

# STUTTGART - POSTIVE MARKTDYNAMIK KEHRT LANGSAM ZURÜCK

Büro- & Investmentmarktbericht 1. HJ 2021

**E&G** REAL ESTATE



## E & G Real Estate unsere Leistungen

Mit einem Höchstmaß an Diskretion und Seriosität behalten wir für Sie stets die Orientierung in den sich schnell verändernden Märkten. Unser Erfolg basiert auf exzellenter Marktkenntnis und jahrzehntelanger Erfahrung im Immobiliengeschäft.

### E & G REAL ESTATE

Konsequenter Research bildet die Basis für marktkonforme Standort-, Portfolio- und Wirtschaftlichkeitsanalysen. Daraus leiten wir Strategien ab, deren Ziel die Aktivierung von Ertrags- und Wirtschaftlichkeitspotenzialen ist. Neben umfangreichen Vermietungsdienstleistungen in den Bereichen Büro, Einzelhandel sowie Industrie und Logistik zählen das Projektconsulting und das Transaktionsgeschäft zu unseren Kernkompetenzen. Bei Immobilieninvestments verfolgen wir einen ganzheitlichen Consultingansatz: Angefangen bei der Entwicklung von Vermarktungsstrategien über die Aufarbeitung von Objektdaten bis zur Realisierung von Vermarktungspotenzialen sind wir Ihr starker Partner.

### UNSERE LEISTUNGEN

- 
**AN- UND VERMIETUNG**  
 Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und Logistikflächen
- 
**IMMOBILIENBEWERTUNG**  
 Fundierte Analysen nach nationalen & internationalen Standards
- 
**RESEARCH**  
 Beobachtung und Analyse der Märkte

- 
**INVESTMENTANALYSE UND -BERATUNG**  
 Beratung beim Kauf/Verkauf aller Assetklassen
- 
**BUNDESWEIT VERNETZT**  
 Durch GPP an allen Top-7-Standorten vertreten
- 
**TRANSAKTIONSBEGLEITUNG**  
 Persönlich und konsequent über alle Phasen einer Transaktion

### WEITERE PUBLIKATIONEN

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

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

## INHALT

### BÜROMARKT 1. HJ 2021

**05**  
Flächenumsatz  
deutliches Minus gegenüber dem Vorjahr

**06**  
Vermietungsleistung im Jahresvergleich  
Flächenumsatz nach Branchen

**07**  
Spitzen- & Durchschnittsmieten  
Flächenumsatz der Teilmärkte  
Fertigstellungsvolumen

### INVESTMENTMARKT 1. HJ 2021

**11**  
Transaktionsvolumen  
nimmt aufgrund der Corona-Pandemie ab

**12**  
Transaktionsvolumen  
Spitzenrenditen

**13**  
Nutzungsarten  
Käufergruppen  
Verkäufergruppen

### IHRE ANSPRECHPARTNER

**08**  
Team Bürovermietung

**14**  
Team Investment

### E & G REAL ESTATE & GPP

**02**  
Unsere Leistungen

**09**  
Unsere Standorte

**15**  
Unser Netzwerk



## Büromarkt Stuttgart 1. HJ 2021 Top-3-Verträge

- Land Baden Württemberg, Innenstadt, ca. 2.974 m<sup>2</sup>
- Stadt Stuttgart, City, ca. 2.769 m<sup>2</sup>
- CONTORA Office Center Solutions, City, ca. 2.700 m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz deutliches Minus gegenüber dem Vorjahr

Zum 30.06.2021 lag der Flächenumsatz bei rd. 51.400 m<sup>2</sup> und damit rd. 35 % unter dem bereits schwachen Vorjahresergebnis. Nutzer zeigten sich weiterhin zurückhaltend bei Neuanmietungen. Großabschlüsse fehlten komplett.

### ANGEBOTSRESERVE ZUM 30.06.2021 UND DIE PROZENTUALE VERÄNDERUNG ZUM 30.06.2020

Gebiet	Angebotsreserve	Prozentuale Veränderung zum 30.06.2020
Leinfelden-Echterdingen	59.800 m <sup>2</sup>	+374,6 %
Stuttgarter Innenstadt	33.700 m <sup>2</sup>	+25,0 %
Vaihingen	32.100 m <sup>2</sup>	+/- 0 %
Feuerbach, Zuffenhausen	23.200 m <sup>2</sup>	+136,7 %
Bad Cannstatt, Wangen, Hedelfingen	22.500 m <sup>2</sup>	+9,7 %
Möhringen	20.200 m <sup>2</sup>	+9,1 %
Fasanenhof	20.100 m <sup>2</sup>	+36,7 %
Stuttgarter City	18.200 m <sup>2</sup>	+65,4 %
Weilimdorf	13.800 m <sup>2</sup>	+45,2 %
Degerloch	12.400 m <sup>2</sup>	-32,7 %
<b>Gesamtreserve: 256.000 m<sup>2</sup></b>		

### FLÄCHENUMSATZ

Im zweiten Quartal fehlte es erneut an Großabschlüssen, so dass es mit einer bereits im ersten Quartal erfolgten Anmietung von rd. 2.974 m<sup>2</sup> Bürofläche durch das Land Baden-Württemberg beim größten Abschluss blieb. Es folgte eine Anmietung der Stadt Stuttgart über 2.769 m<sup>2</sup> in der Stuttgarter City. Außerdem konnte die Aachener Grundvermögen die CONTORA Office Center Solutions für rd. 2.700 m<sup>2</sup> Bürofläche in einem Neubauvorhaben auf der Königstraße gewinnen. Der größte Vertrag im zweiten Quartal wurde im Neubau „Neo“ im Gewerbegebiet Vaihingen vom Bio-Technologie-Unternehmen Dispendix GmbH mit rd. 2.694 m<sup>2</sup> unterzeichnet.

### ANGEBOTSRESERVE

Die Angebotsreserve an kurzfristig beziehbaren Büroflächen lag zum 30.06.2021 bei rd. 256.000 m<sup>2</sup> und damit rd. 47 % höher als im Vergleichszeitraum des

Vorjahres. Bei einem Flächengesamtbestand von rd. 8,23 Mio. m<sup>2</sup> entspricht dies einer Leerstandsquote von 3,1 %. Bereits im Laufe von 2020 spielten Flächenfreisetzung von Konzernflächen eine gewichtige Rolle, die vor allem den Teilmarkt Leinfelden-Echterdingen betrafen. Insgesamt lässt sich ein leichter Anstieg beim Angebot von Untermietflächen beobachten.

### NUTZER

Trotz ebenfalls rückläufiger Nachfrage blieb die öffentliche Hand stärkste Branche. Ihre Anmietungen machten rd. 18 % des gesamten Flächenumsatzes aus. Es folgten Unternehmen der IT- und Telekommunikationsbranche mit rd. 14 % sowie Beratungsunternehmen mit rd. 13 %. Die höchsten Vermietungsumsätze konnten die Stuttgarter City mit rd. 13.800 m<sup>2</sup> und die Innenstadt mit rd. 13.700 m<sup>2</sup> verzeichnen. In den Randlagen fiel die Nachfrage wesentlich schwächer aus.

**MIETEN**

Trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen blieben die Mieten relativ stabil. Die Spitzenmiete lag zum 30.06.2021 bei 25 €/m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt konnten im gesamten Stadtgebiet 16,30 €/m<sup>2</sup> erzielt werden. Bei beiden Werten ist dies ein marginaler Rückgang von rd. 2,0 % im Vergleich zum Vorjahr.

