

BÜROMARKTBERICHT STUTTGART

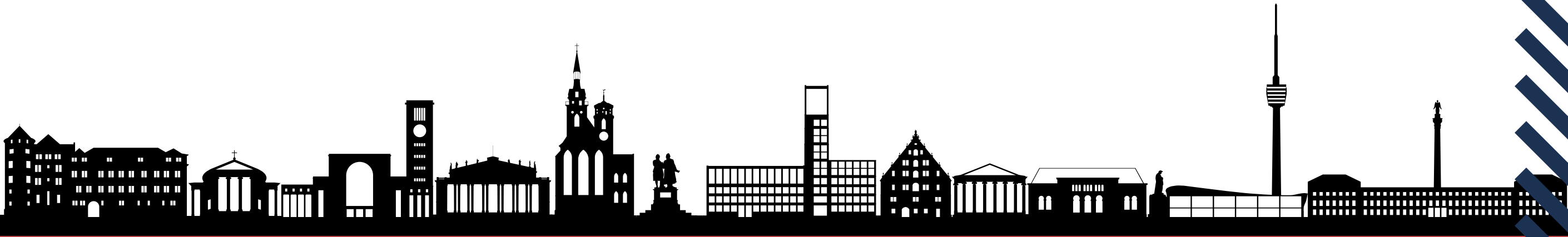
E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe



STUTTGART



NEW
STUTTGART



2023

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 m²
Stuttgart-Nord

#2 Exyte GmbH  ca. 5.900 m²
Stuttgart-Bad Cannstatt

#3 Stadt Stuttgart  ca. 5.000 m²
Stuttgart-Bad Cannstatt

* Eigennutzer

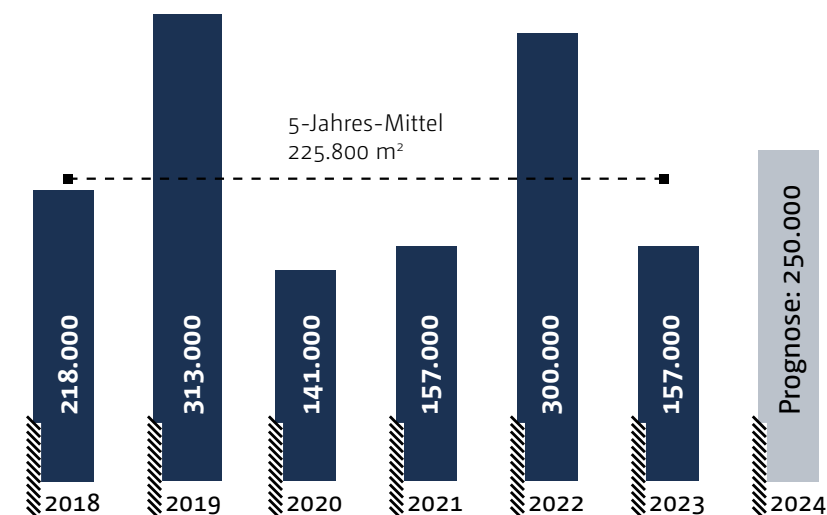
FLÄCHENUMSATZ TEILMÄRKTE STUTTGART

	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 HEDELFFINGEN	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
GESAMT	278.000	290.000	432.000	270.000	218.000	313.000	141.000	157.000	300.000	157.000

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 M²



BÜRO 2023 | STUTTGART

BRANCHEN & VERTRÄGE

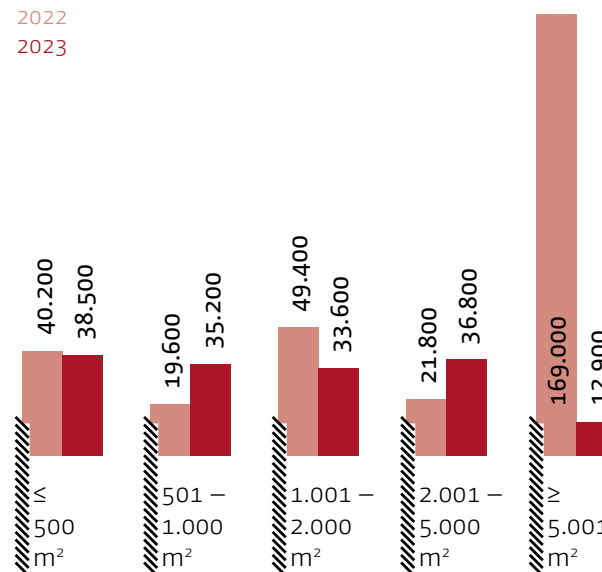
„Trotz des sinkenden
Flächenumsatzes bleibt
die Anzahl der Miet-
verträge stabil.“

