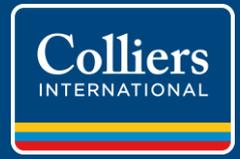




# BÜROVERMIETUNG

## H1 | 2019 | STUTTGART



### Fast Facts

	Q2 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	141.700 m <sup>2</sup>	+ 17,7 %
Vermietungsumsatz	136.000 m <sup>2</sup>	+ 149,1 %
Leerstand	166.700 m <sup>2</sup>	- 2,8 %
Leerstandsquote	2,1 %	0 bp
Spitzenmiete	24,00 €/m <sup>2</sup>	- 0,8 %
Durchschnittsmiete	15,00 €/m <sup>2</sup>	+ 11,1 %

### Ausblick 2019



### Der Markt im Überblick

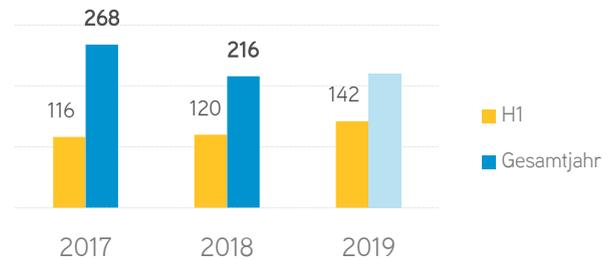
Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt verzeichnete im ersten Halbjahr 2019 mit ca. 141.700 m<sup>2</sup> einen überdurchschnittlich hohen Flächenumsatz. Zurückzuführen ist das gute Umsatzergebnis im Wesentlichen auf zwei Großdeals mit zusammen rund 45.000 m<sup>2</sup>. Der Leerstand sank noch einmal leicht im Vergleich zum Vorjahresquartal um rund 5.000 m<sup>2</sup> und bestätigte damit das niedrige Niveau der vergangenen Quartale. Bei einem Flächenbestand von rund 8,0 Mio. m<sup>2</sup> und einem verfügbaren Angebot von ca.

166.700 m<sup>2</sup> konnte zum 30. Juni 2019 eine Leerstandsquote von lediglich 2,1 % verzeichnet werden. Bei den Mietpreisen passt sich die Zahlungsbereitschaft der Mieter weiterhin dem geringen Angebot an. So stieg die Durchschnittsmiete mit 15,00 €/m<sup>2</sup> auf ein neues Rekordniveau. Auch die Spitzenmiete konnte im Vergleich zum Vorquartal mit 24,00 €/m<sup>2</sup> zulegen. Für den weiteren Jahresverlauf sehen wir eine hohe Nachfrage und erachten einen Flächenumsatz von deutlich über 200.000 m<sup>2</sup> als realistisch.

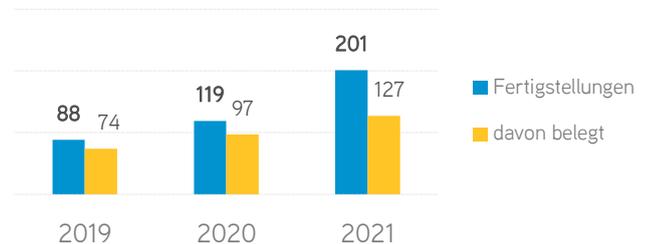
### Teilmärkte



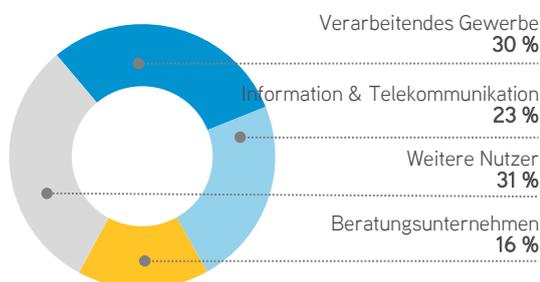
### Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



