



UMSATZ DEUTLICH UNTER VORJAHRESWERT

Zum Ende des 3. Quartals lag der Flächenumsatz am Stuttgarter Büromarkt bei rd. 108.000 m². Zwar konnte im 3. Quartal ein Anstieg des Flächenumsatzes gegenüber den beiden vorherigen Quartalen festgestellt werden, dennoch blieb das Ergebnis aufgrund des schwachen ersten Halbjahres 56 % unter dem Vorjahreswert. Der größte Umsatz im 3. Quartal entfiel auf einen Mietvertrag über ca. 5.900 m² Bürofläche der Firma Exyte im Projekt „Leo Business Campus“. Damit blieb es, mit dem bereits im 1. Quartal erfassten Eigennutzerdeal des Deutschen Apotheker Verlages über rd. 7.000 m², beim bislang größten Abschluss des Jahres. Ansonsten zeigte sich das Flächensegment bis 2.000 m² stabil – hier lag die Anzahl der Vertragsabschlüsse nahezu auf Vorjahresniveau.

Bis zum 3. Quartal stellten Unternehmen aus der Medien- und Kommunikationsbranche die stärkste Nachfragergruppe mit rd. 16.300 m² dar. Es folgten die öffentliche Hand mit etwa 15.100 m² sowie IT-Unternehmen mit rd. 10.100 m² angemieteter Bürofläche. Den höchsten Vermietungsumsatz nach Lagen, konnte die Stuttgarter Innenstadt mit ca. 24.200 m² verzeichnen.

Die Angebotsreserve an kurzfristig beziehbaren Büroflächen lag zum Ende des 3. Quartals bei rd. 437.000 m². Dies entsprach einem Anstieg von ca. 33 % gegenüber dem Vorjahreswert. Damit lag die Leerstandsquote bei 5,2 %. Ursache des Anstiegs sind zum einen Flächenreduzierungen von Unternehmen durch verstärkte Homeoffice-Nutzung, wodurch auch das Angebot von Untermietflächen gestiegen ist, und zum anderen Fertigstellungen von Neubauf Flächen.

Die Fertigstellungsquote für Neubauf Flächen liegt 2023 bei voraussichtlich rd. 69.400 m², hiervon waren bereits etwa 44 % bei Baubeginn vorvermietet. 2024 werden ca. 149.600 m² Neubauf Flächen auf den Markt kommen, wovon rd. 52 % vorvermietet wurden. Kernsanierungen sind hier ebenfalls berücksichtigt.

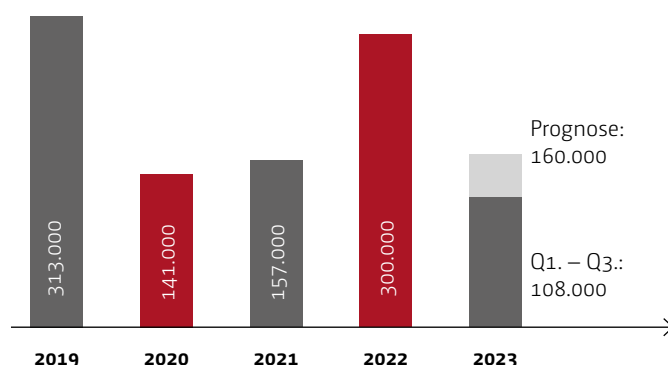
MIETEN ERREICHEN NEUE HÖCHSTSTÄNDE

Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete lag bei 35,00 €/m² und übertraf den Vorjahreswert um 8 %. Die Durchschnittsmiete lag mit 18,10 €/m² ebenfalls 8 % höher als im Vorjahr. Beide Werte erreichten damit neue Höchststände.

Nach wie vor sind Firmen an der Gewinnung hochqualifizierter Mitarbeiter interessiert. Entsprechend richtet sich die Nachfrage verstärkt auf hochwertige und energetisch nachhaltige Flächen, in Lagen mit sehr guter Infrastruktur. Viele Unternehmen müssen ihren Bedarf an Arbeitsplätzen, durch die zunehmendes Homeoffice und den daraus resultierenden Flächenbedarf, noch ermitteln. Die aktuelle Konjunkturschwäche in Verbindung mit den schlechten Wirtschaftsprognosen, stellt viele Unternehmen vor zusätzliche Herausforderungen. Anmietungsprozesse verzögern sich wieder spürbar.

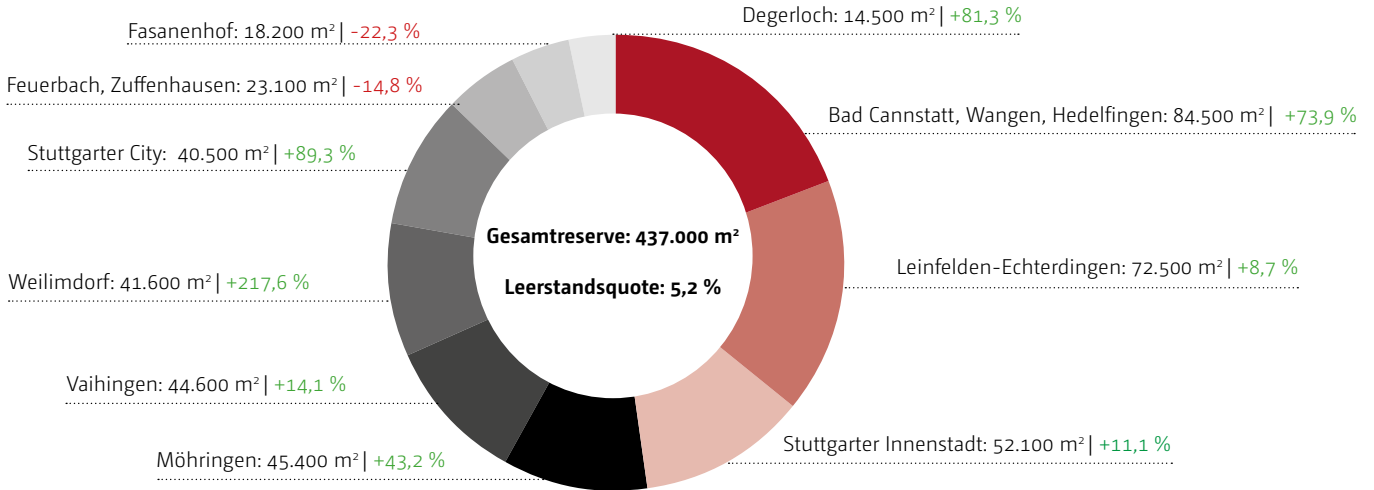
E & G Real Estate geht für das Gesamtjahr 2023 von einem Flächenumsatz zwischen 160.000 m² und 180.000 m² aus.

BÜROFLÄCHENUMSATZ 2019 - 2023

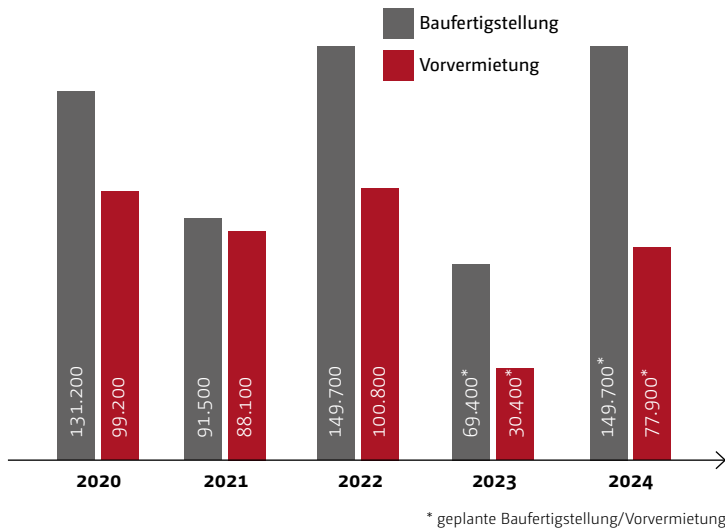


Q3.2023 | BÜROVERMIETUNG | STUTTGART

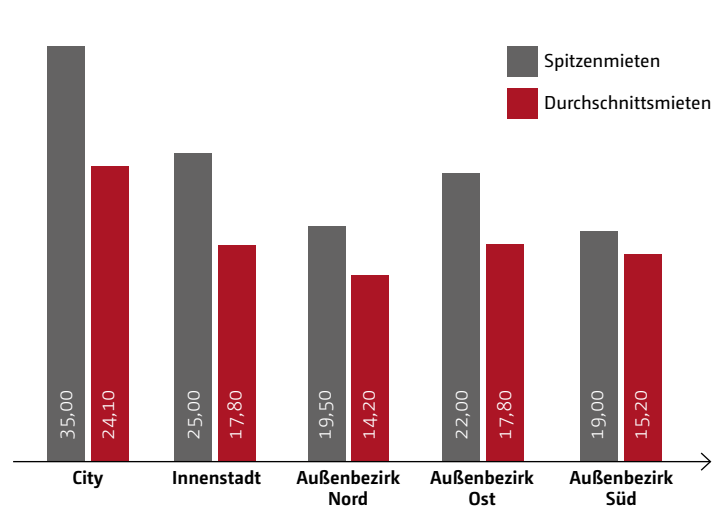
ANGEBOTSRESERVE ZUM 30.09.2023 UND PROZENTUALE VERÄNDERUNG GGÜ. VORJAHR



FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN IN STUTTGART IN M²



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN IN €/M²



TOP-3-DEALS IN Q3.2023

- 1 Deutsche Apotheker Verlag* | 7.000 m² | Stuttgart Feuerbach
 - 2 Exyte GmbH | 5.900 m² | Stuttgart Bad Cannstatt
 - 3 bhz Stuttgart e.V. | 4.499 m² | Stuttgart Feuerbach
- * Eigennutzer

IHRE ANSPRECHPARTNERIN



HELGA SCHÖNER
Beraterin Bürovermietung
& Ansprechpartnerin Research

T — +49 711/20702-714

M — Helga.Schoener@eug-re.de