



Marktreport 2019/2020 · Stuttgart
Büroflächen · Office Space

STUTT GART



7,9 Mio. m²

Flächenbestand
Office stock



2,1%

Leerstandsquote
Vacancy rate



310.000 m²

Flächenumsatz
Take-up



0,56

Leerstands-Umsatz-Quotient
vacancy/take-up quotient



86.000 m²

Fertigstellung von Büroflächen
Office space completion



24,50 EUR/m²

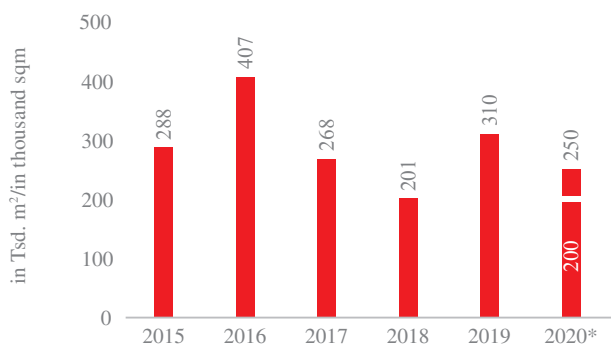
Spitzenmiete
Prime rent

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Der Stuttgarter Büromarkt erreichte im Jahr 2019 einen Flächenumsatz von 310.000 m², womit der Umsatz des Vorjahres um rund 54% übertroffen wurde. Dieses überraschende Ergebnis wurde trotz eines niedrigen Eigennutzeranteils von rund 2% und einer auf niedrigem Niveau stagnierenden Leerstandsquote realisiert. Bei einem Gesamtflächenbestand von rund 7,9 Mio. m² sind aktuell noch 172.000 m² verfügbar. Das entspricht einer Leerstandsquote von 2,1%. Wird die Leerstandsfläche mittels des Leerstands-Umsatz-Quotienten ins Verhältnis zum Büroflächenumsatz gesetzt, ergibt sich ein Wert von 0,55 (2018: 0,92). Demnach verfügt der Stuttgarter Büromarkt theoretisch über ausreichend Leerstandsfläche, um den Büroflächenbedarf etwa eines halben Jahres zu decken. Die annähernde Halbierung des

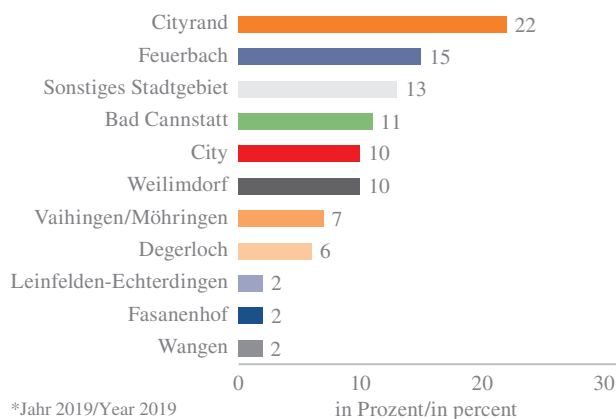
In 2019, the Stuttgart office market achieved take-up of 310,000 sqm, exceeding last year's figures by around 54%. This surprising result was achieved despite a low owner-occupancy rate of around 2% and a vacancy rate that has stagnated at a low level. Of total available space amounting to around 7.9 million sqm, 172,000 sqm is currently available. This corresponds to a vacancy rate of 2.1%. Comparing vacant space with office take-up using the vacancy/take-up quotient produces a value of 0.55 (2018: 0.92). Accordingly, the Stuttgart office market theoretically has enough vacant space to satisfy office space demand for about six months. The quotient's year-on-year decrease by nearly half reflects the disparity between the decreasing amount of space available and the high demand for it. Leases in this segment

Flächenumsatz
Take-up



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

Flächenumsatz - Lage*
Take-up - location



*Jahr 2019/Year 2019
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Flächenumsätze Significant take-ups

Mieter User	Fläche (m ²) Space (sqm)	Bürolage Office area
Land Baden-Württemberg	27.200	Stuttgart-Feuerbach
Vector Informatik GmbH	25.000	Stuttgart-Weilimdorf
Siemens AG	20.000	Stuttgart-Zuffenhausen
Hallesche Versicherung	19.700	Stuttgart-Degerloch
Stadt Stuttgart	11.800	Stuttgart-Bad Cannstatt
Land Baden-Württemberg	11.400	Stuttgart-Bad Cannstatt
TransnetBW	11.200	Stuttgart City

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Quotienten binnen eines Jahres gibt das zunehmende Missverhältnis zwischen abnehmendem Flächenangebot und starker Flächennachfrage wieder. Vermietungen im Segment über 5.000 m² waren im Jahr 2019 für deutlich mehr als die Hälfte des Gesamtflächenumsatzes verantwortlich. Zum hohen Gesamtumsatz und der Stagnation des Leerstands gegenüber dem Vorjahr trugen insbesondere Großvermietungen in Projektentwicklungen bei. Von den sieben Abschlüssen mit über 10.000 m² im Stuttgarter Stadtgebiet entfielen vier auf Neubauten.

