****

**Pressemitteilung**

**Büromarktbericht 2022: Stuttgarter Büromarkt erholt sich**

**Stuttgart, 11. März 2022 – Der Flächenumsatz auf dem Stuttgarter Büromarkt hat sich im Vergleich zum Krisenvorjahr wieder erholt. Die Leerstandsquote blieb dabei nahezu konstant niedrig. Die Ausstattung der Büroflächen entwickelt sich immer mehr zum wichtigsten Kriterium für einen Vertragsabschluss.**

Zum 31. Dezember 2021 lag der Flächenumsatz am Stuttgarter Büromarkt bei rund 157.200 Quadratmetern. Damit konnte das krisenbedingt niedrige Vorjahresergebnis um 11 Prozent übertroffen werden. Die Leerstandsquote erhöhte sich leicht von 3,1 Prozent im Vorjahr auf 3,2 Prozent. Dies entspricht einem Flächenangebot von etwa 268.000 Quadratmetern und einem Plus an kurzfristig beziehbarer Bürofläche von 8 Prozent.

Damit hat sich die Zahlensituation im Vergleich zum Jahr 2020 nicht grundlegend geändert, wohl aber die Anforderungen an die Qualität der Flächen: Die ESG-Konformität gewinnt ebenso an Bedeutung wie die infrastrukturelle Versorgung – etwa mit Glasfaser oder guter ÖPNV-Anbindung – oder die Höhe der Betriebs- und Nebenkosten. Dies geht aus dem aktuellen *Stuttgarter* *Büromarktbericht* der E & G Real Estate und der Wirtschafts-förderung der Stadt Stuttgart hervor.

Der größte Abschluss umfasste rund 11.154 Quadratmeter und wurde von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Stadtteil Zuffenhausen unterzeichnet, gefolgt von einem Erweiterungsbau der Ed. Züblin AG in Stuttgart Vaihingen mit rund 9.500 Quadratmetern. Außerdem unterzeichnete der internationale Bund, im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back Transaktion, einen Mietvertrag über gut 8.000 Quadratmeter in Stuttgart Möhringen.

**Öffentliche Hand bleibt größter Flächenabnehmer**

Die öffentliche Hand spielte schon in den vergangenen Jahren eine bedeutende Rolle bei der Nachfrage nach Büroflächen und erwies sich auch 2021 als größter Flächenabnehmer. Insgesamt mietete sie rund 25.500 Quadratmeter Bürofläche an. Weniger bedeutend bei der Neuanmietung von Flächen waren nach wie vor die Industrieunternehmen, vor allem jene aus dem Automobilsektor. Eine positive Entwicklung zeigten jedoch deren zuarbeitende Dienstleister, allen voran die IT- und Telekommunikationsbranche. Diese präsentierte sich mit rund 22.400 Quadratmetern angemieteter Bürofläche als zweitstärkster Nachfrager am Büromarkt. Auch die beratenden Berufe verzeichneten eine gesteigerte Nachfrage nach Büroflächen. Vor allem bei den Anwaltskanzleien war eine Zunahme der Neuanmietungen zu beobachten, ebenso bei Personaldienstleistern.

**Entspannung bei den Flächen**

Insgesamt ist wieder mehr Dynamik am Büromarkt zu spüren. Mit 248 abgeschlossenen Verträgen liegt die Anzahl über den Werten vor der Coronapandemie und vor allem deutlich über dem Vorjahresergebnis.

Die höchsten Vermietungsumsätze nach Lagen, konnte der südliche Teilmarkt Vaihingen/Möhringen mit rund 46.400 Quadratmetern verzeichnen. Hervorragende infrastrukturelle Gegebenheiten wie die Nähe zur Autobahn gehören nach wie vor zu den gefragten Parametern bei Standortentscheidungen. Im Ranking der Vermietungsumsätze folgen die Stuttgarter City und die Innenstadt. Hier zeigte sich erneut, dass hochwertige und zeitgemäße Flächen schnell Abnehmer finden.

Aufgrund kommender Flächenfreisetzungen ist vor allem in den nördlichen und südlichen Randlagen in den kommenden ein bis zwei Jahren mit einer deutlichen Zunahme zu rechnen. Der Büromarktbericht prognostiziert, dass dann insgesamt rund 271.600 m² Neubauflächen auf den Markt kommen – 47 Prozent davon sind bereits vorvermietet oder fallen auf Eigennutzer.

