

Deutschland - Stuttgart

Key Performance Indicators

Spitzenrendite

4,90 %

Erwartete Anlageerträge

Veränderung J/J: -20 Basispunkte

Spitzenmiete

37,00 €

pro Monat, pro m²

Veränderung J/J: 0 %

Bestand

8.66T

m²

8.095T belegter Bestand

Büroinvestmentvolumen

87 Mio. €

in Stuttgart im H2 2025

139 Mio. € (12 Monate rollierend)

Flächenumsatz

151T

m²

Veränderung J/J: -25 %

Leerstandsrate

6,6 %

Prozentualer Anteil der leerstehenden Bestände

Veränderung J/J: 90 Basispunkte

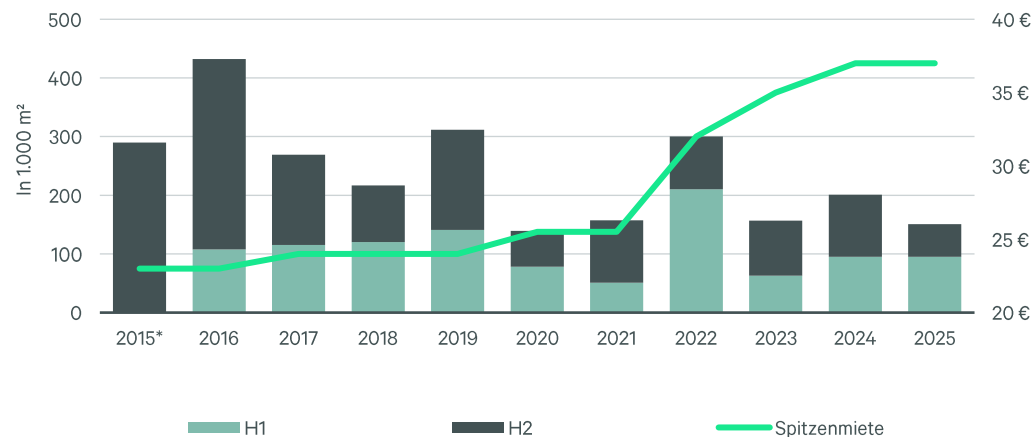
Die Flächennachfrage am Stuttgarter Büromarkt war im Jahr 2025 verhalten. Zum Jahresende wurde ein Flächenumsatz von rund 151.000 m² registriert, was einem Rückgang von 25 % gegenüber dem Jahreswert entspricht. Auch die Zahl der Mietvertragsabschlüsse verringerte sich leicht. Die Marktdynamik war maßgeblich durch das Ausbleiben großvolumiger Abschlüsse in der zweiten Jahreshälfte geprägt. Während in den ersten beiden Quartalen noch 95.000 m² umgesetzt wurden, sank der Umsatz im weiteren Jahresverlauf deutlich auf rund 56.000 m².

Trotz des insgesamt schwächeren Marktumfeldes stützen mehr Großanmietungen oberhalb der 5.000 m²-Marke das Ergebnis im ersten Halbjahr. Mit rund 12.700 m² wurde der größte Mietvertrag im Objekt Sternhöhe im Teilmarkt Vaihingen/Möhringen von der Daimler Truck AG unterzeichnet. Den zweitgrößten Abschluss stellte eine Anmietung der Stadt Stuttgart mit rund 11.200 m² dar. Zudem schloss das Land Baden-Württemberg einen weiteren großvolumigen Mietvertrag über rund 6.200 m² in Stuttgart-Feuerbach ab. Branchenübergreifend prägten die öffentliche Hand sowie Industrie- und Bauunternehmen das Marktgeschehen, wobei die öffentliche Hand mit einem Anteil von rund 27 % die größte Nachfragegruppe darstellte.

Das Flächenangebot erhöhte sich über die letzten zwölf Monate deutlich, die Leerstandsquote notierte zum Jahresende bei 6,6 %. Zugenommen hat der Leerstand vor allem in Bestandsgebäuden aus den 90er und Anfang 2000er Jahren, da Unternehmen ihren Fokus zunehmend auf moderne, nachhaltige Gebäude richten, was dazu führt, dass ältere Gebäude zunehmend vor der Herausforderung der Nachvermietung stehen. Trotz wachsender Angebotsreserve bleibt das Angebot an hochwertigen, modernen Büroflächen vor allem in zentralen Lagen knapp.

