

STUTT GART – HERAUSFORDERUNGEN UND CHANCEN

Der Stuttgarter Büromarktbericht 2022/2023

E&G REAL ESTATE

STUTTGART | 


**GERMAN
PROPERTY
PARTNERS**



Büromarktdaten Stuttgart im Überblick

Jahr	Flächen- umsatz in m²	Repräsentative Spitzenmieten pro m²	Durch- schnittsmieten pro m²	Leerstand in m²	Leerstand in %	Angebots- bestand in Mio. m²	Fertigstellungs- volumen in m²	Vorvermietungs- volumen in m²
2006	140.000	17,50 €	11,80 €	467.400	6,50	7,222*	52.500	20.500
2007	169.000	17,50 €	12,00 €	466.000	6,42	7,254	32.600	23.400
2008	180.000	18,00 €	12,00 €	460.000	6,24	7,367	117.000	116.000
2009	171.000	18,00 €	11,80 €	453.000	6,12	7,482	40.000	22.000
2010	194.000	17,50 €	11,00 €	480.000	6,46	7,402	42.400	22.400
2011	285.000	18,80 €	11,60 €	424.000	5,71	7,442	45.900	41.200
2012	191.500	20,00 €	12,40 €	399.000	5,38	7,415	37.000	36.300
2013	258.000	20,00 €	12,00 €	365.000	4,87	7,496	81.200	66.600
2014	278.000	21,50 €	12,50 €	325.000	4,33	7,514	72.500	33.600
2015	290.000	22,80 €	12,50 €	270.000	3,55	7,596	81.900	69.500
2016	432.000	23,00 €	12,90 €	220.000	2,84	7,735	149.200	119.300
2017	270.000	24,30 €	13,70 €	167.000	2,12	7,860	128.600	110.500
2018	218.000	23,00 €	13,90 €	186.000	2,34	7,953	87.300	49.100
2019	313.000	24,00 €	16,20 €	151.000	1,88	8,042	88.800	65.800
2020	141.000	25,50 €	16,50 €	249.000	3,05	8,171	131.200	99.200
2021	157.200	25,00 €	16,00 €	268.000	3,24	8,262	91.500	88.100
2022	300.000	33,00 €	18,30 €	364.000	4,33	8,408	149.700	100.800

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

Quelle: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2022



Areal Bahnhofsdirektion

Büro + Wohnen
Büro 36.000 m²
0 % vermietet
Fertigstellung 2028/2029

Schlossgartenquartier (KÖ 1C)

Büro + Einzelhandel + Gastronomie
Büro 9.500 m²
Einzelhandel 2.500 m²
Fertigstellung Q3/2026

ZWEI HOCH FÜNF

Büro + Einzelhandel
Büro 4.400 m²
Fertigstellung Q2/2025

Two.One

Büro + Einzelhandel + Wohnen
Büro 4.500 m²
40 % vermietet
Fertigstellung Q3/2024

KÖ 47

Büro + Einzelhandel + Gastronomie
Büro 7.500 m²
40 % vermietet
Fertigstellung Q4/2025

Vier Giebel

Büro + Einzelhandel + Wohnen
Büro 2.000 m²
0 % vermietet
Fertigstellung Q1/2025

Königstraße 35

Büro + Einzelhandel
Büro 2.150 m²
90 % vermietet
Fertigstellung Q3/2023

H33

Büro + Einzelhandel + Wohnen
Büro 4.000 m²
0 % vermietet
Fertigstellung Q3/2024

KÖ 51

Büro + Einzelhandel + Gastronomie
Büro 1.500 m²
0 % vermietet
Fertigstellung Q4/2025

INHALT

ENTWICKLUNGEN 2022/2023

06

Vorwort

Stadt Stuttgart und E & G Real Estate

08

Entwicklungen

2022/2023

09

Aktuelle und künftige

Herausforderungen –

wie geht es weiter?

11

Energieeffizienz

und die Folgen für den
(Büro-)Immobilienmarkt

12

Flächenumsatz

Fast eine Verdoppelung

14

Finanzdienstleistungssektor

mit höchstem Flächenumsatz

15

Vertragsanzahl

im mittleren Flächensegment legt zu

16

Riesensprung

bei den Mieten

19

Flächenleerstand steigt

in fast allen Außenbezirken

20

Flächenumsatz

in den Top-7-Standorten

fällt sehr unterschiedlich aus

23

Stuttgart-City/Innenstadt:

Gute Auswahl erst wieder ab 2024/2025

24

Stuttgarter Norden:

Potenzial vorhanden – Kreativität
erforderlich

26

Stuttgarter Osten:

Positive Entwicklung mit
Optimierungsperspektiven

28

Stuttgarter Süden:

Erfreuliche Dynamik

32

Büromarkt Stuttgart:

Flächenumsätze 2022

PROGNOSEN 2023

33

Die Aussichten für 2023:

Die Anforderungen steigen – die Chancen auch

IHRE ANSPRECHPARTNER:INNEN

34

E & G REAL ESTATE UND GPP

36



VORWORT

STADT STUTTGART UND E & G REAL ESTATE

Stuttgart – im Zeichen von Green Recovery

STUTTGART | 

Green Recovery bezeichnet Maßnahmen, die soziale, wirtschaftliche und ökologische Folgen des Klimawandels, der Corona-Krise und des Kriegs in der Ukraine bekämpfen. Hierzu zählen nachhaltige Anleihen und Kredite, innovative, ressourcenschonende Technologien, der Übergang zur Kreislaufwirtschaft ebenso wie „Grüne Arbeitsplätze“ bzw. Green Jobs. Parallel dazu zeigt sich, dass ESG – Environmental, Social, Governance – im Private-Equity-Bereich bereits ein fester Bestandteil ist und in Zukunft nicht mehr wegzudenken sein wird. Analysedaten zeigen, dass ESG-orientiertes wirtschaftliches Handeln den Wert des Unternehmens deutlich steigert zudem prognostizieren sie ein überproportionales Wachstum für die Zukunft.

Die Landeshauptstadt Stuttgart will ein starker Wirtschaftsstandort, ein lebenswerter Wohnort sowie ein nachhaltiger und zukunftsorientierter Investitionsstandort bleiben, der weiterhin profitabel ist. Politik und Stadtverwaltung arbeiten mit Hochdruck an den Herausforderungen und agieren, entsprechend ihren lokalen Möglichkeiten, im Sinne von Green Recovery.

Stuttgart hat sich zum Ziel gesetzt bis 2035 klimaneutral sein. Den Weg dorthin gibt ein Klima Fahrplan vor, der Investitionen von knapp 11 Milliarden Euro für die Umsetzung beinhaltet. Diese Investitionen sind nicht nur gut für unsere Umwelt und die Stadtgesellschaft. Sie rechnen sich auch weil sie durch Einsparungen mehr als ausgeglichen werden. Umgesetzt werden Maßnahmen in den Bereichen Strom, Wärme, Mobilität, Abfall- und Landwirtschaft sowie der massive Ausbau von Solar-energie, Wärmenetzen und Wärmepumpen. Auf der Agenda stehen zudem Abscheidung und Speicherung von CO₂ aus der Müllverbrennung, Sensibilisierung für klimafreundliche Ernährung und Konsum, Reduktion von Emissionen bei Bauprojekten und Beschaffung sowie Förderung von technischer Innovation zur Entwicklung und Förderung nachhaltiger Produkte.

Der mit Green Recovery verbundene Transformationsprozess hat auch für den Büromarkt in Stuttgart und der Region bedeutende Auswirkungen. Nachhaltige Officekonzepte und ökologische Büroimmobilien mit kurzen Wegen mittels ÖPNV und Fahrrad erfreuen sich größter Beliebtheit. Die Wirtschaftsförderung begleitet Unternehmen bei ihrer Standortentwicklung und stellt mit dem Portal www.roomstr.de eine Plattform zur Verfügung, um Angebot und Nachfrage schnellstmöglich zusammen zu bringen.

Lassen Sie uns gemeinsam mit frischen Ideen und langem Atem ambitionierte zukunftsweisende Projekte umsetzen, Stuttgart zum europaweiten Green Recovery Vorbild machen.



BERNHARD GRIEB

Leiter der Wirtschaftsförderung

Stuttgart Die Zeichen stehen auf nachhaltig

E&G REAL ESTATE

Seit nunmehr drei Jahren nimmt Krisenbewältigung in Wirtschaft und der Gesellschaft den obersten Platz auf der Agenda ein. Während die Pandemie allmählich beherrschbar schien, stellte der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine Europa und die Welt erneut vor ungekannte Herausforderungen. Der daraus resultierende Energiepreisschock und verschärfte Regelungen im Bereich Nachhaltigkeit führen kumulativ dazu, dass Unternehmen sich spätestens jetzt mit den magischen Drei – Environment, Social, Governance, kurz: ESG – auseinandersetzen müssen. Das gebietet die ökonomische, aber auch die ökologische Vernunft. Hinzu kommt, dass das Thema bei den Stakeholdern und den Beschäftigten beträchtlich an Relevanz gewonnen hat.

Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt. Zum einen verfestigt sich der Trend zur Aufteilung der Arbeit auf Büro und Homeoffice. In der Folge schauen sich Unternehmen mittlerweile sehr genau an, wie viele Arbeitsplätze sie inskünftig tatsächlich vorhalten müssen. Zusammen mit der Konzentration von Unternehmensstandorten führte dies bis Ende 2022 zu einer Erhöhung des Flächenleerstands auf 4,3 %. Zum anderen nehmen die Ansprüche an die Technikausstattung, die Anbindung an den (öffentlichen) Verkehr und das Umfeld im Sinne von Pausengestaltung und Nahversorgungsmöglichkeiten weiter zu. Unternehmen, die hier kreative Lösungen anbieten, sind der Konkurrenz bei der Fachkräftegewinnung einen guten Schritt voraus.

Erfreulicherweise hat sich die schwierige wirtschaftliche Situation nicht negativ auf den Flächenumsatz ausgewirkt, im Gegenteil: Insbesondere Eigennutzerdeals sorgten für ein Gesamtjahresergebnis auf Vor-Corona-Niveau. Finanzdienstleister und einmal mehr die öffentliche Hand stehen beim Ranking der Flächennachfrager ganz oben. Aufgrund der gestiegenen Baukosten gehen Projektentwickler aber zunehmend erst an den Start, wenn ein hinreichendes Vorvermietungsvolumen gesichert ist.

Diese und viele weitere aufschlussreiche Daten und Fakten haben wir für Sie im vorliegenden Bericht zusammengetragen, analysiert und bewertet. Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre und stehen für Fragen, Anregungen und vertiefende Diskussionen gerne zur Verfügung.



BJÖRN HOLZWARTH

Geschäftsführender Gesellschafter
E & G Real Estate

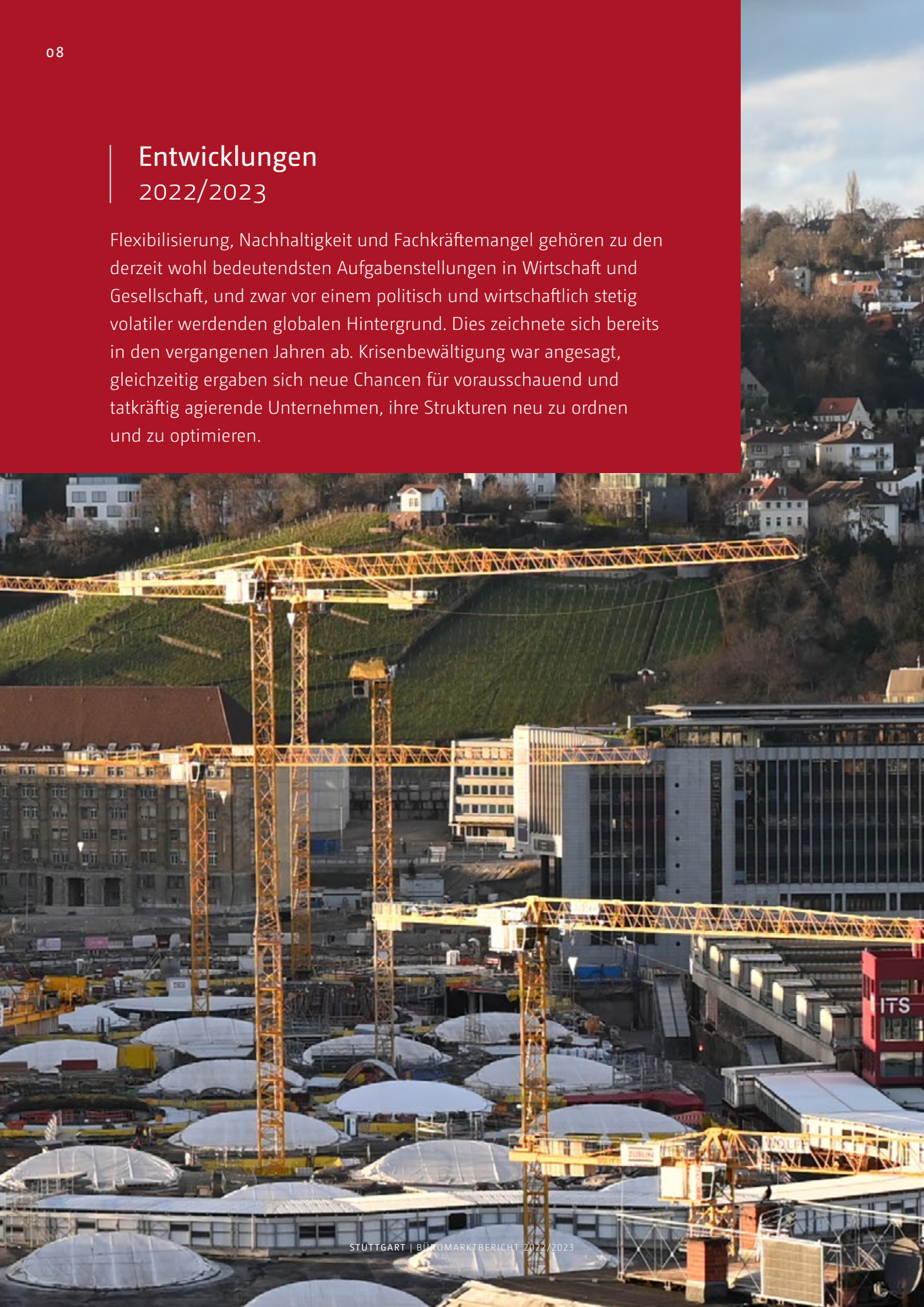


ULRICH NESTEL

Partner & Leiter Bürovermietung
E & G Real Estate

Entwicklungen 2022/2023

Flexibilisierung, Nachhaltigkeit und Fachkräftemangel gehören zu den derzeit wohl bedeutendsten Aufgabenstellungen in Wirtschaft und Gesellschaft, und zwar vor einem politisch und wirtschaftlich stetig volatiler werdenden globalen Hintergrund. Dies zeichnete sich bereits in den vergangenen Jahren ab. Krisenbewältigung war angesagt, gleichzeitig ergaben sich neue Chancen für vorausschauend und tatkräftig agierende Unternehmen, ihre Strukturen neu zu ordnen und zu optimieren.



Aktuelle und künftige Herausforderungen – wie geht es weiter?

Die Digitalisierung von Arbeitsprozessen, die sich verfestigende Aufteilung beruflicher Tätigkeit auf Büro und Homeoffice und insbesondere die steigenden Anforderungen in Bezug auf energetische Optimierung im Sinne der geforderten und angestrebten Klimaneutralität sind die größten Herausforderungen, und das nicht erst seit heute. Für den Büroimmobilienmarkt Stuttgart bedeutete dies im vergangenen Jahr einen steigenden Flächenumsatz, vor allem bei energieeffizienten, modernen oder modernisierten Immobilien.

VON EINER KRISE IN DIE NÄCHSTE

Die vierte Coronawelle war Anfang Januar 2022 vorbei, jedes Unternehmen versuchte sich soweit als möglich zu sortieren, und dann begann im Februar 2022 völlig unerwartet der Krieg zwischen Russland und der Ukraine.

Diese Entwicklung hatte unmittelbar psychologische Auswirkungen auf das Handeln der Unternehmen, aber in den Folgemonaten ebenso faktische Auswirkungen, die sich in Lieferschwierigkeiten, in der mangelnden Verfügbarkeit von Rohmaterial und alsbald auch in der Verteuerung von Energie jedwelcher Art zeigten. Dabei gab es bereits genügend herausfordernde Aufgaben.

DIGITALISIERUNG DER VERWALTUNG

Die öffentliche Hand war 2022 weiterhin damit beschäftigt, ihren teils großen Nachholbedarf im Bereich der Digitalisierung zu decken. So hat die Landeshauptstadt Stuttgart jetzt ein eigenes Amt für Digitalisierung, in dem alle Dienstleistungen und Aufgaben rund um dieses Thema gebündelt werden, eine Aufgabe, die auch noch in den nächsten Jahren Kapazitäten beanspruchen wird.

BÜRO VERSUS HOMEOFFICE

In der Industrie wie im Dienstleistungsbereich wurde schon während der ersten beiden Coronajahre an neuen Belegungskonzepten für die vorhandenen Büroarbeitsplätze gearbeitet. Den unbestreitbaren Vorteilen des Homeoffice stehen Nachteile wie reduzierte Kommunikationsmöglichkeiten und fehlender unmittelbarer Austausch gegenüber.

Der Faktor Mensch darf nicht außer Acht gelassen werden. So bleibt das Büro weiterhin der Ort für eine direkte Zusammenarbeit und die rasche, unkomplizierte Weitergabe von Informationen. Das Homeoffice als weitere Form des Arbeitsplatzes hat sich etabliert und wird uns erhalten bleiben, wahrscheinlich aber eher in einer Größenordnung von durchschnittlich 1 bis 2 Tagen in der Woche.

Hier eine – je nach Tätigkeitsanforderung und Menschentyp – adäquate Aufteilung zu finden, gilt auch als Beitrag des Unternehmens zur Work-Life-Balance. Dies alles vor dem Hintergrund eines ständig steigenden Fachkräftemangels, der Arbeitgeber in praktisch allen Branchen dazu zwingt, sich Gedanken über eine optimale Ausstattung des angebotenen Arbeitsplatzes und dessen Umfeld zu machen.

NACHHALTIGES WIRTSCHAFTEN

Bis 2045 will Deutschland klimaneutral werden – ein ambitioniertes Ziel, aber angesichts der unbestreitbaren klimatischen Veränderungen mit ihren Folgen für Natur und Mensch unabdingbar. Keine Branche wird sich diesen Anforderungen entziehen können, damit ist auch der (Büro-) Immobilienmarkt unmittelbar betroffen. Energieeffiziente Gebäude sind gefragt, Bestandsflächen müssen deutlich optimiert werden. Dies bedeutet eine Steigerung der Baukosten, doch klimatechnisch führt kein Weg daran vorbei. Ein nicht zu unterschätzender Vorteil ist: Wer sein unternehmerisches Handeln an Nachhaltigkeitskriterien ausrichtet und dies nach innen und außen deutlich macht, hat bessere Chancen, Fachkräfte für sich zu gewinnen.



Energieeffizienz – und die Folgen für den (Büro-)Immobilienmarkt

Nachhaltiges Handeln in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environment, Social, Governance – ESG) hat in den letzten Jahren ständig an Bedeutung gewonnen. Wirtschaft und Gesellschaft sind sich der hohen Bedeutsamkeit nachhaltigen Handelns mit Blick auf Klima und Natur inzwischen weitgehend bewusst geworden. Das kostet zwar einiges an Geld, doch die Kosten für eine Nichtbeachtung energetischer Anforderungen wären über kurz oder lang deutlich höher.

RECHTLICHE REGELUNGEN

Hinzu kommt die rechtliche Situation. Bereits mit Beginn des Jahres 2023 verschärften sich die in der EU-Taxonomieverordnung von 2020 niedergelegten Nachhaltigkeitsregeln und sie werden in den kommenden Jahren immer mehr Unternehmen betreffen. Dies in Verbindung mit der plötzlichen enormen Energiepreissteigerung aufgrund des Ukraine-Kriegs hat bei vielen Entwicklern neuer Bürogebäude zu einem völligen Umdenken geführt. So wurden fertig geplante Gebäude im Hinblick auf die ESG-Anforderungen nochmals überarbeitet, teilweise sogar völlig neu geplant. Das bedeutete zwar auch eine erhebliche Steigerung der Kosten, doch angesichts künftiger Anforderungen handelt es sich eine lohnende Investition.

KRITERIEN FÜR NACHHALTIGKEIT

Auf zwei Kriterien liegt derzeit die Betonung: Das Gebäude muss möglichst CO₂-neutral sein und soll über eine sensorische Steuerung verfügen, die einen energetisch optimalen Betrieb ermöglicht. Gebäude, die diese Qualitätskriterien nicht aufweisen, bzw. Eigentümer, die diesem Gedanken nicht die notwendige Aufmerksamkeit schenken, werden zukünftig bei der Suche nach einem Nutzer zunehmend weniger Auswahl haben. Die Nebenkosten werden aufgrund der gestiegenen Energiepreise eine Beachtung finden, die weit über das hinausgeht, was bisher üblich war. Zu erwartende horrenden Nebenkostenabrechnungen dämpfen zuverlässig das Interesse an suboptimal ausgestatteten Büroflächen.

INTERESSEN DER NUTZER

Die Nutzer werden je nach Unternehmensgröße früher oder später gezwungen sein, in ihrer Bilanz die Einhaltung der ESG-Kriterien darzulegen, eine Nichteinhaltung würde finanzielle Konsequenzen haben. Aber auch Eigentümer bzw. Erwerber werden in den kommenden Jahren nur noch Produkte anbieten bzw. ankaufen können, wenn diese Nachhaltigkeitsanforderungen gerecht werden. Der Erwerb eines Neubaus durch eine Kapitalsammelstelle (Fonds, Versicherung etc.) ist ohne die Erfüllung der ESG-Kriterien bereits heute nur noch sehr eingeschränkt möglich. Insofern lohnt es sich für die Nutzerseite, das Thema Nachhaltigkeit bei allen Entscheidungen mit der gebotenen Sorgfalt zu berücksichtigen.

INTERESSEN DER BESCHÄFTIGTEN

Bei den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern zeichnet sich ein Trend ab, der in dieselbe Richtung geht: Dass das Unternehmen, für das man arbeitet, nachhaltig agiert, stellt für die Beschäftigten ein zunehmend wichtiger werdendes Kriterium dar. Nachhaltigkeit auf möglichst vielen Ebenen ist gefragt. Das reicht von der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über den Standort des Unternehmens bzw. die Möglichkeit der Nahversorgung im Umfeld bis zur Ausstattung des Arbeitsplatzes. Beim Wettbewerb um die fähigsten Köpfe ist ein Unternehmen also gut beraten, dies ins Kalkül zu ziehen und sich hier optimal aufzustellen.

Flächenumsatz

Fast eine Verdoppelung

Zum 31. Dezember 2022 lag der Flächenumsatz am Stuttgarter Büromarkt bei etwa 300.000 m². Damit war er nahezu doppelt so hoch wie im Jahr davor (31.12.2021: 157.200 m²) und bewegte sich wieder auf Vor-Corona-Niveau. Eigennutzer spielten im vergangenen Jahr eine maßgebliche Rolle.

GROSSE EIGENNUTZERDEALS

Nach dem Umsatzeinbruch der letzten beiden Jahre nahm die Nachfrage der Unternehmen nach Büroflächen erfreulicherweise wieder deutlich zu. Der Ukraine-Krieg mit seinen wirtschaftlichen Folgen hat sich bislang nicht bremsend ausgewirkt. Bereits im ersten Halbjahr lag der Flächenumsatz höher als die Gesamtjahresergebnisse der beiden Vorjahre. Bei rd. 42 % der Abschlüsse handelte es sich um Eigennutzerdeals. Der größte Umsatz des Jahres entfiel auf den unternehmenseigenen 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 rd. 21.400 m² umfassenden, bereits im ersten Quartal erfolgten Eigennutzerdeal der Ed. Züblin AG, die sich damit zu weiterem Wachstum am Stammsitz in Stuttgart-Möhringen bekannte. Der größte Umsatz im vierten Quartal entfiel auf den Neubau des Sparkassenverlags mit rd. 20.000 m² Bürofläche auf dem W2-Campus in Stuttgart-Vaihingen.

STUTTGARTER SÜDEN AM GEFRAGTESTEN

Durch die beiden Deals der Eigennutzer Allianz und Sparkassenverlag wurde der höchste Flächenumsatz im südlichen Teilmarkt Vaihingen/Möhringen erzielt. Insgesamt lag der Umsatz hier bei rd. 122.000 m². Es folgten die Stuttgarter Innenstadt mit rd. 54.700 m² und die City mit rd. 41.200 m². Aufgrund ihrer innerstädtischen Lage gehören diese Areale nach wie vor zu den gefragtesten Standorten, denn viele Firmen legen Wert auf ein urbanes Umfeld für ihre Mitarbeitenden. Dies spielt eine wesentliche Rolle bei der Mitarbeitergewinnung. Es ist zu be-

obachten, dass sich aufgrund dessen viele Unternehmen aus den Randlagen in Richtung Innenstadt bewegen, um beim Kampf um qualifizierte Mitarbeitende mithalten zu können.

