

STUTTGART

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2019/2020





CITY FACTS STUTTGART

Einwohnerzahl in 1.000	635
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	426
Arbeitslosenquote in %	3,9
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	27.314

Fast Facts

Bürovermietung Stuttgart	2019	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	312.100 m ²	44,4 %
Vermietungsumsatz	279.200 m ²	85,8 %
Spitzenmiete	24,00 €/m ²	4,3 %
Durchschnittsmiete	16,60 €/m ²	18,6 %
Leerstandsquote	1,9 %	- 40 bp
Flächenbestand	8,03 Mio. m ²	1,0 %



Erzielte Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
City	24,00	19,70
Innenstadt	20,00	16,80
Zuffenhausen/Feuerbach	16,50	16,20
Weilimdorf	15,50	15,30
Bad Cannstatt/Wangen	19,00	16,20
Vaihingen	17,50	15,30
Degerloch	19,90	19,90
Möhringen	15,00	14,10
Fasanenhof	16,00	13,70
Leinfelden-Echterdingen	17,00	13,30

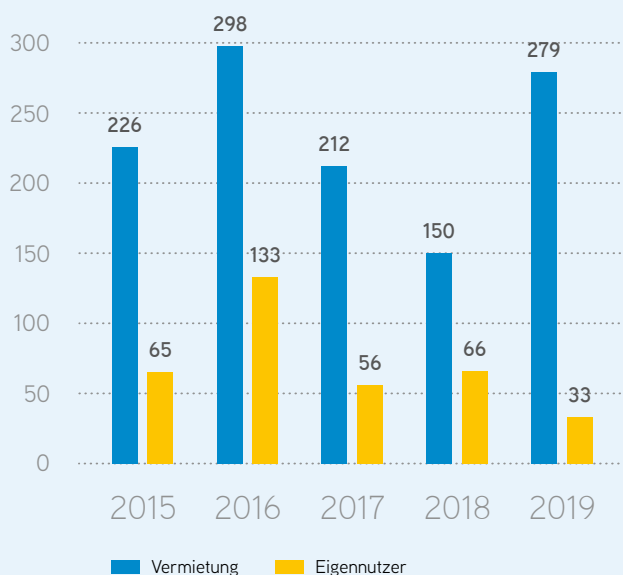
BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

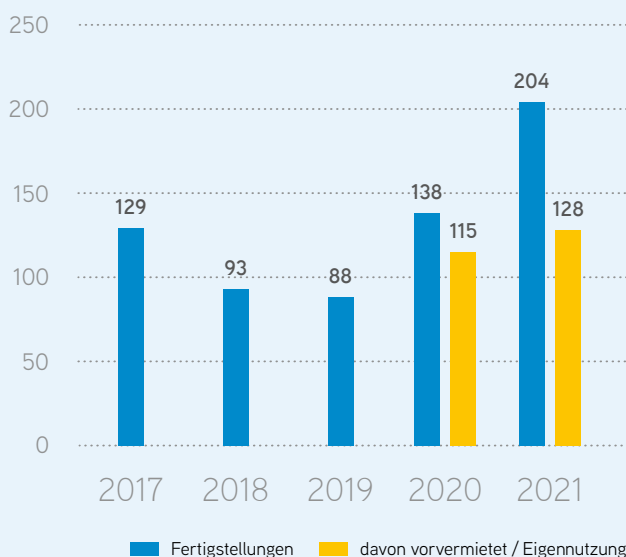
Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inklusive Leinfeld-Echterdingen) des Jahres 2019 war – wie bereits in den vergangenen Jahren – von einer hohen Nachfrage geprägt und konnte mit einem Flächenumsatz von 312.100 m² das Ergebnis des Vorjahres um circa 44 % übertreffen. Auch im Rückblick auf die vergangenen Jahre bedeutet dies den zweithöchsten Wert, der bislang in der baden-württembergischen Landeshauptstadt erzielt worden ist. Zurückzuführen ist der hohe Flächenumsatz im Wesentlichen auf einige Großdeals, die angebotsbedingt fast ausnahmslos in den peripheren Stadtteillagen verzeichnet wurden. So erwarb das Land Baden-Württemberg im 3. Quartal als Eigennutzer ein Gebäude mit 27.200 m² in Stuttgart-Feuerbach. Rund 25.000 m² mietete Vector Informatik in Stuttgart-Weilimdorf und weitere circa 20.000 m² entfielen auf die Anmietung von Siemens auf dem neu entstehenden Campus Urbanic in Stuttgart-Zuffenhau-

