

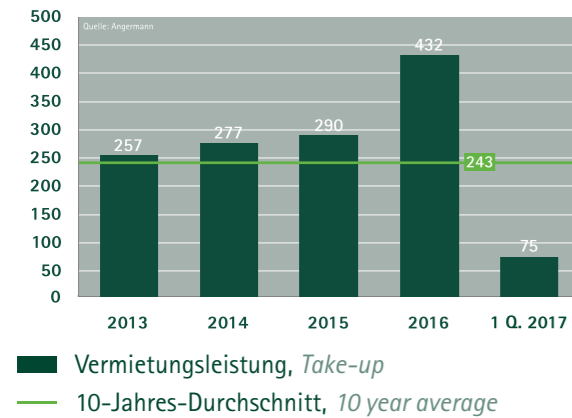
# Research Stuttgart

Büromarktbericht Stuttgart  
1. Quartal 2017

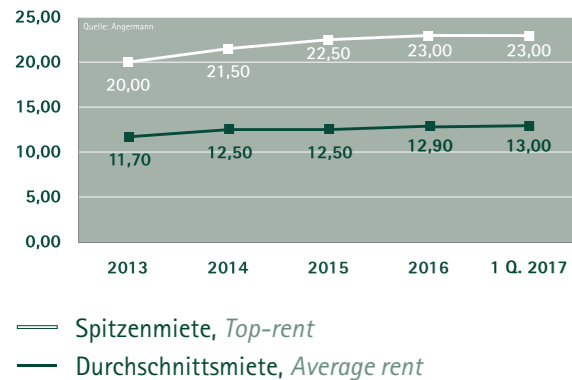
*Office Market Report Stuttgart  
1<sup>st</sup> Quarter 2017*

Den Markt im Blick.

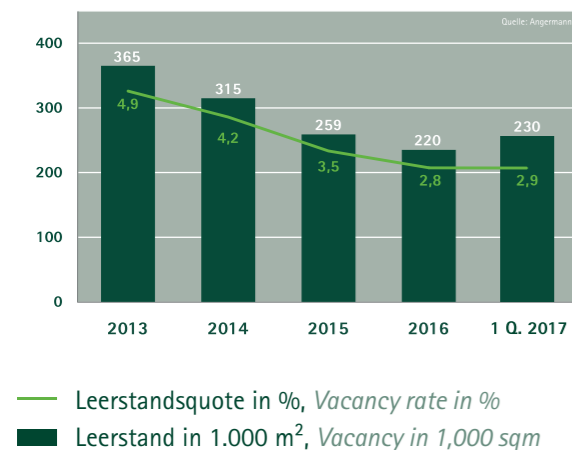
## Büroflächenumsatz, Office Take-up Stuttgart 2013-2017



## Büromieten, Office Rents Stuttgart 2013-2017



## Büroflächenleerstand, Vacancy Stuttgart 2013-2017



## Stuttgarts Büromarkt erzielt Plus von 22 % dank Eigennutzerdeal

Hinsichtlich der reinen Zahlen bleibt der Stuttgarter Büromarkt auch nach dem ersten Quartal 2017 in der Erfolgsspur. Mit einem Flächenumsatz von ca. 75.000 m<sup>2</sup> konnte erneut ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt werden. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet dies zudem ein Plus von 22 %. Relativiert wird die Vermietungsleistung allerdings durch einen Eigennutzerabschluss von Daimler in Leinfelden-Echterdingen, auf den allein ca. 50.000 m<sup>2</sup> entfallen. Hinsichtlich des Gesamtjahresumsatzes für 2017 wird entscheidend sein, ob die weiterhin sehr gute Nachfrage durch das vorhandene Angebot abgedeckt werden kann. Realistisch erscheint ein Flächenumsatz, der sich in dem Bereich des 10-Jahres-Durchschnitts von ca. 243.000 m<sup>2</sup> bewegt. Beliebteste Stuttgarter Bürolagen, abgesehen vom Eigennutzerdeal, waren im ersten Quartal Stuttgart-Mitte und die Innenstadt. Die meisten Anmietungen wurden im Flächen-segment bis 500 m<sup>2</sup> getätigt. Verträge über 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche kamen hingegen nur wenige zustande. Umsatzstärkste Wirtschaftszweige waren der Industriesektor, die Beratungsbranche und der Bereich IT- und Telekommunikation.

