



### KEY HIGHLIGHTS

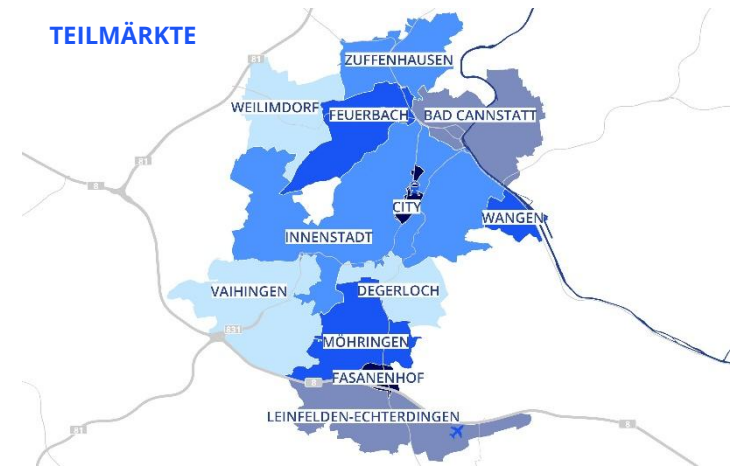
- Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt ist zunehmend von einer qualitativen Marktsegmentierung geprägt, wobei sich die Nachfrage weiterhin auf moderne, hochwertige und nachhaltig positionierte Flächen in zentralen Lagen konzentriert.
- Während sich im ersten Halbjahr die Anmietungsaktivität mit 84 Abschlüssen auf einem durchschnittlichen Niveau bewegte, limitierte die geringe Anzahl großflächiger Abschlüsse den Flächenumsatz.
- Leerstände entfallen überwiegend auf periphere Standorte sowie Objekte mit geringerer Ausstattungs- und Standortqualität.
- Demgegenüber bleibt das Angebot moderner Flächen in den nachgefragten Innenstadtlagen begrenzt und das geringe Fertigstellungsvolumen sowie hohe Vorvermietungsquoten sprechen hier für eine Fortsetzung der positiven Mietpreisentwicklung.
- Die gut gefüllte Verhandlungspipeline lässt bei einer weiteren Stabilisierung des wirtschaftlichen Umfelds einen Flächenumsatz auf Vorjahresniveau erwarten.

## BÜROVERMIETUNG

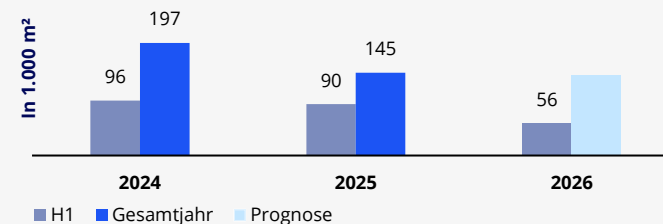


FAST FACTS	H1 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2026
Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer)	55.600 m <sup>2</sup>	-38,4 %	↑
Vermietungsumsatz	54.600 m <sup>2</sup>	-37,2 %	↑
Leerstand (inkl. Untermietfläche)	608.600 m <sup>2</sup>	+64.700 m <sup>2</sup>	↗
Leerstandsquote	7,0 %	+60 bp	↗
Spitzenmiete	37,00 €/m <sup>2</sup>	±0,0 %	↗
Durchschnittsmiete	17,90 €/m <sup>2</sup>	-15,2 %	→

