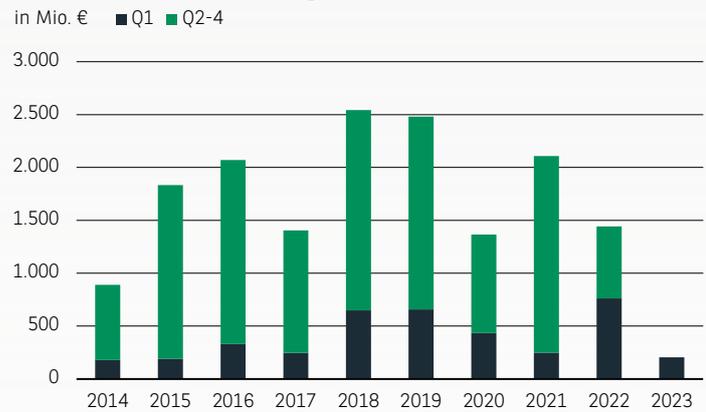




At a Glance **Q1 2023**

# INVESTMENTMARKT STUTTGART

## Investitionsvolumen in Stuttgart Q1



## ➤ MODERATER JAHRESSTART DURCH EXTERNE EINFLÜSSE

Das Marktgeschehen auf dem gewerblichen Investmentmarkt wurde im ersten Quartal sowohl bundesweit, als auch in den einzelnen Top-Märkten entscheidend durch das herausfordernde Finanzierungsumfeld und die wirtschaftliche Gesamtgemengelage geprägt. Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass das Transaktionsvolumen auf dem Stuttgarter Investmentmarkt in den ersten drei Monaten im Vorjahres- sowie auch im langjährigen Vergleich verhältnismäßig niedrig ausgefallen ist. Insgesamt wurden knapp 205 Mio. € in der baden-württembergischen Landeshauptstadt investiert, was Stuttgart im Vergleich der A-Städte immerhin einen Mittelfeldplatz sichert und die Standortunabhängigkeit des schwierigen Investmentmarktumfelds unterstreicht. Im Jahr 2021 wurde während der Corona-Krise im ersten Quartal ein vergleichbar moderates Zwischenresultat (248 Mio. €) erzielt, zum Jahresende jedoch ein gutes Gesamtergebnis vermeldet. Dies zeigt, dass sich die Vorzeichen im Jahresverlauf durchaus verändern können - Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Rahmenbedingungen dies auch zulassen. Die sich fortsetzende Preisfindungsphase spiegelt sich neben dem Investmentvolumen vor allem auch in der geringen Anzahl der Deals wider. Auch hier stellt der Stuttgarter Markt jedoch keine Ausnahme dar.

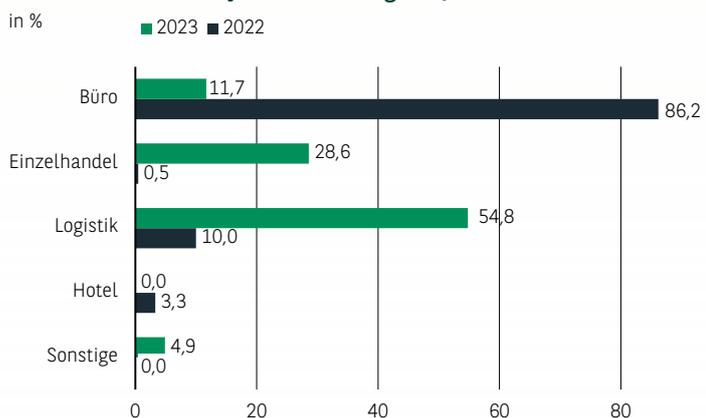
## Investments nach Größenklassen in Stuttgart Q1



## ➤ WENIGE VERKÄUFE, ZWEITGRÖSSTE KATEGORIE BESTIMMEND

Dadurch, dass im laufenden Jahr bislang nur vereinzelte Transaktionen registriert werden konnten, sind nach den ersten drei Monaten lediglich zwei der insgesamt fünf Größenkategorien besetzt. Hierbei verteilt sich der Umsatz zu knapp 76 % auf Investments zwischen 50 und 100 Mio. € und zu gut 24 % auf Verkäufe zwischen 10 und 25 Mio. €.

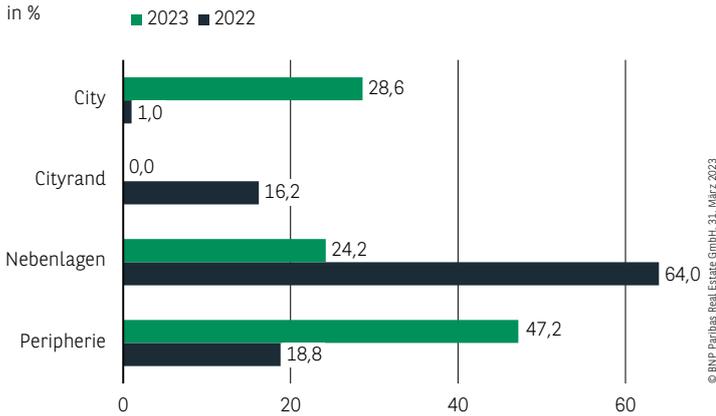
## Investments nach Objektart in Stuttgart Q1



## ➤ VERTEILUNG AUF DIE OBJEKTARTEN BISLANG UNGEWÖHNLICH

Bei den wenigen in die Auswertung miteingeflossenen Investmentdeals haben bisher Logistik- und Einzelhandelsimmobilien den entscheidendsten Ausschlag gegeben. Hierbei hat der Verkauf des Bauknecht Business Parks in Fellbach als einer der bundesweit größten Logistik-Deals der letzten drei Monate maßgeblich zu einem Umsatzanteil von knapp 55 % in diesem Segment beigetragen. Bei den Retail-Investments (anteilig fast 29 %) ist der Verkauf des Galeria-Objekts in der Eberhardtstraße in der Stuttgarter Innenstadt zu nennen, bei dem die Stadt das Vorkaufsrecht gezogen hat, um das Areal perspektivisch neu zu entwickeln. Deutlich unterrepräsentiert sind bislang dagegen die Büro-Investments, die zum Ende des ersten Quartals lediglich knapp 12 % zum Gesamtvolumen beisteuern konnten.

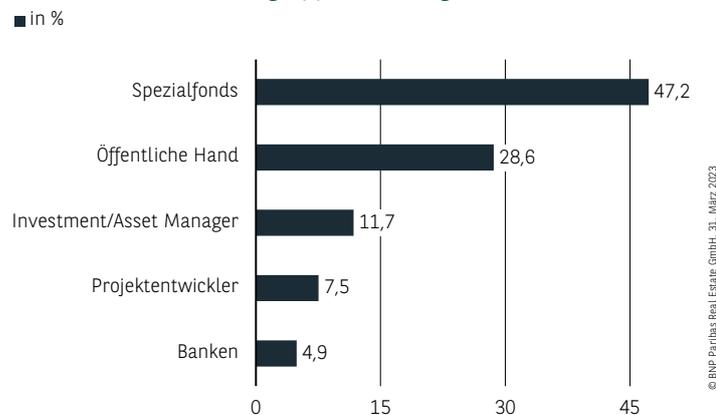
**Investments nach Lage in Stuttgart Q1**



**PERIPHERIE IN DER ZWISCHENBILANZ IN FÜHRUNG**

Passend zur Verteilung des Investmentvolumens auf die Objektarten und die beiden größeren Investments im Logistik- und im Retail-Sektor waren die Peripherie und die City im ersten Quartal die umsatzstärksten Teillagen innerhalb des Stuttgarter Marktgebiets. Hierbei entfiel zum Jahresbeginn gut 47 % auf die peripheren- und knapp 29 % des Ergebnisses auf die zentralen Lagen. Das Fehlen größerer Office-Investments drückt sich vor allem am Cityrand und in den Nebenlagen aus: Während am Cityrand bisher keine nennenswerten Transaktionstätigkeiten registriert werden konnte, wurden in den Nebenlagen weitere gut 24 % des Umsatzes generiert. Wie wichtig diese beiden Teilmärkte für den Stuttgarter Investmentmarkt sind, wird dadurch unterstrichen, dass in den letzten fünf Jahren durchschnittlich knapp 70 % des Investmentumsatzes hier verortet war.

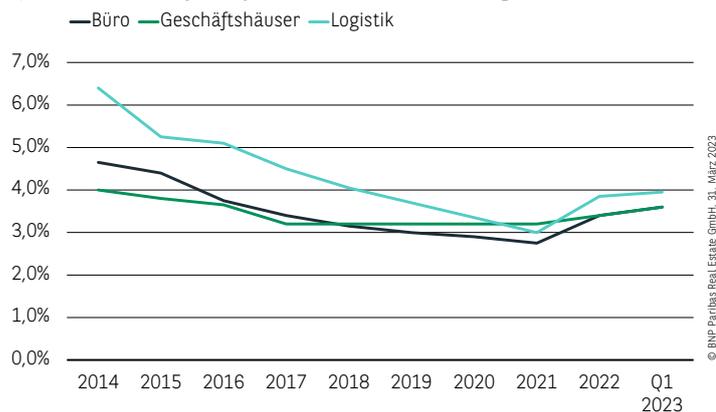
**Investments nach Käufergruppen in Stuttgart Q1 2023**



**GROSSDEALS DURCH SPEZIALFONDS UND ÖFFENTLICHE HAND**

Die wenigen registrierten Deals im ersten Quartal verteilen sich auf ganz unterschiedliche Anleger, sodass die Verteilung des Investmentvolumens auf die Käufergruppen bisher jeweils auf einzelnen Transaktionen fußt. Am Marktgeschehen beteiligt waren hierbei in erster Linie Spezialfonds, die auf einen Umsatzanteil von gut 47 % kommen und die öffentliche Hand (knapp 29 %), die für den Kauf des Galeria-Objekts in der Stuttgarter City verantwortlich zeichnete. In den letzten drei Monaten in Stuttgarter Gewerbeobjekte investiert haben zudem auch Investment/Asset Manager, die mit weiteren fast 12 % repräsentiert sind sowie Projektentwickler und Banken mit Anteilen von knapp 8 % bzw. etwa 5 %. Bezogen auf die Herkunft der Käufer wurden die Investmentaktivitäten bislang von inländischen Investoren dominiert.

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Stuttgart Q1**



**RENDITEN LEGEN AUCH IM ERSTEN QUARTAL WEITER ZU**

Das nach wie vor angespannte Finanzierungsumfeld spiegelt sich zudem auch in der Renditeentwicklung wider. Mit den erneuten Leitzinserhöhungen der großen Notenbanken im ersten Quartal haben auch die Preise weiter nachgegeben und die Renditen leicht angezogen. Für Büroobjekte beläuft sich die aktuelle Netto-Spitzenrendite auf 3,60 %, was einem Anstieg um 20 Basispunkte gegenüber dem Jahresende 2022 entspricht. Gleiches gilt für Premium-Highstreet-Assets (ebenfalls 3,60 %), die damit weiterhin auf Augenhöhe mit den Office-Investments liegen. Core-Logistikimmobilien notieren aktuell bei 3,95 % (+ 10 bps).

**PERSPEKTIVEN**

Das verhaltene Transaktionsgeschehen auf den Investmentmärkten hat auch vor Stuttgart nicht Halt gemacht. Hierbei ist vor allem das Fehlen größerer Office-Investments ausschlaggebend, die in der baden-württembergischen Landeshauptstadt traditionell über hohe Marktanteile verfügen. Unter der Voraussetzung sich verbessernder Rahmenbedingungen ist jedoch auch für Stuttgart wieder von einem positiveren Marktsektiment 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.