

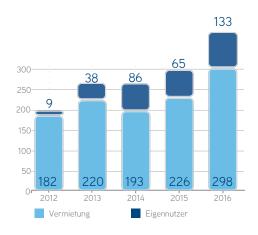


Stuttgart	
IN ZAHLEN	
Einwohner	609.756
Fläche	217 km²
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	397.000
Arbeitslosenquote	4,9 %
Gewerbesteuerhebesatz	420 %
Verfügbares Einkommen/Kopf	25.510 €

Quellen: Stadt Stuttgart, Bundesagentur für Arbeit, Nexiga GmbH

Fast Facts		
BÜROVERMIETUNG (INKL. LEINFELDEN-ECHTERDINGEN)		
Flächenumsatz	431.000 m ²	
Vermietungsumsatz	297.900 m ²	
Spitzenmiete	23,00 €/m²	
Durchschnittsmiete	13,00 €/m²	
Leerstandsquote	2,8 %	
Flächenbestand	7,7 Mio. m ²	

Büroflächenumsatz in 1.000 m²

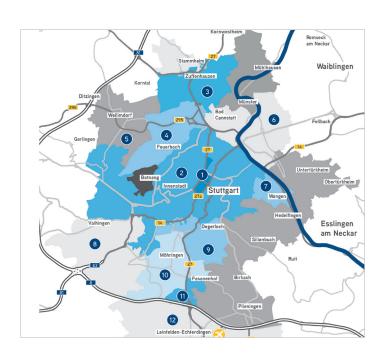


Bürovermietung

Eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Büroflächen führte 2016 zu neuen Rekordwerten beim Flächenund Vermietungsumsatz. Damit einher stiegen die Mietpreise spürbar an und der Leerstand sank auf den tiefsten Stand seit 15 Jahren.

Flächenumsatz

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) erlebte ein äußerst lebhaftes Jahr 2016 und stellte zahlreiche neue Bestmarken beim Anmietungsvolumen, Mietpreisniveau und Leerstand auf. So führte eine hohe Vermietungsaktivität mit mehr als 350 Abschlüssen zu einem Flächenumsatz von ca. 431.000 m² - der mit Abstand höchste Wert, der bislang in der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt verzeichnet werden



konnte. Auch im Vergleich zum Rekordwert des Vorjahres (290.500 m²) nahm der Umsatz damit um fast 50 % zu. Insbesondere das vierte Jahresquartal zeigte sich sehr umsatzstark und verzeichnete mit ca. 170.100 m² das bislang höchste in Stuttgart gemessene Quartalsergebnis. Zurückzuführen ist der hohe Flächenumsatz unter anderem auf die Aktivität von Eigennutzern, die etwa 30 % am Umsatzergebnis stellen. Dennoch konnten mit rund 297.900 m² auch ein neuer Höchststand beim Vermietungsumsatz verzeichnet werden, der das sehr gute Ergebnis des Vorjahres um mehr als 70.000 m² übertraf.

Die größte Anzahl der Anmietungen erfolgte erwartungsgemäß in den Zentrumslagen (ca. 52 %). Dabei lag die City in der Standortwahl der Verantwortlichen mit 97 Deals vor der Innenstadt mit 84 Deals. Im Vergleich zu den Vorjahren bedeutet dies - wie auch für die peripheren Teilmärkte mit insgesamt 170 Abschlüssen – eine überdurchschnittliche Anmietungsaktivität. Differenzierter stellte sich die Entwicklung nach Umsätzen dar. Während in den peripheren Lagen sowohl der Flächenumsatz (+ ca. 174.600 m²) als auch der Vermietungsumsatz (+ ca. 104.800 m²) gegenüber 2015 deutlich zunahmen, gingen der Flächenumsatz (- ca. 34.100 m²) und der Vermietungsumsatz (- ca. 32.900 m²) in den Zentrumslagen zurück.

Insgesamt dominierten großflächige Anmietungen das Jahr 2016. So generierten 15 Abschlüsse mit einer Größe von jeweils mehr als 5.000 m² einen Flächenumsatz von 235.500 m². Darunter befanden sich auch die Abschlüsse von fünf Eigennutzern mit insgesamt 132.000 m². Die nach der Anzahl der Abschlüsse größte Aktivität wies wie bereits in den Vorjahren das kleinteilige Flächensegment bis 500 m² auf. Mit 217 unterzeichneten Mietverträgen stellte dieses Segment einen Anteil von 63.900 m² am Flächenumsatz.

Angebot und Leerstand

Gegen Ende des Jahres 2016 erreichte der seit dem Jahr 2010 sukzessiv abnehmende Leerstand nochmals einen neuen Tiefstand. Bei einem Flächenbestand von ca. 7,7 Mio. m² konnte auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) zum 31.12.2016 eine verfügbare Fläche von lediglich ca.

219.000 m² verzeichnet werden. Hieraus resultiert eine Leerstandsquote von ca. 2,8 % - die niedrigste, die in den vergangenen fünfzehn Jahren auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt gemessen wurde. Auch im Vergleich der anderen Top-6-Immobilienstandorte bedeutet dies die Spitzenposition. Ursächlich für diese Entwicklung sind die weiterhin hohe Nachfrage nach Büroflächen in der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt sowie hohe Vorvermietungsquoten von über 80 % bei Neubauprojekten.

