



At a Glance **Q1 2019**

INVESTMENTMARKT STUTTGART

Investitionsvolumen in Stuttgart

in Mio. € ■ Q1 ■ Q2-4



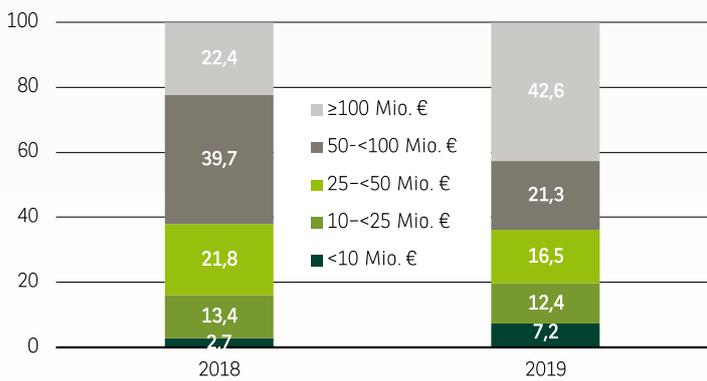
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

ERNEUTER INVESTMENTREKORD

Der Stuttgarter Investmentmarkt setzt die fulminante Entwicklung aus 2018 fort und startet erneut mit einem Rekordergebnis in das Jahr. Mit einem Umsatzvolumen von 658 Mio. € konnte das bereits außergewöhnlich gute Vorjahresquartal um rund 1 % übertroffen werden, der zehnjährige Durchschnitt um satte 129 %. Auch durch den in vielen anderen Städten eher verhaltenen Jahresauftakt platziert sich die baden-württembergische Landeshauptstadt damit erstmals im Vergleich der deutschen A-Standorte hinter Berlin an zweiter Stelle. Besonders die weiter anhaltende dynamische Entwicklung bei Einzeltransaktionen präsentiert sich dabei als Umsatztreiber, sodass im ersten Quartal alle analysierten Verkäufe zu dieser Kategorie zu zählen sind. Neben der mit 21 erfassten Transaktionen insgesamt sehr regen Marktaktivität steht das gute Quartalsergebnis vor allem im direkten Zusammenhang mit der Veräußerung der Königsbaupassagen für rund 280 Mio. €.

Investments nach Größenklassen in Stuttgart Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

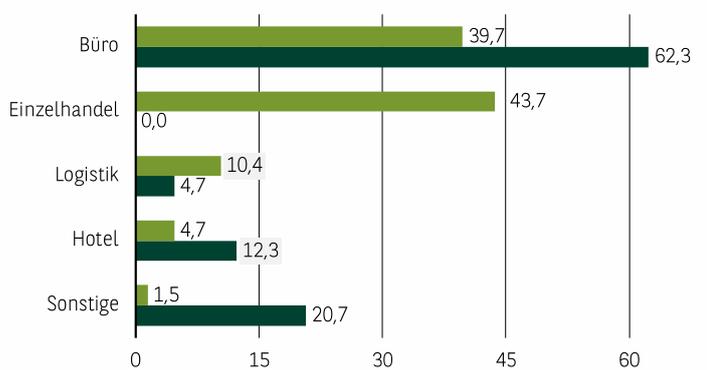
GROSSABSCHLÜSSE GEWINNEN WEITER ANTEILE

Die großvolumige Einzeltransaktion spiegelt sich in einer für Stuttgart ungewöhnlichen Verteilung der Investments nach Größenklassen wider. Dominierten in den vergangenen Jahren häufig mittelgroße Transaktionen das Gesamtergebnis, so entfallen im ersten Quartal rund 43 % des Umsatzvolumens auf Abschlüsse über 100 Mio. €. Obwohl Großabschlüsse über 50 Mio. € insgesamt einen Anteil von ca. 64 % am Ergebnis haben, ist dennoch auch ein Bedeutungszuwachs bei den kleineren Objekten unter 10 Mio. € erkennbar. So steigerte sich das Ergebnis in dieser Klasse von rund 18 Mio. € auf 47 Mio. €, was nunmehr ca. 7 % entspricht.