**Solide Preisentwicklung**

Die realisierte Spitzenmiete als Mittelwert der höchstpreisigen Mietabschlüsse lag mit 25 Euro/Quadratmeter etwa 2 Prozent unter dem Vorjahreswert. Grund hierfür war die geringe Anzahl der in diesem Segment getätigten Abschlüsse, vor allem aufgrund des nach wie vor knappen Flächenangebotes in der Stuttgarter City. Auch die Durchschnittsmiete im gesamten Stadtgebiet war mit 16 Euro/Quadratmeter leicht rückläufig. Dies lag aber nicht an krisenbedingten Mietpreiseinbrüchen, sondern an der Tatsache, dass viele Abschlüsse in Bestandsflächen in Randlagen generiert wurden.

*„Trotz umfassender Homeoffice-Reglungen und veränderten Bedarfen zur Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben haben wir in Stuttgart nach 2 Jahren Pandemie eine niedrige Leerstandsquote, ein anziehender Flächenumsatz sowie Immobilieninvestitionen im Milliardenbereich. Dies zeigt, dass die Landeshauptstadt nach wie vor eine attraktive Innovations- und Wirtschaftsmetropole ist“*, sagt Bernhard Grieb, der die Wirtschaftsförderung der Stadt leitet. *„Damit dies so bleibt, müssen die Büro- und Raumkonzepte zukünftig flexibler werden und sich unter anderem Themen wie New Work, Third Places, Gesundheitsförderung und Nachhaltigkeit stellen. Wo es möglich ist investiert die Stadt selbst und unterstützt digitale Transformation, Klimawende und soziale Gerechtigkeit – zum Beispiel mit einem 200 Millionen Euro starken Aktionsprogramm, das über 50 verschiedene Maßnahmen umfasst, etwa für die energetische Gebäudesanierung oder den beschleunigten Ausbau von Solarenergie auf privaten, gewerblichen oder städtischen Dächern.“*

*„Die deutlich spürbare Dynamik bei der Nachfrage wird in der Tat für einen weiter steigenden Flächenumsatz sorgen“*, ergänzt Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei E & G Real Estate. *„Dabei sollten moderne Anforderungen an Büroflächen wie ein bedarfsorientiert flexibler Zuschnitt, eine gute technische Ausstattung, die Einhaltung von ESG-Kriterien oder ein hochwertiges infrastrukturelles Umfeld weitgehend erfüllt sein, insbesondere wenn es um die Gewinnung qualifizierter Mitarbeitender geht. Bei Neubauflächen lässt sich vieles einplanen und gegebenenfalls entwickeln, für Anbieter von Bestandsflächen bedeutet es, dass sie ihr Angebot entsprechend aufwerten müssen, um einen akzeptablen Preis zu erzielen“*, so Nestel. Dann könne für das Jahr 2022 ein Erreichen der 200.000 Quadratmeter-Marke möglich sein, lautet die Prognose von E & G Real Estate.

**Über E & G Real Estate**

Mit der Privatbank Ellwanger & Geiger im Rücken berät E & G Real Estate, einer der führenden Immobilienexperten in Bayern und Baden-Württemberg, bei Verkauf und Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien. Als Gründungsmitglied von GPP- German Property Partners - bietet E & G Real Estate ein deutschlandweites Immobiliennetzwerk an allen Top-7-Standorten mit besonderem Service.

**Über GPP**

German Property Partners, kurz GPP, ist ein bundesweites Immobiliennetzwerk lokal führender Gewerbe-Immobiliendienstleister mit Bankenhintergrund. Hierdurch können sich nationale und internationale Kunden deutschlandweit von einem Immobiliendienstleister beraten lassen und so parallel von der lokalen und der gemeinsamen nationalen Expertise profitieren.

**Pressekontakt**

E & G Real Estate GmbH

Frau Sarah Danielle Hein

Referentin Marketing & PR

Telefon +49 (0)711 / 2148 - 358

E-Mail SarahDanielle.Hein@ellwanger-geiger.de