Dabei entfiel wie bereits im Vorjahr das Gros der Projektentwicklungen in 2016 auf die peripheren Lagen. Insbesondere erhöhte sich in einigen Teilmärkten der Büroflächenbestand auch durch die Aktivität von Eigennutzern. Exemplarisch zu nennen sind hier ein IT-Zentrum von Robert Bosch mit ca. 30.000 m² in Stuttgart-Feuerbach sowie die neue Firmenzentrale der Vector Informatik mit ca. 21.000 m² in Stuttgart-Weilimdorf. Nicht durch einen Eigennutzer entwickelt wurde hingegen das SkyLoop mit rund 33.000 m² am Stuttgarter Flughafen. Hauptmieter des Anfang 2016 fertiggestellten Objektes ist die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft EY.

Nachfrage

Die Nachfrage nach Büroflächen blieb auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt auch in 2016 ungebrochen hoch und wurde maßgeblich durch Branchen geprägt, die auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt eine traditionell hohe Aktivität aufweisen. So stellte allein das Verarbeitende Gewerbe mit ca. 206.200 m² einen Anteil von ca. 48 % am Jahresergebnis. Zu den Mietern zählten insbesondere namhafte Unternehmen aus der Automobilindustrie sowie deren Zulieferbetriebe. Mit großem Abstand folgen an zweiter und dritter Stelle Unternehmen aus dem Informationsund Telekommunikationsbereich (ca. 53.200 m²) sowie Beratungsunternehmen (ca. 42.200 m²). Wie bereits in den Vorjahren waren Letztere mit 90 Abschlüssen auch die nach der Anzahl der Mietverträge aktivste Branche. Weitere 63 Mietverträge entfielen auf den Informations- und Telekommunikationsbereich. Trotz des hohen Flächenumsatzes konnten im Jahr 2015 nur 35 Abschlüsse dem Verarbeitenden Gewerbe zugeordnet werden. Somit mieteten Unternehmen dieses Branchensegmentes mit ca. 5.900 m² im

Der Markt im Überblick						
LAGE	FLÄCHENUMSATZ (inkl. Eigennutzer) in m²	VERMIETUNGSUMSATZ (exkl. Eigennutzer) in m²	ERZIELTE MIETPREISSPANNEN in €/m² mtl.	DURCHSCHNITTSMIETE in €/m² mtl.	FLÄCHENLEERSTAND (inkl. Untermietflächen) in m²	FERTIGSTELLUNGEN 2016 in m ²
1 City	52.800	52.800	10,00-24,00 (3)	16,40	31.500	1.600
2 Innenstadt	32.900	32.900	8,50-19,00 ⁽³⁾	12,80	38.700	15.200
3/4 Zuffenhausen / Feuerbach	64.100	44.100	9,50-13,50 ⁽³⁾	12,60	11.400	33.000
5 Weilimdorf	32.100	32.100	8,50-12,00 (2)	11,10	19.800	21.000
6/7 Bad Cannstatt / Wangen	45.500	27.500	8,00-16,00 (3)	12,10	13.500	0
8 Vaihingen	132.000	57.000	8,50-15,50 (4)	12,80	15.200	13.500
9 Degerloch	7.000	7.000	10,00-14,00 (2)	11,00	11.200	0
10 Möhringen	9.000	9.000	8,50-13,50 ⁽²⁾	10,10	24.900	8.300
11 Fasanenhof	19.500	8.400	10,00-14,50 (3)	13,60	17.100	12.000
12 Leinfelden-Echterdingen	36.100	27.100	9,00-17,00 (3)	12,00	35.700	44.600
Stadtgebiet	431.000	297.900		13,00	219.000	149.200

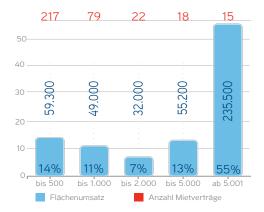
⁽¹⁾ Erzielte Mietpreise in €/m² der letzten 12 Monate ⁽²⁾ Bestandsgebäude ⁽³⁾ Bestandsgebäude und Neubauten ⁽⁴⁾ Bestandsgebäude und Hochhäuser



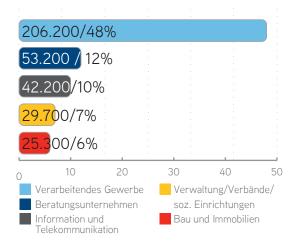




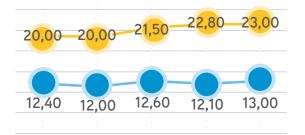
Flächenumsatz nach Mietgröße (in m² und %) und Anzahl Mietverträge



Flächenumsatz nach Branchen – Top Five (in m²) und Anteil am Flächenumsatz (in %)



Spitzen- und Durchschnittsmiete (in €/m²)



Durchschnitt deutlich größere Flächen an als andere Unternehmen.

