



BÜROVERMIETUNG Q3 2018

STUTT GART



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Flächenumsatz [-26,1%]

165.600 m²

Vermietungsumsatz [-40,7%]

99.800 m²

Leerstand [+16,8%]

196.500 m²

Leerstandsquote [+40 bp]

2,5 %

Spitzenmiete [-2,1%]

23,50 €/m²

Durchschnittsmiete [+3,0%]

13,80 €/m²

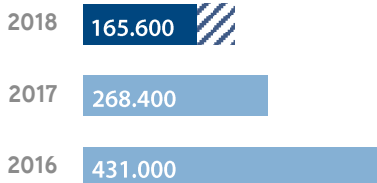
Ausblick 2018

Nachfrage ↗ Leerstand → ∅ Miete ↗

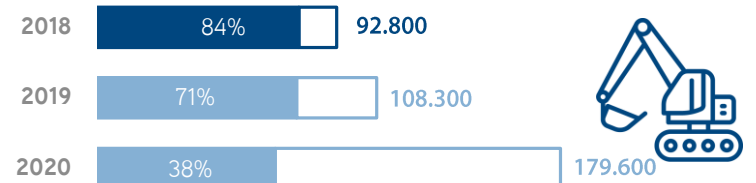
TEILMÄRKTE



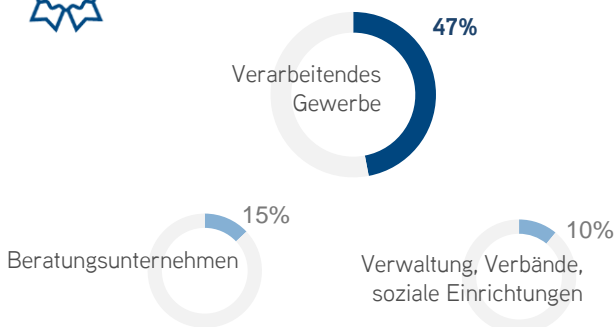
FLÄCHENUMSATZ (m²)



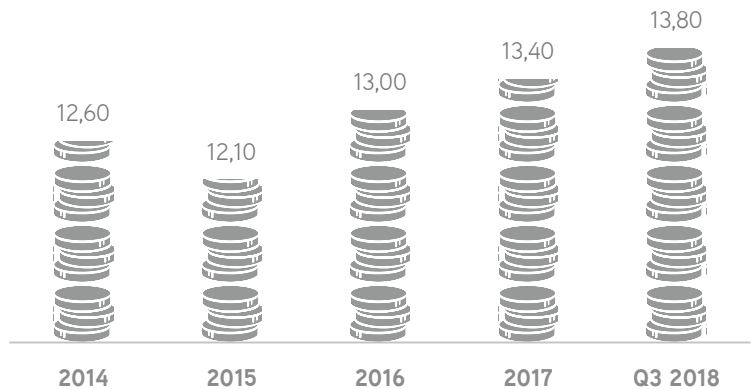
FERTIGSTELLUNGEN (m², Vorvermietung in %)



TOP 3 BRANCHEN



DURCHSCHNITTSMIETE (in €/m²)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inklusive Leinfelden-Echterdingen) verzeichnete in den vergangenen neun Monaten mit ca. 165.600 Quadratmeter einen durchschnittlichen Flächenumsatz. Auch der Vermietungsumsatz (ohne Eigennutzer) reichte mit 99.800 Quadratmeter nicht an den Wert der Vorjahre heran. Zurückzuführen sind die geringen Umsätze auf ein weiterhin sehr limitiertes Angebot und eine geringe Anzahl von Abschlüssen

mit mehr als 5.000 Quadratmeter. Zwar erhöhte sich der Leerstand zum Ende des dritten Quartals 2018 um 25.000 Quadratmeter gegenüber dem Vorquartal, dennoch verzeichnet der Markt aktuell einen signifikanten Nachfrageüberhang. Bei den Mietpreisen passt sich die Zahlungsbereitschaft der Mieter weiterhin dem geringen Angebot an. So stieg die Durchschnittsmiete mit 13,80 Euro pro Quadratmeter auf ein neues Rekordniveau, während die Spitzenmiete aufgrund des geringen Angebots an hochpreisigen Flächen leicht zurückging.





INVESTMENT Q3 2018 STUTT GART



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

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

1.412 Mio. €

Wichtigste Assetklasse

Büro (847 Mio. €)

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

3,5%

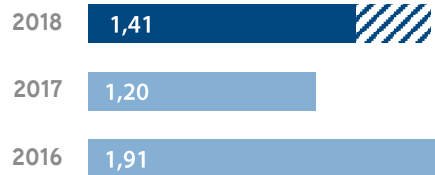
Größte Käufergruppe

Vermögensverwalter/Asset Manager

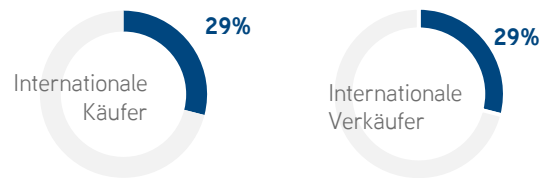
Ausblick 2018

Transaktionsvolumen ↗ Spitzenrendite ↘

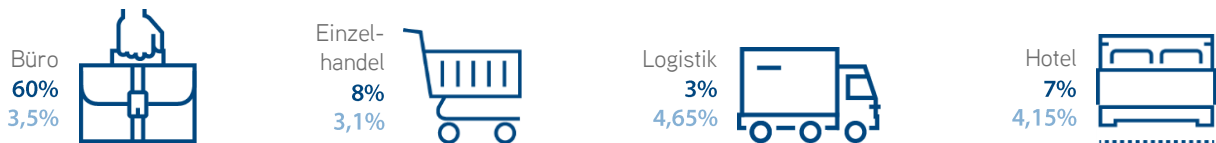
TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV, Mrd. €)



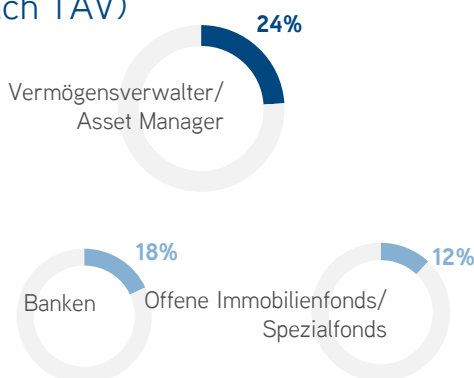
KAPITALHERKUNFT (nach TAV)



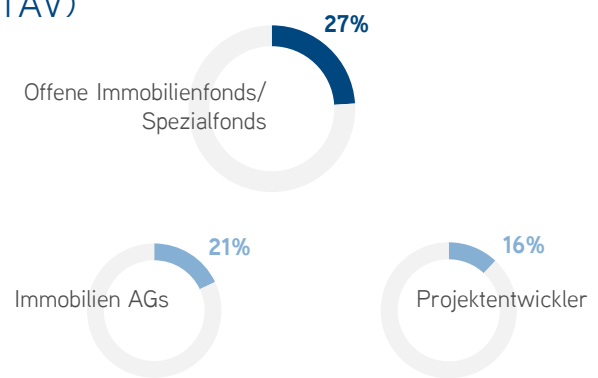
BEDEUTENDE ASSETKLASSEN (nach TAV, Brutto-Spitzenrendite)



TOP 3 KÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



TOP 3 VERKÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Mit einem erfassten Transaktionsvolumen von 555 Millionen Euro konnte der Stuttgarter Investmentmarkt im dritten Quartal 2018 an die überdurchschnittlich hohe Investitionsdynamik des ersten Halbjahres anknüpfen. Ein noch höherer Wert scheiterte wie bereits im Vorjahr lediglich am unzureichenden Investmentangebot. Ebenfalls angebotsbedingt konnten Büroimmobilien im Laufe des Jahres 2018 den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen auf sich vereinen. Die prominenteste und mit einem Kaufpreisvolumen von

weit über 200 Millionen Euro zugleich größte, jemals in Stuttgart umgesetzte Transaktion, war der Verkauf des UmlandCarré. Die Nachfrage nach risikoaversen Investments im Core- und Core Plus-Segment ist ebenso ungebrochen wie im Value Add-Bereich. Dementsprechend lassen sich bei allen drei Risikoklassen weiterhin rückläufige Renditen verzeichnen. Für das vierte Quartal sind weitere großvolumige Investments im Office- und Retail-Segment zu erwarten, so dass für das Jahr 2018 von einem historisch hohen Transaktionsvolumen von über 2 Milliarden Euro sowie weiterhin rückläufigen Renditen ausgegangen werden kann.



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.