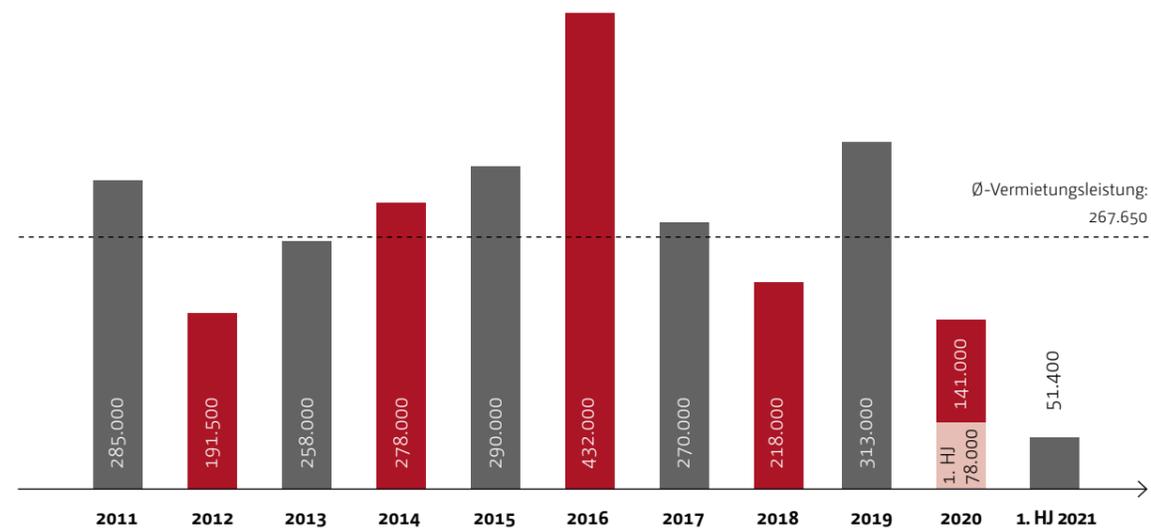
**PROGNOSE**

Bereits im laufenden Jahr hat das Angebot an Untermietflächen zugenommen. Zusätzlich haben einige Großnutzer bereits Verträge gekündigt, die in den

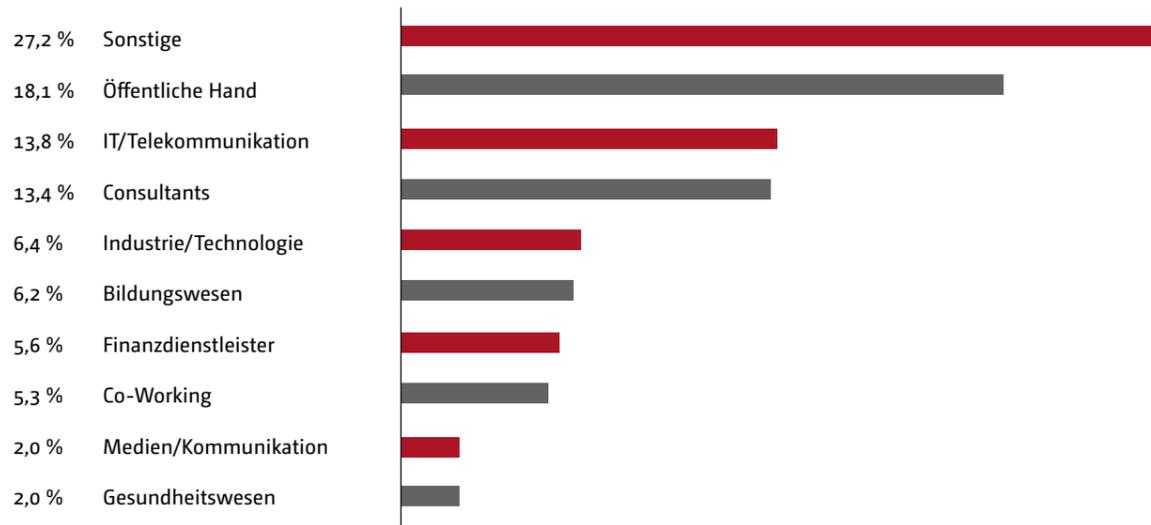
kommenden ein bis zwei Jahren vor allem in den Randlagen für eine deutliche Zunahme des Flächenangebotes sorgen werden.

Trotz des schwachen Ergebnisses im ersten Halbjahr, lassen einige Großgesuche am Markt auf einen deutlich höheren Umsatz in der zweiten Jahreshälfte hoffen. Der Jahresumsatz könnte sich damit wenigstens wieder auf Vorjahresniveau einpendeln. 2020 lag der Flächenumsatz bei rd. 141.000 m<sup>2</sup>.

