



INVESTMENTMARKT SÜDDEUTSCHLAND

| 2023

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe



STUTTGART

„Das Jahr 2023 war für alle Marktteilnehmer eine Herausforderung. Während Projektentwickler weiterhin mit hohen Finanzierungs- und Baukosten zu kämpfen haben, sind die Renditen für institutionelle Anleger nach wie vor nicht auf einem wettbewerbsfähigen Niveau. Die Marktstimmung ist daher von Investitionszurückhaltung geprägt. Vor diesem Hintergrund ist der klassische Jahresendspurt wiederum ausgeblieben. Es bleibt zu hoffen, dass sich durch die bereits gesunkenen Finanzierungskosten die Preise stabilisieren und sich somit Angebot und Nachfrage angleichen.“

Björn Holzwarth

Geschäftsführender Gesellschafter

TOP-3-DEALS

#1

Beteiligung Südewo-Portfolio

Standort: divers
Käufer: Apollo
Verkäufer: Vonovia
Kaufpreis: ca. 250 Mio. €

#2

Calwer Passage

Standort: Rotebühlplatz
Käufer: Versicherungskammer Bayern
Verkäufer: Piëch Holding
Kaufpreis: ca. 150 Mio. €

#3

Kaufhof

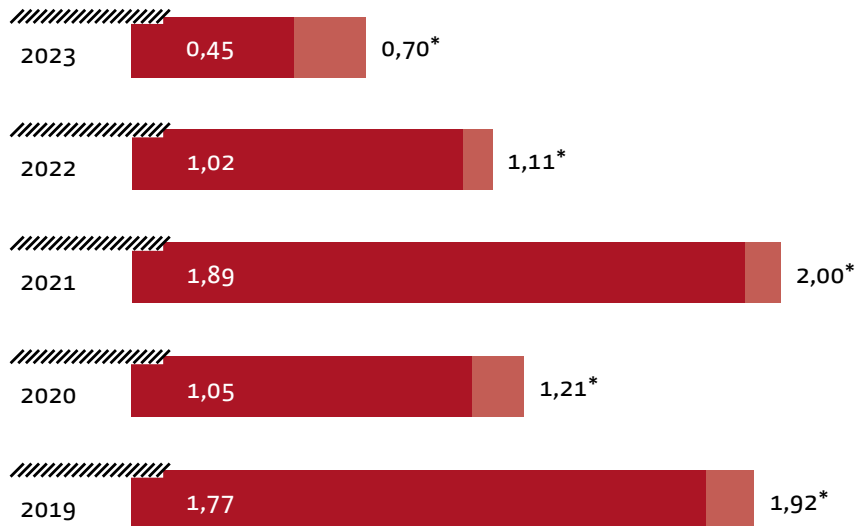
Standort: Eberhardstraße 28
Käufer: Stadt Stuttgart
Verkäufer: Signa
Kaufpreis: ca. 59 Mio. €

MARKTTRENDS 2023

- ESG bleibt Schlüsselfaktor für Werterhalt
- Hohe Baukosten stehen Modernisierungen und Neuentwicklungen im Weg
- Fokus auf attraktive Standorte mit guter Infrastruktur
- Bevorzugt kleinere und mittelgroße Investitionen in Bestandsimmobilien
- Zukunftspotenziale durch Portfoliobereinigungen

TRANSAKTIONSVOLUMEN MRD. €

Gewerbliche Investments
Institutionelle Wohninvestments



*inkl. institutionelle Wohninvestments

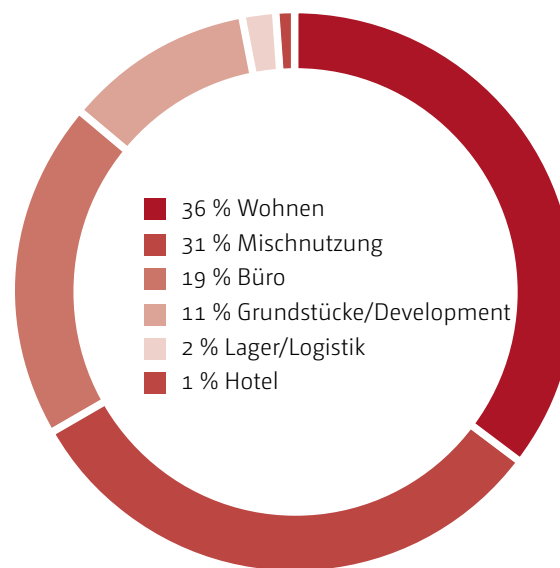
STUTTGART

Im derzeitigen Marktumfeld können eigenkapitalstarke Investoren von attraktiven Preisen für Bestandsimmobilien mit ESG-Potenzialen profitieren.

Simone Wiedmann

Beraterin & Research Investment

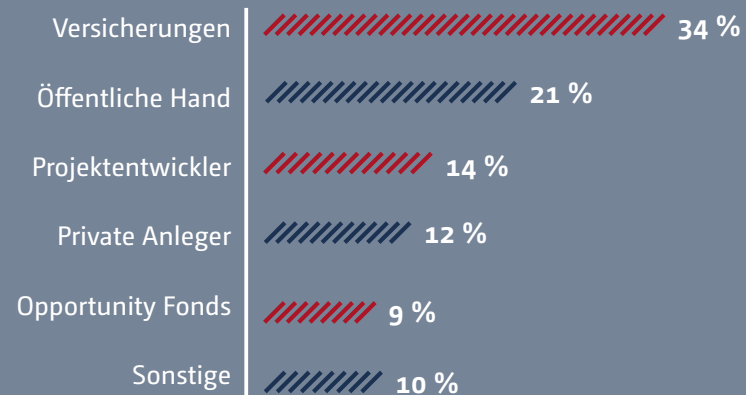
NUTZUNGSARTEN



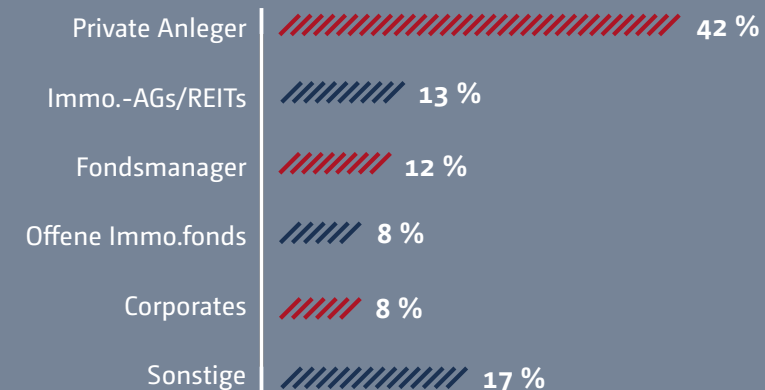
MARKTFAKTEN 2023

- Schleppende Investitionsdynamik im Jahresverlauf
- Gesamttransaktionsvolumen von ca. 700 Mio. € (-36% ggü. 2022)
- Top-Deal über ca. 250 Mio. € für Anteile an Vonovia-Wohnportfolio
- Hohe Nachfrage an gemischt genutzten innerstädtischen Gewerbeimmobilien
- Versicherungen stärkste Käufergruppe
- Höhere Renditeanforderungen führen zu sinkenden Multiplikatoren

