

STUTT GART – MÜNCHEN – SÜDDEUTSCHLAND
Investmentmarktbericht 2022/2023

E&G REAL ESTATE



SPEZIAL
AUGSBURG

Investmentmarkt Stuttgart im Umbruch

Das Jahr 2022 war für viele Teilnehmer am Stuttgarter Investmentmarkt eine Herausforderung. Insbesondere Projektentwickler hatten mit hohen Baukosten, steigenden Zinsen und hohen Energiekosten zu kämpfen. Aufgrund gestiegener Renditeanforderungen sinken die Immobilienpreise. In diesem Marktumfeld ergeben sich immer wieder Investitionsmöglichkeiten für Bestandsimmobilien mit ESG-Potenzialen. In der Summe verhalten sich die meisten Marktteilnehmer abwartend bis sich Preise und Zinsen auf einem neuen Niveau eingependelt haben.



„GEDULD IST
GEFRAGT.“

Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter der E & G Real Estate GmbH.

Nach mehr als zehn Jahren Hochkonjunktur markiert das Jahr 2022 einen Stimmungsumschwung. Im derzeitigen Marktumfeld verhalten sich viele Teilnehmer zurückhaltend. Sobald sich ein stabiles Zinsniveau eingestellt hat, dürfte es auch auf dem Stuttgarter Investmentmarkt wieder eine Belebung geben.

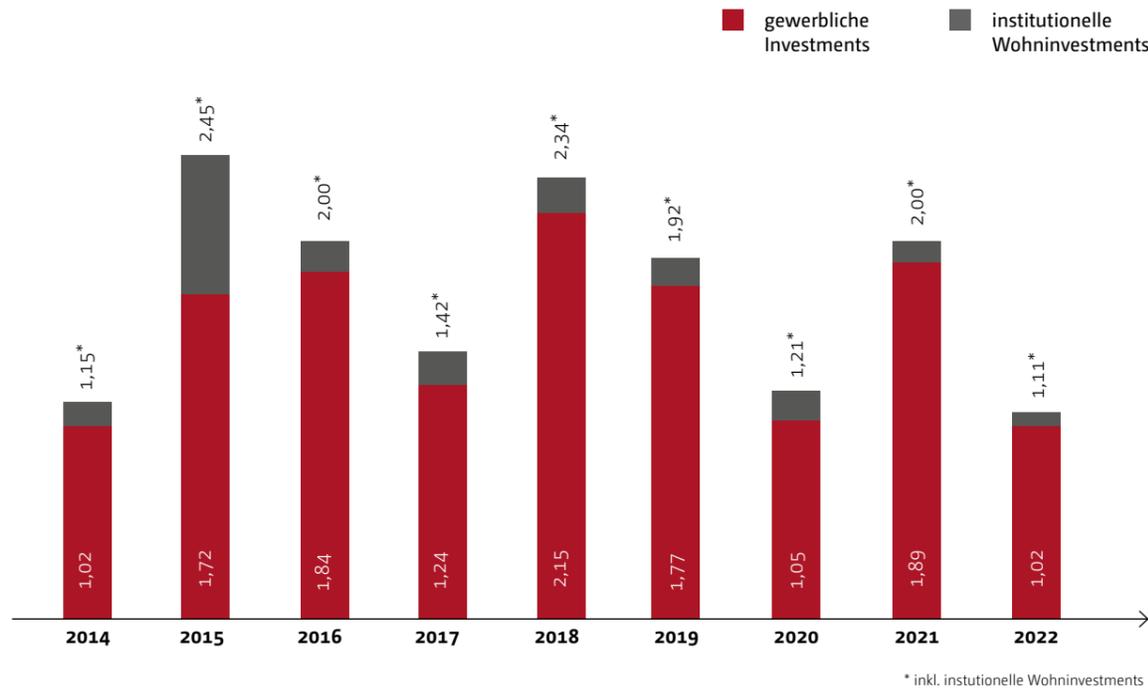
KEY FACTS STUTTGART

- Transaktionsvolumen von 1,11 Mrd. Euro
- Rückgang um fast 45 % gegenüber dem Vorjahr
- Fallende Preise treffen auf gestiegenes Zinsniveau
- Größte Nachfrage durch Fondsmanager
- Übernahme von Alstria-Anteilen durch Brookfield
- Fokus auf innerstädtische Büroimmobilien (ca. 67 % Marktanteil)

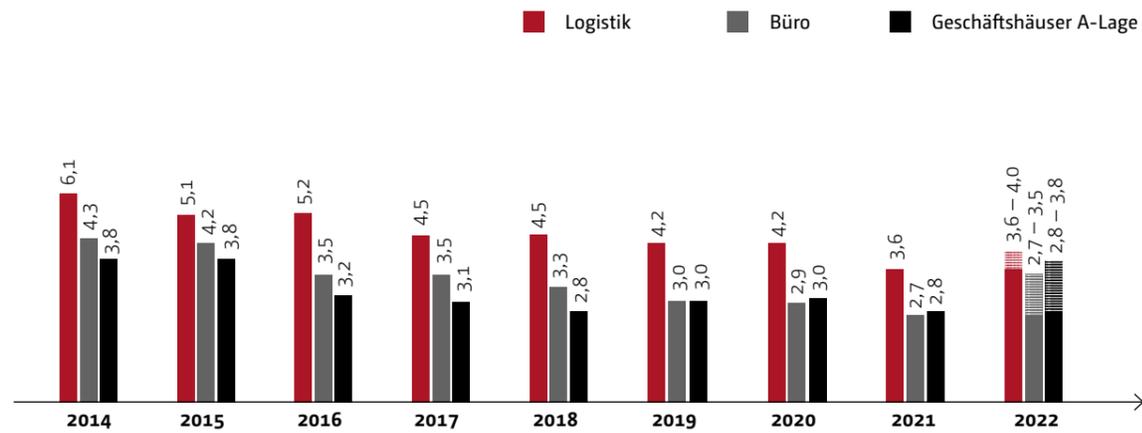
DIE DREI GRÖSSTEN TRANSAKTIONEN

Objekt	Verkäufer	Käufer	Volumen
ALH-Portfolio „Rosenberg Duo“, „Silberburg Höfe“ und „City Selection“	Hallesche Krankenversicherung	PANDION	ca. 100 Mio. €
„Green West“ Rotebühlstraße 98-100, Reuchlinstraße 27 – 29	alstria office REIT-AG	SV Sparkassenversicherung	ca. 64,5 Mio. €
„Atlanta Business Center“ Vaihinger Straße 131	alstria office REIT-AG	E. Züblin	ca. 63 Mio. €

