



BÜROVERMIETUNG

STUTTGART Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

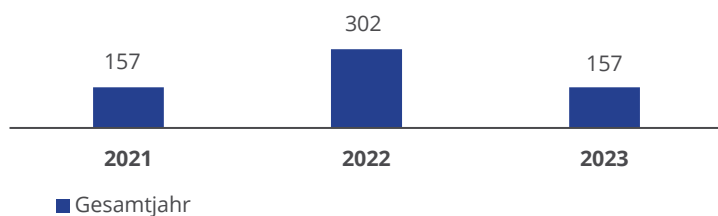
Insbesondere die weiterhin eingetübte konjunkturelle Lage stand im Jahr 2023 einer nachhaltigen Erholung des Stuttgarter Bürovermietungsmarktes entgegen. Da sich New Work-Konzepte weiter etablierten und Mieter aufgrund von Homeoffice-Quoten ihre Belegungskonzepte restrukturierten, konnten über das gesamte Jahr hinweg nur wenige Großanmietungen registriert werden, was mit einem unterdurchschnittlichen Büroflächenumsatz einherging. 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 den peripheren Teilmärkten bei weiterhin nahezu vollvermieteten Zentrumsanlagen widerspiegelte. Eine anhaltend hohe Nachfrage nach modernen, gut angebundenen respektive zentrumsnahen sowie ESG-konformen Flächen, bei einem gleichzeitig limitierten Angebot in diesem Segment, führte insbesondere in den Zentrumslagen zu einem weiterhin hohen Mietpreinsniveau. Mit Blick auf das Jahr 2024 ist auch in der ersten Jahreshälfte mit konjunkturellem Gegenwind zu rechnen, der bei gleichzeitig anhaltenden strukturellen Veränderungen den erwartbaren Büroflächenumsatz auf 180.000-200.000 m² limitieren wird.

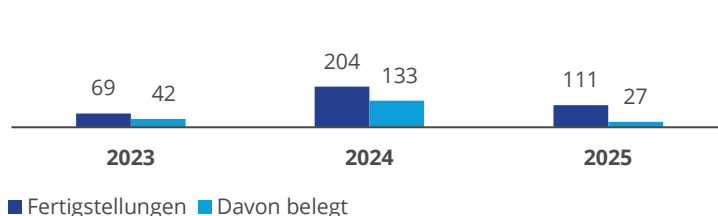
Fast Facts

	2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	156.500 m ²	-48,2 %
Vermietungsumsatz	149.500 m ²	-15,8 %
Leerstand	432.200 m ²	+18,7 %
Leerstandsquote	5,1 %	+80 bp
Spitzenmiete	35,00 €/m ²	+6,1 %
Durchschnittsmiete	17,30 €/m ²	-4,4 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



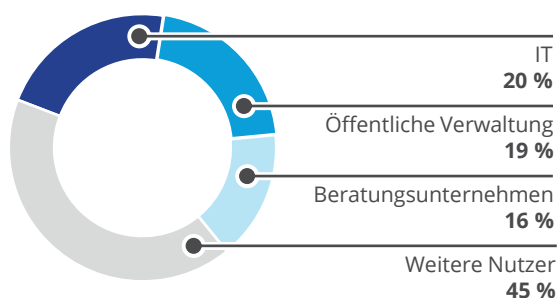
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

