



At a Glance **Q3 2022**

# INVESTMENTMARKT STUTTGART

## Investitionsvolumen Q1-Q3



## ➤ SOLIDES ERGEBNIS NACH QUARTAL DREI

Mit einem Umsatz von 1,087 Mrd. € und 34 Transaktionen fällt das Ergebnis für Stuttgart durchschnittlich aus. Nach einem stark überdurchschnittlichen ersten Quartal (761 Mio. €) und einem schwachen zweiten (95 Mio. €), haben sich die Investmentumsätze im dritten Quartal mit 230 Mio. € auf einem für Stuttgart normalen Niveau eingependelt. In den sehr guten ersten drei Monaten wurde der Umsatz stark von der alstria-Übernahme durch Brookfield getrieben. Portfoliodeals verzeichnen daher mit 49 % einen Rekordanteil am Investmentvolumen. Vor dem Hintergrund des sich ändernden Zinsumfelds stellt der bisherige Investmentumsatz ein sehr solides Resultat dar und unterstreicht die ungeminderte Attraktivität Stuttgarts als Nutzermarkt.

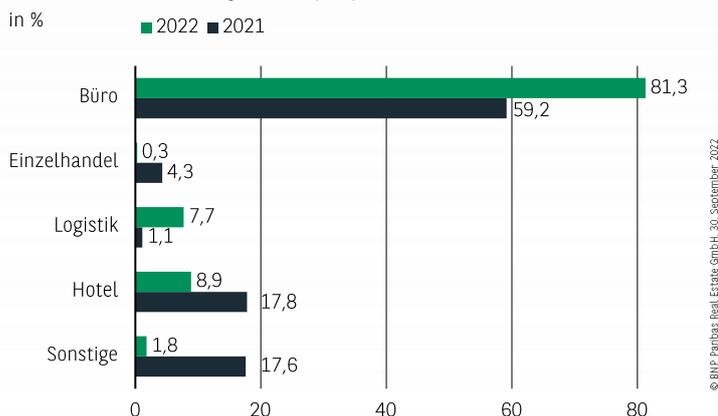
## Investments nach Größenklassen Q1-Q3



## ➤ MITTELGROÙE DEALS DOMINIEREND

Der Investmentumsatz der ersten drei Quartale wird dominiert von mittelgroßen Deals in den Bereichen zwischen 25 und 50 Mio. € sowie zwischen 50 und 100 Mio. €. Die beiden Größenklassen kommen zusammen mit rund 57 % auf über die Hälfte des Investmentvolumens. Gerade der Anteil an Deals zwischen 25 und 50 Mio. € hat sich von 12 % im Vorjahreszeitraum auf 26 % mehr als verdoppelt. Das Investmentvolumen je Deal steigt durch die starken mittelgroßen Deals auf 32 Mio. € und liegt damit rund 17 % über der durchschnittlichen Investitionsgröße (27,4 Mio. €) des Vorjahreszeitraums. Der Anteil an großvolumigen Deals über 100 Mio. € ist demgegenüber um rund 12 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Mit 234 Mio. € steuern großvolumige Investments aber immer noch einen wesentlichen Beitrag zum Umsatzvolumen bei, der jedoch leicht (7 %) unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre liegt.

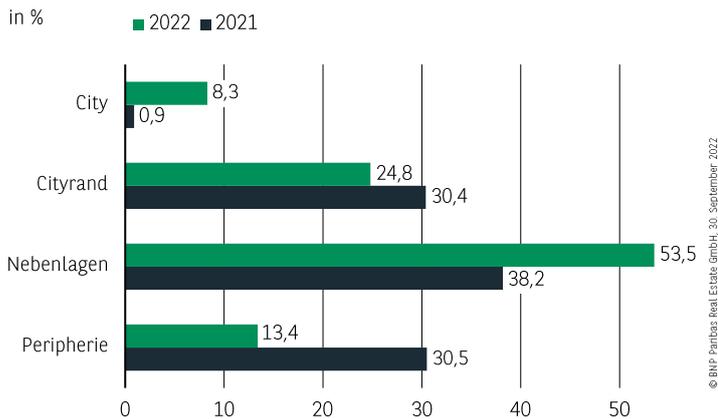
## Investments nach Objektart Q1-Q3



## ➤ BÜROANTEIL AUF REKORDNIVEAU DANK ALSTRIA-ÜBERNAHME

Die Assetklassen Büro, Logistik und Hotel können allesamt ein im Vergleich zu den vergangenen Jahren überdurchschnittliches Ergebnis vorweisen. Hingegen ist mit einem Umsatz von nur 4 Mio. € (Umsatzanteil: 0,3 %) der Investmentmarkt im Einzelhandel nahezu zum Erliegen gekommen. In den letzten Jahren steuerte dieser mit durchschnittlich 180 Mio. € in den ersten drei Quartalen noch einen deutlich höheren Beitrag zum Umsatz bei. Eine Ursache für den hohen Anteil des Bürosegments ist erneut die alstria-Übernahme. Eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr kann das Logistiksegment mit 84 Mio. € durch sechs Deals vermelden.