TRANSAKTIONS VOLUMEN STUTT GART IN MILLIARDEN €



SPITZENRENDITEN FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN %



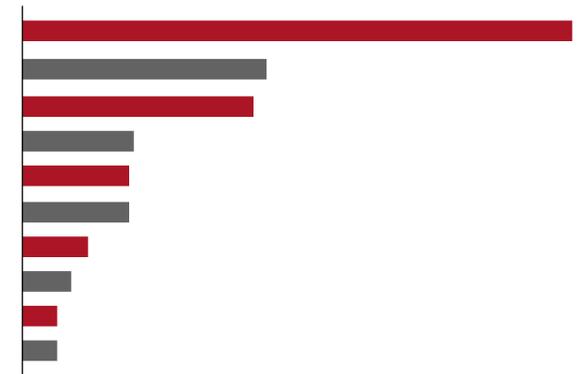
NUTZUNGSARTEN

- 67,0 % Büro
- 15,0 % Mischnutzung
- 8,0 % Hotel
- 6,0 % Wohnen
- 3,0 % Grundstücke/Development
- 1,0 % Pflegeheime



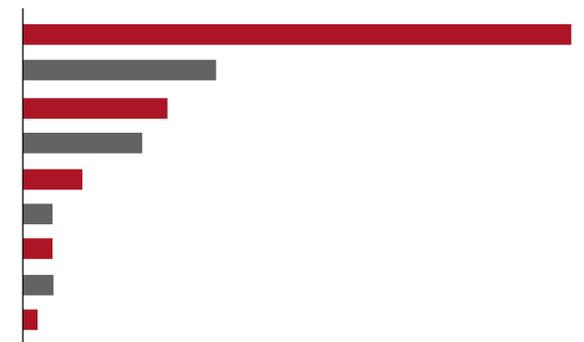
KÄUFERGRUPPEN

- 37,0 % Fondsmanager
- 17,0 % Offene Spezialfonds/Immobilien-Publikumsfonds
- 16,0 % Projektentwickler
- 7,0 % Corporates
- 6,0 % Versicherungen
- 6,0 % Private Anleger
- 4,0 % Bestandshalter
- 3,0 % Private-Equity-Fonds/Opportunity-Fonds
- 2,0 % Pensionskassen/Versorgungswerke
- 2,0 % Börsennotierte Immobilieninvestment-AGs/REITs



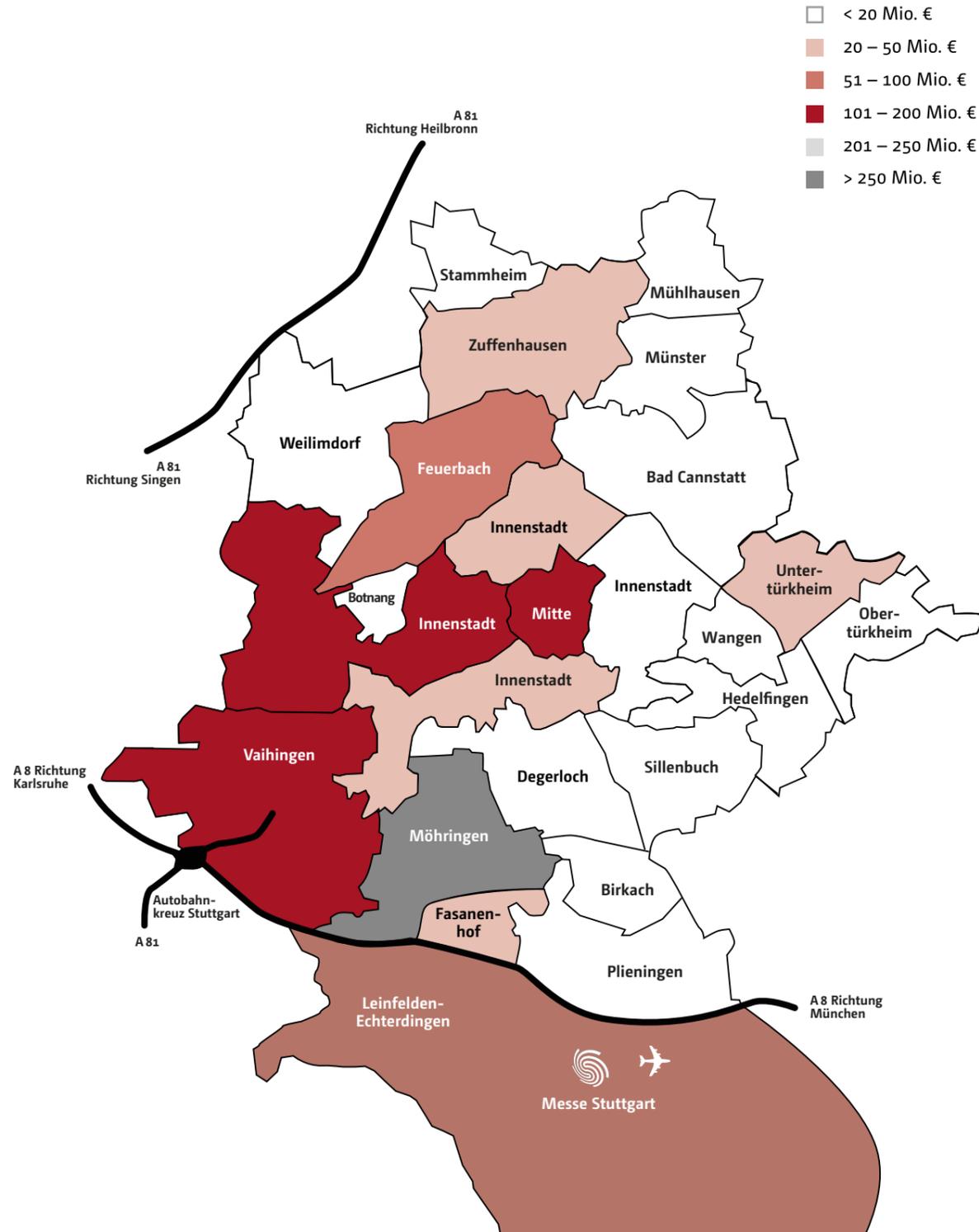
VERKÄUFERGRUPPEN

- 49,0 % Börsennotierte Immobilieninvestment-AGs/REITs
- 18,0 % Versicherungen
- 13,0 % Projektentwickler
- 9,0 % Private Anleger
- 4,0 % Corporates
- 2,0 % Fondsmanager
- 2,0 % Öffentliche Hand
- 2,0 % Offene Spezialfonds/Immobilien-Publikumsfonds
- 1,0 % Banken



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2022

Investitionsschwerpunkte Stuttgart 2022

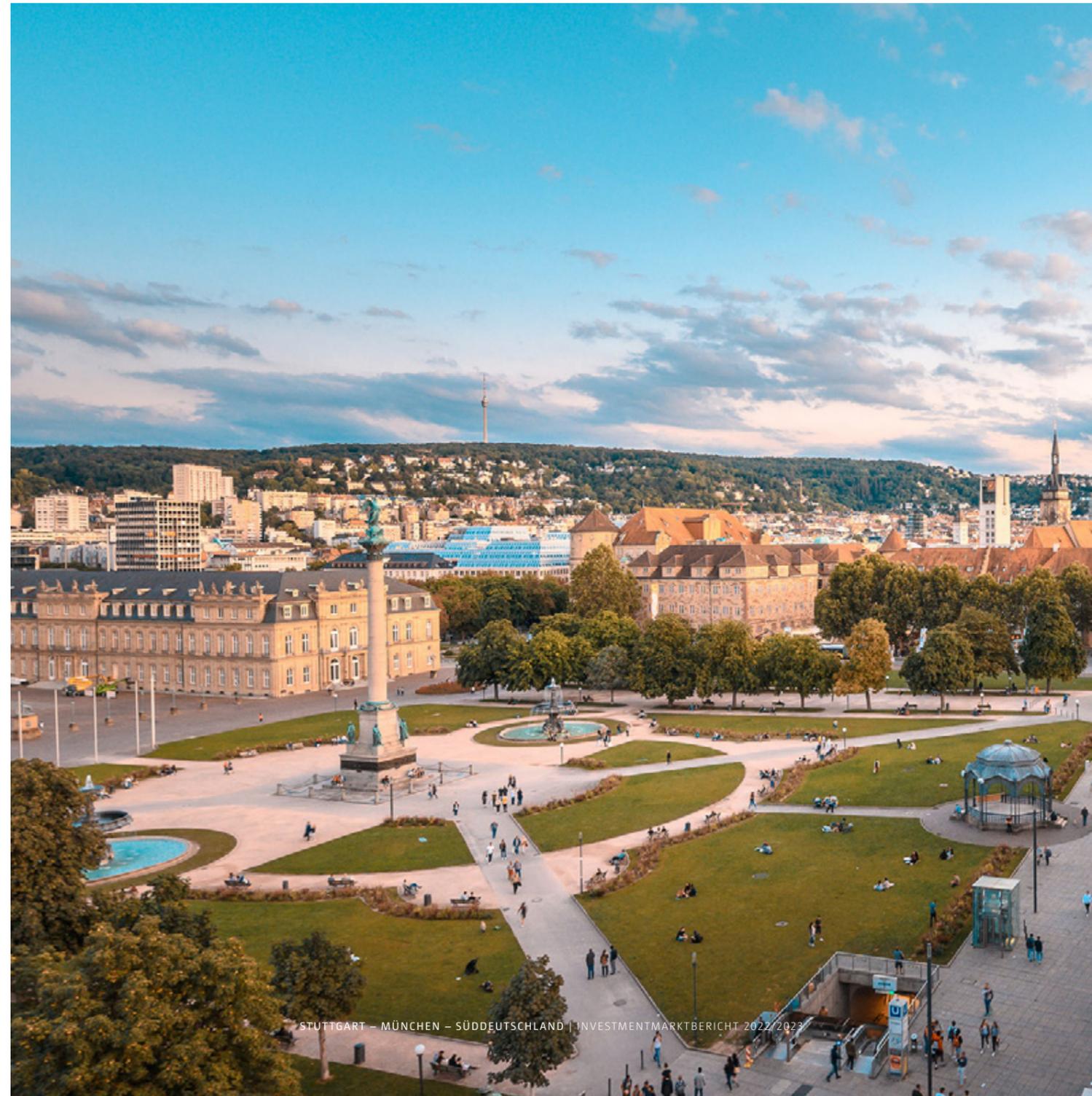


Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2022

Ausblick 2023

Mittelfristig wird sich der Stuttgarter Investmentmarkt auf eine neue Marktrealität einstellen müssen. Diese wird von einem mittleren Preisniveau, längeren Transaktionsprozessen und einer höheren Vorvermietungsquote für Forward Deals geprägt sein. Trotz aller makro-ökonomischen Risiken

wird für das kommende Jahr eine Stabilisierung sowohl der Fremdfinanzierungskosten als auch des Preisniveaus erwartet. Der Bedarf an inflationssicheren Immobilieninvestitionen wird auch zukünftig gegeben sein.



Investmentmarkt München in Warteposition

Auch auf dem Münchner Investmentmarkt war das Jahr 2022 von den gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, hohen Energiepreisen und anfälligen Lieferketten geprägt. Während sich manche Verkäufer auf ein niedrigeres Preisniveau eingestellt haben, wurden einige Transaktionen zurückgestellt, bis die Zinssätze und das Preisniveau wieder ein wirtschaftlich tragfähiges Niveau erreicht haben. Vor diesem Hintergrund verhalten sich viele Marktteilnehmer derzeit abwartend, eine Situation, die noch bis Mitte 2023 andauern könnte.



„MARKTCHANCEN FÜR EQUITY-INVESTOREN.“

Alexander Zigan, Geschäftsführer der E & G Real Estate GmbH.

Waren die Aussichten für das erste Quartal noch vielversprechend, so wurde der Investmentmarkt im Jahresverlauf von einem Mix aus makro-ökonomischen und finanziellen Risikofaktoren hart getroffen. In einem solchen Marktumfeld sehen eigenkapitalstarke Investoren für sich oftmals einen klaren Vorteil.

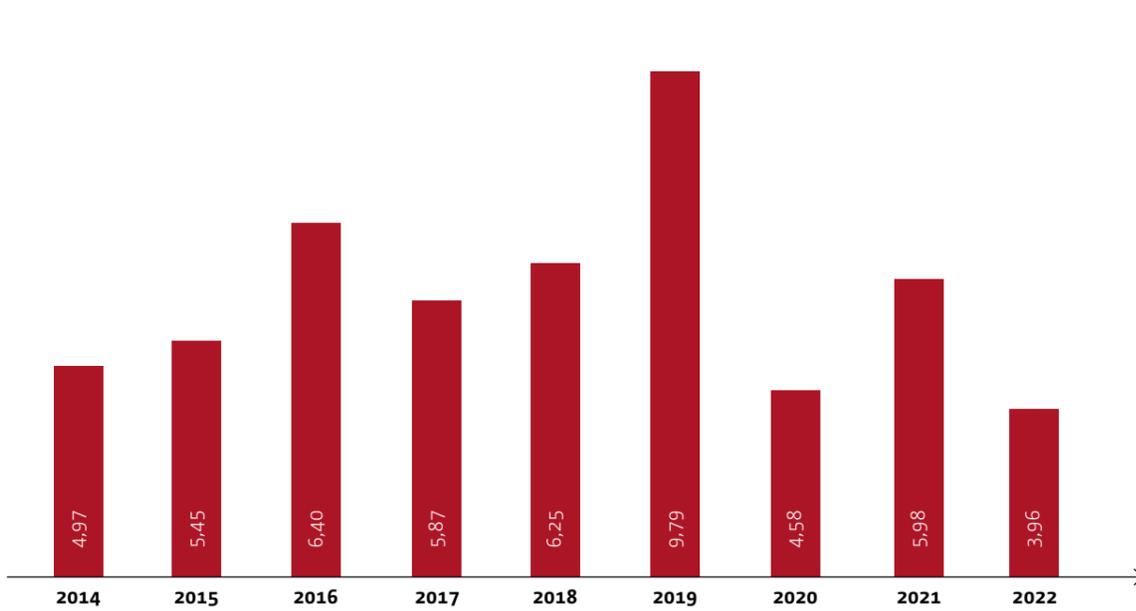
KEY FACTS MÜNCHEN

- Historisch niedriges Transaktionsvolumen von ca. 4,0 Mrd. Euro
- Rückgang um ca. 33 % gegenüber dem Vorjahr
- Spitzenrendite für Büroimmobilien bei ca. 3,1 – 3,7 %
- Eigenkapitalstarke Anleger im Vorteil
- Büroimmobilien weiterhin mit größter Nachfrage (ca. 59 % Marktanteil)
- Fokus auf innerstädtische und gut angebundene Cityring-Lagen

