PRESSEMITTEILUNG  
**BÜROMARKTBERICHT STUTTGART 2023**

**Stuttgart, 22. Februar 2024 – Der Flächenumsatz auf dem Stuttgarter Büromarkt lag im Jahr 2023 deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt; Grund dafür waren vor allem fehlende Großabschlüsse und Eigennutzer-Deals. Die Mietpreise in attraktiven Lagen stiegen. Dabei sind nachhaltige Büroflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und guter Infrastruktur-anbindung auch weiterhin bedeutende Standortfaktoren.**

Zum 31. Dezember 2023 lag der Flächenumsatz am Stuttgarter Büromarkt bei rund 157.000 Quadratmetern. Das ist nur etwas mehr als die Hälfte des Vorjahresumsatzes und entspricht in etwa dem Wert aus dem Corona-Jahr 2021. Grund dafür war die Tatsache, dass keine Abschlüsse mit mehr als 7.000 Quadratmetern getätigt werden konnten. Die Leerstandsquote erhöhte sich leicht von 4,3 Prozent im Vorjahr auf 5,1 Prozent. Dies entspricht einem Flächenangebot von etwa 432.000 Quadratmetern.

Zwar erhöhte sich die Anzahl der abgeschlossenen Verträge, der Fokus lag jedoch vor allem auf dem mittleren Flächensegment, Großabschlüsse wurden nicht getätigt. Hinzu kam eine Reihe von Untervermietungen. Die größte Nachfrage herrschte dabei vor allem nach energieeffizienten New-Work-Arbeitswelten. Dies geht aus dem aktuellen *Stuttgarter* *Büromarktbericht* der E & G Real Estate und der Wirtschaftsförderung der Stadt Stuttgart hervor.

Beim größten Abschluss des Jahres handelte es sich um einen Eigennutzer-Deal von 7.000 Quadratmetern des Deutschen Apotheker Verlags in Stuttgart-Nord, gefolgt von einer Anmietung der Exyte GmbH in einer Größenordnung von 5.900 Quadratmetern in Stuttgart-Bad Cannstatt. Ebendort erfolgte eine Anmietung der Landeshauptstadt Stuttgart mit einem Volumen von 5.000 Quadratmetern.

**Öffentliche Hand mit höchstem Flächenumsatz**

Die Öffentliche Hand verzeichnete mit rund 19 Prozent im vergangenen Jahr den größten Flächenumsatz. Den zweiten Platz teilen sich mit jeweils zirka 11 Prozent die Medien- sowie die IT/Telekommunikationsbranche. An dritter Stelle rangierten Unternehmen aus dem Medien- und Kommunikationsbusiness (etwa 8 Prozent).

Der insgesamt geringe Flächenumsatz ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass sich anstehende Großvermietungen ins Jahr 2024 verschieben und großvolumige Nutzer in älteren Bestandsflächen in energetisch zukunftsfähige Gebäude wechseln. Die freiwerdenden Flächen mit Sanierungsbedarf sind dann wiederum schwer vermittelbar – und die hohen Baukosten und das Zinsniveau erschweren die Erneuerung im Bestand zusätzlich.

**Stabiles Mietpreisniveau**

Im Vergleich zu dem Preissprung aus dem Jahr 2022 von 32 Prozent fiel die Steigerung der Spitzenmiete im Jahr 2023 mit rund 6 Prozent moderat aus. Die höchsten Preise wurden für Neubauprojekte in der City erzielt. Insgesamt gab es höhere Preise bei Bestandsflächen mitunter aufgrund von ESG-Anforderungen; in den Randlagen sind die Mietpreise ebenfalls gestiegen aber im Vergleich zur City waren Top Objekte immer noch deutlich günstiger.

Die Objekte in der Stuttgarter City liegen aktuell bei einer Spitzenmiete 35,00 Euro/Quadratmeter. Mehr als die Hälfte der Abschlüsse bewegte sich jedoch auf einem Niveau von unter 18 Euro je Quadratmeter.

**Nachhaltigkeit und New Work im Fokus**

Unabhängig vom Mietpreis ist jedoch ein eindeutiger Trend zu erkennen: *„Eine Mischung aus Homeoffice, mobilem Arbeiten und Bürotagen ist inzwischen in vielen Firmen zur Realität, ja Normalität geworden. Umso wichtiger ist es, dass New-Work-Offices den Beschäftigten ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld bieten, mit Möglichkeiten für modernes Arbeiten und persönliche Begegnung. Notwendig sind dafür offene Büroflächen mit anpassungsfähigem Layout und hoher Aufenthaltsqualität ebenso wie Rückzugsflächen für konzentriertes Arbeiten“*, sagt Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei E & G Real Estate. *„Nicht nur kleine Agenturen, auch viele Großkonzerne in der Region Stuttgart arbeiten schon seit Jahren mit innovativen Raumkonzepten. Neben einer hohen Aufenthaltsqualität nehmen sie auch die energetische Nutzung und die Infrastruktur vor Ort in den Blick.*

Auf Letzteres legt man auch bei der Landeshauptstadt den Fokus: *„Herausgefordert durch die Transformationsprozesse unserer Zeit, müssen wir nachhaltiger werden. Deshalb sollen Fortschritt und Wirtschaftswachstum mit den städtischen Klimazielen bis 2035 in Einklang gebracht werden“,* sagt Bernhard Grieb, der die Wirtschaftsförderung der Stadt leitet. *„Als Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt unterstützen wir diese Transformation und heißen ab jetzt Innovationsmetropole „NEW Stuttgart“.**NEW Stuttgart**steht für einen* ***N****achhaltigen,* ***E****lektrisierenden und* ***W****irtschaftsstarken Standort der Zukunft sowie für eine starke Business- Community aus Unternehmen, Start-ups, Fachkräften und Investierenden. Die Immobilienbranche ist bereits heute ein wichtiger Part von NEW Stuttgart. Sie schafft die Räume, in denen Innovationen entstehen“, so Grieb.*

Für das Jahr 2024 prognostiziert E & G Real Estate einen Flächenumsatz von 250.000 Quadratmetern.

Der Stuttgarter Büromarktbericht ist konzeptionell überarbeitet worden und zeichnet sich nun durch folgende Merkmale aus:

* Querformat für eine bessere Lesbarkeit am Bildschirm
* Kompakter im Umfang
* Bullet Points und Statements zu den Märkten
* Verzicht auf Fließtexte, Konzentration auf die wesentlichen Fakten

Er ist zum Download **hier** bereitgestellt.

**E & G Immobilien**  
In Baden-Württemberg und Bayern steht die E & G Immobilien für individuelle und persönliche Beratung beim Verkauf und der Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien. Zusammen mit Grossmann & Berger Immobilien und Reese Immobilien Consulting bildet das Unternehmen die Grossmann & Berger Gruppe, einen der leistungsstärksten Dienstleister auf dem deutschen Immobilienmarkt mit bundesweit 25 Standorten, u. a. in Hamburg und Berlin, und rund 250 Mitarbeitenden.

E & G Real Estate ist Gründungsmitglied von German Property Partners (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".