

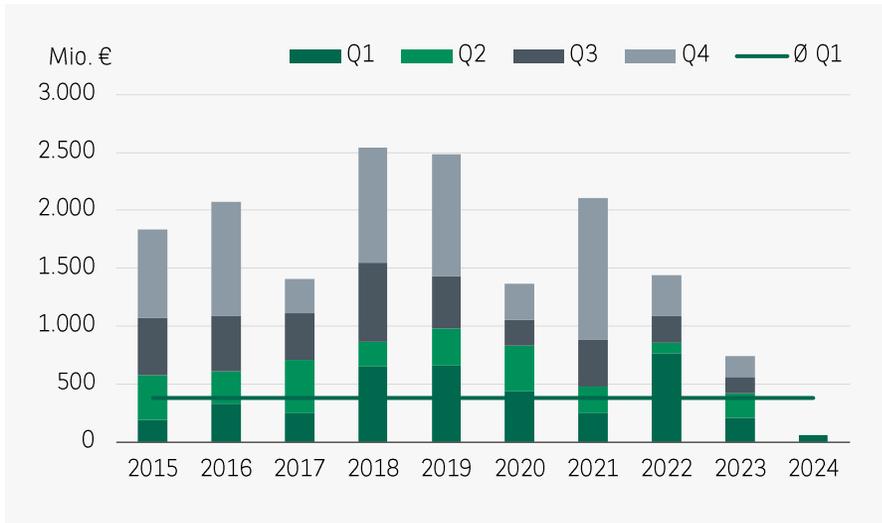


STUTTGART

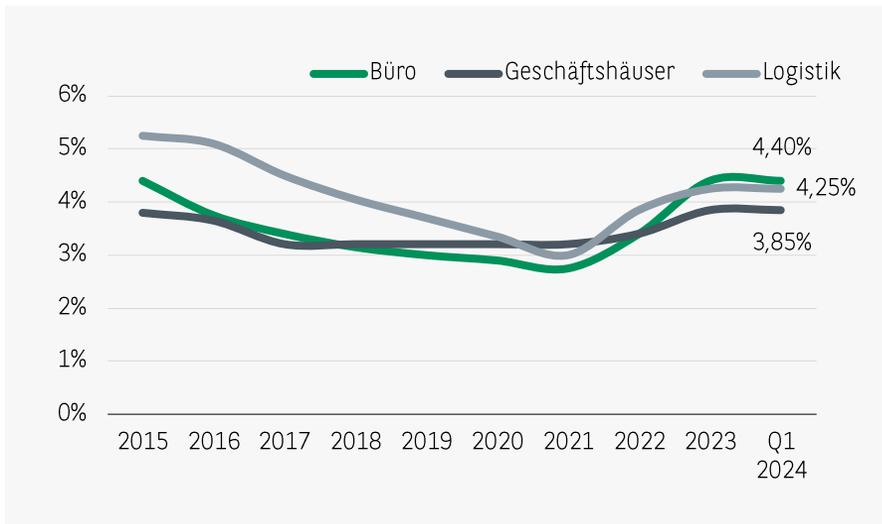
# REPORT INVESTMENTMARKT

Q1 2024

## Entwicklung des Investmentvolumens



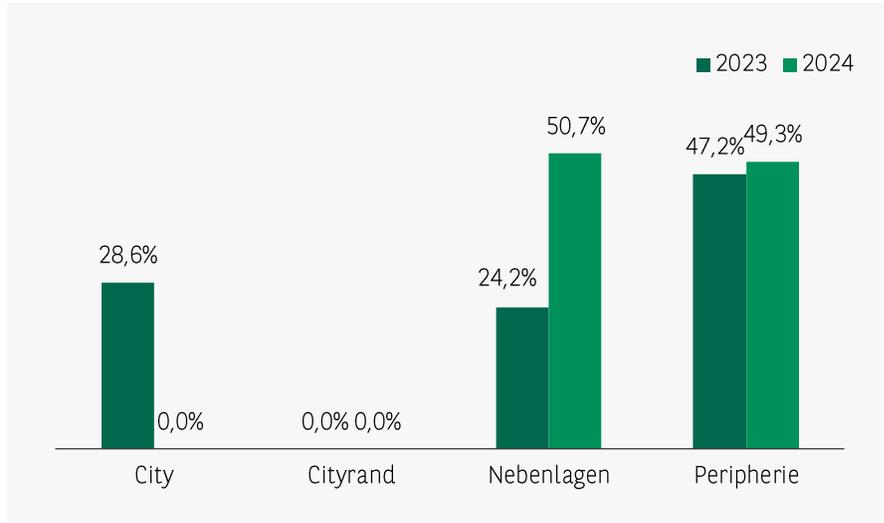
## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



