

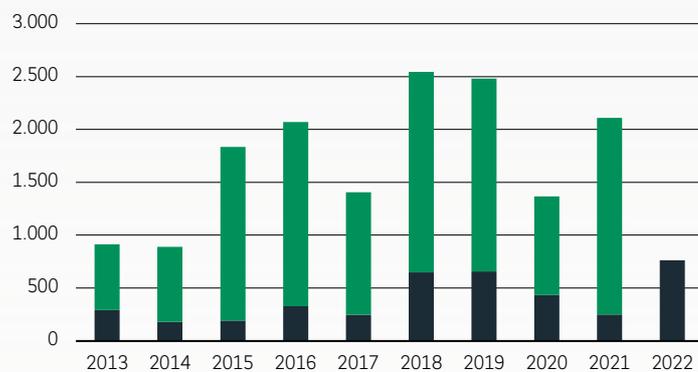


At a Glance **Q1 2022**

INVESTMENTMARKT STUTTGART

Investitionsvolumen

in Mio. € ■ Q1 ■ Q2-4



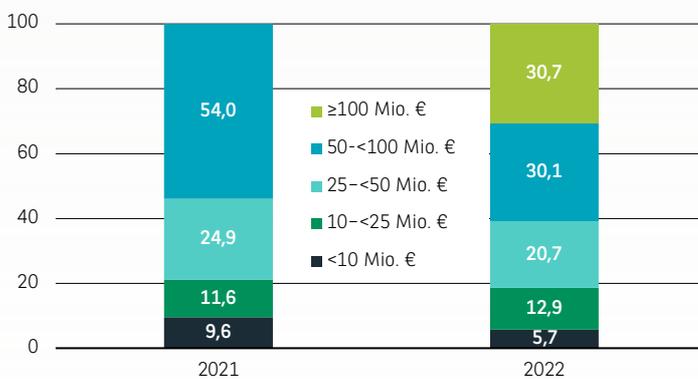
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

➤ DURCH SONDEREFFEKT NEUER REKORD ZUM JAHRESSTART

Der Stuttgarter Investmentmarkt kann nach dem ersten Quartal auf einen ausgezeichneten Jahresauftakt zurückblicken und mit einem Investmentvolumen von 761 Mio. € sein schwaches Vorjahresergebnis mehr als verdreifachen. Dass hierbei auch der langjährige Durchschnitt um knapp 91 % getoppt wurde, ist ein weiteres Indiz für das sehr hohe Volumen in den ersten drei Monaten. Möglich gewesen wäre dieses Resultat allerdings nicht ohne die Stuttgarter Büro-Objekte der alstria-Übernahme durch Brookfield, die fast 58 % des Gesamtvolumens ausmachten. Dementsprechend verwundert es nicht, dass eigerechnete Portfolio-deals mit insgesamt 530 Mio. € (anteilig 70 %) ein sehr hohes Volumen generierten. Abseits der Paketverkäufe konnte dagegen zwar keine überdurchschnittliche Bilanz erreicht werden, gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum ist jedoch sowohl die Anzahl der Einzeldeals als auch der damit verbundene Umsatz (231 Mio. €) leicht gestiegen. Zu den größten Transaktionen gehört in diesem Zusammenhang der Verkauf des Bürohochhauskomplexes Atlanta Business Center in Stuttgart-Möhringen.

Investments nach Größenklassen Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