KÄUFERGRUPPEN*

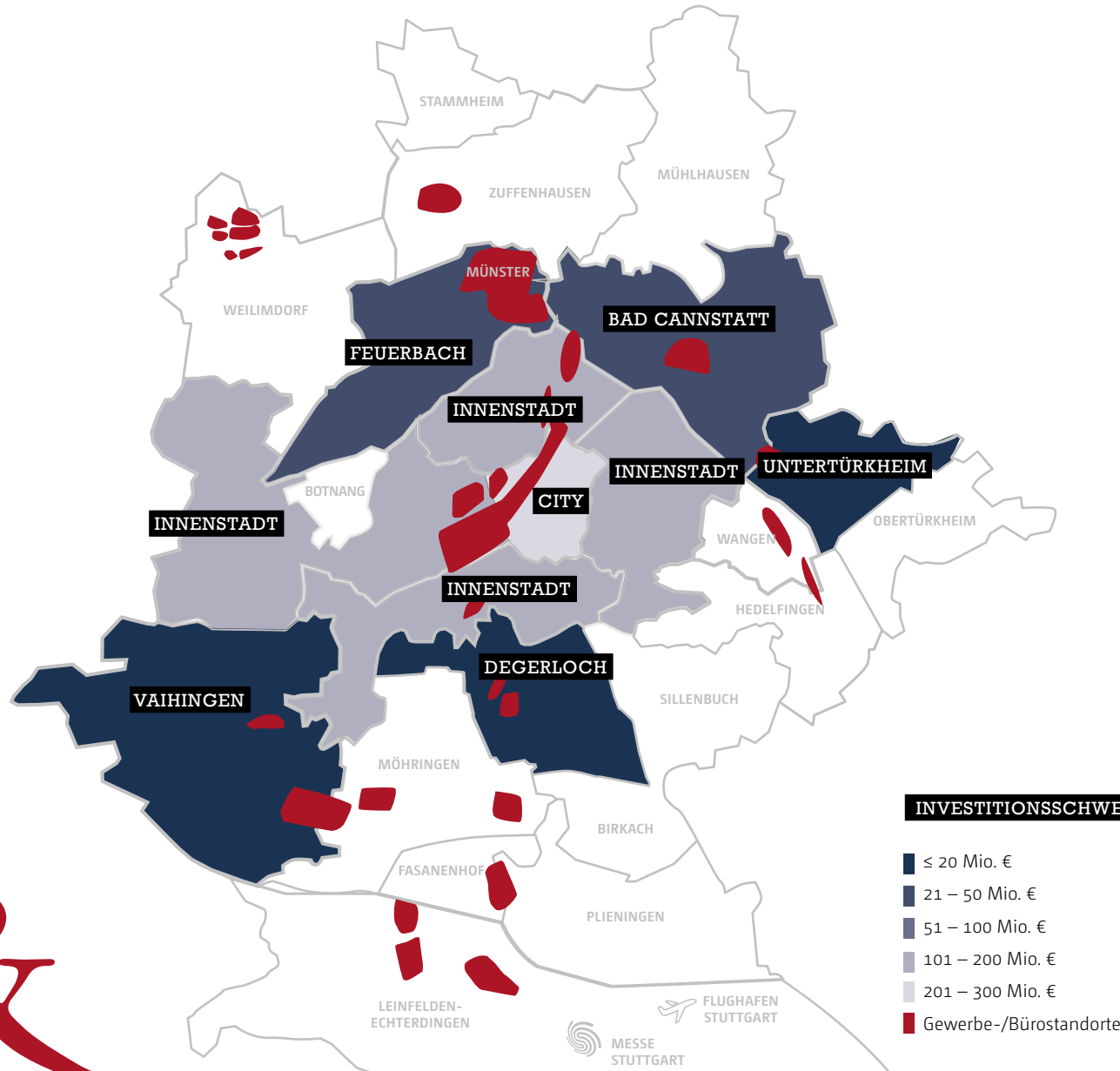


VERKÄUFERGRUPPEN*



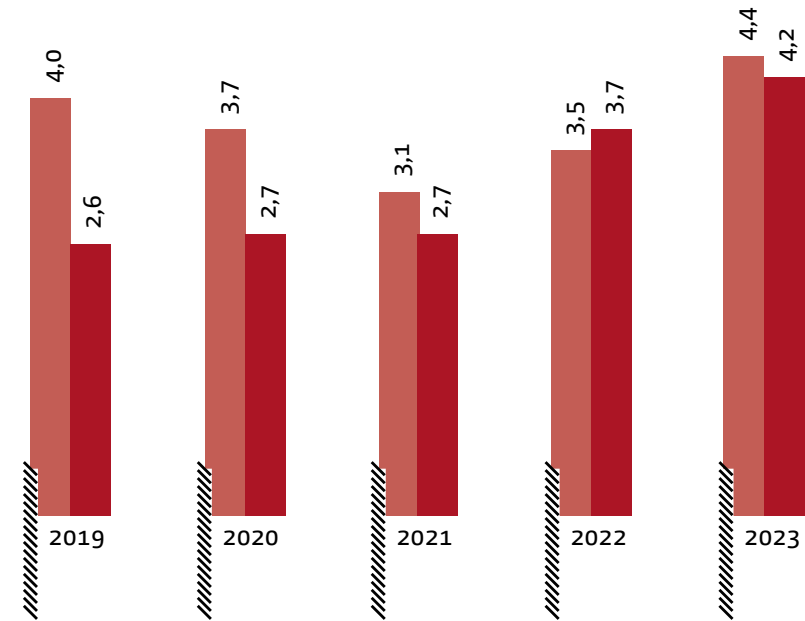
*bezogen auf gewerbliche Transaktionen

STUTTGART



NETTO-SPITZENRENDITEN

Logistik
Büro



AUSBLICK 2024

Für Käufer wie für Nutzer bleiben ESG-Kriterien ein Schlüsselfaktor zur Wertschöpfung bei gewerblichen Immobilien. Noch stehen allerdings die hohen Baukosten einer umfassenden Sanierung von Bestandsobjekten sowie energetisch nachhaltigen Neuentwicklungen entgegen. Weitere Investitionspotenziale ergeben sich durch die Bereinigung von Portfolios mit Optimierungsbedarf. Unter Berücksichtigung des aktuellen Marktumfelds gehen wir für 2024 von einem steigenden Transaktionsvolumen aus.

STUTTGART



Björn Holzwarth

Simone Wiedmann

Nico Presthofer

Lennart Leidgeb

Virginia Corsano

Liana Gentile

geschäftsführender Gesellschafter
T — 0711/20702-720
M — bjoern.holzwarth@eug-re.de

Beraterin & Research
T — 0711/20702-724
M — simone.wiedmann@eug-re.de

Berater
T — 0711/20702-721
M — nico.presthofer@eug-re.de

Assistenz der Geschäftsführung
T — 0711/20702-744
M — lennart.leidgeb@eug-re.de

Teamassistentin
T — 0711/20702-708
M — virgina.corsano@eug-re.de

Teamassistentin
T — 0711/20702-709
M — liana.gentile@eug-re.de



MÜNCHEN

„Das Jahr 2023 wird der gesamten Immobilienwirtschaft noch lange in Erinnerung bleiben. Auch der Münchner Investmentmarkt steckt in einem krisengeschüttelten wirtschaftlichen Umfeld fest, geprägt von einem hohen Zinsniveau und einer starken Investitionszurückhaltung. Dementsprechend verzeichneten wir für das Jahr 2023 ein historisch niedriges Transaktionsvolumen. Während in den Vorjahren Core-Geld den Markt dominierte, wurden im Jahr 2023 insbesondere Value-add-Transaktionen im unteren zweistelligen Millionenbereich getätigt.“



