

Research Stuttgart

Büromarktbericht Stuttgart
Gesamtjahr 2018

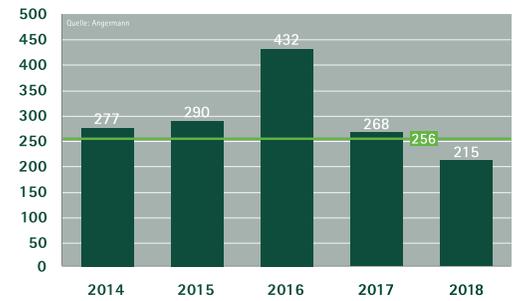
*Office Market Report Stuttgart
Total Year 2018*

Den Markt im Blick.



Büroflächenumsatz, *Office Take-up*

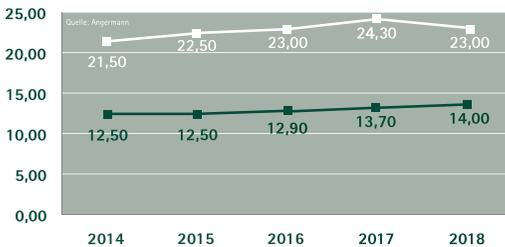
Stuttgart 2014-2018



■ Vermietungsleistung in 1.000 m², *Take-up in 1,000 sqm*
 — 10-Jahres-Durchschnitt, *10 year average*

Büromieten, *Office Rents*

Stuttgart 2014-2018



— Spitzenmiete in €/m², *Top-rent in €/sqm*
 — Durchschnittsmiete in €/m², *Average rent in €/sqm*

Büroflächenleerstand, *Vacancy*

Stuttgart 2014-2018



■ Leerstand in 1.000 m², *Vacancy in 1,000 sqm*
 — Leerstandsquote in %, *Vacancy rate in %*

Geringes Büroflächenangebot schmälert Vermietungsergebnis in Stuttgart

Stuttgarts Büromarkt steht weiter vor dem Problem, dass es ein viel zu großes Missverhältnis zwischen der beständig hohen Nachfrage und dem deutlich zu geringen Angebot an freien Büroflächen gibt. Entsprechend bewegt sich das Vermietungsergebnis 2018 mit einem Flächenumsatz von ca. 215.000 m² auch unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von ca. 256.000 m². Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Umsatzminus von 20 %. Im Halbjahresvergleich fällt auf, dass in der zweiten Jahreshälfte mit ca. 95.000 m² weniger Bürofläche vermietet wurde als im ersten Halbjahr mit einem Flächenumsatz von ca. 120.000 m². Bedingt durch die anhaltende Flächenverknappung wird sich die Vermietungsleistung 2019 voraussichtlich auf einem ähnlichen Niveau wie 2018 bewegen. Verglichen mit dem dritten Quartal 2018 sank der Leerstand von ca. 196.000 m² auf nunmehr nur noch ca. 175.000 m². Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 7,92 Mio. m² entspricht dies einer Leerstandsquote von 2,2 %. Eine Entspannung des Büromarktes durch Neubauprojekte ist kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten, da diese zumeist von den Eigentümern selbst genutzt werden oder bereits vor der Fertigstellung nahezu vollständig vermietet sind.

Low supply of office space reduces letting performance in Stuttgart

Stuttgart's office market continues to face the challenge of a significant mismatch between the unwavering high demand and the obvious insufficient supply of vacant office space. Accordingly, at approx. 215,000 sqm, the letting result for 2018 was well below the 10-year average of 256,000 sqm and 20% down year-on-year. In a half-year comparison, less office space was let in the second half of the year (95,000 sqm) than in the first (120,000 sqm). Due to the continuing shortage of space, letting performance in 2019 is expected to be at a similar level to 2018. Compared to the third quarter of 2018, the vacancy rate fell from around 196,000 sqm to just 175,000 sqm. Based on a total office stock of 7.92 million sqm, this equates to a vacancy rate of 2.2%. Nonetheless, new construction projects are not expected to bring any relief to the tension in the office market in the short to medium-term, as most are reserved for owner-occupiers or are pre-let before completion.