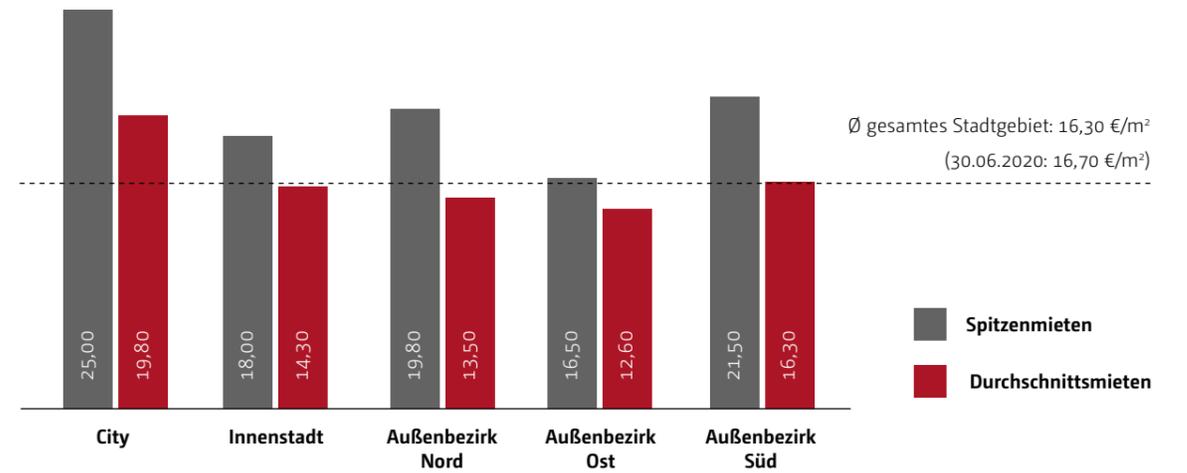
**VERMIETUNGSLEISTUNG BÜROFLÄCHEN STUTT GART 2010 BIS 30.06.2021 IN M<sup>2</sup>**



**FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN**



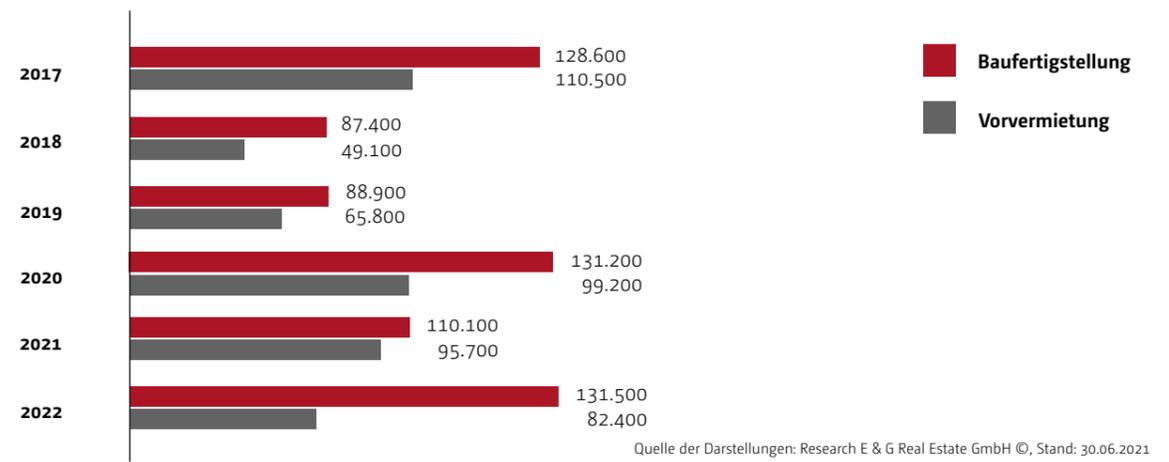
**SPITZEN- & DURCHSCHNITZMIETEN ZUM 30.06.2021 IN €/M<sup>2</sup>**



