

STUTTGART – MÜNCHEN – FOKUS SÜDDEUTSCHLAND
Investmentmarktbericht 2019/2020

E&G REAL ESTATE



NEU:
Jetzt auch mit
süddeutschen
Regionalmärkten!

INHALT

INVESTMENTMARKT STUTTGART 2019/2020

03

Rekordumsatz in Stuttgart
nur knapp verfehlt

05

Transaktionsvolumen
Spitzenrenditen

06

Nutzungsarten
Käufergruppen
Verkäufergruppen

07

Investitionsschwerpunkte
Stuttgart 2019

INVESTMENTMARKT MÜNCHEN 2019/2020

08

Rekordjahr auf dem Münchener
Immobilien-Investmentmarkt

10

Transaktionsvolumen
Spitzenrenditen

11

Nutzungsarten
Käufergruppen
Verkäufergruppen

12

Investitionsschwerpunkte
München 2019

REGIONALMÄRKTE SÜDDEUTSCHLAND 2019/2020

13

E & G REAL ESTATE

16

ANSPRECHPARTNER & STANDORTE

17

GERMAN PROPERTY PARTNERS

19

Überdurchschnittliches Transaktionsvolumen auf dem Stuttgarter Immobilien-Investmentmarkt

Der Stuttgarter Immobilien-Investmentmarkt hat mit einem überdurchschnittlich guten Jahr abgeschlossen. Durch ein ordentliches 4. Quartal, in dem rund 530 Millionen Euro investiert wurden, erhöhte sich das Transaktionsvolumen 2019 auf 1,918 Milliarden Euro.



Rekordumsatz nur knapp verfehlt

Nach dem Rekordjahr 2018 mit einem Transaktionsvolumen von 2,34 Milliarden Euro lagen die Umsätze der einzelnen Quartale in Stuttgart 2019 ausgeglichen zwischen 440 und 530 Millionen Euro. Bezieht man die größten Deals im Großraum Stuttgart mit ein, kommt man auf ein Transaktionsvolumen von rund 2,3 Milliarden Euro.

Gründe für das hohe Transaktionsvolumen sind neben dem Verkauf der „Königsbaupassagen“ in der Stuttgarter City und des „LEO Business Campus“ am Löwentor die Übernahme der Immobilien von Dream Global Real Estate Investment Trust durch von Blackstone verwaltete Immobilienfonds.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr rund 70 Transaktionen getätigt, davon etwa 62 Prozent im zwei- bzw. dreistelligen Millionenbereich. Der Fokus der Investoren lag – unter anderem aufgrund der Veräußerung des „LEO Business Campus“ und der Übernahme der Immobilien von Dream Global – auf der Nutzungsart Büro mit rund 45 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit etwa 20 Prozent.

Als Käufer waren offene Immobilien-Publikumsfonds und Spezialfonds mit ca. 26 Prozent, Versicherungen und Private-Equity-Fonds/Opportunity-Fonds mit jeweils rund 17 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen die dominierenden Gruppen. Alle weiteren Investorengruppen hatten einen Anteil von jeweils unter zehn Prozent und spielten nur eine untergeordnete Rolle.

Verkäuferseitig waren börsennotierte Immobilieninvestment-AGs/REITs mit rund 20 Prozent und Private-Equity-Fonds/Opportunity-Fonds mit ca. 17 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen am stärksten vertreten. Auf Projektentwickler entfielen etwa 14 Prozent, auf Corporates und auf Versicherungen ca. 12 Prozent. Private Anleger waren mit ebenfalls fast 12 Prozent Anteil auf Verkäuferseite überdurchschnittlich stark beteiligt.

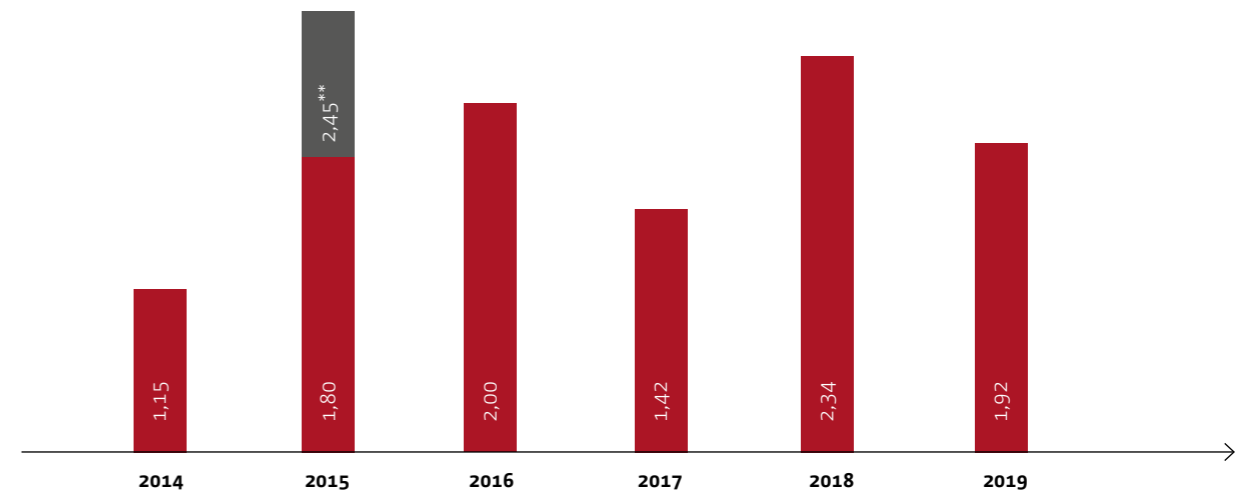
Im Vergleich zum letzten Jahr ist der Anteil ausländischer Marktteilnehmer auf Käufer- und Verkäuferseite etwas gestiegen. Er betrug rund 50 bzw. 41 Prozent. Damit beteiligten sich die Marktteilnehmer sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite relativ umfangreich am Transaktionsgeschehen.

