

STUTT GART - WENIG BEWEGUNG AUF DEM IMMOBILIENMARKT

Büro- & Investmentmarktbericht 1. HJ 2023

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 2023

05
Umsatzschwaches 1. Halbjahr
am Stuttgarter Büromarkt

06
Vermietungsleistung im Jahresvergleich
Flächenumsatz nach Branchen

07
Spitzen- & Durchschnittsmieten
Fertigstellungsvolumen
Angebotsreserve

INVESTMENTMARKT 1. HJ 2023

11
Wenig Bewegung
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 2023 Top-3-Verträge

- Deutscher Apotheker Verlag (Eigennutzer), Maybachstr. 8, ca. 7.000 m²
- Beratungsunternehmen, Phönixbau/Königstr. 5, ca. 2.400 m²
- Klett Verlag, Rotebühlstr. 74, ca. 2.028 m²



Geringer Flächenumsatz im 1. HJ 2023 auf dem Stuttgarter Büromarkt

Der Stuttgarter Büromarkt erzielte zum 30. Juni 2023 lediglich einen Flächenumsatz von 63.000 m². Dieses Ergebnis fiel um 71 % niedriger als im Vorjahr (214.000 m²) aus. Hauptgrund für die schwache Vermietungsleistung im Bürosegment war vor allem das Fehlen von signifikanten Großabschlüssen.

VERMIETUNGEN

Die größte Bürovermietung mit ca. 7.000 m² wurde bereits im 1. Quartal für ein Eigennutzerprojekt des Deutschen Apotheker Verlags in Stuttgart-Feuerbach unterzeichnet. Als nächstes folgten ein Abschluss eines Beratungsunternehmens in der Königstraße (City) mit ca. 2.400 m² sowie ein Mietvertrag des Klett Verlags in Stuttgart West über ca. 2.028 m².

NACHFRAGE

Die stärkste Nachfrage am Büromarkt kam von Unternehmen aus dem Bereich Medien/Kommunikation. Der Eigennutzerabschluss des Deutschen Apotheker Verlags trug maßgeblich zu diesem Ergebnis bei. Darüber hinaus mietete der Klett Verlag Interimsflächen in Stuttgart West während der geplanten Modernisierung des eigenen Areals an. Wei-

tere signifikante Anmietungen erfolgten durch die öffentliche Hand sowie Beratungsunternehmen.

Die höchsten Flächenumsätze nach Standorten verzeichneten die Stuttgarter Innenstadt mit ca. 16.500 m² und der Teilmarkt Feuerbach/Zuffenhausen mit ca. 12.600 m².

FLÄCHENANGEBOT

Die Büromieten haben im ersten Halbjahr einen enormen Sprung nach oben gemacht: Zum 30. Juni 2023 lag die nachhaltig erzielbare Spitzenmieten bei 35,00 €/m² und übertraf damit den Vorjahreswert um 19%. Mit einem Mietniveau von 18,20 €/m² sind auch die Durchschnittsmieten deutlich um 11% angestiegen. Beide Werte stellen neue Höchststände für den Stuttgarter Büromarkt dar. Zum einen erzielten Neubauprojekte in der Stuttgarter City derzeit einen

VERMIETUNGSLEISTUNG IN STUTTGART UND DEN TEILMÄRKTEN IN M²

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	1. HJ 2023
City	61.500	34.600	53.100	65.700	52.800	51.600	27.400	52.200	19.400	29.600	41.300	8.600
Innenstadt	58.400	51.000	44.200	53.500	32.200	39.300	28.400	35.200	22.400	27.900	54.700	16.500
Vaihingen/ Möhringen	18.200	62.000	34.700	56.300	141.200	52.000	30.200	32.600	20.800	46.400	122.000	6.100
Fasanenhof	7.400	5.700	9.100	10.300	19.600	18.600	6.700	12.000	3.200	5.600	13.900	4.300
Feuerbach/ Zuffenhausen	18.700	27.200	34.700	37.400	64.700	5.800	54.600	71.400	18.300	15.600	5.000	12.600
Degerloch	4.800	1.900	1.500	1.300	7.100	9.700	3.200	21.600	6.400	8.200	5.300	1.300
Weilimdorf	5.300	7.700	30.900	42.900	33.100	18.100	15.400	29.200	11.100	2.200	27.900	2.600
Bad Cannstatt/ Wangen	12.000	19.800	54.900	15.100	45.500	11.800	34.500	48.100	30.100	16.000	18.700	9.100
Leinfelden- Echterdingen	5.200	47.900	14.900	7.500	35.800	63.100	17.600	10.700	9.300	5.700	11.200	1.900
Gesamt	191.500	258.000	278.000	290.000	432.000	270.000	218.000	313.000	141.000	157.200	300.000	63.000

