

STUTTGART - LICHT UND SCHATTEN AUF DEM IMMOBILIENMARKT

Büro- & Investmentmarktbericht 1. HJ 2022

E&G REAL ESTATE



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. Seit 2021 sind wir zudem durch Grossmann & Berger auch in Hamburg und Berlin mit unsere Expertise für Sie da.

UNSERE LEISTUNGEN

- 
AN- UND VERMIETUNG
 Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und 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

- Büromarktbericht Stuttgart
- Industrie- & Logistikmarktbericht Stuttgart
- Investmentmarktbericht Süddeutschland
- Büro- & Investmentmarktbericht München

Die Publikationen und zusätzliche Informationen erhalten Sie kostenfrei per E-Mail unter stuttgart@eug-re.de und online unter www.eug-realestate.de/research

INHALT

BÜROMARKT 1. HJ 2022

05
Überraschendes Rekordergebnis
am Stuttgarter Büromarkt

06
Vermietungsleistung im Jahresvergleich
Flächenumsatz nach Branchen

07
Spitzen- & Durchschnittsmieten
Fertigstellungsvolumen
Angebotsreserve

INVESTMENTMARKT 1. HJ 2022

11
Stillstand
auf dem Stuttgarter Investmentmarkt

12
Transaktionsvolumen
Spitzenrenditen

13
Nutzungsarten
Käufergruppen
Verkäufergruppen

IHRE ANSPRECHPARTNER

08
Team Bürovermietung

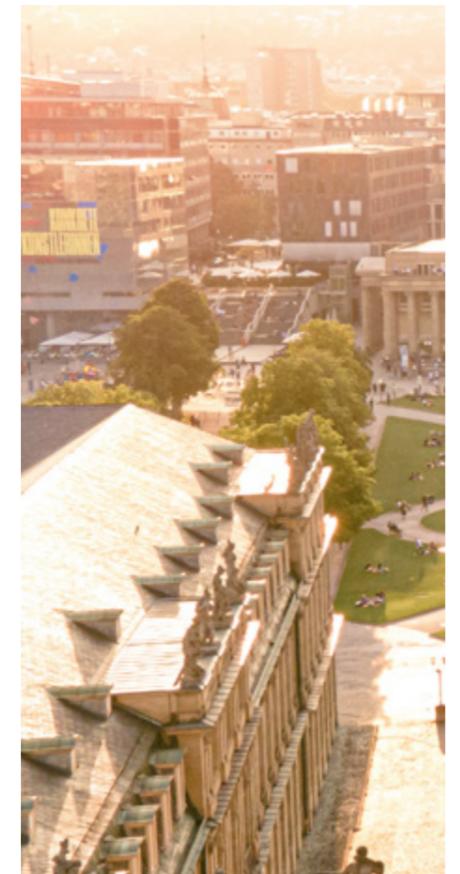
14
Team Investment

E & G REAL ESTATE & GPP

02
Unsere Leistungen

09
Unsere Standorte

15
Unser Netzwerk



Büromarkt Stuttgart 1. HJ 2022 Top-3-Verträge

- Allianz SE (Eigennutzer), Vaihingen, ca. 65.000 m²
- Komm.ONE, Weilimdorf, ca. 21.500 m²
- Ed. Züblin AG (Eigennutzer), Möhringen, ca. 21.400 m²



Überraschendes Rekordergebnis am Stuttgarter Büromarkt

Zum Ende des 1. Halbjahres 2022 verzeichnet der Stuttgarter Büromarkt ein Rekordergebnis: Mit einem Flächenumsatz von rd. 213.000 m² lag der Flächenumsatz am Stuttgarter Büromarkt rd. 314 % über dem Vorjahresergebnis – und damit bereits höher als die Gesamtjahresergebnisse von 2021 und 2020.

