

STUTT GART – EINE REGION IM WANDEL

Der Stuttgarter Büromarktbericht 2020/2021

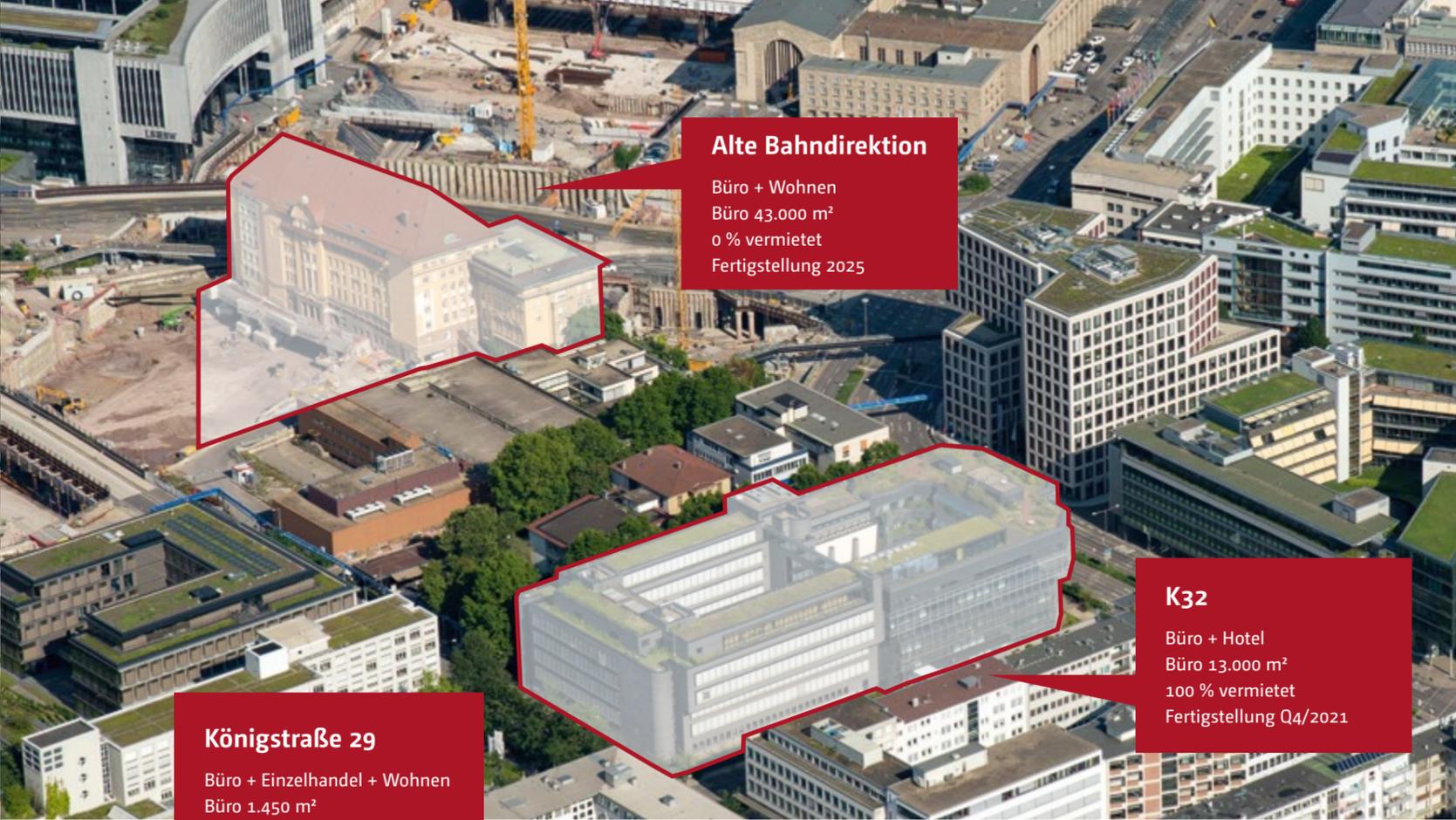
E&G REAL ESTATE

STUTT GART | 



GERMAN
PROPERTY
PARTNERS





Alte Bahndirection

Büro + Wohnen
Büro 43.000 m²
0 % vermietet
Fertigstellung 2025

K32

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

Königstraße 29

Büro + Einzelhandel + Wohnen
Büro 1.450 m²
61 % vermietet
Fertigstellung Q2/2021

Königstraße 35

Büro + Einzelhandel
Büro 2.150 m²
0 % vermietet
Fertigstellung Q3/2023

Eberhardstraße 18-22

Büro + Einzelhandel + Wohnen
Büro 2.000 m²
0 % vermietet
Fertigstellung Q3/2023

Königstraße 45

Büro + Einzelhandel
Büro 2.500 m²
100 % vermietet
Fertigstellung Q4/2021

Büromarktdaten Stuttgart im Überblick

Jahr	Flächenumsatz in m²	Repräsentative Spitzenmieten pro m²	Durchschnittsmieten City pro m²	Leerstand in m²	Leerstand in %	Angebotsbestand in Mio. m²	Fertigstellungsvolumen in m²	Vorvermietungsvolumen in m²
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	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

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

Quelle: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2020

INHALT

ENTWICKLUNGEN 2020/2021

06
Vorwort
Stadt Stuttgart und E & G Real Estate

08
Entwicklungen in der Arbeitswelt
2020/2021

09
Zurück auf Los?!
Eine Herausforderung
der ganz neuen Art

11
Modernes Büro
Welche Anforderungen sind gefragt?

12
Krisenjahr spiegelt sich
im Flächenumsatz wider

14
Öffentliche Hand mietet erneut
die meisten Flächen an

15
Geringe Vertragsanzahl
Lediglich ein Großabschluss

16
Spitzenmiete erreicht
einen neuen Rekordwert

19
Deutlich größeres
Flächenangebot

20
Marktgeschehen
an Top-7-Standorten
nimmt zum Jahresende zu

STUTTGART IM DETAIL

23
Stuttgarter City/Innenstadt:
Die Lage stimmt – das Angebot nicht

24
Stuttgarter Norden:
Gelungene Stadtentwicklung, kleinere Projekte folgen

26
Stuttgarter Osten:
Große Flächen – für die öffentliche Hand

28
Stuttgarter Süden:
Anhaltende Dynamik mit
Fragezeichen für die Zukunft

31
Büromarkt Stuttgart:
Flächenumsätze 2020

PROGNOSEN 2021

33
Die Aussichten für 2021:
Rückgang des Bedarfs – Herausforderung für das Angebot

IHRE ANSPRECHPARTNER

34

E & G REAL ESTATE UND GPP

36



VORWORT

STADT STUTTGART UND E & G REAL ESTATE

Mit Freude, Mut und Tatkraft in die Zukunft

STUTTGART | 

Ein starkes Stuttgart braucht eine starke Wirtschaft. Ein neuer Aufbruch für unsere Stadt und für unsere Wirtschaft ist das große Ziel.

Deshalb müssen wir bestehende Arbeitsplätze erhalten und neue Jobs schaffen. Hierzu zählen die dynamische und zügige Digitalisierung der Stadtverwaltung inklusive der Bürgerservices und Schulen, die forcierte Transformation Stuttgarts zur Gigabitstadt, die Ertüchtigung der Gewerbegebiete nach Work-Life-Balance Anforderungen sowie die Förderung junger Unternehmen hin zu einer Start-Up-City. Selbstverständlich zählen zu den primären Handlungsfeldern auch die Stärkung des Wohnungsbaus sowie eine familienfreundliche und generationengerechte Entwicklung der Stadtgesellschaft, die Förderung von Bildung als auch die Bereiche Sicherheit und Sauberkeit. Denn nur das Zusammenspiel aller Punkte macht unser Stuttgart zu der Stadt, in der wir leben und arbeiten wollen.

Die Versöhnung von Ökonomie und Ökologie ist gerade in Hinblick auf ein ganzheitliches Verkehrskonzept von großer Bedeutung. Wir zählen weltweit zu den führenden Automobilregionen, daher müssen wir eine Lösung mit Maß und Mitte finden. Realistisch betrachtet wird das Auto in den deutschen Innenstädten an Bedeutung verlieren, dennoch wird es immer die Grundlage für eine vitale Innenstadt bleiben. Denken Sie an Mobilitäts-eingeschränkte, an die Dienstleistungs-, Liefer- und Handwerksverkehre. Wir brauchen also eine Vernetzung, Verbindung und Versöhnung der verschiedenen Mobilitätsformen, ein ganzheitliches Verkehrskonzept, in dem jeder seinen Bedürfnissen entsprechend fündig wird.

Vor besondere Herausforderungen stellt uns die Post-Corona-Zeit. Gemeinsam mit allen Akteuren der Stadtgesellschaft und der Wirtschaft müssen wir Ideen sowie Maßnahmen entwickeln um die Innenstadt, die Stadtbezirke, Einzelhandel, Gastronomie, Kunst, Kultur, Sport sowie Nachtleben und gesellschaftliches Miteinander wieder zu beleben und zu stärken.

Wir laden Sie ein, uns auf diesem Weg mit frischen Ideen zu begleiten und freuen uns auf die Zusammenarbeit.



DR. FRANK NOPPER

Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt



INES AUFRECHT

Leiterin der Wirtschaftsförderung
der Landeshauptstadt

Stuttgart Herausforderungen als Chancen begreifen

E&G REAL ESTATE

In Stuttgart finden sich zahlreiche Unternehmen, die sowohl in etablierten Branchen als auch in innovativen Bereichen global ganz vorne mitspielen. Die damit einhergehende wirtschaftliche Dynamik der Stadt lässt sich auch durch so einschneidende Ereignisse wie die Corona-Pandemie allenfalls verlangsamen. Vielmehr haben die Ereignisse im Jahr 2020 gezeigt, dass die hiesigen Unternehmen sich neuen Herausforderungen mit verstärkter Energie stellen.

So mussten ab dem pandemiebedingten Lockdown im März vergangenen Jahres Arbeitsabläufe kurzfristig ganz neu justiert werden: Die jeweils beste Form der Arbeitsaufteilung in Bürotätigkeit und Homeoffice musste gefunden und umgesetzt, digitale Vernetzungs- und Kommunikationsmöglichkeiten mussten eingeübt werden. Wie gut die Neuaufstellung der Arbeitswelt gelungen ist, zeigt sich an den bereits erkennbaren Auswirkungen auf die Menge und Ausgestaltung der zukünftig benötigten Büroflächen. Nicht so sehr die Suche nach neuen Flächen steht derzeit im Vordergrund. Es geht eher darum, wie stark sich die Anforderungen an den Zuschnitt und die Ausstattung von Büroflächen wandeln und welche neuen Dienstleistungen für die Unternehmen und ihre Angestellten ein gutes Angebot umfassen sollte.

Der vergleichsweise niedrige Flächenumsatz im Jahr 2020 hat auch sein Positives: Die Leerstandsquote ist seit etlichen Jahren zum ersten Mal wieder gestiegen und liegt aktuell bei gut 3 %. Neue Flächen sind insbesondere in der City und Innenstadt nach wie vor rar, in den Außenbezirken stellt sich die Situation erfreulicher dar, auch was die nähere Zukunft betrifft. Größter Flächenabnehmer war 2020 wiederum die öffentliche Hand, Beratungs- und IT-Unternehmen waren ebenfalls gut vertreten, die Industrie landete auf dem vierten Platz.

Wir haben auf den nächsten Seiten für Sie alle wissenswerten Zahlen und Fakten des Stuttgarter Büromarkts sorgfältig zusammengestellt, detailliert aufbereitet und kenntnisreich analysiert. Für Fragen, Anregungen und Diskussionen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



BJÖRN HOLZWARTH

Geschäftsführender Gesellschafter
E & G Real Estate



ULRICH NESTEL

Partner & Leiter Bürovermietung
E & G Real Estate

Entwicklungen in der Arbeitswelt 2020/2021

Viele Unternehmen in der Region Stuttgart nehmen in ihrer Branche eine führende Position in der Welt ein oder waren in den vergangenen Jahren damit beschäftigt, diese Spitze (wieder) zu erobern. Etlichen von ihnen macht Corona im Moment einen erheblichen Strich durch die Rechnung. Doch erfahrungsgemäß sind es gerade die schwäbischen Unternehmen, die immer wieder bewiesen haben, was in ihnen steckt, wenn die Lage kritisch wird.