Die Nettoanfangsrenditen für vollvermietete Büroinvestments sind 2019 nochmals gesunken. Faktoren bis zum 30-fachen der Jahresnettokaltmiete konnten erzielt werden. Dies entspricht einer Nettoanfangsrendite von 3,0 Prozent. Aufgrund fehlender Transaktionen von Geschäftshäusern in A-Lagen hat sich die Nettoanfangsrendite in diesem Segment leicht von 2,8 auf ebenfalls 3,0 Prozent erhöht.

DIE DREI GRÖSSTEN TRANSAKTIONEN

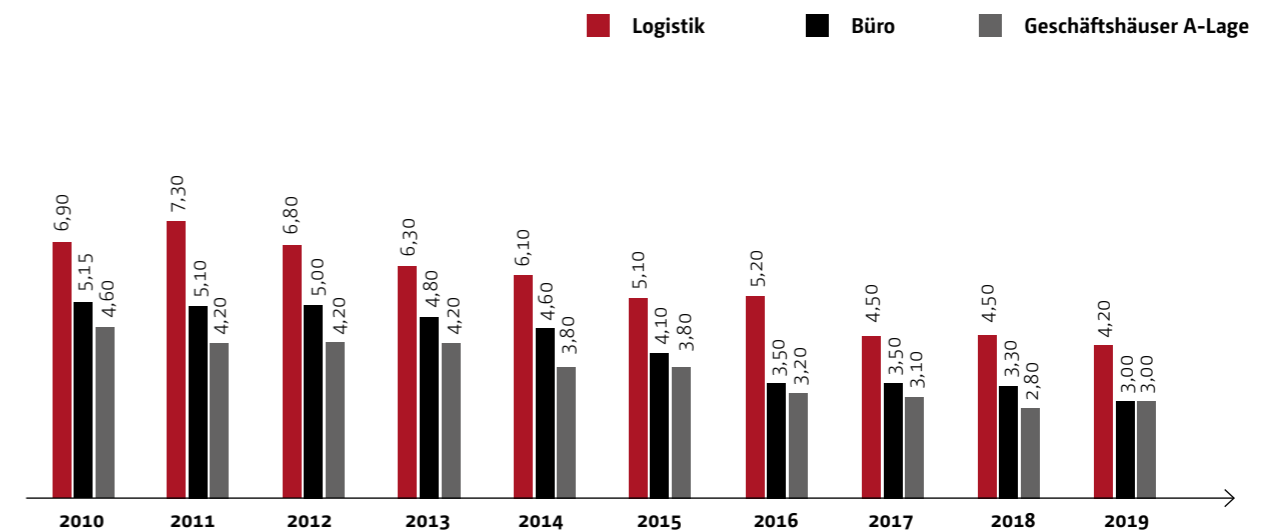
Objekt	Teilmarkt	Verkäufer	Käufer	Volumen
Königsbaupassagen	Stuttgart-Innenstadt	Evans Randall	Antirion SGR/Poste Vita	ca. 280 Mio. €
LEO Business Campus	Bad Cannstatt	LBBW Investment Development GmbH	Barings Real Estate	> 130 Mio. €
Bollwerk	Stuttgart-Innenstadt	Dream Global REIT	Blackstone Group	> 120 Mio. €

TRANSAKTIONSVOLUMEN STUTTGART* IN MILLIARDEN €



* Inkl. Leinfelden-Echterdingen
** Inkl. Wohnportfolio

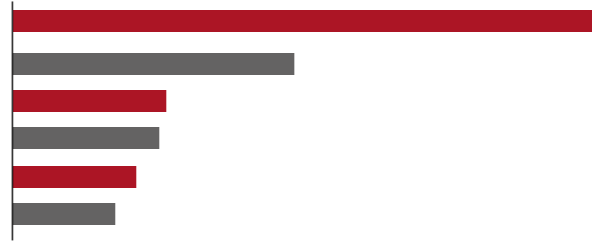
SPITZENRENDITEN (NETTOANFANGSRENDITEN) FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN %



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

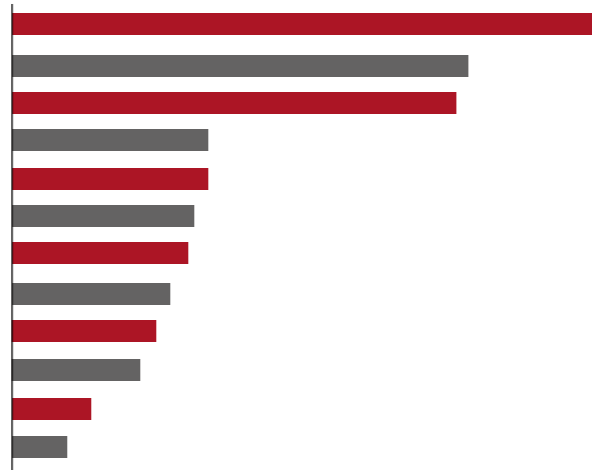
NUTZUNGSARTEN

45,3 %	Büro
20,3 %	Einzelhandel
10,7 %	Mischnutzung
9,8 %	Hotel
7,8 %	Wohnen
6,1 %	Grundstücke/Development



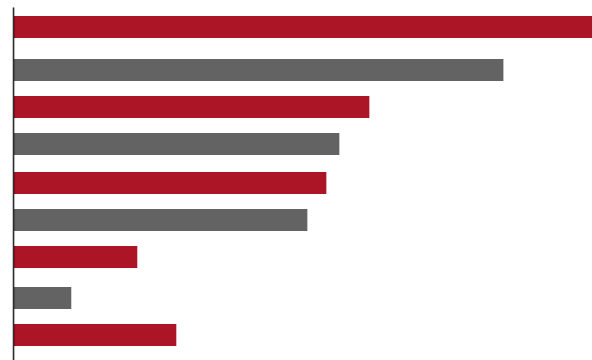
KÄUFERGRUPPEN

25,6 %	Offene Immobilien-Publikumsfonds/Spezialfonds
17,4 %	Versicherungen
16,8 %	Private-Equity-Fonds/Opportunity-Fonds
6,0 %	Corporates
6,0 %	Projektentwickler
5,5 %	Öffentliche Hand
5,4 %	Börsennotierte Immobilieninvest-AGs/REITs
4,7 %	Nicht börsennotierte Immobiliengesellschaften
4,4 %	Private Anleger
3,8 %	Bestandshalter
2,4 %	Banken
2,0 %	Sonstige



VERKÄUFERGRUPPEN

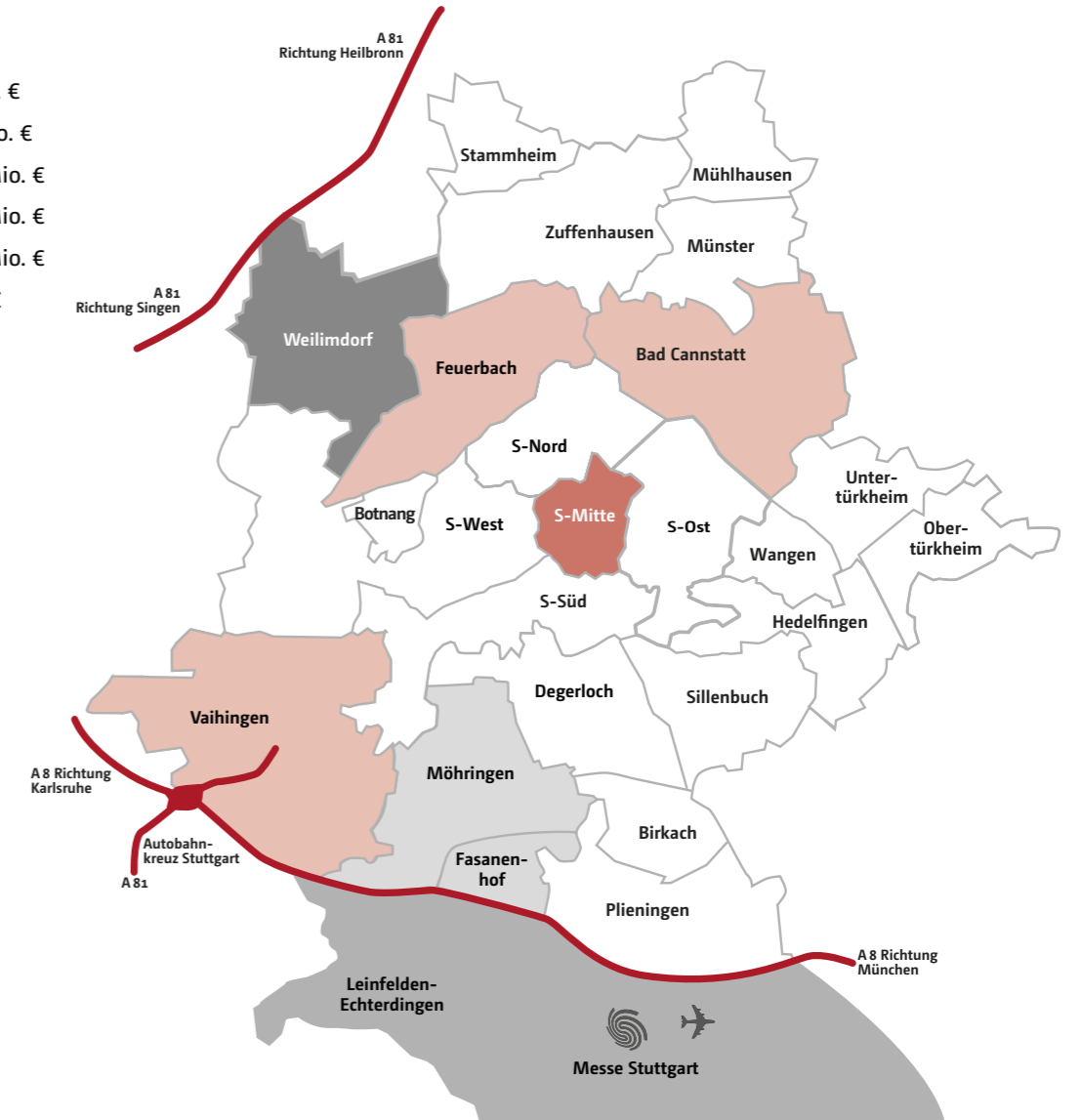
20,4 %	Börsennotierte Immobilieninvest-AGs/REITs
17,1 %	Private-Equity-Fonds/Opportunity-Fonds
13,8 %	Projektentwickler
12,5 %	Versicherungen
12,0 %	Corporates
11,7 %	Private Anleger
4,2 %	Bestandshalter
2,2 %	Öffentliche Hand
6,1 %	Sonstige



