



Marktreport 2022 · Stuttgart
Büroflächen · Office Space

STUTT GART



8,2 Mio. m²
Flächenbestand
Office stock



3,2%
Leerstandsquote
Vacancy rate



155.000 m²
Flächenumsatz
Take-up



24,50 EUR/m²
Spitzenmiete
Prime rent



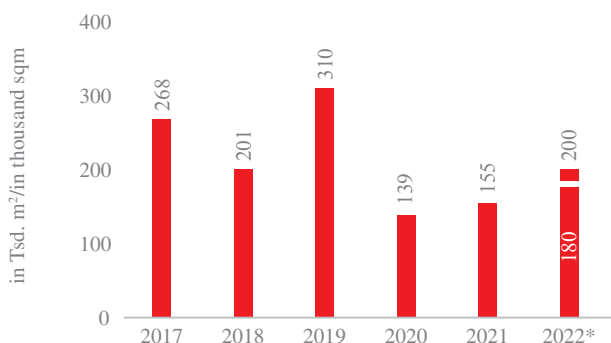
16,10 EUR/m²
Durchschnittsmiete
Average rent

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Auf dem Stuttgarter Markt für Büroflächenvermietung wurde im Jahr 2021 insgesamt ein Flächenumsatz von rund 155.000 m² erreicht. Dies entspricht zwar einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr von rund 11,5%, jedoch wurde das Vor-Corona-Niveau nicht erreicht. Vermietungen im Segment über 5.000 m² fanden vermehrt im letzten Jahresviertel statt und hatten einen Anteil von rund 22% am Gesamtflächenumsatz. Im Vorjahr machten Vermietungen in diesem Segment über ein Drittel des Gesamtumsatzes aus. Die Anmietung von rund 11.150 m² durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben war die einzige Vermietung im Segment über 10.000 m² im Jahr 2021. Damit war die öffentliche Hand, wie auch im

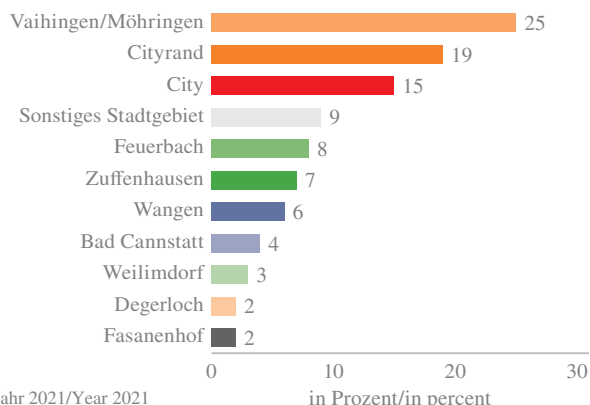
In 2021 the market for office space letting in Stuttgart generated total take-up of some 155,000 m². Although this was an increase of approximately 11.5% over the previous year, activity was still lower than prior to the corona pandemic. Many of the leasing contracts in the +5,000 m² segment were concluded in the last quarter of the year, accounting for around 22% of total take-up. In contrast, in the previous year transactions in this segment made up one third of the total figure. Only one deal was signed for premises in the +10,000 m² segment in 2021, namely with the German Institute for Federal Real Estate, which rented 11,150 m² of office space. As was also the case in 2020, the public sector

Flächenumsatz
Take-up



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

Flächenumsatz - Lage*
Take-up - location



*Jahr 2021/Year 2021
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Flächenumsätze Significant take-ups

Mieter User	Fläche (m ²) Space (sqm)	Bürolage Office area
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	11.150	Sonstiges Stadtgebiet
Züblin AG	9.500	Vaihingen/Möhringen
Internationaler Bund	8.000	Vaihingen/Möhringen
Drees & Sommer	6.000	Vaihingen/Möhringen
Gustav Epple	3.600	Degerloch

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Vorjahr, der aktivste Mieter, wenn ihr Anteil am Gesamtflächenumsatz auch rückläufig war. Das zweite Halbjahr 2021 übertraf mit rund 105.000 m² Büroflächenumsatz die erste Jahreshälfte mit knapp über 50.000 m² deutlich.

Mietniveau bleibt stabil

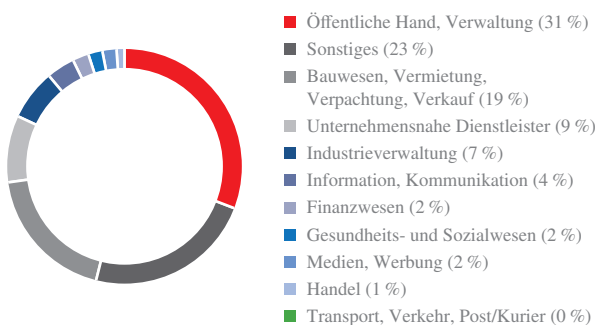
Die Zunahme des Flächenumsatzes im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr ist unter anderem auf die Verlängerung auslaufender Mietverträge zurückzuführen. Zusätzlich waren Eigentümer wegen der leichten Zunahme des Leerstands eher bereit, Mietern Incentives zu gewähren, was den Büroflächenumsatz förderte. Nach der Zunahme der Leerstandsquote um 0,5 Prozentpunkte auf rund 3,2%, bewegte sich der Leerstand im Jahr 2021 weiterhin auf einem moderaten Niveau. Die Ausweitung des Büroflächenangebots trug zu einer Stabilisierung des Mietniveaus bei, das sich gegenüber dem Vorjahr ziemlich unverändert zeigte. Die Spitzenmiete ist mit 24,50 EUR/m² gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen (2020: 25,00 EUR/m²).

was thus the most active tenant group, even if its share of total take-up was lower. Business in the second half of 2021 was noticeably better than in the first six months, with some 105,000 m² of office space leased, compared to just under 50,000 m² in the first half of the year.

Rental levels remain stable

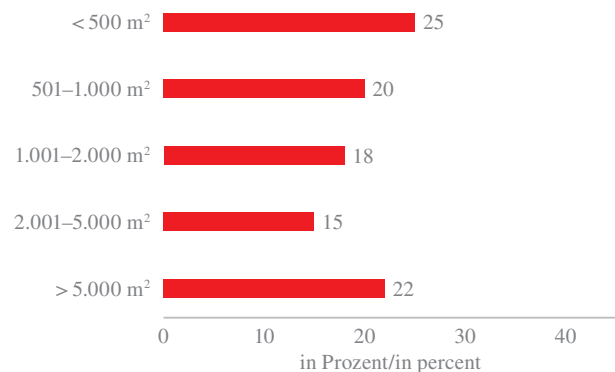
The increase in take-up in 2021 over the previous year was due, among other things, to the extension of expiring leasing contracts. In addition to this, a slight rise in vacancy rates meant that landlords were more willing to grant tenants incentives, which boosted office space take-up. Following a rise of 0.5 percentage points in the vacancy rate to around 3.2%, the 2021 rate remained at a moderate level. More property offerings contributed to the stabilisation of rents, which have remained relatively unchanged compared to the previous year. At 24.50 euros/m² there was a slight decrease in prime rents over the previous year (2020: 25.00 euros/m²).

Flächenumsatz - Branche* Take-up - segment*



* Jahr 2021/Year 2021
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Größenklassen* Take-up - size categories*



* Jahr 2021/Year 2021
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bauprojekte (Auswahl) New constructions (selection)

Projektname Project name	Projektentwickler Project developer	Fläche (m²) Space (sqm)	Bürolage Office area
Urbanic Campus	Fritz Gruppe	20.000	Sonstiges Stadtgebiet
Degerloch Office Center	Unmüssig Bauträgersgesellschaft Baden mbH	19.600	Degerloch
Mo twentiesix – MO26	Alfons & Alfreda Management GmbH	14.250	Weilimdorf
Cannion	Fay Projects	14.000	Bad Cannstatt
Vier Giebel	LBBW	2.200	City

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

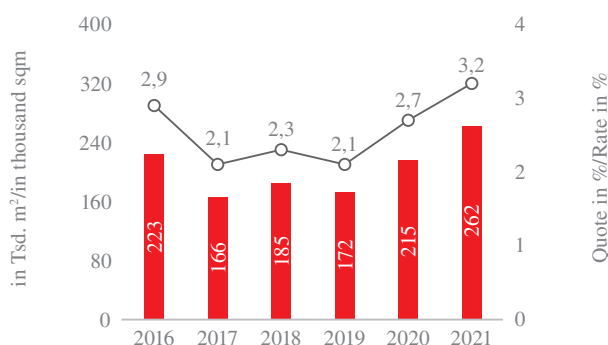
Nutzungsänderungen fördern Neuanmietung

Eine wachsende Zahl von Unternehmen beschäftigt sich mit New Work. Diese Konzepte lassen sich jedoch häufig nicht auf den vorhandenen Bestandsflächen umsetzen, weil z.B. die Gebäudeschnitte älterer Baujahre auf andere Nutzungen hin entwickelt worden sind und sich folglich nicht eignen. Unternehmen begeben sich daher auf die Suche nach neuen Büroflächen, die den veränderten Anforderungen gerecht werden. Büroflächen mit Modernisierungstau, die nicht an gegenwärtige Nutzungsanforderungen angepasst werden, sind zukünftig zunehmend schwer zu vermieten und verlieren ihre Wettbewerbsfähigkeit. Die veränderten Nutzungsanforderungen tragen im laufenden Jahr zu einer Vermehrung der Flächengesuche bei. Des Weiteren ist ein Anstieg der Zahl an Großabschlüssen zu erwarten. Beides wirkt sich positiv auf den Gesamtflächenumsatz aus, den Engel & Völkers Commercial im Jahr 2022 auf 180.000 bis 200.000 m² einschätzt.

Changes of use encourage new leasing contracts

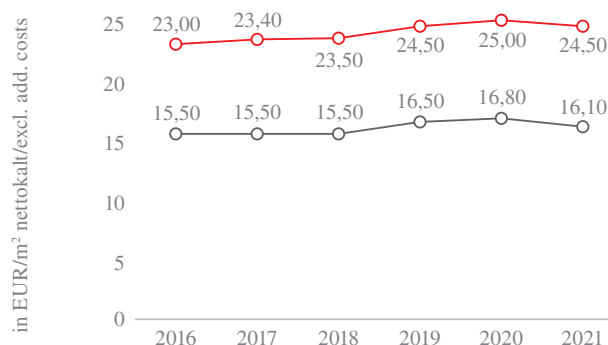
A growing number of companies are exploring 'New Work' options. It is, however, often the case that these concepts cannot be realised on existing premises. One reason for this is that the layouts of older buildings were developed for different types of use and are thus no longer suitable for modern needs. Companies are responding to this by initiating searches for new office space which is better suited to their changing requirements. Properties which have a modernisation backlog and/or have not been updated for present uses will, in future, become increasingly difficult to let and lose their ability to compete. These changes in use requirements will result in a larger number of property searches in the current year. In addition to this, a larger number of major transactions are expected. Both factors should positively impact overall take-up in 2022, which Engel & Völkers Commercial forecasts will be in the range of 180,000 to 200,000 m².

Leerstand Vacancies



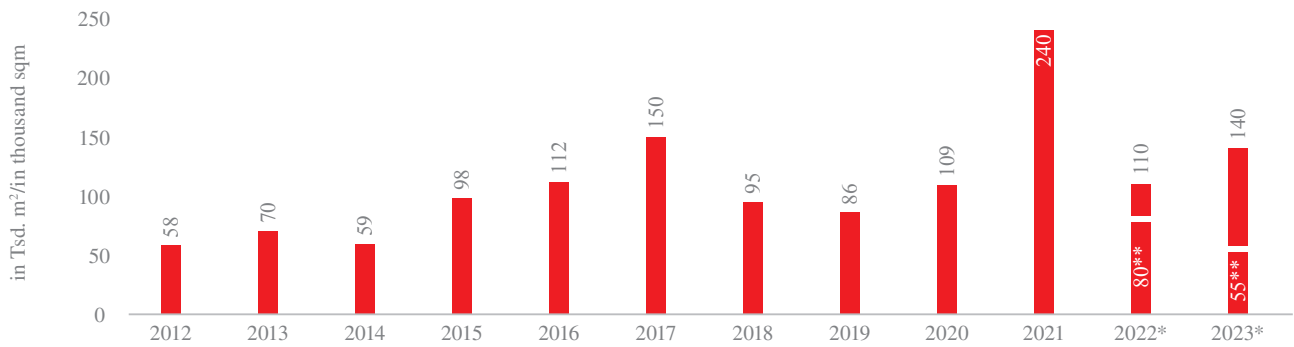
■ Leerstand/Vacancies ○ Leerstandsquote/Vacancy rate
Quellen:/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Büromieten Office rents



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

Fertigstellung von Büroflächen - Stuttgart Office space completion - Stuttgart

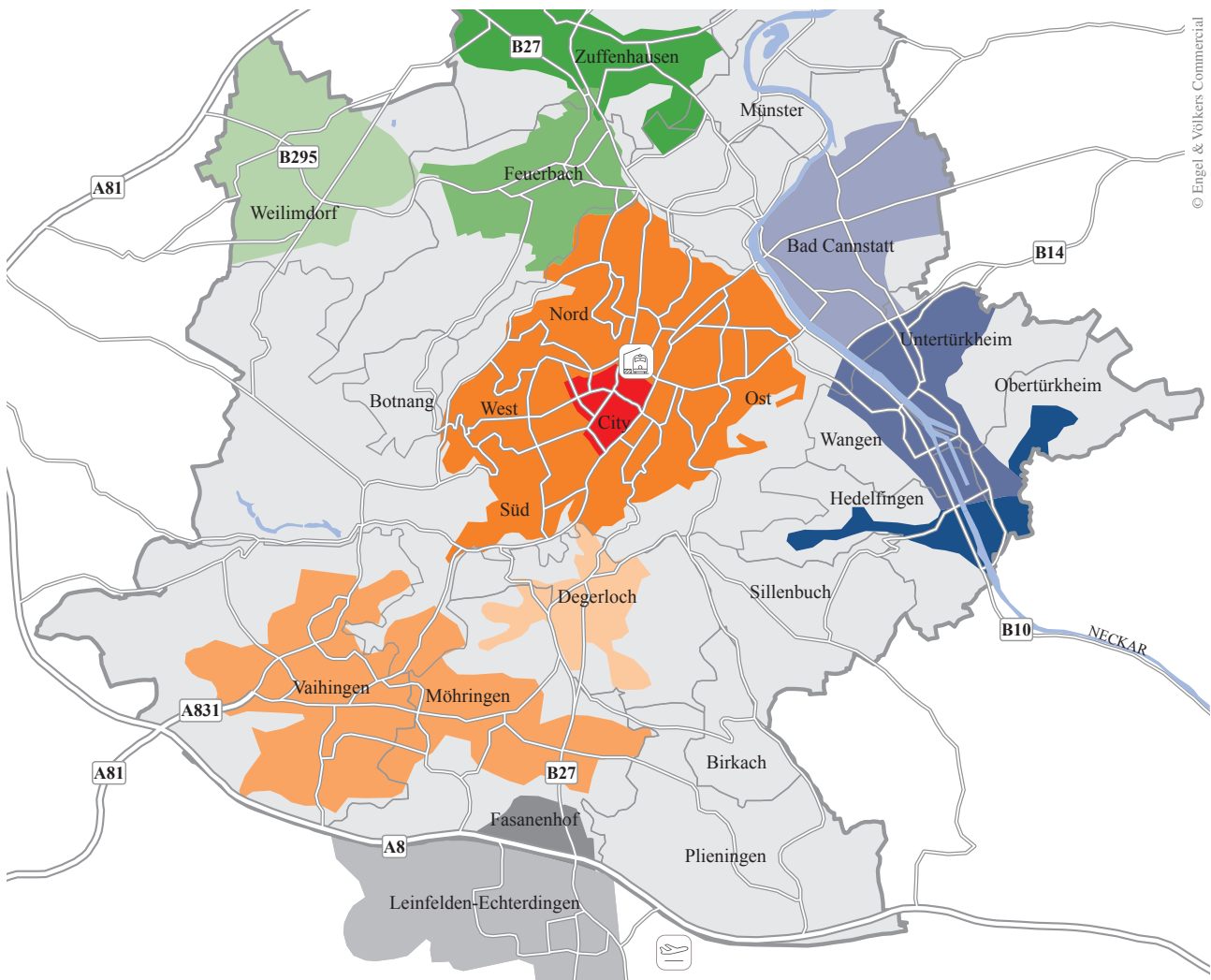


* Prognose/Forecast

** davon vorvermietet/of which, pre-let

Quellen/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Bürolagen Stuttgart Office locations in Stuttgart



© Engel & Völkers Commercial

■ City/Stadtmitte 16,00–24,50 EUR/m ²	■ Cityrand 14,00–23,50 EUR/m ²	■ Vaihingen/Möhringen 13,50–19,50 EUR/m ²	■ Degerloch 12,00–19,00 EUR/m ²	■ Hedelfingen 10,50–12,50 EUR/m ²
■ Wangen 10,00–14,00 EUR/m ²	■ Bad Cannstatt 11,50–18,00 EUR/m ²	■ Zuffenhausen 12,50–14,50 EUR/m ²	■ Feuerbach 11,50–20,00 EUR/m ²	■ Weilimdorf 12,50–16,50 EUR/m ²
■ Fasanenhof 11,00–18,00 EUR/m ²	■ Leinfelden-Echterdingen 12,50–18,50 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 2022.
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 2022.

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