STUTTGART - EIN SOLIDER START

Büro- & Investmentmarktbericht 1. Halbjahr 2019

E&G REAL ESTATE

GERMAN PROPERTY PARTNERS

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

E & G REAL ESTATE MÜNCHEN

Herzog-Rudolf-Straße 1
80539 München

T — +49 89/1795 94-0
M — info@eug-re.de

E & G PRIVATE IMMOBILEN STUTTGART

Börsenplatz 1
70174 Stuttgart

T — +49 711/20702-800
M — 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

E & G PRIVATE IMMOBILEN LUDWIGSBURG

Stadtkirchenplatz 4
71634 Ludwigsburg

T — +49 7141/29 99 19-0
M — ludwigsburg@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILEN SINDELFINGEN

Planiestraße 15
71063 Sindelfingen

T — +49 7031/73 44 68-0
M — sindelfingen@eug-pi.de

HAFTUNGSHINWEIS: Die Erstellung dieser Studie wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit der durchgeführten 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.

INHALT

BÜROMARKT 1. HJ 2019

05 Vorjahresergbnis im 1. Halbjahr getoppt

06 Vermietungsleistung
Flächenumsatz der Branchen

07 Durchschnittsmieten
Spitzenmieten City
Fertigstellungsvolumen

INVESTMENTMARKT 1. HJ 2019

11 Investmentmark startet ordentlich

12 Transaktionsvolumen
Spitzenrenditen

13 Nutzungsarten
Käufergruppen
Verkäufergruppen

IHRE ANSPRECHPARTNER

08 Team Bürovermietung

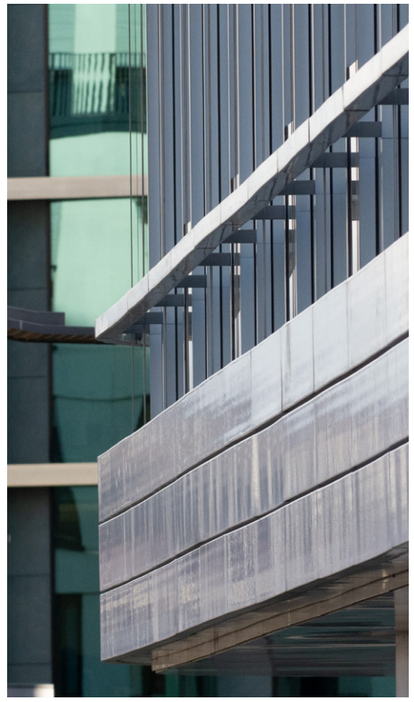
14 Team Investment

E & G REAL ESTATE & GPP

02 Unsere Standorte

09 Unsere Leistungen

15 Unser Netzwerk



Stuttgarter Büromarkt 1. Halbjahr 2019
Top-3-Verträge

- **Vektor Informatik GmbH,** Weissacher Str. 11, ca. 25.000 m²
- **Siemens AG,** Schwieberdinger Str. 95-97, ca. 20.000 m²
- **Horvath & Partner,** Rotebühlstr. 98-100, ca. 6.350 m²

Vorjahresergebnis im 1. Halbjahr
getoppt

Mit einem Flächenumsatz von rund 142.000 Quadratmeter lag das Ergebnis zum 30.06.2019 mit einem Plus von 18,00 % über dem Vorjahresergebnis. Eigennutzer spielten im ersten Halbjahr kaum eine Rolle im Vergleich zu den vergangenen Jahren.

TEILMARKTZAHLEN

	Flächenumsatz in m²	Angebotsreserve in m²
City	19.300	16.600
Innenstadt	20.200	26.400
Weilimdorf	27.200	8.100
Bad Cannstatt/Wangen	9.000	16.900
Leinfelden-Echterdingen	4.500	13.000
Degerloch	400	14.500
Feuerbach/Zuffenhausen	30.300	11.700
Fasanenhof	9.000	27.000
Vaihingen/Möhringen	22.100	33.800

FLÄCHENUMSATZ

Den größten Abschluss im ersten Halbjahr 2019 stellte eine Projektanmietung der Vector Informatik GmbH über rund 25.000 Quadratmeter in Stuttgart Weilimdorf im Projekt „W9“ dar. Den zweitgrößten Mietvertrag unterzeichnete die Siemens AG für rund 20.000 Quadratmeter Bürofläche auf dem neu entstehenden Campus „Urbanic“ in Stuttgart Zuffenhausen. Beeinflusst durch die beiden Großverträge wurden die meisten Flächen von Unternehmen aus der Industrie sowie aus der IT- und Telekommunikationsbranche nachgefragt. Entsprechend waren auch die Flächenumsätze in den beiden nördlichen Teilmärkten Stuttgart Feuerbach und Stuttgart Weilimdorf am höchsten, gefolgt von der Stuttgarter Innenstadt.

LEERSTANDSQUOTE

Nach wie vor ist der Stuttgarter Büromarkt im Hinblick auf das Flächenangebot äußerst angespannt. Zum 30.06.2019 standen im Stadtgebiet Stuttgart inkl. Leinfelden-Echterdingen nur noch rund 168.000 Quadratmeter Bürofläche zum kurzfristigen Bezug zur Verfügung. Bei einem Gesamtflächenbestand von rund 8,00 Mio. Quadratmeter entsprach dies einer Leerstandsquote von rund 2,13 %. In der City lag die Leerstandsquote sogar nur noch bei rund 0,80 %, in der Innenstadt bei ca. 1,60 %.
Eine Entspannung ist in den nächsten beiden Jahren kaum in Sicht, denn von den kommenden Projekten in 2019 und 2020 sind bereits rund 53,0 % vorvermietet.

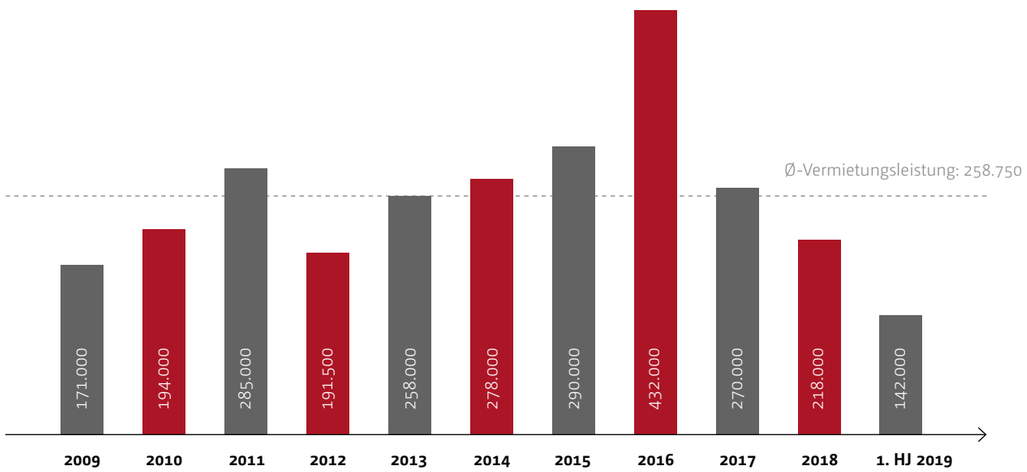
MIETEN

Zwar gab es in der Stuttgarter City wenige Abschlüsse im Neubaubereich, allerdings konnten hochwertige Bestandsflächen teilweise mit deutlichen Mietpreissteigerungen im Markt platziert werden. Während die Durchschnittsmiete mit 9,00 % von 14,60 Euro pro Quadratmeter im Vorjahr auf 15,90 Euro pro Quadratmeter recht deutlich angestiegen ist, gab es bei der Spitzenmiete einen moderaten Anstieg um 2,00 % auf 24,00 Euro pro Quadratmeter (30.06.2018: 23,50 Euro pro Quadratmeter).

