



# BÜROVERMIETUNG

## Q1 | 2021 | STUTTGART



### Fast Facts

	Q1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	32.900 m <sup>2</sup>	+ 4,8 %
Vermietungsumsatz	32.900 m <sup>2</sup>	+ 11,9 %
Leerstand	249.200 m <sup>2</sup>	+51,3 %
Leerstandsquote	3,0 %	+ 100 bp
Spitzenmiete	25,00 €/m <sup>2</sup>	0 %
Durchschnittsmiete	16,40 €/m <sup>2</sup>	- 2,4 %

### Der Markt im Überblick

Der Stuttgarter Bürovermietungs- markt begann das Jahr 2021 schwingvoll. Mit insgesamt 63 Abschlüssen lag die Vermietungsaktivität deutlich über dem Niveau der Corona-Quartale aus dem Jahr 2020. Dennoch konnte mit einem Flächenumsatz von lediglich 32.900 m<sup>2</sup> der schwache Jahresauftakt von 2020 (31.400 m<sup>2</sup>) nur geringfügig übertroffen werden. Zurückzuführen ist der geringe Flächenumsatz auf das Fehlen von Großdeals über 3.000 m<sup>2</sup>. Der Leerstand stabilisierte sich zu Beginn des Jahres auf dem Niveau des

Vorquartals, so dass bei einem Flächenbestand von rund 8,2 Mio. m<sup>2</sup> und einem verfügbaren Angebot von ca. 249.200 m<sup>2</sup> eine Leerstandsquote von 3,0 % verzeichnet wurde. Die Mietpreise konnten trotz der Corona-Krise ihr hohes Niveau auch zu Jahresbeginn weitestgehend halten. So notierte die Spitzenmiete zum 31. März bei 25,00 €/m<sup>2</sup> und die Durchschnittsmiete bei 16,40 €/m<sup>2</sup>. Für den weiteren Jahresverlauf befinden sich noch einige Großdeals in der Pipeline, die gegenüber dem ersten Quartal höhere Flächenumsätze erwarten lassen.

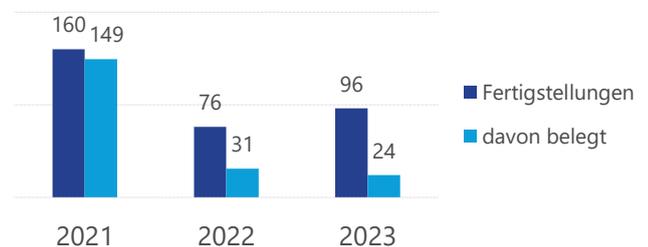
### Teilmärkte



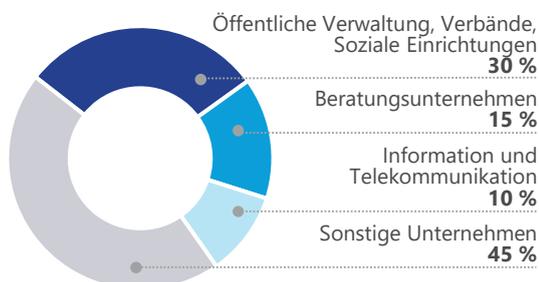
### Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



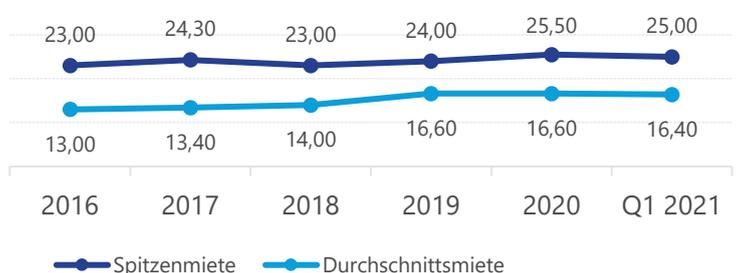
### Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



### TOP 3 Branchen



### Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>





## Fast Facts

	Q1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	244 Mio. €	- 48,1 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,00 %	- 30 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Projektentwickler	

## Der Markt im Überblick

Trotz hoher Nachfrage im ersten Jahresquartal konnte auf dem Stuttgarter Immobilieninvestmentsmarkt angebotsbedingt mit einem Transaktionsvolumen von ca. 260 Mio. € nur ein Ergebnis erzielt werden, das auf dem durchschnittlichen Niveau der bisherigen Corona-Quartale lag. Mit einem Anteil von mehr als 244 Mio. € entfiel dabei das Gros des Transaktionsvolumens auf gewerbliche Investments und hierbei mit circa 131 Mio. € insbesondere auf Büroimmobilien. Aufgrund des

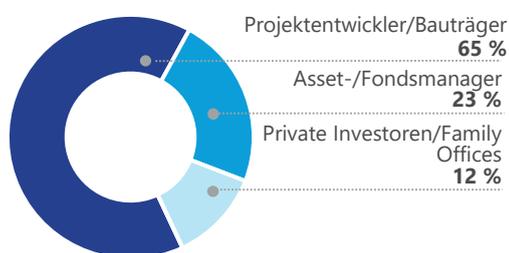
niedrigen Angebots an überaus gefragten Core- und Core Plus-Büroinvestments verharren die Spitzenrenditen in diesem risikoaversen Segment zuletzt auf einem historisch niedrigen Niveau. Für den weiteren Jahresverlauf zeichnet sich eine zunehmende Transaktionstätigkeit ab, so dass für das Jahr 2021 ein Transaktionsvolumen von rund 1,5 Mrd. € erwartet werden kann und damit ein signifikant höherer Wert als im Vorjahreszeitraum (1,2 Mrd. €).

## Bedeutende Assetklassen

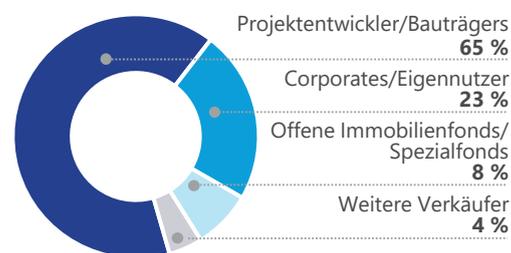
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



## TOP 3 Käufergruppen



## TOP 3 Verkäufergruppen



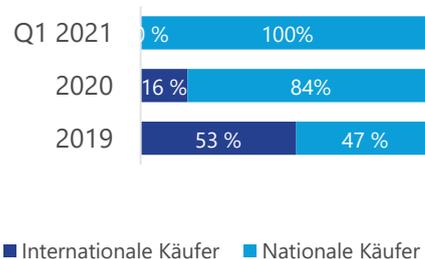
## Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV



## ANSPRECHPARTNER



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