



# STUTTGART BÜROMARKTBERICHT

| 2023

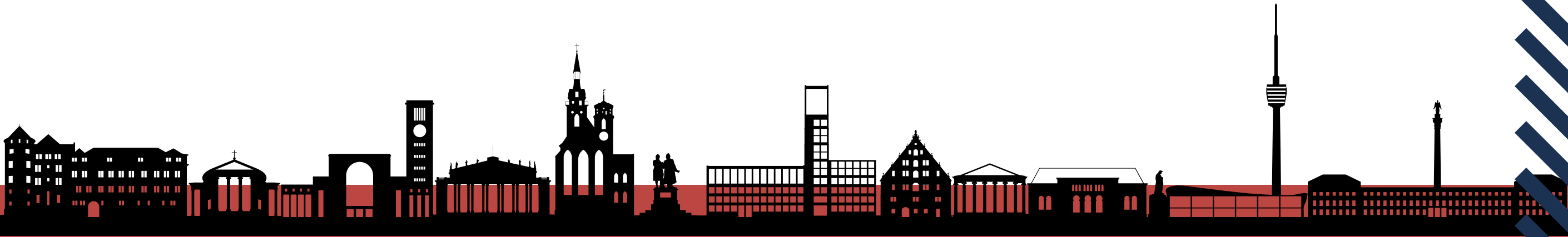
**E&G** IMMOBILIEN  
Grossmann & Berger Gruppe



**STUTTGART**



**NEW**  
STUTTGART



# HYBRIDE ARBEITSWELTEN

Eine Mischung aus Homeoffice, mobilem Arbeiten und Bürotagen ist inzwischen in vielen Firmen zur Realität, ja Normalität geworden. Umso wichtiger ist es, dass New-Work-Offices den Beschäftigten ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld bieten, mit Möglichkeiten für modernes Arbeiten und persönliche Begegnung.

Notwendig sind dafür offene Büroflächen mit anpassungsfähigem Layout und hoher Aufenthaltsqualität ebenso wie Rückzugsflächen für konzentriertes Arbeiten. Attraktive Sozialflächen und topaktuelle Funktionalitäten wie schnelles Internet und nachhaltige Raumklimatisierung, ÖPNV-Anschluss, Packstation, Ladesäulen und ähnliche Annehmlichkeiten sind bedeutende Standortfaktoren. Insbesondere dann, wenn es um das Halten und Gewinnen junger Talente und gut qualifizierter Mitarbeitender, um die Entwicklung von Teamgeist und um die Identifikation mit dem Unternehmen geht. Nur so ist gewährleistet, dass das Büro ein Ort für Ideenreichtum, Innovationskraft und den direkten Austausch bleibt und einen adäquaten Beitrag zu den Unternehmenszielen liefert.

Das Arbeiten mit fortschrittlichen Raumkonzepten zeichnet bereits zahlreiche kleine, mittlere und große Unternehmen in der Region Stuttgart aus. Kernpunkte dieser Raumkonzepte sind neben einer besonderen Aufenthaltsqualität ökologische Perspektiven und eine hochwertige Infrastruktur. Dieser Dreiklang ist auch in Zukunft der Garant für Wachstum und Wohlstand.

„In Zeiten des hybriden Arbeitens bleibt das Büro ein Ort für Kreativität, Interaktion und Wachstum. Nicht nur kleine Agenturen, auch viele Großkonzerne in der Region Stuttgart arbeiten schon seit Jahren mit innovativen Raumkonzepten. Neben einer hohen Aufenthaltsqualität nehmen sie auch die energetische Nutzung und die Infrastruktur vor Ort in den Blick.“



**Ulrich Nestel**

Partner & Leiter Bürovermietung



# STUTTGART VORWORT



„NEW Stuttgart steht für einen Nachhaltigen, Elektrisierenden und Wirtschaftsstarken Standort der Zukunft und für eine starke Business-Community. Die Zukunft entsteht an Orten, wo sich Menschen treffen. Ob real, digital oder hybrid – am liebsten in **NEW Stuttgart!**“



**Bernhard Grieb**

Leiter der Wirtschaftsförderung

STUTTGART



NEW  
STUTTGART

## New Office – NEW Stuttgart!

Stuttgart ist der Wirtschaftsstandort für über 30.000 Unternehmen aus den verschiedensten Branchen. Erfindergeist und Schaffenskraft machen die Landeshauptstadt zur weltbekannten Innovationsmetropole. Herausgefordert durch die Transformationsprozesse unserer Zeit, müssen wir jedoch nachhaltiger werden. Unsere Vision ist eine klimaneutrale Wirtschaft: Fortschritt und Wirtschaftswachstum sollen mit den städtischen Klimazielen bis 2035 in Einklang gebracht werden.

Als Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt unterstützen wir diese Transformation. Unsere neueste Veränderung: Ab jetzt heißen wir Innovationsmetropole **NEW Stuttgart!** **NEW Stuttgart** steht für einen Nachhaltigen, Elektrisierenden und Wirtschaftsstarken Standort der Zukunft sowie für eine starke Business-Community aus Unternehmen, Start-ups, Fachkräften und Investierenden.

Die Immobilienbranche ist bereits heute ein wichtiger Part von **NEW Stuttgart**. Sie schafft die Räume, in denen Innovationen entstehen. Die Zukunft ist bereit! #NEWStuttgart

