



Der Markt im Überblick

Auch im Jahr 2025 standen geopolitische Unsicherheiten und die eingetrübte konjunkturelle Lage einer nachhaltigen Erholung des Stuttgarter Bürovermietungsmarktes entgegen. Zudem blieb der Flächenumsatz nach einem vergleichsweise lebhaften ersten Halbjahr in der zweiten Jahreshälfte aufgrund ausbleibender großvolumiger Abschlüsse limitiert, während die Anzahl der Anmietungen mit 172 registrierten Abschlüssen nahezu dem Vorjahreswert entsprach. Der Leerstand verharrte zum Jahresende auf dem Niveau des dritten Quartals, wobei sich die strukturelle Divergenz zwischen den nachfrageintensiven Zentrumslagen mit persistenter Flächenknappheit und den Stadtteillagen mit heterogenen Verfügbarkeitsstrukturen weiter manifestierte. Die ausgeprägte Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Büroflächen stabilisierte das Mietpreisgefüge insbesondere in den zentralen Teilmärkten auf hohem Niveau. Dem entgegen mussten bei älteren Bestandsobjekten in Stadtteillage partiell signifikante Abschläge registriert werden. Dies resultierte im zurückliegenden Jahr in einer rückläufigen Durchschnittsmiete, die im Jahr 2026 – bedingt durch den sich weiter verschärfenden Angebotsengpass bei Neubauflächen – erneut ansteigen dürfte. Mit Blick auf den Flächenumsatz ist für das Jahr 2026 aufgrund aktueller Gesuche auch im großflächigen Segment wieder mit mehr Dynamik zu rechnen, so dass ein Umsatzergebnis von 180.000-200.000 m² realistisch erscheint.

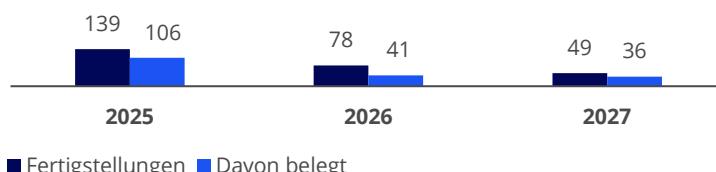
Fast Facts

	2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	144.500 m ²	-26,7 %
Vermietungsumsatz	140.900 m ²	-23,4 %
Leerstand	566.100 m ²	+14,7 %
Leerstandsquote	6,6 %	+80 bp
Spitzenmiete	36,00 €/m ²	-2,7 %
Durchschnittsmiete	18,50 €/m ²	-17,0 %

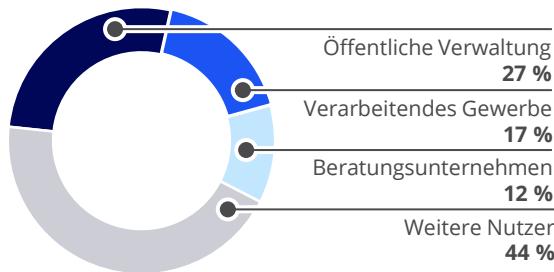
Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²

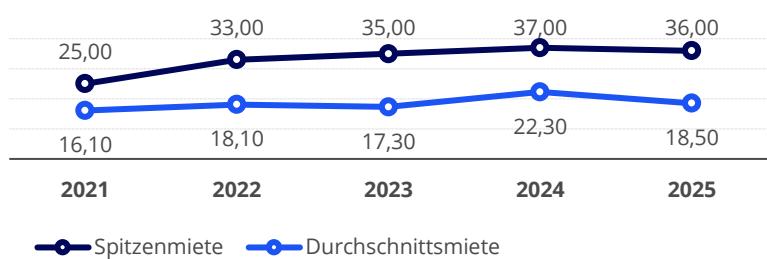


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²



Teilmärkte





INVESTMENT

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



Der Markt im Überblick

Ungeachtet der diffizilen Rahmenbedingungen konnte der Stuttgarter Investmentmarkt im Laufe des Jahres 2025 kontinuierlich an Dynamik gewinnen und verzeichnete im vierten Quartal mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von 217 Mio. € den höchsten Quartalswert seit 2022. Aufgrund des verhaltenen Jahresstarts blieb das aggregierte Jahresvolumen jedoch leicht hinter dem Vorjahresniveau zurück. Restriktiv wirkten insbesondere die begrenzte Verfügbarkeit investierbarer Produkte sowie eine temporär eingeschränkte Angebotsliquidität, deren Rekonstitution erst im kommenden Jahr zu erwarten ist. Mit insgesamt 23 gewerblichen Transaktionen lag die Aktivität hingegen auf Vorjahresniveau, wobei sich die Nachfrage der Investoren

vornehmlich auf innerstädtische Büro- und Mixed-Use-Assets mit langfristig gesicherten Cashflows fokussierte. Die realisierten Transaktionen lieferten zugleich eine belastbare Marktevidenz und zeigen, dass sich Käufer- und Verkäuferseite zunehmend auf ein marktkonformes Pricing einigen. Obgleich die Anpassung der Kaufpreisvorstellungen zusätzliche Investmentopportunitäten generieren dürfte, ist konjunkturbedingt auch im Jahr 2026 nicht von einer hochdynamischen Investitionsphase auszugehen. Die spürbare Zunahme der Marktaktivität in der zweiten Jahreshälfte 2025 kann jedoch als Indikator für eine fortgesetzte, moderat positive Marktlebendung des Stuttgarter Investmentmarktes im kommenden Jahr interpretiert werden.

Fast Facts

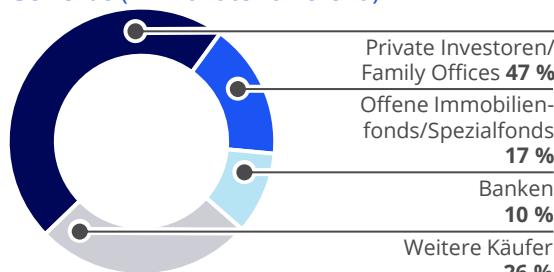
	2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	362 Mio. €	-20,1 %
Transaktionsvolumen Wohnen	54 Mio. €	-46,9 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,80 %	+0 bp
Bedeutendste Assetklasse		Mischnutzung
Größte Käufergruppe	Private Investoren/Family Offices	

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



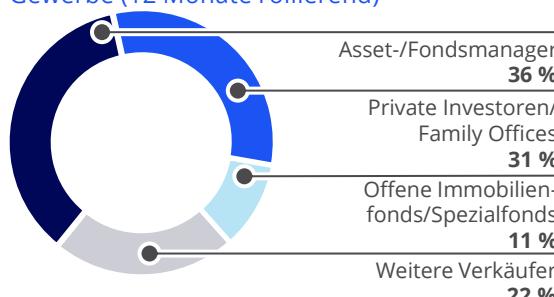
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

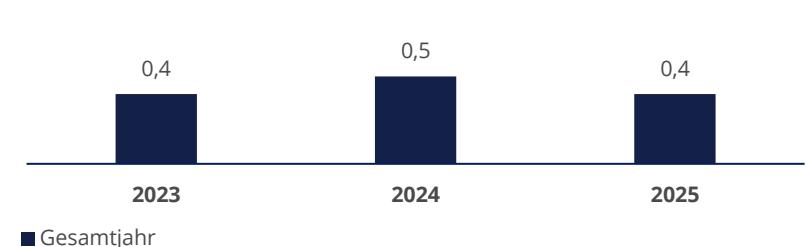


TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

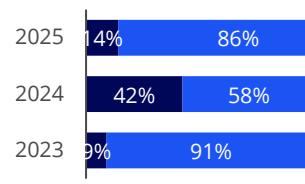


Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



■ Internationale Käufer

■ Nationale Käufer

Ansprechpartner



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