



BÜROVERMIETUNG

Q1 | 2020 | STUTTGART



Fast Facts

	Q1 2020	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	31.400 m ²	- 62,8 %
Vermietungsumsatz	29.400 m ²	- 64,7 %
Leerstand	164.700 m ²	- 4,4 %
Leerstandsquote	2,0 %	- 20 bp
Spitzenmiete	25,00 €/m ²	+ 6,4 %
Durchschnittsmiete	16,80 €/m ²	+ 15,1 %

Der Markt im Überblick

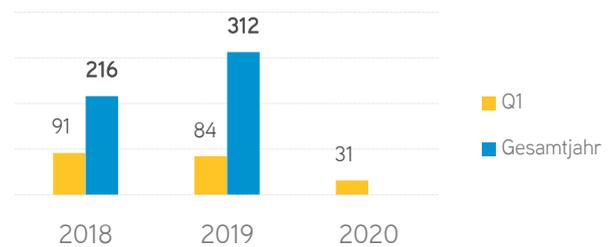
Der Stuttgarter Bürovermietungs- markt startete mit einem, gemessen an dem Auftakt vorheriger Jahre, geringen Flächenumsatz von 31.400 m² in das Jahr 2020. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf das Fehlen von Großdeals zurückzuführen, die Anmietungsaktivität lag mit 47 Abschlüssen hingen auf dem Niveau vorheriger Quartale. Die Leerstands- quote verharrte zu Beginn des Jahres weiterhin auf einem niedrigen Stand von 2 %. Bei einem Flächen- bestand von rund 8 Mio. m² konnte lediglich ein verfügbares Angebot von ca. 164.700 m² registriert werden.

Bei den Mietpreisen passte sich die Zahlungsbereitschaft der Mieter weiterhin dem geringen Angebot an. So stieg die Durchschnittsmiete mit 16,80 €/m² auf ein neues Rekordniveau. Auch die Spitzenmiete erreichte mit 25,00 €/m² einen neuen Höchststand. Die Corona-Krise hatte im ersten Quartal noch einen geringen Einfluss auf den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt. Für den weiteren Jahresverlauf ist jedoch zu erwarten, dass insbesondere im kleineren und mittleren Größensegment die Anmietungs- aktivität abnehmen wird.

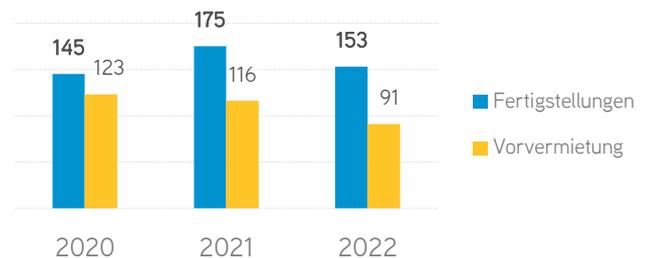
Teilmärkte



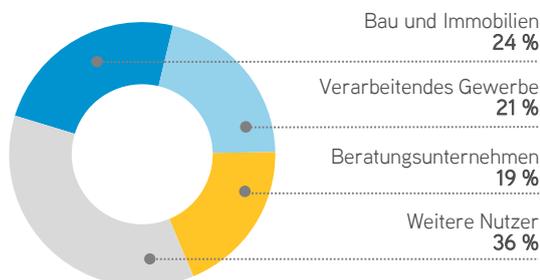
Flächenumsatz in 1.000 m²



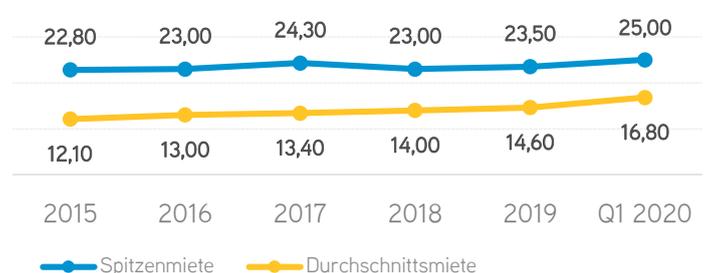
Fertigstellungen und Vorvermietung in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





Fast Facts

	Q1 2020	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	459 Mio. €	+ 13,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,30 %	- 10 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Versicherungen	

Der Markt im Überblick

Der Stuttgarter Immobilien-investmentmarkt knüpfte im ersten Quartal des Jahres 2020 an die hohen Transaktionsvolumina der Vorjahre an und konnte mit mehr als 470 Mio. € den guten Auftakt aus 2019 (444 Mio. €) noch einmal übertreffen. Mit 459 Mio. € entfiel dabei das Gros des Transaktionsvolumens auf gewerbliche Investments. Hier standen insbesondere Büroimmobilien mit mehr als 270 Mio. € im Fokus der Anleger. Aufgrund der weiterhin ungebrochen hohen Nachfrage

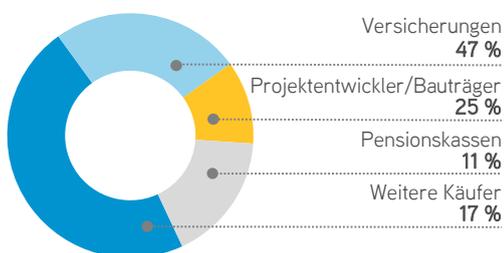
über alle Angebotssegmente hinweg, verharrten die Anfangsrenditen zu Beginn des Jahres auf unverändert niedrigem Niveau. Die aktuellen Ereignisse im Zuge der Corona-Krise lassen verlässliche Prognosen für den weiteren Jahresverlauf kaum zu, es ist jedoch zu erwarten, dass sich einige im zweiten und dritten Quartal geplante Transaktionen zeitlich nach hinten verschieben werden, wodurch das Transaktionsvolumen in 2020 unter seinen Möglichkeiten bleiben wird.

Brutto-Spitzenrendite bedeutender Assetklassen in %

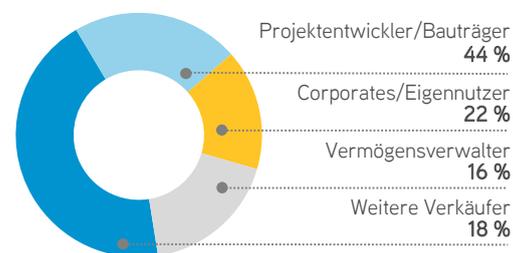
Transaktionsvolumen nach Assetklasse in €, Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



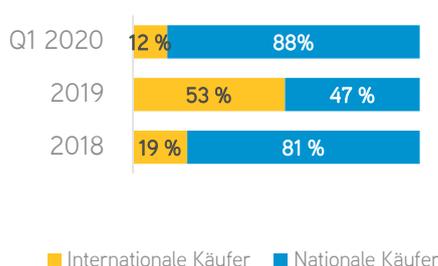
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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