Helga Schöner

Beraterin Büovermietung & Research

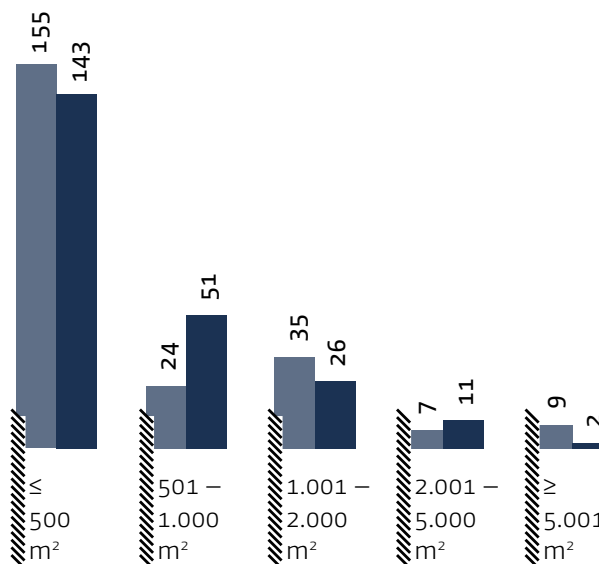
UMSATZ NACH FLÄCHE M²

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 m² 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

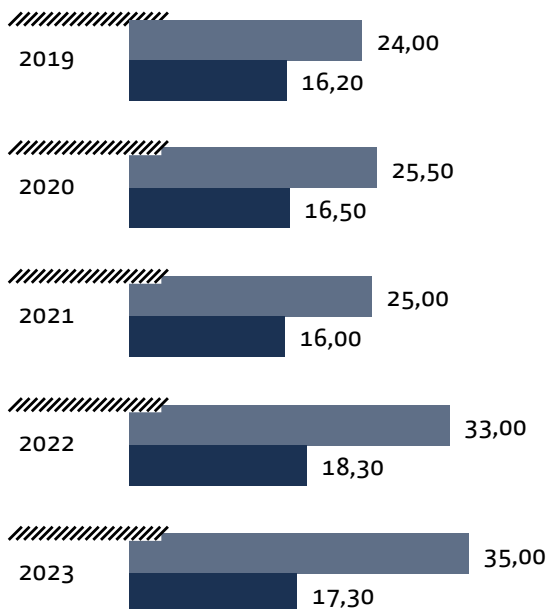
STABILES MIETPREISNIVEAU

- Anstieg der Spitzenmiete um 6 % auf 35,00 €/m²
- Höchster Mietpreis für Neubauprojekte in der City
- Preissprünge bei Bestandsflächen durch ESG-Anforderungen
- Mehr als 60 % der Abschlüsse unter 18,00 €/m²
- Günstigeres Mietniveau in Randlagen auch für Top-Objekte



