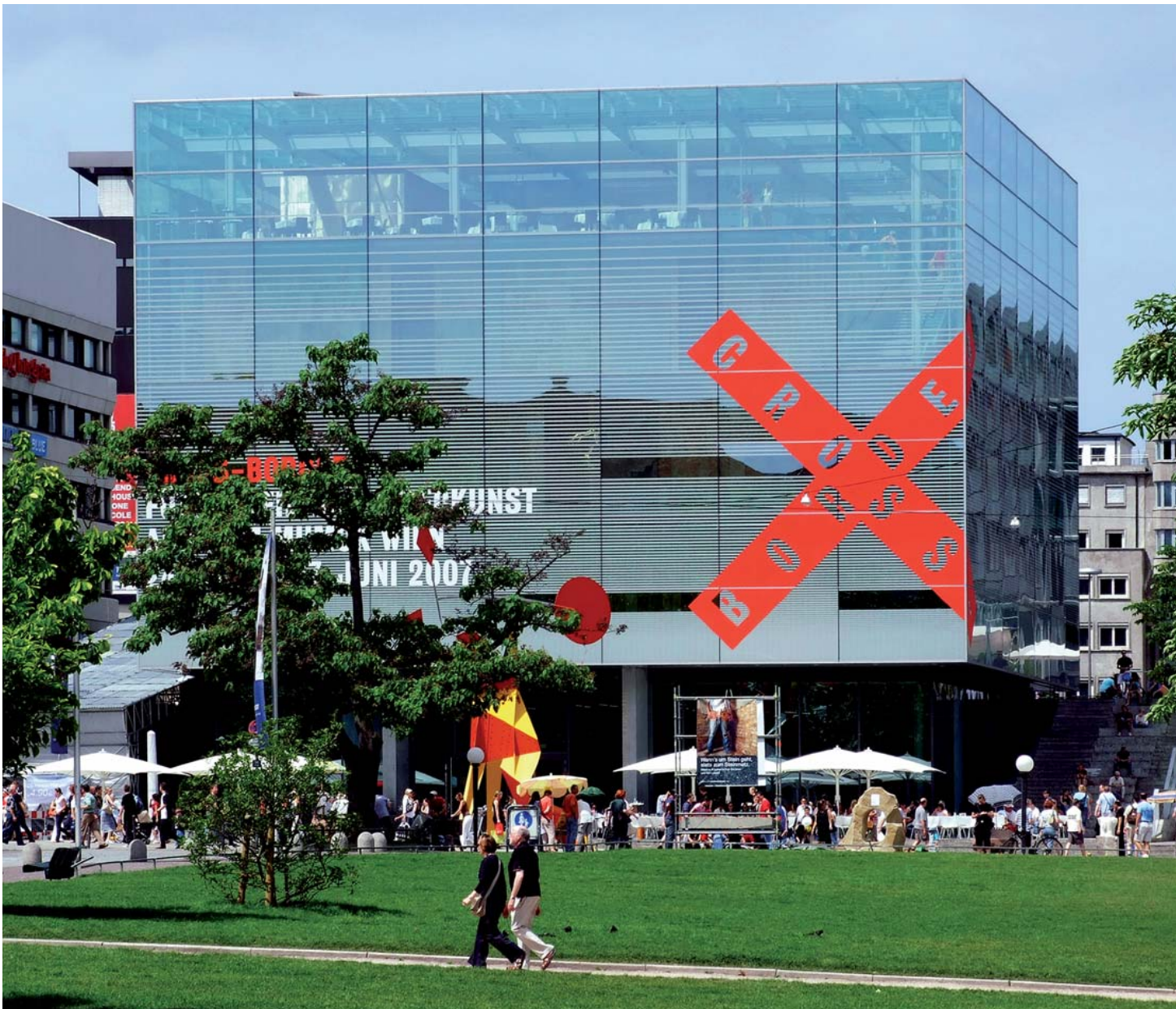


ANGERMANN™

Seit 1953.

