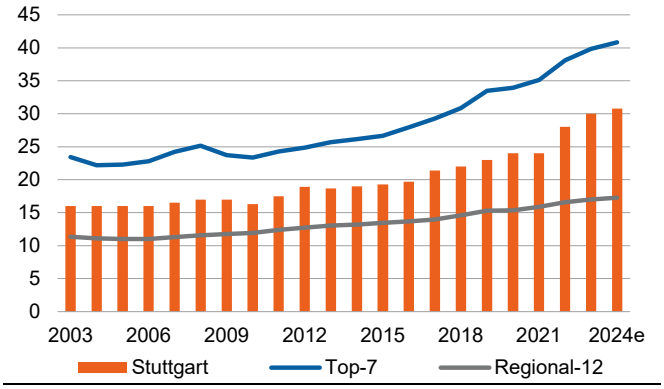
STUTTGART

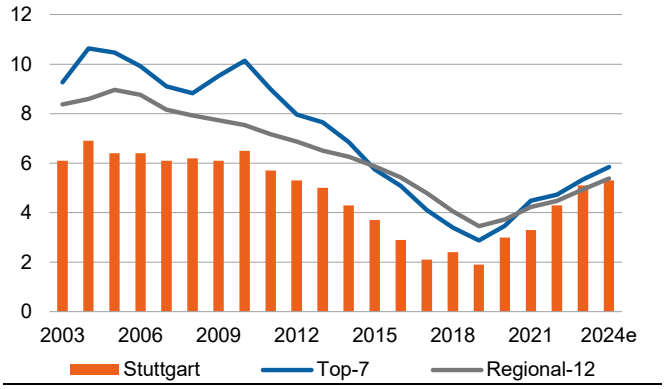
Büroimmobilien in Stuttgart

SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

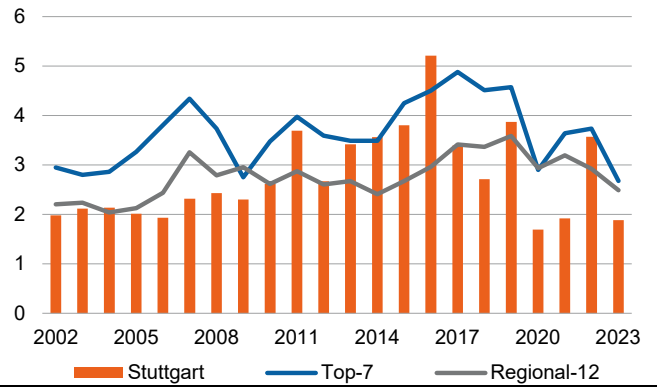


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Stuttgarts Büromarkt verfügt über 8,2 Mio. Quadratmeter Fläche und liegt damit mit kleinem Vorsprung vor Düsseldorf und Köln auf Platz fünf des Büromarkts. Im Unterschied zu den anderen sechs Topstandorten ist Stuttgarts Wirtschaft industrielastiger, was sich im Vergleich mit den auf Dienstleistungen fokussierten Topstandorten lange Zeit in moderaten Flächenumsätzen niederschlug. Das änderte sich vor gut zehn Jahren. Mehr Büroentwicklungen gingen mit sichtbar höheren Flächenneuzugängen und -umsätzen einher. Dabei stieg die Spitzenmiete, die bis 2016 unter 20 Euro je Quadratmeter lag, kräftig auf 30 Euro je Quadratmeter. Der Mietanstieg setzte sich 2023 fort, doch der Flächenneuzugang und der Flächenumsatz fielen niedrig aus. Letzterer verzeichnete mit 155.000 Quadratmetern einen vergleichsweise schwachen Wert. Ursächlich sind – von 20.000 Quadratmetern für den Neubau der DSV-Gruppe abgesehen – ausgebliebene Großabschlüsse. Der Flächenneuzugang und die während der Pandemie schwächeren Büroflächenumsätze gingen mit einer spürbar gestiegenen Leerstandsquote einher. Der bis 2010 bei 6 Prozent verharrende Wert sank bis 2019 auf knapp unter 2 Prozent, weitete sich danach aber auf 5,1 Prozent aus. 2024 dürfte mit einem moderateren Flächenneuzugang ein nur geringfügiges Plus des Leerstands einhergehen. Die Spitzenmiete könnte durch das Interesse an modernen Büros weiter anziehen.

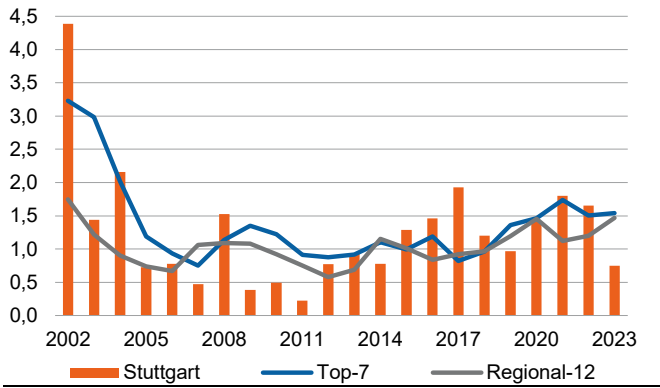
Büro: Ausgebliebene Großabschlüsse gingen 2023 mit einem halbierten Flächenumsatz einher

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa