DEALMELDUNGEN  
**STUTTGARTER BÜROMARKT ÜBERRASCHT MIT EINEM REKORDERGEBNIS  
IM 1. HALBJAHR 2022**

**Stuttgart, 30.06.2022** **–** Zum Ende des 1. Halbjahres 2022 verzeichnetder Stuttgarter Büromarkt ein Rekordergebnis: Mit einem Flächenumsatz von rd. 213.000 m² lag der Flächenumsatz am Stuttgarter Büromarkt zum 30.06.2022 rd. 314 % über dem Vorjahresergebnis – und damit bereits höher als die Gesamtjahresergebnisse von 2021 und 2020. Dies geht aus den Erhebungen der E & G Real Estate hervor.

Nach dem Umsatzrückgang der letzten beiden Jahre zeigten sich viele Unternehmen wieder mit einer gestiegenen Nachfrage nach Büroflächen. Der Ukraine-Krieg mit seinen wirtschaftlichen Folgen hat sich bislang noch nicht bremsend ausgewirkt.

Bereits im 1. Quartal konnten ca. 88.000 m² Flächenumsatz vermeldet werden. Im zweiten Quartal waren es weitere rd. 126.000 m². Insgesamt verteilte sich der Flächenumsatz nahezu gleichmäßig auf Eigennutzerabschlüsse und Anmietungen. Der bislang größte Umsatz des Jahres entfiel auf den eigenen Campus der Allianz SE in Stuttgart Vaihingen mit rd. 65.000 m², gefolgt von einer Anmietung der Komm.ONE – einer IT-Dienstleisterin für die Kommunen in Baden-Württemberg – sie mietete rd. 21.500 m² in Stuttgart Weilimdorf an. Beim drittgrößten Abschluss handelte es sich um einen bereits im ersten Quartal erfolgten Eigennutzerdeal der Ed. Züblin AG mit rd. 21.400 m², die sich damit zu weiterem Wachstum am Stammsitz in Stuttgart Möhringen bekannte.

Durch den maßgeblichen Einfluss des Eigennutzerdeals der Allianz SE war die Finanzdienstleistungsbranche mit einem Anteil von ca. 37 % am Flächenumsatz stärkste Nachfragergruppe. Ihr folgte die öffentliche Hand mit etwa 16 %. An dritter Stelle rangierte die Baubranche, gefolgt von den beratenden Unternehmen. Durch die o.g. Großabschlüsse waren Stuttgart Vaihingen/Möhringen, die Stuttgarter Innenstadt und der Standort Weilimdorf die stärksten Teilmärkte.

Die Angebotsreserve an kurzfristig beziehbaren Büroflächen lag zum 30.06.2022 bei rd.

322.000 m², der Flächengesamtbestand stieg auf rd. 8,38 Mio. m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,8 %, die damit ca. 0,7 Prozentpunkte über dem Vorjahresergebnis lag. Neben Flächenfreisetzungen in Bestandsgebäuden, stieg der Leerstand auch durch einige Neubaufertigstellungen an. So z.B. durch das Valley One24 im Stadtteil Ost oder den leo BUSINESS CAMPUS STUTTGART in Bad Cannstatt. Das Angebot an Untermietflächen betrug ca. 10 % des verfügbaren Flächenangebotes.

Bis Ende 2022 werden rd. 156.600 m² Neubauflächen fertiggestellt, hiervon sind bereits 64 % vorvermietet. Für 2023 liegt das Fertigstellungsvolumen bei ca. 119.400 m², mit einer Vorvermietungsquote von rd. 25 %. Derzeit werden Projektentwickler allerdings vorsichtiger: Projektrealisierungen werden aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen und weltpolitischen Unsicherheiten wieder von hohen Vorvermietungsquoten abhängig gemacht oder aufgrund steigender Baukosten und Zinsen verschoben.

Trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen konnte ein deutlicher Anstieg der Mieten beobachtet werden. Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete lag zum 30.06.2022 bei 29,40 €/m². Dies entspricht einer Steigerung um 18 % gegenüber dem Vorjahreswert. Erzielt wurden diese hohen Mieten in hochwertigen Bestandsobjekten in der Stuttgarter City. Eine weitere Steigerung der Spitzenmiete ist zu erwarten, da derzeit einige Neubauvorhaben im Citybereich mit Interessenten konkret verhandelt werden. Die Durchschnittsmiete im gesamten Stuttgarter Stadtgebiet inkl. Leinfelden-Echterdingen lag bei 16,40 €/m². Dies waren 5 % mehr als im Vorjahr.

Für 2022 erwarten wir einen Flächenumsatz von rd. 300.000 m² ― allerdings davon ausgehend, dass der Ukraine-Krieg und die daraus resultierende nervöse Wirtschaftslage Unternehmen in ihren Entscheidungen, neue Flächen anzumieten, nicht erneut einbremsen.

**E & G Real Estate**  
In Baden-Württemberg und Bayern steht die [E & G Real Estate](http://www.eug-realestate.de) GmbH für individuelle und persönliche Beratung beim Verkauf und der Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien. Neben dem Stuttgarter Stammsitz und der Münchner Niederlassung ist E & G Real Estate, durch die Mehrheitsbeteiligung der [Grossmann & Berger GmbH](https://www.grossmann-berger.de/) seit 2021, auch im norddeutschen Raum vertreten. Die insgesamt rund 250 Mitarbeiter profitieren von mehr als 85 Jahren Immobilienkompetenz und decken damit das gesamte Branchen-Dienstleistungsspektrum ab.

E & G Real Estate 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 Real Estate finden Sie auf unserer Website.  
Wenn Sie zukünftig keine Informationen unserer Pressestelle mehr erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail an [stuttgart@eug-re.de](mailto:stuttgart@eug-re.de) mit dem Betreff „Abmeldung Presseverteiler".