sen. Mit rund 32.900 m² war der Anteil der Eigennutzer am Flächenumsatz verhältnismäßig gering, so dass der Vermietungsumsatz mit 279.200 m² nur knapp den bisherigen Rekordwert aus dem Jahr 2016 von 297.900 m² verfehlte. Die Anmietungsaktivität blieb mit gesamt 214 Abschlüssen hingegen auf dem durchschnittlichen Niveau des Vorjahres. Besonders aktiv waren 2019 Beratungsunternehmen mit 44 Abschlüssen, die es vornehmlich in kleinere Einheiten in Zentrumsnähe zog, gefolgt von Unternehmen aus dem IT-Bereich mit 27 Abschlüssen. Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes konnten mit 65.400 m² erstmals seit 2012 nicht den höchsten Flächenumsatz auf sich vereinen, der stattdessen auf die Öffentliche Verwaltung entfiel, die 2019 mit einem Anmietungsvolumen von 82.500 m² ein neues Rekordergebnis verzeichnete.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Mieten

Die dynamische Entwicklung der Mietpreise setzte sich auch 2019 fort. So stieg die Durchschnittsmiete mit 16,60 €/m² auf ein neues Rekordniveau. Insgesamt war zu beobachten, dass das Gros der Mietverträge mit 133.800 m² im Bereich zwischen 15,00 €/m² und 20,00 €/m² lag. Die Spitzenmiete konnte hingegen nicht mit der Entwicklung der Durchschnittsmiete mithalten und verharrte zum Jahresende bei 24,00 €/m², was im Wesentlichen aus dem geringen Angebot an hochpreisigen Mietflächen resultiert.

Angebot und Leerstand

Nachdem sich die Leerstandsquote in den vergangenen zwei Jahren bei knapp über 2 % einpendelte, notierte sie mit 1,9 % zum Jahresende 2019 erstmals seit 18 Jahren wieder unter dieser Grenze. So konnte zum 31. Dezember 2019 bei einem Flächenbestand von rund 8 Mio. m² ein verfügbares Angebot von nur noch 149.600 m² verzeichnet werden.

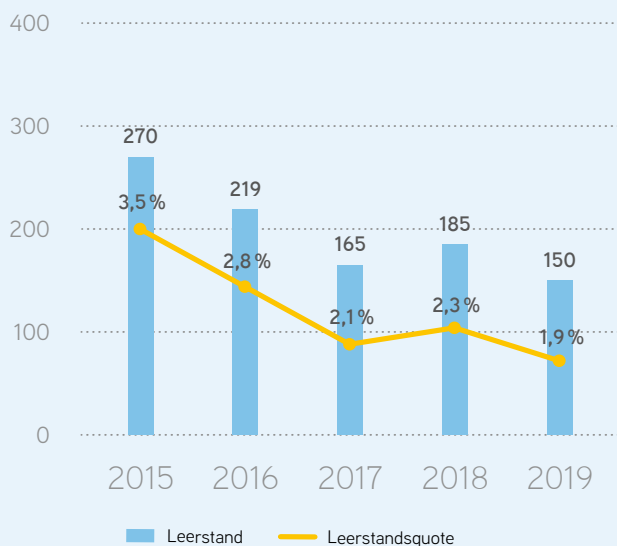
Entwicklungsschwerpunkte

2019 konnten Projektentwicklungen nur für wenig Entspannung hinsichtlich des Flächenangebotes sorgen. Zwar wurden mehr als 88.000 m² Bürofläche fertiggestellt, der überwiegende Anteil dieser Flächen war jedoch bereits vorvermietet. Auch in den Entwicklungen der kommenden Jahre sind die meisten Flächen bereits vergeben. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen dabei aufgrund der Flächenverfügbarkeit wie in den vergangenen Jahren in den peripheren Teilmärkten.