Mieten

Angesichts der ungebremst hohen Nachfrage und des zunehmend äußerst limitierten Angebotes - insbesondere im Neubausegment - war in 2016 ein spürbarer Anstieg des Mietpreisniveaus zu registrieren. So stieg die Spitzenmiete von 22,80 €/m² zum Ende des Vorjahres auf 23,00 €/m² zum 31.12.2016 an. Dies ist zugleich der höchste Stand, der jemals auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt verzeichnet werden konnte. Auch die Durchschnittsmiete erzielte mit 13,00 €/m² einen neuen Höchstwert, der gegenüber dem Vorjahresniveau noch einmal eine deutliche Zunahme um mehr als 7 % bedeutet. Insbesondere in den Teilmärkten Cannstatt/Wangen, Vaihingen, Feuerbach/Zuffenhausen sowie in der Stuttgarter Innenstadt konnten signifikant höhere Mietpreise beobachtet werden. Unternehmen aus dem Informations- und Telekommunikationsbereich aber auch aus dem Verarbeitenden Gewerbe waren hier besonders aufgeschlossen in die Anmietung qualitativ hochwertiger Flächen zu investieren.

Die steigenden Spitzen- und Durchschnittsmieten finden sich auch bei der Betrachtung der jeweiligen Mietpreissegmente wieder. So reduzierte sich insbesondere der Anteil der Flächen mit einem Mietpreis von unter 10,00 €/m² gegenüber den Vorjahren deutlich. Lediglich ca. 11 % am Vermietungsumsatz (2015: 46 % am Vermietungsumsatz) entfielen auf dieses Segment. Dem gegenüber zeigte sich insbesondere im Mietpreissegment von 10,00 €/m² bis 15,00 €/m² gegenüber dem Vorjahr eine deutlich höhere Anmietungsaktivität, bei der sich der Flächenumsatz mehr als verdoppelte. Nur im Premiumsegment ab 20,00 €/m² ging der Flächenumsatz angebotsbedingt geringfügig zurück. Konnten in 2015 noch ca. 4.400 m² in dieser Kategorie registriert werden, waren es in 2016 nur ca. 2.200 m².

Property Index Immax

Der Property Index IMMAX veranschaulicht die Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Markt für Büroflächen. Er bildet die Relation zwischen dem Angebot zum jeweiligen Zeitpunkt und dem Absatz von Büroflächen in den vergangenen zwölf Monaten ab. Das Angebot berücksichtigt sowohl aktuelle Leerstandsflächen (verfügbar innerhalb von drei Monaten) als auch das Flächenpotential, das innerhalb von zwölf Monaten durch Neubauten und frei werdende Bestandsflächen zur Verfügung stehen wird. Auf der Absatzseite geht der Vermietungsumsatz der vergangenen zwölf Monate in die Rechnung ein. Die Belegung von Büroflächen durch Eigennutzer ist somit nicht berücksichtigt.

$$IMMAX 1/2017 = \frac{249.100 \text{ m}^2}{297.900 \text{ m}^2} = 0.8$$

Bereits zu Beginn des Jahres 2014 ging der Property Index IM-MAX deutlich auf 1,6 zurück. Im Laufe der vergangenen zweieinhalb Jahre bestätigte sich dieser Trend und der Index erreichte zum 31.12.2016 wiederum einen neuen Tiefstand von 0,8. Während die Zunahme des Property Index IMMAX in 2013 noch darauf zurückzuführen war, dass die Vermietungsleistung den Anstieg der Angebotsfläche nicht kompensieren konnte, deutet die Abnah-

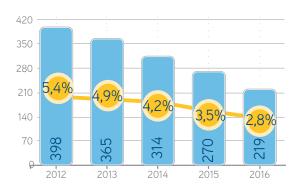
me des IMMAX seit mehreren Jahren auf eine Trendwende mit einem sinkenden Leerstand und einer Zunahme des Vermietungsumsatzes hin. Dies spiegelt die aktuelle Entwicklung auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt wider, der durch die abnehmende Verfügbarkeit von Angebotsflächen und eine hohe Vermietungsaktivität gekennzeichnet ist. Obwohl in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen bis zum Ende des Jahres 2018 die Fertigstellung einer großen Anzahl von Büroflächen zu erwarten ist, geht Colliers International davon aus, dass sich – bei einem anhaltend niedrigen Leerstand und einer stabilen Nachfrage auch zukünftig der Property Index IMMAX aufgrund der hohen Vorvermietungsquoten auf einem niedrigen Niveau bewegen wird.

Fazit und Prognose

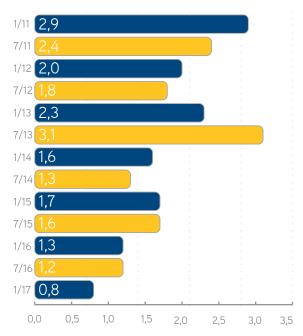
351 Mietvertragsabschlüsse bedeuteten für den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt im Jahr 2016 eine hohe Anmietungsaktivität. Der weit überdurchschnittliche Flächenumsatz ist daher nicht allein auf großflächige Eigennutzungen zurückzuführen, sondern resultiert wesentlich aus der hohen Nachfrage nach Flächen am Stuttgarter Bürovermietungsmarkt. Im Zuge dessen stieg auch das Mietpreisgefüge spürbar an.

