



At a Glance **Q3 2023**

INVESTMENTMARKT STUTT GART

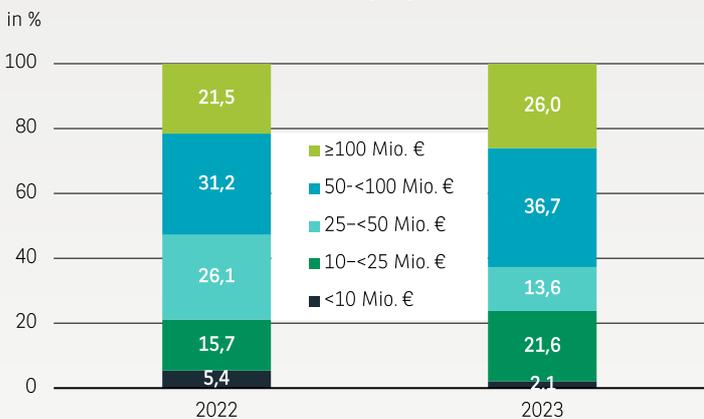
Investitionsvolumen



➤ AUCH IN Q3 NUR MODERATES TRANSAKTIONSGESCHEHEN

Der Stuttgarter Investmentmarkt zeigte auch im Verlauf des dritten Quartals keine nachhaltige Belebung. Nach den ersten neun Monaten des Jahres steht ein Transaktionsvolumen von lediglich 561 Mio. € zu Buche, womit das Vorjahresresultat um 48 % und der langjährige Durchschnitt um rund 47 % unterschritten wurde. Die baden-württembergische Landeshauptstadt steht mit dieser Entwicklung jedoch nicht alleine dar. Das Marktgeschehen ist aktuell flächendeckend vom herausfordernden Finanzierungsumfeld sowie der gesamtwirtschaftlichen Gemengelage geprägt. Im Vergleich mit den übrigen A-Städten liegt Stuttgart beim investierten Volumen zwar auf dem vorletzten Platz, verzeichnet jedoch im Vergleich zu den Vorjahren die geringsten prozentualen Einbußen. Die im bisherigen Jahresverlauf mit Abstand größte und einzige registrierte Transaktion im dreistelligen Millionenbereich auf dem Stuttgarter Investmentmarkt stellt der Verkauf der Calwer Passage im zweiten Quartal dar. Verkäufe von anteilig eingerechneten Immobilien innerhalb größerer Portfolios konnten derweil noch nicht registriert werden, womit das gesamte Resultat auf Einzeldeals fußt.

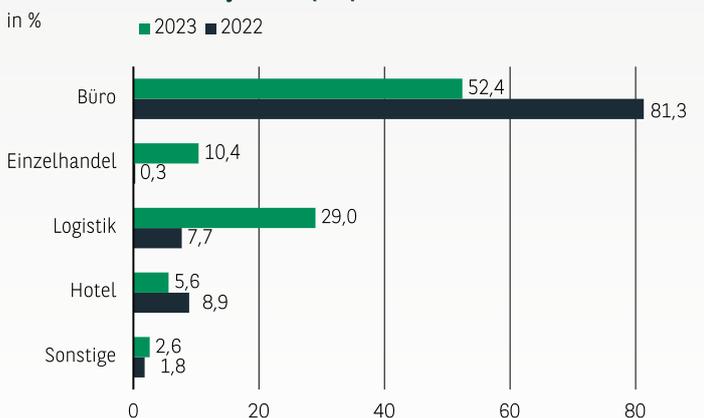
Investments nach Größenklassen Q1-Q3



➤ WENIGE GROSSDEALS BESTIMMEN MARKTGESCHEHEN

Durch die aktuell vergleichsweise niedrige Transaktionsanzahl beeinflussen einige wenige Einzeldeals die Verteilung der Investments nach Größenklassen spürbar. So entfällt mit rund 63 % ein außergewöhnlich hoher Anteil auf Deals oberhalb der 50-Mio.-€-Marke. Absolut gesehen liegen die in diesem Segment registrierten 352 Mio. € nichtsdestotrotz rund ein Drittel unterhalb des langjährigen Durchschnitts. Während Transaktionen im Bereich <10 Mio. € mit anteilig 2 % nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen, tragen die mittleren Größenklassen von 10 bis 50 Mio. € rund 35 % zum Ergebnis bei.

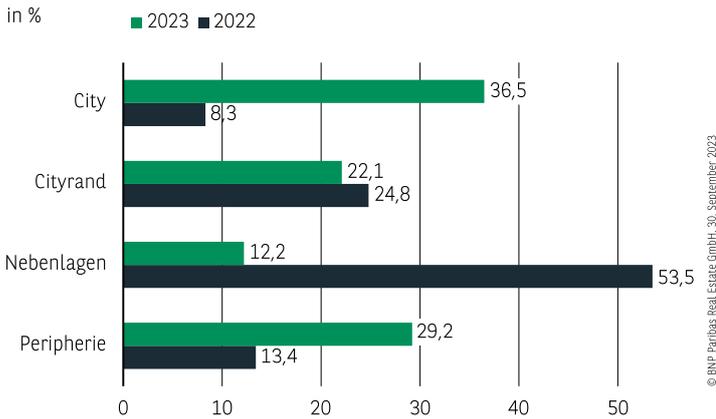
Investments nach Objektart Q1-Q3



➤ LOGISTIKOBJEKTE MIT ÜBERDURCHSCHNITTLICHEM VOLUMEN

Die Verteilung des Umsatzes auf die einzelnen Objektarten wird mit großem Abstand von Büroobjekten (anteilig rund 52 %) angeführt, was nicht zuletzt auf die Calwer Passage zurückzuführen ist, die den Großteil ihrer Mieteinnahmen mit Büronutzungen generiert. Auf dem zweiten Rang folgen Logistikobjekte, die 29 % beitragen. Mit insgesamt gut 163 Mio. € kommt die Assetklasse im langjährigen Vergleich (94 Mio. €) sogar auf einen deutlich überdurchschnittlichen Wert. Größter registrierter Deal der Objektart ist der Erwerb des Bauknecht Business Parks durch Quantum für einen Spezialfond. Während Einzelhandelsimmobilien mit gut 10 % ebenfalls einen zweistelligen Umsatzbeitrag leisten, entfallen auf Hotels bislang lediglich 6 %.

Investments nach Lage Q1-Q3

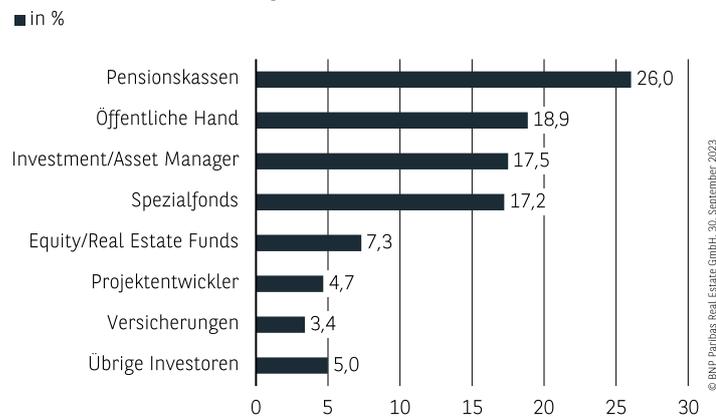


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

CITY UND PERIPHERIE ÜBERPROPORTIONAL BETEILIGT

Bis Ende September wurden rund 205 Mio. € in den Stuttgarter Citylagen investiert, wodurch sie das Lage-Ranking mit einem Umsatzanteil von knapp 37 % anführen. Maßgeblich verantwortlich für das starke Abschneiden ist neben dem Verkauf der Calwer Passage auch die Veräußerung des Galeria-Objekts in der Eberhardstraße an die Stadt Stuttgart, die ihr Vorkaufsrecht für die Liegenschaft zog. Auf Rang 2 folgt die Peripherie, die auf einen Marktanteil von gut 29 % des Transaktionsvolumens kommt. Hierin spiegelt sich vor allem das vergleichsweise hohe Investmentgeschehen der Objektklasse Logistik wider. Während der Cityrand (22 %) ebenfalls die 20%-Marke knackt, sind die üblicherweise von Bürotransaktionen geprägten Nebenlagen aktuell mit nur rund 12 % beteiligt. Mit im Langzeitvergleich niedrigen 68 Mio. € entspricht dies absolut gesehen ihrem bisher schwächsten je registrierten Resultat.

Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2023

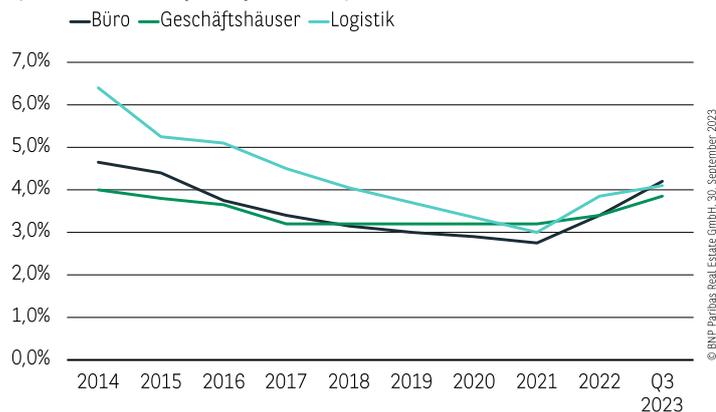


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

PENSIONSKASSEN AN DER SPITZE

Zum Ende des dritten Quartals können für insgesamt vier Käufergruppen Umsatzanteile im zweistelligen Prozentbereich vermeldet werden. An der Spitze des Rankings stehen Pensionskassen mit anteilig 26 %, was vor allem auf den Kauf der Calwer Passagen durch die Versicherungskammer Bayern zurückgeht. Auf dem zweiten Platz liegt mit einem ungewöhnlich hohen Anteil von rund 19 % die öffentliche Hand. Nicht nur in Stuttgart ist in jüngster Zeit immer häufiger zu beobachten, dass Kommunen insbesondere in innerstädtischen Lagen ihr Vorkaufsrecht geltend machen, um die Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele besser steuern zu können. Komplettiert wird das Treppchen von Investment/Asset Managern, die mit anteilig 17,5 % nur knapp vor den Spezialfonds (17 %) liegen.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

AUFWÄRTSTREND BEI DEN RENDITEN GEHT WEITER

Vor dem Hintergrund der abermaligen Zinserhöhungen der großen Notenbanken sind auch die Renditen in allen Assetklassen weiter gestiegen. So hat die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte gegenüber dem Vorquartal noch einmal um 30 Basispunkte auf nun 4,20 % zugelegt. Während für die Objektart Logistik ein Plus von 10 Basispunkten auf nun 4,10 % zu Buche steht, ist der Anstieg für innerstädtische Geschäftshäuser mit Plus 5 Basispunkten auf jetzt 3,85 % vergleichsweise moderat.

PERSPEKTIVEN

Da sich die Rahmenbedingungen im Schlussquartal kaum wesentlich ändern werden, ist in den letzten drei Monaten des Jahres nicht mit einer umfangreichen Marktbelebung zu rechnen. Entsprechend ist ein weiterer Renditeanstieg bis Jahresende wahrscheinlich. Mit einer an Schwung gewinnenden Gesamtwirtschaft und dem Abschluss des Zinserhöhungszyklus dürfte allerdings spätestens Mitte 2024 wieder eine spürbare Beschleunigung bei den Investmenttransaktionen einsetzen.

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.