



Büro & Investmentmarkt Stuttgart

| 1. HJ 2024

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe



Büromarkt 1. HJ 2024

Top-3-Deals

- #1** SSB Stuttgarter Straßenbahnen III ca. 14.500 m²
Stuttgart-Möhringen
- #2** Land Baden-Württemberg III ca. 10.000 m²
Stuttgart-City
- #3** Deutsche Bahn AG III ca. 3.300 m²
Stuttgart-City

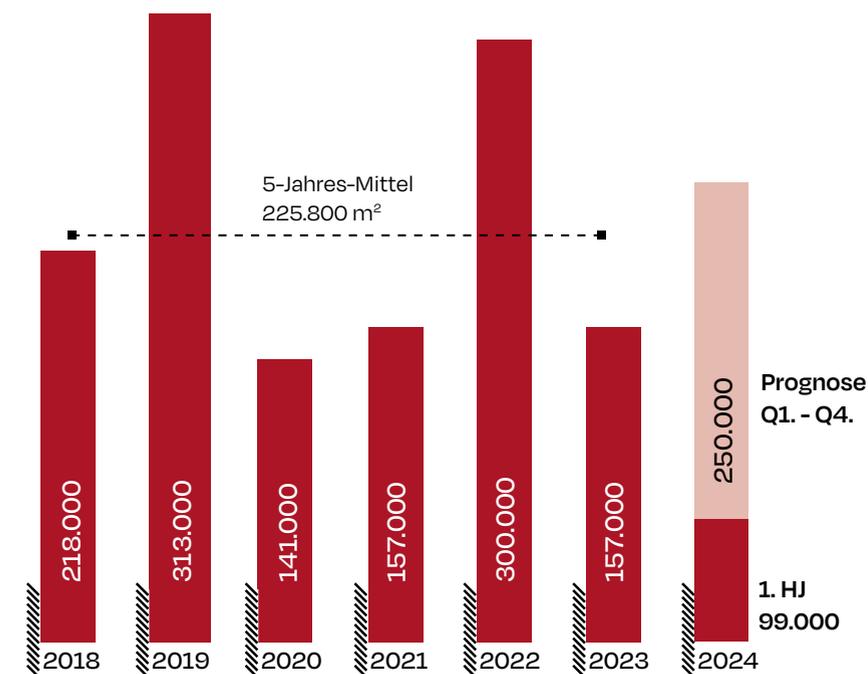
Büromarkt 1. HJ 2024

- Flächenumsatz rd. 57 % über Vorjahreswert
- Größter Deal im W2-Campus mit 14.500 m² in Möhringen
- Teilmarkt Vaihingen/Möhringen und Innenstadt mit höchsten Flächenumsatz
- Deutliche Zunahme des Leerstands

Flächenumsatz Teilmärkte Stuttgart

city	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	1. HJ 2024
Innenstadt	53.500	32.200	39.300	28.400	35.200	22.400	27.900	54.700	35.500	11.800
Vaihingen Möhringen	56.300	141.200	52.000	30.200	32.600	20.800	46.400	122.000	22.300	33.000
Fasanenhof	10.300	19.600	18.600	6.700	12.000	3.200	5.600	13.900	7.100	2.800
Feuerbach Zuffenhausen	37.400	64.700	5.800	54.600	71.400	18.300	15.600	5.000	20.500	600
Degerloch	1.300	7.100	9.700	3.200	21.600	6.400	8.200	5.300	3.900	3.000
Weilimdorf	42.900	33.100	18.100	15.400	29.200	11.100	2.200	27.900	6.200	5.100
Bad Cannstatt Wangen Hedelfingen	15.100	45.500	11.800	34.500	48.100	30.100	16.000	18.700	29.500	14.000
Leinfelden-Echterdingen	7.500	35.800	63.100	17.600	10.700	9.300	5.700	11.200	9.200	4.000
Gesamt	290.000	432.000	270.000	218.000	313.000	141.000	157.000	300.000	157.000	99.000