Auch für das Jahr 2017 ist eine ungebrochen hohe Nachfrage zu erwarten, wobei die äußerst limitierte Anzahl von Angebotsflächen zunehmend zum Flaschenhals wird. Aufgrund der aktuell hohen Vorvermietungsquoten bei neu auf den Markt kommenden Neubauprojekten, ist für das Jahr 2017 trotz hoher Nachfrage ein zurückgehendes Umsatzvolumen zu erwarten.

Leerstand (in 1.000 m²) und Leerstandsrate (in %)



Property Index IMMAX



Fertigstellungsvolumen (in 1.000 m²) und Vorvermietung/Eigennutzung







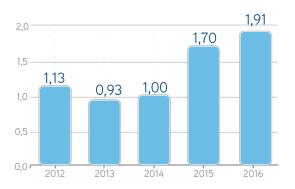


Alexander Rutsch

Dipl.-Geograph | Senior Consultant | Research +49 711 227 33-0 alexander.rutsch@colliers.com

Fast Facts	
INVESTMENT	
Gewerbliches Transaktionsvolumen	1.913 Mio. €
Größte Käufergruppe: Opportunity Fonds/Private Equity Fonds	33,5 %
Größte Verkäufergruppe: Projektentwickler/Bauträger	24,0 %
Nachgefragtester Immobilientyp: Büro	60,1 %
Spitzenrendite Büro	3,9 %

Gewerbliches Transaktionsvolumen (in Mrd. €)



Investment

Transaktionsvolumen

Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt verzeichnet auch im Jahr 2016 ein Rekordergebnis beim Transaktionsvolumen

Wie bereits im Jahr 2015 konnte der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt auch im Jahr 2016 ein weit überdurchschnittliches Transaktionsvolumen erzielen. So wechselten bis zum Jahresende Gewerbeimmobilien im Wert von ca. 1.913 Mio. € den Besitzer. Damit überschritt der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt beim gewerblichen Transaktionsvolumen bereits zum dritten Mal in Folge die Milliardengrenze und steigerte sich im Jahr 2016 nicht nur gegenüber dem bereits überdurchschnittlich lebhaften Vorjahr (knapp 1,7 Mrd. €), sondern übertraf auch das bisherige Rekordergebnis des Jahres 2007 (circa 1,8 Mrd. €) um weitere gut 100 Mio. €. Zahlreiche großvolumige Abschlüsse führten allein im vierten Quartal zu einem gewerblichen Transaktionsvolumen von knapp 900 Mio. € und somit zum höchsten jemals in der Landeshauptstadt erzielten Quartalswert. Zudem entfielen weitere gut 86 Mio. € auf wohnwirtschaftliche Investments, wie beispielsweise die durch Colliers International vermittelten "Löwentor Studios" vom Projektentwickler EEW an Hamburg Trust zur Mitte des Jahres, wodurch insgesamt rund 2 Mrd. € auf dem Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt investiert wurden. Neben der mit knapp 80 Investmenttransaktionen überdurchschnittlich hohen Anzahl kennzeichneten den Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt 2016 großvolumige Deals. So wiesen fünf Transaktionen ein Kaufpreisvolumen im dreistelligen Millionenbereich auf. Beispielhaft zu nennen sind der Verkauf des innerstädtischen Landmarkbuildings "City Gate" von Carlyle an den Investor EPH Eastern Property Holdings sowie die Übernahme des von Officefirst gehaltenen milliardenschweren Portfolios durch die amerikanische Investmentgesellschaft Blackstone.

Käufer- und Verkäufergruppen

Entfiel in den vergangenen Jahren regelmäßig der höchste Anteil am Stuttgarter Transaktionsvolumen auf offene Immobilienfonds und Spezialfonds, belegte diese Investorengruppe in 2016 mit ca. 31 % nur den zweithöchsten Anteil am gehandelten Transaktionsvolumen. Noch aktiver zeigten sich Private Equity und Opportunity Fonds, die mit einer Investitionssumme von mehr als 640 Mio. € mehr als ein Drittel des gewerblichen Transaktionsvolumens auf sich vereinten. Ausschlaggebend hierfür war insbesondere das hohe Engagement der beiden amerikanischen Investmentgesellschaften JP Morgan und Blackstone. Letztere erwarb im Zuge der Übernahme der IVG-Tochter Officefirst drei großvolumige Büroimmobilien in Stuttgart.

Auf der Verkäuferseite stellten Projektentwickler mit einem Transaktionsvolumen von ca. 460 Mio. € den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen. Größtes Verkaufsobjekt war hierbei das "Europe Plaza", dass von Fay Projects an Real I.S. für über 85 Mio. € transferiert wurde.

Zudem war das Jahr 2016 geprägt durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil ausländischer Investoren, die knapp 50 % am gewerblichen Transaktionsvolumen auf sich vereinten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass alle großvolumigen Objekte im dreistelligen Millionenbereich durch ausländische Investoren erworben wurden.

Investitionsobjekte

Die Investitionstätigkeit des Jahres 2016 war geprägt durch die äußerst limitierte Angebotssituation insbesondere im Neubausegment. So liegt der Anteil spekulativer Neubauten in Stuttgart generell wesentlich niedriger als an den übrigen Top-7-Standorten. Aufgrund dessen standen Bestandsobjekte im Fokus der Investoren. Dennoch konnten einige Neubauten und Projekte wie beispielsweise die Verkäufe des 'City Gate', 'Europe Plaza' oder auch des 'Office Milaneo' einen durchaus signifikanten Anteil am Transaktionsvolumen auf sich vereinen.