**VERMIETUNGSLEISTUNG IN STUTT GART UND DEN TEILMÄRKTEN ZUM 30.06.2021 IN M<sup>2</sup>**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1. HJ 2021
City	32.800	63.000	61.500	34.600	53.100	65.700	52.800	51.600	27.400	52.200	19.400	13.800
Innenstadt	66.600	97.500	58.400	51.000	44.200	53.500	32.200	39.300	28.400	35.200	22.400	13.700
Vaihingen/Möhringen	26.200	56.300	18.200	62.000	34.700	56.300	141.200	52.000	30.200	32.600	20.800	7.100
Fasanenhof	5.300	12.500	7.400	5.700	9.100	10.300	19.600	18.600	6.700	12.000	3.200	1.100
Feuerbach/Zuffenhausen	28.500	24.800	18.700	27.200	34.700	37.400	64.700	5.800	54.600	71.400	18.300	2.500
Degerloch	2.100	4.000	4.800	1.900	1.500	1.300	7.100	9.700	3.200	21.600	6.400	1.900
Weilimdorf	11.400	5.500	5.300	7.700	30.900	42.900	33.100	18.100	15.400	29.200	11.100	200
Bad Cannstatt/Wangen	8.300	13.400	12.000	19.800	54.900	15.100	45.500	11.800	34.500	48.100	30.100	7.000
Leinfelden-Echterdingen	12.800	8.000	5.200	47.900	14.900	7.500	35.800	63.100	17.600	10.700	9.300	4.100
<b>Gesamt</b>	<b>194.000</b>	<b>285.000</b>	<b>191.500</b>	<b>258.000</b>	<b>278.000</b>	<b>290.000</b>	<b>432.000</b>	<b>270.000</b>	<b>218.000</b>	<b>313.000</b>	<b>141.000</b>	<b>51.400</b>

**FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN IN STUTT GART IN M<sup>2</sup>**



## Ihre Ansprechpartnerinnen & Ansprechpartner

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

#### Sie erreichen uns unter:

**T** — +49 711/20702-700

**F** — +49 711/20702-702

#### Informationen im Internet:

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

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

#### Folgen Sie uns:



**ULRICH NESTEL**  
Partner  
Leiter Bürovermietung & Einzelhandel  
**T** — +49 711/20702-710  
**M** — [Ulrich.Nestel@eug-re.de](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)



**ALJOSCHA NIKOLOFF**  
Berater Bürovermietung  
**T** — +49 711/20702-713  
**M** — [Aljoscha.Nikoloff@eug-re.de](mailto:Aljoscha.Nikoloff@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 ROCKEL-FREUND**  
Vertriebsassistentin  
**T** — +49 711/20702-704  
**M** — [Katharina.Rockel-Freund@eug-re.de](mailto:Katharina.Rockel-Freund@eug-re.de)

## Unsere Standorte

### E & G Immobilien

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

#### E & G REAL ESTATE STUTT GART

Börsenplatz 1 **T** — +49 711/20702-700  
70174 Stuttgart **M** — [stuttgart@eug-re.de](mailto:stuttgart@eug-re.de)

#### E & G REAL ESTATE MÜNCHEN

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

#### E & G PRIVATE IMMOBILIEN STUTT GART

Börsenplatz 1 **T** — +49 711/20702-800  
70174 Stuttgart **M** — [stuttgart@eug-pi.de](mailto:stuttgart@eug-pi.de)

#### E & G PRIVATE IMMOBILIEN ESSLINGEN

Pliensastraße 7 **T** — +49 711/310 593 9-0  
73728 Esslingen **M** — [esslingen@eug-pi.de](mailto:esslingen@eug-pi.de)

#### E & G PRIVATE IMMOBILIEN LUDWIGSBURG

Stadtkirchenplatz 4 **T** — +49 7141/29 99 19-0  
71634 Ludwigsburg **M** — [ludwigsburg@eug-pi.de](mailto:ludwigsburg@eug-pi.de)

