

BÜROVERMIETUNG

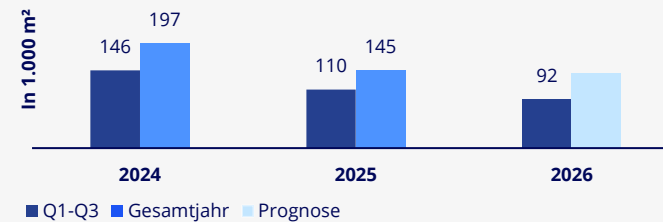
KEY HIGHLIGHTS

- Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt bleibt selektiv, ist aber keineswegs ohne Bewegung. Im Fokus der Nachfrage stehen weiterhin moderne, hochwertige und nachhaltig positionierte Flächen in zentralen Lagen.
- Die Abschlüsse im dritten Quartal 2026 zeigen eine stabile Aktivität insbesondere bei kleineren und mittleren Flächen, während großvolumige Anmietungen weiterhin punktuell erfolgen.
- Leerstände entfallen überwiegend auf periphere Standorte sowie Objekte mit geringerer Ausstattungs- und Standortqualität, während das Angebot an modernen Flächen in den nachgefragten Innenstadtlagen limitiert bleibt.
- Das Mietpreisniveau erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr spürbar und geringe Fertigstellungsvolumina sowie hohe Vorvermietungsquoten sprechen auch weiterhin für eine Fortsetzung dieser Entwicklung.
- Für die kommenden Quartale ist eine graduelle Belebung der Marktaktivität zu erwarten, wobei das sinkende Rezessionsrisiko und die höhere Planungssicherheit eine Stabilisierung der nutzerseitigen Marktbedingungen begünstigen.

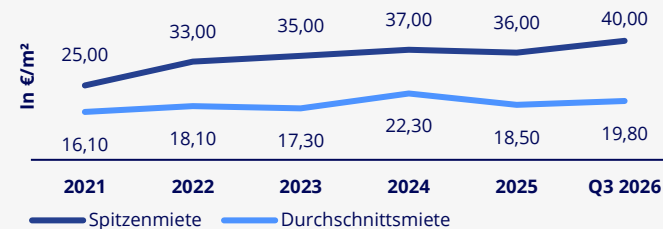
FAST FACTS

	Q1-Q3 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2027
Flächenumsatz	91.700 m ²	-16,6 %	↗
Vermietungsumsatz	89.800 m ²	-15,6 %	↗
Leerstand (inkl. Untermietfläche)	623.200 m ²	+10,5 %	↗
Leerstandsquote	7,2 %	+60 bp	↗
Spitzenmiete	40,00 €/m ²	+8,1 %	→
Durchschnittsmiete	19,80 €/m ²	-1,5 %	→

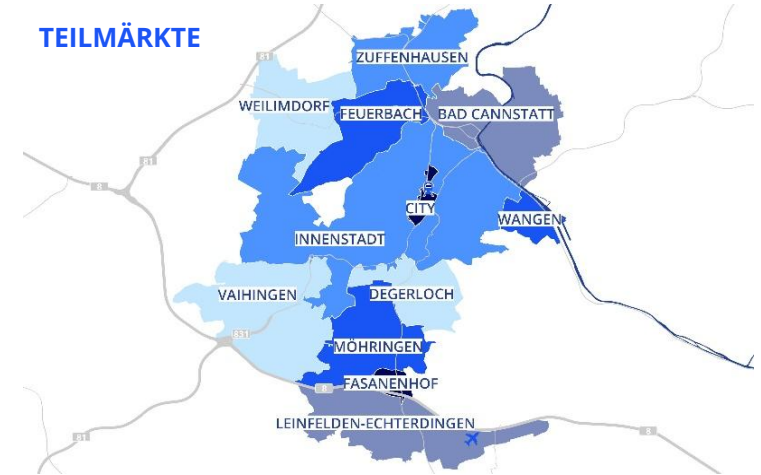
FLÄCHENUMSATZ



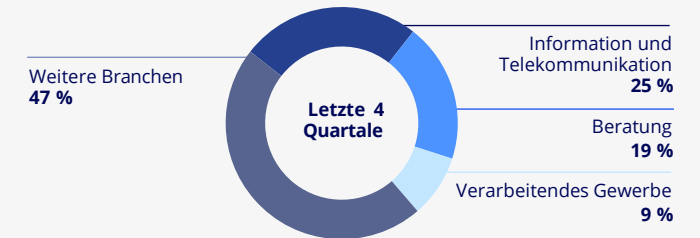
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



