

STUTT GART BÜROVERMIETUNG & INVESTMENT



Glanzvoller Start für den Stuttgarter Immobilienmarkt

AYLEEN THIELEMANN RESEARCH ANALYST/ MARKETING | STUTT GART

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) startete mit neuem Elan und sehr positiver Stimmung in das Jahr 2012. Ende letzten Jahres waren bereits Mietvertragsabschlüsse bekannt, durch die mit einem sehr guten 1. Quartal 2012 zu rechnen war. Doch nicht nur diese Abschlüsse steigerten den Flächenumsatz. Auch die aktiv bleibende Nachfrage auf dem Stuttgarter Markt sorgte für ein hervorragendes Ergebnis. Mit insgesamt 75 Abschlüssen wurden ca. 68.500 m² vermietet. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (1. Quartal 2011) ist dies eine Steigerung um ca. 83 %.

VERMIETUNGSMARKT

	Q1 2012*	Q2 2012**
FLÄCHENUMSATZ	↑	→
LEERSTAND	↓	→
FERTIGSTELLUNGEN	↓	→
SPITZENMIETE	↑	→
PROPERTY INDEX	↓	→

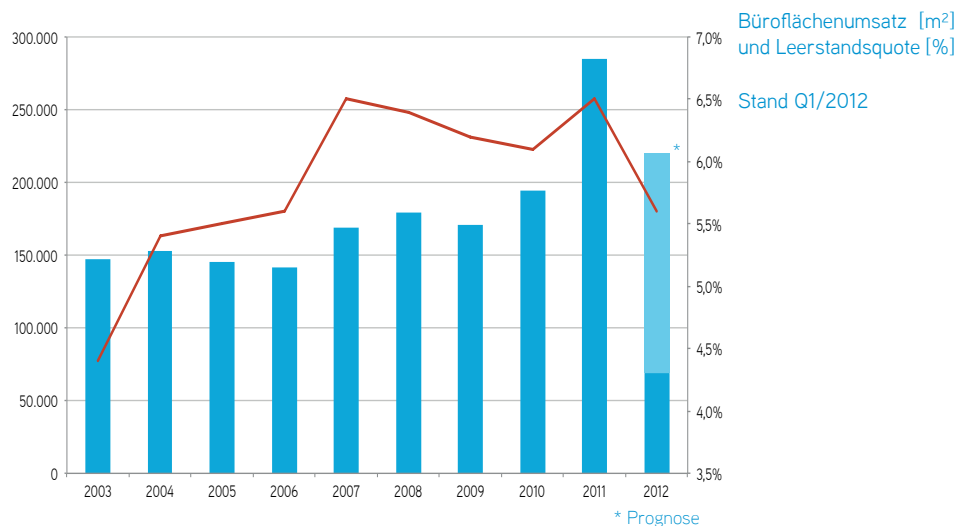
*Vgl. Q1 2011 ** Prognose

INVESTMENTMARKT

	Q1 2012*	Q2 2012**
TRANSAKTIONSVOLMEN	↑	→
SPITZENRENDITE:		
BÜRO	→	→
EZH	↓	→
INDUSTRIE/ LOGISTIK	↓	→

*Vgl. Q1 2011 ** Prognose

TEILMARKT CITY FÜHRT DEN MARKT AN: Fast die Hälfte des Gesamtflächenumsatzes konnte in der Stuttgarter City vermietet werden. Mit 22 Abschlüssen wurde ca. 32.500 m² Bürofläche umgesetzt. Hierzu trugen vor allem zwei große Deals (ca. 5.600 m² und ca.11.400 m²) bei. Die Innenstadt zeigte sich im Vergleich hierzu etwas schwächer. Durch die sehr ausgeprägte Fokussierung auf die City und deren gewinnende Attraktivität wurden in der Innenstadt nur ca. 7.500 m² vermietet. Betrachtet man den Vorjahreszeitraum (1. Quartal 2011) lässt sich ein Rückgang um ca. 61 % erkennen. Der Teilmarkt Leinfelden-Echterdingen sorgte für ein positiv überraschendes Ergebnis. Ein Abschluss mit ca. 15.000 m² und zwei weitere, kleinere Deals führten zu einer Vermietungsleistung von ca. 15.900 m². Die Teilmärkte Weilimdorf und Feuerbach/ Zuffenhausen starteten ebenfalls gut in das neue Jahr und so wurden ca. 3.400 m² (Weilimdorf) bzw. 2.800 m² (Feuerbach/ Zuffenhausen) vermietet. Im Segment der Branchen zeigten sich die Beratungsunternehmen wieder gestärkt und mieteten ca. 22.900 m² Bürofläche an, dicht gefolgt von der Branche Tourismus & Verkehr, die ca. 15.000 m² umsetzte.