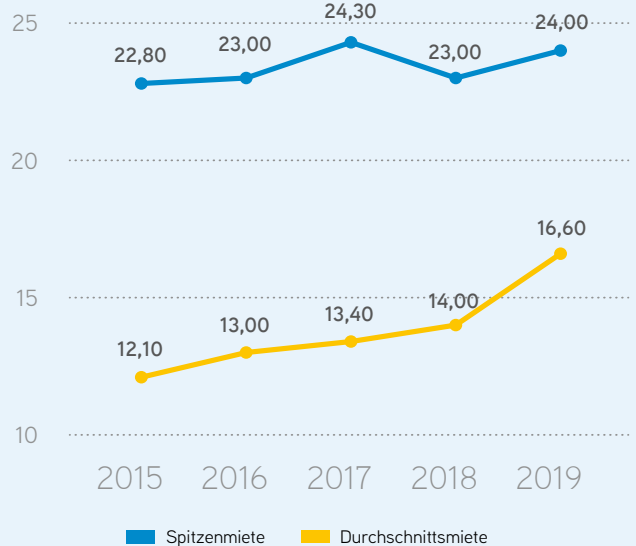
Fazit und Prognose

Das Jahr 2019 war durch einen erheblichen Nachfrageüberhang nach Büroflächen geprägt. Dies spiegelt sich insbesondere in der Entwicklung der Mietpreise wider, die sich in fast allen Teilmärkten auf Rekordniveau befinden. Insbesondere aufgrund der hohen Vorvermietungsquoten bei Neubauprojekten ist auch für das Jahr 2020 keine Entspannung auf der Angebotsseite zu erwarten, was das Mietpreisniveau weiter befeuern wird.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

Mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von insgesamt fast 1,8 Mrd. € verzeichnet der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2019 erneut eine überdurchschnittlich hohe Transaktionsaktivität. Weitere über 160 Mio. € entfallen zudem auf wohnwirtschaftliche Investments. Zurückzuführen ist das gute Ergebnis sowohl auf zahlreiche großvolumige Einzeldeals als auch auf die hohe Anzahl an Transaktionen (72 Abschlüsse), welche annähernd an die überdurchschnittliche Aktivität des Vorjahres (75 Abschlüsse) heranreichte. Das 4. Quartal

steuerte dabei mit über einer halben Milliarde € den größten Anteil am Transaktionsvolumen bei. Angebotsbedingt blieb das Volumen des Jahres 2019 für gewerbliche Investments jedoch hinter dem historisch hohen Vorjahreswert von über 2,2 Mrd. € zurück.

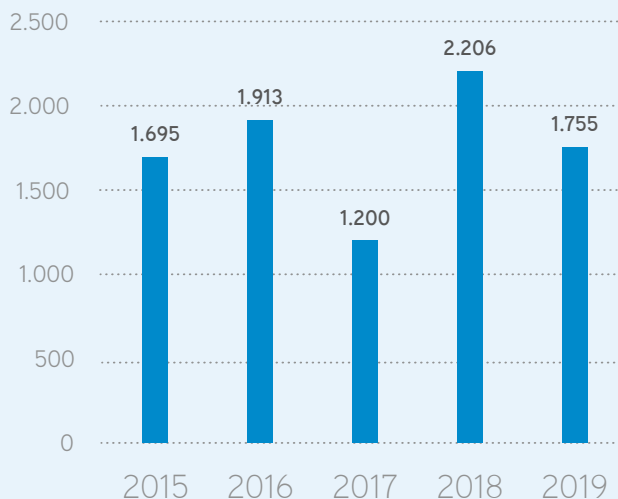
Angebot und Nachfrage

Über nahezu alle Asset- und Risikoklassen hinweg war eine rege Investoren- nachfrage zu verzeichnen, wenngleich den weitaus höchsten Anteil am Transaktionsvolumen mit mehr als 50 % das

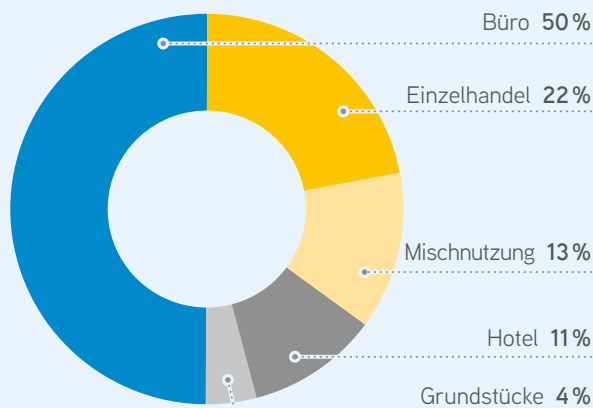
Fast Facts

Investment Stuttgart	2019	2018
Transaktionsvolumen	1.755 Mio. €	2.206 Mio. €
Portfoliotransaktionen	35 %	14 %
Internationale Käufer	53 %	19 %
Internationale Verkäufer	47 %	23 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 50 %	Büro 67 %
Spitzenrendite Büro	3,30 %	3,40 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2019 Anteil in %



Bürosegment auf sich vereinen konnte. Hier wird die Nachfrage der Investoren nach wie vor durch den anhaltenden Anstieg der Mietpreise beflügelt. Der Stuttgarter Büromarkt befindet sich zudem im Wandel, sowohl hinsichtlich der Flächenstrukturen wie auch der gestiegenen Ausstattungsstandards. Daher stehen im Bürobereich Value-Add-Investments neben den ohnehin stark nachgefragten Investments im risikoaversen Core- und Core-Plus-Segment im Fokus nationaler wie auch internationaler Investoren.

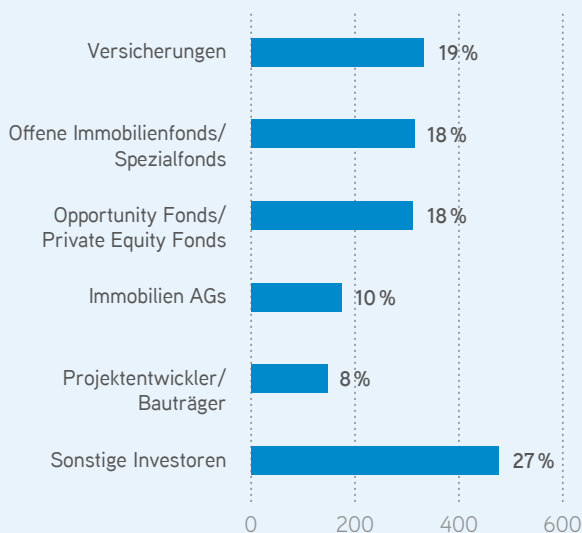
Verglichen zum Bürosegment war die Nachfrage nach Einzelhandelsobjekten im vergangenen Jahr insgesamt selektiv und zurückhaltend, dennoch war der Anteil dieser Assetklasse am Transaktionsvolumen mit mehr als 20 %, bedingt durch den Ankauf des großvolumigen innerstädtischen Shoppingcenters Königsbau-Passagen, relativ hoch. Diese bildeten dabei mit einem Kaufpreisvolumen von circa 280 Mio. € die größte Transaktion des vergangenen Jahres. Neben den Assetklassen Büro und Einzelhandel konnte insbesondere das Hotel-Segment einen nennenswerten Anteil am Transak-

tionsvolumen auf sich vereinen. So wechselten im Jahr 2019 in Stuttgart gleich sieben Hotels der 3- bzw. 4-Sterne-Kategorie mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt über 190 Mio. € den Eigentümer, darunter unter anderem Häuser der Marken Ibis Styles, Niu oder AcomHotels.