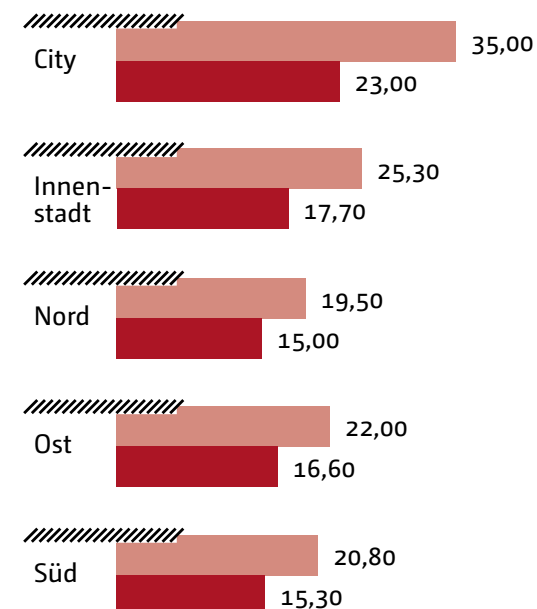
STUTT GART 2019 – 2023 €/M²

Spitzenmiete
Durchschnittsmiete

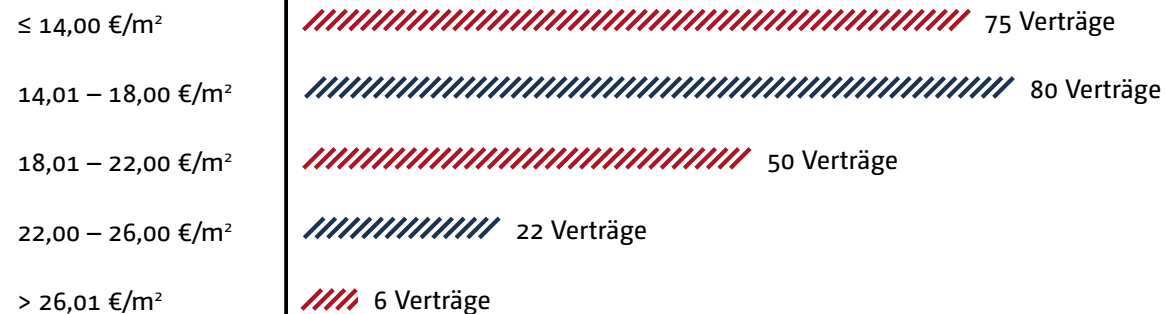


MIETEN TEILMÄRKTE 2023 €/M²

Spitzenmiete
Durchschnittsmiete



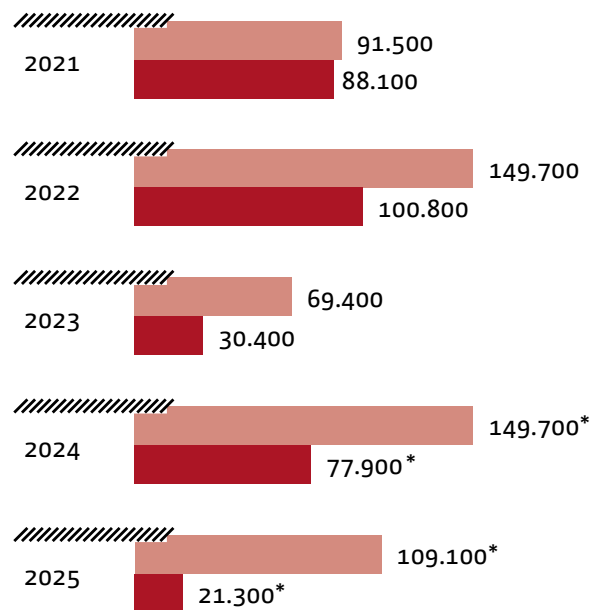
VERTRAGSANZAHL NACH MIETPREISEN



ANGEBOT

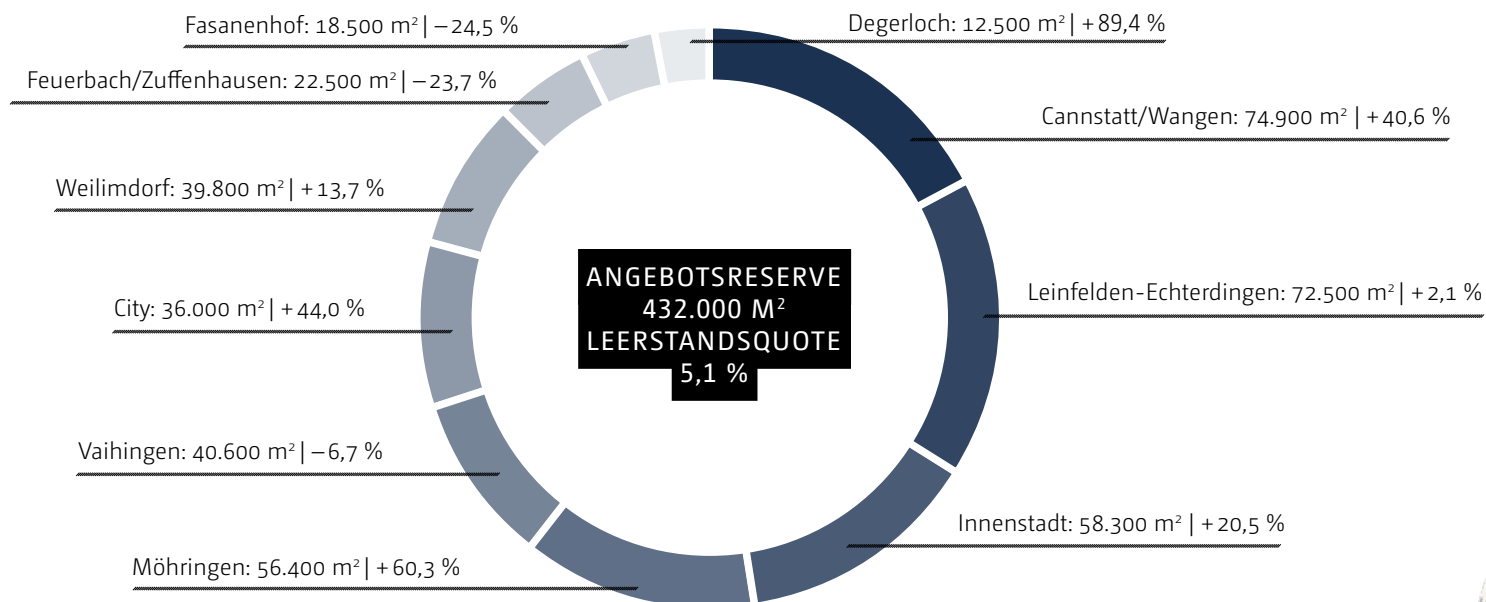
FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN M²

