



Marktreport 2023 · Stuttgart
Büroflächen · Office Space

STUTT GART



8,2 Mio. m²
Flächenbestand
Office stock



4,3%
Leerstandsquote
Vacancy rate



300.000 m²
Flächenumsatz
Take-up



33,00 EUR/m²
Spitzenmiete
Prime rent



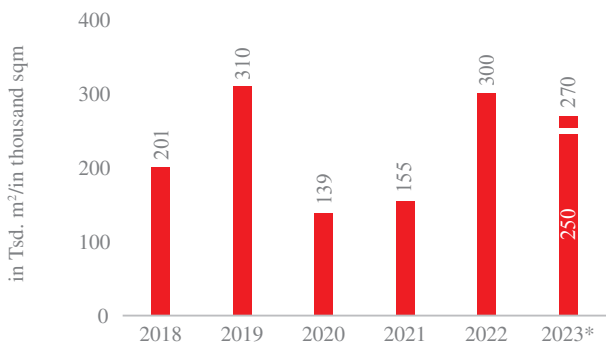
17,20 EUR/m²
Durchschnittsmiete
Average rent

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Auf dem Stuttgarter Büroflächenmarkt wurde im Jahr 2022 ein starker Gesamtflächenumsatz von rund 300.000 m² erzielt. Dies entspricht einem Plus von rund 94 % gegenüber dem Vorjahr – die größte Zunahme unter den A-Standorten. Eigennutzerdeals, darunter zahlreiche Großabschlüsse, waren für rund 40 % des Gesamtflächenumsatzes verantwortlich. Zahlreiche Anmietungsentscheidungen waren von dem Wunsch getrieben, modernisierungsbedürftige Büros zugunsten energieeffizienter Büroflächen mit hervorragender Ausstattung und Anbindung aufzugeben. Dies geschieht unter anderem vor dem Hintergrund, dass Unternehmen gegenwärtig versuchen, Arbeitsbedingungen im Büro zu schaffen, die mit den

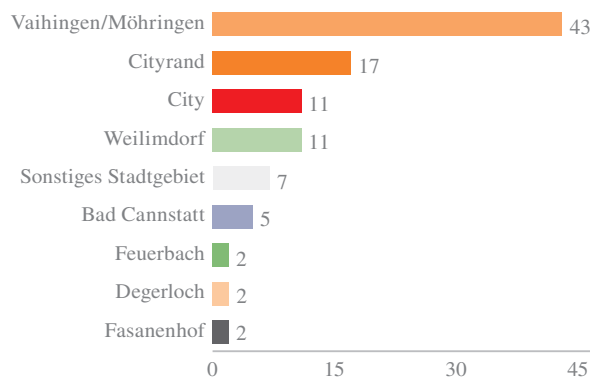
In 2022 Stuttgart’s office space market achieved strong take-up of some 300,000 m². This represents an increase of around 94% over the previous year – the best performance in Germany’s Tier 1 cities. Owner-occupier deals, including numerous major transactions, accounted for approximately 40% of total take-up. Many of the decisions to sign leasing contracts were driven by the desire to vacate offices requiring modernisation in favour of energy-efficient properties with excellent facilities and transport links. The reasons for this were, among others, companies’ ongoing attempts to create office working conditions which are comparable to, or even better than, those when, for example, working from home. These

Flächenumsatz
Take-up



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

Flächenumsatz - Lage*
Take-up - location



*Jahr 2022/Year 2022
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Flächenumsätze Significant take-ups

Mieter User	Fläche (m ²) Space (sqm)	Bürolage Office area
Allianz	65.000	Vaihingen/Möhringen
Komm.ONE	25.000	Weilimdorf
Sparkassenverlag	21.700	Vaihingen/Möhringen
Züblin	21.500	Vaihingen/Möhringen
Evangelischer Oberkirchenrat	10.500	Cityrand

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bedingungen z.B. im Home-Office vergleichbar sind oder diese übertreffen. Diese Bemühung ist wichtig, um für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter attraktiv zu bleiben. Auch sind Arbeitsbedingungen und Büroflächenqualität für den Kampf um Fachkräfte von Bedeutung, weil sie für Bewerberinnen und Bewerber bei der Unternehmenswahl ausschlaggebend sein können. Außerdem spielen ESG-Kriterien bei der Entscheidung zur Neuanmietung eine wichtige Rolle. Die bevorzugte Anmietung von Top-Büroflächen hat im Jahr 2022 zu einem weiteren Anstieg des Mietniveaus beigetragen. Die Durchschnittsmiete von 17,20 EUR/m² und die Spitzenmiete von 33,00 EUR/m² erreichten jeweils ein neues Maximum. Für den Anstieg der Leerstandsquote war vor allem der zunehmende Leerstand bei modernisierungsbedürftigen Flächen verantwortlich.

