



Marktreport 2021 · Stuttgart
Büroflächen · Office Space

STUTTGART



8,0 Mio. m²
Flächenbestand
Office stock



2,7 %
Leerstandsquote
Vacancy rate



138.600 m²
Flächenumsatz
Take-up



25,00 EUR/m²
Spitzenmiete
Prime rent



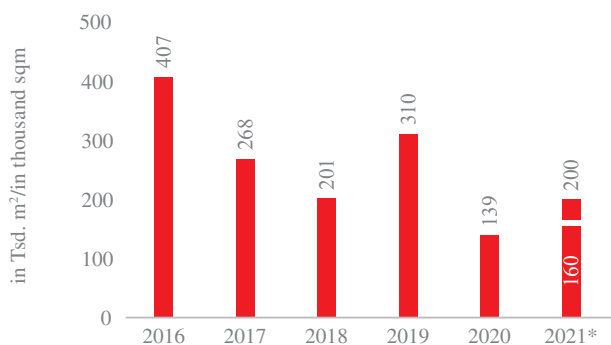
16,80 EUR/m²
Durchschnittsmiete
Average rent

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Der Stuttgarter Büromarkt erlebte ein außergewöhnlich schwaches erstes Halbjahr 2020, das nur für rund ein Viertel des Jahresumsatzes von 138.600 m² Bürofläche verantwortlich war. Mit dem Auftreten der Corona-Pandemie blieben Besichtigungen insbesondere im zweiten Quartal aus und Büroflächengesuche wurden vorübergehend zurückgezogen. Als sich der Umgang mit der Pandemie in der zweiten Jahreshälfte zunehmend normalisierte, kam auch wieder Bewegung in den Büroflächenmarkt. So entfielen die fünf größten Bürovermietungen des Jahres auf das dritte und vierte Quartal. Wie auch im Vorjahr tat sich dabei die öffentliche Hand als stärkster Mieter hervor.

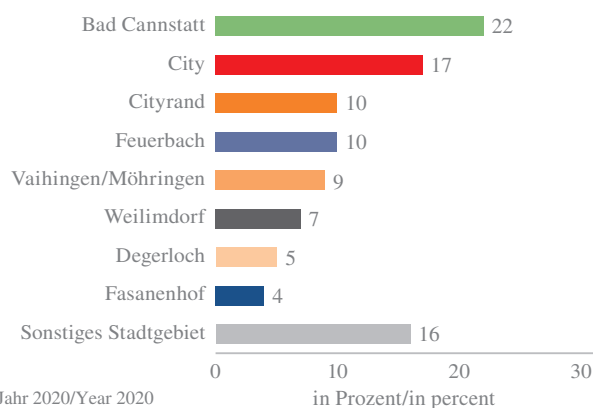
In 2020 the Stuttgart office rental market experienced an unusually weak first half of the year, which accounted for only around one quarter of the annual take-up of 138,600 m² of office space. The spread of the corona pandemic led to an absence of viewings, particularly in the second quarter, while many requests for office space were put on hold. In the second half of 2020 restrictions in response to the pandemic were relaxed, resulting in increased activity on the office space market. Accordingly, the five largest contracts were concluded in the third and fourth quarters of the year. As was the case for the previous year, the public sector was the largest tenant group.

Flächenumsatz
Take-up



* Prognosespanne/Forecast
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Lage*
Take-up - location



*Jahr 2020/Year 2020
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Flächenumsätze Significant take-ups

Mieter User	Fläche (m²) Space (sqm)	Bürolage Office area
Bundesanstalt für Post und Telekommunikation	14.500	Bad Cannstatt
Stadt Stuttgart	13.000	Bad Cannstatt
Indasys IT-Systemhaus	7.600	Weilimdorf
Die Autobahn	6.500	City
Stadtwerke Stuttgart	5.000	Sonstiges Stadtgebiet

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Büroprojekte bleiben beliebt

Die Assetklasse Büro erfreut sich in der Landeshauptstadt nach wie vor großer Beliebtheit, was anhand des Baugeschehens zu beobachten ist. Laut dem Analyseunternehmen bulwiengesa entfallen in Stuttgart rund 50 % des Projektvolumens auf das Segment Büro – mit rund 20 Prozentpunkten deutlich mehr als an den anderen A-Standorten. Aktuell werden etwa im Neckarpark zahlreiche Büroprojekte realisiert, z. B. das Büroquartier Q8 der DIBAG und das Q9 der Bülow AG. Stadtteile wie z. B. Bad Cannstatt nehmen an Bedeutung zu, wie es anhand der zwei Großanmietungen durch die Bundesanstalt für Post und Telekommunikation sowie die Stadt Stuttgart deutlich wird.

