



# BÜROVERMIETUNG

Stuttgart Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



## Der Markt im Überblick

Auch im Jahr 2024 fehlte dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt der konjunkturelle Rückenwind. Dennoch konnte in diesem herausfordernden Umfeld ein Flächenumsatz verzeichnet werden, der über dem Mittelwert der vergangenen fünf Jahre lag. Zurückzuführen ist das gute Ergebnis wesentlich auf einige großflächige Abschlüsse mit mehr als 10.000 m<sup>2</sup> sowie die hohe Anmietungsaktivität der öffentlichen Hand. Obwohl der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt damit seine ausgeprägte Krisenresilienz ein weiteres Mal unter Beweis stellte, standen auch die tiefgreifenden strukturellen Veränderungen der deutschen Büromärkte einer noch dynamischeren Marktbelegung entgegen. Der Leerstand stieg gegenüber dem Vorquartal um 40

Basispunkte an, wobei sich ein erheblicher Spread zwischen der Stuttgarter Zentrumslage mit ausgeprägter Flächenknappheit sowie den umliegenden Stadtteillagen mit einem sehr heterogenen Angebot abzeichnet. Auch in der Mietpreisentwicklung nahm die Divergenz zwischen Bestands- und Neubauflächen weiter zu. So tendierten die Mietpreise für Bestandsflächen in Summe seitwärts, während die Nachfrage nach innerstädtischen Neubauflächen in einem deutlichen Mietpreisanstieg resultierte. Da die Frühindikatoren der deutschen Wirtschaft auch für das kommende Jahr diffizile Rahmenbedingungen verkünden, ist für 2025 ein solider, aber nicht überdurchschnittlicher Flächenumsatz von ca. 180.000-200.000 m<sup>2</sup> zu erwarten.

## Fast Facts

	2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	197.200 m <sup>2</sup>	+26,0 %
Vermietungsumsatz	183.900 m <sup>2</sup>	+23,0 %
Leerstand	493.600 m <sup>2</sup>	+14,2 %
Leerstandsquote	5,8 %	+70 bp
Spitzenmiete	37,00 €/m <sup>2</sup>	+5,7 %
Durchschnittsmiete	22,30 €/m <sup>2</sup>	+28,9 %

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



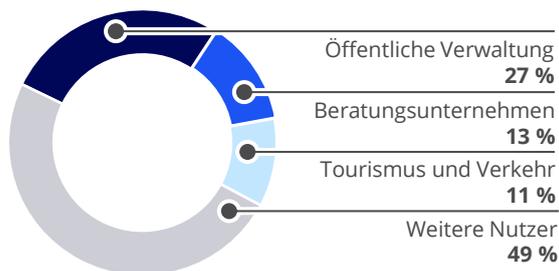
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

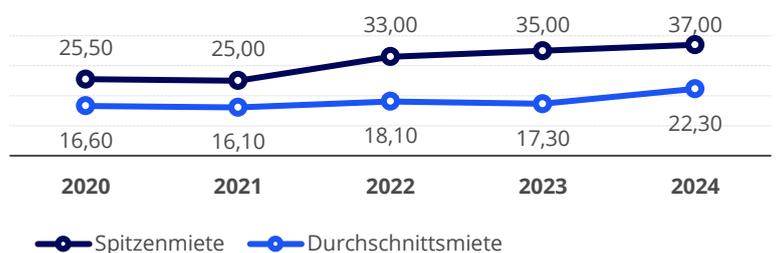


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

Stuttgart Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



## Der Markt im Überblick

Nachdem der Jahresauftakt investorenseitig noch von großer Zurückhaltung geprägt war, gewann der Stuttgarter Investmentmarkt im Laufe des Jahres zunehmend an Fahrt. So wurde das gewerbliche Transaktionsvolumen des Vorjahres knapp übertroffen, obwohl das erste Quartal noch ohne Transaktionen verstrichen war. Auch die Anzahl der Deals lag rund 30 % über dem Vorjahreswert. Wesentlich zurückzuführen ist der lebhaftere Markt auf die bessere Berechenbarkeit des Zinsniveaus an den Finanz- und Anlagemärkten sowie auf adjustierte Preisvorstellungen der Verkäuferseite. So stabilisierten sich im Laufe des Jahres die Renditen für Büroimmobilien im Premiumsegment als auch für Objekte in peripheren Stadtteillagen zunehmend, wobei ESG-

