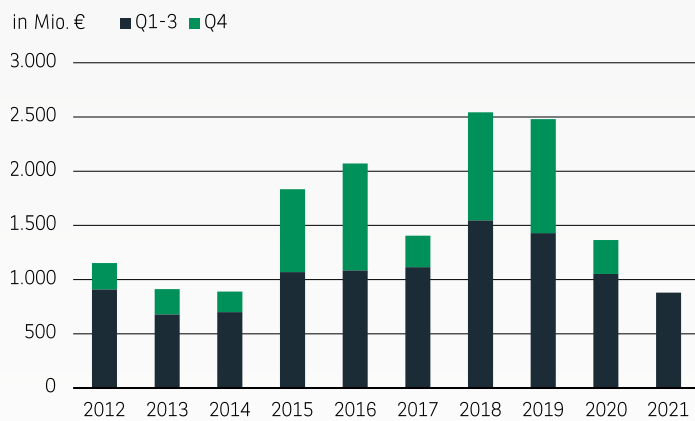




At a Glance **Q3 2021**

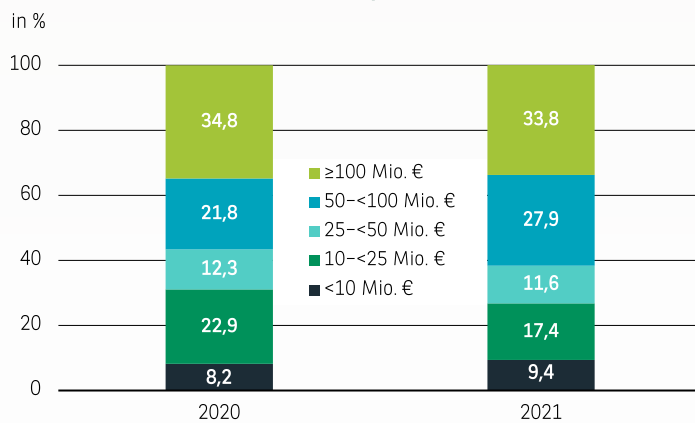
# INVESTMENTMARKT STUTTGART

## Investitionsvolumen



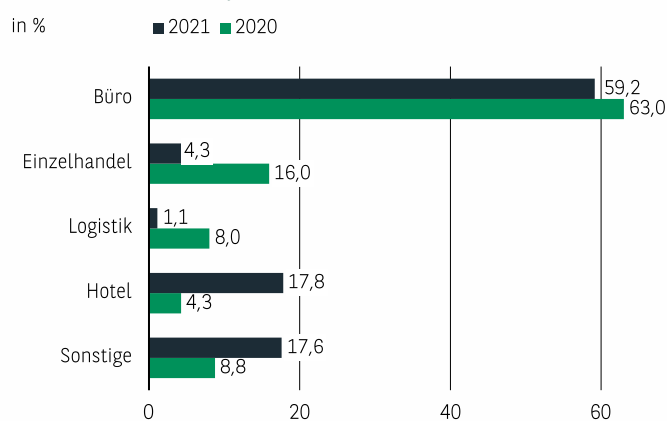
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

## Investments nach Größenklassen Q1-3



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

## Investments nach Objektart Q1-3



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

### INVESTMENTVOLUMEN NOCH LEICHT UNTERSCHNITTLICH

Mit einem gewerblichen Investitionsvolumen von rund 880 Mio. € fällt das Ergebnis auf dem Stuttgarter Investmentmarkt auch zum Ende des dritten Quartals nach wie vor leicht unterdurchschnittlich aus. Mit einem Minus von rund 16 % sowohl gegenüber dem Vorjahreswert als auch gegenüber dem 10-Jahresmittel fällt der Abstand jedoch nicht mehr so groß aus wie noch im Vorquartal. Erfreulich ist auch, dass mit dem Verkauf des Bürocampus Vision One in Leinfelden-Echterdingen für rund 160 Mio. € auch im dritten Quartal ein Großabschluss im dreistelligen Millionensegment registriert werden konnte. Darüber hinaus erwarb Union Investment bereits zuvor in einem Forward Deal den im Bau befindlichen Hotelurm am Mailänder Platz in Stuttgart für fast 140 Mio. €. Diese Transaktionen unterstreichen das grundlegend hohe Interesse und das Vertrauen in den Standort, gleichwohl mangelt es in der Breite an einem entsprechenden Angebot. Demzufolge fällt auch die Zahl der erfassten Transaktionen mit nur etwas über 30 unterdurchschnittlich aus.

