



BÜROVERMIETUNG

Stuttgart Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

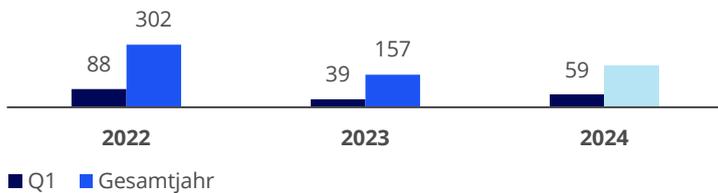
Der konjunkturelle und strukturelle Gegenwind belastete auch im ersten Jahresquartal den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt spürbar. Dennoch konnte im Vergleich zu den Vorquartalen eine hohe Aktivität sowie ein überdurchschnittlicher Flächen- und Vermietungsumsatz verzeichnet werden, worin sich eine gewisse Krisenresilienz zeigte, die bereits in früheren Jahren beobachten werden konnte. Dies spiegelte sich im ersten Quartal auch daran wider, dass erstmals seit dem Jahr 2022 wieder zwei Großanmietungen ab 10.000 m² registriert werden konnten. Darüber hinaus war eine weitere Polarisierung des Marktes, mit einer Fokussierung der Nutzer auf gut angebundene und zentrale Lagen zu beobachten, die auf

Ebene des Gesamtmarktes mit einem leicht rückläufigen Leerstand einherging. Eine anhaltend hohe Nachfrage nach modernen, gut angebotenen respektive zentrumsnahen sowie ESG-konformen Flächen, bei einem gleichzeitig limitierten Angebot in diesem Segment, führte insbesondere in den Zentrumslagen zu einem ansteigenden Mietpreinsniveau. Vor dem Hintergrund der laufenden strukturellen Veränderungen auf den deutschen Bürovermietungsmärkten, ist auch für den Stuttgarter Markt des Jahres 2024 zu erwarten, dass der Büroflächenumsatz nicht über 180.000-200.000 m² liegen wird.

Fast Facts

	Q1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	59.200 m ²	+ 52,2 %
Vermietungsumsatz	58.300 m ²	+ 82,8 %
Leerstand	412.400 m ²	+ 9,1 %
Leerstandsquote	4,9 %	+ 40 bp
Spitzenmiete	35,00 €/m ²	+ 6,1 %
Durchschnittsmiete	19,00 €/m ²	+ 5,0 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



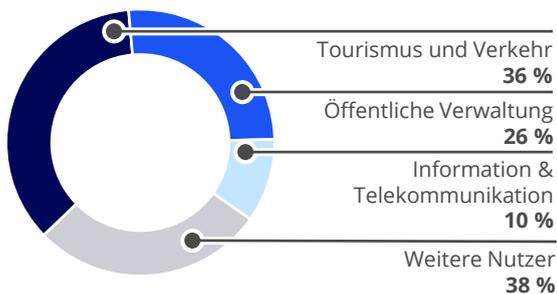
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Stuttgart Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

Der Stuttgarter Investmentmarkt startete überaus ruhig in das Jahr 2024 und konnte im ersten Quartal noch keine nennenswerten gewerblichen Immobilienverkäufe verzeichnen. Analog zum gesamtdeutschen Markt führte das weiterhin herausfordernde Umfeld zu Jahresbeginn zu einer spürbar selektiven Investorennachfrage mit langen Vermarktungsdauern und limitierte das Transaktionsgeschehen erheblich. Der Fokus der Anleger lag dabei überwiegend auf kleineren und mittelgroßen Objektvolumina mit innerstädtischer Lagequalität. Begründet ist dies insbesondere in der nach wie vor äußerst niedrigen Leerstandsquote der Stuttgarter Zentrumslage. In den kommenden

Monaten werden die weiter rückläufige Inflationsrate, die im Juni dieses Jahres erwartbare Zinssenkung der EZB sowie auf Käufer- und Verkäuferseite die sich abzeichnende Annäherung der Preisvorstellungen zu einer spürbaren Markterholung beitragen. Dennoch ist zu erwarten, dass vor dem Hintergrund wohl fehlender großvolumiger Verkaufsabschlüsse für das Jahr 2024 ein erneut niedriges Transaktionsvolumen verzeichnet wird, das nicht über dem Niveau des Vorjahres von ca. 450 Mio. € liegt.

Fast Facts

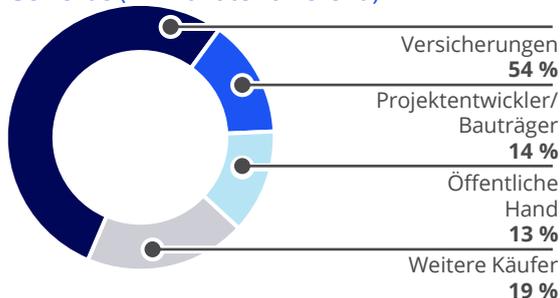
	Q1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	0 Mio. €	- 100,0 %
Transaktionsvolumen Wohnen	0 Mio. €	- 100,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,80 %	+ 0 bp
Bedeutendste Assetklasse	-	-
Größte Käufergruppe	-	-

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



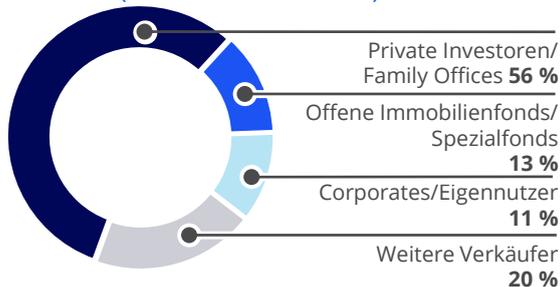
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

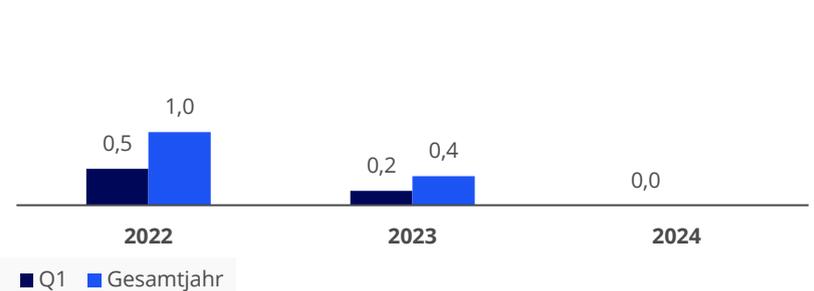


TOP 3 Verkäufergruppen

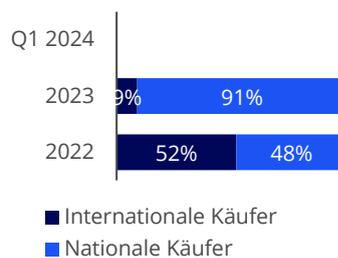
Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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