

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen für das zweite Quartal 2021

Stuttgart mit unterdurchschnittlichem Halbjahresergebnis

Der Stuttgarter Investmentmarkt präsentiert sich mit einem Umsatzvolumen von 480 Mio. € zum Ende des zweiten Quartals noch etwas verhalten. So liegt das Resultat gut 42 % unter dem des Vergleichszeitraums von 2020 und verfehlt den langjährigen Schnitt um rund 26 %. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Vor dem Hintergrund, dass Stuttgart einer von insgesamt vier A-Standorten ist, die nicht an ihre Vorjahresergebnisse anknüpfen können, relativiert sich die Bilanz jedoch etwas. Ausschlaggebend für das schwächere Halbjahresergebnis ist hierbei weniger das durchschnittliche Volumen pro Deal, das mit knapp 22 Mio. € einen vergleichbaren Wert wie im Vorjahr erreicht, als vielmehr die Anzahl der Verkäufe, die um fast 39 % nachgegeben hat“, erläutert Marcus Zorn, CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland. Zu den wichtigsten Transaktionen in den ersten zwei Quartalen zählten etwa der im Bau befindliche 60 Meter hohe Hotelturn am Mailänder Platz, der die beiden Hotelketten Premier Inn und Adina Hotels beheimaten wird sowie der Büroneubau MayOffice als Teil einer Quartiersentwicklung in Feuerbach. Nicht zuletzt diese beiden Projektentwicklungen zeigen, dass gerade auch im modernen Segment Investments in Stuttgart nach wie vor sehr attraktiv sind, soweit das Angebot dies zulässt.

Traditionell tragen großvolumige Abschlüsse in Stuttgart weniger zum Investmentumsatz bei als in einigen anderen A-Städten. Auch im ersten Halbjahr 2021 hat sich dies bestätigt, sodass erneut eine relativ breite Streuung über die einzelnen Größenklassen zu beobachten ist. Zwar haben sich Großabschlüsse über 100 Mio. € mit fast 29 % knapp an die Spitze gesetzt, mit rund 28 % entfällt aber nur geringfügig weniger Umsatz auf Objekte zwischen 50 und 100 Mio. €. Auf Platz drei haben es Deals von 10 bis 25 Mio. € geschafft, die weitere knapp 15 % beisteuern. Insgesamt spricht diese Verteilung für eine stabile Nachfragebasis über alle Größensegmente.



PRESSEMITTEILUNG

Büros deutlich vorne trotz weniger Umsatz, Spezialfonds bei Käufern an der Spitze

Wie für Stuttgart üblich, entfällt der Löwenanteil des Investmentumsatzes auch im ersten Halbjahr 2021 mit gut 45 % auf Büroimmobilien. Im langjährigen Vergleich macht sich aber auch im Office-Segment das coronabedingt verhaltene Marktgeschehen bemerkbar, sodass mit einem Volumen von 216 Mio. € nach den ersten sechs Monaten eine unterdurchschnittliche Bilanz zu Buche steht. Entscheidend am Gesamtergebnis beteiligt, sind befeuert durch den Großdeal am Mailänder Platz Hotels, die auf fast 29 % kommen. Die beiden weiteren Assetklassen der Einzelhandels- und Logistikobjekte tragen fast 5 % bzw. gut 2 % bei, die Sammelkategorie Sonstige erreicht knapp 20 %.

Die Verteilung des Umsatzes über das Stadtgebiet belegt eindrucksvoll die Angebotsknappheit in der Stuttgarter City. Nur knapp 2 % des Transaktionsvolumens wurden hier registriert. Demgegenüber profitieren die Cityrandzonen von den beiden großvolumigen Transaktionen des Hotelturms am Mailänder Platz und des MaybachOffices in Feuerbach, das ihnen mit einem Volumen von insgesamt 268 Mio. € eine neue Bestmarke und knapp 56 % des Gesamtergebnisses beschert. Im langjährigen Vergleich gut abgeschnitten hat zudem auch die Peripherie, wo mit 151 Mio. und einem Anteil von fast 32 % nicht nur ein hoher Umsatz, sondern auch die mit Abstand meisten Deals lokalisiert sind. Die Nebenlagen kommen vor allem durch vereinzelte kleinere Bürotransaktionen auf weitere gut 11 %.

Die Verteilung des Investmentvolumens auf die unterschiedlichen Käufergruppen wurde im ersten Halbjahr klar von den Spezialfonds dominiert, auf deren Konto gut die Hälfte des Gesamtergebnisses gehen. Auch hier fallen in erster Linie die beiden bereits genannten Großdeals ins Gewicht. Mit deutlichem Abstand auf den weiteren Plätzen folgen offene Fonds (gut 12 %) vor Investment/Asset Managern (rund 10 %) und Family Offices (knapp 9 %). Weitere gut 5 % tragen zudem noch Equity/Real Estate Funds bei. Der Umsatzanteil ausländischer Anleger liegt mit knapp 18 % wie im Vorjahr auf einem im Vergleich zum bundesweiten Gewerbeimmobilienmarkt (fast 39 %) niedrigen Niveau.

Obwohl das Marktumfeld im ersten Halbjahr von der Corona-Pandemie geprägt und entsprechend herausfordernd war, zeigen sich die Netto-Spitzenrenditen in Stuttgart ebenso wie in vielen anderen



Stuttgart, 9. Juli 2021

PRESSEMITTEILUNG

großen Standorten seit Jahresanfang stabil. So sind im Bürosegment aktuell unverändert 2,90 % und für Geschäftshäuser in Top-Lagen 3,20 % anzusetzen. Die rasante Renditekompression der vergangenen Jahre bei Logistik-Investments ist ebenfalls vorerst gestoppt, sodass hier weiter 3,35 % zu Buche stehen.

„Aufgrund des unverändert hohen Interesses der Käuferseite ist für die zweite Jahreshälfte gerade vor dem Hintergrund der sich deutlich verbessernden Rahmenbedingungen innerhalb der Corona-Krise mit einer Belebung des Transaktionsgeschehens zu rechnen, wobei vor allem der Angebotsmangel in den zentralen Lagen zum limitierenden Faktor werden könnte. Ob der Stuttgarter Investmentmarkt in der zweiten Jahreshälfte also eine Aufholjagd starten und doch noch ein Jahresendergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts von rund 1,6 Mrd. € erreichen kann, bleibt vorerst allerdings abzuwarten, fasst Marcus Zorn die Aussichten zusammen.

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 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

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 6.000 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
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@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