



BÜROVERMIETUNG

Q1-3 | 2021 | STUTT GART



Fast Facts

	Q1-3 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	86.200 m ²	- 10,7 %
Vermietungsumsatz	86.200 m ²	- 4,4 %
Leerstand	268.800 m ²	+62,8 %
Leerstandsquote	3,3 %	+ 130 bp
Spitzenmiete	25,00 €/m ²	- 2,0 %
Durchschnittsmiete	15,80 €/m ²	- 6,0 %

Der Markt im Überblick

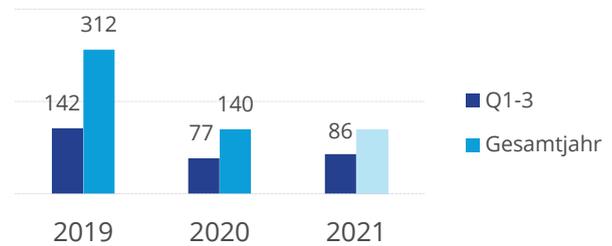
Dem Stuttgarter Bürovermietungs- markt fehlten auch im dritten Quartal die Großdeals. Zwar konnte mit insgesamt 179 Vermietungen eine hohe Aktivität in den ersten neun Monaten registriert werden, die sogar über der des Vor-Corona-Jahres 2019 lag, aufgrund der fehlenden Deals über 3.000 m² wurde mit einem Flächenumsatz von lediglich 86.200 m² jedoch ein äußerst niedriges Ergebnis verzeichnet, das sogar unter dem Niveau des schwachen Vorjahreszeitraumes liegt. Der Leerstand, der sich seit dem Beginn des Jahres 2021

weitgehend stabilisierte, erhöhte sich gegenüber dem Vorquartal noch einmal geringfügig, wobei insbesondere in den peripheren Teilmärkten neue Flächen auf den Markt kamen. Die Mietpreise hielten im dritten Quartal weitestgehend ihr hohes Niveau, so dass die Spitzenmiete unverändert bei 25,00 €/m² notierte, die Durchschnittsmiete fiel geringfügig auf 15,80 €/m². Da auch zum Jahresende nur wenige Großdeals zu erwarten sind, sollte der niedrige Flächenumsatz des Vorjahres (ca. 139.500 m²) nicht übertroffen werden.

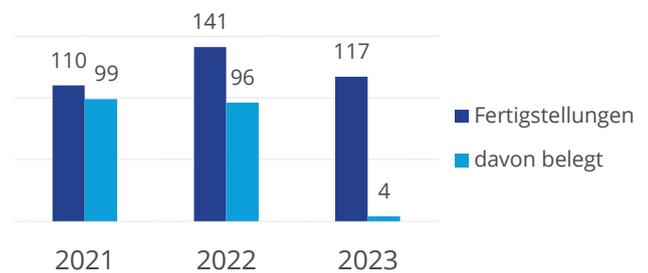
Teilmärkte



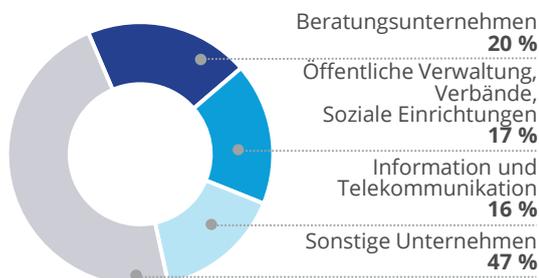
Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





Fast Facts

	Q1-3 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	823 Mio. €	- 7,8 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,00 %	- 30 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter	

Der Markt im Überblick

Der Stuttgarter Immobilien-investmentmarkt setze seine positive Entwicklung im dritten Quartal des Jahres 2021 fort und erzielte allein in diesem Quartal ein Transaktionsvolumen von mehr als 370 Mio. €. Damit wurde das mittlere Volumen der bisherigen Corona-Quartale um rund 85 Mio. € übertroffen. Auffällig war ebenfalls eine deutliche Zunahme internationaler Akteure auf Käuferseite, wobei sich das Gros der Nachfrage auf das risikoaverse Core- und Core Plus-Segment richtete. Dennoch wirkte, wie

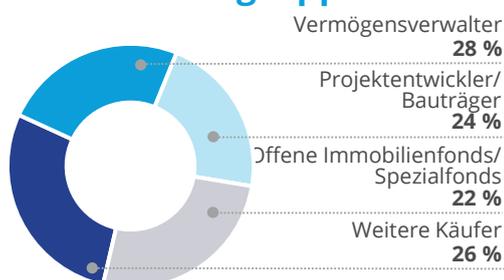
bereits in den vergangenen Jahren, das äußerst limitierte Angebot restriktiv auf das Transaktionsvolumen. So standen Büroimmobilien aufgrund mangelnder Anlagealternativen mit einem Anteil von mehr als 423 Mio. € im Fokus der Investoren. Über nahezu alle Assetklassen verharteten die Spitzenrenditen auf niedrigem Niveau. Für das vierte Quartal ist zu erwarten, dass sich die positive Entwicklung weiter fortsetzt und in einem Jahresendspurt ein Transaktionsvolumen von über 1,5 Mrd. € erzielt werden wird.

Bedeutende Assetklassen

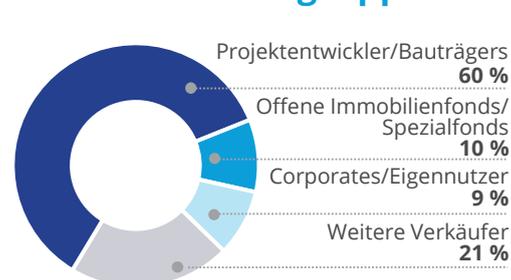
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



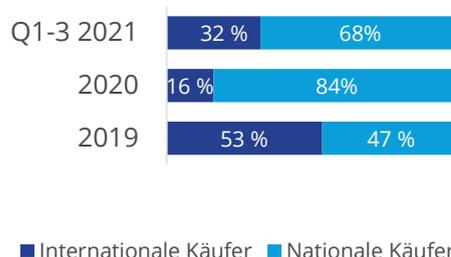
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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