



BÜROVERMIETUNG H1 2018 STUTT GART



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Flächenumsatz **[+3,7%]**

120.400 m²

Vermietungsumsatz **[+10,1%]**

54.600 m²

Leerstand **[-16,8%]**

171.500 m²

Leerstandsquote **[-40 bp]**

2,2 %

Spitzenmiete **[+0,8%]**

24,20 €/m²

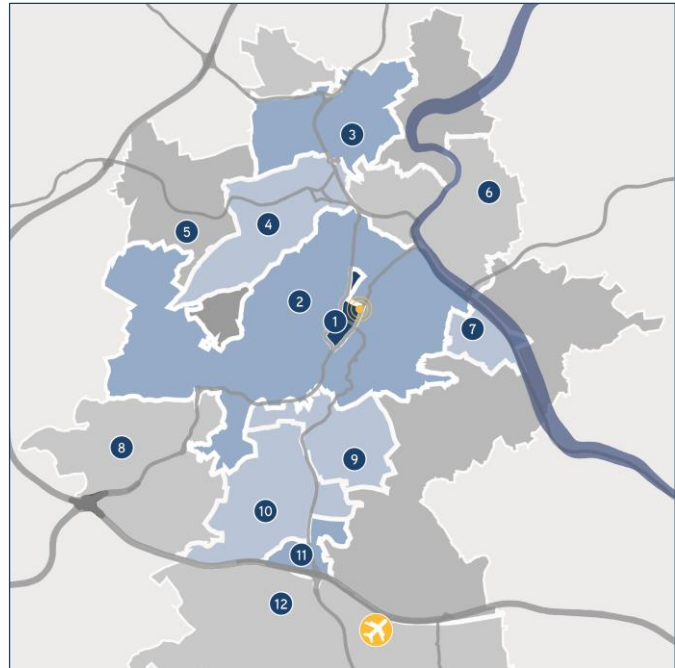
Durchschnittsmiete **[+1,9%]**

13,50 €/m²

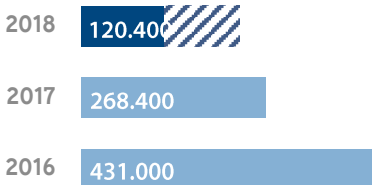
Ausblick 2018

Nachfrage ↗ Leerstand → ∅ Miete ↗

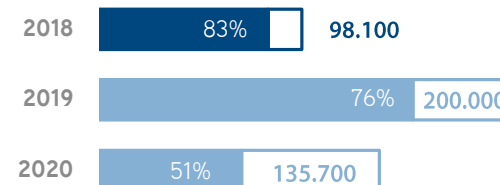
TEILMÄRKTE



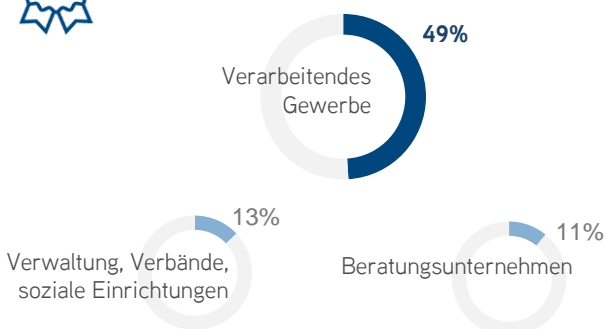
FLÄCHENUMSATZ (m²)



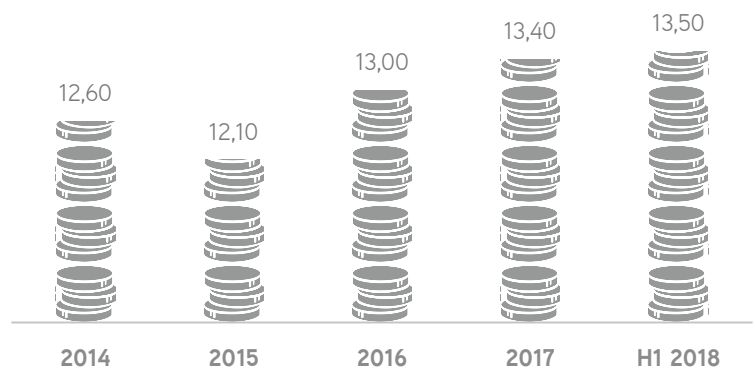
FERTIGSTELLUNGEN (m², Vorvermietung in %)



TOP 3 BRANCHEN



DURCHSCHNITTSMIETE (in €/m²)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inklusive Leinfelden-Echterdingen) verzeichnete in den ersten sechs Monaten des Jahres 2018 mit ca. 120.400 Quadratmeter einen durchschnittlichen Flächenumsatz. Allein 50.000 Quadratmeter sind davon allerdings auf eine Eigennutzeranmietung durch Robert Bosch im ersten Quartal zurückzuführen. Ohne diesen sowie zwei weitere Eigennutzer konnte in den ersten sechs Monaten ein Büro-

vermietungsumsatz von lediglich 54.600 Quadratmeter realisiert werden. Der Leerstand sank im Vergleich zum Vorjahresquartal um rund 34.000 Quadratmeter und bestätigte damit das niedrige Niveau der vergangenen Quartale. Die Entwicklung der Mietpreise zeigte gegenüber den vergangenen Quartalen eine Seitwärtsbewegung. So blieb die zum 30. Juni verzeichnete Spitzenmiete mit 24,20 Euro pro Quadratmeter ebenso konstant auf dem Niveau des Vorquartals wie die Durchschnittsmiete mit 13,50 Euro pro Quadratmeter.