Research Stuttgart



Büromarktbericht Stuttgart – 1. Halbjahr 2009

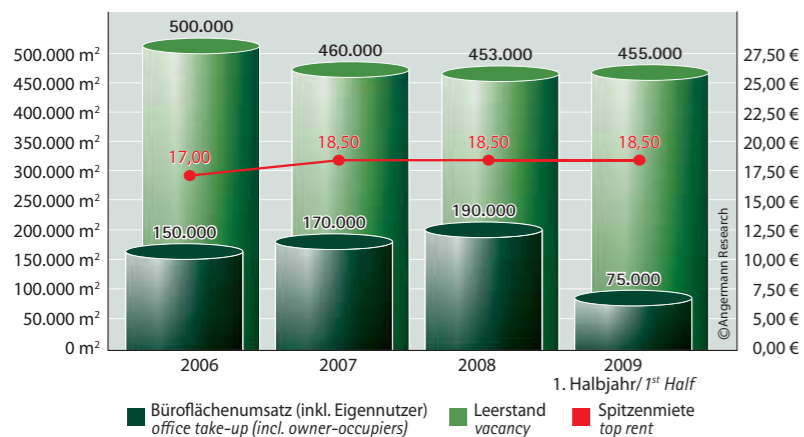
Office Market Report Stuttgart – 1st Half 2009

Großvermietungen stützen Büroflächenumsatz

Stuttgarts Büromarkt bleibt weiter hinter dem Niveau des Vorjahres zurück. Mit ca. 75.000 m² wurden im ersten Halbjahr ca. 25.000 m² weniger umgesetzt als im selben Zeitraum 2008. Im Vergleich zu den Vorjahren bewegt sich das Ergebnis jedoch immer noch im Durchschnitt, sodass der partielle Rückgang keinen Rückschluss auf einen dauerhafteren Einbruch zulässt. Begehrteste Lagen sind City, Innenstadt sowie die Heilbronner Straße in Stuttgart Nord. Bei einer Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur hat der im Süden der

Stadt gelegene Fasanenhof das Potenzial, sich zu einem Hidden Champion zu entwickeln. Von den vorhandenen Großgesuchen konnten im zweiten Quartal drei zum Abschluss gebracht werden. Neben zwei Anmietungen durch das Land Baden-Württemberg mietete Daimler ca. 9.300 m² Bürofläche im Gewerbegebiet Böblingen-Hulb an. Entsprechend wurden die meisten Quadratmeter in den ersten sechs Monaten von der öffentlichen Hand und der Automobilbranche umgesetzt. Im zweiten Halbjahr sind weitere Großvermietungen möglich. Von diesen wird abhängen, ob die Gesamtjahresprognose von 160.000 m² realisiert werden kann.

Vermietungsleistung, Leerstand und Höchstmieten 2006 – 1. Halbjahr 2009
Take-up, vacancy and top rents 2006 – 1st Half 2009



Large-scale lettings bolster office space take-up

Stuttgart's office market continues to fall behind the level of the previous year. With approx. 75,000 sqm, around 25,000 sqm less space was let in the first half of the year than during the same period in 2008. In comparison with previous years, the volume still lies around the average and therefore the partial fall does not suggest a permanent downturn. The most popular locations are the city centre ('City'), inner-city (Innenstadt) and Heilbronner Straße in Stuttgart-North.

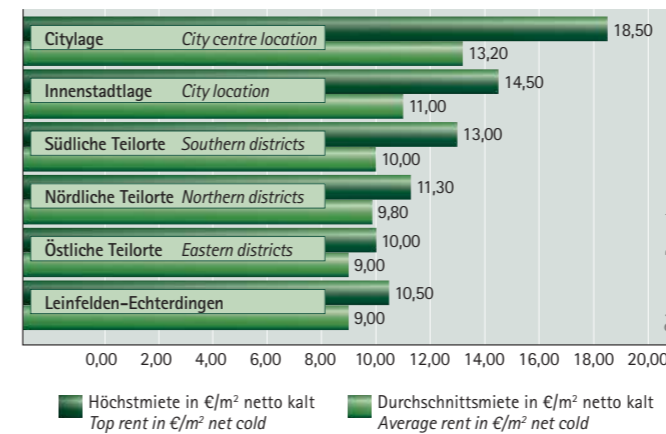
By improving transport infrastructure, Fasanenhof, which is located in the south of the city, has the potential of becoming a hidden champion. Of all of the existing large-scale enquiries three lettings were concluded in the second quarter. In addition to two lettings by Land Baden-Württemberg, Daimler leased approx. 9,300 sqm of office space in the Böblingen-Hulb Commercial Estate. Accordingly, most of the space let during the first six months was accounted for by the Public Sector and car industry. In the second half of the year further large-scale lettings are possible. These will be crucial for the realisation of the forecast for the whole of the year of 160,000 sqm.