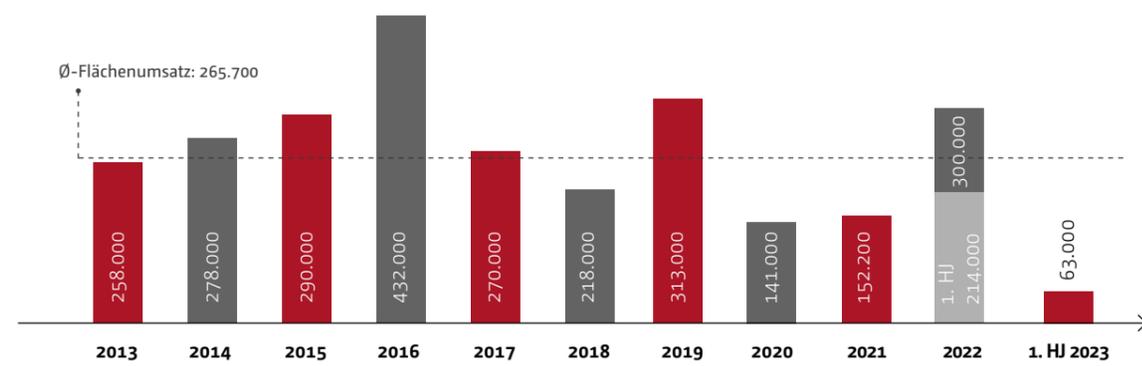
ietzins zwischen 30,00 €/m² und 35,00 €/m². Zum anderen treibt die steigende Nachfrage nach modernen und nachhaltigen Büroflächen das Mietniveau für Bestandsflächen mit hochwertiger und zukunftssicherer Ausstattung in die Höhe. Der Bedarf vieler Unternehmen an ESG-konformen Bürogebäuden wird auch weiterhin die Mietpreise auf einem hohen Niveau halten.

AUSBLICK

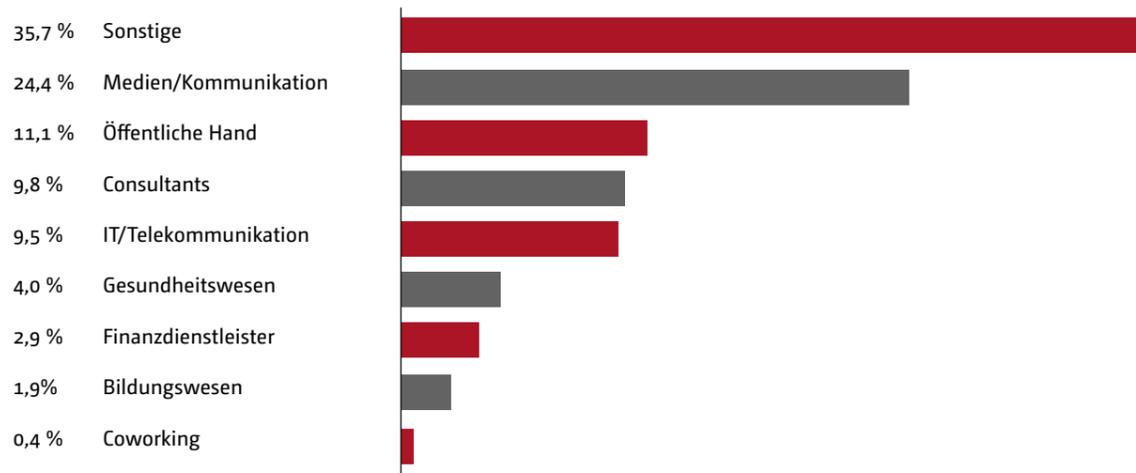
Büronutzer legen zunehmend Wert auf ein herausragendes Arbeitsumfeld - um junge Talente zu gewinnen, aber auch, um ihre Mitarbeiter aus dem Homeoffice zurück ins Büro

zu holen und die Unternehmensbindung zu fördern. Gleichzeitig führen hybride Arbeitsformen zu einer erheblichen Verringerung der Bürofläche, außer bei Unternehmen, die expandieren und hierfür zusätzliche Räumlichkeiten suchen. Obwohl derzeit auf dem Stuttgarter Büromarkt einige größere Flächengesuche, vornehmlich von der öffentlichen Hand, getätigt werden, dürfte der Gesamtflächenumsatz im Jahr 2023 mit voraussichtlich 180.000 m² bis 200.000 m² unter dem Ergebnis des Vorjahres bleiben.