FLÄCHENUMSATZ

Nach dem Umsatzrückgang der letzten beiden Jahre zeigten sich viele Unternehmen wieder mit einer gestiegenen Nachfrage. Der Ukraine-Krieg mit seinen wirtschaftlichen Folgen hat sich bislang noch nicht bremsend ausgewirkt. Bereits im 1. Quartal konnten ca. 88.000 m² Flächenumsatz vermeldet werden. Im 2. Quartal waren es weitere rd. 126.000 m². Insgesamt verteilte sich der Flächenumsatz nahezu gleichmäßig auf Eigennutzerabschlüsse und Anmietungen. Der bislang größte Umsatz des Jahres entfiel auf den eigenen Campus der Allianz SE in Stuttgart Vaihingen mit rd. 65.000 m², gefolgt von einer Anmietung der Komm. ONE – einer IT-Dienstleisterin für die Kommunen in Baden-Württemberg – sie mietete rd. 21.500 m² in Stuttgart Weilimdorf an. Beim drittgrößten Abschluss handelte es sich um einen bereits im ersten Quartal erfolgten Eigennutzerdeal der Ed. Züblin AG mit rd. 21.400 m², die sich damit zu weiterem Wachstum am Stammsitz in Stuttgart Möhringen bekannte.

BRANCHEN

Durch den maßgeblichen Einfluss des Eigennutzerdeals der Allianz SE war die Finanzdienstleistungsbranche mit ca. 37 % am Flächenumsatz die stärkste Nachfragergruppe. Gefolgt von der öffentlichen Hand mit etwa 16 % und der Baubranche mit ca. 10 %. Durch die o.g. Großabschlüsse waren Stuttgart Vaihingen/Möhringen, die Stuttgarter Innenstadt und Weilimdorf die stärksten Teilmärkte.

FLÄCHENANGEBOT

Die Angebotsreserve an kurzfristig beziehbaren Büroflächen lag bei rd. 322.000 m², der Flächengesamtbestand stieg auf rd. 8,38 Mio. m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,8 %, die damit ca. 0,7 %-Punkte über dem Vorjahresergebnis lag. Neben Flächenfreisetzungen in Bestandsgebäuden, stieg der Leerstand auch durch einige Neubaufertigstellungen an. So z.B. durch das Valley One24 (Stadtteil Ost) oder den leo BUSINESS CAMPUS STUTTGART in Bad Cannstatt.

VERMIETUNGSLEISTUNG IN STUTTGART UND DEN TEILMÄRKTEN IN M²

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 1. HJ 2022 |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| City | 63.000 | 61.500 | 34.600 | 53.100 | 65.700 | 52.800 | 51.600 | 27.400 | 52.200 | 19.400 | 29.600 | 23.700 |
| Innenstadt | 97.500 | 58.400 | 51.000 | 44.200 | 53.500 | 32.200 | 39.300 | 28.400 | 35.200 | 22.400 | 27.900 | 37.700 |
| Vaihingen/ Möhringen | 56.300 | 18.200 | 62.000 | 34.700 | 56.300 | 141.200 | 52.000 | 30.200 | 32.600 | 20.800 | 46.400 | 99.000 |
| Fasanenhof | 12.500 | 7.400 | 5.700 | 9.100 | 10.300 | 19.600 | 18.600 | 6.700 | 12.000 | 3.200 | 5.600 | 4.600 |
| Feuerbach/ Zuffenhausen | 24.800 | 18.700 | 27.200 | 34.700 | 37.400 | 64.700 | 5.800 | 54.600 | 71.400 | 18.300 | 15.600 | 2.400 |
| Degerloch | 4.000 | 4.800 | 1.900 | 1.500 | 1.300 | 7.100 | 9.700 | 3.200 | 21.600 | 6.400 | 8.200 | 4.500 |
| Weilimdorf | 5.500 | 5.300 | 7.700 | 30.900 | 42.900 | 33.100 | 18.100 | 15.400 | 29.200 | 11.100 | 2.200 | 25.600 |
| Bad Cannstatt/ Wangen | 13.400 | 12.000 | 19.800 | 54.900 | 15.100 | 45.500 | 11.800 | 34.500 | 48.100 | 30.100 | 16.000 | 6.200 |
| Leinfelden- Echterdingen | 8.000 | 5.200 | 47.900 | 14.900 | 7.500 | 35.800 | 63.100 | 17.600 | 10.700 | 9.300 | 5.700 | 10.300 |
| Gesamt | 285.000 | 191.500 | 258.000 | 278.000 | 290.000 | 432.000 | 270.000 | 218.000 | 313.000 | 141.000 | 157.200 | 214.000 |