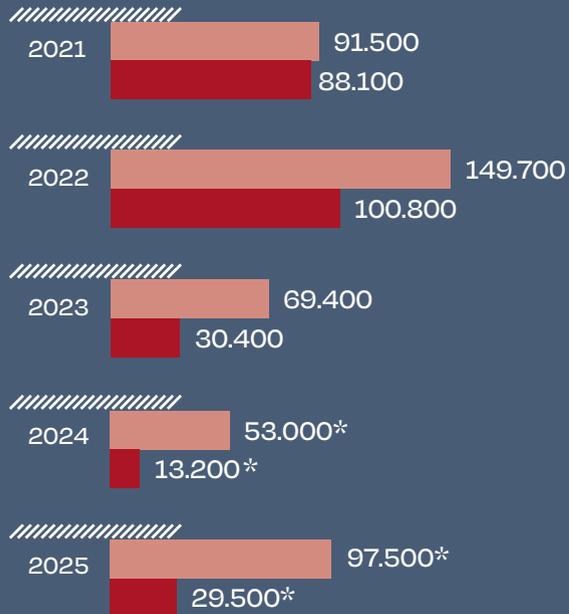
Flächenumsatz in m²



Büromarkt 1. HJ 2024

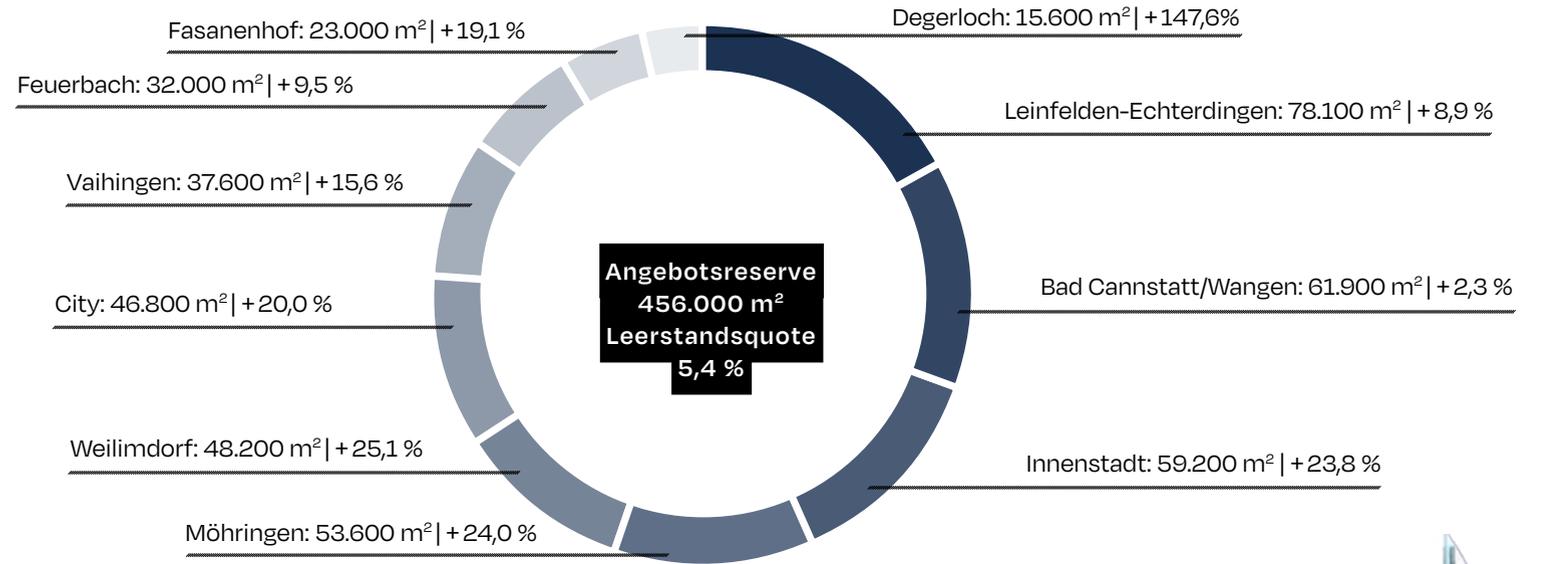
Fertigstellungsvolumen m²

Baufertigstellung
Vorvermietung



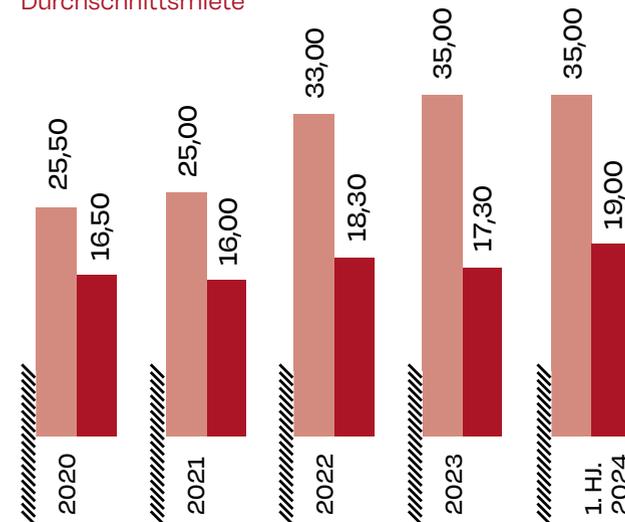
* Geplante Baufertigstellung bzw. Vorvermietung

