



Büroflächen · Office Space
Marktreport 2018/2019 · Stuttgart

STUTTGART



ca. 201.000 m²
Flächenumsatz
Take-up



23,50 EUR/m²
Spitzenmiete
Prime rent



7,9 Mio. m²
Flächenbestand
Office stock



95.000 m²
Büroflächen Fertigstellung
Office space completion

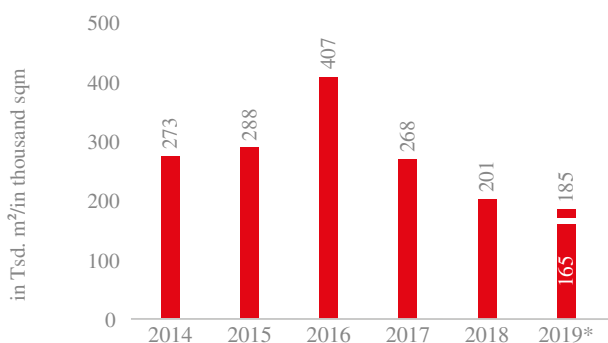


2,3 %
Leerstandsquote
Vacancy rate

Auf dem Stuttgarter Markt für Bürovermietung wurden 2018 rund 201.000 m² Fläche umgesetzt. Das ist etwa ein Viertel weniger als im Vorjahr und ein Drittel weniger als im Fünfjahresdurchschnitt. Für den Rückgang des Flächenumsatzes ist vor allem der Mangel an verfügbaren Büroflächen verantwortlich. Das Angebot an zusammenhängenden Flächen über 1.000 m² ist knapp, insbesondere in der City und den angrenzenden Bezirken Nord, Süd, Ost und West. Daher wird zunehmend auf Büroflächen in der Stuttgarter Peripherie ausgewichen, etwa in Böblingen oder Sindelfingen, aber auch die Büroteilmärkte Fasanenhof und Leinfelden-Echterdingen sind in den Fokus gerückt. Bei einem Gesamtflächenbestand von rund 7,9 Mio. m² sind aktuell noch 185.000 m² am Markt verfügbar. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,3 %. 2018 wurden rund 95.000 m²

In 2018, around 201,000 sqm of space was taken up on the Stuttgart office rental market. This is down around a quarter on the previous year and a third on the five-year average. The drop in take-up was primarily due to a lack of available office space. The supply of large, contiguous space of over 1,000 sqm is scarce, particularly in the city of Stuttgart and adjoining north, south, east and west districts. Increasingly, tenants are switching to office spaces on the outskirts of Stuttgart, in places like Böblingen or Sindelfingen. The office segments Fasanenhof and Leinfelden-Echterdingen have also come into focus. Of overall existing space amounting to around 7.9 million sqm, 185,000 sqm is currently available on the market. This is the equivalent of a 2.3% vacancy rate. The year 2018 saw the completion of around 95,000 sqm of office space, around 55,000 sqm less than the previous

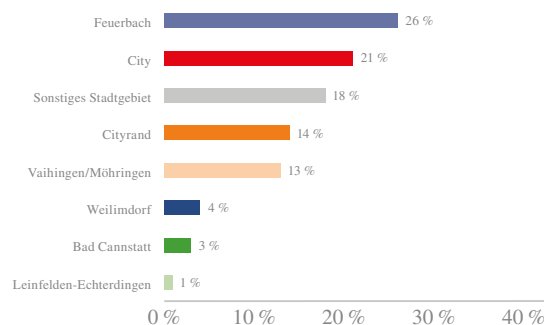
Flächenumsatz
Take-up



* Prognosespanne/Forecast

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Lage*
Take-up - location*



* Jahr 2018/Year 2018

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Flächenumsätze Significant take-ups

Mieter Tenant	Fläche Space	Bürolage Office area
Robert Bosch GmbH	50.000 m ²	Feuerbach
Land Baden-Württemberg	10.800 m ²	City
Land Baden-Württemberg	8.800 m ²	Leinfelden-Echterdingen
Porsche AG	6.800 m ²	Weilimdorf
Land Baden-Württemberg	4.600 m ²	Sonstiges Stadtgebiet

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bürofläche fertiggestellt, rund 55.000 m² weniger als im Vorjahr. Jedoch ist davon auszugehen, dass mit voraussichtlich 158.000 m² im Jahr 2019 wieder an das Volumen von 2017 angeknüpft werden kann. Obwohl der Anteil internationaler Marktteilnehmer unter Käufern und Verkäufern gegenüber 2017 abgenommen hat, konnten internationale Investoren bereits zum Ende des dritten Quartals ein größeres Investitionsvolumen erreichen als im gesamten Vorjahr.

Flächenfertigstellungen decken Bedarf nicht

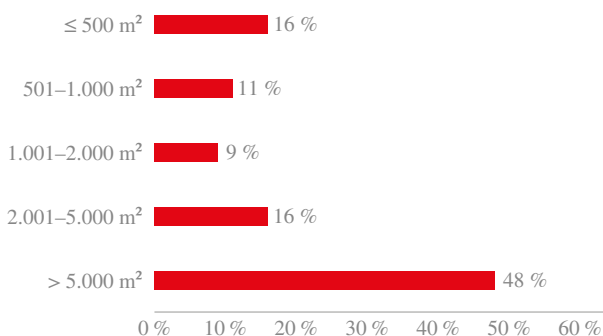
Knapp die Hälfte des Jahresflächenumsatzes entfiel auf das erste Quartal 2018. Dafür war maßgeblich der Eigennutzer-Deal von Bosch verantwortlich: Mit rund 50.000 m², knapp 25 % Anteil am Jahresflächenumsatz, lieferte das Unternehmen den größten Einzelumsatz des Jahres. Der Bosch-Campus mit mehreren Bürogebäuden wird bis 2021 auf dem bisher als Firmenparkplatz genutzten Gelände an der Bregenzer Straße entstehen. Das Land Baden-Württemberg zeigte sich ebenfalls aktiv

year. However, it must be assumed that 2017 volumes can be taken up again with a predicted 158,000 sqm in 2019. Although the proportion of global market players among sellers and buyers is down on 2017, international investors had already invested more by the end of the third quarter than in the entire previous year.

Completed space not meeting demand

The first quarter of 2018 accounted for almost half of the annual take-up. The Bosch owner-occupier deal had a considerable impact: at around 50,000 sqm, almost 25% of annual take-up, the company provided the biggest single take-up of the year. The Bosch Campus with several office buildings will be built on the site of the former company car park on Bregenzer Strasse by 2021. The state of Baden-Württemberg also got in on the action and rented spaces on Kriegsbergstrasse (10,800 sqm) and Neckartalstrasse (4,600 sqm) in Stuttgart, as well as Fasanenweg (8,800 sqm) in Leinfelden-Echterdingen.

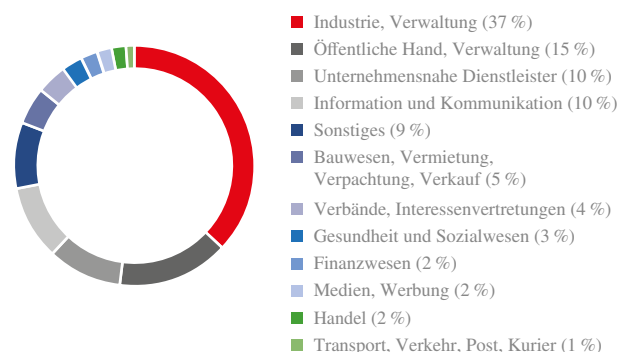
Flächenumsatz - Größenklassen* Take-up - size categories*



* Jahr 2018/Year 2018

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Branche* Take-up - segment*



* Jahr 2018/Year 2018

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bauprojekte (Auswahl) New constructions (selection)

Projektname Project name	Projektentwicklung Project development Investor Investor	Fläche Space	Bürolage Office area
Look21	Verband der Metall- und Elektroindustrie Baden-Württemberg e. V. (Südwestmetall)	47.000 m ²	Cityrand
Leo Business Campus	LBBW Immobilien	24.500 m ²	Sonstiges Stadtgebiet
NEO	W2 Development GmbH / Competo Capital Partners	15.000 m ²	Vaihingen/Möhringen
Campus Fasanenhof	Indigo Invest Holding GmbH & Co.KG	14.500 m ²	Fasanenhof
Hammerwerk	Aurelis Real Estate	7.770 m ²	Sonstiges Stadtgebiet

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

und hat in Stuttgart Flächen in der Kriegsbergstraße (10.800 m²) sowie der Neckartalstraße (4.600 m²) angemietet, außerdem im Fasanenweg (8.800 m²) in Leinfelden-Echterdingen.

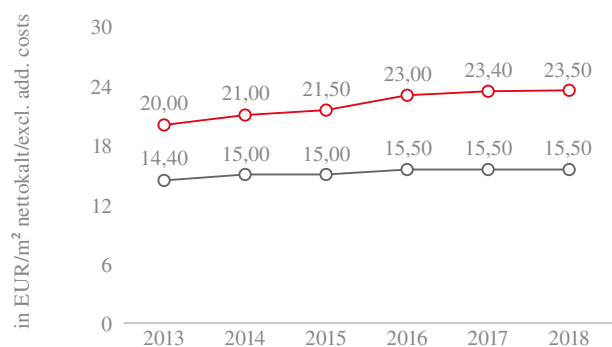
Unter den aktuellen Büroprojekten befindet sich der „Leo Business Campus Stuttgart“. Das Projekt am Löwentor umfasst drei Bürogebäude mit einer Brutto Grundfläche von über 24.500 m². Im Synergie Park in Vaihingen realisieren W2 Development und Competo Capital Partners das Büro- und Geschäftshaus NEO. Es verfügt über 15.000 m² Bürofläche. Beide Greenfield-Projekte sollen bis 2020 fertiggestellt werden. Kurz vor der Fertigstellung steht das Businesscenter Look21 auf dem Areal der ehemaligen Mercedes-Benz-Niederlassung an der Türlenstraße. Südwestmetall und der Unternehmensverband Südwest errichten den zweiteiligen Bürokomplex mit 47.000 m² Bruttogeschossfläche zur teilweisen Eigennutzung.

Allerdings werden Büroprojekte, die in den kommenden Jahren fertiggestellt werden, wegen hoher Vorvermie-

Current office developments include the Leo – Business Campus Stuttgart. The project at the Löwentor includes three office buildings with a gross area of over 24,500 sqm. W2 Development and Competo Capital Partners are building the office and commercial development “NEO” in Synergie Park. It boasts over 15,000 sqm of office space. Both greenfield projects should be ready by 2020. The Look21 business centre on Türlenstrasse on the former Mercedes-Benz site is nearing completion. Südwestmetall and Unternehmensverband Südwest are building the two-storey office complex with 47,000 sqm gross floor space partly for their own use.

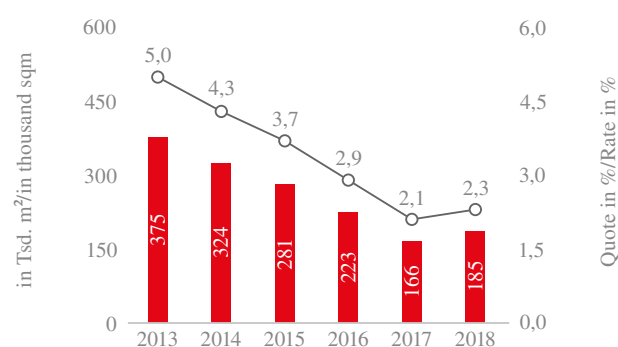
However, office developments set for completion in the years to come will only make a small contribution to easing the market situation due to the high proportion of pre-renting. The lack of availability is also accompanied by a need for renovation, which shapes the state capital’s office space due to its age structure.

Büromieten Office rents



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

Leerstand Vacancies



■ Leerstand/Vacancy ○ Leerstandsquote/Vacancy rate
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

tungsquoten nur geringfügig zu einer Entspannung der Marktlage beitragen. Der Angebotsmangel wird zusätzlich begleitet vom Sanierungsbedarf, der den Bürobestand der Landeshauptstadt aufgrund seiner Altersstruktur prägt.

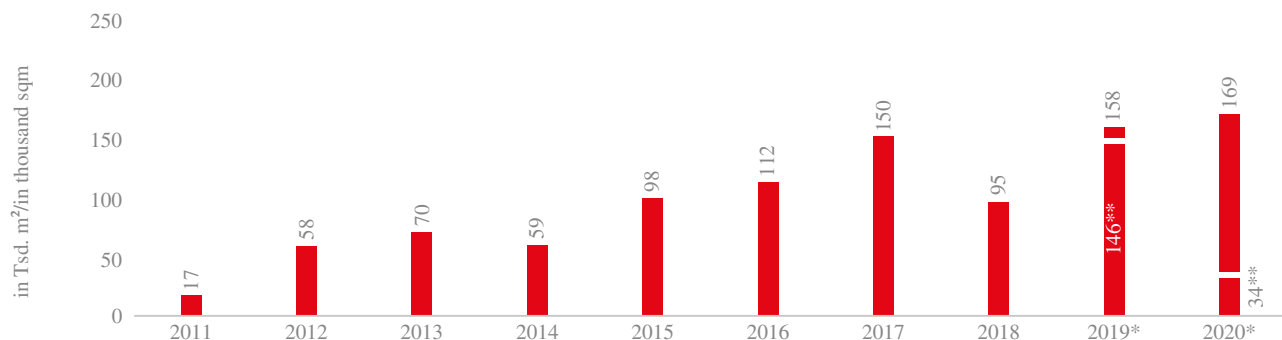
Flächenmangel erhöht Druck auf Mieter

Mieter geraten wegen der begrenzten Verfügbarkeit von Büroflächen zunehmend unter Druck. Das Tempo am Markt ist hoch, Besichtigung und Vertragsabschluss folgen in kurzem zeitlichem Abstand. Mieterinteressenten sind gezwungen, sich frühzeitig auf die Suche nach geeigneten Flächen zu begeben, häufig ein bis eineinhalb Jahre vor dem geplanten Bezug. Bestandsmieter verhandeln noch vor Auslaufen des Mietvertrags mit den Eigentümern über eine Verlängerung der Mietdauer, damit sie ihre Flächen nicht verlieren. Gleichzeitig haben Eigentümer bei der Vergabe von Flächen oft die Wahl zwischen mehreren Mietinteressenten – Letztere können daher nicht mit Incentives rechnen. Im Gegenteil müssen sich Mieterinteressenten mit Zusicherungen, etwa der Vereinbarung einer langen Mietdauer oder der Übernahme von Ausbaukosten, gegen Mitbewerber durchsetzen. Folglich stieg die Spitzenmiete im vergangenen Jahr abermals an und erreichte einen Wert von 23,50 EUR/m². Während sich das Mietniveau in der City gegenüber dem Vorjahr unverändert zeigt, kann vor allem im Cityrand (+3,50 EUR/m²), im sonstigen Stadtgebiet (+4,50 EUR/m²) und in Feuerbach (+7,50 EUR/m²) eine Verlagerung der Obergrenze beobachtet werden. Für das Gesamtjahr 2019 rechnet Engel & Völkers Commercial mit einem Flächenumsatz zwischen 165.000 und 185.000 m².

Lack of space boosts pressure on tenants

Tenants are under increasing pressure as a result of the limited availability of office space. The market is moving at a fast pace, with viewings taking place and contracts being concluded in quick succession. Prospective tenants are forced to look for suitable space well in advance, often a year to 18 months before their planned move. Existing tenants are negotiating extensions to their rental contracts with owners before they expire in order not to lose their spaces. At the same time, when owners allocate spaces, they often have a choice between several interested tenants – meaning the latter cannot bank on incentives. By contrast, interested tenants need to beat out the competition with assurances, such as agreeing a long tenancy or taking on expansion costs. Peak rent consequently rose once again in the past year, reaching EUR 23.50/sqm. While rent levels in the city of Stuttgart remain unchanged on the previous year, the ceiling has lifted, in particular, in the urban periphery (EUR 3.50/sqm), in the rest of the metropolitan area (EUR +4.50/sqm) and in Feuerbach (EUR +7.50/sqm). Engel & Völkers Commercial is estimating take-up of between 165,000 sqm and 185,000 sqm for the whole of 2019.

Büroflächen Fertigstellungen Office space completion



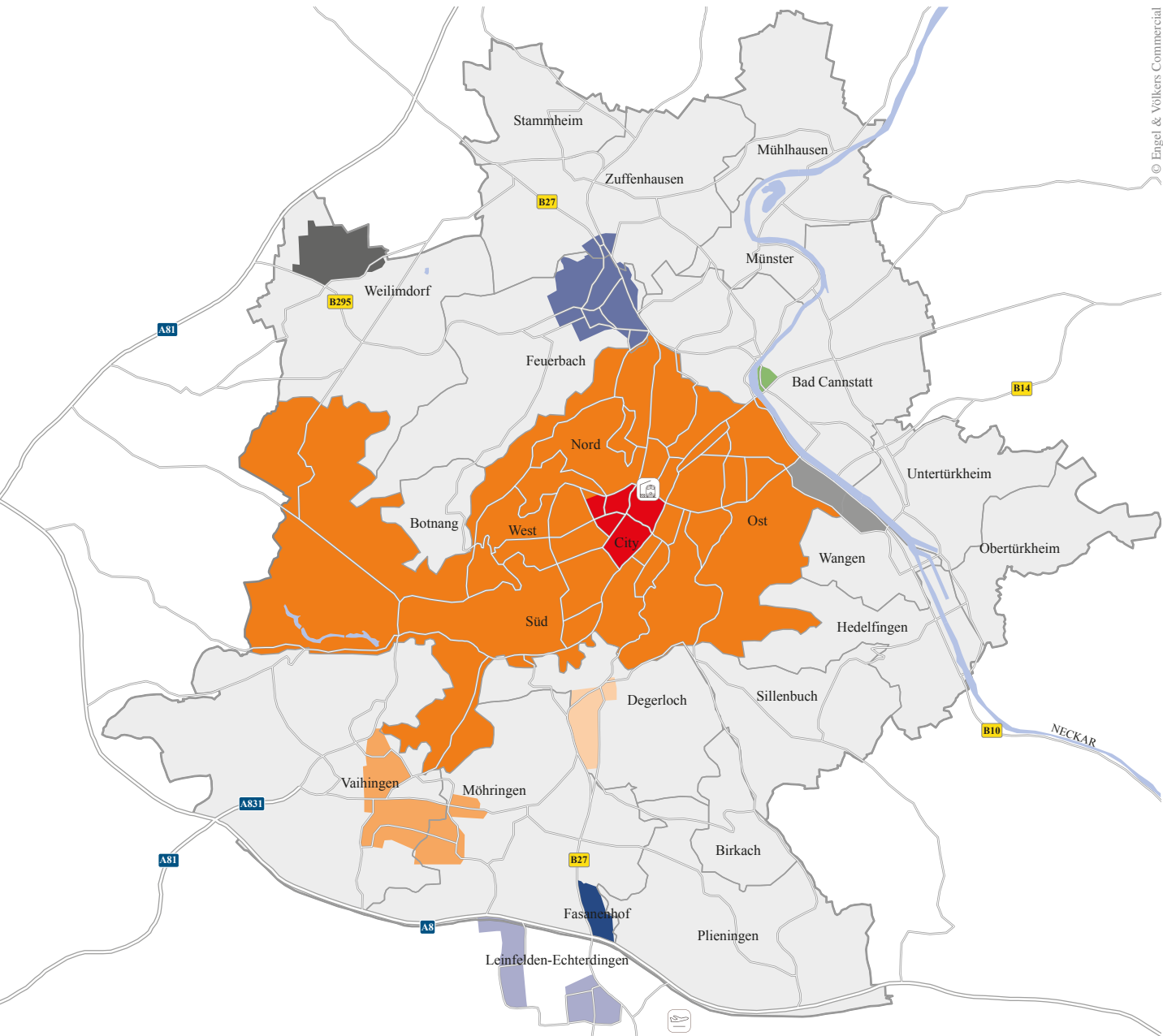
* Prognosespanne/Forecast

** davon vorvermietet/of which, pre-let

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bürolagen Stuttgart

Office locations in Stuttgart



■ City/Stadtmittle 14,00–24,00 EUR/m ²	■ Cityrand 11,00–19,00 EUR/m ²	■ Vaihingen/Möhringen 9,00–16,50 EUR/m ²	■ Degerloch 10,00–11,50 EUR/m ²	■ Bad Cannstatt 9,50–13,00 EUR/m ²
■ Fasanenhof 9,00–16,50 EUR/m ²	■ Feuerbach 10,00–18,50 EUR/m ²	■ Leinfelden-Echterdingen 9,50–12,50 EUR/m ²	■ Weilmirdorf 9,50–13,00 EUR/m ²	■ Wangen 9,50–12,50 EUR/m ²
■ Sonstiges Stadtgebiet 9,50–14,00 EUR/m ²				

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: 31. Januar 2019. Verantwortlich für die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and data published: 31. January 2019. Duplication only with reference to source, source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

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