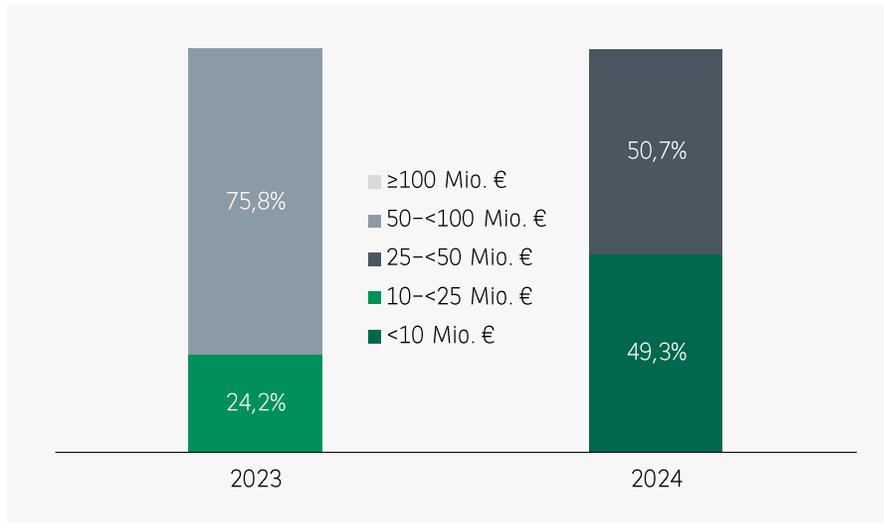
## STABILISIERUNG DER SPITZENRENDITEN

- In den ersten drei Monaten im Jahr 2024 prägen weiterhin herausfordernde Finanzierungsbedingungen, ein schwaches konjunkturelles Umfeld und wirtschaftliche Unsicherheiten die Marktaktivitäten auf den gewerblichen Investmentmärkten in Deutschland. Daher ist es nicht verwunderlich, dass das Transaktionsvolumen auf dem Stuttgarter Investmentmarkt im ersten Quartal 2024 im Vorjahres- sowie auch im langjährigen Vergleich unterdurchschnittlich ausgefallen ist. Mit einem Investmentvolumen von rund 61 Mio. € wurde das schwächste Ergebnis unter den A-Städten vermeldet. Während Frankfurt, Hamburg, Köln und München eine deutliche Ergebnissteigerung gegenüber dem Vorjahresquartal vorweisen können, kann Stuttgart somit nicht an das vergleichsweise solide Vorjahresquartal anknüpfen.
- Den mit Abstand größten Deal kann der Entwickler von Industrie- und Logistikimmobilien CTP in Stuttgart-Feuerbach vermelden. Das erworbene Mahle-Behr-Areal soll zu einem High-Tech-Industriepark weiterentwickelt werden.
- Gegenüber dem vierten Quartal 2023 blieben die Spitzenrenditen jeweils unverändert. Büroimmobilien rentieren aktuell zu 4,40 %, während für Logistikimmobilien 4,25 % und für Geschäftshäuser 3,85 % angesetzt werden.

