

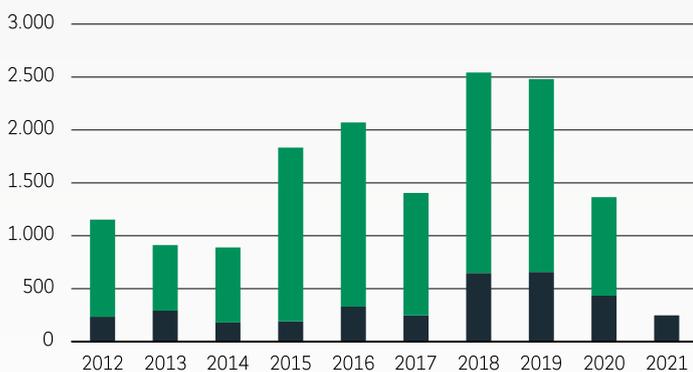


At a Glance **Q1 2021**

INVESTMENTMARKT STUTTGART

Investitionsvolumen

in Mio. € ■ Q1 ■ Q2-4



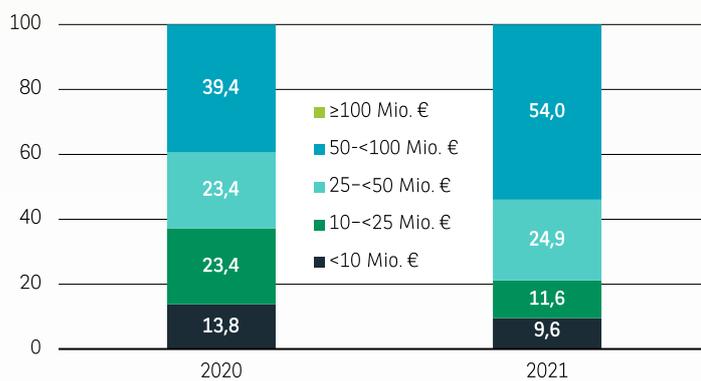
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

➤ VERHALTENER JAHRESAUFTAKT AUF DEM INVESTMENTMARKT

Wie alle anderen großen Standorte auch, muss der Stuttgarter Investmentmarkt dem sehr guten Vorjahresergebnis sowie der immer noch in weiten Teilen des Marktes herrschenden Unsicherheit bezüglich der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie Tribut zollen. Mit einem Transaktionsvolumen von 248 Mio. € ist ein im langfristigen Vergleich moderater Jahresauftakt zu vermelden. Gegenüber dem ersten Quartal 2020, als die Auswirkungen der Pandemie erst im März zu spüren waren, entspricht dies einem Rückgang um knapp 43 %, und auch der langjährige Durchschnitt wird um gut ein Viertel verfehlt. Ausschlaggebend für das relativ bescheidende Ergebnis ist in erster Linie ein nicht ausreichendes Angebot an Investmentobjekten. Dies gilt insbesondere für großvolumige Deals im dreistelligen Millionenbereich, die das Investmentvolumen in der Regel stark beeinflussen. Im ersten Quartal des laufenden Jahres konnte in dieser Kategorie noch kein einziger Abschluss registriert werden. Auch die Anzahl der umgesetzten Verkäufe fällt spürbar geringer aus als in den letzten Jahren.

Investments nach Größenklassen Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

