



# Stuttgart

- Im ersten Halbjahr 2025 wurde in Stuttgart ein Büroflächenumsatz von 101.000 m<sup>2</sup> registriert, wovon 59.000 m<sup>2</sup> auf das zweite Quartal entfielen. Im Vergleich zum Vorjahr stellt das Halbjahresergebnis einen Anstieg um 8 % dar, verglichen mit dem 10-Jahresschnitt ist, trotz überdurchschnittlichen zweiten Quartals, ein Rückgang von 10 % zu verzeichnen.
- In Stuttgart stehen zum Ende des zweiten Quartals rund 528.000 m<sup>2</sup> Bürofläche kurzfristig zur Verfügung, was einer im Vergleich zum Vorquartal abermals leicht angestiegen Leerstandsquote von 5,7 % entspricht.
- Die Spitzenmiete für Büros in Stuttgart zeigt sich weiterhin konstant und liegt unverändert bei 37,00 €/m<sup>2</sup>/Monat, die Durchschnittsmiete derzeit bei 21,70 €/m<sup>2</sup>/Monat.

Während das erste Quartal im Vergleich zu den entsprechenden Durchschnittswerten der Vorjahre noch unterdurchschnittlich ausgefallen war, hat das zweite Quartal des Jahres das Vorjahresergebnis um 54 % übertroffen und auch im Vergleich zum 10-Jahresschnitt der zweiten Quartale steht ein Plus von 20 %. Insgesamt wurden 2025 bislang 104 Abschlüsse gezählt, wobei die durchschnittliche Abschlussgröße bei 967 m<sup>2</sup> lag. Im zweiten Quartal wurden auch wieder zwei Abschlüsse größer 10.000 m<sup>2</sup> dokumentiert, Daimler Truck mietete rund 12.700 m<sup>2</sup> in Vaihingen-Möhringen an und das Amt für Soziales und Teilhabe rund 11.500 m<sup>2</sup> in Stuttgart-West. Im Ranking der Teilmärkte rangiert Vaihingen-Möhringen zur Jahresmitte an der Spitze mit rund 26 %-Anteil am gesamten Flächenumsatz, gefolgt der City und Stuttgart-West. Mit Blick auf die Branchen führt weiterhin die Öffentliche Verwaltung mit einem Anteil von fast 30 % das Feld an, gefolgt von der Industrie mit 21 % sowie den unternehmensbezogenen Dienstleistern mit 14 %.

In Stuttgart stehen gegenwärtig rund 528.000 m<sup>2</sup> Bürofläche kurzfristig zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 5,7 %

entspricht. Auffällig ist das breite Spektrum im Hinblick auf die Leerstandsquoten, so liegt diese in der City bei gerade einmal 1,8 %, in Leinfelden-Echterdingen hingegen bei 20,3 %. Fertiggestellt wurden im ersten Halbjahr 2025 21.900 m<sup>2</sup> Bürofläche, wobei 14.000 m<sup>2</sup> davon auf das im zweiten Quartal fertiggestellte ZERO in Vaihingen-Möhringen entfallen. Für das gesamte Jahr werden Fertigstellungen von etwa 130.000 m<sup>2</sup> erwartet.

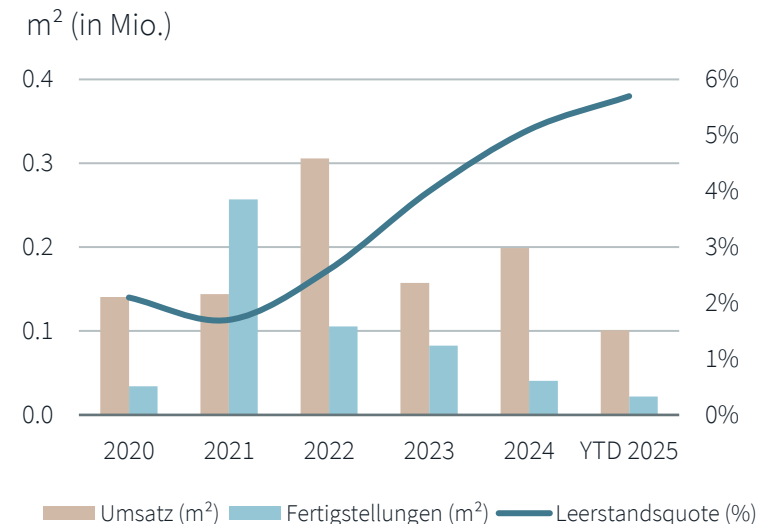
Die Spitzenmiete liegt zur Jahresmitte in Stuttgart weiterhin bei 37,00 €/m<sup>2</sup>/Monat. Dies gewichtete Durchschnittsmiete hat sich im Vergleich zum Vorquartal ebenfalls kaum verändert und liegt derzeit bei 21,70 €/m<sup>2</sup>/Monat.

## Ausblick

Für das Gesamtjahr 2025 erwartet JLL in Stuttgart weiterhin einen Flächenumsatz von 200.000 m<sup>2</sup> und damit ein ähnliches Ergebnis wie im Vorjahr. Der Leerstand dürfte sich auch in der zweiten Jahreshälfte voraussichtlich weiter leicht erhöhen. Große Sprünge mit Blick auf die Mieten sind gegenwärtig nicht zu erwarten.

| Eckdaten               |                               | Ausblick |
|------------------------|-------------------------------|----------|
| Umsatz (YTD)           | 101.000 m <sup>2</sup>        | →        |
| Leerstandsquote        | 5,7 %                         | ↑        |
| Spitzenmiete           | 37,00 €/m <sup>2</sup> /Monat | →        |
| Bestand                | 9,26 Mio. m <sup>2</sup>      | ↑        |
| Fertigstellungen (YTD) | 21.900 m <sup>2</sup>         | ↑        |
| Flächen im Bau         | 156.200 m <sup>2</sup>        | ↓        |
| Im Bau, vorvermietet   | 69 %                          | →        |

## Angebots- und Nachfragetrends





**Stephan Hagenhoff**

Director Research

Stuttgart

[stephan.hagenhoff@jll.com](mailto:stephan.hagenhoff@jll.com)

**Sebastian Treier**

Senior Team Leader Office Leasing

Stuttgart

[sebastian.treier@jll.com](mailto:sebastian.treier@jll.com)

**Andreas Eichwald**

Senior Team Leader Office Investment

Stuttgart

[andreas.eichwald@eu.jll.com](mailto:andreas.eichwald@eu.jll.com)

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2025

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.