ANGERMANN™

Seit 1953.

Research Stuttgart

Büromarktbericht Stuttgart – 3. Quartal 2009

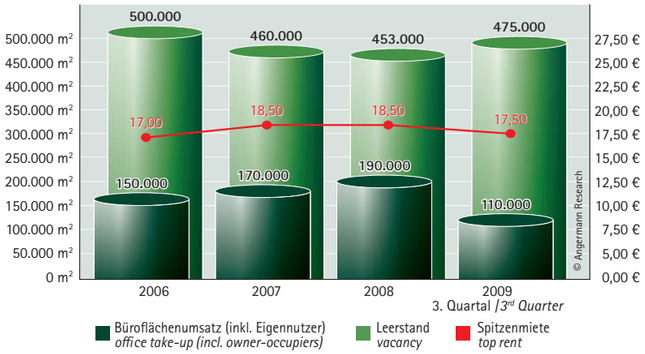
Office Market Report Stuttgart – 3rd Quarter 2009

Optimistische Prognose für das Gesamtjahr

Stuttgarts Büroflächenumsatz beträgt nach dem dritten Quartal 2009 ca. 110.000 m². Damit wurden ca. 40.000 m² weniger umgesetzt als im selben Zeitraum des Vorjahres. Das bedeutet eine Verminderung der Vermietungsleistung von 27 %. Für das Gesamtjahr ist mit einem Umsatz von 150.000 m² zu rechnen, was einem Rückgang von 21 % entsprechen und somit einen moderateren Rückgang bedeuten würde. Ungewissheit besteht darüber, ob der bisher vermiedene Einbruch auch im ersten Halbjahr 2010 weiterhin ausbleibt.

Entscheidend wird hierbei sein, inwieweit und in welchem Umfang die Unternehmen gezwungen sein werden, Entlassungen und Restrukturierungsmaßnahmen vorzunehmen. Eine weitere wichtige Frage konnte für den Büromarkt der Landeshauptstadt hingegen schon jetzt geklärt werden. Nachdem in den vergangenen vier Jahren viele Marktteilnehmer damit beschäftigt waren, das beliebteste Immobilienrätsel Stuttgarts „Wo zieht Ernst & Young hin?" zu lösen, kam nun die ernüchternde Nachricht, dass die alte Adresse auch die neue ist. Mit dem Kauf des aktuellen Standorts in Weilimdorf von Morgan Stanley bleibt Ernst & Young die einzige große internationale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die nicht in der Stuttgarter City sitzt.

Vermietungsleistung, Leerstand und Höchstmieten 2006 – 3. Quartal 2009
Take-up, vacancy and top rents 2006 – 3rd Quarter 2009



Optimistic outlook for the whole of the year

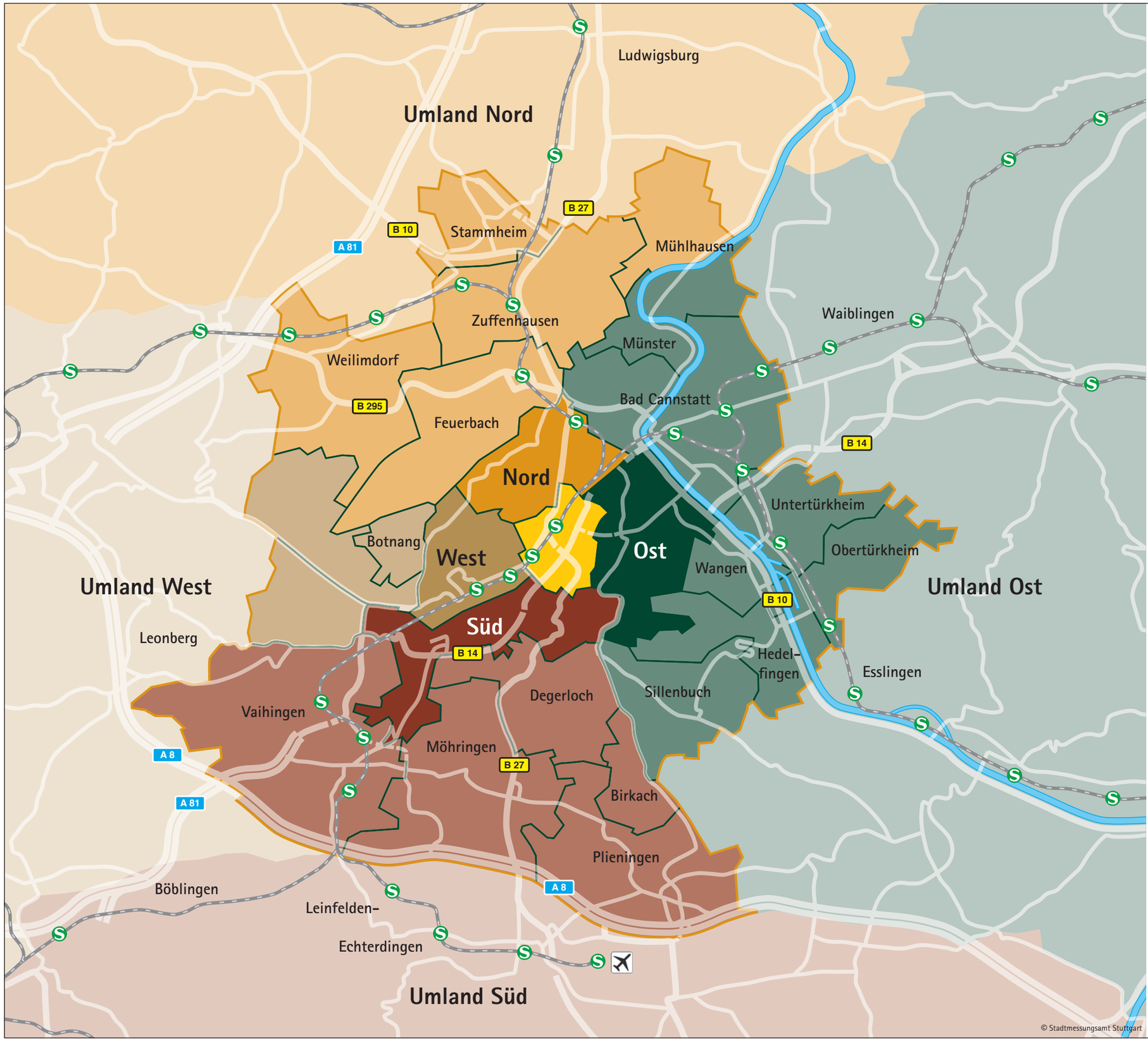
By the end of Q3 2009, Stuttgart's office space take-up was approx. 110,000 sqm. This figure is approx. 40,000 sqm lower than during the same period last year, representing a reduction in letting performance by 27%. A total take-up of 150,000 sqm is forecast for the whole of the year, which equates to a fall of 21% and therefore a moderate decrease. There is uncertainty whether the downturn avoided so far can be held off in the first half of 2010. The decisive factor here will be the extent to which companies may be forced to undertake redundancies and restructuring measures. It has been possible to answer another important question for the State capital's office market. Following attempts by many market participants over the last four years to solve Stuttgart's favourite property puzzle "Where will Ernst & Young move to?", the sobering news has now been received that the old address will be the new one. With the purchase of the current offices in Weilimdorf by Morgan Stanley, Ernst & Young will be the only large international accountancy firm not based in the city centre.

Spitzenmiete sinkt

Nachdem im bisherigen Jahresverlauf einzig im Segment der Durchschnittsmiete Abstriche gemacht werden mussten, ist nach dem dritten Quartal nun auch die Spitzenmiete von dieser rückläufigen Entwicklung betroffen. Im Vergleich zum Halbjahr sinkt der Wert von 18,50 €/m² auf 17,50 €/m². Generell bleibt der Fokus in Stuttgart weiterhin deutlich darauf ausgerichtet, einen möglichen Leerstand zu vermeiden. Aus diesem Grund sind die Eigentümer angesichts des Nachfragerückgangs nicht nur bereit, Incentives wie den Einbau hochwertigerer Ausstattungen, provisionsfreie Mietangebote und mietfreie Zeiten zu gewähren, sondern auch Mieter aus bestehenden Verträgen herauszukaufen.

Prime rent is falling

During the course of the year the only falls were registered in the average rental segment. By the end of the third quarter, however, the prime rent had also been affected by this regressive trend. In comparison with the first half of the year, the prime rent decreased from 18.50 €/sqm to 17.50 €/sqm. In general, the focus in Stuttgart remains very much on avoiding potential vacancy. Consequently, in consideration of the fall in demand, owners are not only prepared to offer incentives such as the provision of high-quality fit outs, commission-free rental offers and rent-free periods, but are also willing to buy tenants out of existing contracts.



ANGERMANN™
Seit 1953.

Mietpreiskarte
Overview Rents

Übersichtskarte: Ausgewählte Bürostandorte in Stuttgart
Angaben in ca. €/m² Nettokaltmiete
Stand: September 2009

Mitte	11,40	– 17,50
Stuttgart Nord	10,00	– 14,50
Stuttgart Süd	10,00	– 13,00
Stuttgart West	11,00	– 14,50
Stuttgart Ost	9,00	– 10,00
Stadtgebiet Nord	8,00	– 10,50
Stadtgebiet Süd	8,50	– 11,50
Stadtgebiet West	8,00	– 10,50
Stadtgebiet Ost	7,50	– 9,50

Alle o. g. Preise verstehen sich nettokalt. Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben.

ANGERMANN™

Verknappung an Großflächen nimmt weiter zu

Der Leerstand am Stuttgarter Büromarkt hat sich im dritten Quartal leicht erhöht und beträgt ca. 475.000 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von 6,3 %. Der in Großstädten bundesweit geringste Leerstand an Großflächen ist vor allem darauf zurückzuführen, dass in Zeiten einer wirtschaftlichen Krise die Bautätigkeit relativ schnell zurückgefahren wird. Aus diesem Grund ist mit einer weiteren Verknappung größerer zusammenhängender Flächen ab 3.000 m² auszugehen. Für Projektentwickler eröffnet dieser Umstand erhebliche Vermarktungschancen. Leider werden vielversprechende Projekte häufig durch die weiterhin restriktive Kreditvergabe der Banken erschwert oder sogar verhindert. Die Schwierigkeit, Entwicklungen vom Reißbrett real werden zu lassen, zeigt sich ebenfalls bei den geplanten neuen Einzelhandelszentren in der Stuttgarter Innenstadt. Nach momentanem Stand scheint einzig das Quartier S, am südwestlichen Rand der City, wirklich umgesetzt zu werden. Aber auch hier sind immer noch einige Widerstände zu überbrücken. Ein durchweg positives Signal sendet hingegen der Autozulieferer Bosch aus. Der Konzern wird seine Forschungsabteilungen in einem 160 Mio. € teuren Zentrum in Renningen konzentrieren. Insgesamt 1.500 Mitarbeiter sollen hier arbeiten. Signifikante Projektentwicklungen sind aufgrund der ungebrochenen Nachfrage im Wohnungsbereich für die Neckar-Metropole zu erwarten.

Shortage of large premises continues to increase

Vacancy in Stuttgart's office market increased slightly during the third quarter and currently stands at approx. 475,000 sqm. This equates to a vacancy rate of 6.3%. The lowest vacancy rate of large premises of all major German cities is mainly due to the fact that, in times of economic crisis, building activities are reduced relatively quickly. Consequently, a further shortage of larger inter-connected space from 3,000 sqm is to be anticipated. For project developers this offers substantial marketing opportunities. Unfortunately many promising projects are often being hampered or even prevented by sustained restrictive lending by banks. The difficulty of getting developments off the drawing board is also illustrated by the planned new shopping centres in Stuttgart's city centre. At present, it appears that the only development to be realised will be Quartier S on the south-western edge of the city centre. But there are still some hurdles to overcome. In contrast, a very positive signal is being sent by the car parts supplier Bosch. The Group will centralise its research department in a €160m facility in Renningen; a total of 1,500 employees are expected to work there. Significant project developments are expected for the Neckar metropolis due to a sustained demand for housing.

Angermann Real Estate Advisory AG
Angermann Investment Advisory AG

info@angermann.de
www.angermann-immo.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
Calwer Turm/Calwer Straße 11
70173 Stuttgart
Tel. +49 (0)711-49 09 58-0
Fax +49 (0)711-49 09 58-99

Hannover
An der Börse 2
30159 Hannover
Tel. +49 (0)511-93 61 92-0
Fax +49 (0)511-93 61 92-22