Thorsten Kraus

Leiter Investment München

TOP-3-DEALS

#1 Apple Campus (Erweiterung)

Standort: Seidlstraße 15-19
 Käufer: Apple
 Verkäufer: Freistaat Bayern
 Kaufpreis: ca. 251 Mio. €

#2 VINZENT (Hauptsitz KUVB)

Standort: Rupprechtstraße/Ecke Gabrielenstraße
 Käufer: Kommunale Unfallversicherung Bayern
 Verkäufer: Bauwerk Capital
 Kaufpreis: ca. 110 Mio. €

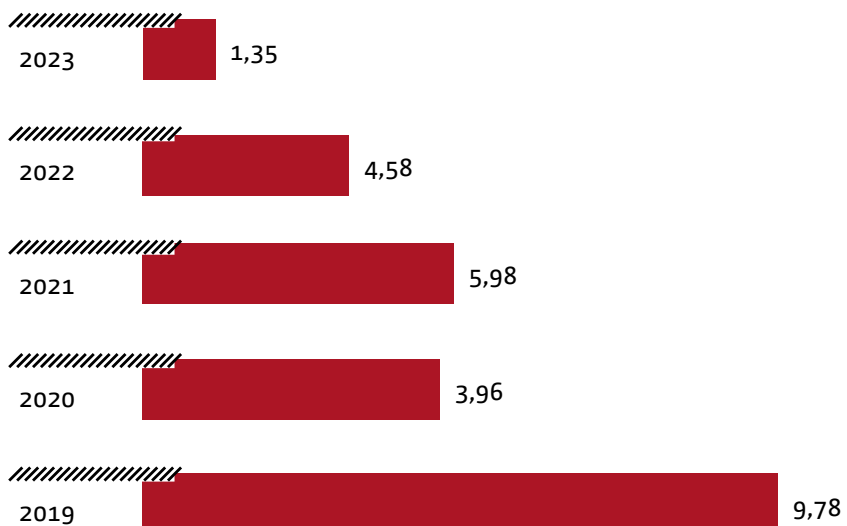
#3 Motel One

Standort: Schillerstraße 3
 Käufer: Wirtgen Invest
 Verkäufer: Concrete Capital
 Kaufpreis: ca. 100 Mio. €

MARKTTRENDS 2023

- ESG bleibt ein wesentlicher Treiber für den Markt
- Alternative Investitionsmöglichkeiten erhöhen Renditedruck
- Hohe Finanzierungshürden erschweren Transaktionsprozesse
- Bevorzugt kleinere und mittlere Investitionsvolumen
- Fokus auf Objekte mit Wertschöpfungspotenzialen (Develop-to-ESG)

TRANSAKTIONSVOLUMEN MRD. €



MÜNCHEN

”
 Aufgrund der restriktiven Finanzierungsbereitschaft der Banken sind eigenkapitalstarke Anleger derzeit im Vorteil.
 ”

