



BÜROMARKTBERICHT STUTTGART

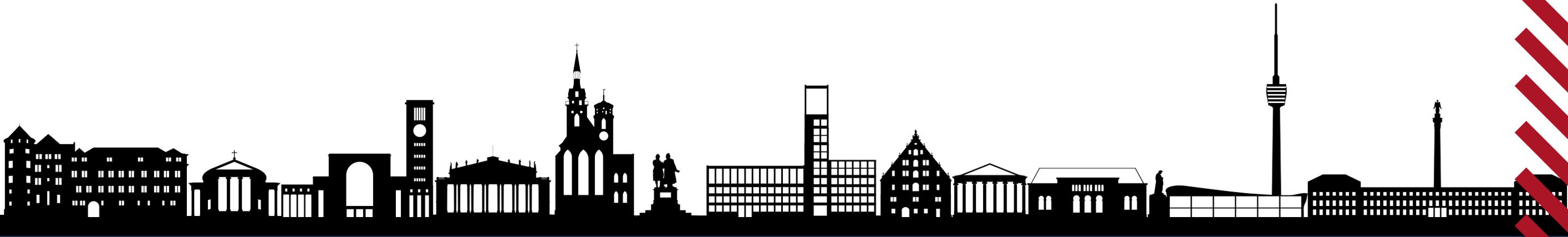
E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe


GERMAN
PROPERTY
PARTNERS

STUTTGART



NEW
STUTTGART



2024



ZURÜCK INS BÜRO

Nach Jahren des Homeoffice holen jetzt auch Großkonzerne wie Bosch und Daimler ihre Mitarbeitenden zurück ins Büro. Während hybride Arbeitsmodelle viele Vorteile für die Beschäftigten bieten, hat für die Unternehmen das Homeoffice auch einige Nachteile. Neben weniger informellem Austausch und geringerem Teamgeist ist das Arbeiten von zu Hause nicht immer so effizient, wie es von Homeoffice-Nutzern wahrgenommen wird.

Deshalb überrascht es nicht, dass viele Unternehmen in letzter Zeit ihre Bürostrategie geändert haben: Statt Homeoffice geht der Trend zurück zur überwiegenden Präsenz im Büro. Einige internationale Konzerne wie Amazon lassen ihre Beschäftigten sogar wieder an allen Arbeitstagen der Woche im Büro arbeiten.

Im Gegenzug müssen Bürostandorte ihren Nutzern zusätzliche Annehmlichkeiten bieten. Neben kommunikationsfreundlichen Businesslounges und Kreativräumen ist ein Mix aus verschiedenen Bürostrukturen – vom Großraum- und Teambüro bis hin zum Einzelbüro – der Schlüssel zu einem attraktiven und effektiven Arbeitsumfeld. Vor allem neue Campuskonzepte wie die Sternhöhe bereichern den Stuttgarter Büromarkt mit einer lebendigen Mischung aus Büroeinheiten und Co-Working-Spaces, ergänzt durch Gastronomieangebote und attraktive Grünflächen. Neben Nachhaltigkeit und Energieeffizienz werden solche Ausstattungsmerkmale zukünftig für den Erfolg einer Büroimmobilie entscheidend sein.

„Auch bei reduziertem Homeoffice wollen die meisten Unternehmen flexible Arbeitsformen für ihre Mitarbeitenden erhalten. Gleichzeitig sollen ein hohes Kommunikationsniveau und eine professionelle Arbeitsweise gewährleistet sein. Während Großkonzerne ihre Bürostandorte mit stilvollen Kantinen und ungezwungenen Get-together-Zonen aufwerten, bieten dezentrale Bürocampusse ihren Nutzern eine hervorragende Ausstattung zu attraktiven Mietpreisen.“



Ulrich Nestel

Partner & Leiter Bürovermietung



STUTTGART VORWORT



„Begrenzte Flächen für Neuentwicklungen und veränderte Nutzeranforderungen sind Herausforderungen, denen wir gerne proaktiv begegnen – im engen Schulterschluss mit den Akteuren am Standort, um gemeinsam nachhaltige und innovative Entwicklungen voranzutreiben.“



Matthias Pfeiffer

Stellvert. Leiter der Wirtschaftsförderung

STUTTGART



NEW
STUTTGART

Frischer Wind für Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete der Landeshauptstadt befinden sich in einem umfassenden Transformationsprozess. Neben bezahlbaren und gut erreichbaren Büroflächen stehen heute auch ein attraktives Erscheinungsbild, zusätzliche Angebote für Mitarbeitende und eine zukunftsfähige Infrastruktur im Fokus.

Zu den Kernaufgaben der zukunftsorientierten Wirtschaftsförderung gehört es, Unternehmen aktiv beim Transformationsprozess zu begleiten und bei der Realisierung ihrer Flächenbedarfe und Investitionsprojekte zu unterstützen. Mit dem Förderprogramm "Weiterentwicklung der Gewerbegebiete" in Höhe von 100.000 Euro setzt die städtische Wirtschaftsförderung im Jahr 2025 gezielt Impulse für Projekte, die innovative Lösungen für diese Herausforderungen bieten.

Ziel ist es, die Attraktivität der Gewerbegebiete nachhaltig zu steigern, den Wirtschaftsstandort Stuttgart zu stärken und Synergien mit lokalen Akteuren zu schaffen.