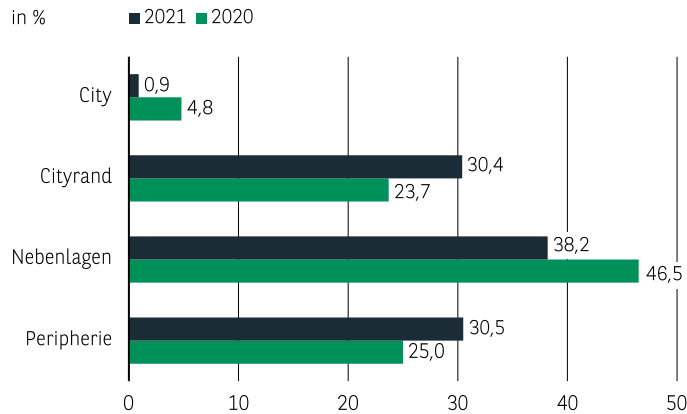
### GRÖSSENKLASSEN IN GRUNDZÜGEN WIE IM VORJAHR

Die Verteilung der Investments nach Größenklassen entspricht mit nur geringen Abweichungen dem Vorjahresergebnis. Nach wie vor ist das Segment über 100 Mio. € mit einem Anteil von knapp 34 % am umsatzstärksten. Auf den zweiten Rang ist jedoch die nächstkleinere Kategorie 50-100 Mio. € mit fast 28 % vorgerückt, in die absolut betrachtet sogar mehr investiert wurde als im Vorjahr. Auf diese Verschiebung ist auch der leichte Anstieg des durchschnittlichen Volumens pro Deal von 23 auf 27 Mio. € zurückzuführen. Assets zwischen 10 und 25 Mio. € tragen weitere 17 % bei, während die Segmente 25-50 Mio. € mit 12 % und unter 10 Mio. € mit 9 % auf ähnliche Beiträge kommen wie zuvor.

### BÜRO-INVESTMENTS IN GEWOHNTER STÄRKE

Büro-Investments können mit rund 59 % des Volumens wie gewohnt das Gros der Nachfrage auf sich vereinen, während bei den in den Vorjahren noch starken Einzelhandelsinvestments die Auswirkungen der Corona-Pandemie zu sehen sind: Ihr Anteil ist auf 4 % gefallen. Ebenfalls unterdurchschnittlich fällt der Beitrag von Logistikimmobilien mit nur 1 % aus. Ursächlich hierfür ist jedoch weniger die Nachfrageseite als das geringe Angebot. Ein außergewöhnlich hoher Anteil - befeuert vom Verkauf des Hotelurms am Mailänder Platz - entfällt dagegen mit rund 18 % auf Hotel-Investments. Weitere 18 % stellt die Sammelkategorie Sonstige, die neben Entwicklungsgrundstücken auch Mixed-Use-Immobilien umfasst.