# FAKTEN CHECK

## TOP-3-DEALS

**#1** Deutscher Apotheker Verlag\* // ca. 7.000 m<sup>2</sup>  
Stuttgart-Nord

**#2** Exyte GmbH // ca. 5.900 m<sup>2</sup>  
Stuttgart-Bad Cannstatt

**#3** Stadt Stuttgart // ca. 5.000 m<sup>2</sup>  
Stuttgart-Bad Cannstatt

\* Eigennutzer

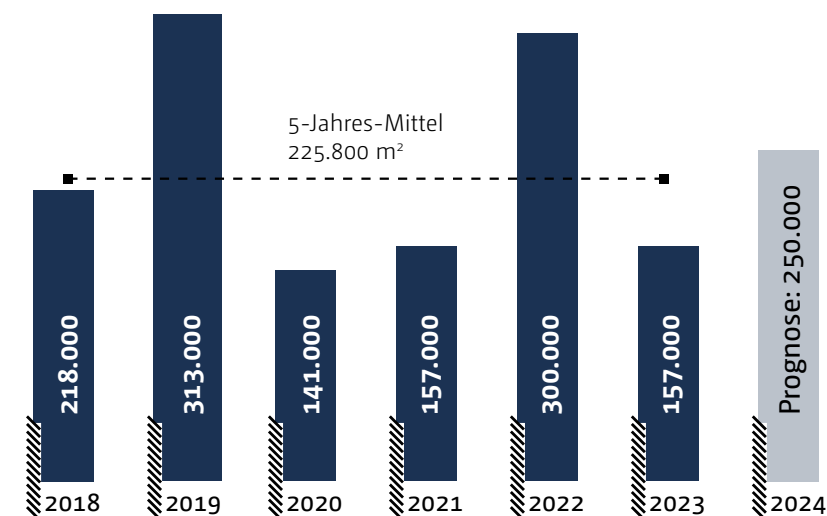
## FLÄCHENUMSATZ TEILMÄRKTE STUTT GART

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
CITY	53.100	65.700	52.800	51.600	27.400	52.200	19.400	29.600	41.300	22.800
INNENSTADT	44.200	53.500	32.200	39.300	28.400	35.200	22.400	27.900	54.700	35.500
VAIHINGEN   MÖHRINGEN	34.700	56.300	141.200	52.000	30.200	32.600	20.800	46.400	122.000	22.300
FASANENHOF	9.100	10.300	19.600	18.600	6.700	12.000	3.200	5.600	13.900	7.100
FEUERBACH   ZUFFENHAUSEN	34.700	37.400	64.700	5.800	54.600	71.400	18.300	15.600	5.000	20.500
DEGERLOCH	1.500	1.300	7.100	9.700	3.200	21.600	6.400	8.200	5.300	3.900
WEILIMDORF	30.900	42.900	33.100	18.100	15.400	29.200	11.100	2.200	27.900	6.200
BAD CANNSTATT   WANGEN   HEDELFIGEN	54.900	15.100	45.500	11.800	34.500	48.100	30.100	16.000	18.700	29.500
LEINFELDEN-ECHTERDINGEN	14.900	7.500	35.800	63.100	17.600	10.700	9.300	5.700	11.200	9.200
<b>GESAMT</b>	<b>278.000</b>	<b>290.000</b>	<b>432.000</b>	<b>270.000</b>	<b>218.000</b>	<b>313.000</b>	<b>141.000</b>	<b>157.000</b>	<b>300.000</b>	<b>157.000</b>

## BÜROMARKT 2023

- Flächenumsatz deutlich unter 10-Jahres-Durchschnitt
- Innenstadt mit stärkster Nachfrage
- Steigende Mietpreise in attraktiven Lagen
- Fehlende Großabschlüsse und Eigennutzer-Deals
- Zunehmende Untervermietung

## FLÄCHENUMSATZ IN M<sup>2</sup>



# BRANCHEN & VERTRÄGE

„Trotz des sinkenden Flächenumsatzes bleibt die Anzahl der Mietverträge stabil.“

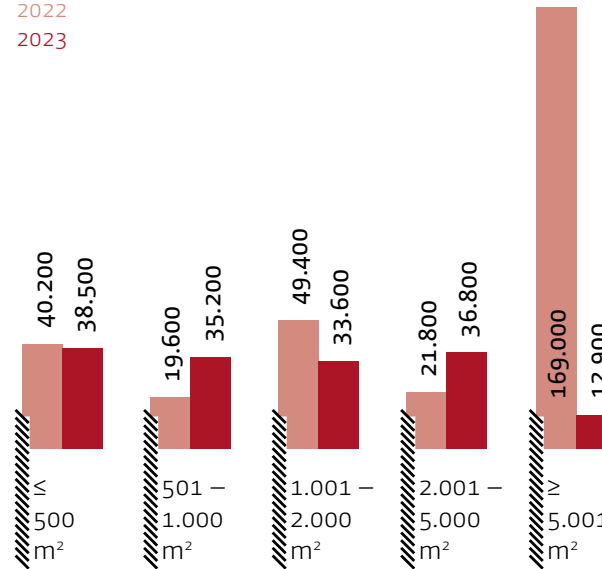


**Helga Schöner**

Beraterin Büovermietung & Research

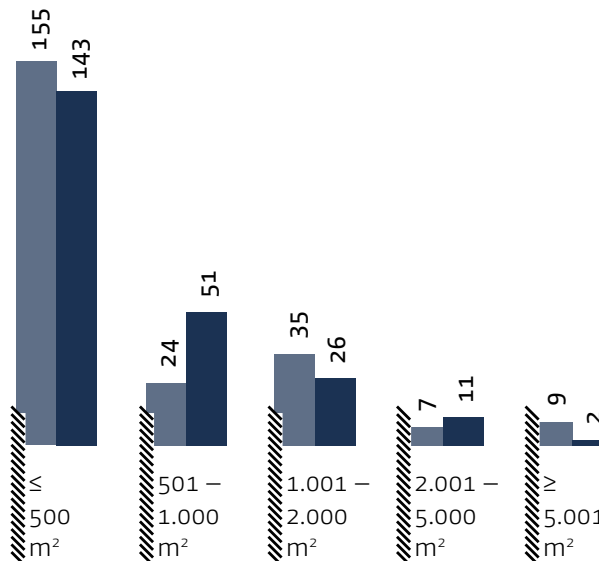
## UMSATZ NACH FLÄCHE M<sup>2</sup>

2022  
2023



## VERTRÄGE NACH ANZAHL

2022  
2023



## TOP-5-BRANCHEN

- #1 Öffentliche Hand // ca. 19 %
- #2 Medien/Kommunikation // ca. 11 %
- #3 IT/Telekommunikation // ca. 11 %
- #4 Gesundheit // ca. 8 %
- #5 Consultants // ca. 7 %

## FEHLENDE GROSSABSCHLÜSSE

- Hohe Vertragsanzahl trifft auf niedrigen Flächenumsatz
- Fokus auf moderne Büroeinheiten im mittleren Flächensegment
- Keine Abschlüsse > 7.000 m<sup>2</sup> Bürofläche
- Weiterhin stärkste Nachfrage durch öffentliche Hand
- Anstehende Großanmietungen verschieben sich ins neue Jahr
- Großvolumige Nutzer in älteren Bestandsflächen wechseln in energetisch zukunftsfähige Gebäude

# MIETEN

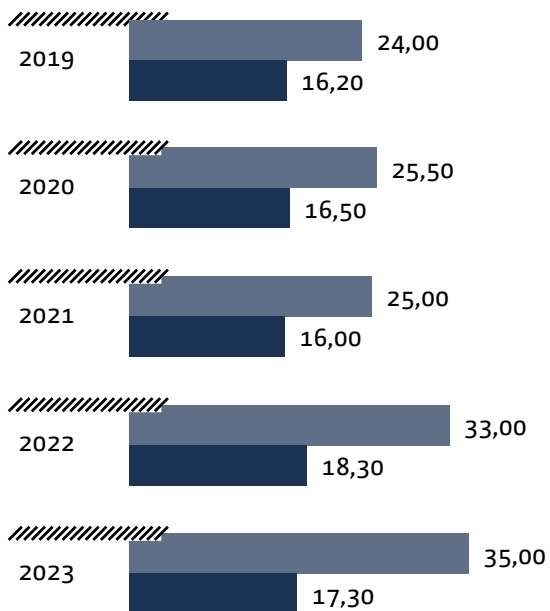
## STABILES MIETPREISNIVEAU

- Anstieg der Spitzenmiete um 6 % auf 35,00 €/m<sup>2</sup>
- Höchster Mietpreis für Neubauprojekte in der City
- Preissprünge bei Bestandsflächen durch ESG-Anforderungen
- Mehr als 60 % der Abschlüsse unter 18,00 €/m<sup>2</sup>
- Günstigeres Mietniveau in Randlagen auch für Top-Objekte



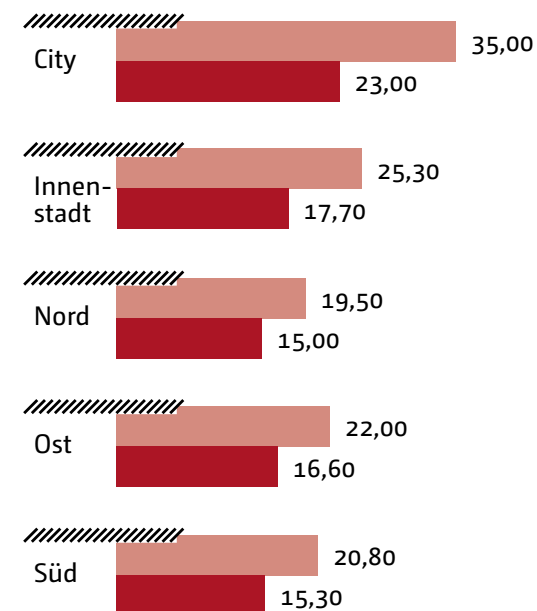
## STUTT GART 2019 – 2023 €/M<sup>2</sup>

Spitzenmiete  
Durchschnittsmiete

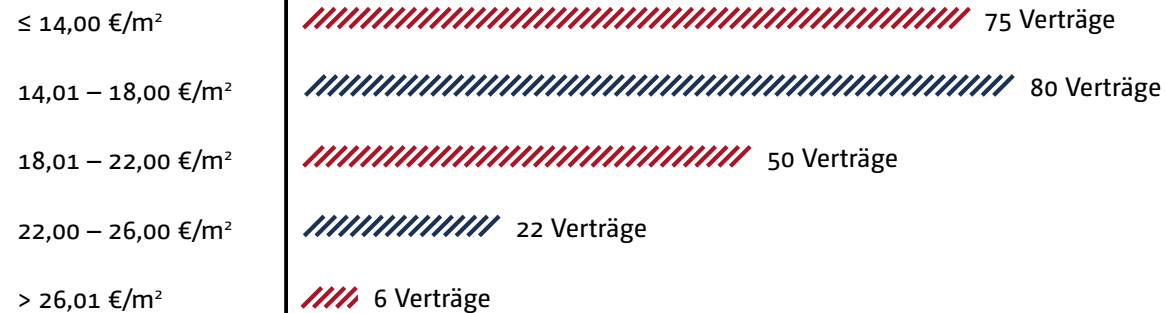


## MIETEN TEILMÄRKTE 2023 €/M<sup>2</sup>

Spitzenmiete  
Durchschnittsmiete



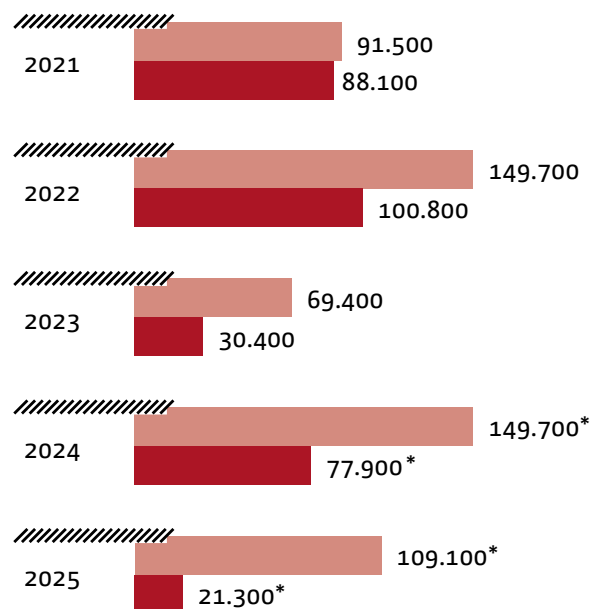
## VERTRAGSANZAHL NACH MIETPREISEN



# ANGEBOT

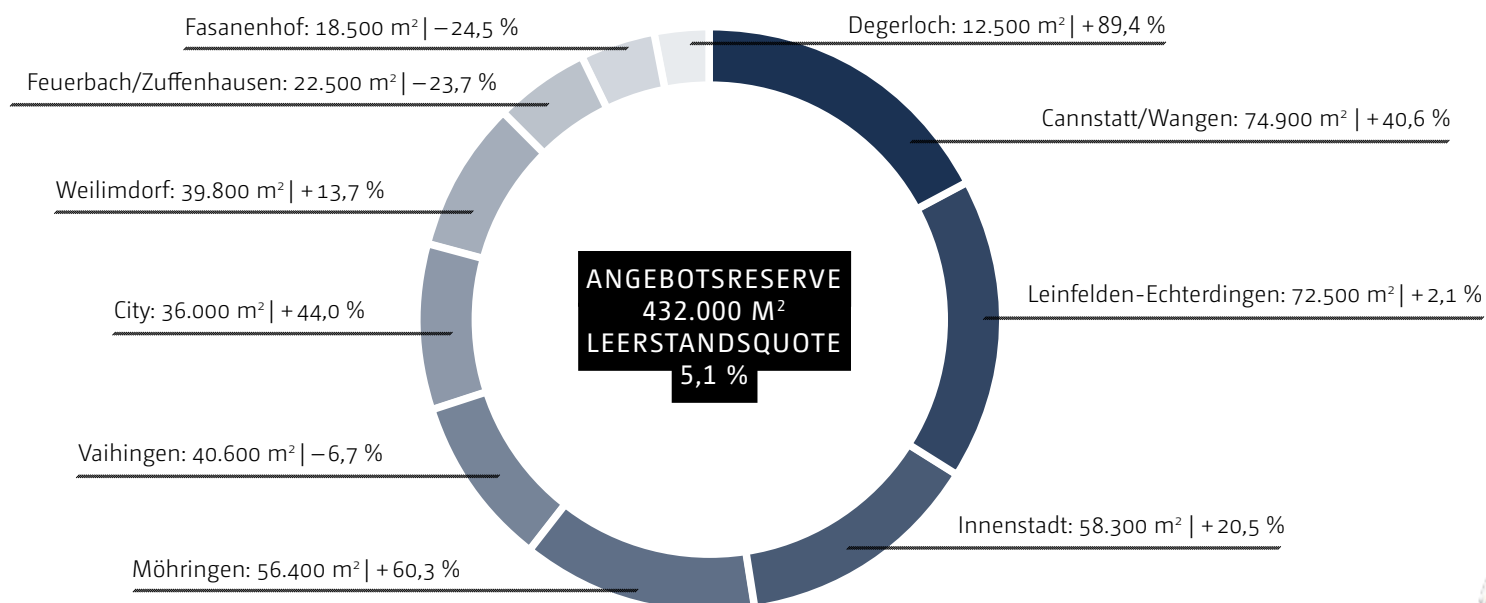
## FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN M<sup>2</sup>