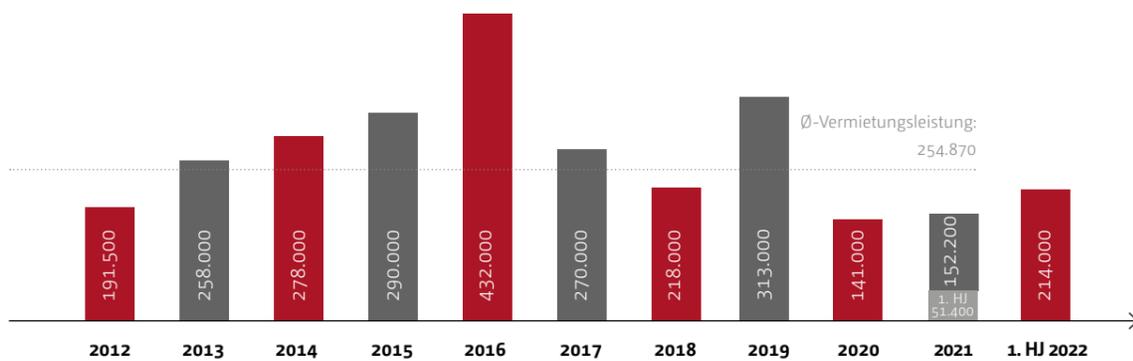
MIETEN

Trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen konnte ein deutlicher Anstieg der Mieten beobachtet werden. Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete lag zum 30.06.2022 bei 29,40 €/m². Dies entspricht einer Steigerung um 18 % gegenüber dem Vorjahreswert. Die hohen Mieten wurden ausschließlich in hochwertigen Bestandsobjekten erzielt, die im Zuge von Neuvermietungen deutliche Preissprünge realisieren konnten. Eine weitere Steigerung der Spitzenmiete ist zu erwarten, da derzeit einige Neubauvorhaben im Citybereich mit Interessenten konkret verhandelt werden. Die Durchschnittsmiete im gesamten Stuttgarter Stadtgebiet inkl. Leinfelden-Echterdingen lag bei 16,40 €/m². Dies waren 5 % mehr als im Vorjahr.

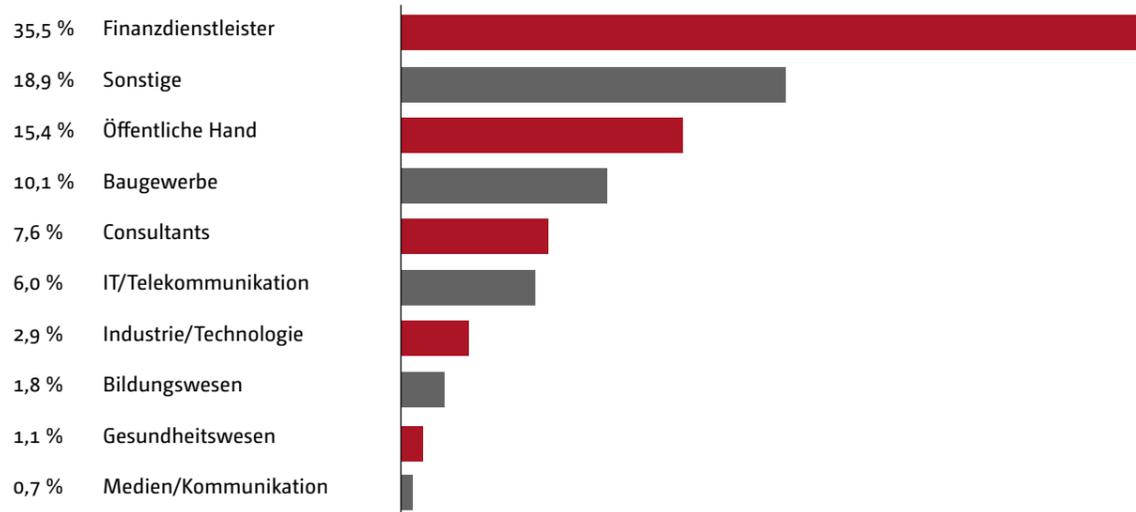
PROGNOSE

Bis Ende 2022 werden rd. 156.600 m² Neubaufflächen fertiggestellt, hiervon sind bereits 64 % vorvermietet. Für 2023 liegt das Fertigstellungsvolumen bei ca. 119.400 m², mit einer Vorvermietungsquote von rd. 25 %. Derzeit werden Projektentwickler allerdings vorsichtiger: Projektrealisierungen werden aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen und weltpolitischen Unsicherheiten wieder von hohen Vorvermietungsquoten abhängig gemacht oder aufgrund steigender Baukosten und Zinsen verschoben. Für 2022 erwarten wir einen Flächenumsatz von rd. 300.000 m² — allerdings davon ausgehend, dass der Ukraine-Krieg und die daraus resultierende nervöse Wirtschaftslage Unternehmen in ihren Entscheidungen, neue Flächen anzumieten, nicht erneut einbremsen.