FAKTEN CHECK

Top-3-Deals

- #1** Stadt Stuttgart  ca. 26.359 m²
Stuttgart-Innenstadt
- #2** Stuttgarter Straßenbahnen AG  ca. 14.500 m²
Stuttgart-Möhringen
- #3** Daimler Truck AG (Eigennutzer)  ca. 11.700 m²
Leinfelden-Echterdingen

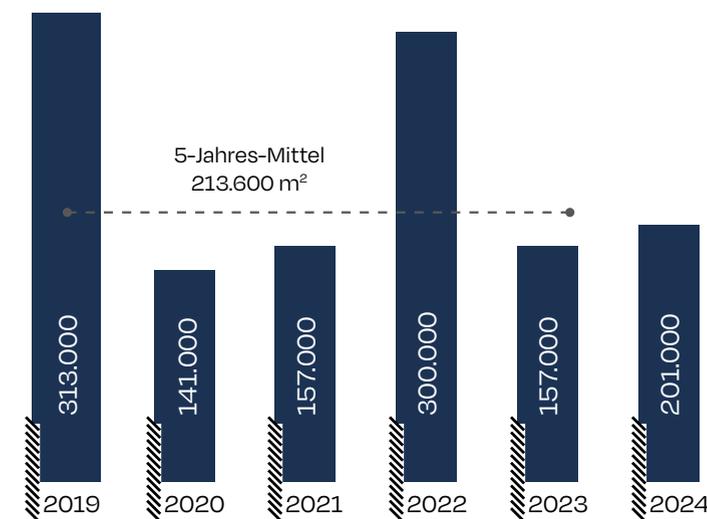
Flächenumsatz Teilmärkte Stuttgart

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
City	65.700	52.800	51.600	27.400	52.200	19.400	29.600	41.300	22.800	42.700
Innenstadt	53.500	32.200	39.300	28.400	35.200	22.400	27.900	54.700	35.500	51.500
Vaihingen Möhringen	56.300	141.200	52.000	30.200	32.600	20.800	46.400	122.000	22.300	47.200
Fasanenhof	10.300	19.600	18.600	6.700	12.000	3.200	5.600	13.900	7.100	5.200
Feuerbach Zuffenhausen	37.400	64.700	5.800	54.600	71.400	18.300	15.600	5.000	20.500	1.800
Degerloch	1.300	7.100	9.700	3.200	21.600	6.400	8.200	5.300	3.900	9.800
Weilimdorf	42.900	33.100	18.100	15.400	29.200	11.100	2.200	27.900	6.200	6.200
Bad Cannstatt Wangen Hedelfingen	15.100	45.500	11.800	34.500	48.100	30.100	16.000	18.700	29.500	16.500
Leinfelden-Echterdingen	7.500	35.800	63.100	17.600	10.700	9.300	5.700	11.200	9.200	20.100
Gesamt	290.000	432.000	270.000	218.000	313.000	141.000	157.000	300.000	157.000	201.000

Büromarkt 2024

- Großabschlüsse sorgen für + 28 % Flächenumsatz
- Flächenumsatz bleibt dennoch unter 5-Jahres-Durchschnitt
- 42 % der angemieteten Flächen in Neubau- oder Sanierungsobjekten
- Seit Jahren deutlichster Mietpreisanstieg
- Fokus auf die Innenstadt, City und die südlichen Teilmärkte

Flächenumsatz in m²



BRANCHEN & VERTRÄGE

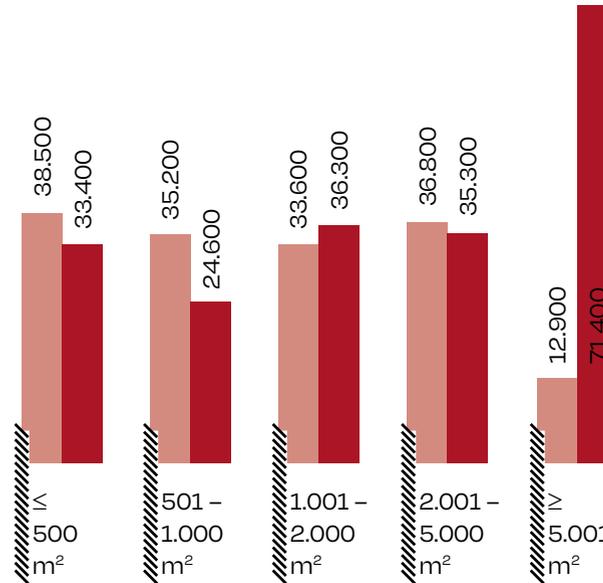
„Während die öffentliche Hand weiterhin größter Flächenabnehmer bleibt, wächst auch der Marktanteil von Beratungsunternehmen.“



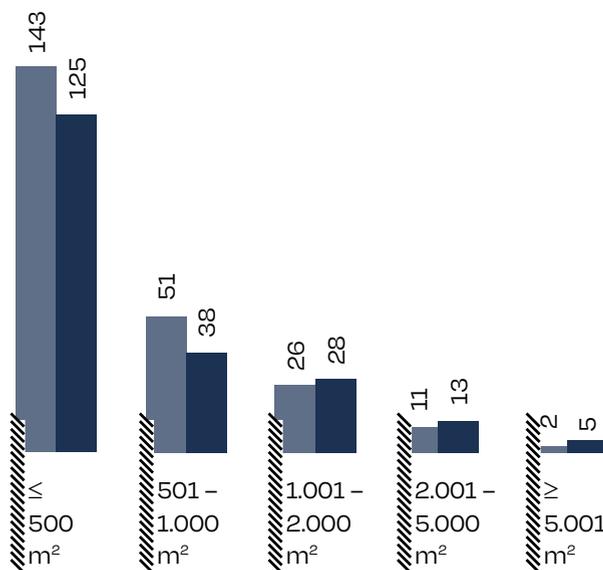
Helga Schöner

Beraterin Büovermietung & Research

Umsatz nach Fläche m² 2023 2024



Verträge nach Anzahl 2023 2024



Top-5-Branchen

- #1 Öffentliche Hand // ca. 33 %
- #2 Consultants // ca. 14 %
- #3 IT | Telekommunikation // ca. 12 %
- #4 Industrie | Technologie // ca. 8 %
- #5 Tourismus | Verkehr // ca. 6 %