Baufertigstellung  
Vorvermietung



\* Geplante Baufertigstellung bzw. Vorvermietung

## ANGEBOTSRESERVE INKL. VERÄNDERUNG GGÜ. 2022



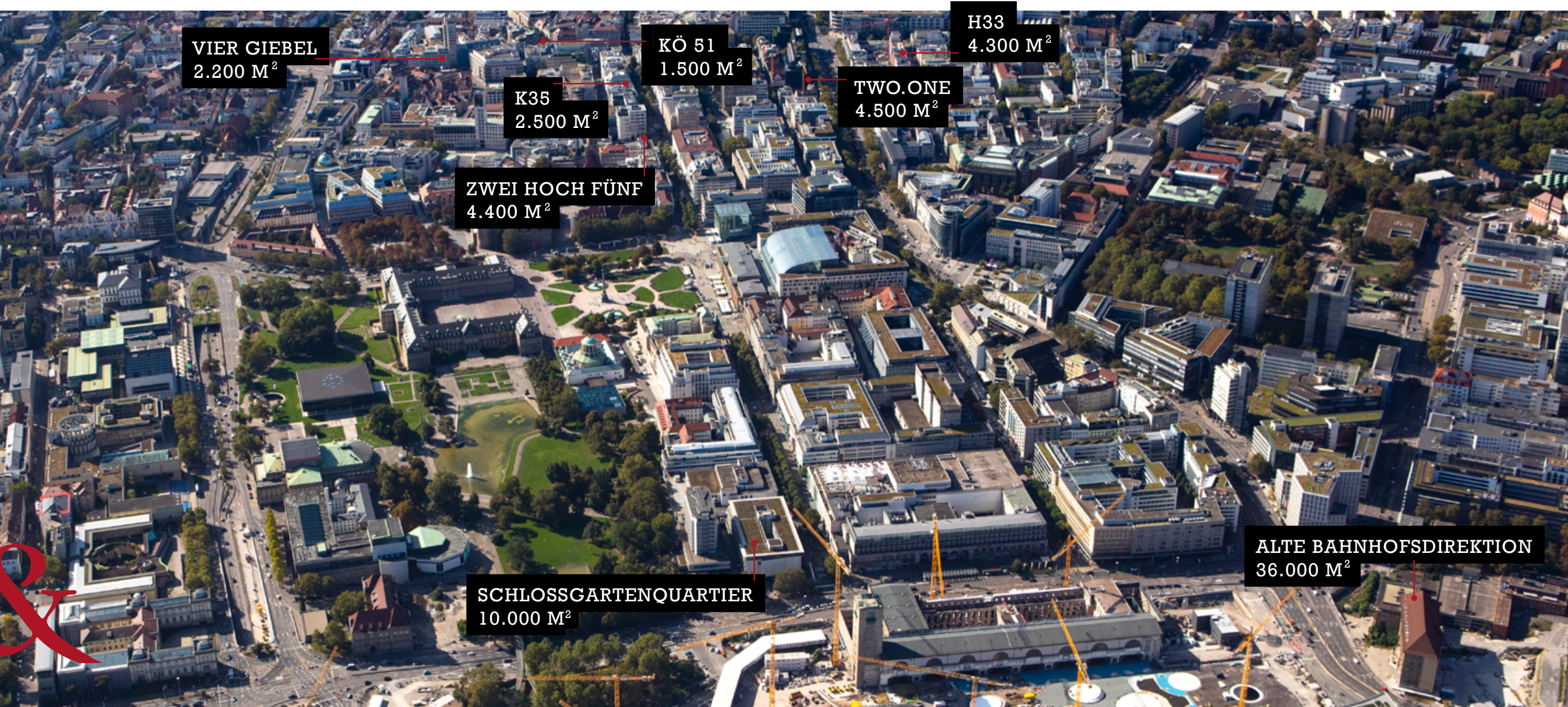
## FLÄCHENANGEBOT STEIGT WEITER

- Bestandsflächen mit Sanierungsbedarf schwer vermittelbar
- Hohe Baukosten und Zinsniveau erschweren energetische Erneuerung im Bestand
- Leerstand erhöht sich um 19 % ggü. dem Vorjahr
- Gute Nachfrage an energieeffizienten New-Work-Arbeitswelten
- Vorvermietungsquoten und Finanzierungshürden stellen Projekte in Warteschleife
- Optimierung der Kostenstruktur durch Untervermietung ungenutzter Flächen



