



Accelerating success.



Stuttgart 2021 / 2022

Markt- Bericht

Büro- und Investmentmarkt

Stuttgart



City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	630
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	427
Arbeitslosenquote in %	5,1
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	27.596

Fast Facts

Bürovermietung	2021	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	157.400 m ²	12,8 %
Vermietungsumsatz	135.800 m ²	8,1 %
Spitzenmiete	25,00 €/m ²	-2,0 %
Durchschnittsmiete	16,10 €/m ²	-3,0 %
Leerstandsquote	3,2 %	20 bp
Flächenbestand	8,26 Mio. m ²	1,1 %



Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Mietpreisspanne
City	15,00 – 30,00
Innenstadt	13,00 – 25,00
Zuffenhausen/Feuerbach	11,50 – 20,00
Weilimdorf	10,50 – 18,00
Bad Cannstatt/Wangen	11,00 – 20,00
Vaihingen	11,50 – 20,00
Degerloch	11,00 – 22,00
Möhringen	11,00 – 20,00
Fasanenhof	10,50 – 17,50
Leinfelden-Echterdingen	10,00 – 20,00

Bürovermietung

Flächenumsatz

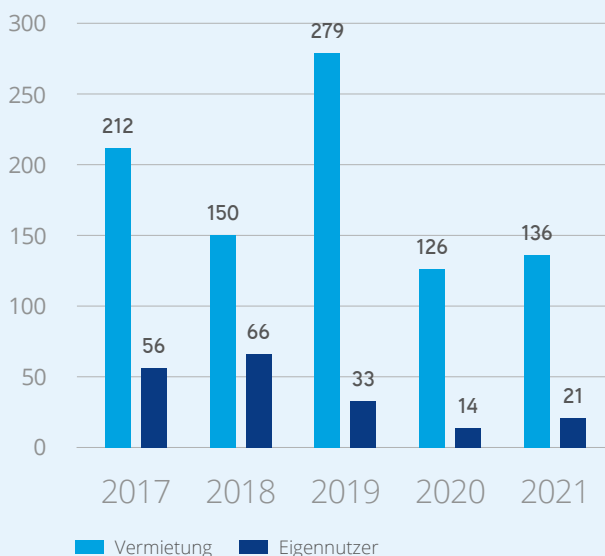
Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inklusive Leinfeld-Echterdingen) war auch im Jahr 2021 von den Auswirkungen der Coronapandemie geprägt. So übertraf der Flächenumsatz mit rund 157.400 m² bis zum Jahresende nur geringfügig das unterdurchschnittliche Ergebnis des Vorjahres von 139.500 m². Zurückzuführen ist der im Vergleich zu den Vor-Corona-Jahren niedrigere Flächenumsatz insbesondere auf die geringe Anzahl von Großdeals über 5.000 m². So wurden in diesem Segment lediglich vier Abschlüsse – alle im 4. Jahresquartal – mit einer Fläche von rund 34.700 m² registriert. Trotz des geringen Umsatzergebnisses konnte gegenüber dem Vorjahr ein signifikanter Anstieg der Aktivität beobachtet werden, die im Jahr 2021 mit insgesamt 244 Abschlüssen nicht nur deutlich über dem Niveau des Jahres 2020 (154 Deals), sondern sogar das Ergebnis der Vor-Corona-Jahre 2018 und 2019 (212 bzw. 214 Deals) übertraf. Auch der Anteil der

durch Eigennutzer bezogenen Flächen fiel wie bereits im Vorjahr (13.900 m²) mit nur 21.600 m² verhältnismäßig gering aus. Mit dem Ausbleiben von Großdeals nahm auch der Anteil des verarbeitenden Gewerbes am Flächenumsatz ab. Während insbesondere in den Vor-Corona-Jahren traditionell der meiste Flächenumsatz auf diese Branche entfiel, nahm im Jahr 2021 die öffentliche Hand mit circa 38.500 m² die Spitzenposition ein. An zweiter Stelle folgten Unternehmen aus dem Immobilienbereich mit rund 26.000 m² sowie Beratungsunternehmen mit circa 24.500 m². Letztgenannte zeigten sich über das gesamte Jahr besonders aktiv und stellten mit 58 Abschlüssen annähernd jeden vierten Mietvertrag.

