



BÜROVERMIETUNG

Stuttgart Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



Der Markt im Überblick

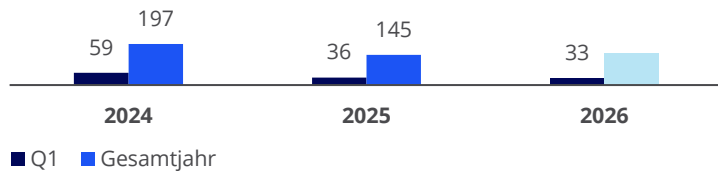
Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt verzeichnete zu Jahresbeginn eine verhaltene Aktivität, da sowohl konjunkturelle Unsicherheiten als auch strukturelle Anpassungsprozesse weiterhin dämpfend wirkten. So blieb der Flächenumsatz im ersten Quartal leicht unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums, wobei auffällig war, dass die größten Anmietungen entgegen der in den vergangenen Jahren dominierenden Standortpräferenz nicht in den zentralen Lagen, sondern überwiegend außerhalb des innerstädtischen Kernbereichs realisiert wurden. Prägend waren hierbei maßgeblich Abschlüsse technologieorientierter Unternehmen. Der Leerstand nahm in peripheren Stadtteillagen weiter zu, während sich in den zentralen Teilmärkten eine weit-

gehende Stabilisierung abzeichnete. Auf Gesamtmarktebene verlor der in den vergangenen Jahren beobachtete Leerstandsaufbau an Dynamik, im weiteren Jahresverlauf ist jedoch insbesondere bei älteren Bestandsflächen weiterhin mit punktuell hohen Vakanzen zu rechnen. Die Spitzenmiete blieb infolge der anhaltend lebhaften Nachfrage nach modernen Büroflächen bei gleichzeitig begrenztem Angebot in diesem Segment auf einem überdurchschnittlichen Niveau, während sich die Durchschnittsmiete nach der rückläufigen Entwicklung der Vorquartale zu Jahresbeginn stabilisierte. In den kommenden Quartalen ist eine graduelle Belebung der Marktaktivität zu erwarten, wobei der Flächenumsatz voraussichtlich das Vorjahresniveau erreichen dürfte.

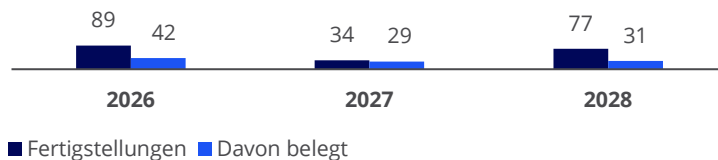
Fast Facts

	Q1 2026	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	32.700 m ²	-8,1 %
Vermietungsumsatz	32.700 m ²	-4,1 %
Leerstand	581.000 m ²	+15,7 %
Leerstandsquote	6,7 %	+80 bp
Spitzenmiete	37,00 €/m ²	+0,0 %
Durchschnittsmiete	18,30 €/m ²	-14,5 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



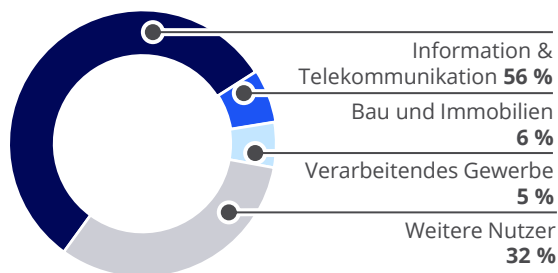
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

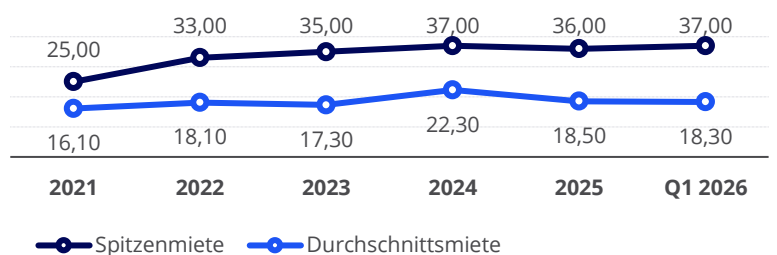


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Stuttgart Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