BÜRO 2023 | STUTT GART

# PROJEKTE CITY



VIER GIEBEL  
2.200 M<sup>2</sup>

K35  
2.500 M<sup>2</sup>

ZWEI HOCH FÜNF  
4.400 M<sup>2</sup>

KÖ 51  
1.500 M<sup>2</sup>

TWO.ONE  
4.500 M<sup>2</sup>

H33  
4.300 M<sup>2</sup>

SCHLOSSGARTENQUARTIER  
10.000 M<sup>2</sup>

ALTE BAHNHOFSDIREKTION  
36.000 M<sup>2</sup>



„Derzeitig fokussiert sich die Nachfrage auf moderne Bürowelten in bester Lage.“

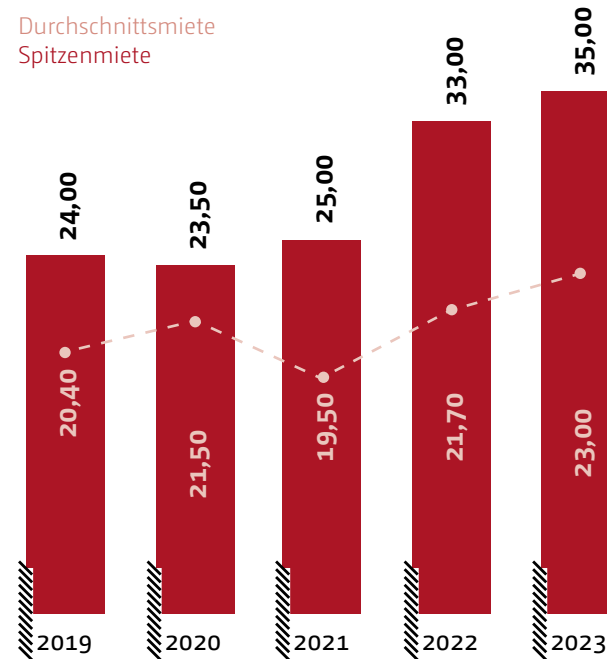


**Sebastian Degen**

Berater Bürovermietung

## MIETEN €/M<sup>2</sup>

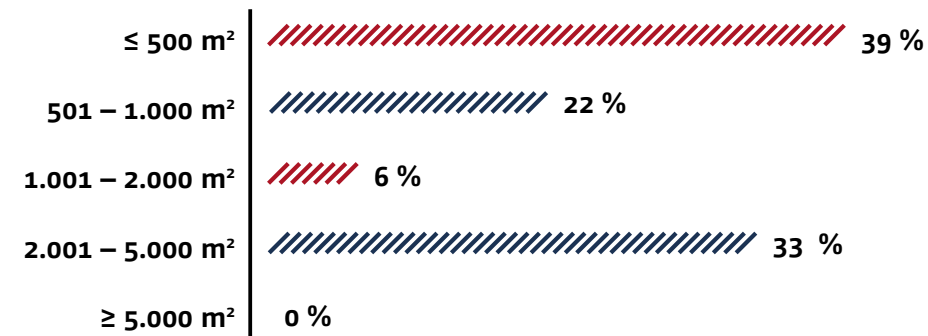
Durchschnittsmiete  
Spitzenmiete



## CITY FACTS CITY

- Drittgrößter Flächenumsatz nach Innenstadt und Stuttgart-Ost
- Steigende Spitzenmieten für Neubauf Flächen (35,00 €/m<sup>2</sup>)
- Hohe Nachfrage an energieeffizienten New-Work-Arbeitswelten
- Schleppender Bedarf bei Businesscenter-Flächen
- Nächste Neubauf Flächen beziehbar ab 2025
- Diverse Großprojekte ab 2026 verstärken den Wettbewerb

## VERTRÄGE NACH GRÖSSEN

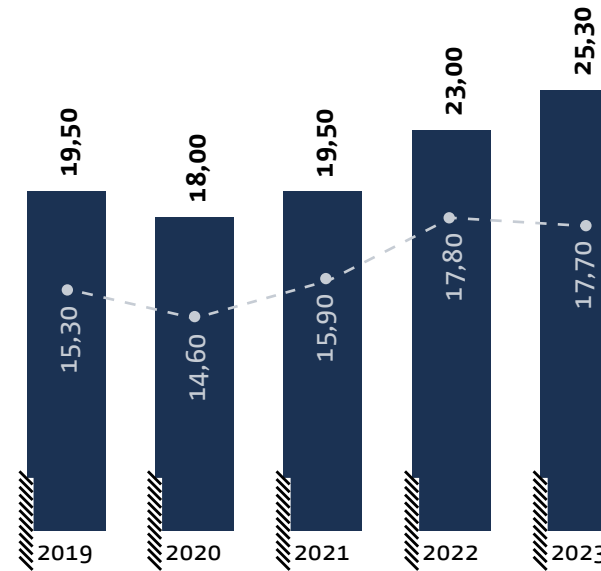


# INNENSTADT



## MIETEN €/M<sup>2</sup>

Durchschnittsmieten  
Spitzenmieten



”  
Quartiersentwicklungen  
bieten zukunftsfähige  
Flächenpotenziale.  
”

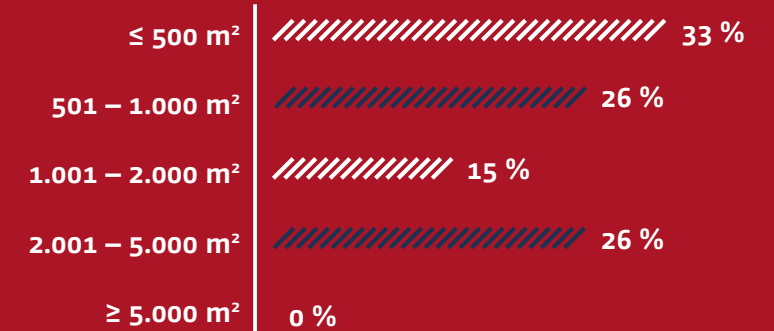
**Helga Schöner**

Beraterin Büovermietung & Research

## QUICK FACTS INNENSTADT

- Attraktives Angebot an hochwertigen Bestandsflächen
- Hohe Nachfrage an kleineren Büroeinheiten und wachsende Angebotsvielfalt
- Stabiles Mietpreisniveau trotz steigender Leerstände
- Rückzug von Großnutzern (Allianz und Hallesche Versicherung) aus Single-Tenant-Arealen
- Revitalisierungen sichern die Flächenqualität von Bestandsimmobilien

## VERTRÄGE NACH GRÖSSEN



BÜRO 2023 | STUTT GART

# S-NORD

FEUERBACH, ZUFFENHAUSEN  
& WEILIMDORF



„Energieeffiziente Sa-  
nierungen können ein  
Pullfaktor für weitere  
Modernisierungen sein.“