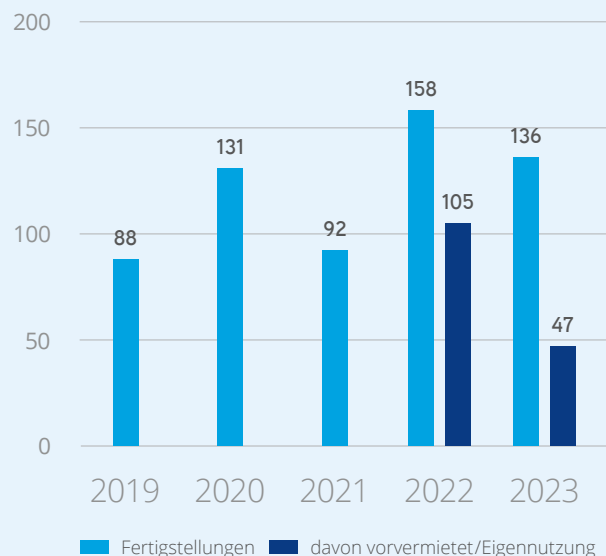
Mieten

Das weiterhin geringe Flächenangebot verhinderte über das gesamte Jahr hinweg bei den Mietpreisen eine rückläufige Entwicklung. So bleibt die Zahlungsbereitschaft der Mieter trotz coronabedingter

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Unsicherheiten auf hohem Niveau. Die Spitzenmiete bestätigte dabei mit 25,00 €/m² den bereits zum 1. Quartal gemessenen Wert und liegt lediglich 0,50 €/m² unter dem Rekordwert des Jahres 2020. Die Durchschnittsmiete nahm gegenüber dem Vorquartal noch einmal geringfügig von 16,80 auf 16,10 €/m² zu, liegt jedoch leicht unter dem Wert des Vorjahreszeitraums von 16,60 €/m².

Angebot und Leerstand

Der Leerstand verharrte über das gesamte Jahr hinweg auf einem konstant niedrigen Niveau, sodass auch zum Ende des 4. Quartals bei einem Flächenbestand von rund 8,26 Mio. m² ein Leerstand von nur circa 268.400 m² verzeichnet werden konnte. So wurde gegenüber dem Vorjahreswert von 3,0 % lediglich eine leichte Erhöhung der Leerstandsquote um 20 Basispunkte auf 3,2 % verzeichnet, gegenüber dem Vorquartal mit 3,3 % sank die Leerstandsquote hingegen um 10 Basispunkte. Im Vergleich zum Durchschnitt der nationalen TOP-7-Standorte von 4,6 % befindet sich das Stuttgarter Flächenangebot damit auf einem signifikant unterdurchschnittlichen Niveau.

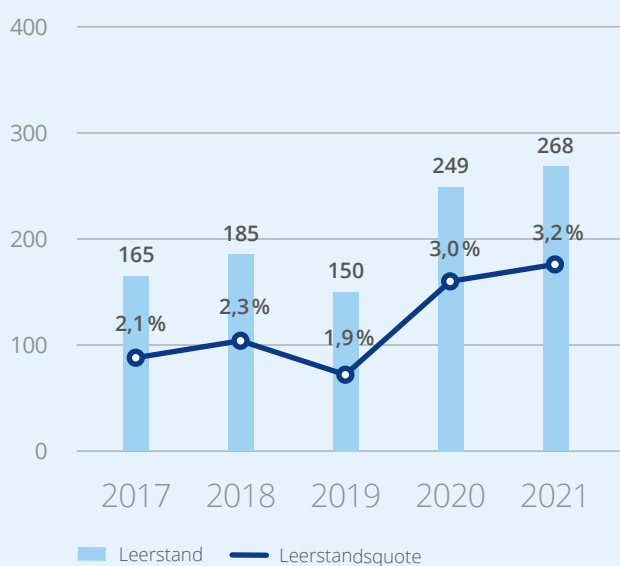
Entwicklungsschwerpunkte

In den Zentrumslagen dominieren aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit in den kommenden Jahren Sanierungen gegenüber Neubauten, während das Gros der Projektentwicklungen aktuell jedoch auf die peripheren Lagen entfällt. Insgesamt werden im Jahr 2022 voraussichtlich rund 158.100 m² Bürofläche fertiggestellt, wobei rund zwei Drittel der Fläche bereits vorvermietet sind.

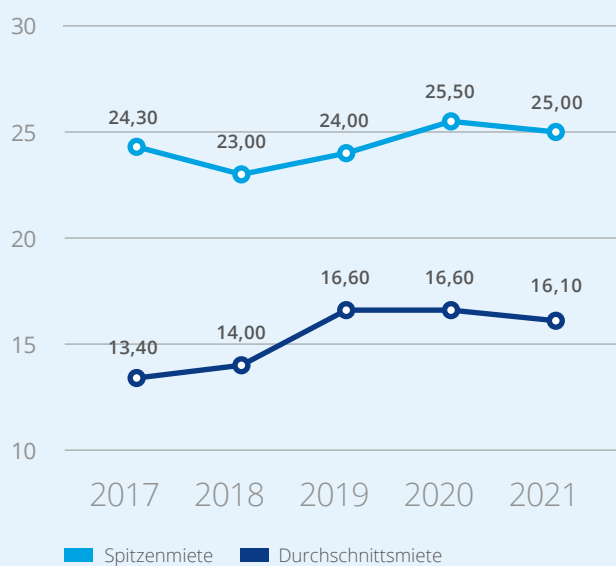
Fazit und Prognose

Die hohe Anzahl an Mietvertragsabschlüssen im Jahr 2021 ist ein Indiz dafür, dass sich das Bild am Stuttgarter Büovermietungsmarkt wieder aufhellt. Für das Jahr 2022 ist daher eine anziehende Büroflächennachfrage zu erwarten, verbunden mit einem Anstieg des Mietpreisniveaus gegenüber 2021. Zudem wird der Anteil der Großdeals am Büroflächenumsatz wieder zunehmen. Vor diesem Hintergrund kann für das Jahr 2022 ein gegenüber dem Jahr 2021 ansteigender Büroflächenumsatz prognostiziert werden, wenngleich das Vor-Corona-Niveau wohl noch nicht erreicht werden wird.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in %
und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²



Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

Mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von knapp 1,9 Mrd. € verzeichnete der Stuttgarter Immobilieninvestmentsmarkt im Jahr 2021 den zweithöchsten Wert, der in der Landeshauptstadt jemals umgesetzt wurde. Lediglich im Rekordjahr 2018 lag das Transaktionsvolumen in Stuttgart mit rund 2,2 Mrd. € noch etwas höher. Geprägt wurde das hohe Transaktionsvolumen insbesondere durch ein äußerst lebhaftes Schlussquartal, in dem für mehr als 1 Mrd. € gewerbliche Immobilien ihren Besitzer wechselten. Weitere rund

114 Mio. € konnten darüber hinaus im Jahr 2021 dem stark nachgefragten wohnwirtschaftlichen Investmentbereich zugeordnet werden, dessen Volumen jedoch angebotsbedingt unter seinen Möglichkeiten blieb. Die Anzahl der gewerblichen Transaktionen blieb mit 38 registrierten Abschlüssen nur knapp hinter dem Vorjahreswert von 42 Abschlüssen zurück.

Angebot und Nachfrage

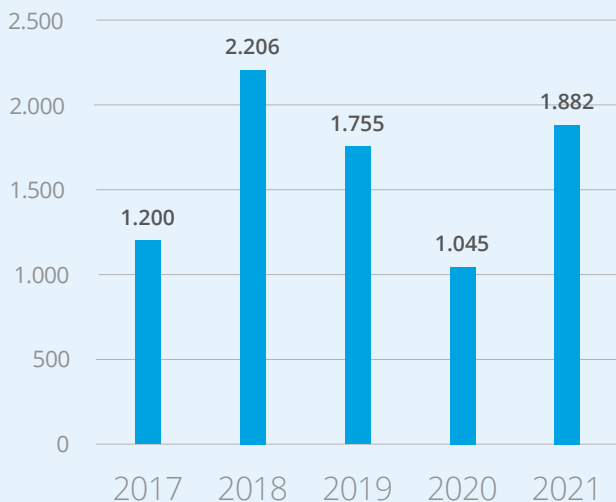
Mit einem Anteil von circa 71 % vereinte das Bürosegment wie bereits in den Vorjahren den höchsten Anteil des gewerbli-