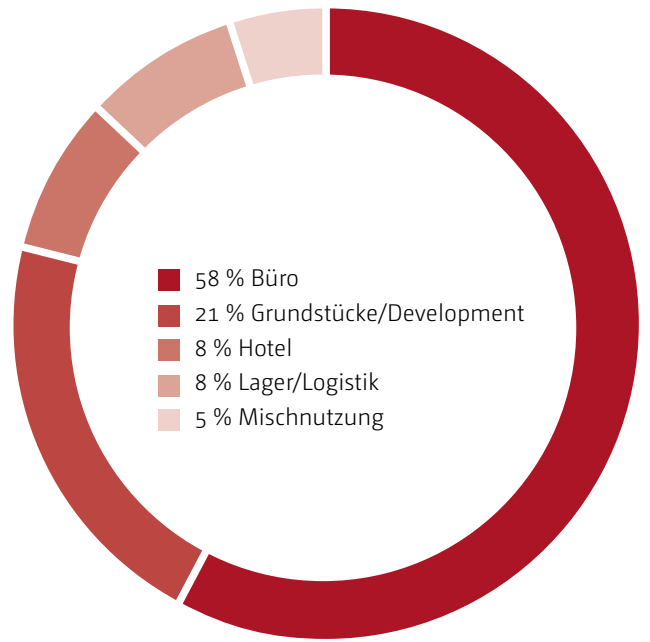
Michaela Mader

Beraterin & Research Investment

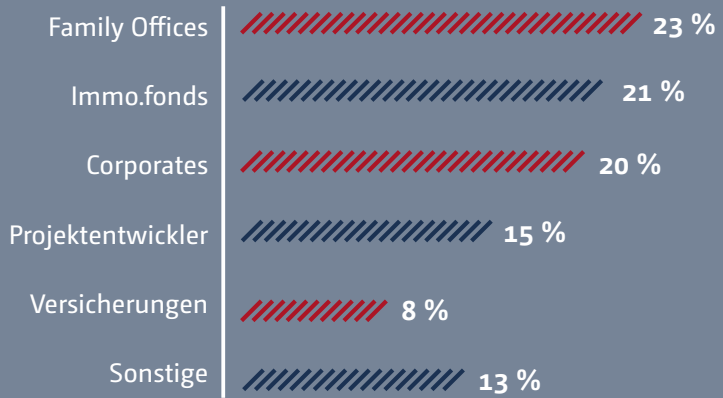
MARKTFAKTEN 2023

- Historisch niedriges Transaktionsvolumen von ca. 1,35 Mrd. € (- 67 % ggü. 2022)
- Fokus auf innerstädtische Standorte mit guter Infrastruktur
- Trotz hybrider Arbeitsmodelle größtes Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien
- Stärkste Nachfrage durch private Anleger/ Family Offices
- Steigende Renditen können das hohe Preisniveau noch nicht kompensieren