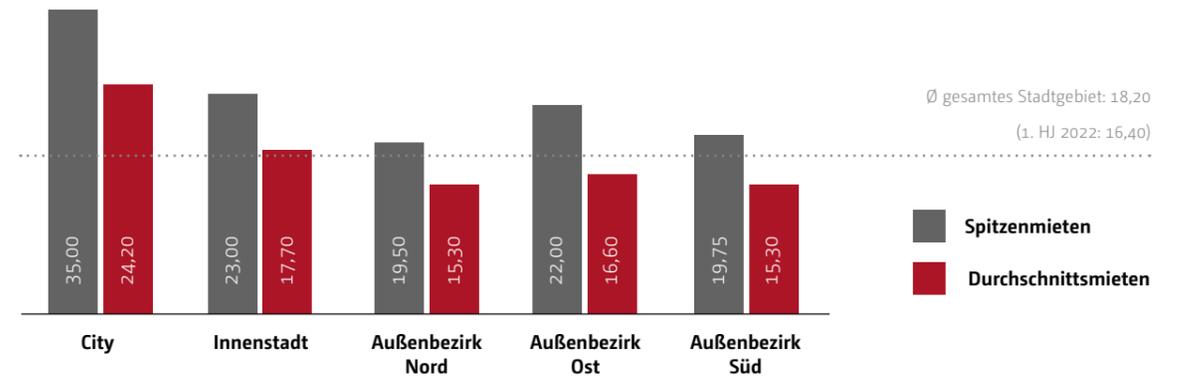
VERMIETUNGSLEISTUNG BÜROFLÄCHEN STUTT GART 2013 BIS 30.06.2023 IN M²



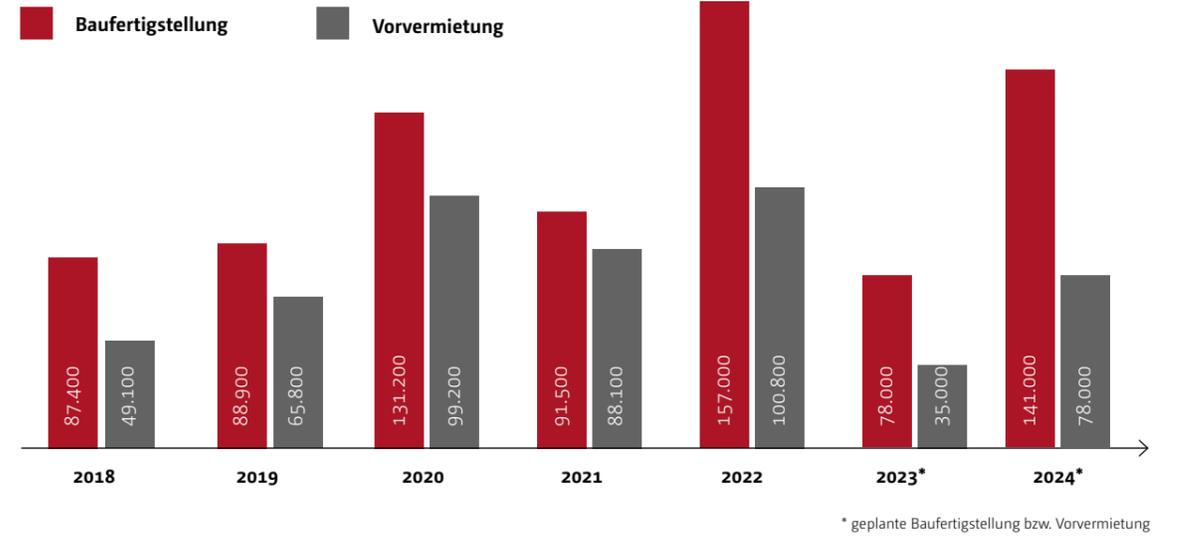
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



