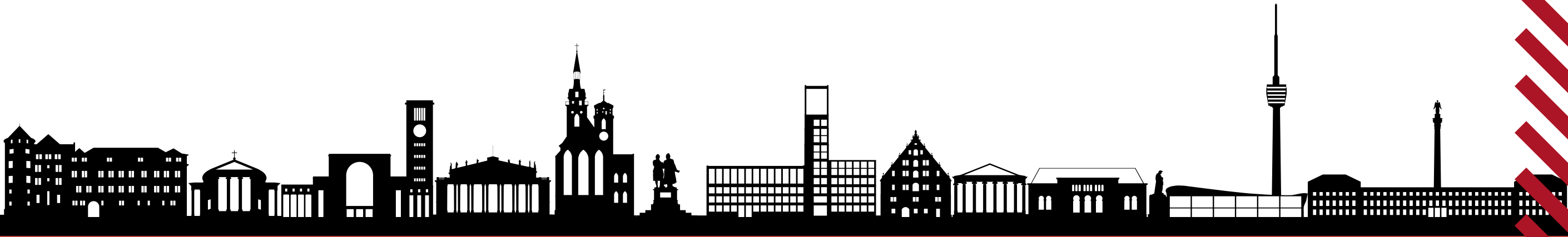


BÜROMARKTBERICHT STUTTGART

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe



STUTTGART



2025

IN LÖSUNGEN DENKEN

Der Strukturwandel in der Region Stuttgart spiegelt sich in einer sinkenden Nachfrage an Engineering-Büroflächen wider. Umfangreiche Kostensenkungsmaßnahmen und Personalabbau führen zu Untervermietungen und Neuverhandlungen von Vertragsbedingungen. Vor allem Randlagen leiden darunter, dass sich Automobilunternehmen in ihre firmeneigenen Immobilien zurückziehen.

Insgesamt wird der Markt immer kostenorientierter. In der Konsequenz konkurrieren bestehende Bürostandorte mit Anmietungsalternativen zu attraktiven Mietpreisen. Auch auf Vermieterseite ist ein Umdenken festzustellen. Angesichts massiv zunehmender Leerstände nimmt die Bereitschaft zu, Bestandsmieter mit umfangreichen Maßnahmen zufrieden zu stellen.

In einem solchen Marktumfeld sind kreative Lösungen gefragt, um neue Nutzer für reine Bürogebäude zu finden. Eine diversifizierte Nutzungsstruktur, hauseigene Amenities und eine hochwertige Büroausstattung mindern das Leerstandsrisiko und erhöhen die Attraktivität von Gewerbeimmobilien. Schon jetzt ziehen Bürocampus-Konzepte mit einer hochwertigen Infrastruktur und attraktiven Konditionen erfolgreich neue Nutzergruppen an. Denn trotz der allgemeinen Konjunkturschwäche gibt es in der Region Stuttgart weiterhin Innovationen.

Jetzt müssen wir sowohl traditionellen Nutzergruppen als auch Start-ups und IT-Unternehmen kreative Bürolösungen bereitstellen, welche auf ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnitten sind.

„In Zeiten von Homeoffice und hybridem Arbeiten ist auch in zentralen Lagen ein Trend zur Flächenkonsolidierung zu beobachten. In diesem Marktumfeld bieten hochwertige Bürowelten mit smarten Features und energieeffizienter Ausstattung Wettbewerbsvorteile. Angesichts der Entwicklungspipeline für die Stuttgarter Innenstadt wächst der Druck auf Eigentümer von Bestandsimmobilien, in die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit ihrer Gewerbeimmobilien zu investieren.“



Ulrich Nestel

Partner & Leiter Bürovermietung



INKUBATOR FÜR INNOVATION



„Die Auswirkungen der Strukturkrise der Wirtschaft spüren wir alle. Die Landeshauptstadt wird dennoch Investitionen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro in den Jahren 2026/2027 tätigen. Wir investieren weiter in die Zukunftsfähigkeit unserer Stadt. Seien Sie dabei!“



Torsten von Appen

Abteilungsleiter Wirtschaftsförderung
der Landeshauptstadt Stuttgart

Ältere erinnern sich an die Rezession Anfang der 1990er Jahre. Die hatte Stuttgart als Automobilstandort stark getroffen. Wir sind gestärkt daraus hervorgegangen. Die langjährige Mietpreisentwicklung in Stuttgart zeigt, unser Markt ist auch in schweren Phasen weitgehend stabil, weist keine extremen Ausschläge nach unten wie in anderen Städten auf. Dies lässt erkennen, Stuttgart reagiert gegenüber Krisen durchaus resilient. Der Prognos Zukunftsatlas analysierte jüngst die Zukunftschancen und Risiken aller 400 Kreise, kreisfreien Städte in Deutschland. Stuttgart erreicht Platz 9 und zählt damit erneut zur Spitzengruppe der zukunftsfähigsten Städte. Das Standortranking des DDW, Die Deutsche Wirtschaft, setzt Stuttgart hinsichtlich der Standortfaktoren auf Platz 6 der untersuchten 4.030 deutschen Städte. Bewertungen, die veranschaulichen, dass wir gemeinsam auf dem richtigen Weg sind und uns zugleich anspornen, in den nächsten Jahren noch weitere Plätze nach oben zu kommen. Die Wirtschaftsförderung hat in diesem Sinn ein vielfältiges Arbeitsprogramm aufgelegt. Mehr dazu erfahren Sie unter www.stuttgart.de.