Angebotsreserve inkl. Veränderung ggü. 1. HJ 2023



Mietpreise 2020 – 1. HJ 2024 € / m²

Spitzenmiete
Durchschnittsmiete

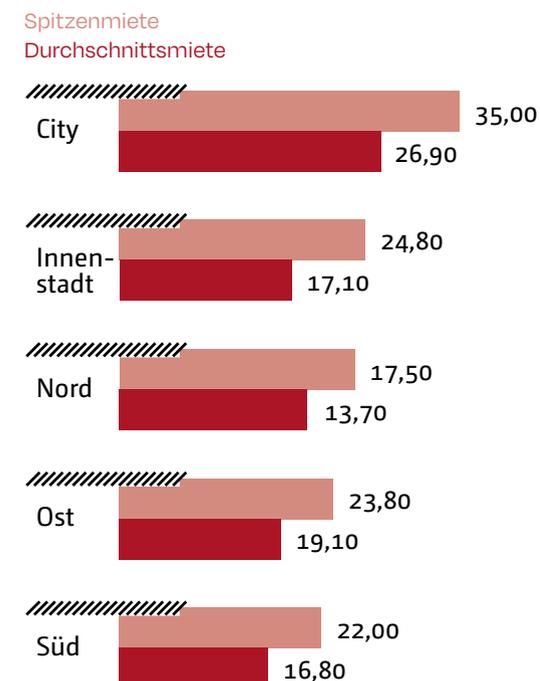


Büromarkt 1. HJ 2024

Top-5-Branchen



Mieten Teilmärkte 1. HJ 2024 €/m²



Büromarkt 1. HJ 2024

- Öffentliche Hand bleibt stärkster Nachfrager
- Großabschlüsse machen Jahresergebnis von 200.000 m² möglich
- Weiterer Anstieg der Mieten durch zahlreiche Anmietungen qualitativ hochwertiger Flächen
- Großteil der abgeschlossenen Verträge unter 1.000 m²

Team Bürovermietung



Ulrich Nestel

Partner & Leiter
+49 711 20702-710
ulrich.nestel@eug.de



Helga Schöner

Beraterin & Research
+49 711 20702-714
helga.schoener@eug.de



Sebastian Degen

Berater
+49 711 20702-711
sebastian.degen@eug.de



Hans-Werner Petrak

Berater
+49 7031 7344-686
hans-werner.petrak@eug.de



Paul Schnabel

Berater
+49 711 20702-711
paul.schnabel@eug.de



Simone Schiefer

Teamassistentin
+49 711 20702-700
simone.schiefer@eug.de



Investmentmarkt 1. HJ 2024



Top-3-Deals

#1

Königstraße 35

Standort: Königstraße 35
Käufer: Family Office
Verkäufer: W2 Development
Kaufpreis: ca. 60 - 70 Mio. €

#2

Rioca Stuttgart Porto 6

Standort: Schockenriedstraße 42
Käufer: Family Office
Verkäufer: Unternehmensgruppe Geiger & i-Live
Kaufpreis: ca. 25 Mio. €

#3

Theo 10

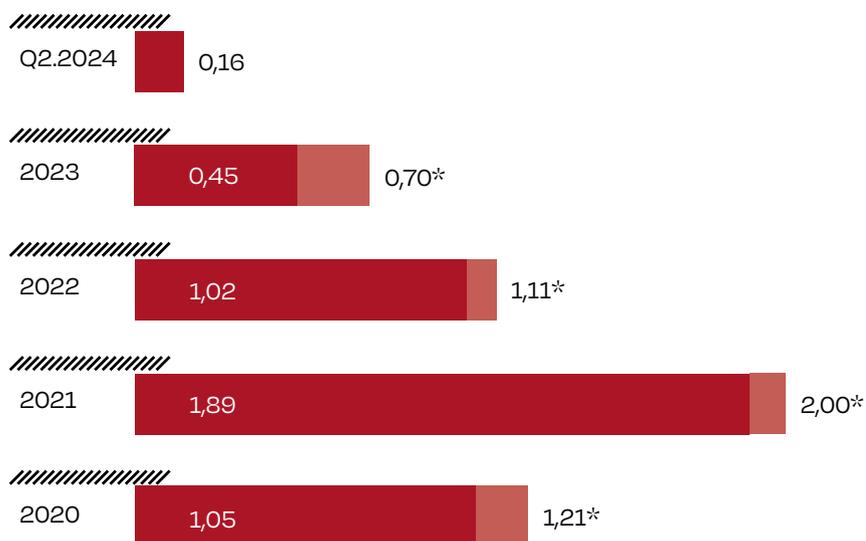
Standort: Theodor-Heuss-Straße 10
Käufer: LBBW Immobilien-Gruppe
Verkäufer: offener Immobilienfonds der DWS
Kaufpreis: ca. 20 Mio. €