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 M²

K35
2.500 M²

KÖ 51
1.500 M²

H33
4.300 M²

TWO.ONE
4.500 M²

ZWEI HOCH FÜNF
4.400 M²

SCHLOSSGARTENQUARTIER
10.000 M²

ALTE BAHNHOFSDIREKTION
36.000 M²



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

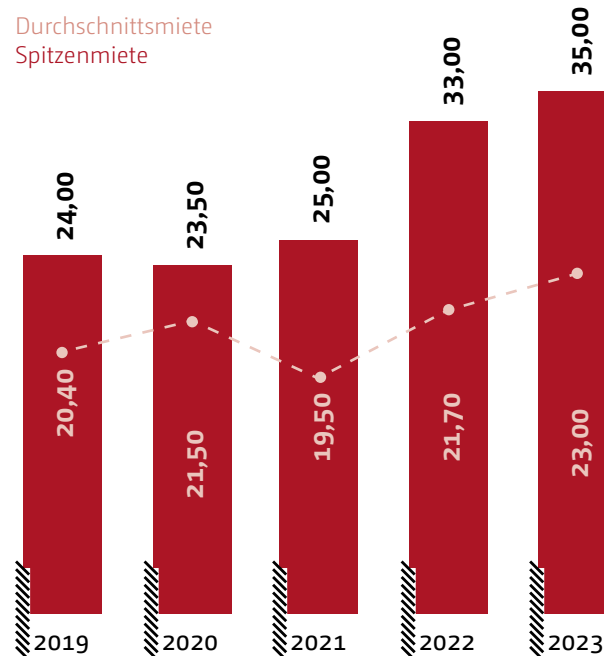


Sebastian Degen

Berater Bürovermietung

MIETEN €/M²

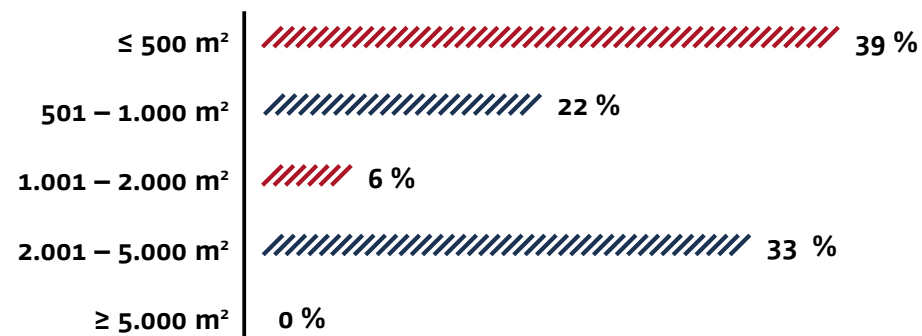
Durchschnittsmiete
Spitzenmiete



CITY FACTS CITY

- Drittgrößter Flächenumsatz nach Innenstadt und Stuttgart-Ost
- Steigende Spitzenmieten für Neubauflächen (35,00 €/m²)
- Hohe Nachfrage an energieeffizienten New-Work-Arbeitswelten
- Schleppender Bedarf bei Businesscenter-Flächen
- Nächste Neubauflächen beziehbar ab 2025
- Diverse Großprojekte ab 2026 verstärken den Wettbewerb