INVESTMENT H1 2018 STUTT GART



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Transaktionsvolumen **[+40,1%]**

856 Mio. €

Wichtigste Assetklasse

Büro (461 Mio. €)

Brutto-Spitzenrendite Büro **[-30 bp]**

3,5%

Größte Käufergruppe

Vermögensverwalter/Asset Manager

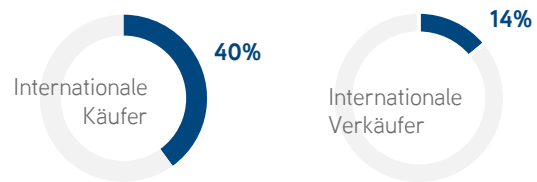
Ausblick 2018

Transaktionsvolumen ↗ Spitzenrendite ↘

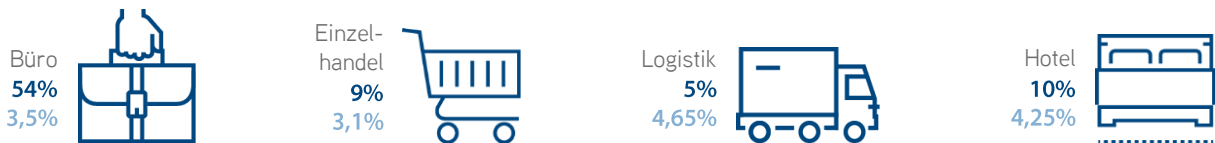
TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV, Mrd. €)



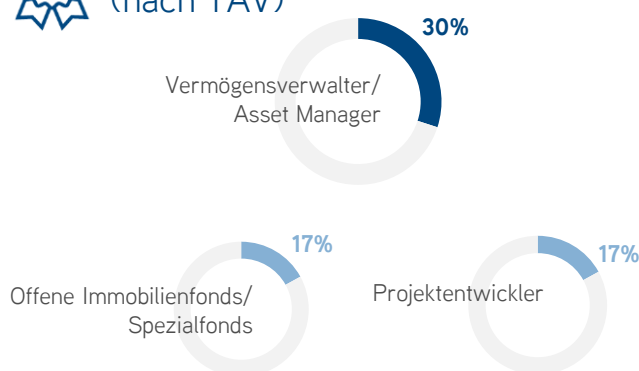
KAPITALHERKUNFT (nach TAV)



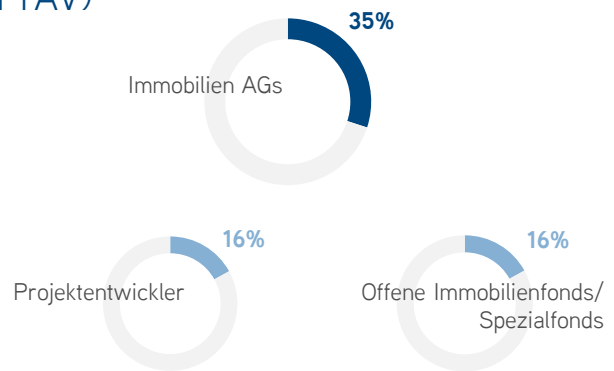
BEDEUTENDE ASSETKLASSEN (nach TAV, Brutto-Spitzenrendite)



TOP 3 KÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



TOP 3 VERKÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Im ersten Halbjahr 2018 lag das gewerbliche Transaktionsvolumen mit insgesamt 856 Millionen Euro erneut über dem Vorjahreswert von 730 Millionen Euro und bestätigte damit die anhaltend hohe Dynamik auf dem Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt. Mit einem Kaufpreisvolumen von ca. 145 Millionen Euro war das Stuttgarter SI-Centrum im zweiten Quartal der mit Abstand größte Abschluss. Aufgrund des hohen Interesses der Investoren sowohl im risikoaversen Core- und Core Plus-Segment, wie auch im Value

Add-Bereich konnte in den vergangenen Monaten ein moderater Rückgang der Spitzenrenditen auf aktuell 3,5 Prozent im Office-Bereich verzeichnet werden. Im Einzelhandelssegment wurde mit dem Verkauf des „Salamander-Hauses“ in zentraler Lage der Königstraße zuletzt eine Spitzenrendite von ca. 3,1 Prozent erreicht. Für die zweite Jahreshälfte sind weitere großvolumige Investments zu erwarten, so dass ein Transaktionsvolumen von bis zu zwei Milliarden Euro möglich erscheint. Hinsichtlich des Renditeniveaus in Stuttgart, wird der moderate Rückgang der Spitzenrenditen im Core-, Core Plus- und Value Add-Segment anhalten.



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

Copyright © 2018 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 © 2018. Alle Rechte vorbehalten.