Fast Facts

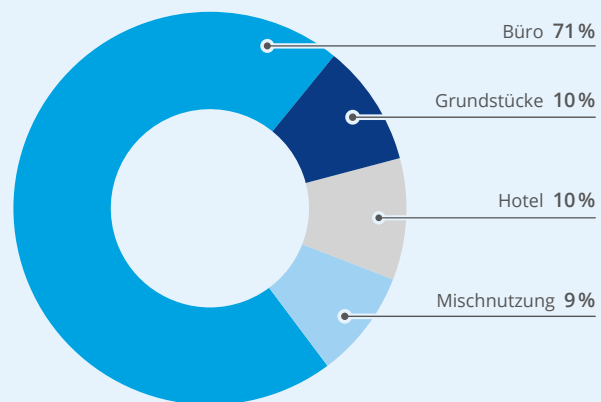
Investment Stuttgart	2021	2020
Transaktionsvolumen	1.882 Mio. €	1.045 Mio. €
Portfoliotransaktionen	9 %	10 %
Internationale Käufer	15 %	16 %
Internationale Verkäufer	42 %	9 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 71 %	Büro 72 %
Spitzenrendite Büro	2,85 %	3,10 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen

in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2021 Anteil in %



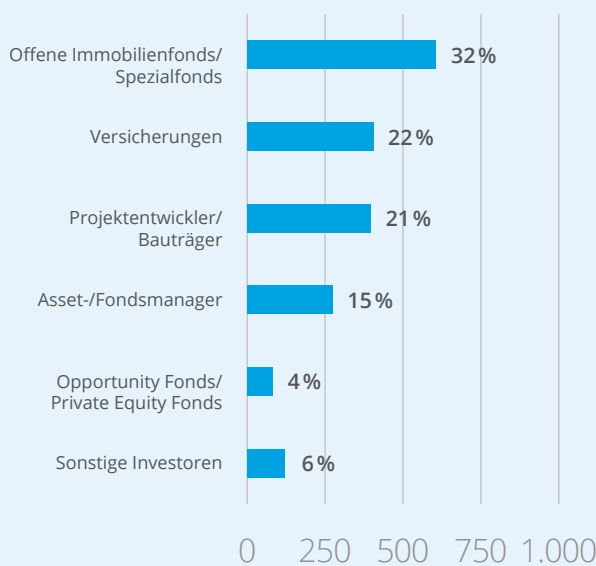
chen Transaktionsvolumens auf sich. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf großvolumige Transaktionen in dieser Assetklasse sowie auf das geringe Angebot der anderen Assetklassen. Darüber hinaus konnten mit jeweils rund 185 Mio. € hohe Volumina im Grundstückssegment sowie bei Hotelimmobilien verzeichnet werden. Während bei den Grundstückstransaktionen insbesondere der Verkauf des Baufelds 12 im bahnhofsnaheuropaviertel von der Deutschen Bahn an das Joint Venture aus Instone Real Estate und der Büschl Unternehmensgruppe zu nennen ist, trug im Hotelsegment der Verkauf des Hotelturms am Mailänder Platz von der Strabag an Union Investment maßgeblich zu dem hohen Volumen bei.

Über das gesamte Jahr 2021 hinweg zeigte sich auf der Käuferseite des Stuttgarter Investmentmarktes insbesondere die Investorengruppe der offenen Immobilienfonds und Spezialfonds überaus aktiv. Sie stellten mit circa 605 Mio. € auf der Käuferseite den größten Anteil am Transaktionsvolumen. Ihnen folgen an zweiter Stelle Versicherungen mit circa 405 Mio. € sowie fast gleichauf Projektentwickler

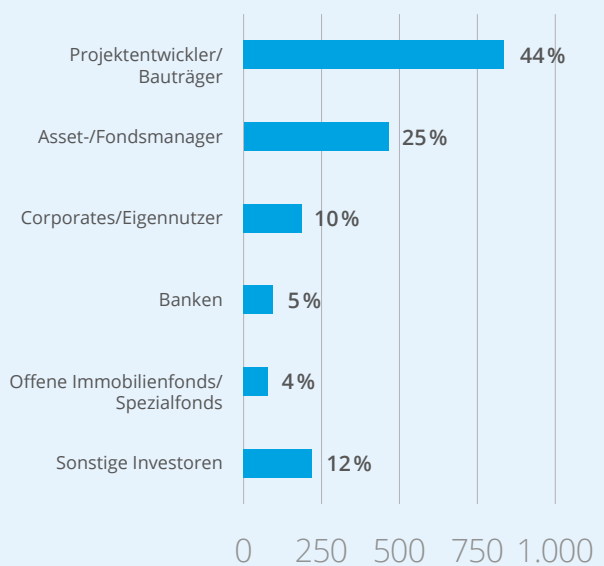
und Bauträger mit circa 395 Mio. €. Auf der Verkäuferseite dominierten wie bereits im Vorjahr insbesondere nationale Projektentwickler und Bauträger das Geschehen. Mit rund 836 Mio. € entfielen circa 44 % des Transaktionsvolumens allein auf diese Akteursgruppe. Nennenswerten Anteil am Verkaufsvolumen hatten darüber hinaus Vermögensverwalter mit rund 465 Mio. €.

