



BÜROVERMIETUNG

Q1-3 | 2020 | STUTTGART



Fast Facts

	Q1-3 2020	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	96.500 m ²	- 62,3 %
Vermietungsumsatz	90.200 m ²	- 59,6 %
Leerstand	165.100 m ²	+ 0,9 %
Leerstandsquote	2,0 %	0 bp
Spitzenmiete	25,50 €/m ²	+ 6,3 %
Durchschnittsmiete	16,80 €/m ²	+ 4,4 %

Der Markt im Überblick

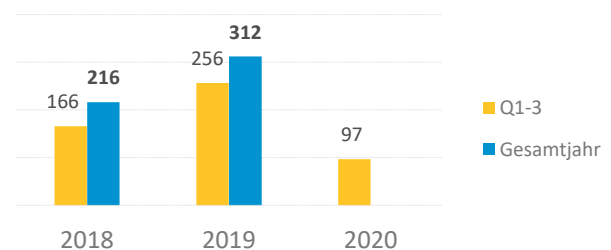
Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt war auch im dritten Quartal von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. So blieb der Flächenumsatz in den ersten neun Monaten mit rund 96.500 m² deutlich unter seinen Möglichkeiten sowie auch unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraumes (ca. 256.300 m²). Auch die Anmietungsaktivität fiel mit insgesamt 115 Abschlüssen deutlich geringer als in den ersten neun Monaten des Vorjahres (176 Abschlüsse) aus. Ungeachtet der geringeren Vermietungsaktivität blieb der Leerstand zum Ende des dritten

Quartals auf niedrigem Niveau. Das weiterhin geringe Angebot verhinderte wiederum bei den Mietpreisen eine rückläufige Entwicklung. Die Spitzenmiete bestätigte dabei mit 25,50 €/m² den Rekordwert des Vorquartals, während die Durchschnittsmiete geringfügig abnahm. Die Corona-Krise wird auch im vierten Quartal die Aktivität auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt reduzieren, es lassen sich jedoch positive Tendenzen erkennen, die erwarten lassen, dass die Anmietungsaktivität bis zum Jahresende noch etwas zunehmen wird.

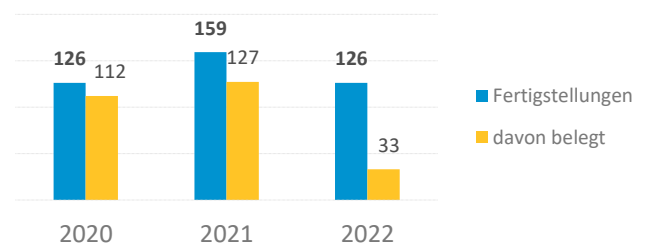
Teilmärkte



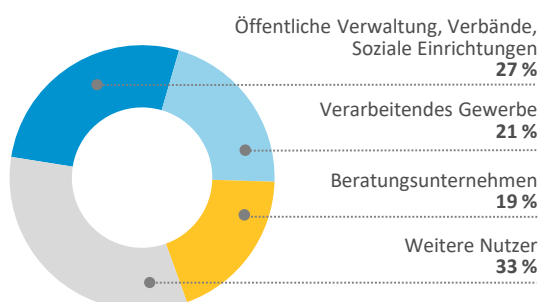
Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen und Vorvermietung in 1.000 m²

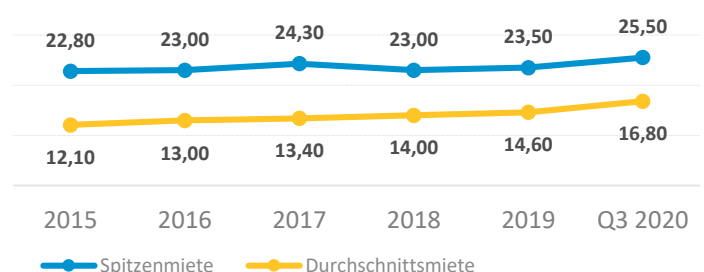


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Q1-3 | 2020 | STUTTGART



Fast Facts

	Q1-3 2020	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	892 Mio. €	- 27,4 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,30 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Versicherungen	

Der Markt im Überblick

Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 1,015 Mrd. € verzeichnet der Stuttgarter Immobilieninvestmentsmarkt zum Ende des dritten Quartals einen Wert, der trotz der Corona-Krise nur leicht hinter dem des Vorjahreszeitraumes (ca. 1,39 Mrd. €) zurückbleibt. Der mit Abstand größte Anteil entfällt hiervon mit ca. 892 Mio. € auf den Bereich der gewerblichen Investments. Dabei zeigt sich, dass insbesondere im risikoaversen Segment viel Kapital im Markt vorhanden ist, das adäquate

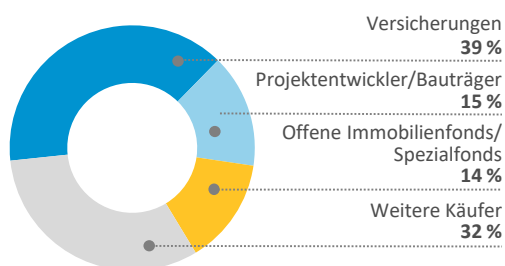
Investmentgelegenheiten sucht. Dies führte auch zu einer Bestätigung des weiterhin niedrigen Renditeniveaus im Core-Segment. Das aktuell in den Stuttgarter Markt fließende Kapital wird dabei noch stärker als im vergangenen Jahr aus europäischen und dort insbesondere aus deutschen Kapitalquellen gespeist. Bis zum Jahresende bieten sich für Investoren insbesondere aufgrund des robusten Stuttgarter Büromietungsmarktes interessante Investitionsmöglichkeiten.

Brutto-Spitzenrendite bedeutender Assetklassen in %

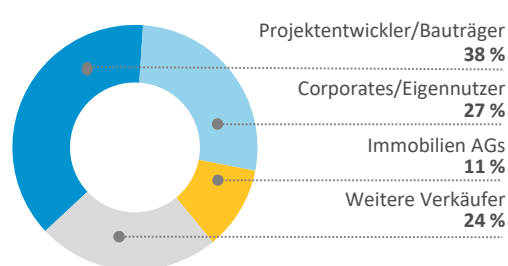
Transaktionsvolumen nach Assetklasse in €, Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

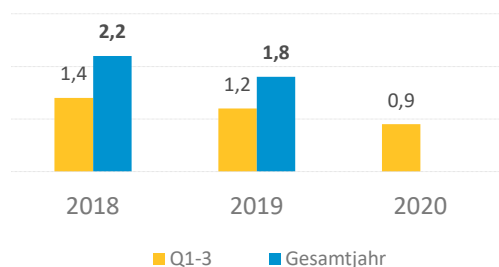


TOP 3 Verkäufergruppen



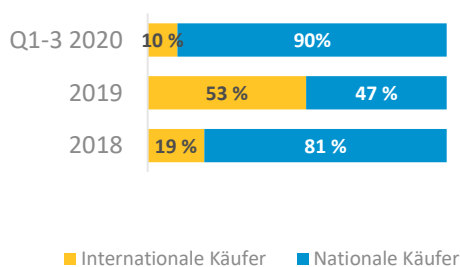
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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