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

**Investitionsschwerpunkte
Stuttgart 2019**

- < 20 Mio. €
- 20 – 50 Mio. €
- 51 – 100 Mio. €
- 101 – 150 Mio. €
- 151 – 200 Mio. €
- 201 – 250 Mio. €
- > 950 Mio. €



Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

**Fazit & Prognose
2020**

Der überdurchschnittlich hohe Umsatz 2019 hat gezeigt, dass die starke Nachfrage nach Investmentprodukten ungebrochen ist. Stuttgart ist vermehrt in den Fokus internationaler Investoren gerückt. Daran wird sich auch aufgrund der geringen Volatilität, verbunden mit der Lage in einer der stärksten Wirtschaftsregionen

Europas, vorerst nichts ändern. Die Renditen haben sich wie erwartet auf niedrigem Niveau stabilisiert. Angebotsbedingt wird für 2020 mit einem Ergebnis ähnlich dem von 2019 gerechnet, also mit einem Transaktionsvolumen von knapp 2 Milliarden Euro.

Ein starkes Jahr in München

Auf dem Münchner Immobilien-Investmentmarkt wurde noch nie so viel investiert wie im letzten Jahr. Durch einen fulminanten Endspurt im 4. Quartal konnte ein Rekordumsatz von 9,8 Milliarden Euro erzielt werden.

Rekordjahr auf dem Münchner Immobilien-Investmentmarkt

Der Höhenflug der vergangenen Jahre auf dem Münchener Investmentmarkt gipfelt in 2019 in einem bisher noch nie erreichten Transaktionsvolumen von knapp 10 Mrd. Euro. Deutlich über 20 Transaktionen jenseits der 100 Millionen Euro Marke trugen erheblich zum Rekordergebnis bei.

Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilieninvestments betrug in der bayerischen Landeshauptstadt 2019 knapp 9,8 Milliarden Euro und überstieg damit alle bisherigen Umsätze. Im Vergleich zu 2018 bedeutete dies einen Mehrumsatz von ca. 57 Prozent. Allein das letzte Quartal des Jahres trug hierzu mit mehr als 50 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens bei. Das 10-jährige Mittel wurde sogar um mehr als 130 Prozent überschritten.

Büroimmobilien waren abermals mit einem Marktanteil von ca. 80 Prozent die mit Abstand gefragteste Assetklasse. Eine ebenfalls hohe Nachfrage wurde bei gewerblichen Grundstücken, gemischt genutzten Immobilien und Hotels verzeichnet.

Insgesamt wurden 21 Objekte außerhalb von Portfolioverkäufen mit jeweiligen Volumina jenseits der 100-Millionen-Euro-Marke registriert.