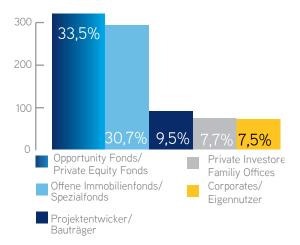
Büroimmobilien bildeten angebotsbedingt mit über 60 % des Transaktionsvolumens erneut die stärkste Assetklasse. Ihnen folgen Einzelhandelsobjekte, Geschäftshäuser sowie gemischt genutzte Objekte mit einem Anteil von zusammen gut 20 %. Wie bereits im Vorjahr konnten zudem Hoteltransaktionen einen signifikanten Anteil am Transaktionsvolumen stellen. So wechselten insgesamt sieben Hotels in Stuttgart im vergangenen Jahr den Eigentümer. Darunter auch das WNDHAM am Stuttgarter Flughafen sowie das Aloft in der Stuttgarter Innenstadt.

Fazit und Prognose

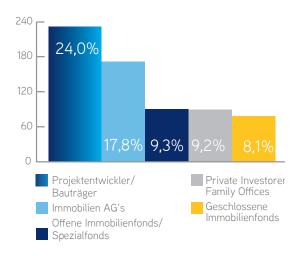
Aufgrund der hohen Nachfrage, der im Markt reichlich vorhandenen Liquidität und des weiterhin sehr limitierten Angebots insbesondere im Core- und Core Plus-Segment konnte gegenüber dem Vorjahr nochmals ein signifikanter Rückgang der Renditen verzeichnet werden. So wurden für innerstädtische Geschäftshäuser in 1A-Lage zuletzt 3,3 % realisiert, innerstädtische Bürohäuser konnten in der Spitze zu 3,9 % gehandelt werden und im Logistikbereich liegt die Spitzenrendite aktuell bei 5,6 %.

Da die Rahmenbedingungen für den Investmentmarkt auch weiterhin positiv sind, ist auch für das Jahr 2017 von einer anhaltend hohe Investitionsdynamik auszugehen, bei der das Angebot an geeigneten Investments hinter der Nachfrage zurückbleiben wird. Dies lässt erwarten, dass das Renditeniveau insbesondere im risikoaversen Core- und Core Plus-Segment über alle Assetklassen hinweg auf niedrigem Niveau verharren wird. Die Haltedauern der Investments werden sich gegenüber den Vorjahren verlängern. Daher ist trotz der anhaltend hohen Liquidität im Markt ein angebotsbedingter Rückgang des Transaktionsvolumens absehbar.

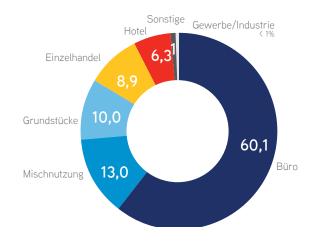
Transaktionsvolumen nach Käufergruppen (in Mio. €), Anteil (in %)



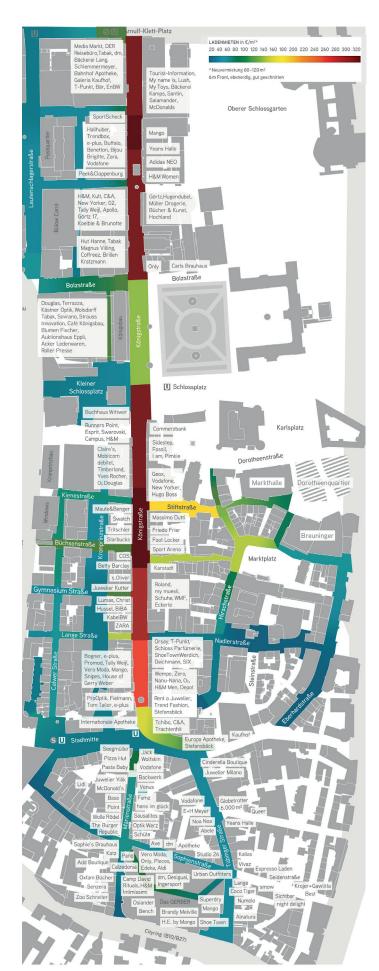
Transaktionsvolumen nach Verkäufergruppen (in Mio. €), Anteil (in %)



Immobilientypen (Anteil in %)







Finzelhandel

Fast Facts		
EINZELHANDEL		
Umsatzkennziffer	142,5	
EZH-Kaufkraftkennziffer	109,1	
Einzelhandelsumsatz in Mio.	4.428 €	
Zentralitätskennziffer	129,5	
Spitzenmiete	320,00 €/m²	

Stuttgarter Einzelhandel

Mit Spannung wird in Stuttgart das Dorotheen Quartier erwartet. Die Eröffnung des wichtigsten Einzelhandelsprojektes der letzten Jahre ist angekündigt für Frühjahr 2017. Mit ca. 30 neuen Läden und einem Mietermix aus internationalen Premium- und Luxusbrands spielt Stuttgart künftig in einer anderen Liga der Einkaufsdestinationen! Es wird erwartet, dass durch das neue Angebot ein Teil der derzeit in diesem Genre vor allem nach München und Frankfurt abfließenden Kaufkraft, am Standort gebunden werden kann. Das einzigartige Gastronomieangebot wird die Aufenthaltsqualität auch in den Abendstunden erhöhen. Auch steht in diesem Jahr die Fertigstellung von zwei weiteren Großprojekten an: das "Karstadt"-Projekt eröffnet mit seinem Ankermieter Primark im Herbst 2017, Ende des Jahres wird das Lautenschlager Areal seine Pforten öffnen.

