

STUTTGART

BÜROVERMIETUNG & INVESTMENT



Solide Nachfrage und hohes Investmentinteresse in Stuttgart

AYLEEN THIELEMANN RESEARCH ANALYST | STUTTGART

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) zeigte sich auch im 3. Quartal 2012 stabil. Zum 30.09.2012 konnte ein Flächenumsatz von ca. 151.100 m² erfasst werden. Dabei fokussierten sich die Mieter hauptsächlich auf Flächen von bis zu 500 m², was, im Vergleich zum Rekordjahr 2011, für einen Rückgang von ca. 30 % sorgte. Die Nachfrage hielt sich trotz allem auf einem stabilen Niveau. Insgesamt wurden ca. 221 Verträge unterschrieben (-5 % im Vgl. zu 2011). Der im 1. Halbjahr erfasste Flächenumsatz berücksichtigte ein Mietverhältnis (ca. 15.000 m²), das im 3. Quartal aufgrund eines eingeräumten Sonderkündigungsrechts aufgelöst wurde. Das Umsatzergebnis wurde bereinigt.

City und Innenstadt setzten ca. 63 % der Gesamtfläche um. Mit 61 unterschriebenen Mietverträgen konnte in der City ein Ergebnis von ca. 53.700 m² erzielt werden. In der Stuttgarter Innenstadt wurden mit 75 Abschlüssen ca. 41.600 m² Bürofläche umgesetzt. Die öffentliche Verwaltung trug im 3. Quartal mit drei größeren Anmietungen (ca. 2.600 m², ca. 5.000 m², ca. 6.000 m²) zu diesem Ergebnis bei. Im Segment der Branchen vereinten die Beratungsunternehmen ca. 25 % des Gesamtflächenumsatzes auf sich. Mit einer Vermietungsleistung von ca. 36.400 m² ließ sich hier im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Umsatzsteigerung von ca. 56 % verzeichnen. Im Segment der Größenklassen dominierten die Flächen von bis zu 500 m². Mit 138 Abschlüssen wurden hier ca. 40.200 m² umgesetzt. Ca. 42 % der Gesamtfläche wurde dabei mit einem Mietpreis zwischen 10,01 – 12,50 €/ m²/ mtl. vermittelt.

VERMIETUNGSMARKT

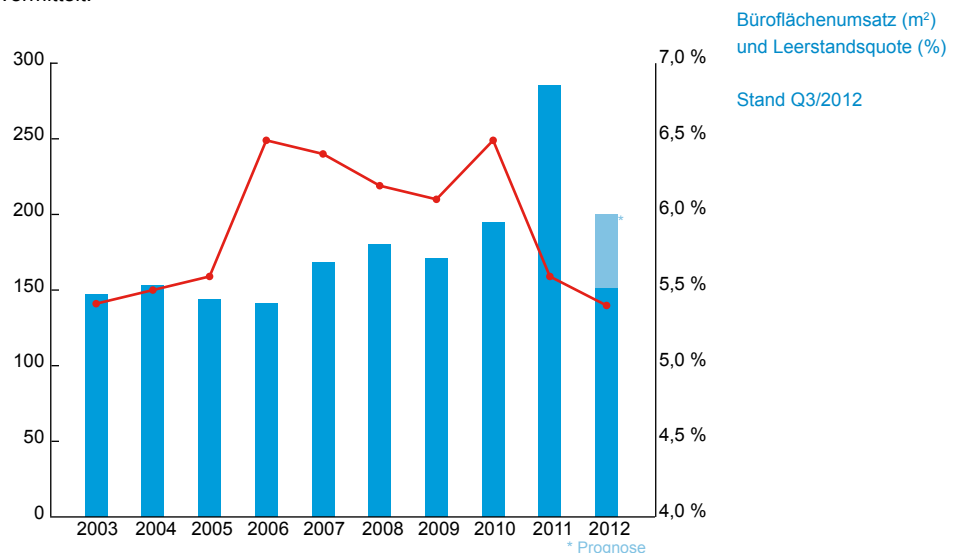
	Q3 2012*	Q4 2012**
FLÄCHENUMSATZ	↓	→
LEERSTAND	↓	↓
FERTIGSTELLUNGEN	↑	→
SPITZENMIETE	↑	→
PROPERTY INDEX	↑	→

*Vgl. Q3 2011 ** Prognose

INVESTMENTMARKT

	Q3 2012*	Q4 2012**
TRANSAKTIONSVOLMEN	↑	→
SPITZENRENDITE:		
BÜRO	→	→
EZH	↓	→
INDUSTRIE/ LOGISTIK	↑	→

*Vgl. Q3 2011 ** Prognose



522 Büros in 62 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 147
Kanada: 37
Lateinamerika: 19
Asien/ Pazifik: 201
EMEA: 118

- € 1,3 Mrd. Umsatz weltweit
- 116 Mio. m² unter Management
- Über 12.000 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

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.