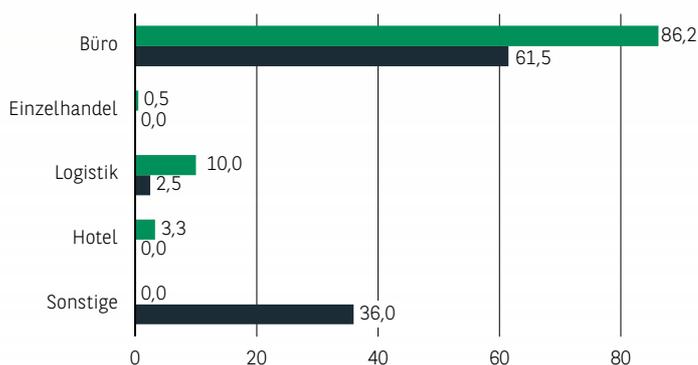
➤ DIE BEIDEN GRÖSSTEN KATEGORIEN LEGEN DEN GRUNDSTEIN

Im Ranking der Größenklassen liegt die größte Kategorie im dreistelligen Millionensegment (knapp 31 %) nahezu gleichauf mit Verkäufen zwischen 50 und 100 Mio. € (gut 30 %). Hierzu beitragen konnten neben den Objekten aus der alstria-Übernahme zudem auch vereinzelte Singledeals. Gemessen an der Anzahl der Verkäufe spielt sich das Marktgeschehen vor allem in den Segmenten unter 50 Mio. € ab, worunter zwei Drittel aller Investments fallen. Der entscheidendste Umsatztreiber ist in diesem Zusammenhang die Klasse zwischen 25 und 50 Mio. €, die knapp über ein Fünftel des Volumens beisteuert. Weitere fast 13 % erzielt die Kategorie zwischen 10 und 25 Mio. €, während kleinere Objekte bis 10 Mio. € auf fast 6 % kommen.

Investments nach Objektart Q1

in %

■ 2022 ■ 2021

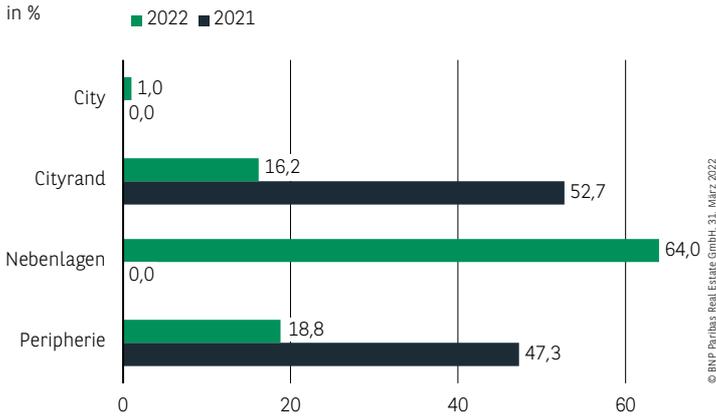


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

➤ BÜROS DURCH PORTFOLIOSPARTE MIT Q1-BESTMARKE

Wie bereits angedeutet hat das Office-Investmentvolumen in Stuttgart entscheidend von der alstria-Übernahme profitiert. Insgesamt konnte hierdurch getrieben ein Volumen von 657 Mio. € in der umsatzstärksten Assetklasse generiert werden, was einem Anteil von gut 86 % entspricht. Erfreulich ist hierbei, dass Büroimmobilien im ersten Quartal auch ohne die anteilig eingerechneten Portfolios ein besseres Ergebnis als im Vorjahr erzielt hätten. Die einzigen Assets, die im laufenden Jahr bisher außerdem umfangreicher am Umsatz beteiligt sind, sind die Logistikobjekte (gut 10 %). Hotels sind mit etwa 3 % vertreten, Retail-Investments liegen bei knapp einem Prozent.

