

STUTT GART

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2020/2021





CITY FACTS STUTTGART

Einwohnerzahl in 1.000	636
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	423
Arbeitslosenquote in %	5,4
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	27.277

Fast Facts

Bürovermietung Stuttgart	2020	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	139.500 m ²	-55,3 %
Vermietungsumsatz	125.600 m ²	-55,0 %
Spitzenmiete	25,50 €/m ²	+6,3 %
Durchschnittsmiete	16,60 €/m ²	0 %
Leerstandsquote	3,0 %	110 bp
Flächenbestand	8,17 Mio. m ²	1,7 %



Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Mietpreisspanne
City	15,00 - 29,00
Innenstadt	13,00 - 24,00
Zuffenhausen/Feuerbach	11,50 - 23,50
Weilimdorf	10,50 - 18,00
Bad Cannstatt/Wangen	11,00 - 20,00
Vaihingen	11,50 - 20,00
Degerloch	11,00 - 22,00
Möhringen	11,00 - 20,00
Fasanenhof	10,50 - 17,50
Leinfelden-Echterdingen	10,00 - 19,50

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

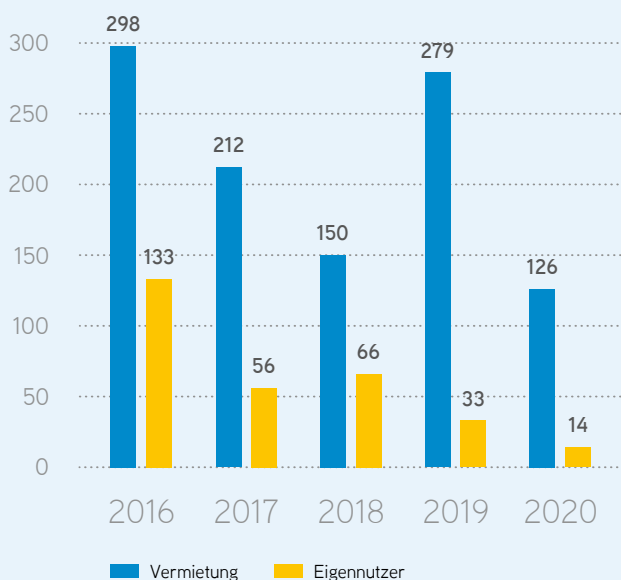
Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inklusive Leinfeld-Echterdingen) verzeichnete Corona-bedingt ein ruhiges Jahr 2020, bei dem der Flächenumsatz mit rund 139.500 m² deutlich unter den Werten des Vorjahres blieb. So wurde der zehnjährige Durchschnitt von rund 272.500 m² um annähernd 49 % verfehlt, gegenüber dem Vorjahr (312.100 m²) ging der Flächenumsatz um circa 55 % zurück. Auch die Anmietungsaktivität konnte mit den Vorjahren nicht mithalten und verzeichnete mit insgesamt 154 Abschlüssen nur etwas mehr als die Hälfte der durchschnittlichen Anzahl der Deals der letzten 10 Jahre (286 Abschlüsse). Die Einflüsse der Corona-Pandemie waren dabei seit dem 2. Quartal konstant über das gesamte Jahr spürbar. So wurden mehrfach geplante Expansionen zurückgestellt oder konnten nicht mehr realisiert werden. Zusätzlich wirkte das traditionell niedrige Angebot auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt limitierend auf den Flächen-

umsatz. Den mit Abstand größten Anteil am Flächenumsatz realisierte die Öffentliche Hand mit rund 41.900 m². Davon entfielen allein mehr als 14.500 m² auf die Anmietung der Bundesanstalt für Post und Telekommunikation in der Nauheimer Straße in Bad Cannstatt. An zweiter Stelle folgten Beratungsunternehmen mit rund 26.100 m². Erst danach kommen Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes mit circa 22.400 m², deren Flächenanteil im vergangenen Jahr Corona-bedingt deutlich geringer ausfiel als in den Vorjahren. Mit 42 Mietverträgen entfiel erneut das Gros der Anmietungsaktivität auf Beratungsunternehmen. Der Anteil der Eigennutzer am Flächenumsatz lag hingegen mit knapp unter 10 % über das gesamte Jahr auf äußerst niedrigem Niveau.