Spitzenmiete ist stabil – Durchschnittsmiete sinkt

Mit 18,50 €/m² befindet sie sich die Spitzenmiete auf demselben Wert wie zu Jahresbeginn. Während sie wohl auch im weiteren Jahresverlauf stabil bleiben wird, gehen die Prognosen für die Durchschnittsmiete tenden-

ziell leicht nach unten. In der City liegt diese mittlerweile bei 13,20 €/m². Gründe für diesen Rückgang sind in den Besonderheiten des Stuttgarter Marktes zu finden. Viele Vermieter legen bei der Vermarktung ihrer Flächen den Fokus darauf, einen möglichen Leerstand zu vermeiden. Aus diesem Grund sind die Eigentümer bei einem Rückgang der Nachfrage zu schnell bereit, einen Preisnachlass zu gewähren, statt auf einer marktgerechten Miete zu beharren.

Mieten nach Lagen – 1. Halbjahr 2009
Rents according to locations – 1st Half 2009



Prime rent is stable – average rent is falling

With 18.50 €/sqm, the prime rent is at the same level as at the beginning of the year. Whilst it will remain stable during the course of the year, forecasts for the average rent are suggesting slight falls. In the 'City' submarket this now lies at 13.20 €/sqm. This fall is due to the specific characteristics of the Stuttgart market. In the

marketing of their space, landlords are placing greater importance on the avoidance of potential vacancy. Consequently, owners are more willing to offer reduced rents where they anticipate falls in demand, rather than insisting on the market rent.



Nötige Revitalisierungen bleiben aus

Der Leerstand am Stuttgarter Büromarkt hat sich im Vergleich zum ersten Quartal nicht verändert und beträgt weiterhin ca. 470.000 m². Das entspricht einer Leerstandsquote von 6,2 %. Obwohl die Nachfrage in der Schwabenmetropole im Vergleich zu anderen Bürostandorten immer noch überdurchschnittlich groß ist, können viele ansässige Unternehmen derzeit nicht abschätzen, wie viel Fläche sie in Zukunft benötigen. Gerade der Investmentmarkt ist von dieser Entwicklung betroffen. Viele neue Bauprojekte werden vorläufig auf Eis gelegt, da aufgrund fehlender Vorvermietungen die Finanzierung nicht gewährleistet ist. Gleiches gilt für

einen Großteil der Revitalisierungen, und das obwohl mittlerweile 200.000 bis 250.000 m² der Gesamtbürofläche modernisierungsbedürftig sind. Besonders die City hat unter der daraus resultierenden Flächenverknappung zu leiden. So gibt es im Großflächenbereich ab 4.000 m² zu wenige Räumlichkeiten, die den Ansprüchen der Mieter gerecht werden. Durch das Fehlen von revitalisierten oder neuen Flächen ist bei einer Verbesserung der wirtschaftlichen Lage zu erwarten, dass auch andere Flächensegmente nicht mehr dem Bedarf entsprechend vorhanden sind. Derzeit wird die Nachfrage von Gesuchen zwischen 100 und 1.000 m² dominiert.

Essential renovations are absent

The vacancy in Stuttgart's office market has not changed in comparison with the first quarter and remains at approx. 470,000 sqm. This equates to a vacancy rate of 6.2%. Although demand in the capital of Swabia is very high in comparison with other office locations, many resident companies are not currently able to estimate how much space they will require in the future. The investment market is particularly affected by this trend with many new projects being put on hold as financing is not guaranteed where there is a lack of pre-lettings. The same applies to the majority of renovations despite

there being a figure of 200,000 to 250,000 sqm of the total office space now in need of modernisation. The 'City' submarket in particular is suffering from the resulting scarcity of space. In the larger size categories from 4,000 sqm there is not enough accommodation to meet the requirements of tenants. In the event of an improvement in the economic situation, it can be expected that the lack of renovated or new-build space will also lead to a shortage of suitable space in other size categories. Currently, most enquiries are for accommodation of between 100 and 1,000 sqm.

Angermann Real Estate Advisory AG

area-stuttgart@angermann.de
www.angermann-immo.de

Hamburg

ABC-Straße 35
20354 Hamburg
Tel. +49(0) 40/34 34 36
Fax +49(0) 40/349 14-340

Berlin

Lennéstraße 1
10785 Berlin
Tel. +49(0) 30/230 828-0
Fax +49(0) 30/230 828-56

Stuttgart

Calwer Turm/Calwer Straße 11
70173 Stuttgart
Tel. +49(0) 711/490 958-0
Fax +49(0) 711/490 958-99

Hannover

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