TREND ZU NEUEN ARBEITSFORMEN

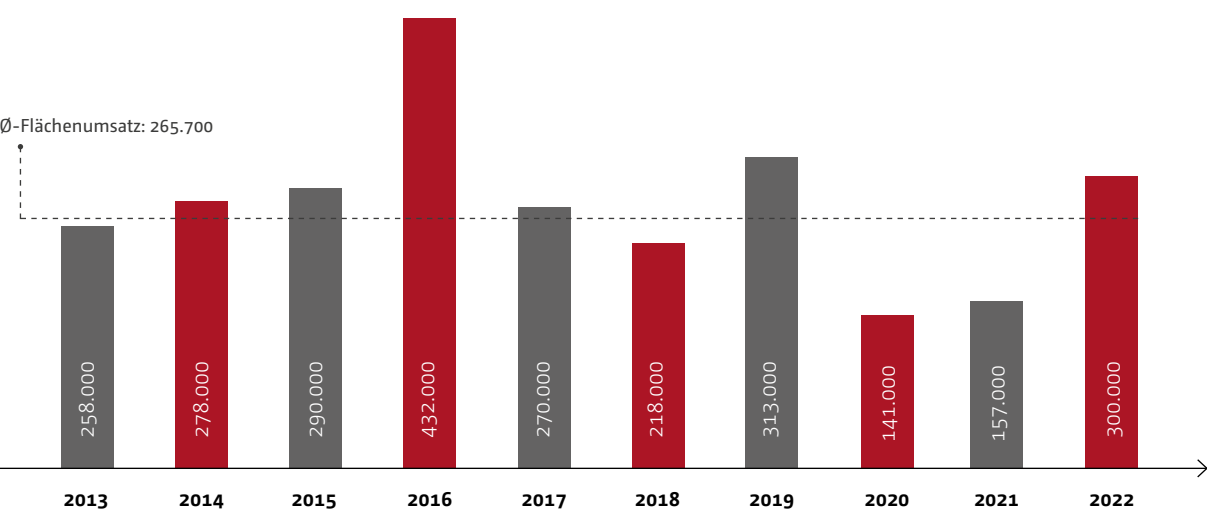
Neben dem Standort, der gute infrastrukturelle Bedingungen bieten soll, stehen bei Anmietungsentscheidungen die Büroqualitäten mehr denn je im Vordergrund. Die Firmen möchten ihren Beschäftigten einen attraktiven Arbeitsplatz bieten, der in Zeiten hybrider Arbeitsformen Raum für kreativen Austausch und persönliches Zusammentreffen gewährt.



DIE DREI GRÖSSTEN VERTRAGSABSCHLÜSSE

Mieter	Teilmarkt	Gesamtfläche
ALLIANZ SE (Eigennutzer)	Stuttgart-Vaihingen	ca. 65.000 m²
Komm.ONE	Stuttgart-Weilimdorf	ca. 21.500 m²
Ed. Züblin AG (Eigennutzer)	Stuttgart-Möhringen	ca. 21.400 m²

FLÄCHENUMSATZ BÜROFLÄCHEN STUTTGART 2013 BIS 2022 IN M²



FLÄCHENUMSATZ IN STUTTGART UND DEN TEILMÄRKTEN IN M²

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
City	63.000	61.500	34.600	53.100	65.700	52.800	51.600	27.400	52.200	19.400	29.600	41.300
Innenstadt	97.500	58.400	51.000	44.200	53.500	32.200	39.300	28.400	35.200	22.400	27.900	54.700
Vaihingen/Möhringen	56.300	18.200	62.000	34.700	56.300	141.200	52.000	30.200	32.600	20.800	46.400	122.000
Fasanenhof	12.500	7.400	5.700	9.100	10.300	19.600	18.600	6.700	12.000	3.200	5.600	13.900
Feuerbach/Zuffenhausen	24.800	18.700	27.200	34.700	37.400	64.700	5.800	54.600	71.400	18.300	15.600	5.000
Degerloch	4.000	4.800	1.900	1.500	1.300	7.100	9.700	3.200	21.600	6.400	8.200	5.300
Weilimdorf	5.500	5.300	7.700	30.900	42.900	33.100	18.100	15.400	29.200	11.100	2.200	27.900
Bad Cannstatt/Wangen/Hedelf.	13.400	12.000	19.800	54.900	15.100	45.500	11.800	34.500	48.100	30.100	16.000	18.700
Leinfelden-Echterdingen	8.000	5.200	47.900	14.900	7.500	35.800	63.100	17.600	10.700	9.300	5.700	11.200
Gesamt	285.000	191.500	258.000	278.000	290.000	432.000	270.000	218.000	313.000	141.000	157.000	300.000

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2022

Finanzdienstleistungssektor mit höchstem Flächenumsatz

Der Finanzdienstleistungssektor verzeichnete im vergangenen Jahr den größten Flächenumsatz. Allerdings war dies hauptsächlich dem Neubauvorhaben der Allianz SE zu verdanken. Weiterhin bleibt die öffentliche Hand einer der größten Nachfrager.

DIGITALISIERUNG IM ÖFFENTLICHEN SEKTOR SORGT FÜR GROSSEN FLÄCHENUMSATZ

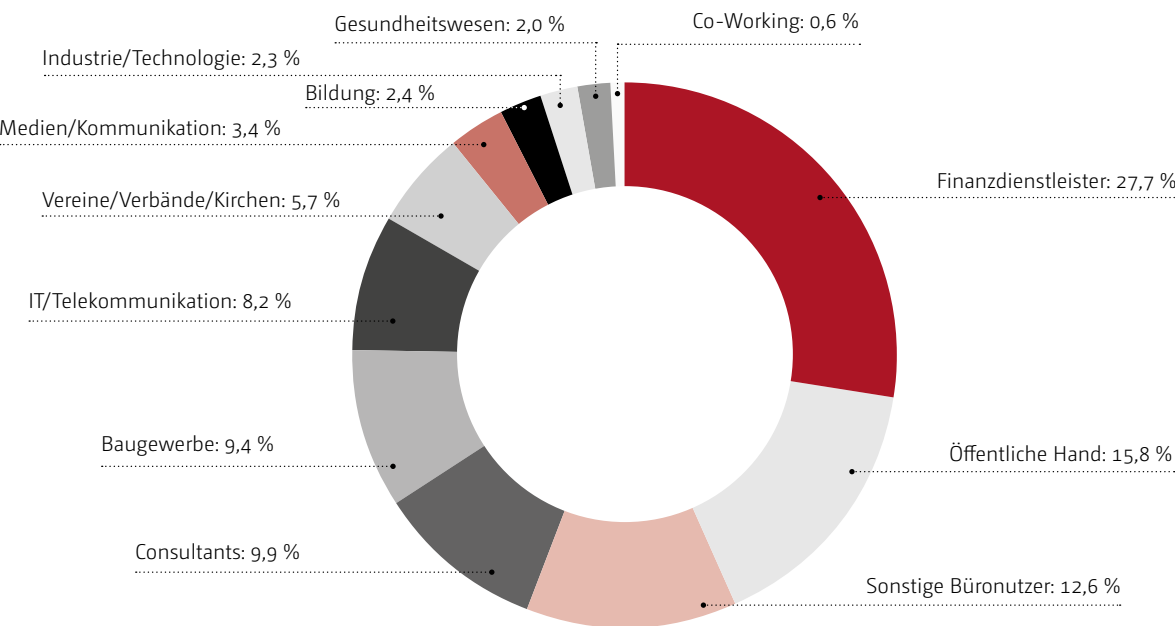
Der Baubeginn des neuen Allianz-Campus in Stuttgart-Vaihingen mit rd. 65.000 m² führte dazu, dass die Finanzdienstleistungsbranche den ersten Platz im Ranking der Flächennachfrager eingenommen hat. Weitere rd. 7.300 m² entfielen auf einen Neubau der Württembergischen Gemeinde-Versicherung a. G. (WGV) an ihrem Hauptsitz in der Stuttgarter Innenstadt. Wie in den Vorjahren spielte die öffentliche Hand als Zweitplatzierte beim Flächenumsatz erneut eine wichtige Rolle. Hierzu trugen vor allem die Anmietung der Komm.ONE in Weilimdorf über rd. 21.500 m² sowie des Amts für Digitalisierung mit rd. 9.500 m² bei. Der öffentliche Sektor steckt mitten in der digitalen Transformation, die mit diesen beiden Abschlüssen deutlich an Fahrt gewinnen wird. An dritter Stelle beim Flächenumsatz

rangierten Unternehmen der Medien- und Kommunikationsbranche. Auch hier spielte ein Großvertrag, nämlich das Neubauvorhaben des Sparkassenverlags über 20.000 m² im Gewerbegebiet Möhringen, eine maßgebliche Rolle. Danach folgte das Baugewerbe: Die Ed. Züblin AG erwarb dort den Hochhauskomplex „Atlanta Business Center“.

BERATENDE BRANCHEN MIETEN DEUTLICH MEHR AN ALS IM VORJAHR

Die beratenden Berufe legten im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls merklich zu, sie mieteten rd. 66 % mehr Fläche an als im Jahr 2021. Die IT-Branche machte keine großen Sprünge. Ihre Nachfrage nach Büroflächen blieb im Vergleich zum Jahr davor nahezu gleich hoch.

FLÄCHENUMSATZ DER BRANCHEN IN %



Vertragsanzahl im mittleren Flächensegment legt zu

Die Anzahl der abgeschlossenen Verträge spiegelt eine dynamische Nachfrage wider. Zuwachs gab es vor allem im mittleren Segment und bei den Großabschlüssen. Mit hochwertigen Flächen lassen sich deutlich höhere Mietpreise erzielen.

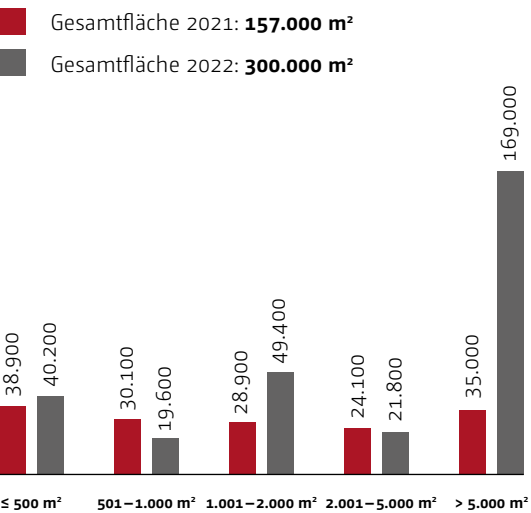
MITTLERES FLÄCHENSEGMENT ZIEHT AN

Bei den Vertragsgrößen bis zu 500 m² ging die Anzahl der abgeschlossenen Verträge im Vergleich zum Vorjahr leicht zurück. In diesem Flächensegment stellt sich das Angebot an Flächen allerdings auch eher knapp dar, sodass viele Firmen Standortverlagerungen nochmals verschoben. Anbieter solcher Flächengrößen profitierten merklich von der bestehenden Nachfrage, vor allem wenn ein kurzfristiger Bezug ermöglicht werden konnte. Deutlich weniger Abschlüsse gab es im Sektor bis 1.000 m². In der Flächengröße zwischen 1.001 und 2.000 m² wurden mehr Verträge geschlossen als im Vorjahr, vor allem von Unternehmen, die ein Wachstum verzeichnen konnten und gezielt nach qualitativ hochwertigen Büros suchten, was sich an der in diesem Segment durchschnittlichen Miete von rd. 19,80 €/m² zeigte.

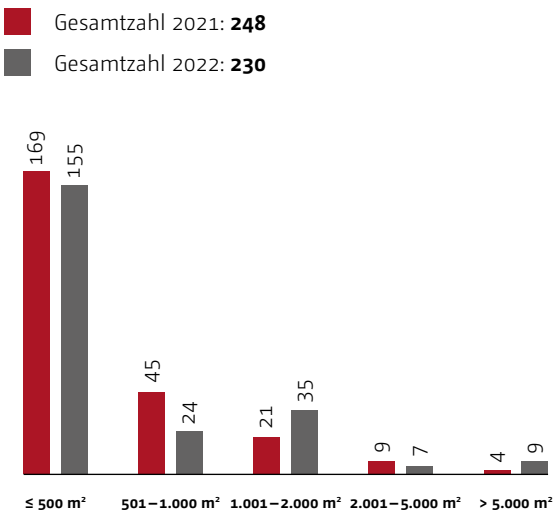
EIGENNUTZER BEI GROSSABSCHLÜSSEN FÜHREND

Fünf der neun Verträge über 5.000 m² entfielen auf Eigennutzerdeals. Größter Umsatz im Jahr 2022 war hierbei der Allianz-Campus im Gewerbegebiet Vaihingen mit rd. 65.000 m². Es folgte der Ankauf des „Atlanta“ durch die Ed. Züblin AG mit rd. 21.400 m² und der Neubau des Sparkassenverlags mit rd. 20.000 m² auf dem W2-Campus in Möhringen. Etwa 10.500 m² entfielen auf die Neubauentwicklung des evangelischen Oberkirchenrats im Stuttgarter Osten und die WGV entwickelt einen Neubau mit rd. 7.300 m² an ihrem Hauptsitz in der Innenstadt. Die größte Anmietung erfolgte durch die Komm.ONE am Standort Weilimdorf (21.500 m²), gefolgt vom Amt für Digitalisierung über rd. 9.500 m². Das IT-Unternehmen Bechtle zieht verschiedene Standorte zusammen und mietete dafür rd. 7.600 m² auf dem Campus „Sternhöhe“ Stuttgart-Möhringen an.

VERTRÄGE NACH FLÄCHE IM VERGLEICH



VERTRÄGE NACH ANZAHL IM VERGLEICH



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2022

Riesensprung bei den Mieten

Zum 31.12.2022 lag die Spitzenmiete in Stuttgart bei 33,00 €/m². Für das gesamte Stadtgebiet inklusive Leinfelden-Echterdingen konnte eine Durchschnittsmiete von 18,30 €/m² ermittelt werden. Die Mieten stiegen damit im Vergleich zum Vorjahr erheblich an.

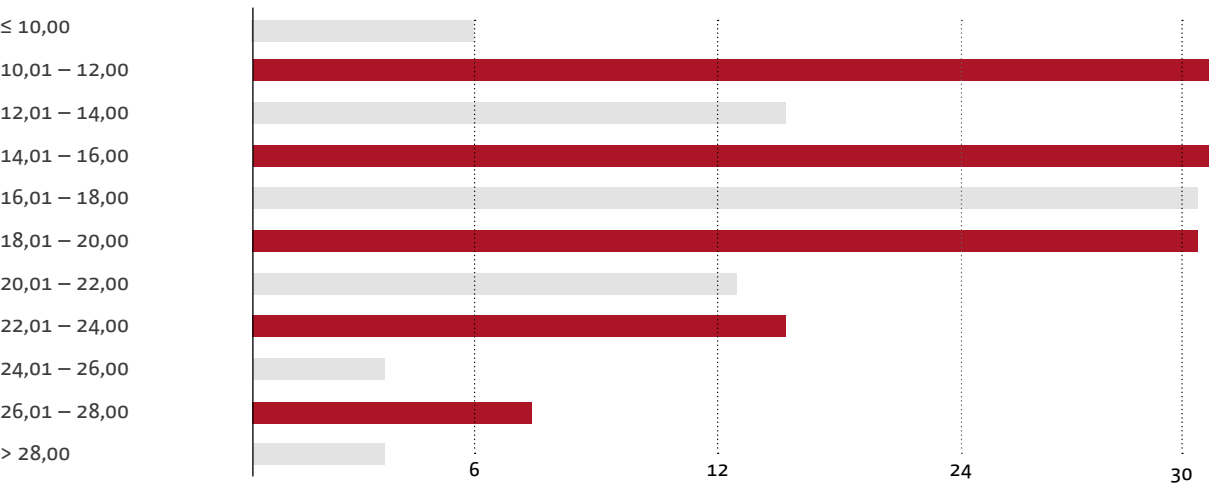
SPITZENMIETE LIEGT ÜBER 30-EURO-MARKE

Im Vergleich zu den moderaten Steigerungen der vergangenen Jahre machte die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr einen Sprung von rd. 32 % nach oben. Sie errechnet sich aus zwei Abschlüssen im Neubauvorhaben Königstraße 35 sowie einem Abschluss im Kronprinzbau, der zu den Top-Bestandsobjekten in der Stuttgarter City zählt. Die kommenden und teilweise bereits im Bau befindlichen Neubauprojekte in der Stuttgarter City liegen aktuell bei Angebotsmieten zwischen 30,00 €/m² und 35,00 €/m². Auch bei den hochwertigen Bestandsobjekten ließen sich deutliche Mietpreissteigerung bei Neuvermietungen erzielen, wenn vermierterseitig in den nutzerspezifischen Wunschausbau investiert oder dieser bezuschusst wurde. Außer wegen der nach wie vor großen Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen und des aktuell gegenüberstehenden relativ knappen Angebot als eine Ursache für die steigenden Mieten in der Stuttgarter City lassen sich Neubauf Flächen wegen der gestiegenen Baukosten hier unter 30,00 €/m² kaum noch realisieren.

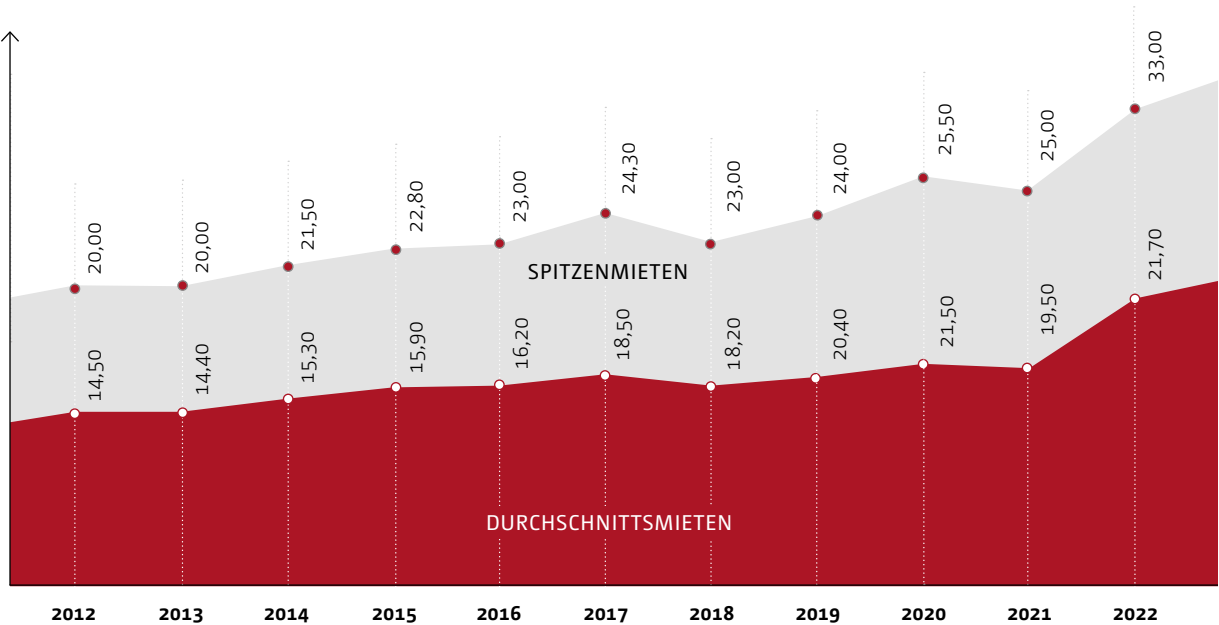
STEIGERUNG AUCH IN DEN RANDLAGEN

In den umliegenden Teilmärkten stiegen sowohl die Spitzenmieten als auch die Durchschnittsmieten ebenfalls merklich an, verantwortlich dafür waren an allen Standorten die Mietabschlüsse in Neubauprojekten. Im Stuttgarter Osten waren dies bspw. Anmietungen im inzwischen fertiggestellten „leo Business Campus“, im nördlichen Teilmarkt Feuerbach im „MayOffice“ und im Süden im zweiten Bauabschnitt des „Campus Fasanenhof“. Dennoch machten die hochpreisigen Abschlüsse insgesamt nur etwa ein Fünftel aller Verträge aus: Rund 35 % der Mietvertragsabschlüsse lagen unter 15,00 €/m². Auf 15,00 – 18,00 €/m² beliefen sich rd. 28 % und auf 18,01 – 20,00 €/m² rd. 15 % der abgeschlossenen Verträge. Mieten über 20,00 €/m² wurden fast ausschließlich in der Stuttgarter City und Innenstadt erzielt, mit Ausnahme des „leo Business Campus“ in Bad Cannstatt. Ihr Anteil lag bei rd. 21,9 % aller Verträge. Nur drei davon, aus denen sich der neue Wert für die Spitzenmiete ergab, lagen über 30,00 €/m², der höchste belief sich auf 35,00 €/m².

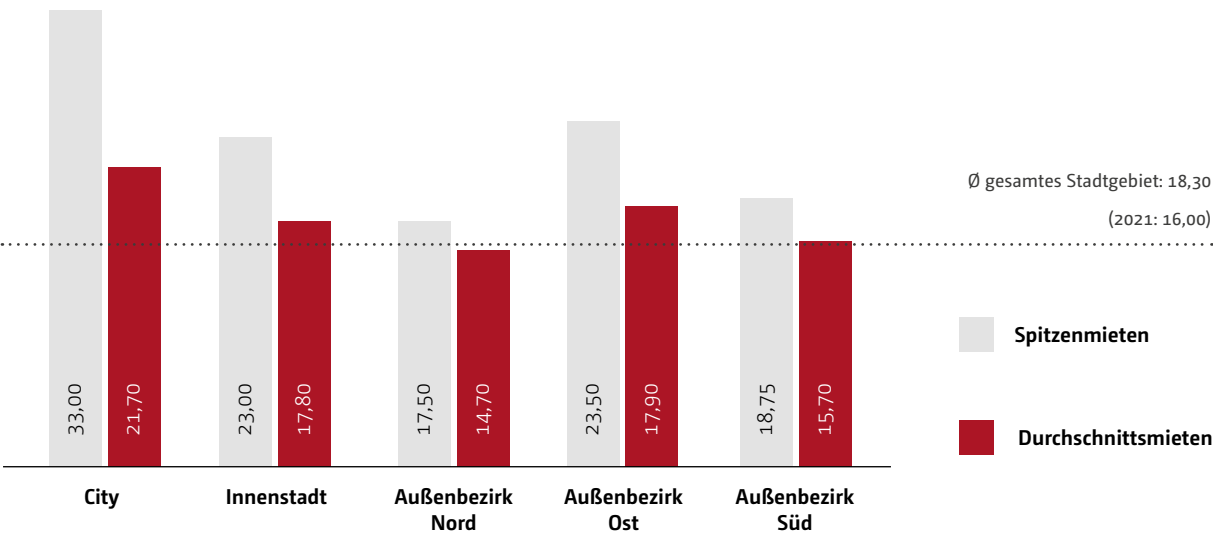
VERTRAGSANZAHL NACH MIETPREISEN IN €/M² ZUM 31.12.2022



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN IN STUTTGART-CITY 2012 BIS 2022 IN €/M²

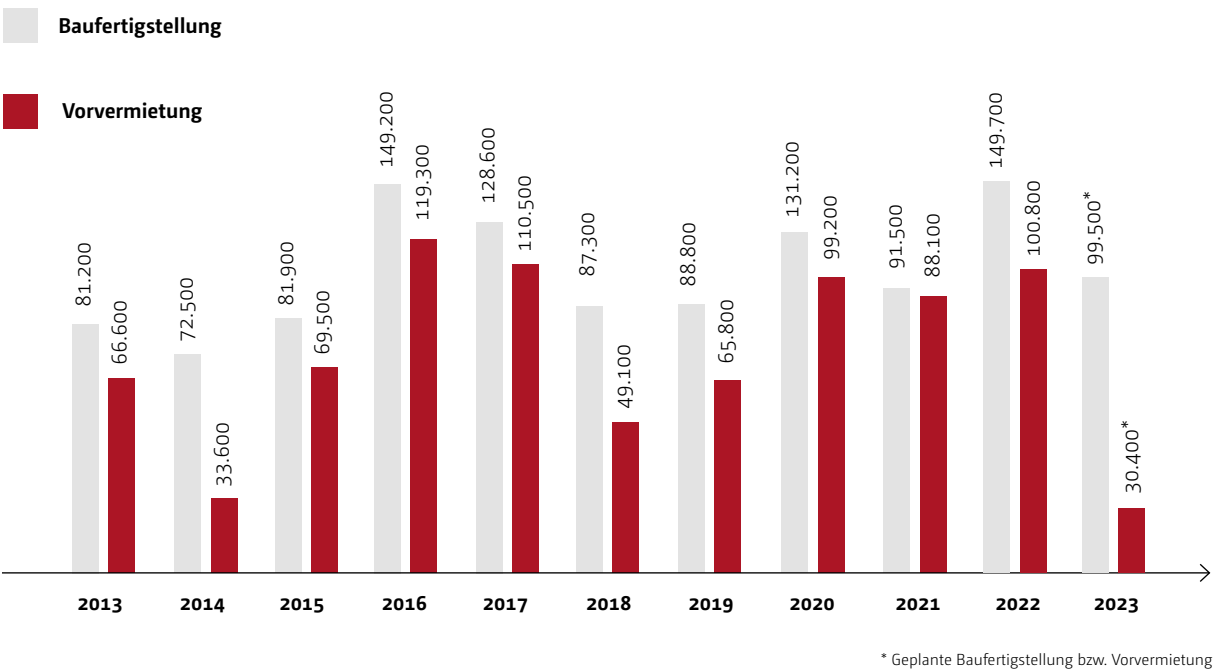


SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN IN STUTTGART 2022 IN €/M²