Während sich internationale Investoren noch bis zur 1. Jahreshälfte 2021 zurückhaltend zeigten, konnte ab dem 3. Quartal eine wieder zunehmende Aktivität ausländischen Kapitals am Stuttgarter Investmentmarkt beobachtet werden. Dennoch fiel ihr Anteil am Transaktionsvolumen – insbesondere auf Käuferseite – noch etwas niedriger als in den Vor-Corona-Jahren aus. Zurückzuführen ist der geringere Anteil internationaler Akteure sicherlich auch darauf, dass Cross-Border-Immobilieninvestitionsentscheidungen häufig zunächst zurückgestellt wurden und ein stärkerer Fokus auf dem Krisenmanagement in den Heimatmärkten lag.

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. € / Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. € / Anteil in %



Renditen

Während des gesamten Jahres war insbesondere im risikoarmen Core- und Core-Plus-Segment eine überaus rege Nachfrage seitens nationaler wie auch internationaler Investoren zu verzeichnen. Ihr Anteil lag bei über 80 % am Transaktionsvolumen und verdeutlicht in einem nach wie vor von Unsicherheit geprägten makroökonomischen Umfeld die hohe Bedeutung langfristiger Mietverhältnisse sowie bonitätsstarker Mieter für Investoren.

Diese fanden dabei in der Robustheit des Stuttgarter Büromarktes mit seiner anhaltend niedrigen Leerstandsquote sowie einem im bundesweiten Vergleich moderaten Mietpreisniveau vielversprechende Gelegenheiten zu vergleichsweise günstigen Kapitalwerten. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach risikoarmen Produkten konnte in der 2. Jahreshälfte ein weiterer signifikanter Rückgang der Spitzenrendite für Büroinvestments verzeichnet werden. So sank für Premiumobjekte dieser Assetklasse die Spitzenrendite noch einmal deutlich auf 2,85 % gegenüber 3,00 % in der 1. Jahreshälfte.

Fazit und Prognose

Der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt konnte insbesondere in der 2. Jahreshälfte wieder an das Niveau der Jahre 2018 und 2019 anknüpfen. Lag der Fokus der Investoren hier zunächst noch auf Sicherheit und Stabilität, könnten im Jahr 2022 auch wieder vermehrt Value-Add-Investoren ihr Engagement erhöhen, da sich der Stuttgarter Büromarkt in einem Prozess des Wandels befindet und in den kommenden Jahren Revitalisierungen und Projektentwicklungen das Geschehen prägen werden. Das Jahr 2022 wird zudem im Zeichen der Nachhaltigkeit stehen – Büroobjekte, die dem Artikel 8 und 9 der EU-Offenlegungsverordnung entsprechen, werden in den Fokus der Investoren rücken. Der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt hat sich in diesem Umfeld bislang als äußerst robust erwiesen, sodass davon auszugehen ist, dass das Renditeniveau im Jahr 2022 auf seinem historischen Tiefstand verharren wird. Trotz hoher Nachfrage ist zu erwarten, dass aufgrund des traditionell äußerst limitierten Angebots in der badenwürttembergischen Landeshauptstadt das Transaktionsvolumen im Jahr 2022 nicht das überaus hohe Niveau des Jahres 2021 erreichen kann, ein Wert von rund 1,5 Mrd. € scheint aber durchaus realistisch.



Niedrige Leerstände und stabile Mieten auf dem Bürovermietungsmarkt vermitteln im Jahr 2021 Investoren die nötige Sicherheit und beflügeln das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt.

Kontakt

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

Ansprechpartner Research

Alexander Rutsch

Associate Director | Research

+49 71 1 22733-395

alexander.rutsch@colliers.com

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die COVID-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2022. Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH
Königstraße 5
70173 Stuttgart



Bildnachweis

Titelseite: ingenhoven architects gmbh

Innenseite: Getty Images, Inc.