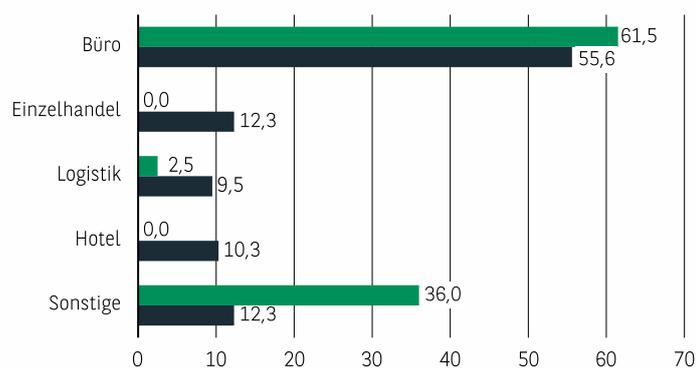
➤ NOCH WENIG BEWEGUNG IN ALLEN MARKTSEGMENTEN

Wie bereits erwähnt, ist die oberste Größenklasse über 100 Mio. € in den ersten drei Monaten noch nicht besetzt. Aber auch in den übrigen Kategorien spiegelt sich das bislang begrenzte Transaktionsvolumen wider, sodass alle Marktsegmente auch absolut betrachtet ein geringeres Ergebnis aufweisen. Der höchste Anteil entfällt demzufolge mit rund 54 % auf die Klasse zwischen 50 und 100 Mio. €. Aber auch hier konnten im ersten Quartal nur zwei Transaktionen erfasst werden. Ein weiteres Viertel entfällt auf Käufe zwischen 25 und 50 Mio. €, was in etwa dem Vorjahresniveau entspricht. Der Anteil kleinerer Objekte bis 10 Mio. € hat sich dagegen verringert und erreicht nur noch knapp 10 %.

Investments nach Objektart Q1

in %

■ 2021 ■ 2020

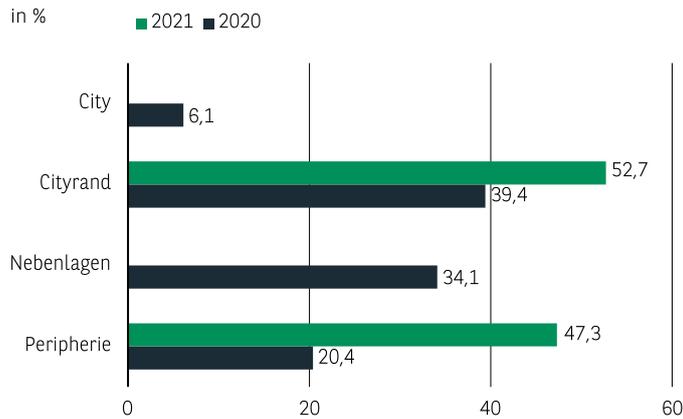


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

➤ BÜROS TRAGEN DEN LÖWENANTEIL ZUM ERGEBNIS BEI

An die Spitze der Nutzungsarten haben sich erneut Büros gesetzt, die knapp 62 % zum Gesamtergebnis beitragen. Damit liegen sie nahezu exakt im Bereich ihres langjährigen Schnitts. Nur knapp dahinter auf Platz zwei folgt die Sammelkategorie Sonstige, die auf rund 36 % kommt. Dahinter verbergen sich einerseits ein größeres, gemischt genutztes Objekt, andererseits mehrere kleinere Entwicklungsgrundstücke. Weitere knapp 3 % des Resultats entfallen auf Logistikobjekte. Auch in diesem Segment ist das Marktgeschehen durch ein viel zu geringes Angebot gekennzeichnet. In den übrigen Assetklassen konnten bislang keine bedeutenden Abschlüsse registriert werden, was aber nur als Momentaufnahme anzusehen ist.

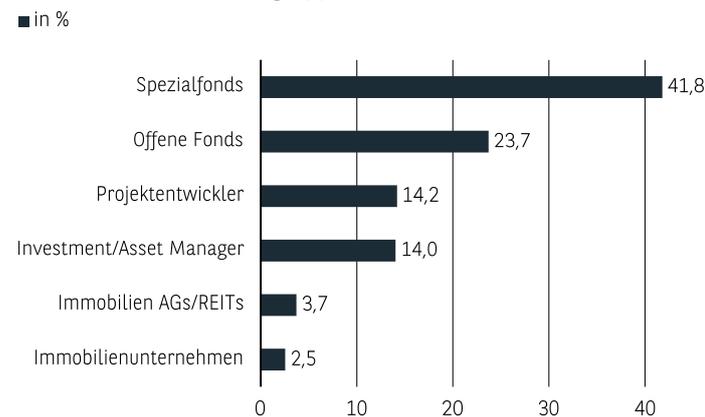
Investments nach Lage Q1



➤ FEHLENDES ANGEBOT VOR ALLEM IN DER CITY

Dass der Stuttgarter Investmentmarkt momentan stark unter einem Produktengpass leidet, wird auch durch die Verteilung des Investmentumsatzes über das Marktgebiet unterstrichen. Zwar ist der Anteil der Citylagen mit gut 16 %, nicht zuletzt aufgrund der Topographie und der hieraus resultierenden Grundstücksknappheit, in Stuttgart in den letzten Jahren traditionell geringer als in den meisten anderen Metropolen, dass aber im ersten Quartal noch kein nennenswerter Abschluss registriert werden konnte, ist selbst für Stuttgarter Verhältnisse ungewöhnlich. Profitiert haben davon periphere Lagen im zum Marktgebiet zählenden Umland, die für knapp die Hälfte (47 %) des Resultats verantwortlich sind. An die Spitze gesetzt haben sich die Cityrandlagen, in denen mit 53 % deutlich mehr investiert wurde als üblicherweise. Damit haben sie aufgrund der oben skizzierten Rahmenbedingungen beim Angebot eine Art Ersatzfunktion für die City übernommen.

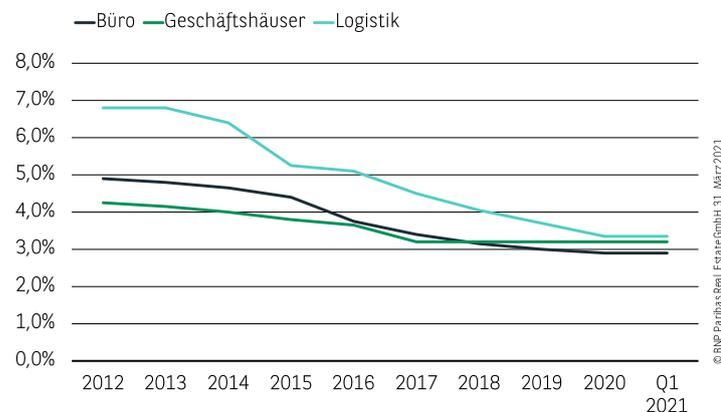
Investments nach Käufergruppen Q1 2021



➤ VIER KÄUFERGRUPPEN DOMINIEREN DEN MARKT

Zum Jahresanfang haben vier Käufergruppen das Marktgeschehen wesentlich bestimmt und kommen jeweils auf zweistellige Umsatzanteile. Aufgrund des bislang noch moderaten Ergebnisses handelt es sich hierbei aber vor allem um eine temporäre Verteilung, die sich im weiteren Jahresverlauf noch spürbar ändern dürfte. An die Spitze gesetzt haben sich Spezialfonds mit einem Umsatzanteil von knapp 42 %, gefolgt von offenen Fonds, die auf rund 24 % kommen. Vervollständigt wird das Führungsquartett von Investment/Asset Managern und Projektentwicklern, die für jeweils rund 14 % des Transaktionsvolumens verantwortlich zeichnen. Zusammen kommen diese vier Investorentypen bislang auf fast 94 % Marktanteil.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



➤ SPITZENRENDITEN AUCH IN STUTTGART STABIL

Wie auch an den anderen großen Investmentstandorten zeigen sich die Spitzenrenditen in Stuttgart nach der starken Yield-Compression der letzten Jahre aktuell stabil. Die Netto-Spitzenrendite für Büros liegt damit unverändert bei 2,90 %. Innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lagen notieren weiter bei 3,20 %. Gleiches gilt für Logistikimmobilien, die nach der Yield-Compression der Vorjahre bei 3,35 % verharren.

➤ PERSPEKTIVEN

Auch wenn der Stuttgarter Investmentmarkt zum Jahresstart durchaus noch Luft nach oben verzeichnet, ist dies kein Indiz für fehlendes Investorenvertrauen, sondern in erster Linie dem nur sehr begrenzt vorhandenen Angebot geschuldet. Ausgehend von einer fortschreitenden Impfkampagne, die mittelfristig auch wieder zu einer deutlichen Belebung der Nutzermärkte führen und gewisse Nachholeffekte auslösen dürfte, ist für den weiteren Jahresverlauf aus heutiger Sicht von einem steigenden Angebot und damit auch einem spürbaren Anziehen des Transaktionsgeschehens auszugehen. Ob sich die Rendite-Kompression der Vorjahre eventuell noch weiter fortsetzen wird, bleibt vorerst abzuwarten.

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: 31.03.2021

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