Wieder mehr Großabschlüsse

- 36 % des Flächenumsatzes durch Großanmietungen (> 10.000 m²)
- Eigennutzerdeal der Daimler Truck AG mit 11.700 m²
- Insgesamt rückläufige Vertragsanzahl (- 10 %)
- Öffentliche Nutzer bevorzugen attraktive Büroflächen in nachhaltigen Gebäuden
- Büroaufwertungen im Dienstleistungssektor bringen neue Marktimpulse

MIETEN

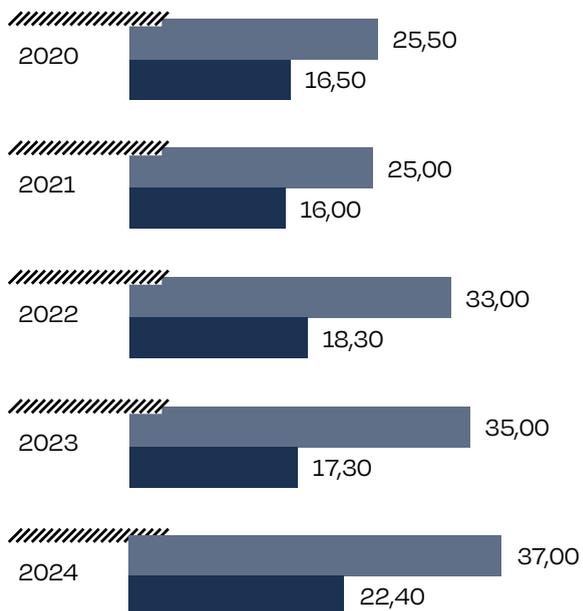
Deutlicher Anstieg

- Spitzenmiete steigt um 6 % auf 37,00 €/m²
- Großabschlüsse treiben Durchschnittsmiete auf Rekordniveau (+ 29 %)
- 30 % aller Mietverträge über 20,00 €/m²
- Weiterer Preisanstieg bei Bestandsflächen aufgrund von Flächen-Upgrades
- Campusentwicklungen in Randlagen bieten Topflächen zu attraktiven Mietpreisen