Zukunftsstandorte hinter dem Cityrand

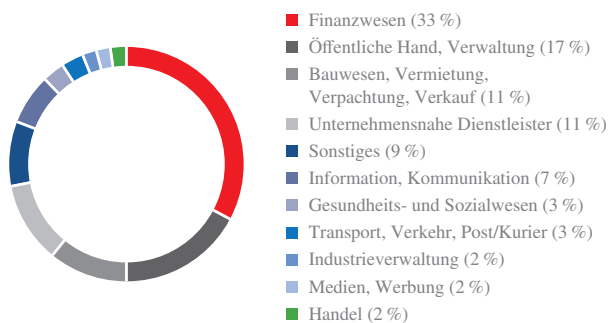
In Stuttgarts zentralen Lagen finden weiterhin Projektentwicklungen statt, wie z.B. das Zwei Hoch Fünf von

efforts are an important element in efforts to remain attractive to employees. Working conditions are also key in the competition for skilled workers and can be the decisive factor in a candidate's decision to join a company. In addition to this, ESG criteria play an important role in the decision to move to new premises. The preference for high-quality office spaces when relocating contributed to a further jump in rents in 2022. At 17.20 euros/m² the average rent hit a new high, as did prime rents, at 33.00 euros/m². Higher vacancies rates were primarily due to the fact that spaces requiring modernisation are remaining empty.

New locations outside the central business district

Development projects such as Signa's "Zwei Hoch Fünf" building are still underway in Stuttgart's central areas. Due to the city centre's valley basin location and the corresponding limited availability of building plots, most development activity is, however, taking place in office locations in the surrounding area, such as the Neckarpark

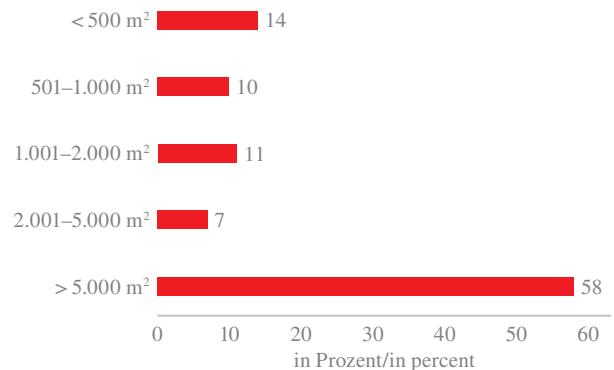
Flächenumsatz - Branche*
Take-up - segment*



* Jahr 2022/Year 2022

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Größenklassen*
Take-up - size categories*



* Jahr 2022/Year 2022

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bauprojekte (Auswahl) New constructions (selection)

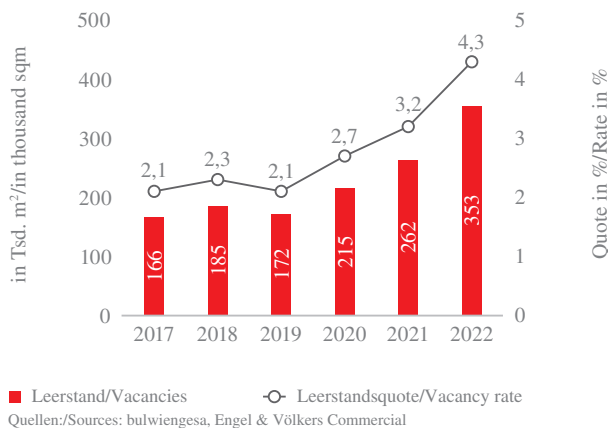
Projektname Project name	Projektentwickler Project developer	Fläche (m²) Space (sqm)	Bürolage Office area
W2 Campus	W2	59.000	Vaihingen/Möhringen
Cannion	Fay Projects	16.029	Bad Cannstatt
OFFICEHOME	Pandion AG	14.900	Feuerbach
UNIQUE Stuttgart	Blue Estate GmbH	14.460	Vaihingen/Möhringen
ZWEI HOCH FÜNF	SIGNA	4.385	City