Office developments remain popular

The “Office” asset class continues to be extremely popular in Stuttgart, as demonstrated by current construction activity. Statistics gathered by analysis company bulwiengesa show that the “Office” segment accounts for some 50% of Stuttgart’s project volume – around 20 percentage points more than in other first-class locations. Numerous office developments are currently underway at the Neckarpark site, for example Dibag’s Q8 office complex and Bülow AG’s Q9 project. Districts such as Bad Cannstatt are becoming more important, as demonstrated by two large leases concluded by the German Federal Posts and Telecommunications Agency and the City of Stuttgart.

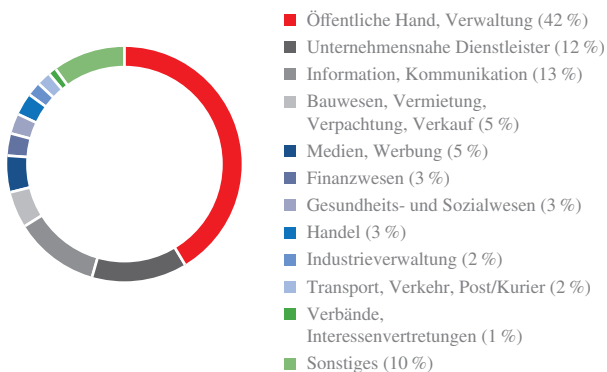
Vermietungsgeschehen nimmt zu

Im Jahr 2021 ist von einer Zunahme der Büroflächenvermietungen auszugehen, da zahlreiche Unternehmen eine räumliche Veränderung der Arbeitsweise unter Berücksichtigung von Homeoffice und flexiblem Arbeiten

Increasing leasing activity

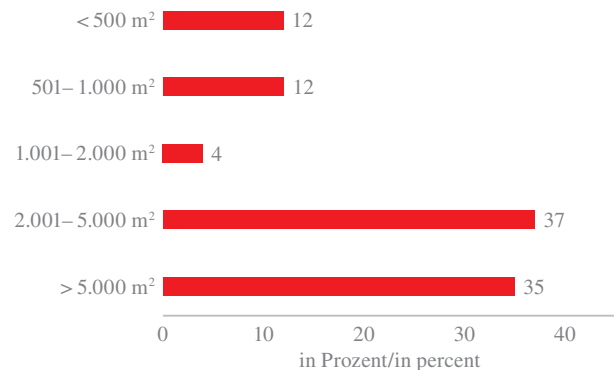
It is expected that 2021 will be characterised by increased leasing of office space. In response to the growing trends for working from home and flexible working many companies are reconsidering how and where their employees

Flächenumsatz - Branche* Take-up - segment*



* Jahr 2020/Year 2020
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Größenklassen* Take-up - size categories*



* Jahr 2020/Year 2020
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bauprojekte (Auswahl) New constructions (selection)

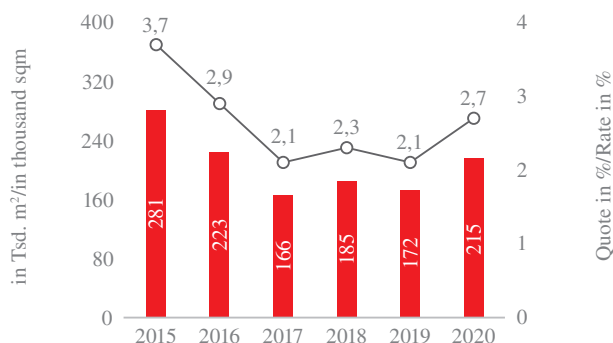
Projektname Project name	Projektentwickler Project developer	Fläche (m ²) Space (sqm)	Bürolage Office area
Q20 im Neckarpark (Büro, Hotel, Gastronomie)	Fay Projects GmbH	27.000	Bad Cannstatt
Wissenscampus W9	Wöhr + Bauer GmbH	24.870	Weilimdorf
Büro-, Labor- und kleinere Produktionsflächen	Becken Holding GmbH	24.000	Feuerbach
Q8 im Neckarpark	DIBAG Industriebau AG	21.200	Bad Cannstatt
Büro- und Geschäftshaus am Hauptbahnhof	Momeni Holding GmbH	10.000	City/Stadtmitte