#### E & G PRIVATE IMMOBILIEN SINDELFINGEN

Planiestraße 15 **T** — +49 7031/73 44 68-0  
71063 Sindelfingen **M** — [sindelfingen@eug-pi.de](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 2021 Top-3-Deals

- Turm am Mailänder Platz, City: STRABAG Real Estate (Verkäufer), Union Investment (Käufer), ca. 137 Mio. Euro
- Projekt Staffenberg, Innenstadt: EPPLE GmbH (Verkäufer), Wirtgen Invest (Käufer), ca. 100 Mio. Euro
- Zuckerle Quartier, Bad Cannstatt: Whitecrow Holding (Verkäufer), Quaterback Immobilien AG (Käufer), ca. 75 Mio. Euro



## Transaktionsvolumen nimmt im zweiten Quartal zu

Auf dem Stuttgarter Immobilien-Investmentmarkt wurde im zweiten Quartal 2021 rund 301 Mio. Euro investiert und damit rund 65 % mehr als im Vorjahresquartal. Dieses war Corona-bedingt mit 182 Mio. Euro extrem schwach ausgefallen. Zusammen mit dem ersten Quartal ist das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2021 aber mit ca. 560 Mio. Euro nochmals rund 93 Mio. Euro geringer als im Vorjahreszeitraum.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN

Das Jahr 2021 ist schwach im ersten Quartal gestartet. Dies konnte auch mit einem recht ordentlichen zweiten Quartal nicht mehr aufgeholt werden. Dominiert wurde das zweite Quartal durch den Turm am Mailänder Platz, eine Hoteltransaktion von der STRABAG Real Estate an die Union Investment mit einem Volumen von ca. 137 Mio. Euro. Dieser Deal, die bislang größte Transaktion 2021, machte schon rund 46 % des Gesamtvolumens aus. Eine weitere Großtransaktion gab es im Bereich Wohnen. Die Wirtgen Invest erwarb in einem Forward Deal 90 hochwertige Wohnungen für knapp 100 Mio. Euro von der EPPLE GmbH. Damit spielten Bürotransaktionen im zweiten Quartal keine wesentliche Rolle.

### VERKÄUFERGRUPPEN

Auf Verkäuferseite stärkten die Projektentwickler nochmals ihre dominierende Rolle. Nachdem schon im ersten Halbjahr 2020 rund 52 % des Volumens auf die Konten der Entwickler ging, waren es in den ersten 6 Monaten dieses Jahres sogar 68 % der Transaktionssumme. Abgeschlagen auf Platz zwei und drei folgen die privaten Eigentümer mit 17 % sowie die Banken mit 10 %.

### KÄUFERGRUPPEN

Bei der Käufergruppe waren erstmals Privatinvestoren führend mit einem Anteil von 27 %, gefolgt von den offenen Publikumsfonds mit 24 %. Versicherungen, 2020 noch für über die Hälfte des Transaktionsvolumens verantwortlich, unterzeichneten 2021 noch keinen einzigen Kaufvertrag.