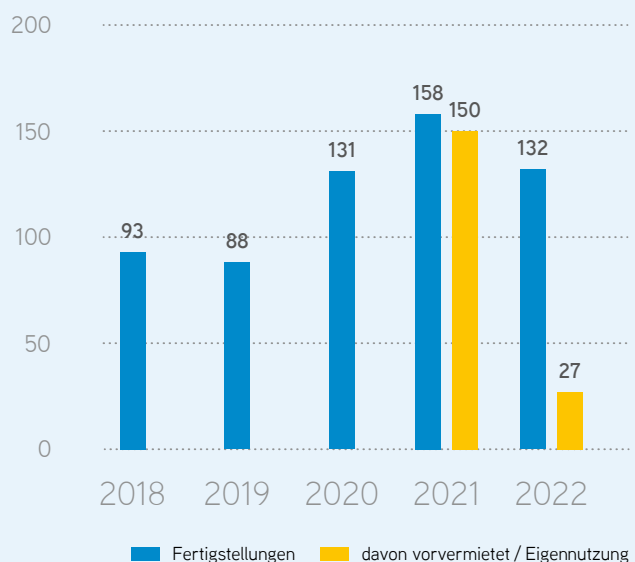
Mieten

Die dynamische Entwicklung der Mietpreise setzte sich im Jahr 2020 fort. So konnten mit rund 12 % am Flächenumsatz nur wenige Abschlüsse im niedrigen

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Mietpreissegment bis 12,50 €/m² verzeichnet werden. Während die Spitzenmiete ihr Rekordniveau von 25,50 €/m² auch zum Jahresende bestätigen konnte, ging die Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorquartal geringfügig um 1% auf 16,60 €/m² zurück. Die weiterhin hohen Mietpreise bestätigen dabei die Zahlungsbereitschaft der Mieter in Folge des traditionell niedrigen Angebotes in der baden-württembergischen Landeshauptstadt.

Angebot und Leerstand

Nachdem der Leerstand bis zum dritten Jahresquartal nur geringfügig auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie reagierte, nahm er zum Jahresende noch einmal zu. So konnte bei einem Flächenbestand von rund 8,17 Mio. m² und einem verfügbaren Angebot von circa 248.700 m² zum Ende des letzten Jahres eine Leerstandsquote von 3,0 % verzeichnet werden. Insbesondere eine Zunahme von Untermietflächen war dabei zu beobachten.

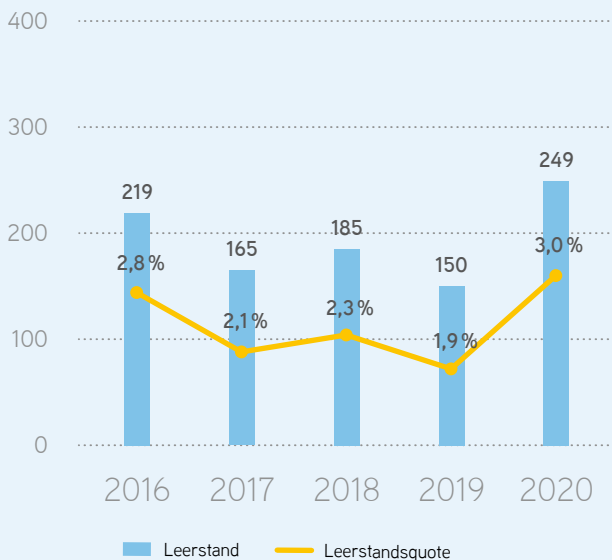
Entwicklungsschwerpunkte

Wie bereits im Vorjahr entfiel das Gros der Projektentwicklungen 2020 aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit in den Zentrumsanlagen auf die peripheren Lagen. Insgesamt wurden auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt rund 131.100 m² fertiggestellt. Auch für 2021 liegen die Entwicklungsschwerpunkte in den peripheren Teilmärkten, wobei sich die Vorvermietungsquote auf gewohnt hohem Niveau befindet.