Zurück auf los?! Eine Herausforderung der ganz neuen Art

Wer hätte das gedacht?! Nach Jahren des Schneller, Höher, Weiter, der Digitalisierung, Elektrifizierung und Umstellung der Arbeitsmethoden in der Arbeitswelt 2.0 kommt plötzlich ein ganz neuer Aspekt ins Spiel: die Pandemie!

RASCHE ANTWORTEN AUF DRÄNGENDE FRAGEN

Noch Anfang März 2020 hatte niemand damit gerechnet, dass die vordringliche Aufgabe der Verteidigung der industriellen Spitzenpositionen in der Welt durch eine noch wichtigere Aufgabe zurückgedrängt werden würde. Doch dann mussten in kürzester Zeit Arbeitsabläufe auf der Basis von Homeoffice und Video Conferencing etabliert werden. Nach ersten Anlaufschwierigkeiten stellte sich Routine ein, für viele Mitarbeiter/-innen wurde das Homeoffice zu einer produktiven Alternative. Je länger dieser Zustand jedoch anhielt, desto mehr waren Aussagen zu hören, wie ergonomisch gut der Arbeitsplatz im Büro doch war, wie vorteilhaft die dortige Datenanbindung. Gleichwohl kann man heute über das vergangene Jahr sagen: Büroflächensuche war nicht die erste Aufgabe. Die Bewältigung der Arbeit unter Pandemiebedingungen stand klar im Vordergrund.

AUSWIRKUNGEN DER PANDEMIE

Nachdem auch in der zweiten Jahreshälfte ein Großteil der Tätigkeiten im Homeoffice abgewickelt wurde, entstanden berechtigterweise Überlegungen, ob die aktuell vorhandene Bürofläche pro Mitarbeiter/-in noch gerechtfertigt sei. Parallel kamen Controlling-Abteilungen mit klaren Kostenvorgaben, die ein weiteres Vorhalten von weitgehend ungenutzten Flächen auf unbestimmte Zeit nicht mehr gestatten. Derzeit kann aber kaum ein Unternehmen sagen, wie viel Homeoffice es künftig ermöglichen und wie seine Quote beim Desksharing aussehen wird. Die bisherige Quote beim Homeoffice von 10 % dürfte auf bis zu 25 % steigen. Das heißt für die Zukunft u. a.: eine Zunahme der Sharing-Arbeitsplätze, die Einführung von Onlinereservierungssystemen für Desks und eine andere Verrechnung der Kosten pro Arbeitsplatz.

Überdies wird die Arbeit wohl neu aufgeteilt werden in vereinfacht gesagt konzentrierte Tätigkeiten mit Bedarf an Ruhe, die im Homeoffice stattfinden, und Tätigkeiten im Team mit kreativen Denkprozessen und ausgeprägter Kommunikation, die die physische Anwesenheit im Büro erfordern.

Letzteres bedarf einiger Voraussetzungen: Die zukünftige Bürowelt muss Kommunikationsbedürfnisse deutlich besser berücksichtigen. Es werden mehr Besprechungs- und Meetingräume benötigt. „Alternative Arbeitsplätze“ wie Telefonboxen oder Silent Rooms werden wichtiger, ebenso die Komponenten Flexibilität, Schallschutz und Klimatisierung. Alle Beschäftigten sollten das Gefühl haben, gerne ins Büro zu gehen, um dort diejenigen Tätigkeiten auszuführen, für die sich das Homeoffice nicht eignet.

NEUAUFSTELLUNG DER ARBEITSWELT

Zusammengefasst: Es ändert sich gerade alles, aber niemand weiß genau, worauf es letztlich hinausläuft. Die Unternehmen können ihre zukünftigen Anforderungen auch kurzfristig noch nicht abschätzen und die Mitarbeiter/-innen müssen sich erst auf die neue Situation einstellen. Bleibt es im Büro - bedingt durch den Abstand, der während der Pandemie zu wahren ist - bei einem Flächenbedarf, der nur geringfügig unter dem früheren liegt, oder wird das Homeoffice größere Flächen obsolet machen? Auch die Aus- und Weiterbildung lässt sich allerdings nur schwer im Homeoffice vermitteln. Außerdem: Wie will man unter diesen Umständen eine Corporate Identity schaffen? Allgemeingültigere Antworten werden sich wohl erst mit der Zeit herauskristalisieren.



Modernes Büro

Welche Anforderungen sind gefragt?

Moderne Arbeitswelten umfassen weit mehr als den eigentlichen Arbeitsplatz im Büro. Das ganze Umfeld muss zunehmenden Anforderungen genügen, insbesondere in den Bereichen Dienstleistung, Digitalisierung und Nachhaltigkeit.

INFRASTRUKTUR FÜR E-MOBILITÄT

Längst geht es nicht mehr nur um die Möglichkeit der Installation einiger weniger Ladestationen für E-Autos, vielmehr benötigen Mieter zunehmend Lademöglichkeiten in großer Anzahl und fordern deren Bereitstellung inzwischen bei fast jedem Objekt.

Gleiches gilt für E-Bike-Ladestationen, und wer mit dem E-Bike kommt, benötigt auch einen Umkleide- und Aufbewahrungsraum sowie die entsprechenden Duschen. Die Bereitstellung solcher Funktionalitäten wird in absehbarer Zeit wohl zum selbstverständlichen Bestandteil eines guten Angebots gehören.

DIENTSTLEISTUNGEN FÜR DIE MITARBEITER/-INNEN

Auch die zunehmende Flut an Onlinebestellungen findet Berücksichtigung in der Büroplanung. Erste Entwickler stellen Paketannahmestationen bereit, in denen die bestellte Ware für die Empfänger/-innen abgelegt werden können, ohne dass das Unternehmen Personalkapazitäten für ein „Päckchenmanagement“ bereitstellen muss.

Die Installation eines Mobility Hub am Gebäude, an dem Sharing Bikes, Sharing Scooter, aber auch Sharing-Kfz gebucht werden können, wird ebenfalls schon in einigen Planungen berücksichtigt. In diesem Zusammenhang entstehen zudem öffentliche Ladesäulen, die von Besuchern genutzt werden können.

DIENTSTLEISTUNGEN FÜR DIE UNTERNEHMEN

Bereits seit Jahren wird seitens der Mieter mindestens ein Glasfaseranschluss im Gebäude verlangt, große Unternehmen dringen sogar auf zwei unabhängige Anschlüsse, um das Ausfallrisiko zu minimieren. Dies sollte zukünftig unbedingt Berücksichtigung finden. Die dazugehörige Glasfaseranbindung bis in die Mietfläche wird in nächster Zeit ebenfalls Standard und damit zur Selbstverständlichkeit werden.

Der Gedanke des „Green Lease“, also Mietvertragsklauseln, die zum einen Nachhaltigkeitsaspekte zum Gegenstand haben, zum anderen deutlich mehr Transparenz in der Nebenkostenabrechnung schaffen sollen, beginnt sich zu verbreiten. Grundlage ist die engere Zusammenarbeit zwischen Nutzer und Eigentümer, auch auf IT-gestützter Basis, mit dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Energie und anderen Ressourcen. Dafür bedarf es einer entsprechenden Transparenz der Nebenkosten. Der gemeinschaftliche Blick von Mieter und Vermieter auf die permanenten Verbräuche der Ressourcen birgt das Potenzial konkreter Kosteneinsparungen auf beiden Seiten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf vorhersehbare Verschärfungen, was die gesetzlichen Regelungen zum Klimaschutz bei der Nutzung von Gebäuden angeht.

Krisenjahr spiegelt sich im Flächenumsatz wider

Der Flächenumsatz am Stuttgarter Büromarkt lag zum 31.12.2020 gerade mal bei 141.000 m² – so niedrig wie seit 2006 nicht mehr. Dieser Rückgang ist allerdings nicht nur auf die Corona-Krise zurückzuführen, sondern auch eine spürbare Folge des Strukturwandels bei den Industrieunternehmen.

FOLGEN VERSCHIEDENER FAKTOREN

Zum 31.12.2020 lag der Flächenumsatz inklusive eines Eigennutzeranteils von rd. 13.900 m² nur bei rd. 141.000 m². Nach dem Rekordjahr 2019 bedeutet das einen krassen Einbruch um mehr als 55 %, der zum einen klar der pandemiebedingten Zurückhaltung bei Neuanmietungen geschuldet war, aber auch eine Auswirkung des technischen und digitalen Strukturwandels ist. Das lässt sich auch an den Beteiligten der drei größten Abschlüsse ablesen: Rund 14.545 m² Bürofläche mietete die Bundesanstalt für Post und Telekommunikation im ersten Halbjahr in Stuttgart-Bad Cannstatt an. Der zweitgrößte Abschluss mit rd. 7.600 m² erfolgte im vierten Quartal durch den Eigennutzer indasys IT Systemhaus AG in Stuttgart-Weilimdorf. Ein weiterer Mietvertragsabschluss des Landes Baden-Württemberg in Stuttgart-Feuerbach lag bei rd. 7.510 m².

STARKER EINBRUCH IN ALLEN TEILMÄRKTEN

Durch den größten Mietvertragsabschluss 2020 – wobei dieser weit unter den größten Vertragsabschlüssen der vergangenen Jahre und trotzdem weit vor den nächsten Abschlüssen dieses Jahres lag – konnte sich Bad Cannstatt zwar als stärkster Teilmarkt beweisen. Aber auch hier lag der Umsatz 37 % unter dem Vorjahresergebnis. Insgesamt waren in allen Teilmärkten im Vergleich zum Vorjahr Rückgänge des Flächenumsatzes zwischen 13 % und 74 % festzustellen.

NEUBAUFLÄCHEN STARK GEFRAGT

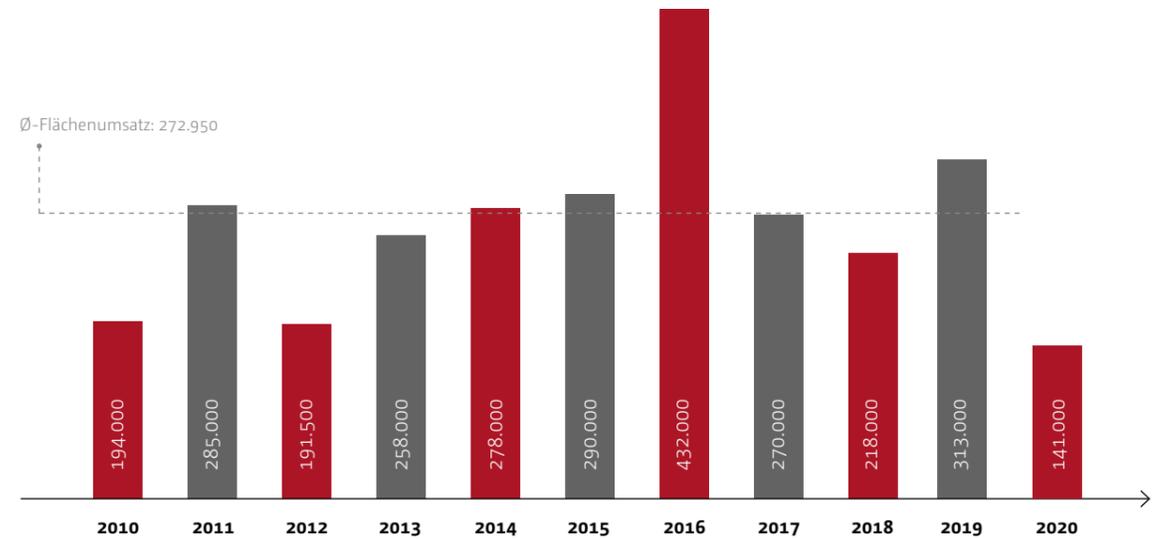
Während im Vorjahr mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes auf Neubau- oder Sanierungsobjekte entfiel, machte deren Anteil 2020 nur noch rd. 16 % aus, und zwar ausschließlich an Standorten in peripheren Lagen, wo entsprechende Flächenfertigstellungen erfolgten.



