



BÜROVERMIETUNG

Stuttgart Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

Aufgrund des Ausbleibens großvolumiger Vertragsabschlüsse im dritten Quartal, verzeichnete der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt im bisherigen Jahresverlauf einen leicht unterdurchschnittlichen Flächenumsatz. Gleichwohl konnte über das gesamte Jahr ein breites Nachfragespektrum in allen Größensegmenten beobachtet werden. Auch der Vermietungsumsatz lag annähernd auf dem mittleren Niveau der vergangenen fünf Jahre und dokumentiert – trotz temporärer Rückgänge im Segment großflächiger Abschlüsse – eine vorhandene Marktstabilität. Weiterhin ist zu beobachten, dass sich die gegenwärtige Nutzerpräferenz verstärkt auf zentrale Lagen fokussiert, wodurch in diesen Teilmärkten insbesondere Eigentümer hochwertiger und ESG-konformer

Büroflächen von einem anhaltenden Mietpreiswachstum profitieren. Die Leerstandsquote erhöhte sich gegenüber dem Vorquartal um 20 Basispunkte, wobei ein signifikanter Anteil dieses Anstiegs auf wenige und von Obsoleszenzrisiken betroffene Immobilien in Stadtteillage zurückzuführen war. Parallel dazu manifestierte sich in den Teilmärkten City und Innenstadt eine ausgeprägte Nachfrage nach modernen, flexiblen und qualitativ hochwertigen Büroflächen, die in diesen zentralen Lagen zu einer Persistenz des bereits erhöhten Mietpreinsniveaus führte. Auch vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen indiziert sich bereits eine fortschreitende qualitätsgetriebene Markttransformation, die bis zum Jahresende eine stabile Anmietungsaktivität erwarten lässt.

Fast Facts

	Q3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	110.000 m ²	-24,7 %
Vermietungsumsatz	106.400 m ²	-26,3 %
Leerstand	564.200 m ²	+22,3 %
Leerstandsquote	6,6 %	+120 bp
Spitzenmiete	37,00 €/m ²	+5,7 %
Durchschnittsmiete	20,10 €/m ²	-2,9 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



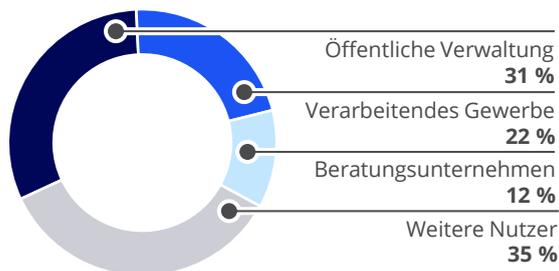
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Stuttgart Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

Nach einer durch verhaltene Transaktionsstätigkeit geprägten ersten Jahreshälfte zeigen sich auf dem Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt im dritten Quartal 2025 erste Indikatoren einer beginnenden Markterholung. So wurde mit einem registrierten Transaktionsvolumen von über 80 Mio. € der Wert des ersten Halbjahres signifikant übertroffen. Während im Jahresverlauf die Käuferseite durch die Aktivität privater Investoren sowie Family Offices geprägt war, bestand die Verkäuferseite aus einem breiteren Spektrum privater als auch institutioneller Akteure. Die anhaltend niedrige Leerstandsquote für Büroflächen in zentralen Lagen führte in den vergangenen Quartalen zu einer Stabilisierung der Spitzenrendite im Premiumsegment. Im Gegensatz dazu

ist in Stadtteillagen – bedingt durch ein vielfach erhöhtes Flächenangebot – zu beobachten, dass Objekte mit eingeschränkter Marktkonformität ein persistent hohes Renditeniveau aufweisen. Neben innerstädtischen Büro- und Mixed-Use-Konzepten standen vermehrt auch wohnwirtschaftliche Investments, Fachmarktzentren mit Nahversorgungscharakter sowie Gesundheits- und Bildungsimmobilien in Stuttgarter Stadtteillage im Fokus der Investoren. Darüber hinaus erweiterte sich der Blickwinkel zahlreicher Anleger zunehmend über die Landeshauptstadt hinaus auf die gesamte Region Stuttgart. Mit Blick auf das vierte Quartal ist zu erwarten, dass sich die gegenwärtige Marktbelegung im Zuge laufender Transaktionsprozesse weiter fortsetzen wird.

Fast Facts

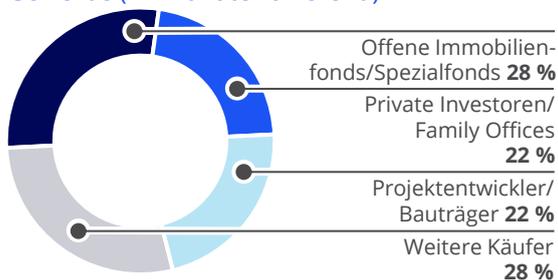
	Q3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	145 Mio. €	-60,8 %
Transaktionsvolumen Wohnen	5 Mio. €	
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,80 %	+0 bp
Bedeutendste Assetklasse		Mischnutzung
Größte Käufergruppe		Offene Immobilienfonds/Spezialfonds

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



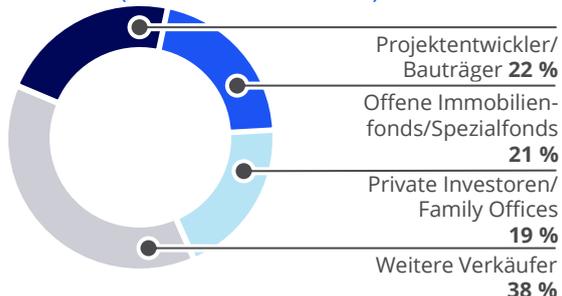
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

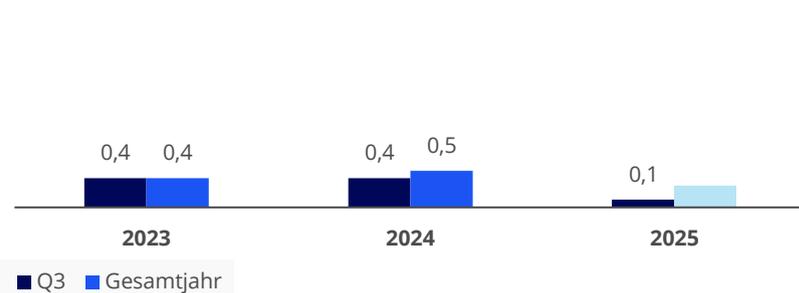


TOP 3 Verkäufergruppen

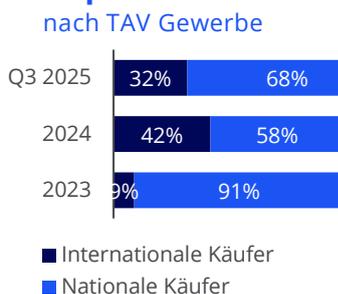
Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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