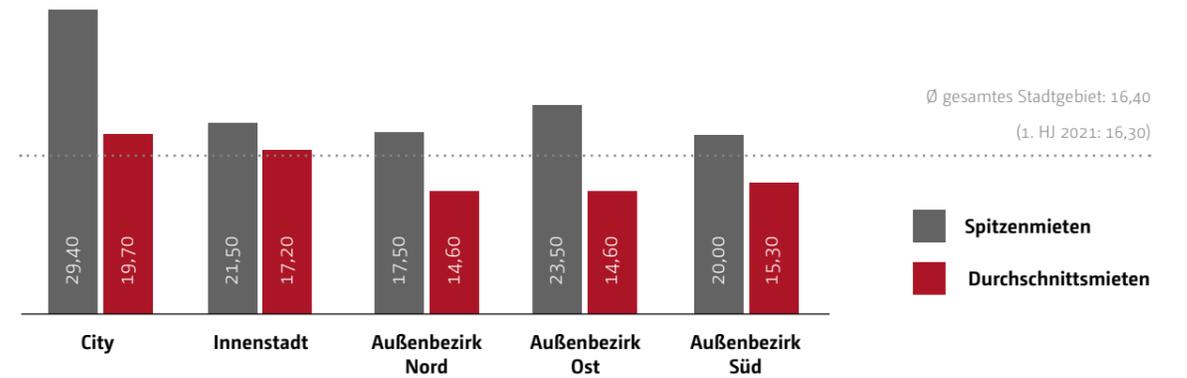
VERMIETUNGSLEISTUNG BÜROFLÄCHEN STUTTGART 2012 BIS 30.06.2022 IN M²



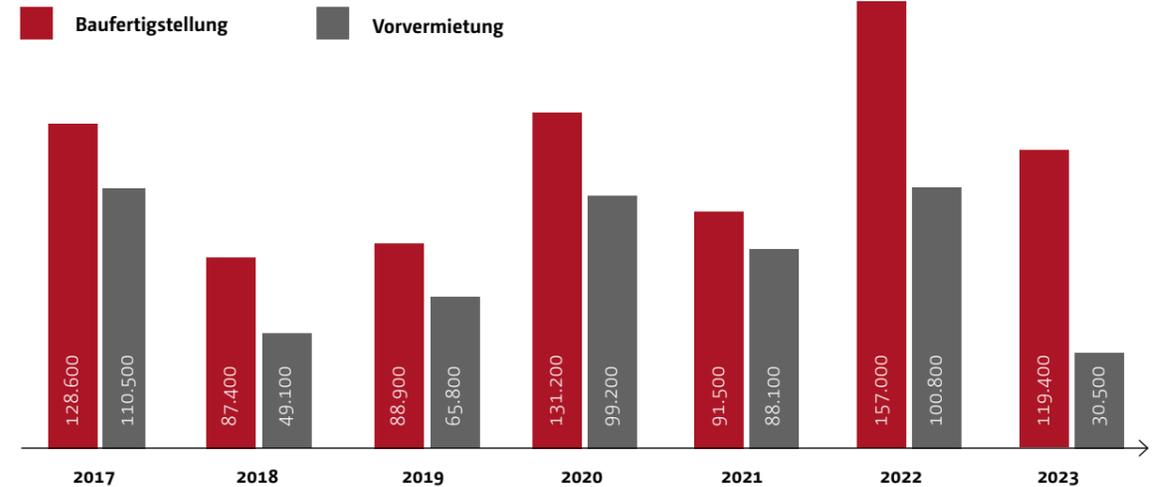
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