Mieten zeigen sich leicht rückläufig. Zum 30.09.2012 konnte, mit einem Wert von 19,80 €/ m²/ mtl., ein leichter Rückgang der Spitzenmiete erfasst werden. Die Durchschnittsmiete sank ebenfalls und erreichte einen Wert von 12,00 €/ m²/ mtl. Im 3. Quartal war deutlich zu sehen, dass die Mieter wieder etwas vorsichtiger geworden sind und sich hauptsächlich auf Flächen mit niedrigerem Mietpreis (unter 17,00 €/ m²/ mtl.) konzentrierten. Der Leerstand wurde mit einem Wert von ca. 400.100 m² und einer Leerstandsquote von 5,4 % erfasst. Die ca. 15.000 m² aus der Vermietung, die nicht zustande gekommen ist, wurden dabei addiert. Berücksichtigt man diese Fläche in den Werten des 1. Halbjahrs, lässt sich dennoch ein Rückgang des Leerstandes um ca. 4 % seit Jahresbeginn erkennen. Insgesamt verhielten sich die Nachfrage und die Vermietungsleistung stabil – Colliers International, Stuttgart geht daher für das Jahr 2012 von einem Gesamtflächenumsatz von ca. 200.000 m² aus.

Anhaltendes Investitionsinteresse. Mit einem Transaktionsvolumen von über 1,4 Mrd. € kann der Stuttgarter Immobilien-Investmentmarkt in den ersten drei Quartalen des Jahres 2012 einen historisch hohen Wert verzeichnen. Dabei war das Jahr 2012 geprägt durch großvolumige Sondereffekte, wie den Verkauf des LBBW Wohnportfolios an eine institutionelle Investorengruppe um die Patrizia, den Erwerb des ECE Centers „Milaneo“ durch Hamburg Trust sowie die Veräußerung des „PostQuartiers“ an die Landesstiftung Baden-Württemberg.

Der Verkauf des LBBW Wohnportfolios erklärt auch den hohen Anteil wohnwirtschaftlicher Investments am gesamten Transaktionsvolumen. Danach konnten wohnwirtschaftliche Investments rund 410 Mio. € auf sich vereinen, der Anteil der gewerblichen Investments liegt bei ca. 1 Mrd. €. Blendet man die vorgenannten Sondereffekte mit einem Volumen von gut 1 Mrd. € aus, so bleibt festzuhalten, dass sich wie bereits im Vorjahr, die ausgeprägte Fokussierung der Investoren auf den Core Bereich und das begrenzte Angebot in diesem Segment limitierend auf die Transaktionstätigkeit auswirkten.

Gewinnen opportunistische Investments an Bedeutung? In der ersten Jahreshälfte 2012 wurden nahezu ausschließlich Core Transaktionen sowie Grundstücksverkäufe umgesetzt. Dem gegenüber konnten im 3. Quartal erstmals risikoreichere Investments umgesetzt werden. Möglich wurde dies insbesondere durch die Bereitschaft der Verkäuferseite, sich aus der Mietvertragssituation bzw. dem Mikrostandort ergebende Risiken adäquat einzupreisen. Der potenzielle Investorenkreis im Segment der risikoreicheren Investments rekrutiert sich sowohl aus deutschen wie auch internationalen Investoren, so konnten wir zuletzt an einen italienischen Investor ein großvolumiges Büroobjekt in Stuttgart vermitteln.

Ausblick. Für das Jahr 2012 prognostizieren wir ein Transaktionsvolumen von ca. 1,6 Mrd. €, hiervon dürften ca. 1,1 – 1,2 Mrd. € im gewerblichen und 400 – 500 Mio. € im wohnwirtschaftlichen Investmentbereich umgesetzt werden. Im Core Segment prognostizieren wir angesichts eines deutlichen Nachfrageüberhangs auch weiterhin äußerst stabile Renditen.

