



# BÜROVERMIETUNG

Stuttgart Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



## Der Markt im Überblick

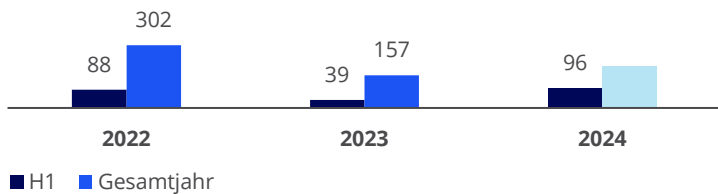
Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt konnte im zweiten Quartal den guten Start der ersten drei Monate fortsetzen und verzeichnete mit insgesamt 110 Abschlüssen eine lebhaftere erste Jahreshälfte. Während im ersten Quartal wieder zwei großflächige Anmietungen verzeichnet werden konnten, prägten im zweiten Quartal insbesondere kleinere und mittelgroße Anmietungen das Marktgeschehen. Obwohl der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt damit seine geringe Krisenanfälligkeit ein weiteres Mal unter Beweis stellt, stehen der fehlende konjunkturelle Rückenwind sowie die tiefgreifenden strukturellen Veränderungen der deutschen Büromärkte nach wie vor einer noch dynamischeren Marktbelebung entgegen. Darüber hinaus war eine weitere

Polarisierung des Marktes, mit einer Fokussierung der Nutzer auf gut angebundene, zentrale Lagen zu registrieren, die sich auch in einer Erhöhung des Leerstandes in peripheren Teilmärkten bei weiterhin nahezu vollvermieteten Zentrums-lagen widerspiegelte. Die fortschreitende ESG-Konformität revitalisierter Objekte, gestiegene Baukosten sowie das limitierte Angebot an hochwertigen Flächen – insbesondere in den Zentrums-lagen – führten zu einem anhaltend hohen Mietpreis-niveau. Bis zum Jahresende ist für den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt eine weiterhin spürbare Anmietungs-aktivität zu erwarten und aufgrund des äußerst soliden ersten Halbjahres ein Flächenumsatz von 180.000-200.000 m<sup>2</sup> realistisch.

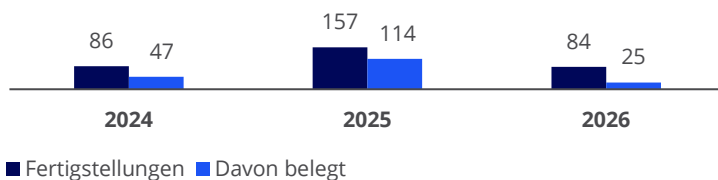
## Fast Facts

	H1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	95.500 m <sup>2</sup>	+ 52,1 %
Vermietungsumsatz	93.900 m <sup>2</sup>	+ 68,3 %
Leerstand	455.200 m <sup>2</sup>	+ 14,2 %
Leerstandsquote	5,3 %	+ 60 bp
Spitzenmiete	35,00 €/m <sup>2</sup>	+ 0,0 %
Durchschnittsmiete	19,20 €/m <sup>2</sup>	+ 4,9 %

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



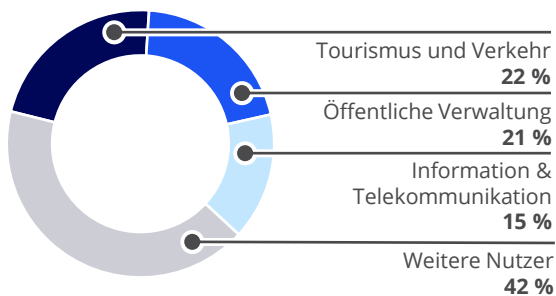
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

