

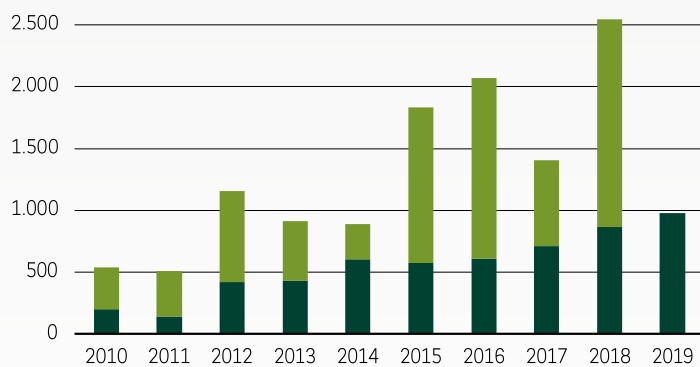


At a Glance **Q2 2019**

INVESTMENTMARKT STUTTGART

Investitionsvolumen in Stuttgart

in Mio. € ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



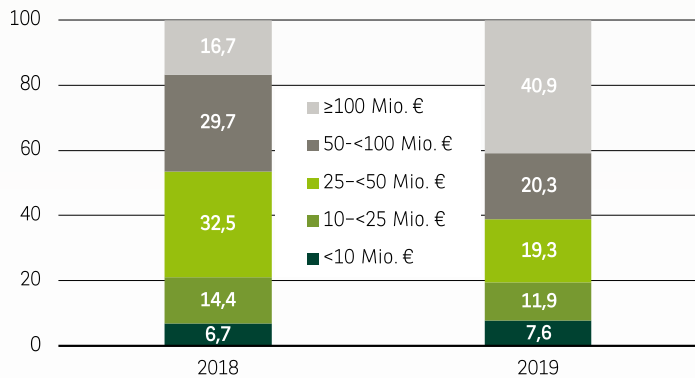
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ NEUE HALBJAHRESBESTMARKE

Mit einem Investitionsvolumen von 977 Mio. € erzielt der Stuttgarter Investmentmarkt das beste jemals zur Jahresmitte registrierte Ergebnis. Die bisherige Rekordmarke aus dem Vorjahr wurde dabei noch einmal um satte 13 % und der zehnjährige Durchschnitt um knapp 77 % übertroffen. Der Anteil der Portfoliotransaktionen fiel im ersten Halbjahr mit etwa 10 % eher niedrig aus, sodass sich die Investitionen in Einzelobjekte mehr und mehr als Umsatztreiber präsentieren. So hätte bereits das mit Einzeldeals umgesetzte Investitionsvolumen (fast 882 Mio. €) für sich genommen für einen neuen Halbjahresrekord am Stuttgarter Investmentmarkt gesorgt. Interessanterweise lag die Anzahl an verkauften Objekten mit 30 zwar auf einem durchaus hohen Niveau, war aber niedriger als 2018. Dementsprechend präsentiert sich auch das durchschnittliche Objektvolumen mit rund 33 Mio. € auf einem Rekordniveau, was die hohe Kaufbereitschaft der Investoren deutlich unterstreicht.