Spitzenmiete sinkt, Durchschnittsmiete steigt

Die Spitzenmiete sank, wie prognostiziert, erneut. Gegenüber dem Vorquartal verringerte sie sich von 23,50 €/m² auf 23,00 €/m². Aufgrund des fehlenden Angebots an hochpreisigen Büroflächen werden Mietvertragsabschlüsse über 20,00 €/m² auch in den kommenden Monaten eine Seltenheit bleiben. Eine Stagnation oder ein weiterer Rückgang der Spitzenmiete ist somit wahrscheinlich. Anders gestaltet sich die Situation bei der Durchschnittsmiete, bei der sich die offensivere Preisgestaltung der Eigentümer niederschlägt und die sich, verglichen mit dem dritten Quartal, von 13,80 €/m² auf 14,00 €/m² erhöhte. Incentives wie mietfreie Zeiten oder die Bezuschussung von Ausstattungs- und Ausbaumaßnahmen waren, bedingt durch die gute Verhandlungsposition der Vermieter, 2018 die Ausnahme. Der größte Abschluss 2018 war die Eigennutzung über ca. 50.000 m² von Bosch in Feuerbach aus dem ersten Quartal. Ebenfalls als Eigennutzer bezieht das Land Baden-Württemberg ca. 10.800 m² Bürofläche auf dem ehemaligen EnBW-Areal in der Kriegsbergstraße 32. Der größte nicht Eigennutzerdeal wurde ebenfalls vom Land Baden-Württemberg mit ca. 8.800 m² im Gate Eleven in Leinfelden-Echterdingen getätigt. Anmietungsstärkste Branchen waren der Industriesektor, die öffentliche Hand, die Beratungsbranche sowie der IT- und Telekommunikationsbereich. Die höchsten Flächenumsätze wurden in Feuerbach, Bad Cannstatt und in der Stuttgarter Innenstadt erzielt.

