PRESSEMELDUNG  
**büromarkt Stuttgart 2022 - flächenumsatz wieder AUF**

**VOR-CORONA-NIVEAU**

**Stuttgart, 02. Januar 2023 –** Zum 31. Dezember 2022 lag der Flächenumsatz am Stuttgarter Büromarkt bei rd. 300.000 m². Nahezu doppelt so hoch wie im Vorjahr (31.12.2021: 157.200 m²) bewegte er sich damit wieder auf Vor-Corona-Niveau. Allein rd. 124.600 m² wurden durch Eigennutzer erbracht.

Der größte Umsatz im vierten Quartal entfiel auf den Neubau des Sparkassenverlages über rd. 20.000 m ² auf dem W2 Campus in Stuttgart Vaihingen. Damit blieb die Entwicklung der Allianz SE des eigenen 65.000 m² großen Campus – ebenfalls im Gewerbegebiet Stuttgart Vaihingen - der größte Abschluss im Jahr 2022, gefolgt von der Anmietung der Komm.ONE über 21.500 m² in Stuttgart Weilimdorf.

Maßgeblich beeinflusst durch die Transaktion der Allianz SE war die Finanzdienstleistungsbranche stärkster Nachfrager am Markt. Danach folgte die Öffentliche Hand mit einem Anteil von rd. 15 %. An dritter Stelle rangierte das Baugewerbe, bedingt durch den Ankauf des „Atlanta“ der Ed. Züblin AG. Den höchsten Vermietungsumsatz nach Lagen konnte der südliche Teilmarkt Vaihingen/Möhringen aufgrund der Eigennutzerdeals der Allianz und des Sparkassenverlages mit rd. 122.000 m² verzeichnen. Es folgten die Innenstadt mit rd. 54.700 m² und City mit rd. 41.700 m².

Die Leerstände haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht: Zum 31.12.2022 umfasste die Angebotsreserve der kurzfristig beziehbaren Büroflächen rd. 364.000 m², was einem Anstieg um 36 % gegenüber 2021 entsprach. Die Leerstandsquote lag damit bei rd. 4,3 %. Flächenfreisetzungen größerer Bestandsgebäude werden im kommenden Jahr für einen weiteren Anstieg des Leerstands sorgen, dies betrifft vor allem die Randlagen.

2022 wurden rd. 152.400 m² Neubauflächen fertiggestellt, die Vorvermietungsquote lag bei rd. 66 %. Das Fertigstellungvolumen 2023 liegt bei rd. 93.800 m². Hiervon waren vor Baubeginn rd. 31 % vorvermietet.

Einen extremen Sprung machten die Mieten: Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete lag zum 31.12.2022 bei 33,00 €/m² und übertraf den Vorjahreswert um 32 %. Die Durchschnittsmiete lag mit 18,30 €/m² 14 % höher als im Vorjahr. Beide Werte erreichten damit neue Höchststände. Zum einen lag dies an Mietabschlüssen in Neubauprojekte in der Stuttgarter City, die sich aktuell zwischen 30,00 und 35,00 €/m² bewegen. Zum anderen sorgte die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen Büroflächen in der City in Kombination mit dem dort knappen Angebot dazu, dass Bestandsflächen mit hochwertiger Ausbauqualität ebenfalls markante Preissteigerungen am Markt durchsetzen konnten.

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen und politischen Lage rechnet E & G Real Estate GmbH mit einer weiterhin stabilen Nachfrage am Stuttgarter Büromarkt, da viele Unternehmen nach neuen Flächen suchen, in denen sich moderne Arbeitsformen umsetzen lassen. Auch Nachhaltigkeitskriterien und moderne Energiekonzepte spielen eine zunehmende Rolle, vor allem angetrieben durch die aktuelle Energiekrise. Die E & G Real Estate GmbH prognostiziert für 2023 einen Flächenumsatz von rd. 250.000 m².

**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".