VERTRÄGE NACH GRÖSSEN



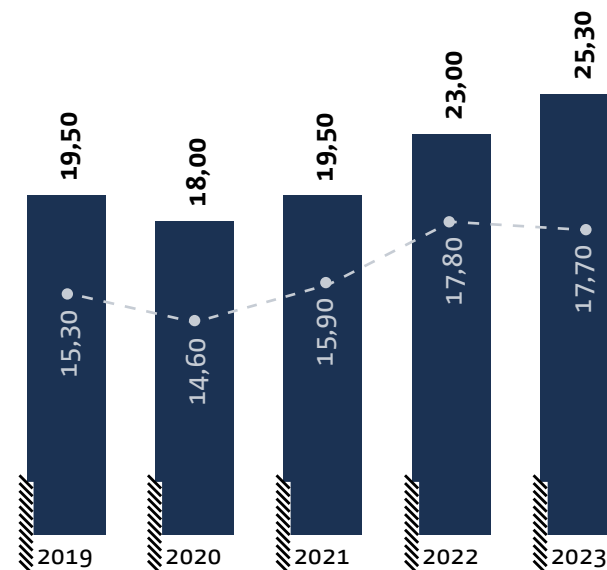
BÜRO 2023 | STUTT GART

INNENSTADT



MIETEN €/M²

Durchschnittsmieten
Spitzenmieten



„Quartiersentwicklungen bieten zukunftsfähige Flächenpotenziale.“

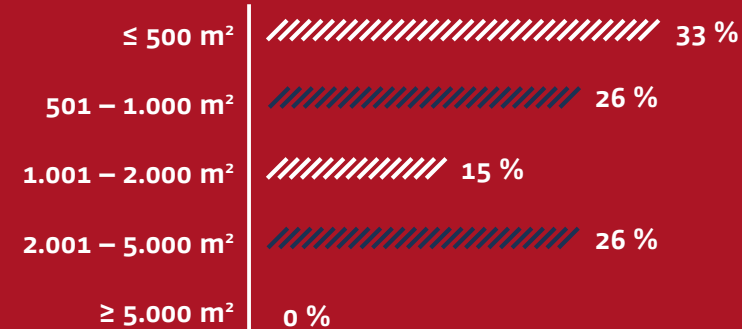
Helga Schöner

Beraterin Bürovermietung & 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 | STUTTGART

S-NORD

FEUERBACH, ZUFFENHAUSEN
& WEILIMDORF



„Energieeffiziente Sanierungen können ein Pullfaktor für weitere Modernisierungen sein.“



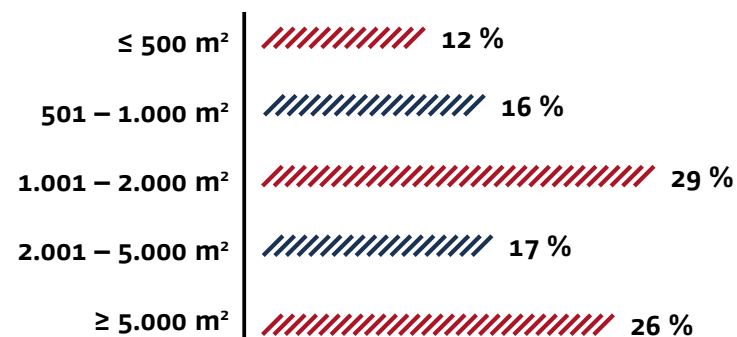
Paul Schnabel

Berater Bürovermietung

QUICK FACTS FEUERBACH/ ZUFFENHAUSEN

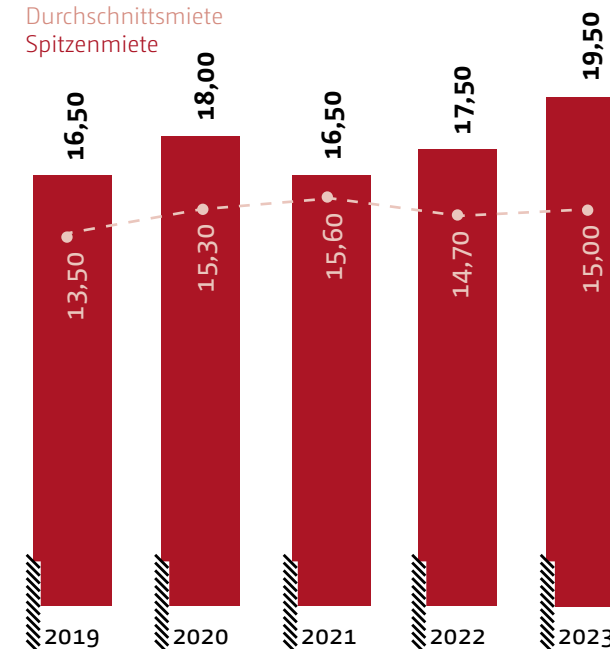
- Innovative Konzepte für einen Mix aus Büro, Light Industrial und Laborflächen
- Porsche Design Tower fertiggestellt und nahezu vollvermietet
- Revitalisierung und Neuentwicklungen im Bereich der Wienerstraße
- Schwieberdinger Straße wird zur Entwicklungsachse für Zuffenhausen
- Weitere Büropotenziale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