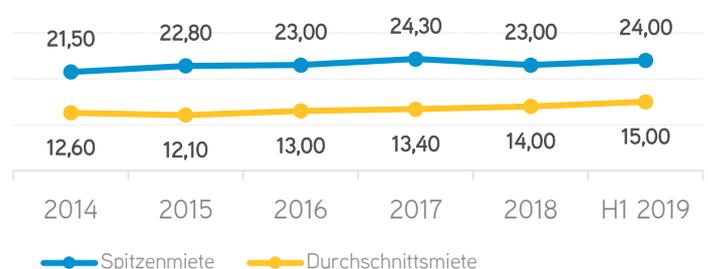
### Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>

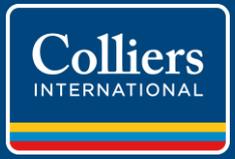


### TOP 3 Branchen



### Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>





## Fast Facts

	H1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	744 Mio. €	- 13,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,30 %	- 20 bp
Bedeutendste Assetklasse	Einzelhandelsimmobilien	
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter	

## Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

## Der Markt im Überblick

Der Stuttgarter Immobilieninvest- mentmarkt konnte im ersten Halbjahr 2019 mit einem Transaktionsvolumen von rund 880 Mio. € das gute Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum noch einmal übertreffen. Dabei verzeichneten gewerbliche Investments ein Objektvolumen von ca. 740 Mio. €, weitere rund 140 Mio. € entfielen auf institutionelle Wohninvest- ments. Ein noch höheres Volumen wurde lediglich durch das geringe Angebot verhindert. Zusätzlich beflügelt wird die Nachfrage durch

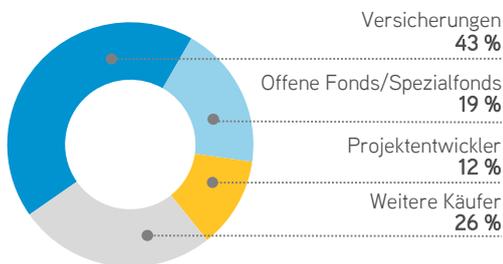
das im bundesweiten nach wie vor moderate Rendite- und Mietniveau in der Landeshauptstadt. Sowohl im Office- als auch im Retail- Segment ist aktuell eine Spitzenrendite von 3,3 % zu verzeichnen. Für die zweite Jahreshälfte 2019 ist zu erwarten, dass sich die Renditen äußerst stabil verhalten und das Transaktionsvolumen angebotsbedingt hinter seinen Möglichkeiten und dem historisch hohen Vorjahreswert zurück bleiben wird.

## Bedeutende Assetklassen

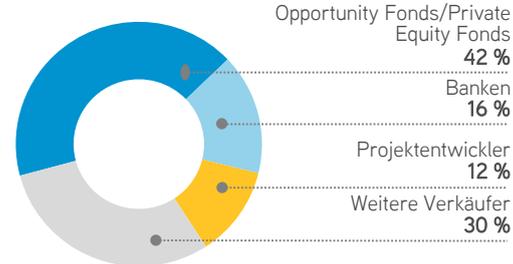
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



## TOP 3 Käufergruppen

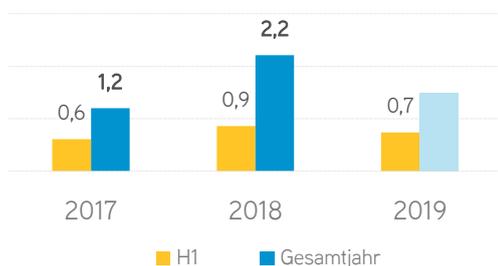


## TOP 3 Verkäufergruppen



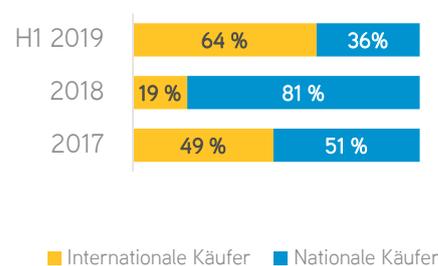
## Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV



## ANSPRECHPARTNER



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