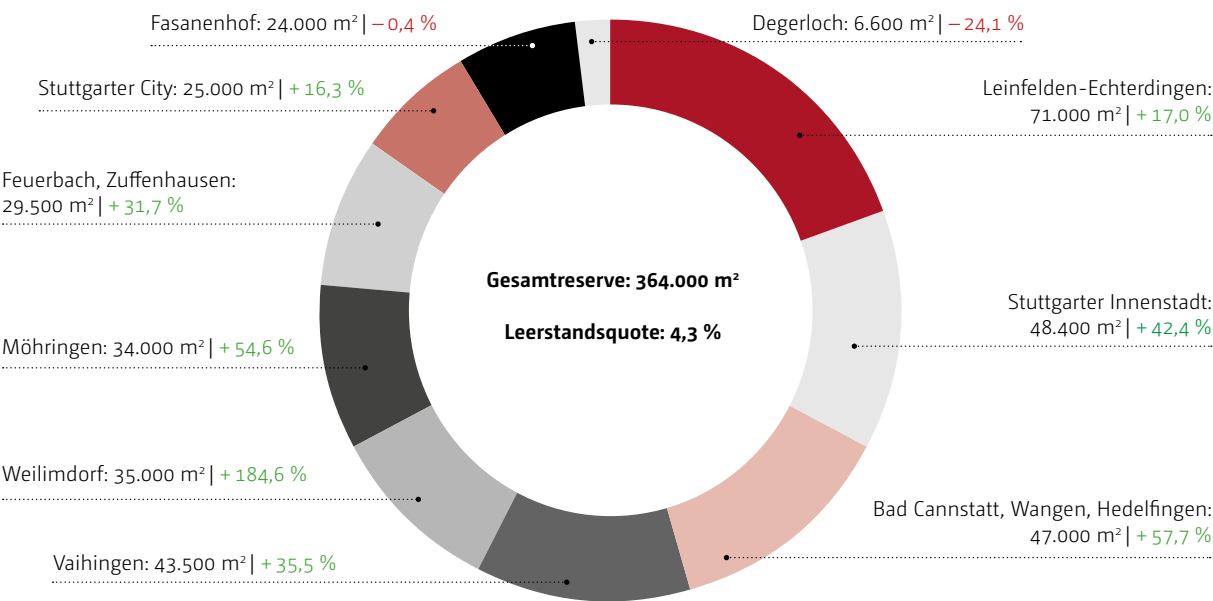


Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2022

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN IN STUTT GART IN M²



ANGEBOTSRESERVE ZUM 31.12.2022 UND DIE PROZENTUALE VERÄNDERUNG ZU 2021



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2022

Flächenleerstand steigt in fast allen Außenbezirken

Das Angebot an kurzfristig beziehbaren Büroflächen lag Ende 2022 bei ca. 364.000 m². Dies entsprach einer Leerstandsquote von rd. 4,3 % und damit einem Anstieg um mehr als 1 Prozentpunkt im Vergleich zum Vorjahr.

FLÄCHENZUNAHME IN FAST ALLEN TEILMÄRKTEN

In den vergangenen beiden Jahren hat der Leerstand bereits spürbar zugenommen. Zwar war das zunächst vor allem in den Randlagen der Fall, nun nimmt der Leerstand aber auch in der City und Innenstadt zu. Allerdings kann der Teilmarkt dies dringend brauchen, denn die Nachfrage ist anhaltend gut, da viele Firmen wieder in die Innenstadt drängen, vor allem um hochqualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen. Viele moderne Bestandsflächen konnten bereits neue Mieter finden. Das Angebot an Neubauflächen ist hier aber nach wie vor überschaubar. Nach 2025 stehen einige Großprojekte in den Startlöchern. Je nach Realisierungszeitraum könnte es dann sogar wieder zu einem Überangebot kommen.

WEILIMDORF: WEITERE ZUNAHME DES LEERSTANDS WIRD KOMMEN

Bis auf die Gebiete Degerloch und Fasanenhof gab es in allen umliegenden Teilmärkten einen Anstieg des Flächenangebots. Extrem hohe Leerstände weist der Standort Leinfelden-Echterdingen nach wie vor im Gebiet Unteraichen entlang der A 8 auf. Auch am Flughafen sind im Gebäude „SkyLoop“ größere Flächen dazugekommen. Weilimdorf hat ebenfalls mit großen Leerständen zu kämpfen. Durch die Fertigstellung des Neubauprojekts „MO 26“ haben sie nochmals deutlich zugenommen, denn gleichzeitig stehen auch zahlreiche Bestandsflächen zur Vermietung an. Der Wegzug von Porsche wird den Leerstand am Standort noch weiter nach oben katapultieren. In Bad Cannstatt hat sich das Angebot durch die Fertigstellung des „leo Business Campus“ erhöht, wobei hier zwischenzeitlich größere Flächen vermietet wurden. Weitere Projekte im Neckarpark werden auch an diesem Standort zu einer Zunahme des Leerstands im kommenden Jahr führen.

Außerdem kommen inzwischen größere Untermietflächen von Firmen auf den Markt, die ihre Strukturen aufgrund von Homeoffice-Regelungen verschlanken.

PROJEKTPipeline

Es sind zahlreiche spannende und innovative Neubauvorhaben in Stuttgart in der Pipeline, vor allem an den Standorten Vaihingen und Feuerbach. Allerdings ist klar, dass aufgrund der wirtschaftlichen Lage und der aktuellen Leerstandssituation viele Entwickler zwingend eine Vorvermietung benötigen, um sicher an der Start gehen zu können.



Flächenumsatz in den Top-7-Standorten fällt sehr unterschiedlich aus

In den deutschen Top-7-Bürovermietungsmärkten wurden im Jahr 2022 rd. 3,47 Mio. m² umgesetzt. Dies sind rd. 9 % mehr als im Vorjahr. Zum Jahresende gingen die Flächenumsätze allerdings zurück.

GROSSE VERÄNDERUNGSSPANNE BEIM FLÄCHENUMSATZ

Während die Flächenumsätze in den ersten neun Monaten verglichen mit dem Vorjahreszeitraum in die Höhe kletterten, gingen sie im 4. Quartal an allen Top-7-Standorten zurück. Die Veränderungen bewegten sich zwischen minus 12 % in Frankfurt und plus 91 % in Stuttgart. In der Main-Metropole sorgte ein unüblicher Mangel an Großabschlüssen für den Rückgang. Die Flächenumsätze in Berlin, Köln und Düsseldorf blieben verglichen mit dem 4. Quartal 2021 nahezu unverändert, die von München und Hamburg fielen zweistellig positiv aus.

Der Eigennutzeranteil lag im Durchschnitt bei 11 % gegenüber 7,4 % im Vorjahr. Am höchsten war er in Stuttgart mit 42 %.

MIETEN STEIGEN BUNDESWEIT

Einen einheitlichen Trend nach oben zeigten sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten aller deutschen Top-7-Standorte. Bei den Kennziffern für Stuttgart, Düsseldorf und Berlin wurden jeweils neue Höchststände verzeichnet. Mit plus 32 % auf 33,00 €/m² besonders gravierend fiel das Plus bei der Spitzenmiete in der Landeshauptstadt von Baden-Württemberg aus. Es zeigt sich, dass Unternehmen mittlerweile hohe Erwartungen haben und Neubauf Flächen bzw. Flächen in Neubauqualität bevorzugen. Bei Bestandsflächen, die diese Kriterien nicht erfüllen, muss

daher kurz- bis mittelfristig mit stagnierenden bis rückläufigen Büromieten gerechnet werden.

STEIGENDE LEERSTÄNDE IN RANDLAGEN

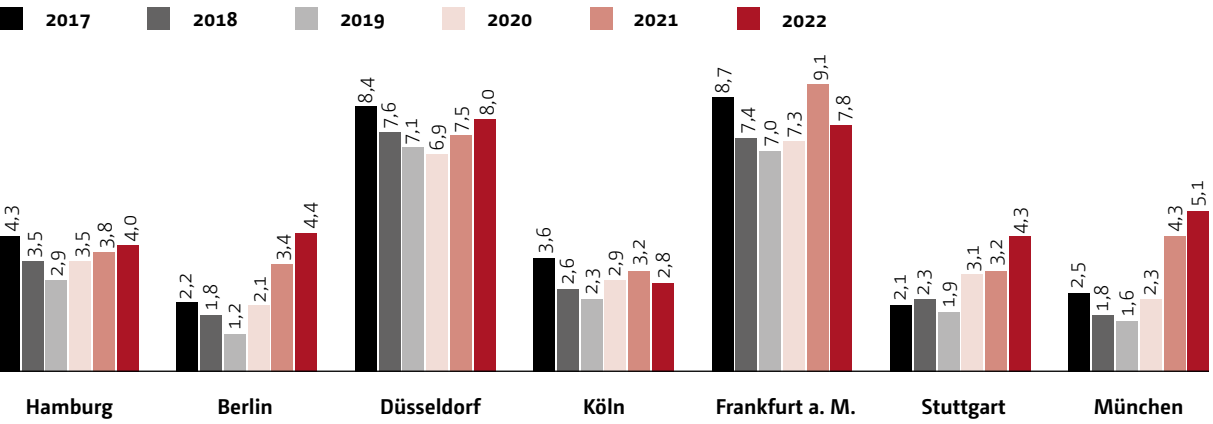
Die Top-7-Leerstandsrate lag Ende 2022 bei 5,1 %. In Frankfurt und Köln nahm die Leerstandsquote weiter ab. Am niedrigsten fiel sie mit 2,8 % in Köln aus. In Düsseldorf führte insbesondere das mit rund 72.000 m² sehr hohe Volumen an Untermietflächen zu der höchsten Leerstandsrate aller Top-7-Standorte, nämlich von 8,0 %, gefolgt von Frankfurt mit 7,8 %. In Stuttgart mit +36 % und Berlin mit +35 % nahm die Angebotsreserve am stärksten zu. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Büroflächen in dzenturnahen Lagen haben vor allem die peripheren Lagen mit hohen Leerständen zu kämpfen.

VORVERMIETUNGSQUOTEN UNTERSCHIEDLICH

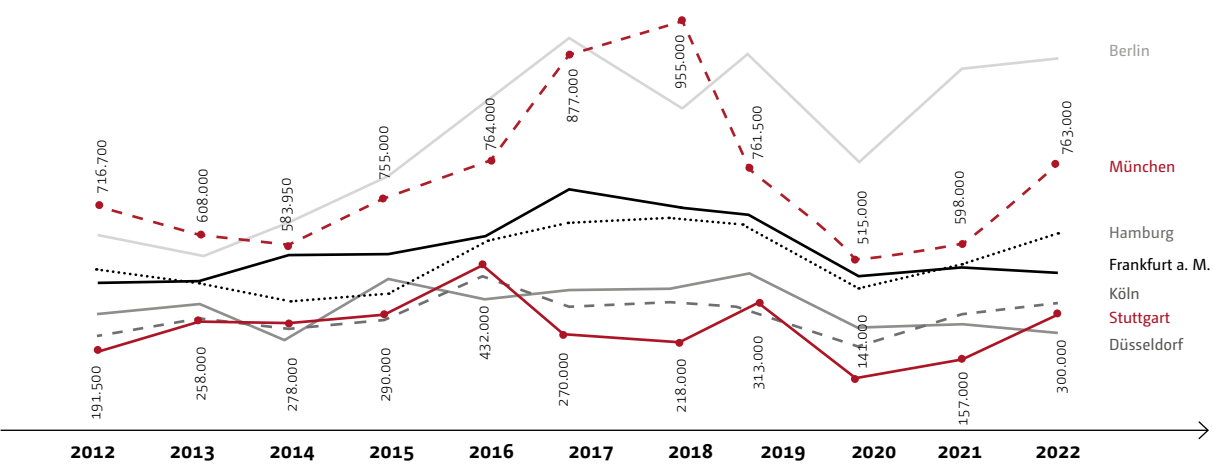
Die aktuellen Rahmenbedingungen haben dazu geführt, dass diverse Büroneubauprojekte in die Zukunft verschoben wurden. Für 2023 und 2024 liegt das prognostizierte Fertigstellungsvolumen der Top-7-Standorte bei 3,45 Mio. m² und unterscheidet sich damit kaum von dem Ergebnis der Jahre 2021 und 2022. Die Top-7-Vorvermietungsquote lag bei 45 %. Während in Hamburg bereits 71 % der kommenden Projekte vorvermietet sind, sind es in Stuttgart nur 26 % und in Frankfurt 27 %. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Vorvermietungsquoten aufgrund der wirtschaftlichen Parameter insgesamt wieder steigen werden.



LEERSTÄNDE IM DEUTSCHLANDWEITEN VERGLEICH IN %



FLÄCHENUMSATZ DER TOP-7-STANDORTE 2012 BIS 2022 IN %



STUTTGART IM DEUTSCHLANDWEITEN VERGLEICH

	Flächenumsatz in m²		Spitzenmiete in €/m²		Durchschnittsmiete in €/m²		Leerstandsquote in %	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hamburg	560.000	490.000	33,50	31,50	21,00	18,10	4,0	3,8
Berlin	820.000	810.000	42,00	40,30	30,20	29,30	4,4	3,4
Düsseldorf	279.200	281.600	34,50	28,50	17,75	16,70	8,0	7,5
Köln	315.000	305.000	27,90	28,00	18,50	17,00	2,8	3,2
Frankfurt a. M.	428.100	485.000	46,00	45,50	23,80	21,70	7,8	9,1
Stuttgart	300.000	157.000	33,00	25,00	18,30	16,00	4,3	3,2
München	763.000	598.000	45,50	42,00	23,50	23,40	5,1	4,3

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH/German Property Partners ©, Stand: 31.12.2022

Stuttgart im Detail

Wie schon in den vergangenen Jahren klappt in Bezug auf die City und die Innenstadt zwischen der Nachfrage und dem Angebot eine riesige Lücke und Besserung ist im laufenden Jahr nicht in Sicht. In anderen Stadtteilen erweist sich die Situation als merklich differenzierter, hier ist das Angebot teils signifikant größer als die Nachfrage.



Bildquelle: IBBW Immobilien Development GmbH

Vier Giebel, Stuttgart-City

Stuttgart-City/Innenstadt: Gute Auswahl erst wieder ab 2024/2025

Im Zentrum von Stuttgart bewegte sich die Nachfrage 2022 im Spannungsfeld von einem äußerst reduzierten Angebot, Überlegungen hinsichtlich einer Flächenreduzierung aufgrund von Homeoffice-Regelungen und dem Wunsch nach einem optimierten Arbeitsumfeld. 2023 dürfte sich ein Angebot an freien Flächen lediglich durch Flächenreduzierung ergeben.

Die bekannten Themen Arbeitnehmergewinnung und Suche nach einem urbanen Arbeitsumfeld waren auch 2022 die Hauptgründe für die Büroflächennachfrage in der zentralen Stuttgarter City/Innenstadt. Gesättigt werden konnte diese Nachfrage allerdings nur in geringem Umfang, da großflächige Angebote (> 3.000 m²) in guter Qualität derzeit so gut wie nicht vorhanden sind bzw. erst nach Fertigstellung der nächsten Projekte ab 2024 wieder zur Verfügung stehen werden. Die Nachfrager waren in der Regel hochwertige Dienstleister, die sich in Richtung neue Arbeitswelten orientieren, in Teilen aber die alten zellulären Strukturen beibehalten möchten.

Unternehmen, die bis dato größere Flächen angemietet haben, denken aufgrund der Auswirkungen des Homeoffice über mögliche Flächenreduzierungen, verbunden mit einer Kostenreduzierung, aber auch mit einer Optimierung ihrer Arbeitswelten, nach. Diese Reduzierungen könnten

im engen Markt der City/Innenstadt gute Flächen im Segment bis ca. 1.500 m² auf den Markt bringen, die als Lückenfüller bis zu den nächsten Projektfertigstellungen dienen könnten.

Neue Büroflächen wird es im Gebiet City/Innenstadt aus heutiger Sicht in größerer Anzahl jedoch erst wieder in zwei bis drei Jahren geben. Hierzu zählen neben den ehemaligen Standorten der Allianz etwa die Flächen der Halleschen Krankenversicherung, das „GRO“ (ehemaliges Bollwerk am Berliner Platz) sowie die im Zuge der Fertigstellung von Stuttgart 21 möglichen bebaubaren Flächen der Bahndirektion gegenüber dem Hauptbahnhof und entlang der Jägerstraße.

Verschärft wird die Situation für Nachfrager dadurch, dass die öffentliche Hand mit zwei Großgesuchen ca. 40.000 bis 50.000 m² modernster Bürofläche unter Vertrag bringen will.

City	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.000 m²
% Anteil Fläche	25 %	18 %	41 %	16 %	0 %
m²	10.300	7.400	17.000	6.600	0
Ø Mietpreis	21,70 €/m²				
Spitzenmiete	33,00 €/m²				

Innenstadt	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.000 m²
% Anteil Fläche	22 %	2 %	7 %	14 %	55 %
m²	12.000	1.100	3.800	7.600	30.200
Ø Mietpreis	17,80 €/m²				
Spitzenmiete	23,00 €/m²				

Stuttgarter Norden: Potenzial vorhanden – Kreativität erforderlich

Die Entwicklung im Stuttgarter Norden differenziert sich aus: Areale mit größerem Potenzial einerseits, verhaltene Prozesse und zögerliche Nachfrage andererseits. Zur weiteren Optimierung beitragen sollen ein Gebietsmanagement und eine Aufwertung des Umfelds.

FEUERBACH

Die bereits 2021 angestoßenen Entwicklungen im Umfeld des Feuerbacher S-Bahnhalts wurden 2022 erheblich vorangetrieben. Der Wandel vom Produktionsstandort Feuerbach zum Dienstleistungsstandort ist in vollem Gange. Für das Projekt „PANDION OFFICEHOME“ liegt eine Baugenehmigung vor, sodass bei einem vorhandenen Mietvertrag kurzfristig ein Start des Projekts erfolgen kann. Auch die Nachbarprojekte „LINC“ von Becken und „K30“ Wöhr + Bauer auf dem alten Flint-Areal wurden weiterentwickelt und sind ebenfalls bereits in der Phase des Bauantrags. Ein Nutzer, der sich für diesen Standort entscheidet, hat neben ca. 58.000 m² möglicher Neubaufäche eine Auswahl an Bestandsflächen, denn das Leitz-Areal liegt bis dato im Dornröschenschlaf. Alternativ kann ein möglicher Nutzer auf die kommende Kernsanierung eines Bestandsgebäudes in der Wienerstraße mit weiteren ca. 5.000 m² zurückgreifen. Auf Initiative der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart soll für das Gebiet Feuerbach ein Gebietsmanagement eingeführt werden, um mögliche Verbesserungen, die im Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungen des

Gebiets erforderlich sind, entsprechend in den Planungsprozess einfließen lassen zu können. Die Aufgabe für die Zukunft liegt in der Entwicklung eines schlüssigen Gesamtquartiers, das zu einer Erhöhung der Gesamtattraktivität des Standorts beiträgt, so wie dies in der Vergangenheit in Zuffenhausen beispielsweise im „Campus Urbanic“ erreicht werden konnte. Entlang dem Pragsattel wird 2023 mit weiteren Flächenangeboten zu rechnen sein, da auch hier größere Ansiedlungen der Industrie bestehen, die derzeit überprüft und an neue Erfordernisse angepasst werden. Ein weiteres architektonisches Highlight der Stadt wurde 2022 nahezu fertiggestellt – der Porsche Design Tower. Das Neubauprojekt „MayOffice“ ist zwischenzeitlich abgeschlossen und fast vollständig vermietet. Auch das Nachbarprojekt „Maybachstraße 10“ ist annähernd fertiggestellt und wird bereits von den ersten Mietern bezogen. Somit ist die Bebauung des Areals „City Prag“ in diesem Bereich erfolgreich abgeschlossen. Die Nachfrage für den Standort Feuerbach lag im Jahr 2022 mit rund 5.000 m² deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von rund 33.500 m².

Feuerbach/ Zuffenhausen	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.000 m²
% Anteil Fläche	15 %	38 %	47 %	0 %	0 %
m²	750	1.900	2.350	0	0
Ø Mietpreis	17,30 €/m²				
Spitzenmiete	17,50 €/m²				

Weilimdorf	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.000 m²
% Anteil Fläche	2 %	2 %	17 %	0 %	79 %
m²	850	750	4.800	0	21.500
Ø Mietpreis	14,30 €/m²				
Spitzenmiete	15,00 €/m²				

ZUFFENHAUSEN

Sowohl der Neubau als auch die Bestandssanierung des „Campus Urbanic“ wurde 2022 final fertiggestellt. Zwischenzeitlich ist die BIMA als Nutzerin in die Bestandsflächen eingezogen, sodass keinerlei freie Flächen mehr zur Verfügung stehen, denn derzeit sind am Zuffenhausener Markt ansonsten keine modernen Büroflächen verfügbar. Das Projekt „Quadro“ wird derzeit in der Schwieberdinger Straße als energieneutrales Bürogebäude geplant und bietet zukünftig Büroflächen in einer Größe von rund 17.000 m² Fläche. Ein Baubeginn ist aber auch hier an einen vorhandenen Nutzer gebunden. Die Porsche AG hat 2022 ihre Konzentration am Standort weiter vorangetrieben und entferntere Verwaltungsstandorte in die direkte Nähe des Werks umgezogen. Im Bereich zwischen Porscheplatz und Anschluss B10 wurde eine Umgestaltung vorgenommen, um die Leistungsfähigkeit dieses Teilstücks für den Verkehr zu erhöhen. Die Maßnahmen sind im Jahr 2022 abgeschlossen worden und haben die Situation nochmals erheblich verbessert.

WEILIMDORF

Weilimdorf war immer schon großen Schwankungen in den Umsätzen unterworfen: Durch die 2022 erfolgte Gewinnung der Komm.ONE, einer Anstalt des öffentlichen Rechts, die kommunale Körperschaften auf dem Weg der Digitalisierung unterstützt, konnten 21.500 m² im ehemaligen Siemens-Gebäude nachvermietet werden. Die durch den Wegzug der Siemens AG entstandene Lücke konnte somit zu großen Teilen geschlossen werden. Allerdings hat ein weiterer Wegzug zusätzliches Potenzial von ca. 35.000 m² Bürofläche entstehen lassen: Das ehemalige Bürogebäude der Porsche AG im Mittleren Pfad wird derzeit komplett überplant und soll zukünftig unter dem Namen

„Lumicon“ die neue Alternative für moderne Büroflächen am Standort Weilimdorf darstellen. Aus einem Single-Tenant wird ein Multi-Tenant-Gebäude mit allen erforderlichen Annehmlichkeiten, die ein Standort dieser Art benötigt. Gerade die direkte Nähe zur S-Bahn und die zentrale Lage waren der Auslöser dafür, das Gebäude mit seiner zukünftigen Konzeption als neuen Mittelpunkt des Gebiets auszuwählen. Außer verschiedenen gastronomischen Angeboten soll es auch eine Kita geben. Ziel ist es, die Attraktivität des Standorts durch ein zusätzliches Angebot für alle Nutzer des Gebiets erheblich zu.

Die Entwicklung des Homeoffice hat ebenfalls starke Auswirkungen auf Weilimdorf. So haben auch andere Großnutzer am Standort zwischenzeitlich ihre Flächenanforderungen überprüft und umfänglich Flächen verschiedenster Qualitäten in den Markt gegeben. Parallel dazu wurde das Neubauprojekt „MO 26“ am Fuße des „Grünen Heiner“ mit fast 18.000 m² fertiggestellt. Es bietet noch ca. 15.000 m² freie Bürofläche. Gerade in diesem Markt wird schlussendlich das Gesamtpaket aus Gebäudequalität, Lage zur S-Bahn und Angebot an sonstigen Dienstleistungen den Ausschlag für die Entscheidung eines Nutzers geben. Auch für das Gebiet Weilimdorf wird das Gebietsmanagement der Wirtschaftsförderung wieder seine Arbeit aufnehmen und die ursprüngliche Initiative „WeilimPark“ neu beleben. Ziel wird es sein, die Standortattraktivität zu steigern. Der Vermietungsumsatz mit 27.900 m² im Jahr 2022 liegt deutlich über dem 10-Jahres-Durchschnitt von rd. 22.000 m², allerdings ist die derzeitige Nachfrage am Standort verhalten. Positiv zu bewerten ist die Entscheidung, dass Weilimdorf ab 2027 neben der Anbindung an die bereits vorhandene S-Bahn einen zusätzlichen Stadtbahnanschluss erhalten wird.