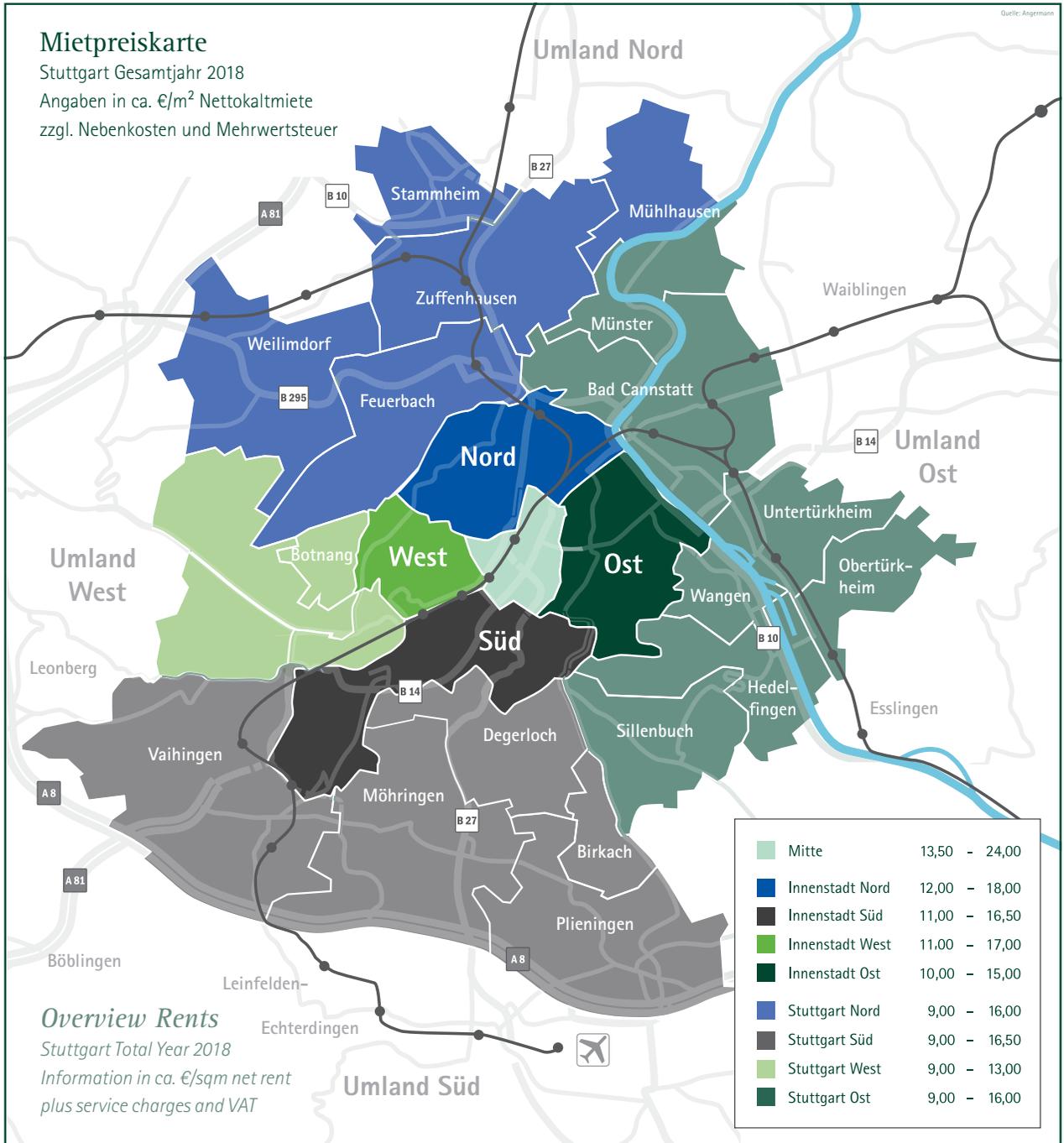
Prime rent declines, average rent rises

The prime rent fell again as forecast. Compared to the previous quarter it decreased from €23.50 to €23.00/sqm. Due to the lack of high-priced office space on offer, lettings at above €20.00/sqm will remain a rarity in the coming months and a stagnation or further decline in the prime rent is therefore likely. The reverse can be said for the average rent due to the more aggressive pricing position adopted by owners, with the average rent increasing from €13.80 to €14.00/sqm compared to the third quarter. The strong negotiating position of landlords meant that incentives such as rent-free periods and tenant improvement contributions were the exception in 2018. The biggest deal in 2018 was the approx. 50,000 sqm of space secured by Bosch in Feuerbach for its own use in the first quarter. Another owner-occupier deal was concluded by the State of Baden-Württemberg which is moving into approx. 10,800 sqm of office space on the former EnBW site at Kriegsbergstrasse 32. The State of Baden-Württemberg also concluded the largest letting of approx. 8,800 sqm in Gate Eleven in Leinfelden-Echterdingen. In the industrial rankings, manufacturers concluded most leases, followed by the public sector, consultants and IT & Telecommunications. The highest take-up of space was recorded in Feuerbach, Bad Cannstatt and the City Centre.



Marktbericht zum
DOWNLOAD!





Angermann Real Estate Advisory AG

Angermann Investment Advisory AG
 info@angermann.de

www.bürosuche.de | www.angermann-real-estate.de

Hamburg

ABC-Straße 35
 20354 Hamburg
 Tel. +49 (0)40-34 34 36

Berlin

Lennéstraße 1
 10785 Berlin
 Tel. +49 (0)30-23 08 28-0

Stuttgart

Bolzstraße 3
 70173 Stuttgart
 Tel. +49 (0)711-22 45 15-50

Hannover

Windmühlenstraße 3
 30159 Hannover
 Tel. +49 (0)511-93 61 92-0

Frankfurt

Guillettstraße 48
 60325 Frankfurt am Main
 Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0