

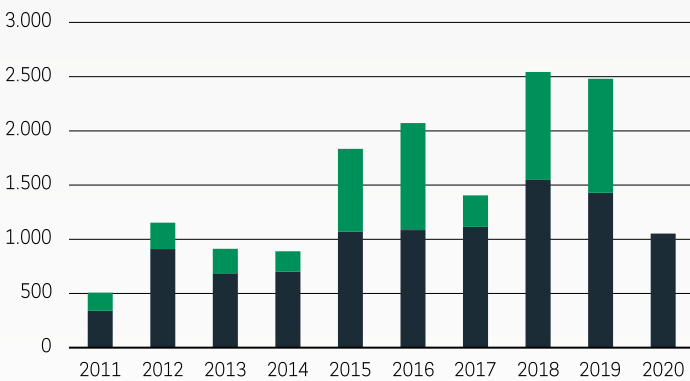


At a Glance **Q3 2020**

INVESTMENTMARKT STUTTGART

Investitionsvolumen

in Mio. € ■ Q1-3 ■ Q4



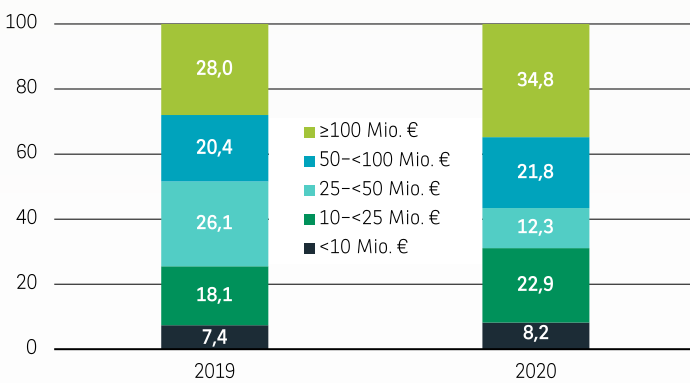
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

INVESTMENTVOLUMEN IM LANGJÄHRIGEN DURCHSCHNITT

Bis Ende September 2020 sind gut 1 Mrd. € in den Stuttgarter Investmentmarkt geflossen. Die sehr guten Vorjahresergebnisse wurden damit zwar deutlich verfehlt (-26 % gegenüber Q1-Q3 2019), allerdings liegt der Wert +6 % über dem Zehnjahresdurchschnitt. Nach einem sehr soliden Jahresauftakt konnte im zweiten Quartal sogar entgegen dem bundesweiten Trend ein starkes Resultat vermeldet werden. In den Sommermonaten hat das Investmentgeschehen allerdings etwas an Geschwindigkeit verloren: Im dritten Quartal flossen 220 Mio. € in gewerbliche Immobilien, was für den Stuttgarter Markt aber immer noch ein sehr zufriedenstellendes Quartalsergebnis ist. Weiterhin ist die für Stuttgart traditionelle Angebotsknappheit marktbestimmend.

