



Accelerating success.

STUTTGART | Bürovermietung und Investment | 1. Quartal 2014

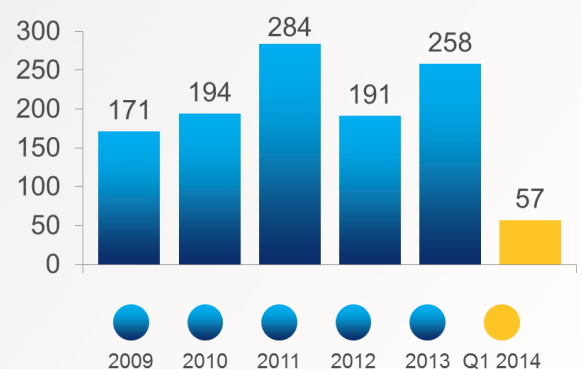
MARKTBERICHT

Lebhafter Start für den Büro- und Investmentmarkt

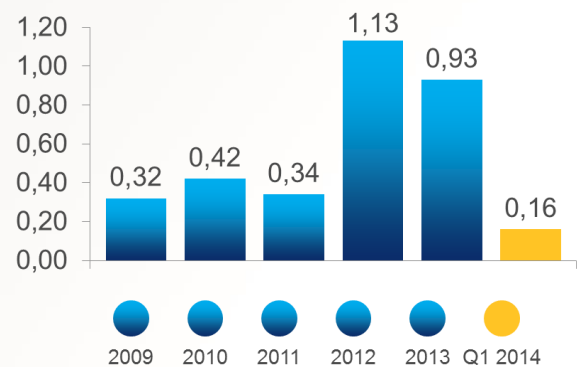
ALEXANDER RUTSCH | Research Analyst | Stuttgart

- > Flächenumsatz leicht überdurchschnittlich, hohe Anzahl an Mietverträgen
- > Geringfügig zunehmende Anmietungsaktivität bei mittel- bis hochpreisigen Flächen
- > Spitzenmiete konstant, Durchschnittsmiete steigt an
- > Niedrigste Leerstandsquote seit über 12 Jahren
- > Fertigstellungen weiterhin sehr hoch, Belegungsquote bei über 50 %
- > Investmentmarkt: Hohe Anzahl an Transaktionsgeschäften
- > Transaktionsvolumen überdurchschnittlich
- > Nationale Akteure und kleinere Investitionen bestimmen den Markt
- > Spitzenrenditen und Bruttorenditespannen bleiben auf konstantem Niveau
- > Angebot im Core-Segment weiterhin knapp, Risikobereitschaft der Käufer steigt

Büroflächenumsatz (in 1.000 m²)



Gewerbliches Transaktionsvolumen (in Milliarden Euro)





CityGate Stuttgart

Der Stuttgarter Immobilienmarkt startete mit einer starken Aktivität in das Jahr 2014. Am Investmentmarkt wurde ein überdurchschnittlich hohes Transaktionsvolumen erzielt, dennoch blieb es hinter dem – durch das Bülow-Carré geprägten – Vorjahreswert zurück. Die Anzahl der getätigten Transaktionen lag deutlich über dem gemittelten Quartalsniveau der Vorjahre. Auch auf dem Bürovermietungsmarkt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) konnte eine hohe Aktivität verzeichnet werden, die sich in einem leicht überdurchschnittlichen Flächenumsatz widerspiegelte.

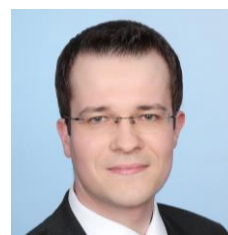
Stabil zeigten sich die Renditen und Mieten, während die Leerstandsquote erneut zurückging und den niedrigsten Stand seit über 12 Jahren erreichte. Auf dem Investmentmarkt konnte wie bereits im Vorjahr ein Trend zu mehr Risikobereitschaft registriert werden.

