



STÄDTE - REPORT

STUTT GART

Büromarkt

Der Büromarkt in Stuttgart zeigte sich im Jahr 2022 in stabiler Verfassung. Auch wenn home office, desk sharing, etc. den Büromarkt belasten, wurde 2022 ein Gesamtvermietungsvolumen von rund 280.000 m² erzielt. Die Nachfrage konzentrierte sich wie in den vergangenen Jahren auf die City und den Cityrand. Das Mietpreisniveau blieb konstant und bewegte sich in der City zwischen EUR 16,-/m² und EUR 18,-/m², am Cityrand zwischen EUR 12,-/m² und EUR 14,-/m². Die Spitzenmiete lag bei EUR 31,-/m². Insgesamt bewegt sich die Durchschnittsmiete in einer Größenordnung von ca. EUR 12,-/m². Stuttgart ist ein Standort, an dem traditionell Vermietun-

gen mit einer Flächengröße bis ca. 400 m² am häufigsten erfolgen. Die Leerstandsquote ist auf knapp 5 % angestiegen.

Aufgrund der nachlassenden Nachfrage – insbesondere in den Bürostandorten außerhalb des Cityrings – ist für das Jahr 2023 ein Rückgang des Vermietungsvolumens zu erwarten.

Durch die in den nächsten Jahren anstehende Abwanderung großer Versicherungsunternehmen an die Peripherie entsteht in der Innenstadt ein großes Büroflächenangebot, das aber mit Blick auf die ESG-Konformität die Eigentümer mit der spannenden Frage Revitalisierung oder Neubau konfrontiert.

Einzelhandel

Auch die Einzelhandelsflächen in der Stuttgarter Innenstadt leiden unter der veränderten Marktsituation und den Nachwehen der Pandemie. Die Mietpreise in der *Königstraße* bröckeln und sind von ihrem Höchststand weit entfernt. Die Nachfrage ist deutlich zurückgegangen. Diese Veränderung der Nachfrage auf der *Königstraße* führt abhängig von Mikrolage und Zuschnitt der Flächen zu Mietpreisen von unter EUR 200,-/m². Auch in den weiteren Toplagen wie z. B. *Stiftstraße* sind die Preise rückläufig. Im Gebiet *Kronprinzstraße/ Calwer Straße* liegt die Bandbreite zwischen EUR 20,-/m² und EUR 60,-/m². Die Einkaufslagen der Vororte haben im Wesentlichen eine Bandbreite zwischen EUR 10,-/m² und EUR 20,-/m². Allerdings ist hier kaum eine Nachfrage nach Flächen vorhanden.

Aufgrund der i. W. instabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist für das Jahr 2023 eine Stagnation bzw. in Einzelfällen ein weiterer Rückgang des Mietpreisniveaus zu erwarten.

Zunehmend in den Focus der Mietinteressenten rückt der energetische Zustand der Immobilie. Die steigenden Energiekosten führen hier zu einer verstärkten Sensibilität bei der Flächenauswahl.



Büroimmobilie in Stuttgart
© unsplash.com/de/fotos/vIUY_0Kf_8M