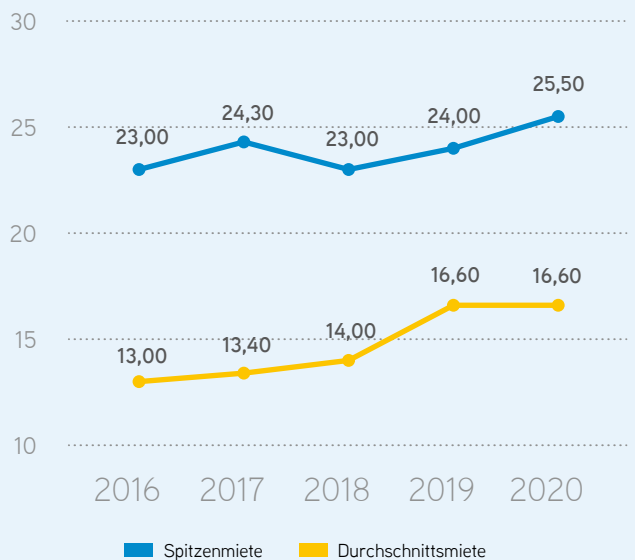
Fazit und Prognose

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt waren im Jahr 2020 deutlich zu spüren. Ursächlich für den geringeren Flächenumsatz ist aber auch der seit Jahren vorhandene Engpass an geeigneten Angebotsflächen. Der im Zuge der Impfungen positive Ausblick für das Jahr 2021 wird auch die Anmietungsaktivität auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt beleben. Zudem trägt die Erhöhung der Leerstandsquote dazu bei, dass der kritische Nachfrageüberhang abgebaut wird und Mieter wieder geeignete Flächen finden.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

Der Stuttgarter Investmentmarkt verzeichnete im Jahr 2020 mit einem Transaktionsvolumen von circa 1,1 Mrd. € eine rege Transaktionstätigkeit, die über durchschnittlichen Volumina der Vorjahre konnten Corona-bedingt jedoch nicht erreicht werden. Dabei begann der Jahresauftakt für die baden-württembergische Landeshauptstadt mit einem Transaktionsvolumen von über 470 Mio. € vielversprechend, in den Folgequartalen trübte sich das Geschehen pandemiebedingt ein. Auch der in den vergangenen Jahren oftmals beobachtete Jahresendspurt

blieb im Schlussquartal hierdurch aus. Gewerbliche Investments verzeichneten ein Objektvolumen von rund 1 Mrd. €, weitere circa 164 Mio. € entfielen auf überwiegend institutionelle Wohninvestments. Die Anzahl der Transaktionen blieb mit 58 registrierten Abschlüssen weniger deutlich als das Transaktionsvolumen hinter dem Vorjahreswert mit 72 Abschlüssen zurück.

