

# STUTT GART - EIN DURCHWACHSENES HALBJAHR

Büro- & Investmentmarktbericht 1. HJ 2020

**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 Marktkennntnis 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.

## UNSERE LEISTUNGEN



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

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

Die Publikationen und zusätzliche Informationen erhalten Sie kostenfrei per E-Mail unter [info@eug-re.de](mailto:info@eug-re.de) und online unter [www.eug-immobilien.de](http://www.eug-immobilien.de)

# INHALT

| BÜROMARKT 2018/2019                                                |                                                                             |                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 05<br>Flächenumsatz<br>deutliches Minus gegenüber dem Vorjahr      | 06<br>Vermietungsleistung im Jahresvergleich<br>Flächenumsatz nach Branchen | 07<br>Spitzen- & Durchschnittsmieten<br>Flächenumsatz der Teilmärkte<br>Fertigstellungsvolumen |
| INVESTMENTMARKT 2018/2019                                          |                                                                             |                                                                                                |
| 11<br>Transaktionsvolumen<br>nimmt aufgrund der Corona-Pandemie ab | 12<br>Transaktionsvolumen<br>Spitzenrenditen                                | 13<br>Nutzungsarten<br>Käufergruppen<br>Verkäufergruppen                                       |
| IHRE ANSPRECHPARTNER                                               |                                                                             |                                                                                                |
| 08<br>Team Bürovermietung                                          |                                                                             |                                                                                                |
| 14<br>Team Investment                                              |                                                                             |                                                                                                |
| E & G REAL ESTATE & GPP                                            |                                                                             |                                                                                                |
| 02<br>Unsere Leistungen                                            |                                                                             |                                                                                                |
| 09<br>Unsere Standorte                                             |                                                                             |                                                                                                |
| 15<br>Unser Netzwerk                                               |                                                                             |                                                                                                |



## Büromarkt Stuttgart 1. HJ 2020 Top-3-Verträge

- Bundesanstalt für Post und Telekommunikation, Nauheimer Str. 98, 14.545 m²
- Stadt Stuttgart (Eigennutzer), Katharinenstr. 20, 4.282 m²
- Industrieunternehmen, Schockenriedstr. 17, 3.555 m²



## Flächenumsatz deutliches Minus gegenüber dem Vorjahr

Der Flächenumsatz am Stuttgarter Büromarkt lag zum 30.06.2020 bei rund 79.000 m² und damit 44 % unter dem Vorjahreswert. Rund 6.300 m² entfielen auf zwei Eigennutzerdeals, Großabschlüsse suchte man vergebens.

### ANGEBOTSRESERVE ZUM 30.06.2020 UND DIE PROZENTUALE VERÄNDERUNG ZUM 30.06.2019

| Gebiet                             | Angebotsreserve | Prozentuale Veränderung zum 30.06. 2019 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|
| Vaihingen                          | 32.000 m²       | +173,5 %                                |
| Stuttgarter Innenstadt             | 27.000 m²       | + 2,3 %                                 |
| Bad Cannstatt, Wangen, Hedelfingen | 20.500 m²       | +21,3 %                                 |
| Möhringen                          | 18.500 m²       | - 16,3 %                                |
| Degerloch                          | 18.400 m²       | +26,9 %                                 |
| Fasanenhof                         | 14.700 m²       | -45,60 %                                |
| Leinfelden-Echterdingen            | 12.600 m²       | - 3,1 %                                 |
| Stuttgarter City                   | 11.000 m²       | - 33,7 %                                |
| Feuerbach, Zuffenhausen            | 9.800 m²        | - 16,2 %                                |
| Weilimdorf                         | 9.500 m²        | +17,3 %                                 |
| Gesamtreserve: 174.000 m²          |                 |                                         |

### FLÄCHENUMSATZ

Im zweiten Quartal unterzeichnete die Bundesanstalt für Post und Telekommunikation den größten Vertrag des ersten Halbjahres über rund 14.545 m² in Bad Cannstatt. Der nächstgrößere Abschluss lag nur noch bei ca. 4.262 m² - einem Eigennutzerdeal der Stadt Stuttgart, in der Stuttgarter Innenstadt - gefolgt von einem Mietvertrag eines Industrieunternehmens über ca. 3.555 m² in Stuttgart Vaihingen. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse (89 Stück) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 24 % gesunken. Über die Hälfte der Verträge lag unter einer Flächengröße von 500 m².

### ANGEBOTSRESERVE

Die Angebotsreserve an kurzfristig beziehbaren Büroflächen lag zum 30.06.2020 bei 174.000 m². Bezogen auf einen Gesamtflächenbestand von rund 8,07 Mio. m² entsprach dies einer Leerstandsquote von rund 2,2 %.

### CORONA-EFFEKTE

Die Auswirkungen der Corona-Krise sind derzeit schwer einschätzbar. Unabhängig hiervon ist in der Region mit ihrem Schwerpunkt in der Automobil- und Maschinenbauindustrie ein Nachfragerückgang zu erwarten, der sich bereits seit 2019 abzeichnet. Aufgrund der notwendigen Transformationsprozesse in der Industrie und der Corona-Krise sowie den damit verbundenen strukturellen Maßnahmen wie Personalabbau, zunehmendes Homeoffice und Kosteneinsparungen, könnte es bei einigen Unternehmen zu Flächenfreisetzungen oder Untervermietungen kommen. Auf der anderen Seite könnte es aufgrund der notwendigen Einhaltung von Abstandsregelungen auch zu einem Flächenmehrbedarf kommen. Vor allem in den südlichen Randlagen wird es ab Mitte 2021 zu einer deutlichen Flächenzunahme kommen, da einige Großnutzer bereits Verträge gekündigt haben.

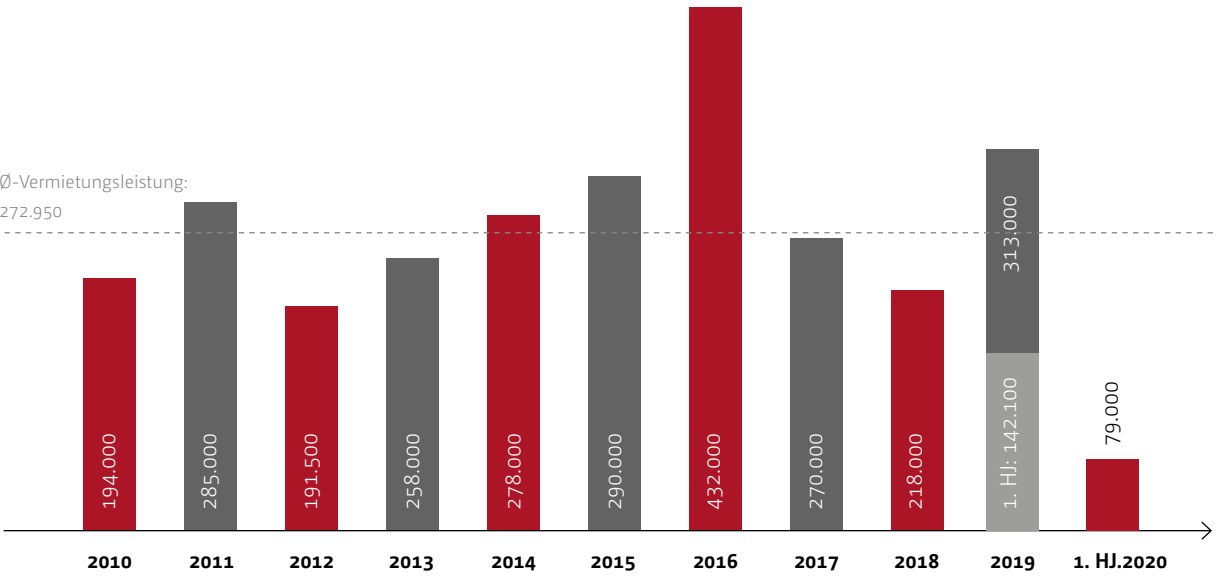
NACHFRAGER

Beeinflusst durch den Großabschluss der Bundesanstalt für Post und Telekommunikation, stellte die öffentliche Hand mit rd. 28.100 m² Mietfläche den größten Nachfrager dar, gefolgt von beratenden Unternehmen mit rd. 10.000 m². Bereits seit 2019 macht sich beim Flächenumsatz der aufgrund notwendiger Transformationsprozesse deutliche Nachfragerückgang der Automobil- und Maschinenbauindustrie bemerkbar. Sie zählten in den letzten Jahren zu den größten Büroflächenabnehmern. Die Corona-Krise führte im zweiten Quartal bei nahezu allen Branchen zu einer abwartenden Haltung.