Stuttgarter Bürovermietungsmarkt mit gutem Jahresauftakt

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) verzeichnete in den ersten drei Monaten mit 89 Abschlüssen eine beachtliche Anzahl an Vermietungen. Auch der Flächenumsatz lag mit ca. 56.800 m² geringfügig über dem durchschnittlichen Quartalsergebnis der vergangenen fünf Jahre (ca. 54.900 m²). Damit wurde der schwache Auftakt des vergangenen ersten Jahresquartals (25.400 m²) nicht wiederholt.

Zeichneten in 2013 insbesondere Eigennutzer für ein überdurchschnittliches Jahresergebnis verantwortlich, hatten diese im ersten Quartal 2014 mit insgesamt ca. 6.700 m² und 3 Abschlüssen einen wesentlich geringeren Stellenwert.

RESEARCH KONTAKT



Stuttgart

Alexander Rutsch
Research Analyst
alexander.rutsch@colliers.de

War die zweite Hälfte des Jahres 2013 noch von großflächigen Anmietungen ab 10.000 m² geprägt (beispielsweise EY in Leinfelden-Echterdingen mit ca. 25.500 m², Deutsche Rentenversicherung in Stuttgart-Zuffenhausen mit ca. 23.000 m²), zeigte sich im ersten Jahresquartal 2014 eine eher idealtypische Verteilung der Abschlüsse nach Flächengröße. So wurde ein Abschluss im Flächensegment ab 5.000 m² verzeichnet, weitere fünf Abschlüsse wiesen eine Größe von 2.500 bis 5.000 m² auf. Das Gros der Anmietungen konnte hingegen mit ca. 76 % aller Deals der Flächenkategorie bis 500 m² zugeordnet werden.

Leerstandsquote mit neuem Tiefstand

Der Sinkflug des Leerstandes hielt auch zu Beginn des Jahres 2014 an. Obwohl bereits zum Ende des Vorjahres nur noch ca. 364.800 m² Bürofläche am Stuttgarter Markt verfügbar waren, reduzierte sich das Flächenangebot im ersten Jahresquartal erneut um weitere ca. 19.400 m² auf ca. 345.400 m². Bei einem Flächenbestand von ca. 7,5 Mio. m² konnte zum 31.03.2014 somit eine Leerstandsquote von lediglich ca. 4,6 % verzeichnet werden. Das ist der tiefste Stand seit über 12 Jahren am Stuttgarter Büovermietungsmarkt und bedeutet einen weiteren Rückgang um 30 Basispunkte gegenüber dem Jahresende 2013. Auf Teilmarktebene sank der Leerstand insbesondere in den Zentrumslagen. So wurde in der Stuttgarter City ein Rückgang von 70.500 m² auf 61.000 m² verzeichnet, während sich die verfügbaren Flächen in der Innenstadt von 70.500 m² auf 66.100 m² reduzierten.

Entwicklung der Leerstandsquote für Büroimmobilien (in %)



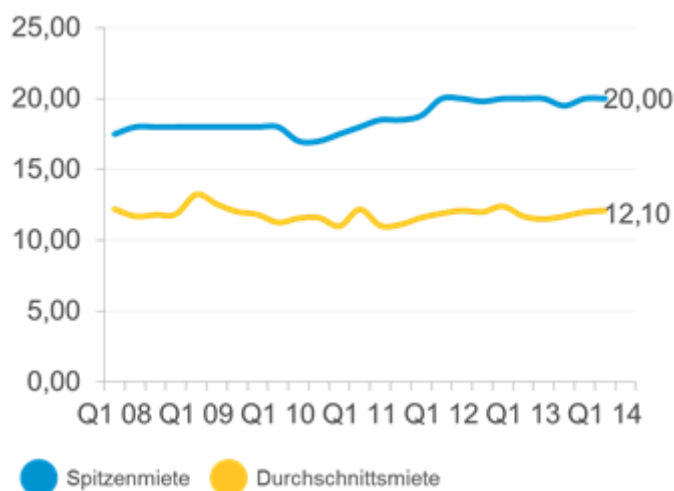
● Leerstandsquote in %

Bemerkenswert ist die niedrige Leerstandsquote dabei auch vor dem Hintergrund konstant hoher Baufertigstellungen. Während bereits 2013 über 80.000 m² neue Büroflächen dem Markt zugänglich gemacht wurden, werden es bis 2016 noch einmal mehr als 230.000 m² sein. Ca. 58 % dieser Flächen sind vorvermietet. Für das Jahr 2014 sind hier insbesondere die Fertigstellungen des Oasis II in der Heilbronner Straße, der AOK-Rosenberghöfe in der Breitscheidstraße, des CityGate und des Gerber zu nennen.