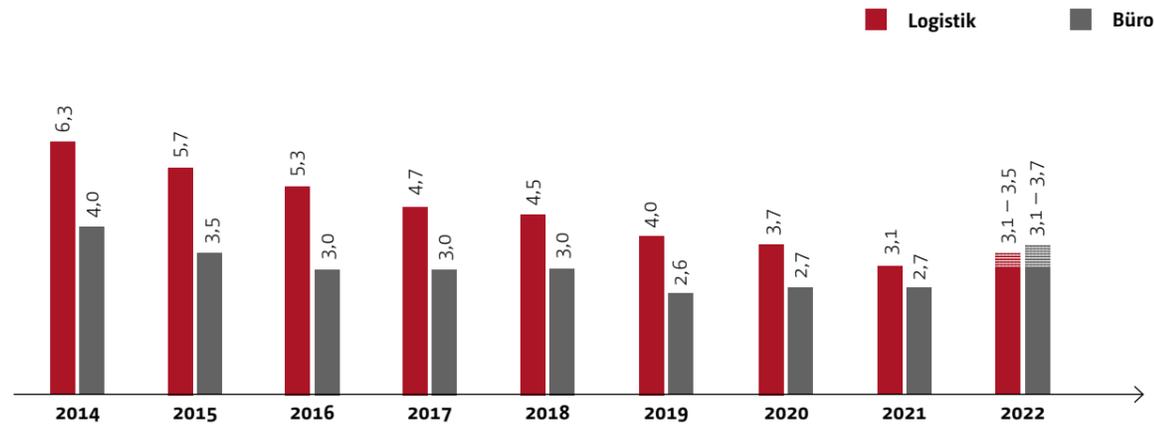
DIE DREI GRÖSSTEN TRANSAKTIONEN

Objekt	Verkäufer	Käufer	Volumen
Briener Straße 22-28	Bayerische Landesbank	Doblinger Unternehmensgruppe	ca. 360 Mio. €
„Olympia Business Center“ Georg-Brauchle-Ring 23-25	Europa Capital	Athos Family Office	ca. 300 Mio. €
„Neue Wacker Chemie Zentrale“ Gisela-Stein-Straße	Patrizia	Pensionskasse der Wacker Chemie	ca. 250 Mio. €

TRANSAKTIONSVOLUMEN MÜNCHEN IN MILLIARDEN €



SPITZENRENDITEN FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN %



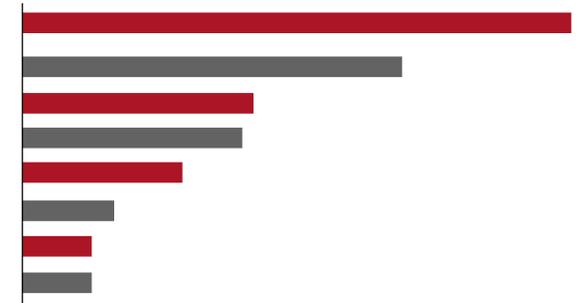
NUTZUNGSARTEN

- 59,0 % Büro
- 20,0 % Mischnutzung
- 8,0 % Grundstücke/Development
- 7,0 % Hotel
- 6,0 % Einzelhandel



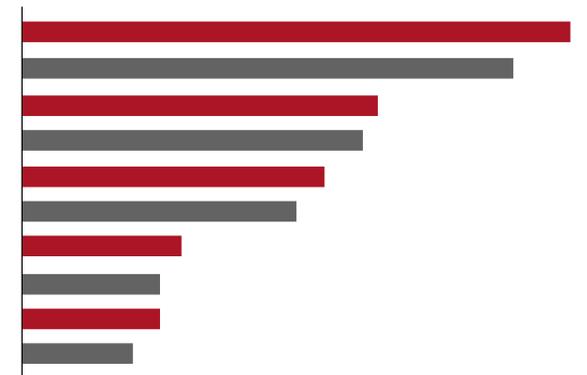
KÄUFERGRUPPEN

- 35,0 % Projektentwickler
- 20,0 % Private Anleger
- 14,0 % Offene Spezialfonds/Immobilien-Publikumsfonds
- 12,0 % Private-Equity-Fonds/Opportunity-Fonds
- 8,0 % Pensionskassen/Versorgungswerke
- 5,0 % Versicherungen
- 3,0 % Öffentliche Hand
- 3,0 % Sonstige



VERKÄUFERGRUPPEN

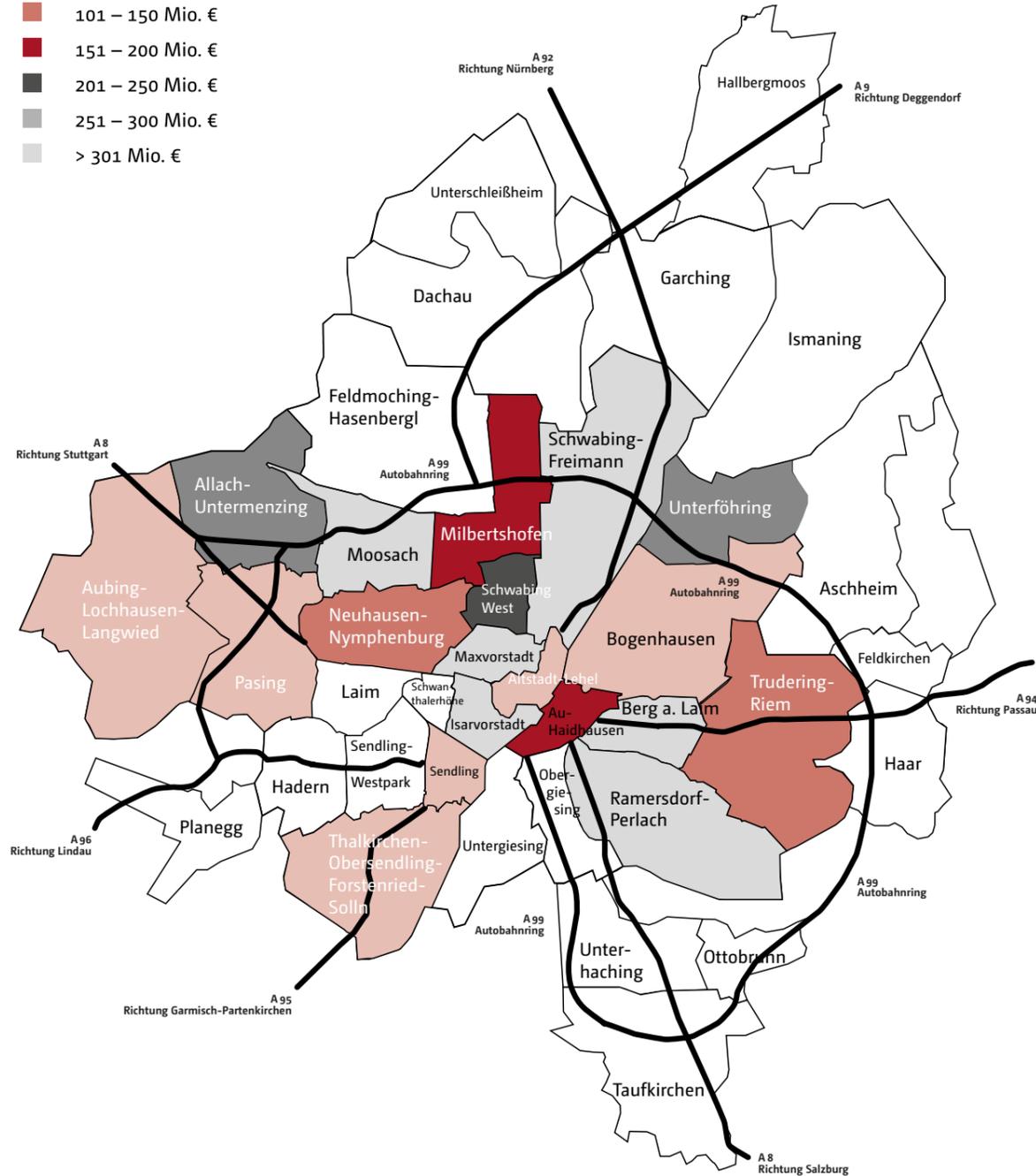
- 19,0 % Projektentwickler
- 17,0 % Banken
- 13,0 % Private Anleger
- 12,0 % Geschlossene Immobilienfonds
- 10,0 % Private-Equity-Fonds/Opportunity-Fonds
- 9,0 % Versicherungen
- 6,0 % Offene Spezialfonds/Immobilien-Publikumsfonds
- 5,0 % Börsennotierte Immobilieninvestment-AGs/REITS
- 5,0 % Pensionskassen/Versorgungswerke
- 4,0 % Sonstige



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2022

Investitionsschwerpunkte München 2022

- < 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: 31.12.2022

Ausblick 2023

Das Investitionsumfeld für gewerbliche Immobilientransaktionen bleibt für alle Marktteilnehmer herausfordernd. Allgemein wird davon ausgegangen, dass die Investitionen Mitte 2023 wieder anziehen werden, sobald sich Zinsen und Preise auf einem neuen Niveau eingependelt haben. Standortfaktoren werden auch weiterhin eine wichtige

Rolle spielen. Bereits jetzt konzentrieren sich Investoren auf zentrale Lagen und strategische Lagen am Cityring. Zudem werden hochwertige Bestandsimmobilien und Neubauten mit guten ESG-Bewertungen auch zukünftig ihre Käufer finden.



Augsburg eine attraktive Alternative

Augsburg als bayerische-schwäbische Metropole ist UNESCO-Welterbestadt mit Universität, Uniklinik, Hochschule, Forschungs- und Wissenschaftszentrum. Etwa 300.000 Einwohner, Tendenz steigend, leben in der modernen Stadt mit einer enormen Innovationsdynamik, familiären Flair und dem Charme einer Renaissance-Stadt.



„AUGSBURG BIETET EIN SOLIDES FUNDAMENT.“

Stefan Balzer, Head of Acquisitions Germany | Prokurist der Catella Real Estate AG

Herr Balzer, Sie haben 2021 ein Bürogebäude als Forward in Neusäß bei Augsburg erworben. Was macht die Region Augsburg als Investitionsstandort für Sie interessant?

Die Umwandlung des Klinikums Augsburg in ein Universitätsklinikum führte in den letzten Jahren zu zahlreichen positiven Folgeerscheinungen. Nicht nur Forschungsinstitute, Professuren und Studenten werden nach Augsburg gelockt auch die Attraktivität des Standortes für Unternehmen mit Bezug zum Universitätsklinikum stieg. Aufgrund der nordwestlichen Lage des Universitätsklinikums konnte die Stadt Neusäß, welche direkt an Augsburg angrenzt positiv partizipieren. Anlässlich des großen Flächenbedarfs der Universitätsklinik wurde für das Universitätsklinikum und die Medizinische Fakultät ein Büroobjekt in Neusäß errichtet. Augsburg an sich ist aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung, der sehr guten Infrastruktur und der Nähe zu München ein sehr guter Investitionsstandort. Die Stadt ist über den ÖPNV sowie über den MIV sehr gut angebunden.

Hinzu kommt, dass wir mit dem Gebäude in der Gutenbergstraße ein in Sachen Nachhaltigkeit hoch modernes Objekt erworben haben. Neben dem KfW 55 Standard haben wir ein in Holz-Hybrid Bauweise errichtetes Gebäude mit einer PV-Anlage mit Wärmestauscher für die klimatische Versorgung des Gebäudes.

Welche Mikrostandorte innerhalb der Stadt Augsburg halten Sie für besonders attraktiv und wo sehen Sie die Entwicklungspotenziale in der Zukunft?

Je nach Nutzungsart muss hier wie in jeder Stadt unterscheiden werden. Die Innenstadt, das Antons-, Bismarck- und Universitätsviertel sowie Göggingen und Spickel-Herrenbach sind gerade für die Asset-Klasse Wohnen sehr attraktiv und besitzen auch künftig viel Potenzial.

Das Gebiet um das Universitätsklinikum (NW-Augsburg, Gersthofen und Neusäß) bietet sich für Nutzer der Gesundheitsbranche bestens an.

Für Industrie- und Logistikimmobilien sind weiterhin das Güterverkehrszentrum im Norden von Augsburg sowie Standorte an der Autobahn A8 und entlang der Bundesstraße B2 von Interesse.

Die Augsburger Innenstadt, der Innovationspark im Süden von Augsburg sowie der im Bau befindliche Dayton Park sind attraktive Gebiete für die Asset-Klasse Büro. Für die Nutzungsart Einzelhandel sind die Innenstadt und etablierte Standorte für Fachmarktzentren (siehe unser Ankauf eines FMZ in 2021 in der Donauwörther Straße) bestens geeignet.

