

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentmarkt-Zahlen 2019

Investmentmarkt Stuttgart: starkes Ergebnis in der Schwabenmetropole

Der Investmentmarkt der baden-württembergischen Landeshauptstadt konnte auch im Jahr 2019 an die fulminanten Resultate der letzten Jahre anknüpfen. Mit einem Investmentvolumen von gut 2,48 Mrd. € wurde das zweitbeste je registrierte Ergebnis erzielt. Zwar ist im Vergleich zum Rekordjahr 2018 ein leichter Rückgang (-2 %) feststellbar, das Transaktionsvolumen liegt jedoch stolze 73 % über dem zehnjährigen Durchschnitt. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Bemerkenswert an dem Ergebnis ist, dass neben den traditionell starken Einzeltransaktionen mit knapp 1,69 Mrd. € auch anteilig aufgeteilte Portfoliodeals mit 796 Mio. € den außergewöhnlichen Umsatz im Marktgebiet wesentlich beflügelt haben“, sagt Matthias Bentz, Stuttgarter Niederlassungsleiter der BNP Paribas Real Estate GmbH. Im Vergleich mit den deutschen A-Standorten erreicht Stuttgart (rund 32 %) sogar den zweitgrößten Portfolioanteil. Als Beispiele stehen die Übernahme des kanadischen REITS Dream Global durch Blackstone, wovon der Stuttgarter Markt mit über 350 Mio. € profitiert hat, sowie das Millennium- oder Omega-Portfolio. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass auch im zum Marktgebiet gehörenden Umland eine Reihe größerer Verkäufe stattgefunden haben – z. B. das Thales Headquarter in Ditzingen. Zusammenfassen lässt sich also festhalten, dass der Stuttgarter Investmentmarkt immer stärker in den Fokus von Investoren rückt.

Ausgewogenen Verteilung über Größenklassen

Auf Basis einiger Großabschlüsse, bei denen der Verkauf der Königsbaupassagen (ca. 280 Mio. €) sowie der Thales-Zentrale (über 240 Mio. €) sicherlich die prominentesten Beispiele darstellen, konnte das Größensegment über 100 Mio. € gut 30 % zum Transaktionsvolumen beitragen und schiebt sich somit an die Spitze der Verteilung. Doch wie 2018 haben auch 2019 die anderen Segmente einen erheblichen Anteil zum Ergebnis beigetragen. Auf dem zweiten Platz finden sich Verkäufe zwischen 25 und 50 Mio. €

PRESSEMITTEILUNG

(29 %), die absolut betrachtet den besten Umsatz der letzten fünf Jahre vorweisen können und damit die Objektverkäufe von 50 bis 100 Mio. € (21 %) auf Position drei verweisen. Das Ergebnis wird durch Investments unter 25 Mio. €, welche knapp 20 % des Resultats auf sich vereinen, vervollständigt.

Büroobjekte im Fokus

Wie in den vergangenen Jahren steuert die Assetklasse Büro mit knapp 61 % den Löwenanteil zum Jahresendresultat bei und konnte sogar das Transaktionsniveau aus dem Rekordjahr 2018 erreichen. Dies verdeutlicht abermals, dass Investoren auf eine weiter dynamische Entwicklung des Büromarkts in der Neckarmetropole setzen. Die zweite Säule des Ergebnisses stellen Einzelhandelsimmobilien dar, die mit einem Anteil von gut 24 % ihre Bedeutung auch im Vergleich zum Vorjahr 2018 nochmals erheblich steigern konnten. Die übrigen Assetklassen Hotel (gut 7 %), Logistik (knapp 5 %) und Entwicklungsgrundstücke (rund 1 %) verfehlen das Niveau des Vorjahres, was unter anderem als Grund dafür angesehen werden kann, dass kein neuer Rekord erreicht wurde.

Spezialfonds dominieren Marktgeschehen

Insgesamt können drei Käufergruppen einen zweistelligen Ergebnis-beitrag leisten. An die Spitze setzen sich die Spezialfonds mit einem dominanten Beitrag von gut 27 %. Auf den Plätzen zwei und drei befinden sich Versicherungen (13 %) sowie Pensionskassen mit (rund 11 %), deren Resultate jeweils von den genannten Großinvestments beträchtlich profitieren. Alle drei Käufersegmente können die höchsten Anteile sowie absoluten Volumina seit fünf Jahren verzeichnen. Dass insgesamt eine breite Nachfrage nach Stuttgarter Immobilien-Investments vorhanden ist, zeigt sich auch daran, dass Corporates, Projektentwickler, geschlossene Fonds, Immobilien AGs/REITs und Immobilienunternehmen Anteile von etwa 6 bis 8 % erzielen. Dass Stuttgart auch für ausländische Investoren interessant ist, spiegelt ihr Anteil von 51 % am Gesamtergebnis wider. Im bundesweiten Vergleich erreicht nur Berlin einen höheren Wert.

Büro- und Logistikrenditen gesunken

Das zunehmende Investoreninteresse an Anlageobjekten in der Neckarmetropole vergrößert die Konkurrenz um das begrenzte Angebot. Ergebnis dieser Entwicklung ist eine weitere Reduzierung der



PRESSEMITTEILUNG

Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte. Innerhalb der letzten 12 Monate hat diese um zusätzliche 15 Basispunkte nachgegeben und notiert aktuell bei 3,00 %. Im bundesweitem Vergleich liegt Stuttgart damit auf dem Niveau von Köln und Düsseldorf. Eine deutliche Veränderung ist darüber hinaus bei Logistikkimmobilien ersichtlich (-35 Basispunkte), bei denen aktuell eine Netto-Spitzenrendite von 3,70 % erzielt wird. Im Gegensatz dazu liegen die Renditen für innerstädtische Geschäftshäuser seit 2017 auf stabilen Niveau.

Erfreuliche Aussichten für 2019

„Aus aktueller Perspektive spricht einiges dafür, dass die positive Entwicklung des florierenden Stuttgarter Investmentmarkts auch 2020 anhält. Besonders die Assetklasse Büro, als traditionelles Zugferd des Stuttgarter Transaktionsvolumens, sollte aufgrund der dynamischen Entwicklung auf dem Büromarkt weiter auf hohes Interesse bei Investoren treffen. Vor diesem Hintergrund sowie einer optimistischen Prognose für die wirtschaftliche Situation der Landeshauptstadt und einer Erholung der allgemeinen Wirtschaftslage in Deutschland, erscheint ein überdurchschnittliches Volumen als wahrscheinliches Szenario. Ob sogar das dritte Jahr in Folge die 2-Mrd. €-Schwelle überschritten werden kann, wird wesentlich vom verfügbaren Angebot an attraktiven Investmentobjekten abhängen“, so Matthias Bentz.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Jessica Schnabel – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, jessica.schnabel@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel