

STUTTGART – MÜNCHEN – SÜDDEUTSCHLAND

Investmentmarktbericht 2020/2021

E&G REAL ESTATE



**SPEZIAL:
FREIBURG**

DESIGN OFFICES



INHALT

INVESTMENTMARKT STUTTGART 2020/2021

05	Investmentmarkt Stuttgart schrumpft auf 1,21 Milliarden Euro
06	Transaktionsvolumen & Spitzenrenditen
07	Nutzungsarten, Käufer- & Verkäufergruppen
08	Investitionsschwerpunkte Stuttgart 2020
09	Fazit & Prognose 2021

INVESTMENTMARKT MÜNCHEN 2020/2021

11	Investmentmarkt München – mehr als 50 Prozent weniger Umsatz
12	Transaktionsvolumen & Spitzenrenditen
13	Nutzungsarten, Käufer- & Verkäufergruppen
14	Investitionsschwerpunkte München 2020
15	Fazit & Prognose 2021

INVESTMENTMARKT SÜDDEUTSCHLAND 2020/2021

16	Spezial: Freiburg Idealer Standort für Projektentwicklungen
18	Regionalmärkte Süddeutschland Marktzahlen 2020

ANSPRECHPARTNER & STANDORTE

20	E & G REAL ESTATE
----	-------------------

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Kein Shutdown auf dem Stuttgarter Immobilien-Investmentmarkt

Im Zuge der weltweiten Gesundheitskrise zeigten sich die Investoren insgesamt zurückhaltender als in den vergangenen Jahren. Nichtsdestotrotz hat der Immobilien-Investmentmarkt in Stuttgart das Jahr 2020 mit einem erstaunlich soliden Gesamtergebnis in Höhe von rund 1,21 Milliarden Euro abgeschlossen.

Investmentmarkt Stuttgart schrumpft auf 1,21 Milliarden Euro

Das Jahr 2020 startete mit einem Volumen von etwa 470 Millionen Euro. Mit dem ersten Lockdown ab dem Ende des 1. Quartals sanken auch die Umsätze (ca. 180 Millionen Euro). Nach einer leichten Erholung im 3. Quartal und Transaktionen in Höhe von rund 365 Millionen Euro schloss das sonst so starke 4. Quartal mit einem vergleichsweise schwachen Transaktionsvolumen von lediglich 195 Millionen Euro.

Im Jahr 2020 stand auch der Stuttgarter Immobilien-Investmentmarkt im Bann der andauernden Covid-19-Pandemie mit all ihren sozialen Unwägbarkeiten und makroökonomischen Risiken. Gleichzeitig nahm der industrielle Strukturwandel in der Region Fahrt auf und spiegelte sich im Marktgeschehen. Während sich Automotiv-Nutzer vermehrt aus B- & C-Lagen zurückzogen, stiegen die Mietrisiken in der ganzen Region. Aber auch in der Krise hat sich erneut die enorme Stabilität des Stuttgarter Immobilienmarktes erwiesen, mit gleichbleibend hohen bzw. weiter gestiegenen Preisen für innerstädtische Core-Produkte.

Der Fokus der Investoren lag – unter anderem aufgrund der Veräußerung des „Bürogebäudes W9“ und des Verkaufs des „Look 21“ – auf der Nutzungsart Büro mit rund 61 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen, gefolgt von Grundstücken/Developments mit ca. 17 Prozent.

Die dominierende Käufergruppe waren in 2020 Versicherungen mit einem Transaktionsvolumen von rund 430 Millionen Euro und einem Marktanteil von etwa 36 Prozent. Auch Projektentwickler sowie offene Immobilien-Publikumsfonds und Spezialfonds traten stark am Markt

auf mit ca. 22 Prozent bzw. 14 Prozent Anteil am Investmentumsatz. Während sich andere Verkäufergruppen eher zurückhaltend zeigten, veräußerten 2020 vermehrt Projektentwickler (ca. 37 Prozent), Corporates (ca. 21 Prozent) und private Anleger (ca. 10 Prozent) ihre Assets auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt. Alle weiteren Verkäufer hatten einen Anteil von jeweils unter 10 Prozent und spielten nur eine untergeordnete Rolle.