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

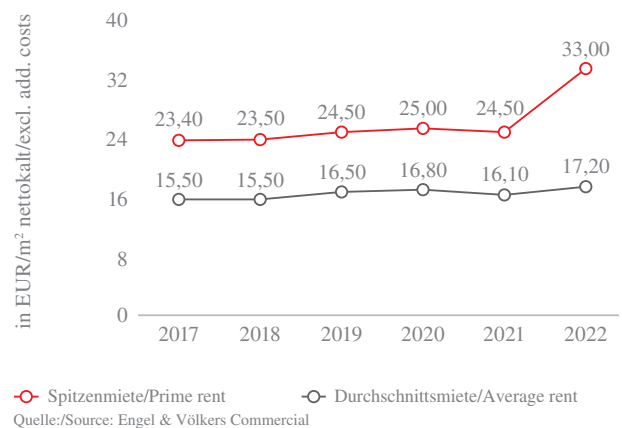
Signa. Aufgrund der Talkesselage der Stuttgarter Innenstadt und der damit einhergehenden eingeschränkten Verfügbarkeit von Baugrundstücken spielt sich jedoch der Großteil des Projektentwicklungsgeschehens in den Bürolagen der Umgebung ab. Insbesondere sind hier etwa der Neckarpark (Bad Cannstatt) und Feuerbach zu nennen. Gegenwärtig realisieren z. B. die Bülow AG, die Dibag AG und Fay Projects großvolumige Projekte im Neckarpark, während in Feuerbach mit dem 23-stöckigen Porsche Design Tower eines der höchsten Gebäude der Landeshauptstadt entstanden ist. Die durch S- und U-Bahn hervorragend angebundenen Bürolagen jenseits des Cityrands werden in den kommenden Jahren stark an Bedeutung gewinnen. Angesichts des hohen Anteils von Eigennutzerdeals im Vorjahr bleibt abzuwarten, ob der Gesamtflächenumsatz im Jahr 2023 an das herausragende Vorjahresergebnis anknüpfen können wird. Engel & Völkers Commercial geht jedoch davon aus, dass mit einem Flächenumsatz zwischen 250.000 und 270.000 m² wieder das Vor-Pandemie-Niveau erreicht wird.

site (Bad Cannstatt) and in Feuerbach. Large-volume Neckarpark projects are currently being realised by Bülow AG, Dibag AG and Fay Projects among others, while in Feuerbach the 23-storey Porsche Design Tower, one of the tallest buildings in Stuttgart, has now been completed. Office locations outside the central business district are set to become increasingly popular in the coming years thanks to their excellent S-Bahn rapid transport system and U-Bahn underground links. In view of the high percentage of owner-occupier deals in 2022 it remains to be seen whether total take-up in 2023 will be able to match the outstanding performance of the previous year. Engel & Völkers Commercial nevertheless expects that take-up will amount to between 250,000 and 270,000 m² and thus return to a level on a par with pre-pandemic figures.

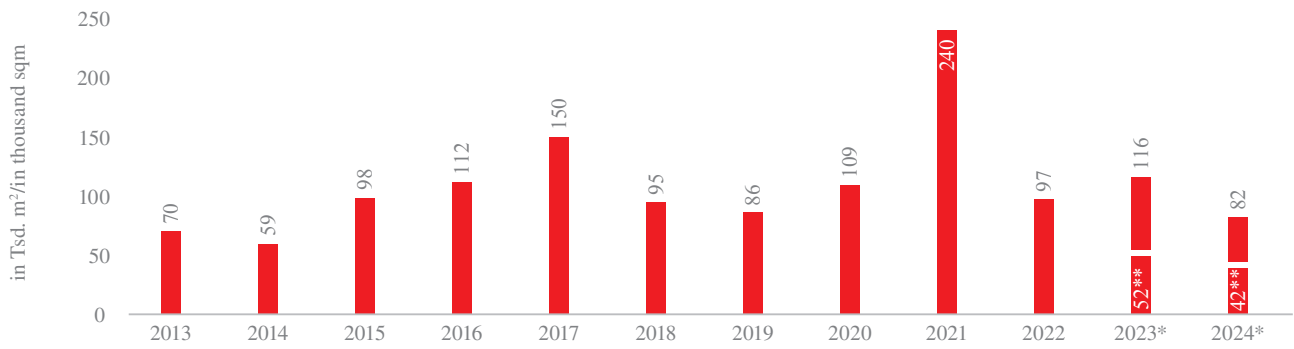
Leerstand Vacancies



Büromieten Office rents



Fertigstellung von Büroflächen - Stuttgart Office space completion - Stuttgart

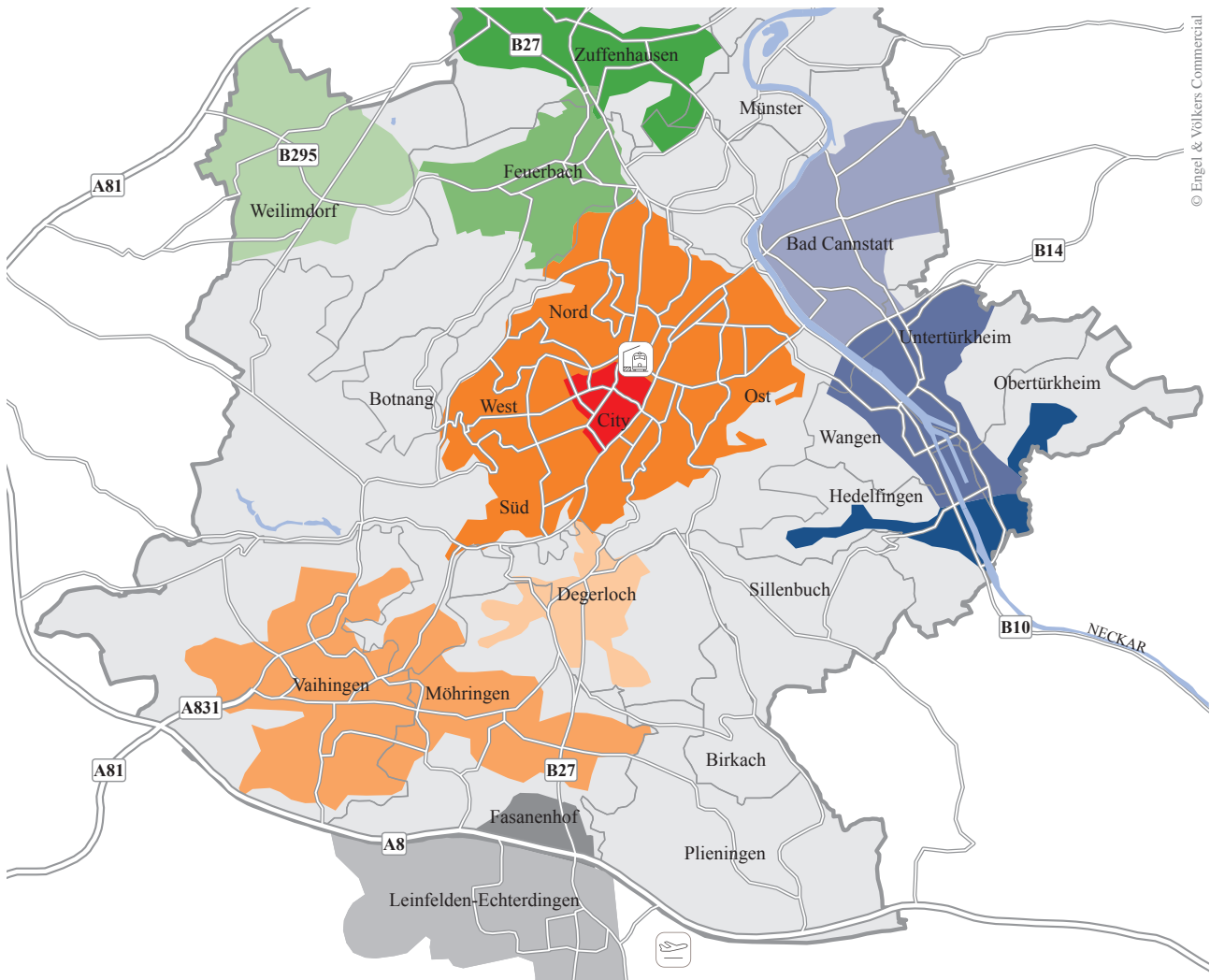


* Prognose/Forecast

** davon vorvermietet/of which, pre-let

Quellen/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Bürolagen Stuttgart Office locations in Stuttgart



© Engel & Völkers Commercial

■ City/Stadtmitte 17,50–35,00 EUR/m ²	■ Cityrand 14,50–25,00 EUR/m ²	■ Vaihingen/Möhringen 13,50–19,50 EUR/m ²	■ Degerloch 13,00–19,00 EUR/m ²	■ Hedelfingen 10,50–12,50 EUR/m ²
■ Wangen 10,00–14,00 EUR/m ²	■ Bad Cannstatt 11,50–20,50 EUR/m ²	■ Zuffenhausen 12,50–14,50 EUR/m ²	■ Feuerbach 15,00–25,00 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 2023.
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 2023.

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