

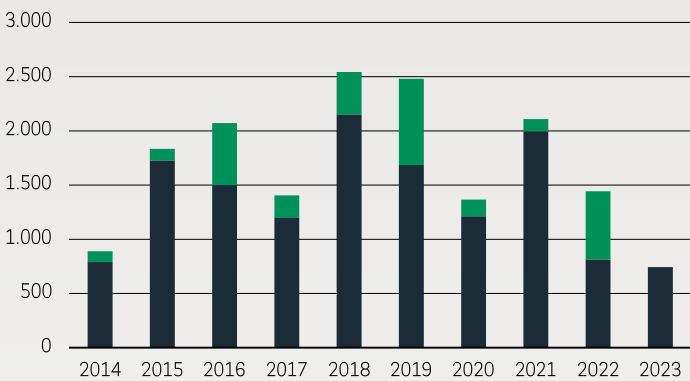


At a Glance **Q4 2023**

# INVESTMENTMARKT STUTTGART

## Investitionsvolumen

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



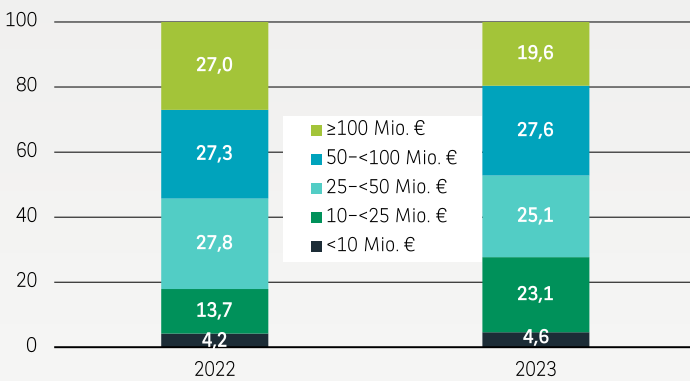
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

## ➤ INVESTMENTUMSATZ DEUTLICH UNTER 1 MRD. €

Die moderaten Umsätze der ersten drei Quartale haben auch in den letzten drei Monaten des Jahres keine nachhaltige Belegung erfahren. Mit einem Gesamtergebnis von nur 744 Mio. € erzielt der Stuttgarter Markt das schwächste Resultat der letzten zehn Jahre. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Rückgang um gut 48 %. Der zehnjährige Schnitt wurde sogar um fast 56 % verfehlt. Unter strukturellen Gesichtspunkten bemerkenswert ist aber, dass der Umsatz nur aus Einzeldeals resultiert, wohingegen noch keine nennenswerten Portfolioverkäufe erfasst werden konnten, von denen der Stuttgarter Markt anteilig profitiert hätte. Im letzten Jahr flossen dagegen rund 630 Mio. € in anteilige Paketverkäufe, insbesondere im Zusammenhang mit der Mehrheitsübernahme der alstria durch Brookfield. Betrachtet man nur die Einzeltransaktionen, liegt der Umsatz nur 8,5 % niedriger als 2022. Das ist der mit Abstand geringste Umsatzverlust aller großen deutschen Standorte. Trotzdem bleibt es ein schwaches Ergebnis, das vor allem darauf zurückzuführen ist, dass kaum Großdeals abgeschlossen wurden. Den einzigen Deal im dreistelligen Millionenbereich stellt der Verkauf der Calwer Passage dar.

