



BÜROVERMIETUNG Q1 2018

STUTTGART



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

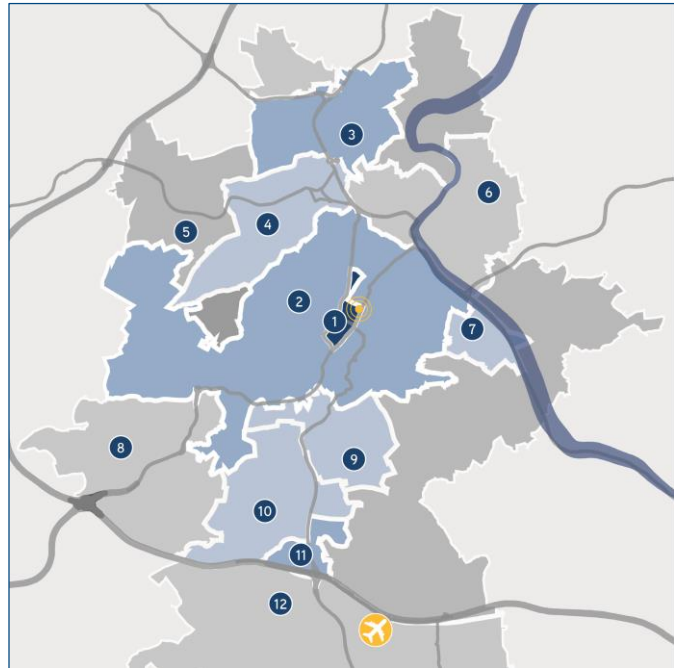
Flächenumsatz **[+21,0%]**
91.200 m²
 Vermietungsumsatz **[+19,7%]**
30.400 m²

Leerstand **[-27,6%]**
168.200 m²
 Leerstandsquote **[-90 bp]**
2,1 %

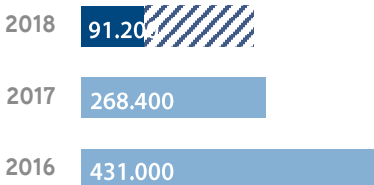
Spitzenmiete **[+5,2%]**
24,20 €/m²
 Durchschnittsmiete **[+3,8%]**
13,50 €/m²

Ausblick 2018
 Nachfrage ↗ Leerstand → ∅ Miete ↗

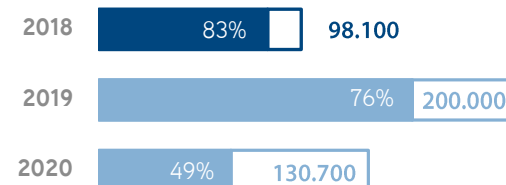
TEILMÄRKTE



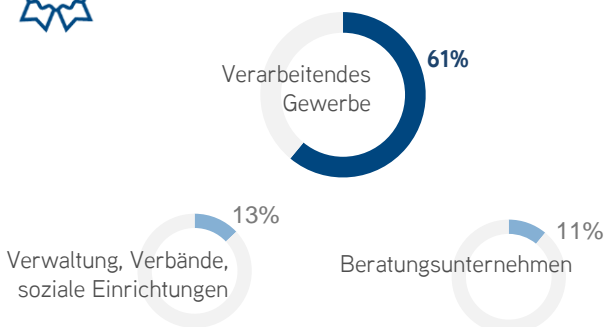
FLÄCHENUMSATZ (m²)



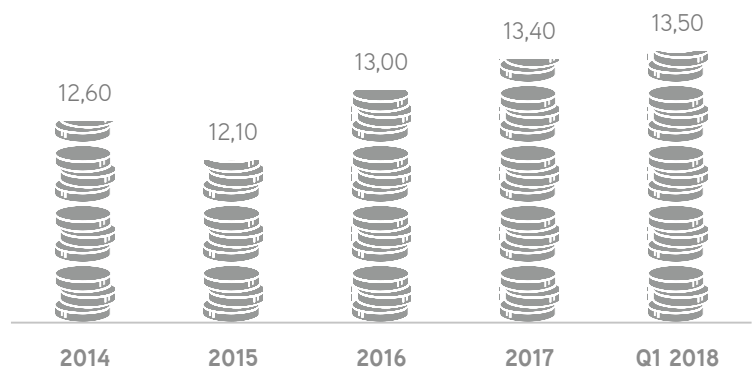
FERTIGSTELLUNGEN (m², Vorvermietung in %)



TOP 3 BRANCHEN



DURCHSCHNITTSMIETE (in €/m²)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inklusive Leinfeldenerdingen) startete verhalten in das Jahr 2018. Zwar konnte mit einem Flächenumsatz von rund 91.200 Quadratmeter im ersten Quartal ein neues Rekordergebnis erzielt werden, der hohe Wert geht jedoch im Wesentlichen auf zwei große Eigennutzer zurück, auf die zusammen mehr als 60.000 Quadratmeter entfielen. Auch die Anmietungsaktivität blieb mit 50 Abschlüssen hinter dem

Auftakt vergangener Jahre zurück. Hierin spiegelt sich die zunehmende Flächenknappheit auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt – insbesondere im großflächigen Mietsegment – wider, die sich mit einer Leerstandsquote von 2,1 % auf dem niedrigsten Niveau seit 15 Jahren befindet. Der große Nachfrageüberhang lässt zugleich das Mitniveau in neue Höhen steigen. So verzeichnete die Durchschnittsmiete zum Ende des ersten Quartals einen neuen Rekordwert von 13,50 Euro pro Quadratmeter.