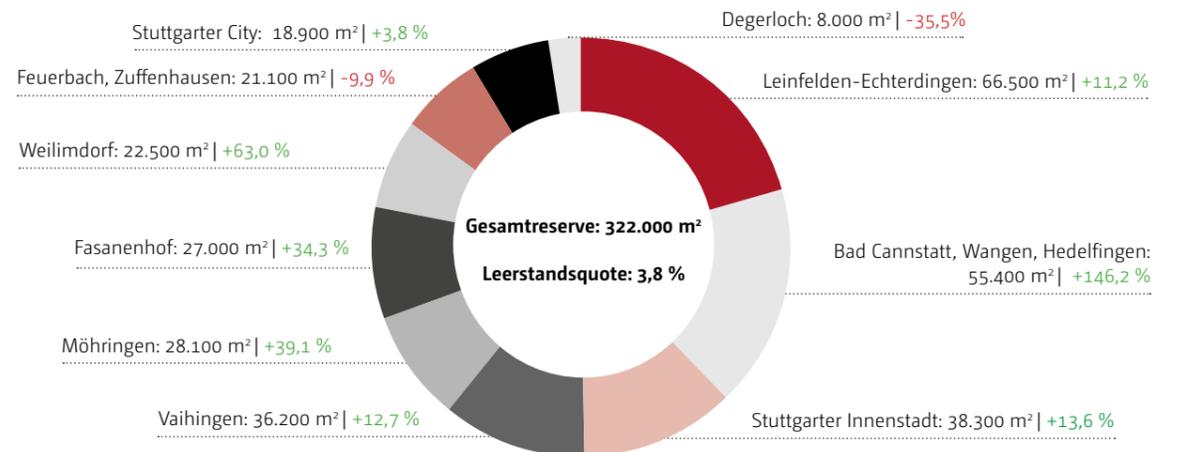
SPITZEN- & DURCHSCHNITZMIETEN ZUM 30.06.2022 IN €/M²



FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN IN STUTTGART IN M²



ANGEBOTSRESERVE ZUM 30.06.2022 UND DIE PROZENTUALE VERÄNDERUNG ZUM 30.06.2021



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 30.06.2022

Ihre Ansprechpartnerinnen & Ansprechpartner

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

<https://campus.eug-immobilien.de>

Folgen Sie uns:



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.Haegle@eug-re.de



ALJOSCHA NIKOLOFF
Berater Bürovermietung
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



MANUELA BATZ
Vertriebsassistentin
T — +49 711/20702-715
M — Manuela.Batz@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 STUTT GART

Börsenplatz 1 **T** — +49 711/20702-700
70174 Stuttgart **M** — stuttgart@eug-re.de

E & G REAL ESTATE MÜNCHEN

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

E & G PRIVATE IMMOBILIEN STUTT GART

Börsenplatz 1 **T** — +49 711/20702-800
70174 Stuttgart **M** — stuttgart@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN ESSLINGEN

Pliensastraße 7 **T** — +49 711/310 593 9-0
73728 Esslingen **M** — esslingen@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN LUDWIGSBURG

Stadtkirchenplatz 4 **T** — +49 7141/29 99 19-0
71634 Ludwigsburg **M** — ludwigsburg@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN SINDELFINGEN

Planiestraße 15 **T** — +49 7031/73 44 68-0
71063 Sindelfingen **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.

Investmentmarkt Stuttgart 1. HJ 2022 Top-3-Deals

- **Alstria Office Reit-AG, Stuttgart:** Anteilsübernahme durch Brookfield Properties, ca. 410 Mio. Euro
- **Atlanta Business Center, Möhringen:** Alstria Office Reit-AG (Verkäufer), Züblin AG (Käufer), ca. 63 Mio. Euro
- **Hampton by Hilton/Premier Inn, City:** Projektentwickler (Verkäufer), Real I.S. (Käufer), ca. 51 Mio. Euro



Stillstand auf dem Stuttgarter Investmentmarkt

Auf dem Stuttgarter Immobilien-Investmentmarkt wurden im zweiten Quartal 2022 nur 120 Mio. € investiert und damit rund 60 % weniger als im Vorjahresquartal. Zusammen mit dem 1. Quartal ist das Transaktionsvolumen in den ersten sechs Monaten mit ca. 650 Mio. € zwar rund 90 Mio. € höher als im Vorjahreszeitraum, allerdings ist dies einem Sondereffekt geschuldet.