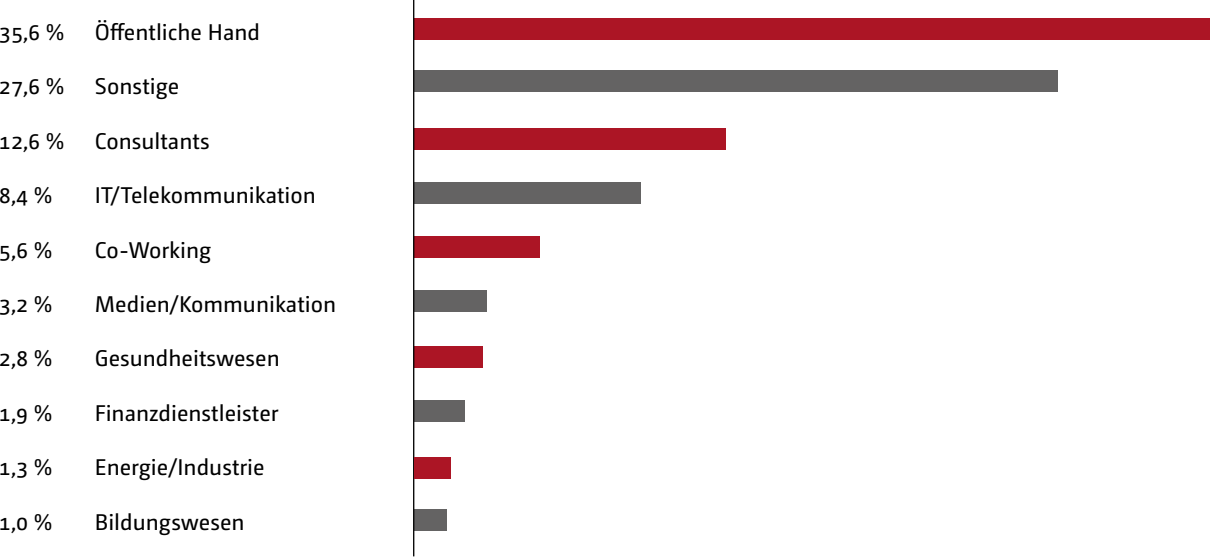
MIETEN & PROGNOSE

Im Vergleich zu 2019 zogen als Resultat des nach wie vor knappen Flächenangebotes sowohl die Durchschnitts- als auch Spitzenmiete deutlich an. Die Spitzenmiete lag bei ca. 25,50 €/m². Im Durchschnitt konnten im gesamten Stadtgebiet 16,70 €/m² erzielt werden. Die gestiegene Spitzenmiete wurde ausschließlich in hochwertigen Bestandsimmobilien erzielt. Aufgrund der aktuellen Situation ist bei der Entwicklung der Mietpreise von einer Seitwärtsbewegung auszugehen. Für 2020 scheint ein Flächenumsatz zwischen 180.000 bis 200.000 m² realistisch.