MARKT FAKTEN

Top-3-Deals

- #1 Daimler Truck AG /// ca. 12.700 m²
Stuttgart-Möhringen
- #2 Stadt Stuttgart /// ca. 11.189 m²
Stuttgart-Innenstadt
- #3 Land Baden-Württemberg /// ca. 6.233 m²
Stuttgart-Feuerbach

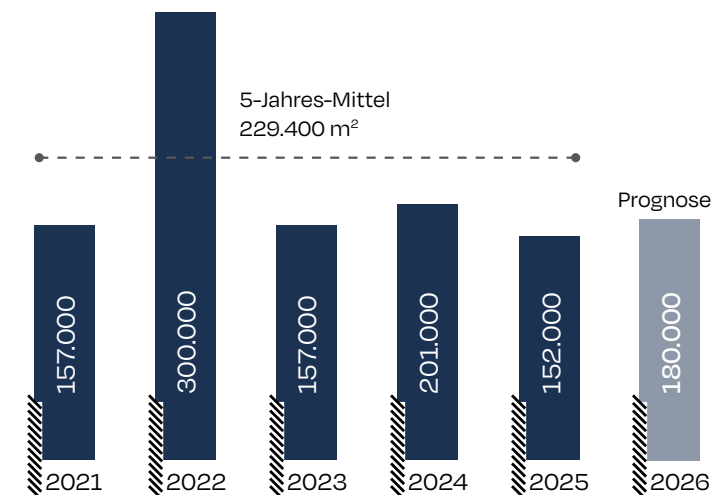
Flächenumsatz nach Teilmärkten [m²]

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
City	52.800	51.600	27.400	52.200	19.400	29.600	41.300	22.800	42.700	26.300
Innenstadt	32.200	39.300	28.400	35.200	22.400	27.900	54.700	35.500	51.500	45.500
Vaihingen Möhringen	141.200	52.000	30.200	32.600	20.800	46.400	122.000	22.300	47.200	36.000
Fasanenhof	19.600	18.600	6.700	12.000	3.200	5.600	13.900	7.100	5.200	6.500
Feuerbach Zuffenhausen	64.700	5.800	54.600	71.400	18.300	15.600	5.000	20.500	1.800	11.700
Degerloch	7.100	9.700	3.200	21.600	6.400	8.200	5.300	3.900	9.800	6.400
Weilimdorf	33.100	18.100	15.400	29.200	11.100	2.200	27.900	6.200	6.200	4.800
Bad Cannstatt Wangen Hedelfingen	45.500	11.800	34.500	48.100	30.100	16.000	18.700	29.500	16.500	11.100
Leinfelden-Echterdingen	35.800	63.100	17.600	10.700	9.300	5.700	11.200	9.200	20.100	3.700
Gesamt	432.000	270.000	218.000	313.000	141.000	157.000	300.000	157.000	201.000	152.000

Büromarkt 2025

- Strukturwandel und Homeoffice bremsen Büromarkt aus
- Wirtschaftlicher Abschwung begünstigt Untervermietungen
- Flächenumsatz fällt auf Niveau von 2023 zurück
- Vermietungsvolumen weiterhin unter 5-Jahres-Durchschnitt
- Starker Fokus auf zentrale Lagen

Flächenumsatz 2021 - 2025 [m²]



BRANCHEN & VERTRÄGE

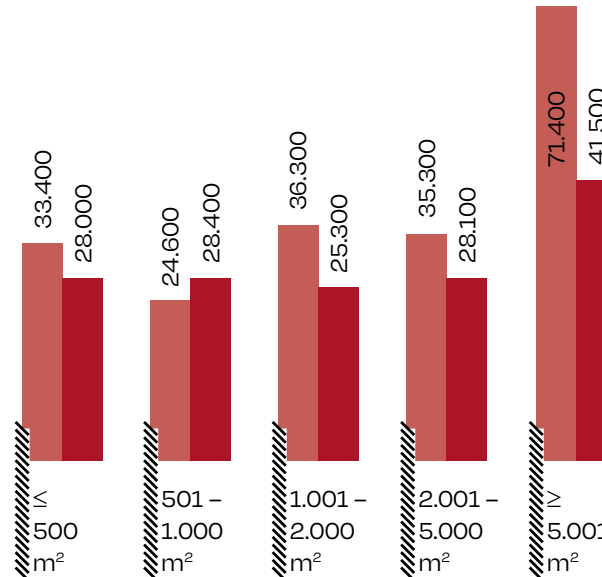
„Der Technologiesektor gewinnt an Dynamik. Dies zeigt sich auch an der wachsenden Nachfrage aus dem Startup-Umfeld.“



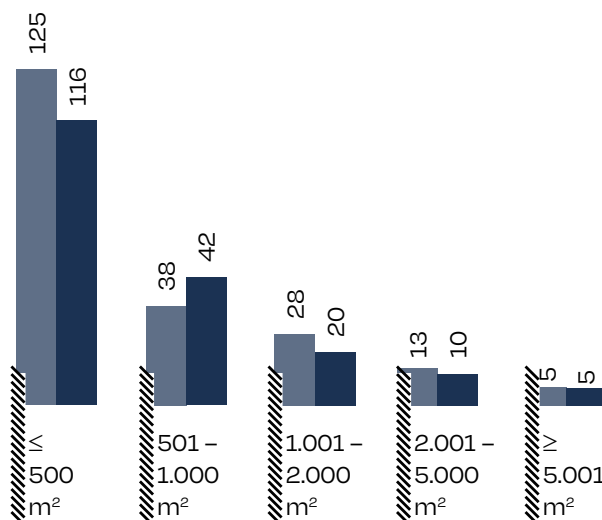
Helga Schöner

Beraterin Bürovermietung & Research

Umsatz nach Größe [m²]



Anzahl nach Größe



Top-5-Branchen

- #1 Öffentliche Hand ca. 27 %
- #2 Industrie | Technologie ca. 19 %
- #3 Consultants ca. 10 %
- #4 IT | Telekommunikation ca. 9 %
- #5 Gesundheit ca. 6 %