Angebot

Verfügbare Flächen auf der Highstreet nehmen weiter zu. Zum Teil sinkende Flächenproduktivitäten der Händler durch weiter steigende Onlineumsätze drücken auf die Mieten - auch auf der Highstreet. Generell nimmt die Flächenverfügbarkeit zu.

Nachfrage

Wer sich zu den regulären Öffnungszeiten der Geschäfte auf die Königstraße wagt, der darf keine Furcht vor großen Menschenmassen haben. Nach wie vor ist die Passantenfrequenz in den wichtigen Stuttgarter Einzelhandelslagen ungebrochen hoch. Ein kurzzeitiger Frequenzrückgang in der Innenstadt nach der Eröffnung des Shopping-Centers Milaneo ist zwischenzeitlich passé. Der Kunde ist zurück in der City! So ist es wenig überraschend, dass das Karstadt-Projekt in der Königstraße 27 mit Primark, Vodafone und der Drogeriemarktkette dm wieder namhafte Mieter gefunden hat. Während deutsche Filialisten bis auf wenige Ausnahmen derzeit abwartend agieren, ist aktuell eine erhöhte Nachfrage insbesondere bei internationalen Einzelhändlern festzustellen.

Fazit

Der Mietermarkt weist aktuell eine deutliche Tendenz zu kürzeren Mietvertragslaufzeiten auf. Eine abnehmende Kompromissbereitschaft der Einzelhändler bei der Lagequalität und Flächenkonfiguration geht dabei einher mit einer zunehmenden Preissensibilität der Nutzer.

Industrie/Logistik

Flächenumsatz

Wie bereits in den vergangenen Jahren war der Markt für Industrieund Logistikflächen der Region Stuttgart im Jahr 2016 durch eine hohe Nachfrage und ein geringes Angebot geprägt. Mit einem Vermietungsumsatz von ca. 206.300 m² konnte dennoch ein im Vergleich zu den Vorjahren überdurchschnittliches Jahresergebnis erzielt werden, wobei die limitierte Anzahl geeigneter Flächen die Anmietungsaktivität spürbar begrenzte. Insbesondere die zweite Jahreshälfte zeigte sich mit einem Anmietungsvolumen von ca. 153.100 m² sehr lebhaft. Auf Eigennutzer entfielen zudem weitere ca. 24.700 m², was in einem Flächenumsatz von rund 235.000 m² resultiert. Signifikant sind lediglich fünf Vermietungen ab 10.000 m². 66% des Flächenumsatzes entfielen auf kleinflächige Vermietungen. Den höchsten "take-up" stellten, wie bereits im Vorjahr, Unternehmen des Industrie- und Produktionsektors mit ca. 113.900 m² sowie Logistikdienstleister mit ca. 63.400 m². Weitere Flächen wurden durch Handelsunternehmen (ca. 21.200 m²) sowie durch Mieter unterschiedlicher Branchen (ca. 11.900 m²) bezogen.

Angebot und Nachfrage

Auch wenn im Jahr 2016 die Vermietungs- und Flächenumsätze in der Region Stuttgart noch einmal zulegen konnten, bleibt das Angebot – insbesondere an Flächeneinheiten ab 5.000 m² – äußerst limitiert. So steht ein kleinteiliger Bestand mit überwiegend strukturellen und ökologischen Defiziten, einer Nachfrage nach großen, strategisch bedeutsamen Flächen "state of the art" gegenüber. Unterstützt wird der Nachfrageüberhang dadurch, dass eine Vielzahl bestehender Logistik- und Industrieflächen noch vor Vertragsablauf prolongiert wird und daher nicht am Markt erscheint. Aufgrund des äußerst begrenzten Angebotes ist daher auch zukünftig zu erwarten, dass nicht alle Gesuche zeitadäquat befriedigt werden können und Unternehmen gezwungen werden, sich nach Alternativen außerhalb der Region umzusehen. Dort sind wenige Projekte in Vorbereitung. Im Jahr 2016 war in der Region Stuttgart ein Leerstand kaum messbar. Wenige Neubauten wurden "off-market" vermietet.

Mieten und Ausblick

Zum Ende des Jahres 2016 lag die Spitzenmiete für qualitativ hochwertige Neubauflächen in sehr guten Lagen unverändert gegenüber dem Halbjahreswert bei 6,20 €/m². Auch die Durchschnittsmiete blieb mit 4,80 €/m² auf dem Stand zum Ende des ersten Halbjahres. Aufgrund des geringen Angebotes wurden bei neuen Mietverträgen kaum Incentives gewährt.