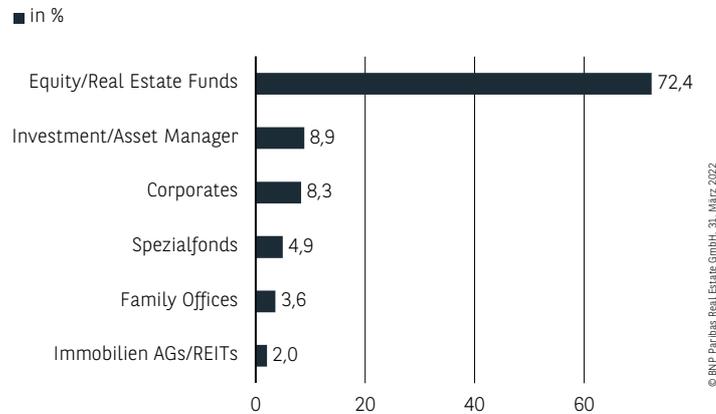
Investments nach Lage Q1



INVESTMENTSCHWERPUNKT BISLANG IN DEN NEBENLAGEN

Die Verteilung des Umsatzes über das Stuttgarter Marktgebiet ist als Indiz für die Attraktivität dezentraler Office-Standorte bei gleichzeitig mangelnden Anlagealternativen in den Citylagen der Schwabenmetropole zu werten. Demzufolge dominieren die Nebenlagen, die für gut 64 % des Gesamtvolumens verantwortlich zeichnen und damit klar die Spitzenposition im Ranking der Lagekategorien einnehmen. Darüber hinaus standen im ersten Quartal vor allem auch die peripheren Lagen im Fokus, die mit einem Umsatzanteil von knapp 19 % am Marktgeschehen partizipieren. Neben kleineren Bürotransaktionen gehören zu den miteinbezogenen Verkäufen hierbei vereinzelt Logistik- sowie Fachmarkt-Investments. Umfangreicher beteiligt ist zudem der Cityrand, der auf ein vergleichbares Volumen wie zum Jahresbeginn 2021 kommt und gut 16 % des Resultats verbucht. Unterrepräsentiert ist, wie bereits skizziert, dagegen bisher die City, was jedoch als Momentaufnahme zu werten und auf mangelndes Angebot zurückzuführen ist.

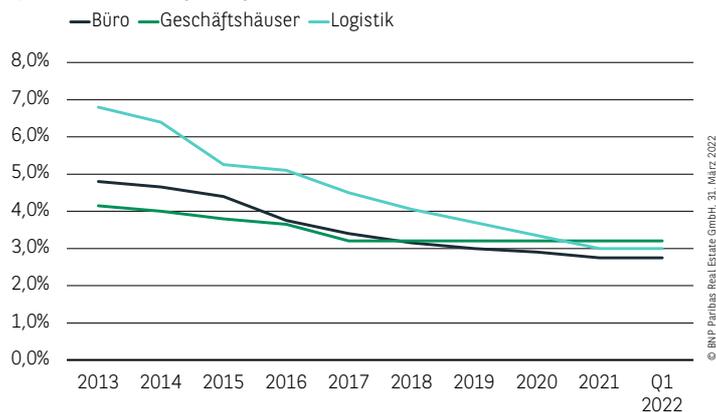
Investments nach Käufergruppen Q1 2022



EQUITY/REAL ESTATE FUNDS DURCH ÜBERNAHME VORNE

Dass auch für das Käufer-Ranking die alstria-Übernahme eine maßgebliche Rolle spielt, ist wenig verwunderlich. Infolgedessen nehmen Equity/Real Estate Funds mit großem Abstand die Pole-Position in der Umsatzverteilung auf die unterschiedlichen Investorentypen ein. Insgesamt 551 Mio. € und gut 72 % des Umsatzes gehen auf das Konto dieser Anlegergruppe. Des Weiteren spiegelt sich die Übernahme ebenfalls im Anteil ausländischer Investoren wider, der mit knapp 82 % sehr hoch ausfällt. Zu den weiteren Käufern, die mit mehr als 5 % am Gesamtergebnis beteiligt sind, gehören die Investment/Asset Manager und Corporates, die auf Beiträge von jeweils zwischen 8 und 9 % kommen.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



SEITWÄRTSBEWEGUNG BEI DEN RENDITEN IN Q1

Nachdem die Renditen im letzten Jahr im Logistik- und Office-Sektor noch nachgegeben hatten, zeigten sie sich im ersten Quartal 2022 bisher stabil. Für Büros liegt die Netto-Spitzenrendite unverändert bei 2,75 %, für Geschäftshäuser bei 3,20 % und für Logistikobjekte notiert sie weiterhin bei 3,00 %.

PERSPEKTIVEN

Der Stuttgarter Investmentmarkt blickt auf ein sehr gutes Quartalsergebnis zum Jahresauftakt zurück, auch wenn hierbei erneut auf den großen Einfluss der alstria-Übernahme hinzuweisen ist. Im weiteren Jahresverlauf ist davon auszugehen, dass sich auch in den zentralen Lagen zunehmend Investmentchancen ergeben dürften, die im ersten Quartal bisher ausgeblieben sind. Vor diesem Hintergrund sind die Voraussetzungen für eine gute Zwischenbilanz zur Jahresmitte insgesamt gegeben. Bezogen auf die Renditen ist für das zweite Quartal zunächst von einer Seitwärtsbewegung auszugehen.

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.