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Das Jahr 2022 ist ruhig ins 1. Quartal gestartet. Ohne den Sondereffekt der Übernahme des mehrheitlichen Teils der Aktien der Alstria Office REIT-AG durch Brookfield Asset Management, wäre das 1. Quartal deutlich schwächer gestartet. Aufgrund der Zinsentwicklung und der damit verbundenen Unsicherheit im Markt hat das Transaktionsvolumen im 2. Quartal einen historisch niedrigen Wert erreicht. Viele Käufer und Verkäufer üben sich wegen der weltpolitischen Lage und der Zinsentwicklung in Zurückhaltung. Eine Neuorientierung findet statt um die aktuelle Situation einzuordnen, sodass sich eine große Anzahl von Investoren in Wartestellung befinden.

Nichtsdestotrotz sind Investoren darauf angewiesen Ihre Jahresziele zu erreichen. Somit wird durch die sich in abwartender Haltung befindlichen Investoren, mit einer Zunahme der Transaktionstätigkeit im Laufe des zweiten Halbjahres gerechnet.

VERKÄUFERGRUPPEN

Auf der Verkäuferseite waren börsennotierte Immobilien AG's/REITs mit einem Anteil von etwa 73 % am Transaktionsvolumen eindeutig dominierend, gefolgt von Privateigentümern und Projektentwicklern mit jeweils rund 11 % Marktanteil. Alle anderen Marktteilnehmer spielten nur eine untergeordnete Rolle.

KÄUFERGRUPPEN

Fondsmanager bildeten im ersten Halbjahr mit rund 63 % Anteil am Transaktionsvolumen die größte Gruppe. Einen weiteren bedeutenden Anteil am Investmentmarkt hatten Offene Immobilienfonds/Spezialfonds mit fast 16 % und Corporates mit etwa 11 % Marktanteil.

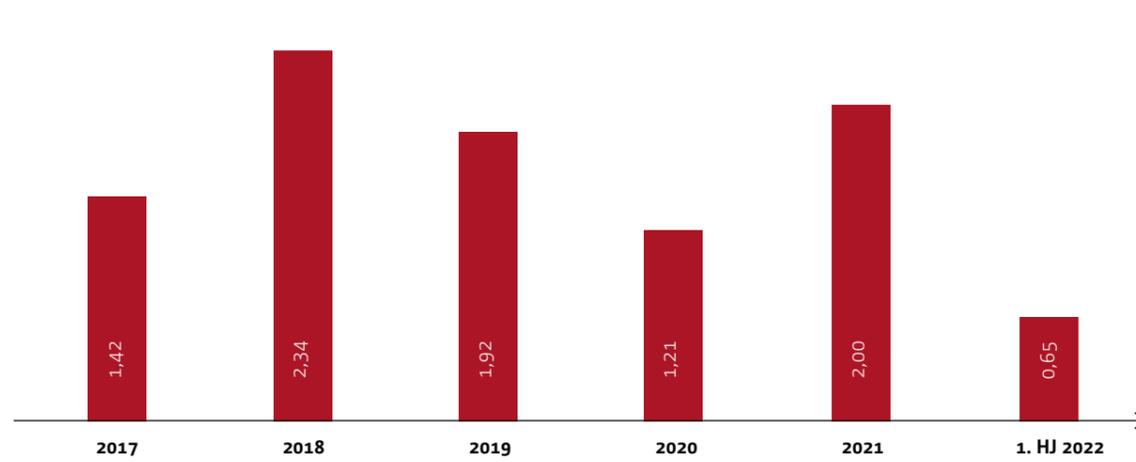
NUTZUNGSARTEN

Insgesamt wurden im ersten Halbjahr nur rund 15 Transaktionen getätigt. Der Fokus der Investoren lag auf der Nutzungsart Büro mit etwa 75 % Anteil am Transaktionsvolumen. Gemischt genutzte Immobilien und Hotel folgten mit ca. 12 %.