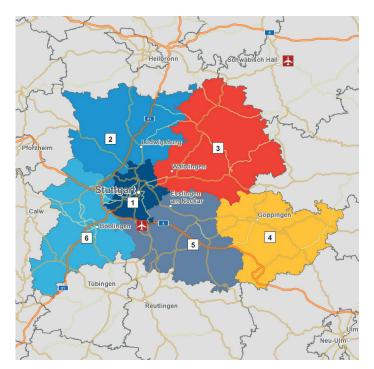
Für das Jahr 2017 sowie die kommenden Jahre ist keine signifikante Erhöhung der Mietflächen absehbar. Daher ist zu erwarten, dass sich in 2017 die Vermietungsleistung weiterhin auf bisherigem Niveau bewegen wird und angebotsbedingt unter ihren Möglichkeiten bleibt. Bei projektierten Flächen wird aktuell die historische 6,70 €/m²-Marke getestet.

Trotz eines äußerst limitierten Angebotes, verzeichnete der Stuttgarter Industrie- und Logistikflächenmarkt eine überdurchschnittliche Vermietungsleistung. Die Mietpreise bestätigten das gute Niveau der Vorjahre.

Fast Facts	
LAGER/LOGISTIK	
Vermietungsumsatz	206.300 m ²
Spitzenmiete*	6,20 €/m²
Durchschnittsmiete	4,80 €/m²

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

Nachhaltig erzielbare Mieten		
STUTTGART UND REGION		
Stuttgart	3,90-5,90 €/m²	
Ludwigsburg	3,80-5,70 €/m²	
Rems-Murr Kreis	3,80-4,60 €/m²	
Göppingen	3,50-4,40 €/m²	
Esslingen	3,90-5,90 €/m²	
Böblingen	4,30-5,90 €/m²	









Expertenmeinung



Emanuel Radits
Managing Director
Head of Transactions & Market Intelligence
alstria office REIT-AG

Die alstria office REIT-AG war im Jahr 2007 der erste deutsche REIT und wurde durch die Übernahme der DO Deutschen Office AG zum größten börsennotieren Büroimmobilienunternehmen in Deutschland mit einem Immobilienbestand von mittlerweile mehr als 100 Büroimmobilien. Was sind die Gründe für die ausschließliche Fokussierung Ihres Unternehmens auf den Office Bereich?

Wir sind aktive Asset Manager. Da Büros anders gemanagt werden als Wohnungen oder Einzelhandelsflächen, ist es sinnvoll, sich auf eine Assetklasse zu konzentrieren, denn nur so kann man die eigenen Stärken voll nutzen. Darüber hinaus macht die Spezialisierung unsere Aktie attraktiv, denn der Investor weiß, in was er investiert: Büros in den großen deutschen Zentren mit einem starken Asset Manager.

Welches sind für die alstria die Top-5-Standorte in Deutschland?

Unser Portfolio im Volumen von 3 Mrd. € konzentriert sich auf die Büromärkte in Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt, Berlin und Stuttgart. Abgesehen von Berlin verfügen alle fünf Standorte über klar abgrenzbare Teilmärkte, die bestimmte Nutzergruppen ansprechen und sowohl im Transaktions- als auch im Vermietungsmarkt die Liquidität bieten, die man als aktiver Asset Manager braucht.

Durch unsere Büros vor Ort sind wir in den lokalen Märkten gut vernetzt und haben damit einen wichtigen Wettbewerbsvorteil.

Was unterscheidet den Stuttgarter Investmentmarkt von den anderen Top-5-Standorten?

Bis dato war Stuttgart ein sehr überschaubarer Investmentmarkt. Nicht jeder Investor hat sich in den Markt getraut, sei es aus Sorge wegen des angeblichen "Closed-Shops", der sehr stabilen aber eher niedrigen Spitzenmieten sowie der niedrigen Durchschnittsmieten. Dies waren nie Ausschlusskriterien für uns. Im Gegenteil: Wir schätzen sehr die Zuverlässigkeit und Stabilität des Stuttgarter Marktes.

In den letzten Monaten haben die Spitzenmieten zudem deutlich angezogen und auch die Renditen sind in bisher unbekannte Regionen vorgedrungen. Wir sind gespannt, wie diese Entwicklung weitergeht.

Was zeichnet aus Ihrer Sicht den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt aus?

Den Bürovermietungsmarkt in Stuttgart empfinden wir als äußerst stabil, zuverlässig und nachhaltig. Man könnte fast sagen, dass der Büromarkt im positiven Sinne "langweilig" ist.

Auch haben wir sehr gute Erfahrungen mit den Nutzern gemacht. Die Mieter sind zwar äußerst kostenbewusst, aber auch gleichzeitig sehr faire Verhandlungspartner. Ferner stellen wir fest, dass der Stuttgarter Büromieter einen guten Eigentümer und dessen Dienstleistungen zu schätzen weiß und honoriert.

Dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt wird häufig nachgesagt, er verfüge nicht über ausreichend Zuzüge auswärtiger Nutzer. Was könnte Ihrer Ansicht nach die Ursache hierfür sein und was könnte die Stadt gegebenenfalls tun, um stärker vom Zuzug zu profitieren.

Aufgrund des föderalen Systems gibt es in Deutschland sieben sehr interessante Immobilienstandorte, die alle höchst unter-

schiedlich sind. Zwar hat Stuttgart nach Ansicht vieler Nutzer nicht die Strahlkraft wie München, Frankfurt oder auch Berlin. Stuttgart kann jedoch damit punkten, das "Herz des deutschen Mittelstands" zu sein.

In der Metropolregion Stuttgart sind neben DAX-Konzernen eine Vielzahl von mittelständischen Unternehmen angesiedelt, deren Produkte weltweit bekannt und anerkannt sind. Das Nutzerpotenzial in der Metropolregion ist daher schon fantastisch.

alstria betreut nicht zuletzt auch durch die jüngste Übernahme der DO Deutschen Office AG einen erheblichen Immobilienbestand in der Landeshauptstadt Stuttgart. Worin besteht aus Ihrer Sicht die besondere Attraktivität des Investitionsstandortes und wo sehen Sie Ihre zukünftigen Investitionsschwerpunkte?

In der bereits erwähnten positiven "Langeweile" des Büromarktes. Wir sehen ein starkes Potenzial in der Zusammenarbeit mit den Nutzern, um aktiv an der Optimierung unseres Bestandes zu arbeiten.

Zudem sehen wir durch weitere Investitionen in der Metropolregion Stuttgart die Möglichkeit unseren Mietern flexiblere Möglichkeiten anbieten zu können. Aktuell haben wir in der Region einen Portfoliobestand von über 400 Mio. € und verfügen damit über einen geringen Marktanteil, den wir nach Möglichkeit in Zukunft weiter ausbauen wollen. Wir können uns generell vorstellen von Feuerbach bis Vaihingen zu investieren und tun dies auch bei attraktiven Opportunitäten.

Derzeit beobachten wir eine Vielzahl von spannenden Entwicklungen in der Stadt und den Büroteilmärkten, die die Attraktivität von Stuttgart weiter steigern werden.

Der Investmentmarkt ist seit geraumer Zeit durch eine ausgeprägte Verkäufermarktsituation geprägt – wie gelingt es Ihnen dennoch Ihre Akquisitionsziele zu erreichen?

In der Tat ist der Investmentmarkt in den vergangenen Monaten sehr "heiß" gelaufen. In 2016 waren wir Netto-Verkäufer, da wir das aktuelle Preisniveau als nicht nachhaltig erachten. Dementsprechend ist unsere Suche nach den für uns passenden Immobilien noch herausfordernder geworden und wir müssen bei der Akquise noch kreativer werden.

Wir scheuen uns nicht vor der Übernahme von Problemen, aber diese müssen entsprechende Berücksichtigung im Kaufpreis finden. Hier sehen wir derzeit den größten Dissens zwischen Verkäufern und Käufern.

Institutionelles wie auch privates Kapital sucht aktuell umfangreich alternative Anlagemöglichkeiten zur Direktanlage. Was sind aus Ihrer Sicht die entscheidenden Argumente, der Immobilienaktie den Vorzug vor dem Anteil am Offenen Fonds bzw. Spezialfonds zu geben.

Wer indirekt in Immobilien investieren möchte, kann das über verschiedene Wege tun. Die Immobilienaktie hat den unschlagbaren Vorteil, dass das Investment über die Börse jederzeit handelbar ist. Zudem sind die Transaktionskosten und Gebühren deutlich niedriger als bei Fondslösungen und der Investor hat als Aktionär über

die Hauptversammlung ein Mitspracherecht in der Gesellschaft. Schließlich sind Aktiengesellschaften meist transparenter in der Berichterstattung.

Was ist aus Ihrer persönlichen Sicht das markanteste Bauwerk in Stuttgart?

Mir persönlich gefällt die neue Stadtbibliothek am Mainländer Platz am besten. Der südkoreanische Architekt Eun Young Yi hat der klassischen Quaderform eine ganz besondere Note durch die illuminierte Außenfassade gegeben. Dazu unterstreichen die klaren Linien der inneren Struktur die minimalistische Architektur des Gebäudes. Für mich ein wunderschönes Bauwerk.

Was verbinden Sie persönlich mit Stuttgart?

Mit Stuttgart verbinde ich stets gutes Essen, gute Weine sowie die Herzlichkeit der Stuttgarter. Und sobald die Sonne scheint, genieße ich es, den Abend in einem der vielen Straßencafés oder Bars zu verbringen und mir das Leben auf der Straße anzuschauen.







554 Büros in 66 Ländern auf **6** Kontinenten

Vereinigten Staaten: 153

Kanada: 34

Lateinamerika: 24 Asien/Pazifik: 231

EMEA: 112

Ansprechpartner: Alexander Rutsch

Senior Consultant Research Stuttgart

+49 11 22 7 33-395 alexander.rutsch@colliers.com

€2,3

Milliarden Umsatz weltweit

€103

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als 80.000 Investment- und Vermietungs-Deals

186

Millionen m² unter Verwaltung

Über

16.000

Mitarbeiter

Colliers International Stuttgart GmbH Königstraße 5 D - 70173 Stuttgart

+49 711 22 7 33-0







Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig.

colliers.de

Titelseite – Leif Piechowski - Lichtgut Bildjournalisten Stuttgart Partnerschaftsgesellschaft mbH Bürovermietung - Adrian Beck Photographer

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 © 2016. Alle Rechte vorbehalten