konforme Objekte in bevorzugt innerstädtischer Lage und mit guter Mieterstruktur weiterhin im Fokus der Investoren standen. Auch wenn sich durch die angepassten Kaufpreisvorstellungen weitere Opportunitäten ergeben werden, ist im kommenden Jahr - im Einklang mit dem nationalen Markt - weiterhin keine Boomphase am Stuttgarter Investmentmarkt zu erwarten. Die zunehmende Dynamik in der zweiten Jahreshälfte kann jedoch als Indikator für ein weiter anziehendes Transaktionsgeschehen im Jahr 2025 gesehen werden. In Kombination mit einer sich abzeichnenden Rückkehr institutioneller Investoren ist eine anhaltende Marktbelebung und ein gewerbliches Transaktionsvolumen von mehr als 500 Mio. € erwartbar.

## Fast Facts

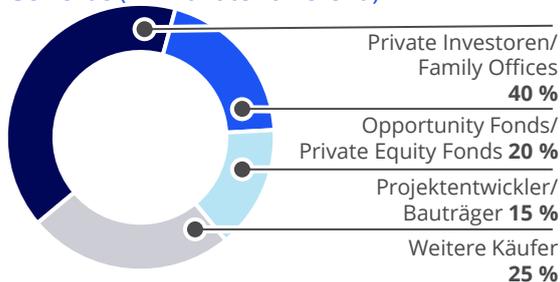
	2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	452 Mio. €	+0,7 %
Transaktionsvolumen Wohnen	102 Mio. €	
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,80 %	+0 bp
Bedeutendste Assetklasse		Mischnutzung
Größte Käufergruppe	Private Investoren/Family Offices	

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



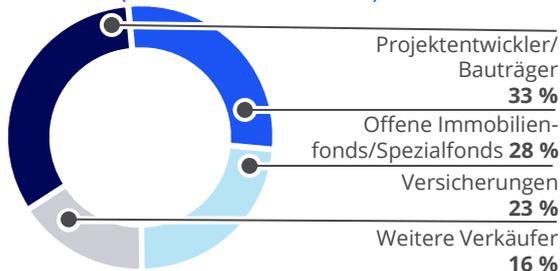
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

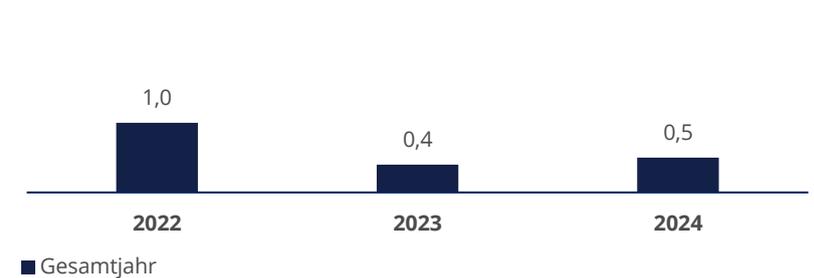


## TOP 3 Verkäufergruppen

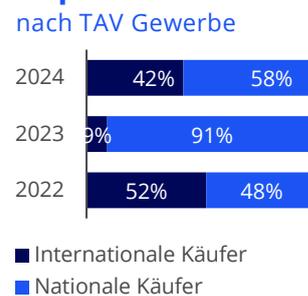
Gewerbe (12 Monate rollierend)



## Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



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