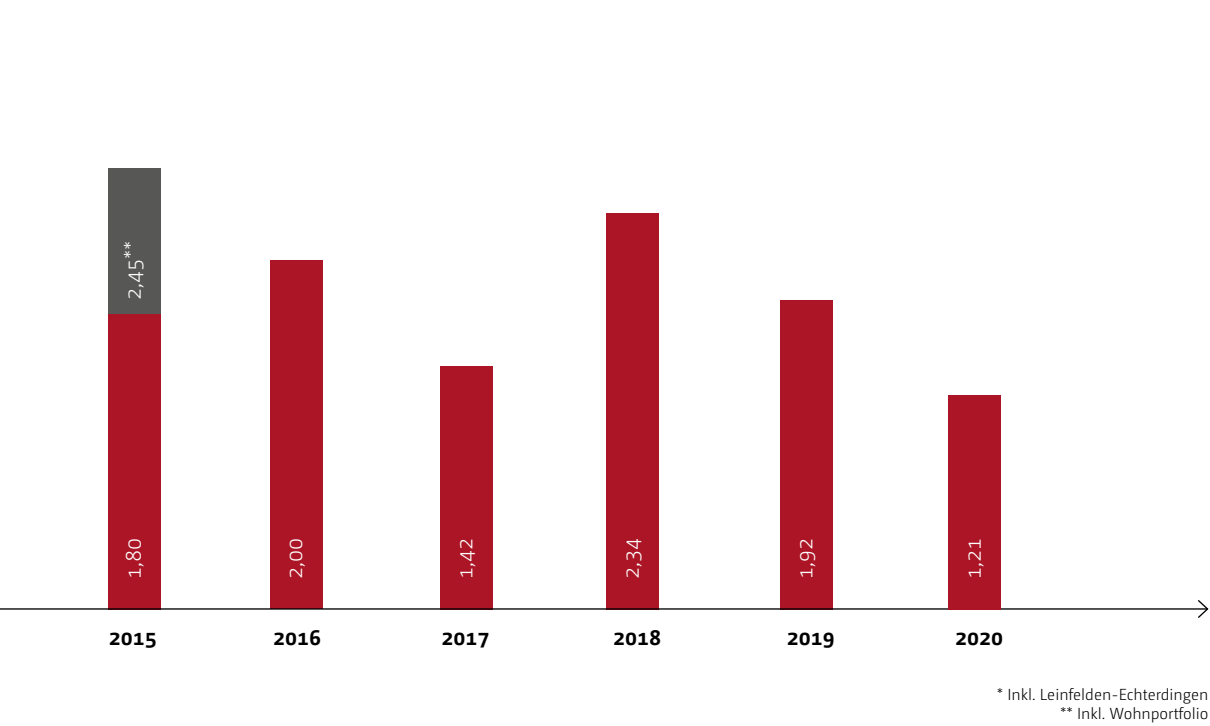
Im Vergleich zum letzten Jahr ist der Anteil ausländischer Marktteilnehmer auf Käufer- und Verkäuferseite deutlich gesunken. Er betrug rund 24 bzw. 13 Prozent. Damit beteiligten sich internationale Player lediglich in geringem Umfang am Transaktionsgeschehen.

Die Nettoanfangsrenditen für vollvermietete innerstädtische Büroinvestments sind 2020 nochmals gesunken. Faktoren bis zum knapp 32-Fachen der Jahresnettokaltmiete wurden aufgerufen. Dies entspricht einer Nettoanfangsrendite von rund 2,9 Prozent. Bei Geschäftshäusern in A-Lagen bleibt die Nettoanfangsrendite aufgrund fehlender Transaktionen bei 3,0 Prozent.

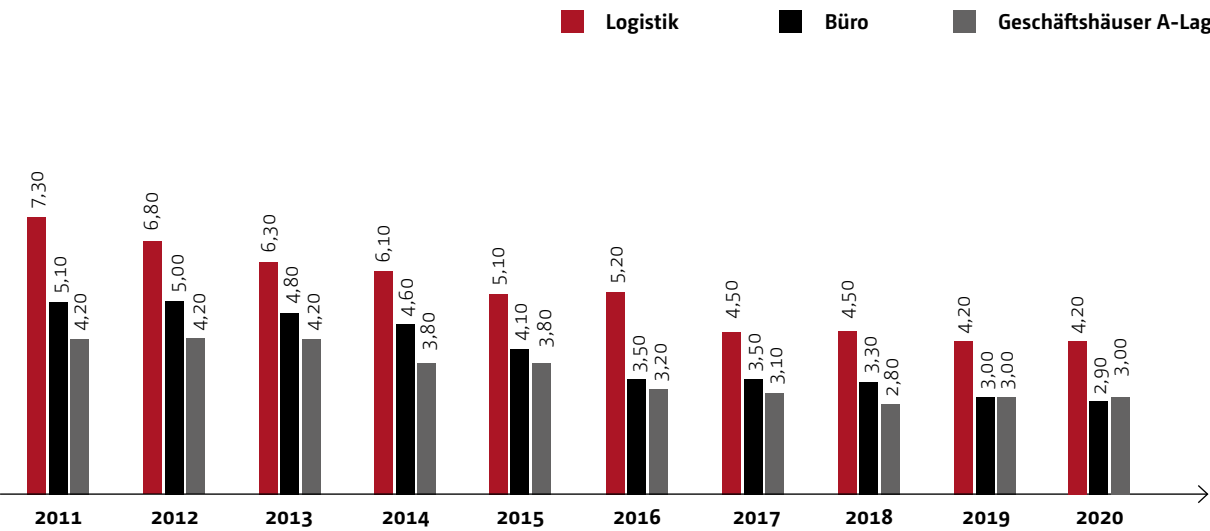
DIE DREI GRÖSSTEN TRANSAKTIONEN

Objekt	Teilmarkt	Verkäufer	Käufer	Volumen
Bürogebäude W9	Stuttgart-Weilimdorf	Wöhr + Bauer	HanseMerkur GV AG	ca. 140 Mio. €
Look 21	Stuttgart-Innenstadt	USWM-Immobilien	DIC Asset AG	> 110 Mio. €
NEO	Stuttgart-Vaihingen	W2/Competo	R + V Versicherung	ca. 105 Mio. €