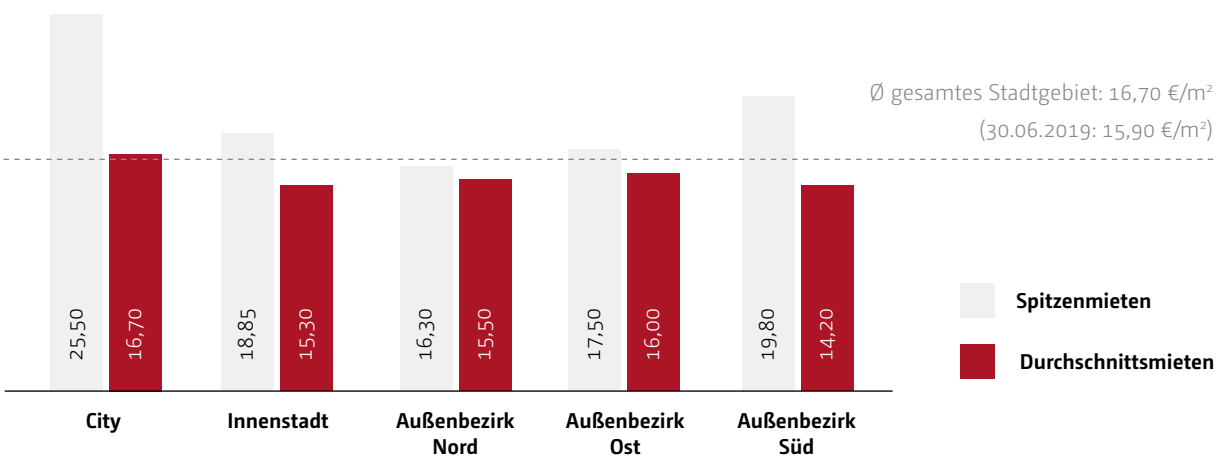
VERMIETUNGSLEISTUNG BÜROFLÄCHEN STUTTGART 2010 BIS 30.06.2020 IN M²



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



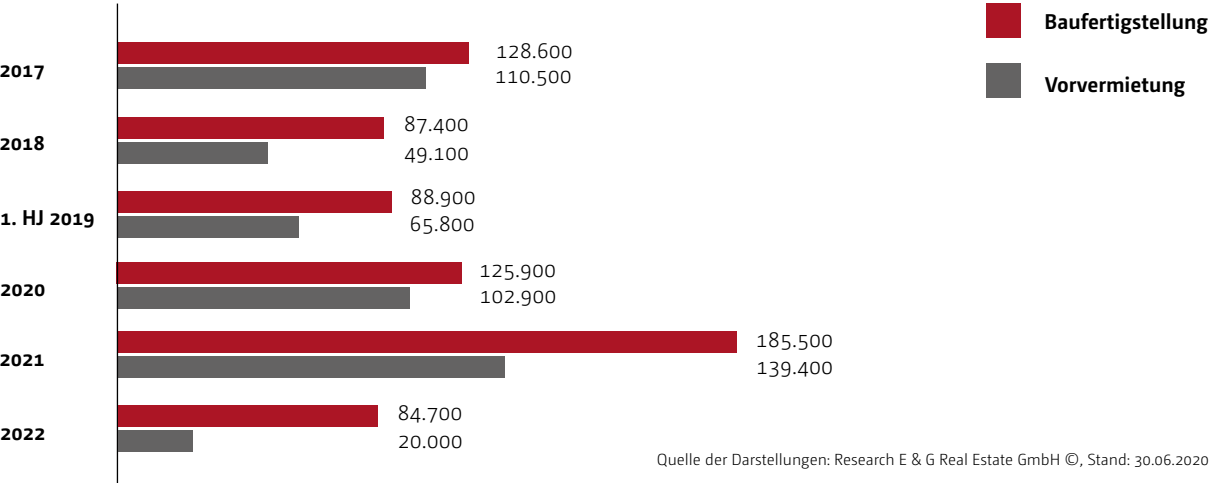
SPITZEN- & DURCHSCHNITTSMIETEN ZUM 30.06.2020 IN €/M²



VERMIETUNGSLEISTUNG IN STUTTGART UND DEN TEILMÄRKTEN ZUM 30.06.2020 IN M²

|                         | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 1. HJ 2020 |
|-------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|
| City                    | 38.200  | 32.800  | 63.000  | 61.500  | 34.600  | 53.100  | 65.700  | 52.800  | 51.600  | 27.400  | 52.200  | 11.400     |
| Innenstadt              | 83.800  | 66.600  | 97.500  | 58.400  | 51.000  | 44.200  | 53.500  | 32.200  | 39.300  | 28.400  | 35.200  | 15.400     |
| Vaihingen/Möhringen     | 20.200  | 26.200  | 56.300  | 18.200  | 62.000  | 34.700  | 56.300  | 141.200 | 52.000  | 30.200  | 32.600  | 14.800     |
| Fasanenhof              | 2.700   | 5.300   | 12.500  | 7.400   | 5.700   | 9.100   | 10.300  | 19.600  | 18.600  | 6.700   | 12.000  | 1.400      |
| Feuerbach/Zuffenhausen  | 3.300   | 28.500  | 24.800  | 18.700  | 27.200  | 34.700  | 37.400  | 64.700  | 5.800   | 54.600  | 71.400  | 7.100      |
| Degerloch               | 4.900   | 2.100   | 4.000   | 4.800   | 1.900   | 1.500   | 1.300   | 7.100   | 9.700   | 3.200   | 21.600  | 1.400      |
| Weilimdorf              | 5.900   | 11.400  | 5.500   | 5.300   | 7.700   | 30.900  | 42.900  | 33.100  | 18.100  | 15.400  | 29.200  | 400        |
| Bad Cannstatt/Wangen    | 8.100   | 8.300   | 13.400  | 12.000  | 19.800  | 54.900  | 15.100  | 45.500  | 11.800  | 34.500  | 48.100  | 23.000     |
| Leinfelden-Echterdingen | 3.900   | 12.800  | 8.000   | 5.200   | 47.900  | 14.900  | 7.500   | 35.800  | 63.100  | 17.600  | 10.700  | 4.100      |
| Gesamt                  | 171.000 | 194.000 | 285.000 | 191.500 | 258.000 | 278.000 | 290.000 | 432.000 | 270.000 | 218.000 | 313.000 | 79.000     |

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN IN STUTTGART IN M²



## Ihre Ansprechpartner & Ansprechpartnerinnen

### Unser Team in Stuttgart freut sich auf Sie!

E & G Real Estate ist Ihr kompetenter Ansprechpartner für die Vermarktung von Büroimmobilien. Jede Immobilie hat ihre ganz eigenen Anforderungen und bedarf somit individueller Lösungen. Auf der Basis unserer detaillierten Kenntnisse und der langjährigen Erfahrung unserer Berater und Beraterinnen finden wir genau die richtige Strategie für Ihre Immobilie.

