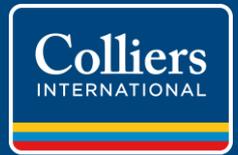




BÜROVERMIETUNG

Q1 | 2019 | STUTTGART



Fast Facts

	Q1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	84.300 m ²	- 7,6 %
Vermietungsumsatz	83.300 m ²	+ 174,0 %
Leerstand	172.300 m ²	+ 2,4 %
Leerstandsquote	2,2 %	+ 10 bp
Spitzenmiete	23,50 €/m ²	- 2,9 %
Durchschnittsmiete	14,60 €/m ²	+ 8,1 %

Ausblick 2019



Der Markt im Überblick

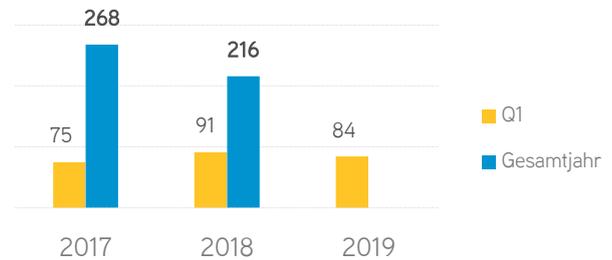
Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt startete mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz von 84.300 m² in das Jahr 2019. Auch der Vermietungsumsatz konnte mit 83.300 m² ein neues Rekordergebnis erzielen. Zurückzuführen sind die hohen Umsätze im Wesentlichen auf zwei Großdeals mit zusammen rund 45.000 m². Zu Beginn des Jahres 2019 nahm die Leerstandsquote weiter ab und notierte bei einem Flächenbestand von annähernd 8 Mio. m² und einem verfügbaren Angebot von ca. 172.300 m² nur noch bei ca. 2,2 %.

Bei den Mietpreisen passt sich die Zahlungsbereitschaft der Mieter weiterhin dem geringen Angebot an. So stieg die Durchschnittsmiete mit 14,60 €/m² auf ein neues Rekordniveau, während die Spitzenmiete angebotsbedingt noch etwas unter ihren Möglichkeiten blieb. Wegen der ungebrochen hohen Nachfrage ist auch im weiteren Jahresverlauf nicht mit fallenden Mietpreisen zu rechnen, während davon auszugehen ist, dass auch im Jahr 2019 ein Flächenumsatz von über 200.000 Quadratmeter erreicht werden wird.

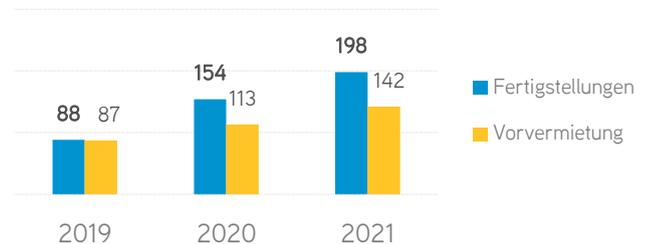
Teilmärkte



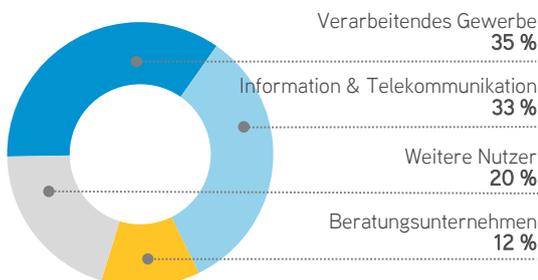
Flächenumsatz in 1.000 m²



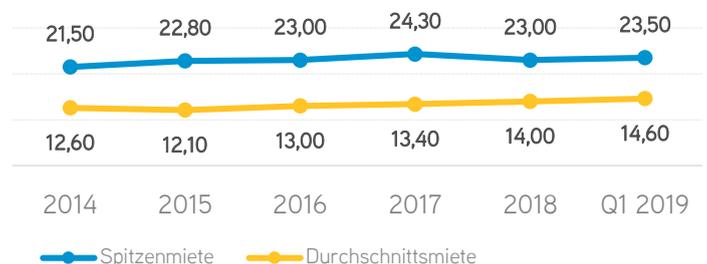
Fertigstellungen und Vorvermietung in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





Fast Facts

	Q1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	406 Mio. €	- 24,5 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,40 %	- 40 bp
Bedeutendste Assetklasse	Einzelhandelsimmobilien	
Größte Käufergruppe	Versicherungen	

Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

Der Markt im Überblick

Mit einem Transaktionsvolumen von etwas mehr als 440 Mio. € (hiervon gewerblich ca. 406 Mio. €) verzeichnete der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt im ersten Quartal 2019 ein allenfalls durchschnittliches Ergebnis, wobei der überwiegende Teil des Transaktionsvolumens mit ca. 280 Mio. € auf den Verkauf der innerstädtischen „Königsbaupassagen“ entfiel, Ursache für das geringe Volumen ist das anhaltend überschaubare Angebot an Investmentprodukten über alle

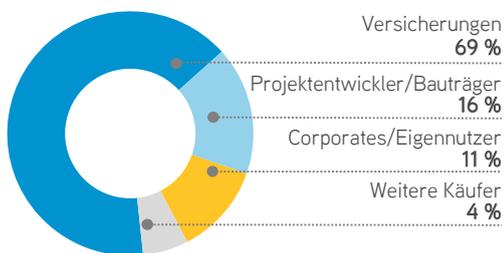
Asset- und Risikoklassen hinweg. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage war in den vergangenen 12 Monaten insbesondere im risikoaversen Core- und Core Plus-Segment weiterhin ein Rückgang des Renditeniveaus zu beobachten. Für den weiteren Jahresverlauf ist aufgrund des kaum vorhandenen Angebots ein weiterer Renditerückgang sowie ein Transaktionsvolumen von ca. 1,5 Mrd. € zu erwarten, das angebotsbedingt nicht über dem Vorjahresniveau liegen wird.

Brutto-Spitzenrendite bedeutender Assetklassen in %

Transaktionsvolumen nach Assetklasse in €, Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



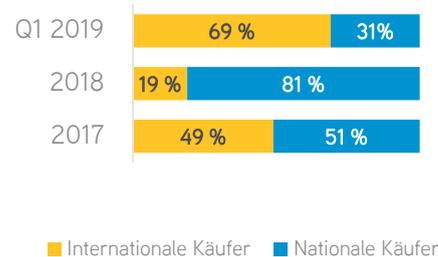
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



Alexander Rutsch
Senior Consultant I Research
Stuttgart
+49 711 22733-395
alexander.rutsch@colliers.com