## Take-up in Stuttgart's office market up by 22% thanks to owner-occupier deal

Overall, Stuttgart's office market remains on the path to success after the first quarter of 2017, once again recording an above-average space take-up of some 75,000 sqm, 22% higher than in the same period last year. However, the take-up result was dominated by Daimler's owner-occupier deal in Leinfelden-Echterdingen, which alone accounted for around 50,000 sqm. The total take-up result for 2017 will depend on whether the continuing very high demand can be satisfied by the existing supply. Realistically, the total figure should approach the 10-year average of approx. 243,000 sqm. With the exception of the Daimler deal, the most popular office locations in Stuttgart in the first quarter were the City and City Centre submarkets. Most lettings were concluded in the <500 sqm size category. There were very few contracts concluded for office premises greater than 1,000 sqm. The strongest industrial sectors were Manufacturing, Consultancy and ITC (Information Technology and Communications).

## Büroflächenangebot bleibt gering

Das Missverhältnis zwischen der großen Nachfrage und dem Angebot an freien Büroflächen wird in Stuttgart immer gravierender. Mittlerweile beläuft sich der Leerstand auf ca. 230.000 m<sup>2</sup>. Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 7.800.000 m<sup>2</sup> entspricht dies einer Leerstandsquote von 2,9 %. Damit liegt die baden-württembergische Landeshauptstadt deutlich unter dem Wert von mindestens 5 %, der für einen funktionierenden Büromarkt benötigt wird. Gerade bei konkreten Wünschen hinsichtlich Mietpreis, Flächengröße und Lage ist die Suche nach Büroflächen mittlerweile überaus anspruchsvoll und die rechtzeitige Umsetzung der Anmietungspläne immer wichtiger geworden. Kurz- und mittelfristig ist eine Erhöhung des Flächenangebots nicht in Sicht, da viele Neubauprojekte von den Eigentümern selbst genutzt werden oder bereits vor der Fertigstellung nahezu vollständig vermietet sind. Die Spitzenmiete verzeichnete trotz der anhaltenden Flächenknappheit im angelaufenen Quartal keinen erneuten Anstieg und beträgt somit weiterhin 23,00 €/m<sup>2</sup>, was der höchste Wert ist, der jemals in Stuttgart erreicht wurde. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich gegenüber dem Vorquartal leicht und beträgt statt 12,90 €/m<sup>2</sup> nun 13,00 €/m<sup>2</sup>.

## Supply of office space remains scarce

There has been a significant widening of the gap between demand and supply in the office market in Stuttgart, resulting in a reduction in the volume of vacancies to 230,000 sqm. Based on a total office stock of 7,800,000 sqm, this equates to a vacancy rate of 2.9%, which is well below the threshold of at least 5% needed for a functioning office market. Searches for office space are now extremely challenging, especially in terms of rental levels, size and location, and the expeditious implementation of letting plans has become increasingly important. An increase in the availability of space is not anticipated in the short to medium term, as many new projects are used by the owners themselves or are already almost fully let before completion. Despite the persistent shortage of space, prime rents did not rise over the past quarter, remaining at €23.00/sqm, the highest figure ever achieved in Stuttgart. The average rent rose slightly compared to the previous quarter, from €12.90/sqm to €13.00/sqm.