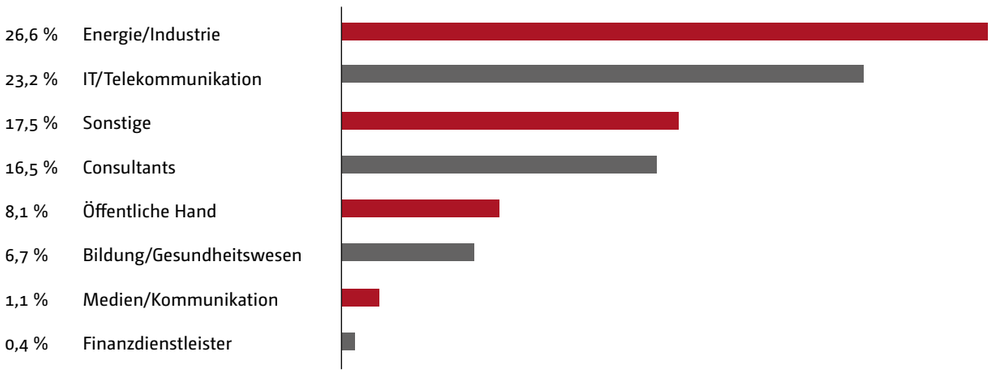
PROGNOSE

Das geringe Fertigstellungsvolumen und wenig freiwerdende Bestandsflächen werden zu einer weiteren Reduzierung der Angebotsreserve führen. Eine Entspannung ist in den kommenden beiden Jahren kaum in Sicht, so dass ein weiterer Anstieg der Mietpreise zu erwarten ist, wenn es zu keiner gesamtwirtschaftlich Eintrübung kommt. 2019 zeigte sich bereits zum ersten Halbjahr mit einer guten Nachfrage. Für das Gesamtjahr erwarten wir einen Flächenumsatz von 220.000 bis 230.000 Quadratmeter.