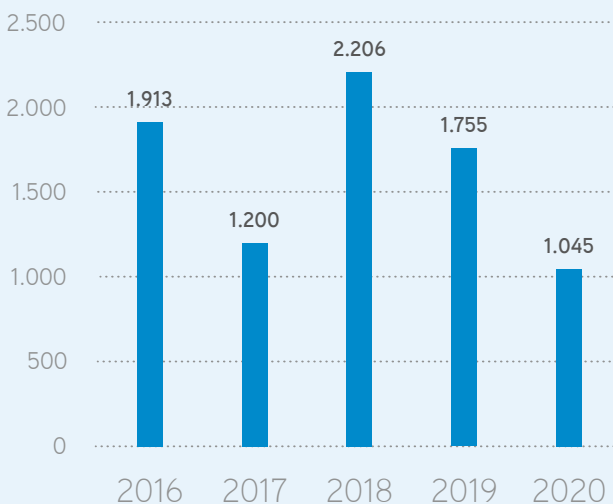
Angebot und Nachfrage

Wie bereits in den Vorjahren dominierten Büroimmobilien mit einem Anteil von

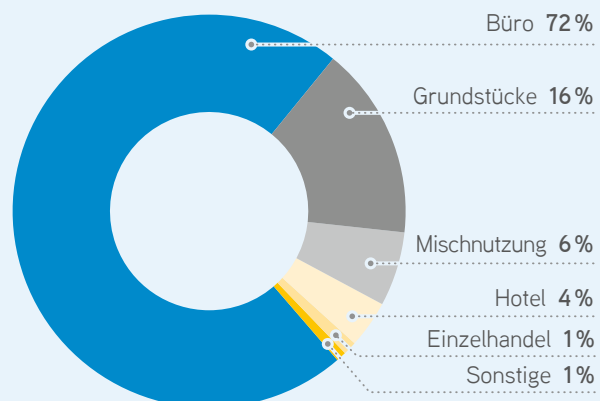
Fast Facts

Investment Stuttgart	2020	2019
Transaktionsvolumen	1.045 Mio. €	1.755 Mio. €
Portfoliotransaktionen	10 %	35 %
Internationale Käufer	16 %	53 %
Internationale Verkäufer	9 %	47 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 72 %	Büro 50 %
Spitzenrendite Büro	3,10 %	3,30 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2020 Anteil in %



mehr als 72 % am Transaktionsvolumen das Marktgeschehen. Zurückzuführen ist dies auf das geringe Angebot der anderen Assetklassen sowie großvolumige Investments im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich im Bürosegment. So konnten die drei größten Stuttgarter Bürotransaktionen ein Volumen von rund 360 Mio. € auf sich vereinen. Neben dem im 1. Quartal durch die R+V Versicherung erworbenen Büroneubau NEO im Synergiepark in Stuttgart-Vaihingen, war dies im 2. Quartal der von Wöhr & Bauer an die Hanse-Merkur AG verkaufte Büroneubau W9 Wissenscampus in Stuttgart-Weilimdorf, der zugleich der größte Deal des Jahres 2020 war. Im 3. Quartal folgte der Verkauf des Büroneubaus Look 21 in der Stuttgarter Innenstadt an die DIC.

Auf Käuferseite zeigten sich insbesondere deutsche Versicherungskonzerne sehr aktiv und vereinten mit einem Anteil von annähernd 34 % das Gros des Transaktionsvolumens auf sich. Neben den vor- genannten Transaktionen W9 Wissenscampus sowie NEO, ist hier der Verkauf des Bürohauses Stuttgarter Tor am Pragsattel für über 70 Mio. € zu nennen, der

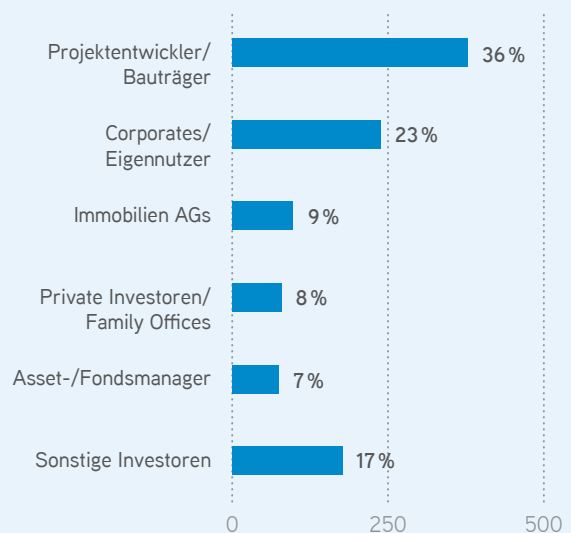
durch die Arminius Group für ein deutsches Versicherungsunternehmen erworben wurde.