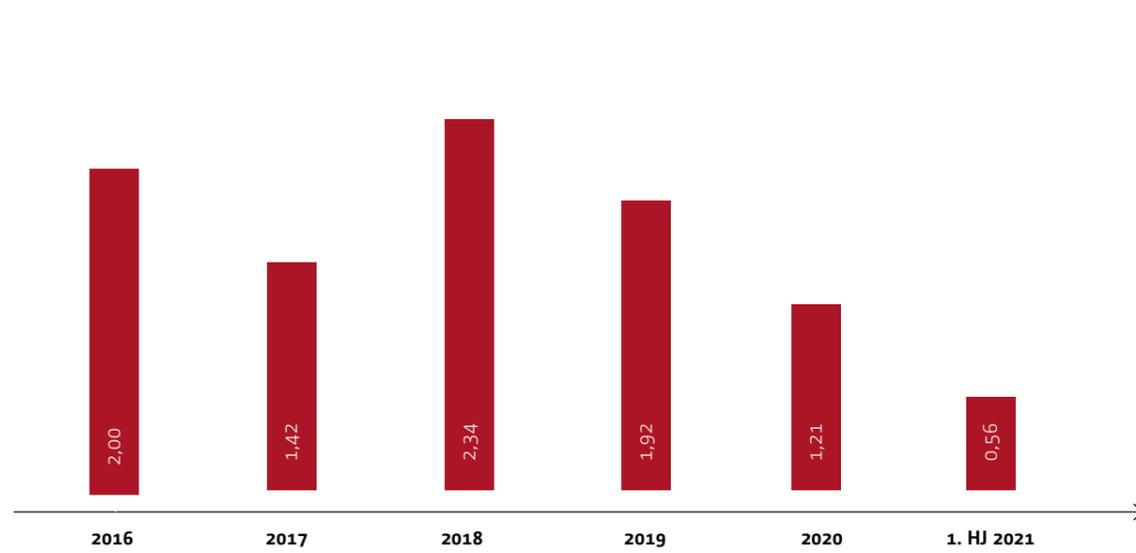
### NUTZUNGSARTEN

Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 17 Transaktionen getätigt, davon etwa ein Drittel im einstelligen Millionenbereich. Nur vier Deals lagen jenseits der 50 Mio. Euro. Einen klaren Fokus der Investoren gab es nicht zu verzeichnen, so lagen die Assetklassen Büro (29 %), Hotel (24 %) und Wohnen (20 %) recht eng beieinander. Die Nutzungsart Büro, im Vorjahreshalbjahr noch bei einem Anteil von 63 %, hat damit die Dominanz vorerst verloren. Ebenso hatten Development geeignete Grundstücke mit nur 8 % weniger Gewicht als im ersten Halbjahr 2020 (21 %).

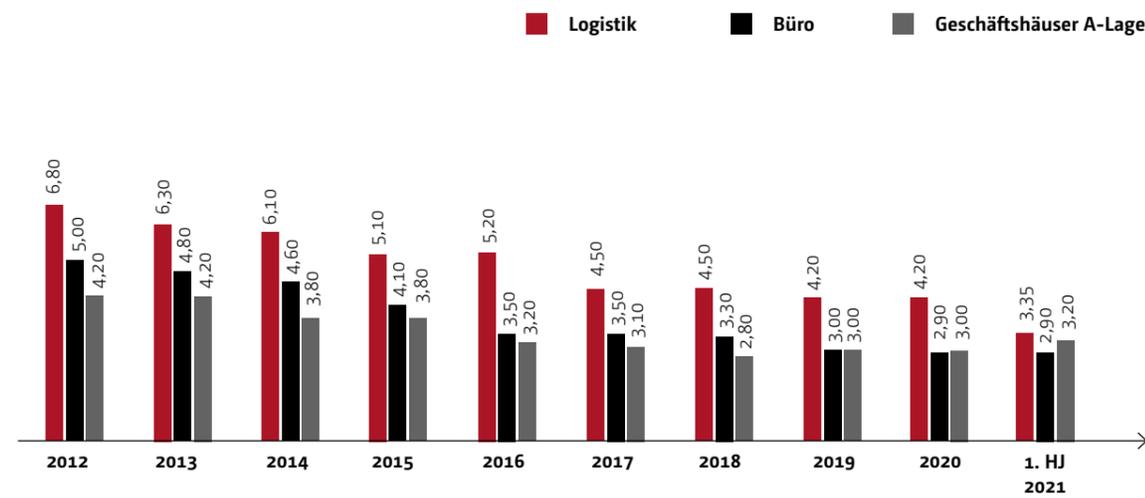
### PROGNOSE

Nachdem die Corona-Pandemie in weiten Teilen Europas einen Teil ihres Schreckens verloren zu haben scheint, ist zunehmend wieder mehr Bewegung am Investmentmarkt zu verspüren. Viele Verkäufe wurden strategisch zurückgehalten, kommen nun aber vermehrt auf den Markt. Dies wird auch zu höheren Umsätzen in den verbleibenden zwei Quartalen führen. Auch wenn sich nicht alle Assetklassen gleich schnell erholen werden, ist für 2021 ein Transaktionsvolumen von rund 1,5 Mrd. Euro realistisch.