## Investments nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

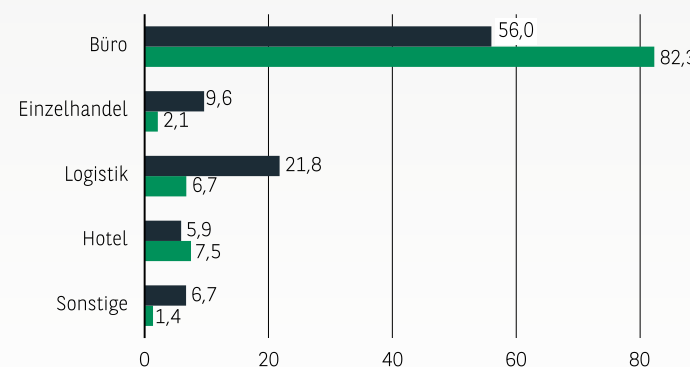
## ➤ RELATIV HOMOGENE VERTEILUNG AUF DIE GRÖSSENKLASSEN

Im Vergleich zu vielen anderen Städten weist Stuttgart traditionell eine relativ ausgeglichene Verteilung bei den Größenklassen auf. Dies hat sich trotz des geringen Umsatzes auch 2023 wieder bestätigt. Der Umsatzanteil der drei Klassen zwischen 10 und 100 Mio. € liegt jeweils zwischen 23 und 28 % und weicht damit nur leicht von den Durchschnittswerten der letzten zehn Jahre ab. Am stärksten beteiligt sind üblicherweise Großdeals im dreistelligen Millionenbereich (rund 30 %), die dieses Jahr allerdings nur auf knapp 20 % kommen. Zu berücksichtigen ist hierbei außerdem, dass sich dahinter lediglich ein Abschluss verbirgt, nämlich der Verkauf der Calwer Passage.

## Investments nach Objektart

in %

■ 2023 ■ 2022

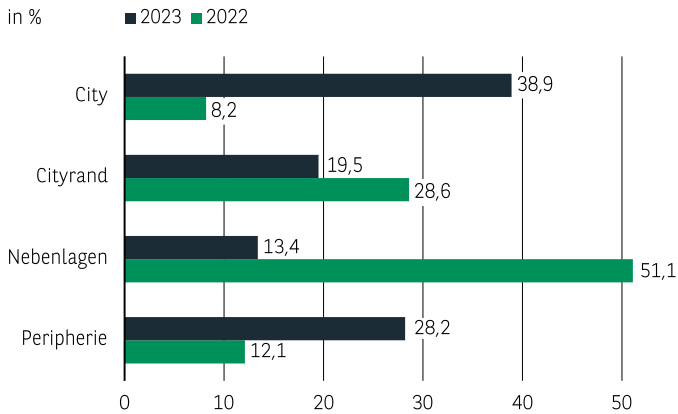


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

## ➤ BÜROOBJEKTE TROTZ RÜCKGANG KLAR AN DER SPITZE

Über die Hälfte des Transaktionsvolumens (56 %) wurde in Büroobjekte investiert, wobei sich das Volumen vor allem aus kleinen und mittleren Abschlüssen mit einem Durchschnittspreis von knapp 20 Mio. € speist. Damit liegt der Anteil nur leicht (7 Basispunkte) unter dem langjährigen Schnitt. Auf Platz zwei finden sich Logistikimmobilien, die auf fast 22 % kommen. Sowohl relativ als auch absolut betrachtet wurde in diese Assetklasse spürbar mehr investiert als im Vorjahr. Auch Retail-Objekte konnten ihr absolutes Volumen steigern und tragen knapp 10 % zum Ergebnis bei. Weniger angelegt wurde dagegen in Hotels, die mit fast 6 % am Umsatz beteiligt sind.