Investments nach Objektart in Stuttgart Q1

in %

■ 2019 ■ 2018

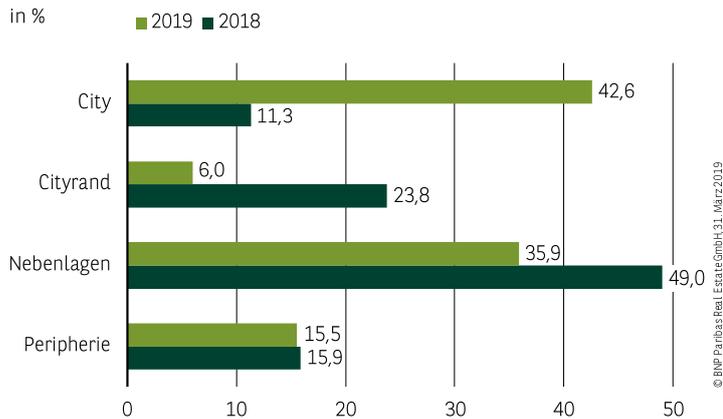


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

BÜROS NUR NOCH AUF RANG ZWEI

Die traditionell sehr umsatzstarken Office-Investments liegen zum Jahresauftakt nur noch an zweiter Stelle des Assetklassenrankings. Durch einen deutlichen Umsatzrückgang im Vergleich zum Vorjahr (-35 %) und den großvolumigen Verkauf der zum Einzelhandelssegment zählenden Königsbaupassagen erzielen Büroobjekte nur noch einen Anteil von rund 40 %. Spielten sie im Vorjahreszeitraum noch gar keine Rolle, so präsentieren sich Einzelhandelsobjekte im ersten Quartal 2019 mit einem Umsatzanteil von ca. 44 % nun als Spitzenreiter. An dritter Stelle liegen mit rund 10 % Logistikobjekte, deren Umsatzvolumen sich im Vorjahresvergleich mehr als verdoppelte, gefolgt von Hotels (ca. 5 %), bei denen ein deutlicher Rückgang verzeichnet werden kann.

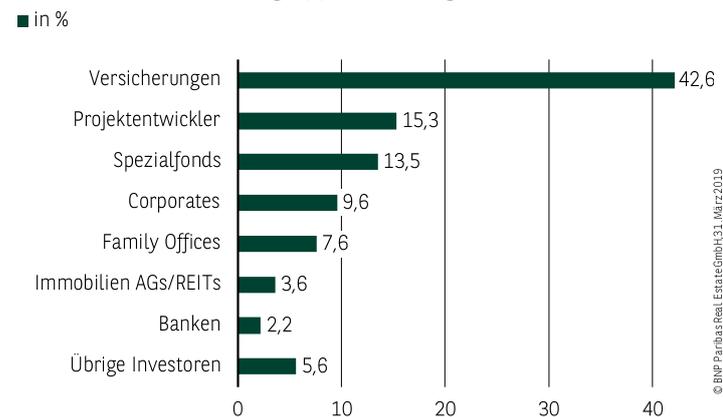
Investments nach Lage in Stuttgart Q1



➤ CITY NEUER SPITZENREITER

Auch bei der Verteilung der Investments auf das Stadtgebiet sorgt die Veräußerung der Königsbaupassagen für eine Verschiebung der Kräfteverhältnisse. So wurden, trotz des dort anhaltenden Angebotsengpasses, ca. 43 % des Gesamtvolumens in der City umgesetzt, was im Vergleich zum Vorjahr einem Sprung von Platz vier an die Spitze des Rankings gleichkommt. Obwohl sich mehr als die Hälfte der Transaktionen in den üblicherweise sehr starken Nebenlagen verorten lässt, büßten diese deutlich an Umsatz ein und liegen mit einem Anteil von rund 36 % an zweiter Stelle. Auf dem dritten Platz folgt die Peripherie (ca. 16 %), welche sich im Vergleich zum ersten Quartal 2018 stabil zeigt. An letzter Stelle liegt mit 6 % der Cityrand.