Investments nach Größenklassen in Stuttgart 1. Halbjahr

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

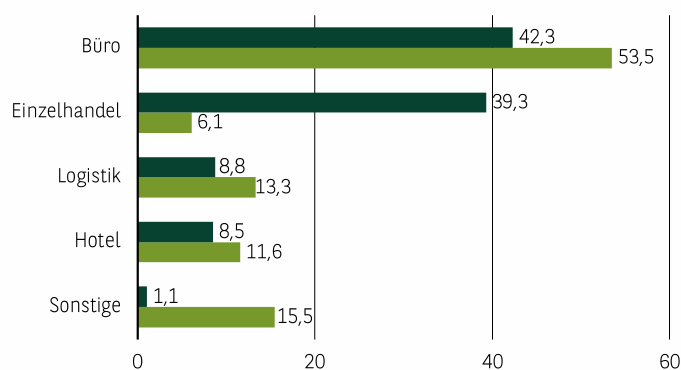
➤ GROSSABSCHLÜSSE DOMINIEREN

Im ersten Halbjahr wurde der Stuttgarter Investmentmarkt besonders von großvolumigen Abschlüssen dominiert. So entfallen beinahe zwei Drittel des Gesamtumsatzes auf die Größenklassen ab 50 Mio. €. Mitverantwortlich hierfür sind gleich zwei Deals im dreistelligen Millionenbereich, was für Stuttgart sehr ungewöhnlich ist. Dabei wird das Ergebnis vor allem von der alles überragenden Veräußerung der Königsbaupassagen für ca. 280 Mio. € dominiert. Neben den Großabschlüssen konnte ebenfalls die Größenkategorie bis 10 Mio. € gegenüber dem Vorjahr zulegen: So wurde das Ergebnis von 58 auf knapp 74 Mio. € gesteigert, was einem Anteil von etwa 8 % entspricht.

Investments nach Objektart in Stuttgart 1. Halbjahr

in %

■ 2019 ■ 2018

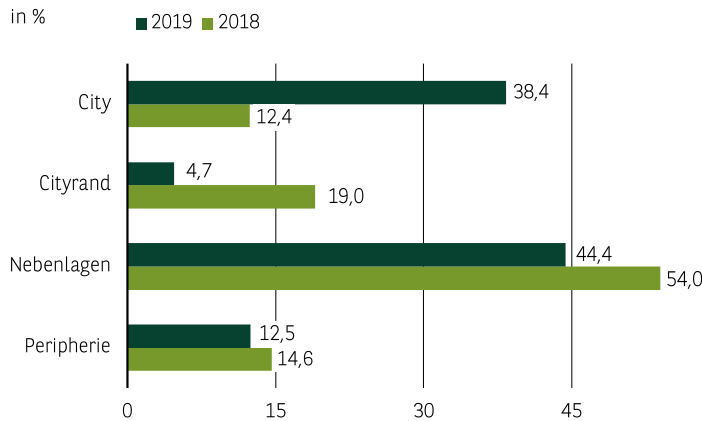


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ EINZELHANDEL MIT STARKEM ZUWACHS

Die traditionell umsatzstarken Büro-Investments liegen auch zur Jahresmitte 2019 mit einem Anteil von gut 42 % an erster Stelle des Assetklassen-Rankings, haben im Vergleich zum Vorjahr jedoch an Bedeutung verloren. Durch die Ausnahmetransaktion der Königsbaupassagen verzeichnet das Einzelhandelssegment hingegen einen beeindruckenden Zuwachs und kommt aktuell auf einen Anteil von gut 39 %. An dritter Stelle liegen mit knapp 9 % Logistikobjekte, dicht gefolgt von Hotels. Die Kategorie Sonstige, hinter der sich u. a. Entwicklungsgrundstücke verbergen, spielt mit gut 1 % im ersten Halbjahr nahezu keine Rolle.

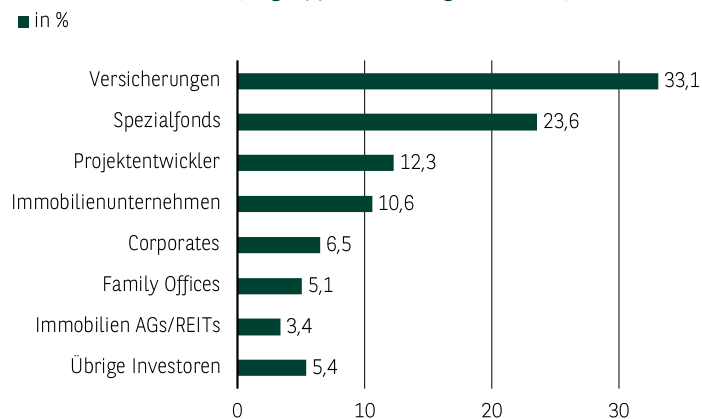
Investments nach Lage in Stuttgart 1. Halbjahr