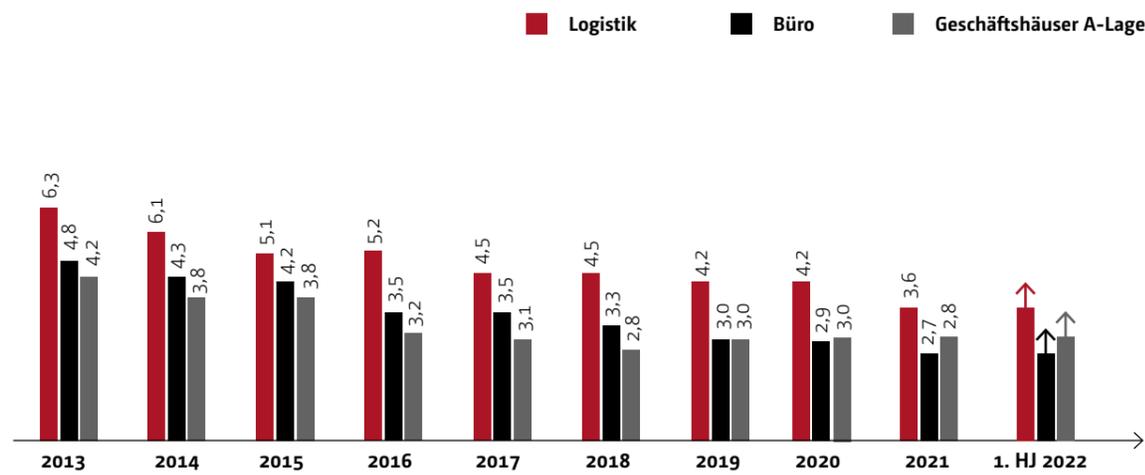
PROGNOSE

Durch die aktuellen Unsicherheiten im Hinblick auf die Zinsentwicklung und die damit verbundene Zurückhaltung der Investoren ist eine Vorhersage für den Investmentmarkt Stuttgart grundsätzlich schwierig. Aufgrund der bisherigen Transaktionstätigkeit muss aber davon ausgegangen werden, dass das Transaktionsvolumen das Vorjahresniveau nicht erreichen wird. Somit muss die Prognose stark nach unten korrigiert werden. Aktuell wird davon ausgegangen, dass ein Transaktionsvolumen von 1,2 Mrd. € bis zum Jahresende erzielt werden kann.

TRANSAKTIONSVOLUMEN STUTT GART IN MILLIARDEN EURO



SPITZENRENDITEN (NETTOANFANGSRENDITEN) FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN %



NUTZUNGSARTEN 1. HJ 2022

- 75,0 % Büro
- 12,0 % Mischnutzung
- 12,0 % Hotel
- 1,0 % Grundstücke/Wohnen



KÄUFERGRUPPEN 1. HJ 2022

- 63,0 % Fondsmanager
- 16,0 % Offene Immobilienfonds
- 11,0 % Corporates
- 5,0 % Private Anleger
- 3,0 % Projektentwickler
- 2,0 % Bestandshalter



VERKÄUFERGRUPPEN 1. HJ 2022

- 73,0 % Börsennotierte Immobilieninvest-AGs/REITs
- 11,0 % Private Anleger
- 11,0 % Projektentwickler
- 3,0 % Fondsmanager
- 1,0 % Banken
- 1,0 % Corporates



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 30.06.2022

Ihre Ansprechpartnerinnen & Ansprechpartner

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

<https://campus.eug-immobilien.de>

Folgen Sie uns:



BJÖRN HOLZWARTH
Geschäftsführender Gesellschafter

T — +49 711/20702-720

M — bjoern.holzwarth@eug-re.de



SIMONE WIEDMANN
Beraterin Investment & Research

T — +49 711/20702-724

M — simone.wiedmann@eug-re.de



MICHAEL LINDEN
Berater Investment

T — +49 711/20702-722

M — michael.linden@eug-re.de



STEFAN KNÖDLER
Berater Investment

T — +49 711/20702-721

M — stefan.knoedler@eug-re.de



JESSICA NASCHKE
Beraterin Investment

T — +49 711/20702-723

M — jessica.naschke@eug-re.de



STEFFEN MAYER
Berater Investment

T — +49 711/20702-725

M — steffen.mayer@eug-re.de



ELISA KOWALEWSKI
Vertriebsassistentin

T — +49 711/20702-709

M — elisa.kowalewski@eug-re.de



JACQUELINE FELS
Vertriebsassistentin

T — +49 711/20702-708

M — jacqueline.fels@eug-re.de

GPP. Ein Netzwerk mit Persönlichkeit

Fünf Partner - eine Mission.

Über 420 der besten Berater Deutschlands für Immobilien-Investment und gewerbliche Vermietung verbunden in einem einzigartigen Netzwerk. Inhabergeführte Unternehmen, in denen man anpackt, statt viel zu reden.





E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

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

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

Folgen Sie uns:



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

