

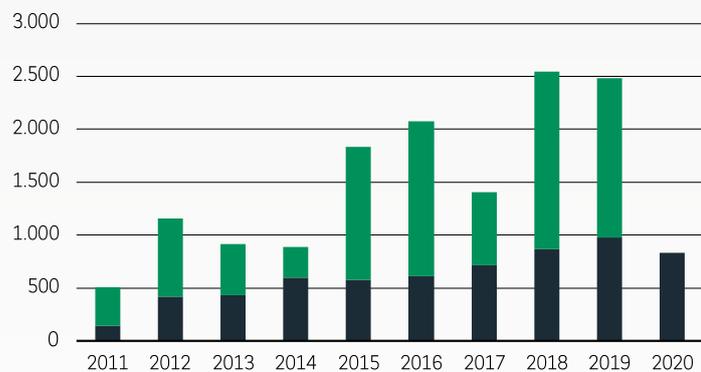


At a Glance **Q2 2020**

INVESTMENTMARKT STUTTGART

Entwicklung Investitionsvolumen

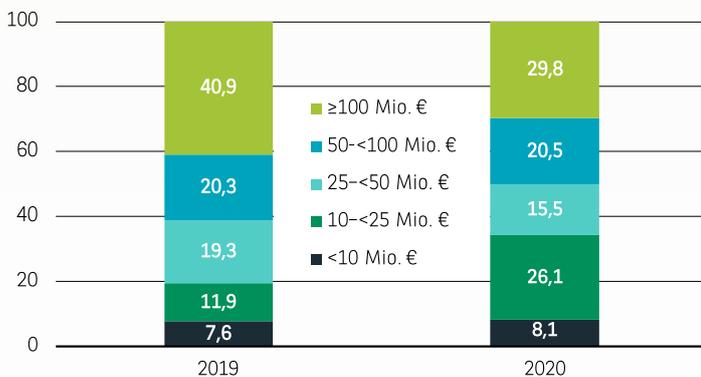
in Mio. € ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

in %

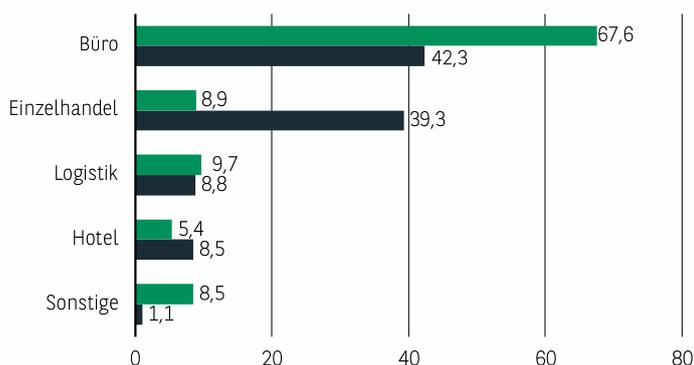


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

Investments nach Objektart 1. Halbjahr

in %

■ 2020 ■ 2019



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

➤ AUCH IM ZWEITEN QUARTAL RELATIV STABILER UMSATZ

Mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 833 Mio. € verzeichnet das Stuttgarter Marktgebiet zum Halbjahr erneut ein sehr gutes Ergebnis, das lediglich 15 % unter dem im Vorjahreszeitraum aufgestellten Rekordwert liegt. Deutlich wird dies auch daran, dass der zehnjährige Schnitt sogar um 35 % überschritten wird. Vom Gesamtumsatz entfallen gut 635 Mio. € auf das Stadtgebiet und rund 197 Mio. € auf die zum Marktgebiet gehörende Umlandstandorte. Bemerkenswert ist vor allem, dass in Stuttgart, anders als in den meisten anderen Städten, auch im zweiten Quartal ein starkes Resultat erzielt werden konnte und unmittelbare Auswirkungen der Lockdown-Maßnahmen kaum zu beobachten waren. Mit knapp 400 Mio. € wurde zwischen April und Juni das drittbeste Resultat der letzten zehn Jahre erzielt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass lediglich 52 Mio. € auf anteilig eingerechnete Portfolioverkäufe in das Ergebnis eingeflossen sind. Auch dieser Wert liegt deutlich niedriger als in den übrigen großen Metropolen. Als prominentester Abschluss ist der Verkauf des ersten Bürogebäudes des im Bau befindlichen Wissenscampus in Weilimdorf zu nennen, das die HanseMercur Versicherung erworben hat.