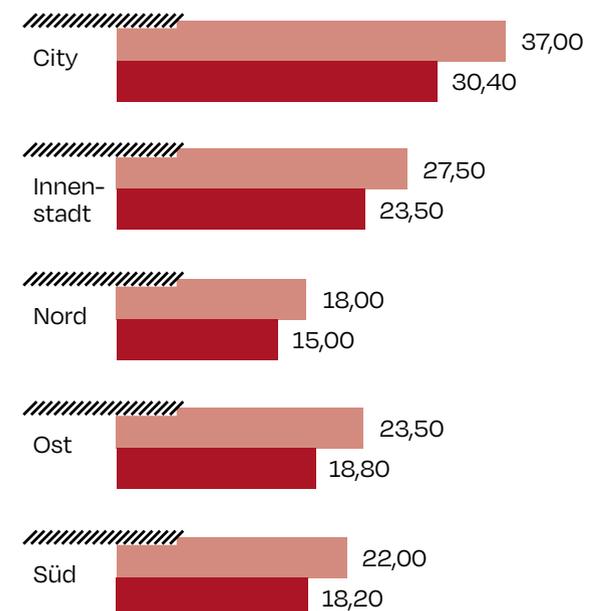
Stuttgart 2020 – 2024 €/m²

Spitzenmiete
Durchschnittsmiete

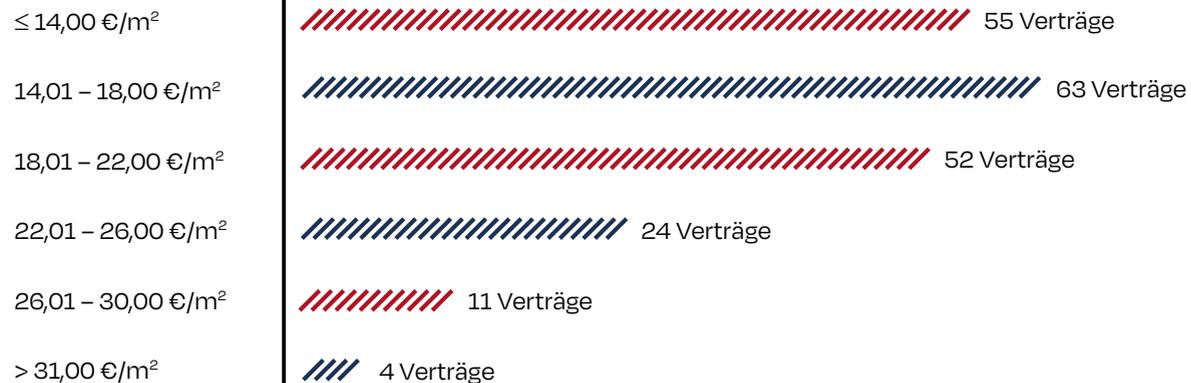


Mieten Teilmärkte 2024 €/m²

Spitzenmiete
Durchschnittsmiete



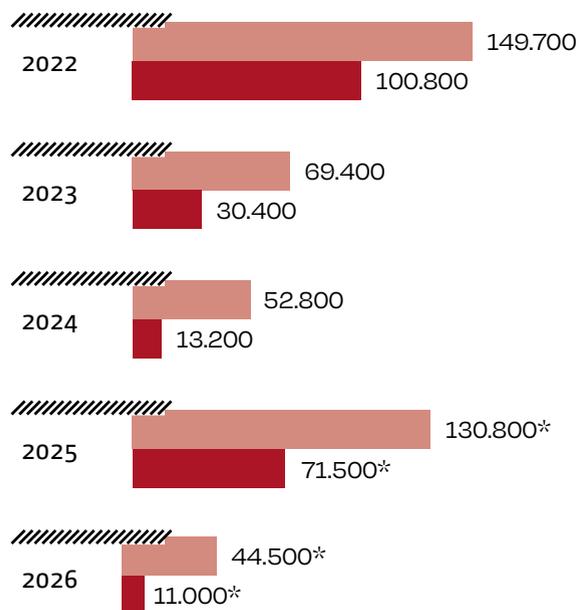
Vertragsanzahl nach Mietpreisen



ANGEBOT

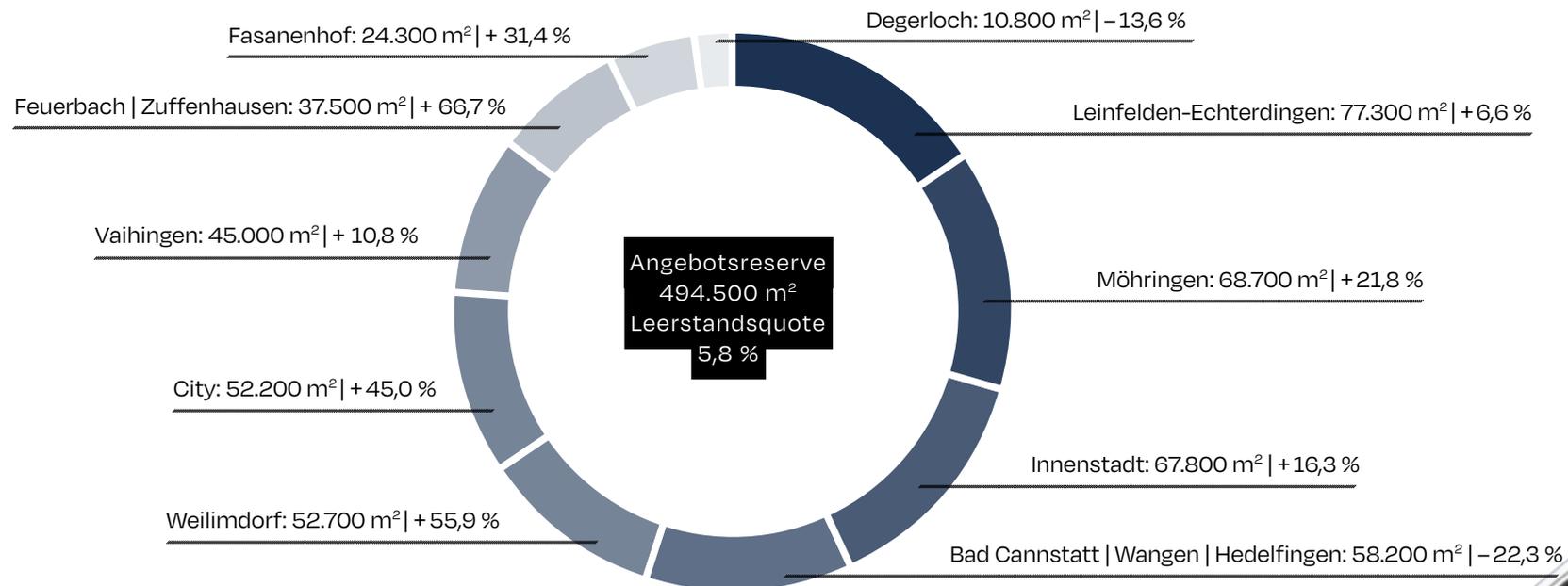
Fertigstellungsvolumen m²

Baufertigstellung (Neubau & Kernsanierung)
Vorvermietung



* Geplante Baufertigstellung bzw. Vorvermietung

Angebotsreserve inkl. Veränderung ggü. 2023



Transformation erhöht Leerstand

- Leerstandsquote steigt deutlich an (+14 % ggü. 2023)
- Industriekonzerne ziehen sich weiter auf firmeneigene Standorte zurück
- Trend zu kleineren Flächen mit besserer Ausstattung
- Fertiggestellte Neubauflächen verstärken temporär den Leerstand
- Anhaltende Nachfrage nach kosten- und energieeffizienten Büroflächen
- Finanzierungsbedingungen für Büroprojekte bleiben schwierig