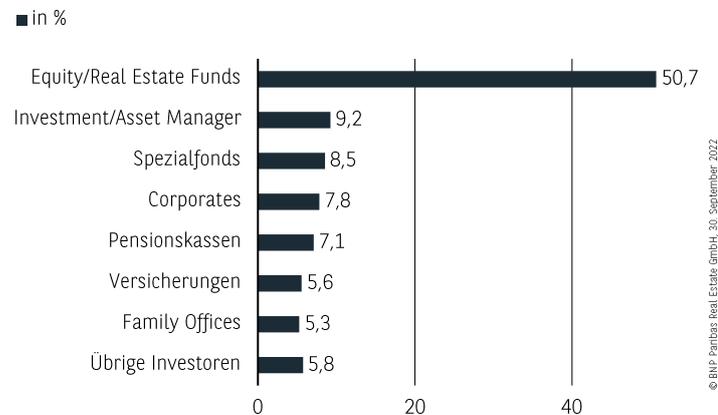
**Investments nach Lage Q1-Q3**



**➤ NEBENLAGEN AM BEGEHRTESTEN**

Verkäufe in Nebenlagen prägen den Stuttgarter Investmentmarkt mit über der Hälfte des Investmentvolumens. Ein Großteil der alstria-Objekte ist hier lokalisiert. Durch einen starken Umsatzbeitrag von 146 Mio. € allein im dritten Quartal übertrifft der Cityrand mit 269 Mio. € knapp das starke Vorjahresergebnis. Aufgrund des höheren Gesamtinvestmentvolumens geht der Anteil auf 25 % zurück, was dem langjährigen Durchschnitt entspricht. Das Investmentvolumen in der Peripherie hat sich, gegenüber dem sehr starken Vorjahresergebnis, auf 146 Mio. € (13 % Anteil) nahezu halbiert. Ähnlich wie schon in den beiden Vorjahreszeiträumen steuert die City mit rund 8 % den geringsten Anteil zum Investmentumsatz bei. Diese an sich beliebte Lage ist durch einen starken Produktmangel gekennzeichnet.

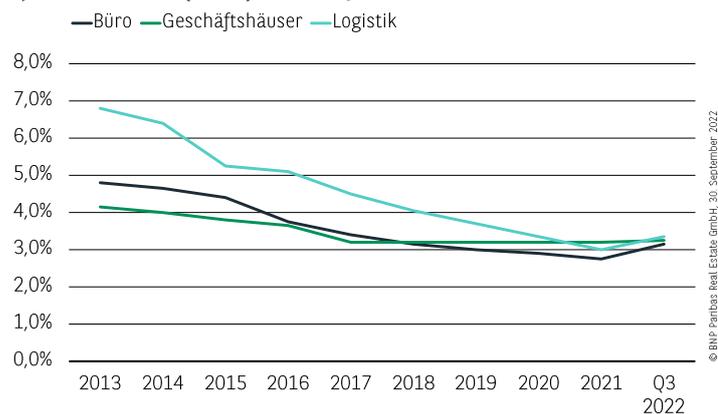
**Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2022**



**➤ EQUITY FUNDS STEuern DIE HÄLFTE DES UMSATZES BEI**

Equity/Real Estate Funds stehen mit 551 Mio. € für gut die Hälfte des Umsatzes. Der langjährige Durchschnitt von 13 % wurde damit deutlich übertroffen. Dies geht im Wesentlichen auf die alstria-Akquisition durch Brookfield zurück. Die gewohnt starken Investment/Asset Manager und Spezialfonds folgen mit jeweils rund 9 % auf den Plätzen zwei und drei. Die Spezialfonds verfehlen mit 93 Mio. € Umsatz den guten Vorjahreswert um 61 % und den langjährigen Durchschnitt um 45 %. Die Immobilien AGs/REITs und Immobilienunternehmen spielen mit einem Anteil von jeweils nur rund 1% aktuell eine ungewohnt bescheidene Rolle. Anhand dieser beiden Investoren wird die verschlechterte Kapitalausstattung und abwartende Haltung von Bestandhaltern deutlich.

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart**



**➤ RENDITEN IN ALLEN ASSETKLASSEN GESTIEGEN**

Das veränderte Zinsumfeld spiegelt sich auch am Stuttgarter Investmentmarkt in Zinsanstiegen der drei Assetklassen Büro, Geschäftshäuser und Logistik wider. Sowohl für Büroimmobilien als auch für Logistikimmobilien ist die Netto-Spitzenrendite jeweils deutlich um 25 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal gestiegen. Im Segment der Geschäftshäuser ist erstmals wieder ein Renditeanstieg zu verzeichnen, der allerdings mit 5 Basispunkten vergleichsweise gering ausfällt.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Die baden-württembergische Landeshauptstadt kann sich mit einer soliden Zwischenbilanz nach Ende des dritten Quartals behaupten. Die verschlechterten Finanzierungsbedingungen und das sich ändernde Zinsumfeld führen auch den Stuttgarter Investmentmarkt in eine neue Preisfindungsphase, in der sich Käufer und Verkäufer erst auf ein neues für beide Seiten tragbares Preisniveau einigen müssen, bevor es wieder zu erhöhter Transaktionsaktivität kommt. Vor diesem Hintergrund dürfte auch die übliche Jahresendrallye schwächer ausfallen, sodass auch für das Gesamtjahr ein etwas unterdurchschnittliches Ergebnis das wahrscheinlichste Szenario ist.

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: 30.09.2022

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)