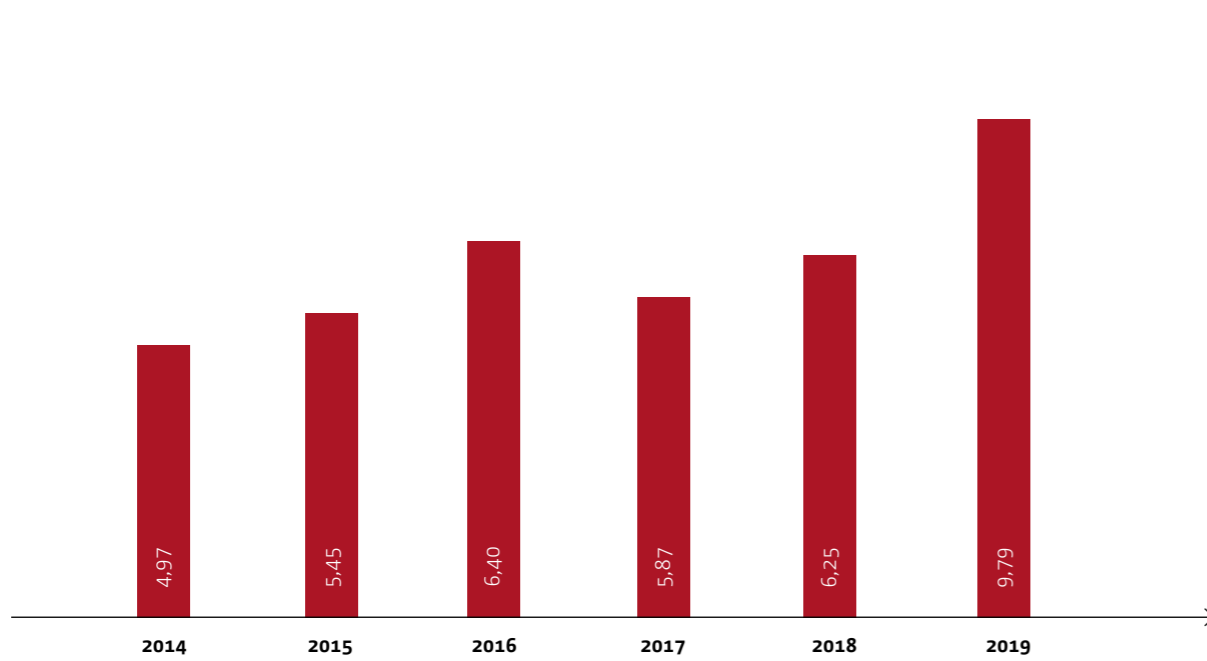
Die Nettoanfangsrendite für Büroimmobilien sank im Jahresverlauf weiter auf 2,6 Prozent. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der hohen Nachfrage und Mittelzuflüsse sowie einer knappen Angebotsseite die Renditen weiterhin sinken werden. Nationale und internationale Investoren waren auf dem Markt nahezu gleich vertreten, wobei die nationalen Investoren mit knapp über 50 Prozent die Nase etwas vorne hatten. Ausländische Investoren kamen vor allem aus den USA und Großbritannien sowie aus dem asiatischen Raum. Meist wurden diese Investoren durch lokal ansässige Assetmanager repräsentiert.

Auf Käuferseite waren offene Immobilien-Publikumsfonds und Spezialfonds mit über 35 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen die aktivste Gruppe. Sie bewegten ein Volumen von ca. 2 Milliarden Euro.

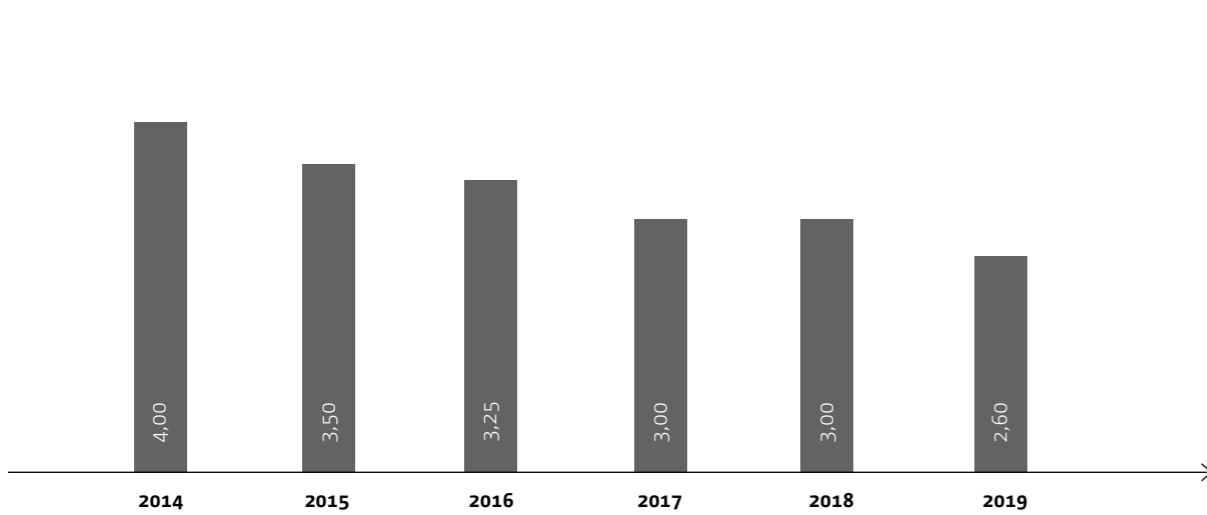
DIE DREI GRÖSSTEN TRANSAKTIONEN

Objekt	Verkäufer	Käufer	Volumen
Tucherpark	HVB	Hines & Commerz Real	ca. 1.100 Mio. €
Die Macherei	JV Art-Invest & ACCUMULATA	Bayerische Versorgungskammer	ca. 720 Mio. €
Lenbach-Gärten	Norges Investment Management	Hines für E.ON Pensionsfonds & RAG-Stiftung	ca. 390 Mio. €

