

# ANGERMANN™

Seit 1953.

## Research Stuttgart



Büromarktbericht Stuttgart – Gesamtjahr 2008  
Office Market Report Stuttgart – Total Year 2008

## Gefragte Neubauten – Probleme für ältere Gebäude

Mit einem Flächenumsatz von ca. 190.000 m<sup>2</sup> kann der Stuttgarter Büromarkt auf ein erfolgreiches Jahr 2008 zurückblicken. Im Vergleich zu 2007 bedeutet das Ergebnis eine Steigerung um ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsrate beträgt 6,2 %. Speziell bei hochwertigen Büroflächen in der City und der Innenstadt ist eine Verknappung festzustellen. Besonders dramatisch ist die Entwicklung im Segment über 4.000 m<sup>2</sup> in der City. Hier hat sich die Auswahl der zur Verfügung stehenden Flächen in den letzten Monaten erheblich verringert. Viele neue Projekte können aufgrund des mangelnden Ange-

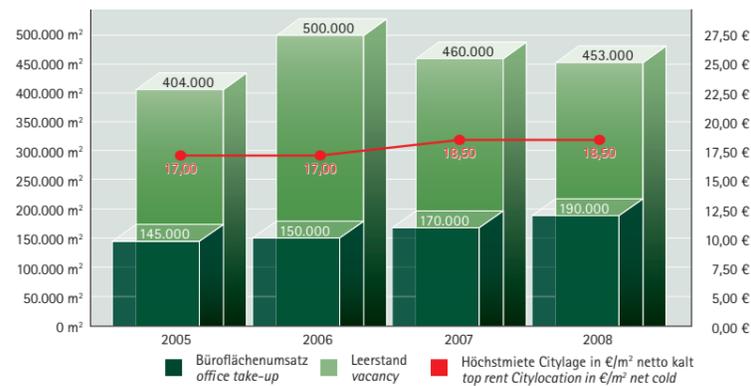
bots deshalb bereits vor ihrer Fertigstellung eine hohe Vermietungsrate aufweisen. Für ältere Gebäude wird der Markt hingegen immer schwieriger, da die Nutzer eher auf eine Anmietung verzichten, als Abstriche bei der Gebäude- und Ausstattungsqualität zu machen. Um konkurrenzfähig zu werden, planen Eigentümer deshalb vermehrt die Revitalisierung ihrer Objekte. Ähnlich wie bei Neubauprojekten wird mit der Umsetzung jedoch häufig erst ab einem gewissen Vorvermietungsstand begonnen. Bei der Realisierung der Projekte werden Umweltaspekte inzwischen immer stärker berücksichtigt. Durch die sich vor Ort befindende Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) und die gestiegene Nachfrage nach zertifizierten Green Building Objekten wird dieser Trend auf dem Büromarkt der Schwabenmetropole in den kommenden Jahren ein Thema sein.

centre have been particularly dramatic. Here, the selection of available space has reduced considerably over the last few months. Many new projects can already boast high pre-letting levels before completion due to the scarcity of supply.

For older buildings, the market is becoming more difficult, as occupiers tend to decide against letting, rather than to cut back on the quality of a building and its fit out. In order to become more competitive, a growing number of owners are planning the refurbishment of their properties. Similar to new-build projects, works will only commence once a certain pre-letting level has been achieved.

Much more importance is now placed on environmental factors when realising projects. The presence of the Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) and increased demand for certified "Green buildings" will make this an issue of the office market in the Swabian capital over the next few years.