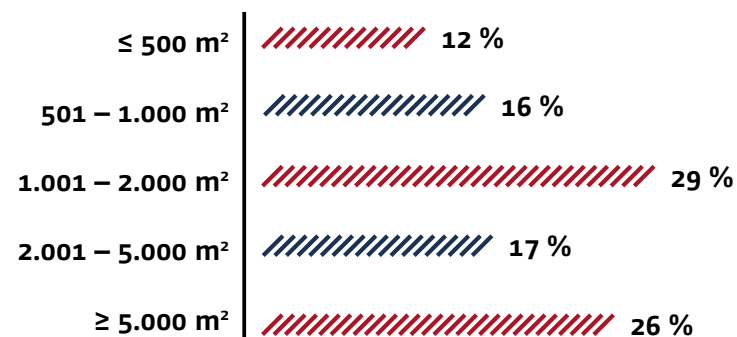
**Paul Schnabel**

Berater Bürovermietung

## QUICK FACTS FEUERBACH/ ZUFFENHAUSEN

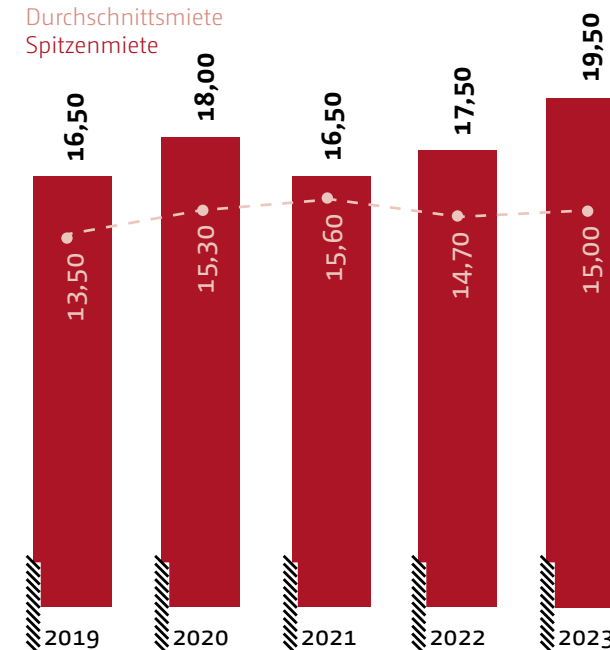
- Innovative Konzepte für einen Mix aus Büro, Light Industrial und Laborflächen
- Porsche Design Tower fertiggestellt und nahezu vollvermietet
- Revitalisierung und Neuentwicklungen im Bereich der Wienerstraße
- Schwieberdinger Straße wird zur Entwicklungsachse für Zuffenhausen
- Weitere Büropotenziale rund um den Bahnhof Zuffenhausen

## VERTRÄGE NACH GRÖSSEN



## MIETEN € / M<sup>2</sup>

Durchschnittsmiete  
Spitzenmiete



## QUICK FACTS WEILIMDORF

- Wachsendes Angebot durch Flächenfreisetzung und Revitalisierung
- Signifikanter Leerstand trifft auf geringe Nachfrage
- Innovative Nutzungskonzepte bieten neue Chancen im ehemaligen Porsche-Campus
- Attraktives Preisniveau auch für qualitativ hochwertige Büroflächen

# S-OST

BAD CANNSTATT, WANGEN  
& HEDELFFINGEN



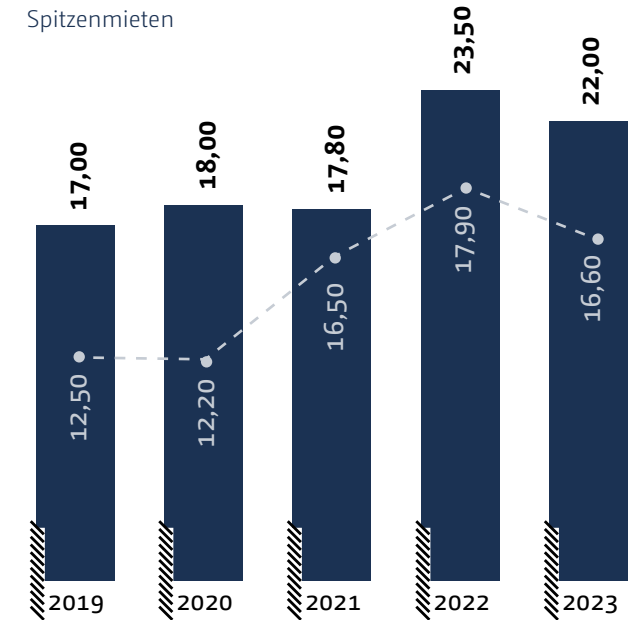
„  
Großvolumige Nutzer in  
alten Bestandsflächen  
wechseln in energer-  
gisch zukunftsfähige  
Gebäude.  
“

**Helga Schöner**

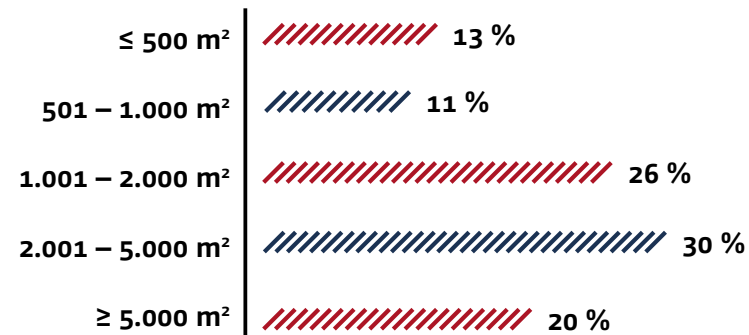
Beraterin Büovermietung & Research

## MIETEN €/M<sup>2</sup>

Durchschnittsmieten  
Spitzenmieten



## VERTRÄGE NACH GRÖSSEN



## QUICK FACTS S-OST

- Zweitstärkster Teilmarkt mit Flächenumsatz von ca. 29.500 m<sup>2</sup>
- Löwentor und Neckarpark glänzen durch drei Großverträge
- Vollvermietung im „Leo Business Campus“
- Weitere Flächenpotenziale durch Neubauprojekte im Neckarpark: „Stuttgarter Höfe“ und „Cannion“
- Wachsende Leerstände im Bereich Wangen durch veränderte Flächenpolitik der Industriekonzerne

BÜRO 2023 | STUTT GART

# S-SÜD

VAIHINGEN, MÖHRINGEN,  
FASANENHOF & DEGERLOCH

„Moderne Neubauf Flächen  
finden auch in Randlagen  
neue Nutzer.“

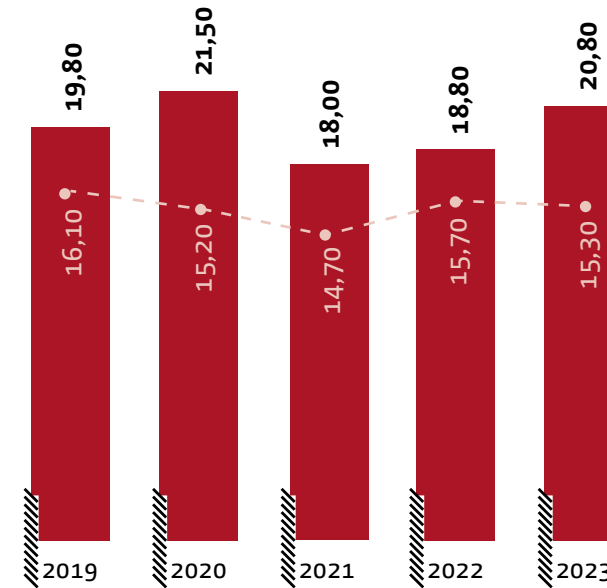


**Hans-Werner Petrak**

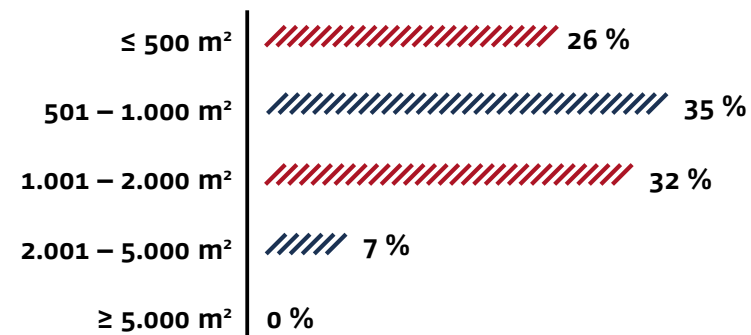
Berater Bürovermietung

## MIETEN € / M<sup>2</sup>

Durchschnittsmiete  
Spitzenmiete



## VERTRÄGE NACH GRÖSSEN



## QUICK FACTS S-SÜD

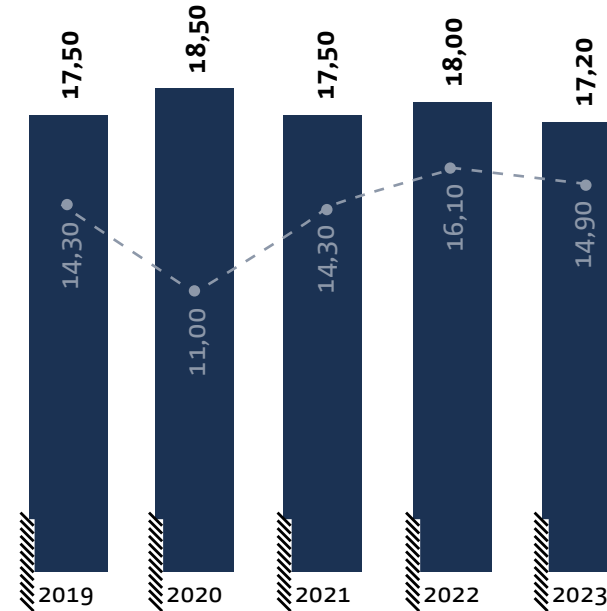
- Steigende Leerstände durch Flächenfreisetzungen mit Sanierungsbedarf
- Stuttgarter Süden entwickelt sich zum Campus-Hotspot
- Fortschreitende Umwandlung der ehemaligen Daimler-Konzernzentrale zur „Sternhöhe“
- Aufwertung des Degerlocher Albplatzes durch Neubau und Kernsanierung
- Erstes klimaneutrales Entwicklungsprojekt in Vaihingen/Möhringen: „Campus W2“
- Hochmoderner Neubau „Polaris“ fertiggestellt und kurzfristig beziehbar
- Fasanenhof wird durch Neuentwicklungen und Flughafenanschluss deutlich aufgewertet



# LEINFELDEN- ECHTERDINGEN

## MIETEN €/M<sup>2</sup>

Durchschnittsmieten  
Spitzenmieten



## QUICK FACTS LEINFELDEN- ECHTERDINGEN

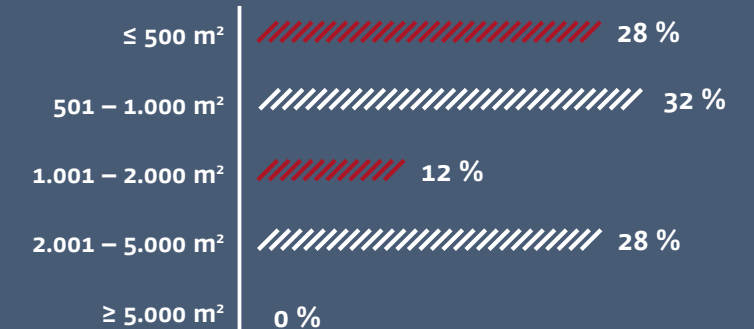
- Anhaltend großes Flächenangebot (aktueller Leerstand: 12,4 %)
- Fokus auf Büroeinheiten im kleinen/mittleren Flächensegment
- Campus-Konzept „Vision One“ erzielt Vermietungserfolge
- „Skyloop“ am Flughafen bietet hochmoderne Arbeitswelten auch für großflächige Anmietung
- Eigennutzer Euchner und JW Fröhlich bekennen sich mit Neubauten zum Standort Leinfelden

„  
Flächen müssen  
künftig die Anforde-  
rungen der Energie-  
wende bedienen.“

Ulrich Nestel

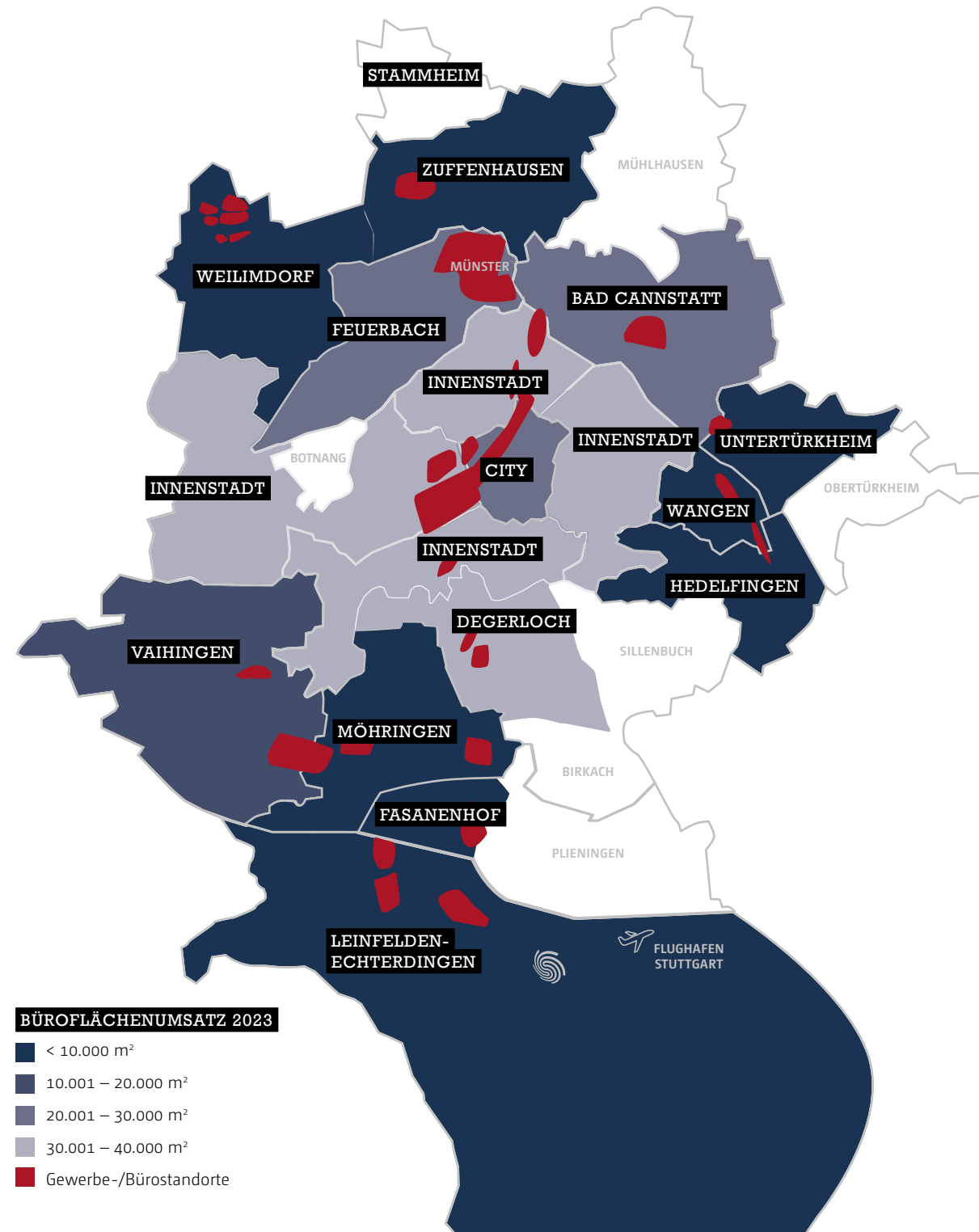
Partner & Leiter Bürovermietung

## VERTRÄGE NACH GRÖSSEN



# BÜROMARKT IM ÜBERBLICK

	FLÄCHEN- UMSATZ	SPITZEN- MIETE	DURCH- SCHNITT- MIETE	LEER- STAND	LEER- STANDS- QUOTE	BE- STAND	FERTIG- STELLUNG	VORVER- MIETUNG
<b>2014</b>	278.000 m <sup>2</sup>	21,50 €/m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>	325.000 m <sup>2</sup>	4,33 %	7,514 Mio. m <sup>2</sup>	72.500 m <sup>2</sup>	33.600 m <sup>2</sup>
<b>2015</b>	290.000 m <sup>2</sup>	22,80 €/m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>	270.000 m <sup>2</sup>	3,55 %	7,596 Mio. m <sup>2</sup>	81.900 m <sup>2</sup>	69.500 m <sup>2</sup>
<b>2016</b>	432.000 m <sup>2</sup>	23,00 €/m <sup>2</sup>	12,90 €/m <sup>2</sup>	220.000 m <sup>2</sup>	2,84 %	7,735 Mio. m <sup>2</sup>	149.200 m <sup>2</sup>	119.300 m <sup>2</sup>
<b>2017</b>	270.000 m <sup>2</sup>	24,30 €/m <sup>2</sup>	13,70 €/m <sup>2</sup>	167.000 m <sup>2</sup>	2,12 %	7,860 Mio. m <sup>2</sup>	128.600 m <sup>2</sup>	110.500 m <sup>2</sup>
<b>2018</b>	218.000 m <sup>2</sup>	23,00 €/m <sup>2</sup>	13,90 €/m <sup>2</sup>	186.000 m <sup>2</sup>	2,34 %	7,953 Mio. m <sup>2</sup>	87.300 m <sup>2</sup>	49.100 m <sup>2</sup>
<b>2019</b>	313.000 m <sup>2</sup>	24,00 €/m <sup>2</sup>	16,20 €/m <sup>2</sup>	151.000 m <sup>2</sup>	1,88 %	8,042 Mio. m <sup>2</sup>	88.800 m <sup>2</sup>	65.800 m <sup>2</sup>
<b>2020</b>	141.000 m <sup>2</sup>	25,50 €/m <sup>2</sup>	16,50 €/m <sup>2</sup>	249.000 m <sup>2</sup>	3,05 %	8,171 Mio. m <sup>2</sup>	131.200 m <sup>2</sup>	99.200 m <sup>2</sup>
<b>2021</b>	157.200 m <sup>2</sup>	25,00 €/m <sup>2</sup>	16,00 €/m <sup>2</sup>	268.000 m <sup>2</sup>	3,24 %	8,262 Mio. m <sup>2</sup>	91.500 m <sup>2</sup>	88.100 m <sup>2</sup>
<b>2022</b>	300.000 m <sup>2</sup>	33,00 €/m <sup>2</sup>	18,30 €/m <sup>2</sup>	364.000 m <sup>2</sup>	4,33 %	8,408 Mio. m <sup>2</sup>	149.700 m <sup>2</sup>	100.800 m <sup>2</sup>
<b>2023</b>	157.000 m <sup>2</sup>	35,00 €/m <sup>2</sup>	17,30 €/m <sup>2</sup>	432.000 m <sup>2</sup>	5,10 %	8,470 Mio. m <sup>2</sup>	69.400 m <sup>2</sup>	30.400 m <sup>2</sup>



BÜRO 2023 | STUTT GART

# TEAM



## Ulrich Nestel

Partner & Leiter  
0711 20702-710  
ulrich.nestel@eug-re.de

## Helga Schöner

Beraterin & Research  
0711 20702-714  
helga.schoener@eug-re.de

## Sebastian Degen

Berater  
0711 20702-711  
sebastian.degen@eug-re.de

## Hans-Werner Petrak

Berater  
07031 7344-686  
hans-werner.petrak@eug-re.de

## Paul Schnabel

Berater  
0711 20702-711  
paul.schnabel@eug-re.de

## Simone Schiefer

Teamassistentin  
0711 20702-700  
simone.schiefer@eug-re.de





BÜRO 2023 | STUTT GART

# IMPRESSUM

## E&G IMMOBILIEN

Grossmann & Berger Gruppe

E & G Real Estate GmbH  
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293  
Geschäftsführer: Björn Holzwarth, Lars Seidel, Alexander Zigan

+49 711 20702-714  
stuttgart@eug-re.de  
eug-realestate.de



GERMAN  
PROPERTY  
PARTNERS

German Property Partners (GPP) ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbeimmobilien-Dienstleister mit Standorten in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.  
germanpropertypartners.de

### HERAUSGEBER & DESIGN

E & G Real Estate GmbH  
Börsenplatz 1  
70174 Stuttgart

### BILDNACHWEIS

Bilder & Grafiken: E & G Real Estate GmbH

### VERÖFFENTLICHUNG

Februar 2024

### DISCLAIMER/COPYRIGHT

Für die Angaben in dieser Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben sie nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.

© E & G Real Estate GmbH, 2024. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit unsererseits kein Copyright besteht, weil dieses bei Dritten liegt, verweisen wir auf deren Copyright.