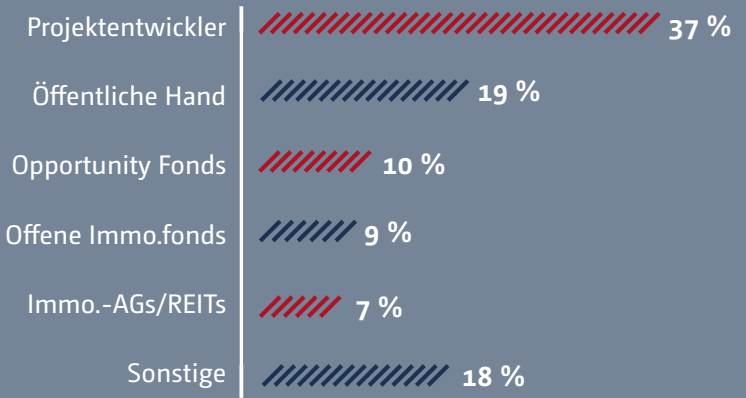
NUTZUNGSARTEN



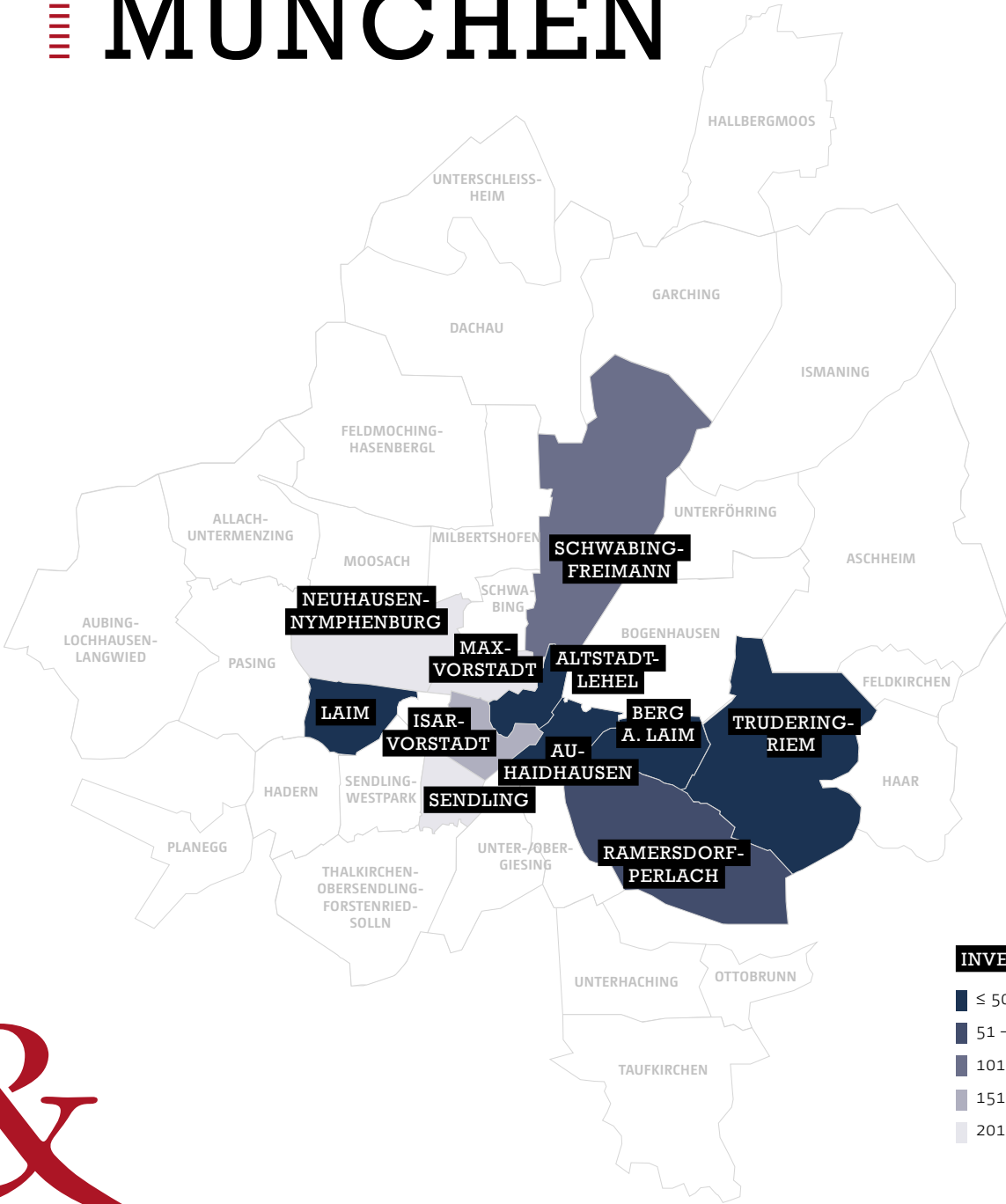
KÄUFERGRUPPEN



VERKÄUFERGRUPPEN



MÜNCHEN

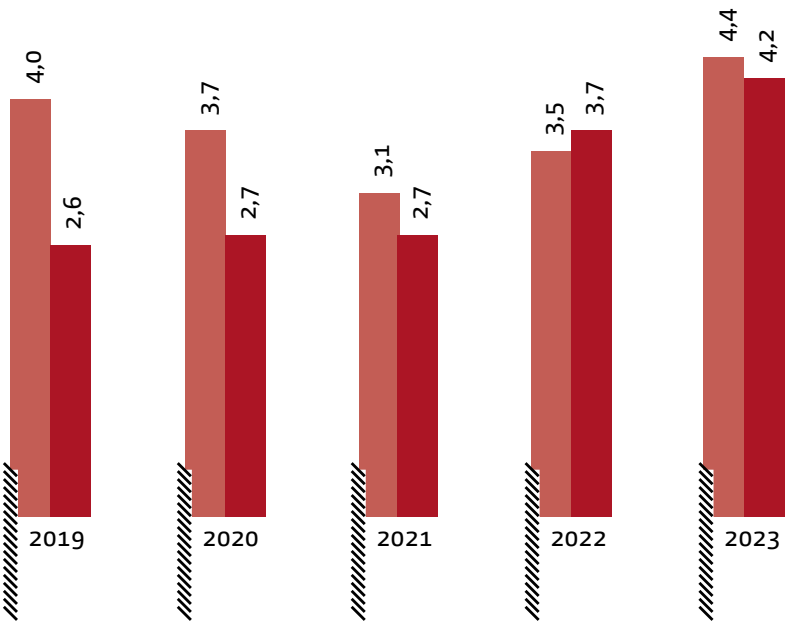


INVESTITIONSSCHWERPUNKTE

- ≤ 50 Mio. €
- 51 – 100 Mio. €
- 101 – 150 Mio. €
- 151 – 200 Mio. €
- 201 – 250 Mio. €

NETTO-SPITZENRENDITEN

Logistik
Büro



AUSBLICK 2024

Insolvenzen von prominenten Marktteilnehmern und drohende Liquiditätsengpässe bei offenen Immobilienfonds drücken derzeit noch auf die Marktstimmung. Sinkende Zinsen sowie der abnehmende 10-Jahres-Swap machen jedoch Hoffnung auf eine Stabilisierung des Münchner Investmentmarkts. Dies spiegelte sich bereits im letzten Quartal 2023 in einer erhöhten Marktdynamik wider. Unter Berücksichtigung dieser Marktentwicklungen gehen wir für 2024 von einem steigenden Transaktionsvolumen aus.

