



## Der Markt im Überblick

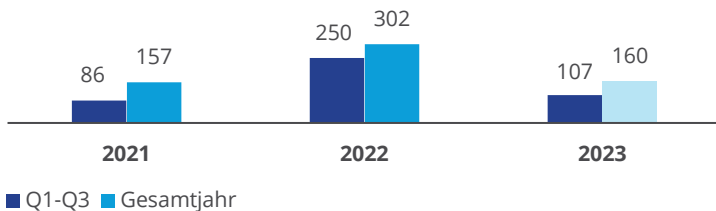
Der Stuttgarter Bürovermietungs- markt stand im gesamten Jahr 2023 weitgehend im Zeichen der diffizilen makroökonomischen Lage. Insbesondere das Segment der großflächigen Anmietung leidet zudem unter der Zunahme des mobilen Arbeitens, im Zuge dessen Mieter ihre Belegungs- konzepte überdenken. Mit 43.900 m<sup>2</sup> konnte im dritten Quartal gegenüber den ersten beiden Quartalen jedoch wieder ein etwas höherer Flächenumsatz verzeichnet werden, der im Wesentlichen auf einige wenige Abschlüsse im Größensegment ab 2.000 m<sup>2</sup> zurückzuführen ist. Darüber hinaus war eine weitere Polarisierung des Marktes, mit

einer Fokussierung der Nutzer auf gut angebundene, zentrale Lagen zu registrieren, die sich auch in einer Erhöhung des Leerstandes in peripheren Teilmärkten bei weiterhin nahezu vollvermieteten Zentrumslagen widerspiegelte. Die zunehmende ESG-Konformität revitalisierter Objekte, rasant gestiegene Baukosten, die mit einer signifikant verringerten Bautätigkeit einhergehen sowie das limitierte Angebot an hochwertigen Flächen führen zu einem weiterhin hohen Mietpreisniveau. Angesichts eines erwartbar ruhigen Schlussquartals ist für das Gesamtjahr 2023 ein Flächenumsatz von maximal 150.000-160.000 m<sup>2</sup> erwartbar.

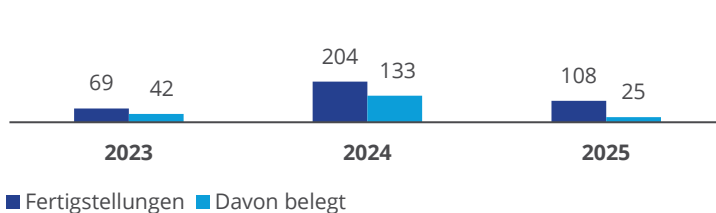
## Fast Facts

	Q1-3 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	106.700 m <sup>2</sup>	-57,3 %
Vermietungsumsatz	99.700 m <sup>2</sup>	-31,4 %
Leerstand	433.400 m <sup>2</sup>	+32,9 %
Leerstandsquote	5,1 %	+120 bp
Spitzenmiete	35,00 €/m <sup>2</sup>	+7,7 %
Durchschnittsmiete	18,10 €/m <sup>2</sup>	+5,2 %

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



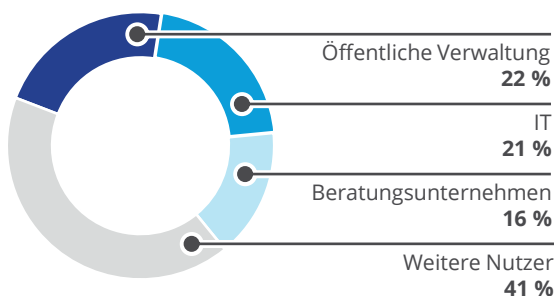
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