Quellen/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

anstreben. In diesem Prozess werden teilweise Flächen frei und zur Untervermietung angeboten. Auslaufende Mietverträge können unter Umständen nicht verlängert werden oder es wird auf eine Verlängerung verzichtet, um die bestehenden Flächenstrukturen zu überdenken und die Belegungsplanung einer Modifikation zu unterziehen. Diese Entwicklung führte erstmals seit elf Jahren zu einer Zunahme des Büroflächenleerstands, der seit dem Jahr 2010 kontinuierlich abgenommen hatte. Mit einer Leerstandsquote von rund 2,0 % war zu Beginn des Jahres 2020 ein Tiefststand erreicht. Im Jahresverlauf stieg die Leerstandsquote auf rund 2,7 %, was jedoch weiterhin unterhalb des Niveaus einer gesunden Flächenfluktuation liegt. Im Jahr 2021 ist von einem weiteren Anstieg der Leerstandsquote auszugehen – dies wirkt der zuletzt stark zugenommenen Begrenztheit des Büroflächenangebots positiv entgegen. Aufgrund der eingesetzten Erholung im zweiten Halbjahr 2020 und der bedarfsgerechten Anmietung von Büroflächen geht Engel & Völkers Commercial von einem Büroflächenumsatz von 160.000 bis 200.000 m² im Jahr 2021 aus.

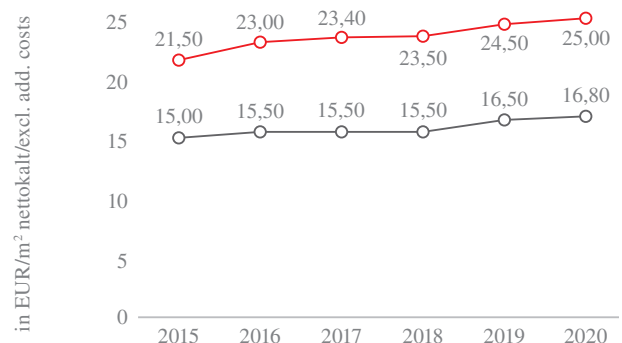
work. As a result of this, some office spaces are becoming superfluous and thus being offered for sub-letting. Expiring leasing contracts may, in some cases, not be renewed or renewals could be waived so that existing spatial arrangements can be reviewed and occupation planning modified. These developments have led to an increase in vacant office space for the first time in eleven years, following a continuous decline in vacancies since 2010. At the beginning of 2020, the lowest ever vacancy rate of some 2.0% had been reached. Over the course of the year this figure rose to approx. 2.4%, was, however, still lower than the level to be expected within the scope of healthy rental fluctuation. The vacancy rate is expected to continue to increase in 2021, which should, in turn, have a positive impact on the lack of availability of office space, a growing problem in recent years. Based on the emerging economic recovery of the second half of 2020 and needs-driven leasing of office space, Engel & Völkers Commercial estimates take-up of between 160,000 m² to 200,000 m² in 2021.

Leerstand Vacancies



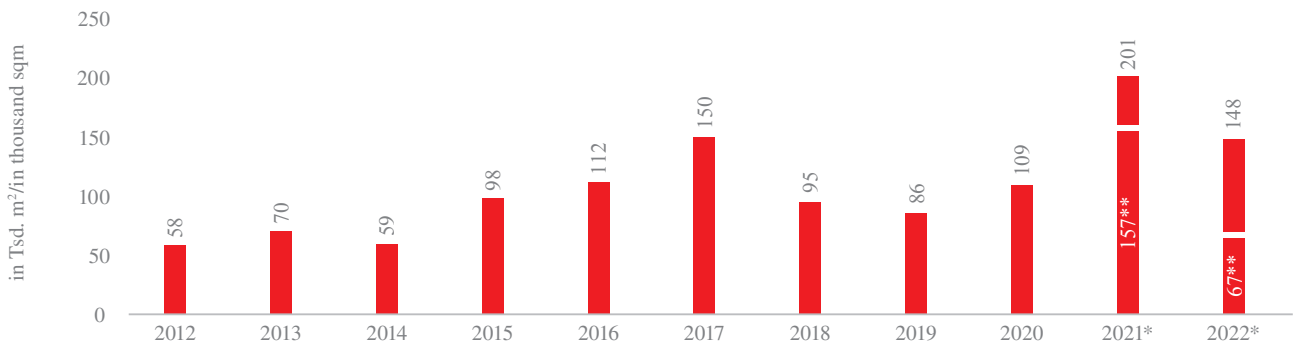
■ Leerstand/Vacancies ○ Leerstandsquote/Vacancy rate
Quellen/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Büromieten Office rents



○ Spitzenmiete/Prime rent ○ Durchschnittsmiete/Average rent
Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Fertigstellung von Büroflächen - Stuttgart Office space completion - Stuttgart