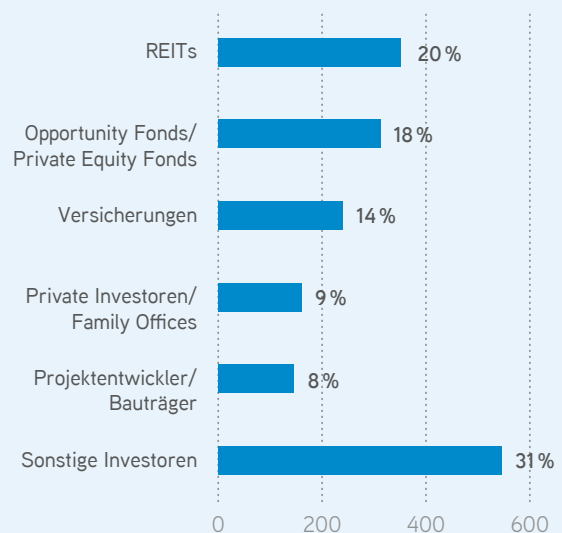
Bei der Herkunft des investierten Kapitals lässt sich für 2019 mit über 50 % ein überdurchschnittlich hoher Anteil ausländischer Investoren konstatieren, was im hohen Einzelvolumen der erworbenen Objekte begründet ist. So wechselten im Jahr 2019 in der Landeshauptstadt insgesamt drei gewerbliche Investments den Eigentümer, deren Kaufpreisvolumen im dreistelligen Millionenbereich lag.

Insbesondere im Core- und Core-Plus-Segment zeichnet sich seit geraumer Zeit ab, dass angesichts des überaus engen Angebotes an adäquaten Investments in der Landeshauptstadt auch Standorten in der Region wie unter anderem Leinfelden-Echterdingen, Böblingen, Esslingen oder Ludwigsburg ein starkes Augenmerk zukommt. Viele nationale wie auch internationale Investoren betrachten die

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %



Region Stuttgart insgesamt als wirtschaftsstarken und damit attraktiven Investitionsstandort. Beispielhaft zu nennen ist der im 4. Quartal jüngst erfolgte Ankauf des deutschen Thales Headquarters am Standort Ditzingen durch den italienischen Investor Antirion mit einem Kaufpreisvolumen von knapp 245 Mio. €. Die mehrfach überzeichnete Transaktion war bereits das zweite großvolumige Investment des Investors, der damit im Jahr 2019 über eine halbe Milliarde Euro in der Region investierte.

Renditen

Da auf dem Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt der anhaltend hohen Nachfrage über nahezu alle Asset- und Risikoklassen hinweg kein adäquates Angebot an Investments gegenübersteht, verharrten in den vergangenen 12 Monaten die Renditen auf äußerst niedrigem Niveau. So belaufen sich zum Jahresende 2019 die Spitzenrenditen auf 3,30 % für Büroimmobilien und innerstädtische Geschäftshäuser sowie 4,20 % für moderne Logistikobjekte.

Fazit und Prognose

Angesichts der an den Finanzmärkten herrschenden, überaus günstigen Rahmenbedingungen für den Investmentmarkt ist insbesondere im Bürosegment auch zukünftig von einem anhaltenden Verkäufermarkt und damit einem stabilen und niedrigem Renditeniveau für Premiumobjekte auszugehen. Mögliche Auswirkungen der konjunkturellen Abkühlung im Verarbeitenden Sektor auf die Büromietmärkte werden angesichts fehlender Anlagealternativen, einem historisch niedrigen Büroflächenleerstand sowie der anhaltenden Büroflächennachfrage der am Standort vorherrschenden Branchenvielfalt nicht nennenswert auf den Investmentmarkt durchschlagen. Bereits 2019 wurde die rückläufige Büroflächennachfrage der Industrie insbesondere durch die Nachfrage aus dem kommunalen Bereich sowie dem IT-Bereich überkompensiert. Angesichts des im bundesweiten Vergleich sehr hohen Anteils an älteren Bestandsobjekten bietet der Stuttgarter Büromarkt auch Value-Add-Investoren nach wie vor attraktive Investmentchancen. Für 2020 prognostizieren wir ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau des Vorjahres.



Der hohe Nachfrageüberhang auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt kreiert günstige Rahmenbedingungen für Investments in der Schwabenmetropole.



KONTAKT

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

ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

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

Bildnachweis

Titelseite: Wöhr + Bauer GmbH

Innenseite: Getty Images

Copyright © 2020 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.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International
Deutschland GmbH
Königstraße 5
70173 Stuttgart

