



# BÜROVERMIETUNG Q1 2017 STUTTGART



## KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Flächenumsatz **[+23%]**

**75.400 m<sup>2</sup>**

Vermietungsumsatz **[-58%]**

**25.400 m<sup>2</sup>**

Leerstand **[-10%]**

**232.200 m<sup>2</sup>**

Leerstandsquote **[-30 bp]**

**3,0 %**

Spitzenmiete **[+0,9%]**

**23,00 €/m<sup>2</sup>**

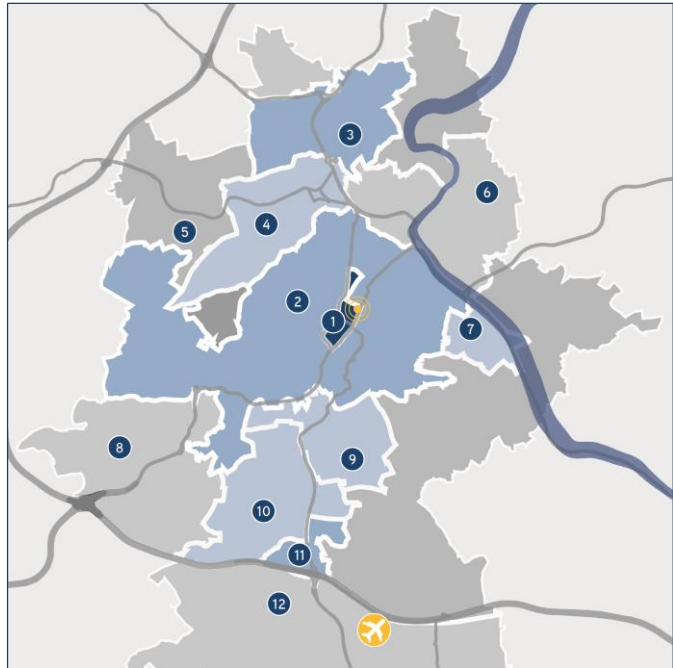
Durchschnittsmiete **[+5,7%]**

**13,00 €/m<sup>2</sup>**

Ausblick 2017

**Nachfrage ↗ Leerstand ↘ ∅ Miete →**

## TEILMÄRKTE



## FLÄCHENUMSATZ (m<sup>2</sup>)

2017 **75.400**

2016 **431.000**

2015 **290.500**

## FERTIGSTELLUNGEN (m<sup>2</sup>, Vorvermietung in %)

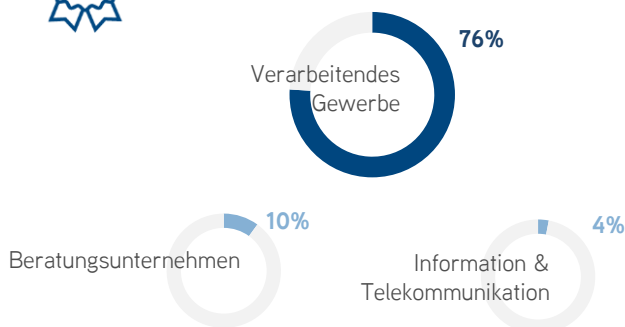
2017 **91%** **131.300**

2018 **51%** **149.200**

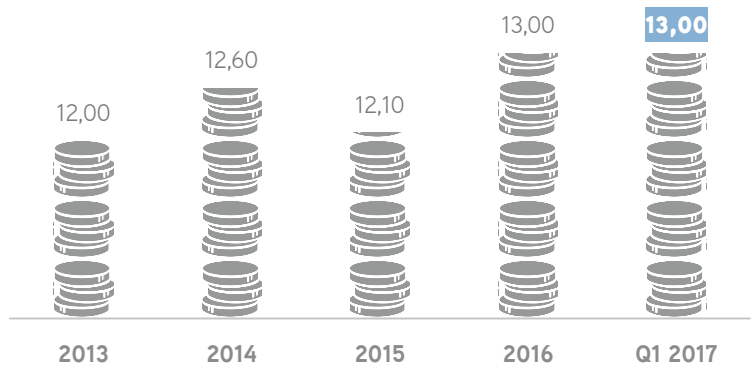
2019 **73%** **74.800**



## TOP 3 BRANCHEN



## DURCHSCHNITTMIETE (in €/m<sup>2</sup>)



## DER MARKT IM ÜBERBLICK

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) startete mit einer durchschnittlichen Aktivität und einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz in das Jahr 2017. Der hohe Flächenumsatz geht dabei jedoch im Wesentlichen auf einen Eigennutzer aus dem Verarbeitenden Gewerbe zurück, der in Leinfelden-Echterdingen rund 50.000 Quadratmeter Bürofläche

bei Baubeginn beziehen wird. Dementsprechend liegt der reine Vermietungsumsatz (ohne Eigennutzer) mit ca. 25.400 m<sup>2</sup> auf dem niedrigen Niveau des verhaltenen Jahresauftaktes von 2013 (ca. 25.300 Quadratmeter), was schon damals einen neuen Tiefstand am Stuttgarter Markt bedeutete. Wegen der ungebrochen hohen Nachfrage am Stuttgarter Bürovermietungsmarkt ist im weiteren Jahresverlauf jedoch von viel Aktivität und hohen Vermietungsumsätzen auszugehen.