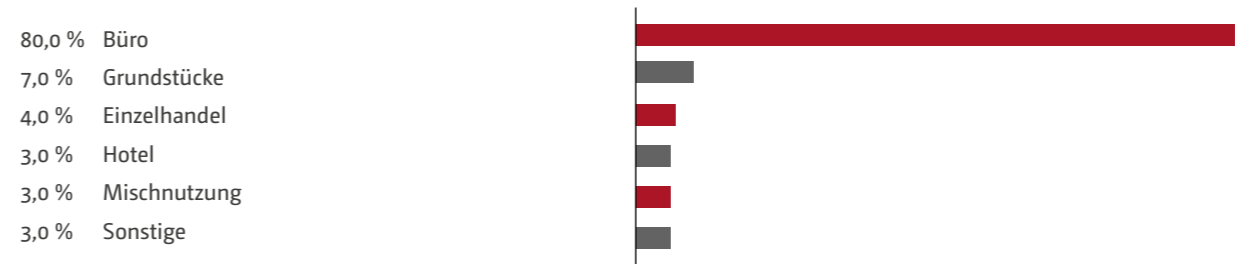
TRANSAKTIONSVOLUMEN MÜNCHEN IN MILLIARDEN €



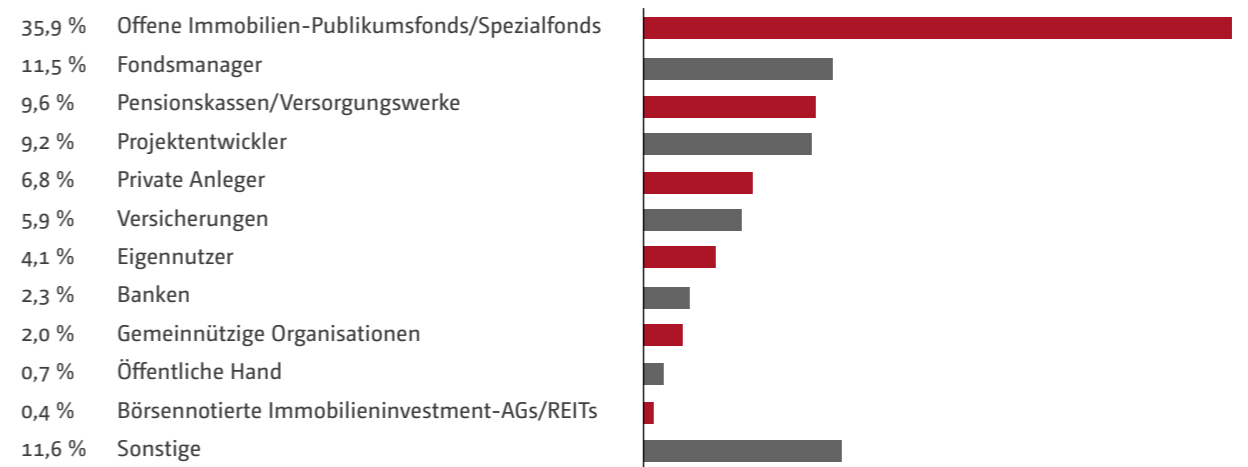
SPITZENRENDITEN (NETTOANFANGSRENDITEN) FÜR BÜROIMMOBILIEN IN %



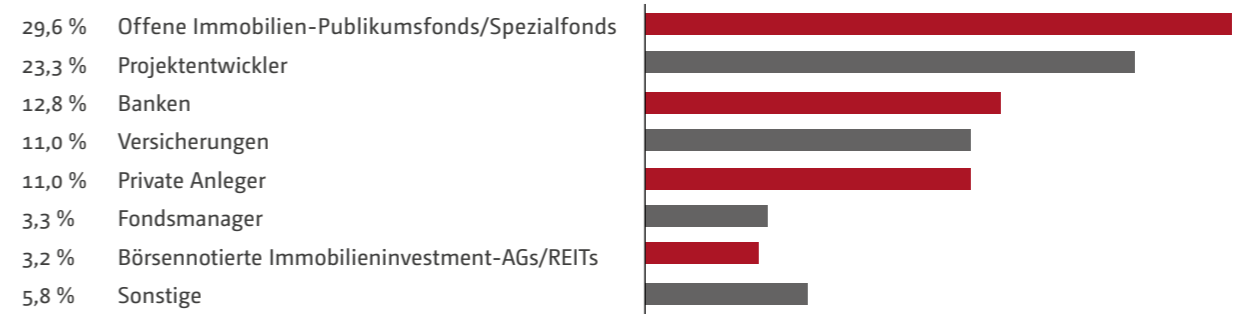
NUTZUNGSARTEN



KÄUFERGRUPPEN

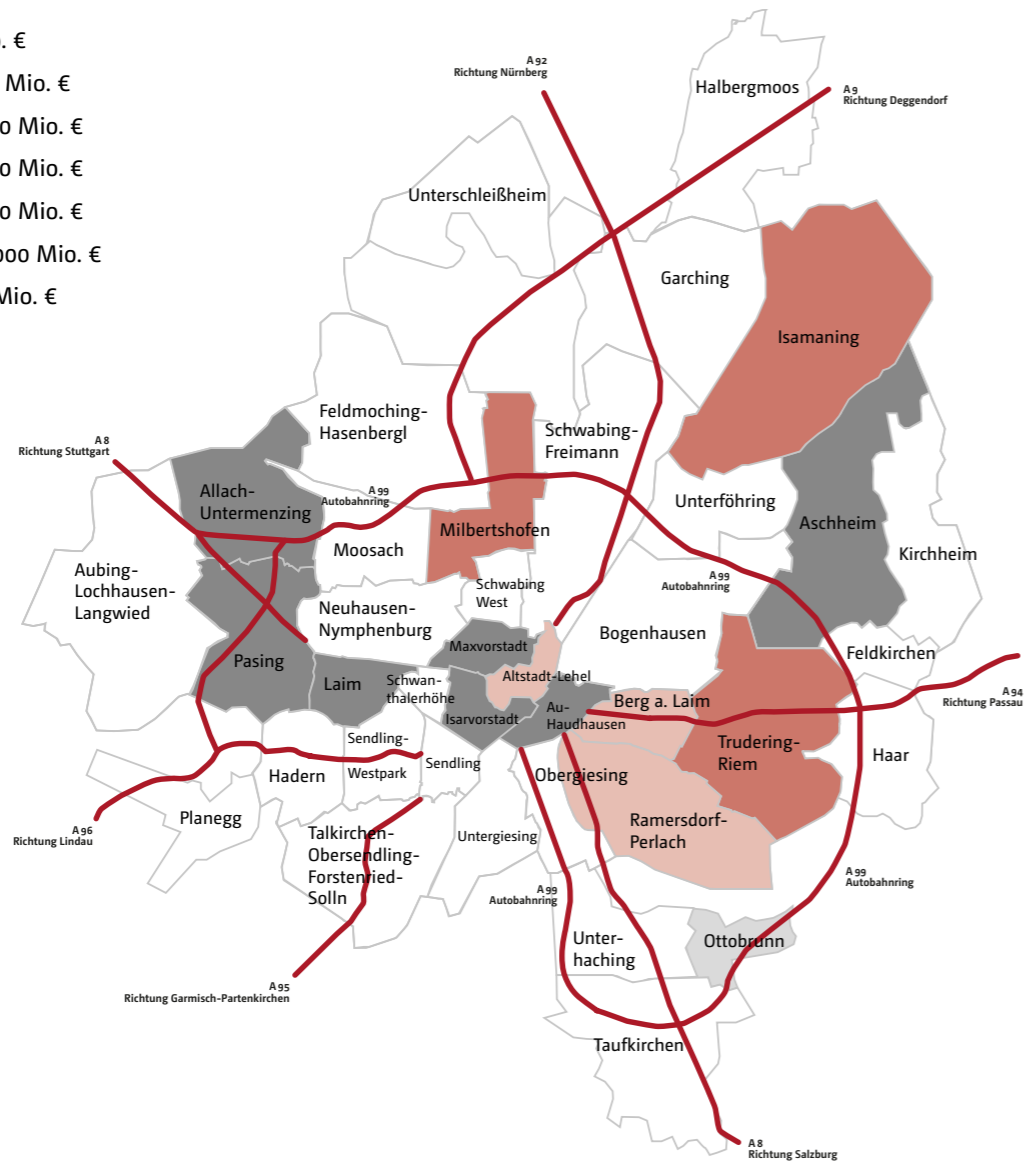


VERKÄUFERGRUPPEN



Investitionsschwerpunkte München 2019

- < 50 Mio. €
- 51 – 100 Mio. €
- 101 – 150 Mio. €
- 151 – 200 Mio. €
- 201 – 250 Mio. €
- 251 – 1.000 Mio. €
- > 1.000 Mio. €



Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

Fazit & Prognose 2020

Aufgrund der herrschenden Rahmenbedingungen wird weiterhin ein äußerst positives Investitionsklima für den Münchner Investmentmarkt erwartet. Nach wie vor stehen Immobilieninvestments wegen fehlender Alternativen hoch im Kurs. Die Attraktivität des Standorts, trotz eines derzeit leicht schwächeren Büovermietungsmarkts, ist

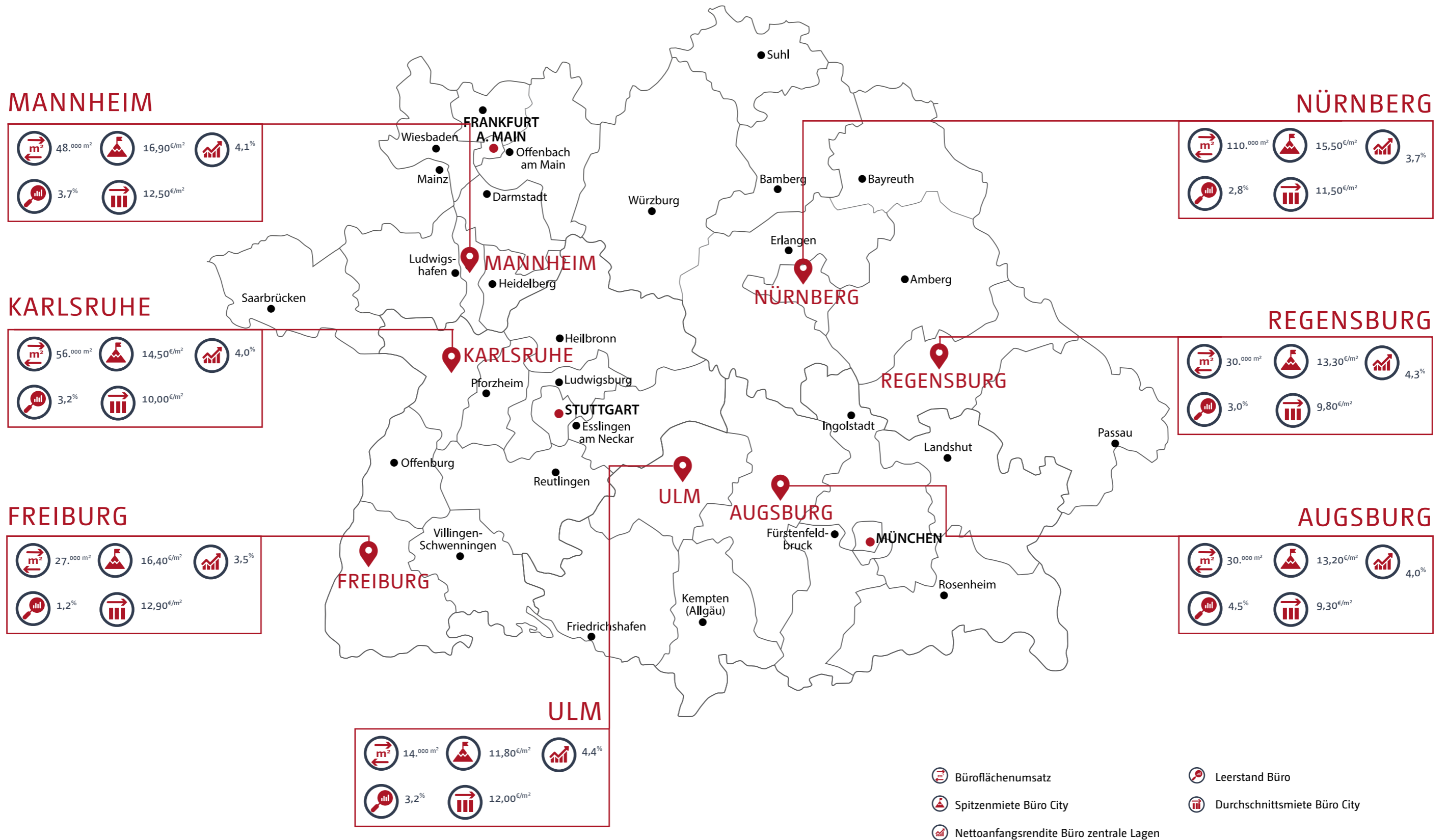
ungebrochen. Investitionsmöglichkeiten, nicht zuletzt im Bereich Forward-Deals, zeichnen sich ab und werden 2020 trotz eines knappen Angebots wieder zu einem sehr hohen Transaktionsvolumen beitragen. Hierbei gehen wir aktuell von einem Zielkorridor von 6 bis 7 Milliarden Euro aus.

Regionalmärkte auf dem süddeutschen Investmentmarkt

Auf dem Immobilien-Investmentmarkt zeigt sich eine zunehmende Tendenz von Investoren, auf attraktive Groß- und Mittelstädte auszuweichen. Dieser Strategiewandel liegt zum einen an der mangelnden Produktverfügbarkeit in den Investmenthochburgen. Zum anderen bietet sich in den deutschen Groß- und Mittelstädten jenseits der Metropolen durchaus erhebliches Investitionspotenzial.

Regionalmärkte Süddeutschland

Marktzahlen 2019



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

Datenbasis: RIWIS/bulwienges

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
- Büromarktbericht München
- Industrie- & Logistikmarktbericht Stuttgart

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

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



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



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



SIMONE WIEDMANN
Beraterin Investment & Research
T — +49 711/20702-724
M — simonewiedmann@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



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



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



JENNIFER ZIMMERMANN
Vertriebsassistentin
T — +49 711/20702-706
M — jennifer.zimmermann@eug-re.de



SUSAN LANGE
Vertriebsassistentin
T — +49 89/179594-29
M — susan.lange@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

E & G REAL ESTATE MÜNCHEN

Herzog-Rudolf-Straße 1
80539 München

T — +49 89/179594-0
M — info@eug-re.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN STUTTGART

Börsenplatz 1
70174 Stuttgart

T — +49 711/20702-800
M — stuttgart@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN ESSLINGEN

Pliensastraße 7
73728 Esslingen

T — +49 711/3105939-0
M — esslingen@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN LUDWIGSBURG

Stadtkirchenplatz 4
71634 Ludwigsburg

T — +49 7141/299919-0
M — ludwigsburg@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN SINDELFINGEN

Planiestraße 15
71063 Sindelfingen

T — +49 7031/734468-0
M — 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.

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 | Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München

T — +49 711/20702-700

T — +49 89/179594-0

E — info@eug-re.de

F — +49 711/20702-702

F — +49 89/179594-55

W — www.eug-realestate.de

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

