



Der Markt im Überblick

Der Stuttgarter Bürovermietungs- markt zeigte sich auch im dritten Jahresquartal noch weitgehend unbeeindruckt von der diffizilen makroökonomischen Lage und verzeichnete mit ca. 249.600 m² einen Flächenumsatz annähernd auf Rekordniveau. Das gute Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Aktivität großer Eigennutzer in der ersten Jahreshälfte. Dennoch lag auch die Anmietungsaktivität mit 173 Abschlüssen auf einem guten Niveau. Der weiterhin niedrige Leerstand stieg im 3. Quartal um 10 Basispunkte an, wobei diese Erhöhung im Wesentlichen auf Flächen in peripheren Teilmärkten zurückzuführen ist. Die zunehmende ESG-Konformität revitalisierter

Objekte, rasant gestiegene Baukosten, die mit einer signifikant verringerten Bautätigkeit einhergehen sowie das äußerst limitierte Angebot an hochwertigen Flächen – insbesondere in den Zentrums- lagen – führten zu ansteigenden Mietpreisen und einer Spitzenmiete auf Rekordniveau. Durch die geringe Bautätigkeit ist zudem in zwei bis drei Jahren mit einem erheblichen Nachfrageüberhang nach neuen Büros zu rechnen. Trotz der aktuellen Rahmenbedingungen lässt der traditionell robuste Stuttgarter Vermietungs- markt auch in den kommenden Quartalen eine solide Nachfrage und einen Flächenumsatz von über 300.000 m² erwarten.

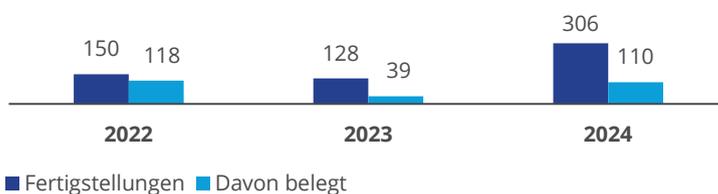
Fast Facts

	Q1-3 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	249.600 m ²	+189,6 %
Vermietungsumsatz	145.400 m ²	+68,7 %
Leerstand	326.100 m ²	+21,3 %
Leerstandsquote	3,9 %	+60 bp
Spitzenmiete	32,50 €/m ²	+30,0 %
Durchschnittsmiete	17,20 €/m ²	+8,9 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



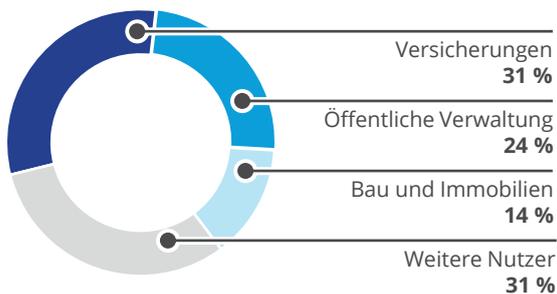
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

STUTT GART Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Die sich abzeichnende Rezession, die hiermit verbundene Unsicherheit sowie die signifikant gestiegenen Finanzierungskosten gingen in den ersten 3 Quartalen auch an dem sich in der Vergangenheit robust gezeigten Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt nicht spurlos vorbei. Die hieraus resultierende abwartende Haltung der Akteure führte im Jahresverlauf zu einer geringen Transaktionsaktivität, die lediglich durch den Sondereinfluss der mehrheitlichen Übernahme der Anteile an der alstria Office Reit durch den kanadischen Immobilieninvestor Brookfield aus dem 1. Quartal

angehoben wurde. Auf der anderen Seite konnte zuletzt beobachtet werden, dass bereits die ersten weit vorausschauenden Investoren – insbesondere im Value Add- und opportunistischen Segment – den Markt auf geeignete Opportunitäten sondieren. Auch eigenkapitalstarken Investoren bieten sich aktuell durchaus interessante Optionen im Value-Add-Segment. Dennoch sehen wir aktuell noch keine Jahresendrally wie im vergangenen Jahr und erwarten für 2022 ein Transaktionsvolumen, dass die Marke von 1 Mrd. € nur unwesentlich übertreffen wird.

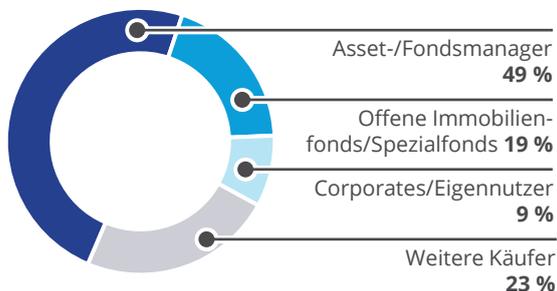
Fast Facts

	Q1-3 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	842 Mio. €	+2,3 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,25 %	+25 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

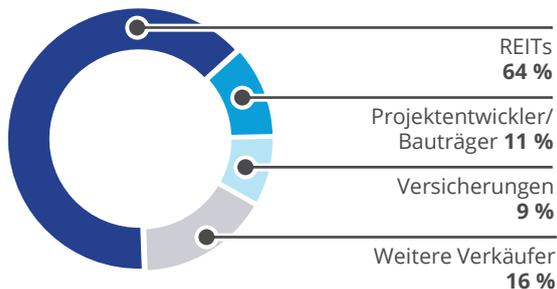
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



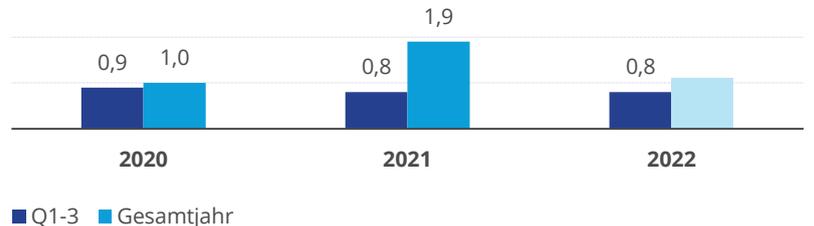
TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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