

GESTIEGENE MIETEN TROTZ HOMEOFFICE

Büromietpreise in der Region Stuttgart 2023



Herausgeber Industrie- und Handelskammer
Region Stuttgart
Jägerstraße 30, 70174 Stuttgart
Postfach 10 24 44, 70020 Stuttgart
Telefon 0711 2005-0
Telefax 0711 2005-1354
www.stuttgart.ihk.de
info@stuttgart.ihk.de

Konzeption Abteilung Außenwirtschaft und Dienstleistungen

Autor Dilara Baran, Jürgen Leinwand

Stand November 2023

© 2023 Industrie- und Handelskammer
Region Stuttgart
Alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck oder Vervielfältigung auf Papier
und elektronischen Datenträgern sowie
Einspeisungen in Datennetze nur mit
Genehmigung des Herausgebers.
Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt
erarbeitet und zusammengestellt. Für die
Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts
sowie für zwischenzeitliche Änderungen
übernimmt die Industrie- und Handels-
kammer Region Stuttgart keine Gewähr.

INHALT

Vorwort	4
Wesentliche Ergebnisse	5
Einflussfaktoren auf den Mietpreis	7
Ergebnisse der Umfrage	8
Methodik: Beurteilung der Ergebnisse	8
Übersicht der Mietpreise	8
Alter der Objekte	9
Größe der Mietobjekte	9
Entwicklung der Büromieten	10
Erreichbarkeit über die Straße und Schiene	10
Mobiles Arbeiten und Homeoffice	11
Anhang	12
Tabelle 1: Übersicht der Mietpreise und Nebenkosten nach Standorten	12
Tabelle 2: Alter der Gebäude in der Region Stuttgart	14
Tabelle 3: Preisunterschiede bei kleinen und großen Objekten	14
Tabelle 4: Entwicklung der Miete in den letzten zwei Jahren	15
Tabelle 5: Anbindung an den Straßenverkehr	15
Tabelle 6: Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr	16
Tabelle 7: Mobiles Arbeiten und Homeoffice	16
Fragebogen	17
Anschriften	18

Vorwort

Die Region Stuttgart zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftszentren in Deutschland und Europa. Ihre wirtschaftliche Dynamik ist nicht allein auf weltweit renommierte Großunternehmen aus der Industrie zurückzuführen, sondern auch auf die Vielzahl kleiner und mittelständischer Dienstleister, die das Herzstück der baden-württembergischen Wirtschaft mitbilden und erfolgreich gestalten. Ob es sich um aufstrebende Start-ups im Medienbereich handelt oder um international agierende Ingenieurbüros – alle streben nach modernen, flexiblen, von der Gestaltung ansprechenden und leicht erreichbaren Büroflächen. Diese Bedingungen sind nicht nur von entscheidender Bedeutung für die Anziehung hochqualifizierter Arbeitskräfte, was angesichts des wachsenden Fachkräftemangels immer essenzieller wird, sondern sie schaffen auch die Grundlage für zeitgemäße Arbeitsprozesse und maximale Produktivität.

Diese Büroimmobilien haben jedoch ihren Preis. Neue Gebäude an gut erreichbaren und repräsentativen Standorten erzielen in der Stuttgarter City Mietpreise von über 27 Euro pro Quadratmeter. Trotz neuer Arbeitsformen wie Mobilem Arbeiten und Homeoffice sind die Mietpreise im Bestand für Büroflächen in der Gesamtregion gegenüber der letzten Befragung um 16 Prozent angestiegen. Diese stetig steigenden Mieten sind ein Indikator für die anhaltende Attraktivität und hohe Nachfrage des Standorts Stuttgart und seiner Region.

Die IHK Region Stuttgart möchte mit dieser Mietpreisumfrage dazu beitragen, mehr Transparenz auf dem Markt für Büroflächen zu schaffen. Ziel ist es, Mietern und Vermietern gleichermaßen dabei zu helfen, realistische Preisvorstellungen zu entwickeln. Angemessene Mietpreise sind die Grundlage für langfristige Mietverhältnisse, die nicht nur für Mieter von Bedeutung sind, sondern auch für Investoren, die durch die Bereitstellung neuer Büroflächen zur Stärkung der Attraktivität der Region beitragen möchten.