Die Aktivität internationaler Akteure fiel geringer als in den Vorjahren aus, was unter anderem auf Corona-bedingte Reisebeschränkungen zurückzuführen ist. So lag der Anteil der ausländischen Marktteilnehmer am Transaktionsvolumen auf Käuferseite bei etwa 16 %. Auf Verkäuferseite waren es nur etwa 9 % am Gesamtvolumen. Zurückzuführen ist der geringere Anteil internationaler Akteure sicherlich auch darauf, dass internationale Immobilieninvestitionsentscheidungen häufig zunächst zurückgestellt wurden und ein stärkerer Fokus auf dem Krisenmanagement in den Heimatmärkten lag. Für die Post-Corona-Zeit ist wieder mit einem erhöhten Interesse ausländischer Marktteilnehmer zu rechnen, die neben der wirtschaftlichen Stabilität der Landeshauptstadt insbesondere die traditionell niedrige Leerstandsquote auf dem Büovermietungs- markt positiv bewerten.

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %



Renditen

Über das gesamte Jahr hinweg standen Transaktionen im risikoaversen Core- und Core-Plus-Segment im Fokus der Investoren. Dies spiegelte nicht zuletzt pandemiebedingt den weiter gestiegenen Wunsch vieler Investoren nach einem hohen Maß an Sicherheit wider, der in den vergangenen Monaten bei langfristig vermieteten Büroinvestments zu einer weiteren Renditekompression geführt hat. So sank die Spitzenrendite für Premium-Büroinvestments in der City von rund 3,30 % auf circa 3,10 %, in bevorzugten Stadtteillagen lag sie zuletzt mit circa 3,30 % nur unwesentlich höher. Auch in den anderen Assetklassen, in denen der Nachfrage kein adäquates Angebot an Investments gegenüberstand, verharrten die Renditen unverändert auf äußerst niedrigem Niveau. So belaufen sich zum Jahresende 2020 die Spitzenrenditen für innerstädtische Geschäftshäuser auf 3,30 %, für moderne Logistikobjekte auf 3,70 % und für Wohnimmobilien im Spitzensegment auf rund 3,00 %.

Fazit und Prognose

Das Vertrauen der Investoren in die Robustheit des Stuttgarter Immobilienmarktes bleibt angesichts geringer Leestände und vergleichsweise niedriger Capital-Values hoch, was auch daran zu erkennen ist, dass lokale wie auch national agierende Projektentwickler im Laufe des Jahres 2020 nennenswerte Engagements bei Gewerbegrundstücken getätigt haben. Dennoch fielen sowohl das Gesamtjahr als auch der Jahresabschluss 2020 schwächer aus als in den Vorjahren. Neben den Corona-bedingten Auswirkungen schränkte das überschaubare Angebot das Investitionsgeschehen am Stuttgarter Immobilienmarkt ein. Für das Jahr 2021 ist zu erwarten, dass die Nachfrage nationaler Investoren weiter zunimmt und auch internationale Investoren wieder vermehrt am Markt auftreten werden. Hierdurch werden die Renditen auf niedrigem Niveau verharrten. Corona- und angebotsbedingt muss prognostiziert werden, dass das Transaktionsvolumen 2021 zwar hinter den Rekordwerten der Jahre 2018 und 2019 zurückbleiben wird, dennoch ist gegenüber 2020 mit einem deutlichen Anstieg und einem Wert von rund 1,5 Mrd. € zu rechnen. Zurückzuführen ist dies nicht zuletzt auf großvolumige Büroinvestments, die bereits in Vorbereitung sind.



Trotz Corona-Krise bleibt der Leerstand auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt vergleichsweise niedrig. In Kombination mit der wirtschaftlichen Stabilität der Landeshauptstadt bleibt die Nachfrage investorensseitig hoch.“

KONTAKT

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



ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

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

Bildnachweis

Titelseite: WWA Architekten Wöhr Heugenhauser Johansen Part mbB.
Innenseite: Getty Images International

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH.

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einem Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2021. Alle Rechte vorbehalten.

Colliers International
Deutschland GmbH
Königstraße 5
70173 Stuttgart