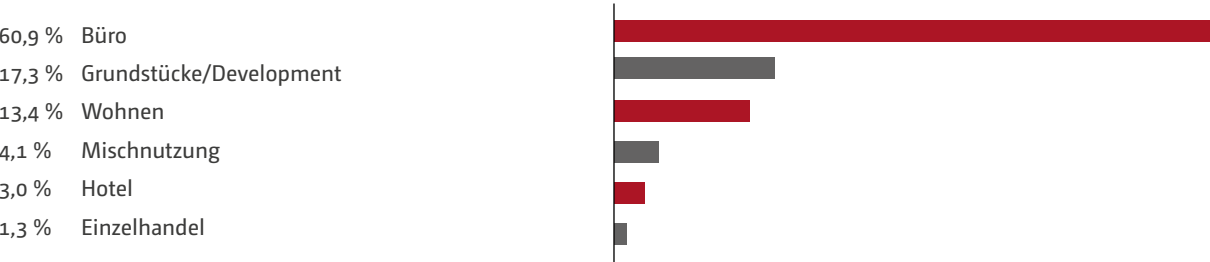
TRANSAKTIONSVOLUMEN STUTTGART* IN MILLIARDEN €



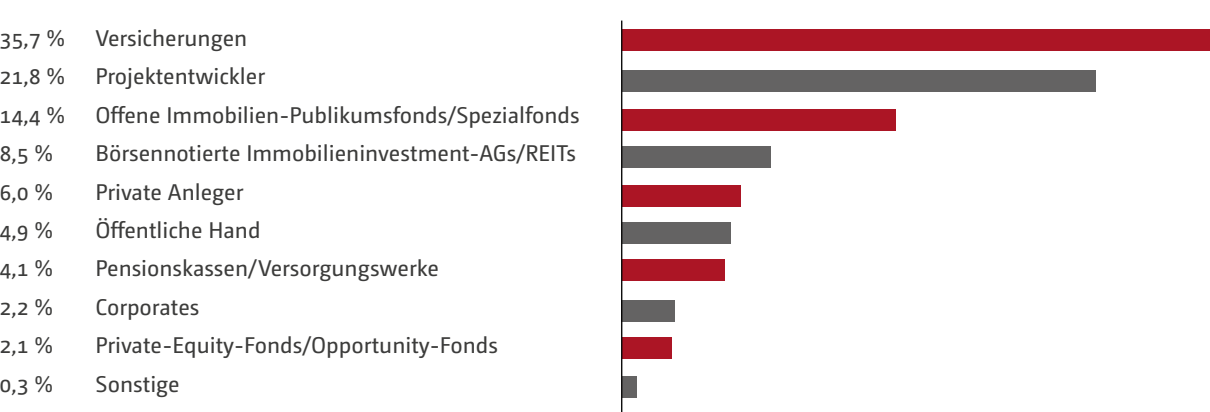
SPITZENRENDITEN (NETTOANFANGSRENDITEN) FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN %



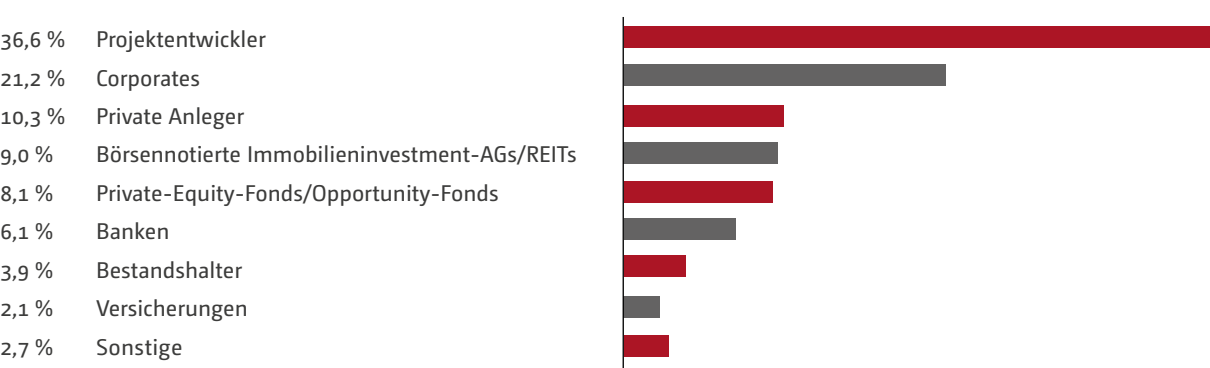
NUTZUNGSARTEN



KÄUFERGRUPPEN



VERKÄUFERGRUPPEN



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2020

Investitionsschwerpunkte Stuttgart 2020



Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2020

Fazit & Prognose 2021

2020 zeigten sich Investoren insgesamt zurückhaltend, in Produkte außerhalb der Innenstädte bzw. attraktiver Bürolagen zu investieren. Darüber hinaus musste mehr Zeit für Transaktions- und Finanzierungsprozesse einkalkuliert werden. Trotz dieser Marktrisiken schloss das Jahr mit einem erfreulich soliden Gesamtergebnis sowie mit einer

signifkanten Deal-Pipeline für 2021. Der Stuttgarter Invest- mentmarkt hat sich in der Krise mit stabilen Renditen für Core-Produkte robust gezeigt. Dieser Trend dürfte sich auch 2021 und 2022 fortsetzen. Es ist davon auszugehen, dass 2021 ein Transaktionsvolumen von rund 1,5 Milliarden Euro umgesetzt wird.



Abschlussquartal brachte Schwung in Münchner Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen auf dem Münchner Markt für gewerbliche Immobilieninvestments betrug im Jahr 2020 rund 4,58 Milliarden Euro. Dies bedeutet im direkten Vergleich mit dem Rekordjahr 2019 einen Umsatzrückgang um mehr als 50 Prozent.

