



BÜROVERMIETUNG

Stuttgart Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

Colliers

Der Markt im Überblick

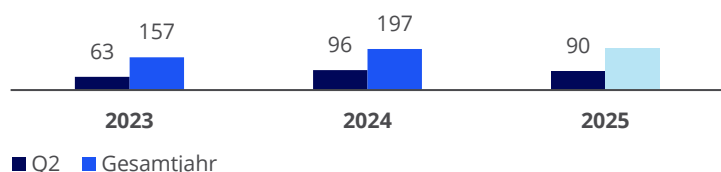
Trotz des aktuell schwierigen Marktumfeldes zeigte sich der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt im ersten Halbjahr 2025 mit 83 Abschlüssen spürbar dynamischer als noch im verhaltenen Anfangsquartal. Bedeutsame Großanmietungen gingen sowohl auf Unternehmen aus der Beratungs- und Automobilbranche als auch auf die öffentliche Verwaltung zurück. Letztere bewies durch langfristig abgeschlossene Verträge auch mit Blick auf die Zukunft des Stuttgarter Bürovermietungsmarktes erneut ihre Bedeutung als Stabilitätsanker in einem konjunkturrell anspruchsvollen Umfeld. Die Leerstandsquote erhöhte sich in der ersten Jahreshälfte um 60 Basispunkte, wobei ein signifikanter Anteil dieses Anstiegs auf wenige und von Obsoles-

zenzrisiken betroffene Immobilien in Stadtteillage zurückzuführen war. Die ausgeprägte Nachfrage nach modernen, flexiblen und qualitativ hochwertigen Büroflächen resultierte insbesondere in den Zentrumslagen in einem weiterhin hohen Mietpreinsniveau. Für die kommenden Jahre ist bereits absehbar, dass bei diesen erstklassigen Flächen – vorrangig bei guter Lagequalität – aufgrund der zuletzt reduzierten Bautätigkeit durch Projektentwickler ein Angebotsengpass bevorstehen wird. In der zweiten Jahreshälfte ist zu erwarten, dass der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt auch weiterhin seine Krisenresilienz unter Beweis stellt, was für das Gesamtjahr einen Flächenumsatz von 180.000-200.000 m² realistisch erscheinen lässt.

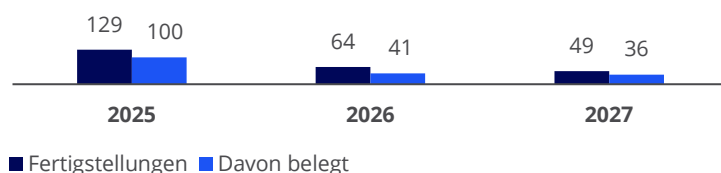
Fast Facts

	Q2 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	90.200 m ²	-5,6 %
Vermietungsumsatz	86.900 m ²	-7,5 %
Leerstand	543.900 m ²	+19,5 %
Leerstandsquote	6,4 %	+110 bp
Spitzenmiete	37,00 €/m ²	+5,7 %
Durchschnittsmiete	21,10 €/m ²	+9,9 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



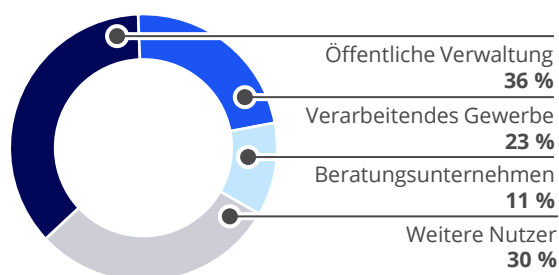
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

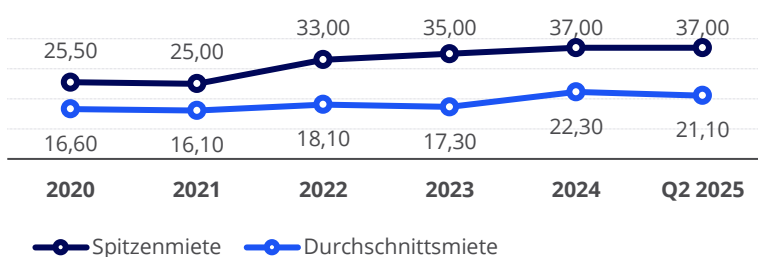


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²



Copyright © 2025 Colliers International Deutschland GmbH

Bilder: © Adobe Stock

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. © 2025. Alle Rechte vorbehalten.