Spitzen- und Durchschnittsmiete auf konstantem Niveau

Obwohl auch zu Beginn des Jahres 2014 die überwiegende Anzahl der Verträge mit einem Mietpreis von bis zu 10,00 €/m² unterzeichnet wurde - annähernd jeder zweite Abschluss entfiel auf dieses Preissegment - konnte erstmals seit 2012 wieder eine mieterseitige Fokussierung auf Flächen ab 15 €/m² festgestellt werden. So wurden ca. 8.100 m² Bürofläche mit einem Mietpreis von 15,00 – 17,50 €/m² angemietet. Dies entspricht ca. 84 % des Flächenumsatzes vom Gesamtjahr 2013 in diesem Preissegment (ca. 9.700 m²).

Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmiete von Büroimmobilien (in €/m²)



Infolge dessen stieg die Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorquartal noch einmal geringfügig an und verzeichnete zum 31.03.2014 einen Wert von 12,10 €/m². Gegenüber dem Jahresendwert 2013 bedeutet dies eine Zunahme um ca. 1 %.

Auch die Spitzenmiete konnte das Niveau der vergangenen Jahre bestätigen und lag zum Ende des ersten Quartals bei 20,00 €/m². Die Spitzenmieten werden dabei traditionell in Neubauprojekten der Stuttgarter City erzielt, die von einer hervorragenden Anbindung an den ÖPNV und einer guten Infrastruktur profitieren.

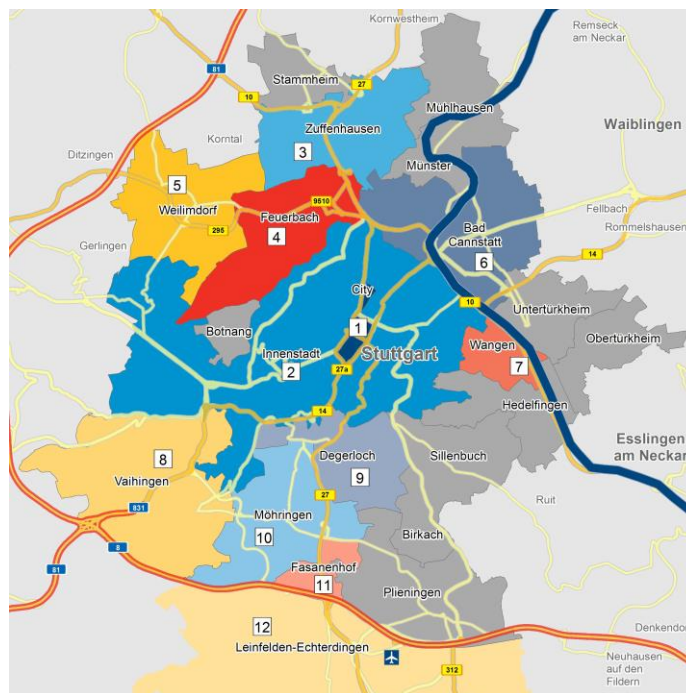
Zentrumslage weiterhin beliebt, IT-Unternehmen am aktivsten

Wie in den Vorjahren lag auch in 2014 der Fokus der Mieter auf den Zentrumslagen. So entfielen insgesamt ca. 29.500 m² auf die Teilmärkte City und Innenstadt, was einem Anteil von ca. 52 % am Flächenumsatz aller Vermietungen entspricht. Hier ist sicherlich ein Zusammenhang zu den zahlreichen Projektentwicklungen der vergangenen Jahre zu sehen, die sukzessive weite Bereiche der Zentrumslagen aufgewertet haben. Zu nennen sind beispielsweise die Fertigstellungen des Bülow Carré, des Caleido sowie der Pauline mit allein ca. 40.000 m² in 2013. Dennoch verzeichneten die peripheren Teilmärkte mit insgesamt 47 Abschlüssen eine hohe Vermietungsaktivität im ersten Jahresquartal. So konnte mit 5.900 m² im Teilmarkt Weilimdorf bereits ca. 75 % des Flächenumsatzes aus dem Vorjahr erzielt werden. Auch in Möhringen wurde mit zehn Anmietungen eine hohe Marktaktivität registriert. Die größte Anmietung wurde ebenfalls außerhalb der Zentrumslagen im Teilmarkt Feuerbach erfasst. Hier schloss ein Unternehmen aus der Automobilbranche einen Vertrag mit ca. 6.500 m² ab.

Wie in den vergangenen Jahren mieteten insbesondere Unternehmen aus den Bereichen Beratung sowie Information und Telekommunikation neue Flächen in der Landeshauptstadt an. Mehr als 40 % aller Abschlüsse entfielen auf diese beiden Branchen. Mit ca. 13.800 m² belegt die Informations- und Telekommunikationsbranche auch nach der Größe der angemieteten Fläche die Spitzenposition. An zweiter Stelle folgen aufgrund des bereits erwähnten Abschlusses aus der Automobilbranche über 6.500 m² Unternehmen aus dem Verarbeitenden Gewerbe (ca. 12.800 m²). Da Beratungsunternehmen kleinere Flächen mit durchschnittlich ca. 230 m² anmieteten, belegten sie nach der Öffentlichen Verwaltung (9.100 m²) nur den vierten Platz (4.400 m²).

Fast Facts	
Bürovermietung	
Flächenumsatz	56.800 m ²
Vermietungsumsatz	50.100 m ²
Spitzenmiete	20,00 €
Leerstandsquote	4,6 %
Flächenbestand	7,5 Mio. m ²