DIE DREI GRÖSSTEN VERTRAGSABSCHLÜSSE

Mieter	Teilmarkt	Gesamtfläche
Bundesanstalt für Post & Kommunikation	Stuttgart-Bad Cannstatt	ca. 14.545 m ²
indasys IT Systemhaus AG (Eigennutzer)	Stuttgart-Weilimdorf	ca. 7.600 m ²
Land Baden-Württemberg	Stuttgart-Feuerbach	ca. 7.510 m ²

FLÄCHENUMSATZ BÜROFLÄCHEN STUTT GART 2010 BIS 2020 IN M²



FLÄCHENUMSATZ IN STUTT GART UND DEN TEILMÄRKTEN IN M²

City	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Innenstadt	83.800	66.600	97.500	58.400	51.000	44.200	53.500	32.200	39.300	28.400	35.200	22.400
Vaihingen/Möhringen	20.200	26.200	56.300	18.200	62.000	34.700	56.300	141.200	52.000	30.200	32.600	20.800
Fasanenhof	2.700	5.300	12.500	7.400	5.700	9.100	10.300	19.600	18.600	6.700	12.000	3.200
Feuerbach/Zuffenhausen	3.300	28.500	24.800	18.700	27.200	34.700	37.400	64.700	5.800	54.600	71.400	18.300
Degerloch	4.900	2.100	4.000	4.800	1.900	1.500	1.300	7.100	9.700	3.200	21.600	6.400
Weilimdorf	5.900	11.400	5.500	5.300	7.700	30.900	42.900	33.100	18.100	15.400	29.200	11.100
Bad Cannstatt/Wangen	8.100	8.300	13.400	12.000	19.800	54.900	15.100	45.500	11.800	34.500	48.100	30.100
Leinfelden-Echterdingen	3.900	12.800	8.000	5.200	47.900	14.900	7.500	35.800	63.100	17.600	10.700	9.300
Gesamt	171.000	194.000	285.000	191.500	258.000	278.000	290.000	432.000	270.000	218.000	313.000	141.000

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2020

Öffentliche Hand mietet erneut die meisten Flächen an

Wie schon im Vorjahr erwies sich die öffentliche Hand 2020 als größter Flächenabnehmer. Industrieunternehmen, vor allem aus der Automobilbranche, mieteten kaum Flächen an.

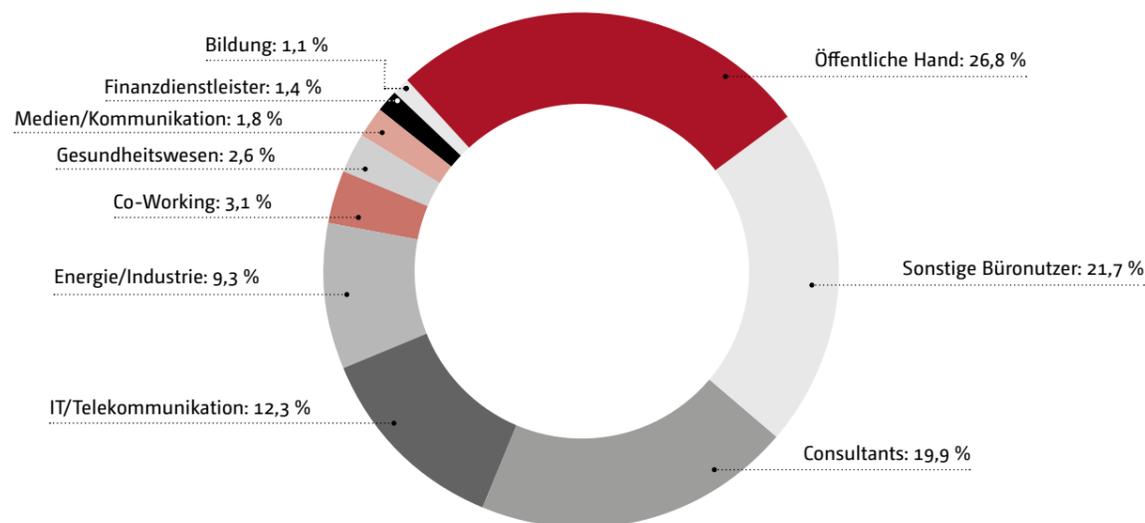
BERATUNGSUNTERNEHMEN AUF PLATZ ZWEI

Mit Flächen von rd. 37.900 m² blieb die öffentliche Hand auch in diesem Jahr stärkster Nachfrager, allein auf eine Anmietung der Bundesanstalt für Post und Telekommunikation entfielen rd. 14.545 m². Beratungsunternehmen spielten mit rd. 28.000 m² ebenfalls eine große Rolle – bei ihnen war bereits 2019 eine steigende Nachfrage zu erkennen gewesen. Nun mietete Cap Gemini größere Flächen in einem Sanierungsobjekt in Leinfelden-Echterdingen an. Die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei Bansbach unterzeichnete einen Vertrag über rd. 4.100 m² in einem Gebäude in Stuttgart-Degerloch, das komplett kernsaniert wird. Die Porsche Consulting GmbH unterschrieb einen Vertrag über rd. 3.500 m² im geplanten „Porsche Design Tower“ am Pragsattel im Stadtteil Feuerbach. Ebenfalls ein vergleichsweise guter Flächenumsatz mit rd. 15.400 m² entfiel auf die kontinuierlich wachsende IT-Branche.

INDUSTRIEUNTERNEHMEN FRAGEN KAUM NOCH FLÄCHEN NACH

Die technischen Umwälzungen in der Automobilbranche sorgten weiterhin dafür, dass die in der Vergangenheit für hohe Flächenumsätze verantwortlichen Industrieunternehmen dieser Sparte schon 2019 auf den dritten Platz zurückgefallen und 2020 kaum vertreten waren. Eine bedeutende Rolle spielte naturgemäß auch die Corona-Pandemie mit ihren wirtschaftlichen Folgen. Sie führte dazu, dass Unternehmen Neuanmietungen mindestens verschoben und sich eher mit der Reorganisation von Arbeitsplatzstrukturen befassten – an dieser Situation dürfte sich derzeit wenig ändern. Einbrüche bei der Nachfrage gegenüber 2019 waren auch im Bildungs- und Gesundheitswesen zu spüren. Medien- und Kommunikationsagenturen hielten sich 2020 ebenfalls zurück und sie leiden nach wie vor extrem unter den Auswirkungen der Corona-Krise.

FLÄCHENUMSATZ DER BRANCHEN IN %



Geringe Vertragsanzahl Lediglich ein Großabschluss

Die wirtschaftlichen Herausforderungen des Jahres 2020 schlugen sich in deutlich rückläufigen Vertragsabschlüssen nieder. Großverträge waren Mangelware: Es gab nur einen Vertragsabschluss über der 10.000-m²-Marke.

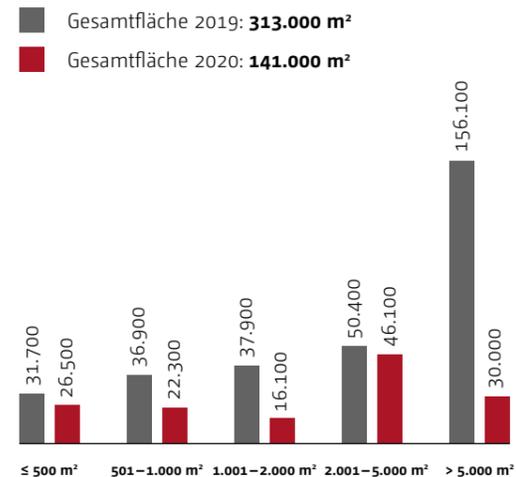
VERSCHIEBUNG VON ANMIETUNGSENTSCHEIDUNGEN

Bis zum 31.12.2020 konnten 150 Verträge abgeschlossen werden – nahezu ein Drittel weniger als im Vorjahr. Vor allem sorgten fehlende Großverträge für einen klaren Rückgang beim Flächenumsatz. Als gut stellte sich bei der Analyse der nachgefragten Flächengrößen das Segment bis 500 m² heraus. Bei den darüberliegenden Größen zeigten sich die Auswirkungen der Krise deutlicher: Anmietungsentscheidungen wurden teilweise zurückgestellt oder gar komplett verworfen. Ein starker Fokus liegt inzwischen auf der Frage des zukünftigen Flächenbedarfs, der sich durch eine eventuelle Neuorganisation der Arbeitsplätze auf der Basis der Homeoffice-Erfahrungen während der Corona-Krise ergibt. Die Antwort auf diese Frage wird sicherlich im Hinblick auf künftige Kosteneinsparungen eine große Rolle spielen.

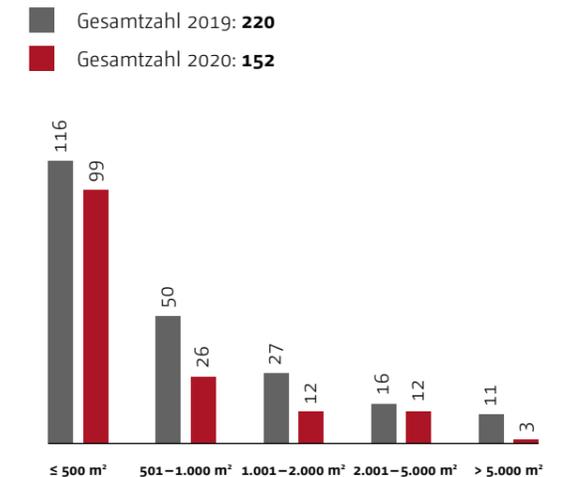
AUSGEBLIEBENE GROSSABSCHLÜSSE

Rund 46 % des Flächenumsatzes wurden in diesem Jahr mit Verträgen bis 2.000 m² erreicht. Nur 21 % und damit rd. 30.000 m² entfielen auf Vertragsabschlüsse über 5.000 m². 2019 hatten sie noch rd. 156.100 m² ausgemacht – mehr als der diesjährige Gesamtumsatz. Bei den drei Verträgen in diesem Segment handelte es sich um die Anmietung der Bundesanstalt für Post und Telekommunikation mit rd. 14.545 m², den Eigennutzerabschluss von indasys über rd. 7.600 m² in Weilimdorf und eine Anmietung des Landes über rd. 7.510 m² in Feuerbach.

VERTRÄGE NACH FLÄCHE IM VERGLEICH



VERTRÄGE NACH ANZAHL IM VERGLEICH



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2020

Spitzenmiete erreicht einen neuen Rekordwert

Die Spitzenmiete konnte im Vergleich zum Vorjahr um 6 % gesteigert werden und erreicht damit einen neuen Rekordwert. Auch bei der Durchschnittsmiete kam es zu einer leichten Erhöhung.

PREISE BEI BESTANDSFLÄCHEN STEIGEN

Trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen des Jahres 2020 konnte bei der Entwicklung der Spitzenmiete eine Steigerung verzeichnet werden. Zum 31.12.2020 lag sie bei rd. 25,50 €/m² und damit 6 % über dem Vorjahreswert. In einigen Bestandsobjekten in der City wie z. B. den Königsbau-Passagen oder dem Z-UP wurden teils deutliche Mietpreissteigerungen realisiert, die zur genannten Spitzenmiete geführt haben. Neubauabschlüsse flossen mangels fehlender Projekte in der City nicht in die Berechnung ein.

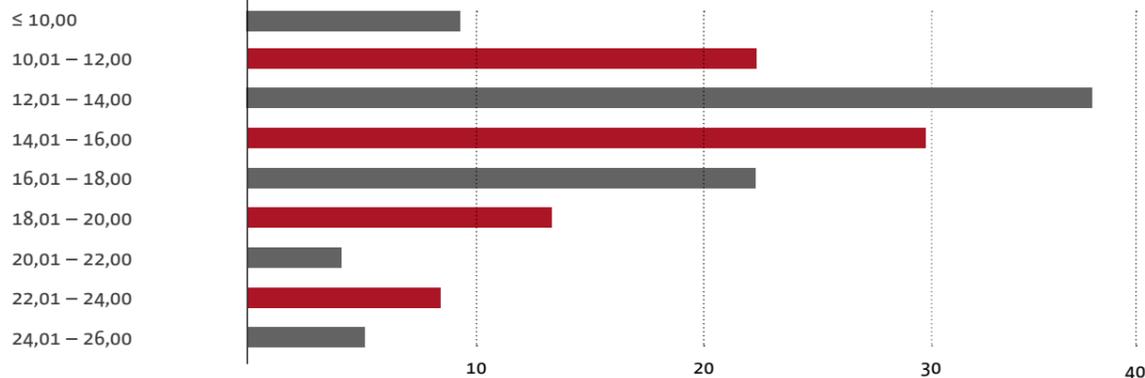
WEITERE STEIGERUNG DER SPITZENMIETE ERWARTET

Neubauvorhaben, die in den kommenden ein bis drei Jahren in der City entstehen, werden am Markt aktuell für Preise zwischen 24,00 und 30,00 €/m² angeboten, sodass eine weitere Steigerung der Spitzenmiete zu erwarten ist.

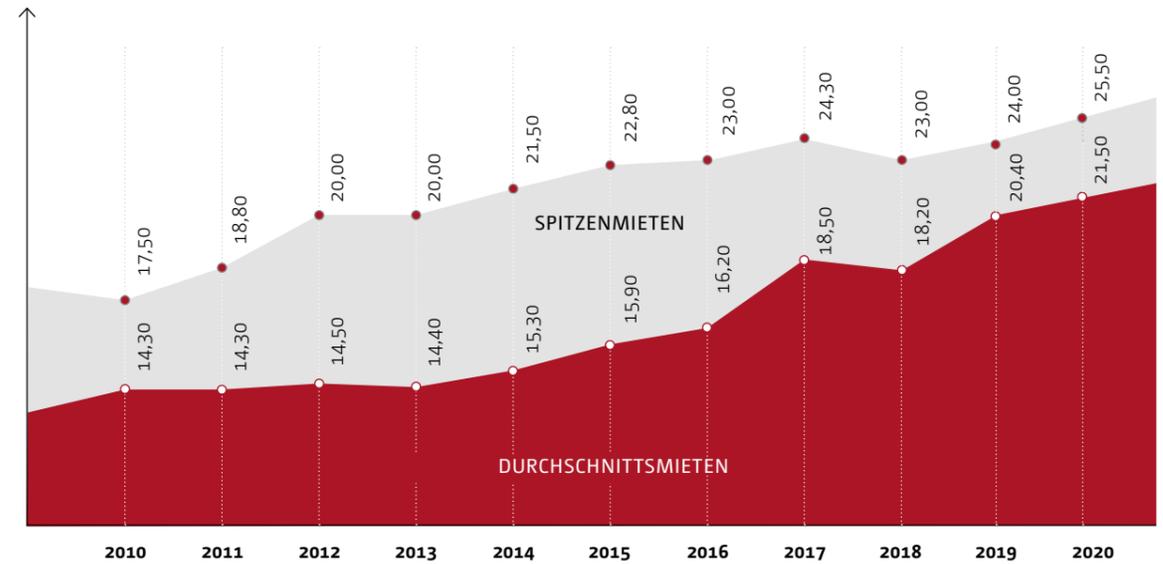
UMLIEGENDE TEILMÄRKTE FÜHREN ZU HÖHERER DURCHSCHNITTSMIETE

Über das gesamte Stadtgebiet betrachtet konnte die Durchschnittsmiete mit nunmehr 16,50 €/m² um 1,8 % gesteigert werden. Im Gegensatz zur City wurden in den umliegenden Teilmärkten zahlreiche Neubauf Flächen angemietet. In südlicher Randlage waren dies bspw. Abschlüsse im fertiggestellten Neubau „Neo“ in Vaihingen sowie im Bürocampus „Vision ONE“ in Leinfelden-Echterdingen. Auf dem Entwicklungsareal „Neckarpark“ in Bad Cannstatt gab es ebenfalls hochpreisige Abschlüsse, die zum leichten Anstieg der Spitzenmiete im Außenbezirk Ost beitrugen. Auch am nördlichen Standort Feuerbach wurden in den Neubauten „MAY-OFFICE“ und „Porsche Design Tower“ Verträge unterzeichnet, die zu einer Steigerung der Spitzenmiete von 16,50 €/m² im Vorjahr auf 19,80 €/m² im Jahr 2020 führten.

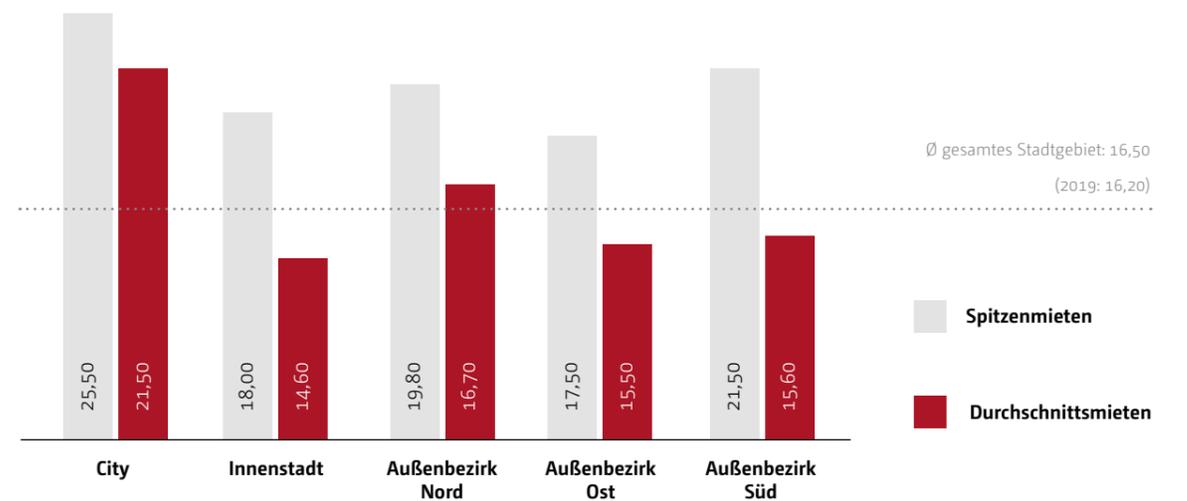
VERTRAGSANZAHL NACH MIETPREISEN IN €/M² ZUM 31.12.2020



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN STUTT GART-CITY 2010 BIS 2020 IN €/M²

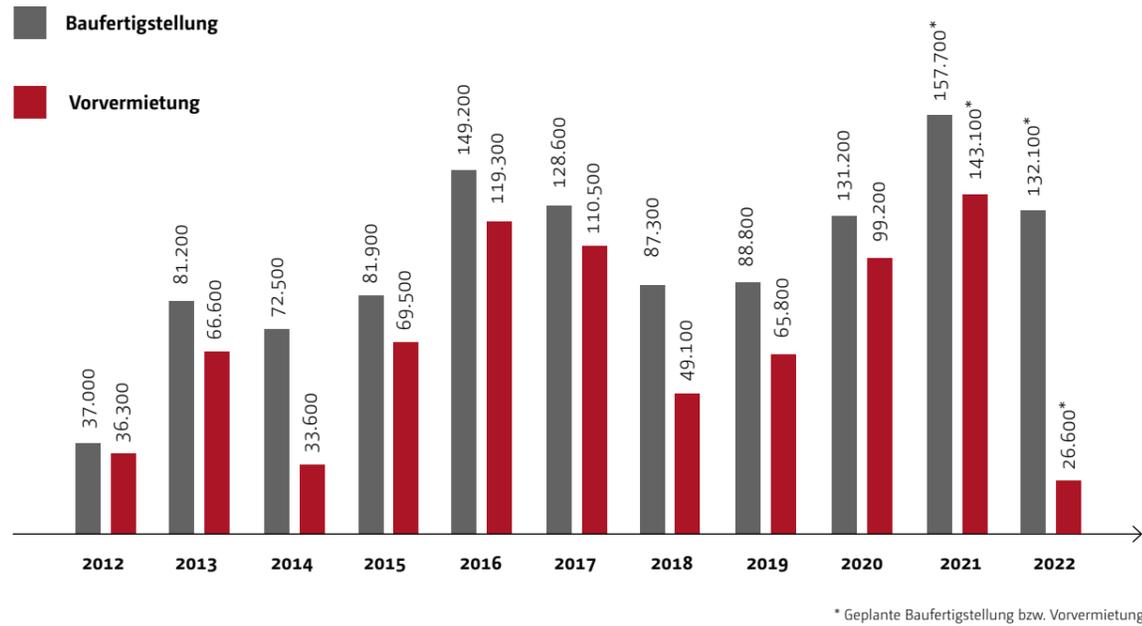


SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN 2020 IN €/M²

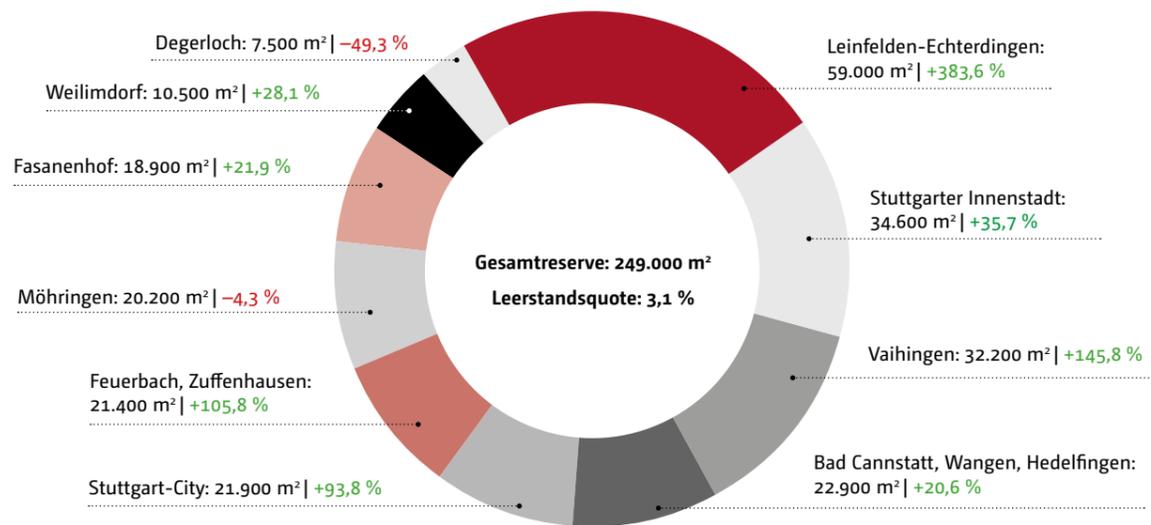


Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2020

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN IN STUTTART IN M²



ANGEBOTSRESERVE ZUM 31.12.2020 UND DIE PROZENTUALE VERÄNDERUNG ZU 2019



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2020

Deutlich größeres Flächenangebot

Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2020 bei rd. 3,1 %, was einem Flächenangebot von etwa 249.000 m² entsprach. Damit zeichnet sich eine dringend nötige Entspannung beim knappen Leerstand der vergangenen Jahre von zuletzt 1,9 % ab, krisenbedingt aber mit der Gefahr von Flächenüberangeboten in einigen Teilmärkten.

TEILS EXPLOSIONARTIGE FLÄCHENZUNAHME

Bis auf die beiden südlichen Teilmärkte Degerloch und Möhringen nahm das Angebot an kurzfristig verfügbaren Mietflächen deutlich zu. In Leinfelden-Echterdingen ging die Angebotsreserve u. a. durch die Flächenfreisetzung von rd. 36.000 m² in einem größeren Verwaltungsgebäude explosionsartig nach oben. Auch am Standort Vaihingen sorgten diverse Freisetzungen für eine markante Erhöhung. An beiden Standorten kamen durch die Fertigstellung der Projekte „Vision ONE“ und „Neo“ außerdem hochwertige Neubauflächen auf den Markt, in denen Teilflächen bereits vermietet sind. In Feuerbach erhöhte sich das Angebot überwiegend durch Flächenverkleinerungen ansässiger Unternehmen und durch fertiggestellte Neubauten wie z. B. das „MAYOFFICE“, für das gleichfalls schon einige Mietverträge unterzeichnet wurden.

GRÖßERE FLÄCHENAUSWAHL IN CITY UND INNENSTADT

Obwohl es in der Stuttgarter City immer noch an Neubauflächen fehlt, legte das Angebot hier ebenfalls deutlich zu. Auch in der Innenstadt gab es wieder mehr Flächenauswahl. Die Fertigstellung kleinerer Projekte in der City wird in den

kommenden ein bis zwei Jahren ebenfalls für das dringend benötigte Anwachsen des Angebots sorgen. Ab 2025 stehen einige Großprojekte an – das Angebot könnte sich dadurch um Flächen im sechsstelligen Bereich erhöhen.

WEITERE FLÄCHENZUNAHME ERWARTET

In den letzten Jahren war das Flächenangebot des Stuttgarter Büromarkts deutlich zu knapp. Eine Zunahme des Leerstands in gewissem Umfang ist nach wie vor erforderlich. Die Corona-Pandemie zwingt viele Unternehmen, sich mit flexibleren Arbeitsplatzmodellen auseinanderzusetzen, aus denen mögliche Flächeneinsparungen resultieren könnten. Vor allem die Industrieunternehmen werden wegen der unabhängig hiervon notwendigen Umstrukturierungen, ausgelöst durch technische Umwälzungen und die zunehmende Digitalisierung, in den kommenden Jahren größere Flächen freisetzen. An ihren Standorten muss daher teilweise mit einem Überangebot gerechnet werden, das selbst in krisenfreien Zeiten nur mit längeren Vermarktungszeiten platziert werden kann.



Marktgeschehen an Top-7-Standorten nimmt zum Jahrende zu

Zum 31.12.2020 lag der Flächenumsatz der Top-7-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart bei 2,46 Mio. m², ein Minus von 36 % gegenüber dem Vorjahr.

BERLIN FÜHRT BEIM FLÄCHENUMSATZ

Die Flächenumsätze sanken als Folge der Corona-Pandemie durchweg an allen Standorten. Mit einem Minus von rd. 28 % kamen die Standorte Berlin und Köln noch einigermaßen glimpflich davon. Berlin verteidigte seine Spitzenposition. Köln konnte sich über drei Großabschlüsse freuen, die rd. 23 % des gesamten Umsatzes ausmachten. Den deutlichsten Einbruch mit einem Rückgang von 55 % erlitt Stuttgart mit seinem Schwerpunkt in der Automobil- und Maschinenbaubranche. Im Vergleich zu den Vorjahreswerten fiel der Rückgang des Umsatzes an allen Top-7-Standorten im vierten Quartal allerdings nicht ganz so stark aus wie in den drei ersten Quartalen – ein kleiner Lichtblick.

MIETEN ZEIGEN SICH RELATIV STABIL

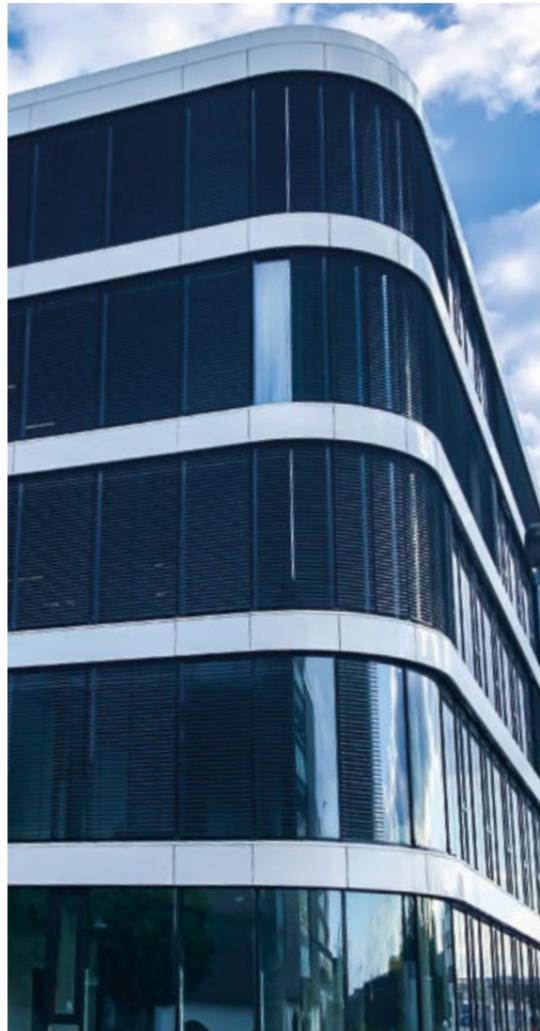
In Düsseldorf, Köln und Frankfurt stagnierte die Spitzenmiete auf hohem Niveau. An den anderen vier Standorten konnten leichte Steigerungen im niedrigen einstelligen Bereich verzeichnet werden. Bei den Durchschnittsmieten reichte die Veränderungsspanne von –3 % in Düsseldorf bis +9 % in München.

ZUNAHME DES FLÄCHENANGEBOTS

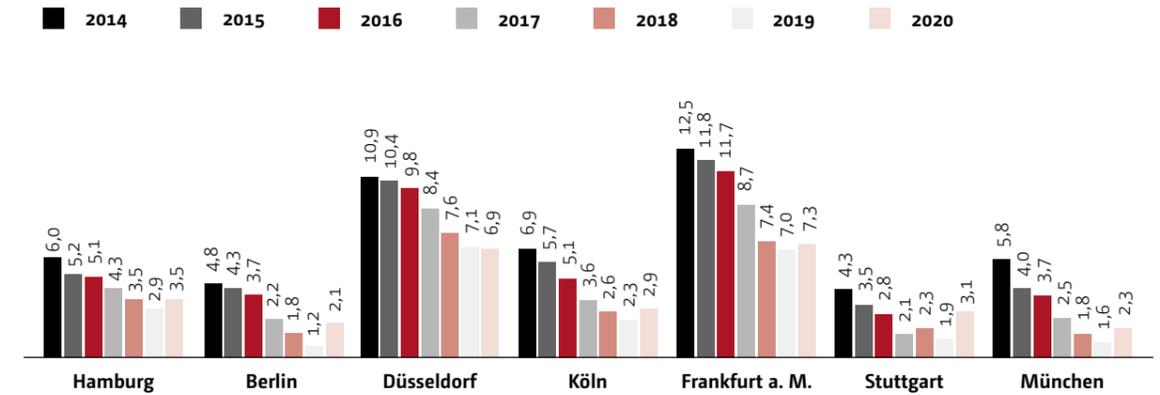
Bis auf Düsseldorf stieg der Leerstand an allen Top-7-Standorten moderat an. Mit einem Flächenangebot von rd. 3,27 Mio. m² lag die Leerstandsquote im Jahr 2020 bei 3,5 %. Nach jahrelangen Tiefständen bei der Angebotsreserve nähern sich Angebot und Nachfrage einander wieder an. Obwohl zahlreiche Firmen aufgrund der Pandemie gezwungenermaßen Kosten einsparen mussten und versuchten, Flächen untervermieten, blieb die große Leerstandswelle aus. Endgültige Entscheidungen zu Verkleinerungen oder Stand-

ortverlagerungen werden teilweise noch abgewartet.

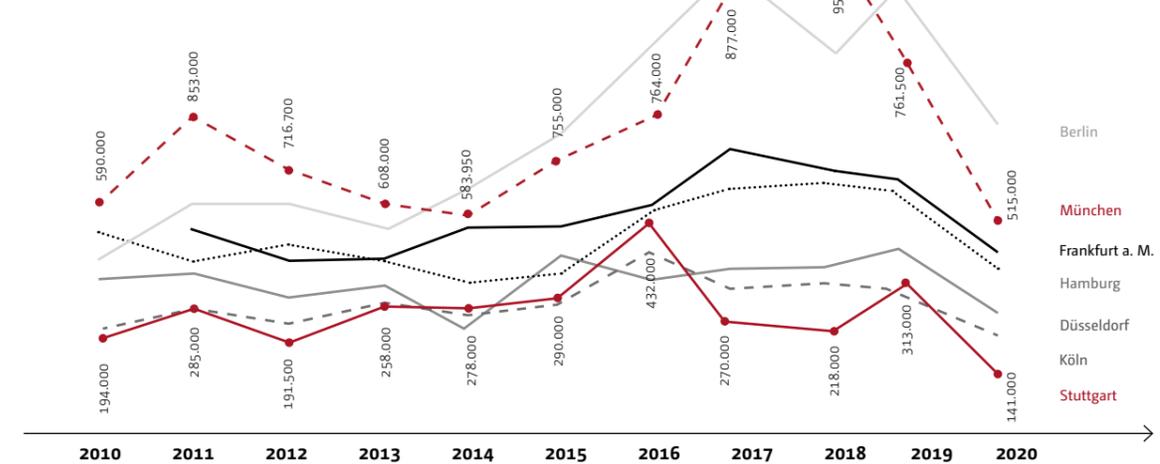
In den kommenden zwei Jahren werden an den Top-7-Standorten insgesamt 3,60 Mio. m² Bürofläche fertiggestellt. Die unsichere Geschäftsentwicklung hat die Top-7-Vorvermietungsquote mit 53 % bereits deutlich unter das Niveau der Vorjahre von 64 % gedrückt.



LEERSTÄNDE IM DEUTSCHLANDWEITEN VERGLEICH IN %



FLÄCHENUMSATZ DER TOP-7-STANDORTE 2010 BIS 2020 IN %



STUTTART IM BUNDESWEITEN VERGLEICH

	Flächenumsatz in m ²		Spitzenmiete in €/m ²		Durchschnittsmiete in €/m ²		Leerstandsquote in %	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hamburg	340.000	545.000	30,50	29,50	17,50	17,70	3,5	2,9
Berlin	653.000	910.000	39,50	38,50	28,60	27,60	2,1	1,2
Düsseldorf	245.200	461.000	28,50	28,50	16,10	16,60	6,9	7,1
Köln	210.000	290.000	26,00	26,00	16,50	16,70	2,9	2,3
Frankfurt a. M.	365.000	591.400	45,00	45,00	21,90	20,40	7,3	7,0
Stuttgart	141.000	313.000	25,50	24,00	16,50	16,20	3,1	1,9
München	515.000	761.500	38,50	38,00	22,30	20,50	2,3	1,6

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2020

Stuttgart im Detail

Ein ausgesprochener Flächenmangel im Zentrum und ein teils nur unwesentlich besseres Angebot in den Randlagen kennzeichnen die derzeitige Situation des Stuttgarter Büromarkts. Trotzdem finden sich für Büroflächen, die heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen, wenig Interessenten. Überdies sind die Unternehmen momentan mehr damit beschäftigt, ihre Arbeitswelt neu zu organisieren und ihren Flächenbedarf entsprechend zu justieren.



Stuttgart-City/Innenstadt: Die Lage stimmt – das Angebot nicht

Geht es nach den Fertigstellungszahlen für die Innenstadt, stehen kurz- bzw. mittelfristig nur sehr wenige Flächen zur Verfügung. Zwar sind wegen Corona ungenutzte moderne Flächen kurzfristig zu haben, aber die Nachfrage ist derzeit bis auf das Segment von 500 bis 1.500 m² sehr verhalten.

Bereits seit einiger Zeit sehen wir einen Engpass für neue Büroflächen. Abgeschwächt wird die Situation durch plötzlich verfügbare moderne Flächen, die aufgrund der Corona-Krise nicht mehr benötigt werden. Je nach Qualität, Nutzbarkeit und Mietpreis bieten diese Flächen eine wirkliche Alternative für kurzfristig Suchende. Parallel dazu zeichnen sich einige kleinere neue Projekte ab, die im Innenstadtbereich bis 2024 zwischen 1.500 m² und ca. 5.000 m² modernste Fläche liefern können. Gemessen am Bedarf ist dies aber ein schwacher Trost, denn eines ist klar, unabhängig davon, wie die Entwicklung weitergehen wird: Stuttgarts Innenstadt und die City werden auch zukünftig gefragte Standorte sein.

In der City waren die größten Abschlüsse mit 1.300 m² in den Königsbau-Passagen und 2.500 m² auf der Königstraße jeweils in Bestandsflächen zu verzeichnen. Neubaufächen über 3.000 m² sind derzeit weder in der City noch im Innenstadtbereich kurzfristig, d. h. innerhalb der nächsten 18 Monate, verfügbar. Der Umsatz im Bereich City-

Innenstadt hat sich 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 48 % reduziert. Der Spitzenmietpreis der City mit 25,50 €/m² ist erneut angestiegen. Die Steigerung ist allerdings ausschließlich der Marktenge geschuldet, da es keine Vermietungen in Neubauprojekten gab. Im Gegensatz dazu zeichnet sich zwischenzeitlich ab, dass sich aufgrund der etwas zurückgegangenen Nachfrage in den Teilmärkten außerhalb der City und der Innenstadt die Position der Mieter in den Verhandlungen wieder verbessert.

Untermietflächen, die zu günstigen Konditionen vermietet werden könnten und eine sehr gute Ausstattung haben, für die aber im Anschluss an die Restlaufzeit des Hauptmietvertrags eine Erhöhung auf die derzeitige Marktmiete in Aussicht steht – und damit eine Steigerung von teilweise mehr als 35 % –, finden dennoch nicht so einfach Nutzer. Im Ergebnis wird jedoch auch vermietetseits ein Umdenkprozess einsetzen, wenn ein bonitätsstarker Mieter gewonnen werden soll.

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	36 %	26 %	25 %	13 %	0 %
m ²	7.000	5.000	4.900	2.500	0
Ø Mietpreis	21,50 €/m ²				
Spitzenmiete	25,50 €/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	22 %	34 %	13 %	31 %	0 %
m ²	4.900	7.600	2.900	7.000	0
Ø Mietpreis	14,60 €/m ²				
Spitzenmiete	18,00 €/m ²				

Stuttgarter Norden: Gelungene Stadtentwicklung, kleinere Projekte folgen

Einige Großprojekte streben ihrer Vollendung entgegen, bei anderen stockt die Entwicklung. Gleichzeitig wird die Umwandlung des Industriestandorts in einen Dienstleistungsstandort immer deutlicher

FEUERBACH

Der Neubau der R. Bosch GmbH mit ca. 50.000 m² geht seiner Fertigstellung entgegen und wird ab Frühjahr 2021 bezogen werden. Auch die Entwicklungen am Pragsattel schreiten voran. Das Projekt „MAYOFFICE“, eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe, wird bis Mitte 2021 fertiggestellt sein.

Zwischenzeitlich wird das nächste Leuchtturmprojekt für Stuttgart sichtbar. Die Bauarbeiten des „Porsche Design Tower“ haben 2020 begonnen, im Verlauf des Jahres 2021 wird der Turm an der Heilbronner Straße deutlich anwachsen. Bei der Unterzeichnung eines weiteren Mietvertrags über 3.500 m² im Objekt konnte für diesen Standort eine Höchstmiete von 23,50 €/m² erzielt werden. Insgesamt geht der Standort „City-Prag“ mit dem letzten Projekt, dem „Porsche Design Tower“, nun in die finale Phase und wird mit dessen Fertigstellung ein gelungenes Stück Stadtentwicklung darstellen.

Beim Projekt „Leitz-Areal“ – der seit Jahren geplanten, auf moderne Bedürfnisse der Arbeitswelt angepassten Bestandsentwicklung des ehemaligen Firmenareals – konnte erneut kein großer sichtbarer Fortschritt festgestellt werden. 2020 fanden immerhin mehrere Treffen mit dem Gestaltungsbeirat für das Gesamtareal statt. Vielleicht ist dies ein Zeichen dafür, dass die Liegenschaft mit ihrem einzigartigen loftartigen Charakter in den nächsten

Jahren neu belebt wird – verdient hätte sie es auf jeden Fall und eine Nachfrage gäbe es auch, falls der Preis stimmt. Im Gebiet Löwentor werden die weiteren Bauabschnitte des Projekts „LEO“ errichtet, des Bürocampus direkt an der Kreuzung Löwentorstraße/Pragstraße. Insgesamt werden dort ab dem vierten Quartal 2021 weitere ca. 16.000 m² Bürofläche verfügbar.

Im Bereich Feuerbach gab es fünf Verträge oberhalb von 1.000 m² Mietfläche, ein für Feuerbach gutes Ergebnis, das allerdings näher beleuchtet werden muss. Die Gründe für die Abschlüsse lagen entweder in der grundsätzlichen Verfügbarkeit der großen Flächen, in der guten ÖPNV-Anbindung zur Innenstadt, in der Tatsache, dass überhaupt Neubauflächen verfügbar waren, oder ganz schlicht am moderaten Preisniveau für den Stuttgarter Markt. Insgesamt lag die Vermietungsleistung in Feuerbach mit ca. 16.500 m² um 10.000 m² unter dem Vorjahr. Berücksichtigt werden muss in diesem Zusammenhang allerdings auch, dass es 2018 und 2019 jeweils Großabschlüsse gab, die das Gebiet deutlich über den bisherigen Durchschnitt gehoben hatten. Eine Nachfrage am Standort Feuerbach aus dem Automotive-Bereich gab es 2020 nicht, dies konnte allerdings durch preissensible Branchen wie die öffentliche Hand ausgeglichen werden.

Auch wenn eine vermeintliche oder tatsächliche Marktlage die Mietpreise in den letzten Jahren immer wieder nach

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	8 %	0 %	15 %	35 %	42 %
m ²	1.500	0	2.800	6.400	7.600
Ø Mietpreis			16,70 €/m ²		
Spitzenmiete			19,80 €/m ²		

WEILIMDORF

oben trieb, lässt sich am Standort Stuttgart Feuerbach sehr gut darstellen, dass Nutzer nur dann den entsprechenden Preis bezahlen, wenn ein ganzheitliches, „rundes“ Produkt angeboten wird, ansonsten werden mieterseits Abstriche im Preis vorgenommen oder man wendet sich alternativen Produkten zu.

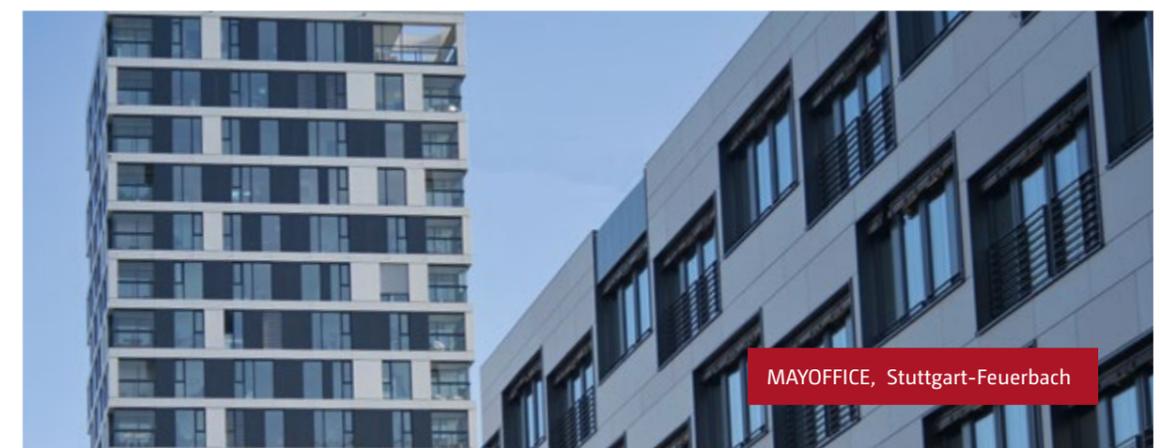
ZUFFENHAUSEN

Leider waren 2020 bis auf wenige Kleinverträge keine Marktbewegungen in Zuffenhausen zu verzeichnen. Die Bauaktivitäten des Projekts „Urbanic“ verlaufen nach Plan und geben nunmehr einen ersten Eindruck des zukünftigen Standorts der Siemens AG, unweit vom Porsche-Platz. Die Fertigstellung dieses Projekts zum Jahreswechsel 2021/2022 markiert einen weiteren Meilenstein bei der Umwandlung des Standorts Stuttgart-Zuffenhausen in einen hochwertigen Dienstleistungsstandort. Bis Ende 2021 wird in den beiden ersten Bauabschnitten ein Bürocampus für 2.500 Arbeitsplätze mit moderner Infrastruktur und höchster Aufenthaltsqualität stehen.

In Weilimdorf zeichnen sich erste Auswirkungen der Transformation der Industrie und der Corona-Krise ab. So kommen hier neue, erst vor wenigen Jahren nach modernsten Bürostandards umgebaute Flächen auf den Markt, die in dieser Menge aber nicht mehr benötigt werden. Immerhin bieten sich dadurch für Nutzer, die erst jetzt in das Konzept der neuen Arbeitswelten eintauchen, gute Chancen, an die entsprechenden Flächen zu kommen. Im Gegensatz zum Vorjahr konnte der Flächenumsatz 2020 deutlich gesteigert werden. So erwarb ein Eigennutzer aus der IT-Branche eine Fläche von ca. 7.600 m² und im Neubauprojekt „Mo 26“ wurde eine Fläche von 2.000 m² an ein Bauunternehmen vermietet. Der Baustart des Projekts „Mo 26“ ist somit gesichert und dürfte noch im Jahr 2021 erfolgen.

Mit einer Gesamtvermietungsleistung von ca. 10.500 m² liegt Weilimdorf zwar unter dem 10-Jahres-Durchschnitt, aber deutlich über dem Vermietungsergebnis des Vorjahres. Die Mietpreise lagen in der Neubauvermietung bei ca. 18,00 €/m², bei einigen kleineren Bestandvermietungen bei ca. 10,00 bis 12,00 €/m².

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	10 %	0 %	0 %	22 %	68 %
m ²	1.100	0	0	2.400	7.600
Ø Mietpreis			16,00 €/m ²		
Spitzenmiete			18,00 €/m ²		



Stuttgarter Osten: Große Flächen – für die öffentliche Hand

Große Flächen konnte im Stadtgebiet Stuttgart nur der Stuttgarter Osten bieten, und das war sein Vorteil, schaut man auf die Vermietungsleistung. Doch preislich sind keine weiteren Steigerungen zu erwarten. Die Einbindung des Cannstatter Wilhelmsplatzes in ein Projekt der IBA 2027 macht Hoffnung auf eine gute Standortentwicklung.

BAD CANNSTATT

In den vergangenen Jahren waren die Standorte Bad Cannstatt/Wangen und Hedelfingen stark geprägt vom automobilen Umfeld. Sie erzielten einen Großteil ihrer Flächenumsätze durch entsprechende Nutzer. Zwischenzeitlich hat sich das mit den Großanmietungen der öffentlichen Hand geändert. 2020 konnte erneut ein großer Nutzer aus diesem Bereich, nämlich die Bundesanstalt für Post & Telekommunikation, als Mieter für die ehemaligen Flächen der Deutschen Telekom in der Nauheimer Straße gewonnen werden. Sie belegt dort ca. 14.545 m² Fläche. Ein Eigennutzer hat im Bereich der Bahnhofstraße weitere 2.000 m² Bürofläche übernommen und die in der Daimlerstraße ansässige Stuttgarter Volksbank konnte etwas 2.000 m² modernste Bürofläche an einen Nutzer aus der Industrie und einen sonstigen Büronutzer untervermieten.

Derzeit werden am Standort keinerlei moderne bezugsfertige Flächen angeboten, doch insgesamt ist die Nachfrage eben auch am Standort Bad Cannstatt deutlich zurückgegangen.

Als einziger Standort in einer Stadteillage ist Bad Cannstatt zudem von der Schließung des Kaufhofs am Wilhelmsplatz betroffen, dies dürfte die Situation im dortigen Umfeld kurzfristig nicht verbessern. Allerdings ist die gesamte Umgebung des Wilhelmsplatzes, was die städtebauliche Entwicklung betrifft, in ein IBA-Projekt eingebunden, sodass in den nächsten Jahren eine deutliche Veränderung der öffentlichen Wahrnehmung zu erwarten ist.

Die Entwicklung des Bereichs Neckarpark geht zwischenzeitlich in die nächste Phase. Das 2019 begonnene Sportbad steht im Rohbau, die Quartiersgarage ebenfalls. Im An-

schluss an die Gewerbebebauung wird der Wohnungsbau vorangetrieben werden. Auf dem Areal Q20 direkt an der Mercedesstraße wird die Fay AG bis 2024 ein Hotel- und Bürogebäude mit einer Gesamtgröße ca. 24.000 m² entwickeln.

WANGEN/HEDELFINGEN

Einerseits war die Nachfrage rückläufig, andererseits konnten Flächen mit modernem Zuschnitt auch 2020 zeitnah mit neuen Nutzern besetzt werden. Größtenteils wurden jedoch – bis auf zwei Großverträge – kleinere Flächen unter 500 m² vermietet. Immerhin fanden zwei der wenigen Großabschlüsse in Stuttgart in diesem Gebiet statt: Die Stadtwerke, die einen besonderen Bedarf zu decken haben, werden im Bereich der Hedelfinger Straße ca. 5.000 m² Bürofläche zzgl. Hallen und Freifläche übernehmen. Diese Verlagerung war

im Zuge der Neuentwicklung des ehemaligen Standorts der EnBW am Stöckach in der Innenstadt erforderlich geworden. Des Weiteren konnten ca. 1.000 m² Loftflächen im Bürocampus Wangen, die ebenfalls bereits einen modernen Bürostandard aufweisen, an ein Ingenieurbüro vermietet werden.

Insgesamt war im Gebiet Bad Cannstatt/Wangen und Hedelfingen zwar ein Rückgang der Umsätze von 37 % im Vergleich zum Vorjahr festzustellen, allerdings liegt das Vermietungsergebnis trotzdem noch über dem 10-Jahres-Durchschnitt von 28.500 m². Das Mietpreisniveau wird auch im Stuttgarter Osten nicht weiter ansteigen. Wir gehen von einer Seitwärtsbewegung, bei einfachen Objekten von einem Rückgang aus.

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	9 %	9 %	16 %	18 %	48 %
m ²	2.600	2.700	4.800	5.500	14.500
Ø Mietpreis	15,50 €/m ²				
Spitzenmiete	17,50 €/m ²				



Stuttgarter Süden: Anhaltende Dynamik mit Fragezeichen für die Zukunft

Die Weiterentwicklung des Stuttgarter Südens hat Degerloch erreicht. Eine gute Infrastruktur bei fehlendem Angebot – das war in der Vergangenheit an diesem beliebten Standort das Problem. Jetzt wird Abhilfe geschaffen: Erste Verträge mit hochwertigen Nutzern sind bereits gezeichnet.



Lichthof, Stuttgart-Fasanenhof

Degerloch	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.000 m²
% Anteil Fläche	36 %	0 %	0 %	64 %	0 %
m²	2.200	0	0	4.100	0
Ø Mietpreis	17,50 €/m²				
Spitzenmiete	21,50 €/m²				

Leinfelden-Echterdingen	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.000 m²
% Anteil Fläche	9 %	6 %	0 %	85 %	0 %
m²	800	600	0	7.900	0
Ø Mietpreis	15,00 €/m²				
Spitzenmiete	18,50 €/m²				

Fasanenhof	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.000 m²
% Anteil Fläche	72 %	28 %	0 %	0 %	0 %
m²	2.400	800	0	0	0
Ø Mietpreis	11,60 €/m²				
Spitzenmiete	14,00 €/m²				

DEGERLOCH

Die schon zur Jahreswende 2019/20 berichtete Vermietung von ca. 20.000 m² im COMPAS an der Löffelstraße an die Hallesche Versicherung ist nunmehr in der Umsetzung. Anstelle des zwischenzeitlich abgerissenen Parkhauses des COMPAS wird das neue Gebäude mit einem darunterliegenden Parkhaus entstehen.

Das dahinterliegende Bestandsgebäude wird vollständig entkernt, erhält neue Erschließungskerne und moderne Lichthöfe, sodass es für heutige Bürokonzepte bestens geeignet sein wird. Auch hier wurde bereits ein weiterer Vertrag unterzeichnet über ca. 4.100 m², und zwar von der Bansbach GmbH Steuerberater und Wirtschaftsprüfer. Eine Fertigstellung aller Maßnahmen am Standort COMPAS ist für Mitte 2023 vorgesehen. Insgesamt werden dann ca. 35.000 m² Bürofläche revitalisiert bzw. neu errichtet sein.

Ab Mitte 2021 werden die Flächen von CMS im „Albplatz Forum“ freigezogen. Nach entsprechender Sanierung und Modernisierung des Gebäudes stehen dort ab ca. Mitte 2022 insgesamt ca. 12.000 m² Bürofläche mit bester infrastruktureller Anbindung zur Vermietung.

Die Mietpreise der am Standort unterzeichneten Verträge lagen in den Bestandsgebäuden bei Flächen unter 500 m² bei ca. 14,00 - 15,00 €/m². Für größere kernsanierte Flächen mit Neubauqualität werden hingegen zwischen 20,00 und 22,00 €/m² bezahlt.

LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

Das im Bau befindliche Projekt „Daimler Trucks Campus“ der Daimler AG wird voraussichtlich bis Q2/Q3 2021 fertiggestellt und dann bis Ende 2022 bezogen werden. Bereits früher bezugsfertig wird die architektonisch gelungene Entwicklung „Vision ONE“ auf dem ehemaligen „Brixner-Areal“ nahe der B 27. Sowohl die ersten Büronutzer als auch das Hotel haben ihre Flächen bereits übernommen. Ein geregelter Betrieb des Objekts wird aber wohl erst mit einer Entspannung der Corona-Pandemie eintreten.

Allerdings kommen aus dem Bereich Leinfelden-Echterdingen unterschiedliche Signale. So konnten zu Jahresbeginn 2020 zwei größere Verträge mit 2.700 m² und 4.500 m² unterzeichnet werden mit Mietpreisen zwischen 13,50 und 18,00 €/m². Parallel dazu zeichneten sich jedoch weiterhin wachsende Leerstände im Bereich Fasanenweg ab. Ehemalige

Flächen der Telekom stehen immer noch leer, weitere Flächen wurden freigezogen. Insgesamt stehen dort heute ca. 40.000 - 45.000 m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung. Die Nachfrage am Standort ist derzeit verhalten, der Abbau des Potenzials dürfte sich angesichts einer Vermietungsleistung von ca. 22.000 m² im 10-Jahres-Durchschnitt und der aktuellen Entwicklungen in der Arbeitswelt wohl länger hinziehen.

FASANENHOF

Ende 2021 ist es endlich so weit: Das Gebiet Fasanenhof wird mit der Stadtbahn direkt an den Stuttgarter Flughafen und damit an den zukünftigen Fern- und Regionalbahnhof auf dem Gelände des Flughafens Stuttgart, den „Filderbahnhof“, angebunden sein. Die Vorarbeiten sind schon sehr deutlich zu erkennen, die Brücke über die Autobahn steht, die Gleisanlagen stehen kurz vor der Fertigstellung. Zwischenzeitlich wurde die Stadtbahnplanung um eine neue Stadtbahnlinie „U17“ ergänzt, die den Filderbahnhof via Fasanenhof mit den Gewerbegebieten in Möhringen und Vaihingen verbinden wird. Der in Vaihingen entstehende Regionalbahnhof ist der Knotenpunkt für die Anbindung an den Filderraum, Tübingen und Ulm. Zukünftig erreicht man diesen Punkt mit der Stadtbahn auch aus dem Gewerbegebiet Fasanenhof.

Im Gebiet Fasanenhof sind zwei neue Projekte vorgesehen. So wird der zweite Bauabschnitt des 2019 fertiggestellten Campus Fasanenhof 2021 begonnen. Es sind dort weitere 7.500 m² geplant.

Ein ebenfalls sehr spannendes Projekt ist der „Lichthof“, ein Abriss und Neubau des bestehenden Gebäudes „Vor dem Lauch 14“. Im Ergebnis entsteht dort ein Bürocampus, der vollständig auf die modernen Anforderungen der neuen Arbeitswelt abgestimmt ist, mit Dachterrassen, Open-Space-Flächen, neuester Energietechnik, Mobility-Angeboten und einem im Stuttgarter Markt erstmalig umgesetzten Konzept des „Green Lease“. Das Projekt kann – aufgrund der bereits vorliegenden Baugenehmigung – kurzfristig gestartet werden, sobald ein Mieter vorhanden ist. Geplant sind insgesamt ca. 14.000 m² Bürofläche. Zudem ist eine Vernetzung der Mieter im Gesamtgebäude vorgesehen, um noch mehr Kommunikation untereinander zu ermöglichen. Die

Flächenumsätze im Fasanenhof lagen mit ca. 3.200 m² bei lediglich einem Drittel des 10-Jahres-Durchschnitts und spiegeln deutlich die Entwicklungen 2020 wider. Die abgeschlossenen Verträge bewegten sich fast ausschließlich im kleinflächigen Segment bis 500 m², ein einziger Vertrag lag zwischen 500 und 1.000 m². Eine Vermietung von Neubauf Flächen fand nicht statt, da es keine Fertigstellungen im Gebiet gab. Neue Büroflächen sind nach derzeitigem Stand hier frühestens ab 2023 wieder verfügbar.

Bestandsflächen bewegten sich bei Mietpreisen zwischen 10,50 und 13,00 €/m², Neubauf Flächen dürften hier zukünftig je nach Größe bei ca. 16,00 - 17,50 €/m² liegen.

VAIHINGEN/MÖHRINGEN/STEP

Die Außenanlagen sind angelegt, ein Zeichen, dass im neuen Daimler-Campus „V“ ab Q1/2021 die ersten Nutzer ihre Büroräume beziehen werden. Ein vollständiger Bezug der Flächen dürfte bis Mitte 2021 erfolgt sein. Parallel beginnen die Arbeiten am zweiten Großprojekt, dem Allianz-Campus im nördlichen Teil des Synergieparks; mit seiner Fertigstellung ist ca. 2024 zu rechnen. Das wachsende Interesse am Standort Synergiepark hat weitere Entwickler tätig werden lassen: Auf dem ehemaligen Erweiterungsgrundstück „V2“ der Daimler AG ist ein Bürogebäude mit insgesamt ca. 58.000 m² in verschiedenen Bauabschnitten geplant. Mit dem Bau von 20.000 m² Fläche soll voraussichtlich 2022 begonnen werden.

Mit der Fertigstellung des Daimler-Neubaus wird die Anpassung der Nord-/Südstraße an das voraussichtlich steigende Verkehrsaufkommen immer dringlicher. Bereits im Mai 2020 hat der Stuttgarter Gemeinderat die Weichen für einen entsprechenden Ausbau gestellt. Parallel dazu wurde die Machbarkeitsstudie für eine Seilbahnanbindung abgeschlossen. Weitere vertiefende Überlegungen zu einer An-

bindung des Gebiets wurden im Nachgang der Studienpräsentation in Auftrag gegeben. Ein Datum für eine mögliche Umsetzung zu nennen ist derzeit allerdings nicht möglich. Auch im Bereich Möhringen – gegenüber der ehemaligen Konzernzentrale der Daimler AG – gibt es Überlegungen, auf einem Grundstück in mehreren Schritten einen Büro-park mit einer Gesamtfläche von rd. 50.000 - 100.000 m² zu entwickeln. Erste Entwürfe wurden 2020 der Öffentlichkeit vorgestellt. Parallel dazu wurde bekannt, dass in der einstigen Konzernzentrale selbst ab 2021 weitere größere Flächenvolumina freigezogen werden.

Inwieweit alle angesprochenen geplanten Projekte tatsächlich realisiert werden können, bleibt abzuwarten. Solange der Bedarf nicht gegeben und die Nachfrage so verhalten ist wie im Moment – selbst am modernsten Stuttgarter Standort – dürfte die Umsetzung vermehrt nur noch mit guten Vorvermietungsquoten möglich sein.

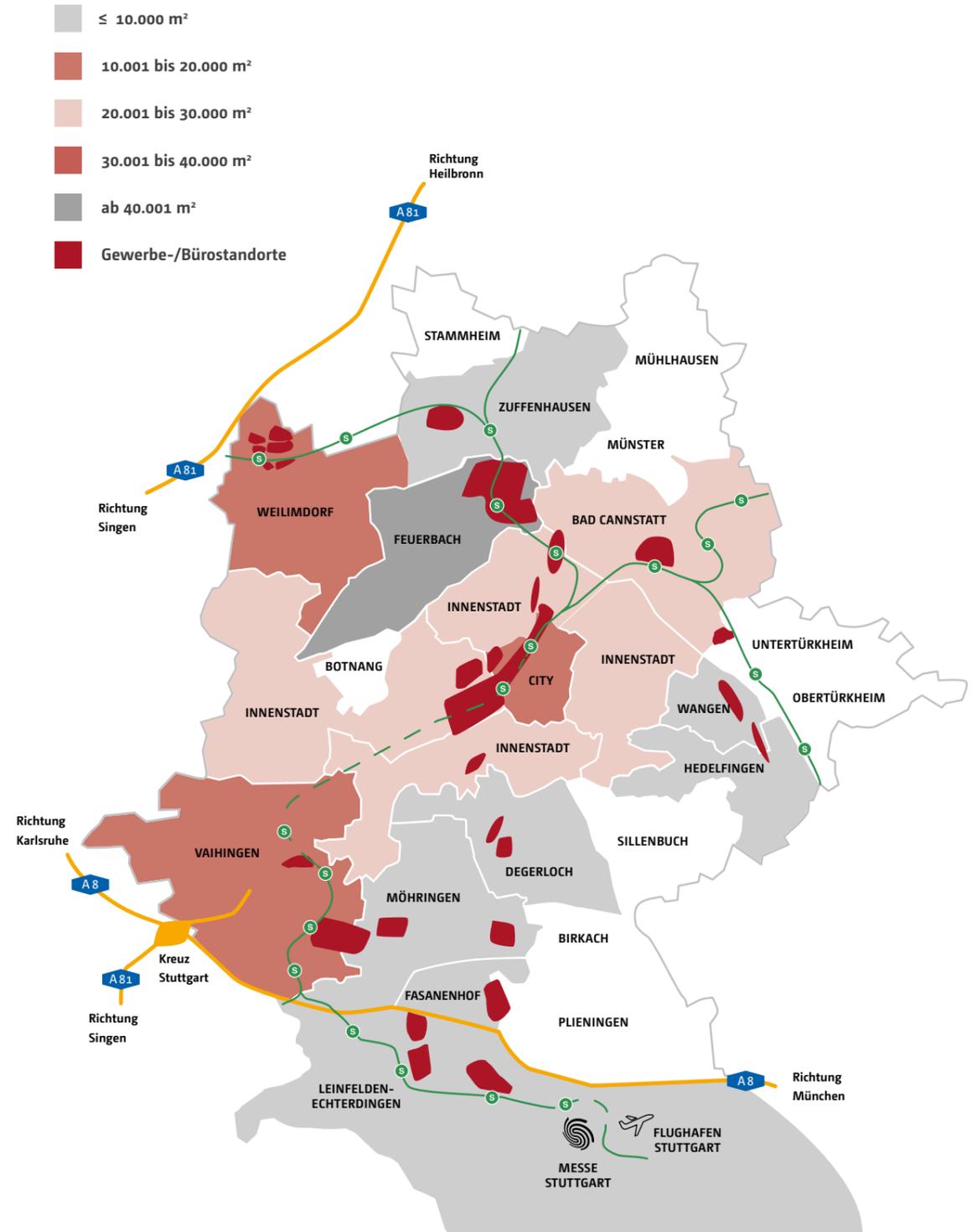
Ebenfalls zum Marktgebiet Vaihingen/Möhringen zählt der STEP, ein seit Jahren etablierter und sehr gut funktionierender Standort. Dort konnten im kleinflächigen Segment bis 500 m² insgesamt ca. 1.900 m² Fläche vermietet werden, und dies zu Mietpreisen zwischen 14,00 und 15,00 €/m².

Die Nachfrage ist auch in diesem Gebiet des Stuttgarter Südens zurückgegangen, allerdings stellt der Synergiepark neben dem STEP weiterhin einen der gefragtesten Stuttgarter Teilmärkte dar. Mehr als 30 % der am Stuttgarter Büromarkt abgeschlossenen Verträge bezogen sich auf das Gebiet Synergiepark – das lässt für die Zukunft hoffen.

Der „Vaih-Campus“, das ehemalige IBM-Areal, hat 2020 eine erste Belebung erfahren: Ein Gebäude wurde für die Zwischennutzung ertüchtigt, zwischenzeitlich wird es – auch mit Unterstützung der Landeshauptstadt Stuttgart – als Gründerzentrum genutzt.

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	29 %	22 %	0 %	49 %	0 %
m ²	6.000	4.600	0	10.200	0
Ø Mietpreis	Vaihingen: 14,30 €/m ² , Möhringen: 14,30 €/m ²				
Spitzenmiete	Vaihingen: 18,00 €/m ² , Möhringen: 15,00 €/m ²				

Büromarkt Stuttgart: Flächenumsätze 2020



Prognosen 2021

Derzeit sind Prognosen volatil als sonst. Konnte man bis vor einem Jahr Entwicklungen einigermaßen gut abschätzen, ist das in Zeiten der Corona-Pandemie schwieriger. Trotzdem lassen sich – auch auf der Basis bisheriger Prozesse – einige Trends ausmachen, die, gestützt auf die neuesten Zahlen, Anlass zu berechtigter Hoffnung geben, etwa mit Blick auf die Konjunkturerwartungen und die spezielle Immobiliensituation in Stuttgart.

Die Aussichten für 2021: Rückgang des Bedarfs – Herausforderung für das Angebot

Im Gegensatz zur Situation im Jahr 2020 dürften 2021 je nach Gebiet aufgrund neu angebotener Untermietflächen die Auswahlmöglichkeiten leicht zunehmen. Ob dieses Angebot allerdings den wirklichen Bedarf trifft, wird sich zeigen müssen.

Grundsätzlich hat sich an der Marktengde in der City und Innenstadt nichts Maßgebliches geändert. Wenigstens wird es Untermietflächen geben, die bei guter Qualität das nicht vorhandene Angebot an Neubaufächen ersetzen können. Die Anzahl der verfügbaren Flächen in den Teilmärkten wird deutlich ansteigen. Speziell zeichnet sich dies bereits im Stuttgarter Süden ab. In der Folge dürfte sich diese Angebotsausweitung auf die Mietpreise der verschiedenen Flächen auswirken. Mietpreissteigerungen in diesen Gebieten werden ebenso wie eine Zurückhaltung bei Incentives schwieriger durchsetzbar sein.

KONJUNKTUR- UND MARKTERHOLUNG AUCH IM IMMOBILIENBEREICH ABSEHBAR

Auch wenn sich 2020 die Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge stark verringert hat und der Umsatz um 55 % zurückgegangen ist, stellt dies mit ziemlicher Sicherheit eine Ausnahmesituation dar. Die derzeitigen Konjunkturdaten deuten auf einen zarten Anstieg hin, der erneute Bewegungen im Büromarkt zur Folge haben wird. Gewiss wird die Automobilbranche auch in den nächsten Jahren nicht der Haupttreiber des Marktes sein, hier sind vielmehr – wie auch schon in der jüngeren Vergangenheit – andere Unternehmen zu nennen, etwa die IT-Branche, die von der Digitalisierung profitiert, oder der Onlinehandel. Auch die öffentliche Hand wird, bedingt durch Personalaufbau, gewisse Nachholeffekte haben. Die üblichen Frühindikatoren der Maschinenbauindustrie wiesen Ende des Jahres 2020 wieder positive Vorzeichen auf, sodass auch hier mit einer weiteren Erholung zu rechnen ist.

Für 2021 gehen wir von einem Gesamtumsatz zwischen ca. 150.000 und 170.000 m² aus. Dies entspricht dem 10-Jahres-Durchschnitt von 2001 bis 2010, was beweist,

dass der Stuttgarter Markt Umsätze in dieser Höhe auch in wirtschaftlich schwierigen Jahren immer erreicht hat. Gleichzeitig hat sich Stuttgart in den letzten Jahren stets durch einerseits nicht zu starke Ausschläge bei den Mietpreisen nach oben, andererseits nicht zu große Einbrüche nach unten, sprich durch eine recht stabile Preissituation hervorgetan.

EIN STABILER UND ATTRAKTIVER MARKT

Auch wenn unsere Annahmen beim Flächenabsatz für 2021 klar unter dem 10-Jahres-Mittel 2011 bis 2020 von gut 267.000 m² liegen, sehen wir diese Zahlen für realistisch an. Wichtig dabei ist, dass 80 bis 90 % der Umsätze am Markt von ortsansässigen Unternehmen generiert werden, nicht durch den Zuzug neuer Unternehmen. Das zeigt einerseits das Vertrauen der ansässigen Unternehmen in ihr Umfeld, andererseits ist hier sicher noch Luft nach oben, wenn es darum geht, die Attraktivität des Standorts über die Region hinaus bekannt zu machen, vor allem angesichts hoffnungsvoller Konjunkturprognosen. Hinzu kommt die überdurchschnittlich hohe Zahl an „Hidden Champions“, die im Großraum Stuttgart und der Region angesiedelt sind und mit ihrer Nachfrage nach jeder Art von Dienstleistungen dem Büromarkt der Landeshauptstadt eine starke Strahlkraft verleihen.

Die Pandemie ist noch nicht überwunden, doch es ist Licht am Ende des Tunnels zu sehen. Immerhin stellt die Tatsache, dass mit deutscher Beteiligung ein Impfstoff innerhalb von so wenigen Monaten entwickelt werden konnte, die Leistungsfähigkeit unseres Landes einmal mehr unter Beweis – und genau darauf lässt sich auch im Jahr 2021 aufbauen.

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

Informationen im Internet:

www.eug-realestate.de

www.bueroflaeche-stuttgart.de

Folgen Sie uns:



ULRICH NESTEL
Partner
Leiter Büovermietung & Einzelhandel

T — +49 711/20702-710

M — Ulrich.Nestel@eug-re.de



SEBASTIAN DEGEN
Berater Büovermietung

T — +49 711/20702-711

M — Sebastian.Degen@eug-re.de



HELGA SCHÖNER
Beraterin Büovermietung
& Ansprechpartnerin Research

T — +49 711/20702-714

M — Helga.Schoener@eug-re.de



MATTHIAS HÄGELE
Berater Büovermietung

T — +49 711/20702-712

M — Matthias.Haegle@eug-re.de



ALJOSCHA NIKOLOFF
Berater Büovermietung

T — +49 711/20702-713

M — Aljoscha.Nikoloff@eug-re.de



HANS-WERNER PETRAK
Berater Gewerbeimmobilien
Büro Sindelfingen

T — +49 7031/7344-686

M — Hans-Werner.Petrak@eug-re.de



KATHARINA ROCKEL-FREUND
Vertriebsassistentin

T — +49 711/20702-704

M — 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

E & G REAL ESTATE MÜNCHEN

Herzog-Rudolf-Straße 1
80539 München

T — +49 89/1795 94-0

M — muenchen@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

Pliensaustraße 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 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
- 
IMMOBILIENBEWERTUNG
 Fundierte Analysen nach nationalen & internationalen Standards
- 
RESEARCH
 Beobachtung und Analyse der Märkte

- 
INVESTMENTANALYSE UND -BERATUNG
 Beratung beim Kauf/Verkauf aller Assetklassen
- 
BUNDESWEIT VERNETZT
 Durch GPP an allen Top-7-Standorten vertreten
- 
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 und online unter www.eug-realestate.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
F — +49 711/20702-702

E — info@eug-re.de
W — www.eug-realestate.de

Folgen Sie uns:



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