CITY HOLT AUF

Die Dominanz der Großabschlüsse sorgt auch bei der Verteilung der Investments nach Lagen für eine Verschiebung der Kräfteverhältnisse. So katapultiert die Veräußerung der Königsbaupassagen die City im Vergleich zum Vorjahr vom letzten auf den zweiten Rang (gut 38 %). Der Großteil der Abschlüsse lässt sich mit deutlichem Abstand jedoch weiterhin in den Nebenlagen verorten, so dass diese trotz eines Umsatzrückgangs um etwa 7 % die Spitze des Anteilrankings verteidigen können (Anteil über 44 %). Auf dem dritten Rang liegt aktuell die Peripherie, welche absolut gesehen gegenüber dem Vorjahr stabile Umsatzzahlen aufweist, prozentual jedoch leicht abbaut. Der deutlichste Rückgang lässt sich in den Cityrandlagen beobachten, die bei drei Verkäufen auf nur noch knapp 5 % kommen. Dies ist ein deutliches Indiz für das knapper werdende Angebot in den zentralen Lagen Stuttgarts.

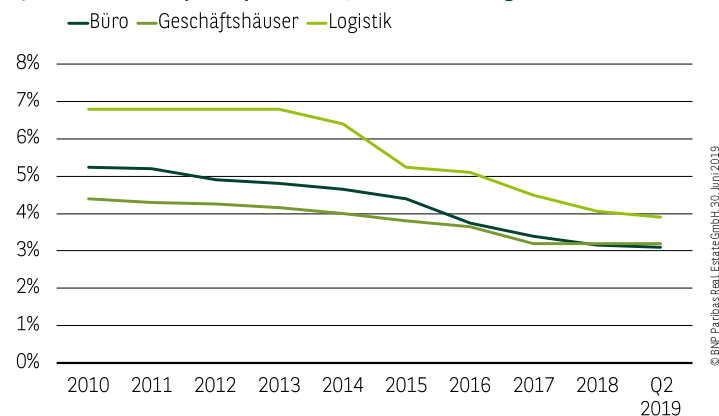
Investments nach Käufergruppen in Stuttgart 1. Halbjahr 2019



VERSICHERUNGEN ERSTMALS AN DER SPITZE

Der Stuttgarter Investmentmarkt war auch im ersten Halbjahr 2019 bei ausländischen Investoren beliebt. So machen diese einen Anteil von gut 47 % aus, was im Vergleich der A-Standorte nur von Frankfurt und Berlin getoppt wird. Hinsichtlich des Umsatzes stellen Versicherungen erstmals die aktivste Käufergruppe dar. Für den Umsatzanteil von gut 33 % ist erneut maßgeblich die Transaktion der Königsbaupassagen verantwortlich. Auf dem zweiten Rang liegen Spezialfonds (knapp 24 %). Vervollständigt wird das Podium von Projektentwicklern (gut 12 %), welche sich ein Kopf-an-Kopf-Rennen mit Immobilienunternehmen (etwa 11 %) liefern. Das überaus diversifizierte Käuferspektrum wird von Corporates (6,5 %), Family Offices (ca. 5 %) und Immobilien AGs/REITs (gut 3 %) komplettiert.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Stuttgart



LOGISTIKRENDITEN GEBEN SPÜRBAR NACH

Im bisherigen Jahresverlauf ist nur bei den Renditen für Logistikimmobilien ein deutlich spürbarer Rückgang zu verzeichnen. Lagen diese zum Jahresauftakt noch bei 4,05 % haben sie mittlerweile um 15 Basispunkte auf 3,90 % nachgegeben. Während die Renditen von Büroimmobilien leicht, um 5 Basispunkte, auf nun 3,10 % zurückgingen, ist bei Geschäftshäusern in erstklassigen Lagen (3,20 %) weiterhin eine Seitwärtsbewegung zu beobachten.

PERSPEKTIVEN

Durch das hohe Investoreninteresse aus dem In- und Ausland liegt der Stuttgarter Investmentmarkt das zweite Jahre in Folge auf Rekordkurs. Aus heutiger Sicht spricht vieles dafür, dass sich die hohe Schlagzahl am Markt auch bis zum Ende des Jahres fortsetzen wird – nicht zuletzt, da sich zwei Großdeals für zusammen über 300 Mio. € in Vorbereitung befinden, die voraussichtlich im dritten Quartal abgeschlossen werden. Trotzdem könnte die sich insgesamt verknappende Angebotssituation das Investitionsvolumen im zweiten Halbjahr tendenziell etwas limitieren.

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 Einspeicherung 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.