VERTRÄGE NACH GRÖSSEN



MIETEN €/M²

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

BÜRO 2023 | STUTTGART

S-OST

BAD CANNSTATT, WANGEN
& HEDELFINGEN

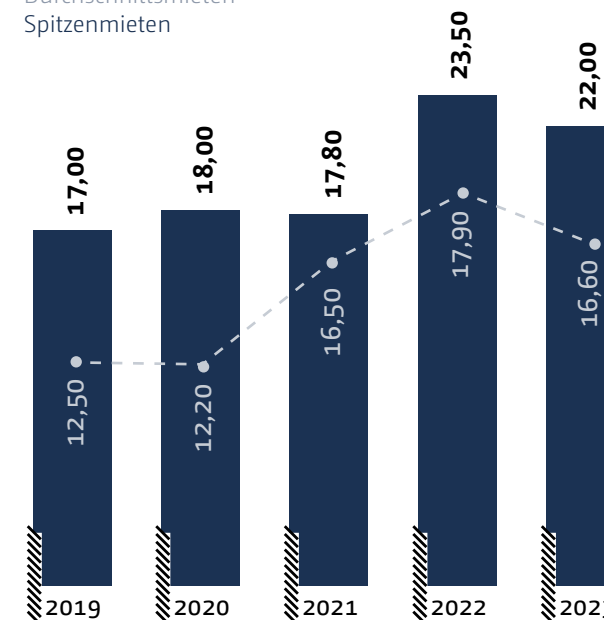
„Großvolumige Nutzer in alten Bestandsflächen wechseln in energiefähige Gebäude.“

Helga Schöner

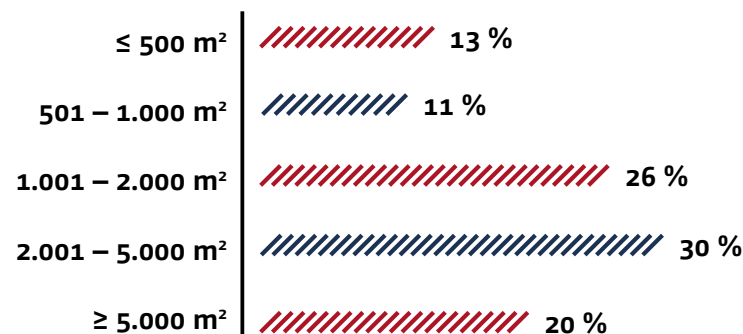
Beraterin Büovermietung & Research

MIETEN €/M²

Durchschnittsmieten
Spitzenmieten



VERTRÄGE NACH GRÖSSEN



QUICK FACTS S-OST

- Zweitstärkster Teilmarkt mit Flächenumsatz von ca. 29.500 m²
- 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 | STUTTGART

