



Der Markt im Überblick

Mit einem signifikant überdurchschnittlichen Flächenumsatz von ca. 302.200 m² stellte der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt auch im Krisenjahr 2022 seine robuste Konstitution unter Beweis und zeigte sich bislang noch weitgehend unbeeindruckt von der diffizilen makroökonomischen Lage. Wenngleich das gute Ergebnis nicht zuletzt auch auf einige großvolumige Eigennutzerdeals mit zusammen knapp 125.000 m² Bürofläche zurückzuführen ist, übertraf auch der Vermietungsumsatz die Ergebnisse der Vorjahre. Die Leerstandsquote stieg zum Jahresende noch einmal um 40 Basispunkte an, wobei diese Zunahme

im Wesentlichen auf Flächen in peripheren Teilmärkten zurückzuführen ist. Die fortschreitende 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 auf Rekordniveau. Für das Jahr 2023 ist zu erwarten, dass sich dieser Trend fortsetzt und angesichts des voraussichtlich ruhigeren Jahresstarts ein Flächenumsatz verzeichnet wird, der mit rund 200.000 m² deutlich unter dem Ergebnis des Vorjahres liegen wird.

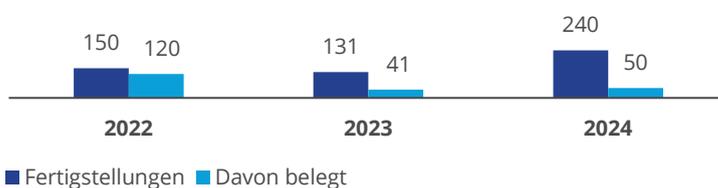
Fast Facts

	2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	302.200 m ²	+92,0 %
Vermietungsumsatz	177.600 m ²	+30,8 %
Leerstand	364.200 m ²	+35,7 %
Leerstandsquote	4,3 %	+110 bp
Spitzenmiete	33,00 €/m ²	+32,0 %
Durchschnittsmiete	18,10 €/m ²	+12,4 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



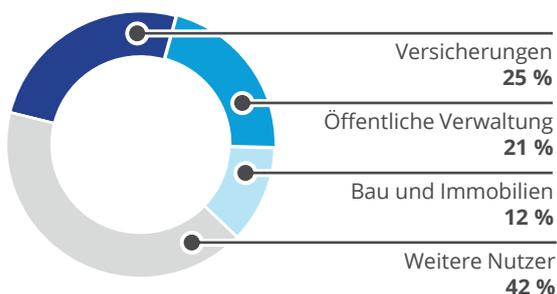
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

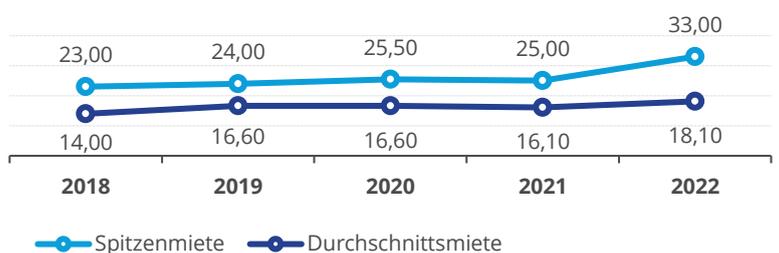


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

STUTT GART Q1 | Q2 | Q3 | **Q4** | 2022



Der Markt im Überblick

Mit Beginn des zweiten Jahresquartals konnte sich auch der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt der makroökonomischen Krise nicht mehr entziehen. Insbesondere die signifikant gestiegenen Finanzierungskosten sowie vermehrte Rezessionsorgen der Akteure führten zu Unsicherheit und allgemeiner Kaufzurückhaltung und für das Jahr 2022 zu einem Transaktionsvolumen auf unterdurchschnittlichem Niveau. 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. Im Fokus stehen hierbei insbesondere strukturelle Entwicklungen wie beispielsweise die neuen Anforderungen an New Work und ESG sowie die Zunahme des mobilen Arbeitens. Auch eigenkapitalstarken Investoren bieten sich aktuell Optionen im Value-Add-Segment. Obwohl ab der zweiten Jahreshälfte 2023 wieder eine allmähliche Normalisierung des Marktes zu erwarten ist, muss für das Gesamtjahr ein erneut schwächeres Transaktionsvolumen von ca. 1 Mrd. € prognostiziert werden.

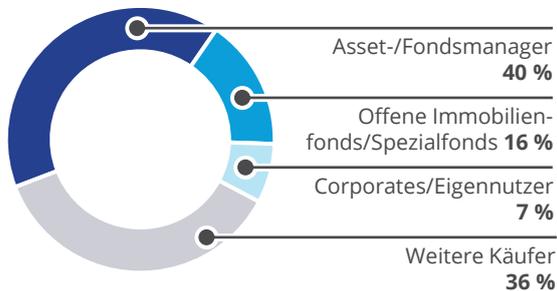
Fast Facts

	2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1.014 Mio. €	-46,1 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,80 %	+95 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

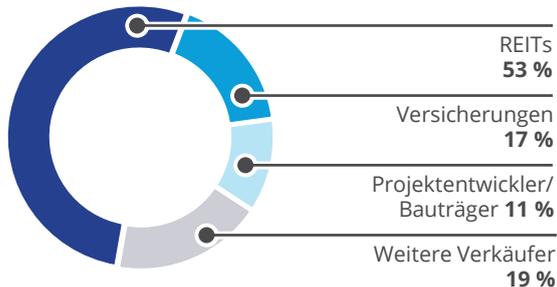
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



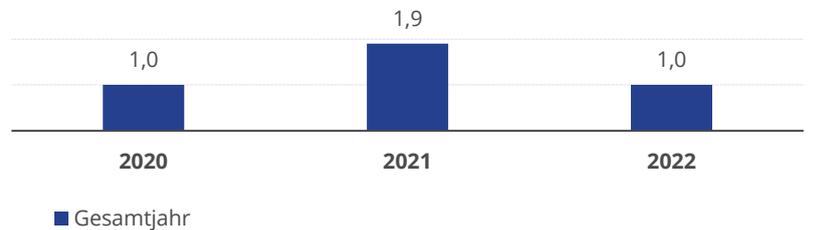
TOP 3 Käufergruppen



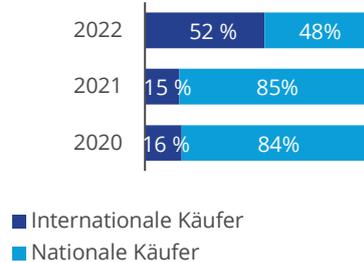
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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