#### Sie erreichen uns unter:

**T** — +49 711/20702-700

**F** — +49 711/20702-702

#### Informationen im Internet:

[www.eug-realestate.de](http://www.eug-realestate.de)

[www.bueroflaeche-stuttgart.de](http://www.bueroflaeche-stuttgart.de)



**ULRICH NESTEL**  
Partner  
Leiter Bürovermietung & Einzelhandel

**T** — +49 711/20702-710

**M** — [Ulrich.Nestel@eug-re.de](mailto:Ulrich.Nestel@eug-re.de)



**SEBASTIAN DEGEN**  
Berater Bürovermietung

**T** — +49 711/20702-711

**M** — [Sebastian.Degen@eug-re.de](mailto:Sebastian.Degen@eug-re.de)



**HELGA SCHÖNER**  
Beraterin Bürovermietung  
& Ansprechpartnerin Research

**T** — +49 711/20702-714

**M** — [Helga.Schoener@eug-re.de](mailto:Helga.Schoener@eug-re.de)



**MATTHIAS HÄGELE**  
Berater Bürovermietung

**T** — +49 711/20702-712

**M** — [Matthias.Haegle@eug-re.de](mailto:Matthias.Haegle@eug-re.de)



**HANS-WERNER PETRAK**  
Berater Gewerbeimmobilien  
Büro Sindelfingen

**T** — +49 7031/7344-686

**M** — [Hans-Werner.Petrak@eug-re.de](mailto:Hans-Werner.Petrak@eug-re.de)



**KATHARINA BARWIND**  
Vertriebsassistentin

**T** — +49 711/20702-704

**M** — [Katharina.Barwind@eug-re.de](mailto:Katharina.Barwind@eug-re.de)

## Unsere Standorte

### E & G Immobilien

Durch unsere Standorte in Stuttgart und München sind wir auf dem süddeutschen Gewerbeimmobilienmarkt zu Hause. Aber auch im Bereich der privaten Immobilienvermittlung sind wir in der Region Stuttgart mit unseren Shops für Sie da.

#### E & G REAL ESTATE STUTTGART

Börsenplatz 1

70174 Stuttgart

**T** — +49 711/20702-700

**M** — [info@eug-re.de](mailto:info@eug-re.de)

#### E & G REAL ESTATE MÜNCHEN

Herzog-Rudolf-Straße 1

80539 München

**T** — +49 89/1795 94-0

**M** — [info@eug-re.de](mailto:info@eug-re.de)

#### E & G PRIVATE IMMOBILIEN STUTTGART

Börsenplatz 1

70174 Stuttgart

**T** — +49 711/20702-800

**M** — [stuttgart@eug-pi.de](mailto:stuttgart@eug-pi.de)

#### E & G PRIVATE IMMOBILIEN ESSLINGEN

Pliensaustraße 7

73728 Esslingen

**T** — +49 711/310 593 9-0

**M** — [esslingen@eug-pi.de](mailto:esslingen@eug-pi.de)

#### E & G PRIVATE IMMOBILIEN LUDWIGSBURG

Stadtkirchenplatz 4

71634 Ludwigsburg

**T** — +49 7141/29 99 19-0

**M** — [ludwigsburg@eug-pi.de](mailto:ludwigsburg@eug-pi.de)

#### E & G PRIVATE IMMOBILIEN SINDELFINGEN

Planiestraße 15

71063 Sindelfingen

**T** — +49 7031/73 44 68-0

**M** — [sindelfingen@eug-pi.de](mailto: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.

## Investment Stuttgart 1. HJ 2020 Top-3-Deals

- **W9 - Weissacher Str. 9, Weilimdorf:** Wöhr + Bauer (Verkäufer), HanseMerkur (Käufer), ca. 140 Mio. Euro
- **Neo - Synergiepark Vaihingen/Möhringen:** W2 Development & Competo Capital Partners (Verkäufer), R+V Versicherung (Käufer), ca. 105 Mio.
- **Stuttgarter Tor, Pragsattel:** Hines (Verkäufer), deutsches Versicherungsunternehmen (Käufer), ca. 70 Mio. Euro



## Transaktionsvolumen nimmt aufgrund der Corona-Pandemie deutlich ab

Nach einem guten ersten Quartal mit einem Transaktionsvolumen von etwa 471 Mio. Euro wurden auf dem Stuttgarter Immobilien-Investmentmarkt im zweiten Quartal 2020 nur noch rund 182 Mio. Euro investiert.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN

Zusammen mit dem ersten Quartal ist das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr mit circa 653 Mio. Euro rund 230 Millionen Euro geringer als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr etwa 25 Transaktionen getätigt, davon etwa die Hälfte im einstelligen Millionenbereich.

Das Jahr 2020 ist mit einem guten ersten Quartal gestartet. Dies war in erster Linie der Veräußerung des Büroneubaus Neo in Vaihingen und des Stuttgarter Tors am Pragsattel sowie weiterer großvolumiger Transaktionen im Bürobereich geschuldet. Der Ankauf der projektierten Büroimmobilie W9 durch die Hanse-Merkur im zweiten Quartal 2020 war die bislang größte Transaktion 2020 und trug rund 75 % zum Gesamtumsatz im zweiten Quartal bei.

### VERKÄUFERGRUPPEN

Auf der Verkäuferseite waren Projektentwickler mit einem Anteil von rund 52 % am Transaktionsvolumen dominierend, gefolgt von Corporates und Equity-Fonds mit circa 18 bzw. 12 % Marktanteil.

### KÄUFERGRUPPEN

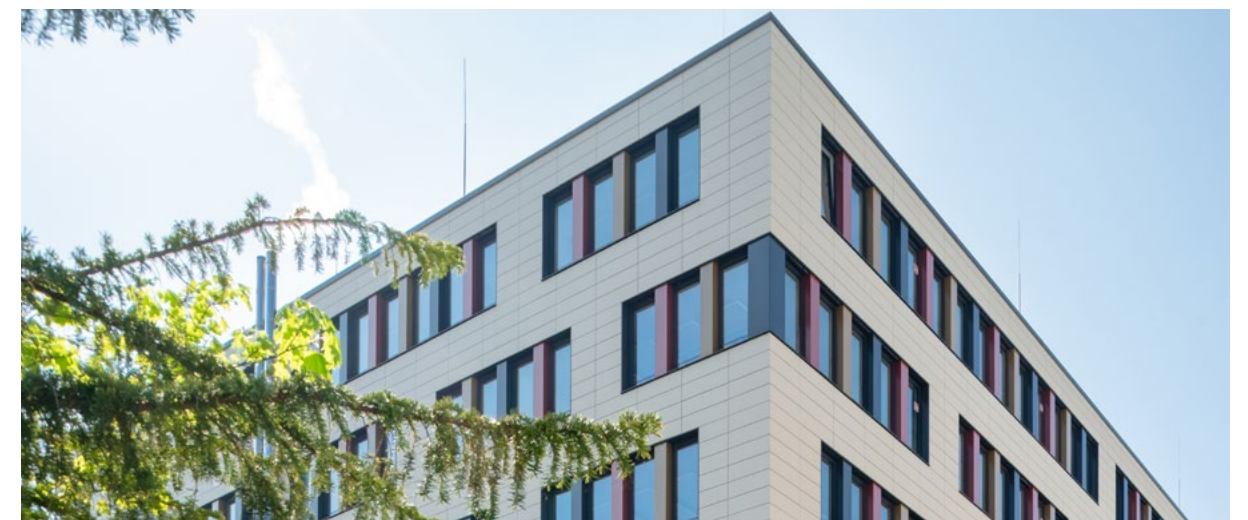
Als Käufer waren Versicherungen mit circa 54 % Anteil am Transaktionsvolumen die dominierende Gruppe. Einen weiteren bedeutenden Anteil am Investmentmarkt hatten Projektentwickler mit circa 18 % Marktanteil. Weitere Käufergruppen spielten im ersten Halbjahr nur eine untergeordnete Rolle.

### NUTZUNGSARTEN

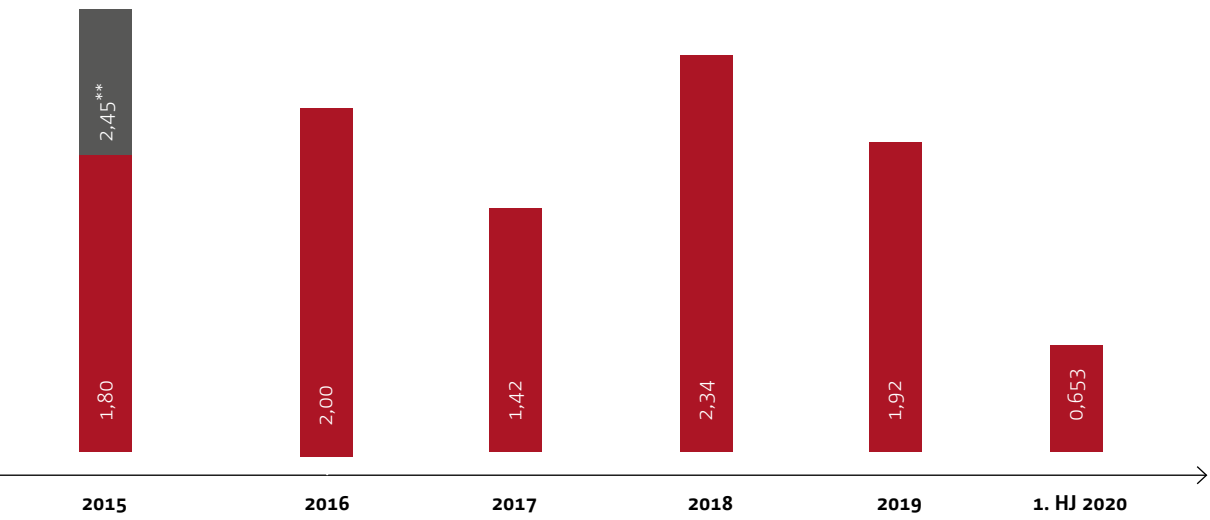
Der Fokus der Investoren lag – neben den schon genannten Transaktionen und unter anderem aufgrund der Veräußerung der Katharinenstraße 20 + 22 an die Öffentliche Hand – auf der Nutzungsart Büro mit rund 63 % Anteil am Transaktionsvolumen, gefolgt von Grundstücken/Development mit etwa 21 %.

