PRESSEMELDUNG DER LANDESHAUPTSTADT STUTTGART UND   
E & G REAL ESTATE GMBH

Büromarkt Stuttgart: Die größten Deals kommen von der öffentlichen Hand

Stuttgart, 06. Februar 2025 – Der Flächenumsatz auf dem Stuttgarter Büromarkt konnte im Jahr 2024 deutlich zulegen. Die Leerstandsquote wuchs moderat, während die Mietpreise einen Rekordanstieg verzeichneten. Moderne und nachhaltige Büroflächen mit hoher Aufenthaltsqualität stehen dabei besonders im Fokus.

Deutliche Erholung beim FlächenumsatzDer Stuttgarter Büromarkt verzeichnete 2024 einen Flächenumsatz von rund 201.000 Quadratmetern. Das Vorjahresergebnis konnte damit um 28 Prozent übertroffen werden (2023: 157.000 Quadratmeter). Dies geht aus dem aktuellen Stuttgarter Büromarktbericht der E & G Real Estate und der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart hervor, der am 6. Februar im Stuttgarter Rathaus präsentiert wurde. Mehrere Großabschlüsse trugen zu dieser positiven Entwicklung bei: Die Stadt Stuttgart mietete im Bürogebäude GRO rund 26.539 Quadratmeter an, die Stuttgarter Straßenbahnen AG bezog im W2 Campus zirka 14.500 Quadratmeter und das Land Baden-Württemberg sicherte sich im Schlossgartenquartier rund 10.000 Quadratmeter. Auch die Daimler Truck AG trug mit dem Erwerb des Gebäudes Pavo in Leinfelden-Echterdingen (zirka 11.700 Quadratmeter) zum positiven Ergebnis bei.

Öffentliche Hand dominiert die Nachfrage  
Die öffentliche Hand erwies sich mit einem Anteil von rund 33 Prozent als stärkster Flächenabnehmer. Nach der öffentlichen Hand waren Beratungsunternehmen mit einem Anteil von rund 14 Prozent am Flächenumsatz die zweitstärksten Flächenabnehmer, gefolgt von der IT- und Telekommunikationsbranche mit rund zwölf Prozent. Den höchsten Vermietungsumsatz nach Lagen konnte die Stuttgarter Innenstadt mit rund 51.500 Quadratmetern verzeichnen.

Rückkehr ins Büro prägt den Markt„Nach Jahren des Homeoffice holen jetzt auch Großkonzerne wie Bosch und Daimler ihre Mitarbeiter 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 wahrgenommen“, sagt Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei E & G Real Estate. „Im Gegenzug müssen Bürostandorte ihren Nutzern eine hervorragende Ausstattung bieten. Neben kommunikationsfreundlichen Business-Lounges und Kreativräumen ist ein Mix aus verschiedenen Bürostrukturen mit guter Verkehrsanbindung und Gastronomieangeboten der Schlüssel zu einem attraktiven und effektiven Arbeitsumfeld.“

Moderater Anstieg bei der LeerstandsquoteDas Angebot an kurzfristig beziehbaren Büroflächen stieg zum Jahresende auf rund 494.500 Quadratmeter. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 5,8 Prozent – ein Anstieg um 0,7 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr. Der Anstieg ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass sich Großnutzer vermehrt aus älteren Bestandsflächen zurückziehen und in energetisch zukunftsfähige Gebäude wechseln.

Deutlicher Preisanstieg bei attraktiven FlächenDie Mietpreise entwickelten sich 2024 weiter nach oben: Die realisierte Spitzenmiete lag bei 37 Euro pro Quadratmeter und übertraf den Vorjahreswert um sechs Prozent. Die Durchschnittsmiete erreichte einen Wert von 22,40 Euro pro Quadratmeter, was einem deutlichen Plus von rund 29 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die höchsten Preise wurden dabei für Neubau- und Revitalisierungsprojekte in der City erzielt.

Nachhaltige Entwicklung im Fokus„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“, erklärt Matthias Pfeiffer, stellvertretender Leiter der Wirtschaftsförderung. „Mit dem Förderprogramm ‚Weiterentwicklung der Gewerbegebiete‘ etwa setzt die städtische Wirtschaftsförderung im Jahr 2025 gezielt Impulse für Projekte, die Lösungen für diese Herausforderungen bieten.“

Ausblick 2025Für das Jahr 2025 wird ein Flächenumsatz auf vergleichbarem Niveau erwartet. Der Fokus der Nachfrage dürfte dabei weiterhin auf nachhaltigen und energieeffizienten Büroflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und guter Infrastrukturanbindung liegen.

Der Büromarktbericht 2024 ist zum Download [hier](https://www.eug-immobilien.de/gewerbe-immobilien/research#bueromarkt-stuttgart) bereitgestellt.

**E & G Immobilien**  
In Baden-Württemberg und Bayern steht die [E & G Immobilien](http://www.eug-realestate.de) für individuelle und persönliche Beratung beim Verkauf und der Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien. Neben dem Stuttgarter Stammsitz und der Münchner Nieder-lassung ist E & G, durch die Mehrheitsbeteiligung der [Grossmann & Berger GmbH](https://www.grossmann-berger.de/) seit 2021, auch im norddeutschen Raum vertreten. Die insgesamt rund 200 Mitarbeitenden profitieren von mehr als 90 Jahren Immobilienkompetenz und decken damit das gesamte Branchen-Dienstleistungsspektrum ab.

E & G Immobilien ist Mitglied von [German Property Partners](http://www.germanpropertypartners.de) (GPP) und bietet ein deutschlandweites Gewerbeimmobiliennetzwerk an allen Top-7-Standorten.

Die [Datenschutzrichtlinie](https://www.eug-immobilien.de/datenschutz) von E & G Immobilien finden Sie auf unserer Website. Wenn Sie zukünftig keine Informationen unserer Pressestelle mehr erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail an [presse@eug.de](mailto:presse@eug.de) mit dem Betreff „Abmeldung Presseverteiler".