



BÜROVERMIETUNG

Stuttgart Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

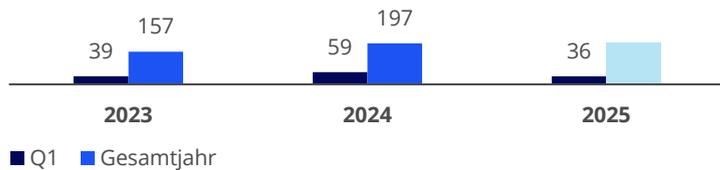
Dem Stuttgarter Bürovermietungs- markt fehlte es zu Jahresbeginn noch an Dynamik. So lag sowohl der Flächenumsatz als auch die Anmie- tungsaktivität mit 36 Abschlüssen signifikant unter dem Mittelwert der vergangenen fünf Anfangs quartale. Dabei ließ sich beobachten, dass sich Unternehmen zu Jahresbeginn in Bezug auf geplante Standortentschei- dungen noch vorsichtig zeigten und Expansionspläne zunächst verschoben oder überdacht wurden. Auch der Blick auf die konjunkturelle Perspek- tive und die Sorge vor einem Zoll- konflikt in den kommenden Quartalen ließ Entscheidungsträger vorerst abwartend agieren. Der Leerstand nahm zu Jahresanfang geringfügig zu, wobei sich eine fortschreitende Seg- mentierung zwischen den Zentrums-

lagen mit anhaltender Flächenknapp- heit und den Stadtteillagen mit sehr heterogenen Verfügbarkeiten zeigte. Die ausgeprägte Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Büroflächen führte insbesondere in den Zentrums- lagen zu einem weiterhin hohen Mietpreisniveau. Da sich der Hand- lingsdruck der Entscheidungsträger nicht verringern wird und nachhaltige Trends, wie der „Flight to quality“, New-Work-Konzepte oder der Wunsch nach ESG-konformen Büroflächen voranschreitet, sind mittel- bis länger- fristig zahlreiche Impulse gegeben, die im weiteren Jahresverlauf ein dyna- mischeres Vermietungsgeschehen erwarten lassen. Vor diesem Hintergrund ist für das Jahr 2025 weiterhin ein solider Flächenumsatz von 180.000-200.000 m² zu erwarten.

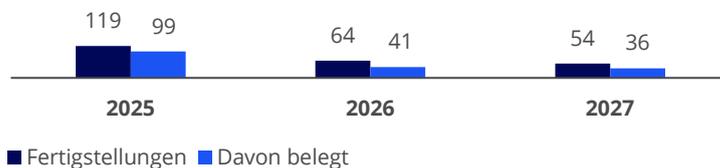
Fast Facts

	Q1 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	35.600 m ²	-39,9 %
Vermietungsumsatz	34.100 m ²	-41,5 %
Leerstand	502.000 m ²	+21,7 %
Leerstandsquote	5,9 %	+100 bp
Spitzenmiete	37,00 €/m ²	+5,7 %
Durchschnittsmiete	21,40 €/m ²	+12,6 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



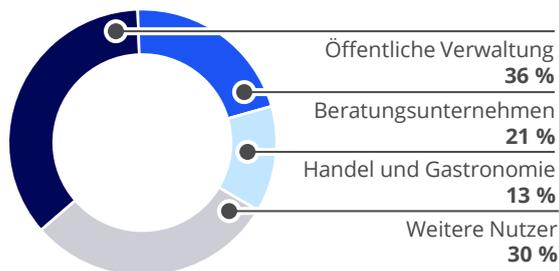
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Stuttgart Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