# INVESTMENT Q1 2017 STUTT GART



## KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Transaktionsvolumen [-73%]

**96 Mio. €**

Wichtigste Assetklasse

**Büro (40 Mio. €)**

Brutto-Spitzenrendite Büro [-50 bp]

**3,8%**

Größte Käufergruppe

**Offene Immobilienfonds/Spezialfonds**

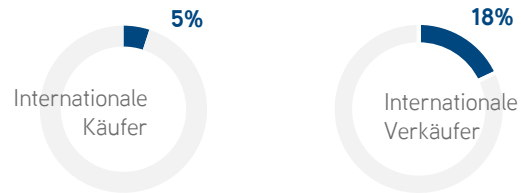
Ausblick 2017

**Transaktionsvolumen ↘ Spitzenrendite ↗**

## TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV, Mrd. €)



## KAPITALHERKUNFT (nach TAV)

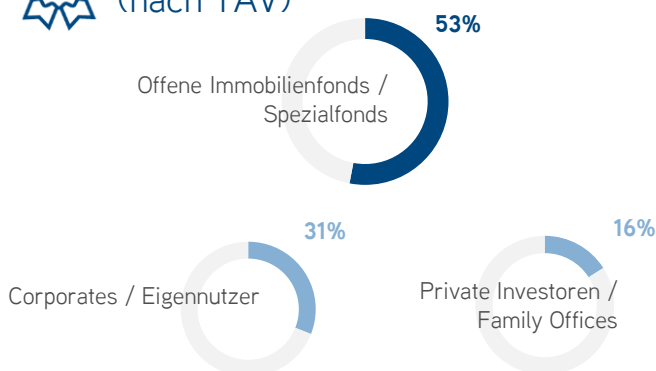


## BEDEUTENDE ASSETKLASSEN (nach TAV, Brutto-Spitzenrendite)



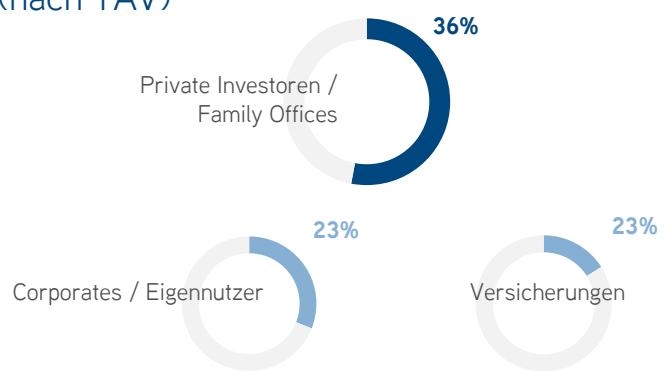
## TOP 3 KÄUFERGRUPPEN

(nach TAV)



## TOP 3 VERKÄUFERGRUPPEN

(nach TAV)



## DER MARKT IM ÜBERBLICK

Der hohe Nachfragedruck des Vorjahres auf dem Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt setzte sich erwartungsgemäß auch zu Jahresbeginn 2017 fort. Dennoch blieb das realisierte gewerbliche Transaktionsvolumen im ersten Quartal mit einem Wert von 96 Mio. € deutlich hinter dem Vorjahreswert zurück. Weitere rund 94 Mio. € entfielen zudem auf wohnwirtschaftliche Investments. Das

geringe Transaktionsvolumen ist dabei nicht auf eine Nachfrageschwäche zurückzuführen, da in den ersten drei Monaten über alle Risiko- und Anlageklassen hinweg ein ungebrochen hohes Interesse nationaler wie auch internationaler Investoren zu verzeichnen war. Angesichts bevorstehender sowie aktuell bereits im Markt befindlicher großvolumiger Investments im Core- und Core Plus-Segment, ist im Laufe des Jahres mit einer erneut hohen Transaktionstätigkeit zu rechnen.



**Ansprechpartner:** Alexander Rutsch | Research Stuttgart | E-mail: [alexander.rutsch@colliers.com](mailto:alexander.rutsch@colliers.com) | T: +49 711 22 7 33-395

Copyright © 2017 Colliers International Deutschland GmbH. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2017. Alle Rechte vorbehalten.