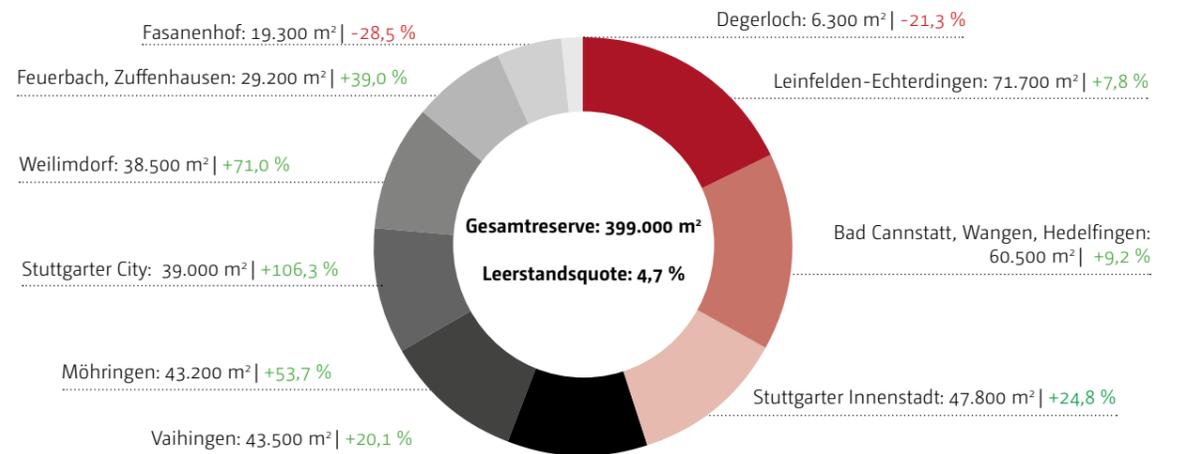
SPITZEN- & DURCHSCHNITTSMIETEN ZUM 30.06.2023 IN €/M²



FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN IN STUTT GART IN M²



ANGEBOTSRESERVE ZUM 30.06.2023 UND DIE PROZENTUALE VERÄNDERUNG ZUM 30.06.2022



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 30.06.2023

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.Haegele@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



KATHARINA ROCKEL-FREUND

Vertriebsassistentin

T — +49 711/20702-704

M — Katharina.Rockel-Freund@eug-re.de



SIMONE SCHIEFER

Vertriebsassistentin

T — +49 711/20702-715

M — Simone.Schiefer@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 und am Bodensee mit unseren Shops für Sie da.

E & G REAL ESTATE STUTTGART

Börsenplatz 1
70174 Stuttgart

T — +49 711/2070 27-00

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 — +49 711/2070 28-00

M — stuttgart@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN ESSLINGEN

Pliensastraße 7
73728 Esslingen

T — +49 711/3105 93-90

M — esslingen@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN LUDWIGSBURG

Stadtkirchenplatz 4
71634 Ludwigsburg

T — +49 7141/2999 19-0

M — ludwigsburg@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN BÖBLINGEN

Herrenberger Straße 12
71032 Böblingen

T — +49 7031/7344 68-0

M — boeblingen@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN ÜBERLINGEN

Hofstatt 10
88662 Überlingen

T — +49 7551/3010 20-0

M — ueberlingen@eug-pi.de

Investmentmarkt Stuttgart 1. HJ 2023 Top-3-Deals

- **Calwer Passage, City:** Piech Holding (Verkäufer), Versicherungskammer Bayern (Käufer)
- **Kaufhof, City:** Signa Real Estate (Verkäufer), Stadt Stuttgart (Käufer), ca. 58,5 Mio. €
- **„Rise“, Rappelenstraße, Innenstadt:** Patrizia (Verkäufer), Lakeward (Käufer), ca. 40 Mio. €



Wenig Bewegung auf dem Stuttgarter Investmentmarkt

Auf dem Stuttgarter Immobilien-Investmentmarkt wurden im 2. Quartal 2023 nur 190 Mio. € in gewerbliche Immobilien investiert und damit ein ähnlich niedriges Volumen wie im Vorjahresquartal. Zusammen mit dem 1. Quartal ist das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2023 mit ca. 360 Mio. € rund 300 Mio. € niedriger als im Vorjahreszeitraum. Rechnet man die Beteiligung von Apollo am Südewo-Portfolio der Vonovio mit ein, erhöht sich das Transaktionsvolumen auf rund 560 Mio. €.