Investments nach Größenklassen Q1-3

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

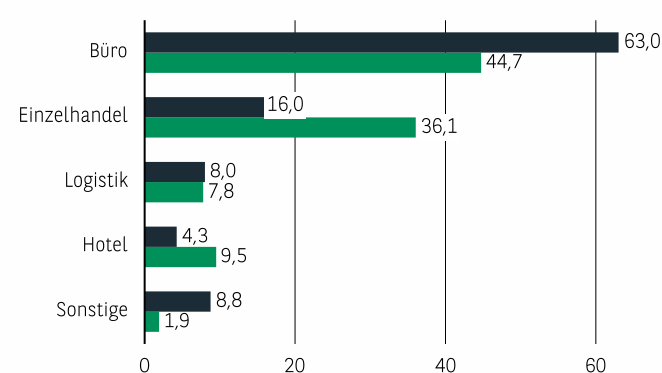
NACH LOCKDOWN ABSCHLUSS VON DEALS ÜBER 100 MIO.€

Transaktionen mit einem Investmentvolumen von jeweils mehr als 100 Mio. € vereinen bis Ende September rund 35 % Marktanteil auf sich. Bemerkenswert ist, dass diese Groß-Deals während den von großer Unsicherheit geprägten Quartalen zwei und drei erfolgreiche zum Abschluss gebracht wurden. Jüngster Abschluss in dieser Größenklasse ist der Ankauf des Büroobjektes Look 21 durch die DIC Asset AG. Sehr stabil präsentiert sich das Marktgeschehen in der Größenklasse zwischen 10 Mio. € und 25 Mio. €, auf das bis Ende Q3 rund 23 % Marktanteil bzw. 241 Mio. € entfallen (Q1-Q3 2019: 258 Mio. €). Insgesamt wurden in dieser Größenklasse bis dato 15 Verträge geschlossen. Vergleichsweise moderat fällt das Investmentgeschehen in der Größenordnung zwischen 25 Mio. € und 50 Mio. € mit 129 Mio. € bzw. vier Abschlüssen aus.

Investments nach Objektart Q1-3

in %

■ 2020 ■ 2019

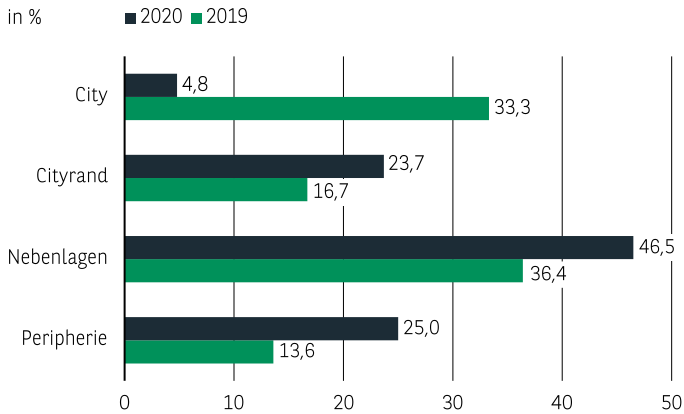


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

BÜRO-INVESTMENTS DOMINIEREN DEN MARKT

In den ersten drei Quartalen sind im Stuttgarter Marktgebiet rund 662 Mio. € in Büroimmobilien geflossen. Ihr Marktanteil beläuft sich damit auf beeindruckende 63 %. Selbst der gute Wert aus dem Vorjahreszeitraum wurde um knapp 4 % übertroffen. Von den insgesamt 14 Vertragsabschlüssen in dieser Assetklasse fallen im dritten Quartal das Look 21 und das Gate 9 besonders ins Gewicht, denn sie zählen am Standort zu den fünf größten Büro-Investments im laufenden Jahr. Deutlich weniger Umsatz wird für das Einzelhandelssegment registriert, in das bis dato 168 Mio. € investiert wurden (-67 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Auch in Stuttgart stehen Logistikimmobilien hoch im Kurs. Bis Ende Q3 beläuft sich das Investmentvolumen hier auf 84 Mio. €. Nur Mangels Angebot wurde ein höheres Ergebnis bis jetzt verfehlt.