Teilmarktübersicht Stuttgart



Kennziffern des Bürovermietungsmarktes Stuttgart im 1. Quartal 2014

Der Markt im Überblick

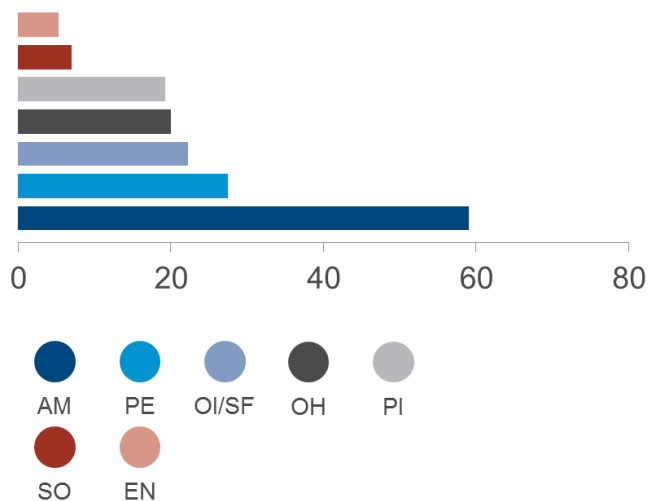
Teilmarktdaten

Lage	Flächenumsatz (inkl. Eigenutzer)	Vermietungsumsatz	Nachhaltige Mietpreise	Durchschnittsmiete	Flächenleerstand (inkl. Untermietflächen)	Fertigstellungen 2014
(1) City	12.100 m ²	12.100 m ²	10,00 – 20,00 €/m ²	15,00 €/m ²	61.000 m ²	31.100 m ²
(2) Innenstadt	17.400 m ²	12.800 m ²	8,50 – 16,50 €/m ²	11,70 €/m ²	66.100 m ²	27.100 m ²
(3) Zuffenhausen	7.000 m ²	7.000 m ²	8,50 – 10,50 €/m ²	10,40 €/m ²	14.300 m ²	15.700 m ²
(4) Feuerbach						
(5) Weilimdorf	5.900 m ²	5.900 m ²	7,50 – 9,00 €/m ²	8,90 €/m ²	41.000 m ²	0 m ²
(6) Bad Cannstatt	3.400 m ²	3.400 m ²	9,00 – 12,00 €/m ²	11,60 €/m ²	24.400 m ²	0 m ²
(7) Wangen						
(8) Vaihingen	3.400 m ²	3.400 m ²	8,50 – 16,50 €/m ²	12,30 €/m ²	23.700 m ²	5.800 m ²
(9) Degerloch	800 m ²	800 m ²	8,50 – 10,50 €/m ²	9,80 €/m ²	10.400 m ²	0 m ²
(10) Möhringen	3.300 m ²	1.200 m ²	8,50 – 12,00 €/m ²	10,00 €/m ²	29.200 m ²	0 m ²
(11) Fasanenhof	2.200 m ²	2.200 m ²	9,00 – 10,00 €/m ²	9,50 €/m ²	21.800 m ²	0 m ²
(12) Leinfelden-Echterdingen	1.300 m ²	1.300 m ²	9,00 – 11,00 €/m ²	10,10 €/m ²	53.500 m ²	0 m ²
Gesamtmarkt	56.800 m²	50.100 m²		12,10 €/m²	345.400 m²	79.700 m²

Viel Aktivität auf dem Stuttgarter Investmentmarkt

In den ersten drei Monaten des Jahres 2014 verzeichnete der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt eine hohe Transaktionsstätigkeit und ein Transaktionsvolumen von ca. 180 Mio. € (inklusive wohnwirtschaftlicher Investments). Insbesondere kleinere Abschlüsse prägten dabei den Jahresauftakt, was dazu führte, dass das Transaktionsvolumen zwar überdurchschnittlich ausfiel, aber nicht an das Quartalsniveau des Vorjahres heranreichte. Ursächlich ist hierfür auch der Verkauf einiger großvolumiger Anlagen wie der des Bülow-Carré in 2013 oder der des Milaneo in 2012. Mit einem Anteil von ca. 86 % an der Anzahl der Abschlüsse befanden sich wie bereits in den vergangenen Jahren gewerbliche Anlagen im Fokus der Investoren. Sie stellten mit ca. 160,3 Mio. € annähernd 90 % des Transaktionsvolumens im ersten Jahresquartal. Unter ihnen entfielen mit Abstand die meisten Investitionen auf die Assetklasse Büro. Mehr als 75 % des gewerblichen Transaktionsvolumens wurde zudem in diese Vermögensposition investiert. Neben Büro- und Handelsimmobilien besteht in Stuttgart und der Region darüber hinaus eine rege Nachfrage nach Investments der Assetklassen Hotel und Logistik.

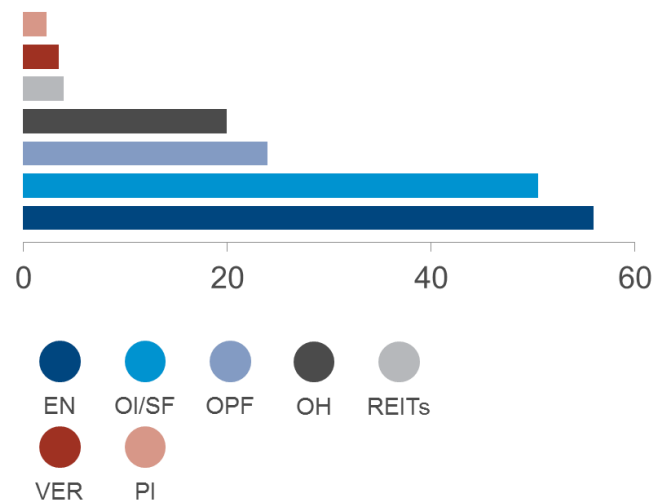
Transaktionsvolumen nach Käuferbranche (in Millionen Euro)