Qualität statt Quantität

- Langwierige Anmietungsprozesse dämpfen die Marktdynamik
- Flächenumsatz verteilt sich gleichmäßig auf Segmente bis 5.000 m²
- Anzahl der Verträge gegenüber 2024 mit - 8 % rückläufig (2024: 209; 2025: 193)
- Daimler Truck AG und öffentliche Hand verantworten die größten Anmietungen
- IT-Unternehmen und Beratungsfirmen bevorzugen hochwertige Büroflächen mit hauseigenen Amenities

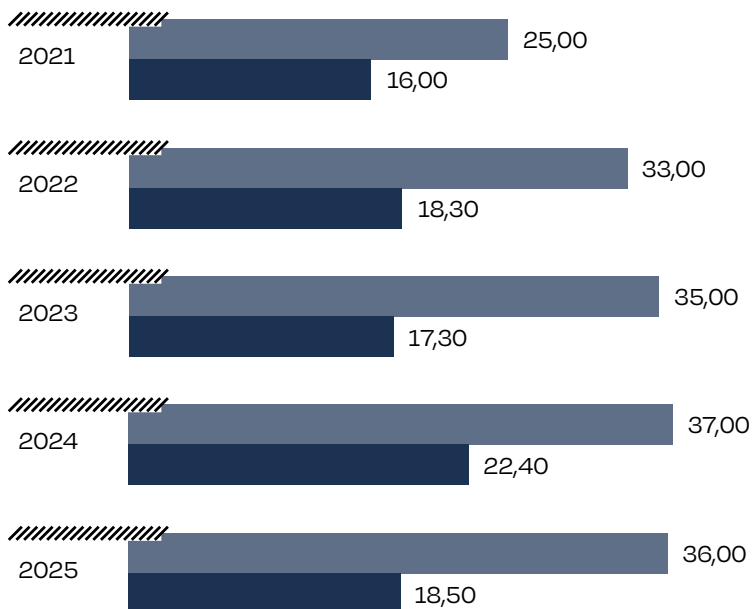
MIETEN

Kein weiterer Anstieg

- Spitzenmiete leicht unter Vorjahresniveau (36,00 €/m² = - 3,8 %)
- Geringe Nachfrage an hochpreisigen Neubauflächen
- Durchschnittsmiete durch Großabschlüsse in peripheren Lagen auf Niveau von 2022 (18,50 €/m² = - 18,0 %)
- Wachsender Leerstand setzt Mietpreise unter Druck
- Mehr als 50 % der Abschlüsse für Büroeinheiten < 18,00 €/m²

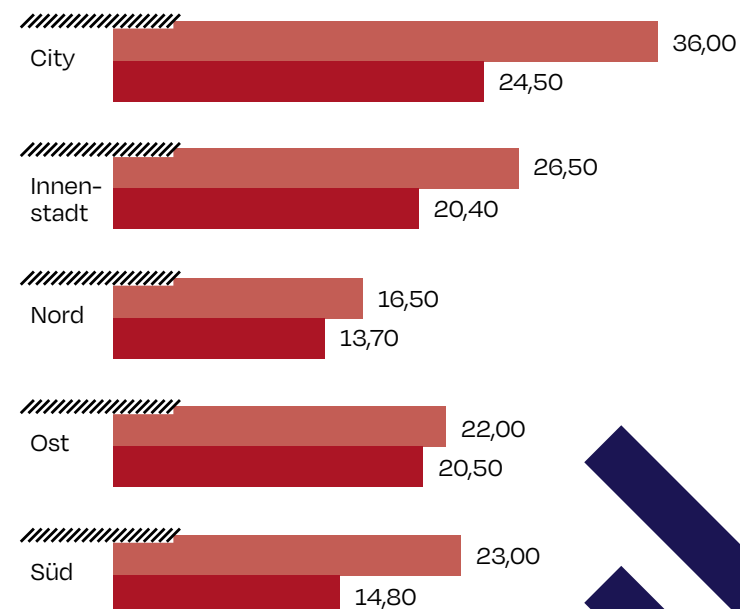
Stuttgart 2021 – 2025 [€/m²]

Spitzenmiete
Durchschnittsmiete

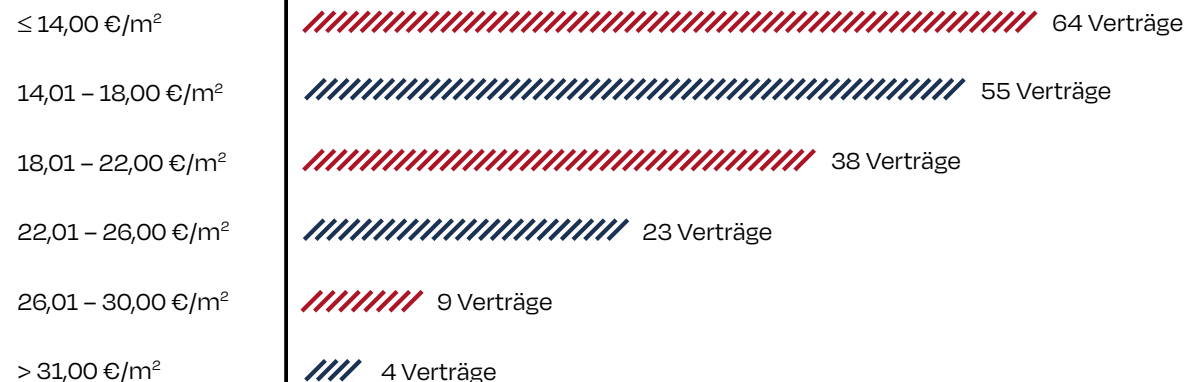


Teilmärkte 2025 [€/m²]