Investments nach Lage Q1-3

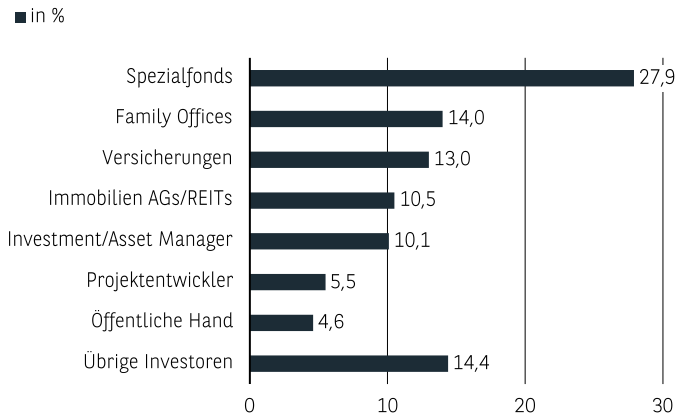


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

➤ NEBENLAGEN MIT FAST 50 PROZENT MARKTANTEIL

Bis Ende September sind rund 490 Mio. € in Stuttgarts Nebenlagen geflossen. Investitionsschwerpunkt waren neben Entwicklungsgrundstücken auch Büroimmobilien, darunter die Büroprojekte Wissenscampus und Gate 9. Auf die Stuttgarter Peripherie entfallen weitere 25 % Marktanteil. Während sich die Transaktionen über sämtliche Nutzungssegmente von Light Industrial bis Einzelhandel erstrecken, wird das Investitionsgeschehen in diesen Lagen ganz klar von Deals um die 20 Mio. € Investmentvolumen getrieben. Anders stellt sich die Situation am Cityrand mit rund 250 Mio. € Investmentvolumen dar. Hier fällt der Verkauf des Look 21 mit einem Volumen von rund 122 Mio. € deutlich ins Gewicht. Der Umsatz in Stuttgarts stark nachgefragter City fällt mit knapp 5 % unterdurchschnittlich aus. Hier tritt der Angebotsmangel einmal mehr deutlich zu Tage.

Investments nach Käufergruppen Q1-3 2020

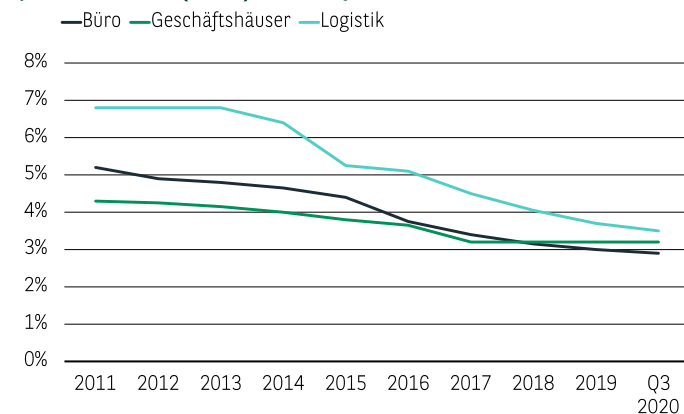


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

➤ SPEZIALFONDS GENERIEREN FAST 30 % UMSATZVOLUMEN

Mit einem Investmentvolumen von rund 294 Mio. € haben Spezialfonds bis Ende September knapp 28 % des Gesamtumsatzes generiert. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Plus von 15 % (Q1-Q3 2019: 256 Mio. €). Sechs auch großvolumigere Transaktionen zeichnen für das Ergebnis der Spezialfonds verantwortlich. Family Offices treten 2020 deutlich aktiver im Stuttgarter Marktgebiet auf. Sie haben im laufenden Jahr im Rahmen von 6 Transaktionen rund 147 Mio. € investiert und damit ihr Gesamtjahresergebnis 2019 bereits jetzt um 145 % gesteigert. Im Vorjahr hatten Family Offices nur zwei Vertragsabschlüsse getätigt. Marktanteile über 10 % entfallen auf Versicherungen, Immobilien AGs/REITs und Investment/Asset Manager.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

➤ RENDITEKOMPRESSION SETZT SICH FORT

Wie auch in den anderen Top-Märkten hat sich in Stuttgart die Renditekompression in den Assetklassen Büro und Logistik im dritten Quartal fortgesetzt. Das Zusammenspiel aus weiterhin vorherrschendem Angebotsmangel und großer Investorennachfrage hat die Netto-Spitzenrendite im Bürosegment um 10 Basispunkte auf aktuell 2,90 % sinken lassen. Für die Logistiksparte, die definitiv zu den Gewinnern der Corona-Pandemie gezählt werden kann, wird sogar ein Rückgang um 20 Basispunkte auf nun 3,50 % vermeldet. Stabil präsentiert sich die Spitzenrendite bei den Geschäftshäusern. Sie notiert seit 2018 bei 3,20 %.

➤ PERSPEKTIVEN

Der Angebotsmangel wird weiterhin marktbestimmend für den Stuttgarter Investmentmarkt sein. Das Vertrauen der Investoren in den Standort und insbesondere die Nutzungssegmente Logistik und Büro ist gegeben, was sich auch in der großen Zahl gehandelter Entwicklungsgrundstücke zeigt. Für das Gesamtjahr 2020 zeichnet sich ein Volumen im langjährigen Durchschnitt von bis zu 1,5 Mrd. € bei anhaltend niedrigem Renditeniveau ab.

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.