



## Der Markt im Überblick

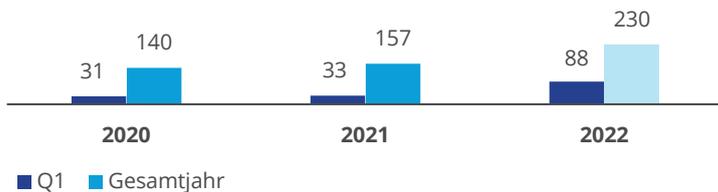
Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt startete lebhaft in das Jahr 2022 und verzeichnete mit einem Flächenumsatz von ca. 87.900 m<sup>2</sup> den zweithöchsten Wert der vergangenen 20 Jahre für ein Anfangsquartal. Zurückzuführen ist das gute Ergebnis maßgeblich auf vier Großdeals mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> sowie eine gute Anmietungsaktivität mit 62 Abschlüssen, die an das Vor-Corona-Niveau anknüpfen konnte. Der weiterhin niedrige Leerstand stieg im 1. Quartal um 40 Basispunkte an, wobei diese Erhöhung im Wesentlichen auf weitere Angebotsflächen in den peripheren Teilmärkten zurückzuführen ist, während sich die Leerstandsquote in den Zentrumslagen weitest-

gehend unverändert auf äußerst niedrigem Niveau befindet. Bei den Mietpreisen passt sich die Zahlungsbereitschaft der Mieter dem immer noch geringen Angebot sowie den steigenden Baukosten zunehmend an. Insbesondere für moderne, flexible und qualitativ hochwertige Flächen sind Mieter auch weiterhin bereit, angemessene Preise zu bezahlen, so dass sowohl die Durchschnittsmiete als auch die Spitzenmiete auf neue Rekordniveaus stiegen. Trotz der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten ist für den weiteren Jahresverlauf eine stabile Büroflächennachfrage sowie ein weiterhin hohes Mietpreisniveau zu erwarten.

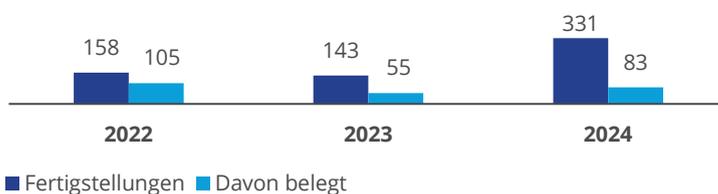
## Fast Facts

	Q1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	87.900 m <sup>2</sup>	+167,2 %
Vermietungsumsatz	59.200 m <sup>2</sup>	+79,9 %
Leerstand	299.500 m <sup>2</sup>	+20,2 %
Leerstandsquote	3,6 %	+60 bp
Spitzenmiete	29,40 €/m <sup>2</sup>	+17,6 %
Durchschnittsmiete	17,40 €/m <sup>2</sup>	+6,1 %

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



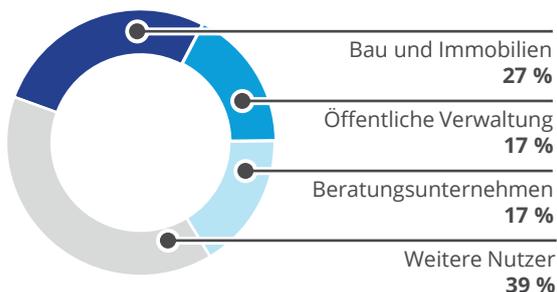
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte



## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

STUTT GART Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



## Der Markt im Überblick

Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 529 Mio. € startet der Stuttgarter Investmentmarkt mit einem überdurchschnittlich hohen Wert in das 1. Quartal 2022. Zurückzuführen ist dieses Ergebnis maßgeblich auf die mehrheitliche Übernahme der Anteile an der alstria Office Reit AG durch den kanadischen Investor Brookfield, zu deren bundesweitem Büroimmobilien-Portfolio auch zahlreiche Objekte in Stuttgart gehören. Unsicherheiten, wie sie sich aus einer Pandemie oder dem Krieg in der Ukraine und deren wirtschaftlichen Folgen ergeben, stärken weiterhin den Wunsch der Investoren

nach risikoaversen Investments und halten so auch die Spitzenrendite im Office-Segment auf niedrigem Niveau. Zudem ist das Angebot an adäquaten Investments sehr überschaubar, insbesondere im Core-Segment, in dem die hohe Bedeutung der ESG-Konformität dieses zusätzlich limitiert und das Renditeniveau in diesem Segment auch zukünftig weiter reduzieren könnte. Aufgrund des geringen Angebotes ist zu erwarten, dass bis zum Jahresende das Transaktionsvolumen mit ca. 1,5 Mrd. € wohl hinter dem Vorjahreswert zurückbleiben wird.

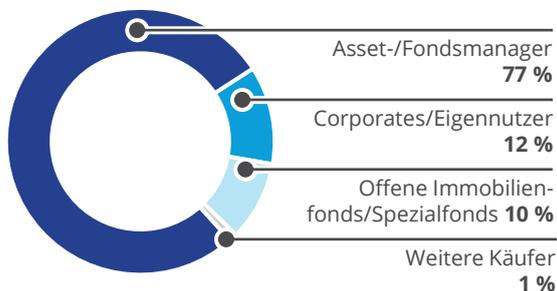
## Fast Facts

	Q1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	529 Mio. €	+116,4 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,85 %	-25 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

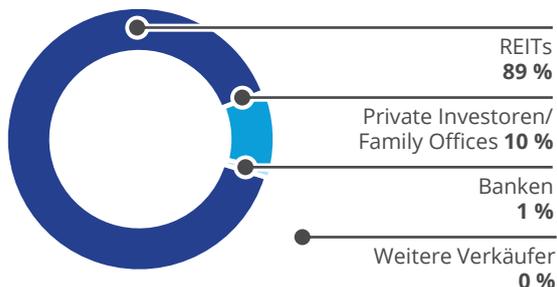
## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



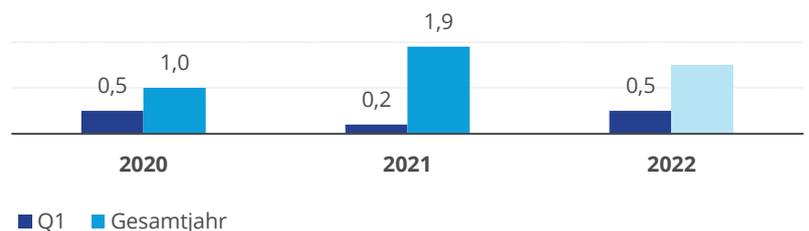
## TOP 3 Käufergruppen



## TOP 3 Verkäufergruppen



## Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV



## Ansprechpartner



**Alexander Rutsch**  
Associate Director | Research  
+49 711 22733-395  
alexander.rutsch@colliers.com