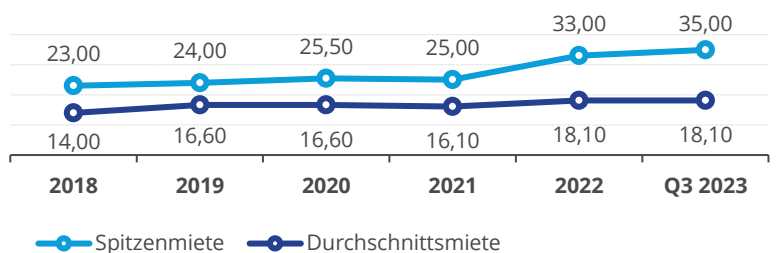


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

STUTT GART Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



## Der Markt im Überblick

Analog zum gesamtdeutschen Immobilienmarkt konnte sich in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres auch der Stuttgarter Investmentmarkt dem herausfordernden Umfeld nicht entziehen und verzeichnete ein geringeres Transaktionsvolumen, das ca. 42 % unter dem Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre (ca. 961 Mio. €) lag. In Kombination mit dem signifikant gestiegenen Zinsniveau auf Finanzierungs- und Anlagenseite ergibt sich für Investoren weiterhin ein herausforderndes Umfeld. Zudem wurde die ohnehin diffizile Preisindikation durch die allgemeine Unsicherheit über den zukünftigen Bedarf von

Büroflächen erschwert. Hieraus resultieren längere Prozesse in der Entscheidungsfindung sowie ein erhöhter Beratungsbedarf bei den verantwortlichen Akteuren. Entsprechend des gesamtdeutschen Marktes konnte in der Schwabenmetropole über alle Assetklassen hinweg ein weiterer Anstieg der Renditen registriert werden, wodurch wiederum die Wettbewerbsfähigkeit der Immobilie gegenüber alternativen Anlageklassen zunimmt. Der traditionell robuste Stuttgarter Bürovermietungsmarkt wird auch im kommenden Jahr diese Entwicklung unterstützen.

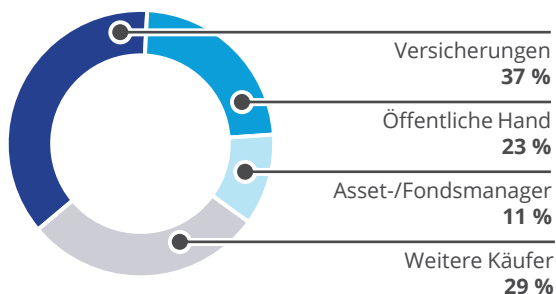
## Fast Facts

	Q1-3 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	406 Mio. €	-51,7 %
Transaktionsvolumen Wohnen	2 Mio. €	-96,5 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,50 %	+125 bp
Bedeutendste Assetklasse		Mischnutzung
Größte Käufergruppe		Versicherungen

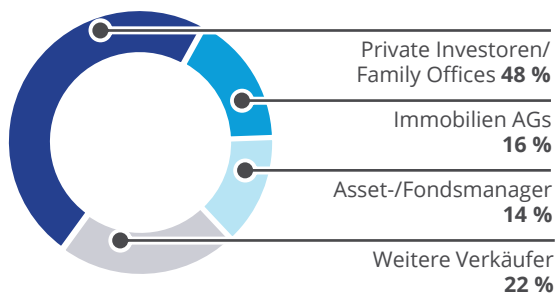
## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



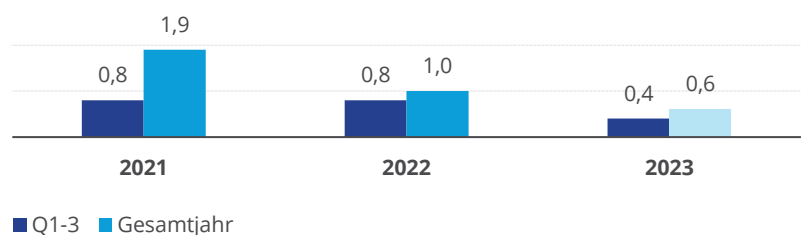
## TOP 3 Käufergruppen Gewerbe



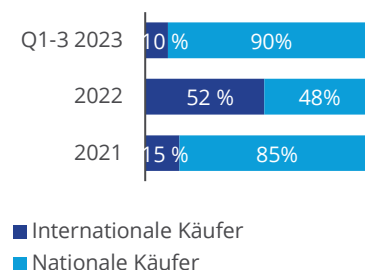
## TOP 3 Verkäufergruppen Gewerbe



## Transaktionsvolumen TAV Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



**Alexander Rutsch**  
Associate Director  
Market Intelligence & Foresight  
+49 711 22733-395  
alexander.rutsch@colliers.com