Investmentmarkt 1. HJ 2024

- Transaktionsvolumen im 1. HJ. 2024 ca. 54 % unter Vorjahreswert
- Eigenkapitalstarke Investoren nutzen die aktuelle Marktphase
- Institutionelle Investoren zeigen sich weiterhin zurückhaltend
- Spitzenrendite Büro 4,50 % (0,90 %-Pkt. ggü. 1. HJ 2023)
- Spitzenrendite Büro 4,50 % (0,0 %-Pkt. ggü. 1. HJ 2023)

Transaktionsvolumen in Mrd. €

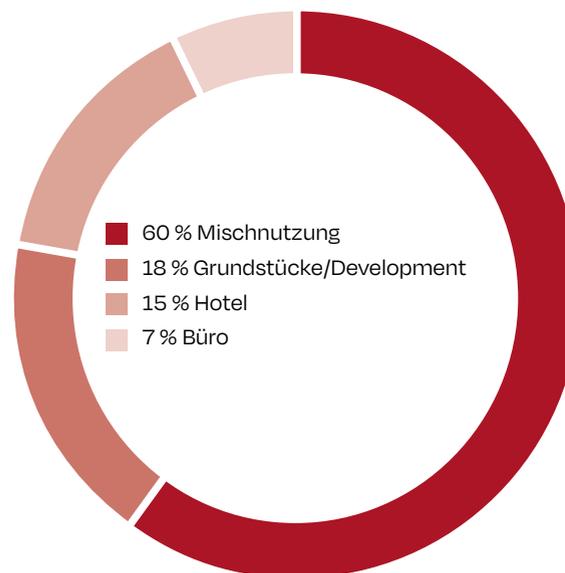
Gewerbliche Investments
Institutionelle Wohninvestments



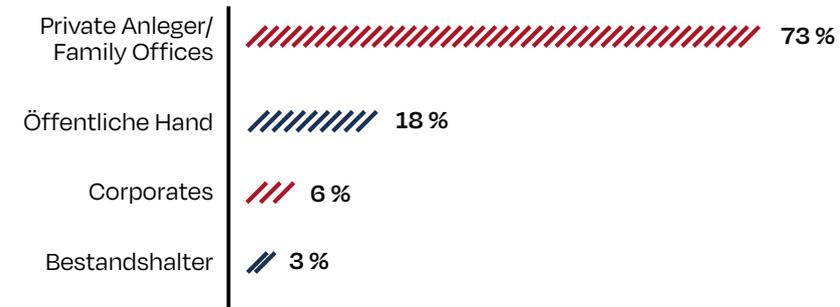
*inkl. institutionelle Wohninvestments

Investmentmarkt 1. HJ 2024

Nutzungsarten



Käufergruppen



Verkäufergruppen



Es sei davon auszugehen, dass dieses Jahr ein Transaktionsvolumen von maximal 500 Mio. € erzielbar ist.

Björn Holzwarth

geschäftsführender Gesellschafter

Team Investment



Björn Holzwarth

geschäftsführender Gesellschafter
+49 711 20702-720
bjoern.holzwarth@eug.de



Simone Wiedmann

Leiterin Investment
+49 711 20702-724
simone.wiedmann@eug.de



Nico Presthofer

Berater
+49 711 20702-721
nico.presthofer@eug.de



Lennert Leidgeb

Berater
+49 711 20702-744
lennert.leidgeb@eug.de



Virginia Corsano

Teamassistentin
+49 711 20702-708
virginia.corsano@eug.de



Liana Gentile

Teamassistentin
+49 711 20702-709
liana.gentile@eug.de



Impressum

E&G IMMOBILIEN

Grossmann & Berger Gruppe

E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

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

+49 711 20702-714
gewerbe@eug.de
eug-immobilien.de/gewerbe



German Property Partners (GPP) ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbeimmobilien-Dienstleister mit Standorten in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.
germanpropertypartners.de

Herausgeber & Design

E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1
70174 Stuttgart

Bildnachweis

Bilder & Grafiken: E & G Real Estate GmbH

Veröffentlichung

Juli 2024

Disclaimer/Copyright

Für die Angaben in dieser Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben sie nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.

© E & G Real Estate GmbH, 2024. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit unsererseits kein Copyright besteht, weil dieses bei Dritten liegt, weisen wir auf deren Copyright.