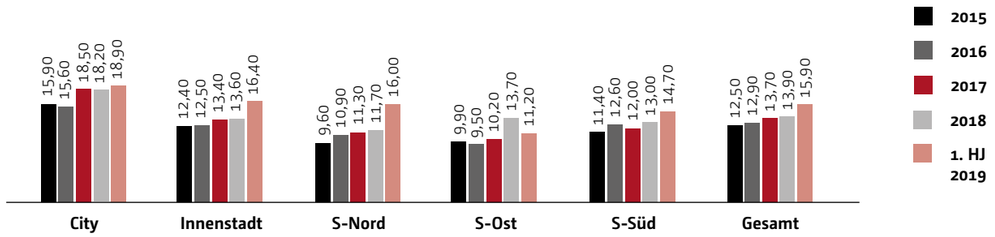
VERMIETUNGSLEISTUNG 2009 - 1. HJ 2019



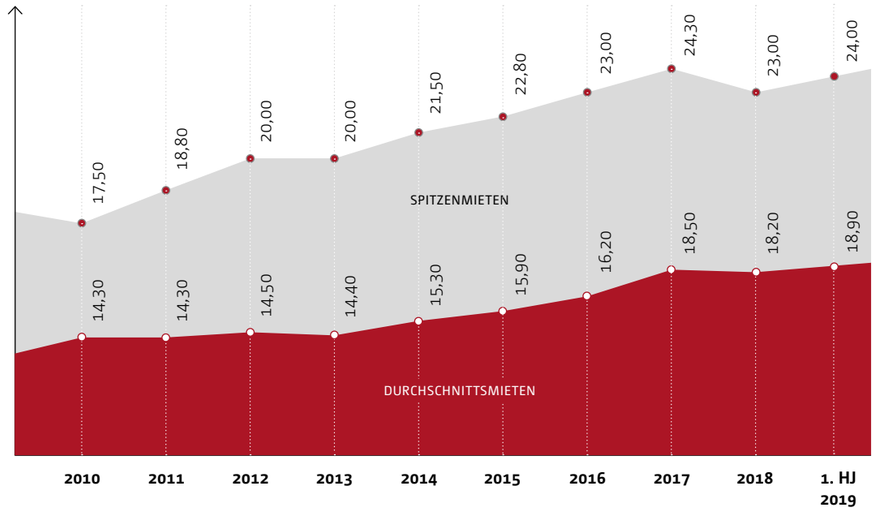
FLÄCHENUMSATZ DER BRANCHEN



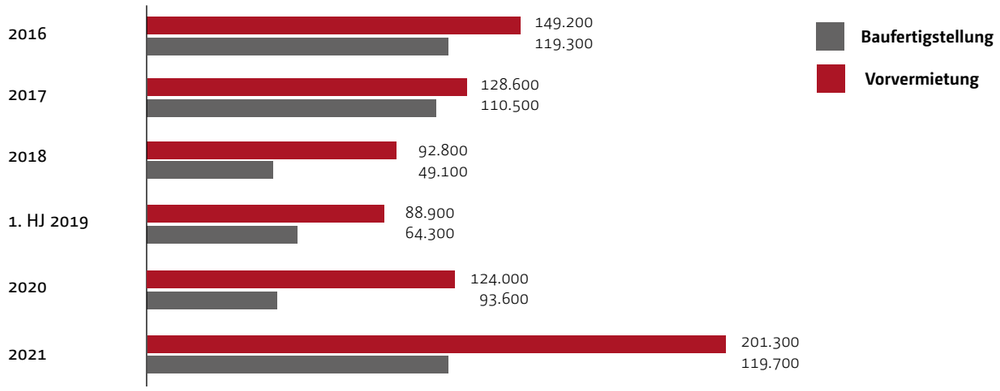
DURCHSCHNITTSMIETEN IM VERGLEICH IN €/M²



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN STUTTGART CITY IN €/M²



FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN



Quelle aller Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: Juni 2019

Ihre Ansprechpartner
Unser Bürovermietungsteam 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 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
www.bueroflaeche-stuttgart.de

ULRICH NESTEL
Leiter Bürovermietung &
Einzelhandel Stuttgart

T — +49 711/20702-710
M — Ulrich.Nestel@eug-re.de

SEBASTIAN DEGEN
Berater Bürovermietung

T — +49 711/20702-711
M — Sebastian.Degen@eug-re.de

HELGA SCHÖNER
Beraterin Bürovermietung &
Ansprechpartnerin Research

T — +49 711/20702-714
M — Helga.Schoener@eug-re.de

MATTHIAS HÄGELE
Berater Bürovermietung

T — +49 711/20702-712
M — Matthias.Haegele@eug-re.de

JESSICA NASCHKE
Beraterin Bürovermietung

T — +49 711/20702-713
M — Jessica.Naschke@eug-re.de

KATHARINA BARWIND
Vertriebsassistentin

T — +49 711/20702-704
M — Katharina.Barwind@eug-re.de

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

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
- Industrie- & Logistikmarktbericht 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-immobilien.de

Stuttgarter Investmentmarkt 1. Halbjahr 2019
Top-3-Deals

- **Königsbaupassagen Stuttgart-City:** Evans Randall (Verkäufer); Antirion SGR (Käufer) ca. 280 Mio. €
- **Leo Business Campus Stuttgart-Innenstadt**: LBBW Development GmbH (Verkäufer); Barings Reals Estate (Käufer) > 130 Mio. €
- **Parkview Stuttgart-Innenstadt:** Scherbaum Unternehmensgruppe (Verkäufer); Hamburg Trust (Käufer) ca. 100 Mio. €

Investmentmarkt
startet ordentlich

Auf dem Stuttgarter Immobilien-Investmentmarkt wurden im zweiten Quartal 2019 rund 440 Millionen Euro investiert. Damit bewegt sich das Investitionsvolumen auf gleichem Niveau zum ersten Quartal. Somit betrug das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr rund 880 Millionen Euro und entspricht in etwa dem Vorjahreszeitraum.

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Gründe für das Transaktionsvolumen sind unter anderem der Verkauf der Königsbaupassagen (Königstraße 26) und der Verkauf des Leo Business Campus (Löwentor-/Pragstraße) auf die in Summe etwas weniger als die Hälfte des Transaktionsvolumens entfielen. Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten rund 30 Transaktionen getätigt, davon etwa 50,0 % im zweistelligen Millionenbereich.

NUTZUNGSARTEN

Der Fokus der Investoren lag – unter anderem aufgrund der Veräußerung der Königsbaupassagen an Antirion SGR – auf der Nutzungsart Einzelhandel mit rund 40,0 % Anteil am Transaktionsvolumen, gefolgt von Büroimmobilien mit etwa 29,0 %. Globale Wohnungsverkäufe machten einen Anteil von etwa 16,0 % aus. Auf Portfoliotransaktionen entfielen ca. 8,0 % der Abschlüsse.

KÄUFERGRUPPEN

Als Käufer waren Versicherungen mit ca. 36,0 % Anteil am Transaktionsvolumen die dominierende Gruppe. Ebenfalls hatten Offene Immobilienfonds mit rund 27,0 % Marktanteil einen bedeutenden Anteil am Investmentumsatz. Weitere Käufergruppen spielten im ersten Halbjahr nur eine untergeordnete Rolle. Internationale Investoren machten einen Anteil von rund 54,0 % aus.

VERKÄUFERGRUPPEN

Auf der Verkäuferseite waren Private-Equity-Fonds mit einem Anteil von etwa 32,0 % am Transaktionsvolumen dominierend, gefolgt von Projektentwicklern und Corporates/Eigennutzern/Non-Properties mit rund 25,0 % bzw. 17,0 % Marktanteil. Alle weiteren Verkäufergruppen bewegten sich im einstelligen Prozentbereich, sodass diese keine gravierende Rolle spielten.

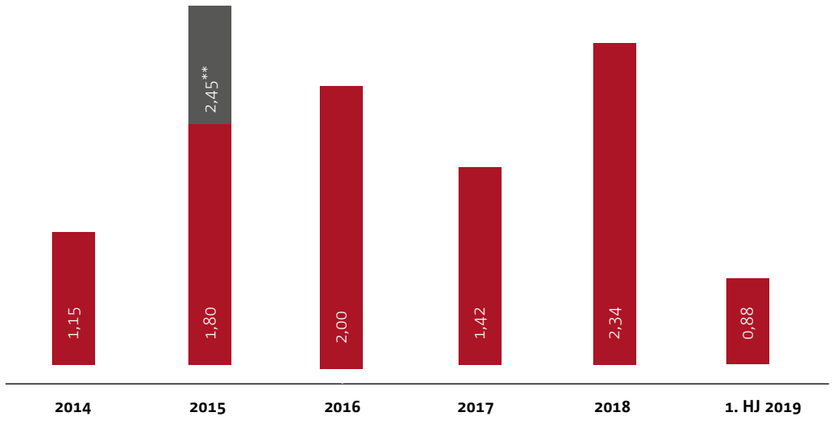
RENDITEN

Die Renditen bewegen sich weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Bruttospitzenrendite für Büroobjekte ist nochmals deutlich gesunken und lag bei 3,3 %. Für Geschäftshäuser in A-Lagen konnte aufgrund mangelnder Transaktionen keine neue Spitzenrendite ermittelt werden. Mit den bisherigen 3,5 % ist diese nun erstmals höher als bei Büroimmobilien. Für Logistikimmobilien bewegte sich die Bruttospitzenrendite bei 4,5 %.

PROGNOSE

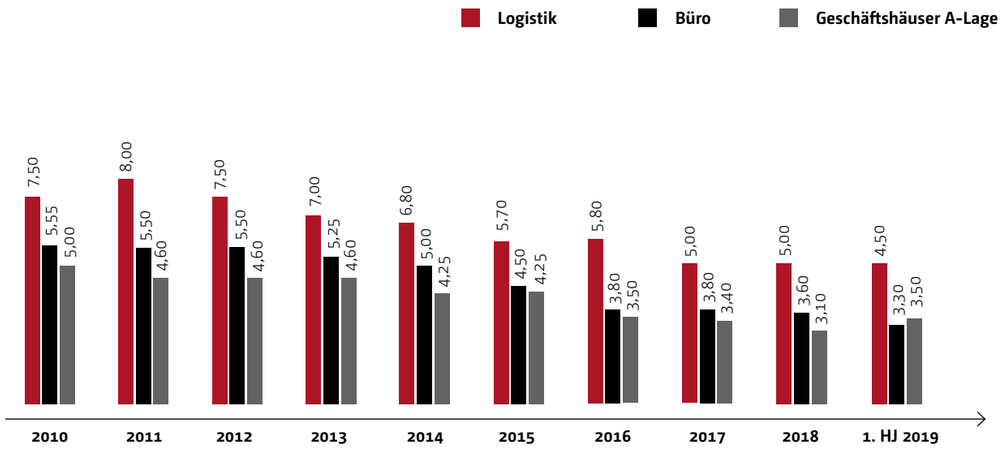
Aufgrund des guten Jahresauftaktes und noch ausstehenden Transaktionen im zwei- und dreistelligen Millionenbereich ist mit einem umsatzstarken Jahr auf dem Stuttgarter Immobilien-Investmentmarkt zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass 2019 ein Jahrestransaktionsvolumen von rund 1,75 Milliarden Euro realisiert wird.

TRANSAKTIONSVOLUMEN STUTTGART* IN MILLIARDEN EURO

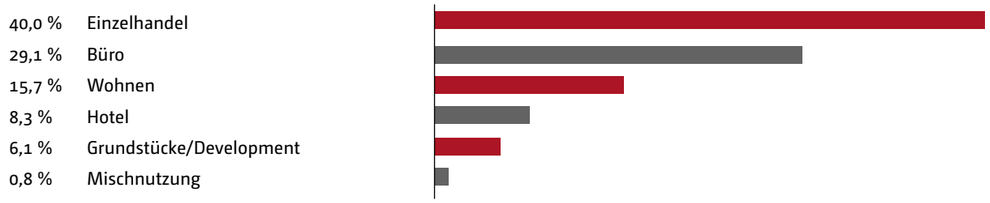


* inkl. Leinfelden-Echterdingen
** inkl. Wohnportfolio

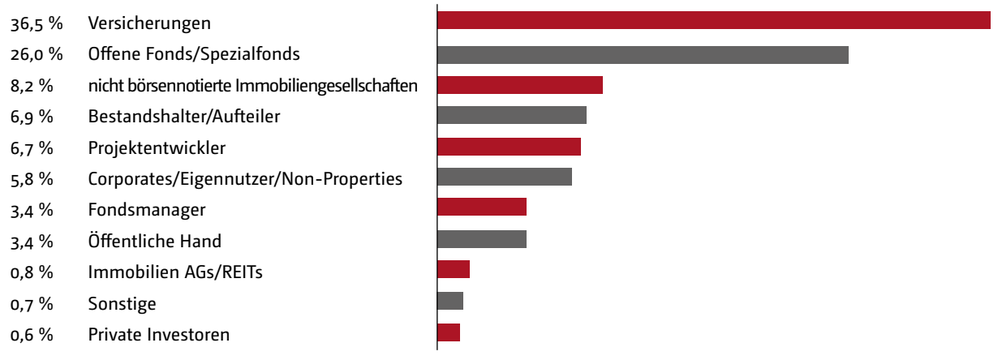
SPITZENRENDITEN (BRUTTOANFANGSRENDITEN) FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN %



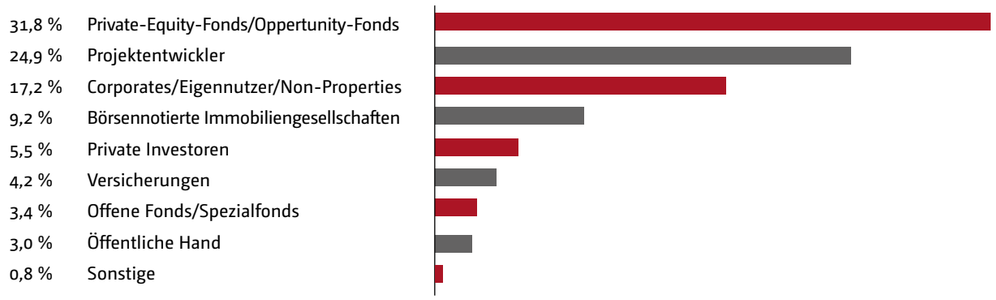
NUTZUNGSARTEN



KÄUFERGRUPPEN



VERKÄUFERGRUPPEN



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 30.06.2019

Ihre Ansprechpartner
Unser Investmentteam reut 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
www.bueroflaeche-stuttgart.de

BJÖRN HOLZWARTH
geschäftsführender Gesellschafter

T — +49 711/20702-720
M — Bjoern.Holzwarth@eug-re.de

SIMONE WIEDMANN
Beraterin Investment &
Ansprechpartnerin Research

T — +49 711/20702-724
M — Simone.Wiedmann@eug-re.de

MICHAEL LINDEN
Berater Investment

T — +49 711/20702-722
M — Michael.Linden@eug-re.de

STEFAN KNÖDLER
Berater Investment

T — +49 711/20702-721
M — Stefan.Knoedler@eug-re.de

KATJA SIEMER
Vertriebsassistentin

T — +49 711/20702-708
M — Katja.Siemer@eug-re.de

JENNIFER ZIMMERMANN
Vertriebsassistentin

T — +49 711/20702-706
M — Jennifer.Zimmermann@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.

GERMAN
PROPERTY PARTNERS

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

E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

T — +49 711/20702-700
F — +49 711/20702-702
E — info@eug-re.de
W — www.eug-realestate.de

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

GERMAN
PROPERTY
PARTNERS