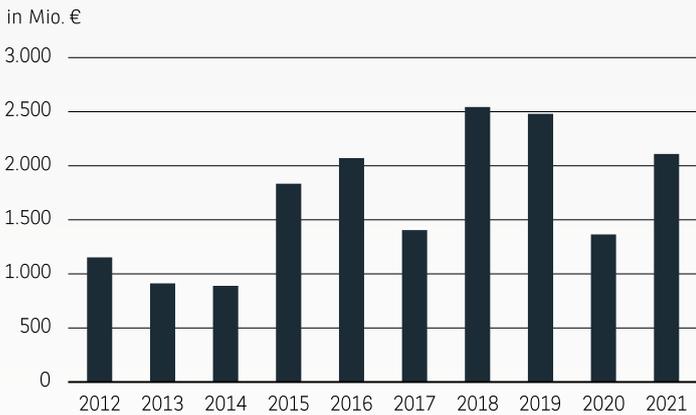




At a Glance **Q4 2021**

INVESTMENTMARKT STUTTGART

Investitionsvolumen



STARKER 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. Dabei sah es bis drei Monate vor Jahresende noch nach einem eher durchwachsenden Ergebnis aus. Erst ein fulminantes Schlussquartal, in dem mit rund 1,2 Mrd. € ein neuer Quartalsrekord aufgestellt wurde, sorgte für das insgesamt gute Jahresresultat. 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.

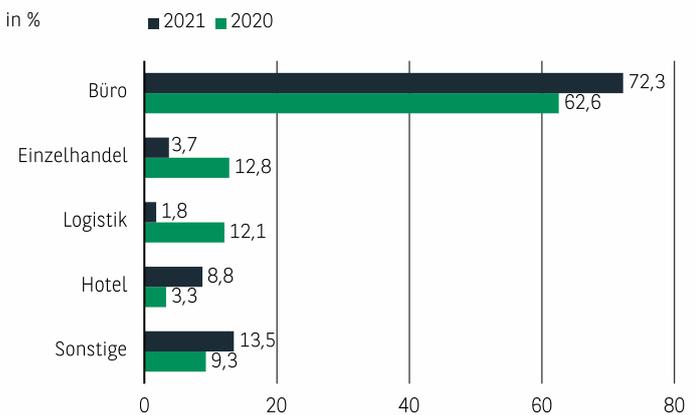
Investments nach Größenklassen



GROSSTRANSAKTIONEN KNACKEN ERSTMALS DIE MILLIARDE

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.

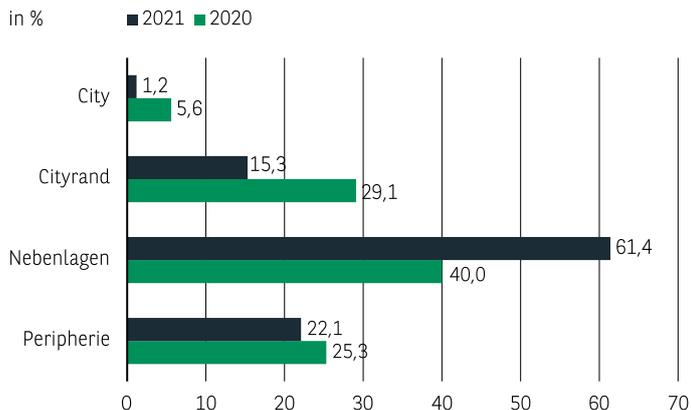
Investments nach Objektart



BÜROIMMOBILIEN WEITER IM INVESTORENFOKUS

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 Hotelturns 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.

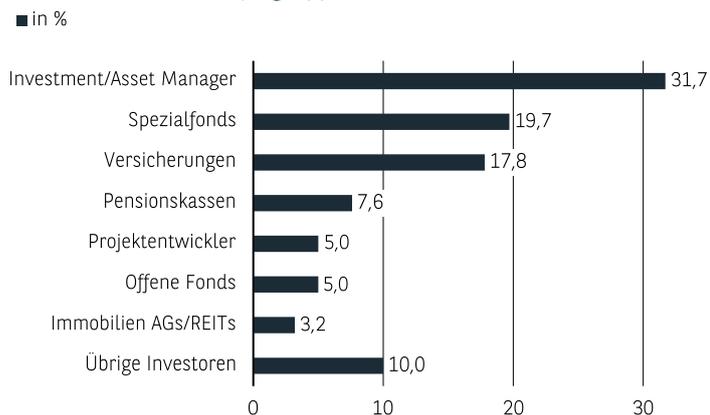
Investments nach Lage



KAUM ANGEBOT IN DER CITY

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.

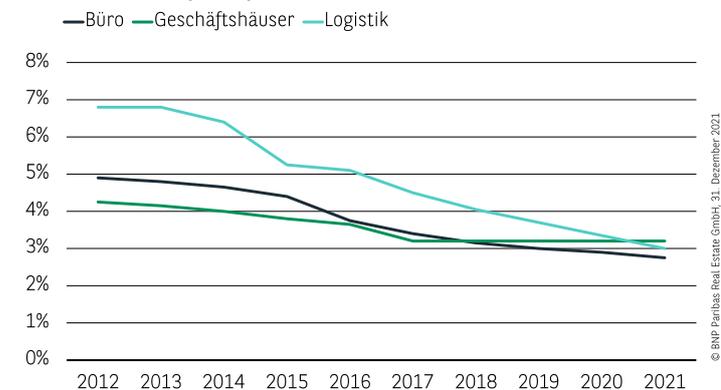
Investments nach Käufergruppen 2021



INVESTMENT/ASSET MANAGER DEUTLICH IN FRONT

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 %).

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



BÜRO- UND LOGISTIKRENDITEN GEBEN WEITER NACH

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 Logistikassets. 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 %.

PERSPEKTIVEN

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.

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: 31.12.2021

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