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Nach wie vor ist auf dem Stuttgarter Investmentmarkt eine geringe Transaktionstätigkeit zu verzeichnen. Die gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten in Verbindung mit den gestiegenen Zinsen sorgen weiterhin für Zurückhaltung bei den Investoren. Zudem ist die Preisbildung noch nicht abgeschlossen.

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 Privateigentümer/Family Offices mit einem Anteil von etwa 54 % am Transaktionsvolumen eindeutig dominierend, gefolgt von börsennotierten Immobilien AGs mit rund 16 % Marktanteil und Fondsmanagern mit fast 15 %. Alle anderen Marktteilnehmer spielten nur eine untergeordnete Rolle.

KÄUFERGRUPPEN*

Als Käufer waren Versicherungen/Pensionskassen mit rund 42 % Anteil am Transaktionsvolumen die dominierende Gruppe. Einen weiteren bedeutenden Anteil am Investmentmarkt hatte die öffentliche Hand mit etwa 16 % und Opportunity Fonds mit fast 12 % Marktanteil.

NUTZUNGSARTEN*

Insgesamt wurden im ersten Halbjahr nur rund 10 nennenswerte Transaktionen getätigt. Der Fokus der Investoren lag auf gemischt genutzten Immobilien mit etwa 50 % Anteil am Transaktionsvolumen. Büroimmobilien folgten mit einem Anteil von ca. 25 %, gewerbliche Grundstücke mit ca. 21 %.

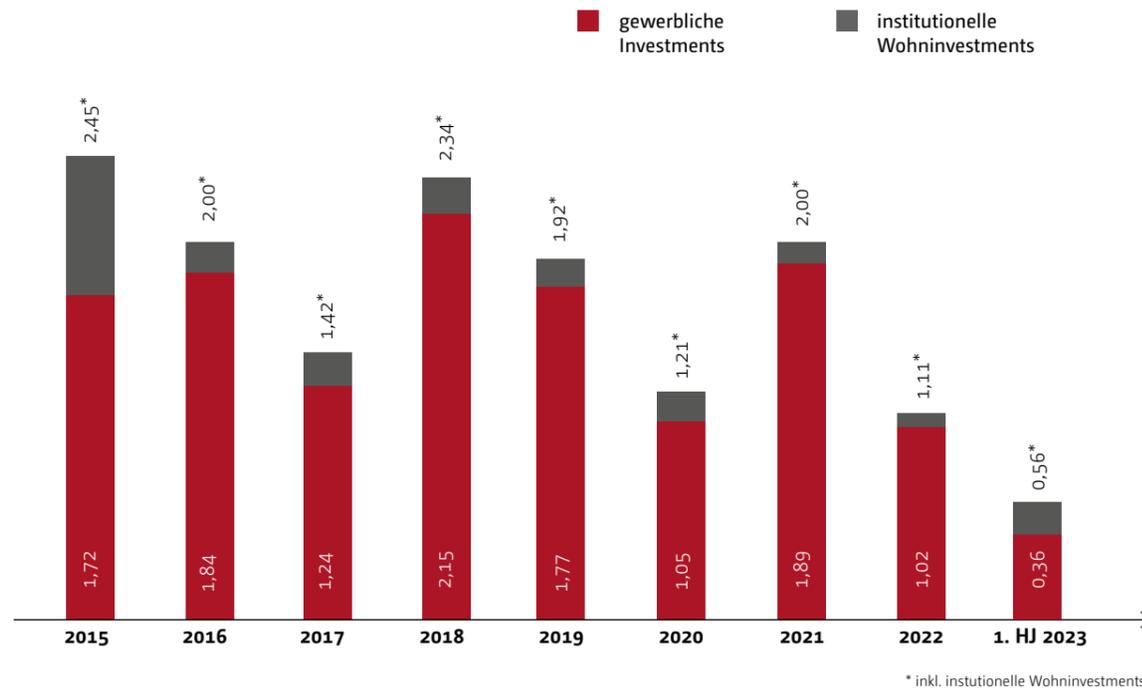
PROGNOSE

Durch die aktuelle Zurückhaltung der Investoren, ist eine Vorhersage für den weiteren Verlauf der Transaktionstätigkeit auf dem Investmentmarkt Stuttgart grundsätzlich schwierig.