SPITZENMIETE STEIGT WEITER AN: Nachdem bereits im 4. Quartal 2012 eine Rekordspitzenmiete erfasst werden konnte, stieg diese nun noch weiter an und verzeichnete zum 31.03.2012 einen Wert von 20,00 €/ m². Auch die Durchschnittsmiete erhöhte sich auf 11,90 €/ m². Die Bereitschaft der Interessenten qualitativ hochwertige Flächen anzumieten blieb demnach erhalten. Die Leerstandsquote sank auf Grund der starken Nachfrage weiter auf 5,4 %. Dies entspricht einem flächenmäßigen Leerstand von ca. 400.800 m² bei einem Bestand von ca. 7,4 Mio. m². Nachdem der Stuttgarter Markt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) einen sehr guten Start hinlegen konnte, ist davon auszugehen, dass sich auch die kommenden Quartale ähnlich positiv entwickeln werden. Colliers International, Stuttgart geht für das Jahr 2012 von einem Gesamtflächenumsatz von über 200.000 m² aus.

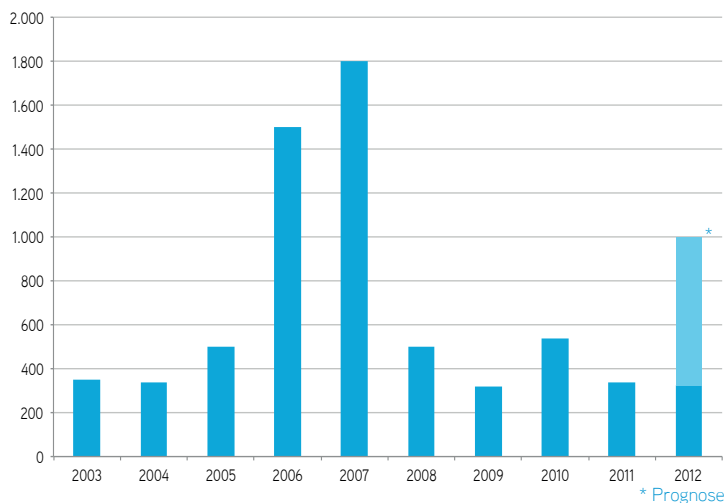
ANHALTENDES INVESTITIONSINTERESSE: Erwartungsgemäß hat sich das rege Investitionsinteresse des vergangenen Jahres in 2012 fortgesetzt. Im Fokus der Investoren stehen nach wie vor risikoaverse Core-Immobilien im innerstädtischen Bereich. Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 330 Mio. € lag die Investitionstätigkeit im 1. Quartal 2012 deutlich über dem Vorjahreswert. Dabei ist erläuternd anzuführen, dass dieser signifikante Anstieg des Transaktionsvolumens insbesondere auf eine großvolumige innerstädtische Transaktion zurückzuführen ist. Wie Ende vergangenen Jahres prognostiziert, gewinnt der Projektentwicklungsbereich in 2012 zunehmend an Bedeutung. So war die Transaktionstätigkeit des 1. Quartals 2012 geprägt durch den Verkauf realisierter Projektentwicklungen und Grundstückstransaktionen. Weitere Projektentwicklungen werden im Laufe des Jahres in der Realisierung voranschreiten und potentiellen Investoren attraktive Investitionsgelegenheiten bieten. Dennoch zeichnet sich auch für 2012 bereits ein deutlicher Nachfrageüberhang bei Core-Investments ab, in Folge dessen wir in diesem Segment äußerst stabile Renditen prognostizieren.

GEWINNEN OPPORTUNISTISCHE INVESTMENTS AN BEDEUTUNG? Einem stark ausgeprägten Investitionsinteresse im Core-Segment steht nach wie vor eine aktiv abwartende Investorennachfrage nach risikoreicheren Investments gegenüber. Die Gründe hierfür sind zum einen in den Renditevorstellungen der Eigentümer begründet, die aus Sicht potenzieller Investoren vielfach nicht ausreichend an die Risikosituation angepasst sind und zum anderen in der restriktiven Finanzierungsbereitschaft in diesem Segment. Eine Veränderung der Finanzierungssituation ist im Laufe des Jahres 2012 nicht zu erwarten. Maßgeblich für die Investitionstätigkeit im opportunistischen Bereich wird daher die Bereitschaft der Eigentümer sein, den Erwartungen der potentiellen Investoren entgegenzukommen.

AUSBLICK: Für das Jahr 2012 prognostizieren wir angesichts bevorstehender großvolumiger Transaktionen ein Investitionsvolumen von bis zu 1 Mrd. € und damit einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr.

Transaktionsvolumen
inkl. wohnwirtschaftlicher
Investments (Mio.
€)

Stand Q1/2012



512 Büros in 61 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 125
Kanada: 38
Latein Amerika: 18
Asien/ Pazifik: 214
EMEA: 117

- € 1,1 Mrd. Umsatz weltweit
- 91 Mio. m² unter Management
- Über 12.500 Beschäftigte

Colliers Bräutigam & Krämer GmbH
Königstraße 5
70173 Stuttgart

TEL +49 711 22733-0
FAX +49 711 22733-44



FÜR WEITERE INFORMATIONEN

Ayleen Thielemann
Research/ Marketing

TEL +49 711 22733-19
E-MAIL ayleen.thielemann@colliers.de

Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.

© 2012 Colliers Bräutigam & Krämer GmbH



Accelerating success.