S-SÜD

VAIHINGEN, MÖHRINGEN, FASANENHOF & DEGERLOCH

„Moderne Neubauflächen
finden auch in Randlagen
neue Nutzer.“

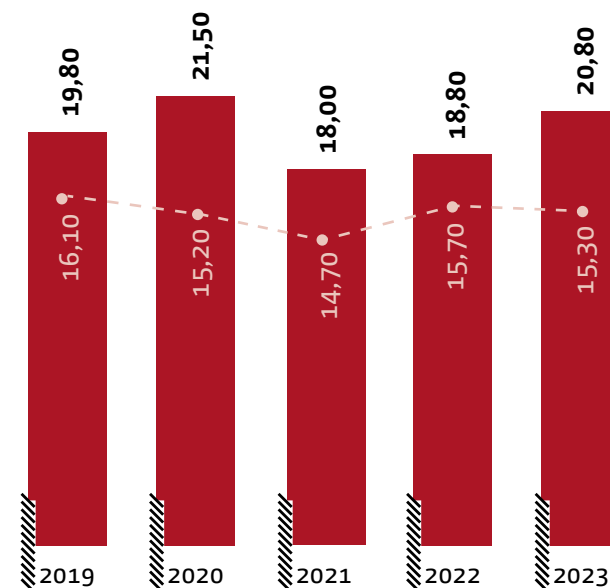


Hans-Werner Petrak

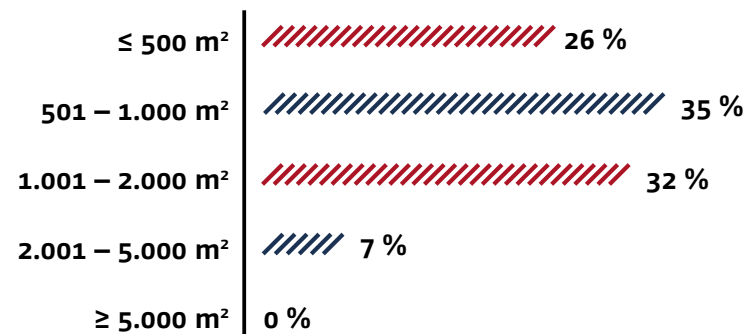
Berater Bürovermietung

MIETEN €/M²

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

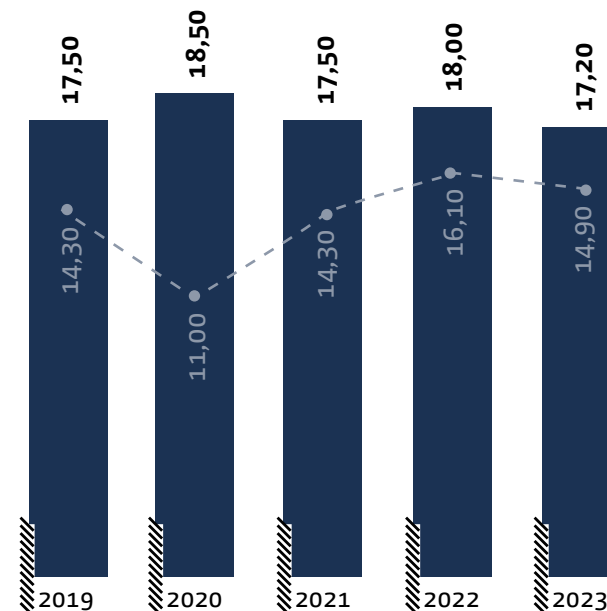


BÜRO 2023 | STUTTGART

LEINFELDEN- ECHTERDINGEN

MIETEN €/M²

Durchschnittsmieten
Spitzenmieten



QUICK FACTS LEINFELDEN- ECHTERDINGEN

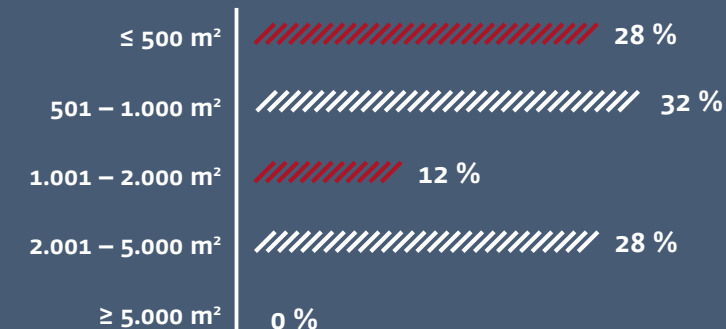
- Anhaltend großes Flächenangebot (aktueller Leerstand: 12,4 %)
- Fokus auf Büroeinheiten im kleinen/mittleren Flächensegment
- Campus-Konzept „Vision One“ erzielt Vermietungserfolge
- „Skyloop“ am Flughafen bietet hochmoderne Arbeitswelten auch für großflächige Anmietung
- Eigennutzer Euchner und JW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