Spitzenmiete
Durchschnittsmiete



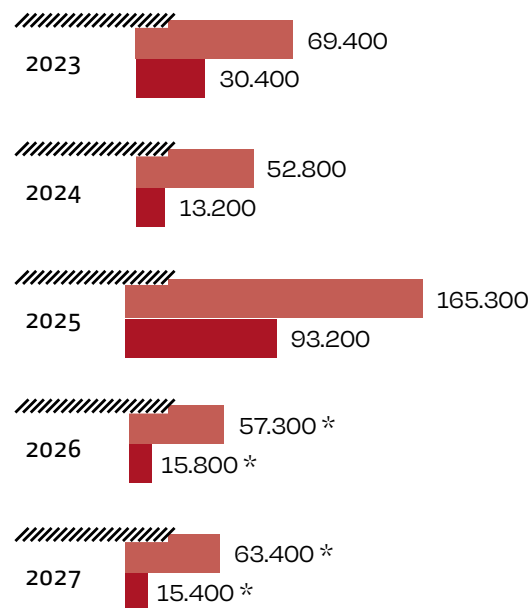
Vertragsanzahl nach Mietpreisen



ANGEBOT

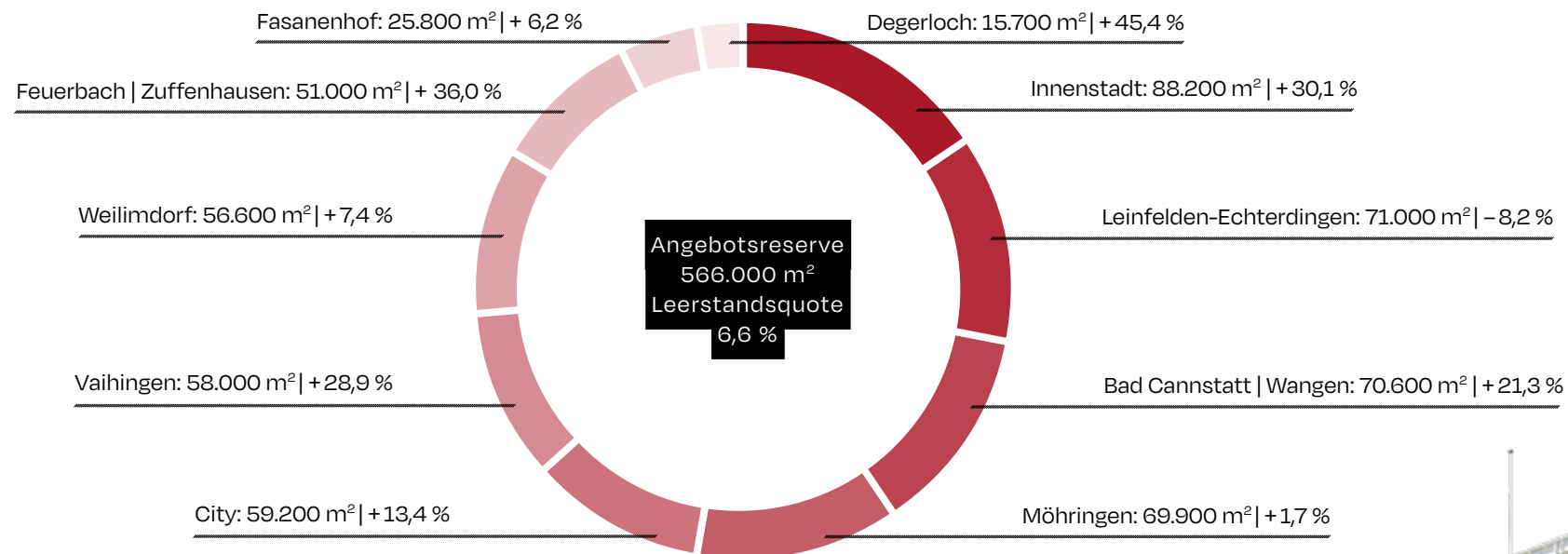
Fertigstellungsvolumen [m²]

Baufertigstellung (Neubau & Kernsanierung)
Vorvermietung



* Geplante Baufertigstellung bzw. Vorvermietung

Angebotsreserve inkl. Veränderung ggü. 2024



Flächenkonsolidierung setzt Büroflächen frei

- Eröffnung des Allianz Campus treibt Fertigstellungsvolumen in die Höhe
- Industriekonzerne optimieren weiterhin ihren Flächenbestand
- Einsparungen bei der öffentlichen Hand werden marktwirksam
- Leerstandsquote steigt weiter auf 6,6 % (+ 11 % ggü. 2024)
- In einzelnen Randlagen wächst der Leerstand um mehr als 30 %
- Neue Anmietungspotenziale für preisbewusste Büronutzer



BÜROPROJEKTE CITY



**ALTE
BAHNHOFSDIREKTION**
36.000 m²

JÄGER 22
10.000 m²

KARLA
17.000 m²

H33
4.300 m²

OFFICEHOME
17.000 m²

SILVA
7.400 m²

SCHLOSSGARTENQUARTIER
20.000 m²

PATIO
4.400 m²

KÖ 51
1.200 m²

KÖ 47
1.500 m²

M50
4.000 m²

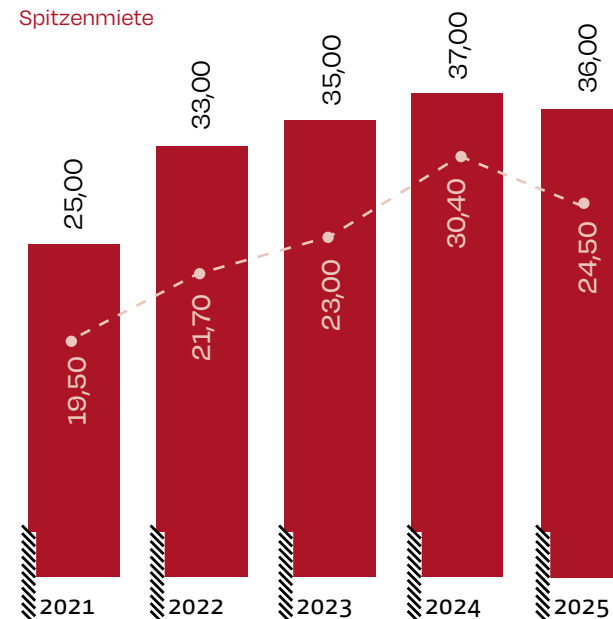
CENTRAL ONE
8.900 m²

VIER GIEBEL
2.200 m²

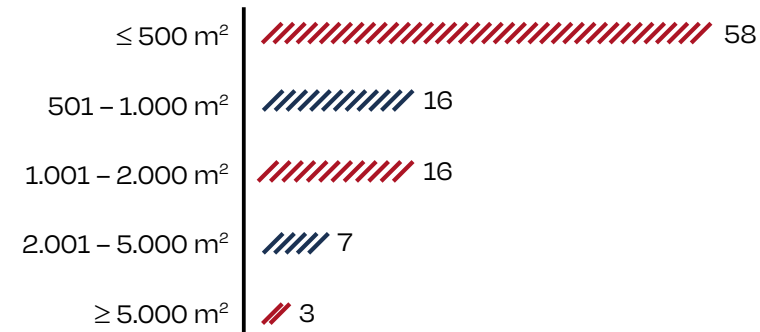


Mieten [€/m²]

Durchschnittsmiete
Spitzenmiete



Verträge nach Größe [%]



Quick Facts 2025

- Stärkster Teilmarkt nach der Innenstadt und Vaihingen/Möhringen
- Verhaltene Nachfrage in allen Flächensegmenten
- TWO.ONE bei Fertigstellung vollvermietet
- Schlossgartenquartier, Central One und Patio in der Umsetzungsphase
- Watzl Group plant umfassende Sanierung des Geschäftshauses Hirschstraße 22

Fast die Hälfte des Flächenumsatzes in der City entfällt auf die öffentliche Hand.

Ulrich Nestel

Partner & Leiter Bürovermietung

INNENSTADT

„Konversionen und Mischnutzung von älteren Bestandsgebäuden bieten neue Vermietungspotentiale.“

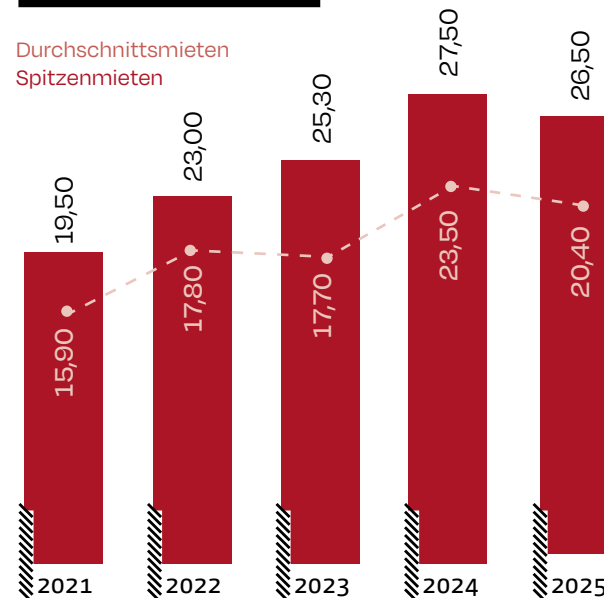


Sina Dreher

Beraterin Bürovermietung

Mieten [€/m²]

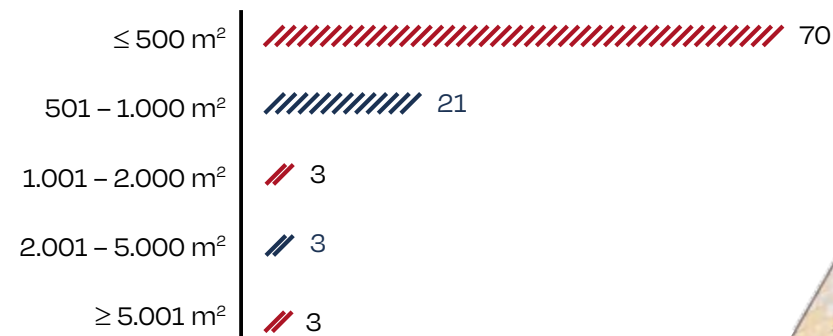
Durchschnittsmieten
Spitzenmieten



Quick Facts 2025

- Innenstadt erneut stärkster Teilmarkt durch Großabschluss der Stadt Stuttgart
- Unmüßig und Pandion punkten mit innovativen Konzepten für den Stuttgarter Westen
- Mangel an Fertigstellungen drückt auf die Spitzenmiete (26,50 €/m² = - 5,5 %)
- Hohe Vertragsanzahl unter 20,00 €/m² sorgt für Rückgang der Durchschnittsmiete (20,40 €/m² = - 13,2 %)
- 90 % der Mietverträge < 1.000 m²

Verträge nach Größe [%]



"Vier Giebel"

S-NORD

Feuerbach, Zuffenhausen
& Weilimdorf



„Freisetzungen bieten neuen Nutzergruppen qualitativ hochwertige Bürowelten zu einem attraktiven Mietpreis.“



