

# STUTTGART – ARBEITSPLÄTZE DER ZUKUNFT

Der Stuttgarter Büromarktbericht 2021/2022

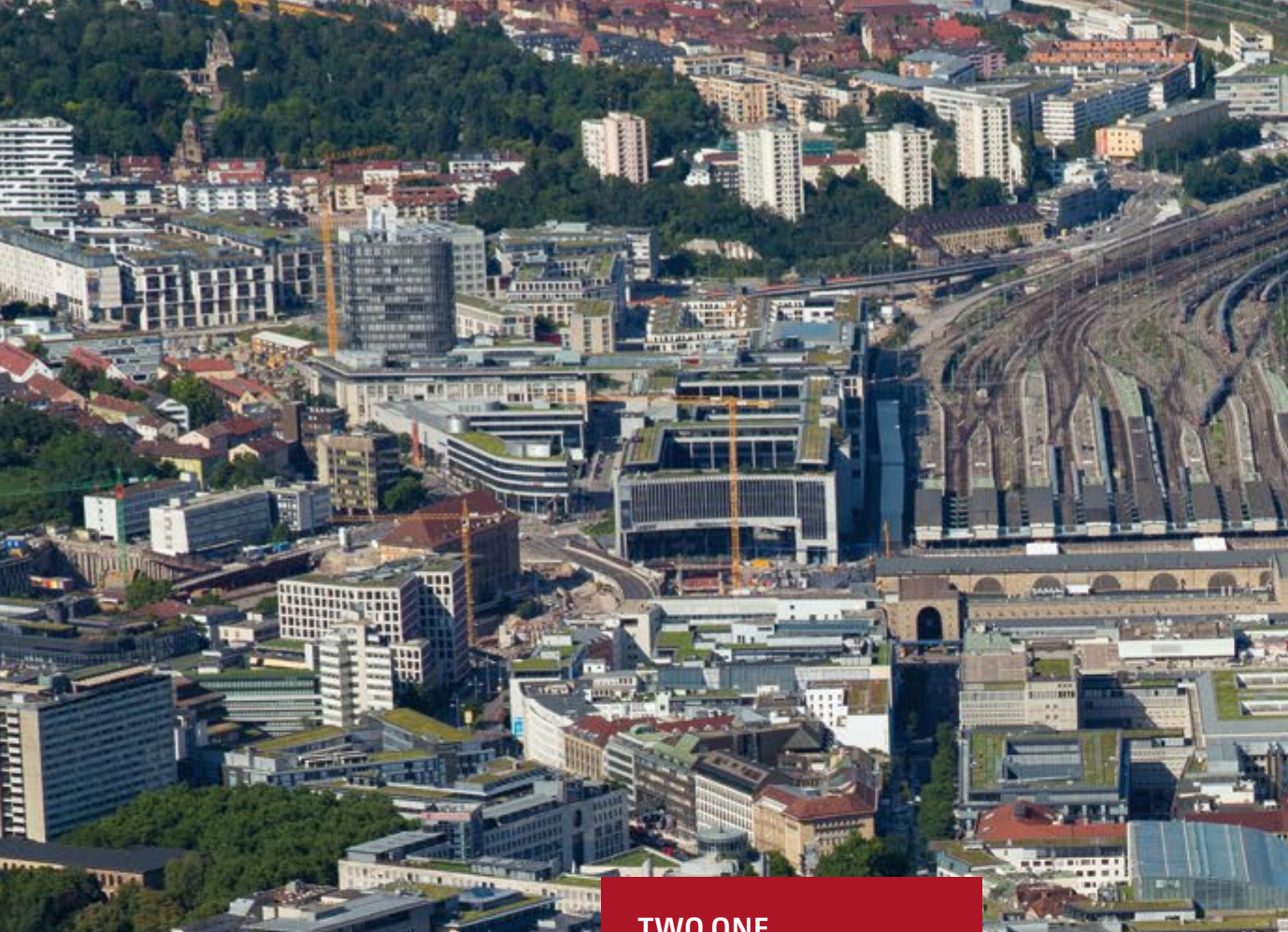
**E&G** REAL ESTATE

**STUTTGART** | 

  
**GERMAN  
PROPERTY  
PARTNERS**

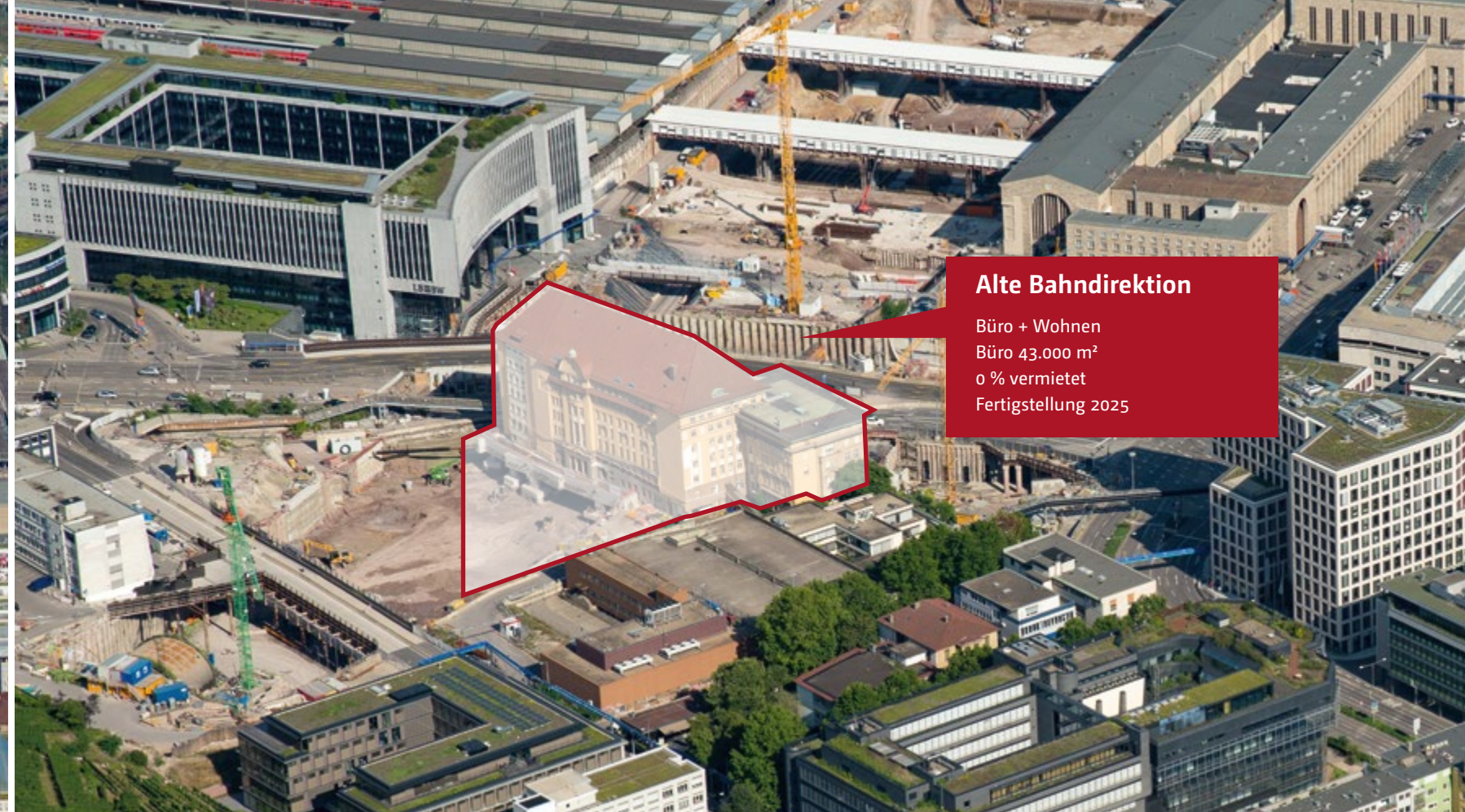






### TWO.ONE

Büro + Einzelhandel + Wohnen  
Büro 4.500 m<sup>2</sup>  
0 % vermietet  
Fertigstellung Q2/2024



### Alte Bahndirection

Büro + Wohnen  
Büro 43.000 m<sup>2</sup>  
0 % vermietet  
Fertigstellung 2025



### Calwer Passage

Büro + Einzelhandel  
Büro 11.300 m<sup>2</sup>  
100 % vermietet  
Fertigstellung Q2/2022

### Königstraße 35

Büro + Einzelhandel  
Büro 2.150 m<sup>2</sup>  
0 % vermietet  
Fertigstellung Q3/2023

### Vier Giebel

Büro + Einzelhandel + Wohnen  
Büro 2.000 m<sup>2</sup>  
0 % vermietet  
Fertigstellung Q3/2023

### Königstraße 45

Büro + Einzelhandel  
Büro 2.500 m<sup>2</sup>  
100 % vermietet  
Fertigstellung Q4/2021



# Büromarktdaten Stuttgart im Überblick

| Jahr | Flächen-<br>umsatz<br>in m² | Repräsentative<br>Spitzenmieten<br>pro m² | Durchschnitts-<br>mieten City<br>pro m² | Leerstand<br>in m² | Leerstand<br>in % | Angebots-<br>bestand<br>in Mio. m² | Fertigstellungs-<br>volumen<br>in m² | Vorvermietungs-<br>volumen<br>in m² |
|------|-----------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 2006 | 140.000                     | 17,50 €                                   | 13,60 €                                 | 467.400            | 6,50              | 7,222*                             | 52.500                               | 20.500                              |
| 2007 | 169.000                     | 17,50 €                                   | 14,50 €                                 | 466.000            | 6,42              | 7,254                              | 32.600                               | 23.400                              |
| 2008 | 180.000                     | 18,00 €                                   | 14,50 €                                 | 460.000            | 6,24              | 7,367                              | 117.000                              | 116.000                             |
| 2009 | 171.000                     | 18,00 €                                   | 13,60 €                                 | 453.000            | 6,12              | 7,482                              | 40.000                               | 22.000                              |
| 2010 | 194.000                     | 17,50 €                                   | 14,30 €                                 | 480.000            | 6,46              | 7,402                              | 42.400                               | 22.400                              |
| 2011 | 285.000                     | 18,80 €                                   | 14,30 €                                 | 424.000            | 5,71              | 7,442                              | 45.900                               | 41.200                              |
| 2012 | 191.500                     | 20,00 €                                   | 14,50 €                                 | 399.000            | 5,38              | 7,415                              | 37.000                               | 36.300                              |
| 2013 | 258.000                     | 20,00 €                                   | 14,40 €                                 | 365.000            | 4,87              | 7,496                              | 81.200                               | 66.600                              |
| 2014 | 278.000                     | 21,50 €                                   | 15,30 €                                 | 325.000            | 4,33              | 7,514                              | 72.500                               | 33.600                              |
| 2015 | 290.000                     | 22,80 €                                   | 15,90 €                                 | 270.000            | 3,55              | 7,596                              | 81.900                               | 69.500                              |
| 2016 | 432.000                     | 23,00 €                                   | 16,20 €                                 | 220.000            | 2,84              | 7,735                              | 149.200                              | 119.300                             |
| 2017 | 270.000                     | 24,30 €                                   | 18,50 €                                 | 167.000            | 2,12              | 7,860                              | 128.600                              | 110.500                             |
| 2018 | 218.000                     | 23,00 €                                   | 18,20 €                                 | 186.000            | 2,34              | 7,953                              | 87.300                               | 49.100                              |
| 2019 | 313.000                     | 24,00 €                                   | 20,40 €                                 | 151.000            | 1,88              | 8,042                              | 88.800                               | 65.800                              |
| 2020 | 141.000                     | 25,50 €                                   | 21,50 €                                 | 249.000            | 3,05              | 8,171                              | 131.200                              | 99.200                              |
| 2021 | 157.200                     | 25,00 €                                   | 19,50 €                                 | 268.000            | 3,24              | 8,262                              | 91.500                               | 88.100                              |

\* Datenbasis nach Erhebung BulwienGesa AG + Baasner, Möller & Langwald GmbH

Quelle: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2021

# INHALT

| ENTWICKLUNGEN 2021/2022                                                                  |                                                                           | STUTT GART IM DETAIL                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 06<br>Vorwort<br>Stadt Stuttgart und E & G Real Estate                                   | 14<br>Öffentliche Hand<br>bleibt größter Flächenabnehmer                  | 23<br>Stuttgarter City/Innenstadt:<br>Fertigstellungen erst wieder ab 2023        |
| 08<br>Entwicklungen<br>2021/2022                                                         | 15<br>Vertragsanzahl<br>wächst deutlich                                   | 24<br>Stuttgarter Norden:<br>Vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort           |
| 09<br>Pandemie<br>und kein Ende!                                                         | 16<br>Solide Entwicklung<br>der Mietpreise                                | 26<br>Stuttgarter Osten:<br>Der Neckarpark wächst – ansonsten herrscht Stagnation |
| 11<br>Das moderne Büro<br>Wie sieht es aus?                                              | 19<br>Flächenleerstand steigt<br>in fast allen Außenbezirken              | 28<br>Stuttgarter Süden:<br>Das Gesicht des Altplatzes verändert sich             |
| 12<br>Flächenumsatz<br>nimmt wieder leicht zu                                            | 20<br>Marktgeschehen<br>an Top-7-Standorten<br>Zuwachs beim Flächenumsatz | 32<br>Büromarkt Stuttgart:<br>Flächenumsätze 2021                                 |
| PROGNOSEN 2022                                                                           |                                                                           |                                                                                   |
| 33<br>Die Aussichten für 2022:<br>Die Arbeitswelt ändert sich – Herausforderung & Chance |                                                                           |                                                                                   |
| IHRE ANSPRECHPARTNER:INNEN                                                               |                                                                           |                                                                                   |
| 34                                                                                       |                                                                           |                                                                                   |
| E & G REAL ESTATE UND GPP                                                                |                                                                           |                                                                                   |
| 36                                                                                       |                                                                           |                                                                                   |



# VORWORT

STADT STUTTGART UND E & G REAL ESTATE

## Stuttgarts Vison: attraktiver „Net-Zero“ - Standort



Eine der niedrigsten Leerstandsquoten deutschlandweit von nur 3,2 Prozent, ein im letzten Quartal 2021 sichtbar anziehender Flächenumsatz sowie Immobilieninvestitionen im Milliardenbereich belegen: die Landeshauptstadt ist ein attraktiver, sicherer und zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort. Der Global Financial Centres Index, erstellt von der Z/Yen Group, einer führenden Londoner Denkfabrik, platziert Stuttgart europaweit unter den besten 15 Finanzplätzen, noch vor Brüssel, Oslo, Wien und Rom. Nach Ansicht der Finanzexperten wird Stuttgart in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.

Um die Attraktivität sowie die Zukunftssicherheit des Standorts zu sichern und zu steigern, müssen die Herausforderungen Klimawende, Digitalisierung, Transformation und soziale Gerechtigkeit mit realistischen, sozial- und wirtschaftsverträglichen Schritten gelöst werden. Die Landeshauptstadt wird mit ihrem Klimafahrplan insbesondere den Mobilitätssektor, den Börsen- und Bankenstandort, die Immobilien- und Bauwirtschaft sowie die Felder Energie und Ernährung im Focus haben. Verschiedene Untersuchungen zeigen, dass sich Investitionen in den Klimaschutz langfristig rechnen und zwar sowohl für die Wirtschaft als auch für die Gesellschaft.

Bereits seit 2019 läuft ein 200 Millionen Euro starkes Aktionsprogramm, das über 50 verschiedene Maßnahmen umfasst. Hierzu zählen die energetische Gebäudesanierung oder der beschleunigte Ausbau von Solarenergie auf privaten, gewerblichen oder städtischen Dächern.

Mit der Gründung des neuen Amtes für Digitalisierung ist ein weiterer Meilenstein in Hinblick auf die Beschleunigung der digitalen Transformation gelegt. Mit dem seit Januar 2022 eingeführten digitalen Bauantrag, steht allen Bürger\*innen und Unternehmen ein nutzerfreundlicher Online- Prozess zur Verfügung.

Lassen Sie uns gemeinsam mit frischen Ideen ambitionierte zukunftsweisende Projekte umsetzen, Stuttgart zur europaweiten Modellstadt „Net-Zero“ machen.

**DR. FRANK NOPPER**

Oberbürgermeister

**BERNHARD GRIEB**

Leiter der Wirtschaftsförderung

## Stuttgart Perspektiven für die Zukunft



Die Zeiten sind volatil, unsicher, komplex und mehrdeutig. Das ist nichts Neues, doch zur sogenannten VUCA-Welt kam vor zwei Jahren mit der Pandemie ein unvorhersehbarer Faktor hinzu, der die Unternehmen zusätzlich vor riesige Herausforderungen stellte. In Bezug auf die Digitalisierung freilich hat das Virus nolens volens zu deutlichen Fortschritten beigetragen. Was den Klimaschutz betrifft, ist es spätestens seit der Überflutungskatastrophe im vergangenen Sommer in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen ins allgemeine Bewusstsein gedrungen, dass die mangelnde Berücksichtigung ökologischer Desiderate auch mit handfesten negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft einhergeht. Zudem tritt der sich verschärfende Arbeitskräftemangel immer deutlicher zutage.

Diese schwierigen Rahmenbedingungen schlagen inzwischen unmittelbar auf das Geschehen am Büromarkt durch. Moderne Anforderungen an Büroflächen wie ein bedarfsorientiert flexibler Zuschnitt, eine gute technische Ausstattung, die Einhaltung von ESG-Kriterien im Lichte beabsichtigter Zertifizierungen oder ein hochwertiges infrastrukturelles Umfeld sollten weitgehend erfüllt sein, insbesondere wenn es um die Gewinnung qualifizierter Mitarbeitender geht. Bei Neubauflächen lässt sich vieles einplanen und gegebenenfalls entwickeln, für Anbieter von Bestandsflächen bedeutet es, dass sie ihr Angebot entsprechend aufwerten müssen, um einen akzeptablen Preis zu erzielen.

Die Situation des Stuttgarter Büromarkts hat sich im Vergleich zum Jahr 2020 nicht grundlegend geändert. Immerhin wuchs der Flächenumsatz 2021 um 11 %, doch nach wie vor war die öffentliche Hand der größte Nachfrager, gefolgt von der IT- und Telekommunikationsbranche und Beratungsunternehmen. Gleichzeitig zogen große Unternehmen vornehmlich aus der Automobilindustrie als Folge des Strukturwandels nicht mehr benötigte Flächen frei, im Gesamtergebnis erhöhte sich der Leerstand leicht auf 3,2 %.

Eine ausführliche Analyse und Bewertung der Stuttgarter Büromarktsituation auf der Basis von sorgsam recherchierten Daten und Fakten haben wir nachfolgend für Sie zusammengestellt. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns auf Ihr Feedback.

**BJÖRN HOLZWARTH**

Geschäftsführender Gesellschafter  
E & G Real Estate

**ULRICH NESTEL**

Partner & Leiter Bürovermietung  
E & G Real Estate



## Entwicklungen 2021/2022

Die Pandemie ist sicher nicht der einzige Grund für die erheblichen Veränderungen, die derzeit am Büromarkt zu beobachten sind, klar ist aber, dass sie diese Veränderungen in beträchtlichem Ausmaß beschleunigt hat. Zwei Faktoren sind hier vor allem zu berücksichtigen: die Zunahme des Homeoffice und die gestiegenen Anforderungen an den Büroarbeitsplatz und sein räumliches Umfeld mit Blick auf die Gewinnung qualifizierter Arbeitskräfte.



## Pandemie und kein Ende!?

Teamfähigkeit, Kreativität und Flexibilität waren auch 2021 höchst gefragte Qualitäten zur bestmöglichen Aufrechterhaltung des wirtschaftlichen Lebens. Lockdown, Kurzarbeit und Homeoffice prägten den beruflichen und privaten Alltag. Doch allmählich begann man, die zahllosen Herausforderungen, die die Pandemie mit sich brachte, auch als Chance zu begreifen.

### EIN VIRUS ALS BESCHLEUNIGUNGSFAKTOR

Der Booster für die Digitalisierung: die Pandemie. Wer hätte gedacht, dass Prozesse, die ursprünglich über Jahre hätten angepasst werden sollen, dann doch plötzlich sehr schnell vorangehen können. Fast alle Teilnehmenden am täglichen Arbeitsleben haben festgestellt, dass eine Zusammenarbeit ohne digitale Grundvoraussetzungen im Homeoffice nicht möglich ist. So unternahmen die diversen Akteure im letzten Jahr nach einer vorübergehenden Entspannung der Lage weitere Anstrengungen, um die ortsunabhängige Anbindung der Arbeitsplätze an die unternehmenseigenen Netze so schnell wie möglich wieder zur Verfügung zu stellen.

### WIE WIRD DIE NEUE NORMALITÄT AUSSEHEN?

Zwischenzeitlich sind wir in der vierten Welle der Pandemie angekommen und die Hausaufgaben im Hinblick auf die Frage, wie zukünftig gearbeitet wird, sind in vielen Branchen bereits gemacht; in anderen Branchen ist der Prozess noch in vollem Gange. Nach nahezu 24 Monaten Pandemie hat sich ein Rhythmus eingestellt, wie Arbeitsabläufe funktionieren können. Alle bisherigen Entscheidungen wurden unter der Voraussetzung eines zeitnahen Pandemieendes getroffen. So war man der Meinung, wenn eine entsprechende Impfquote erreicht sein würde, könne eine Rückkehr zur Normalität stattfinden. Doch stattdessen kristallisiert sich allmählich eine neue Normalität heraus. Am Ende wird sicherlich eine Mischung von Homeoffice und Büroarbeitsplatz stehen. Doch in welchem Verhältnis diese Mischung sinnvoll ist und ob Unternehmen möglicherweise nicht mehr zwingend in der zentralen Innenstadt angesiedelt sein müssen, sondern beispielsweise auch in einem Unternehmenshub in der Peripherie einen attraktiven

Standort finden können, das werden entscheidende Fragen sein, wenn das Licht am Ende des Tunnels sichtbar wird.

### KURZFRISTIG AGIEREN – LANGFRISTIG PLANEN

Im Januar 2022 ist die Zuversicht, die sich Mitte 2021 langsam eingestellt hatte, leider wieder deutlich geringer geworden. Die Unternehmen versuchten und versuchen, mit den im Bestand vorhandenen Flächenpotenzialen zu wirtschaften und ggf. Anpassungen vorzunehmen, wenn absehbar ist, dass keine zusätzlichen neuen Flächen benötigt werden. Zusätzliche Anmietungen von größeren Flächen erfolgten 2021 meist nur, wenn es sich um sehr langfristige Projekte handelte. Hier kamen die Nutzer zu einem beträchtlichen Teil aus den Verwaltungsbereichen. Deren Tätigkeiten sind weniger vom enormen Druck des sich verändernden Marktes geprägt. Allerdings ist festzustellen, dass bei der öffentlichen Hand zwischenzeitlich das Interesse an neuen Arbeitswelten ebenfalls wächst, denn auch hier sind neue Formen der Zusammenarbeit und eine moderne Arbeitsplatzgestaltung für die Gewinnung neuer Arbeitskräfte erforderlich.

### LERNFÄHIGKEIT GEFRAGT

Die gewonnenen Erkenntnisse zum Thema Homeoffice werden auch in den nächsten Monaten und Jahren noch einen starken Einfluss auf die zukünftige Zusammenarbeit in Unternehmen haben. Fragen zur sinnvollen Höhe der Homeoffice-Quote, zur Durchführung von Ausbildungen oder zur Führung von komplizierten Verhandlungen per Video werden uns noch lange beschäftigen. Es wird hierzu Lösungen geben, der Mensch ist schließlich lern- und entwicklungsfähig, aber es wird dauern.



## Das moderne Büro Wie sieht es aus?

Es ist nicht der einzelne Arbeitsplatz, es ist das große Ganze, das die heutigen Anforderungen erfüllen muss. Ein Büro, mag es noch so schick sein, führt nicht zur entsprechenden Akzeptanz, wenn die Infrastruktur im Umfeld nicht stimmt und es sich nicht in einem Gebäude befindet, das den modernen Vorstellungen von einem Bürogebäude entspricht.

### ZERTIFIZIERUNG UND AUSSTATTUNG

Außer auf die bekannten und als Standard anerkannten Zertifizierungen der Gebäude durch die DGNB bzw. Leed wird inzwischen z.B. auch auf ESG-Konformität Wert gelegt und die Frage nach der Klassifizierung gemäß Wired score immer öfter gestellt. Es wird deutlich, dass die Nutzer der Gebäude auch die zukünftigen Kosten im Betrieb und die erforderliche Flexibilität der Ausstattung zur Anpassung an neue Anforderungen immer mehr im Auge haben.

### TECHNIK, BETRIEBSKOSTEN, UMFELD

Der Wunsch nach einer Versorgung mit Glasfaser wird schon seit Jahren zunehmend geäußert, möglich war dies aufgrund fehlender Infrastruktur bislang nur in den wenigsten Fällen. Mittlerweile wird diese Anforderung aber aufgrund der enormen Ausfallkosten bei unzulänglicher technischer Ausstattung immer wichtiger.

Auch die Höhe der Betriebs- bzw. Nebenkosten bei Neubauten spielt eine wichtige Rolle. Sie steigen kontinuierlich, obwohl man angesichts der verwendeten Materialien und verbesserter Technik eigentlich das Gegenteil vermuten sollte. In diesem Zusammenhang stehen insbesondere die vom Mieter zu bezahlenden Stromkosten im Fokus.

Beispielsweise werden traditionelle Leuchtmittel nicht mehr akzeptiert. Auch in Bestandsgebäuden ist daher der Einbau von LED erforderlich, zumal dann, wenn Zertifizierungen angestrebt werden.

Weiterhin entscheidend für ein modernes Büro wird zukünftig die infrastrukturelle Versorgung sein. Eine entsprechende Auswahl an gastronomischen Möglichkeiten gehört ebenso dazu wie Gelegenheiten zur Entspannung im öffentlichen Raum im Umfeld des Bürogebäudes. Standorte, die hier – auch historisch gewachsene – Defizite aufweisen, sollten versuchen, sie zu beseitigen.

### STANDORT WIRD WENIGER WICHTIG

Entscheidend ist der Gesamteindruck, den das Gebäude mitsamt seiner Umgebung auf potenzielle Bewerber/-innen, auf Kunden und Kundinnen, aber auch auf die Mitarbeitenden macht. Ein modernes Bauwerk in einem guten infrastrukturellen Umfeld mit der entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr kann auch in einem Gewerbegebiet stehen und hat damit nur wenige Nachteile im Vergleich zu einer Innenstadtlage, sicherlich aber einen Vorteil, nämlich den im Vergleich zur Zentrumslage in der Regel günstigeren Mietpreis.



# Flächenumsatz nimmt wieder leicht zu

Zum 31. Dezember 2021 lag der Flächenumsatz am Stuttgarter Büromarkt bei rd. 157.200 m². Damit konnte das krisenbedingt schwache Vorjahresergebnis um 11 % übertroffen werden. Gefragt sind vor allem moderne Flächen mit zeitgemäßem Equipment und einem attraktiven Umfeld.

## UNTERNEHMEN DENKEN ZUKUNFTSORIENTIERT

Die Zunahme der Büroflächennachfrage zeigt, dass viele Unternehmen in der Region trotz Coronakrise positiv in die Zukunft blicken. Digitalisierungs- und Transformationsprozesse wurden mit teils erstaunlicher Schnelligkeit angestoßen. Auch die Auseinandersetzung mit zukünftigen Arbeitsplatzmodellen führte bei vielen Firmen zu einer Nachfrage nach neuen Flächen. Dies schlug sich 2021 in einem deutlichen Anstieg der abgeschlossenen Mietverträge im Vergleich zum Vorjahr nieder. Der größte Abschluss umfasste rd. 11.200 m² und wurde von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Stadtteil Zuffenhausen unterzeichnet, gefolgt von einem Erweiterungsbau der Ed. Züblin AG in Stuttgart-Vaihingen mit rd. 9.500 m². Außerdem unterzeichnete der Internationale Bund im Rahmen einer Sale-and-lease-back-Transaktion einen Mietvertrag über rd. 8.000 m² in Stuttgart-Möhringen.

## STUTTGARTER SÜDEN AM GEFRAGTESTEN

Mit einem Flächenumsatz von rund 46.400 m² konnte sich der südliche Teilmarkt Vaihingen/Möhringen aufgrund der genannten Großabschlüsse als stärkster Teilmarkt be-

haupten – hervorragende infrastrukturelle Gegebenheiten wie die Nähe zur Autobahn gehören nach wie vor zu den gefragten Parametern bei Standortentscheidungen. Im Ranking der Vermietungsumsätze folgen die Stuttgarter City und die Innenstadt. Hier zeigte sich erneut, dass hochwertige und zeitgemäße Flächen schnell Abnehmer finden.