**Investments nach Lage**

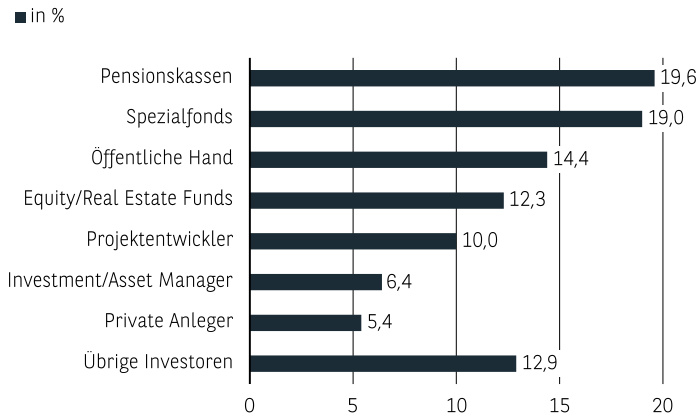


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

**CITY MIT ÜBERPROPORTIONALEM UMSATZANTEIL**

Die Stuttgarter City trägt in der Regel deutlich weniger zum Investmentumsatz bei als in anderen großen Städten. Mitverantwortlich hierfür ist auch das sehr begrenzte Grundstücksangebot, sodass nur wenige Neuentwicklungen auf den Markt kommen. Mit knapp 39 % konnten sich die Citylagen 2023 allerdings an die Spitze setzen, wofür in großem Umfang der Verkauf der Calwer Passage verantwortlich ist. Auf Rang zwei folgt die Peripherie, die gut 28 % zum Gesamtumsatz beisteuert. Erheblich weniger als üblich entfällt auf die Nebenlagen mit lediglich 13 %. In diesem geringen Anteil spiegelt sich die für Büro-Transaktionen besonders schwierige und langwierige Preisfindungsphase wider.

**Investments nach Käufergruppen 2023**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

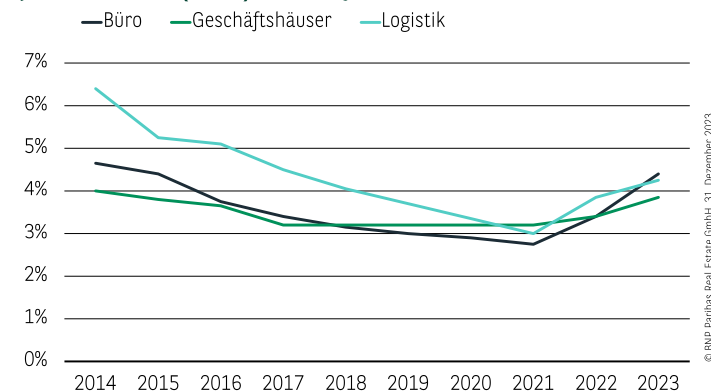
**VIELE KÄUFERGRUPPEN AM MARKTGESCHEHEN BETEILIGT**

Die vergleichsweise kleinteilige Objektstruktur bei vielen Verkäufen hat dazu beigetragen, dass eine breite Palette von Käufern am Markt aktiv war. Insgesamt kommen fünf Anlegergruppen auf zweistellige Umsatzanteile, die zusammen für rund drei Viertel des Ergebnisses verantwortlich zeichnen. Knapp an der Spitze liegen Pensionskassen mit knapp 20 %. Nur unwesentlich weniger haben Spezialfonds investiert, die auf einen Anteil von 19 % kommen. Den dritten Rang sicherte sich die öffentliche Hand, die gut 14 % beisteuert. Vervollständigt wird die Führungsgruppe von Equity/Real Estate Funds mit gut 12 % sowie Projektentwicklern, deren Anteil sich auf 10 % beläuft.

**PREISE WEITER LEICHT GESUNKEN**

Analog zu allen anderen Standorten sind die Preise im vierten Quartal noch einmal gesunken. Verantwortlich dafür sind die zu Beginn des Quartals noch erfolgten Leitzinserhöhungen der Notenbanken, die zu steigenden Renditen geführt haben. Die Netto-Spitzenrendite für Büros ist um weitere 20 Basispunkte auf jetzt 4,40 % geklettert. Auch die Logistikrenditen haben noch einmal um 15 Basispunkte auf 4,25 % angezogen. Anders stellt sich die Situation bei innerstädtischen Geschäftshäusern dar, wo die Spitzenrenditen sich mit 3,85 % stabil zeigten.

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

**PERSPEKTIVEN**

Der Konjunkturaufschwung wird nach den neuesten Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute, anders als noch Mitte 2023 erwartet, vermutlich nur langsam und auf vergleichsweise niedrigem Niveau einsetzen. Deshalb dürften auch die Vermietungsmärkte nur langsam an Schwung gewinnen, sodass ihr Rückenwind für die Investmentmärkte überschaubar ausfallen wird. Positiv zu werten ist aber, dass die Preisfindungsphase abgeschlossen sein dürfte und der Zinsgipfel voraussichtlich erreicht ist. Dies bietet deutlich mehr Planungssicherheit und neue Einstiegschancen für Investoren. Vor diesem Hintergrund spricht vieles dafür, dass der Investmentumsatz etwas steigen sollte, wobei sich der Aufwärtstrend im zweiten Halbjahr spürbar beschleunigen könnte.

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.