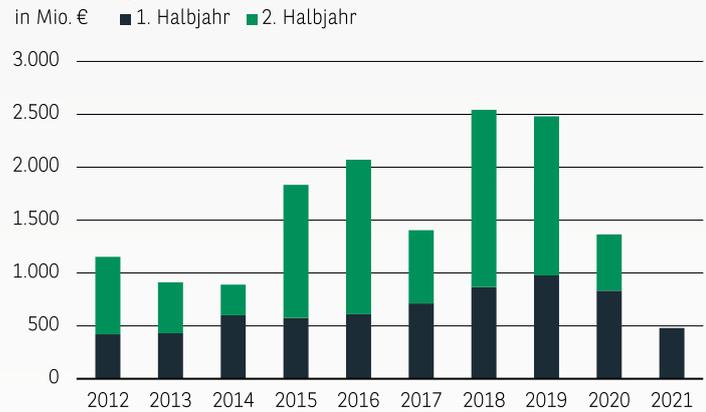




At a Glance **Q2 2021**

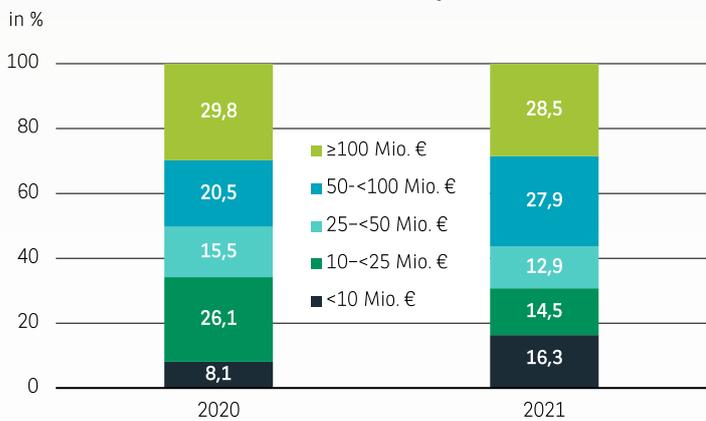
# INVESTMENTMARKT STUTTGART

## Entwicklung Investitionsvolumen



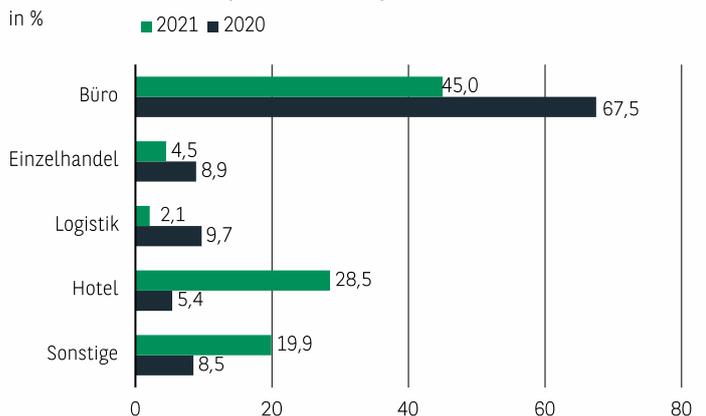
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

## Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

## Investments nach Objektart 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

### UNTERDURCHSCHNITTLICHES 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 %. 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. Zu den wichtigsten Transaktionen in den ersten zwei Quartalen zählten u. a. der im Bau befindliche 60 Meter hohe Hotelurm 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.

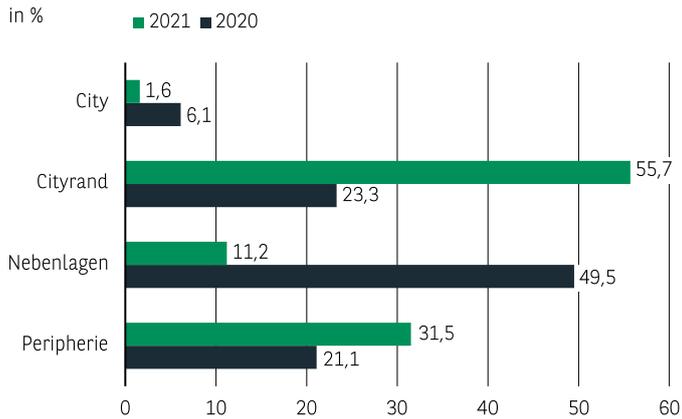
### BREITE STREUUNG ÜBER DIE MARKTSEGMENTE

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.

### BÜROS: WENIGER UMSATZ, DENNOCH DEUTLICH VORNE

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 %.

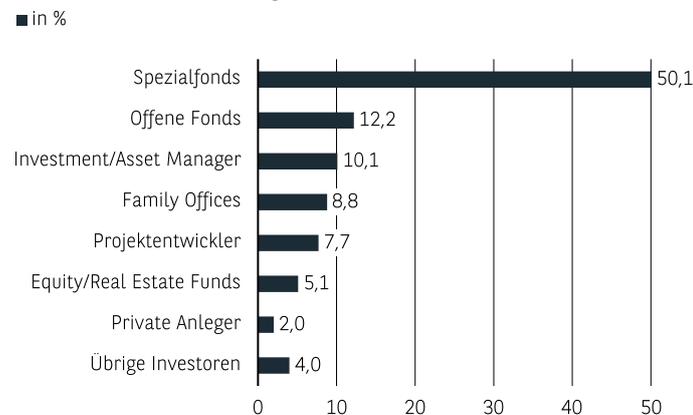
### Investments nach Lage 1. Halbjahr



### ➤ CITY DURCH PRODUKTMANGEL UNTERREPRÄSENTIERT

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 %.

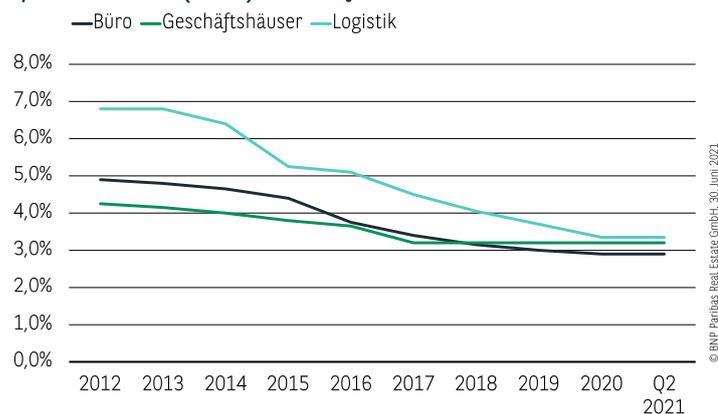
### Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2021



### ➤ SPEZIALFONDS BEI KÄUFERN AN DER SPITZE DES TABLEAUS

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.

### Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



### ➤ RENDITEN SEIT JAHRESBEGINN STABIL

Obwohl das Marktumfeld im ersten Halbjahr von der Coronapandemie geprägt und entsprechend herausfordernd war, zeigen sich die Netto-Spitzenrenditen in Stuttgart ebenso wie in vielen anderen 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 letzten Jahre bei Logistik-Investments ist ebenfalls vorerst gestoppt, sodass hier weiter 3,35 % zu Buche stehen.

### ➤ PERSPEKTIVEN

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 Jahresergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts von rund 1,6 Mrd. € erreichen kann, bleibt vorerst allerdings 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 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2021

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Stuttgart | Telefon +49 (0)711-21 47 80-50 | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)