Vermietungsleistung, Leerstand und Höchstmieten 2005 – 2008  
Take-up, vacancy and top rents 2005 – 2008



## Popular new-builds – Problems for older buildings

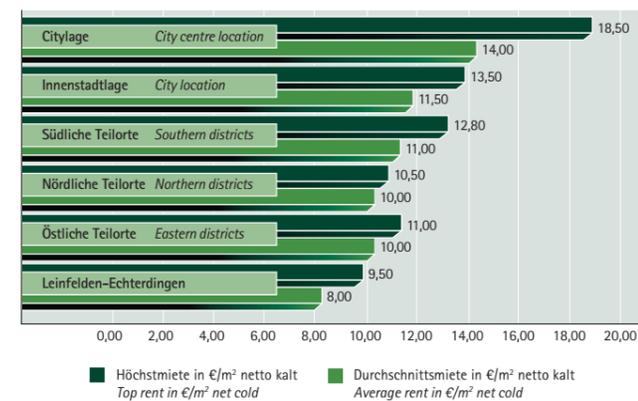
With take-up of approx. 190,000 sqm, Stuttgart's office market can look back at 2008 as a successful year. Compared to 2007, take-up increased by approx. 20,000 sqm. The vacancy rate currently stands at 6.2%. There is scarcity of supply of high-quality office space evident in the city centre and inner city in particular. Developments in the segment over 4,000 sqm in the city

## Spitzenmiete stagniert weiter – Incentives nehmen zu

Auch nach Abschluss des vierten Quartals 2008 bleibt die Spitzenmiete unverändert. Wie in den Monaten zuvor stagniert der Höchstwert weiterhin bei 18,50 €/m<sup>2</sup>. Zwar konnten bereits 19,50 €/m<sup>2</sup> für eine Toplage erzielt werden, hierbei wurden jedoch Incentives gewährt.

Zur erhofften Entwicklung in Richtung 20 Euro wird es auf dem schwieriger werdenden Stuttgarter Büromarkt voraussichtlich auch 2009 nicht kommen. 2010 könnte diesbezüglich ein besseres Jahr sein. Seit letztem September sind viele Eigentümer wieder zu Preiszugeständnissen bereit, um ihre Flächen zu vermieten. Die Zunahme der Incentives beschränkt sich dabei nicht nur auf die B-Lagen, sondern auch auf die Top-Lagen. Inwieweit es zu einem Rückgang der Mieten kommt, bleibt abzuwarten, zumal diese vielerorts schon so niedrig sind, dass eine weitere Senkung aus Sicht der Eigentümer kaum mehr zu vertreten sein wird.

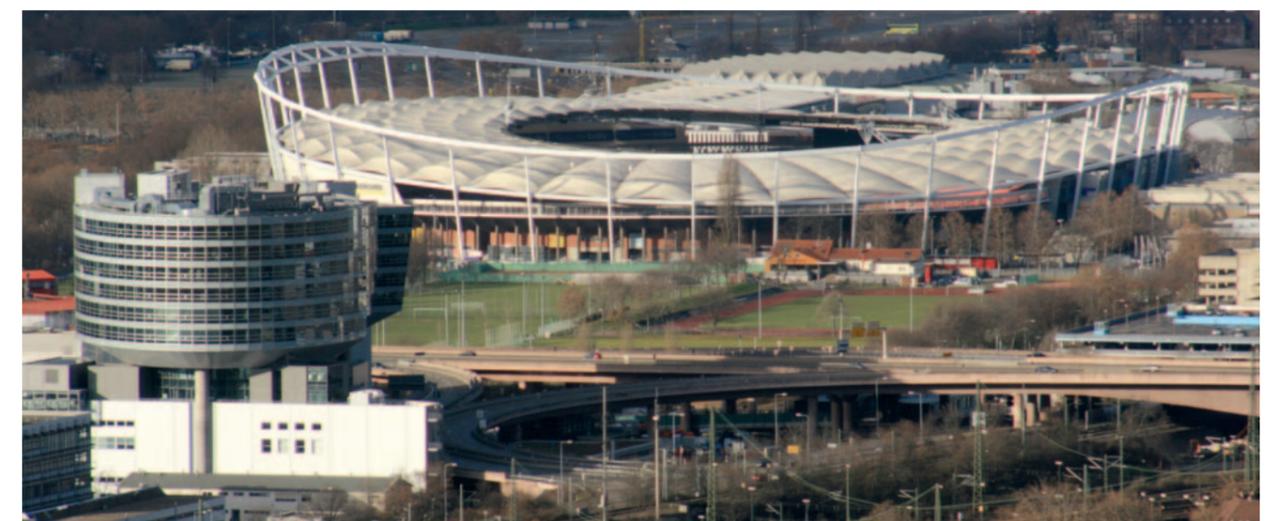
Mieten nach Lagen – 2008  
Rents according to locations – 2008



## Prime rent unchanged – incentives increase

Even at the end of 04 2008, the prime rent remained unchanged; similar to the months before, the prime rent remained stable at 18.50 €/sqm. Although 19.50 €/sqm can be achieved in top locations, this is combined with

incentives. The hoped-for trend in the direction of € 20.00 will probably not happen in 2009 due to the increasing difficulties being faced by Stuttgart's office market; 2010 could be a better year for this. Since last September, many owners have been prepared to accept price compromises in order to let their space. The increase in incentives is not only limited to secondary locations, but also extends into top locations. The degree to which rents will fall remains to be seen, given that rental levels are already at such a low level in many locations that a further fall can no longer be tolerated by owners.



## Stuttgarts Büromarkt bleibt trotz Krise stark

Nachdem der Stuttgarter Büromarkt 2008 weitestgehend von den Auswirkungen der Finanzmarktkrise verschont blieb, sind die Prognosen für 2009 nicht mehr so optimistisch. Insbesondere im zweiten Halbjahr wird es voraussichtlich zu einem Umsatzrückgang kommen. Durch die Stärke des Standortes gibt es trotzdem keinen Grund zur Panik. Zwar werden speziell die Automobilindustrie und deren Zulieferer spürbar weniger Flächen anmieten, doch durch Zuwächse in anderen Branchen, wie zum Beispiel der Freizeitbranche, können diese Verluste zumindest teilweise ausgeglichen werden. Vermietungsstärkste Branchen des vergangenen Jahres waren der IT-Sektor, gefolgt von Banken, unternehmensbezogenen Dienstleistern und öffentlich rechtlichen Körperschaften. Für 2009 kann trotz aller

Widrigkeiten insgesamt ein Umsatz von mindestens 150.000 m<sup>2</sup> prognostiziert werden. Entscheidend wird sein, wann wieder die nötigen Finanzierungen bewilligt werden. Die Banken müssen möglichst bald erkennen, dass ohne starkes Neugeschäft weder die eigenen Zinsmargen, noch der Wohlstand- und arbeitsplätze-schaffende Mittelstand als wichtigster Kundenkreis der Region zu halten sein werden. Sollte es trotzdem bei der momentanen „Verweigerungshaltung“ bleiben, werden Industrie und Wirtschaft nicht umhin kommen, eigene Lösungen zur Schaffung von Liquidität einzuführen. Die angeratene Reform des Finanzsektors bietet riesige Chancen für kontinuierliches Wachstum in vernünftigen Rahmen. Davon wird die Region Stuttgart überproportional profitieren.

## Stuttgart's office market remains strong despite the crisis

In 2008, Stuttgart's office market remained unaffected by the effects of the financial market crisis; however, forecasts for 2009 are not so optimistic. A fall in take-up is expected, particularly in the second half of the year, but there is no reason to panic, given the strengths of the location. Although the car industry and its suppliers, in particular, are noticeably letting less space, growths in other sectors, such as leisure, can offset these losses at least in part. The strongest letting sectors last year were IT, followed by banks, corporate service providers and public law organisations.

For 2009, despite all of the adversities, a total take-up of at least 150,000 sqm can be assumed. The timing of financing approvals will be decisive: Banks must recognise as early as possible that, without strong new business, it will be impossible to maintain its own interest margins and to keep the prosperous and job creating medium-sized companies, as the most important clients, in the region. However, should the current reluctance of banks to offer credit continue, industry and the economy will need to introduce own solutions for the creation of liquidity. The recommended reform of the financial sector offers enormous opportunities for continual growth within a sensible framework, from which the Stuttgart region will benefit to a greater degree.

### Angermann Global Property Alliance GmbH

[info@angermann.de](mailto:info@angermann.de)  
[www.angermann-immo.de](http://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