



Marktreport 1. Halbjahr 2022 · Stuttgart
Büroflächen

Der Markt für Büroflächen



190.000 m²
Flächenumsatz



3,5%
Leerstandsquote



8,2 Mio. m²
Flächenbestand



29,40 EUR/m²
Spitzenmiete



16,40 EUR/m²
Durchschnittsmiete

Quelle: Engel & Völkers Commercial

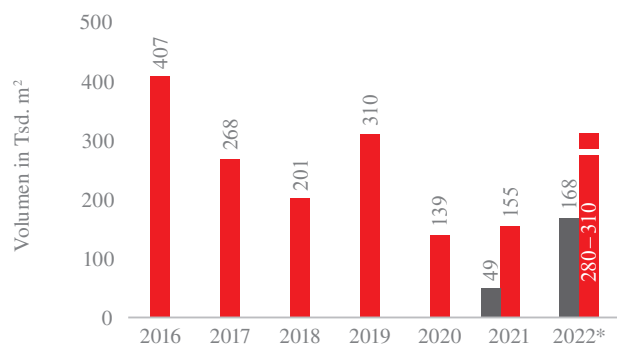
Das Vermietungsgeschehen auf dem Stuttgarter Büroflächenmarkt legte im ersten Halbjahr 2022 eine starke Dynamik an den Tag. Mit einem Flächenumsatz von rund 190.000 m² fiel das Ergebnis knapp viermal so hoch aus als im Vorjahr (1. Hj. 2021: 49.000 m²). Rund die Hälfte des Büroflächenumsatzes entfiel auf Vaihingen/Möhringen, wozu die Eigennutzertransaktionen der Züblin AG (ca. 21.500 m²) und der Allianz Versicherungen (ca. 65.000 m²) wesentlich beitrugen. Die öffentliche Hand war für mehr als ein Fünftel des Gesamtflächenumsatzes verantwortlich. Insgesamt ist eine deutliche Erholung von der Lähmung des Marktgeschehens im Zuge der Corona-Pandemie eingetreten. So kamen in allen Größenklassen Mietvertragsabschlüsse zustande. Dies zeugt von der prinzipiellen Bereitschaft eines breiten Querschnitts von Unternehmen sich hinsichtlich der angemieteten Bürofläche zu verändern. Die Etablierung des Home-Office im Arbeitsalltag hat zu keiner wahrnehmbaren Reduktion des Flächenbedarfs geführt.

Top-Büroflächen setzen sich durch

Moderne, zeitgemäß ausgestattete Büros mit guter Anbindung werden sich zukünftig in der Vermietbarkeit

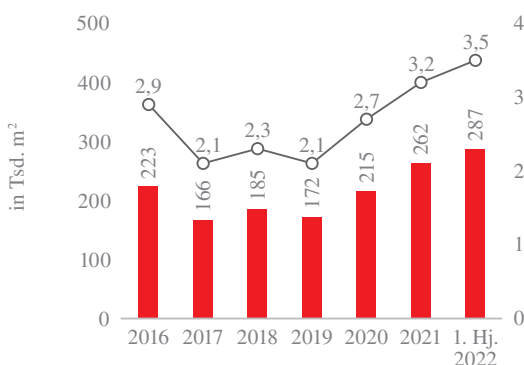
deutlicher von modernisierungsbedürftigen, weniger gut angebundenen Flächen abheben. Es ist zu erwarten, dass die starke Nachfrage nach Top-Büroflächen ein Absinken des Mietniveaus verhindern wird. Anstieg der Spitzenmiete um 4,90 EUR auf rund 29,40 EUR/m² um 50 Cent auf rund 25,00 EUR/m² beobachtet werden. Engel & Völkers Commercial rechnet im Jahr 2022 mit einem Gesamtflächenumsatz zwischen 280.000 bis 310.000 m².

Flächenumsatz



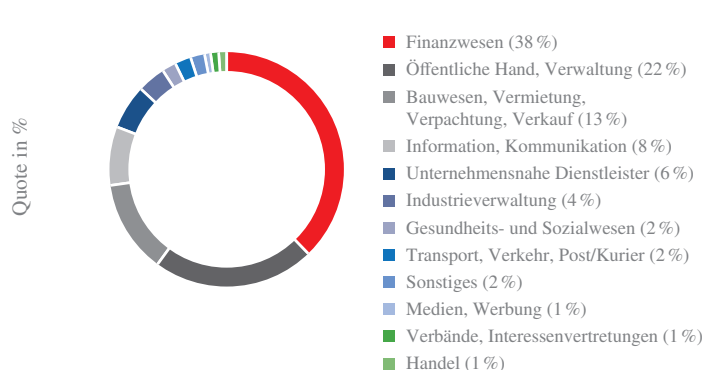
■ 1. Halbjahr * Prognosespanne
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Leerstand