Claus Paal
Präsident

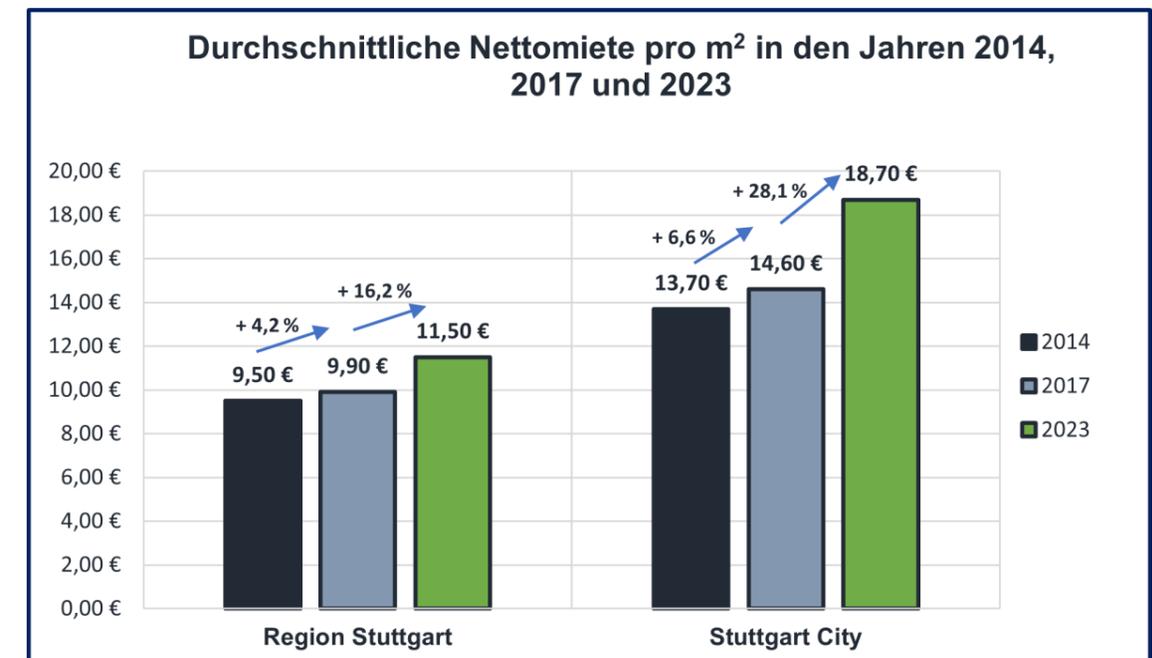
Dr. Susanne Herre
Hauptgeschäftsführerin

Wesentliche Ergebnisse

Die Umfrage wurde unter Mietern an den bedeutendsten Bürostandorten der Region durchgeführt. Eine detaillierte Analyse der durchschnittlichen Mietpreise und Nebenkosten ist nur für ausgewählte Standorte aufgrund der variierenden Rücklaufquoten möglich:

- Landkreis Böblingen:** Böblingen, Sindelfingen, Leonberg, Renningen
- Landkreis Esslingen:** Esslingen am Neckar, Filderstadt, Kirchheim unter Teck, Leinfelden-Echterdingen, Nürtingen, Ostfildern
- Landkreis Göppingen:** Göppingen, Geislingen an der Steige
- Landkreis Ludwigsburg:** Ludwigsburg, Bietigheim-Bissingen
- Landkreis Rems-Murr:** Backnang, Fellbach, Waiblingen, Weinstadt, Winnenden
- Stadtkreis Stuttgart:** City, Innenstadtbezirke (Nord, Ost, Süd, West), Möhringen/Vaihingen, Zuffenhausen, Degerloch/Sonnenberg, Feuerbach/Weilimdorf

Wie zu erwarten, bleibt die Innenstadt von Stuttgart weiterhin die Top-Destination für Bürostandorte in der Region. Dort werden Mieten in der Spitze von bis zu 27,30 Euro pro Quadratmeter erreicht. Doch auch außerhalb Stuttgarts sind die Mieten im Steigen begriffen. In der gesamten Region belaufen sich die aktuellen Büromieten im Durchschnitt auf 11,50 Euro pro Quadratmeter, was im Vergleich zur letzten Erhebung im Jahr 2017 (damals durchschnittlich 9,90 Euro) einem Anstieg von 16 Prozent pro Quadratmeter entspricht. In der vorherigen Umfrage im Jahr 2014 lagen die Preise noch bei 9,50 Euro pro Quadratmeter.



Die Preise in der Region ziehen an.