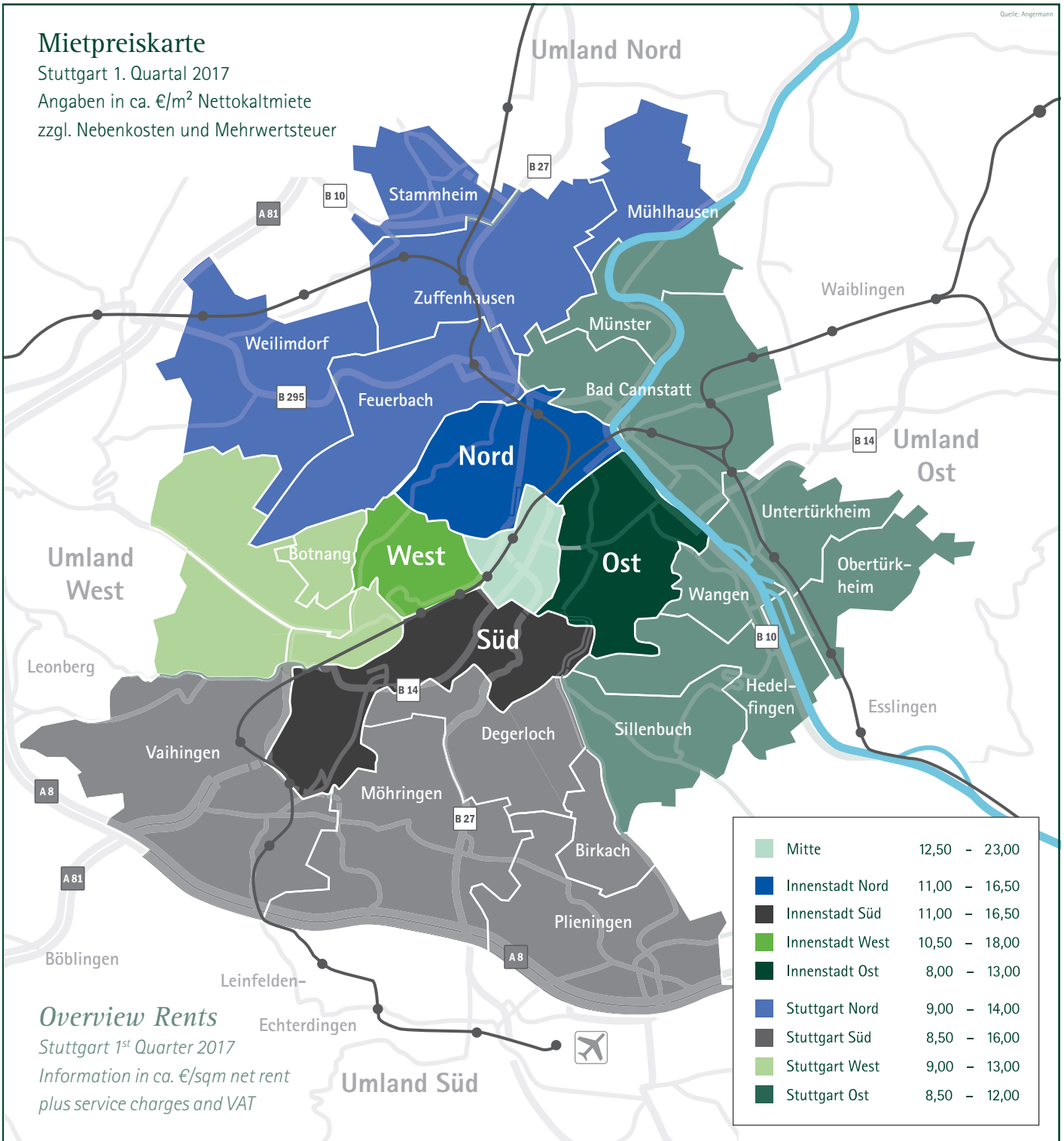


Quelle: Angermann

## Mietpreiskarte

Stuttgart 1. Quartal 2017

Angaben in ca. €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete  
 zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer



## Overview Rents

Stuttgart 1<sup>st</sup> Quarter 2017

Information in ca. €/sqm net rent  
 plus service charges and VAT

Angermann Real Estate Advisory AG

Angermann Investment Advisory AG

info@angermann.de

www.bürosuche.de

www.angermann.de

Hamburg

ABC-Straße 35

20354 Hamburg

Tel. +49 (0)40-34 34 36

Fax +49 (0)40-3 49 14-340

Berlin

Lennéstraße 1

10785 Berlin

Tel. +49 (0)30-23 08 28-0

Fax +49 (0)30-23 08 28-56

Stuttgart

Bolzstraße 3

70173 Stuttgart

Tel. +49 (0)711-22 45 15-50

Fax +49 (0)711-22 45 15-10

Hannover

An der Börse 2

30159 Hannover

Tel. +49 (0)511-93 61 92-0

Fax +49 (0)511-93 61 92-22

Frankfurt

Guillettstraße 48

60325 Frankfurt am Main

Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0

Fax +49 (0)69-5 05 02 91-99