### PROGNOSE

Aufgrund der aktuellen Situation ist es nach wie vor schwierig eine aussagekräftige Prognose zu wagen. Davon ausgehend, dass es keinen erneuten Lock-down geben wird, könnte ein Transaktionsvolumen für 2020 von einer Milliarde Euro möglich sein.

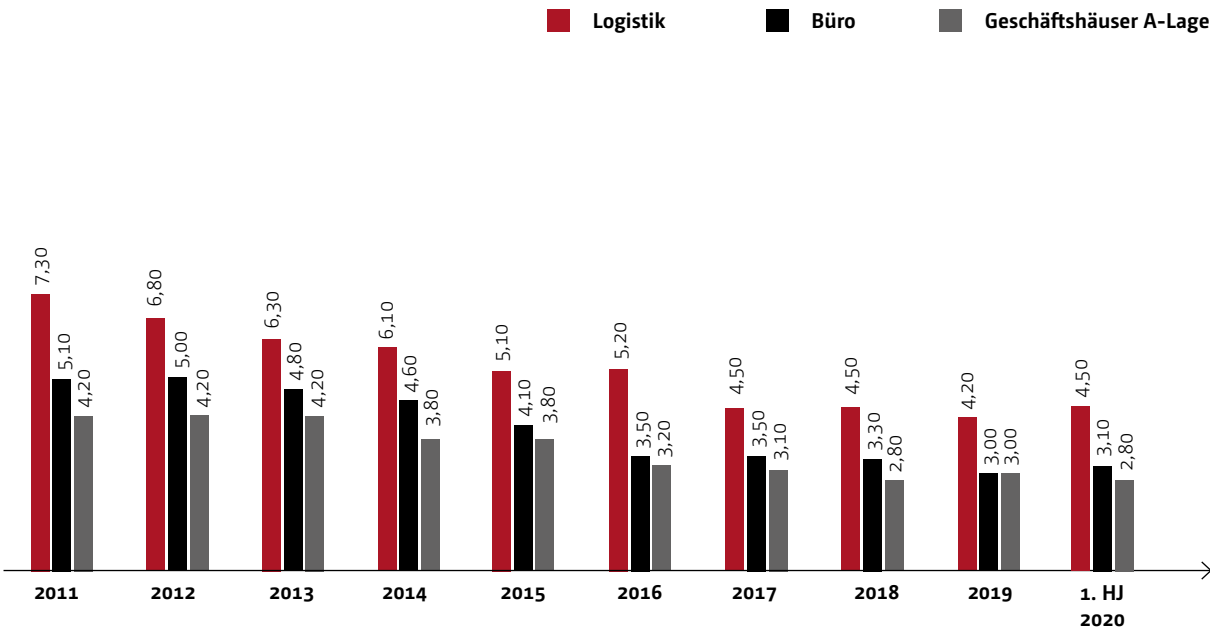


TRANSAKTIONSVOLUMEN STUTTGART\* IN MILLIARDEN EURO

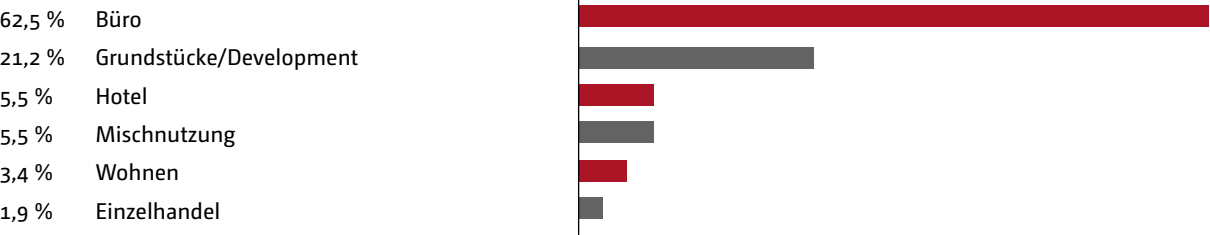


\* inkl. Leinfelden-Echterdingen  
\*\* inkl. Wohnportfolio

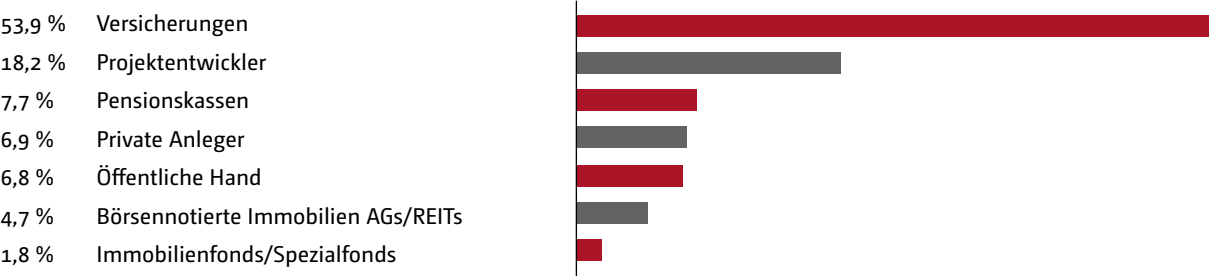
SPITZENRENDITEN (NETTOANFANGSRENDITEN) FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN %



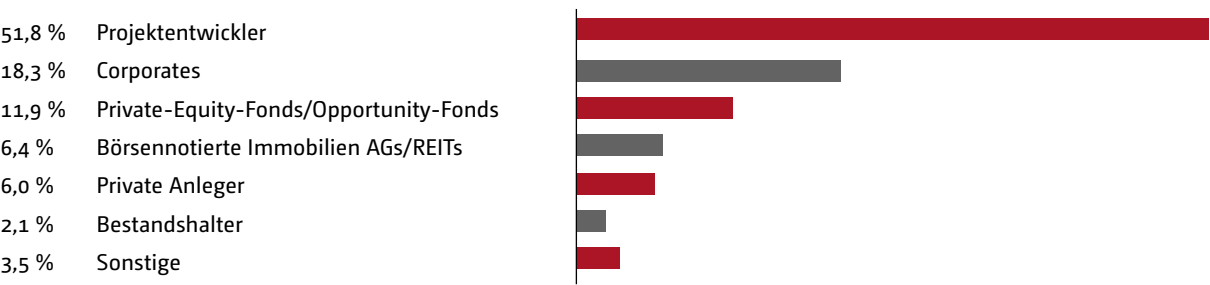
NUTZUNGSARTEN



KÄUFERGRUPPEN



VERKÄUFERGRUPPEN



## Ihre Ansprechpartner & Ansprechpartnerinnen

### Unser Team in Stuttgart freut sich auf Sie!

Im Investmentgeschäft zählen Erfahrung, eine strategisch ausgerichtete Arbeitsweise und äußerste Vertraulichkeit. Nutzen Sie unseren Research, unsere Transaktionserfahrung und unser Know-how, wenn es um Ihre gewerbliche Immobilie geht.

#### Sie erreichen uns unter:

**T** — +49 711/20702-700

**F** — +49 711/20702-702

#### Informationen im Internet:

[www.eug-realestate.de](http://www.eug-realestate.de)



**BJÖRN HOLZWARTH**  
geschäftsführender Gesellschafter

**T** — +49 711/20702-720

**M** — [bjoern.holzwarth@eug-re.de](mailto:bjoern.holzwarth@eug-re.de)



**SIMONE WIEDMANN**  
Beraterin Investment & Research

**T** — +49 711/20702-724

**M** — [simonewiedmann@eug-re.de](mailto:simonewiedmann@eug-re.de)



**MICHAEL LINDEN**  
Berater Investment

**T** — +49 711/20702-722

**M** — [michael.linden@eug-re.de](mailto:michael.linden@eug-re.de)



**STEFAN KNÖDLER**  
Berater Investment

**T** — +49 711/20702-721

**M** — [stefan.knoedler@eug-re.de](mailto:stefan.knoedler@eug-re.de)



**JESSICA NASCHKE**  
Beraterin Investment

**T** — +49 711/20702-723

**M** — [jessica.naschke@eug-re.de](mailto:jessica.naschke@eug-re.de)

## German Property Partners

### Lokale Kompetenz – deutschlandweit

German Property Partners ist ein nationales Immobiliennetzwerk im Gewerbebereich mit bisher fünf starken Partnern: E & G Real Estate, Grossmann & Berger, Anteon, Greif & Contzen sowie blackolive. Getreu unserem Motto „Lokale Kompetenz – deutschlandweit“ stellen wir Ihnen an allen wichtigen deutschen Immobilienstandorten einen Ansprechpartner zur Verfügung.



#### GPP-STANDORTE

- Hamburg
- Berlin
- Düsseldorf
- Köln
- Frankfurt a. M.
- Stuttgart
- München



Erfahren Sie mehr von den Top-7-Gewerbeimmobilienstandorten in unseren kostenfreien GPP-Gewerbe-Marktberichten unter: [www.germanpropertypartners.de/marktberichte](http://www.germanpropertypartners.de/marktberichte)



E & G Real Estate GmbH  
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

**T** — +49 711/20702-700

**E** — [info@eug-re.de](mailto:info@eug-re.de)

**F** — +49 711/20702-702

**W** — [www.eug-realestate.de](http://www.eug-realestate.de)

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



GERMAN  
PROPERTY  
PARTNERS