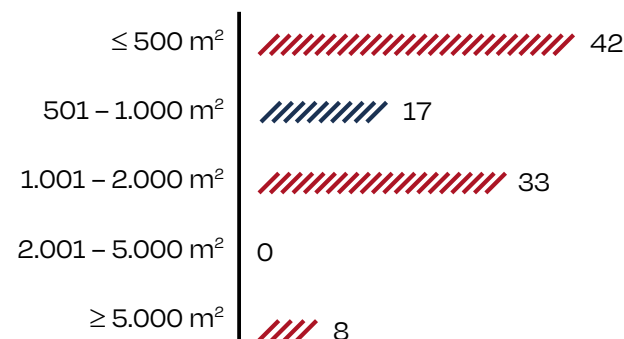
Paul Schnabel

Berater Bürovermietung

Quick Facts Feuerbach/ Zuffenhausen 2025

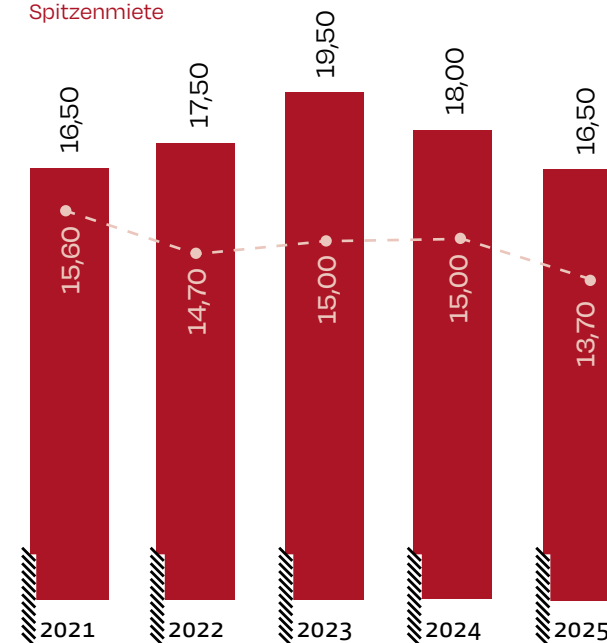
- Rückzug der Industrieunternehmen lässt den Leerstand weiter anwachsen (+ 36,0 %)
- Steigendes Angebot setzt Mietpreise unter Druck (- 9,0 %)
- Großabschluss des Landes pusht Vermietungsvolumen deutlich über Vorjahresniveau
- Neubauprojekte konkurrieren mit hochwertigen Bestandsflächen
- Quartiersentwicklung am Wiener Platz erhöht die Standortqualität

Verträge nach Größe [%]



Mieten [€/m²]

Durchschnittsmiete
Spitzenmiete



Quick Facts Weilimdorf 2025

- Geringe Nachfrage spiegelt strukturelle Nachteile des Standorts wider
- Erneute Zunahme des Leerstandes (+ 7,0 %)
- Anmietungspotenziale für preissensible Nutzer
- Wissenscampus W11 zieht neue Nutzergruppen an
- Weitere Potenziale durch Ausbau der ÖPNV-Anbindung

S-OST

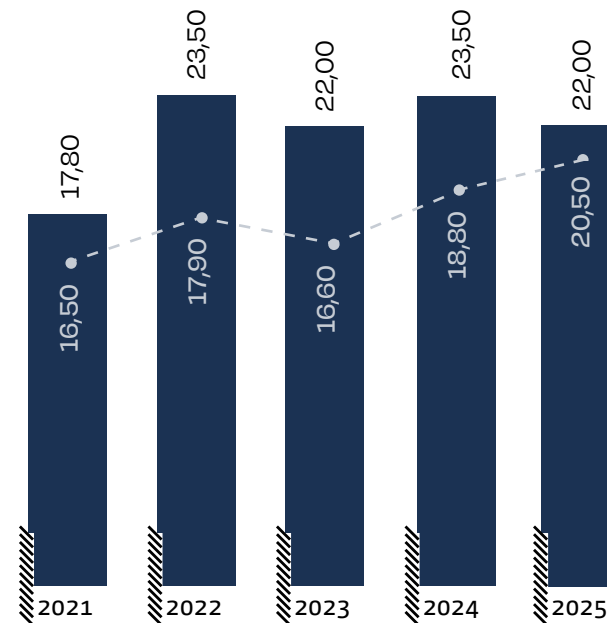
Bad Cannstatt, Wangen
& Hedelfingen



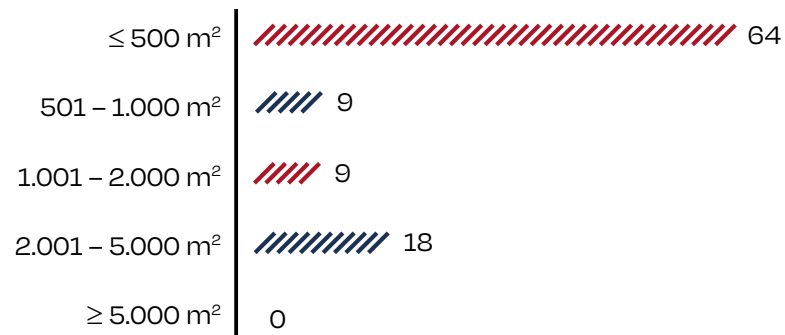
"Stuttgarter Höfe"

Mieten [€/m²]

Durchschnittsmieten
Spitzenmieten



Verträge nach Größe [%]



Quick Facts 2025

- Neckarpark bietet neugebaute Büroflächen mit ausgezeichneter Gebäudequalität und guter Infrastruktur
- Großnutzer beziehen Flächen im Q8 (Syntegon) und den Stuttgarter Höfen (Sony)
- Weitere Freisetzungen von Gewerbeflächen in Wangen/Hedelfingen
- Standort Wangen/Hedelfingen verliert weiter an Attraktivität für Dienstleister
- Dadurch Rückgang des Flächenumsatzes im gesamten Teilmarkt (- 34 %)

Neckarpark gewinnt weitere Top-Unternehmen als neue Mieter.