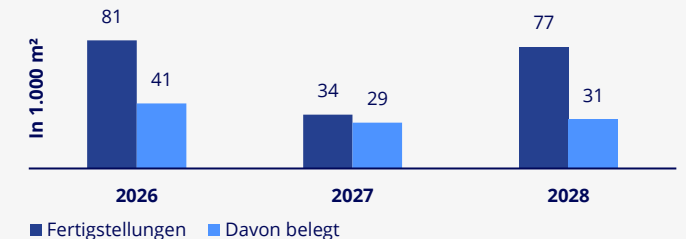
TEILMÄRKTE



TOP 3 BRANCHEN



NEUBAUFERTIGSTELLUNGEN



KEY HIGHLIGHTS

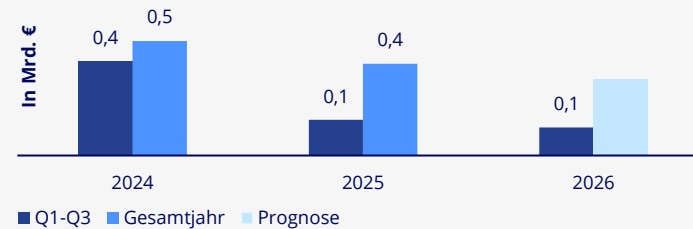
- Nach einer geringen Transaktionsaktivität im ersten Halbjahr konnte der gewerbliche Stuttgarter Investmentmarkt im dritten Quartal spürbar an Dynamik gewinnen.
- Angesichts der anhaltend herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist das gestiegene Transaktionsvolumen ein positives Signal, eine breite Belebung des Marktes lässt sich hieraus allerdings nicht ableiten.
- Auf Investorensseite richtet sich der Fokus neben wohnwirtschaftlichen Objekten insbesondere auf Investments mit Bezug auf Infrastruktur, Gesundheit und Bildung.
- Gleichzeitig besteht Interesse an innerstädtischen, opportunistischen Revitalisierungs- und Konversionsobjekten, bei denen sich durch eine aktive Entwicklung zusätzliche Wertschöpfungspotenziale realisieren lassen.
- Das vorhandene Kapital wird weiterhin selektiv eingesetzt, wobei eine belastbare Perspektive für die Immobilie, eine resiliente Nutzung, realistische Preisvorstellungen sowie bei opportunistischen Objekten ein klar erkennbares Wertschöpfungspotenzial entscheidend sind.

INVESTMENT GEWERBE

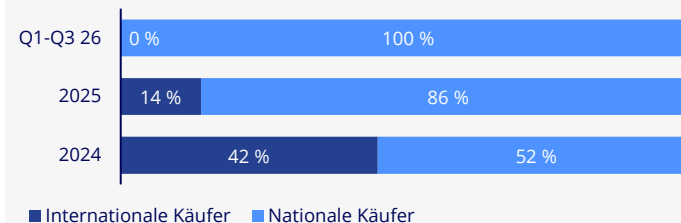
FAST FACTS

	Q1-Q3 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2027
Transaktionsvolumen Gewerbe	114 Mio. €	-21,0 %	↑
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	+10 bp	↗
Brutto-Spitzenrendite Einzelhandel	5,00 %	+10 bp	↗
Brutto-Spitzenrendite I&L	5,05 %	+30 bp	↗

TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBE

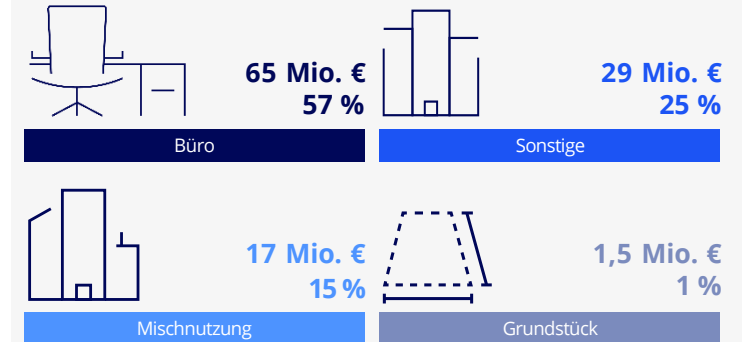


KAPITALHERKUNFT



BEDEUTENDE NUTZUNGSARTEN

Transaktionsvolumen in € und Anteil in %

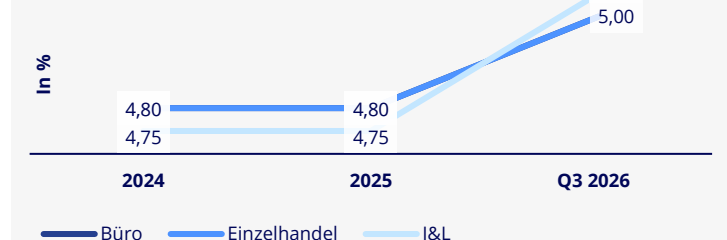


TOP 3 INVESTOREN

Anteil am Transaktionsvolumen



BRUTTO-SPITZENRENDITEN



VERGLEICH BÜROMARKTKENNZAHLEN (year-over-year)

Stand Q1-Q3 2026	Flächenumsatz in m²	Leerstands- quote	Spitzenmiete in €/m²	Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. €	Brutto- Spitzenrendite Büro in %	Bürobestand in Mio. m²
Berlin	536.000 ↑ +47 %	10,0 %	50,50 ↑ +6 %	1.168 ↓ -44 %	5,15 %	24,0
Düsseldorf	191.500 ↑ +23 %	11,5 %	45,00 → ±0 %	930 ↑ +98 %	5,20 %	8,2
Frankfurt	273.000 ↓ -41 %	12,9 %	56,00 ↑ +8 %	543 ↑ +64 %	5,15 %	11,4
Hamburg	286.900 ↓ -8 %	6,3 %	38,00 ↑ +6 %	1.143 ↓ -20 %	4,90 %	14,5
Köln	105.000 ↓ -34 %	5,9 %	33,00 → ±0 %	430 ↓ -38 %	5,10 %	8,2
München	483.000 ↑ +18 %	10,0 %	62,00 ↑ +11 %	1.560 ↑ +9 %	4,50 %	23,4
Stuttgart	91.700 ↓ -17 %	7,2 %	40,00 ↑ +8 %	114 ↓ -21 %	5,00 %	8,7

→ Marginale Veränderung ±3 % ↑ Wachstum ↓ Rückgang

ANSPRECHPARTNER



Alexander Rutsch
Associate Director
Market Intelligence & Foresight
Telefon: +49 711 22733-395
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.