Starke Büroflächennachfrage durch öffentliche Hand und IT-Branche

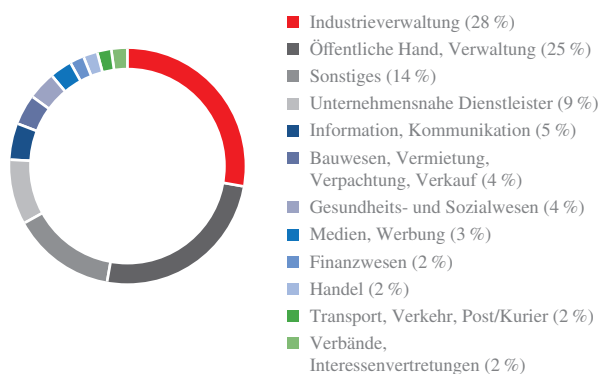
Die öffentliche Hand trug im Jahr 2019 wesentlich zum hohen Büroflächenumsatz bei. Der größte Abschluss des Jahres ist die Eigennutzung von 27.200 m² Bestandsfläche in Feuerbach durch das Land Baden-Württemberg. In Bad Cannstatt mietete das Land 11.400 m² an, die Stadt Stuttgart weitere 11.800 m². Neben der öffent-

for spaces exceeding 5,000 sqm accounted for well over half of the total available space in 2019. Major rentals in project developments contributed in particular to the high total take-up and stagnation of the vacancy rate as compared with the previous year. Of the seven contracts signed for over 10,000 sqm in central Stuttgart, four were for new constructions.

Strong demand for office space from public authorities and the IT industry

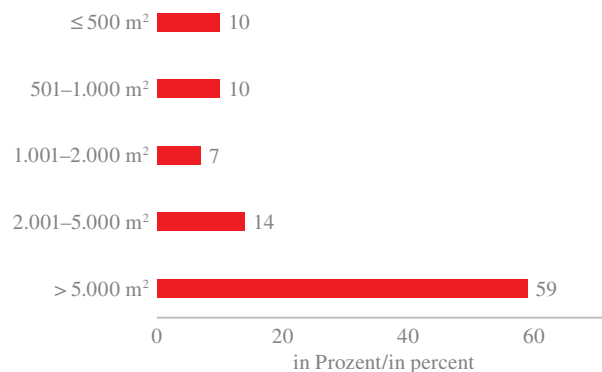
Public authorities accounted for a large proportion of office space take-up in 2019. The biggest contract of the year was for 27,200 sqm of existing office space in Feuerbach, which is owner-occupied by the State of Baden-Württemberg. In Bad Cannstatt, the State rented 11,400 sqm, while the City of Stuttgart rented a further 11,800 sqm. Aside from public authorities, IT companies were among the biggest clients requesting office space. Vector Informatik, for example, secured 25,000 sqm in

Flächenumsatz - Branche*
Take-up - segment*



* Jahr 2019/Year 2019
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Größenklassen*
Take-up - size categories*



* Jahr 2019/Year 2019
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bauprojekte (Auswahl) New constructions (selection)

Projektname Project name	Projektentwickler Project developer	Fläche (m²) Space (sqm)	Bürolage Office area
Campus Fasanenhof	Indigo Invest Holding GmbH & Co. KG	7.500	Stuttgart-Fasanenhof
Valley One	Adamas Europäische Genossenschaft SCE	7.400	Stuttgart-Ost
LEO Business Campus Stuttgart	LBBW Immobilien Management GmbH	16.000	Stuttgart-Nord
Q8	Dibag AG	18.700	Stuttgart-Bad Cannstatt
Rosenstein Trio	Isaria Wohnbau AG	8.500	Stuttgart-Nord
Goldbach Campus	W2 Development GmbH	65.000	Sindelfingen

Quelle:/Source: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

lichen Hand zählten IT-Unternehmen zu den größten Nachfragern von Büroflächen. Etwa sicherte sich Vector Informatik 25.000 m² im geplanten Bürogebäude „W9“ in Weilimdorf.

Zahlreiche Büroflächenfertigstellungen ab 2020

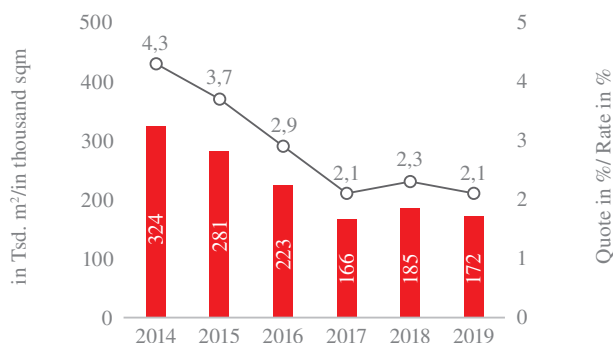
Zwar wuchs der Gesamtbestand der Stuttgarter Bürofläche zwischen 2013 und 2018 um rund 4%, gleichzeitig nahm jedoch die Zahl der Bürobeschäftigten um rund 12% zu. Diesem zunehmenden Bedarf wurde die Neubautätigkeit im Jahr 2019 nur bedingt gerecht. Mit rund 86.000 m² wurden etwa 10% weniger Bürofläche als im Vorjahr fertiggestellt. Jedoch wird der Bestand mit 131.000 m² fertigzustellender Bürofläche im Jahr 2020 und rund 201.000 m² im Jahr 2021 wieder deutlich zunehmen. Engel & Völkers Commercial rechnet für das laufende Jahr mit einem Flächenumsatz zwischen 200.000 m² und 250.000 m².

the planned W9 office building in Weilimdorf.

Many areas of office space due for completion from 2020

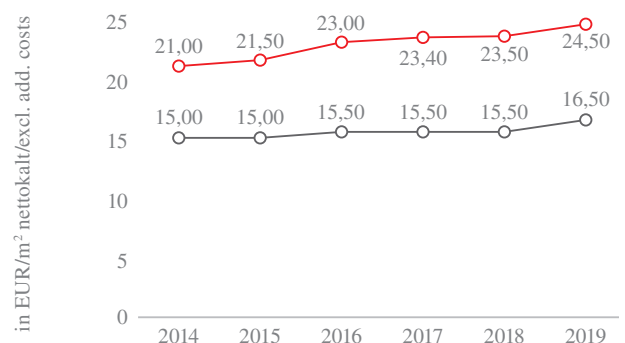
Although the overall portfolio of Stuttgart office space increased by around 4% between 2013 and 2018, the number of office employees increased by around 12%. This increasing requirement will only be covered to a degree by the construction activity in 2019. With around 86,000 sqm, around 10% less office space was completed than in the previous year. However, the property portfolio is set to expand significantly, with 131,000 sqm of office space due for completion in 2020 and 201,000 sqm in 2021. Engel & Völkers Commercial expects take-up of between 200,000 sqm to 250,000 sqm for the year under review.

Leerstand Vacancies



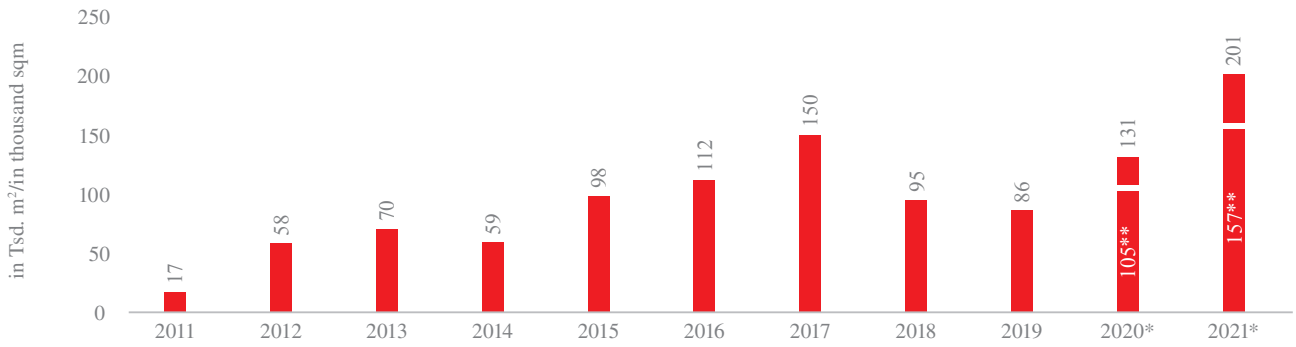
■ Leerstand/Vacancies ○ Leerstandsquote/Vacancy rate
Quelle:/Source: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Büromieten Office rents



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

Fertigstellung von Büroflächen - Stuttgart Office space completion - Stuttgart

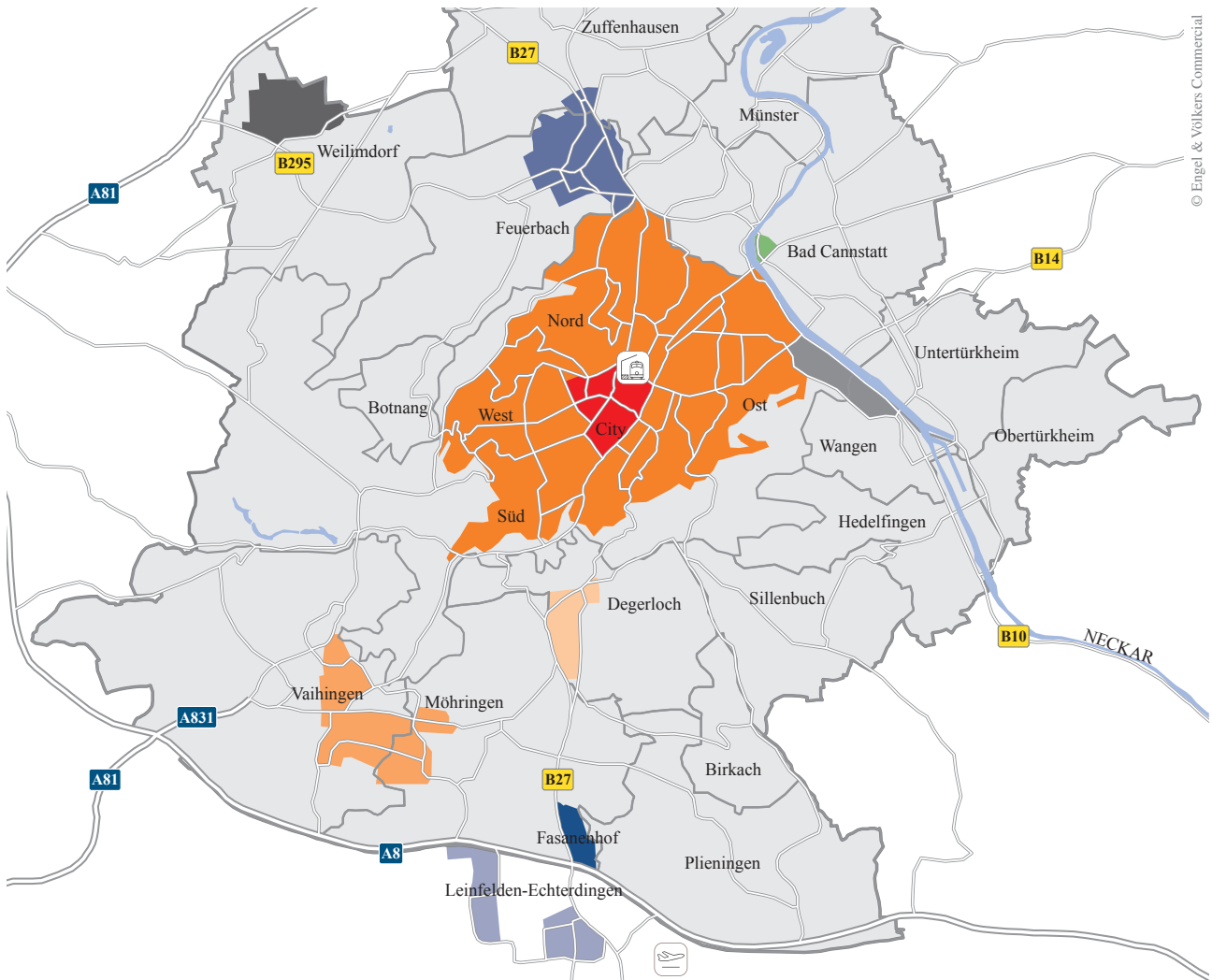


* Prognose/Forecast

** davon vorvermietet/of which, pre-let

Quelle/Source: bulwienges, Engel & Völkers Commercial

Bürolagen Stuttgart Office locations in Stuttgart



© Engel & Völkers Commercial

■ City/Stadtmitte 16,00–24,50 EUR/m ²	■ Cityrand 11,00–20,00 EUR/m ²	■ Vaihingen/Möhringen 13,00–20,00 EUR/m ²	■ Degerloch 10,50–20,00 EUR/m ²	■ Bad Cannstatt 11,00–17,00 EUR/m ²
■ Fasanenhof 11,50–18,00 EUR/m ²	■ Feuerbach 13,50–19,50 EUR/m ²	■ Leinfelden-Echterdingen 11,00–19,00 EUR/m ²	■ Weilimdorf 11,00–16,50 EUR/m ²	■ Wangen 10,50–16,00 EUR/m ²
■ Sonstiges Stadtgebiet 9,50–15,50 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 2020.
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 2020.

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