INVESTMENT Q1 2018 STUTT GART



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Transaktionsvolumen **[+460,4%]**

538 Mio. €

Wichtigste Assetklasse

Büro (369 Mio. €)

Brutto-Spitzenrendite Büro **[+0 bp]**

3,8%

Größte Käufergruppe

Offene Immobilienfonds/Spezialfonds

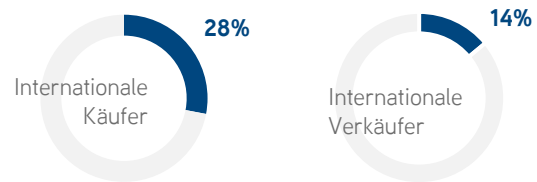
Ausblick 2018

Transaktionsvolumen ↗ Spitzenrendite ↘

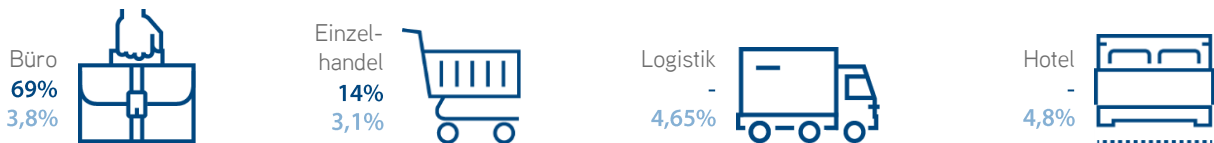
TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV, Mrd. €)



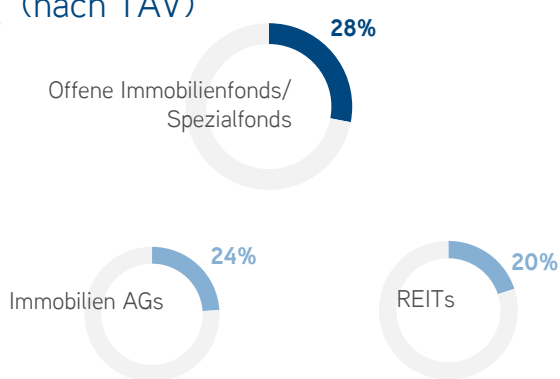
KAPITALHERKUNFT (nach TAV)



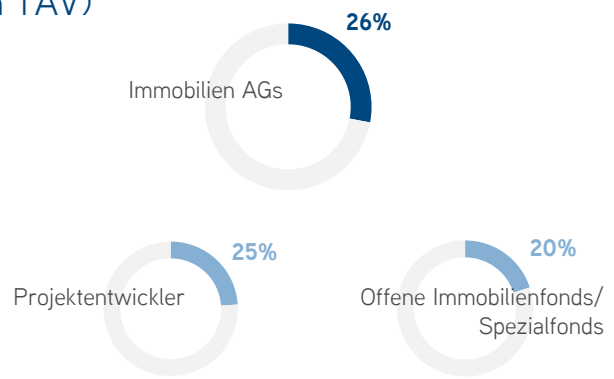
BEDEUTENDE ASSETKLASSEN (nach TAV, Brutto-Spitzenrendite)



TOP 3 KÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



TOP 3 VERKÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Ein gewerbliches Transaktionsvolumen von gut 538 Millionen Euro bedeutete für den Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt im ersten Quartal 2018 den besten Jahresstart seit des Immobilienhypes der Jahre 2006/2007. Zurückzuführen ist das hohe Transaktionsvolumen sowohl auf einige großvolumige Deals, als auch auf die gestiegene Anzahl an Transaktionen. Dabei verharrten aufgrund der weiterhin ungebrochen hohen Nachfrage über alle Assetklassen hinweg die Anfangsrenditen auf niedrigem Niveau. So

ist zu beobachten, dass sich auch für riskoreiche Investments, in bislang weniger attraktiven peripheren Randlagen in der heutigen Marktsituation Käufer finden lassen. Der Anteil ausländischer Marktteilnehmer stieg dabei gegenüber dem Vorjahresquartal noch einmal signifikant an. Auch für den weiteren Jahresverlauf ist damit zu rechnen, dass aufgrund der am Kapitalmarkt wohl langfristig anhaltenden Niedrigzinssituation, der wirtschaftlichen Stabilität der Landeshauptstadt sowie der stetig sinkenden Leerstandsquote, die Nachfrage nationaler wie auch ausländischer Investoren nach Immobilieninvestments hoch bleiben wird.



Ansprechpartner: Alexander Rutsch | Senior Consultant Research | E-mail: alexander.rutsch@colliers.com | T:+49 711 22 7 33-395