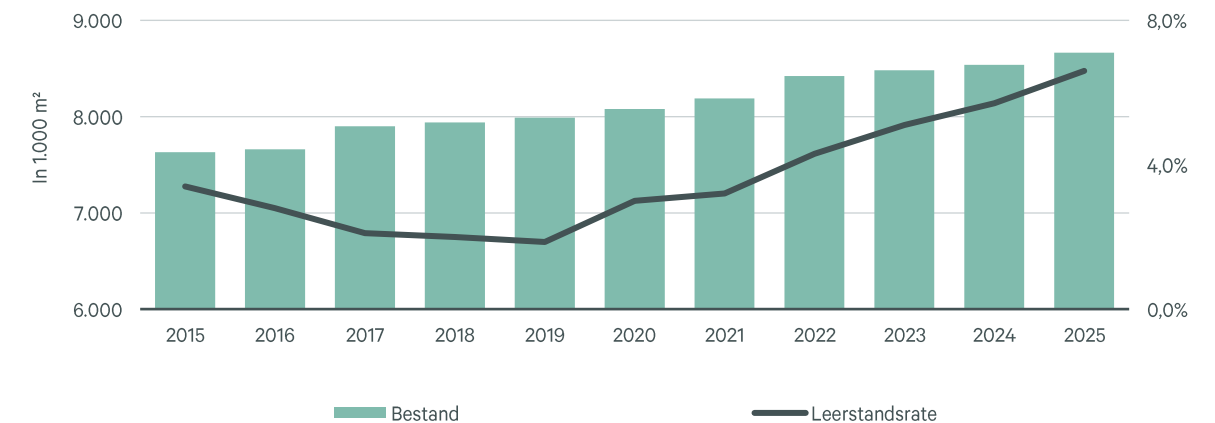
Bei der Mietpreisentwicklung zeigte sich ein differenziertes Bild: Während die Spitzenmiete mit 37,00 €/m²/Monat seit dem Jahresende 2024 stabil blieb, sank die Durchschnittsmiete um 16 % auf etwa 18,80 €/m²/Monat. Dieser Rückgang ist vor allem auf das Ausbleiben hochpreisiger Großflächenabschlüsse zurückzuführen.

Markttrend (Umsatz | Spitzenmiete)

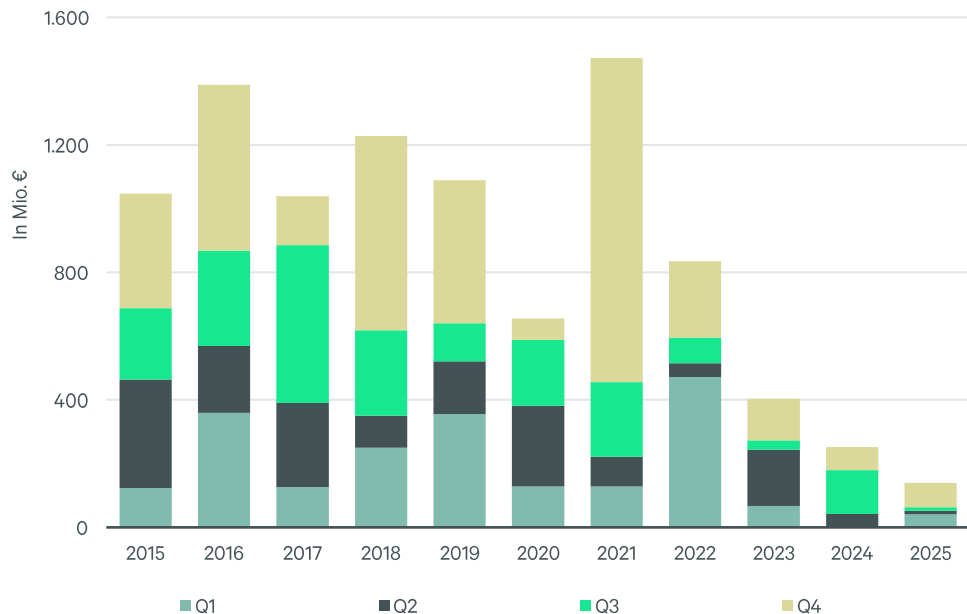


*nur jährliche Daten verfügbar

Angebot (Leerstandsrate | Bestand)