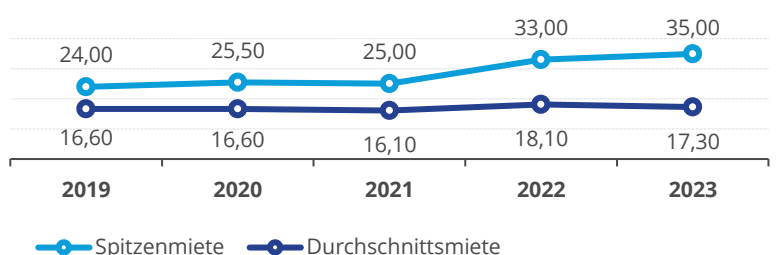


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

STUTT GART Q1 | Q2 | Q3 | **Q4** | 2023

Colliers

Der Markt im Überblick

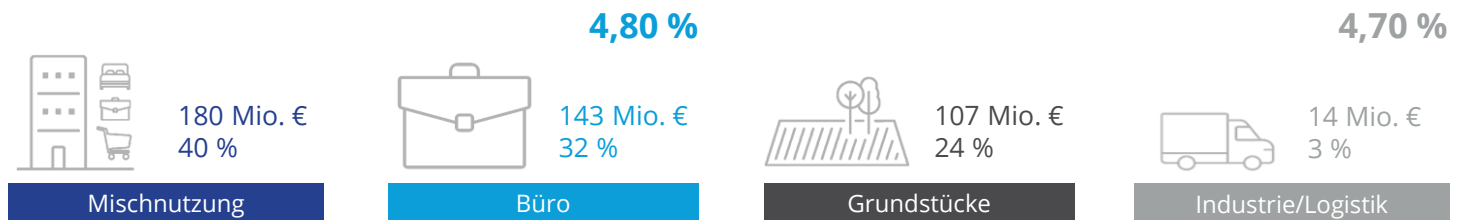
Der Stuttgarter Investmentmarkt verzeichnete analog zum gesamtdeutschen Immobilienmarkt im Jahr 2023 ein geringes gewerbliches Transaktionsvolumen, das nur geringfügig über dem Mittelwert der Krisenjahre 2009-2011 lag. Das weiterhin herausfordernde Umfeld führte über das gesamte Jahr hinweg zu einer spürbar selektiven Investorennachfrage mit langen Vermarktungsdauern. Der Fokus der Anleger lag überwiegend auf dem Value Add-Segment, einzige Ausnahme bildete hierbei das innerstädtische Landmark-Building „Calwer Passage“, die mit Abstand größte Premiumtransaktionen des

Jahres. Entsprechend der anderen Top-7-Standorte konnte über alle Assetklassen hinweg ein weiterer Anstieg der Renditen registriert werden, wodurch die Wettbewerbsfähigkeit der Immobilie gegenüber alternativen Anlageklassen wieder zunehmen wird. Die sich bereits abzeichnende Stabilisierung des Rendite- und Zinsniveaus, welche Investoren bei deren Investitionsentscheidung die Sicherheit gibt, die ihnen im Jahr 2023 noch fehlte sowie der weiterhin robuste Stuttgarter Bürovermietungsmarkt lassen im Jahr 2024 einen Anstieg des Transaktionsvolumens auf ca. 700-800 Mio. € erwarten.

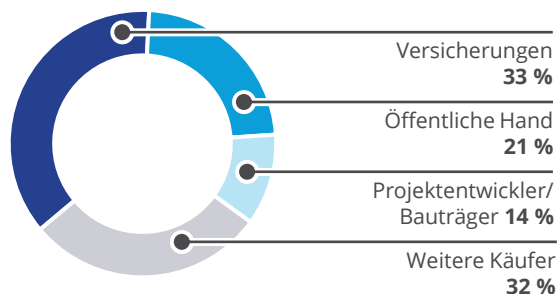
Fast Facts

	2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	449 Mio. €	-55,7 %
Transaktionsvolumen Wohnen	2 Mio. €	-97,8 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,80 %	+100 bp
Bedeutendste Assetklasse	Mischnutzung	
Größte Käufergruppe	Versicherungen	

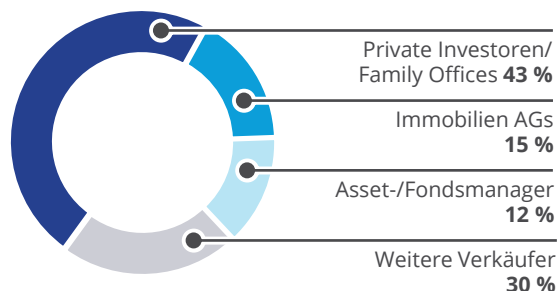
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



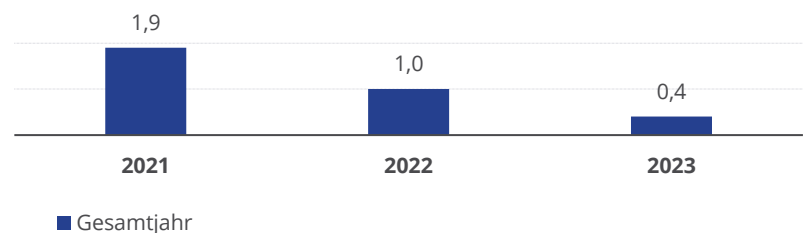
TOP 3 Käufergruppen Gewerbe



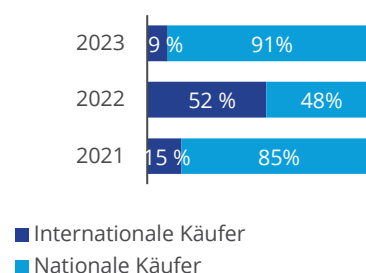
TOP 3 Verkäufergruppen Gewerbe



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