INVESTMENT

Stuttgart Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

Colliers

Der Markt im Überblick

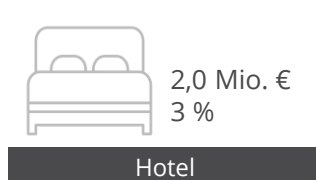
Der Stuttgarter Immobilieninvestmentsmarkt war in der ersten Hälfte des Jahres 2025 noch von Zurückhaltung geprägt. Insbesondere das Fehlen von Großdeals, eine bislang noch selektive Nachfrage institutioneller Investoren sowie zeitintensive Ankaufprüfungen aktuell laufender Transaktionsprozesse führten zu einem im Vorjahresvergleich unterdurchschnittlichem Transaktionsvolumen. Hinsichtlich der Nutzungsart erweiterte sich der Anlagefokus privater wie auch institutioneller Investoren im Laufe des Jahres spürbar, so dass sich neben den seit geraumer Zeit stark nachgefragten wohnwirtschaftlichen Investments insbesondere Bildungseinrichtungen, wie auch Gesundheits- und Sozialimmobilien einer zuneh-

menden Nachfrage erfreuten. Hiermit verbunden war eine räumliche Erweiterung des Investitionsstandortes über die Stadtgrenze hinaus auf die Region Stuttgart. Dies deutet darauf hin, dass die Region als Ganzes auch in diesem anhaltend schwierigen konjunkturellen Umfeld nicht an Anziehungskraft verloren hat. Die bereits in den vorausgegangenen Quartalen zu beobachtende Stabilisierung des Renditeniveaus setzte sich fort, wobei die partiell erheblichen Unterschiede nach Lage und Risikoklasse anhielten. Neben dem nach wie vor aktiven privaten Kapital ließ sich seit Jahresbeginn auch seitens institutioneller Investoren zunehmendes Interesse konstatieren, so dass mit Blick auf die zweite Jahreshälfte eine zunehmende Dynamik zu erwarten ist.

Fast Facts

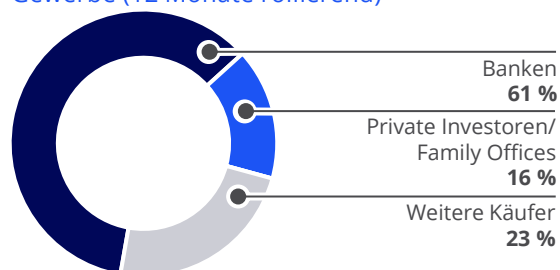
	Q2 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	60 Mio. €	
Transaktionsvolumen Wohnen	5 Mio. €	
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,80 %	+0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Mischnutzung	
Größte Käufergruppe	Banken	

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



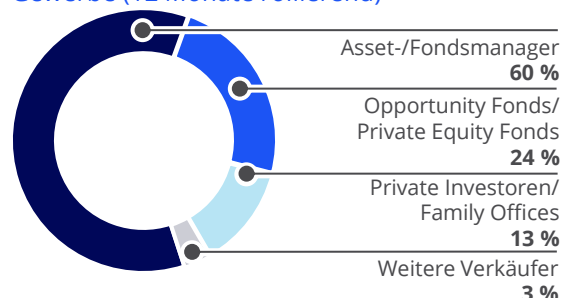
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

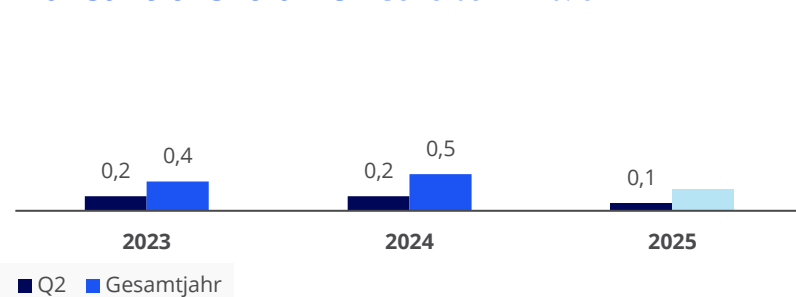


TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

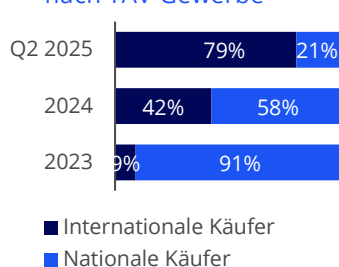


Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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