Gibt es neben der Assetklasse Büro noch weitere Nutzungsarten in die Sie in der Region Augsburg investieren würden?

Zweifelslos ist für uns die Nutzungsart Logistik und Light Industrial sehr interessant. Außerdem Fachmarktzentren in etablierten Lagen mit einer langen WALT und Ankermietern aus dem Bereich Lebensmittel und Drogerie. Aber auch Wohn- und Geschäftshäuser in sehr guten Lagen.

Augsburg ist eine klassische B-Stadt. Wie sehen Sie die Wettbewerbssituation hinsichtlich der Nachfrage im Vergleich zu anderen B-Städten in Süddeutschland?

Ein großer Vorteil ist die Nähe zu München und der dortigen Infrastruktur, insbesondere dem Flughafen. Außerdem ist Augsburg ein sehr diversifizierter Wirtschaftsstandort mit Unternehmen aus dem Maschinenbau, der Luft- und Raumfahrttechnik sowie der Computerentwicklung. Dadurch herrscht keine Abhängigkeit von einem

Wirtschaftszweig, wie beispielsweise in Ingolstadt (Automobilindustrie). Zudem ist die Lage zwischen Stuttgart und München (Ost-West-Achse) auch sehr vorteilhaft.

Die Catella betreut einen Spezialfonds, der ausschließlich in Süddeutschland investiert ist. Was macht die Wirtschaftsregion so attraktiv?

Unsere IWS Spezialfonds stellen für unser Haus eine echte Erfolgsgeschichte dar. Nachdem unser IWS II nunmehr voll investiert ist, haben wir für das Folgeprodukt „IWS III – Wirtschaftsregion Süddeutschland Plus“ durch die Bafin bereits die Vertriebsgenehmigung erhalten. Das neue Sondervermögen wurde nach Artikel 8 genehmigt und unterstreicht den Willen unseres Hauses das Thema Nachhaltigkeit auch weiterhin voranzutreiben und auszubauen. Besonders Süddeutschland bietet ein solides Fundament mit sehr guten Rahmenbedingungen für robuste Immobilienmärkte.

Wir sehen einen engen Zusammenhang zwischen den makroökonomischen Fundamentaldaten und den Immobilienmärkten. Die guten volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen dienen als wichtige Basis für eine positive Entwicklung in den entsprechenden Immobilienmärkten. Die historisch niedrigen Arbeitslosenquoten in Baden-Württemberg und Bayern verdeutlichen die Stärke des Wirtschaftsraums Süddeutschland.

Die Ansiedlung zahlreicher international agierender Unternehmen in der Region unterstreicht den Bedarf nach dazu

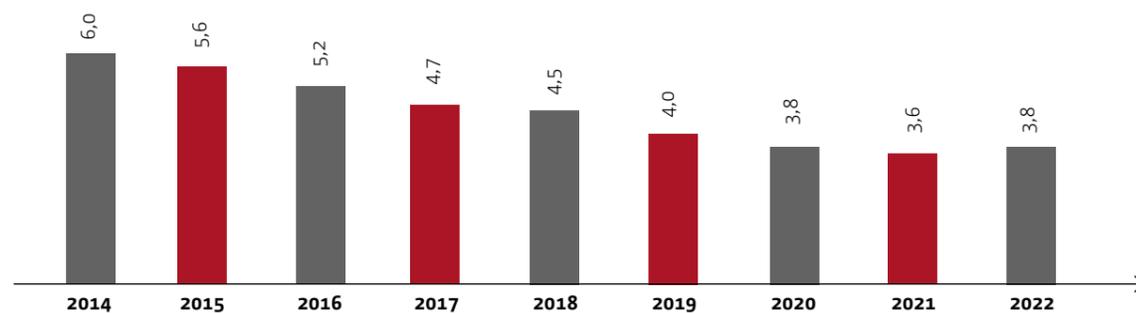
passenden Immobilien. Neben Bürogebäuden sind vor allem Logistik- und Produktionsimmobilien im Fokus unserer Anlagestrategie. Die guten wirtschaftlichen Strukturen in Süddeutschland führen zudem zur Ansiedlung zahlreicher einkommensstarker Haushalte. Dies fördert nachhaltig eine positive Entwicklung auf der Nachfrageseite für Wohnimmobilien. Auf Bayern und Baden-Württemberg entfielen im Jahr 2021 fast 34 % der Bruttowertschöpfung aller 16 Bundesländer.

Somit fühlen wir uns nach wie vor sehr wohl in unseren Heimatmärkten und wollen unser Engagement sukzessive mit einer risikodiversifizierten und nachhaltigen Investitionsstrategie ausbauen.

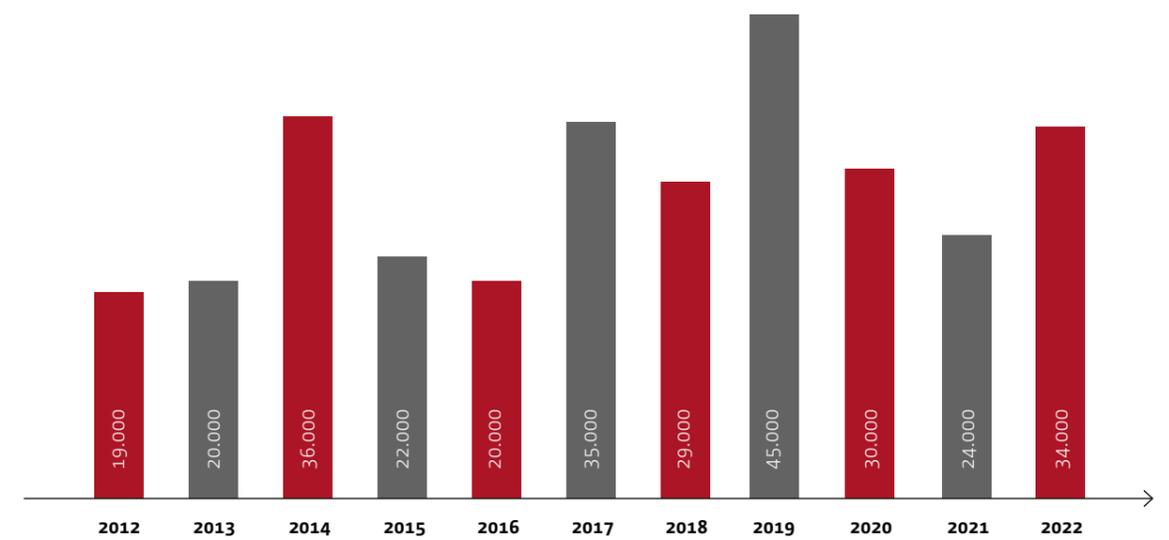
ÜBER CATELLA

Die Catella Real Estate AG ist eine europäische Investment Management Boutique mit Sitz in München. Als deutsche Kapitalverwaltungsgesellschaft beschäftigt sie sich mit der Verwaltung von Immobilien-Sondervermögen sowie mit der Beratung bei der Anlage in Immobilien. Spezialisiert ist Catella auf die Konzeptionierung, Entwicklung und das Management von Immobilienfonds im deutschen und europäischen Sektor.

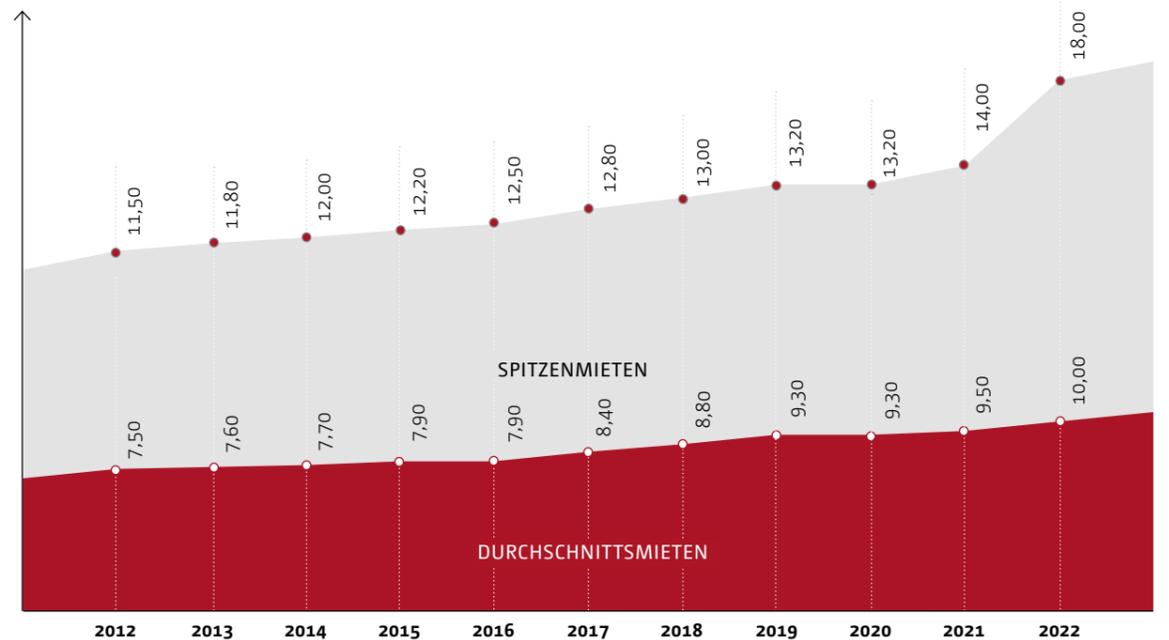
SPITZENRENDITEN FÜR BÜROIMMOBILIEN IN %



BÜROFLÄCHENUMSATZ 2012 BIS 2022 IN M²



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMieten 2012 BIS 2022 IN €/M²



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Regionalmärkte Süddeutschland Marktzahlen 2022

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

MANNHEIM



KARLSRUHE



FREIBURG



ULM



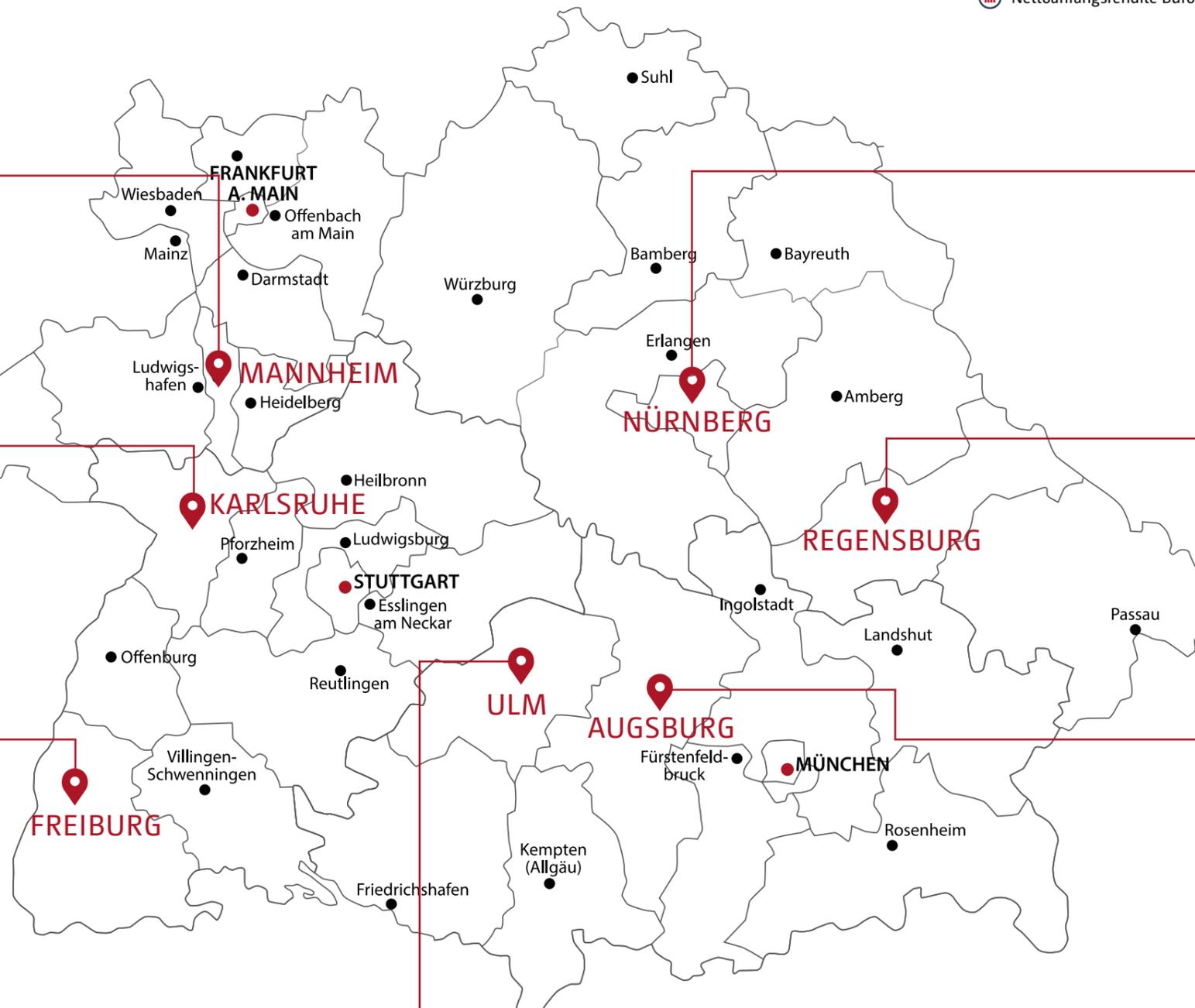
NÜRNBERG



REGENSBURG



AUGSBURG



2022 begleitete E & G Real Estate den Verkauf des Objektes „Kobelweg 82 u. 82a“ sowie des Grundstückes „kurzes Gelände“ im Auftrag der SV SparkassenVersicherung Lebensversicherung AG.