PROJEKTE CITY



JÄGER 22
10.000 m²

**ALTE
BAHNHOFSDIREKTION**
36.000 m²

SCHLOSSGARTENQUARTIER
20.000 m²

CENTRAL ONE
8.900 m²

H33
4.300 m²

TWO.ONE
4.500 m²

PATIO
4.400 m²

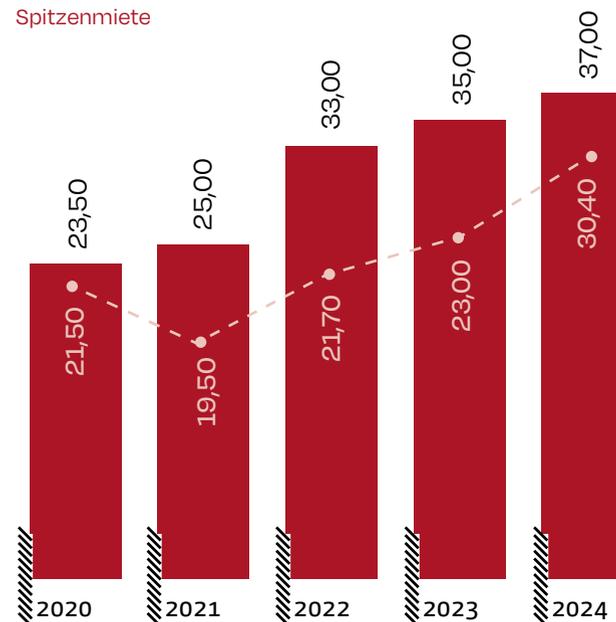
KÖ 51
1.200 m²

VIER GIEBEL
2.200 m²

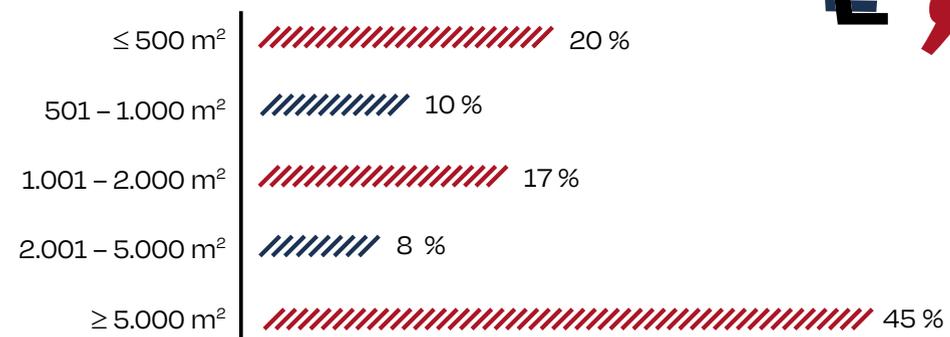


Mieten €/m²

Durchschnittsmiete
Spitzenmiete



Verträge nach Umsatzanteil



Quick Facts City

- Drittstärkster Teilmarkt nach der Innenstadt und Vaihingen/Möhringen
- Land Baden-Württemberg mietet ersten Bauabschnitt im *Schlossgartenquartier*
- Deloitte entscheidet sich für Projekt *Central One* in der Eberhardstraße
- Dibag erwirbt Signa-Grundstück in der Königstraße 25
- Beratungsunternehmen sind die stärksten Nachfrager in der City

„Großanmietungen geben Startschuss für *Central One* und *Schlossgartenquartier*.“

Ulrich Nestel

Partner & Leiter Büovermietung

INNENSTADT

„Kommende Flächenpotenziale erfordern innovative Lösungen.“

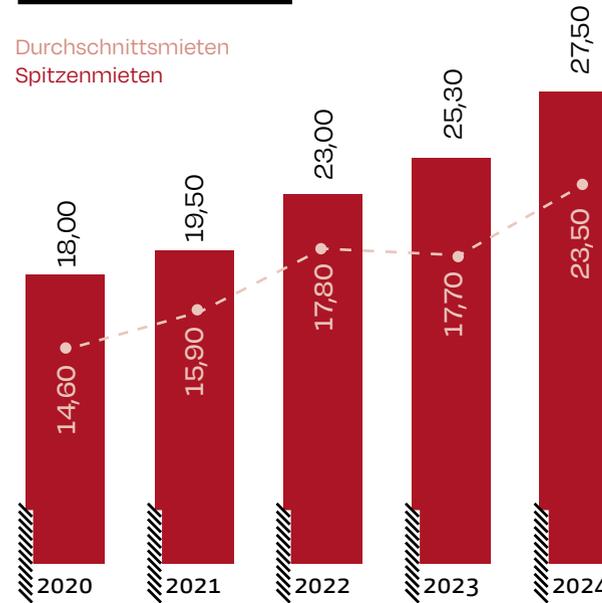


Sebastian Degen

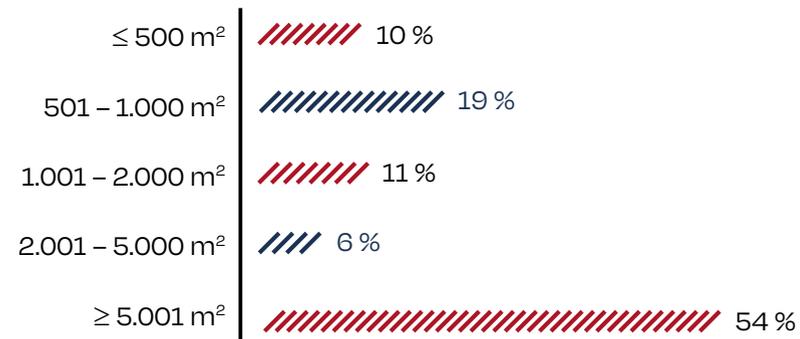
Berater Bürovermietung

Mieten €/m²

Durchschnittsmieten
Spitzenmieten



Verträge nach Umsatzanteil



Quick Facts Innenstadt

- Innenstadt erneut stärkster Teilmarkt durch Großabschluss der Stadt Stuttgart
- Gleichzeitig wachsender Leerstand durch Rückzug von Großnutzern
- Mehr als die Hälfte der Mietverträge < 500 m²
- Sanierungen und hohe Nachfrage sorgen für deutlichen Mietpreisanstieg (+ 9 %)
- Neubauentwicklungen erfordern Mietpreise von über 30,00 €/m²
- Landmarkprojekt *Vega* in der Rotebühlstraße unterstreicht die Attraktivität des Standortes