AM = Asset Manager / PE = Projektentwickler / OI/SF = Offene Immobilienfonds/Spezialfonds / OH = Öffentliche Hand / PI = Privatinvestoren / SO = Sonstige / EN = Eigennutzer

Einen weiterhin niedrigen Anteil am Investmentgeschehen hatten Portfoliodeals. Während auf sie in den vergangenen Jahren etwa 5-10 % des Transaktionsaktionsvolumens entfiel, konnten sie im ersten Jahresquartal nicht am Markt registriert werden. In den ersten drei Monaten zeigten sich auf dem Stuttgarter Investmentmarkt Vermögensverwalter besonders aktiv. Sie stellten mit ca. 59 Mio. € den größten Anteil am Transaktionsvolumen, gefolgt von Projektentwicklern/Bauträgern und Spezialfonds. Dabei hält die sich bereits im Vorjahr abzeichnende zunehmende Risikobereitschaft der Investoren an.

Transaktionsvolumen nach Verkäuferbranche (in Millionen Euro)



EN = Eigennutzer / OI/SF = Immobilienfonds/Spezialfonds / OPF = Opportunity Fonds und Private Equity Fonds / OH = Öffentliche Hand / REITs = REITs / VER = Versicherungen / PI = Privatinvestoren

Auf Verkäuferseite zeigten sich im ersten Quartal mit insgesamt ca. 107 Mio. € die Gruppen der Eigennutzer/Corporates sowie offene Immobilienfonds und Spezialfonds am aktivsten. Entfiel auf Anbieterseite in den vergangenen Jahren regelmäßig ein Großteil des Transaktionsvolumens auf Projektentwickler, so trat diese Gruppe im ersten Jahresquartal noch nicht als Verkäufer am Markt auf.

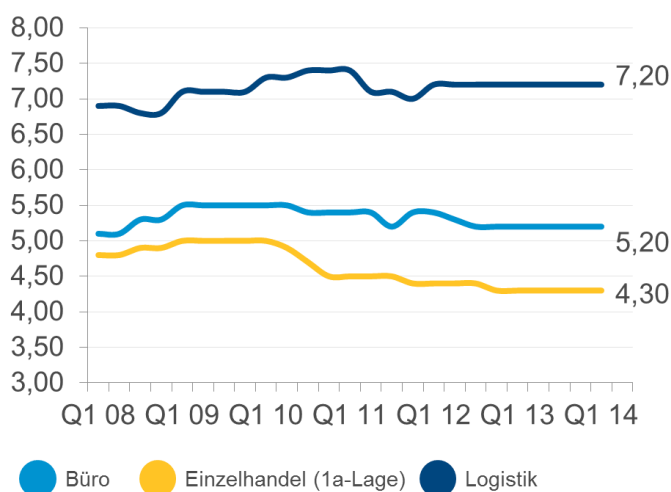
Nationale Investoren dominieren den Jahresauftakt

Nachdem im Vorjahr ausländische Käufer- und Verkäufergruppen überproportional oft den Stuttgarter Investmentmarkt für sich entdeckten, beherrschten im ersten Quartal 2014 zunächst deutsche Investoren das Marktgeschehen. Sie zeichneten auf Verkäuferseite für mehr als 75 % und auf Käuferseite für mehr als 90 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Verkäufe wurden auf internationaler Seite insbesondere durch Opportunity sowie Private Equity Fonds aber auch Offene Fonds und Spezialfonds getätigt. Obwohl sich zum Jahresauftakt die rege Nachfrage ausländischer Investoren noch nicht im Transaktionsvolumen widerspiegelt, ist davon auszugehen, dass sie im weiteren Jahresverlauf zunehmend ihren Wunsch nach Anlagegeschäften am Stuttgarter Immobilienmarkt realisieren werden. Colliers International Stuttgart prognostiziert bis zum Ende des Jahres daher einen Anteil ausländischer Investoren von erneut ca. 25-30 % am Transaktionsvolumen.

