



BÜROVERMIETUNG

H1 | 2020 | STUTTGART



Fast Facts

	H1 2020	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	77.300 m ²	- 45,4 %
Vermietungsumsatz	71.000 m ²	- 47,8 %
Leerstand	174.200 m ²	+ 4,5 %
Leerstandsquote	2,2 %	+ 10 bp
Spitzenmiete	25,50 €/m ²	+ 6,3 %
Durchschnittsmiete	17,00 €/m ²	+ 13,3 %

Der Markt im Überblick

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt zeigte sich im ersten Halbjahr Corona-bedingt verhaltener als in den Vorjahren. Mit einem Flächenumsatz von ca. 77.300 m² wurde nur etwas mehr als die Hälfte des Umsatzes aus dem Vorjahreszeitraum (ca. 141.700 m²) erzielt. Zudem bedeutete dies für eine erste Jahreshälfte den geringsten Wert der vergangenen zehn Jahre. Auch die Aktivität blieb mit 81 Abschlüssen hinter dem Niveau vergangener Jahre zurück. Während sich die Leerstandsquote von den Corona-Einflüssen noch relativ unbeeindruckt zeigte und sich

nur geringfügig erhöhte, verzeichneten sowohl die Spitzenmiete mit 25,50 €/m² als auch die Durchschnittsmiete mit 17,00 €/m² sogar neue Rekordwerte. Hierin spiegelt sich das über Jahre hinweg äußerst limitierte Angebot am Stuttgarter Bürovermietungsmarkt wider. Die Corona-Krise wird auch im weiteren Jahresverlauf die Aktivität auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt reduzieren, da es sich jedoch um einen robusten Markt handelt, erwarten wir einen Flächenumsatz zwischen 150.000 und 170.000 m² bis zum Jahresende.

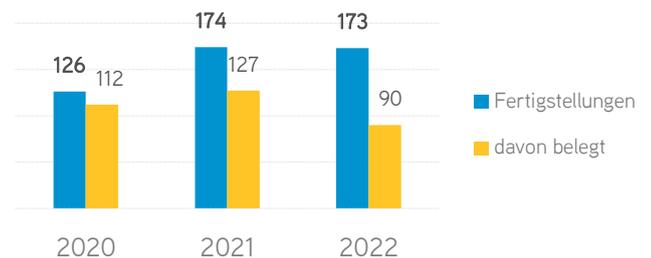
Teilmärkte



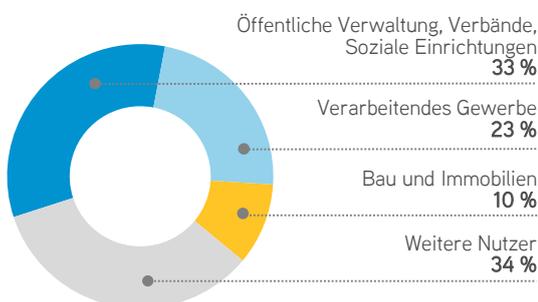
Flächenumsatz in 1.000 m²



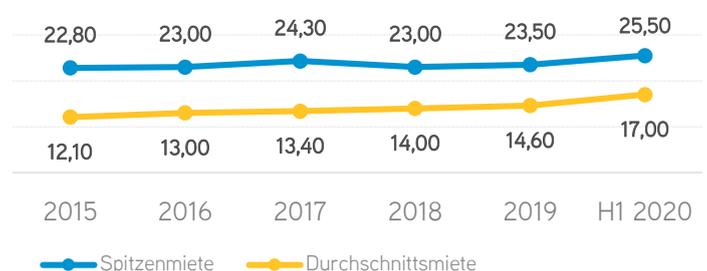
Fertigstellungen und Vorvermietung in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





Fast Facts

	H1 2020	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	631 Mio. €	- 15,2 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,30 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Versicherungen	

Der Markt im Überblick

Nachdem der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt im ersten Quartal noch an die starken Ergebnisse der Vorjahre anknüpfen konnte, verzeichnete er im zweiten Quartal mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von lediglich ca. 172 Mio. € eine erhebliche Eintrübung. Damit fiel auch das Halbjahresergebnis unterdurchschnittlich aus. Insbesondere im Value-Add Bereich präsentierte sich die Nachfrage, bedingt durch die veränderte Situation am

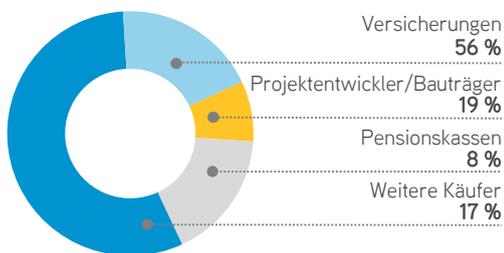
Finanzierungsmarkt, sehr zurückhaltend. Für den weiteren Jahresverlauf ist zu erwarten, dass auch im Zuge von Nachholeffekten und einem Jahresendspurt das schwache Halbjahresergebnis nicht kompensiert werden kann. Für Investoren bieten sich aber insbesondere aufgrund eines robusten Stuttgarter Bürovermietungsmarktes durchaus interessante Investitionsmöglichkeiten.

Brutto-Spitzenrendite bedeutender Assetklassen in %

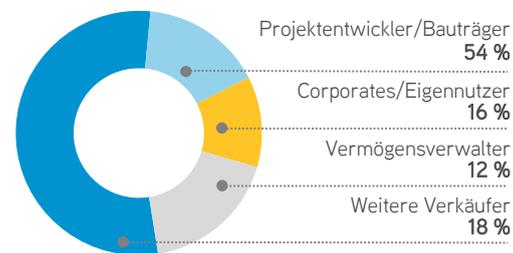
Transaktionsvolumen nach Assetklasse in €, Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

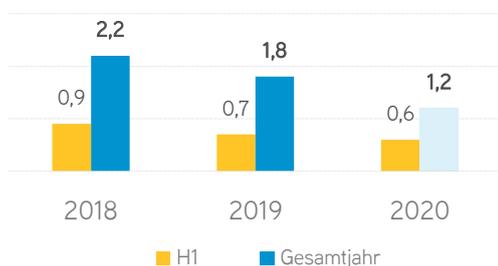


TOP 3 Verkäufergruppen



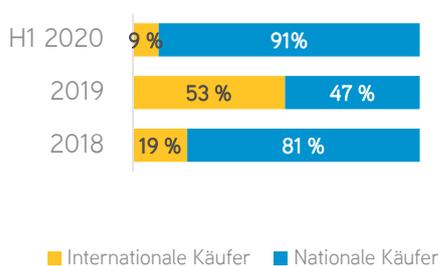
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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