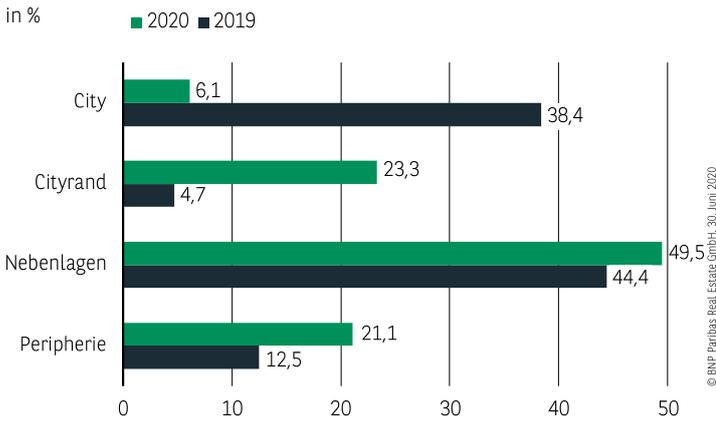
➤ BREITE STREUUNG ÜBER DIE MARKTSEGMENTE

Traditionell tragen großvolumige Abschlüsse in Stuttgart weniger zum Investmentumsatz bei als in vielen anderen A-Städten. Auch im ersten Halbjahr 2020 hat sich dies bestätigt, sodass erneut eine breite Streuung über die einzelnen Größenklassen zu beobachten ist. Zwar haben sich Großabschlüsse über 100 Mio. € mit 30 % an die Spitze gesetzt, mit gut 26 % entfällt aber nur geringfügig weniger Umsatz auf Objekte zwischen 10 und 25 Mio. €. Auf Platz drei haben es Deals von 50 bis 100 Mio. € geschafft, die weitere 20,5 % beisteuern. Insgesamt spricht diese Verteilung für eine sehr stabile Nachfragebasis.

➤ BÜROOBJEKTE ERNEUT DIE KLARE NUMMER 1

Anders als im Vorjahreszeitraum, als Büroobjekte unterrepräsentiert waren, haben sie sich aktuell mit einem Umsatzanteil von rund zwei Drittel wieder an die Spitze aller Assetklassen gesetzt und bewegen sich damit erneut auf ihrem langfristigen Niveau. Mit Knapp 10 % leisten aber auch Logistikobjekte einen respektablen Beitrag. Deutlich unter dem üblichen Schnitt fällt dagegen der Anteil des Einzelhandels aus, der auf lediglich 9 % kommt. Hoteltransaktionen, die ausschließlich im ersten Quartal verzeichnet wurden, erzielen bislang gut 5 %.