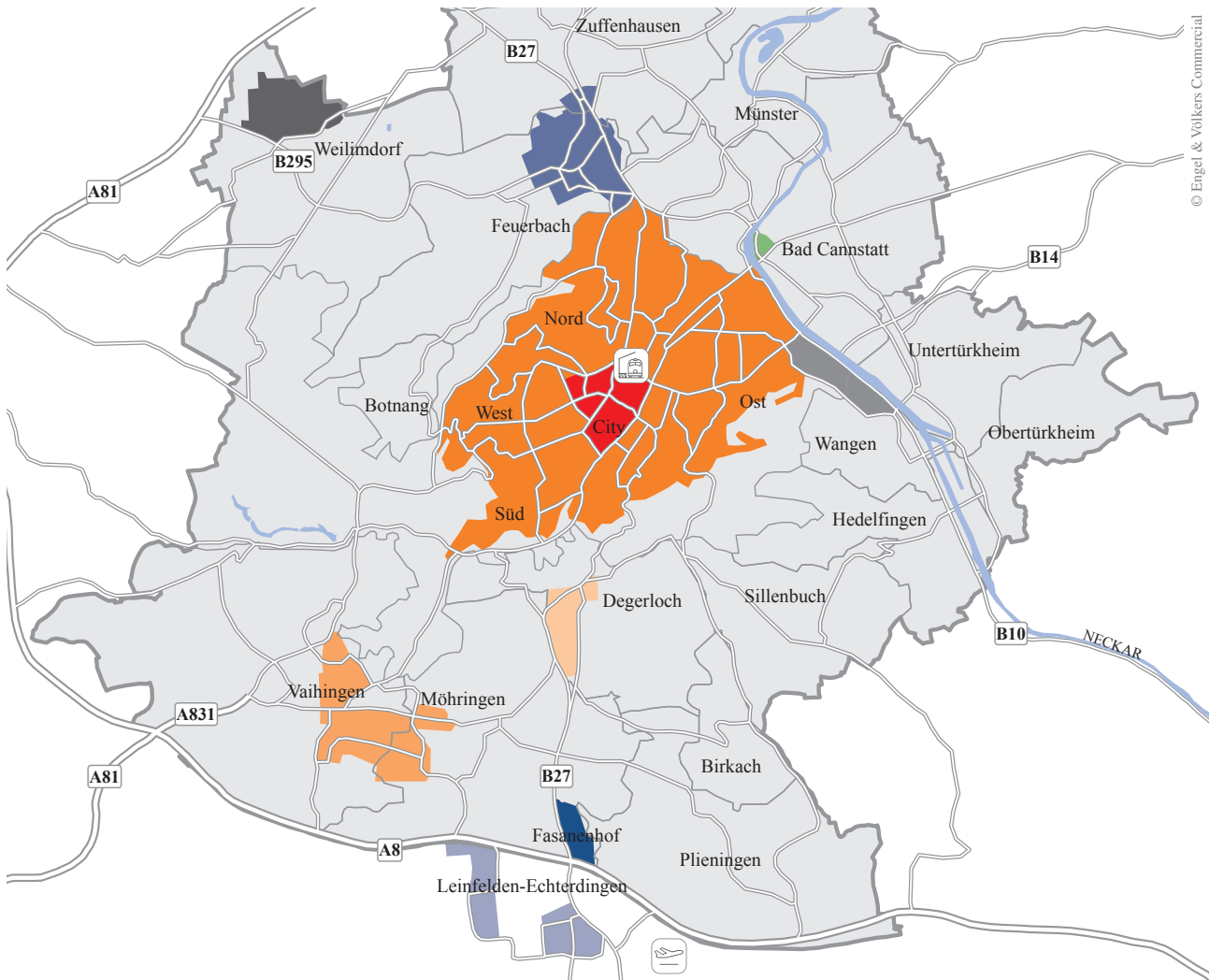


* Prognose/Forecast

** davon vorvermietet/of which, pre-let

Quellen/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Bürolagen Stuttgart Office locations in Stuttgart



© Engel & Völkers Commercial

■ City/Stadtmitte 16,00–25,00 EUR/m ²	■ Cityrand 14,00–23,50 EUR/m ²	■ Vaihingen/Möhringen 13,50–20,00 EUR/m ²	■ Degerloch 12,00–21,00 EUR/m ²	■ Bad Cannstatt 11,50–18,00 EUR/m ²
■ Fasanenhof 11,00–18,00 EUR/m ²	■ Feuerbach 11,50–20,00 EUR/m ²	■ Leinfelden-Echterdingen 12,50–18,00 EUR/m ²	■ Weilimdorf 12,50–16,50 EUR/m ²	■ Wangen 10,00–13,00 EUR/m ²
■ Sonstiges Stadtgebiet 10,00–16,00 EUR/m ²				

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2021.
All information in this market report has been researched with the greatest care, but no liability can be accepted for its completeness and accuracy. Reproduction of copyrighted content are only permitted with the consent of Engel & Völkers Commercial GmbH and the corresponding indication of source. Status of the information: January 2021.

Engel & Völkers Süd-West GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Königstraße 39 · 70173 Stuttgart
Tel. +49-(0)711-758 58 20 · StuttgartCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/stuttgartcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL