

STUTTGART – ZUKUNFTSVISIONEN IM BLICK

Der Stuttgarter Büromarktbericht 2019/2020

E&G REAL ESTATE

STUTTGART 



Look 21

Büro + Wohnen
Büro 21.000 m²
100 % vermietet
Fertigstellung Q4/2020

Lautenschlager-Areal II

Büro + Einzelhandel + Wohnen
Büro 1.600 m²
100 % vermietet
Fertigstellung Q4/2020

Calwer Passage

Büro + Einzelhandel + Wohnen
Büro 11.300 m²
100 % vermietet
Fertigstellung Q2/2022

Königstraße 29

Büro 1.100 m²
70 % vermietet
Fertigstellung Q2/2019

Königstraße 41

Büro + Einzelhandel
Büro 750 m²
100 % vermietet
Fertigstellung Q1/2021

Alte Bahndirektion

Büro + Wohnen
Büro 43.000 m²
0 % vermietet
Fertigstellung 2025

K32

Büro + Hotel
Büro 13.000 m²
100 % vermietet
Fertigstellung Q4/2021

Eberhardstraße 65

Büro + Einzelhandel + Wohnen
Büro 760 m²
0 % vermietet
Fertigstellung Q2/2021

Büromarktdaten Stuttgart im Überblick

JAHR	Flächen- umsatz in m²	Repräsentative Spitzenmieten pro m²	Durchschnitts- mieten City pro m²	Leerstand in m²	Leerstand in %	Angebots- bestand in Mio. m²	Fertigstellungs- volumen in m²	Vorvermietungs- volumen in m²
2004	152.000	17,00 €	14,50 €	415.000	5,70	7.102	129.000	93.500
2005	145.000	17,00 €	13,50 €	402.000	5,60	7.170	68.500	51.400
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	62.700
2014	278.000	21,50 €	15,30 €	325.000	4,33	7.514	72.500	91.500
2015	290.000	22,80 €	15,90 €	270.000	3,55	7.596	74.900	62.100
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	92.800	64.300
2019	313.000	24,00 €	20,40 €	151.000	1,88	8.042	88.800	65.800

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

Quelle: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

INHALT

ENTWICKLUNGEN 2019/2020

06
Vorwort
Stuttgart und E & G Real Estate

08
Entwicklungen
2019/2020

09
Der Anfang ist gemacht
Trends und ihre Umsetzung

10
Das Rosensteinviertel
Die Entscheidung ist gefallen

12
Deutliche Steigerung
des Flächenumsatzes

14
Öffentliche Hand löst Industriebranche
als stärkster Nachfrager ab

15
Deutlich mehr Großverträge
bei nahezu gleicher Vertragsanzahl

16
Mieten steigen
im Vergleich zum Vorjahr

19
Leerstand erreicht
kritische Größe

20
Solider Flächenumsatz
an den Top-7-Standorten

STUTTGART IM DETAIL

23
Stuttgart City/Innenstadt:
Begehrte Lage – aber ohne Angebot

24
Stuttgarter Norden:
Ein gutes Ergebnis, doch die Dynamik lässt nach

26
Stuttgarter Osten:
Größter Nachfrager war die öffentliche Hand

28
Stuttgarter Süden:
Hier ist einiges in Bewegung

31
Büromarkt Stuttgart:
Flächenumsätze 2019

PROGNOSEN 2020

32
Prognosen
2020

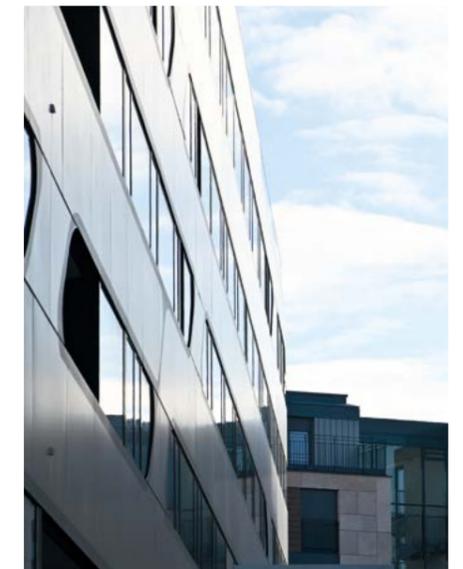
33
Die Aussichten für 2020:
Markteuge und getrübbte
konjunkturelle Aussichten

IHRE ANSPRECHPARTNER

34

E & G REAL ESTATE UND GPP

36



VORWORT

STADT STUTTGART UND E & G REAL ESTATE

Investitionen für eine zukunftsfähige Stadt

STUTTGART 

Stuttgart ist eine hochattraktive Stadt – für ihre Bürgerinnen und Bürger wie auch für die ansässigen Firmen oder diejenigen, die planen, diese Wirtschaftsregion ebenfalls für sich zu nutzen und sich hier anzusiedeln. Damit Stuttgart auch weiterhin so viel Lebens-, Wirtschafts- und Arbeitsqualität bietet, hat die Stadt soeben einen Haushalt der Investitionen für die nächsten zwei Jahre auf den Weg gebracht. Der Etat für die Jahre 2020/2021 umfasst insgesamt 8,1 Milliarden Euro. Wichtige Investitionen entfallen auf die Bereiche Klimaschutz und Bildung, soziale Infrastruktur, nachhaltige Mobilität sowie Städtebau und Kultur. Damit zeigt die Stadt, dass sie sich auf Krisenzeiten vorbereitet und sich in dem wirtschaftlich schwierigen Umfeld gut und vorausschauend aufstellt.

Industrie- und wirtschaftspolitisch gilt es, die hiesigen Stärken weiter auszubauen. Die Landeshauptstadt ist also insgesamt auf einem guten Weg. Insbesondere diese Wachstumsfelder und Branchen stehen dabei schon seit geraumer Zeit im Fokus unseres Handelns: nachhaltige Mobilität, Umwelttechnologien, erneuerbare Energien und Ressourceneffizienz, Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT), Green IT und intelligente Produkte. Ergänzend werden innovative Bereiche wie beispielsweise die Luft- und Raumfahrt und die Kreativwirtschaft vorangetrieben. Die Schlüsseltechnologien wie z. B. Mikrosystemtechnik, Photonics, Nanotechnologie, IT, Leichtbau, Ressourceneffizienz, Biotechnologien und neue Werkstoffe verdienen besonderes Augenmerk.

Zukunftsfähigkeit, die Achtung der Ökologie, wirtschaftlicher Erfolg und soziale Gerechtigkeit kommen nicht von selbst. Sie sind Ergebnisse intelligenten Wandels samt Einbindung zukünftiger Trends und Entwicklungen in allen Lebensbereichen. Die Wirtschaft wird in fünf oder zehn Jahren anders aussehen als heute. Wie, das können und müssen wir mitgestalten.



FRITZ KUHN

Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt



INES AUFRECHT

Leiterin der Wirtschaftsförderung
der Landeshauptstadt

Stuttgart Zentrum für Innovation und technologische Zukunft

E&G REAL ESTATE

Die Schlagworte Elektromobilität und Digitalisierung sind in aller Munde – Stuttgart hat sich längst auf den Weg gemacht. So schufen die Automobilkonzerne Daimler und Porsche die Voraussetzungen für modernste Formen der Mobilität, die Stadt Stuttgart trägt durch ein gut ausgebautes Netz an Ladestationen ihren Teil dazu bei. Diese wertvolle Zusammenarbeit von Industrie und öffentlicher Hand ist kennzeichnend für die Landeshauptstadt. Auch bei der Digitalisierung spielt Stuttgart vorne mit: Nach der Vergabe der 5G-Lizenzen im vergangenen Jahr ist die Stadt nun Pilotregion für den Breitbandausbau. Das eröffnet den hier ansässigen Unternehmen vorteilhafte Möglichkeiten.

Ein weiterer Trend betrifft die moderne Arbeitswelt. Hier geht es um erhöhte Anforderungen an die Arbeitsumgebung und die Ausstattung des Arbeitsplatzes. Das bedeutet, Büroflächen müssen zunehmend vielfältigere und effizientere Nutzungsmöglichkeiten bieten, allein schon um die gestiegenen Mietkosten aufgrund des Rückgangs an entsprechenden Flächen und der ständig steigenden Baupreise wenigstens teilweise aufzufangen. Die Situation in Stuttgart stellt hier nach wie vor eine Herausforderung dar: Die Leerstandsquote ist auf einen historisch niedrigen Stand von unter 2 % gesunken, die wenigen neu entstehenden Flächen sind zum großen Teil vorvermietet.

Stuttgart ist außerordentlich attraktiv als Standort für Wohnen und Arbeiten, das zeigen die nach wie vor erfreulich steigenden Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen. Dazu trägt nicht zuletzt eine diversifizierte Industrie- und Dienstleistungslandschaft bei, die hochqualifizierte Arbeitskräfte anlockt. Vor diesem Hintergrund erweist sich das nunmehr in der Planung befindliche neue Stadtquartier Rosensteinviertel am Rand der Stuttgarter Innenstadt als hochwertige Investition in die urbane Zukunft.

Eine umfassende Analyse der Stuttgarter Büromarktsituation sowie daraus resultierende Schlussfolgerungen und Desiderate finden Sie auf den folgenden Seiten. Wir freuen uns auf anregende Diskussionen mit Ihnen.



MARIO CAROLI

Geschäftsführender Gesellschafter
E & G Real Estate



BJÖRN HOLZWARTH

Geschäftsführender Gesellschafter
E & G Real Estate

Entwicklungen 2019/2020

Digitalisierung ist die unabdingbare Basis für künftige wirtschaftliche Prosperität. Ob 5G-Lizenzen, Elektromobilität oder moderne Arbeitswelten – in Stuttgart wurden die Voraussetzungen dafür geschaffen. Hinzu kommt die hohe Attraktivität der Stadt für gut ausgebildete Arbeitskräfte. Jetzt heißt es: durchstarten.



Der Anfang ist gemacht Trends und ihre Umsetzung

Die vergangenen Jahre waren vornehmlich von neuen Trends und deren Entwicklung, aber auch von der Schaffung der Voraussetzungen dafür geprägt. Egal, ob es um die Einführung „agiler Arbeitsmethoden“, Big Data oder die grundsätzliche Neubetrachtung zukünftiger Mobilität ging, alles musste erst einmal eine grundlegende Akzeptanz erfahren und in die Planungsphase eintreten.

DIGITALISIERUNG UND ELEKTROMOBILITÄT

2019 erfolgte die Vergabe der 5G-Lizenzen. Im Ergebnis wurden Vereinbarungen mit der Deutschen Telekom getroffen, Stuttgart wird Pilotregion für den Breitbandausbau. Bis 2022 sollen 90 % der Unternehmensstandorte an das Gigabit-Glasfasernetz angeschlossen sein. Damit ist auch die Grundlage für die nächsten Schritte im Entwicklungsprozess „autonomes Fahren“ gelegt. Da dieses zukunftsfähige Feld sehr stark dem internationalen Wettbewerb unterliegt, war die Schaffung von Verlässlichkeit für die Planung dringend erforderlich.

Mit dem vorgesehenen breiten Start des Angebots von Elektrofahrzeugen 2020 wurde die Umsetzung weiterer großer Projekte eingeleitet. Die Entscheidung der Daimler AG, die elektrischen Antriebe in Stuttgart herzustellen, sichert auf kurze und lange Sicht entsprechende Arbeitsplätze und ist immens wichtig für den Standort. Im Hause Porsche fiel die Entscheidung für die Elektrifizierung des Fahrzeugangebots bereits vor einigen Jahren, zwischenzeitlich sind umfangreiche Maßnahmen zur Umgestaltung des Produktionsstandorts in Zuffenhausen größtenteils abgeschlossen: Die ersten vollelektrischen Fahrzeuge werden 2020 ausgeliefert.

Parallel zu diesen Entwicklungen beschloss die Stadt Stuttgart, das schon heute große Netz an Ladesäulen kurzfristig um 23 Schnellladepunkte zu erweitern.

WEITERHIN BEDARF AN ARBEITSKRÄFTEN

Der stetige Anstieg der Arbeitsplatzzahlen in Stuttgart auf zwischenzeitlich ca. 430.000 zeigt den immer noch vorhandenen Bedarf an hochqualifizierten Mitarbeitern und Mitar-

beiterinnen in allen Bereichen. Dass die Arbeitslosenquote zum 31.12.2019 bei lediglich ca. 4,0 % lag, unterstreicht dies. Bereits Mitte 2019 wurden in verschiedenen Branchen erste Anzeichen von Auftragsrückgängen sichtbar und erste damit verbundene Sparmaßnahmen ausgerufen. Welchen Umfang und welche Dauer diese Maßnahmen haben werden, lässt sich Ende 2019 nicht abschließend sagen. Immerhin ist die stark industriell, aber auch mittelständisch geprägte Region durch die Vielfalt der Unternehmen breit genug aufgestellt, um eventuelle konjunkturelle Rückgänge erst einmal verkraften zu können.

Grundsätzlich geht man am Standort Stuttgart für 2020 bis 2030 von einer weiteren Zunahme der Einwohnerzahl auf dann ca. 650.000 aus.

MODERNE ARBEITSBEDINGUNGEN GEFRAGT

Die sich derzeit ändernden Rahmenbedingungen der Arbeitswelt betreffen die unterschiedlichsten Akteure am Markt. Hier ist es die Aufgabe der öffentlichen Hand, innerhalb vergleichsweise kurzer Zeit entsprechende Prämissen für die Marktteilnehmer zu schaffen. Zur Umsetzung bedarf es allerdings der Gewinnung neuer Arbeitskräfte, was wiederum nur durch moderne Arbeitsformen und Arbeitsplätze von Erfolg gekrönt sein wird. In Industrie und Dienstleistung breitet sich das Phänomen der neuen Arbeitswelten bereits seit Jahren aus, jetzt beginnt es auch bei der öffentlichen Hand Einzug zu halten.

Das Rosensteinviertel Die Entscheidung ist gefallen

Nachdem das Europaviertel in den letzten Zügen der Fertigstellung begriffen ist, zeichnen sich bereits die nächsten Entwicklungen ab. Die Prämierung der Planung für das Rosensteinviertel wurde im Sommer 2019 auf der Basis des erfolgten Architektenwettbewerbs vorgenommen.

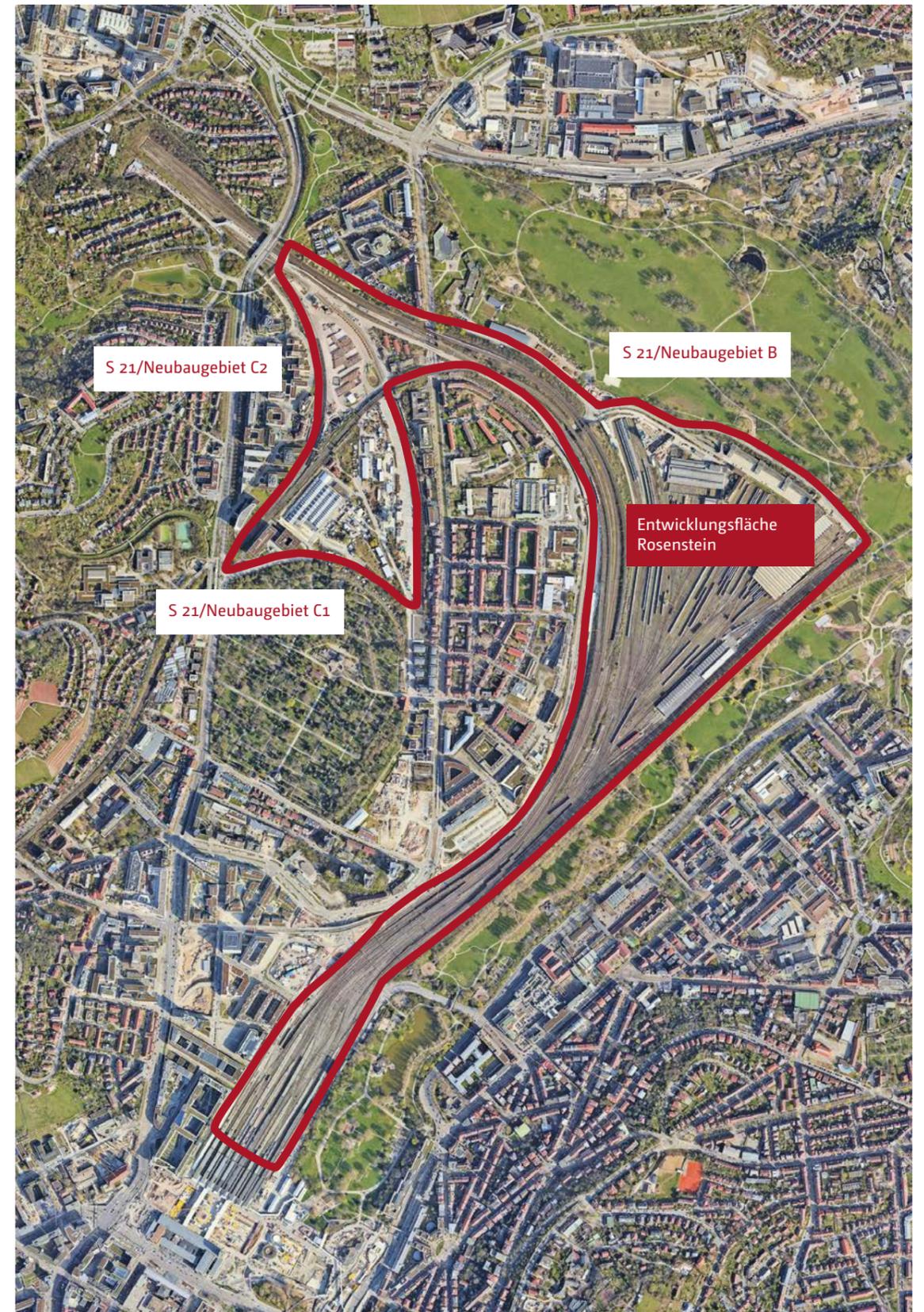
EIN NEUES QUARTIER IN DER PLANUNG

Die Bebauung des Europaviertels ist in die Endphase eingetreten, nun folgt die Planung des Rosensteinviertels. Dort wird auf rund 85 Hektar ein neues Stadtquartier entstehen. Der Rahmenplan dazu soll Ende 2020 fertiggestellt sein. Beim Rosensteinviertel handelt es sich um den Innenstadtbereich entlang der Rosensteinstraße, in dem nach Fertigstellung der Baumaßnahme Stuttgart 21 auf dem Areal der ehemaligen Gleisanlagen ein urbanes Stadtquartier mit rund 5.000 Wohnungen entstehen soll. Nach heutigem Stand wird in diesem Areal der Teilbereich „C2“ im Bereich City Prag, sprich das Gelände nördlich und östlich des „Bülowturms“, für weitere Büroflächen zur Verfügung stehen. Auf den Flächen „C1“ und „B“ ist eine gemischte Nutzung geplant, hauptsächlich jedoch Wohnbebauung. Angebunden wird das Gebiet über die neu vorgesehene S-Bahn-Haltestelle „Mittnachtstraße“, die bis in einigen Jahren fester Bestandteil des ÖPNV-Netzes sein wird.

ATTRAKTIV FÜR WOHNEN UND ARBEITEN

Gerade die ehemaligen Gleisflächen – am Rand der Stuttgarter Innenstadt am Rosensteinpark gelegen – dürften nach derzeitigem Stand zum Ende der 2020er-Jahre eine hochattraktive Wohnlage darstellen. Der frühzeitig gestartete Wettbewerb soll sowohl die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger ermöglichen, als auch die notwendige Zeit gewährleisten, die es erfordert, um die entsprechenden Bebauungspläne erstellen zu können.

Mit entsprechenden Flächen für den Büromarkt ist allerdings aus heutiger Sicht nicht vor 2025 – 2028 zu rechnen.



Deutliche Steigerung des Flächenumsatzes

Der Flächenumsatz lag zum 31.12.2019 bei rund 313.000 m². Damit übertraf er die Ergebnisse der beiden Vorjahre deutlich, ebenso wie den 10-Jahres-Durchschnittswert.

UMSATZ LIEGT ÜBER 10-JAHRES-DURCHSCHNITT

Mit einem Flächenumsatz von rund 313.000 m² zum 31.12.2019 lag das Jahresergebnis etwa 44 % über dem Vorjahresergebnis (31.12.2018: 218.000 m²) und etwa 21 % über dem 10-Jahres-Durchschnitt. Rund 32.900 m² des Umsatzes wurden durch eigengenutzte Immobilien erzielt, davon allein 27.200 m² durch den Erwerb eines Gebäudes in Stuttgart-Feuerbach durch das Land Baden-Württemberg. Den größten Mietvertragsabschluss mit rund 25.000 m² unterzeichnete die Vector Informatik GmbH, die ihren bisherigen Unternehmensstandort in Stuttgart-Weilimdorf erweiterte. Außerdem schloss die Siemens AG einen Mietvertrag über rund 20.000 m² für eine Neubautwicklung in Stuttgart-Zuffenhausen.

NÖRDLICHE RANDLAGE MIT GRÖSSTEM FLÄCHENUMSATZ

Durch die drei vorgenannten Vertragsabschlüsse wies der Teilmarkt Stuttgart-Feuerbach/Zuffenhausen, wie schon

2018, auch im vergangenen Jahr den höchsten Flächenumsatz auf. Danach folgte die Stuttgarter City, die mit einem Großabschluss im Projekt Look 21 sowie zahlreichen Kleinverträgen einen nahezu doppelt so hohen Umsatz verzeichnete wie 2018. Auch der Teilmarkt Stuttgart-Bad Cannstatt erzielte ein gutes Ergebnis, das vor allem durch den Abschluss zweier Großverträge der öffentlichen Hand in ehemals von der Telekom AG genutzten Gebäuden erreicht wurde.

NEUBAUFLÄCHEN STARK GEFRAGT

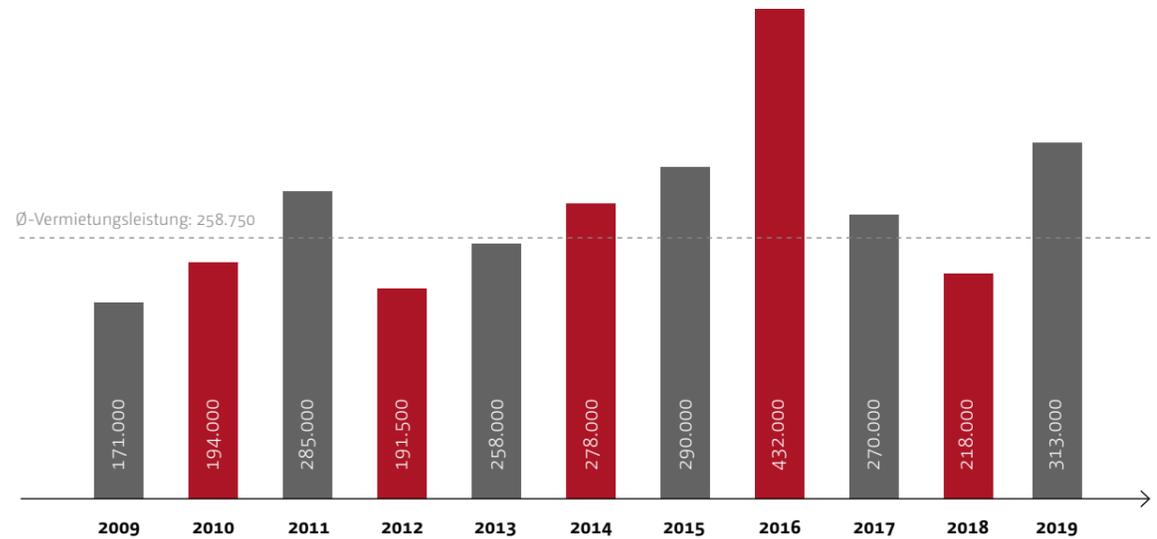
Mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes entfielen auf Neubau- oder Sanierungsobjekte. Deren Anteil lag bei rund 56,4 %. Dies macht einmal mehr deutlich, wie groß der Bedarf an hochwertigen und modernen Büroflächen seitens der Unternehmen ist.



DIE DREI GRÖSSTEN VERTRAGSABSCHLÜSSE

Mieter	Teilmarkt	Gesamtfläche
Land Baden-Württemberg (Eigennutzer)	Stuttgart-Feuerbach	ca. 27.200 m ²
Vector Informatik GmbH	Stuttgart-Weilimdorf	ca. 25.000 m ²
Siemens AG	Stuttgart-Zuffenhausen	ca. 20.000 m ²

VERMIETUNGSLEISTUNG BÜROFLÄCHEN STUTT GART 2009 BIS 2019 IN M²



VERMIETUNGSLEISTUNG IN STUTT GART UND DEN TEILMÄRKTEN IN M²

City	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
City	44.400	38.200	32.800	63.000	61.500	34.600	53.100	65.700	52.800	51.600	27.400	52.200
Innenstadt	41.700	83.800	66.600	97.500	58.400	51.000	44.200	53.500	32.200	39.300	28.400	35.200
Vaihingen/Möhringen	18.500	20.200	26.200	56.300	18.200	62.000	34.700	56.300	141.200	52.000	30.200	32.600
Fasanenhof	10.600	2.700	5.300	12.500	7.400	5.700	9.100	10.300	19.600	18.600	6.700	12.000
Feuerbach/Zuffenhausen	12.300	3.300	28.500	24.800	18.700	27.200	34.700	37.400	64.700	5.800	54.600	71.400
Degerloch	9.200	4.900	2.100	4.000	4.800	1.900	1.500	1.300	7.100	9.700	3.200	21.600
Weilimdorf	12.800	5.900	11.400	5.500	5.300	7.700	30.900	42.900	33.100	18.100	15.400	29.200
Bad Cannstatt/Wangen	12.500	8.100	8.300	13.400	12.000	19.800	54.900	15.100	45.500	11.800	34.500	48.100
Leinfelden-Echterdingen	18.000	3.900	12.800	8.000	5.200	47.900	14.900	7.500	35.800	63.100	17.600	10.700
Gesamt	180.000	171.000	194.000	285.000	191.500	258.000	278.000	290.000	432.000	270.000	218.000	313.000

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

Öffentliche Hand löst Industriebranche als stärkster Nachfrager ab

Als stärkster Flächenabnehmer erwies sich 2019 die öffentliche Hand. Damit wurde die Industriebranche zum ersten Mal seit Langem wieder von der Poleposition verdrängt, und zwar sogar auf Rang drei, denn davor platzierte sich die IT/Telekommunikationsbranche.

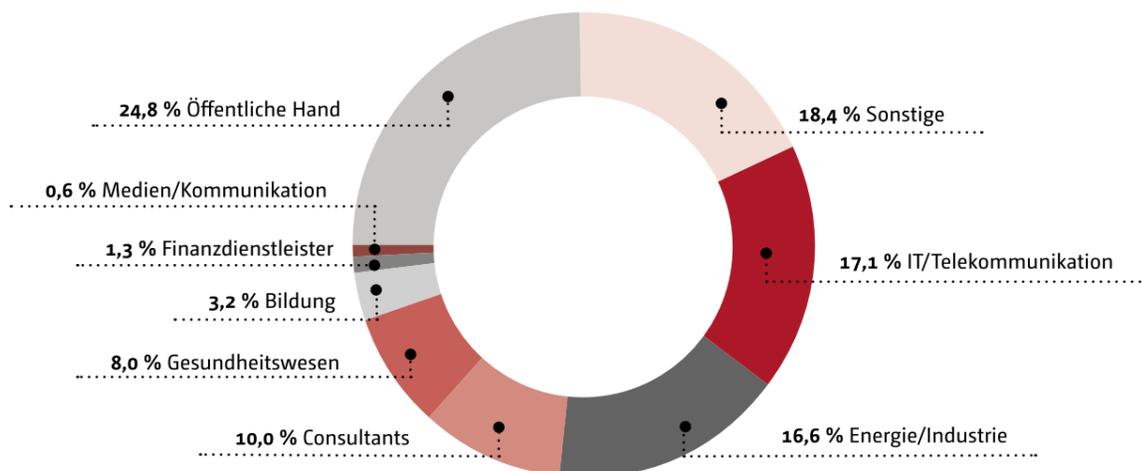
STADT UND LAND BAUEN FLÄCHEN AUS

Größter Flächenabnehmer war 2019 die öffentliche Hand. Umstrukturierungen und die Neuschaffung von Stellen führten dazu, dass insgesamt rund 75.000 m² Bürofläche neu angemietet beziehungsweise erworben wurden. Zweitstärkster Nachfrager waren Unternehmen aus der IT/Telekommunikationsbranche mit etwa 53.400 m², gefolgt von Industrieunternehmen, die über rund 52.000 m² Bürofläche neue Verträge abschlossen. Damit wurde die seit vielen Jahren an der Spitze stehende Industriebranche auf den dritten Platz verwiesen. Als eine Ursache hierfür können sicherlich die aufgrund der Energiewende und der Digitalisierung erforderlichen Transformationsprozesse angesehen werden. Die Entwicklung hat vor allem in der Automobil- und Zulieferbranche sowie im Maschinenbau zu einer abwartenden Haltung geführt.

BERATER FRAGEN MEHR FLÄCHE NACH

Ein deutlicher Nachfrageaufschwung war bei beratenden Unternehmen zu erkennen. Sie mieteten rund 31.500 m² an und damit rund 56 % mehr als 2018. Vor allem Rechtsanwalts- und Steuerberatungskanzleien lagen hier vorne. Auf das Gesundheitswesen entfielen rund 8 % des gesamten Flächenumsatzes. Dieser für die Branche hohe Prozentsatz ist vor allem einer Großanmietung der HALLESCHEN Krankenversicherung in einem Neubau in Stuttgart-Degerloch über rund 19.600 m² geschuldet. Etwa 10.000 m² wurden von Bildungsunternehmen angemietet, wobei es hier nicht unbedingt an der Nachfrage fehlte, sondern eher die Schwierigkeit bestand, in einem so engen Markt geeignete Flächen zu finden. Finanzdienstleister spielten bei Anmietungen 2019 keine wesentliche Rolle. Einen deutlichen Nachfragerückgang von rund 83 % gab es in der Medien-/Kommunikationsbranche.

FLÄCHENUMSATZ DER BRANCHEN IN %



Deutlich mehr Großverträge bei nahezu gleicher Vertragsanzahl

2019 wurden insgesamt 220 Verträge unterzeichnet – etwas weniger als im Vorjahr. Dafür hat die Anzahl der Großverträge deutlich zugelegt. Den größten Vertrag mit rund 27.200 m² schloss das Land Baden-Württemberg für eine eigengenutzte Immobilie in Stuttgart-Feuerbach ab.

MINIMALER RÜCKGANG BEI DER VERTRAGSANZAHL

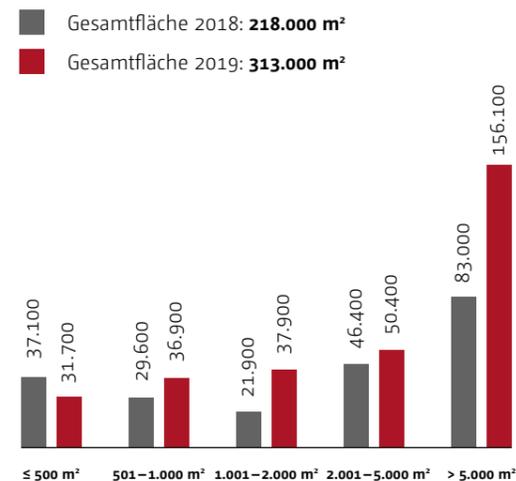
Im Vergleich zu 2018 waren es 2019 nur sechs Vertragsabschlüsse weniger. Deutlich zurückgegangen sind im vergangenen Jahr hingegen Vermietungen im kleinflächigen Segment bis 500 m², wobei der Grund dafür eher im knappen Angebot als in einem wirklichen Nachfragerückgang zu sehen ist. In allen anderen Segmenten gab es im Vergleich zu den beiden Vorjahren mehr Vertragsabschlüsse und eine ausgewogenere Verteilung.

Die Vertragsanzahl bei Flächen von 1.001 bis 2.000 m² hat im Jahr 2019 deutlich zugenommen. In dieser Größenordnung wurden Verträge fast ausschließlich in Randlagen abgeschlossen.

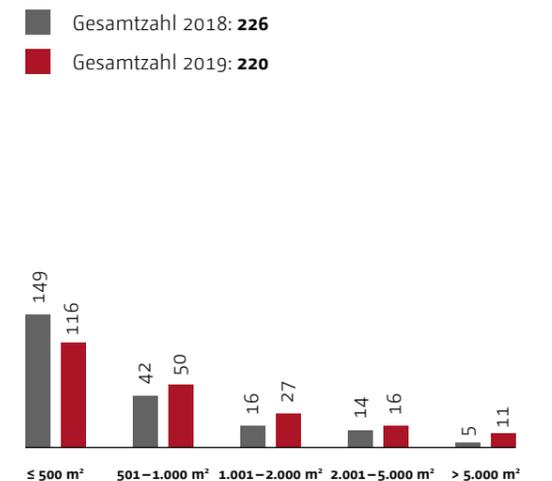
MEHR GROSSABSCHLÜSSE

Rund die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes entfiel auf Abschlüsse über 5.000 m². Insgesamt wurden elf Verträge in diesem Flächensegment unterschrieben und damit deutlich mehr als im Jahr davor. Die drei größten Verträge mit zusammen rund 72.200 m² umfassten zum einen den Eigennutzerabschluss des Landes in Stuttgart-Feuerbach, zum anderen die beiden Großanmietungen der Vector Informatik GmbH in Stuttgart-Weilimdorf und der Siemens AG in Stuttgart-Zuffenhausen. Rund 54.000 m² entfielen auf Anmietungen über 10.000 m². Bei den Großabschlüssen handelte es sich überwiegend um Anmietungen in Neubauprojekten.

VERTRÄGE NACH FLÄCHE IM VERGLEICH



VERTRÄGE NACH ANZAHL IM VERGLEICH



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

Mieten steigen im Vergleich zum Vorjahr

Zum 31.12.2019 lag die Spitzenmiete in Stuttgart bei 24,00 €/m². Für das gesamte Stadtgebiet inklusive Leinfelden-Echterdingen konnte eine Durchschnittsmiete von 16,20 €/m² ermittelt werden. Beide Werte stiegen gegenüber dem Vorjahr an.

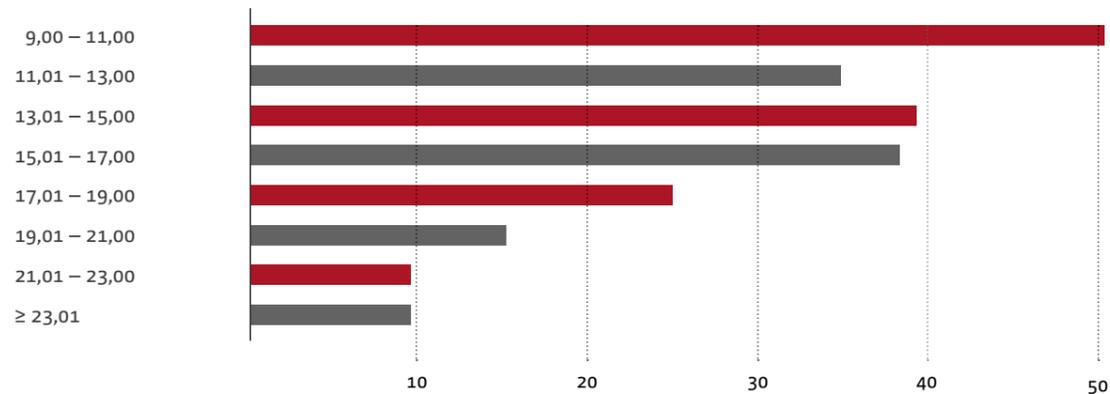
DURCHSCHNITTSMIETE STEIGT DEUTLICH AN

Während sich die Spitzenmiete 2018 gegenüber dem Jahr davor reduziert hatte, ließ sich im Jahr 2019 wieder ein Anstieg feststellen. Zum 31.12.2019 lag die Spitzenmiete mit 24,00 €/m² rund 4 % über dem Vorjahreswert. Zu diesem Ergebnis trugen einige wenige Vermietungen in Neubau- bzw. Sanierungsobjekten bei, die in der Stuttgarter City aufgrund der geringen Neubaufertigstellungen derzeit eher spärlich vorhanden sind. Viele Abschlüsse in Neubauprojekten in den Randlagen und Preissteigerungen, die aufgrund des knappen Flächenangebots bei der Nachvermietung von Bestandsflächen vereinbart werden konnten, sorgten für einen deutlichen Anstieg der Durchschnittsmiete. Sie lag mit 16,20 €/m² rund 17 % höher als im Vorjahr.

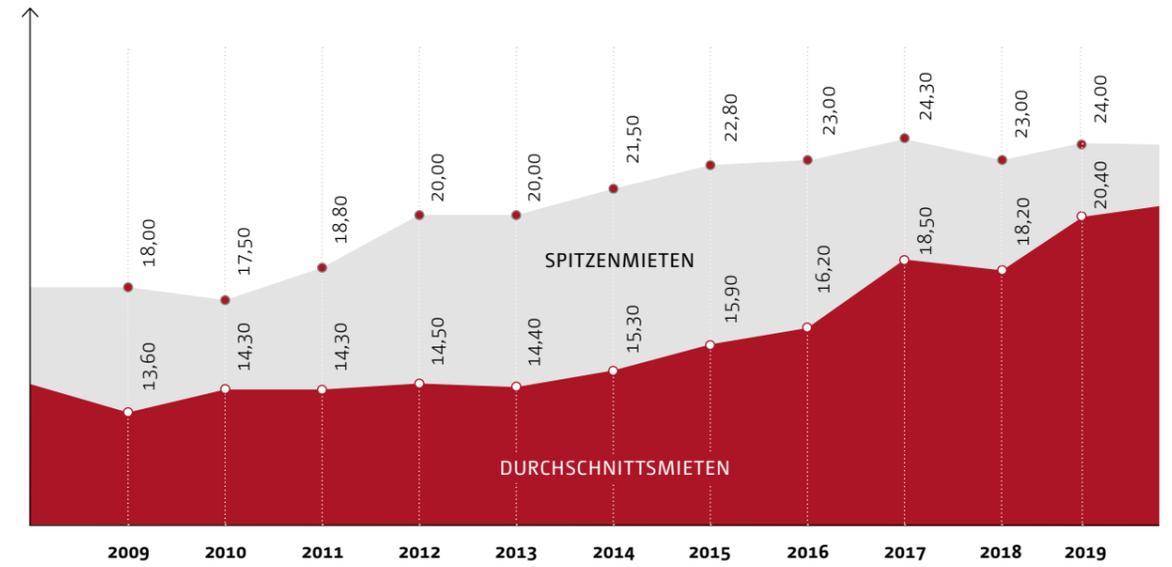
VIELE NEUBAUFLÄCHEN IN DEN RANDLAGEN

Ein absoluter Rekordwert konnte mit 19,80 €/m² unter anderem bei einer Neubauvermietung in südlicher Randlage erzielt werden. Durch zahlreiche Vermietungen, z. B. an Vector Informatik im „W 9“ auf dem Wissenscampus in Weilimdorf, Siemens im „Urbanic“ in Zuffenhausen oder Nokia im „Technologie Center II“ in Feuerbach, stiegen die Spitzenwerte auch in den nördlichen Teilmärkten deutlich an. Ebenso konnten die Mieten in den östlichen Teilmärkten gesteigert werden, wo unter anderem das „Hammerwerk“ einen größeren Mieter gefunden hat, auch im „LEO Business Campus Stuttgart“ wurde ein Vertrag unterzeichnet. Im Vergleich zum Jahr davor, wo ein Großteil der abgeschlossenen Verträge noch im Bereich zwischen 10,00 und 12,00 €/m² lag, gab es 2019 deutlich mehr Abschlüsse über 13,00 €/m².

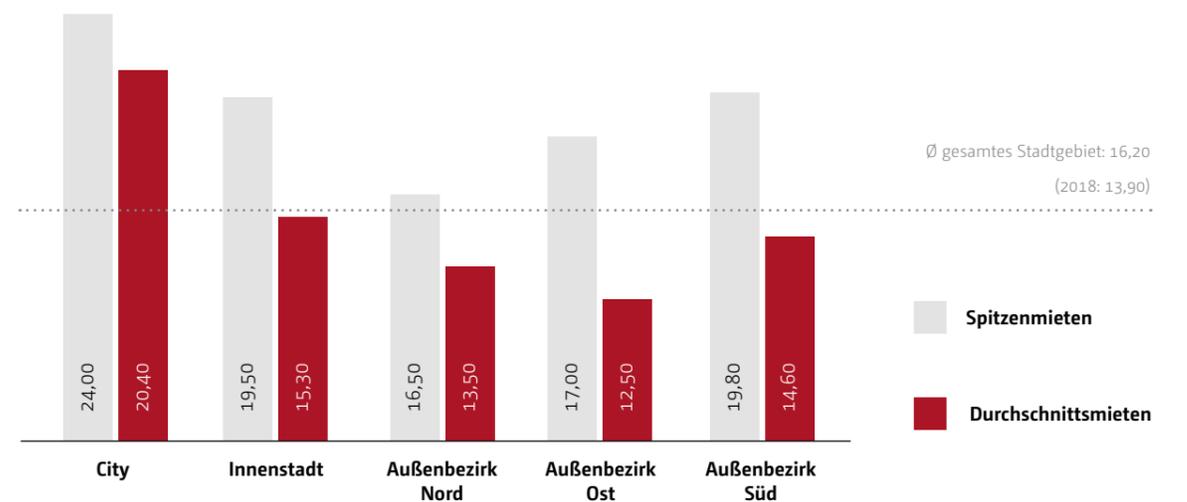
VERTRAGSANZAHL NACH MIETPREISEN IN €/M² ZUM 31.12.2019



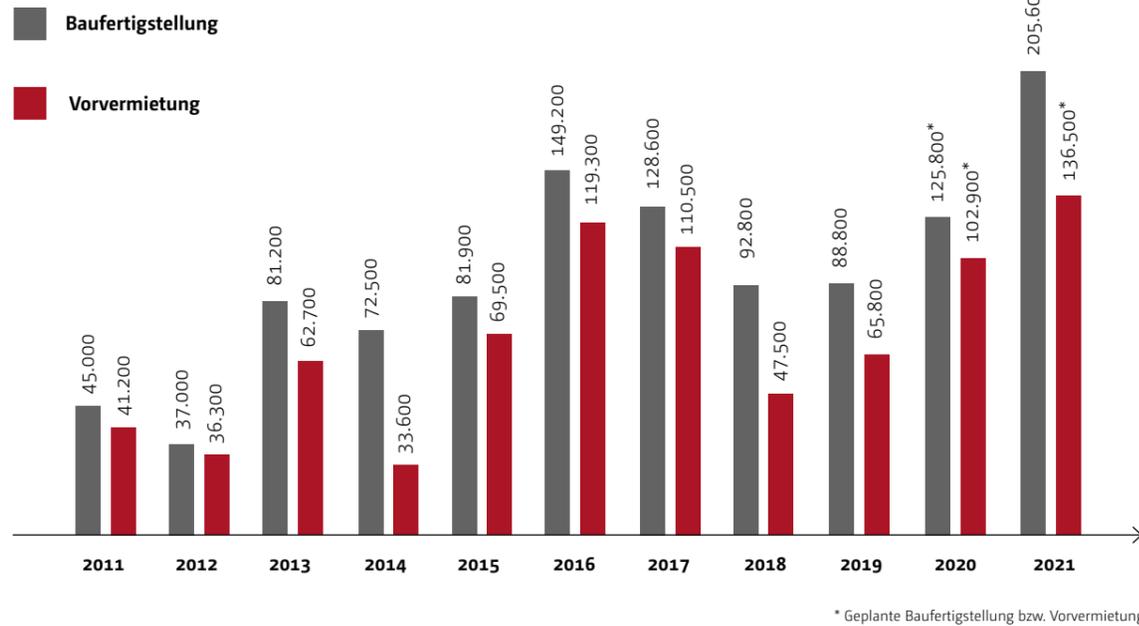
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN STUTT GART CITY 2009 BIS 2019 IN €/M²



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN 2019 IN €/M²



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN IN STUTT GART IN M²

ANGEBOTSRESERVE ZUM 31.12.2019 UND DIE PROZENTUALE VERÄNDERUNG ZU 2018

Gebiet	Angebotsreserve	Prozentuale Veränderung zu 2018
Stuttgarter Innenstadt	25.500 m ²	-6,9 %
Möhringen	21.100 m ²	-8,3 %
Bad Cannstatt, Wangen, Hedelfingen	18.900 m ²	-9,1 %
Fasanenhof	15.500 m ²	-56,2 %
Degerloch	14.800 m ²	-15,4 %
Vaihingen	13.100 m ²	+14,4 %
Leinfelden-Echterdingen	12.200 m ²	-0,8 %
Stuttgart City	11.300 m ²	-46,9 %
Feuerbach, Zuffenhausen	10.400 m ²	-10,4 %
Weilimdorf	8.200 m ²	-10,9 %
Gesamtreserve: 151.000 m²		
Leerstandsquote: 1,88 %		

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

Leerstand erreicht kritische Größe

Zum 31.12.2019 umfasste der gesamte Flächenbestand rund 8,042 Mio. m². Davon waren nur noch etwa 151.000 m² kurzfristig verfügbar. Die Leerstandsquote lag damit bei lediglich knapp 1,9 %.

UNTERSCHIEDLICHE ENTWICKLUNG IN TEILMÄRKTEN

Das Flächenangebot hat sich zum 31.12.2019 um rund 18,8 % gegenüber dem Vorjahr (31.12.2018: 186.000 m²) reduziert. Nutzer, die sich gerade am Markt umschauen, haben so gut wie keine Auswahl an Alternativflächen. Es mangelt sowohl an Neubau- als auch an Bestandsflächen. Außerdem zieht sich die Flächenknappheit durch alle Größensegmente hindurch.

KAUM NOCH ANGEBOT IN DER CITY

Mit einem Minus von rund 46,9 % verzeichnete die Stuttgarter City einen extremen Flächenrückgang im Vergleich zum Jahr davor. Zum 31.12.2019 standen hier nur noch 11.300 m² Bürofläche zur Verfügung, große zusammenhängende Flächen, die kurzfristig verfügbar sind, gibt es derzeit nicht. Nachdem der zweite Bauteil des „Look 21“ mit rund 11.200 m² an die Transnet BW und auch die Restflächen im „Lautenschlager-Areal, Bauteil 2“ vermietet wurden, werden kurzfristig keine weiteren Neubauf Flächen auf den Markt kommen.

RÜCKGANG AUCH IN DEN RANDLAGEN

In allen Teilmärkten der Randlagen hat sich das Flächenangebot ebenfalls reduziert, am deutlichsten mit einem satten Minus von rund 56,2 % im Gewerbegebiet Fasanenhof. Hier konnte der neu errichtete „Bürocampus Fasanenhof“ vollvermietet werden, außerdem wurden Mietverträge über größere Bestandsflächen im „Businesspark Stuttgart“ abgeschlossen.

KEINE ENTSPANNUNG IN SICHT

Die in den kommenden zwei Jahren zu erwartenden Fertigstellungen werden nicht zu einer wesentlichen Entspannung beitragen. 82 % der 2020 voraussichtlich auf den Markt kommenden Neubauf Flächen sind bereits an Nutzer vergeben. Von den Fertigstellungen im Jahr darauf sind schon ca. 64 % vorvermietet. 2021 werden zwar noch rund 55.600 m² auf den Markt kommen, allerdings ausschließlich in Randlagen.



Solider Flächenumsatz an den Top-7-Standorten

Zum 31.12.2019 lag der Flächenumsatz der Top-7-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart bei 3,8 Mio. m². Die Leerstände befanden sich auf Rekordtief.

BERLIN IST SPITZENREITER

Mit rund 910.000 m² erreichte Berlin den höchsten Flächenumsatz und steigerte sein Vorjahresergebnis damit deutlich. Der größte Einzelvertrag wurde mit 55.000 m² von Amazon im „Edge East Side“ gezeichnet. In München wurden dagegen nur rund 761.500 m² Bürofläche umgesetzt. Dieser deutliche Rückgang im Vergleich zu 2018 lässt sich zum einen mit dem knappen Angebot und zum anderen damit begründen, dass sich einige Großabschlüsse in das neue Jahr verschoben haben. Die größte Anmietung erfolgte durch Apple über 30.000 m² im Gebäude „Karl“. Frankfurt wies ein ähnliches Ergebnis wie 2018 auf. Hier schloss die DekaBank mit rund 46.200 m² den größten Vertrag ab. Hamburg verzeichnete einen leichten Rückgang beim Flächenumsatz: Den größten Mietvertrag mit 40.000 m² unterzeichnete die Otto Group. Ein deutliches Plus von 38 % gab es beim Flächenumsatz in Düsseldorf, wo der größte Vertrag rund 34.000 m² umfasste. In Köln ging der Flächenumsatz zwar zurück, allerdings herrscht dort weiterhin eine gute Flächennachfrage.

WEITERER ANSTIEG DER MIETEN

Auch bedingt durch das immer geringer werdende Flächenangebot stiegen die Mieten an allen Top-7-Standorten weiter an, allerdings unterschiedlich stark. Bei der Spitzenmiete gab es Steigerungen zwischen 3 % (Frankfurt und München) und 15 % (Berlin). Mit 45,00 €/m² erzielte Frankfurt erneut die höchste Spitzenmiete. Die Durchschnittsmieten stiegen zwischen 2 % (Frankfurt) und 30 % (Berlin). Die höchste Durchschnittsmiete mit 27,60 €/m² wurde hingegen in Berlin erreicht.

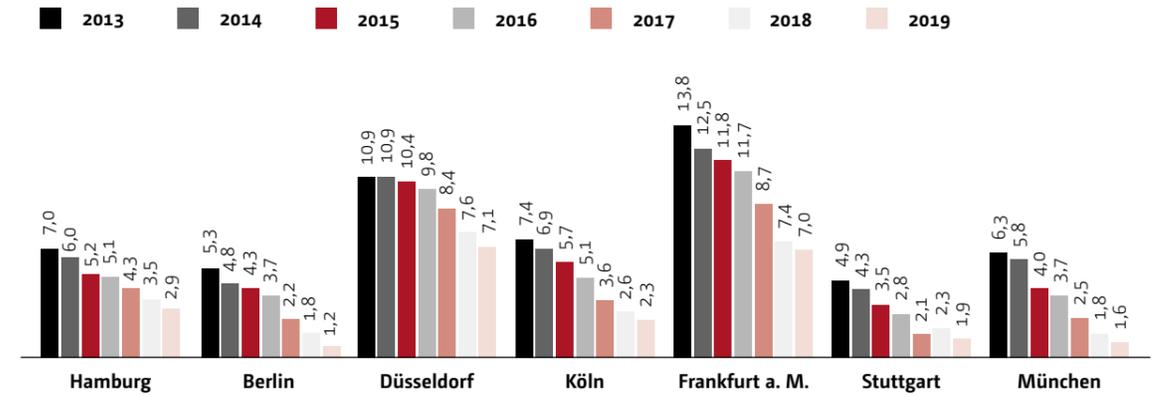
WEITER SINKENDE LEERSTÄNDE

Das Angebot an den Top-7-Standorten an frei stehenden und innerhalb von drei Monaten beziehbaren Büroflächen lag bei 2,66 Mio. m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von rund 2,9 %. Während sich Frankfurt und Düsseldorf diesbezüglich noch auf einem komfortablen Niveau bewegen, weisen die Standorte Berlin, München und Stuttgart bei Leerstandsquoten unter 2 % extreme Angebotsengpässe auf.

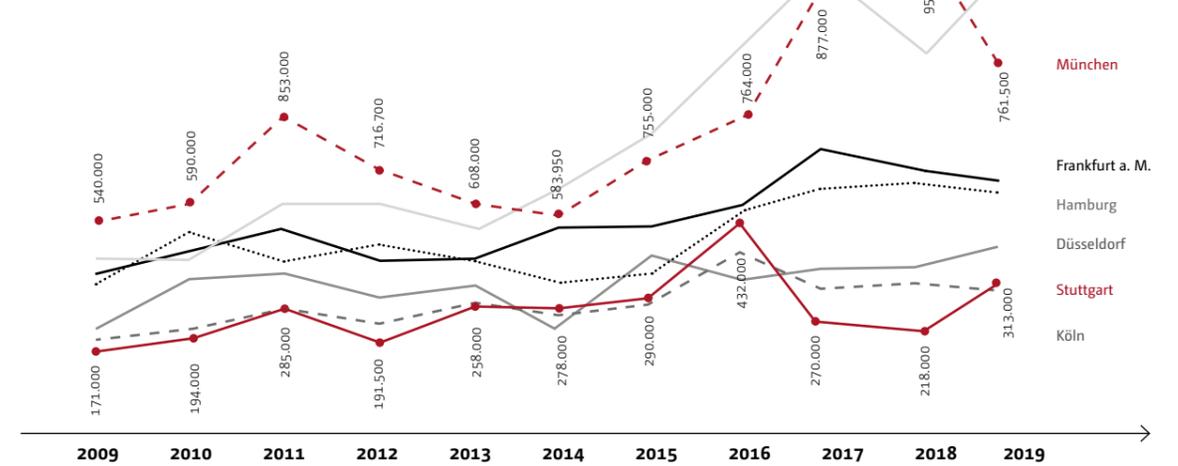
Für die Jahre 2020/2021 ist an den Top-7-Standorten ein Fertigstellungsvolumen von etwa 2,92 Mio. m² zu erwarten. Hiervon sind aber bereits 73 % vorvermietet. Nur an einigen wenigen Standorten wird es daher zu einer Entspannung beim Flächenangebot kommen.



LEERSTÄNDE IM DEUTSCHLANDWEITEN VERGLEICH IN %



FLÄCHENUMSATZ DER TOP-7-STANDORTE 2009 BIS 2019 IN %



STUTT GART IM BUNDESWEITEN VERGLEICH

	Flächenumsatz in m ²		Spitzenmiete in €/m ²		Durchschnittsmiete in €/m ²		Leerstandsquote in %	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hamburg	545.000	590.000	29,50	27,50	17,70	15,80	2,9	3,5
Berlin	910.000	835.000	38,50	33,50	27,60	21,30	1,2	1,8
Düsseldorf	461.000	334.600	28,50	27,50	16,60	16,10	7,1	7,6
Köln	290.000	310.000	26,00	23,00	16,70	15,00	2,3	2,6
Frankfurt a. M.	591.400	639.400	45,00	43,50	20,40	20,00	7,0	7,4
Stuttgart	313.000	218.000	24,00	23,00	16,20	13,90	1,9	2,3
München	761.500	955.000	38,00	36,80	20,50	18,65	1,6	1,8

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

Stuttgart im Detail

Ein ausgesprochener Flächenmangel im Zentrum und ein teils nur unwesentlich besseres Angebot in den Randlagen kennzeichnen die derzeitige Situation des Büromarkts in Stuttgart. Trotzdem finden Flächen, die den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen, schwer einen Abnehmer.



Stuttgart City/Innenstadt: Begehrte Lage – aber ohne Angebot

Neue Flächen? Fehlanzeige! Was sich bereits seit einiger Zeit anbahnte, wird allmählich zum Faktum: Im Innenstadtbereich sind die letzten größeren freien Büroflächen vergeben, aber neue kommen erst einmal nicht hinzu.

Seit Längerem zeichnet sich ab, dass es in den Jahren 2020 bis 2023 im Innenstadtbereich keine Neubauprojekte geben wird. Abgesehen von Revitalisierungen wie z. B. am oberen Ende der Königstraße oder einem kleineren Neubauprojekt auf der Königstraße sind 2020 keine neuen Büroflächen in diesem Gebiet zu erwarten. Auch wenn die Umsetzung der Maßnahmen jetzt erst stattfindet, haben diese Flächen, wie in der Vergangenheit bereits mehrfach geschehen, schon ihre neuen Nutzer und stehen dem Markt nicht mehr zur Verfügung.

Im Jahr 2019 konnte die letzte große zusammenhängende Fläche im Neubauprojekt „Look 21“ an die Transnet BW vermietet werden. Die Situation im Bereich der City/Innenstadt hat sich in den letzten zwölf Monaten weiter verschärft. Des Weiteren fand eine größere Bestandsfläche mit ca. 5.000 m² in Citylage innerhalb kurzer Zeit einen neuen Nutzer. Zwischenzeitlich sind nur noch sehr vereinzelt hochwertige Kleinflächen verfügbar. Die Vorstellung einer Auswahl verschiedener Flächenangebote für Interessenten ist derzeit nahezu unmöglich.

Die Flächenumsätze im City-/Innenstadtbereich lagen 2019 bei rund 87.400 m² bzw. rund 18 % der insgesamt am Markt abgeschlossenen Verträge. Der Spitzenmietpreis für die City liegt bei 24,00 €/m², der für die Innenstadt bei 19,50 €/m², wobei anzumerken ist, dass aufgrund fehlender Abschlüsse im Neubaubereich die Spitzenmieten nur unwesentlich gestiegen sind. Mietpreissteigerungen, die nur durch die Marktentge, nicht aber durch eine Aufwertung des Produkts gerechtfertigt werden, werden marktseitig nicht immer akzeptiert.

Bis dato in der City/Innenstadt untergebrachte Nutzer ziehen inzwischen aufgrund des fehlenden Angebots auch in periphere Lagen, wenn sie dort geeignete Flächen finden. Projektentwicklern, die in der Lage sind, in den nächsten 24 Monaten entsprechende Flächen in der Innenstadt/City anzubieten, dürfte eine kurzfristige Vermietung sicher sein.

City	≤ 500 m ²	501 – 1.000 m ²	1.001 – 2.000 m ²	2.001 – 5.000 m ²	> 5.000 m ²
% Anteil Fläche	18 %	19 %	9 %	32 %	22 %
m ²	9.400	9.900	4.600	16.200	12.100
Ø Mietpreis	20,40 €/m ²				
Spitzenmiete	24,00 €/m ²				

Innenstadt	≤ 500 m ²	501 – 1.000 m ²	1.001 – 2.000 m ²	2.001 – 5.000 m ²	> 5.000 m ²
% Anteil Fläche	28 %	19 %	13 %	21 %	19 %
m ²	10.200	6.300	4.600	7.200	6.900
Ø Mietpreis	15,30 €/m ²				
Spitzenmiete	19,50 €/m ²				

Stuttgarter Norden: Ein gutes Ergebnis, doch die Dynamik lässt nach

Der Stuttgarter Norden profitierte 2019 noch von in den Jahren zuvor angestoßenen Projekten und Entwicklungen, diese Dynamik dürfte sich in naher Zukunft aber deutlich abschwächen. Hohe Vorvermietungen bei Neubauf Flächen und eine bedenklich geringe Leerstandsquote verschärfen die Situation.

FEUERBACH

Das von Bosch angestoßene Eigennutzerprojekt an der Steiermärer Straße mit rund 50.000 m² wird zwischenzeitlich sichtbar, seine Fertigstellung ist für 2021 zu erwarten. Das ebenfalls im Bau befindliche Areal „MAYOFFICE“, eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe, ist im Rohbau fertiggestellt und weist bereits heute einen Vermietungsstand von über 70 % auf. Eine Vollvermietung bis zur Fertigstellung dürfte realistisch sein. Auf dem Nachbargrundstück entsteht derzeit der letzte Baustein der „City Prag“, eine Wohnbebauung mit einem vorgelagerten kleineren Bürogebäude. Insgesamt entstehen dort ca. 250 Wohnungen sowie ca. 4.000 m² Bürofläche. Im Rahmen einer weiteren Neubebauung entsteht, angrenzend an das Projekt der Instone, ein neues Gebäude eines Verbandes mit ca. 5.000 m², belegt durch einen Eigennutzer. Mit Abschluss dieser Maßnahme ist die Gesamtbebauung „City Prag“ rund um das Theaterhaus mit alles in allem ca. 870 Wohneinheiten und ca. 25.000 m² Bürofläche inkl. des Bürokomplexes Skyline vollendet.

Leider konnte 2019 im Hinblick auf das Leitz-Areal noch keine sichtbare Veränderung festgestellt werden. Allerdings ist vorgesehen, dass dieses Produkt, eines der letzten mit loftartigem Charakter am Stuttgarter Markt, 2020, spätestens aber 2021, in die Vermarktung kommt.

Auch im Gebiet Löwentor, das offiziell zu Stuttgart-Ost zählt, allerdings von den Nutzern als dem Stuttgarter Norden zu

gehörig angesehen wird, ist einiges in Bewegung. Das seit einigen Jahren geplante Projekt „LEO“ in der Löwentorstraße konnte im ersten Bauabschnitt zwischenzeitlich vollständig an die Deutsche Telekom und an Nutzer aus der Industrie vermietet werden. Die weiteren Bauteile „L“ und „O“ wurden in Q3/2019 begonnen und sollen bis Ende 2021 fertiggestellt sein.

Das Gesamtgebiet Löwentor wird durch diese Entwicklung weiter an Attraktivität gewinnen. Derzeit fehlt es noch an der Infrastruktur für die tägliche Versorgung. So bleibt zu hoffen, dass sich dies mit der Ansiedlung weiterer Nutzer bessern wird. Die im Rahmen der Vermietung erzielten Mietpreise für die Neubauf Flächen sind auch an diesem Standort in noch nie dagewesene Höhen, hier 18,50 €/m², vorgestoßen. Bereits Ende 2018 wurde das Projekt „Porsche Design Tower“ der Bülow AG angekündigt. Geplant ist die Errichtung eines Hochhauses und neuer Niederlassungsräume für die Porsche SE. Die Nutzer des Hochhauses stehen mit dem Hotelkonzept „Radisson Blue“ sowie Büroflächen, die ebenfalls an die Porsche SE vermietet werden, bereits fest. Die übrigen Flächen im zum Objekt gehörigen Flachbau – Eigentümer ist die Porsche SE – wird das Automobilunternehmen vollständig für seine zukünftige Niederlassung sowie einen dazugehörigen Werkstattbereich nutzen. Der Baubeginn ist für 2020, die Fertigstellung für 2022 vorgesehen. Insgesamt wurde im Markt Feuerbach mit ca. 49.000 m² ein

Feuerbach/ Zuffenhausen	≤ 500 m ²	501 – 1.000 m ²	1.001 – 2.000 m ²	2.001 – 5.000 m ²	> 5.000 m ²
% Anteil Fläche	3 %	2 %	0 %	11 %	84 %
m ²	1.800	1.600	0	7.300	60.700
Ø Mietpreis	14,30 €/m ²				
Spitzenmiete	17,50 €/m ²				

Rekordergebnis im Flächenumsatz erzielt. Maßgeblich geprägt wurde es durch einen Eigennutzer der öffentlichen Hand, der ca. 27.000 m² Bürofläche erwarb. Die abgeschlossenen zehn Verträge zeigen allerdings deutlich die Volatilität des Marktes. Die Mietpreise für das Gebiet Feuerbach lagen im Durchschnitt bei 14,10 €/m² und in der Spitze bei 16,50 €/m², bedingt durch Neubauprojekte gab es auch Abschlüsse mit 19,70 €/m².

ZUFFENHAUSEN

In Zuffenhausen entwickelt sich der Standort um den Porscheplatz allmählich. Zwischenzeitlich ist das gesamte Areal der ehemaligen Spedition Fritz abgeräumt und der Tiefbau hat begonnen. Vorgesehen ist an der Ecke Schwieberdinger-/Lorenzstraße das Projekt „Urbanic“, ein Bürocampus mit ca. 2.500 neuen Arbeitsplätzen, bestehend aus mehreren Gebäuden. Auch hier konnte bereits 2019 als Generalmieter die Siemens AG gewonnen werden. Die Umgebung des Porsche-Platzes wird sich durch die weitere Umgestaltung des Werksareals der Porsche SE bald nochmals verändern. So entwickelt sich der Standort in Verbindung mit

dem ebenfalls dort ansässigen „Excel Business Campus“ zu einem hochwertigen Dienstleistungsstandort. Parallel zur Neubaumaßnahme „Urbanic“ wird die Verkehrserschließung des „Excel Business Campus“ für einen besseren Verkehrsfluss in Stoßzeiten umgestaltet.

WEILIMDORF

Auch 2019 hat sich die bereits seit zwei Jahren minimale Leerstandsquote in Weilimdorf nicht verändert. So wurden die mit 29.200 m² sehr guten Umsätze am Markt mit nur wenigen Verträgen erreicht. Das seit Jahren wachsende Softwareunternehmen Vector hat sich erneut erweitert und sowohl alle Flächen im Neubauprojekt „W9“ als auch Teilflächen im Bestandsgebäude „W11“ abgenommen. Insgesamt wird der ehemalige „SIEMENS Campus“ jetzt unter dem Namen „Wissenscampus“ geführt. Weitere Verträge am Standort beliefen sich auf ein Gesamtvolumen von gut 4.000 m². Die geringe Leerstandsquote wirkte sich auf die Anzahl der abgeschlossenen Verträge aus, die mit lediglich sieben Deals historisch niedrig war.

Weilimdorf	≤ 500 m ²	501 – 1.000 m ²	1.001 – 2.000 m ²	2.001 – 5.000 m ²	> 5.000 m ²
% Anteil Fläche	3 %	0 %	11 %	0 %	86 %
m ²	900	0	3.300	0	25.000
Ø Mietpreis	10,30 €/m ²				
Spitzenmiete	12,50 €/m ²				



Urbanic, Stuttgart-Zuffenhausen

Quelle: Fritz OHG

Stuttgarter Osten: Größter Nachfrager war die öffentliche Hand

Der Stuttgarter Osten war Nutznießer der Nachfrageverlagerung aus dem Innenstadtbereich aufgrund der dort fehlenden Flächen, das trug zum insgesamt sehr guten Ergebnis in Bad Cannstatt bei. Allerdings sind neue Flächen auch hier erst in den kommenden Jahren zu erwarten.

BAD CANNSTATT

Der Stuttgarter Osten hat von der Marktengung der City/Innenstadt profitiert. Mangels Großflächen im City-/Innenstadtbereich verlagerten sich die Flächengesuche der öffentlichen Hand. Sowohl das Land Baden-Württemberg als auch die Landeshauptstadt Stuttgart sicherten sich freigezogene Flächen der Telekom im Areal der Nauheimer/Decker Straße. Für das Land war es eine Erweiterung dort bereits bestehender Anmietungen, für die Stadt Stuttgart eine Neuvermietung zur Deckung des Flächenbedarfs der im Haushalt 2020/2021 beschlossenen neuen Stellen. Ein weiterer Nutzer der öffentlichen Hand hat sich Großteile des seit Jahren projektierten „Hammerwerks“, der neu geplanten Flächen der Aurelis, im Bereich Augsburgstraße gesichert. Allein diese Anmietungen stellen 70 % des Gesamtumsatzes im Stuttgarter Osten dar. Insgesamt ist das Vermietungsergebnis mit ca. 48.000 m² für den Stuttgarter Osten sehr gut, auch die Anzahl der Verträge passt in das übliche Bild der vergangenen Jahre.

Im Neckarpark, der dominierenden Entwicklung des Gebiets, ist in die fertiggestellten Gebäude der Daimlerstraße die Stuttgarter Volksbank als Nutzer eingezogen. Der Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs verändert sich jetzt stetig: Insgesamt werden dort Wohnraum für ca. 2.100 Menschen und Büroflächen mit insgesamt ca. 73.000 m² entstehen. Nachdem seitens der Stadt zwischenzeitlich klare zeitliche Festlegungen für den Baubeginn der Wohnbebauung vorliegen, werden die entstehenden Büro- und Hotelgebäude, die auch als Schallschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung an der Mercedesstraße auf den Grundstücken Q9 und Q20 dienen sollen, spätestens bis Anfang/Mitte 2022 fertiggestellt sein. Der Baubeginn des Sportbads an der Ecke Benz-/Mercedesstraße ist für 2020 vorgesehen.

Ein ebenfalls seit Jahren geplantes und mehrfach angekündigtes Projekt in der direkten Umgebung, der „Mahle Future Campus“, ist wohl aufgrund des Drucks auf die Automobilindustrie vorläufig zurückgestellt worden: Mahle, einer der führenden Automobilzulieferer, hat die ersten Schritte zum Abbruch der Altsubstanz entlang der Pragstraße noch vorgenommen, dann allerdings folgte die Pressemitteilung, dass der Campus derzeit nicht weiterverfolgt wird.

Kurzfristig gibt es im Bereich des Stuttgarter Ostens keine



Quelle: Aurelis | © bloomimages Berlin GmbH

größeren zusammenhängend verfügbaren Flächen, sie stehen erst mit der Fertigstellung der oben angesprochenen Projekte ab Mitte/Ende 2021 wieder zur Verfügung.

WANGEN/HEDELFFINGEN

Der Teilmarkt Wangen/Hedelfingen hat sich auch im Jahr 2019 als wenig dynamisch erwiesen. Zwar führt die Nähe zum Daimler-Werk immer wieder zur Ansiedlung von Dienstleistern der Automobilindustrie, dieser Tatsache stehen aber der bescheidene Flächenumsatz von rund 3.000 m²

und die geringe Anzahl von lediglich fünf Verträgen gegenüber. Unklar ist, ob das Ergebnis vornehmlich auf die fehlenden Flächen oder auf die bestehende wirtschaftliche Unsicherheit zurückzuführen ist. Insgesamt ist allerdings auch an diesem Markt kein nennenswerter Leerstand vorhanden, was ebenfalls ein gewichtiger Grund sein dürfte.

Projektierte Planungen gibt es immerhin für das Gebiet, eine Umsetzung erfolgt aber erst bei einer entsprechenden Vorvermietung.

Bad Cannstatt/ Wangen/Hedelfingen	≤ 500 m ²	501 – 1.000 m ²	1.001 – 2.000 m ²	2.001 – 5.000 m ²	> 5.000 m ²
% Anteil Fläche	4 %	6 %	18 %	7 %	65 %
m ²	1.700	3.000	8.200	3.200	32.000
Ø Mietpreis	12,50 €/m ²				
Spitzenmiete	Bad Cannstatt: 17,00 €/m ² ; Wangen/Hedelfingen: 13,50 €/m ²				

Stuttgarter Süden: Hier ist einiges in Bewegung

Zwar ist das Flächenangebot derzeit insgesamt rückläufig, doch stießen 2019 Neubauten und revitalisierte Flächen auf eine rege Nachfrage. Gleichzeitig wurden einige Projekte angestoßen – sowohl in Bezug auf neue Entwicklungen als auch in puncto Infrastruktur –, die eine erfreuliche Aufwertung der Umgebung mit sich bringen.



Degerloch	≤ 500 m ²	501 – 1.000 m ²	1.001 – 2.000 m ²	2.001 – 5.000 m ²	> 5.000 m ²
% Anteil Fläche	4 %	0 %	0 %	0 %	96 %
m ²	1.000	0	0	0	19.700
Ø Mietpreis	14,50 €/m ²				
Spitzenmiete	24,50 €/m ²				

Fasanenhof	≤ 500 m ²	501 – 1.000 m ²	1.001 – 2.000 m ²	2.001 – 5.000 m ²	> 5.000 m ²
% Anteil Fläche	14 %	36 %	50 %	0 %	0 %
m ²	2.200	3.800	6.000	0	0
Ø Mietpreis	13,60 €/m ²				
Spitzenmiete	16,00 €/m ²				

Leinfelden-Echterdingen	≤ 500 m ²	501 – 1.000 m ²	1.001 – 2.000 m ²	2.001 – 5.000 m ²	> 5.001 m ²
% Anteil Fläche	7 %	25 %	0 %	68 %	0 %
m ²	700	2.700	0	7.300	0
Ø Mietpreis	14,30 €/m ²				
Spitzenmiete	17,50 €/m ²				

DEGERLOCH

Jahrelang waren in Degerloch aufgrund des fehlenden Flächenangebots keine nennenswerten Umsätze erkennbar. Dies hat sich 2019 geändert. Die Entwicklung auf dem Areal des Commerce Park Stuttgart (COMPAS) ist zwischenzeitlich so weit fortgeschritten, dass erste Neuvermietungen vermeldet werden konnten. So wurde der geplante Neubau mit ca. 20.000 m² an der Stelle des heutigen Parkhauses bereits an eine Krankenkasse vermietet. Ergänzend dazu wird das Bestandsgebäude des COMPAS einer Kernsanierung unterzogen. Eine Fertigstellung der Gebäude dürfte 2022/2023 zu erwarten sein. Weitere Vermietungen am Standort Albplatz gab es im „Albplatz Forum“. Die erzielten Mietpreise in diesem Bereich bewegten sich für gute Flächen zwischen 19,50 und 24,50 €/m².

Die vorhandene Infrastruktur (Versorgung mit Dingen des tägl. Bedarfs, Anbindung an den ÖPNV) ist das wichtigste Argument, weshalb der Albplatz auch zukünftig als attraktive Lage anzusehen ist. Weitere Flächen am Standort wird es jedoch nicht vor 2022/2023 geben, kurzfristig Flächen Suchende haben an diesem Standort daher leider wenig Chancen.

LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

Leinfelden-Echterdingen hat ebenfalls mit einem rückläufigen Flächenangebot zu kämpfen, sodass die Vermarktungschancen z. B. für das Projekt „Vision One“ der Bülow AG im Gewerbegebiet Echterdingen gut sind. Zwischenzeitlich konnte dort ein weiterer Großnutzer mit ca. 3.500 m² gewonnen werden, der seinen Standort aus der Stuttgarter Innenstadt hierher verlagert hat. Ebenfalls aus einem anderen Gewerbegebiet gekommen ist der Automobilzulieferer Alpine Electronics. Er hat eine der letzten Flächen aus der ursprünglichen Telekom-Nutzung übernommen. Im Bereich der Karlsruher Straße konnte kurzfristig an einen Nutzer aus der Bildungsbranche sowie an ein Vertriebsunternehmen aus dem Internetbereich vermietet werden. Mit dem voranschreitenden Projekt „Daimler Truck Campus“ wird der Standort Fasanenweg in Unteraichen eine Aufwertung erfahren. Von einer Fertigstellung des Projekts ist bis Mitte 2021 auszugehen.

Insgesamt lag die Vermietungsleistung 2019 mit ca. 10.700 m² auf dem gleichen Niveau wie 2018.

Das Vorjahr war allerdings aufgrund der damaligen Sondereffekte „Daimler Truck Campus“ überdurchschnittlich gut gewesen, insofern hat sich die Vermietungsleistung 2019 tatsächlich verbessert.

FASANENHOF

Das Gebiet Fasanenhof hat über die letzten Jahre einen deutlichen Wandel in Richtung Dienstleistungsstandort erfahren. Derzeit findet eine weitere, allerdings mehrheitlich außerhalb vor sich gehende Entwicklung statt: die Anbindung der Stadtbahn an den Stuttgarter Flughafen. Große Stücke der Strecke außerhalb des Gebiets sind bereits sichtbar, die Fertigstellung ist 2021 zu erwarten. Im Vorgriff auf die zukünftige Anbindung haben 2019 zwei neue Hotels ihre Pforten geöffnet und werden den Bedarf des Gebiets Fasanenhof decken, aber auch von der Nähe zum Stuttgarter Flughafen profitieren. 2019 wurde der erste Bauabschnitt des „Bürocampus Fasanenhof“ vollständig vermietet und fertiggestellt. Das ursprünglich installierte neue Verkehrsleitkonzept an der Zufahrt zum Fasanenhof wurde aufgrund völliger Überlastung wieder außer Betrieb genommen, an einer Lösung wird derzeit gearbeitet.

Insgesamt besitzt das Gebiet weiterhin ein großes Potenzial: Mit der Fertigstellung der Stadtbahnverbindung zum Flughafen und der daraus folgenden Erreichbarkeit wird eine Standortqualität gegeben sein, die nur noch von einem Innenstadtstandort aufgrund seiner sonstigen Vorteile, etwa der Zentralität, übertroffen werden kann.

Die abgeschlossenen Verträge bewegten sich in allen Größenbereichen. Fast die Hälfte konnte im Flächensegment bis 500 m² unterzeichnet werden, weitere 15 % bezogen sich auf Flächen bis ca. 1.000 m². Die restlichen Verträge bis zu einer maximalen Größe von etwa 1.800 m² wurden größtenteils im Neubauprojekt „Bürocampus Fasanenhof“ unterzeichnet. Mit einem Gesamtvermietungsergebnis von ca. 12.000 m² liegt der Fasanenhof genau im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.

Ein ursprünglich für die Revitalisierung vorgesehenes Projekt wurde zwischenzeitlich vom Markt genommen und soll durch eine komplette Neubebauung ersetzt werden. Somit ist auch hier nicht vor 2023 mit neuen Flächen zu rechnen.

VAIHINGEN/MÖHRINGEN

Das Gewerbegebiet Vaihingen/Möhringen, auch Synergiepark genannt, wird derzeit von zwei Großprojekten dominiert: von dem Neubau der Daimler AG, dessen Campus-Charakter schon vollständig erkennbar ist, und von dem vorgesehenen Neubau der Allianz AG am östlichen Ende der Heißbrühlstraße. Das Projekt der Daimler AG wird zum Jahreswechsel 2020/2021 fertiggestellt und bezogen sein, dasjenige der Allianz AG wird voraussichtlich mit einer Verzögerung von 12 bis 18 Monaten, d. h. bis Mitte/Ende 2022 so weit sein. Nach Abschluss dieser Bautätigkeiten werden in diesem Gebiet insgesamt zusätzliche 10.000 Arbeitsplätze vorhanden sein. Die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze wird durch die erst vor wenigen Jahren eröffnete Stadtbahnlinie, aber auch durch den zukünftigen Regionalbahnhof Vaihingen gewährleistet sein. Derzeit arbeiten sowohl die Landeshauptstadt Stuttgart als auch die im Gebiet ansässige Industrie gemeinschaftlich an Verbesserungen für den Individualverkehr. Vorgesehen ist auf lange Sicht eine Seilbahnverbindung, deren Bahnhof sich im heutigen Bereich der EnBW-Gaskugeln (Ecke Wallgraben/Industriestraße) befinden soll. Diese Vision, die sicherlich helfen würde, eines der Hauptprobleme in diesem Gebiet zu lösen, dürfte allerdings frühestens in der zweiten Hälfte der 2020er-Jahre umgesetzt werden. Bis dahin bleibt die Hoffnung auf den Ausbau und die Erweiterung der Nord-Süd-Straße, ein schon angestoßenes Projekt. Bereits umgesetzt wurde dagegen 2019 der zweite Vollanschluss in das Gebiet, der zu einer ersten Entlastung geführt hat.

Im Jahr 2019 wurde eines der letzten großen Projekte vollendet, das „Neo“ in der Ruppmanstraße. In den nächsten Jahren wird ein weiteres Projekt in der Kupferstraße folgen, allerdings nur mit einer Gesamtgröße von ca. 3.500 m² Bürofläche, aber auch dieses kann bereits vor Baubeginn eine Vollvermietung aufweisen. Ein weiteres Büroprojekt mit

rund 12.000 m² wird in den nächsten Jahren in der Handwerkstraße folgen.

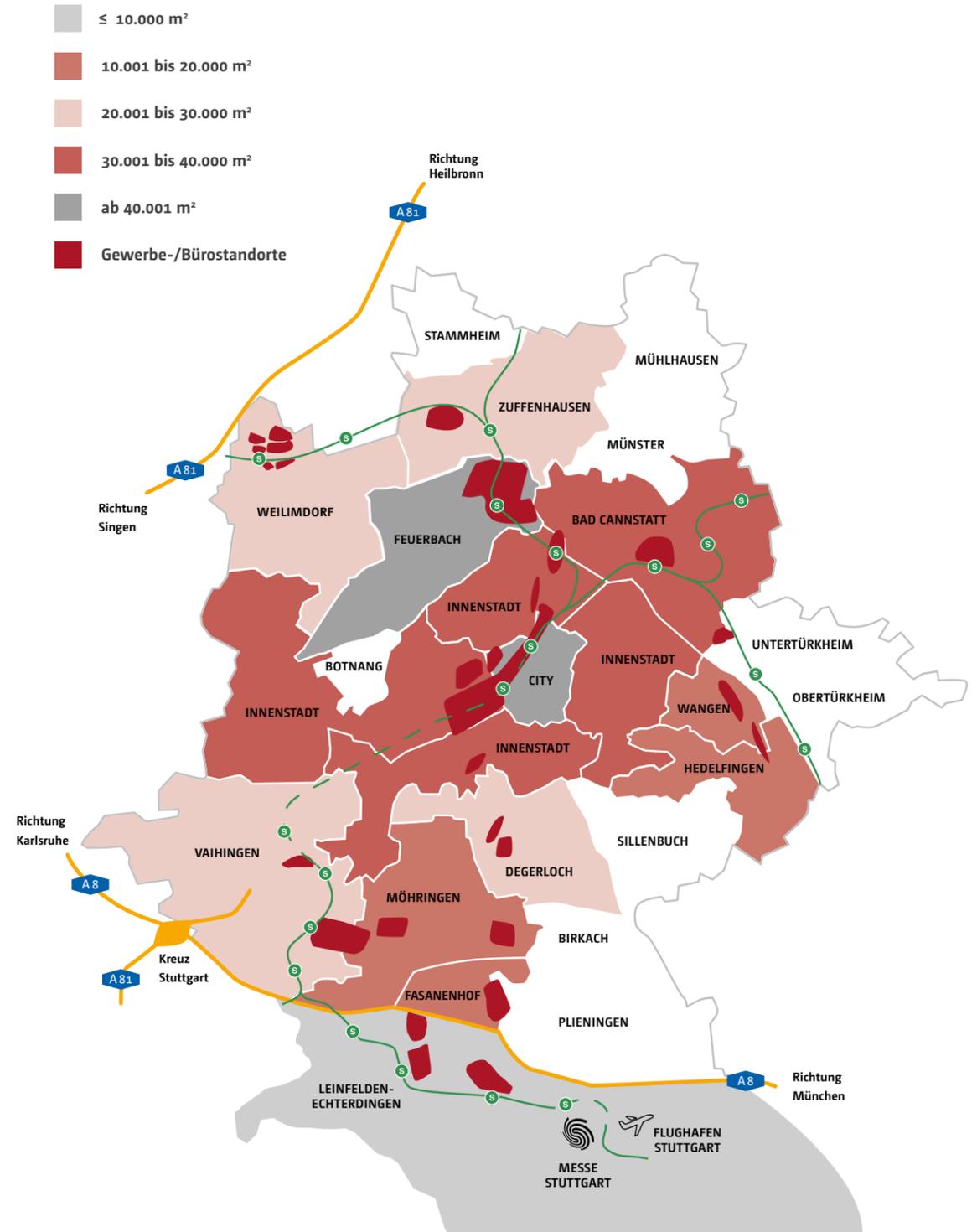
Die Anzahl der Verträge lag 2019 auf dem Niveau von 2018, dagegen hat sich der Umsatz mit ca. 32.600 m² Bürofläche etwas reduziert. Dominierend waren im Vergleich zu den Vorjahren die kleineren Verträge bis 1.000 m². Das Segment zwischen 1.000 m² und 5.000 m² war ebenfalls gut besetzt, der größte abgeschlossene Vertrag umfasste ca. 7.000 m². Die Mietpreise in Vaihingen lagen im Neubaubereich in der Spanne von 16,50 bis 18,00 €/m², für Bestandsflächen je nach Qualität bei 9,50 bis 14,00 €/m². Der Möhringer Teil des Gewerbegebiets ist aufgrund der Entfernung zur S-Bahn und der Struktur traditionell etwas schwächer in den Mietpreisen.

Am einstigen IBM-Areal, dem heutigen „VAI Campus“, wurde auch 2019 viel gearbeitet. Derzeit sieht es so aus, dass ein Pavillon der bestehenden Eiermann-Gebäude ab 2020 bereits einer Interimsnutzung zugeführt wird und man auf diesem Wege den Neustart des „VAI Campus“ beginnen wird. Die Gesamtkonzeption „Leben und Arbeiten an einem Standort“ wurde im vergangenen Jahr weiter ausgearbeitet. Die bereits seit Jahren angesprochene, dringend erforderliche bessere Anbindung an den ÖPNV soll jetzt ebenfalls angegangen werden: Im Rahmen der Haushaltsbeschlüsse für die Jahre 2020/2021 wurde eine Machbarkeitsstudie zur Überprüfung der Anbindung des Campus an das Stadtbahnnetz beschlossen.

Ebenfalls neue Projektideen bestehen für ein Areal auf der Gemarkung Möhringen, auf dem eine Größe von ca. 50.000 m² Bürofläche realisiert werden kann. Erste Visualisierungen existieren bereits, auch ein Architektenwettbewerb wurde angestoßen. Hierbei handelt es sich um ein Areal, das sicherlich als eines der wenigen – vorausgesetzt, es entsteht in Kürze – ein größeres Angebot darstellen könnte.

Vaihingen/Möhringen/STEP	≤ 500 m ²	501 – 1.000 m ²	1.001 – 2.000 m ²	2.001 – 5.000 m ²	> 5.000 m ²
% Anteil Fläche	7 %	21 %	30 %	20 %	22 %
m ²	2.400	6.800	9.700	6.400	7.300
Ø Mietpreis	Vaihingen: 15,50 €/m ² , Möhringen: 14,00 €/m ²				
Spitzenmiete	Vaihingen: 18,00 €/m ² , Möhringen: 15,00 €/m ²				

**Büromarkt Stuttgart:
Flächenumsätze 2019**



Prognosen 2020

Die Realisierung der seit Jahren prognostizierten Veränderungen schreitet inzwischen voran. Neue Arbeitswelten und innovative Produktionsformen werden in allen Bereichen geschaffen, auch zur Kompensation gestiegener Kosten.

Die Aussichten für 2020: Marktmenge und getrübe konjunkturelle Aussichten

Ein Angebot, das einem potenziellen Nutzer eine größere Auswahl an verfügbaren Flächen eröffnet, wird es in den kommenden Jahren voraussichtlich weder in der City/Innenstadt noch in den Teilmärkten geben. Unsere Einschätzung für 2020 liegt bei einem Gesamtumsatz von ca. 180.000 bis 200.000 m².

Die nach wie vor fehlenden Neubauprojekte tragen dazu bei, dass es am entsprechenden Angebot und der dazugehörigen Auswahl für die Nachfrager fehlt. Auch ist mit ca. 220 abgeschlossenen Verträgen 2019 ein deutlicher Rückgang im Vergleich zu den Spitzen in den Vorjahren von ca. 340 Verträgen feststellbar.

Unterstellt man, dass der viel diskutierte Transformationsprozess in der Industrie weiter vorangetrieben wird und man die Nutzer mit entsprechenden Produkten mehrgleisig bedienen möchte, so wird es zumindest für den stark von der Automobilindustrie geprägten Standort Stuttgart eine wesentliche Frage sein, ob die von der Politik geforderte Abkehr vom Verbrennungsmotor vom Verbraucher auch angenommen wird und er diese Veränderungen mitträgt.

Die derzeitigen wirtschaftlichen Kennzahlen sprechen im Automobilbereich zwar noch von Umsatzrekorden, allerdings sind die Auftragseingänge der Zulieferindustrie bereits dramatisch zurückgegangen. In der Folge sind erste Sparmaßnahmen eingeleitet und entsprechend erste Entscheidungen über weiteres Wachstum vorläufig ausgesetzt worden.

Aus der Vielfalt der Branchen am Stuttgarter Markt folgt erfreulicherweise, dass man in der Landeshauptstadt nicht vollständig vom Automobilbau abhängig ist, allerdings gestaltet sich die Gesamtsituation auch für die hiesigen Unternehmen derzeit nicht einfach: Die rückläufige Anzahl gut qualifizierter Arbeitskräfte führt zu dem berühmt gewordenen „War of Talents“. Dies bedeutet höhere Kosten bei den Gehältern – vorausgesetzt, man bekommt überhaupt die gewünschten Bewerber und Bewerberinnen, ansons-

ten erhöhen sich nur die Kosten für die Suche. Parallel dazu steigen die Mietkosten für Büroflächen aufgrund gestiegener Baupreise und der Enge am Markt. Die Unternehmen reagieren mit einer effizienteren Verwendung der Fläche; durch Open-Space- und ähnliche Konzepte muss die Kostensteigerung kompensiert werden. Der Engpass bei den Arbeitskräften wird noch zusätzlich dadurch gesteigert, dass die öffentliche Hand jetzt ebenfalls Nachholbedarf bei der Gewinnung von Personal hat und z. T. auf die gleichen Kräfte spekuliert.

Schlussendlich steigen derzeit an allen Stellen die Kosten, allerdings bei nicht weiter steigenden Margen. Durchsetzbar sind Preiserhöhungen beim Abnehmer derzeit praktisch aber nicht, denn dieser wird momentan mit Kostensteigerungen im persönlichen Bereich belastet.

Im Ergebnis wird sich allerdings auch zeigen, dass alte, nicht mehr zeitgemäße Gebäude trotz Marktmenge schwieriger zu vermarkten sein werden und zukünftig nur noch Gebäude gefragt sein werden, die die erforderliche Nutzung abbilden können und damit die Chance auf Kosteneinsparung durch mehr Effizienz beinhalten. Neue Gebäude hingegen werden bei guter Planung aufgrund des breiteren Nutzungsspektrums auch weiterhin problemlos ihre Nutzer finden.

Für das Jahr 2020 gehen wir von einer Beruhigung, aber nicht von einem starken Einbruch aus. Da der Stuttgarter Büromarkt schon immer etwas defensiver reagiert hat als andere Märkte, dürfte diese Beruhigung auch bei einer konjunkturellen Delle auf einem überschaubaren Niveau bleiben – vorausgesetzt, der Industrie gelingt weiterhin der Anschluss an die Weltmärkte.

Ihre Ansprechpartner & Ansprechpartnerinnen

Unser Team in Stuttgart freut sich auf Sie!

E & G Real Estate ist Ihr kompetenter Ansprechpartner für die Vermarktung von Büroimmobilien. Jede Immobilie hat ihre ganz eigenen Anforderungen und bedarf somit individueller Lösungen. Auf der Basis unserer detaillierten Kenntnisse und der langjährigen Erfahrung unserer Berater und Beraterinnen finden wir genau die richtige Strategie für Ihre Immobilie.

Sie erreichen uns unter:

T — +49 711/20702-700

F — +49 711/20702-702

Informationen im Internet:

www.eug-realestate.de

www.bueroflaeche-stuttgart.de



ULRICH NESTEL
Partner
Leiter Bürovermietung & Einzelhandel

T — +49 711/20702-710

M — Ulrich.Nestel@eug-re.de



SEBASTIAN DEGEN
Berater Bürovermietung

T — +49 711/20702-711

M — Sebastian.Degen@eug-re.de



HELGA SCHÖNER
Beraterin Bürovermietung
& Ansprechpartnerin Research

T — +49 711/20702-714

M — Helga.Schoener@eug-re.de



MATTHIAS HÄGELE
Berater Bürovermietung

T — +49 711/20702-712

M — Matthias.Haegele@eug-re.de



HANS-WERNER PETRAK
Berater Gewerbeimmobilien
Büro Sindelfingen

T — +49 7031/7344-686

M — Hans-Werner.Petrak@eug-re.de



KATHARINA BARWIND
Vertriebsassistentin

T — +49 711/20702-704

M — Katharina.Barwind@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 — info@eug-re.de

E & G REAL ESTATE MÜNCHEN

Herzog-Rudolf-Straße 1

80539 München

T — +49 89/1795 94-0

M — info@eug-re.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN STUTTGART

Börsenplatz 1

70174 Stuttgart

T — +49 711/20702-800

M — stuttgart@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN ESSLINGEN

Pliensastraße 7

73728 Esslingen

T — +49 711/310 593 9-0

M — 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

E & G PRIVATE IMMOBILIEN SINDELFINGEN

Planiestraße 15

71063 Sindelfingen

T — +49 7031/73 44 68-0

M — sindelfingen@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 Unsere Leistungen

Mit einem Höchstmaß an Diskretion und Seriosität behalten wir für Sie stets die Orientierung in den sich schnell verändernden Märkten. Unser Erfolg basiert auf exzellenter Marktkenntnis und jahrzehntelanger Erfahrung im Immobiliengeschäft.

E & G REAL ESTATE

Konsequenter Research bildet die Basis für marktkonforme Standort-, Portfolio- und Wirtschaftlichkeitsanalysen. Daraus leiten wir Strategien ab, deren Ziel die Aktivierung von Ertrags- und Wirtschaftlichkeitspotenzialen ist. Neben umfangreichen Vermietungsdienstleistungen in den Bereichen Büro, Einzelhandel sowie Industrie und Logistik zählen das Projektconsulting und das Transaktionsgeschäft zu unseren Kernkompetenzen. Bei Immobilieninvestments verfolgen wir einen ganzheitlichen Consultingansatz: Angefangen bei der Entwicklung von Vermarktungsstrategien über die Aufarbeitung von Objektdaten bis zur Realisierung von Vermarktungspotenzialen sind wir Ihr starker Partner.

UNSERE LEISTUNGEN



AN- UND VERMIETUNG

Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und 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
- Industrie- & Logistikmarktbericht Stuttgart
- Büro- & Investmentmarktbericht München

Die Publikationen und zusätzliche Informationen erhalten Sie kostenfrei per E-Mail unter info@eug-re.de und online unter www.eug-immobilien.de.

German Property Partners Lokale Kompetenz – deutschlandweit

German Property Partners ist ein nationales Immobiliennetzwerk im Gewerbebereich mit bislang vier starken Partnern: E & G Real Estate, Grossmann & Berger, Anteon, Greif & Contzen sowie blackolive. Getreu unserem Motto „Lokale Kompetenz – deutschlandweit“ stellen wir Ihnen an allen wichtigen deutschen Immobilienstandorten einen Ansprechpartner zur Verfügung.



GPP-STANDORTE

- Hamburg
- Berlin
- Düsseldorf
- Köln
- Frankfurt a. M.
- Stuttgart
- München



Erfahren Sie mehr von den Top-7-Gewerbeimmobilienstandorten in unseren kostenfreien GPP-Gewerbemarktberichten unter: www.germanpropertypartners.de/marktberichte

E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

T __ +49 711/20702-700

E __ info@eug-re.de

F __ +49 711/20702-702

W __ www.eug-realestate.de

Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293, Geschäftsführer: Mario Caroli, Björn Holzwarth