Ulrich Nestel

Partner & Leiter Bürovermietung

S-SÜD

Vaihingen, Möhringen, Fasanenhof
& Degerloch

„Attraktive Bürowelten erhöhen die Präsenz der Mitarbeitenden und beleben den Standort zusätzlich.“

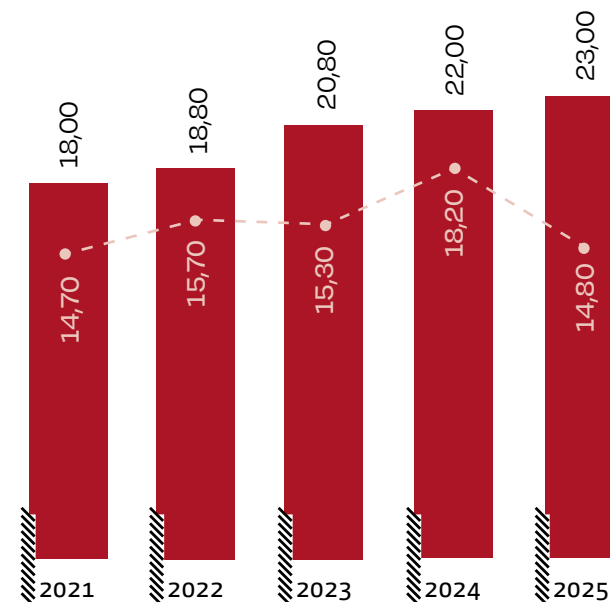


Hans-Werner Petrak

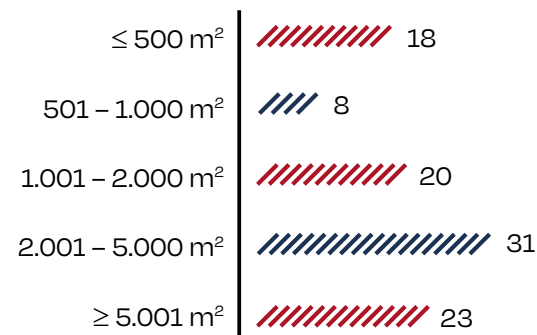
Berater Bürovermietung

Mieten [€/m²]

Durchschnittsmiete
Spitzenmiete



Verträge nach Größe [%]



Quick Facts 2025

- Zweitstärkster Teilmarkt trotz leicht rückläufiger Nachfrage (ca. 36.000 m² = - 10 %)
- Großabschluss im Albplatz (ca. 4.500m²) unterstreicht Attraktivität des Standortes Degerloch
- Sternhöhe glänzt mit Großvermietung an Daimler Truck und einem stimmigem Campuskonzept für neue Nutzer aus dem Tech-Bereich
- Allianz-Campus wertet mit beeindruckender Architektur die Achse Vaihingen/Möhringen zusätzlich auf
- Nicht modernisierte Bestandsflächen sind zunehmend schwer vermarktbare



"sternhöhe"

LEINFELDEN- ECHTERDINGEN

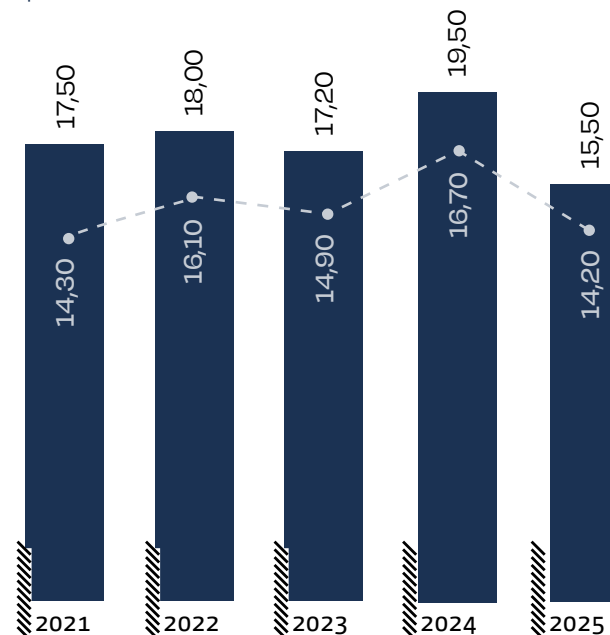
„Ansässige Eigennutzer bekennen sich mit Flächenerweiterungen zum Standort.“

Helga Schöner

Beraterin & Research Bürovermietung

Mieten [€/m²]

Durchschnittsmieten
Spitzenmieten



Quick Facts 2025

- Historisch niedriger Flächenumsatz von 3.700 m² (- 300 % ggü. 5-Jahres-Mittel)
- Lediglich wenig Mietverträge für kleinere Büroeinheiten
- Standort konkurriert zunehmend mit südlichen Stuttgarter Teilmärkten
- Flughafen überzeugt mit strategischer Lage, guter Anbindung und modernen Büroflächen
- Präsenz von Daimler Truck am Standort Unteraichen könnte neue Büronutzer anziehen
- EUCHNER bezieht neues Headquater mit Verwaltung und Teilen der Produktion

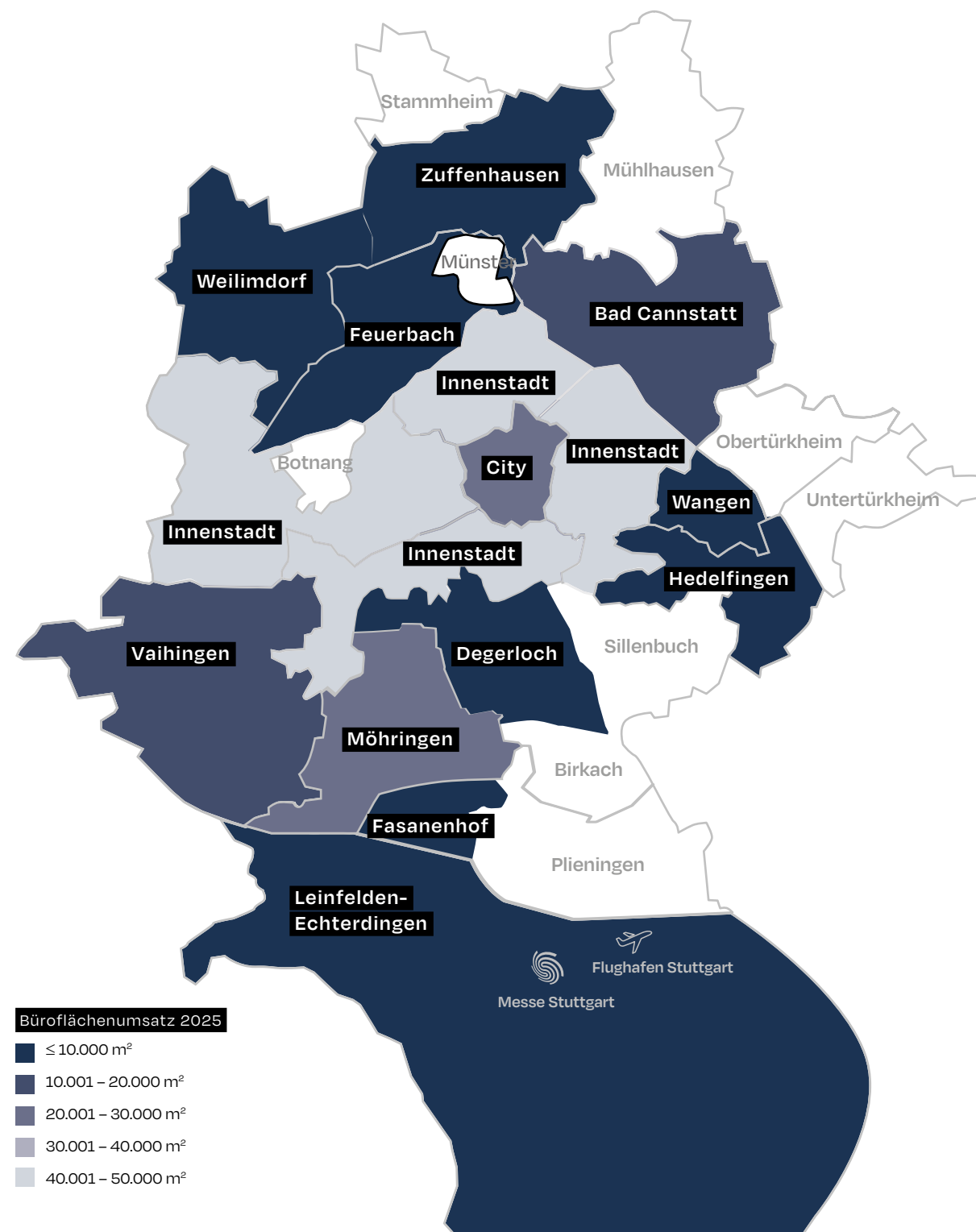
Verträge nach Größe [%]



"Humboldt Carré"

BÜROMARKT IM ÜBERBLICK

	Flächen- umsatz in m ²	Spitzen- miete in €/m ²	Durch- schnitts- miete in €/m ²	Leerstand in m ²	Leer- stands- quote in %	Bestand in Mio. m ²	Fertig- stellung in m ²	Vorver- mietung in m ²
2016	432.000	23,00	12,90	220.000	2,84	7,735	149.200	119.300
2017	270.000	24,30	13,70	167.000	2,12	7,860	128.600	110.500
2018	218.000	23,00	13,90	186.000	2,34	7,953	87.300	49.100
2019	313.000	24,00	16,20	151.000	1,88	8,042	88.800	65.800
2020	141.000	25,50	16,50	249.000	3,05	8,171	131.200	99.200
2021	157.200	25,00	16,00	268.000	3,24	8,262	91.500	88.100
2022	300.000	33,00	18,30	364.000	4,33	8,408	149.700	100.800
2023	157.000	35,00	17,30	432.000	5,10	8,470	69.400	30.400
2024	201.000	37,00	22,40	494.500	5,80	8,505	52.800	13.200
2025	152.000	36,00	18,50	566.000	6,56	8,625	165.300	93.200



TEAM



Ulrich Nestel

Partner & Leiter
+49 711 20702-710
ulrich.nestel@eug.de



Helga Schöner

Beraterin & Research
+49 711 20702-714
helga.schoener@eug.de



Sina Dreher

Beraterin
+49 711 20702-711
sina.dreher@eug.de



Hans-Werner Petrak

Berater
+49 7031 7344-686
hans-werner.petrak@eug.de



Paul Schnabel

Berater
+49 711 20702-712
paul.schnabel@eug.de



Simone Schiefer

Teamassistentin
+49 711 20702-715
simone.schiefer@eug.de

IMPRESSUM

E&G IMMOBILIEN

Grossmann & Berger Gruppe

E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293
Geschäftsführer: Björn Holzwarth, Volker Widdra, Alexander Zigan

+49 711 20702-700
gewerbe@eug.de
eug-immobilien.de



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

Fotos & Grafiken Seite 1–15, 17–22: © E & G Real Estate GmbH
Foto Seite 12: © Bülow AG, Projekt „Stuttgarter Höfe“
Foto Seite 13: © alstria office REIT-AG "sternhöhe"

Veröffentlichung

Februar 2026

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, 2026. 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.