Einflussfaktoren auf den Mietpreis

Die allgemeinen Preissteigerungen werden von den befragten Mietern bestätigt, knapp 40 Prozent berichten über Mietpreiserhöhungen in den letzten zwei Jahren. Auch die Nebenkosten sind gestiegen. Hier zeigt sich, dass auf jeden Euro Miete weitere 0,23 Euro für den Unterhalt der Räumlichkeiten anfallen. Dies entspricht durchschnittlichen Nebenkosten von 2,70 Euro pro Quadratmeter.

Die Mehrheit der befragten Unternehmen in der Region zeigt sich mit der Anbindung über Straßen zufrieden, 85 Prozent der Unternehmen geben an, dass sie bequem mit dem Auto erreicht werden können. Bei den übrigen Unternehmen werden die Anfahrtsmöglichkeiten meistens als ausreichend bewertet. Bei der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und Bahn zeigen sich jedoch nur knapp 70 Prozent der Unternehmen zufrieden. Im Vergleich zur letzten Umfrage im Jahre 2017 ist die Zufriedenheit um circa 5 Prozentpunkte gesunken.

Aufgrund der verstärkten Anwendung neuer Arbeitsmodelle wie Mobilem Arbeiten und Homeoffice wurden die Unternehmen auch gefragt, ob sie ihren Bedarf an Büroflächen überdenken. 7,7 Prozent der Befragten geben an, dass sie bereits ihre Büroflächenbedarf reduziert haben und 8,5 Prozent planen dies in Zukunft. Besonders ausgeprägt ist diese Tendenz in der Landeshauptstadt, hier geben in der Summe 22,9 Prozent der Unternehmen an, dass Sie ihre Flächen reduziert haben oder dies planen.

Die Festlegung der Mietpreise hängt von verschiedenen Schlüsselfaktoren ab. Bei Büroflächen kommt es insbesondere auf die Geschäftslage, die Ausstattung der Räume, das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes und die Flexibilität der Flächen an. Im Folgenden werden diese Einflussfaktoren genauer erläutert:

Geschäftslage (Standort und Verkehrsanbindung):

Die Wahl des Standorts ist zwar für Büros nicht so entscheidend wie für den Einzelhandel, dennoch strebt ein Büromieter nach einer guten Erreichbarkeit. Hierbei spielen diverse Faktoren eine Rolle, wie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die Verfügbarkeit von Parkmöglichkeiten, die Nähe zu überregionalen Verkehrswegen wie Autobahnen, Bahnhöfen und Flughäfen sowie das Vorhandensein von Gastronomie-, Einkaufsmöglichkeiten und Fitnessstudios in der Nähe. Die Verfügbarkeit von Kindertagesstätten und deren Erreichbarkeit ist ebenfalls von Bedeutung. Die Lage selbst, ob in einem beliebten Stadtviertel oder mit Nähe zur Innenstadt oder zum Stadtzentrum, trägt zum „Image“ des Standorts bei.

Ausstattung und Erscheinungsbild:

Die Ausstattung der Büros hat einen erheblichen Einfluss auf den Nutzwert und damit auf die Mietpreise. Hierbei spielen Faktoren wie der technische Standard des Gebäudes, die Elektroinstallation inklusive IT-Infrastruktur, die Qualität der Baumaterialien, Belichtungs- und Belüftungssysteme, Sicherheitseinrichtungen, Breitbandgeschwindigkeit (Glasfaseranschluss: ja/nein), Kabelkanäle und die Gestaltung des Eingangs- bzw. Zugangsbereichs eine wichtige Rolle. Die Größe und Flexibilität der Büroflächen sind ebenfalls relevant.

Die Arbeitsatmosphäre wird in erheblichem Maße von der Raumklimatisierung beeinflusst. Besonders in Zeiten des Klimawandels spielt die Möglichkeit zur Temperaturregulierung durch Klimaanlage oder die Abhängigkeit von natürlicher Belüftung eine wichtige Rolle. So sind Faktoren wie Betonkernaktivierung, Kühldecken und Luftaustausch wichtig, ebenso durchdachte Belüftungskonzepte. Zudem sollte die Verfügbarkeit von Aufzügen nicht unterschätzt werden, da sie sowohl für die Barrierefreiheit als auch den Transport von Möbeln oder Renovierungsmaterial innerhalb des Gebäudes wichtig sind.

Die Umgebung der Büroflächen ist ebenfalls von Bedeutung. Baustellen in der Nähe können mit erhöhtem Lärm einhergehen und somit den Arbeitsbetrieb stören. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes trägt erheblich zum Gesamteindruck bei. Daher achten viele Mieter auf das visuelle Erscheinungsbild des Gebäudes. In der Regel sind neuere Gebäude teurer, obwohl auch ältere Gebäude durch Fassadenrenovierungen erheblich aufgewertet werden können.