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

Ulrich Nestel

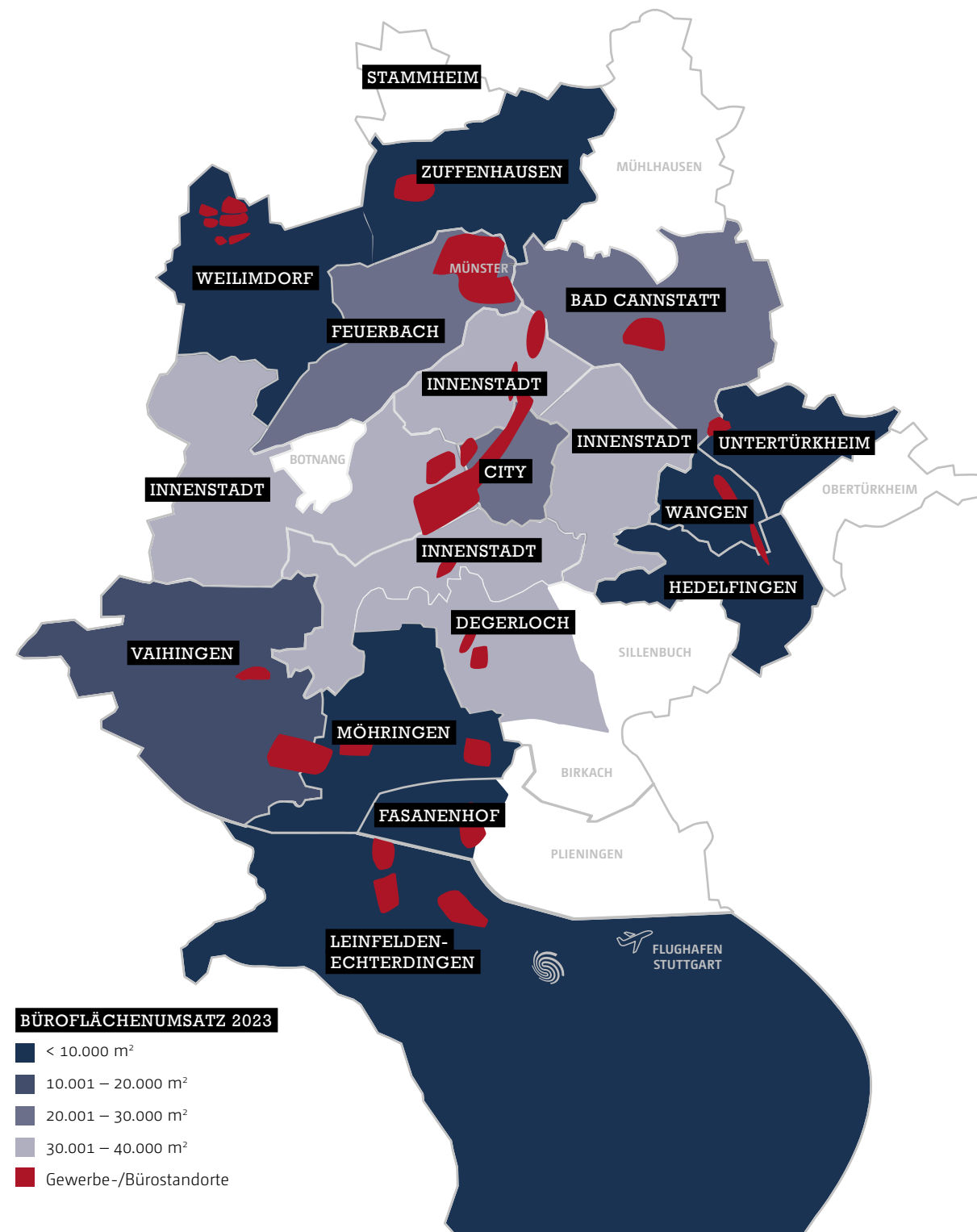
Partner & Leiter Bürovermietung

VERTRÄGE NACH GRÖSSEN



BÜROMARKT IM ÜBERBLICK

	FLÄCHEN- UMSATZ	SPITZEN- MIETE	DURCH- SCHNITT- MIETE	LEER- STAND	LEER- STANDS- QUOTE	BE- STAND	FERTIG- STELLUNG	VORVER- MIETUNG
2014	278.000 m²	21,50 €/m²	12,50 €/m²	325.000 m²	4,33 %	7,514 Mio. m²	72.500 m²	33.600 m²
2015	290.000 m²	22,80 €/m²	12,50 €/m²	270.000 m²	3,55 %	7,596 Mio. m²	81.900 m²	69.500 m²
2016	432.000 m²	23,00 €/m²	12,90 €/m²	220.000 m²	2,84 %	7,735 Mio. m²	149.200 m²	119.300 m²
2017	270.000 m²	24,30 €/m²	13,70 €/m²	167.000 m²	2,12 %	7,860 Mio. m²	128.600 m²	110.500 m²
2018	218.000 m²	23,00 €/m²	13,90 €/m²	186.000 m²	2,34 %	7,953 Mio. m²	87.300 m²	49.100 m²
2019	313.000 m²	24,00 €/m²	16,20 €/m²	151.000 m²	1,88 %	8,042 Mio. m²	88.800 m²	65.800 m²
2020	141.000 m²	25,50 €/m²	16,50 €/m²	249.000 m²	3,05 %	8,171 Mio. m²	131.200 m²	99.200 m²
2021	157.200 m²	25,00 €/m²	16,00 €/m²	268.000 m²	3,24 %	8,262 Mio. m²	91.500 m²	88.100 m²
2022	300.000 m²	33,00 €/m²	18,30 €/m²	364.000 m²	4,33 %	8,408 Mio. m²	149.700 m²	100.800 m²
2023	157.000 m²	35,00 €/m²	17,30 €/m²	432.000 m²	5,10 %	8,470 Mio. m²	69.400 m²	30.400 m²



BÜRO 2023 | STUTT GART

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

Sebastian Degen

Berater
+49 711 20702-711
sebastian.degen@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 20702-700
simone.schiefer@eug.de

BÜRO 2023 | STUTTGART

IMPRESSUM

E&G IMMOBILIEN

Grossmann & Berger Gruppe

E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

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

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