Der Markt im Überblick

Der Stuttgarter Investmentmarkt verzeichnete zu Beginn des Jahres 2026 eine geringe Aktivität und wies im ersten Quartal lediglich wenige kleinvolumige Transaktionen auf. Der verhaltene Jahresauftakt ist maßgeblich auch darauf zurückzuführen, dass aus dem Vorjahr keine nachhaltige Transaktionsdynamik in das laufende Jahr übertragen werden konnte. Gleichwohl lieferte das vergleichsweise umsatzstarke Schlussquartal 2025 den Marktakteuren eine belastbare Marktevidenz, die insbesondere für die Bewertung und Positionierung der aktuell in der Vermarktung befindlichen Objekte von Relevanz ist. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass dem Markt derzeit ein größeres Angebot an Investmentprodukten zugeführt wird als noch im Vorjahr.

Während institutionelle Investoren den Markt weiterhin selektiv sondieren, ist bei privaten Investoren sowie Family Offices eine spürbar höhere Investitionsbereitschaft zu beobachten. Ausschüttungsorientierte institutionelle Investoren sehen sich hingegen – auch vor dem Hintergrund gestiegener Finanzierungskosten – häufig mit Herausforderungen bei der Realisierung ihrer Ausschüttungsrenditen konfrontiert. Private Kapitalgeber bewerten demgegenüber verstärkt die sich aus den marktjustierten Preisen ergebenden attraktiven Kapitalwerte. Für das Gesamtjahr erscheint vor dem Hintergrund der aktuell laufenden Vermarktungsprozesse ein Transaktionsvolumen von rund 500 Mio. € als realistisch.

Fast Facts

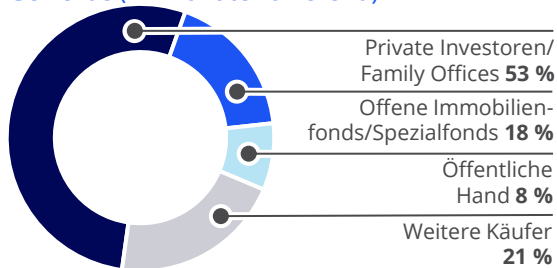
	Q1 2026	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	13 Mio. €	-68,8 %
Transaktionsvolumen Wohnen	12 Mio. €	
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,80 %	+0 bp
Bedeutendste Assetklasse		Büroimmobilien
Größte Käufergruppe	Private Investoren/Family Offices	

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



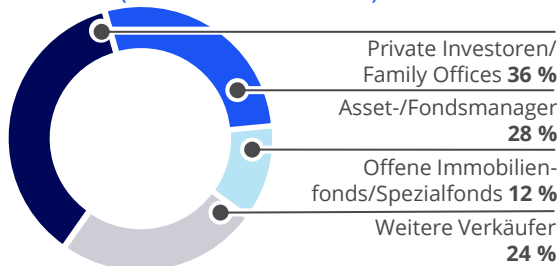
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

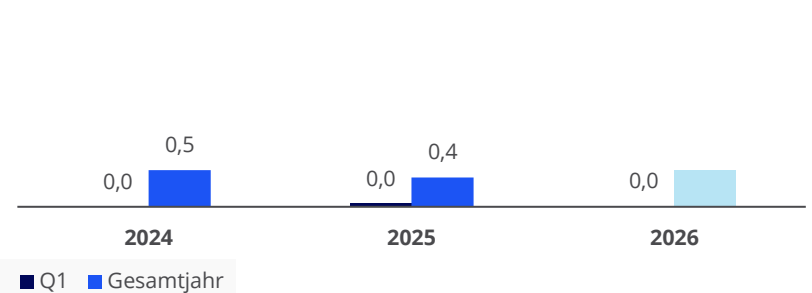


TOP 3 Verkäufergruppen

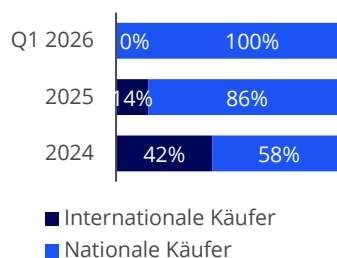
Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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