Renditen auf konstantem Niveau, Risikobereitschaft steigt

Auch zu Beginn des Jahres 2014 zeigten sich die Spitzenrenditen äußerst stabil. Die Nachfrage der Investoren nach Anlagen im risikoaversen Core-Segment blieb dabei ungebrochen hoch und steht einem weiterhin geringen Angebot gegenüber. Infolge dessen wurde in den ersten drei Monaten des Jahres trotz hoher Nachfrage keine nennenswerte Transaktion in diesem Segment am Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt verzeichnet. Da auch zukünftig nicht zu erwarten ist, dass der Nachfrageüberhang im Core-Segment zurückgehen wird, ist für den weiteren Jahresverlauf mit leicht rückläufigen Renditen für diese Anlageklasse zu rechnen.

Entwicklung der Spitzenrendite nach Nutzungsart (in %)



Dies führt dazu, dass die Risikobereitschaft der privaten und institutionellen Investoren weiterhin zunimmt. So werden an guten Bürostandorten investorensseitig zunehmend auch kürzere Mietvertragslaufzeiten, Leerstände oder bauliche Nachteile akzeptiert.

Der Trend zu Gunsten von Bestandsobjekten im Non-Core-Segment zeigte sich im ersten Quartal auch an der räumlichen Verteilung der Transaktionen nach Lage. So konnte nur eine Investition im Teilmarkt City registriert werden, während ca. 50 % der Anlagekäufe außerhalb der Zentrumslagen getätigt wurden. Dennoch blieben die Bruttorenditespannen für Büroobjekte sowohl für Stadtlagen als auch für das Umland äußerst stabil.

Fast Facts

Investment

Transaktionsvolumen	160,3 Mio. €
Größte Käufergruppe: Vermögensverwalter	36,8 %
Größte Verkäufergruppe: Corporates/ Eigennutzer	34,9 %
Wichtigster Immobilientyp: Büro	78,8 %
Spitzenrendite Büro	5,2 %

Fazit: Bürovermietungsmarkt auf Kurs, Investmentmarkt mit viel Potenzial

Den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt kennzeichnete zu Beginn des Jahres 2014 eine ausgeprägte Nachfrage, die in Kombination mit den weiterhin hohen Baufertigstellungszahlen viel Aktivität für den weiteren Jahresverlauf erwarten lässt. Daher ist davon auszugehen, dass bis zum Ende des Jahres 2014 ein Flächenumsatz von über 200.000 m² am Stuttgarter Bürovermietungsmarkt realisiert werden kann.

Auch der Investmentmarkt startete lebhaft und mit einem überdurchschnittlich hohen Transaktionsvolumen, welches lediglich aufgrund der Sondereinflüsse der beiden vorangegangenen Jahre hinter dem Vorjahreswert zurückblieb. Aufgrund der regen Nachfrage nationaler wie auch internationaler Investoren, erwarten wir für 2014 ein erneut überdurchschnittlich hohes Transaktionsvolumen.

485 Büros in 63 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **146**

Kanada: **44**

Lateinamerika: **25**

Asien / Pazifik: **186**

EMEA: **84**

€1,54

Milliarden
Umsatz weltweit

€ 57

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als
80.000 Investment- und Vermietungsdeals

136

Millionen Quadratmeter
gemanagte Fläche

15.800

Mitarbeiter
weltweit

Über Colliers International Deutschland

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe- und Hotelgebäuden, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit sind die Mitglieder der Colliers International Property Consultants Inc. mit 15.800 Experten und 485 Büros in 63 Ländern tätig.

colliers.com

Bildnachweis: CityGate Stuttgart, The Carlyle Group

Copyright © 2014 Colliers International Stuttgart GmbH.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2014. Alle Rechte vorbehalten.

Autor:

Alexander Rutsch | Dipl.-Geograph

Colliers International Stuttgart GmbH

Königstr. 5
70173 Stuttgart | Germany

+49 711 22733-0



Accelerating success.