S-NORD

Feuerbach, Zuffenhausen
& Weilimdorf

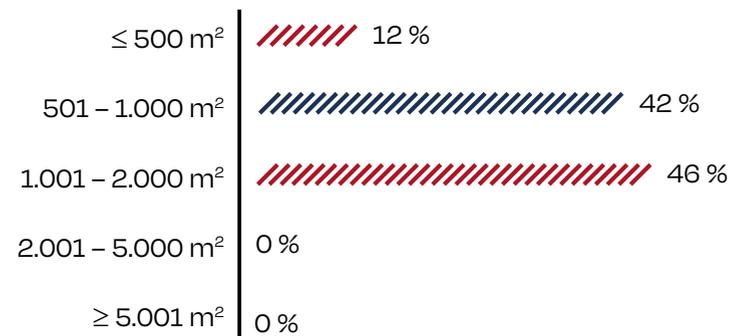


LOTUS, Stuttgart-Feuerbach

Quick Facts Feuerbach/ Zuffenhausen

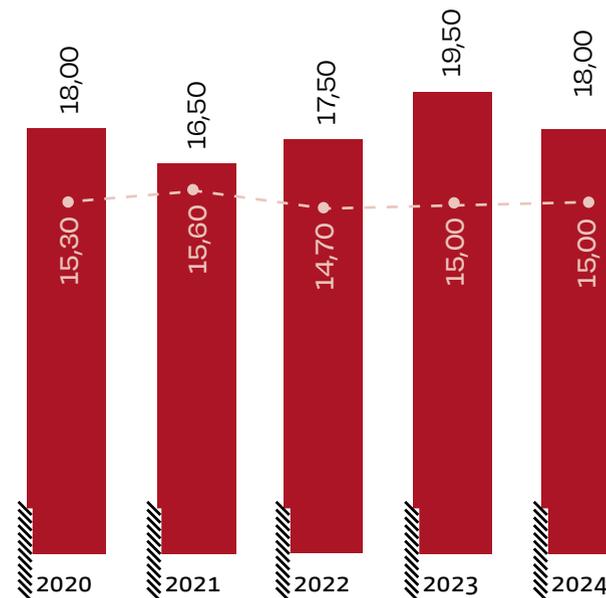
- Vermehrte Flächenfreisetzungen durch Rückzug von Industrieunternehmen
- Nachfrageeinbruch trotz breit gefächertem Angebot
- Potenzial an günstigen Bestandsflächen bis hin zu hochwertigen Neubauf lächen
- Aufwertung des Wiener Platzes durch Neuentwicklungen
- Projektpipeline mit innovativen Nutzungskonzepten

Verträge nach Umsatzanteil



Mieten €/m²

Durchschnittsmiete
Spitzenmiete



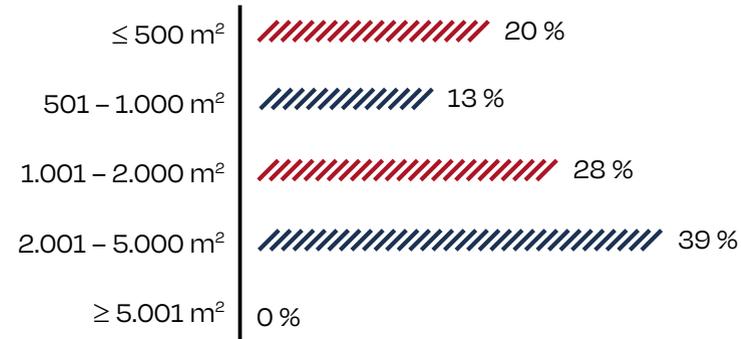
Quick Facts Weilimdorf

- Wissenscampus im ehemaligen Siemens-Areal nahezu vollvermietet
- Anmietungsfokus auf sanierte oder neu gebaute Büroobjekte
- Dramatischer Anstieg an freigesetzten Bestandsflächen
- Chancen für Synergien und sich ergänzende Nutzungsarten

S-OST

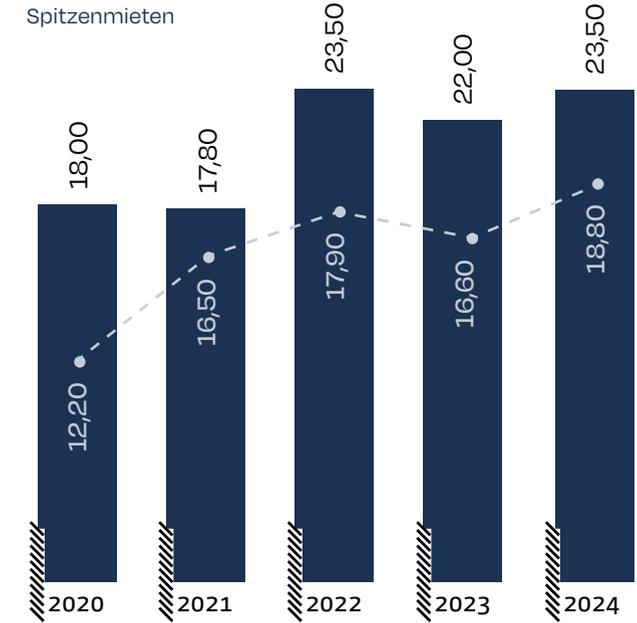
Bad Cannstatt, Wangen
& Hedelfingen

Verträge nach Umsatzanteil



Mieten €/m²

Durchschnittsmieten
Spitzenmieten



„Es herrscht ein starker Kontrast zwischen modernen Büroentwicklungen und industriell geprägten Bestandsflächen.“

