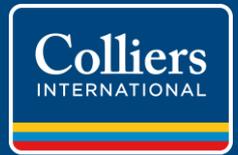




# BÜROVERMIETUNG

## Q1-3 | 2019 | STUTTGART



### Fast Facts

	Q1-3 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	256.200 m <sup>2</sup>	+ 54,7 %
Vermietungsumsatz	223.300 m <sup>2</sup>	+ 123,7 %
Leerstand	163.700 m <sup>2</sup>	- 16,7 %
Leerstandsquote	2,0 %	-50 bp
Spitzenmiete	24,00 €/m <sup>2</sup>	+ 2,1 %
Durchschnittsmiete	16,10 €/m <sup>2</sup>	+ 16,7%

### Ausblick 2019

Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

### Der Markt im Überblick

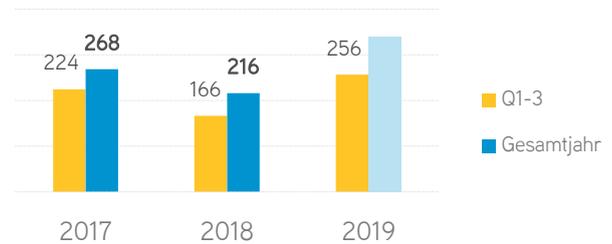
Der Stuttgarter Bürovermietungs- markt verzeichnete in den vergangenen neun Monaten mit ca. 256.200 m<sup>2</sup> den zweithöchsten Flächenumsatz, der bislang in der baden-württembergischen Landeshauptstadt in diesem Zeitraum erzielt werden konnte. Aufgrund des geringen Anteils von Eigennutzern, wurde zudem mit ca. 223.300 m<sup>2</sup> ein Rekordergebnis beim Vermietungs- umsatz verzeichnet. Die rege Anmietungsaktivität führte zu einem weiteren Rückgang des Leerstandes auf ca. 163.700 m<sup>2</sup>. Dies ist der

niedrigste Stand seit dem Jahr 2001 und bedeutet bei einem Flächen- bestand von rund 8,0 Mio. m<sup>2</sup> eine Leerstandsquote von lediglich 2,0 %. Bei den Mietpreisen passt sich die Zahlungsbereitschaft der Mieter weiterhin dem geringen Angebot an. So stieg die Durchschnittsmiete mit 16,10 €/m<sup>2</sup> auf ein neues Rekord- niveau. Auch die Spitzenmiete nahm leicht auf 24,00 €/m<sup>2</sup> zu. Für das letzte Jahresquartal sehen wir weiterhin viel Nachfrage und erachten einen Flächenumsatz von über 340.000 m<sup>2</sup> als realistisch.

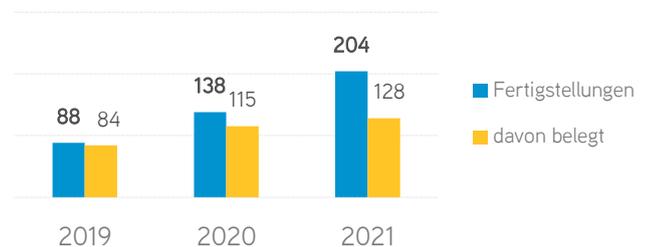
### Teilmärkte



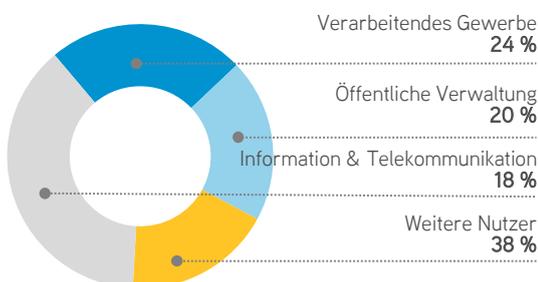
### Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



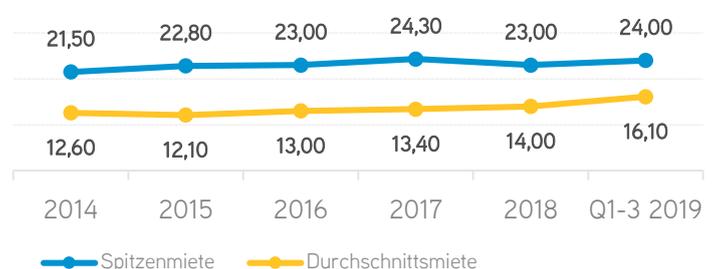
### Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



### TOP 3 Branchen



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





## Fast Facts

	Q1-3 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1.229 Mio. €	- 13,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,30 %	- 20 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Versicherungen	

## Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

## Der Markt im Überblick

Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 1,39 Mrd. € zum Ende des dritten Quartals, wurde auf dem Stuttgarter Immobilien-investmentmarkt schon im dritten Jahr in Folge die Milliardengrenze bereits nach neun Monaten signifikant überschritten. Dabei verzeichneten gewerbliche Investments ein Objektvolumen von ca. 1.229 Mio. €, weitere rund 158 Mio. € entfielen auf institutionelle Wohninvestments. Ein noch höheres Volumen wurde lediglich durch das geringe Angebot

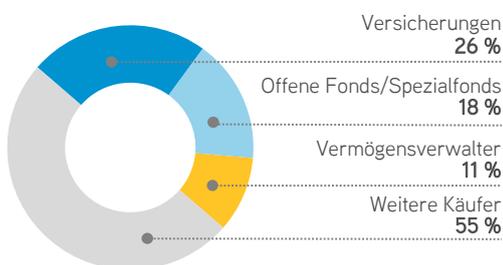
verhindert. Neben dem weiterhin niedrigen Zinsniveau wird die Nachfrage insbesondere im Office-Segment durch den anhaltenden Anstieg der Mietpreise beflügelt. Sowohl im Office- als auch im Retail-Segment ist aktuell eine Spitzenrendite von 3,3 % zu verzeichnen. Im Hinblick auf die sich derzeit im Markt befindlichen großvolumigen Investmentgelegenheiten, ist ein überaus starkes letztes Quartal und ein Transaktionsvolumen von über 2 Mrd. € für das Jahr 2019 zu erwarten.

## Bedeutende Assetklassen

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



## TOP 3 Käufergruppen



## TOP 3 Verkäufergruppen



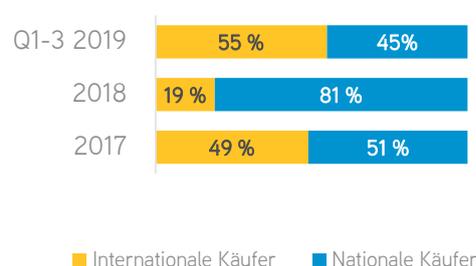
## Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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