Stuttgarter Osten: Positive Entwicklung mit Optimierungsperspektiven

Im Neckarpark geht es mit großen Schritten voran. Am Löwentor hingegen ist die bauliche Entwicklung praktisch abgeschlossen und die Mietpreise sprechen eine deutliche Sprache, im Hinblick auf die Umgebungsqualität ist allerdings noch Luft nach oben.

BAD CANNSTATT/WANGEN/HEDELFINGEN

Es geht voran im Neckarpark: Das Sportbad ist eröffnet, das Projekt „Q8“ der DIBAG AG ist nahezu fertiggestellt und die Projekte „Gesundheitshaus“ sowie „Stuttgarter Höfe“ befinden sich in der Bauphase.

Im Laufe des Jahres 2022 wurde entschieden, dass die Stuttgarter Feuerwehr auf den Grundstücken Q16 bis Q18 die zukünftige Leitstelle und weitere Verwaltungseinheiten unterbringen wird. Das Projekt „Cannion“ der Fay-Gruppe

ist im Bau und hat bis dato einen Hotelbetreiber als Mieter. Somit werden alle für den Lärmschutz der Wohnbebauung erforderlichen Blockrandbebauungen umgesetzt und im nächsten Schritt kann mit der dringend erforderlichen Wohnbebauung des neuen Stadtteils begonnen werden.

Das „leo“ als Bürocampus am Löwentor wurde 2022 ebenfalls fertiggestellt und weist in der Vermietung nennenswerte Erfolge auf. So konnten neben Exyte als Großnutzer mit über 5.400 m² auch die Stadt Stuttgart, die Gehe AG

sowie die DIS AG für das Neubauprojekt gewonnen werden. Die Flächen im Plaza-Geschoss werden vollständig durch MySpa mit seinem neuen Spa-Konzept belegt, sicher ein Pluspunkt in Sachen Arbeitsplatzumfeld. Gleichwohl ist es auch an diesem Standort dringend geboten, die infrastrukturelle Situation im Hinblick auf Gastronomie und Lebensmittelversorgung spürbar zu verbessern. Zwischenzeitlich gibt es in diesem Gebiet ca. 3.500 bis 4.000 Arbeitsplätze, die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer benötigen eine Versorgung mit Gütern des täglichen Be-

darfs. Gerade im Hinblick auf kommende Flächenangebote an diesem Standort ist es erforderlich, die Standortattraktivität noch merklich zu erhöhen. Bedingt durch die Vermietungen in den Neubauten des „leo Business Campus“ konnten im Gebiet sehr gute Mietpreise erzielt werden: 18.700 m² vermieteter Fläche bedeuten eine Steigerung von 17 % im Vergleich zum Vorjahr, allerdings blieb das Ergebnis deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von rd. 29.500 m² zurück.

Bad Cannstatt/ Wangen/Hedelfingen	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.000 m²
% Anteil Fläche	18 %	0 %	47 %	0 %	35 %
m²	3.300	0	8.700	0	6.700
Ø Mietpreis	17,90 €/m²				
Spitzenmiete	23,50 €/m²				



Stuttgarter Süden: Erfreuliche Dynamik

Die Erfolgsgeschichte geht weiter: Das Gesicht des Degerlocher Albplatzes hat sich erheblich verändert, eine neue Haltestelle der Stadtbahn in Leinfelden wird die Anbindung an das Gewerbegebiet verbessern und modernste Neubauten ebenso wie Renovierungen mit dem Ziel kostenbewusster Nachhaltigkeit sind an verschiedenen Standorten zu verzeichnen. Das hat die Flächennachfrage naturgemäß beflügelt.



Degerloch	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.000 m²
% Anteil Fläche	14 %	0 %	40 %	46 %	0 %
m²	740	0	2.120	2.440	0
Ø Mietpreis	17,30 €/m²				
Spitzenmiete	17,50 €/m²				

DEGERLOCH

Der Albplatz hat jetzt ein neues Gesicht. Die Gerüste am Degerloch Office Center (DOC) wurden zum Jahresende 2022 abgebaut. Die Arbeiten gingen in die letzte Phase, die ersten Mieter werden zum 01.07.2023 einziehen. Neben dem Großmieter Bansbach werden sowohl sein Betriebsrestaurant als auch ein Fitnessstudio bis Q4/2023 in Betrieb gehen. Derzeit stehen im Objekt noch ca. 11.000 m² modernster Bürofläche zur Verfügung. Gegenüber beginnt die Revitalisierung der ehemaligen CMS-Flächen. Insgesamt werden an diesem Standort ca. 14.000 m² Büroflächen auf einen modernen Standard gebracht. Verfügbar dürften die Flächen ab 2024/2025 sein. Durch die Verlängerung der Stadtbahnlinie zum Flughafen ist dieser in 20 Minuten direkt vom Albplatz erreichbar.

LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

Der Standort Leinfelden-Echterdingen wird voraussichtlich ab Herbst 2024 von einer neuen Stadtbahnhaltestelle am Rand des Gewerbegebiets „Schelmenäcker“ profitieren. Dies dürfte mit ausschlaggebend dafür sein, dass die beiden Unternehmen aus der Automobilzulieferindustrie JW Froehlich Maschinenfabrik GmbH sowie Euchner GmbH & Co. KG sich an ihren Standorten erweitern. Im Gewerbegebiet „Unteraichen“ war 2022 nahezu keine Nachfrage feststellbar. Nach wie vor stehen in den Bürogebäuden der Delta-Serie große Flächen leer. Durch die freigewordenen Flächen im „SkyLoop“ stehen am Stuttgarter Flughafen ca. 7.600 m² mehr zur Verfügung. Im Vergleich zu 2022 hat sich der Flächenumsatz um satte 96 % erhöht, als Ergebnis von mehr als 16 Mietverträgen. Allein im „Vision One“, einem Campus-Neubau im Gewerbegebiet Echterdingen, konnten über 3.000 m² Fläche vermietet werden, und dies bei einem Gesamtumsatz am Markt von ca. 11.200 m².

Leinfelden-Echterdingen	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.000 m²
% Anteil Fläche	24 %	17 %	59 %	0 %	0 %
m²	2.600	2.000	6.600	0	0
Ø Mietpreis	16,10 €/m²				
Spitzenmiete	18,00 €/m²				

FASANENHOF

Der Flächenumsatz lag mit 13.900 m² um glatte 140 % über dem Vorjahresergebnis, dank vieler Verträge bis 500 m² und einiger bis 1.000 m², die im BusinessPark unterzeichnet werden konnten. Die dortigen Renovierungen schreiten voran und führen jetzt zu einem zeitgemäßerem Erscheinungsbild. Parallel ist 2022 die Fertigstellung des II. Bauabschnitts des „Campus Fasanenhof“ erfolgt. Dort wurden insgesamt 5.500 m² modernste Fläche vermietet. Diese Vermietungen sind maßgeblich verantwortlich für die derzeitigen Mietpreise im Gebiet Fasanenhof. Ein deutlicher Anstieg der Nachfrage ist erkennbar, aber auch hier zeigt sich, dass Nutzer kurzfristig verfügbare, jedoch moderne Bestandsflächen suchen. Momentan gibt es im Fasanenhof allerdings keine größeren neuwertigen und modernen Büroflächen mehr, sodass ein Entwickler durch den Start eines Projekts sich ein unübersehbares Alleinstellungsmerkmal verschaffen könnte. Aktuell steht das Projekt „Lichthof“ mit einem umfangreichen Nachhaltigkeitskonzept in den Startlöchern. Es wird rd. 14.800 m² modernste und nach DGNB zertifizierte Büroflächen bieten.

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

VAIHINGEN/MÖHRINGEN/STEP

Die Erfolgsgeschichte Synergiepark wurde auch 2022 fortgeschrieben. So konnte neben dem Baustart der Allianz in diesem Gebiet der Sparkassenverlag als Eigennutzer Verträge abschließen. Die Ed. Züblin AG hat als weiterer Eigennutzer das ehemalige Gebäude „Atlanta“, den früheren Hauptsitz von Daimler Truck, übernommen. Allein durch diese drei Abschlüsse konnten sich die Eigennutzer ca.

106.000 m² an Fläche sichern. Mit einem Gesamtflächenumsatz von 122.000 m² liegt Vaihingen/Möhringen signifikant über dem 10-Jahres-Durchschnitt von ca. 60.000 m² und hat, insbesondere im Vergleich zum Vorjahr, ein Rekordjahr erlebt.

Weitere Projekte am Standort stehen bereits vor dem Bauabschluss. So ist das „Polaris Office“ direkt am Wallgraben mit einer Größe von ca. 8.200 m² zwischenzeitlich nahezu fertiggestellt und bietet moderne Flächen an. Weitere Bestandssanierungen werden noch folgen, da auch hier mittlerweile deutlich wurde, dass bei zunehmendem Wettbewerb die Qualität der Produkte verbessert werden muss. Ergänzend dazu beginnen derzeit verschiedene Unternehmen damit, erste Flächen als Untermietflächen kurzfristig am Markt zu positionieren. In welchem Umfang dies Auswirkungen auf den Markt haben wird, ist gegenwärtig aber noch nicht absehbar. Parallel dazu werden momentan verschiedene Projekte entwickelt, die sich durch die

Lage im Gebiet, aber auch durch die technische Ausstattung unterscheiden. Einige von ihnen setzen allerdings ein zukunftssträchtiges Ziel, nämlich auf die Errichtung eines klimaneutralen Gebäudes, das modernsten ESG-Kriterien gerecht wird, denn nur so werden die Gebäude von den Mietern und den späteren Investoren akzeptiert und gelten als zukunftssicher. Eines dieser Projekte in direkter Nähe zur S-Bahn ist das „TWINX“, ein aus zwei Gebäudekörpern bestehendes, hochmodernes Gebäudeensemble mit einer Gesamtfläche von rund 30.000 m², das direkt neben dem im Bau befindlichen Allianz-Campus entstehen wird.

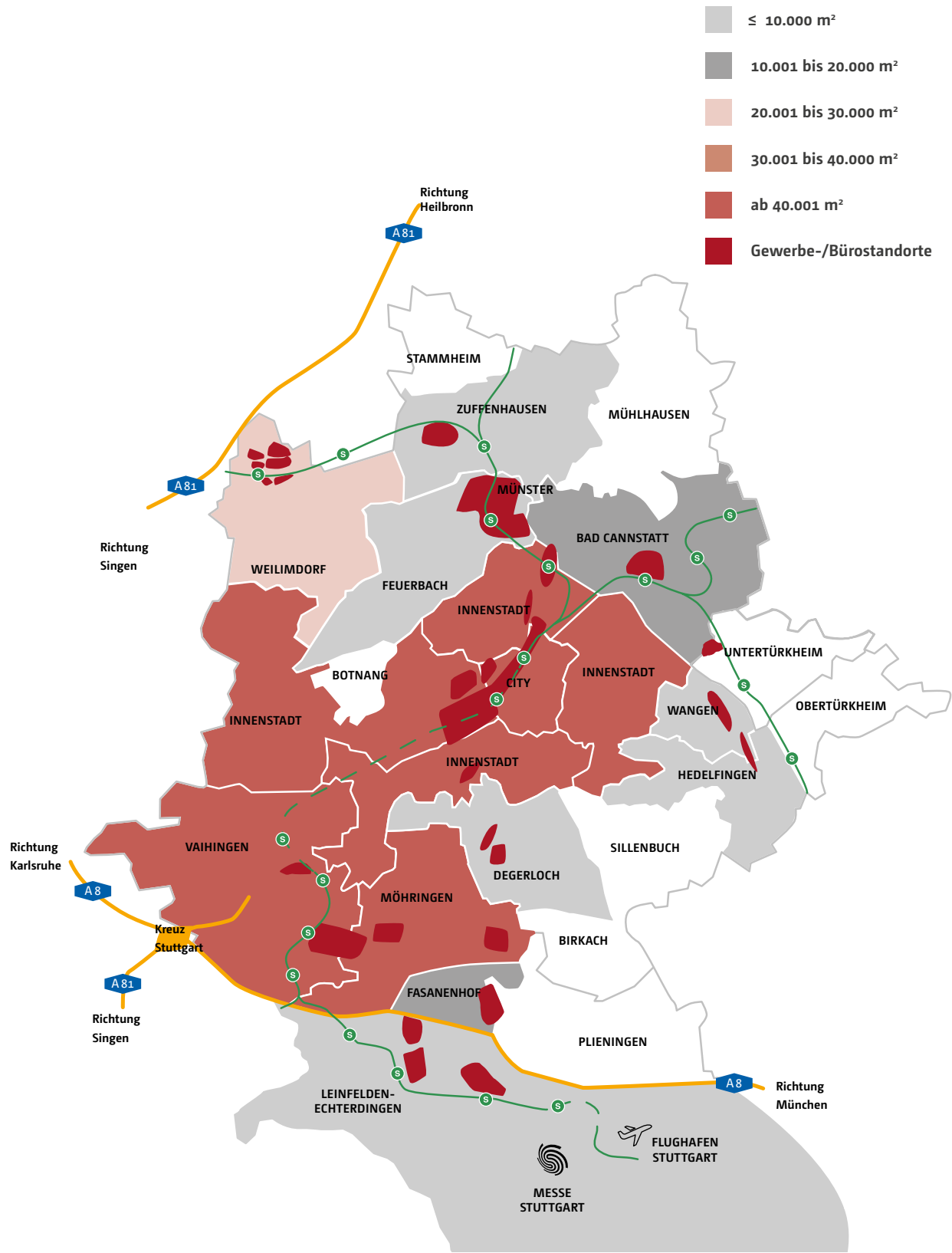
Auch im STEP als weiterem Teilmarkt war in 2022 eine anhaltende Nachfrage gegeben. So konnten zahlreiche Abschlüsse im kleinflächigen Segment getätigt werden. Feststellbar ist allerdings auch hier, dass eine herausragende Gebäudequalität für die Entscheidungen der Nutzer immer wichtiger wird.

Fasanenhof	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.000 m²
% Anteil Fläche	36 %	14 %	26 %	24 %	0 %
m²	5.100	1.900	3.300	3.600	0
Ø Mietpreis	14,30 €/m²				
Spitzenmiete	18,75 €/m²				

Vaihingen/Möhringen/STEP	≤ 500 m²	501 – 1.000 m²	1.001 – 2.000 m²	2.001 – 5.000 m²	> 5.000 m²
% Anteil Fläche	3 %	1 %	1 %	0 %	95 %
m²	3.600	1.200	1.200	0	116.000
Ø Mietpreis	Vaihingen: 14,30 €/m², Möhringen: 14,00 €/m²				
Spitzenmiete	Vaihingen: 15,50 €/m², Möhringen: 18,10 €/m²				



Büromarkt Stuttgart: Flächenumsätze 2022



Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2022

Prognosen Gestaltungswille gefragt

Ein konstituierendes Merkmal der Zukunft ist ihre Unsicherheit. Gleichwohl lassen sich einige Themen der kommenden Jahre klar benennen: Dazu gehören rechtliche Verschärfungen in Bezug auf Nachhaltigkeit, die Reduzierung benötigter Flächen durch Homeoffice, steigende Anforderungen an die energetische Effizienz schon aus Kostengründen sowie eine Zunahme smarter Technologie. Wer hier klug und vorausschauend agiert, wird sich am Markt behaupten können.

Die Aussichten für 2023: Die Anforderungen steigen – die Chancen auch

Corona ist am Abklingen, die Transformation der Arbeitswelt ist in vielen Bereichen in vollem Gange, aber noch immer ist nicht klar, wie viele Arbeitsplätze in Präsenz vorzuhalten sind. Noch experimentieren die Unternehmen, die Rahmenbedingungen aus den Reihen der betrieblichen Mitbestimmung sind gesetzt: Wie sie zukünftig gelebt werden, ist jedoch offen. Immerhin: Homeoffice wird ein wichtiger Bestandteil der Arbeitswelt bleiben.

Der Faktor Energie hat 2022 – bedingt durch den Krieg – einen Stellenwert eingenommen, mit dem niemand gerechnet hat. In den kommenden Entscheidungen wird die Frage der Nebenkosten und der Effizienz eines Gebäudes eine der dominierenden Fragen werden. Noch sind die bereits erfolgten Preiserhöhungen bei den Nutzern wenig sichtbar, dies erfolgt aber mit den ersten Abrechnungen 2023 und wird vor allem 2024 spürbar werden. Viele Nutzer werden dies zum Anlass nehmen, sich mit der derzeitigen Unterbringungssituation viel intensiver zu beschäftigen. Nutzer, die auf verschiedene Standorte verteilt sind, dort aber jeweils nur geringe Anteile an einzelnen Gebäuden belegen, werden durch die Controlling-Abteilungen zu Anpassungen getrieben werden. Im Ergebnis werden zertifizierte, CO₂-neutrale Gebäude in den Fokus aller weiteren Überlegungen rücken. Diese Gedanken hat man sich bis vor einem Jahr in dieser Intensität nicht gemacht, erst der drastische Anstieg der Energiekosten hat dazu geführt.

Die neuen Anforderungen der Nutzerseite werden auch zu höheren Kosten in der Gebäudeerstellung führen, das Ausmaß an Technologie im Gebäude wird massiv ansteigen. Hier gilt es intelligente, aber vor allem realitätsnahe und funktionsfähige Lösungen zu finden. Erste Beispiele sind in der Umsetzung. So hat Drees & Sommer mit seinem Projekt „OWP12“ ein Gebäude geschaffen, das vollständig autark funktioniert und nach ersten Erkenntnissen auch die prognostizierten Nebenkosten einhalten wird.

Bedingt durch die neuen Anforderungen werden wieder verstärkte Bewegungen am Markt entstehen, Eigentümer mit älteren Gebäuden müssen sich den neuen Gegebenheiten stellen und durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen re-

agieren. Machen sie das nicht, wird dies nicht ohne Folgen bleiben, insbesondere da Unternehmen ab einer bestimmten Größe ab 2023 in ihrer Bilanz Aussagen zu den ESG-Kriterien machen müssen. Dazu gehören auch die genutzten Immobilien, denn diese Nutzer werden ältere Gebäude nicht mehr anmieten können. Der Trend zu neuen oder modernisierten Flächen wird weiterhin anhalten.

Die Spitzenmieten haben sich 2022 erheblich verändert. Dies ist in vielen Teilmärkten den hochwertig renovierten Gebäuden bzw. den Neubauten geschuldet. 2023 ist allerdings zu erwarten, dass der Anstieg nicht nur durch die Inflation, sondern auch durch die steigenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik verursacht wird. Vor allem dürfte dies das untere und mittlere Preissegment treffen. Aufgrund der eindeutigen Zunahme des Flächenangebots und damit des steigenden Wettbewerbs werden auch die Incentives zunehmen und die Auswahl für die Nutzer wird zumindest in Teilgebieten größer werden.

Nach den derzeitigen Prognosen der Finanzfachwelt ist davon auszugehen, dass Ende 2023 die Inflation merklich zurückgehen wird und die Aussichten auf Wachstum für 2024 wieder besser werden. Dann würden wir in 2023 mit einem blauen Auge davonkommen. Das bedeutet sowohl für die Nutzer als auch für die Eigentümer, dass sie 2023 ihre Hausaufgaben machen müssen, also die digitale Transformation und digitale Prozesse vorantreiben, die Flächeneffizienz prüfen und die richtigen Entscheidungen für ein zukunftsfähiges Arbeitsumfeld treffen müssen.

Für 2023 gehen wir aufgrund der 2022 auf später verschobenen Entscheidungen von einem Flächenumsatz von ca. 250.000 m² aus.

Ihre Ansprechpartner & Ansprechpartnerinnen

Unser Team in Stuttgart freut sich auf Sie!

Sie erreichen uns unter:

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

Weitere Informationen unter:

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

Folgen Sie uns:



ULRICH NESTEL
Partner
Leiter Büovermietung & Einzelhandel
T — +49 711/20702-710
M — Ulrich.Nestel@eug-re.de



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.Haegele@eug-re.de



ALJOSCHA NIKOLOFF
Berater Büovermietung
T — +49 711/20702-713
M — Aljoscha.Nikoloff@eug-re.de



HANS-WERNER PETRAK
Berater Gewerbeimmobilien
Büro Böblingen
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

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.

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

Pliensaustraße 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

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 Spezialistinnen und 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 Beraterinnen und Berater freuen sich darauf, Ihre gewerblichen Immobilienprojekte zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen.

UNSERE LEISTUNGEN



AN- UND VERMIETUNG

Büro-, Einzelhandels-, Industrie- & Logistikflächen



INVESTMENTANALYSE UND -BERATUNG

Beratung beim Kauf/Verkauf aller Assetklassen



IMMOBILIENBEWERTUNG

Fundierte Analysen nach nationalen & internationalen Standards



BUNDESWEIT VERNETZT

Durch GPP an allen Top-7-Standorten vertreten



RESEARCH

Beobachtung und Analyse der Märkte



TRANSAKTIONSBEGLEITUNG

Persönlich und konsequent über alle Phasen einer Transaktion

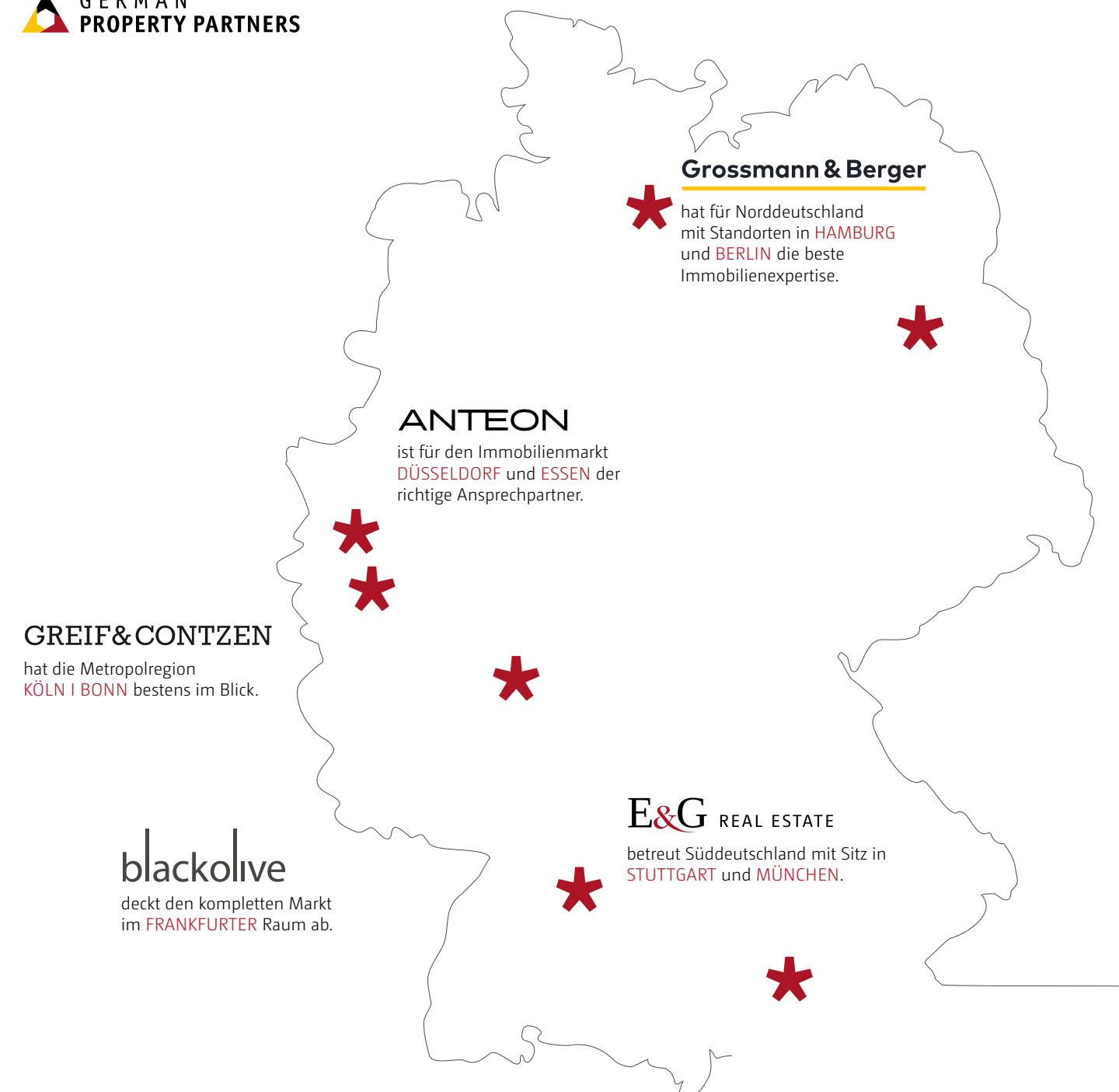
WEITERE PUBLIKATIONEN

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

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

GPP. Ein Netzwerk mit Persönlichkeit Fünf Partner – eine Mission.

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





E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

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

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

Folgen Sie uns:



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