Flexibilität der Flächen:

Die Nutzer von Büroflächen müssen heute flexibel sein, und daher müssen auch die Büroflächen selbst gewisse Anforderungen erfüllen. Insbesondere die IT-Infrastruktur muss nicht mehr auf einzelne Arbeitsplätze beschränkt sein, sondern muss vernetzt und flexibel nutzbar sein. Deshalb ist die Anpassung moderner Nutzeranforderungen an die Wirtschaftlichkeit der Flächen von großer Bedeutung. Hierzu zählen beispielsweise Zonen für direkte Begegnungen (Gemeinschaftsbereiche) und Onlinemeetings, akustisch abgeschirmte Bereiche und Wohlfühlzonen sowie Möbel, die neue Kollaborationsformen ermöglichen. Große Büroflächen, die sich bei Bedarf in kleinere Einheiten unterteilen lassen, sind ideal. Hingegen sind starre Flächenaufteilungen bei langfristigen Mietverträgen ein deutlicher Nachteil.

Ergebnisse der Umfrage

Methodik: Beurteilung der Ergebnisse

Die Auswertung dieser Mietpreisumfrage soll einen aktuellen Überblick über die gängigen Mieten für Büroflächen in der Region Stuttgart bieten. In dieser anonymen Befragung wurden Angaben zu bestehenden Mietverträgen erfasst, viele davon mit längeren Laufzeiten. Dies ist ein Unterschied zu den Daten, die oft von Maklerfirmen und Branchenverbänden veröffentlicht werden, da diese sich in der Regel auf aktuelle Vertragsabschlüsse beziehen. Daher sind kurzfristige Preisschwankungen bei Neuvermietungen in dieser IHK-Mietpreisumfrage weniger stark berücksichtigt. Dennoch können die angegebenen Mieten als nützliche Orientierung dienen, obwohl sie keine verbindlichen Vorgaben für individuelle Fälle darstellen.

Die folgenden Informationen basieren auf den Antworten von 487 Unternehmen aus der Region Stuttgart. Befragt wurden Dienstleistungsunternehmen, da sie in der Regel hauptsächlich oder ausschließlich Büroflächen nutzen. Wenn Unternehmen gemischte Flächen anmieten, die beispielsweise große Lager- oder Produktionsbereiche einschließen, sind Abweichungen von den hier genannten Preisen zu erwarten.

Die letzte Mietpreisumfrage wurde im Jahr 2017 veröffentlicht. Aufgrund der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie wurde sie erstmals wieder im Jahr 2023 durchgeführt. Eine neue Frage zur mobilen Arbeit und deren Einfluss auf die Nutzung von Büroflächen wurde hinzugefügt, um den veränderten Arbeitsbedingungen gerecht zu werden. Erneut wurde der gleiche Empfängerkreis befragt. Da die Teilnahme an der Umfrage anonym und freiwillig ist, variiert die Datengrundlage zwischen den einzelnen Befragungen.

Übersicht der Mietpreise

Mietpreise pro Quadratmeter

Die durchschnittliche Nettomiete in der gesamten Region Stuttgart ist von 9,90 Euro auf nunmehr 11,50 Euro gestiegen. Dies bedeutet einen Anstieg des Mietpreinsniveaus um 16,2 Prozentpunkte im Vergleich zur letzten Erhebung im Jahr 2017. Bei genauerer Betrachtung der verschiedenen Bezirke der Region und der Stadt Stuttgart ergibt sich ein nuancierteres Bild.

Die höchsten Durchschnittsmieten werden in der Stuttgarter City mit 18,70 Euro erreicht. In der Stadt Stuttgart beträgt die durchschnittliche Nettomiete 13,60 Euro. In den Innenstadtbezirken und den angrenzenden Stadtteilen wie Zuffenhausen und Degerloch/Sonnenberg werden Mietpreise von durchschnittlich über 13,00 Euro erreicht. In Vaihingen/Möhringen werden 12,00 Euro und in Feuerbach/Weilimdorf 12,50 Euro erzielt.

In der Region weisen die Landkreise Böblingen und Esslingen mit durchschnittlich jeweils 11,50 Euro die höchsten Büromieten auf. In den Landkreisen Ludwigsburg und Rems-Murr bleiben die Durchschnittsmieten bei 9,80 Euro knapp unter der 10,00-Euro-Marke, während im Landkreis Göppingen Büroflächen mit durchschnittlich 9,20 Euro am erschwinglichsten sind.