Paul Schnabel

Berater Bürovermietung

Quick Facts S-Ost

- Städtische Nutzer beziehen Büroflächen am Löwentor
- Umsatzrückgang im gesamten Teilmarkt um 30 % auf 16.500 m²
- Fertigstellungen im Neckarpark sorgen für zunehmende Belegung des Quartiers
- Neubau Q8 nähert sich der Vollvermietung
- Industrierückzug erhöht Leerstand in Wangen/Hedelfingen

S-SÜD

Vaihingen, Möhringen, Fasanenhof
& Degerloch

„Vorausschauende Eigen-
tümer kaufen sich ihre
Mieter mit Incentives ein.“

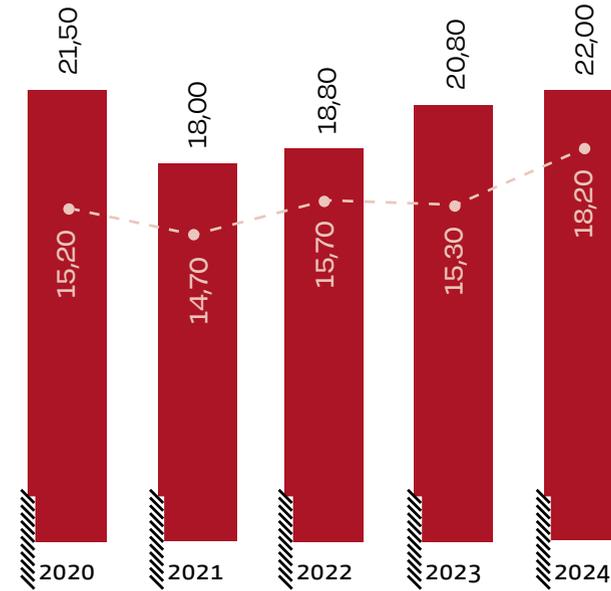


Hans-Werner Petrak

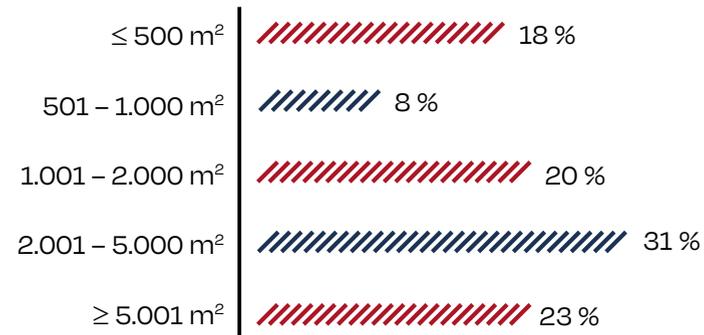
Berater Bürovermietung

Mieten €/m²

Durchschnittsmiete
Spitzenmiete



Verträge nach Umsatzanteil



Quick Facts S-Süd

- Teilmarkt mit der größten Nachfrage außerhalb der City | Innenstadt
- Campusentwicklungen überzeugen namhafte Unternehmen mit innovativen Konzepten
- Revitalisierung am Albplatz in Degerloch gewinnt Anwaltskanzlei als ersten Mieter
- Fasanenhof bietet eine optimale Infrastruktur aber es fehlenden moderne Großflächen
- Zertifizierter Neubau *Polaris* im Gewerbegebiet Vaihingen | Möhringen fertiggestellt



LEINFELDEN- ECHTERDINGEN

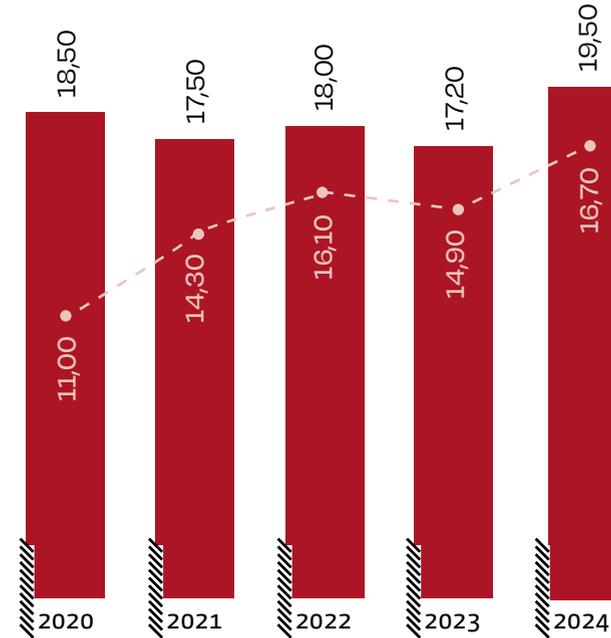
„
Der Flughafen Stuttgart
hat sich als erfolgreicher
Bürostandort etabliert.
“