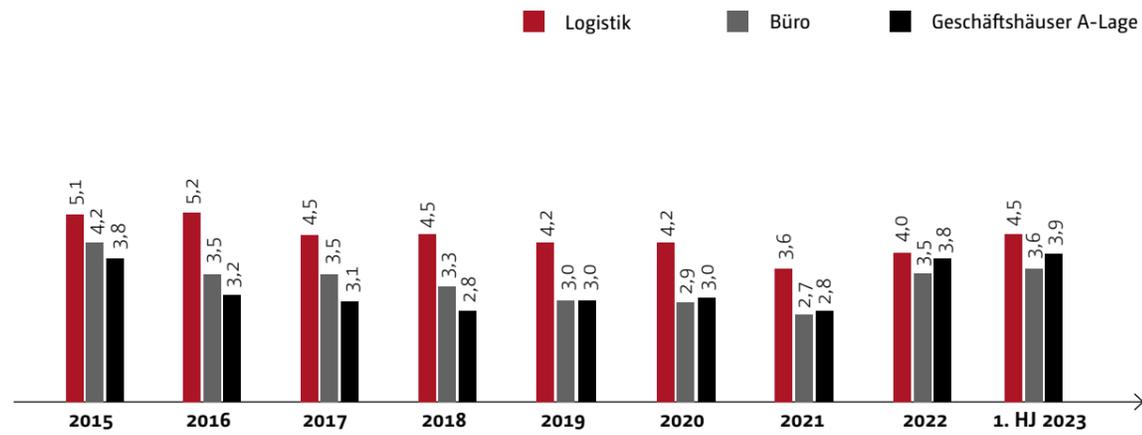
Aktuell wird davon ausgegangen, dass ein Transaktionsvolumen von maximal 750 Mio. € bis zum Jahresende erzielt werden kann.

*ohne Berücksichtigung Südewo-Portfolio

TRANSAKTIONSVOLUMEN STUTTART IN MILLIARDEN EURO

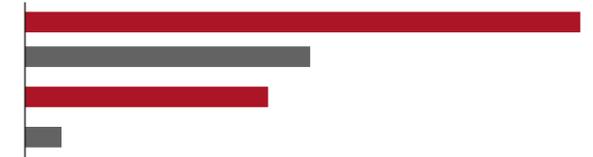


SPITZENRENDITEN (NETTOANFANGSRENDITEN) FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN %



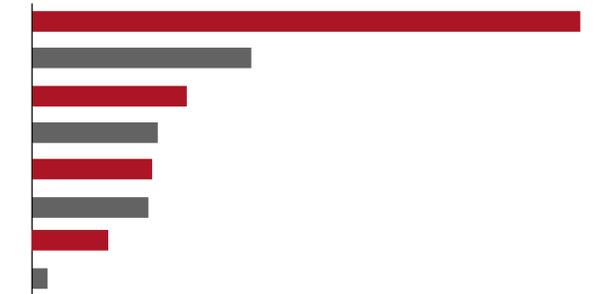
NUTZUNGSARTEN 1. HJ 2023*

- 50,0 % Mischnutzung
- 26,0 % Büro
- 21,0 % Grundstücke (ohne Wohnen)
- 3,0 % Lager/Logistik



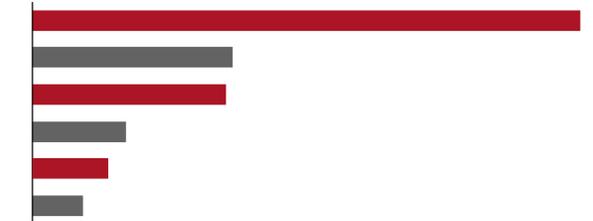
KÄUFERGRUPPEN 1. HJ 2023*

- 42,0 % Versicherungen/Pensionskassen
- 16,0 % Öffentliche Hand
- 12,0 % Opportunity Fonds
- 9,0 % Projektentwickler
- 8,0 % Private Anleger/Family Offices
- 7,0 % Fondsmanager
- 5,0 % Bestandshalter
- 1,0 % Banken



VERKÄUFERGRUPPEN 1. HJ 2023*

- 54,0 % Private Anleger
- 16,0 % Börsennotierte Immobilieninvest-AGs/REITs
- 15,0 % Fondsmanager
- 7,0 % Banken
- 5,0 % Versicherungen/Pensionskassen
- 3,0 % Projektentwickler



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 30.06.2023

*ohne Berücksichtigung Südevo-Portfolio

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



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

E — info@eug-re.de

Folgen Sie uns:

F — +49 711/20702-702

W — www.eug-realestate.de



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