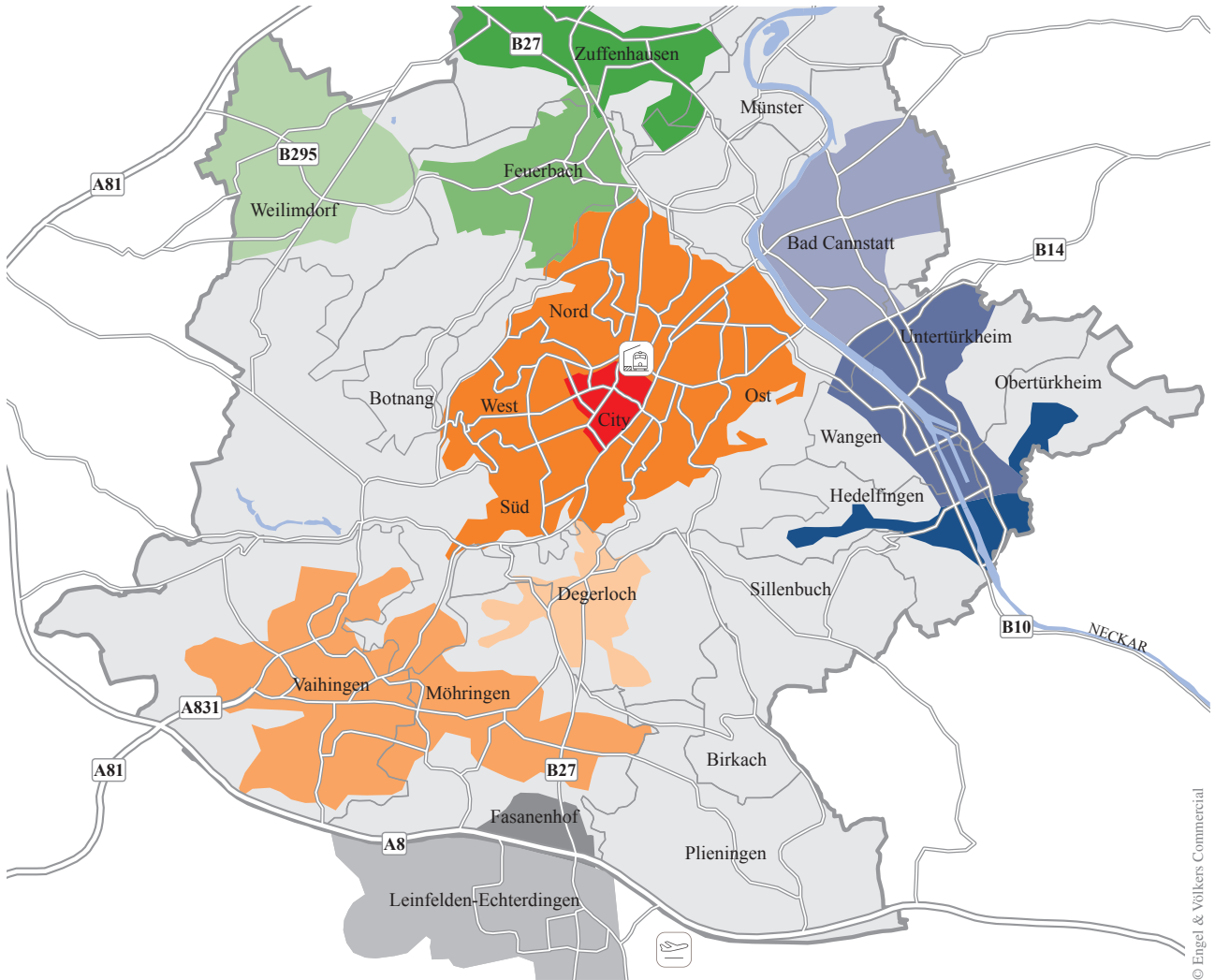
■ Leerstand ○ Leerstandsquote
Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

Flächenumsatz - Branche*



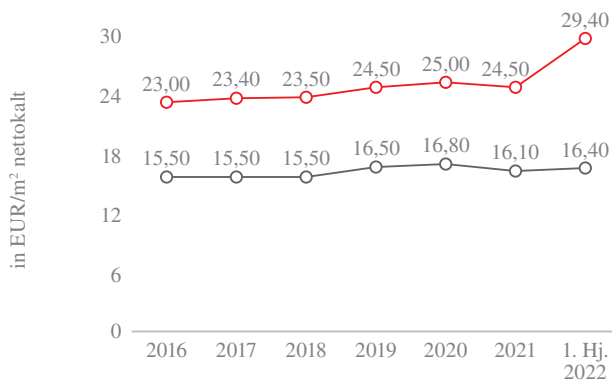
* Jahr 2021
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Bürolagen Stuttgart



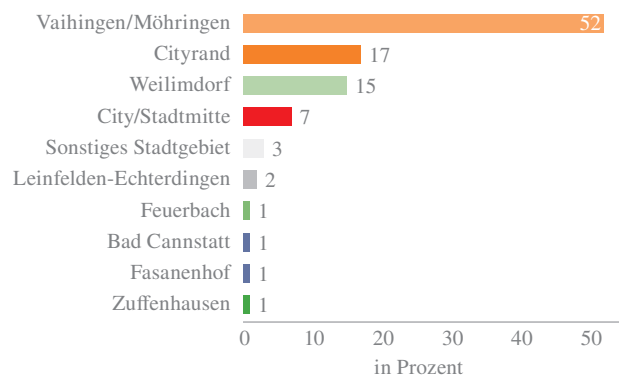
City 17,50–29,40 EUR/m ²	Cityrand 14,50–23,50 EUR/m ²	Vaihingen/Möhringen 13,50–19,50 EUR/m ²	Degerloch 13,00–19,00 EUR/m ²	Hedelfingen 10,50–12,50 EUR/m ²
Wangen 10,00–14,00 EUR/m ²	Bad Cannstatt 11,50–18,00 EUR/m ²	Zuffenhausen 12,50–14,50 EUR/m ²	Feuerbach 11,50–20,00 EUR/m ²	Weilimdorf 12,50–16,50 EUR/m ²
Fasanenhof 11,00–18,00 EUR/m ²	Leinfelden-Echterdingen 12,50–18,50 EUR/m ²	Sonstiges Stadtgebiet 10,00–16,00 EUR/m ²		

Büromieten



○ Spitzmiete ○ Durchschnittsmiete
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Lage



Quelle: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juli 2022.

Engel & Völkers Süd-West GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Königstraße 39 · 70173 Stuttgart
Tel. +49-(0)711-758 58 20 · StuttgartCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/stuttgartcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL