



# BÜROVERMIETUNG

## H1 | 2021 | STUTT GART



### Fast Facts

	H1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	50.900 m <sup>2</sup>	- 34,2 %
Vermietungsumsatz	50.900 m <sup>2</sup>	- 28,3 %
Leerstand	254.500 m <sup>2</sup>	+46,1 %
Leerstandsquote	3,1 %	+ 90 bp
Spitzenmiete	25,00 €/m <sup>2</sup>	- 2,0 %
Durchschnittsmiete	16,10 €/m <sup>2</sup>	- 5,3 %

### Der Markt im Überblick

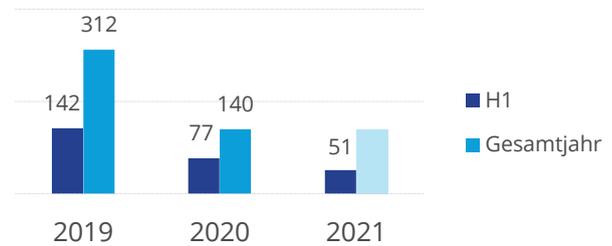
Die Auswirkungen der Corona-Pandemie waren auch im ersten Halbjahr 2021 auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt zu spüren. Mit lediglich rund 50.900 m<sup>2</sup> wurde der niedrigste Flächenumsatz für ein erstes Halbjahr in den vergangenen 15 Jahren verzeichnet. Zurückzuführen ist der geringe Flächenumsatz auf das Fehlen von Großdeals über 3.000 m<sup>2</sup>. So lag die Vermietungsaktivität mit 110 Abschlüssen immerhin auf einem durchschnittlichen Niveau. Der Leerstand stabilisierte sich im zweiten Quartal und nahm gegenüber dem Vorquartal nur um

10 Basispunkte zu, so dass bei einem Flächenbestand von rund 8,2 Mio. m<sup>2</sup> und einem Leerstand von ca. 254.500 m<sup>2</sup> eine Leerstandsquote von ca. 3,1 % verzeichnet wurde. Die Mietpreise konnten trotz der Corona-Krise ihr hohes Niveau im zweiten Halbjahr weitestgehend halten. So notierte die Spitzenmiete zum 30. Juni bei 25,00 €/m<sup>2</sup> und die Durchschnittsmiete bei 16,10 €/m<sup>2</sup>. Da in der zweiten Jahreshälfte noch einige Großdeals zu erwarten sind, sollte der Flächenumsatz des Vorjahres (ca. 139.500 m<sup>2</sup>) wieder erreicht werden.

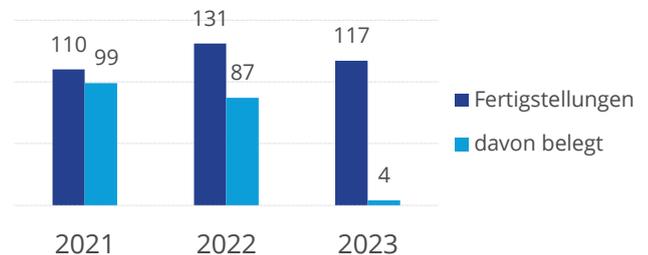
### Teilmärkte



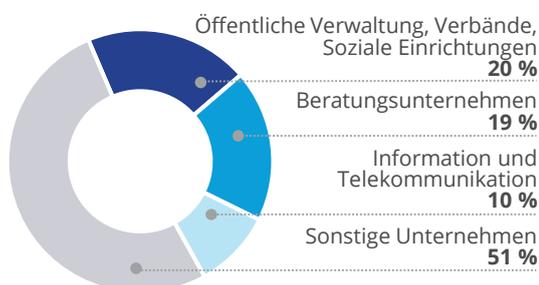
### Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



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



### TOP 3 Branchen



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





### Fast Facts

	H1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	448 Mio. €	- 29,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,00 %	- 30 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds/Spezialfonds	

### Der Markt im Überblick

Auch der Stuttgarter Immobilien-investmentmarkt stand im ersten Halbjahr des Jahres 2021 noch unter dem Einfluss der Corona-Krise. Mit einem verzeichneten Transaktionsvolumen von ca. 560 Mio. € konnte das Ergebnis des Vorhalbjahres (ca. 653 Mio. €) trotz reger Nachfrage im risikoaversen Core-Segment nicht erreicht werden. Weiterhin wirkte, wie bereits in den vergangenen Jahren, das äußerst limitierte Angebot restriktiv auf das Transaktionsvolumen. Mit einem Anteil von mehr als 448 Mio. € entfiel dabei

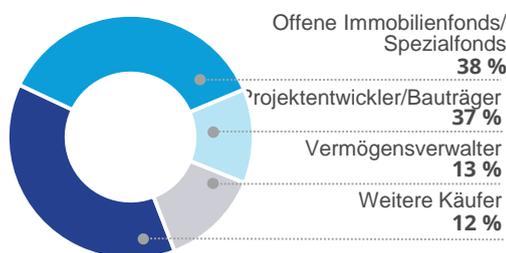
das Gros auf gewerbliche Investments. Über nahezu alle Assetklassen verharren die Spitzenrenditen auf niedrigem Niveau. Trotz der weiterhin spürbaren Corona-Auswirkungen werden in der zweiten Jahreshälfte die äußerst niedrigen Finanzierungskosten, Negativzinsen auf Einlagen und ein robuster Stuttgarter Büovermietungsmarkt die Nachfragedynamik auf dem Investmentmarkt begünstigen und ein Transaktionsvolumen über dem Vorjahresniveau (1,2 Mrd. €) ermöglichen.

### Bedeutende Assetklassen

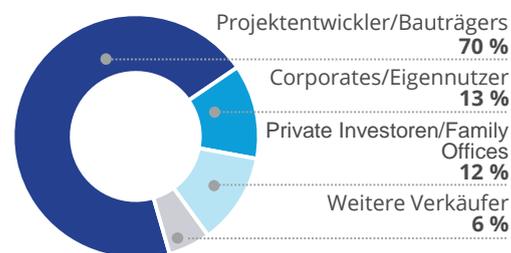
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



### TOP 3 Käufergruppen

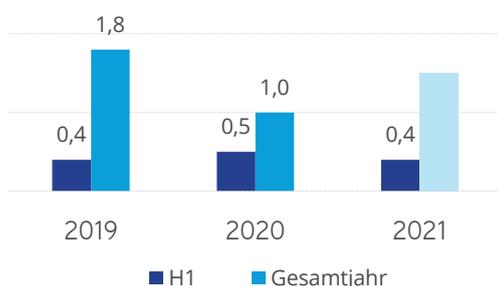


### TOP 3 Verkäufergruppen



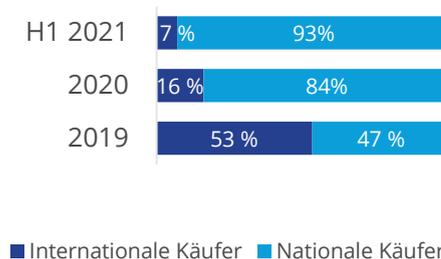
### Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



### Kapitalherkunft

nach TAV



### ANSPRECHPARTNER



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