## Investments nach Lage Q1



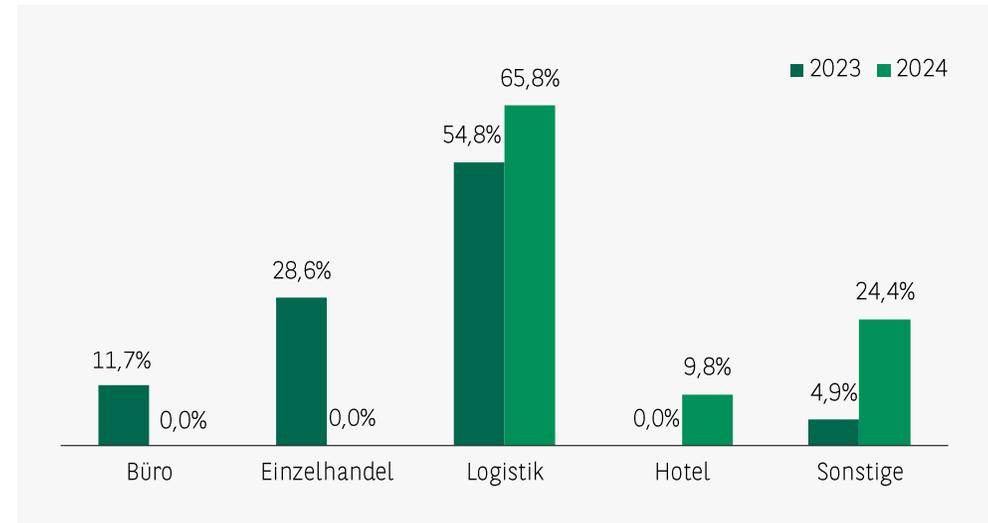
## Investments nach Größenklassen Q1



## ÜBERDURCHSCHNITTLICHER UMSATZ IM LOGISTIKSEGMENT

- Knapp zwei Drittel des Investmentvolumens gehen auf das Logistiksegment zurück. Das Resultat von 40 Mio. € notiert leicht über dem langjährigen Durchschnitt (39 Mio. €). Jedoch ist dies auf nur zwei Deals zurückzuführen. Derweil konnten für Einzelhandel und Büro noch keine Transaktionen verzeichnet werden.
- Bis dato konnten keine Transaktionen in der City und im Cityrand registriert werden. Auch die Nebenlagen (rund 31 Mio. €) und die Peripherie (rund 30 Mio. €) verfehlen jeweils um 79 % bzw. 63 % den langjährigen Durchschnitt.
- Nicht untypisch für die aktuelle Marktlage ist die Kleinteiligkeit des Marktes. So wurde im Segment kleiner Deals (bis 10 Mio. €) mit 30 Mio. € ein überdurchschnittliches Ergebnis verzeichnet, wohingegen im Segment größerer Investments über 50 Mio. € bislang noch keine Transaktionen abgeschlossen wurden.

## Investments nach Objektart Q1



## PERSPEKTIVEN

- Der Stuttgarter Investmentmarkt blickt auf einen antriebsschwachen Jahresstart 2024 zurück, welcher durch eine geringe Anzahl an Transaktionen und einen eher kleinteilig strukturierten Markt gekennzeichnet ist. Im Fahrwasser des bundesweit schwierigen Finanzierungsumfeldes und der makroökonomischen Unsicherheiten fällt damit das Q1-Ergebnis am Stuttgarter erwartungsgemäß schwach aus.
- In Anbetracht der noch vorhandenen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten und der strukturellen Veränderungen im Bürosegment ist im weiteren Jahresverlauf noch eine gewisse Zurückhaltung unter Investoren auch am Stuttgarter Investmentmarkt das wahrscheinlichste Szenario. Einhergehend mit den zu erwartenden Zinssenkungen in der zweiten Jahreshälfte und einem wieder spürbaren konjunkturellen Rückenwind dürfte sich aus heutiger Sicht jedoch das Transaktionsgeschehen auf dem Stuttgarter Investmentmarkt wieder sukzessive aber signifikant beleben.
- Wenngleich das schwache Ergebnis aus den ersten drei Monaten noch keine starke Indikation für das Gesamtjahr darstellen kann, erscheint das Erreichen des vergleichsweise sehr soliden Vorjahresergebnisses (744 Mio. €) zum Jahresende 2024 eher unwahrscheinlich. Nichtsdestotrotz sprechen der starke Branchenmix und die gesunden Fundamentaldaten des Wirtschaftsstandortes dafür, dass Stuttgart kurz- bis mittelfristig wieder den Anschluss an die übrigen A-Standorte zurückgewinnen kann.

## Kennzahlen Investmentmarkt Stuttgart

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	205	61	-70,1%
Portfolioanteil (%)	0,0%	11,3%	11,3%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	0,0%	0,0%-Pkte
Anteil Büro (%)	11,7%	0,0%	-11,7%-Pkte
Anteil Citylagen (%)	28,6%	0,0%	-28,6%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	0,0%	78,9%	78,9%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	3,60%	4,40%	0,8%-Pkte
Geschäftshäuser (%)	3,60%	3,85%	0,3%-Pkte
Logistik (%)	3,95%	4,25%	0,3%-Pkte

## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Lautenschlagerstraße 22 | 70173 Stuttgart

Tel. +49 (0)711-21 47 80-50

Dieser Report 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 Report 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: 31.03.2024  
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ▶  
ERFAHREN