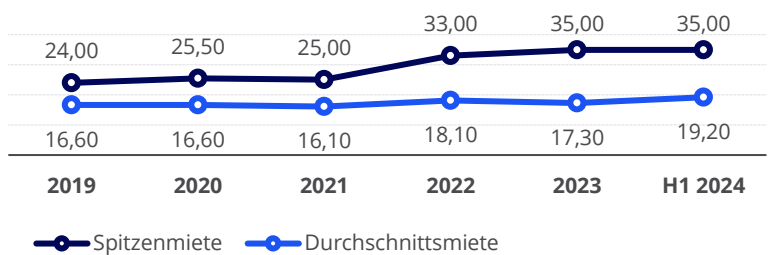


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

Stuttgart Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



## Der Markt im Überblick

Aufgrund eines äußerst ruhigen Jahresstarts verzeichnete der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt im ersten Halbjahr 2024 ein geringes gewerbliches Transaktionsvolumen, das analog zum gesamtdeutschen Immobilienmarkt vom weitgehenden Fehlen großvolumiger Abschlüsse geprägt war. Bei den umgesetzten Transaktionen ließen sich zudem gegenüber den Vorjahren verlängerte Vermarktungsdauern beobachten, was in der diffizilen finalen Kaufpreisfindung wie auch den längeren Prüfprozessen der Finanzierung und gebäudetechnischen Due-Diligence begründet war. Einher ging dies mit einer spürbar selektiveren Investorenachfrage, so dass die fundierte Marktkenntnis zu einem prioritären Erfolgsfaktor im Vermarktungsprozess

wurde. Im Bürosegment bewegt sich die Spitzenrendite unverändert auf dem Niveau des Vorquartals, während im Mixed-use-Segment individuelle Objekt- und Standortfaktoren dazu führten, dass das Vorquartalsniveau unterschritten wurde. Für die zweite Jahreshälfte ist zu erwarten, dass der Markt für Immobilientransaktionen wieder an Dynamik gewinnt, wobei der Fokus sicherlich erneut auf dem Value Add-Bereich liegen wird. Aufgrund der im Juni vollzogenen Zinswende und einer somit höheren Planbarkeit für Investoren, ist zudem von einer Zunahme risikoaverser Transaktionen im Core-Segment auszugehen, die für den Stuttgarter Markt einen Anstieg des Transaktionsvolumens gegenüber dem Vorjahr auf ca. 500 Mio. € erwarten lässt.

## Fast Facts

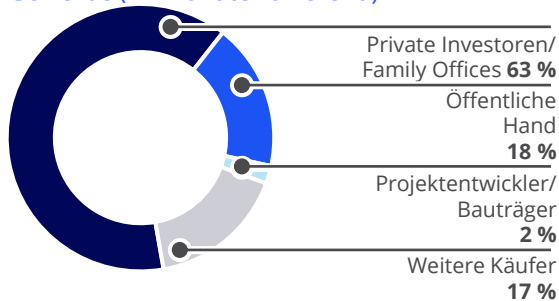
	H1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	162 Mio. €	- 54,5 %
Transaktionsvolumen Wohnen	0 Mio. €	- 100,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,80 %	+ 50 bp
Bedeutendste Assetklasse	Mischnutzung	
Größte Käufergruppe	Private Investoren/Family Offices	

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



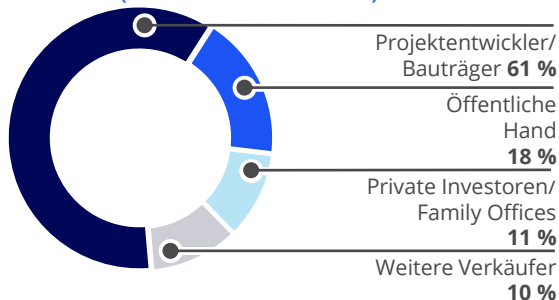
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

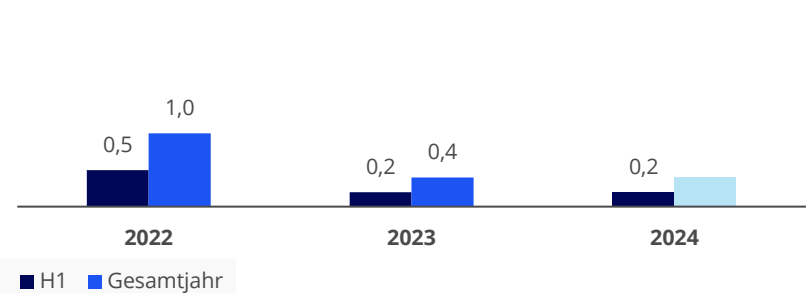


## TOP 3 Verkäufergruppen

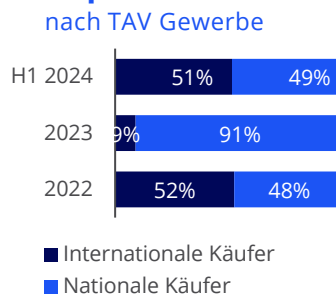
Gewerbe (12 Monate rollierend)



## Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



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