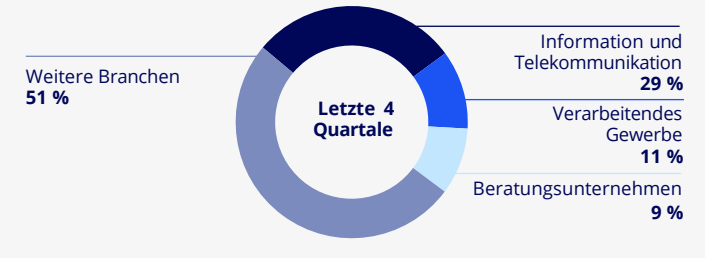
### TEILMÄRKTE



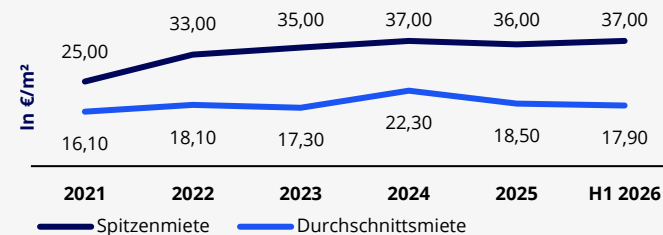
### FLÄCHENUMSATZ



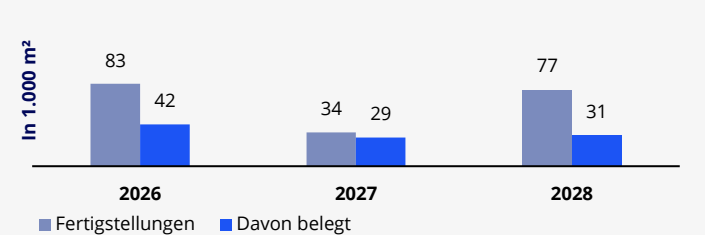
### TOP 3 BRANCHEN



### SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



### NEUBAUFERTIGSTELLUNGEN



### KEY HIGHLIGHTS

- Wie bereits im Vorjahreszeitraum verhartete die Transaktionsaktivität auf dem Stuttgarter Investmentmarkt im ersten Halbjahr angesichts anhaltend herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen auf einem niedrigen Niveau.
- Investoren bevorzugten weiterhin Wohn-, Gesundheits- und Infrastrukturimmobilien, während sich im Bürosegment die Nachfrage auf innerstädtische Core-Lagen und Konversionsobjekte konzentrierte.
- Insbesondere in Stadtteillagen führte das gestiegene Renditeniveau bei gleichzeitig moderatem Mietpreiswachstum zu einer signifikanten Anpassung der Kapitalwerte.
- Folglich konnte in diesen Lagen eine zunehmende Umsetzung von Value-Add- und opportunistischen Strategien beobachtet werden.
- Angesichts mehrerer Transaktionen im fortgeschrittenen Stadium ist für das zweite Halbjahr eine spürbare Belebung und für 2026 ein Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau zu erwarten.

## INVESTMENT GEWERBE

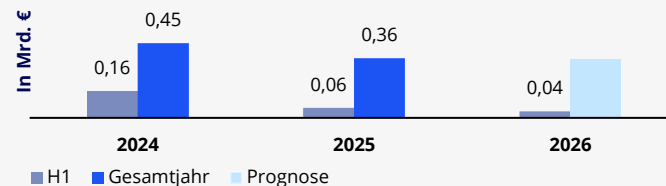
FAST FACTS	H1 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2026
Transaktionsvolumen Gewerbe	40 Mio. €	-34,0 %	↑
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,90 %	+10 bp	→
Brutto-Spitzenrendite Einzelhandel	4,90 %	+10 bp	→
Brutto-Spitzenrendite I&L	5,00 %	+25 bp	→

### BEDEUTENDE NUTZUNGSARTEN

Transaktionsvolumen in € und Anteil in %

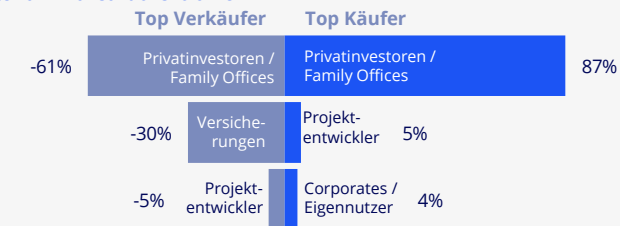


### TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBE

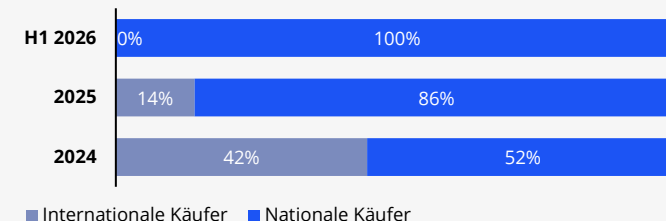


### TOP 3 INVESTOREN

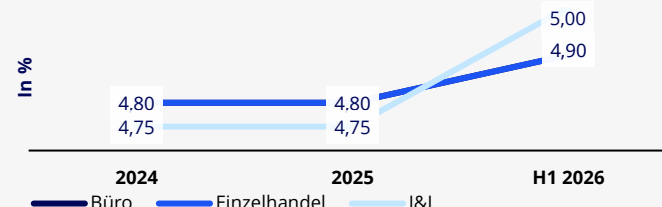
Anteil am Transaktionsvolumen



### KAPITALHERKUNFT



### BRUTTO-SPITZENRENDITEN



# BÜROMARKT TOP 7



## VERGLEICH BÜROMARKTKENNZAHLEN (Y.O.Y)

Stand H1 2026	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>		Leerstandsquote in %	Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup>		Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. €	Brutto-Spitzenrendite in %		Bürobestand in Mio. m <sup>2</sup>
<b>Berlin</b>	367.800	↑ +44 %	9,5	50,90	↑ +7 %	757	↓ -34 %	5,00	23,9
<b>Düsseldorf</b>	101.000	→ -2 %	11,4	45,00	↑ +5 %	800	↑ +142 %	5,10	8,2
<b>Frankfurt</b>	152.100	↓ -57 %	12,8	56,00	↑ +8 %	286	↑ +105 %	5,05	11,4
<b>Hamburg</b>	189.400	↓ -12 %	6,2	38,00	↑ +6 %	757	↓ -4 %	4,70	14,5
<b>Köln</b>	72.000	↓ -33 %	5,5	33,00	→ ±0 %	270	↓ -10 %	4,85	8,2
<b>München</b>	350.900	↑ +36 %	10,2	62,00	↑ +12 %	1.059	↑ +7 %	4,40	23,4
<b>Stuttgart</b>	55.600	↓ -38 %	7,0	37,00	→ ±0 %	40	↓ -34 %	4,90	8,6

→ Marginale Veränderung ±3 %    ↑ Wachstum    ↓ Rückgang

### ANSPRECHPARTNER



**Alexander Rutsch**  
 Associate Director  
 Market Intelligence & Foresight  
 Telefon: +49 711 22733-395  
[alexander.rutsch@colliers.com](mailto:alexander.rutsch@colliers.com)

Copyright © 2026 Colliers International Deutschland GmbH | Bilder: © Adobe Stock | Die Informationen in 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 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. Dieses Dokument ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2026. Alle Rechte vorbehalten.