Datenbasis: RIWIS/bulwiengesa

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



STEFFEN MAYER
Berater Investment

T — +49 711/20702-725

M — steffen.mayer@eug-re.de



ELISA KOWALEWSKI
Vertriebsassistentin

T — +49 711/20702-709

M — elisa.kowalewski@eug-re.de



JACQUELINE FELS
Vertriebsassistentin

T — +49 711/20702-708

M — jacqueline.fels@eug-re.de

Ihre Ansprechpartner & Ansprechpartnerinnen

Unser Team in München freut sich auf Sie!



ALEXANDER ZIGAN
Geschäftsführer

T — +49 89/179594-20

M — alexander.zigan@eug-re.de



MICHAELA MADER
Beraterin Investment & Research

T — +49 89/179594-46

M — michaela.mader@eug-re.de



NADINE SCHARRER
Beraterin Investment

T — +49 89/179594-45

M — nadine.scharrer@eug-re.de



PATRIZIA OTTELLA
Vertriebsassistentin

T — +49 89/179594-21

M — patrizia.ottella@eug-re.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.

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 marktconforme 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. Seit 2021 sind wir zudem durch Grossmann & Berger auch in Hamburg und Berlin mit unsere Expertise für Sie da.

UNSERE LEISTUNGEN

 <p>AN- UND VERMIETUNG Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und Logistikflächen</p>	 <p>INVESTMENTANALYSE UND -BERATUNG Beratung beim Kauf/Verkauf aller Assetklassen</p>
 <p>IMMOBILIENBEWERTUNG Fundierte Analysen nach nationalen & internationalen Standards</p>	 <p>BUNDESWEIT VERNETZT Durch GPP an allen Top-7-Standorten vertreten</p>
 <p>RESEARCH Beobachtung und Analyse der Märkte</p>	 <p>TRANSAKTIONSBEGLEITUNG Persönlich und konsequent über alle Phasen einer Transaktion</p>

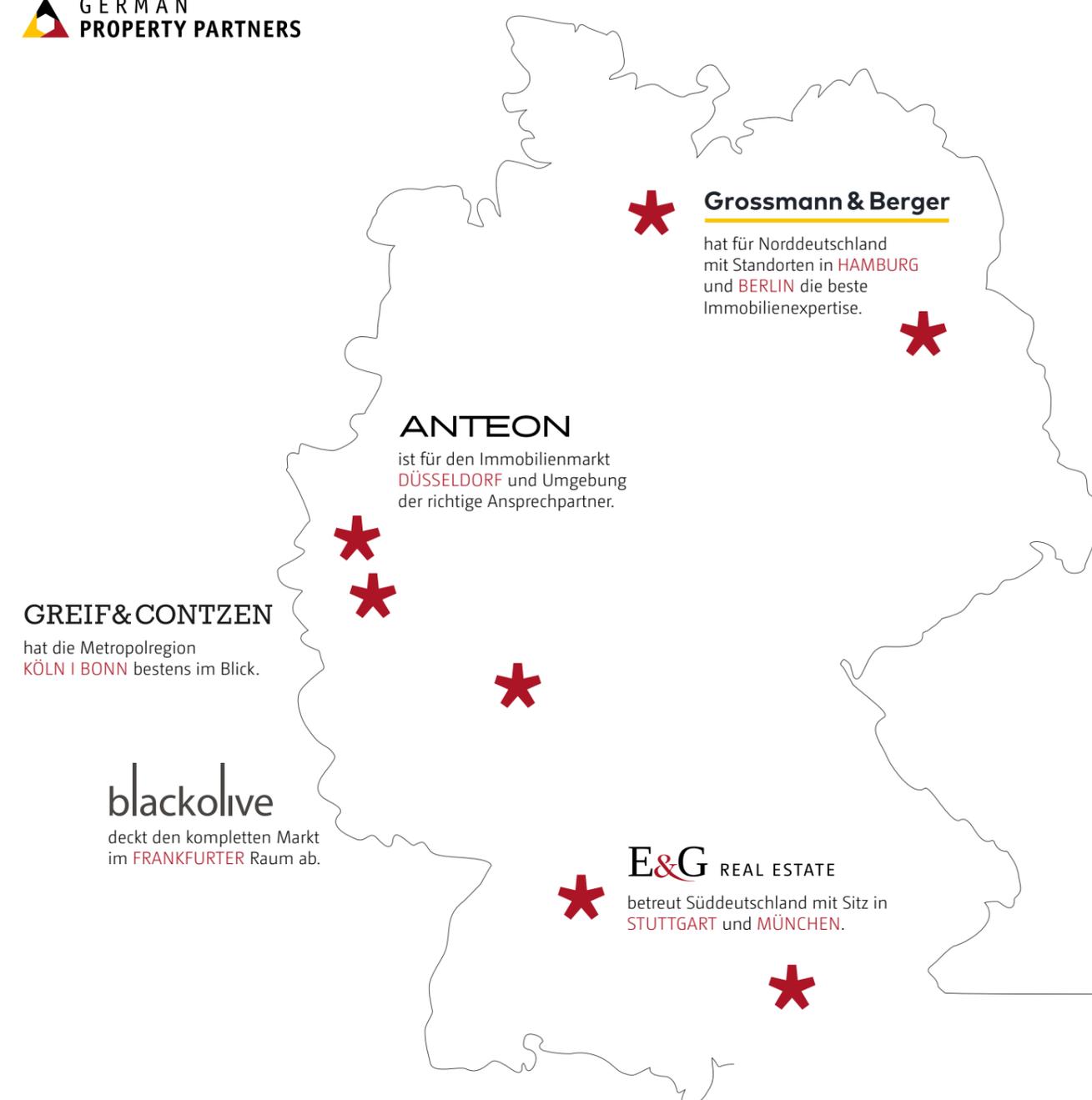
WEITERE PUBLIKATIONEN

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

Die Publikationen und zusätzliche Informationen erhalten Sie kostenfrei per E-Mail unter stuttgart@eug-re.de und online unter www.eug-realestate.de/research

GPP. Ein Netzwerk mit Persönlichkeit Fünf Partner - eine Mission.

Über 420 der besten Berater Deutschlands für Immobilien-Investment und gewerbliche Vermietung verbunden in einem einzigartigen Netzwerk. Inhabergeführte Unternehmen, in denen man anpackt, statt viel zu reden.





© Carsten Bugmann

E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

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

E & G Real Estate GmbH
Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München

T — +49 89/179594-0
E — muenchen@eug-re.de

Folgen Sie uns:



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