INVESTMENTMARKT 2023 | SÜDDEUTSCHLAND

MÜNCHEN



Alexander Zigan

Geschäftsführer

T — 089/179594-20

M — alexander.zigan@eug-re.de

Thorsten Kraus

Leiter Investment München

T — 089/179594-50

M — thorsten.kraus@eug-re.de

Michaela Mader

Beraterin

T — 089/179594-46

M — michaela.mader@eug-re.de

Nadine Scharrer

Beraterin

T — 089/179594-45

M — nadine.scharrer@eug-re.de

Henrik Fees

Teamassistent

T — 089/179594-23

M — henrik.fees@eug-re.de

Partizia Ottella

Teamassistentin

T — 089/179594-21

M — patrizia.ottella@eug-re.de



FOKUS REGENSBURG

KEY FACTS



153.542
Einwohnerinnen und Einwohner



108,6
Kaufkraftindex

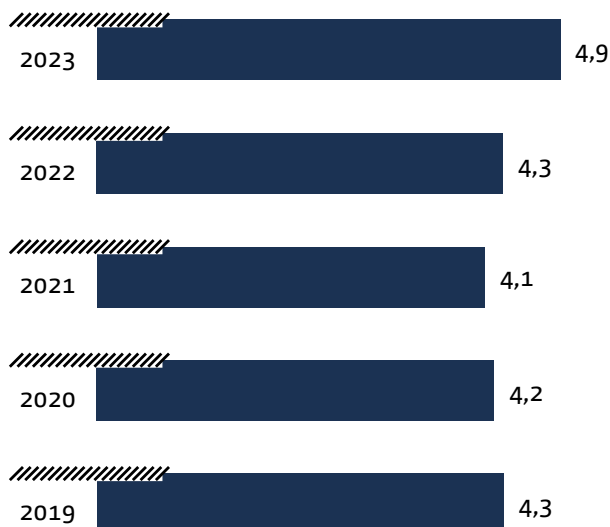


128.647
Sozialversicherungspflichtig
Beschäftigte



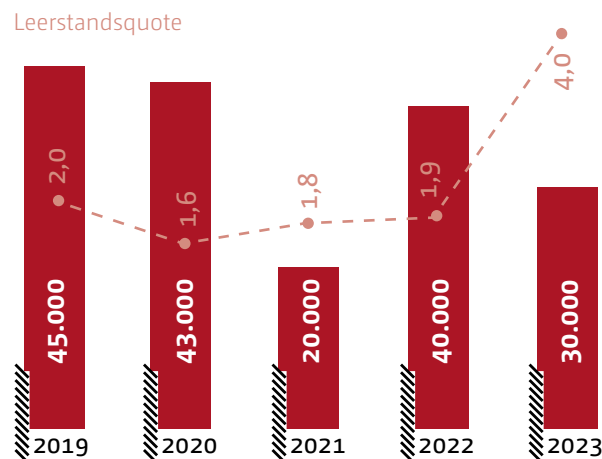
3,8 %
Arbeitslosenquote

NETTO-ANFANGSRENDITEN IN ZENTRALEN LAGEN



Quelle: bulwiengesa.de

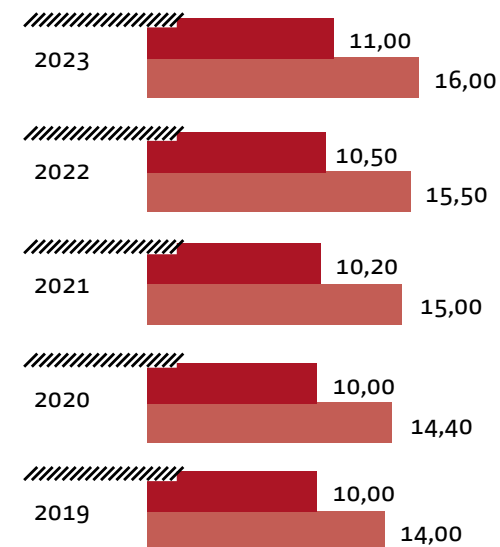
FLÄCHENUMSATZ IN M²



Quelle: bulwiengesa.de

MIETEN BÜRO €/M²

Durchschnittsmiete City
Spitzenmiete City

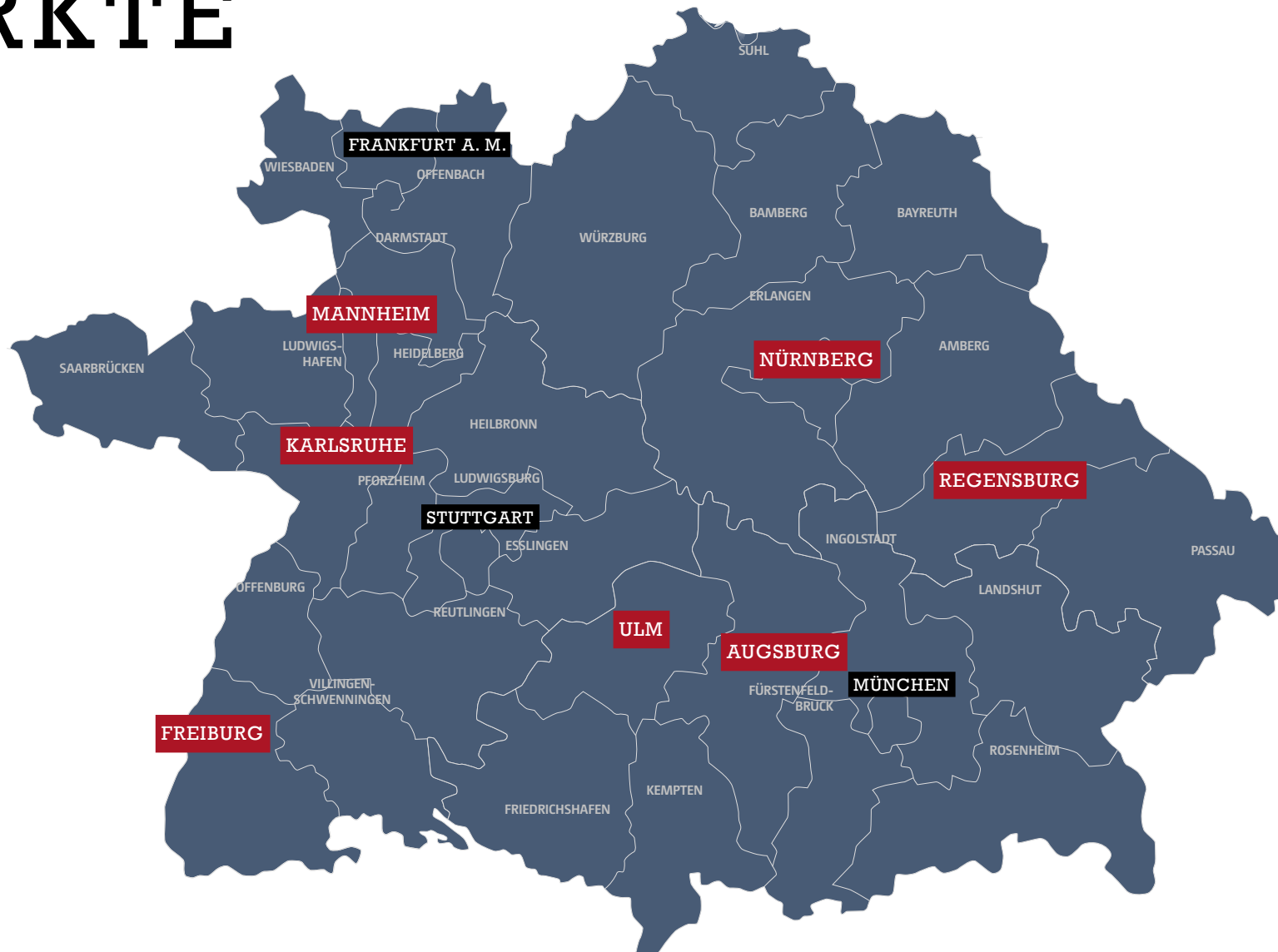


Quelle: bulwiengesa.de

TOP-DEALS

- #1** Bayernwerk Zentrale
Lilienthalstraße 7
Fläche: ca. 28.500 m² (Büro, Logistik & Lager)
Käufer: HIH Invest Real Estate
Verkäufer: Real I.S.
Kaufpreis: 102 Mio. €
- #2** Nahversorgungszentrum
Donaustauer Straße 128
Fläche: ca. 17.500 m² (Fachmarktzentrum)
Käufer: Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank
Verkäufer: unbekannt
Kaufpreis 50 Mio. €

REGIONAL MÄRKTE



MARKTZAHLEN 2023

Stadt	Büroflächenumsatz (m²)	Spitzenmiete Büro City (€/m²)	Durchschnittsmiete Büro City (€/m²)	Leerstandquote Büro (%)	Netto-Anfangsrendite Büro (zentrale Lagen) (%)
NÜRNBERG	80.000 m²	17,00 €/m²	12,50 €/m²	5,9 %	4,6 %
REGENSBURG	30.000 m²	16,00 €/m²	11,00 €/m²	4,0 %	4,9 %
AUGSBURG	21.000 m²	18,50 €/m²	11,00 €/m²	4,3 %	4,6 %
ULM	14.000 m²	17,50 €/m²	13,00 €/m²	2,3 %	5,0 %
FREIBURG	29.000 m²	17,00 €/m²	13,20 €/m²	1,8 %	4,5 %
KARLSRUHE	43.000 m²	15,80 €/m²	10,50 €/m²	5,0 %	4,9 %
MANNHEIM	49.000 m²	18,50 €/m²	13,00 €/m²	6,4 %	4,6 %

m² Büroflächenumsatz

Spitzenmiete Büro City

Durchschnittsmiete Büro City

Leerstandquote Büro

Netto-Anfangsrendite Büro (zentrale Lagen)

INVESTMENTMAKRT 2023 | SÜDDEUTSCHLAND

IMPRESSUM

E&G IMMOBILIEN

Grossmann & Berger Gruppe

E & G Real Estate GmbH

Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart | Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München

Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293

Geschäftsführer: Björn Holzwarth, Lars Seidel, Alexander Zigan

+49 711 20702-714 | +49 89 179594-0

stuttgart @eug-re.de | muenchen@eug-re.de

eug-realestate.de



German Property Partners (GPP) ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbeimmobilien-Dienstleister mit Standorten in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.
germanpropertypartners.de

HERAUSGEBER & DESIGN

E & G Real Estate GmbH

VERÖFFENTLICHUNG

Februar 2024

DISCLAIMER/COPYRIGHT

Für die Angaben in dieser Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben sie nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.

© E & G Real Estate GmbH, 2024. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit unsererseits kein Copyright besteht, weil dieses bei Dritten liegt, verweisen wir auf deren Copyright.