



Hohes Investmentinteresse und Rekordwerte beim Büroflächenumsatz

ALEXANDER RUTSCH RESEARCH ANALYST | STUTTGART

Begann das Jahr 2013 für den Stuttgarter Büromietungsmarkt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) noch verhalten, so übertraf das dritte Jahresviertel alle Erwartungen. Mit einem Flächenumsatz von ca. 108.700 m² war es das umsatzstärkste Quartal, das jemals auf dem Stuttgarter Büromietungsmarkt verzeichnet wurde. Insgesamt lag der Flächenumsatz zum 30.09.2013 mit 205 Abschlüssen bei ca. 194.800 m². Seit 2007 konnte lediglich im Ausnahmejahr 2011 zum gleichen Zeitpunkt ein noch höherer Umsatz an Bürofläche (ca. 206.000 m²) erzielt werden. Ursächlich für das hervorragende Quartalsergebnis sind dabei Großdeals im Segment ab 10.000 m². Hier ist beispielsweise die Anmietung von Ernst & Young mit ca. 25.500 m² am Stuttgarter Flughafen zu nennen.

In den Zentrumslagen stehen kleinteilige Flächen im Fokus. Obwohl sich auch im dritten Quartal die Nachfrage mit ca. 60 % der Abschlüsse erwartungsgemäß auf die City und die Innenstadt konzentrierte, konnten in diesen Teilmärkten lediglich ca. 25.900 m² Bürofläche umgesetzt werden. Damit wurde ca. 76 % des Büroflächenumsatzes außerhalb der Zentrumslagen realisiert. Maßgeblich zu diesem Ergebnis trägt die räumliche Verteilung der Großdeals ab 10.000 m² bei, welche ausnahmslos in den peripheren Stadtteilen Stuttgarts verortet waren. So konnten beachtliche Umsätze in Leinfelden-Echterdingen (ca. 44.900 m²), Cannstatt/Wangen (ca. 17.400 m²) und Möhringen (ca. 13.300 m²) erzielt werden. Im Segment der Branchen zeigten sich das Verarbeitende Gewerbe (ca. 32.200 m²), gefolgt von Beratungsunternehmen mit ca. 30.200 m² und der öffentlichen Verwaltung (ca. 23.100 m²) besonders aktiv.

VERMIETUNGSMARKT

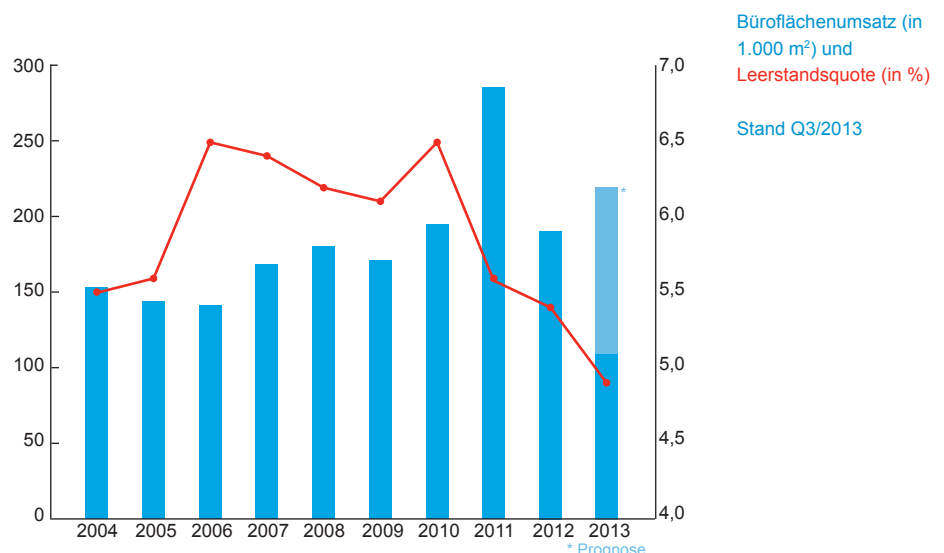
	Q3 2013*	Q4 2013**
FLÄCHENUMSATZ	↑	↓
LEERSTAND	↓	→
FERTIGSTELLUNGEN	→	→
SPITZENMIETE	↓	↓
PROPERTY INDEX	↓	→

*Vgl. Q3 2012 ** Prognose

INVESTMENTMARKT

	Q3 2013*	Q4 2013**
TRANSAKTIONSVOLMEN	↓	→
SPITZENRENDITE:		
BÜRO	→	→
EZH	↓	→
INDUSTRIE/ LOGISTIK	→	→

*Vgl. Q3 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 INTERNATIONAL STUTTGART GMBH

Königstraße 5
70173 Stuttgart

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



FÜR WEITERE INFORMATIONEN

Alexander Rutsch
Research Analyst

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 International Stuttgart GmbH



Accelerating success.