Der Stuttgarter Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien startete analog zu den anderen deutschen Top-7-Standorten mit wenig Aktivität in das Jahr 2025. Wie bereits zu Beginn des letzten Jahres bescherte ein geringer Übertrag aus dem Vorjahr auch in diesem Anfangs-quarter einen ruhigen Jahresstart, den institutionelle Investoren nutzten, um Investitions- oder Verkaufsstrategien zu entwickeln. Dabei zeichnet sich mittlerweile ab, dass der strukturelle Wandel im Bürosegment auf Investorensseite zunehmend als Opportunität begriffen wird. Wie bereits in den vorausgegangenen Quartalen konnte eine weitere Stabilisierung des Renditeniveaus beobachtet werden, wobei die partiell erheblichen Unterschiede nach Lage und Risikoklasse anhielten. Für

das zweite und dritte Quartal ist eine Zunahme der Marktaktivität, die insbesondere aus der mittlerweile eingetretenen Stabilität des Preisniveaus resultiert, erwartbar. Dabei deutet sich bereits an, dass neben privatem Kapital auch institutionelle Investoren wieder verstärkt am Markt auftreten werden. Auch wenn bei großvolumigen Objekten in Stadtteil-lagen investorensseitig nach wie vor Zurückhaltung zu spüren ist, wird die zunehmende Nachfrage im innerstädtischen Bereich über alle Risikoklassen hinweg zu einer deutlich spürbaren Belebung führen. Für das Gesamtjahr 2025 ist daher weiterhin ein solides gewerbliches Transaktionsvolumen zu prognostizieren, das mit über 500 Mio. € knapp über dem Niveau des Vorjahres liegen wird.

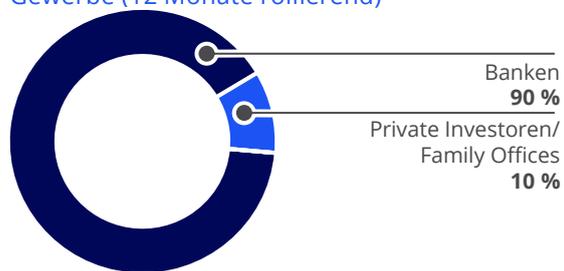
Fast Facts

	Q1 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	40 Mio. €	
Transaktionsvolumen Wohnen	0 Mio. €	
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,80 %	+0 bp
Bedeutendste Assetklasse		Mischnutzung
Größte Käufergruppe		Banken

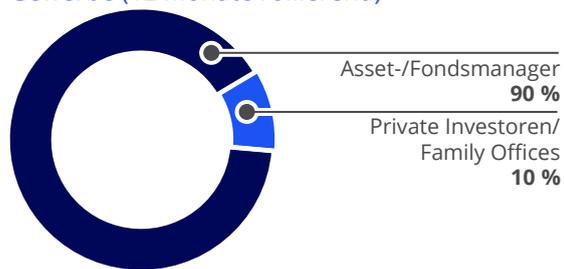
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



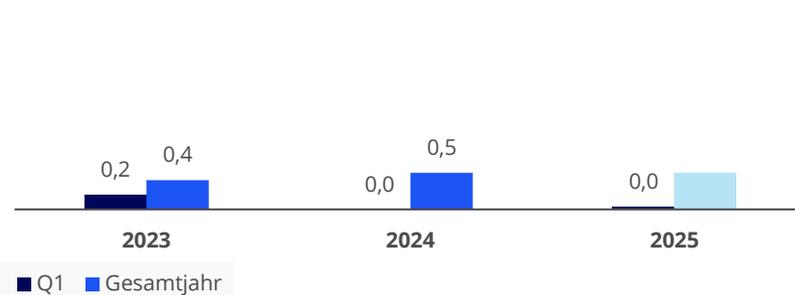
TOP 3 Käufergruppen Gewerbe (12 Monate rollierend)



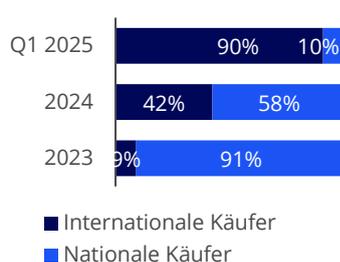
TOP 3 Verkäufergruppen Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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