



BÜROVERMIETUNG

Stuttgart Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

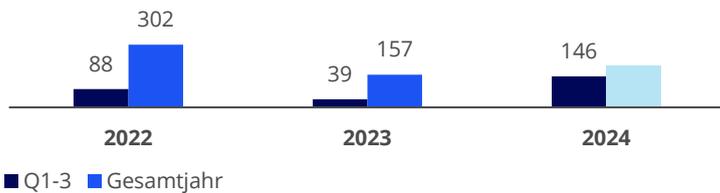
Trotz des weiterhin herausfordernden Marktumfeldes verzeichnete der Bürovermietungsmarkt Stuttgart im Jahresverlauf 2024 mit 156 Abschlüssen viel Aktivität sowie einen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum überdurchschnittlichen Flächenumsatz. Zurückzuführen ist das gute Ergebnis unter anderem auf einige großflächige Abschlüsse der öffentlichen Hand, wie beispielsweise die Anmietung der Stadt Stuttgart mit ca. 26.500 m² im dritten Quartal. Obwohl der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt damit seine hohe Krisenresilienz ein weiteres Mal unter Beweis stellte, stehen der fehlende konjunkturelle Rückenwind sowie die tiefgreifenden strukturellen Veränderungen der deutschen Büromärkte nach wie vor einer noch dynamischeren Marktbelebung entgegen.

Der Leerstand stieg gegenüber der Jahresmitte noch einmal geringfügig um 10 Basispunkte an, wobei sich eine zunehmende Polarisierung zwischen den Zentrumslagen mit ausgeprägter Flächenknappheit und den peripheren Teilmärkten mit sehr heterogener Flächenverfügbarkeit zeigte. Das limitierte Angebot an hochwertigen und ESG-konformen Flächen – insbesondere in den Zentrumslagen – führte zu einem weiterhin ansteigenden Mietpreisniveau. Trotz des fehlenden konjunkturellen Rückenwindes ist bis zum Jahresende für den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt zu erwarten, dass die Anmietungsaktivität nicht an Fahrt verlieren wird und mit ca. 180.000-200.000 m² ein Flächenumsatz deutlich über dem Niveau des Vorjahres erreicht wird.

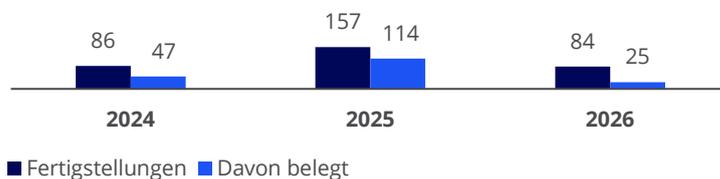
Fast Facts

	Q1-3 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	146.000 m ²	+36,8 %
Vermietungsumsatz	144.300 m ²	+44,7 %
Leerstand	461.500 m ²	+6,5 %
Leerstandsquote	5,4 %	+30 bp
Spitzenmiete	35,00 €/m ²	+0,0 %
Durchschnittsmiete	20,70 €/m ²	+14,4 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



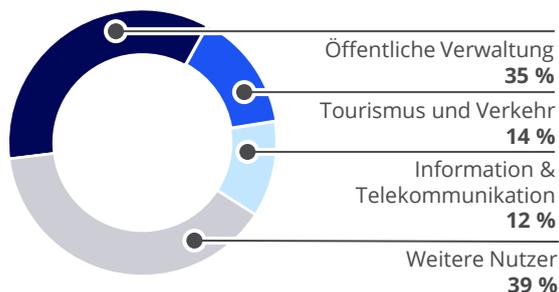
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

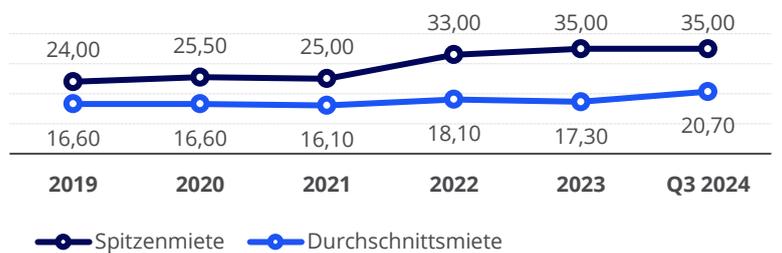


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Stuttgart Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

Nachdem der Stuttgarter Investmentmarkt verhalten in das Jahr 2024 startete, konnte im zweiten und dritten Quartal wieder ein dynamischeres Transaktionsgeschehen beobachtet werden. Dabei lag die Marktaktivität mit insgesamt 17 registrierten Deals in den ersten drei Quartalen sogar geringfügig über der des Vorjahreszeitraumes. Wesentlich zurückzuführen ist der lebhaftere Markt auf die bessere Berechenbarkeit des Zinsniveaus an den Finanz- und Anlagemärkten sowie auf adjustierte Preisvorstellungen der Verkäuferseite. Während sich die Spitzenmiete für Büroimmobilien im Premiumsegment zuletzt stabilisieren konnte, zeigten sich aufgrund eines anhaltenden Verkaufsdrucks bei nicht marktformen Objekten in peripheren Stadt-

teillagen partielle Renditeanstiege. Einher ging dies mit einer spürbar selektiveren Investorennachfrage, so dass die fundierte Marktkennntnis zu einem prioritären Erfolgsfaktor im Vermarktungsprozess wurde. Die weiterhin diffizilen Rahmenbedingungen für den deutschen Immobilieninvestmentmarkt werden auch im vierten Jahresquartal einem Endspurt entgegenstehen. Erst im Laufe des Jahres 2025 ist zu erwarten, dass die sich abzeichnende rückläufige Entwicklung des Zinsniveaus die Transaktionsdynamik unterstützen wird. Hiervon werden insbesondere risikoaverse Transaktionen im Core-Segment profitieren, was für den Stuttgarter Markt bereits im Jahr 2024 ein respektables Transaktionsvolumen von ca. 500 Mio. € erwarten lässt.

Fast Facts

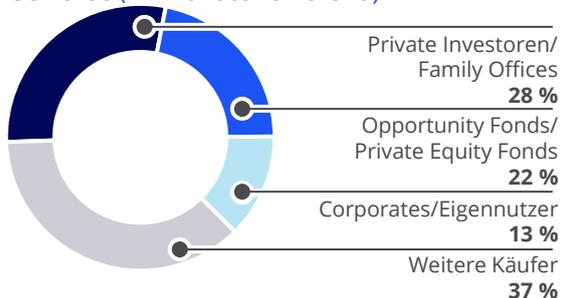
	Q1-3 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	369 Mio. €	-9,3 %
Transaktionsvolumen Wohnen	6 Mio. €	+200,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,80 %	+30 bp
Bedeutendste Assetklasse	Mischnutzung	
Größte Käufergruppe	Private Investoren/Family Offices	

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



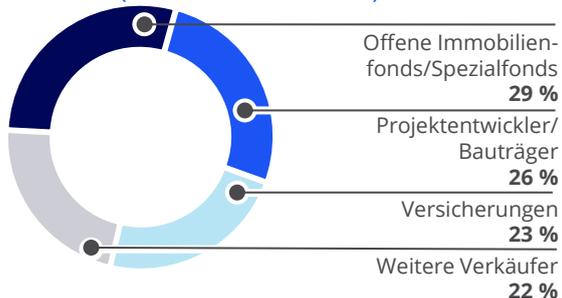
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

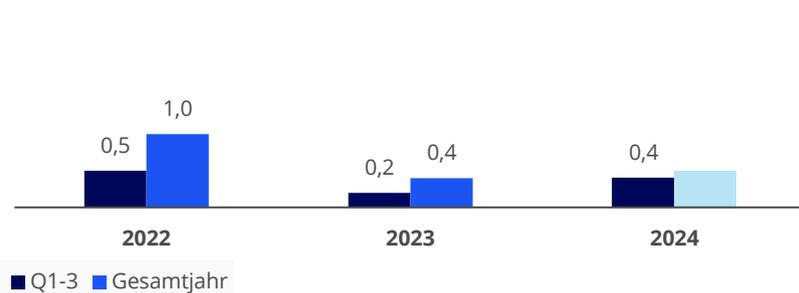


TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

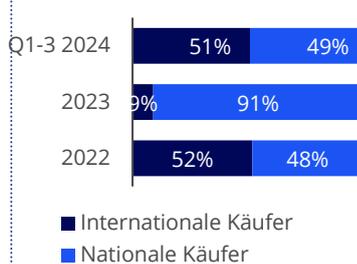


Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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