Investments nach Lage 1. Halbjahr

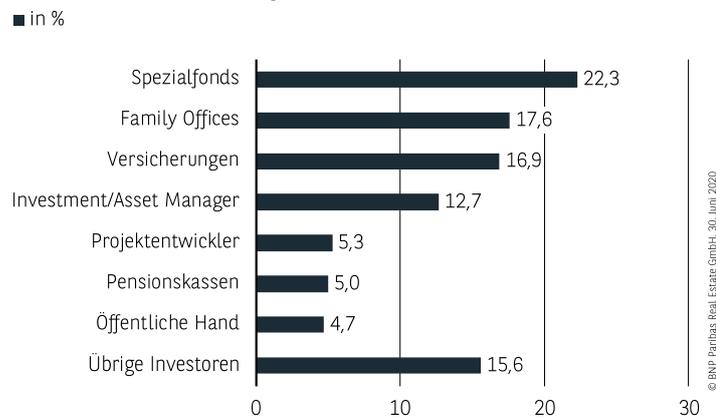


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

CITY AUFGRUND PRODUKTMANGEL UNTERREPRÄSENTIERT

Die Verteilung des Umsatzes über das Stadtgebiet belegt eindrucksvoll die Angebotsknappheit in der Stuttgarter City. Nur gut 6 % des Transaktionsvolumens wurden hier registriert. Demgegenüber haben die bereits seit mehreren Jahren in den Blickpunkt gerückten Nebenlagen ihre starke Position untermauert und sich mit einem Umsatzanteil von rund 50 % an die Spitze gesetzt. Nahezu gleichauf liegen darüber hinaus die Cityrand-Zonen mit gut 23 % sowie periphere Standorte im Umland, die auf über 21 % kommen. Insgesamt weist der Stuttgarter Investmentmarkt damit eine deutlich breitere Streuung über unterschiedliche Lagequalitäten auf als die meisten anderen großen Standorte.

Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

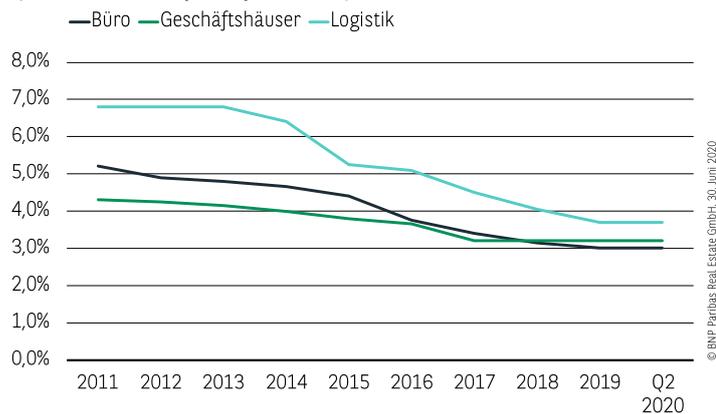
VIER INVESTORENGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN

Fast 70 % des Gesamtumsatzes entfallen auf vier Anlegergruppen, die jeweils zweistellige Anteile beisteuern. An die Spitze gesetzt haben sich Spezialfonds mit einem Anteil von gut 22 %, gefolgt von Family Offices, die auf knapp 18 % kommen. Einen ähnlich hohen Anteil dieser Käufergruppe verzeichnet lediglich der Kölner Investmentmarkt. Versicherungen, die das Führungstrio vervollständigen, müssen sich mit rund 17 % aber nur knapp geschlagen geben. Investment Manager, bei denen das dahinterstehende Vehikel nicht eindeutig zu identifizieren ist, komplettieren die Anleger mit zweistelligen Umsatzanteilen und zeichnen für knapp 13 % des Umsatzes verantwortlich.

RENDITEN STABIL

Bei den Kaufpreisen sind bislang keine signifikanten Anpassungsprozesse zu erkennen, auch wenn verteuerte Finanzierungen in der Regel berücksichtigt werden. Gerade für Core-Objekte zeigen sich die Preise vor dem Hintergrund der großen Nachfrage unverändert stabil. Die Netto-Spitzenrendite für Büros liegt demzufolge unverändert bei 3,00 %. Für innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lage sind weiterhin 3,20 % anzusetzen und Logistikimmobilien notieren bei 3,70 %.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

PERSPEKTIVEN

Gerade in den Zeiten des Lockdowns und der verhängten Kontakt-sperren hat der Stuttgarter Investmentmarkt davon profitiert, dass kleinteiligere und mittlere Verkäufe traditionell eine große Rolle spielen und nur wenige Großdeals mit umfangreichen Due Diligence Prozessen verschoben werden mussten. Berücksichtigt man weiterhin, dass sich das Stimmungs-Sentiment in den letzten Wochen spürbar verbessert hat, ist davon auszugehen, dass auch im zweiten Halbjahr eine lebhaftere Nachfrage mit entsprechend hohen Investmentumsätzen zu verzeichnen sein dürfte. Bei den Kaufpreisen stellt eine weiterhin stabile Situation, insbesondere im Core-Segment, das aus heutiger Sicht wahrscheinlichste Szenario dar.

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.