

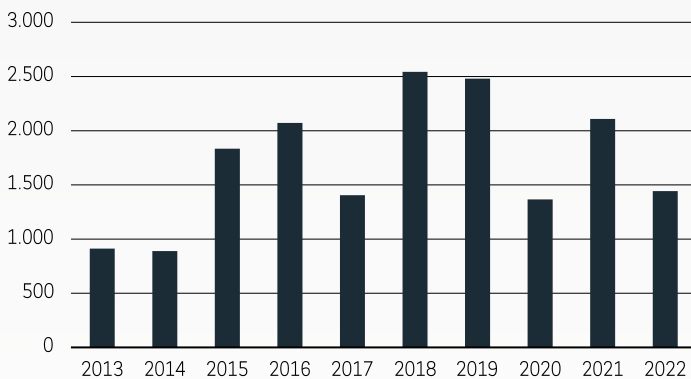


At a Glance **Q4 2022**

INVESTMENTMARKT STUTTGART

Investitionsvolumen in Stuttgart

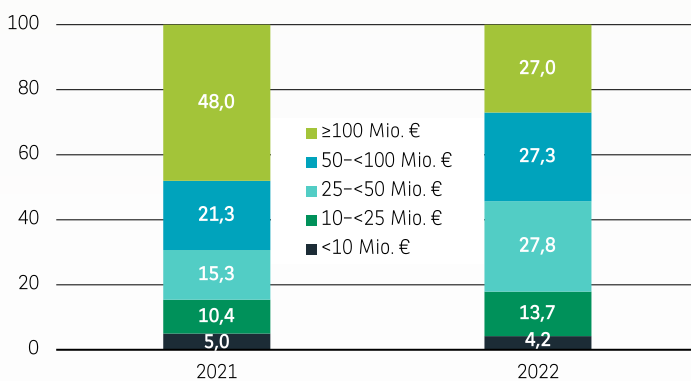
in Mio. €



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

Investments nach Größenklassen in Stuttgart

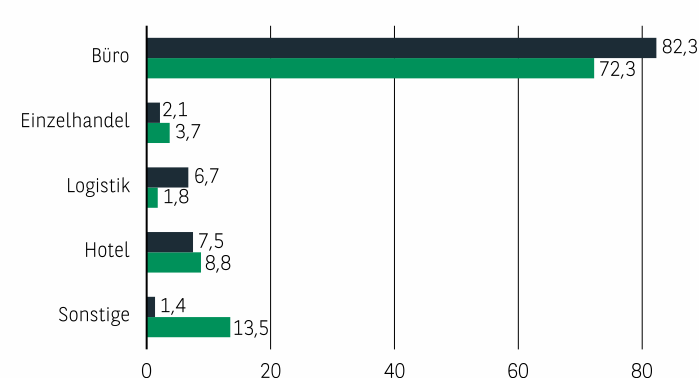
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

Investments nach Objektart in Stuttgart

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

DURCHWACHSENE JAHRESBILANZ

Der Stuttgarter Investmentmarkt verzeichnete im Jahr 2022 eine durchwachsene Bilanz. Das gewerbliche Transaktionsvolumen beläuft sich auf 1,44 Mrd. €, womit das Jahresergebnis 2021 um rund 32 % unterschritten wurde. Der langjährige Durchschnitt wurde derweil um 15 % verpasst, was vor dem Hintergrund des schwierigen Marktumfeldes im abgelaufenen Jahr ein vergleichsweise moderater Rückgang ist. Zurückzuführen ist dies allerdings maßgeblich auf den sehr guten Jahresstart. Getrieben durch die anteilig eingerechneten Stuttgarter Objekte der großvolumigen Mehrheitsübernahme der alstria durch Brookfield, standen nach den ersten drei Monaten bereits 761 Mio. € zu Buche. Ab dem zweiten Quartal machten sich wie an allen deutschen Top-Standorten die gewachsenen wirtschaftlichen Unsicherheiten sowie die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten in Form einer abwartenderen Haltung vieler Investoren bemerkbar. Als positives Zeichen ist jedoch zu werten, dass für die letzten drei Monate des Jahres mit 356 Mio. € ein solides Resultat verzeichnet werden konnte. Mit dem Kauf zweier Bauabschnitte im W2-Campus durch die DSV-Gruppe sowie dem Erwerb eines Büropaketes durch Pandion konnten gleich zwei großvolumige Deals im Schlussquartal registriert werden.

