



BÜROVERMIETUNG

STUTT GART Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

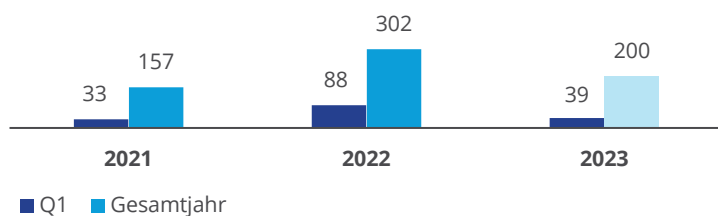
Dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt fehlten im ersten Quartal noch weitgehend die Großdeals, so dass trotz einer durchschnittlichen Aktivität von 56 Abschlüssen geringe Flächen- und Vermietungsumsätze erzielt wurden. Anhaltende Rezessionssorgen führten dazu, dass viele Unternehmen bei langfristigen Standortentscheidungen noch vorsichtig agierten. Der Leerstand stieg zum Jahresanfang noch einmal an, wobei sich eine zunehmende Segmentierung zwischen den Zentrumslagen mit ausgeprägter Flächenknappheit und den peripheren Teilmärkten mit sehr unterschiedlichen Flächenverfügbarkeiten zeigte. Da die Adaption von New Work und

mobilem Arbeiten weiter voranschreitet, restrukturieren Mieter vermehrt ihre Belegungskonzepte, was zu einer erhöhten Anzahl an Untermietflächen führte. Die hohe Nachfrage nach ESG-konformen Büroflächen und die verringerte Bautätigkeit führten zudem zu weiter ansteigenden Mietpreisen. Obwohl zu beobachten ist, dass die rückläufige Inflation sowie die zunehmende Konsumlaune vielen Unternehmen einen vorsichtig optimistischeren Blick in die Zukunft ermöglichen, wird sich die Vermietungsaktivität erst in der zweiten Jahreshälfte erhöhen. Daher ist bis zum Jahresende ein Flächenumsatz von maximal 200.000 m² zu erwarten.

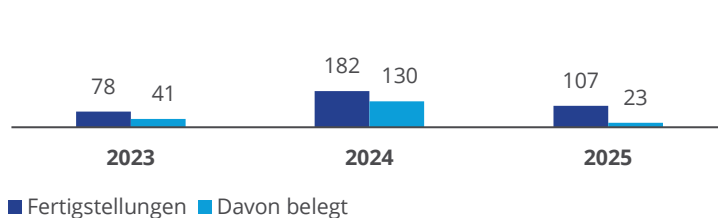
Fast Facts

	Q1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	38.900 m ²	-55,7 %
Vermietungsumsatz	31.900 m ²	-46,1 %
Leerstand	377.900 m ²	+26,2 %
Leerstandsquote	4,5 %	+90 bp
Spitzenmiete	33,00 €/m ²	+12,2 %
Durchschnittsmiete	18,10 €/m ²	+4,0 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



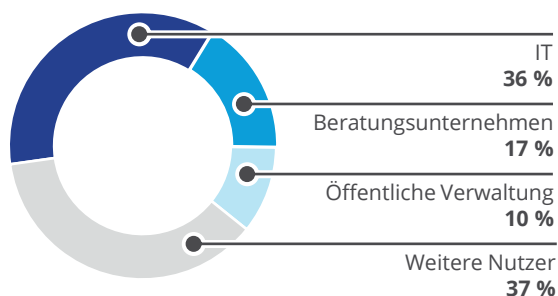
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

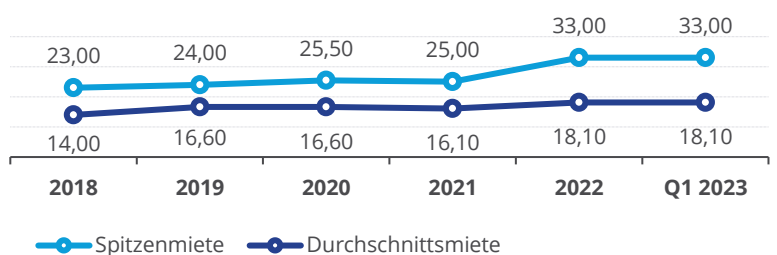


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

STUTT GART Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Entsprechend allen deutschen Top-7-Standorten verzeichnete auch der Stuttgarter Immobilieninvestmentsmarkt aufgrund der weiterhin schwierigen makroökonomischen Rahmenbedingungen eine geringe Transaktionstätigkeit. Insbesondere der anhaltende Anstieg der Finanzierungskosten sowie der hierzu alternativen Anlagezinsen führte zu einer spürbaren Unsicherheit und Kaufzurückhaltung, verbunden mit einer erschwerten Preisindikation und einem erhöhten Beratungsbedarf auf Käufer- und Verkäuferseite. Auch weiterhin sind eigenkapitalstarke Investoren im Vorteil, insbesondere im Value-

Add-Segment mit einem 'Manage-to-Green-Ansatz'. Der traditionell robuste Stuttgarter Büromietmarkt bietet hierbei aufgrund seines verhältnismäßig niedrigen Leerstands-niveaus – insbesondere in den Zentrums-lagen – weiterhin ein attraktives Investitionsumfeld. Angesichts laufender Transaktionen ist für das zweite Jahresquartal eine höhere Transaktionstätigkeit als im ersten Quartal erwartbar, eine Normalisierung des Marktes wird aber frühestens erst in der zweiten Jahreshälfte eintreten, so dass zum Jahresende ein Transaktionsvolumen von ca. 1 Mrd. € prognostiziert werden kann.

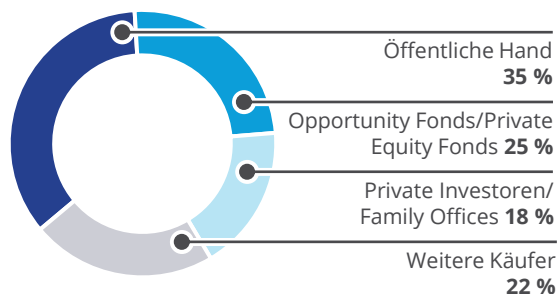
Fast Facts

	Q1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	166 Mio. €	-68,5 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,20 %	+135 bp
Bedeutendste Assetklasse	Grundstücke	
Größte Käufergruppe	Öffentliche Hand	

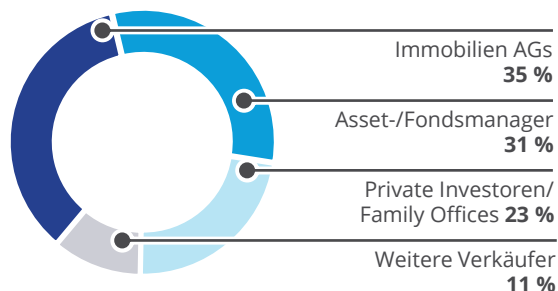
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



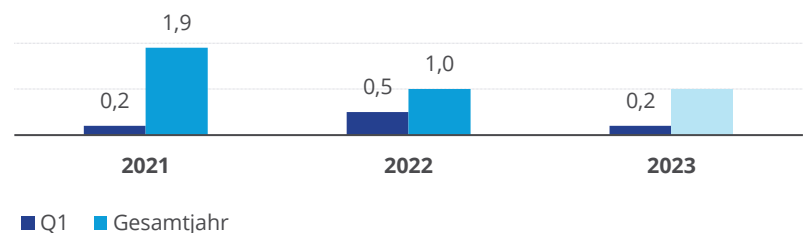
TOP 3 Käufergruppen



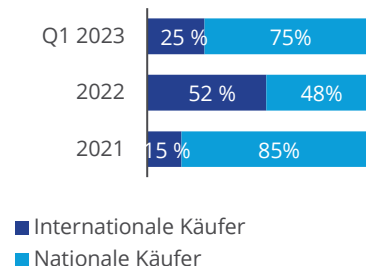
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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