TRANSAKTIONSVOLUMEN STUTT GART\* IN MILLIARDEN EURO

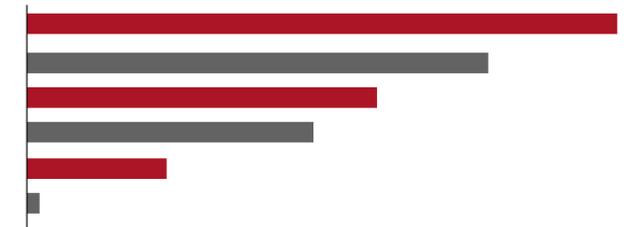


SPITZENRENDITEN (NETTOANFANGSRENDITEN) FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN %



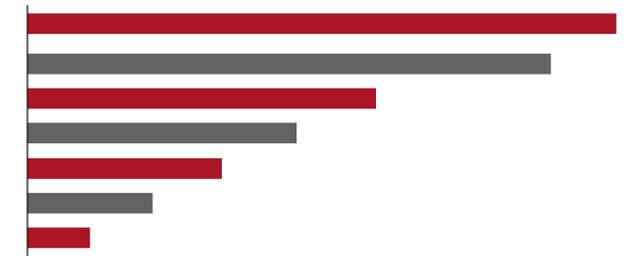
NUTZUNGSARTEN

- 29,0 % Büro
- 24,0 % Hotel
- 20,0 % Wohnen
- 17,0 % Mischnutzung
- 8,0 % Grundstücke/Development
- 1,0 % Einzelhandel



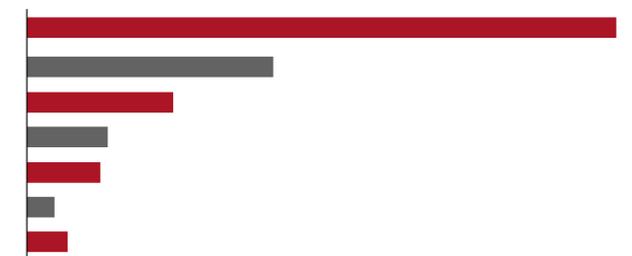
KÄUFERGRUPPEN

- 27,0 % Private Anleger
- 24,0 % Offene Publikumsfonds
- 16,0 % Offene Immobilienfonds/Spezialfonds
- 13,0 % Börsennotierte Immobilien AGs/REITs
- 10,0 % Fondsmanager
- 6,0 % Projektentwickler
- 3,0 % Öffentliche Hand



VERKÄUFERGRUPPEN

- 51,8 % Projektentwickler
- 18,3 % Corporates
- 11,9 % Private-Equity-Fonds/Opportunity-Fonds
- 6,4 % Börsennotierte Immobilien AGs/REITs
- 6,0 % Private Anleger
- 2,1 % Bestandshalter
- 3,5 % Sonstige



## Ihre Ansprechpartnerinnen & Ansprechpartner Unser Team in Stuttgart freut sich auf Sie!

### Sie erreichen uns unter:

**T** — +49 711/20702-700

**F** — +49 711/20702-702

### Informationen im Internet:

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

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

### Folgen Sie uns:



**BJÖRN HOLZWARTH**  
geschäftsführender Gesellschafter

**T** — +49 711/20702-720

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



**STEFFEN MAYER**  
Berater Investment

**T** — +49 711/20702-725

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



**SINAH NICK**  
Vertriebsassistentin

**T** — +49 7031/7344-708

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



**ELISA KOWALEVSKI**  
Vertriebsassistentin

**T** — +49 711/20702-709

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

Bildnachweise:  
Umschlag, Seite 3 und 10:  
© [www.campus-fasanenhof.de](http://www.campus-fasanenhof.de)  
Seite 8 und 14:  
© E & G Real Estate GmbH

## 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-Gerbeimmobilienstandorten  
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

**F** — +49 711/20702-702

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

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

Folgen Sie uns:



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



GERMAN  
PROPERTY  
PARTNERS