Investmentmarkt München – mehr als 50 Prozent weniger Umsatz

Zieht man das Mittel der vergangenen Jahre von ca. 5,5 Milliarden Euro, liegt das Ergebnis von 2020 deutlich darunter. Trotz der deutlichen Einschränkungen und der wirtschaftlichen Ungewissheit, welche die Corona-Pandemie mit sich brachte, fällt das Ergebnis dennoch zufriedenstellend aus.

Vor allem das Abschlussquartal brachte mit einem Anteil von ca. 35 Prozent am Gesamtvolumen wieder Schwung in den Münchner Investmentmarkt. Die Gesamtanzahl der Transaktionen ging jedoch aufgrund der allgemeinen Verunsicherung im Zuge der Corona-Krise und des pandemiebedingten Lockdowns um mehr als ein Drittel zurück.

Büroimmobilien waren 2020 mit ca. 2,95 Milliarden Euro und einem Marktanteil von ca. 65 Prozent erneut die gefragteste Asset-Klasse. Ebenfalls stark am Markt waren gewerbliche Grundstücke sowie gemischt genutzte Immobilien und Objekte aus dem Bereich Industrie & Logistik. Transaktionen in diesen Asset-Klassen blieben jedoch jeweils weit unter der Marke von 1 Milliarde Euro.

Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich, wie der Verkauf des Neubauprojektes auf dem Campus „Neue Balan“ an einen Fonds der Union Investment oder der anteilige Verkauf des „Weißen Quartiers“ an ein Anlagevehikel der Deko, trugen 2020 erheblich zum Gesamtvolumen von

4,58 Milliarden Euro bei. Dabei rückten Core-Produkte in Zeiten der Gesundheitskrise noch mehr in den Anlagefokus und verzeichneten einen Anteil von deutlich über 50 Prozent am Transaktionsvolumen.

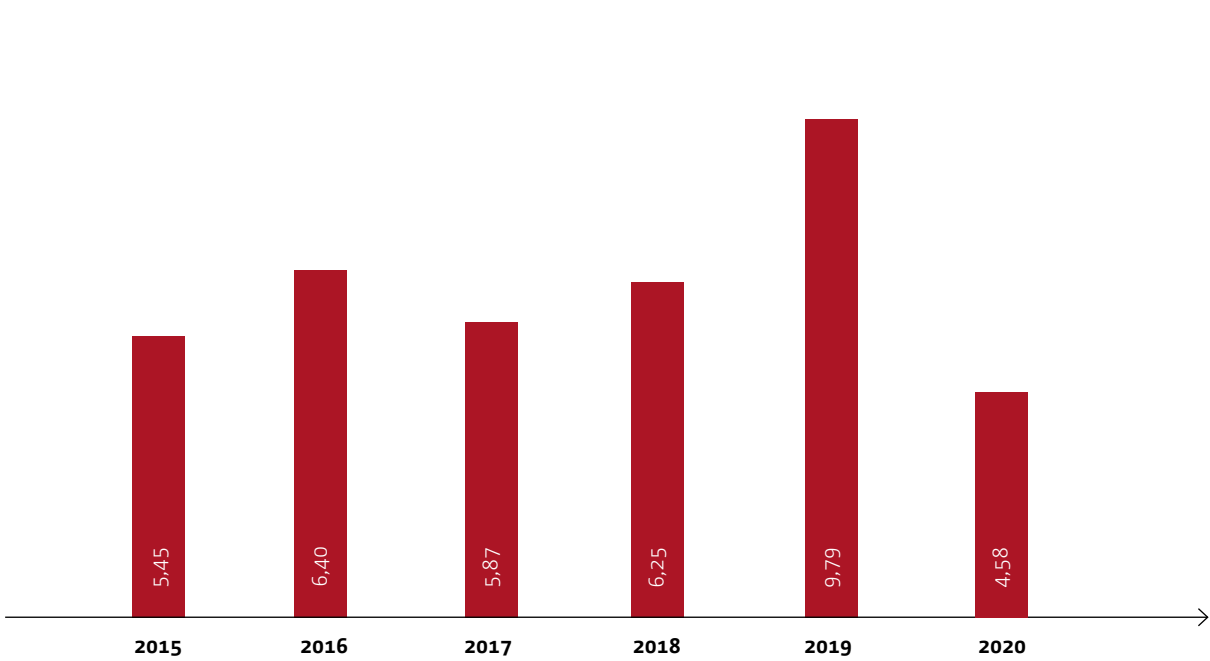
Die Nettospitzenrendite für Büroimmobilien blieb im Jahresverlauf stabil und beträgt derzeit 2,7 Prozent. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der hohen Nachfrage und Mittelzuflüsse sowie eines knappen Angebots die Renditen stabil und somit auch die Kaufpreise im laufenden Jahr auf einem hohen Niveau bleiben werden.

Ausländische Investoren konnten sich trotz Lockdown und Reisebeschränkungen einen Anteil von 36 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen sichern. Dies spiegelt das nachhaltige Vertrauen internationaler Investoren in den „sicheren Hafen“ Deutschland und die Stärke der Region München wider. Bei den Käufer- und Verkäufergruppen waren im Jahr 2020 Projektentwickler in beiden Kategorien die vorherrschenden Akteure.

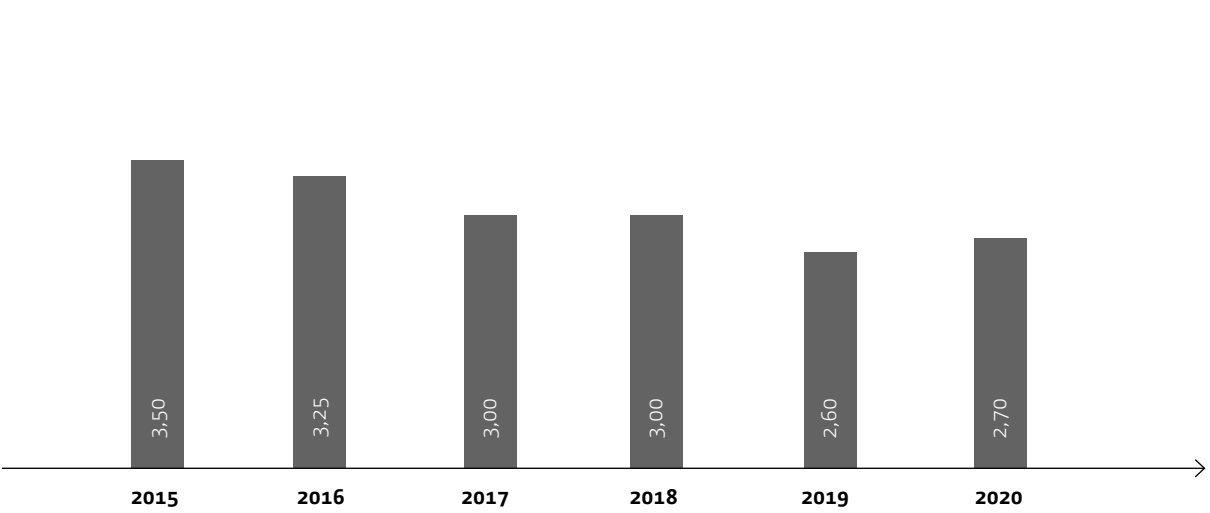
DIE DREI GRÖSSTEN TRANSAKTIONEN

Objekt	Verkäufer	Käufer	Volumen
Neue Balan 27/St.-Martin-Str./Ecke Balanstr.	Allgemeine Südboden	Union Investment	ca. 320 Mio. €
„Weißes Quartier“ Bauteil 1 + 2/St.-Martin-Str.	InfraRed	Deko	ca. 280 Mio. €
„Perlach Plaza“ Hanns-Seidl-Platz	Concrete Capital & BHB Bauträger	KGAL	ca. 250 Mio. €

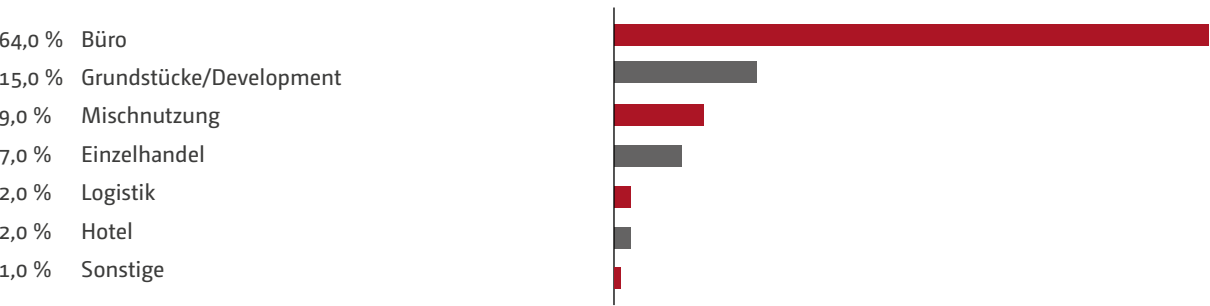
TRANSAKTIONSVOLUMEN MÜNCHEN IN MILLIARDEN €



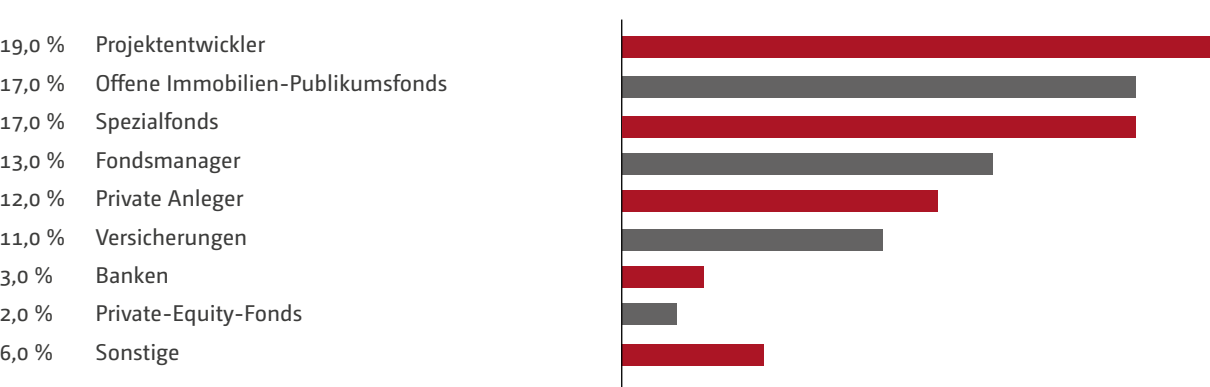
SPITZENRENDITEN (NETTOANFANGSRENDITEN) FÜR BÜROIMMOBILIEN IN %



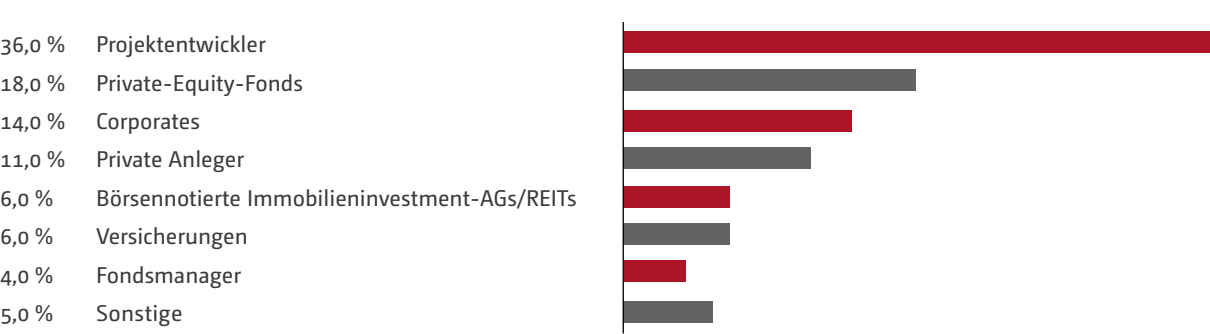
NUTZUNGSARTEN



KÄUFERGRUPPEN



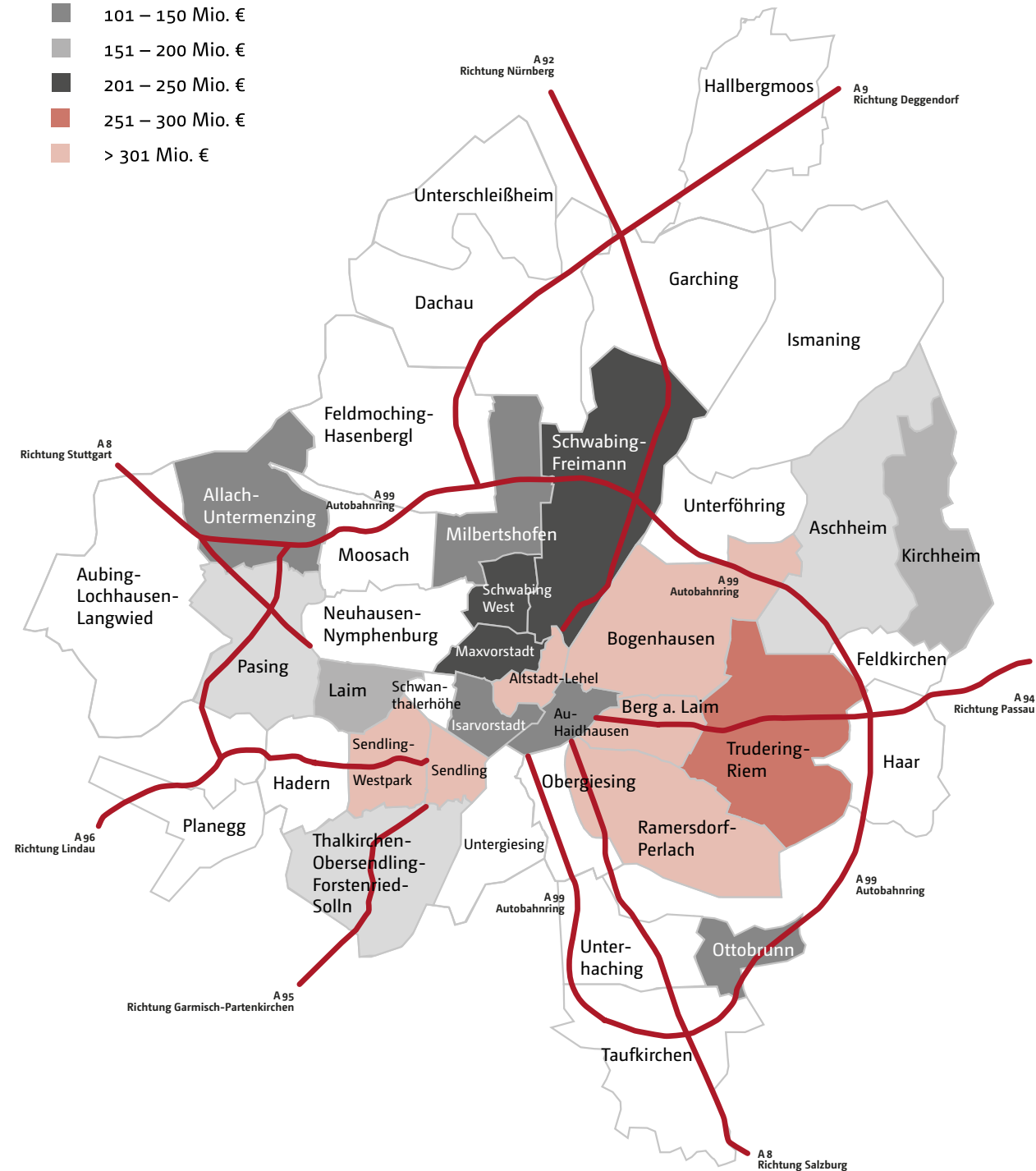
VERKÄUFERGRUPPEN



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2020

Investitionsschwerpunkte München 2020

- < 50 Mio. €
- 51 – 100 Mio. €
- 101 – 150 Mio. €
- 151 – 200 Mio. €
- 201 – 250 Mio. €
- 251 – 300 Mio. €
- > 301 Mio. €



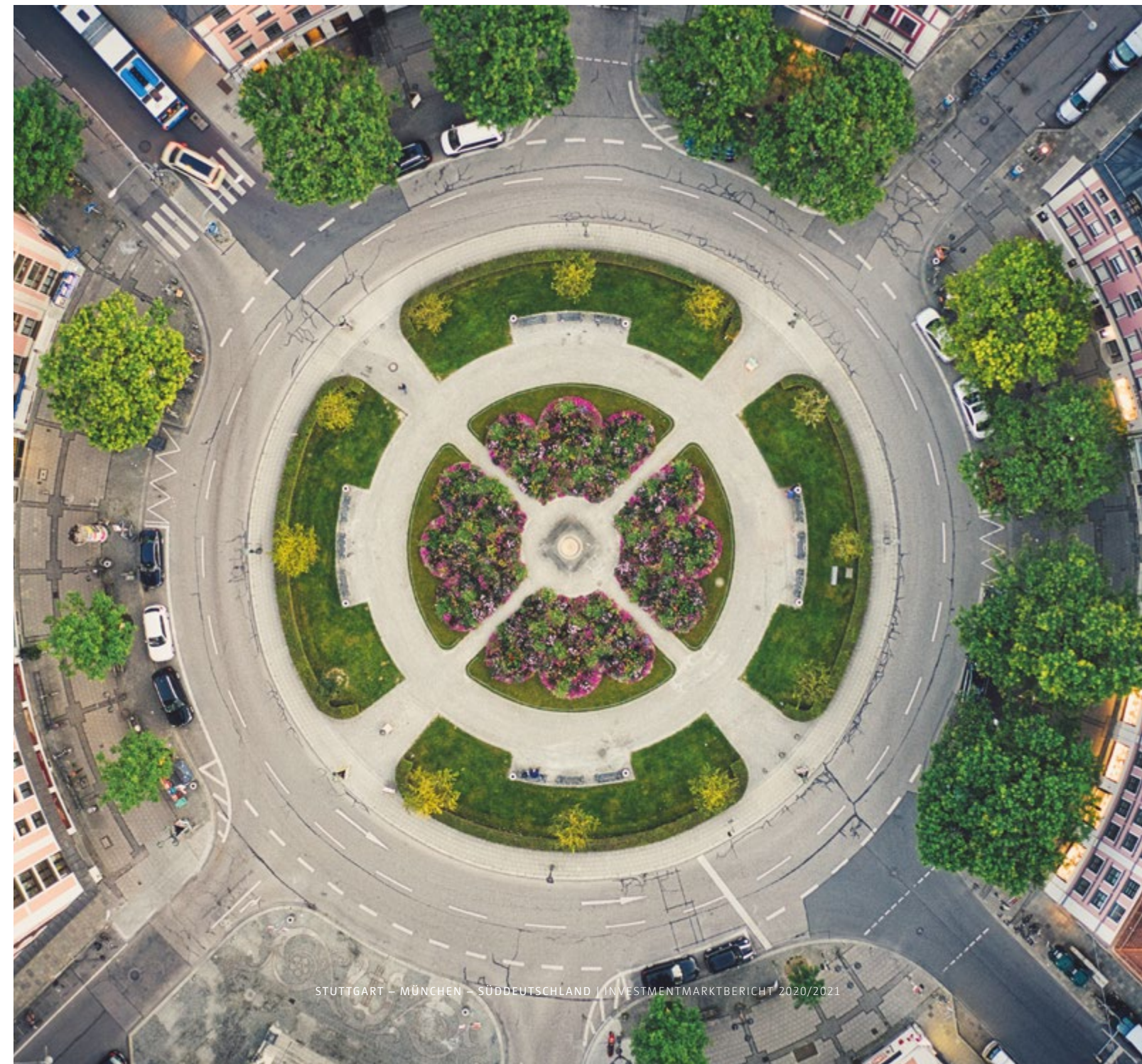
Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2020

Fazit & Prognose 2021

Trotz des deutlichen Umsatzrückgangs, vor allem im direkten Vergleich mit dem Rekordjahr 2019 ist das Ergebnis, in Anbetracht der Einschränkungen und vorherrschenden Ungewissheit, welche die Corona-Pandemie mit sich brachte, dennoch zufriedenstellend.

Die Zeichen stehen gut, dass man die Corona-Pandemie im Laufe des Jahres 2021 in den Griff bekommt.

Weitere vielversprechende Rahmenbedingungen, wie das positive Investitionsklima, anhaltend niedrige Zinsen und ein hoher Anlagedruck, sind nach wie vor gegeben. Forward-Deals zeichnen sich ab und werden trotz eines knappen Angebots, wieder zu einem sehr guten Transaktionsvolumen beitragen.



Spezial: Freiburg Idealer Standort für Projektentwicklungen

Die STRABAG Real Estate GmbH zählt zu den führenden Projektentwicklungsunternehmen in Deutschland sowie Europa und ist Teil der STRABAG SE, ein in Innovation und Kapitalstärke führender Technologiekonzern für alle Phasen der Projektentwicklung. Neben den eigenständig betriebenen Projektentwicklungen bieten die STRABAG Real Estate ihre Leistungen auch als Dienstleistung für Dritte an.

Im Interview: Martin Lauble, Niederlassungsleiter STRABAG Real Estate GmbH Freiburg

Herr Lauble, die STRABAG Real Estate setzt schon seit vielen Jahren mit ihren Projektentwicklungen im Büro- und Hotelsegment Maßstäbe in Freiburg bei Qualität und Architektur. Wie beurteilen Sie die Entwicklung des Marktes in den letzten Jahren?

Lauble: Der Flächenumsatz des Freiburger Büromarktes ist während des Zeitraums der letzten 12 Jahre relativ konstant. Während dieser Dekade sind die Neubaumietpreise im Durchschnitt 3 % p. a. gestiegen. Aufgrund der sehr geringen Leerstände und knappen Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücksflächen gehen wir hier auch weiter von einer geringen Volatilität aus. Durch den Nachholbedarf boomte bis März 2020 in Freiburg der Hotelmarkt. Etliche Hotelneubauten sind in den letzten 5 Jahren entstanden. Pandemiebedingt bleibt abzuwarten, wie sich der Markt stabilisieren wird.

Wo sehen Sie speziell in Freiburg den Veränderungsbedarf oder auch Versäumnisse in der Vergangenheit?

Lauble: Der Veränderungsbedarf besteht im Wesentlichen durch die Transformation der in die Jahre gekommenen Baugebieten der Stadt, deren Nutzungsbedarf sich verändert hat oder gar nicht mehr gegeben ist. Für den ressourcenschonenden Umgang mit erschlossenem Bauland wird dabei eine Nachverdichtung angestrebt und diese ist auch sinnvoll. Wesentlich ist dabei die Organisation der zunehmenden Mobilität. Hier ist neben den aktuellen Bemühungen für den besseren Radwegeausbau insbesondere auch die ÖPNV-Infrastruktur weiter auszubauen.

Glauben Sie, dass die aktuellen Effekte des Corona-Virus nachhaltige Veränderungen im Immobilienbereich, gerade auch im Bereich Büro und Hotel, nach sich ziehen werden?

Lauble: Bei der Bürovermietung waren die letzten Jahre geprägt vom zunehmenden Wunsch der Firmen nach Open-Space-Flächen. Dieser Trend wurde gestoppt und ist meines Erachtens eher rückläufig, wobei die Sozial-

räume hinsichtlich Größe und Ausstattung an Bedeutung gewinnen. Dadurch steigt die Attraktivität des Büros und das lockt die Mitarbeiter aus dem weitgehend etablierten Homeoffice.

Der Hotelmarkt wird sich vermutlich erholen. Leidtragende der Pandemie wird es aber geben. Insbesondere inhabergeführte Hotels tun sich schwer. Der Trend zur „Kettenhotellerie“ wird sich meines Erachtens weiter beschleunigen.

Sie sind derzeit sehr erfolgreich mit Ihrem Bauvorhaben BUSINESSMILE (s. Foto links), einem aus mehreren Bauabschnitten bestehenden Büroprojekt auf dem ehemaligen Postareal. Zudem steht der Neubau der Volksbank Freiburg kurz vor der Fertigstellung, Ihr erstes Projekt als Service Developer. Wie sehen die Pläne der STRABAG für die kommenden Jahre in Freiburg aus?

Lauble: Die BUSINESSMILE wird uns noch bis zum Projektabschluss in ca. 3 Jahren beschäftigen. Im Stadtteil Haid planen wir aber bereits das nächste Büroquartier, den „haid'pa:k“.

Hier wollen wir noch attraktivere Arbeitswelten schaffen – lassen Sie sich überraschen. Auch sind wir weiterhin als Service Developer aktiv und bearbeiten aktuell ein Großprojekt für ein ortsansässiges Unternehmen.

Vielen Dank für das Gespräch.



Martin Lauble, STRABAG Real Estate GmbH

Regionalmärkte Süddeutschland
Marktzahlen 2020

MANNHEIM



KARLSRUHE



FREIBURG



2020 begleitete E & G Real Estate exklusiv den Verkauf der Bismarckallee 18-20 im Auftrag der CLS Germany.



NÜRNBERG



REGENSBURG



AUGSBURG



ULM



- Büroflächenumsatz
- Spitzenmiete Büro City
- Nettoanfangsrendite Büro zentrale Lagen
- Leerstand Büro
- Durchschnittsmiete Büro City

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



BJÖRN HOLZWARTH
geschäftsführender Gesellschafter
T — +49 711/20702-720
M — bjoern.holzwarth@eug-re.de



SIMONE WIEDMANN
Beraterin Investment & 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



JESSICA NASCHKE
Beraterin Investment
T — +49 711/20702-723
M — jessica.naschke@eug-re.de



SINAH NICK
Vertriebsassistentin
T — +49 711/20702-708
M — sinah.nick@eug-re.de



ELISA KOWALEWSKI
Vertriebsassistentin
T — +49 711/20702-709
M — elisa.kowalewski@eug-re.de

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



ALEXANDER ZIGAN
Niederlassungsleiter München
T — +49 89/179594-20
M — alexander.zigan@eug-re.de



MAXIMILIAN LEEB
Berater Investment & Research
T — +49 89/179594-45
M — maximilian.leeb@eug-re.de



MICHAELA MADER
Beraterin Investment
T — +49 89/179594-46
M — michaela.mader@eug-re.de



SUSAN LANGE
Objektmanagerin
T — +49 89/179594-29
M — susan.lange@eug-re.de



PATRIZIA OTTELLA
Vertriebsassistentin
T — +49 89/179594-21
M — patrizia.ottella@eug-re.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 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 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 Asset-Klassen



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 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.

German Property Partners Lokale Kompetenz – deutschlandweit

German Property Partners ist ein nationales Immobiliennetzwerk im Gewerbebereich mit bislang 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-Gewerbemarktberichten 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 — stuttgart@eug-re.de
W — www.eug-realestate.de

Folgen Sie uns:



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