Niedrigste Leerstandsquote seit 2002. Bei der Spitzenmiete war zum 30.09.2013 gegenüber dem Ende des Vorquartals (20,00 €/m²/mtl.) ein leichter Rückgang auf 19,50 €/m²/mtl. zu verzeichnen. Dem entgegen stieg die Durchschnittsmiete im Vergleich zum Halbjahreswechsel geringfügig auf 11,70 €/m²/mtl. an. Ungeachtet dessen konnte im Jahresverlauf eine zunehmende Tendenz zu mittelpreisigen Anmietungen festgestellt werden. Auch in Q3 2013 wurden nur fünf Abschlüsse mit einem Mietzins von über 15,00 €/m²/mtl. registriert. Ein weiterer leichter Rückgang der Spitzenmiete zum Jahresende erscheint daher als wahrscheinlich. Der Leerstand erreichte mit einer Quote von 4,9 % den tiefsten Stand seit mehr als 11 Jahren. Bei einem Büroflächenbestand von ca. 7,5 Mio. m² sind lediglich ca. 370.000 m² Bürofläche in den kommenden 3 Monaten bezugsfertig. Auch für das abschließende Jahresquartal ist mit einer guten Vermietungsaktivität zu rechnen. Die Colliers International Stuttgart GmbH erwartet daher für das Jahr 2013 einen Gesamtflächenumsatz von über 220.000 m².

Rege Investitionstätigkeit prägt das 3. Quartal. Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 280 Mio. €, verteilt auf 18 Transaktionen, verzeichnete der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt im 3. Quartal die bislang höchste Transaktionsdynamik des Gesamtjahres. Dabei verteilt sich das Gesamtvolumen mit ca. 223 Mio. € auf gewerbliche Investments, ca. 57 Mio. € entfielen auf überwiegend institutionelle Wohninvestments. Für das Gesamtjahr beläuft sich das Transaktionsvolumen inklusive der wohnwirtschaftlichen Investments damit auf einen überdurchschnittlich hohen Wert von ca. 715 Mio. €. Wie bereits in der ersten Jahreshälfte hatten auch im 3. Quartal Value-Add-Immobilien einen signifikanten Anteil am Transaktionsvolumen. Angesichts eines anhaltend engen Marktes an Core- und Core-Plus-Objekten weichen Investoren in das Value-Add-Segment aus und treffen hier auf attraktive Investments mit Wertentwicklungspotential. Neben den Bestandsobjekten hatten zudem projektbezogene Investments einen signifikanten Anteil am Transaktionsvolumen. So konnten im Stuttgarter Norden, mit dem von Fürst Developments entwickelten Stadtteilzentrum „Killesberghöhe“ sowie dem PDI Wohnprojekt „Maybach-Quartiere“, zwei großvolumige Projektentwicklungen im Premiumsegment am Investmentmarkt platziert werden.

Ausblick. Die im Laufe des Jahres bei einigen Investoren zu beobachtende Tendenz einer veränderten Anlagestrategie wird angesichts geringer Fertigstellungsquoten im Core-Segment auch in 2014 anhalten. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Risikoklasse wie auch der Investitionsstandorte. Während das Angebot im innerstädtischen Premiumsegment längerfristig sehr überschaubar bleiben wird, sehen wir im Core-Plus- und Value-Add-Segment interessante Bestandsinvestments, die in den nächsten Monaten den Eigentümer wechseln werden. Nationale wie auch internationale Investoren bewerten neben der wirtschaftlichen Stabilität der Landeshauptstadt und der bundesweit niedrigsten Leerstandsquote die überdurchschnittlich hohe Vermietungsleistung in Bestandsobjekten positiv. Anhalten wird unseres Erachtens auch die zunehmende Nachfrage nach Einzelhandels- und Büroimmobilien an den 1A-Standorten weiterer wirtschaftsstarker Standorte im Südwesten wie Mannheim, Heidelberg und insbesondere Freiburg. 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.