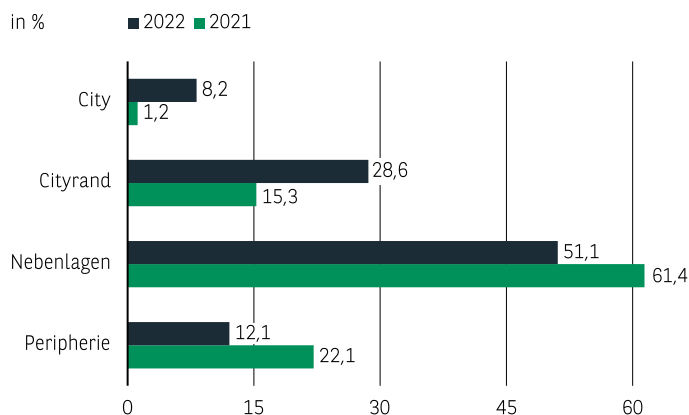
HOMOGENE VERTEILUNG AUF DIE GRÖSSENKLASSEN

Die Verteilung des Volumens auf die einzelnen Größenklassen zeigt ein vergleichsweise homogenes Bild. In den einzelnen Segmenten oberhalb der 25-Mio.-€-Marke wurden jeweils ungefähr 400 Mio. € investiert. Der Umsatzanteil von Objekten bis 25 Mio. € liegt derweil bei 18 %. Übersetzt in absolute Zahlen entspricht dies 258 Mio. €, womit der langjährige Schnitt um 35 % unterschritten wurde.

BÜROOBJEKTE EINSAM AN DER SPITZE

Büroobjekte waren im abgelaufenen Jahr mit einem Umsatzanteil von 82 % bzw. 1,19 Mrd. € mit großem Abstand der Investitionsschwerpunkt auf dem Stuttgarter Markt. Damit wurden rund 22 % mehr als im langjährigen Schnitt im Office-Segment investiert, wobei auch hieran die alstria-Übernahme bedeutende Anteile hat. Alle anderen Objektarten erzielten unterdurchschnittliche Resultate. Während Hotelobjekte im langjährigen Vergleich mit 108 Mio. € (-4 %) noch vergleichsweise solide abschneiden, spielen Logistik-Investments (97 Mio. €; -17 %) eine deutlich geringere Rolle als üblich. Für Einzelhandels-Investments wurde derweil mit 31 Mio. € das bisher schwächste Jahresresultat verzeichnet.

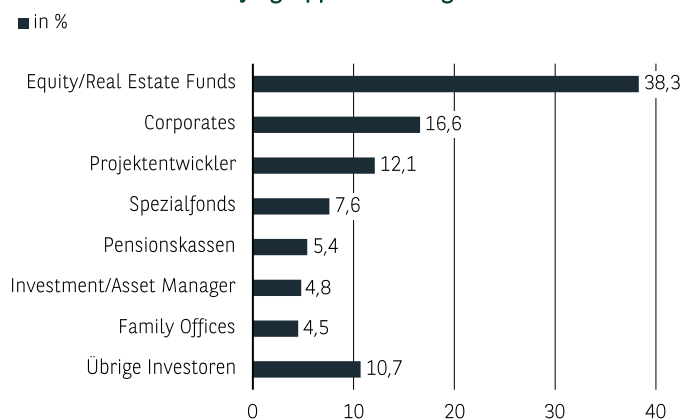
Investments nach Lage in Stuttgart



NEBENLAGEN SIND INVESTITIONSSCHWERPUNKT

Wie in den Vorjahren bildeten auch 2022 die Nebenlagen mit anteilig 51 % den räumlichen Investitionsschwerpunkt auf dem Stuttgarter Markt. Die aktuell registrierten 737 Mio. € entsprechen einem Plus von 16 % gegenüber dem langjährigen Schnitt. Ein ebenfalls solides Resultat erzielt auch der Cityrand mit 412 Mio. €. Neben einigen alstria-Objekten ist in diesem Teilmarkt unter anderem auch die großvolumige Portfoliotransaktion von Pandion aus dem vierten Quartal zu verorten. Die Peripherie (175 Mio. €; -42 %) und die City (118 Mio. €; -43,5 %) erzielten jeweils deutlich unterdurchschnittliche Resultate.

Investments nach Käufergruppen in Stuttgart 2022



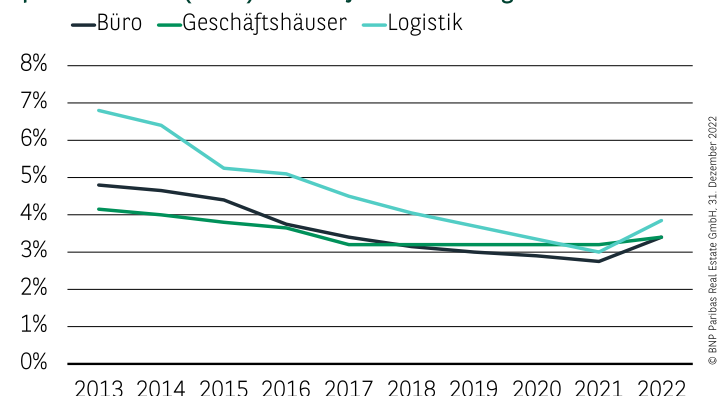
EQUITY FUNDS MIT GROSSEM UMSATZANTEIL

Die Verteilung des Umsatzes auf die einzelnen Käufergruppen wird angesichts der großvolumigen Mehrheitsübernahme der alstria durch Brookfield wenig überraschend von Equity/Real Estate Funds angeführt. Auf sie entfallen 39 % des Umsatzes bzw. 551 Mio. €. Mit deutlichem Abstand folgen Corporates auf dem zweiten Platz. Sie steuern mit 240 Mio. € ihr bislang höchstes je registriertes Volumen bei. Ihr hoher Umsatzbeitrag fußt nicht zuletzt auf dem größten Einzeldeal des Jahres, dem zuvor bereits erwähnten Erwerb von zwei Bauabschnitten des W2 Campus durch die DSV-Group. Ebenfalls auf einen zweistelligen Umsatzanteil kommen zudem noch Projektentwickler (12 %; 175 Mio. €).

RENDITEN MIT WEITEREM ANSTIEG

Durch die wiederholten Leitzinserhöhungen der großen Notenbanken haben sich die Finanzierungen weiter verteuert. Entsprechend ist auch für das letzte Quartal des Jahres ein weiterer Anstieg der Renditen zu verzeichnen. So hat die Nettospitzenrendite für Büroobjekte im Vergleich zum dritten Quartal um 25 Basispunkte auf nun 3,40 % zugelegt. Während der Anstieg bei den innerstädtischen Geschäftshäusern mit plus 15 Basispunkten auf nun ebenfalls 3,40 % etwas moderater verlief, verzeichnen Logistikobjekte mit Abstand den größten Sprung. Zum Jahresende sind für sie 3,85 % und damit 50 Basispunkte mehr als noch vor drei Monaten anzusetzen.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Stuttgart



PERSPEKTIVEN

Aus heutiger Perspektive erscheint ein zweigeteiltes Investmentjahr 2023 als das realistischste Szenario. Zum Jahresstart dürfte die Dynamik der gewerblichen Investmentmärkte noch maßgeblich von der gehemmten wirtschaftlichen Entwicklung sowie weiteren Zinsschritten bestimmt werden. Vor diesem Hintergrund ist auch eine weitere leichte Aufwärtsbewegung der Renditen nicht auszuschließen. Es spricht allerdings vieles dafür, dass im Laufe des zweiten Quartals ein Ende der Zinserhöhungen absehbar wird, womit sich auch die Preisfindungsphase ihrem Ende nähern dürfte. Entsprechend ist es wahrscheinlich, dass auch das Transaktionsgeschehen im zweiten Halbjahr an Fahrt gewinnt.

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: 31.12.2022

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