Helga Schöner

Beraterin & Research Bürovermietung

Mieten €/m²

Durchschnittsmieten
Spitzenmieten



Quick Facts

Leinfelden-Echterdingen

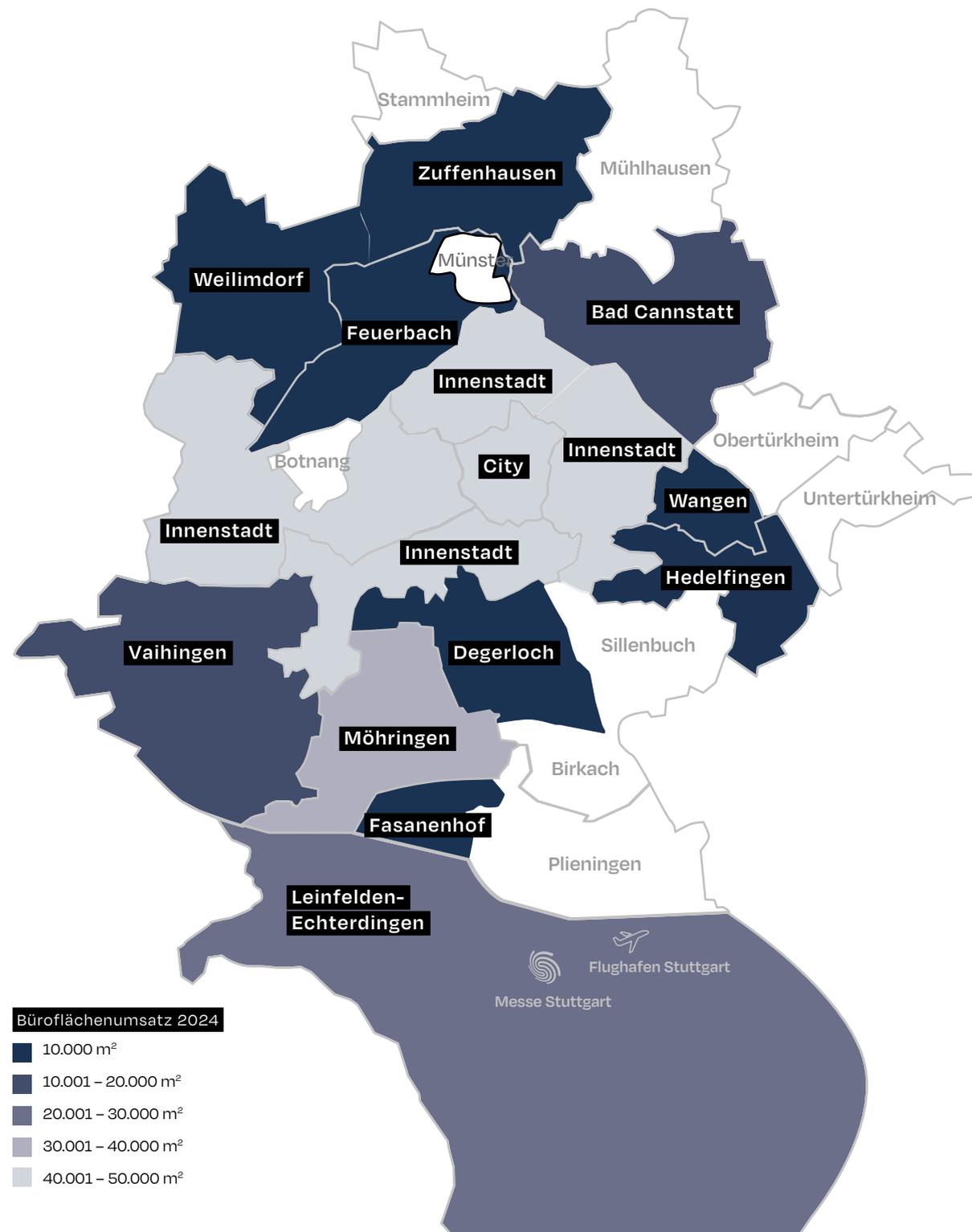
- Eigennutzerdeal der Daimler Truck AG reduziert den strukturell hohen Leerstand
- Campuskonzept im Vision One erfreut sich großer Beliebtheit
- Auch im Skyloop nur wenige Restflächen verfügbar
- Stadtbahnverlängerung (U6) und ICE-Anbindung bieten neue Standortpotenziale
- Dennoch bleiben die großen Leerstände am Standort eine Herausforderung

Verträge nach Umsatzanteil



BÜROMARKT IM ÜBERBLICK

	Flächenumsatz in m ²	Spitzenmiete in m ²	Durchschnittsmiete in m ²	Leerstand in m ²	Leerstandsquote in %	Bestand in Mio. m ²	Fertigstellung in m ²	Vorvermietung in m ²
2015	290.000	22,80	12,50	270.000	3,55	7,596	81.900	69.500
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



Büroflächenumsatz 2024

- 10.000 m²
- 10.001 - 20.000 m²
- 20.001 - 30.000 m²
- 30.001 - 40.000 m²
- 40.001 - 50.000 m²

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 20702-715
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, 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

Bilder & Grafiken Seite 1–15, 17–22: © E & G Real Estate GmbH
Bild Seite 16: © SH.I.R. Real Estate Germany GmbH

Veröffentlichung

Februar 2025

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, 2025. 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, weisen wir auf deren Copyright.