Stuttgart Büroinvestmentvolumen



Vor dem Hintergrund des weiterhin herausfordernden Marktumfeldes schwächte sich das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt Stuttgart im Jahresvergleich um 59 % auf insgesamt 165 Mio. € ab. Knapp ein Drittel hiervon entfiel auf das vierte Quartal, in dem einige größere Verkäufe vorsichtig positive Signale in Bezug auf die weitere Marktentwicklung setzten.

Der Fokus der Investoren liegt angesichts niedriger Leerstandsraten und nachhaltig stabiler Investmentparameter weiterhin auf zentral gelegenen Büro- und Mixed-Use Objekten sowie verstärkt auch auf Objekten mit Konversionspotenzial, wie der Verkauf des ehemaligen Büroobjekts Marienstraße 44-46 an die Watzl Group aus dem vierten Quartal verdeutlicht, das im Rahmen eines umfassenden Refurbishments zu Serviced Apartments umgenutzt wird.

Hinsichtlich der Verteilung nach Assetklassen verbuchte das Bürosegment knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens im vergangenen Jahr, vor Einzelhandelsimmobilien mit 23 % und Hotels mit 19 %. Es dominierten dabei Core- und Core-Plus-Anlagestrategien mit 82 % des Gesamtvolumens, die übrigen 18 % entfielen auf Investments mit Wertsteigerungshintergrund.

Die Zurückhaltung institutioneller Investoren prägte auch in Stuttgart das Marktgeschehen im vergangenen Jahr. Mehr als ein Fünftel des Investmentvolumens (23 %) ging auf das Konto von Privatinvestoren, für die sich in der aktuellen Marktsituation einmalige Investitionschancen in rar gesäte, hochwertige Produkte in guten Stuttgarter Lagen bieten. Darüber hinaus verbuchten – stark gekoppelt an die wenigen größeren Transaktionen – auch Spezialfonds (32 %) und Asset-/Fondsmanager (22 %) zweistellige Umsatzanteile.

Die Büro-Spitzenrendite lag in Stuttgart zum Jahresende, wie bereits im Vorquartal, bei 4,90 % und ist im Einklang mit den übrigen Topmärkten im institutionellen Segment auch weiterhin als stabil anzusehen. Privatinvestoren hingegen nehmen für einmalige Einstiegsgelegenheiten häufig auch geringere Renditen in Kauf.

Kontakte

Dr. Jan Linsin

Managing Director – Head of Research
 jan.linsin@cbre.com
 +49 69 170077404

Tobias Brandt

Associate Director, Research
 tobias.brandt@cbre.com
 +49 89 24206067

Tamara Orth

Senior Analyst, Research
 tamara.orth@cbre.com
 +49 69 170077320

Alexander Veiel

Managing Director – City Lead Stuttgart
 alexander.veiel@cbre.com
 +49 711 490 533 20

Aygun Bulan

Associate Director – Valuation Advisory Services
 aykun.bulan@cbre.com
 +49 69 17007747

© Copyright 2026

Disclaimer: Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Alle in Ansatz gebrachten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Niemand sollte deshalb aufgrund der in der Studie enthaltenen Informationen handeln, ohne zuvor eigene Informationen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen sowie die Sachlage selbst gründlich zu analysieren oder analysieren zu lassen. Wir übernehmen ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die in der Studie geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Studie enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers.

Urheberrechtshinweis: Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung sowie der Quellenangabe. Eine vorherige schriftliche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Studie in ihrer Gesamtheit zum Zwecke neutraler Information und nicht zu eigenen kommerziellen Zwecken wiedergegeben wird. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist auch in diesem Fall, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen; jegliche Verwertung der Studie liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers.