**Investments nach Lage Q1-3**

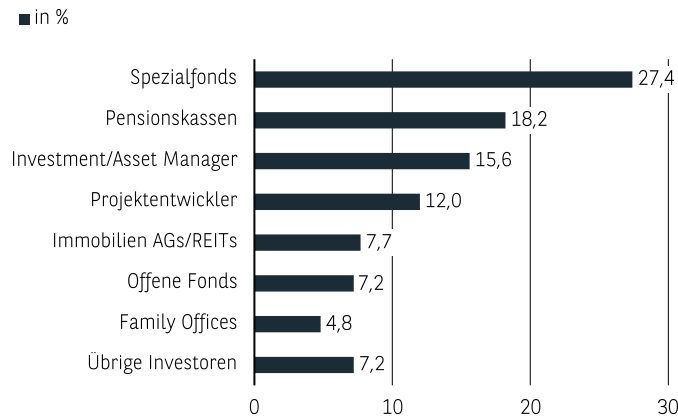


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

**➤ BEGRENZTES ANGEBOT IN DER CITY**

Aufgrund des relativ begrenzten Angebots in den zentralen Lagen entspricht die Verteilung der Investments auf das Marktgebiet wie auch im Vorjahr nicht der tatsächlichen Nachfrage. So ist die City mit nur 1 % des Volumens vertreten, während die Nebenlagen, zu denen Standorte wie Vaihingen und Leinfelden-Echterdingen zählen, mit 38 % des Investitionsvolumens in Führung liegen. Einen nicht unerheblichen Beitrag für diese Positionierung leistete der eingangs erwähnte Verkauf des Bürocampus Vision One in Leinfelden-Echterdingen. Nichtsdestotrotz entfallen auf diese Teilmärkte aber auch zahlenmäßig mit Abstand am meisten Abschlüsse. Ebenfalls stark vertreten sind die Peripherie (u. a. Böblingen, Sindelfingen, Leonberg und Ludwigsburg) und der Cityrand mit jeweils ca. 30,5%.

**Investments nach Käufergruppen Q1-3 2021**

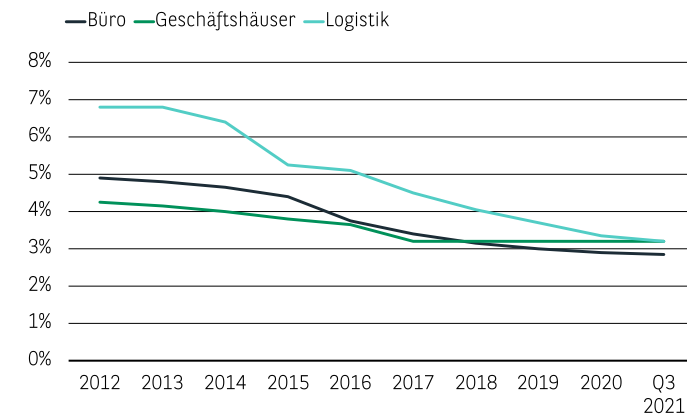


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

**➤ SPEZIALFONDS KÄUFER NR. 1**

Wie im Vorjahr setzen sich Spezialfonds an die Spitze der Käufergruppen. Mit nur wenigen, dafür jedoch teils großvolumigen Transaktionen steuern sie über ein Viertel des Volumens (27 %) bei. Mit deutlichem Abstand folgen Pensionskassen mit einem Beitrag von gut 18 % sowie Investment/Asset Manager mit knapp 16 %. Projektentwickler haben sich eine Vielzahl von Entwicklungsgrundstücken gesichert und kommen mit 12 % ebenfalls auf einen zweistelligen Anteil. Ihr Investitionsvolumen beläuft sich auf insgesamt über 100 Mio. €, was auch im langjährigen Vergleich viel ist und vom hohen Vertrauen in die positive Marktentwicklung zeugt. Weitere 8 % entfallen auf Immobilien AGs/REITs sowie gut 7 % auf offene Fonds. Ausländische Investoren sind mit rund 24 % zwar etwas stärker vertreten als im Vorjahreszeitraum, aber im längeren Vergleich noch unterrepräsentiert.

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

**➤ WEITERER RÜCKGANG DER BÜRO- UND LOGISTIKRENDITEN**

Im Einklang mit dem bundesweiten Trend haben die Netto-Spitzenrenditen für Büros und Logistikimmobilien auch im Stuttgarter Markt noch einmal nachgegeben. Für Büroassets notiert sie nun bei 2,85 % und damit 5 Basispunkte niedriger als im Vorjahr. Im Logistiksegment - dem eindeutigen Gewinner der Coronapandemie - hat die Spitzenrendite im 12-Monatsvergleich sogar um stolze 30 Basispunkte nachgegeben: Sie liegt nun mit 3,20 % gleichauf mit der für Geschäftshäuser, die bereits seit mehreren Quartalen unverändert ist.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Die Rahmenbedingungen für ein gutes Jahresendgeschäft stimmen. Nun muss nur das grundsätzlich hohe Investoreninteresse auf ein entsprechendes Angebot treffen. Dabei dürfte der Mangel an attraktiven Investmentchancen in den zentralen Lagen das Marktgeschehen weiterhin prägen. Das Renditeniveau dürfte sich auf dem niedrigen Level zumindest stabilisieren, und sogar ein weiterer leichter Renditerückgang ist aufgrund der hohen Nachfrage nicht auszuschließen.

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 Speicherung 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: 30.09.2021

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