



Der Markt im Überblick

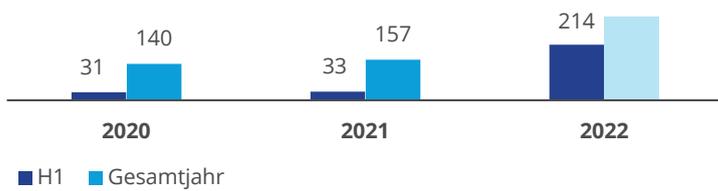
Der Stuttgarter Bürovermietungs- markt erzielte trotz des aktuell schwierigen Marktumfeldes mit einem Flächenumsatz von ca. 214.000 m² den höchsten Wert der bislang in der baden-württembergischen Landeshauptstadt verzeichnet werden konnte. Zurückzuführen ist das gute Ergebnis jedoch maßgeblich auf vier Eigennutzer mit zusammen mehr als 104.000 m². Dennoch lag auch die Anmietungsaktivität mit 121 Abschlüssen auf einem guten Niveau. Der weiterhin niedrige Leerstand stieg im 2. Quartal um 20 Basispunkte an, wobei diese Erhöhung nahezu ausschließlich auf Angebotsflächen in peripheren Teilmärkten zurückzuführen ist. Neben den rasant gestiegenen

Baukosten und dem äußerst limitierten Angebot an hochwertigen Flächen – insbesondere in den Zentrumslagen – führt auch die bereits mit Beginn der Coronapandemie signifikant verringerte Bautätigkeit dazu, dass sich die Mietpreise zum Ende des 2. Jahresquartals weiterhin auf hohem Niveau bewegen. Durch die geringe Bautätigkeit ist zudem in zwei bis drei Jahren mit einem erheblichen Nachfrageüberhang nach neuen Büros zu rechnen. Trotz der aktuellen Rahmenbedingungen ist für den weiteren Jahresverlauf eine solide Nachfrage – auch durch das Bewusstsein der Mieter für neue und nachhaltige Flächen – und ein Umsatz von über 300.000 m² zu erwarten.

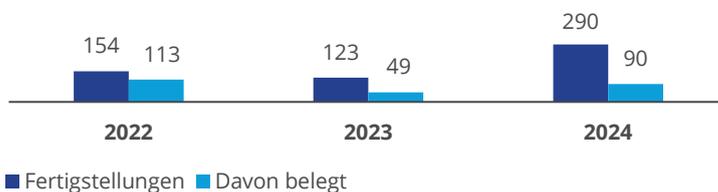
Fast Facts

	H1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	214.000 m ²	+320,4 %
Vermietungsumsatz	109.800 m ²	+115,7 %
Leerstand	321.300 m ²	+26,2 %
Leerstandsquote	3,8 %	+70 bp
Spitzenmiete	29,40 €/m ²	+17,6 %
Durchschnittsmiete	17,10 €/m ²	+6,2 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



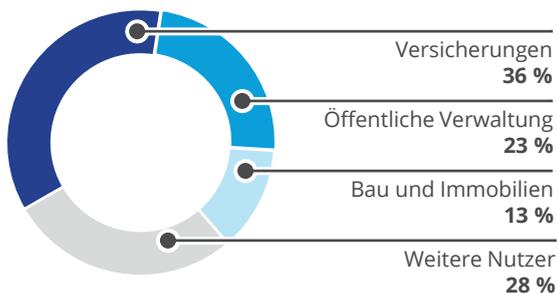
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

STUTT GART Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Das 2. Jahresquartal war infolge der Situation am Finanzierungsmarkt und der aktuell unsicheren makroökonomischen Rahmenbedingungen von einer abwartenden Haltung der Akteure geprägt. Infolgedessen verzeichnete der Stuttgarter Investmentmarkt in den vergangenen 3 Monaten mit einem Transaktionsvolumen von lediglich ca. 120 Mio. € eine erhebliche Eintrübung. Das gesamte Transaktionsvolumen der 1. Jahreshälfte von knapp 643 Mio. € erscheint durchaus respektabel, ist jedoch im Wesentlichen auf den Sonder Einfluss der mehrheitlichen Übernahme der Anteile an der alstria

Office Reit durch den kanadischen Immobilieninvestor Brookfield aus dem 1. Quartal zurückzuführen. Insbesondere im Core-Bereich war zu beobachten, dass die Akteure zunächst die weitere Entwicklung bei der Preisbildung abgewartet haben, während sich aktuell eigenkapitalstarken Investoren durchaus interessante Optionen im Value-Add-Segment bieten. Für das Jahr 2022 wird das verhaltene 2. Jahresquartal dazu führen, dass das Transaktionsvolumen deutlich hinter dem fulminanten Ergebnis des Vorjahres zurückbleiben wird und die Marke von 1 Mrd. € nur unwesentlich übertroffen wird.

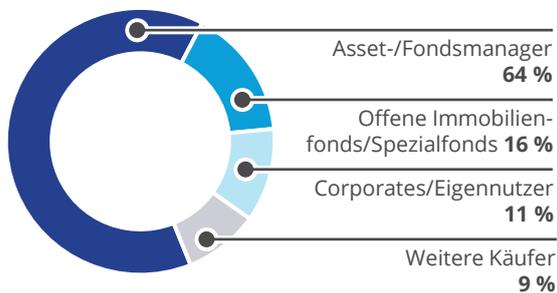
Fast Facts

	H1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	643 Mio. €	+43,5 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,00 %	+15 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

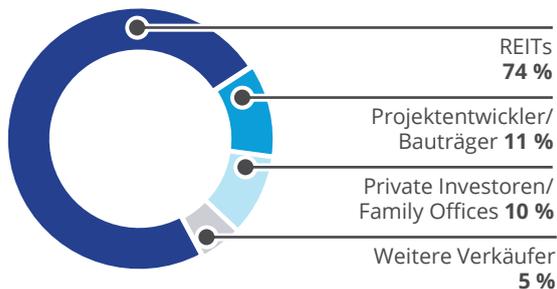
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



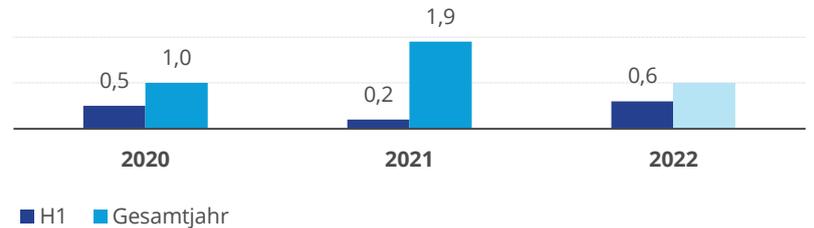
TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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