Die Analyse einzelner Standorte zeigt, dass außerhalb Stuttgarts in Böblingen mit einem Durchschnittsmietpreis von 13,40 Euro die höchsten Mieten bezahlt werden. Hier spiegelt sich die Entwicklung des Flugfeldes als neuen, attraktiven und entsprechend kostenintensiven Bürostandort wider. Daneben erreichten Sindelfingen, Esslingen am Neckar und Filderstadt die höchsten Durchschnittsmietpreise mit über 12,00 Euro pro Quadratmeter, vergleichsweise günstig ist Göppingen, Fellbach und Weinstadt, dort liegen die Durchschnittsmieten unter 9,00 Euro. Eine Übersicht über die Mietpreise in der Region für dieses Jahr bietet Tabelle 1.

Nebenkosten

Im Durchschnitt entfallen auf jeden Euro Miete in der Region etwa 0,23 Euro an Nebenkosten. Bezogen auf den Quadratmeter ergibt sich ein durchschnittlicher Nebenkostenbetrag von 2,70 Euro. Im Vergleich zu 2017 sind die Nebenkosten um 12,5 Prozent gestiegen, die zwischenzeitlich stark angestiegenen Energiekosten haben sich offenbar noch nicht so stark bemerkbar gemacht. Mieter in der Landeshauptstadt tragen die höchsten Nebenkostenlasten, im Schnitt 3,20 Euro pro Quadratmeter. Unternehmen im Kreis Göppingen haben mit durchschnittlich 2,10 Euro pro Quadratmeter die geringsten Nebenkosten in der Region, gefolgt vom Rems-Murr-Kreis mit 2,20 Euro pro Quadratmeter.

Alter der Objekte

Das Alter der Gebäude spielt eine entscheidende Rolle bei der Festlegung der Mietpreise, wie aus Tabelle 2 ersichtlich ist. Jüngere Gebäude erzielen signifikant höhere Mieten im Vergleich zu älteren Büroflächen. Daher sind Investitionen in einen zeitgemäßen Bürostandard äußerst lohnenswert. Für neue Gebäude oder solche, die innerhalb der letzten vier Jahre umfassend renoviert wurden, beträgt die durchschnittliche Quadratmetermiete 14,50 Euro. Bei den fünf bis zehn Jahre alten Gebäuden ergibt sich sogar ein durchschnittlich höherer Mietpreis von 15,10 Euro. Knapp 90 Prozent der Gebäude in dieser Umfrage sind älter als zehn Jahre, der durchschnittliche Mietpreis je Quadratmeter beträgt 11,20 Euro.

Größe der Mietobjekte

Häufig ist zu beobachten, dass mit zunehmender Flächengröße der Mietpreis pro Quadratmeter abnimmt. Dieses Muster zeigt sich in den Landkreisen Böblingen, Göppingen, Ludwigsburg, Esslingen und Rems-Murr. In den Landkreisen Böblingen und Esslingen sind Büroflächen mit mehr als 200 Quadratmetern gegenüber kleineren Flächen um 1,80 Euro pro Quadratmeter günstiger, in den Kreisen Göppingen und Rems-Murr sind es immerhin 1,70 bzw. 1,40 Euro. Nur im Landkreis Ludwigsburg ist dieser Effekt weniger ausgeprägt.

In der Landeshauptstadt Stuttgart hingegen verhält es sich anders: Dort steigt der Mietpreis pro Quadratmeter mit wachsender Fläche. Größere Flächen ab 200 Quadratmetern sind um satte 2,50 Euro teurer. In der Gesamtregion Stuttgart gleichen sich die gegenläufigen Effekte der Landeshauptstadt und der umliegenden Landkreise weitgehend aus. Auf die gesamte Region bezogen, beträgt der Unterschied zwischen Gewerbeflächen mit mehr als 200 Quadratmetern und kleineren Flächen (<200 Quadratmeter) lediglich 0,10 Euro pro Quadratmeter.

Entwicklung der Büromieten

Nicht nur die Wohnkosten in der Region Stuttgart steigen von Jahr zu Jahr an, sondern auch die Büromieten erfahren eine Zunahme. Dies betrifft nicht nur zentrale Standorte, sondern erstreckt sich auch auf das Umland der Landeshauptstadt, wie von 37 Prozent der antwortenden Unternehmen in der Region Stuttgart bestätigt wird. Von gesunkenen Mieten kann praktisch nicht die Rede sein (1,0 Prozent). Insbesondere in Stuttgart haben sich die Mieten in den letzten zwei Jahren besonders dynamisch entwickelt, sie sind in mehr als der Hälfte der Fälle gestiegen. Ebenso sind im Landkreis Böblingen besonders viele Mieten in den vergangenen zwei Jahren gestiegen (siehe Tabelle 4).