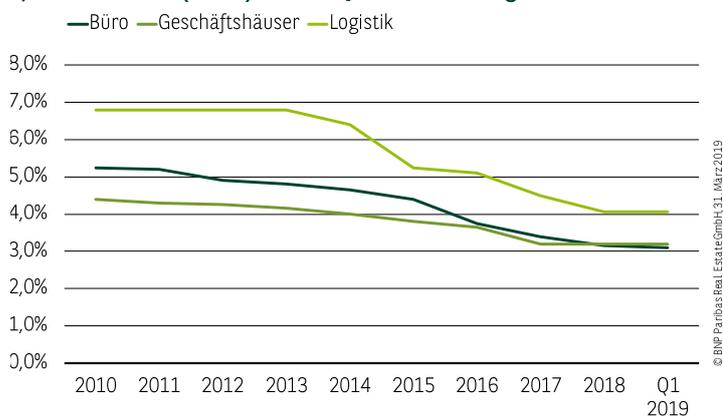
Investments nach Käufergruppen in Stuttgart Q1 2019



➤ STUTTGART AUCH IM AUSLAND BELIEBT

Der Stuttgarter Investmentmarkt bleibt auch im ersten Quartal 2019 für eine Vielzahl unterschiedlicher Anlegertypen interessant. Der Anteil ausländischer Investoren liegt mit rund 55 % im Vergleich der A-Standorte auf einem ausgesprochen hohen Niveau und wird lediglich von Frankfurt getoppt. Durch die bereits mehrfach genannte Ausnahmetransaktion stehen mit großem Abstand Versicherungen (ca. 43 %) an der Spitze der Käufergruppenverteilung. An zweiter Stelle folgen Projektentwickler, welche unter anderem für den Kauf des Altplatz Forums verantwortlich sind. Auf dem dritten Platz finden sich Corporates, wie beispielsweise Vector Consulting, die ihre zuvor gemietete Büroimmobilie von Alstria erworben haben. Auf den weiteren Plätzen folgen Family Offices (ca. 8 %), Immobilien AGs/REITs (ca. 4 %), sowie Banken (ca. 2 %).

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Stuttgart



➤ RENDITEN ÜBERWIEGEND STABIL

Nachdem die Netto-Spitzenrenditen im Jahresverlauf 2018 noch überwiegend spürbar nachgegeben haben, setzt zum Jahresauftakt 2019 eine Stabilisierung ein. So liegen die Renditen für Logistikimmobilien unverändert bei 4,05 %, während Büros nur leicht um 5 Basispunkte auf nun 3,10 % nachgegeben haben. Geschäftshäuser in erstklassigen Lagen zeigen sich bereits seit längerer Zeit stabil und erzielen weiterhin 3,20 %.

➤ PERSPEKTIVEN

Der zweite Rekordjahresauftakt in Folge verdeutlicht die rasante Entwicklung Stuttgarts zu einem der attraktivsten Investmentstandorte in Deutschland. Aufgrund der weiterhin guten konjunkturellen Rahmenbedingungen und des breiten Investoreninteresses, vor allem auch aus dem Ausland, ist für den weiteren Jahresverlauf daher erneut von einem lebhaften Marktgeschehen auszugehen. Ob das Ausnahmeergebnis auch auf der Gesamtjahresebene wiederholt werden kann, wird jedoch maßgeblich vom großvolumigen Investmentangebot abhängen.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Stuttgart | Telefon +49 (0)711-21 47 80-50 | www.realestate.bnpparibas.de