

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen zum vierten Quartal 2021

Stuttgarter Investmentmarkt mit starkem Jahresendspurt

Mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von 2,1 Mrd. € schließt der Stuttgarter Investmentmarkt das Jahr 2021 mit dem drittbesten je registrierten Resultat ab. Der langjährige Durchschnitt konnte um mehr als ein Viertel und das verhaltene Vorjahr sogar um rund 55 % übertroffen werden. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Dabei sah es bis drei Monate vor Jahresende noch nach einem eher durchwachsenen Ergebnis aus. Erst ein fulminantes Schlussquartal, in dem mit rund 1,2 Mrd. € ein neuer Quartalsrekord aufgestellt wurde, sorgte für das insgesamt gute Jahresresultat“, erläutert Philipp Benseler, Stuttgarter Niederlassungsleiter der BNP Paribas Real Estate GmbH. Unter anderem gleich zwei Großtransaktionen mit jeweils deutlich über 300 Mio. € Volumen waren hierbei die Umsatztreiber. Entsprechend liegt auch das durchschnittliche Objektvolumen mit 42 Mio. € auf einem sehr hohen Niveau, während die Transaktionsanzahl mit 50 registrierten Deals deutlich unterdurchschnittlich ausfällt.

Großtransaktionen knacken erstmals die Milliarde, Büroimmobilien weiter im Investorenfokus

Die von Großtransaktionen geprägte Jahresendrallye spiegelt sich entsprechend auch in der Verteilung des Investmentvolumens nach Größenklassen wider. Mit anteilig 48 % dominieren Deals im Bereich >100 Mio. € das Transaktionsgeschehen deutlich. Damit knackt das Segment sogar erstmalig die 1 Mrd.-€-Marke und übertrumpft den langjährigen Durchschnitt um 57 %. Verhältnismäßig dynamisch präsentiert sich auch das Segment 50 bis <100 Mio. €, in dem sieben Transaktionen beobachtet werden konnten. Die hier registrierten 450 Mio. € entsprechen einem Umsatzanteil von 21 %. In den Segmenten <50 Mio. € ist derweil im Vergleich zu den Vorjahren ein deutlich verhalteneres Transaktionsgeschehen erkennbar. Mit einem Volumen von 647 Mio. € wurde der langjährige Durchschnitt um rund 22 % unterschritten.



PRESSEMITTEILUNG

Wie für den Stuttgarter Investmentmarkt üblich, waren auch 2021 Büroimmobilien bei den Investoren am meisten gefragt. Dass allerdings mehr als 70 % des Umsatzes auf diese Assetklasse entfällt, ist auch für die Schwabenmetropole rekordverdächtig. Nie zuvor wurden mehr als die aktuell registrierten 1,52 Mrd. € in Stuttgarter Büroobjekte investiert. Ebenfalls ein sehr starkes Ergebnis fahren zudem auch Hoteltransaktionen ein. Unter anderem durch den Erwerb des im Bau befindlichen Hotelturms am Mailänder Platz durch Union Investment für fast 140 Mio. € liegt die Assetklasse rund 28 % über ihrem langjährigen Durchschnitt. Deutlich verhaltener zeigten sich die Investoren derweil im Logistik- sowie im Einzelhandelsbereich. Beide Segmente notieren um mehr als 70 % unterhalb des langjährigen Vergleichswerts.

Kaum Angebot in der City, Büro- und Logistikrenditen geben weiter nach

Insbesondere in den zentralen Lagen macht sich der Angebotsmangel auf dem Stuttgarter Investmentmarkt seit Jahren bemerkbar. Entsprechend spiegelt auch die aktuelle Verteilung des Investmentvolumens auf das Marktgebiet nicht die tatsächliche Nachfrage wider. So verzeichnet die City lediglich einen Umsatzanteil von einem Prozent und damit so wenig wie nie zuvor. Auch der Cityrand präsentiert sich deutlich unterdurchschnittlich. Die hier registrierten 322 Mio. € unterschreiten den langjährigen Durchschnitt um rund 33 %. Wesentlich besser sieht es da schon in den Nebenlagen aus, die die Umsatzverteilung mit 61 % deutlich dominieren. Mit 1,3 Mrd. € kann hier sogar mit deutlichem Abstand ein neuer Rekordwert vermeldet werden. Die Peripherie liegt mit einem Umsatzanteil von 22 % bzw. einem Volumen von 466 Mio. € aktuell ebenfalls besonders im Fokus vieler Investoren.

Die Umsatzverteilung nach Käufergruppen wird 2021 von den Investment/Asset Managern angeführt. Sie generieren mit 668 Mio. € ihr bisher bestes Ergebnis und tragen damit rund 32 % zum Umsatz bei. Ebenfalls kauffreudig präsentieren sich wie üblich Spezialfonds (20 %), die mit 416 Mio. € jedoch rund 5 % unter ihrem langjährigen Schnitt liegen. Auf dem dritten Rang folgen Versicherungen mit anteilig 18 %, die damit ebenfalls eine neue Bestmarke in Stuttgart setzen. Weitere nennenswerte Umsätze entfallen auf Pensionskassen (8 %), Projektentwickler (5 %), offene Fonds (5 %), sowie Immobilien AGs/REITs (3 %).



PRESSEMITTEILUNG

Wie auch an den anderen Deutschen Top-Standorten spiegelt sich die insgesamt hohe Investorennachfrage auch in einem deutlich gestiegenen Preisniveau wider. So hat die Nettospitzenrendite für erstklassige Büroimmobilien im Jahresverlauf um 15 Basispunkte abgenommen und notiert damit nun bei 2,75 %. Noch spürbarer war die Renditekompression bei den boomenden Logistikkassetts. Hier beträgt der Rückgang sogar 35 Basispunkte, sodass jetzt in der Spitze 3,00 % anzusetzen sind. Der Wert für Geschäftshäuser liegt weiterhin stabil bei 3,20 %.

„Nachdem Anfang 2021 das Marktgeschehen noch sehr verhalten war, hat sich im Laufe des Jahres eine sukzessive Aufholbewegung eingestellt. Da insbesondere im letzten Quartal das Marktgeschehen noch einmal deutlich an Fahrt gewonnen hat, spricht aus heutiger Perspektive viel dafür, dass dieser Schwung auch mit in das neue Jahr genommen werden kann. Wie sehr sich dies auch im Transaktionsvolumen niederschlägt, wird erneut eine Frage des verfügbaren Angebots sein. Vor diesem Hintergrund ist auch eine weitere leichte Renditekompression nicht auszuschließen“, fasst Philipp Benseler 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 Mitarbeitern 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.

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
Viktorija Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktorija.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