Diese Entwicklung dürfte größtenteils auf die gestiegenen Inflationsraten der letzten Jahre zurückzuführen sein, die bei vielen Büronutzern zu spürbaren Mietsteigerungen führen. Büromietverträge enthalten häufig sogenannte Anpassungsklauseln, die die Anpassung des Mietzinses an die Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten vorsehen. In vielen Fällen wird dabei der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts als Grundlage verwendet.

Die Ergebnisse dieser Studie stehen nicht zwingend im Widerspruch dazu, dass nach Auskunft anderer Untersuchungen Neuvermietungen unter einem Preisdruck stehen. Die vorliegende Studie hat ergeben, dass durch die Nutzung neuer Arbeitsformen, wie mobilem Arbeiten und Homeoffice, bei jedem sechsten Unternehmen die Flächenbedarfe jetzt oder in Zukunft sinken. Die dadurch ausgelöste sinkende Nachfrage nach Büroflächen macht es möglich, dass gegenüber früheren Jahren tendenziell geringere Mietpreise bei Neuabschlüssen erzielt werden. Die vorliegende Untersuchung bezieht sich jedoch auf die Antworten von Mietern in bestehenden Mietverhältnissen, hier sind keine sinkenden Mietpreise zu beobachten.

Erreichbarkeit über die Straße und Schiene

Straße

Die Gesamtregion Stuttgart und die angrenzenden Landkreise sind generell gut mit dem Auto erreichbar. Dies bestätigen etwa 85 Prozent der befragten Unternehmen, was leicht unter dem Wert der letzten Umfrage von 2017 liegt. Besonders zufrieden mit der Anbindung per Straße sind die Unternehmen im Landkreis Böblingen, während die Anbindung in den Landkreisen Esslingen und Rems-Murr vergleichsweise schlechter bewertet wird. Etwa 2,5 Prozent der Unternehmen aus der Region empfinden die Anbindung als unzureichend, was im Einklang mit früheren Umfragen steht. Weitere Vergleichswerte für 2023 finden sich in Tabelle 5.

Öffentliche Verkehrsmittel

Im Gegensatz dazu wird die Erreichbarkeit der Region mit öffentlichen Verkehrsmitteln deutlich schlechter bewertet als mit dem PKW. Im Vergleich zur vorherigen Umfrage hat sich die Zufriedenheit zudem um fünf Prozentpunkte verschlechtert. Lediglich 69,2 Prozent der Unternehmen empfinden die Anbindung als gut, 22,8 Prozent als ausreichend und 7,9 Prozent als schlecht. Besonders niedrige Zufriedenheitswerte hinsichtlich der Anbindung an Bus und Bahn zeigen sich im Kreis Göppingen und im Rems-Murr-Kreis, wo nur etwa 55 Prozent der Befragten mit der Anbindung zufrieden sind. Im Kreis Göppingen ist der Anteil derjenigen, die die Anbindung als schlecht bezeichnen, mit 24 Prozent besonders hoch. Im Gegensatz dazu ist die Zufriedenheit in Stuttgart am höchsten, wo 87,8 Prozent die Anbindung per öffentlichen Verkehrsmitteln als gut empfinden und weniger als ein Prozent sie als schlecht bewerten.

Mobiles Arbeiten und Homeoffice

Durch die COVID-19-Pandemie hat sich die Nutzung von Formen neuen Arbeitens, wie Homeoffice und mobilem Arbeiten, in vielen Unternehmen durchgesetzt. Dies gilt für vor allem für Mitarbeitende, die ihrer Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend im Büro nachgehen. Diese Entwicklung beeinflusst wiederum den Büroflächenbedarf der Unternehmen. Immerhin geben 7,7 Prozent der befragten Unternehmen an, ihre Büroflächen im Rahmen des mobilen Arbeitens bereits reduziert zu haben. Zusätzliche 8,5 Prozent der Befragten geben an, dass eine Reduzierung in Planung sei. Fast jedes sechste der befragten Unternehmen hat somit bereits die Mietflächen reduziert oder plant dies zu tun. Insbesondere zeigt sich, dass Unternehmen in Stuttgart und im Kreis Ludwigsburg tendenziell eher Büroflächen reduzieren, dort geben in der Summe 22,9 Prozent beziehungsweise 23,9 Prozent der Unternehmen an, dass Sie ihre Flächen reduziert haben oder dies planen. Eine andere Tendenz zeigt sich in den Landkreisen Böblingen und Göppingen. Dort geben 91,4 Prozent beziehungsweise 94,1 Prozent der Befragten an, dass sie ihre Flächen nicht reduziert haben und dies zum befragten Zeitpunkt auch nicht planen.

Anhang

Tabelle 1: Übersicht der Mietpreise und Nebenkosten nach Standorten

	Durchschnittliche Nettomiete je m ² (2023)	Durchschnittliche Nebenkosten je m ² (2023)
Region Stuttgart	11,50 €	2,70 €
Stuttgart	13,60 €	3,20 €
City	18,70 €	3,70 €
Innenstadt (Nord, Ost, Süd, West)	13,50 €	3,80 €
Möhringen/Vaihingen	12,00 €	2,30 €
Zuffenhausen	13,60 €	2,90 €
Degerloch/Sonnenberg	13,40 €	3,20 €
Feuerbach/Weilimdorf	12,50 €	3,30 €
Kreis Böblingen	11,50 €	2,50 €
Böblingen	13,40 €	2,80 €
Sindelfingen	12,20 €	2,60 €
Leonberg	10,10 €	2,40 €
Renningen	9,80 €	1,60 €
Kreis Esslingen	11,50 €	2,90 €
Esslingen am Neckar	12,90 €	2,50 €
Filderstadt	13,30 €	2,40 €
Kirchheim unter Teck	12,00 €	2,10 €
Leinfelden-Echterdingen	10,90 €	2,60 €
Nürtingen	9,50 €	2,10 €
Ostfildern	10,60 €	2,70 €

	Durchschnittliche Nettomiete je m ² (2023)	Durchschnittliche Nebenkosten je m ² (2023)
Kreis Göppingen	9,20 €	2,10 €
Göppingen	8,90 €	2,00 €
Geislingen an der Steige	9,00 €	1,70 €
Kreis Ludwigsburg	9,80 €	2,60 €
Bietigheim-Bissingen	10,00 €	2,40 €
Ludwigsburg	10,80 €	2,80 €
Kreis Rems-Murr	9,80 €	2,20 €
Backnang	11,40 €	2,60 €
Fellbach	8,80 €	2,10 €
Waiblingen	11,00 €	2,30 €
Weinstadt	8,50 €	2,00 €
Winnenden	10,60 €	2,40 €

Tabelle 2: Alter der Gebäude in der Region Stuttgart

	Alter der Gebäude von		
	0-4 Jahren	5-10 Jahren	über 10 Jahren, bei letzter grundlegender Renovierung > 10 Jahren
Durchschnittlicher Mietpreis je m ²	14,50 €	15,10 €	11,20 €
Prozentualer Anteil in der Region Stuttgart	6,4 %	4,3 %	89,3 %

Tabelle 3: Preisunterschiede bei kleinen und großen Objekten

	Durchschnittlicher Mietpreis je m ² bei Büroflächen	
	≤ 200 m ²	> 200 m ²
Region Stuttgart	11,50 €	11,60 €
Stuttgart	12,60 €	15,10 €
Kreis Böblingen	12,00 €	10,20 €
Kreis Esslingen	12,00 €	10,20 €
Kreis Göppingen	9,80 €	8,10 €
Kreis Ludwigsburg	9,90 €	9,70 €
Kreis Rems-Murr	10,30 €	8,90 €

Tabelle 4: Entwicklung der Miete in den letzten zwei Jahren

	Die Miete ist in den letzten zwei Jahren		
	konstant geblieben	gestiegen	gesunken
Region Stuttgart	61,5 %	37,4 %	1,0 %
Stuttgart	47,3 %	50,7 %	2,0 %
Kreis Böblingen	55,1 %	43,5 %	1,4 %
Kreis Esslingen	64,6 %	35,4 %	0,0 %
Kreis Göppingen	76,5 %	23,5 %	0,0 %
Kreis Ludwigsburg	75,0 %	25,0 %	0,0 %
Kreis Rems-Murr	75,7 %	22,9 %	1,4 %

Tabelle 5: Anbindung an den Straßenverkehr

	Erreichbarkeit mit dem Auto ist		
	gut	ausreichend	schlecht
Region Stuttgart	84,6 %	12,9 %	2,5 %
Stuttgart	83,8 %	14,2 %	2,0 %
Kreis Böblingen	90,0 %	8,6 %	1,4 %
Kreis Esslingen	82,5 %	15,5 %	2,1 %
Kreis Göppingen	85,3 %	11,8 %	2,9 %
Kreis Ludwigsburg	88,9 %	8,9 %	2,2 %
Kreis Rems-Murr	82,6 %	14,5 %	2,9 %

Fragebogen



Tabelle 6: Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

	Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist		
	gut	ausreichend	schlecht
Region Stuttgart	69,2 %	22,8 %	7,9 %
Stuttgart	87,8 %	11,6 %	0,7 %
Kreis Böblingen	62,9 %	30,0 %	7,1 %
Kreis Esslingen	64,6 %	27,1 %	8,3 %
Kreis Göppingen	54,5 %	21,2 %	24,2 %
Kreis Ludwigsburg	67,4 %	21,7 %	10,9 %
Kreis Rems-Murr	55,7 %	34,3 %	10,0 %

Tabelle 7: Mobiles Arbeiten

	Büroflächen aufgrund mobilen Arbeitens reduziert?		
	Ja	Nein	in Planung
Region Stuttgart	7,7 %	83,8 %	8,5 %
Stuttgart	10,1 %	77,0 %	12,8 %
Kreis Böblingen	7,1 %	91,4 %	1,4 %
Kreis Esslingen	6,2 %	86,6 %	7,2 %
Kreis Göppingen	5,9 %	94,1 %	0,0 %
Kreis Ludwigsburg	8,7 %	76,1 %	15,2 %
Kreis Rems-Murr	5,8 %	88,4 %	5,8 %

Bitte bis zum 11. August 2023 zurücksenden an

IHK Region Stuttgart
Referat 44
Jägerstr. 30
70174 Stuttgart

per Fax: 0711 2005-601915

oder online unter [Link](#) ausfüllen.

Mietpreisumfrage 2023 zu Büroflächen

1. **Postleitzahl** des Standorts: _____
2. **Lage** der Büroflächen:
 - Ortszentrum
 - Randlage
 - Gewerbegebiet
3. **Alter** des Gebäudes:
 - 0 – 4 Jahre
 - 5 – 10 Jahre
 - mehr als 10 Jahre
4. Zeit seit letzter **grundlegender Renovierung**
 - 0 – 4 Jahre
 - 5 – 10 Jahre
 - mehr als 10 Jahre
5. **Fläche** der Büroräume gesamt: _____ m²
6. **Miethöhe:**
 - Miete (netto, ohne Nebenkosten): _____ Euro pro Monat
 - Nebenkosten (netto): _____ Euro pro Monat
7. Die Miete ist in den letzten **zwei Jahren**
 - konstant geblieben
 - gestiegen
 - gesunken
8. Haben Sie aufgrund der Möglichkeit zur Mobilarbeit Ihre Büroflächen reduziert?
 - ja
 - nein
 - ist in Planung
9. Wie beurteilen Sie die **Erreichbarkeit** des Standorts
 - mit dem Auto: gut ausreichend schlecht
 - mit öffentlichen Verkehrsmitteln: gut ausreichend schlecht

Anschriften

IHK Region Stuttgart

Jägerstraße 30
70174 Stuttgart
Telefon: 0711 2005-0
info@stuttgart.ihk.de

IHK-Bezirkskammer Böblingen

Steinbeisstraße 11
71034 Böblingen
Telefon: 07031 6201-0
info.bb@stuttgart.ihk.de

IHK-Bezirkskammer Esslingen-Nürtingen

Fabrikstraße 1
73703 Esslingen
Telefon: 0711 39007-0
info.esnt@stuttgart.ihk.de

Geschäftsstelle Nürtingen

Mühlstraße 4
72622 Nürtingen
Telefon 07022 3008-0

IHK-Bezirkskammer Göppingen

Jahnstraße 36
73037 Göppingen
Telefon: 07161 6715-0
info.gp@stuttgart.ihk.de

IHK-Bezirkskammer Ludwigsburg

Kurfürstenstraße 4
71606 Ludwigsburg
Telefon: 07141 122-0
info.lb@stuttgart.ihk.de

IHK-Bezirkskammer Rems-Murr

Kappelbergstraße 1
71332 Waiblingen
Telefon: 07151 95969-0
info.wn@stuttgart.ihk.de

www.stuttgart.ihk.de

