

STUTT GART

BÜROVERMIETUNG & INVESTMENT



Kleinflächige Bürovermietungen und großvolumige Transaktionen im Fokus

ALEXANDER RUTSCH RESEARCH ANALYST | STUTT GART

Das erste Quartal des Stuttgarter Bürovermietungsmarktes (inkl. Leinfelden-Echterdingen) begann verhalten und konnte an das gute Niveau des vergangenen Jahres nicht anknüpfen. Mit einem Flächenumsatz von ca. 25.400 m² wurde annähernd die Hälfte des Vermietungsvolumens des Vorjahresquartals (ca. 53.500 m²) erzielt. Zurückzuführen ist dies auf eine Verschiebung der Nachfrage von größeren zu kleineren Büroflächen und dem einhergehenden Rückgang von Abschlüssen im Segment über 1.000 m². Die Vermietungsaktivität blieb hingegen mit 73 Abschlüssen auf dem Stand des vergangenen Jahresauftaktes (74 Abschlüsse).

Kleinteilige Flächen in der City und Innenstadt favorisiert. Im ersten Quartal des Jahres 2013 konnten in den beiden Teilmärkten City und Innenstadt 42 Abschlüsse mit insgesamt ca. 12.700 m² verzeichnet werden. Im Vergleich zum Vorjahresquartal bedeutet dies eine konstante Nachfrage (44 Abschlüsse Q1 2012) bei einem Flächenrückgang von ca. 68% (ca. 40.000 m² Q1 2012). Hierin spiegelt sich auch für die Zentrumslagen der Wunsch nach kleineren Flächeneinheiten wider. So wurde in beiden Teilmärkten kein Abschluss mit mehr als 1.000 m² realisiert. Die größte Anmietung des ersten Jahresquartals fand mit ca. 2.300 m² in Vaihingen statt. Mit 12 Abschlüssen konnte in diesem Teilmarkt ebenfalls ein überdurchschnittlicher Vermietungsumsatz von ca. 6.300 m² erzielt werden. Bei den Branchen zeigten sich Unternehmen aus dem Bereich Information und Telekommunikation besonders aktiv. 18 Abschlüsse generierten in diesem Segment ein Flächenvolumen von ca. 8.800 m².

VERMIETUNGSMARKT

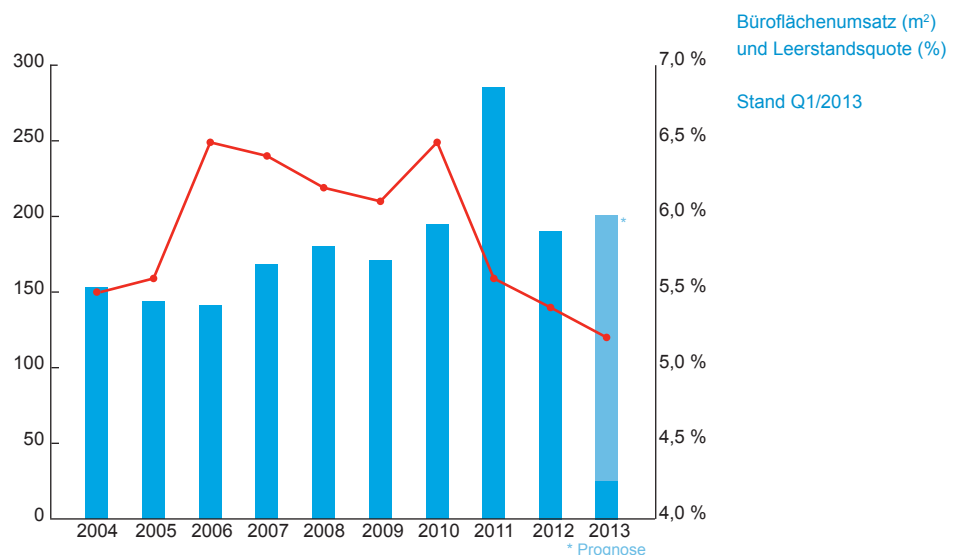
	Q1 2013*	Q2 2013**
FLÄCHENUMSATZ	↓	↑
LEERSTAND	↓	↓
FERTIGSTELLUNGEN	→	→
SPITZENMIETE	→	→
PROPERTY INDEX	↑	→

*Vgl. Q1 2012 ** Prognose

INVESTMENTMARKT

	Q1 2013*	Q2 2013**
TRANSAKTIONSVOLMEN	↓	↓
SPITZENRENDITE:		
BÜRO	↓	→
EZH	→	→
INDUSTRIE/ LOGISTIK	→	→

*Vgl. Q1 2012 ** Prognose



482 Büros in 62 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 140
Kanada: 42
Lateinamerika: 20
Asien/ Pazifik: 195
EMEA: 85

- € 1,5 Mrd. Umsatz weltweit
- 104 Mio. m² unter Management
- Über 13.500 Beschäftigte

COLLIERS BRÄUTIGAM & KRÄMER GMBH

Königstraße 5
70173 Stuttgart

TEL +49 711 22733-0
FAX +49 711 22733-44



FÜR WEITERE INFORMATIONEN

Alexander Rutsch
Research

TEL +49 711 22733-395
E-MAIL alexander.rutsch@colliers.de

Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.
© 2013 Colliers Bräutigam & Krämer GmbH



Accelerating success.

Spitzenmiete liegt weiterhin auf Rekordniveau. Die bereits zum Jahresabschluss 2012 verzeichnete Spitzenmiete von 20,00 €/m²/mtl. konnte auch zu Beginn des Jahres 2013 erfasst werden. Dem gegenüber sank die Durchschnittsmiete von 12,40 €/m²/mtl. (Q4 2012) auf 11,70 €/m²/mtl. Die Leerstandsquote ging trotz schwacher Vermietungsumsätze auf 5,2% zurück und erreichte damit den niedrigsten Stand seit dem Ende des Jahres 2002. Dies entspricht einem flächenmäßigen Leerstand von ca. 386.900 m² bei einem Büroflächenbestand von ca. 7,4 Mio. m². Nachdem der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) im kleinteiligen Flächensegment an das gute Niveau des Vorjahres anknüpfen konnte, ist für den weiteren Jahresverlauf damit zu rechnen, dass auch bei größeren Flächen die Vermietungsaktivität zunehmen wird. Grund dafür sind mehrere am Markt präsente Gesuche mit teilweise über 10.000 m². Colliers International, Stuttgart geht daher für das Jahr 2013 auch weiterhin von einem Gesamtflächenumsatz von über 200.000 m² aus.

Anhaltend hohes Transaktionsvolumen. Die Transaktionstätigkeit des Stuttgarter Investmentmarktes war in den vergangenen Monaten durch großvolumige Transaktionen im Premiumsegment geprägt. Nach einem historisch hohen Transaktionsvolumen von ca. 1,6 Mrd. € in 2012, konnte im 1. Quartal 2013 mit ca. 300 Mio. € erneut ein überdurchschnittlich hoher Wert erzielt werden, der sich nahezu auf dem Vorjahresniveau - ca. 330 Mio. € - bewegte.

Der Projektentwicklungsbereich wird in 2013 eine bedeutende Rolle am Stuttgarter Investmentmarkt einnehmen, wobei wie bereits im Vorjahr, ein signifikanter Nachfrageüberhang zu verzeichnen ist. Das rege Investitionsinteresse des vergangenen Jahres setzt sich in 2013 fort, dabei besteht der Fokus nationaler wie auch internationaler Investoren nach wie vor im im risikoaversen Core-Segment. So bildet der Verkauf des kurz vor Fertigstellung stehenden „Bülöw-Carré“ auch die bedeutendste Transaktion des 1. Quartals 2013. Die ca. 23.800 m² Mietfläche umfassende innerstädtische Quartiersentwicklung wurde von Union Investment Real Estate für den offenen Immobilienfonds Unilmmo Deutschland erworben.

Ausblick. Neben dem Core-Segment gewinnen zudem Core plus und Value add Objekte im innerstädtischen Bereich an Bedeutung, wobei die Risikopotenziale dieser Investments aus Sicht der Investoren vielfach nicht adäquat eingepreist sind. Dabei liegt die Bereitschaft deutscher und ausländischer Investoren im innerstädtischen Bereich in risikoreichere Investments zu investieren, insbesondere in der wirtschaftlichen Stabilität der Landeshauptstadt und der damit bundesweit niedrigsten Leerstandsrate im Bürobereich begründet.

Seit geraumer Zeit stehen neben Stuttgart zunehmend Einzelhandels- und Büroimmobilien an den 1A-Standorten weiterer wirtschaftsstarker Standorte im Südwesten wie Mannheim, Heidelberg und Freiburg im Fokus institutioneller Investoren. Begründet ist dies zum einen in den wirtschaftlich interessanten Rahmenbedingungen dieser Standorte sowie im nicht adäquaten Angebot im Core-Segment der bundesweiten Top 7 Standorte.