## HOHE QUALITÄT UNABDINGBAR

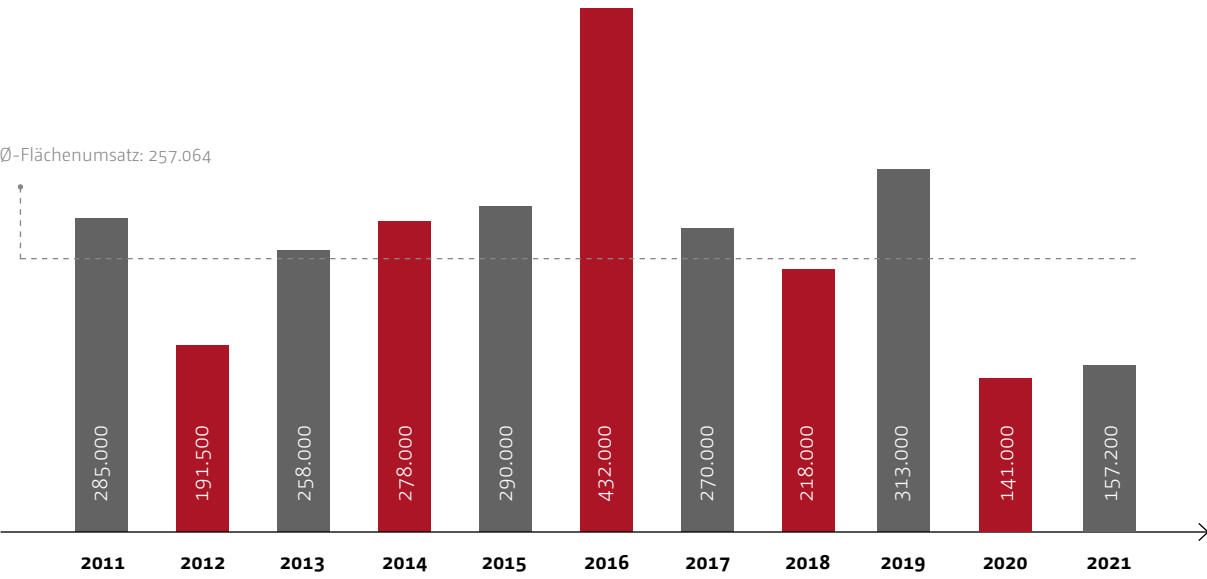
27 % der Vermietungen entfielen auf Neubau- oder Sanierungsobjekte. Viele Firmen legen mehr denn je Wert darauf, ihren Mitarbeitenden gut ausgestattete Arbeitsplätze anbieten zu können. Auch bei der Anmietung von Bestandsflächen zeigt sich, dass nur diejenigen gute Vermarktungschancen haben, die ein zeitgemäßes und modernes Equipment aufweisen. Viele Eigentümer reagieren daher mit umfassenden Sanierungen, um ihre Flächen erfolgreich positionieren zu können.



## DIE DREI GRÖSSTEN VERTRAGSABSCHLÜSSE

| Mieter                               | Teilmarkt              | Gesamtfläche  |
|--------------------------------------|------------------------|---------------|
| Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | Stuttgart-Zuffenhausen | ca. 11.200 m² |
| Züblin AG (Eigennutzer)              | Stuttgart-Vaihingen    | ca. 9.500 m²  |
| Internationaler Bund e. V.           | Stuttgart-Möhringen    | ca. 8.000 m²  |

## FLÄCHENUMSATZ BÜROFLÄCHEN STUTTGART 2011 BIS 2021 IN M²



## FLÄCHENUMSATZ IN STUTTGART UND DEN TEILMÄRKTEN IN M²

|                         | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    |
|-------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| City                    | 32.800  | 63.000  | 61.500  | 34.600  | 53.100  | 65.700  | 52.800  | 51.600  | 27.400  | 52.200  | 19.400  | 29.600  |
| Innenstadt              | 66.600  | 97.500  | 58.400  | 51.000  | 44.200  | 53.500  | 32.200  | 39.300  | 28.400  | 35.200  | 22.400  | 27.900  |
| Vaihingen/Möhringen     | 26.200  | 56.300  | 18.200  | 62.000  | 34.700  | 56.300  | 141.200 | 52.000  | 30.200  | 32.600  | 20.800  | 46.400  |
| Fasanenhof              | 5.300   | 12.500  | 7.400   | 5.700   | 9.100   | 10.300  | 19.600  | 18.600  | 6.700   | 12.000  | 3.200   | 5.600   |
| Feuerbach/Zuffenhausen  | 28.500  | 24.800  | 18.700  | 27.200  | 34.700  | 37.400  | 64.700  | 5.800   | 54.600  | 71.400  | 18.300  | 15.600  |
| Degerloch               | 2.100   | 4.000   | 4.800   | 1.900   | 1.500   | 1.300   | 7.100   | 9.700   | 3.200   | 21.600  | 6.400   | 8.200   |
| Weilimdorf              | 11.400  | 5.500   | 5.300   | 7.700   | 30.900  | 42.900  | 33.100  | 18.100  | 15.400  | 29.200  | 11.100  | 2.200   |
| Bad Cannstatt/Wangen    | 8.300   | 13.400  | 12.000  | 19.800  | 54.900  | 15.100  | 45.500  | 11.800  | 34.500  | 48.100  | 30.100  | 16.000  |
| Leinfelden-Echterdingen | 12.800  | 8.000   | 5.200   | 47.900  | 14.900  | 7.500   | 35.800  | 63.100  | 17.600  | 10.700  | 9.300   | 5.700   |
| Gesamt                  | 194.000 | 285.000 | 191.500 | 258.000 | 278.000 | 290.000 | 432.000 | 270.000 | 218.000 | 313.000 | 141.000 | 157.200 |

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2021

## Öffentliche Hand bleibt größter Flächenabnehmer

Die öffentliche Hand spielte schon in den vergangenen Jahren eine bedeutende Rolle bei der Nachfrage nach Büroflächen und erwies sich auch 2021 als größter Flächenabnehmer, dicht gefolgt von der IT- und Telekommunikationsbranche.

### STELLENAUFBAU BEI DER ÖFFENTLICHEN HAND ERHÖHT DEN BEDARF

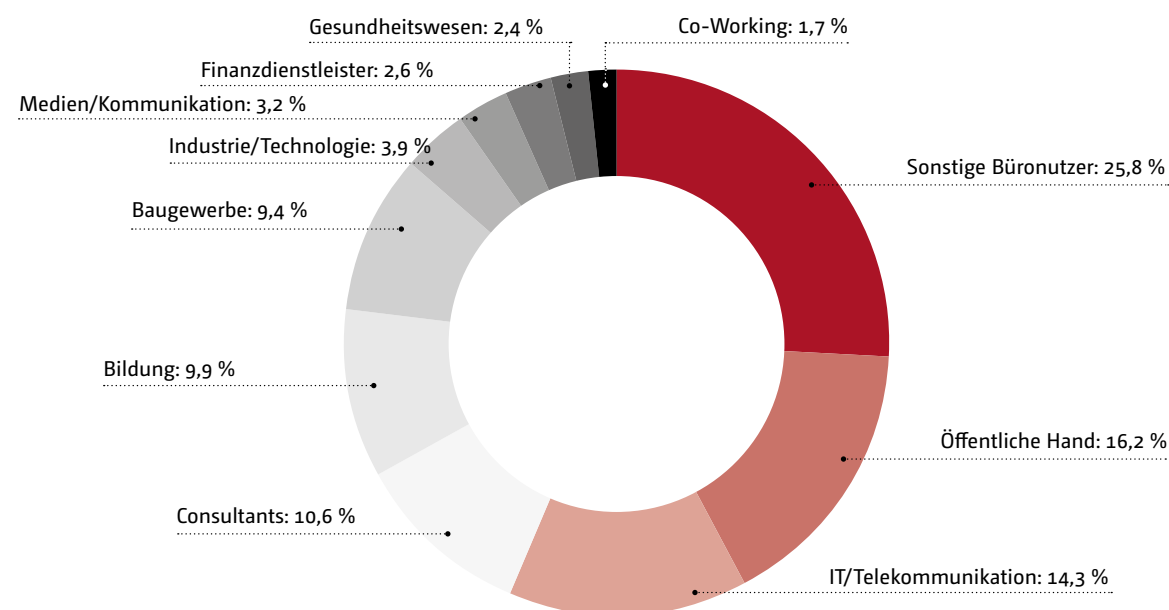
Durch den Ausbau der Dienstleistungstiefe und den daraus resultierenden Personalaufbau hat sich der Bedarf der Stadt Stuttgart an neuen Flächen erneut erhöht. Insgesamt mietete die öffentliche Hand rund 25.500 m² Bürofläche an. Weniger bedeutend bei der Neuanmietung von Flächen waren nach wie vor die Industrieunternehmen, vor allem jene aus dem Automobilsektor. Die angestoßenen Transformationsprozesse in Kombination mit strukturellen Veränderungen der Arbeitsplatzmodelle führten hier zu größeren Abmietungen und einer Konzentration auf die eigenen Betriebsimmobilien. Immerhin hatten die 2021 gleichwohl erzielten Umsatzrekorde der Industrie, vornehmlich im Automobilsektor und im Maschinenbau, positive Auswirkungen auf die zuarbeitenden Dienstleister der Industrieunternehmen, allen voran die IT- und Telekommunikationsbranche.

Diese präsentierte sich mit etwa 22.400 m² angemieteter Bürofläche als zweitstärkster Nachfrager am Büromarkt.

### NACHFRAGE VON BERATENDEN UNTERNEHMEN STEIGT

Auch die beratenden Berufe verzeichneten eine gesteigerte Nachfrage nach Büroflächen. Vor allem bei den Anwaltskanzleien war eine Zunahme der Neuanmietungen zu beobachten, ebenso bei Personaldienstleistern. Der Bildungssektor gehörte ebenfalls zu den größeren Nachfragern, wozu die Großanmietung des Internationalen Bundes mit rd. 8.000 m² maßgeblich beitrug. Zudem entfiel durch die Neubauten der Ed. Züblin AG (ca. 9.500 m²) und der Gustav Epple GmbH (ca. 3.600 m²) jeweils für den eigenen Bedarf ein durchaus bedeutender Anteil des Flächenumsatzes auf das Baugewerbe.

### FLÄCHENUMSATZ DER BRANCHEN IN %



## Vertragsanzahl wächst deutlich

Es ist wieder mehr Dynamik am Büromarkt zu spüren. Mit 248 abgeschlossenen Verträgen liegt die Anzahl über den Werten vor der Coronapandemie und vor allem deutlich über dem Vorjahresergebnis.

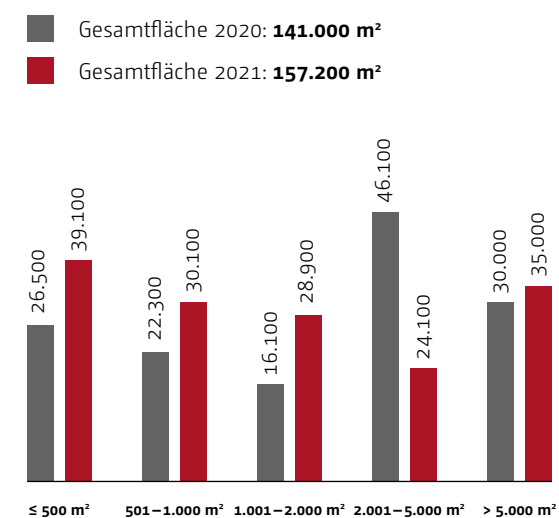
### VERTRÄGE ÜBER KLEINERE FLÄCHEN NEHMEN ZU

Während 2019 116 und 2020 nur 99 Verträge im Segment bis 500 m² abgeschlossen wurden, waren es im vergangenen Jahr 169 Abschlüsse. Bei den in diesem Segment nachfragenden Branchen und auch bei der Qualität der angemieteten Flächen zeigte sich ein gemischtes Bild: von einfachen Flächen im unteren Preissegment für Neugründungen bis zu hochwertigen Büros für langjährig bestehende Firmen. Grundsätzlich bildet dieses Größensegment ein wichtiges Fundament der Büroflächennachfrage in Stuttgart, 2021 machte es rd. 25 % des gesamten Flächenumsatzes aus. Bei den größeren Abschlüssen war das Bild differenzierter: Bei den Verträgen zwischen 501 und 2.000 m² gab es zwar deutliche Zuwächse im Vergleich zu 2020. Allerdings konnten noch nicht die Werte vor der Coronapandemie erreicht werden.

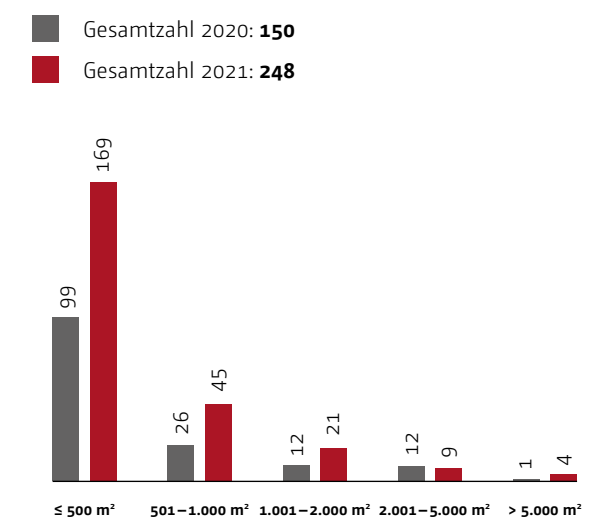
### ZWEI EIGENNUTZER BEI GROSSABSCHLÜSSEN

Bei den insgesamt vier Verträgen über 5.000 m² spielten auch zwei Eigennutzerabschlüsse eine Rolle. Die bereits im Bau befindlichen eigenen Gebäude der Ed. Züblin AG mit rd. 9.500 m² sowie das Projekt von Drees & Sommer SE (ca. 6.000 m²), beide in Stuttgart-Vaihingen, machten rd. 45 % des in diesem Segment erfassten Flächenumsatzes aus. Der größte Vertrag mit 11.200 m² kam von der Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BImA) in Stuttgart-Zuffenhausen. Außerdem unterzeichnete der Internationale Bund in einer Sale-and-lease-back-Transaktion einen langfristigen Mietvertrag über 8.000 m² in Möhringen. Drei der vier Großabschlüsse fanden also im Stuttgarter Süden statt.

### VERTRÄGE NACH FLÄCHE IM VERGLEICH



### VERTRÄGE NACH ANZAHL IM VERGLEICH



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2021



# Solide Entwicklung der Mietpreise

Zum 31.12.2021 lag die Spitzenmiete in Stuttgart bei 25,00 €/m². Für das gesamte Stadtgebiet inklusive Leinfelden-Echterdingen konnte eine Durchschnittsmiete von 16,00 €/m² ermittelt werden. Trotz der Coronapandemie blieb das Mietpreisniveau also stabil.

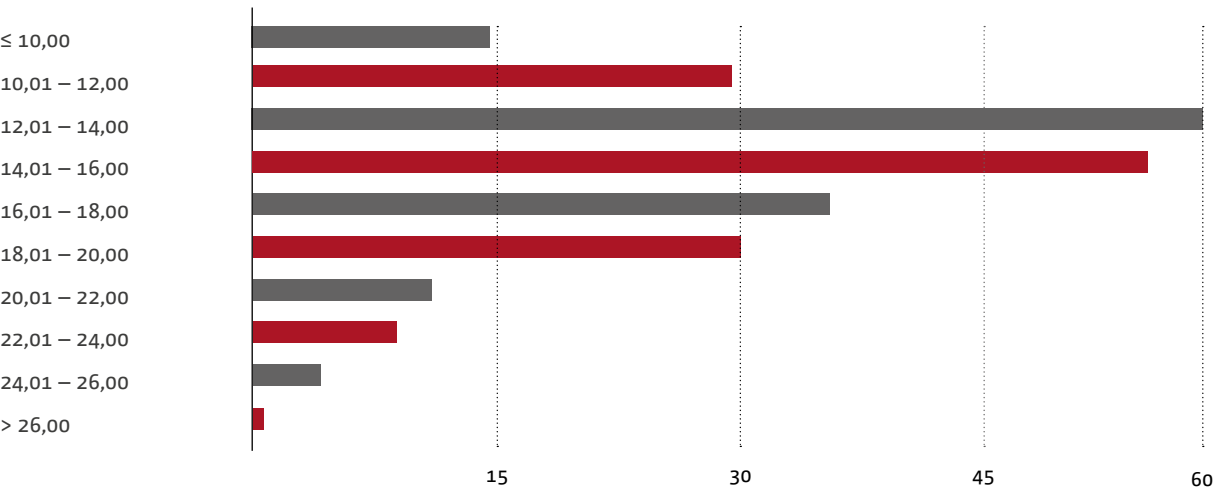
## ZAHRLICHE ABSCHLÜSSE IN RANDLAGEN

Die realisierte Spitzenmiete als Mittelwert der höchstpreisigen Mietabschlüsse lag mit 25,00 €/m² etwa 2 % unter dem Vorjahreswert. Grund hierfür war die geringe Anzahl der in diesem Segment getätigten Abschlüsse, vor allem aufgrund des nach wie vor knappen Flächenangebotes in der Stuttgarter City. Lediglich ein Vertrag in einer hochwertigen Bestandsimmobilie am Stuttgarter Cityring konnte mit immerhin 28,00 €/m² abgeschlossen werden. Auch bei der Durchschnittsmiete musste ein leichter Rückgang konstatiert werden. Dies lag aber nicht an krisenbedingten Mietpreiseinbrüchen, sondern am Einfluss zahlreicher Mietvertragsabschlüsse in den Teilmärkten vor allem der südlichen Randlage, die nahezu ausschließlich in Bestandsflächen generiert wurden.

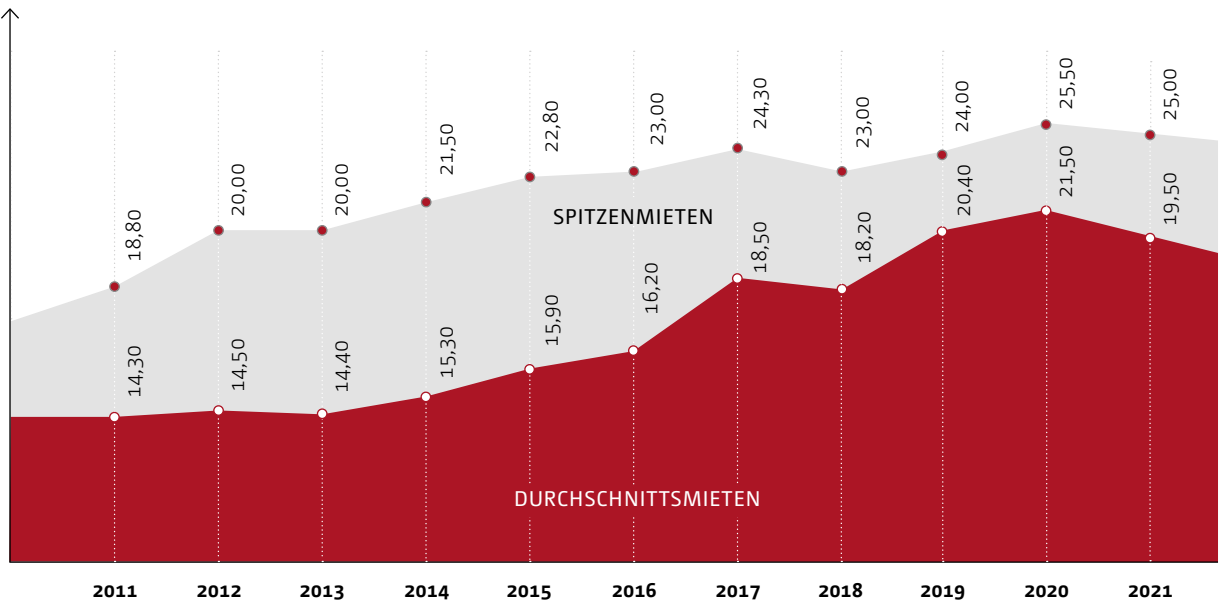
## SPITZENMIETE WIRD DEUTLICH STEIGEN

Auch 2021 fehlten die Großanmietungen der Industrie, vor allem die der Automobilindustrie, die bis vor einigen Jahren für die größten Umsätze am Markt gesorgt und die Branche zum größten Nachfrager gemacht hatten. Trotz des Rückgangs der durchschnittlichen Mietpreise ließ sich bei den angebotenen Büroflächen insgesamt eine steigende Tendenz der Preise sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauf lächen feststellen. Nur rd. 26 % der Mietvertragsabschlüsse lagen 2021 unter 15,00 €/m². In der Stuttgarter City wurde in rd. 46 % der Verträge für 20,00 €/m² oder darüber vermietet, bei modernen Bestandsflächen in der Stuttgarter Innenstadt wurden teils Preise zwischen 18,00 €/m² und 19,50 €/m² festgesetzt. Bei der Spitzenmiete ist 2022 eine deutliche Steigerung zu erwarten. Aktuell entstehen drei Neubauprojekte in der Stuttgarter City, die zu Mietpreisen zwischen 28,00 und 30,00 €/m² angeboten werden.

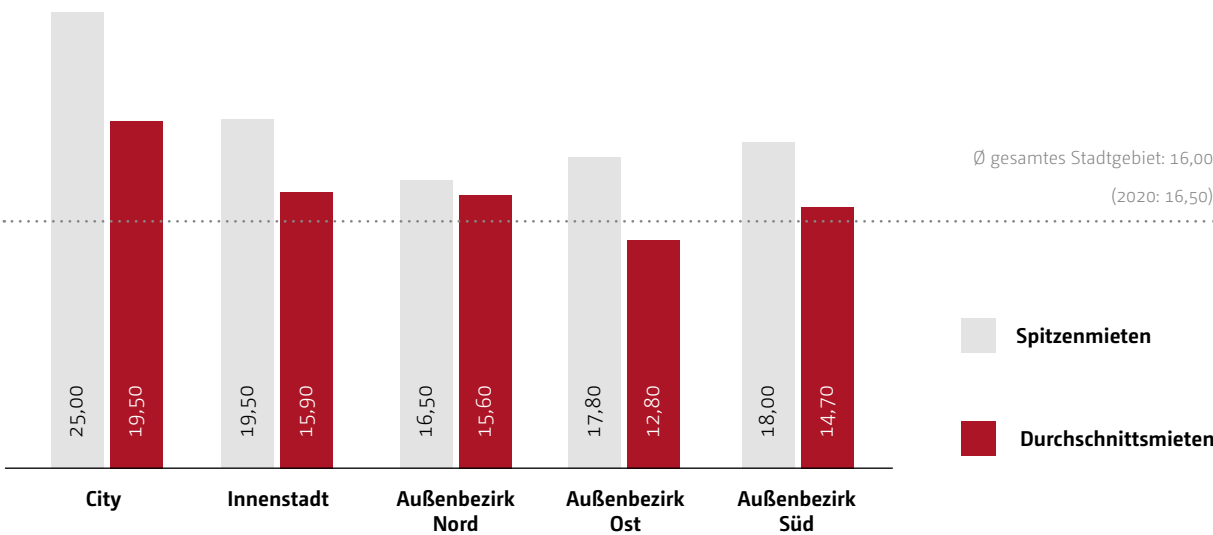
## VERTRAGSANZAHL NACH MIETPREISEN IN €/M² ZUM 31.12.2021



## SPITZEN- UND DURCHSCHNITZMIETEN STUTT GART-CITY 2011 BIS 2021 IN €/M²



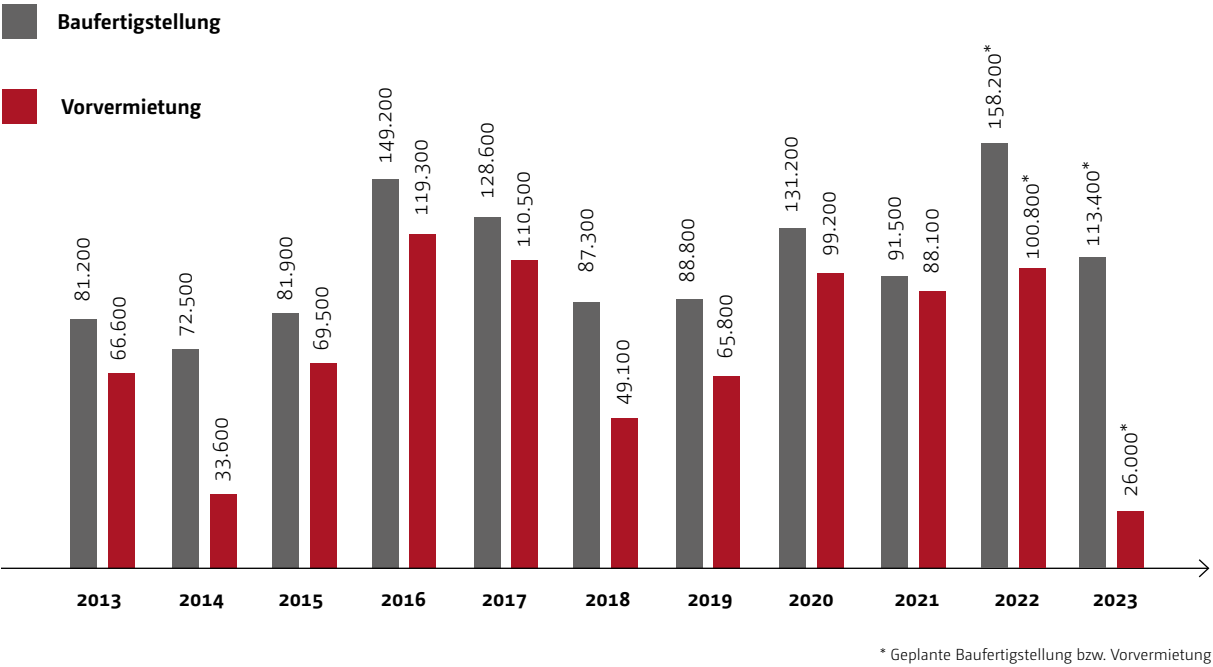
## SPITZEN- UND DURCHSCHNITZMIETEN 2021 IN €/M²



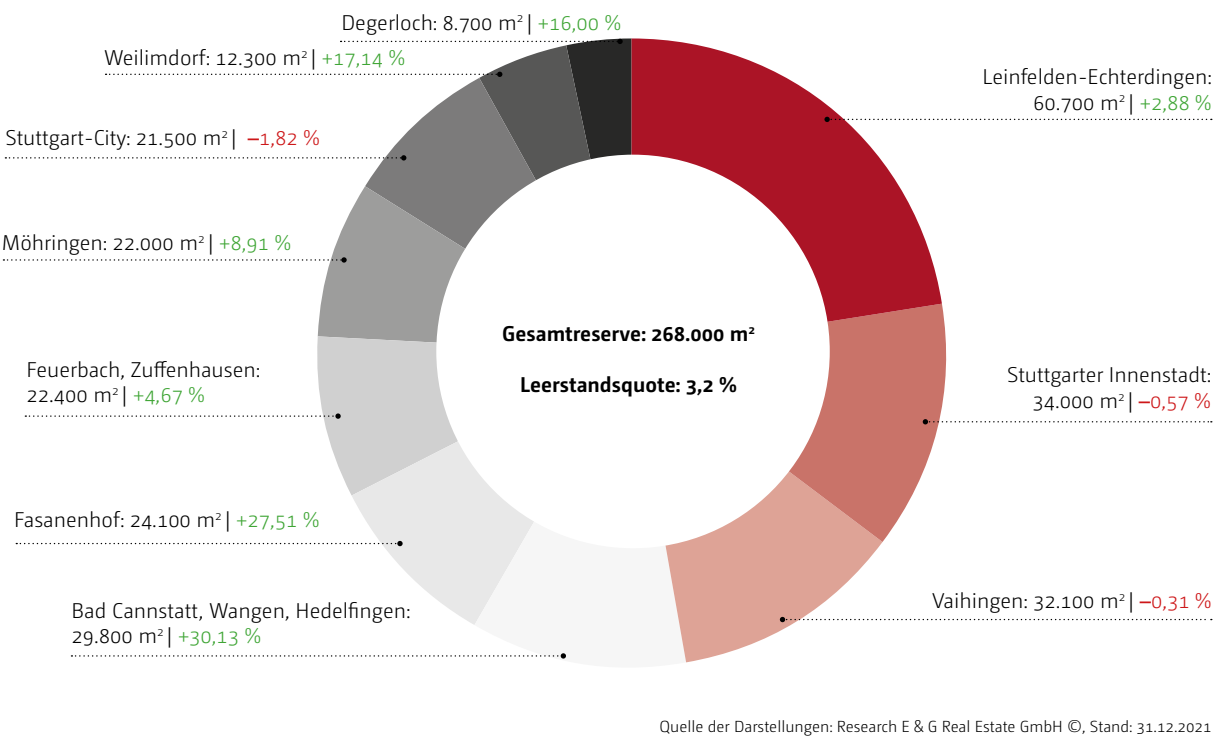
Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2021



FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN IN STUTT GART IN M²



ANGEBOTSRESERVE ZUM 31.12.2021 UND DIE PROZENTUALE VERÄNDERUNG ZU 2020



Flächenleerstand steigt in fast allen Außenbezirken

Zum 31.12.2021 umfasste der gesamte Flächenbestand etwa 8,26 Mio. m². Davon waren rd. 268.000 m² am Markt kurzfristig verfügbar. Die Leerstandsquote lag damit bei 3,2 %.

NEUBAUFLÄCHEN IN ZENTRALEN LAGEN BLEIBEN MANGELWARE

Im Vergleich zum Vorjahr gab es 2021 beim Flächenangebot in der City und der Innenstadt kaum Veränderungen. Nach wie vor fehlte es hier an Neubauflächen. Auch die Projekte, deren Fertigstellung 2022 oder 2023 zu erwarten ist, werden zu keiner großen Entspannung führen – sie umfassen insgesamt nicht mehr als 10.000 m² Bürofläche. Dies stellt wiederum eine Chance für diejenigen Bestandsflächen dar, die in nächster Zeit in größerem Umfang auf den Markt kommen werden – vorausgesetzt, sie entsprechen den Erwartungen an moderne Flächen.

LEINFELDEN-ECHTERDINGEN: TEILMARKT MIT ÜBERANGEBOT

In den Randlagen hat sich das Flächenangebot weiter erhöht, Ausnahme: der Standort Vaihingen. Extrem hohe Leerstände weist nach wie vor Leinfelden-Echterdingen auf. Grund sind die vor Jahren erfolgten Flächenfreisetzungen

der Telekom, die sich ohne Großmieter nur langsam wieder füllen lassen. Leider sind in den südlichen und nördlichen Randlagen weitere größere Leerstände zu erwarten, freigezogen von den Automobilkonzernen. In den letzten Jahren war das Flächenangebot am Stuttgarter Büromarkt deutlich zu knapp. Allerdings besteht nun die Gefahr eines Überangebots, vor allem in den Außenbezirken.

VERSCHIEBUNG VON PROJEKTEN AUFGRUND HOHER LEERSTÄNDE

Von den bereits im Bau befindlichen Neubauprojekten werden 2022 rd. 158.200 m² fertiggestellt, 64 % davon sind bereits vermietet. 2023 sind rd. 113.400 m² zu erwarten, hiervon sind rd. 23 % vorvermietet. Aufgrund der zusätzlichen großen Leerstände in Bestandsobjekten ist zu erwarten, dass einige der ab 2024 geplanten Projekte verschoben oder nur mit hohen Vorvermietungsquoten begonnen werden.





## Marktgeschehen an Top-7-Standorten

### Zuwachs beim Flächenumsatz

Zum 31.12.2021 lag der Flächenumsatz der Top-7-Büromärkte bei rd. 3,13 Mio. m<sup>2</sup> und stieg damit um gut ein Viertel gegenüber dem Vorjahr. Die coronabedingte Talsohle scheint damit überwunden zu sein.

#### DEUTLICHSTE STEIGERUNG DES FLÄCHENUMSATZES IN HAMBURG

Während sich Büromieter und Eigennutzer im ersten Halbjahr noch eher zurückhaltend zeigten, stieg die Anzahl der Vertragsabschlüsse im vierten Quartal spürbar an. Der Flächenumsatz lag hier allein bei rd. 1,10 Mio. m<sup>2</sup>. Der Büroflächenumsatz legte im Vergleich zum Vorjahr an allen Top-7-Standorten zu, wobei sich Hamburg mit einem Plus von 44 % als besonders dynamisch erwies, was vor allem der Branchenvielfalt der Elbmetropole geschuldet ist. In Stuttgart, Düsseldorf und München fielen die Wachstumsraten mit 11 bis 16 % eher moderat aus.

#### SPITZENMIETEN TEILS MIT ENORMEM PLUS

Deutliche Sprünge bei den Büromieten gab es in München und Köln: In der bayerischen Landeshauptstadt legte die Spitzenmiete um 3,50 €/m<sup>2</sup> zu, die Durchschnittsmiete um 1,10 €/m<sup>2</sup>. Mit 2,00 €/m<sup>2</sup> fiel das Plus bei der Spitzenmiete in Köln ebenfalls überproportional hoch aus. Die Spitzenmiete in Berlin hat zum ersten Mal die Schwelle von 40,00 €/m<sup>2</sup> überschritten und spielt nun annähernd in derselben Liga wie Frankfurt und München. Da in der Berliner Innenstadt mittlerweile alle hochwertigen Flächen vermietet sind, müssen Mietinteressenten auch hier mit rasant zulegenden Preisen rechnen.

#### EXPANSIONEN UND UMZÜGE BESSER UMSETZBAR

Die Top-7-Leerstandsquote lag Ende 2021 bei 4,7 % gegenüber 3,6 % im Jahr zuvor. Damit waren in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München insgesamt 4,36 Mio. m<sup>2</sup> kurzfristig verfügbar, ein Drittel mehr als Ende 2020. Nach jahrelangen Flächenengpässen sorgt dies bei Unternehmen an den meisten Standorten für eine Ent-

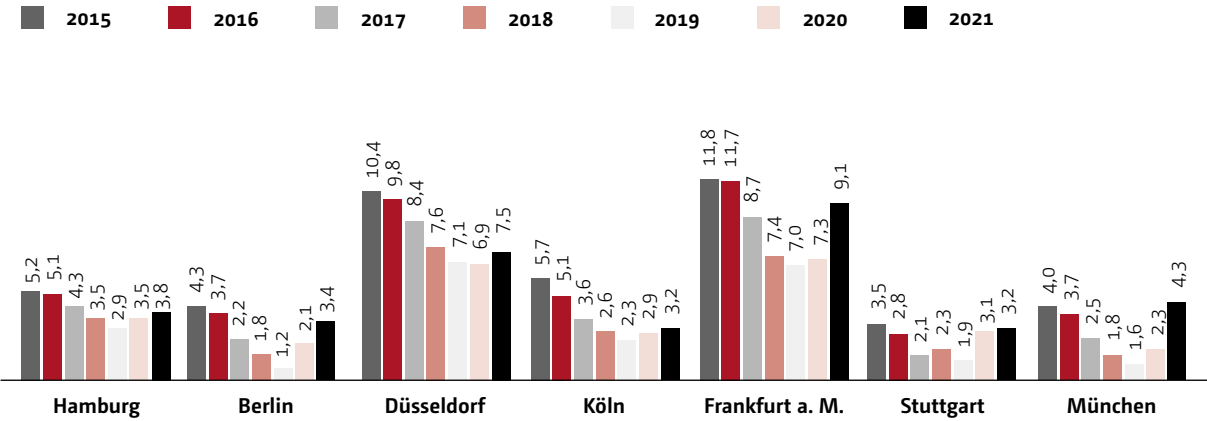
spannung bei der Flächensuche. Erfreulicherweise blieb die Leerstandsquote mit 9,1 % auch in Frankfurt einstellig, obwohl sie hier nach München am stärksten zulegte. Bezogen auf den Büroflächenbestand waren in Köln und Stuttgart mit 3,2 % am wenigsten Flächen verfügbar.

#### VERSCHIEBUNG VON NEUBAUPROJEKTEN

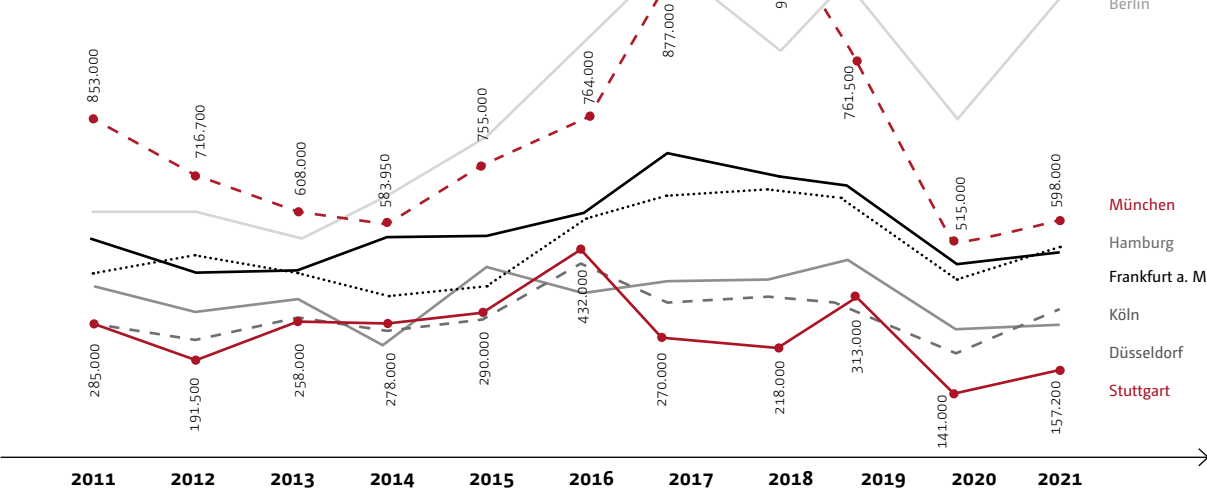
Aufgrund der aktuellen Konjunkturprognosen und der nach wie vor anhaltenden Coronapandemie verschieben viele Entwickler und Bauträger spekulative Vorhaben, nachdem sie den Flächenmangel der letzten Jahre genutzt hatten, um auch ohne Vorvermietungsquoten zu bauen. Das prognostizierte Flächenvolumen der Fertigstellungen in den Jahren 2022 und 2023 beläuft sich auf 3,46 Mio. m<sup>2</sup>. Davon war Ende 2021 nahezu die Hälfte bereits vorvermietet.



#### LEERSTÄNDE IM DEUTSCHLANDWEITEN VERGLEICH IN %



#### FLÄCHENUMSATZ DER TOP-7-STANDORTE 2011 BIS 2021 IN %



#### STUTTGART IM BUNDESWEITEN VERGLEICH

|                 | Flächenumsatz in m² |         | Spitzenmiete in €/m² |       | Durchschnittsmiete in €/m² |       | Leerstandsquote in % |      |
|-----------------|---------------------|---------|----------------------|-------|----------------------------|-------|----------------------|------|
|                 | 2021                | 2020    | 2021                 | 2020  | 2021                       | 2020  | 2021                 | 2020 |
| Hamburg         | 490.000             | 340.000 | 31,50                | 30,50 | 18,10                      | 17,50 | 3,8                  | 3,5  |
| Berlin          | 810.000             | 653.000 | 40,30                | 39,50 | 29,30                      | 28,60 | 3,4                  | 2,1  |
| Düsseldorf      | 281.600             | 245.200 | 28,50                | 28,50 | 16,70                      | 16,10 | 7,5                  | 6,9  |
| Köln            | 305.000             | 210.000 | 28,00                | 26,00 | 17,00                      | 16,50 | 3,2                  | 2,9  |
| Frankfurt a. M. | 485.000             | 365.000 | 45,50                | 45,00 | 21,70                      | 21,90 | 9,1                  | 7,3  |
| Stuttgart       | 157.200             | 141.000 | 25,00                | 25,50 | 16,00                      | 16,50 | 3,2                  | 3,1  |
| München         | 598.000             | 515.000 | 42,00                | 38,50 | 23,40                      | 22,30 | 4,3                  | 2,3  |

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH/German Property Partners ©, Stand: 31.12.2021



## Stuttgart im Detail

Die Nachfrage in der Innenstadt und der City war schon immer höher als diejenige in den Außenbezirken, daran hat sich auch 2021 nichts geändert. Allerdings gibt es hier nach wie vor kaum ein Angebot an entsprechenden Flächen. In guten Jahren wurden in City und Innenstadt zusammen rund 90.000 m² vermietet, zwischenzeitlich sind es weniger als die Hälfte. Eine Verbesserung der Angebotssituation in nennenswertem Umfang ist erst ab 2023/2024 zu erwarten.



Two.One, Stuttgart-City

## Stuttgart-City/Innenstadt: Fertigstellungen erst wieder ab 2023

Die City und die Innenstadt gehörten auch 2021 zu den begehrtesten Lagen von Stuttgart. Allerdings gab es hier nach wie vor kaum ein Angebot an entsprechenden Flächen, im vergangenen Jahr wurden weniger als 40.000 m² vermietet. Eine Erholung wird es frühestens ab dem kommenden Jahr geben.

2023 werden kleinere Projekte wie das „Vier Giebel“ und ein Projekt auf der Königstraße fertiggestellt, aber jeweils nur mit Flächenvolumina von max. 2.500 bis 3.000 m². Lediglich das Projekt „Rosenstein Mitte“ im Rosensteinviertel bietet ab Ende 2023 ein größeres Flächenpotenzial mit bis zu 9.000 m². Weitere Flächen über 5.000 m² werden erst ab 2024 verfügbar sein, z. B. durch die Entwicklung „TWO.ONE“ an der Theodor-Heuss Straße.

Wie bereits 2020 wurden auch 2021 vereinzelt Flächen als Untermietflächen angeboten, deren Konditionen sich allerdings nach Vertragsende massiv verändern sollen. Solche Flächen finden nur dann einen Abnehmer, wenn die Vermieterseite bereit ist, die für längere Vertragslaufzeiten üblichen Incentives zu gewähren. Flächen, die modernen Anforderungen nicht entsprechen und vor einer Neuvermietung nicht maßgeblich aufgewertet werden, lassen sich nur schwer am Markt platzieren. Die Höhe der Nebenkosten ist inzwischen grundsätzlich ein wichtiger Faktor.

### CITY

Der höchste abgeschlossene Vertrag umfasste ca. 2.800 m² in der Jägerstraße, Mieter ist die öffentliche Hand; weitere 2.700 m² mietete ein Business-Center-Anbieter in zentralster Citylage. Der größte Anteil der Verträge lag wieder bei unter 500 m². Wenige Verträge konnten im Bereich bis 1.000 m² unterzeichnet werden. Im Segment zwischen 1.000 und 5.000 m² gab es lediglich fünf Verträge. Auch dies zeigt die seit Jahren bestehende Knappheit an größeren Flächen. Im Vergleich zum Vorjahr konnten immerhin ca. 9.600 m² mehr Fläche vermietet werden. Der Umsatz lag im Vergleich zum Vorjahr um 49 % höher.

### INNENSTADT

Auch hier lag der größte Vertrag bei lediglich gut 3.000 m², unterzeichnet durch die öffentliche Hand. Nahezu 70 % der Verträge wurden im Segment bis 500 m² abgeschlossen. Grundsätzlich fand ein Wechsel nur in modernen oder modernisierten Gebäuden statt, die Umsetzung neuer Arbeitswelten hat demnach ganz klar Priorität.

| City            | ≤ 500 m²   | 501 – 1.000 m² | 1.001 – 2.000 m² | 2.001 – 5.000 m² | > 5.000 m² |
|-----------------|------------|----------------|------------------|------------------|------------|
| % Anteil Fläche | 32 %       | 25 %           | 23 %             | 20 %             | 0 %        |
| m²              | 9.700      | 7.400          | 6.000            | 5.500            | 0          |
| Ø Mietpreis     | 19,50 €/m² |                |                  |                  |            |
| Spitzenmiete    | 25,00 €/m² |                |                  |                  |            |

| Innenstadt      | ≤ 500 m²   | 501 – 1.000 m² | 1.001 – 2.000 m² | 2.001 – 5.000 m² | > 5.000 m² |
|-----------------|------------|----------------|------------------|------------------|------------|
| % Anteil Fläche | 29 %       | 15 %           | 44 %             | 12 %             | 0 %        |
| m²              | 8.200      | 4.300          | 12.100           | 3.300            | 0          |
| Ø Mietpreis     | 15,90 €/m² |                |                  |                  |            |
| Spitzenmiete    | 19,50 €/m² |                |                  |                  |            |



## Stuttgarter Norden: Vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort

Das vergangene Jahr war verhalten, nun prägen Fertigstellungen diverser großer Projekte das laufende Jahr im Stuttgarter Norden. Zudem werden in größerem Maßstab Flächen freigezogen, doch hier muss man genauer hinschauen, was die Potenziale und das Umfeld betrifft.

**FEUERBACH**

Die Entwicklung des Standorts „CityPrag“ wird 2022 nahezu abgeschlossen sein. So sind die Wohnungen und die Gewerbeflächen im Projekt „MAYOFFICE“ vollständig fertiggestellt und bezogen, nur bei den Büroflächen gibt es noch eine letzte freie Fläche. Auch das Projekt „MAYLIVING“ daneben macht große Fortschritte. Noch ist dort eine Seltenheit am Stuttgarter Markt verfügbar: ein frei stehendes Gebäude mit ca. 4.000 m².

Der im Laufe des Jahres 2021 stark gewachsene „Porsche Design Tower“ hat zwischenzeitlich die finale Höhe erreicht und erhält derzeit eine markante Glasfassade, eine Fertigstellung ist für Anfang 2024 vorgesehen. Auch hier stehen noch Flächen zur Verfügung.

Im Gegensatz zu den Vorjahren gab es 2021 in Feuerbach weniger als zehn Verträge im kleinflächigen Segment bis

500 m² und nur drei Verträge zwischen 500 und 1.000 m². Gesucht waren entweder moderne oder einfach nur günstige Flächen. Die Wahl der Nutzer fällt immer wieder auf Feuerbach, weil je nach Lage der Zugriff auf die komplette Feuerbacher Infrastruktur besteht und eine S-Bahn-Anbindung gegeben ist.

Auch für die Zukunft ist Feuerbach gut gerüstet. Neben dem immer noch „schlummernden“ Leitz-Areal werden derzeit drei weitere Projekte auf den ehemaligen „Flint“-Grundstücken vorangetrieben, die insgesamt ca. 60.000 m² neue Büro-/Labor- und Servicefläche zur Verfügung stellen könnten. Einerseits sind das sicherlich moderne Flächen in guter infrastruktureller Lage, andererseits hat das Feuerbacher Mietpreisniveau bei Neubauflächen ein noch nie dagewesenes Niveau erreicht.

| Feuerbach/<br>Zuffenhausen | ≤ 500 m²   | 501 – 1.000 m² | 1.001 – 2.000 m² | 2.001 – 5.000 m² | > 5.000 m² |
|----------------------------|------------|----------------|------------------|------------------|------------|
| % Anteil Fläche            | 18 %       | 10 %           | 0 %              | 0 %              | 72 %       |
| m²                         | 2.850      | 1.550          | 0                | 0                | 11.200     |
| Ø Mietpreis                | 16,10 €/m² |                |                  |                  |            |
| Spitzenmiete               | 16,20 €/m² |                |                  |                  |            |

| Weilimdorf      | ≤ 500 m²   | 501 – 1.000 m² | 1.001 – 2.000 m² | 2.001 – 5.000 m² | > 5.000 m² |
|-----------------|------------|----------------|------------------|------------------|------------|
| % Anteil Fläche | 50 %       | 50 %           | 0 %              | 0 %              | 0 %        |
| m²              | 1.100      | 1.100          | 0                | 0                | 0          |
| Ø Mietpreis     | 12,20 €/m² |                |                  |                  |            |
| Spitzenmiete    | 12,50 €/m² |                |                  |                  |            |

**ZUFFENHAUSEN**

Ab 2022 wird die Siemens AG im Projekt „Campus Urbanic“ ihren neuen Sitz für den Großraum Stuttgart haben. Das „Urbanic“ zeichnet sich durch eine herausragende Architektur und alle Annehmlichkeiten einer modernen Bürowelt aus. Ein Pluspunkt neben der hervorragenden Anbindung an die S-Bahn sind die schön gestalteten Freiflächen für Aufenthalte in der Umgebung. Auch das Betriebsrestaurant in einer alten Industriehalle und verschiedene Kindertagesstätten tragen zu dem schlüssigen Gesamtkonzept bei. Dieses war 2021 mit ausschlaggebend für die öffentliche Hand: In einem Bestandsgebäude wurde ein Mietvertrag über ca. 11.200 m² unterzeichnet.

Das „Urbanic“ stellt ein gutes Beispiel für die Entwicklung von Stuttgart-Zuffenhausen in Richtung eines hochwertigen Dienstleistungsstandorts dar.

Der Leerstand am Standort Feuerbach/Zuffenhausen hat sich in den vergangenen zwölf Monaten weiter erhöht, bedingt unter anderem durch die Neuordnung der Flächenstrukturen bei verschiedenen Nutzern aus der Automobilindustrie. Nachfragen aus diesem Segment waren hier 2021 nicht zu verzeichnen, interessiert waren vielmehr insbesondere sonstige Büronutzer und die öffentliche Hand.

Das Mietpreisniveau im Markt Feuerbach/Zuffenhausen belief sich 2021 im Durchschnitt auf 16,10 €/m² und bei der Spitzenmiete auf 16,20 €/m².

**WEILIMDORF**

Wie im letzten Büromarktbericht erstmalig ausgeführt, werden die Auswirkungen der Transformation auch hier sichtbar. Einerseits verlässt die Siemens AG nach vielen Jahrzehnten diesen Standort, andererseits wird die Porsche AG ihre Standorte wieder werksnäher zusammenführen. Dies hat Auswirkungen auf die Anzahl der verfügbaren Flächen in Weilimdorf. Die Nachfrage war im vergangenen Jahr mit ca. 2.200 m², verteilt lediglich auf Verträge im Segment bis 1.000 m², sehr gering, immerhin liegt der 10-Jahres-Durchschnitt bei ca. 19.800 m². Allerdings waren an der Flächenabnahme auch kleinere internationale Automobilunternehmen beteiligt, was für den Standort hoffen lässt.

Insbesondere in Weilimdorf wird deutlich, dass es die Großabnehmer der Vergangenheit in Zukunft nicht mehr geben wird, obwohl der Stadtteil enorme Flächenpotenziale bietet und zukünftig bieten wird. Optimierungspotenzial besteht allerdings noch in der gastronomischen Versorgung und der Ausstattung für den täglichen Bedarf.

Derzeit wird das Projekt „Mo26“ in der Motorstraße 26 errichtet, ein dem neuesten Stand entsprechendes Bürogebäude mit insgesamt ca. 18.000 m² modernster Fläche und direktem Blick auf die dahinterliegenden freien Felder, verfügbar ab Ende 2022.

Weilimdorf wird zukünftig interessant für größere Nutzer, die umfangreichere Flächen benötigen und die notwendige Infrastruktur selbst errichten können. Für sie dürfte der dortige Mietpreis den Standort wieder attraktiv machen.



Mittlerer Pfad 13–15, Weilimdorf

Bildquelle: © Henning Kretz



## Stuttgarter Osten: Der Neckarpark wächst – ansonsten herrscht Stagnation

Für 2021 muss im gesamten Gebiet Bad Cannstatt/Hedelfingen/Wangen ein weiterer massiver Rückgang der Flächenumsätze um 47 % auf jetzt ca. 16.000 m² konstatiert werden. Die zeitnahe Verfügbarkeit hochwertiger Neubauflächen wird vermutlich zu einem Anstieg der Mieten führen.

### BAD CANNSTATT

Unübersehbar wächst das Areal Neckarpark in Bad Cannstatt. Das Sportbad soll 2022 eröffnet werden. Im nächsten Schritt sollen dann die verschiedenen Blockrandbebauungen als Lärmschutz für den dahinterliegenden Wohnungsbau entstehen. Die nächsten Projekte sind die „Stuttgarter Höfe“ auf dem Teilstück Q9; verantwortlich für diese Mischung aus Gewerbe und Wohnen zeichnet die Bülow AG. Auf dem Teilgrundstück Q20 gegenüber entsteht das „CANNION“, eine architektonisch außergewöhnliche Projektentwicklung der FAY Projects GmbH. Geprägt wird es durch teilweise einander zugeneigte Gebäudekörper und extensiv begrünte Fassaden. Erste Verträge mit einem Fitnessbetreiber (ca. 2.000 m²), einem Lokalgastronomen (ca. 670 m²) und einem 4-Sterne-Hotel (194 Zimmer und Suiten) gibt es bereits. Darüber hinaus stehen weitere rd. 14.000 m² Büroflächen zur Verfügung.

Insgesamt wird das Projekt rd. 24.000 m² umfassen und soll bis Ende 2024 fertiggestellt werden. Im Zuge der Neubebauung des Neckarparks wird auch darüber nachgedacht, die benachbarte Schleyer-Halle durch einen Neubau zu ersetzen, der den Erwartungen an eine größere zeitgemäße Veranstaltungshalle mit entsprechenden Kapazitäten besser gerecht werden kann.

Das Projekt „Leo“ im Gebiet Löwentor mit einer Gesamtgröße von ca. 16.000 m² verfügbarer Fläche wurde zum 01.01.2022 vollendet und bietet nun kurzfristigen Suchern die Möglichkeit, moderne Flächen zu übernehmen. Im Gegensatz zu anderen Stuttgarter Lagen dürften die Mietpreise in Bad Cannstatt noch etwas moderater sein. Nachgefragt wurden 2021 in Bad Cannstatt lediglich Flächen zwischen 100 und 700 m².

### WANGEN/HEDELFINGEN

Getragen wurden die Umsätze im Gebiet Hedelfingen/Wangen entlang des Neckars teilweise wieder durch die öffentliche Hand, die in der Ulmer Straße eine Fläche von ca. 2.500 m² angemietet hat. Ein Eigennutzer hat im Bereich der Otto-Konz-Brücken weitere 2.500 m² Bürofläche als eigenes Verwaltungsgebäude errichtet. Rund 85 % der Verträge wurden mit Flächen unter 250 m² unterzeichnet. Moderne, den heutigen Anforderungen gerecht werdende Flächen sind derzeit in diesem Gebiet kaum verfügbar, und

die bescheidene Nachfrage im vergangenen Jahr lässt auch nicht erwarten, dass Bestände entsprechend saniert werden. Doch auch wenn das Gebiet in der Vergangenheit stark von automobilen Nutzern geprägt war und bei eben diesen Nutzern derzeit eine deutliche Zurückhaltung feststellbar ist, wird sich dies aufgrund des rasanten technologischen Wandels in näherer Zukunft voraussichtlich wieder ändern. Neue externe Zulieferunternehmen drängen in anderen deutschen Großstädten auf den Markt und siedeln sich in der Nähe der Hersteller an, dies könnte auch hier passieren.

| Bad Cannstatt/<br>Wangen/Hedelfingen | ≤ 500 m²   | 501 – 1.000 m² | 1.001 – 2.000 m² | 2.001 – 5.000 m² | > 5.000 m² |
|--------------------------------------|------------|----------------|------------------|------------------|------------|
| % Anteil Fläche                      | 36 %       | 26 %           | 17 %             | 21 %             | 0 %        |
| m²                                   | 5.700      | 4.100          | 2.700            | 3.500            | 0          |
| Ø Mietpreis                          | 12,80 €/m² |                |                  |                  |            |
| Spitzenmiete                         | 17,80 €/m² |                |                  |                  |            |



CANNION, Stuttgart-Bad Cannstatt

Bildquelle: © FAY Projects GmbH



## Stuttgarter Süden: Das Gesicht des Albplatzes verändert sich

Eine hervorragende Anbindung an den Flughafen, ein attraktives Umfeld in Form der Degerlocher Einkaufsmeile, moderne Büroflächen – rund um den Degerlocher Albplatz ist alles vorhanden, was zeitgemäße Arbeitsplätze ausmacht. Auch in Vaihingen/Möhringen ist nach wie vor eine nachhaltige Dynamik zu spüren, was sich 2021 auch in der Vermietungsleistung niederschlug.



| Degerloch       | ≤ 500 m²   | 501 – 1.000 m² | 1.001 – 2.000 m² | 2.001 – 5.000 m² | > 5.000 m² |
|-----------------|------------|----------------|------------------|------------------|------------|
| % Anteil Fläche | 7 %        | 45 %           | 0 %              | 48 %             | 0 %        |
| m²              | 600        | 3.700          | 0                | 3.900            | 0          |
| Ø Mietpreis     | 15,90 €/m² |                |                  |                  |            |
| Spitzenmiete    | 17,00 €/m² |                |                  |                  |            |

| Leinfelden-Echterdingen | ≤ 500 m²   | 501 – 1.000 m² | 1.001 – 2.000 m² | 2.001 – 5.000 m² | > 5.000 m² |
|-------------------------|------------|----------------|------------------|------------------|------------|
| % Anteil Fläche         | 49 %       | 30 %           | 21 %             | 0 %              | 0 %        |
| m²                      | 2.800      | 1.700          | 1.200            | 0                | 0          |
| Ø Mietpreis             | 14,30 €/m² |                |                  |                  |            |
| Spitzenmiete            | 17,50 €/m² |                |                  |                  |            |

| Fasanenhof      | ≤ 500 m²   | 501 – 1.000 m² | 1.001 – 2.000 m² | 2.001 – 5.000 m² | > 5.000 m² |
|-----------------|------------|----------------|------------------|------------------|------------|
| % Anteil Fläche | 64 %       | 36 %           | 0 %              | 0 %              | 0 %        |
| m²              | 3.600      | 2.000          | 0                | 0                | 0          |
| Ø Mietpreis     | 12,00 €/m² |                |                  |                  |            |
| Spitzenmiete    | 14,00 €/m² |                |                  |                  |            |

### DEGERLOCH

Das Gesicht des Albplatzes wandelt sich gerade stark. Das Projekt „Degerloch Office Center“ („DOC“) nimmt Gestalt an. Der Neubau für die Hallesche Krankenversicherung steht im Rohbau, auch die Kernsanierung des ehemaligen Siemens-Gebäudes ist in vollem Gange. Alles soll nach heutigem Stand bis Mitte 2023 abgeschlossen sein. Insgesamt entstehen dort ca. 35.000 m² revitalisierte und neue Büroflächen in einem Campus, der nicht nur eine gute Anbindung an die Degerlocher Innenstadt hat, sondern mit Fitnessstudio, Kita, Cafeteria und weiteren Dienstleistungen selbst alle Ansprüche an eine moderne Arbeitswelt erfüllt. Parallel sollen ab ca. Mitte 2022 die Sanierungsarbeiten des Albplatzforums (ehemals CMS) beginnen. Hier werden nach der Fertigstellung ab Mitte 2023 ca. 12.000 m² sanierte Bürofläche zur Verfügung stehen, deren Nutzer von den gesamten Entwicklungen im Umfeld profitieren werden. Seit Ende 2021 ist der Flughafen vom Albplatz aus mit der Stadtbahnlinie U6 in 25 min erreichbar.

Insgesamt war 2021 in Degerloch eine Steigerung des Flächenumsatzes auf 8.200 m² zu verzeichnen, dies entspricht einem Wachstum gegenüber 2020 von 28 %. Die Verteilung war allerdings eindeutig: Nur 10 % der vermieteten Fläche lagen im Gebiet Tränke, der weit überwiegende Anteil wurde rund um den Albplatz vermietet.

Die unterzeichneten Verträge beliefen sich bei Flächen unter 500 m² in Bestandsgebäuden auf ca. 16,00 bis 17,00 €/m².

### LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

2021 wurde das „Vision One“ im Gewerbegebiet von Echterdingen nahe der Autobahn und dem Flughafen fertiggestellt: Es hat sich als moderner Standort am Markt etabliert. 2021 konnte hier noch ein weiterer Vertrag mit einem IT-Dienstleister über ca. 1.000 m² abgeschlossen werden.

Die Abspaltung der Daimler-Truck-Sparte wird zur Belebung des neuen „Truck Center“ in Leinfelden-Unteraichen führen. Das Objekt wurde fertiggestellt, der Bezug läuft bereits. Der neue Truck Campus weist dieselbe architektonische Sprache auf wie das in Stuttgart-Vaihingen errichtete neue Headquarter der Mercedes-Benz Group AG. Auch der in Unteraichen entwickelte Standort entspricht modernsten

ten Anforderungen und bietet jene Annehmlichkeiten im öffentlichen Umfeld, die heutige Arbeitsplätze fordern. Die im Gebiet 2021 unterzeichneten Verträge lagen ausnahmslos in Leinfelden-Unteraichen und Echterdingen, Leinfelden-Oberaichen ging leer aus. Auch das bereits im vorigen Bericht angesprochene Problem der Leerstände im Gebiet Fasanenweg in Unteraichen blieb 2021 erhalten: Eine Nachfrage nach diesen Gebäuden ist derzeit nicht vorhanden.

Insgesamt bleibt zu hoffen, dass die Attraktivität der nahegelegenen Autobahn und das große Flächenpotenzial von über 50.000 m² in Leinfelden-Echterdingen Nutzer vom Standort in Zukunft überzeugen werden. Der 10-Jahres-Durchschnitt der Kommune liegt bei ca. 21.000 m², das Ergebnis von 2021 mit 5.700 m² lag also nur bei einem guten Viertel des Üblichen.

### FASANENHOF

Am 11. Dezember 2021 war es so weit: Seit diesem Tag führt die Stadtbahnlinie U6 vom Fasanenhof weiter bis zum Stuttgarter Flughafen und stellt damit die Verbindung zum künftigen Fern- und Regionalbahnhof (Filderbahnhof) am Flughafen her. Die Attraktivität des Standorts Fasanenhof erhöht sich dadurch noch einmal maßgeblich.

Überlegungen zur direkten Verbindung der Gewerbegebiete Vaihingen/Möhringen mit dem Flughafen über eine eigene Linie U17 wurden von der SSB bereits vorgestellt, eine Umsetzung ist aber erst für 2025 im Zuge der Fertigstellung der P+R-Parkhäuser am Rand dieser Gewerbegebiete angedacht.

Der zweite Bauabschnitt des Projekts „Campus Fasanenhof“ hat nunmehr das Rohbaustadium erreicht, die Vollendung ist für 2022 vorgesehen. Somit entstehen dort weitere ca. 7.200 m². Standortprägend ist der „Campus Fasanenhof“ insofern, als er den Wandel des Gebiets deutlich macht. Ein weiterer Baustein dieses Wandels ist das Projekt „Licht-hof“. Dafür liegt eine fertige Baugenehmigung vor, sodass interessierte Großnutzer mit entsprechendem Vorlauf sich schon heute Flächen sichern können.



Auch wenn die Nachfrage für den Standort 2021 sogar 81 % über dem Vorjahresergebnis lag, bedeuten insgesamt 5.800 m² ein Niveau von immer noch 60 % unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Die Nachfrage im Gebiet war geprägt von Vermietungen unter 500 m²: Ihr Anteil betrug 64 %. Die größte Fläche belief sich allerdings auch nur auf 700 m², sie wurde an ein Unternehmen der IT-Branche vermietet. Nahezu alle Abschlüsse am Standort wurden im „Business Park“ getätigt.

Die Mietpreise für Bestandsflächen bewegten sich zwischen 10,50 und 14,00 €/m², Neubauflächen dürften hier zukünftig bei ca. 16,00 bis 17,50 €/m² je nach Größe liegen.

VAIHINGEN/MÖHRINGEN/STEP

Trotz Corona erfolgte der Umzug in den neuen Campus der Mercedes-Benz Group AG ab dem Frühjahr 2021. Zwischenzeitlich begann dort der neue Büroalltag – er wird spätestens mit dem Ende der Coronakrise zu einer völlig neuen Belegung des Standorts beitragen. Die Offenheit des Campus und seine Aufenthaltsqualität im Hof zwischen den Gebäuden werden prägend sein für zukünftige Entwicklungen in der Umgebung.

Die Bauarbeiten des zwischenzeitlich verkleinerten Allianz-Campus sind derzeit in vollem Gange. Von den ursprünglich geplanten fünf Gebäudeteilen wird die Allianz nur drei selber errichten, die Entwicklung der beiden anderen übernimmt die LBBW Development. Somit werden ab ca. 2024/2025 an diesem Standort neben verschiedenen anderen Projekten weitere ca. 30.000 m² modernster Bürofläche in direkter Nähe zum neuen Regionalbahnhof zur Verfügung stehen. Der angestrebte Ausbau der Nord-Süd-Straße zur besseren

Anbindung des Gewerbegebiets wurde bereits gestartet, Überlegungen zu zusätzlichen P+R-Parkhäusern am Gebietsrand wurden ebenfalls angestoßen.

Eine weitere Projektentwicklung befindet sich in Vorbereitung und hat bereits einen Nutzer: Auf einer weiteren Fläche des ehemaligen KNV-Areals an der Ecke Wallgraben/Schockenriedstraße wird ein Eigennutzer voraussichtlich einen Neubau mit ca. 25.000 m² errichten. Damit verbleiben noch ca. 30.000 m² Fläche, die in einem weiteren Schritt dem Markt zugeführt werden können.

Auch im STEP, einem seit Jahren etablierten Standort in Vaihingen unweit der Universität, wurden zahlreiche Verträge mit Flächen von unter 500 m² abgeschlossen, insgesamt wurden rund 6.200 m² vermietet. Im Vergleich zum Vorjahr war dies eine Steigerung um 300 %, ein Beweis für die Akzeptanz des Standorts. Das Mietpreisniveau lag je nach Ausstattung zwischen 13,00 und 15,50 €/m².

Die ehemalige IBM-Zentrale, der Eiermann-Campus, heute auch bekannt als „Vaih-Campus“, ist zwischenzeitlich Teil der IBA'27 geworden. Somit dürfte das aufgrund der beabsichtigten unterschiedlichen Nutzungen doch sehr komplexe Projekt allmählich in die Umsetzung kommen, da ansonsten eine rechtzeitige Fertigstellung schwierig würde. Im ersten Schritt ist die Vollendung des Schleifenhauses mit den Wohnflächen für Studierende als Lärmschutz am Rand des Campus vorgesehen, im nächsten Schritt werden erste Gebäude auf der Innenfläche des Campus errichtet. Ein Booster für den Erfolg des Areals wäre eine wie auch immer geartete Anbindung an den ÖPNV über den Bus hinaus, etwa per Schiene oder durch die Luft – im Gespräch ist eine Seilbahn –, hier werden derzeit verschiedene Möglichkeiten geprüft.

| Vaihingen/Möhringen/STEP | ≤ 500 m²                                     | 501 – 1.000 m² | 1.001 – 2.000 m² | 2.001 – 5.000 m² | > 5.000 m² |
|--------------------------|----------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------|
| % Anteil Fläche          | 13 %                                         | 14 %           | 16 %             | 6 %              | 51 %       |
| m²                       | 6.100                                        | 6.500          | 7.500            | 2.800            | 23.500     |
| Ø Mietpreis              | Vaihingen: 15,10 €/m², Möhringen: 15,30 €/m² |                |                  |                  |            |
| Spitzenmiete             | Vaihingen: 16,50 €/m², Möhringen: 16,00 €/m² |                |                  |                  |            |

In Möhringen ist im östlichsten Bereich der Gemarkung Interessantes im Werden. Der ursprüngliche Daimler-Campus an der Epplerstraße wird derzeit durch die Alstria in den Bürocampus „Sternhöhe“ umgewandelt. Hier waren die letzten 24 Monate von Planungsphasen und ersten Vermietungen, Umbauarbeiten und Modernisierungen geprägt, die auch in diesem Jahr weitergeführt werden. 2022 soll mit der Entfernung der einstigen Pforte der erste Schritt der Öffnung erfolgen, wodurch das Areal auch von außen frei zugänglich sein wird. Die Anordnung der Gebäude lässt eine Großzügigkeit zu, wie sie aufgrund der hohen Bodenpreise an keinem anderen Bürostandort in Stuttgart geboten werden kann. Eine einzigartige Mischung aus ehemaliger Konzernzentrale und modernen Büroflächen wird künftig den Charme dieses Standorts ausmachen. Im Gebiet Vaihingen/Möhringen konnten auch 2021 zwei Großverträge unterzeichnet werden. So wird der Internati-

onale Bund, ein Schulungsunternehmen, seine ursprünglich im Eigentum befindliche Fläche von ca. 8.000 m² nach einer Kernsanierung wieder anmieten; die Ed. Züblin AG hat auf Möhringer Gemarkung als Eigennutzer ein Gebäude mit 9.500 m² errichtet.

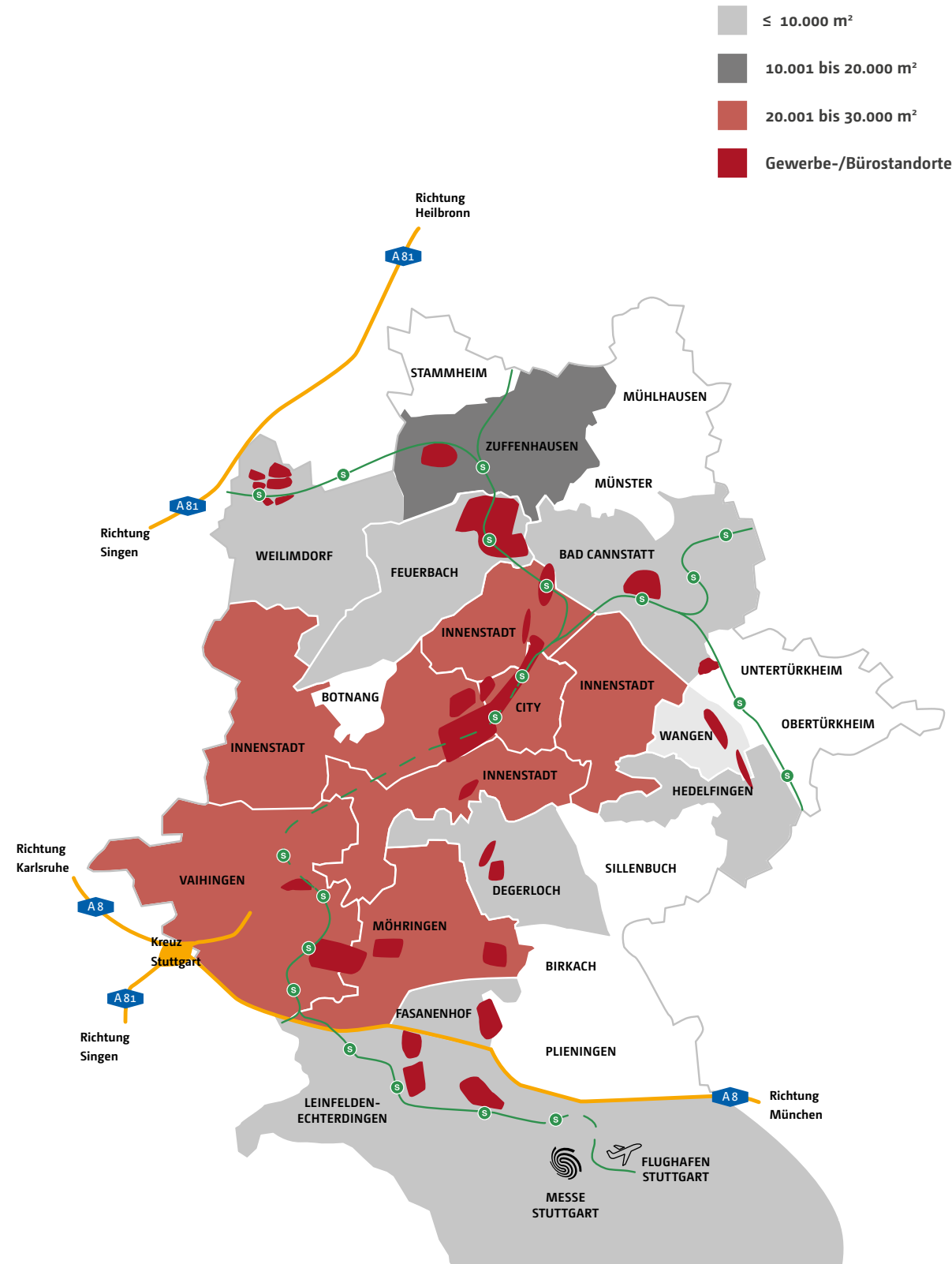
2021 hatte das Gebiet Vaihingen/Möhringen die mit Abstand höchste Steigerung aller Stuttgarter Stadtteile zu verzeichnen: Die Vermietungsleistung stieg um nahezu 100 % auf insgesamt 46.400 m². Noch liegt man damit etwas unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von ca. 48.000 m², aber die Zahlen belegen eindeutig die Akzeptanz und Attraktivität des Gebiets.

Die Anzahl der Verträge unter 500 m² dominiert auch hier noch eindeutig das Geschehen, die Unterzeichnung einiger größerer Verträge ist jedoch ein Signal und bestätigt die Zukunftsfähigkeit des Standorts.





## Büromarkt Stuttgart: Flächenumsätze 2021



Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2021

## Die Aussichten für 2022: Die Arbeitswelt ändert sich – Herausforderung & Chance

Neue Faktoren spielen eine zunehmend wichtiger werdende Rolle im Hinblick auf die Gewinnung qualifizierter Arbeitskräfte. Moderne Büroflächen mit hervorragender technischer Ausstattung und eine gute Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung sind gefragt denn je. Hinzu kommen ökologische, Zertifizierungs- und Kosten-Aspekte.

Ökologisches Umdenken in der Gesellschaft führt auch bei den Unternehmen zu einer neuen Betrachtung der Büroimmobilie, parallel entsteht politischer Druck: Gefordert werden moderne, energieeffiziente und den Menschen und seine Bedürfnisse in den Mittelpunkt rückende Gebäude im Sinne der ESG-Konformität. So wird in einigen Jahren der CO<sub>2</sub>-Ausstoß eines Gebäudes auf die Nutzer umgelegt werden und sich auf deren Ökobilanz und damit Kosten auswirken. Die Großindustrie ist sich dessen aus diversen Tätigkeitsfeldern bereits bewusst, beim Mittelstand und bei kleineren Unternehmen wird dies erst in den nächsten Jahren verstärkt in den Fokus rücken.

Die Nachfrage ist 2021 gerade im kleinflächigen Segment gewachsen, die Vertragsanzahl hat sich im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich erhöht und stellt auch weiterhin das „Brot-&-Butter“-Geschäft der Immobilienbranche im Gewerbebereich dar. Nach wie vor fehlt es aber an der Nachfrage im Segment 1.000 bis 2.000 m² und bei Großabschlüssen. Sie wird erst dann wieder deutlich zunehmen, wenn sich abzeichnet, wie es nach der Pandemie weitergehen kann.

Die Coronakrise hat erheblich dazu beigetragen, sowieso anstehende Digitalisierungs- und Transformationsprozesse zu beschleunigen. Im Ergebnis mussten und müssen Unternehmen sich auch intensiv mit dem zukünftig erforderlichen Arbeitsumfeld und den daraus resultierenden Flächenbedarfen beschäftigen.

Die Frage nach der Gestaltung der Arbeitswelt und der Qualität des Arbeitsplatzes rückt im Hinblick auf die Mit-

arbeitergewinnung und -bindung noch mehr als bisher in den Fokus. Dies führt zu einer Zunahme der Nachfrage nach modernen Flächen. Die Beobachtung des Marktes zeigt, dass viele Eigentümer dies erkannt haben und umfangreiche Sanierungen ihrer frei werdenden Flächen vornehmen. Neben einer Modernisierung der Gebäudetechnik sind vor allem Möglichkeiten architektonisch flexibel umsetzbarer Arbeitsplatzkonzepte gefragt.

Neubauentwicklungen werden inzwischen durchweg zertifiziert, bieten Mobility Hubs, E-Ladestationen und andere ergänzende Services, um den Ansprüchen der hochqualifizierten Mitarbeitenden an eine zeitgemäße Arbeitswelt gerecht zu werden.

Es zeichnet sich bereits ab, dass große Nutzer aus genau diesen Gründen neue Standorte prüfen. Stand heute gehen wir davon aus, dass 2022 ein Flächenumsatz von ca. 180.000 bis 200.000 m² möglich ist. Der Anteil der Neubauten und Sanierungsflächen am Flächenumsatz wird entsprechend steigen.

Spannend wird die Frage, was mit den freigesetzten Großflächen geschieht, die in der Vergangenheit von Konzernen oder sonstigen größeren Unternehmen genutzt wurden und nun als Folge von Optimierungsmaßnahmen nicht mehr benötigt werden, beispielsweise Flächen der Siemens AG, der Porsche AG oder der Mercedes-Benz Group AG. Hier dürfte sich in den kommenden Jahren eine ganz eigene Dynamik entwickeln.



## Ihre Ansprechpartner & Ansprechpartnerinnen

Unser Team in Stuttgart freut sich auf Sie!

Sie erreichen uns unter:

**T** — +49 711/20702-700  
**F** — +49 711/20702-702

Weitere Informationen unter:

[www.eug-realestate.de](http://www.eug-realestate.de)  
<https://campus.eug-immobilien.de/>

Folgen Sie uns:



**ULRICH NESTEL**  
Partner  
Leiter Büovermietung & Einzelhandel  
**T** — +49 711/20702-710  
**M** — [Ulrich.Nestel@eug-re.de](mailto:Ulrich.Nestel@eug-re.de)



**SEBASTIAN DEGEN**  
Berater Büovermietung  
**T** — +49 711/20702-711  
**M** — [Sebastian.Degen@eug-re.de](mailto:Sebastian.Degen@eug-re.de)



**HELGA SCHÖNER**  
Beraterin Büovermietung  
& Ansprechpartnerin Research  
**T** — +49 711/20702-714  
**M** — [Helga.Schoener@eug-re.de](mailto:Helga.Schoener@eug-re.de)



**MATTHIAS HÄGELE**  
Berater Büovermietung  
**T** — +49 711/20702-712  
**M** — [Matthias.Haegle@eug-re.de](mailto:Matthias.Haegle@eug-re.de)



**ALJOSCHA NIKOLOFF**  
Berater Büovermietung  
**T** — +49 711/20702-713  
**M** — [Aljoscha.Nikoloff@eug-re.de](mailto:Aljoscha.Nikoloff@eug-re.de)



**HANS-WERNER PETRAK**  
Berater Gewerbeimmobilien  
Büro Böblingen  
**T** — +49 7031/7344-686  
**M** — [Hans-Werner.Petrak@eug-re.de](mailto:Hans-Werner.Petrak@eug-re.de)



**KATHARINA ROCKEL-FREUND**  
Vertriebsassistentin  
**T** — +49 711/20702-704  
**M** — [Katharina.Rockel-Freund@eug-re.de](mailto:Katharina.Rockel-Freund@eug-re.de)

## Unsere Standorte

### E & G Immobilien

Durch unsere Standorte in Stuttgart und München sind wir auf dem süddeutschen Gewerbeimmobilienmarkt zu Hause. Aber auch im Bereich der privaten Immobilienvermittlung sind wir in der Region Stuttgart mit unseren Shops für Sie da.

#### E & G REAL ESTATE STUTTGART

Börsenplatz 1  
70174 Stuttgart  
**T** — +49 711/20702-700  
**M** — [stuttgart@eug-re.de](mailto:stuttgart@eug-re.de)

#### E & G REAL ESTATE MÜNCHEN

Herzog-Rudolf-Straße 1  
80539 München  
**T** — +49 89/1795 94-0  
**M** — [muenchen@eug-re.de](mailto:muenchen@eug-re.de)

#### E & G PRIVATE IMMOBILIEN STUTTGART

Börsenplatz 1  
70174 Stuttgart  
**T** — +49 711/20702-800  
**M** — [stuttgart@eug-pi.de](mailto:stuttgart@eug-pi.de)

#### E & G PRIVATE IMMOBILIEN ESSLINGEN

Pliensaustraße 7  
73728 Esslingen  
**T** — +49 711/310 593 9-0  
**M** — [esslingen@eug-pi.de](mailto:esslingen@eug-pi.de)

#### E & G PRIVATE IMMOBILIEN LUDWIGSBURG

Stadtkirchenplatz 4  
71634 Ludwigsburg  
**T** — +49 7141/29 99 19-0  
**M** — [ludwigsburg@eug-pi.de](mailto:ludwigsburg@eug-pi.de)

#### E & G PRIVATE IMMOBILIEN BÖBLINGEN

Herrenberger Straße 12  
71032 Böblingen  
**T** — +49 7031/73 44 68-0  
**M** — [boeblingen@eug-pi.de](mailto:boeblingen@eug-pi.de)

**HAFTUNGSHINWEIS:** Diese Studie wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit der vorgenommenen Einschätzungen kann keine Haftung übernommen werden. Hierfür bitten wir um Verständnis. Der Bericht und alle Teile daraus sind urheberrechtlich geschützt, eine Vervielfältigung oder Publikation bedarf der schriftlichen Zustimmung der E & G Real Estate GmbH.



## E & G Real Estate Marktkompetenz in Stuttgart und München

Mit über 80 Jahren Erfahrung am Markt und einem breiten Fachwissen sind wir führende Spezialisten für Gewerbeimmobilien in Stuttgart und München. Profitieren Sie von unserer langjährigen Beratungskompetenz und unserer absoluten Diskretion. Unsere Kunden wissen: Bei den Spezialisten von E & G Real Estate sind ihre Immobilienprojekte in guten Händen.

### PERSÖNLICHKEIT & SERVICE

E & G Real Estate steht für beste Beratung und vollumfänglichen Service in Immobilienfragen. Ob neue Büroräumlichkeiten oder flexible Industrie- & Logistikflächen, unsere Vermietungsexperten finden immer das passende Objekt für Ihr individuelles Anforderungsprofil. Auch bei Investments in gewerbliche oder wohnwirtschaftliche Immobilien sind wir bevorzugte Ansprechpartner für institutionelle und semi-institutionelle Investoren. Unsere erfahrenen Berater freuen sich darauf, Ihre gewerblichen Immobilienprojekte zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen.

### UNSERE LEISTUNGEN



#### AN- UND VERMIETUNG

Büro-, Einzelhandels-, Industrie- & Logistikflächen



#### INVESTMENTANALYSE UND -BERATUNG

Beratung beim Kauf/Verkauf aller Assetklassen



#### IMMOBILIENBEWERTUNG

Fundierte Analysen nach nationalen & internationalen Standards



#### BUNDESWEIT VERNETZT

Durch GPP an allen Top-7-Standorten vertreten



#### RESEARCH

Beobachtung und Analyse der Märkte



#### TRANSAKTIONSBEGLEITUNG

Persönlich und konsequent über alle Phasen einer Transaktion

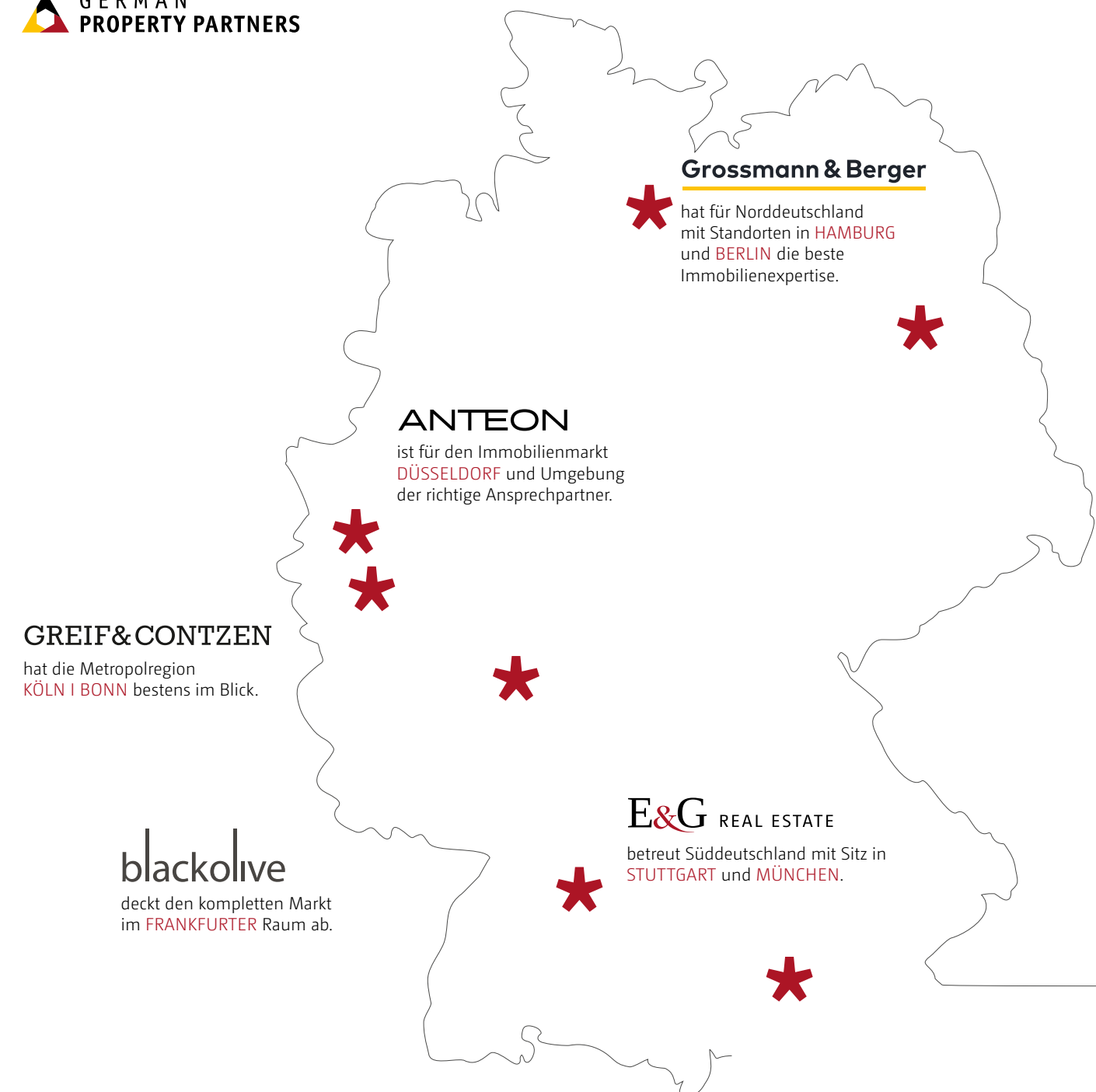
### WEITERE PUBLIKATIONEN

- Investmentmarktbericht Stuttgart – München – Süddeutschland
- Industrie- & Logistikmarktbericht Region Stuttgart
- Büro- & Investmentmarktbericht München

Die Publikationen und zusätzliche Informationen erhalten Sie kostenfrei per E-Mail unter [info@eug-re.de](mailto:info@eug-re.de) und online unter [www.eug-realestate.de](http://www.eug-realestate.de).

## GPP. Ein Netzwerk mit Persönlichkeit Fünf Partner - eine Mission.

Über 410 der besten Berater Deutschlands für Immobilien-Investment und gewerbliche Vermietung verbunden in einem einzigartigen Netzwerk. Inhabergeführte Unternehmen, in denen man anpackt, statt viel zu reden.







E & G Real Estate GmbH  
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

**T** — +49 711/20702-700  
**F** — +49 711/20702-702

**E** — [stuttgart@eug-re.de](mailto:stuttgart@eug-re.de)  
**W** — [www.eug-realestate.de](http://www.eug-realestate.de)

Folgen Sie uns:



Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293, Geschäftsführer: Björn Holzwarth, Lars Seidel, Alexander Zigan