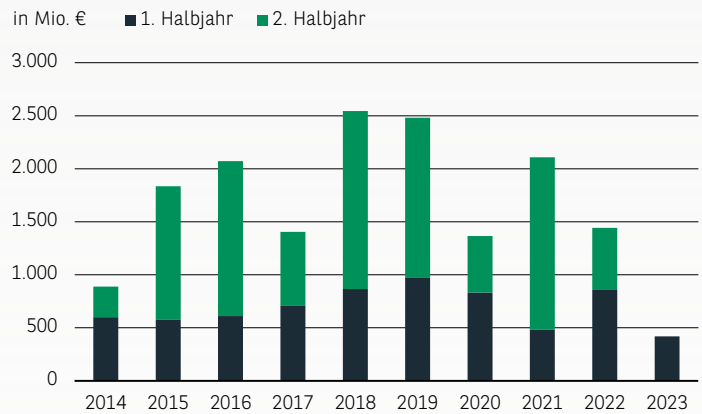




At a Glance **Q2 2023**

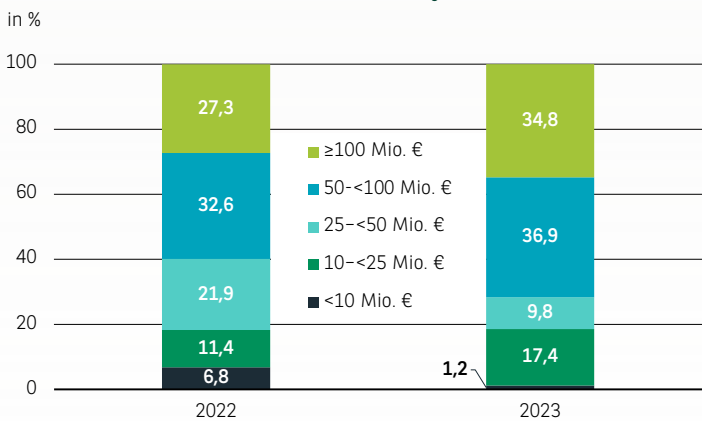
INVESTMENTMARKT STUTTGART

Investitionsvolumen



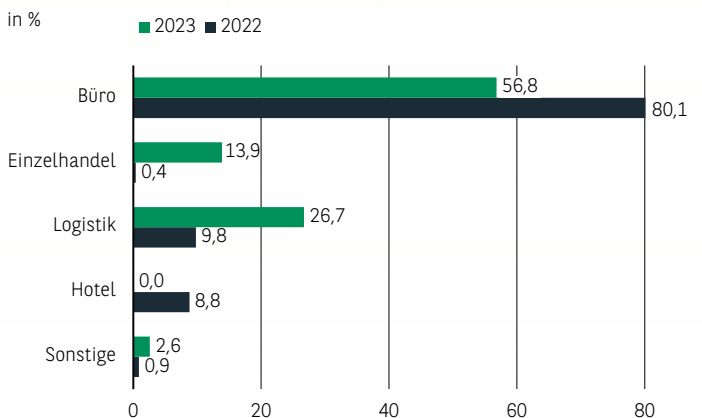
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

Investments nach Objektart 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

➤ MARKT IN BEWEGUNG, JEDOCH NUR MODERATER UMSATZ

Das Marktgeschehen auf dem gewerblichen Investmentmarkt wurde im ersten Halbjahr sowohl bundesweit als auch in den einzelnen Top-Märkten entscheidend durch das herausfordernde Finanzierungsumfeld und die wirtschaftliche Gesamtlage geprägt. Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass das Transaktionsvolumen auf dem Stuttgarter Investmentmarkt in der ersten Jahreshälfte im Vorjahres- sowie auch im langjährigen Vergleich verhältnismäßig niedrig ausgefallen ist. Insgesamt wurden rund 420 Mio. € in der baden-württembergischen Landeshauptstadt investiert, was Stuttgart ein vergleichbares Zwischenergebnis beschert wie den A-Städten Hamburg (464 Mio. €), Düsseldorf (461 Mio. €) und Frankfurt (444 Mio. €), die allesamt Umsätze zwischen 400 und 500 Mio. € erreicht haben. Dies unterstreicht zudem auch die Standortunabhängigkeit des schwierigen Investmentmarktumfelds. Vergleichsweise hoch ausgefallen ist bei einer geringen Anzahl an Transaktionen das durchschnittliche Volumen pro Deal (42 Mio. €), wozu in erster Linie auch der Verkauf der Calwer Passage im zweiten Quartal beitragen konnte.

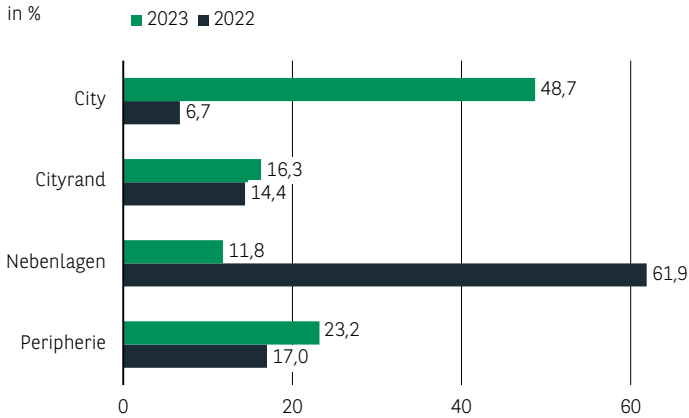
➤ EINZELNE VERKÄUFE ÜBER 50 MIO. € BESTIMMEND

Dadurch, dass im laufenden Jahr bislang insgesamt vergleichsweise wenige Investments registriert werden konnten, haben einzelne Deals einen großen Einfluss auf die Größenklassenverteilung. Hierbei sind die Calwer Passage, die für einen Umsatzanteil von knapp 35 % im dreistelligen Millionenbereich verantwortlich zeichnet, sowie der Bauknecht Business Park und das Galeria-Objekt in der Eberhardstraße bei den Transaktionen zwischen 50 und 100 Mio. € (anteilig fast 37 %) erwähnenswert. Kleinere und mittlere Objekte bis 50 Mio. € sind zusammengenommen mit weiteren gut 28 % beteiligt.

➤ CALWER PASSAGE GEHÖRT ZU DEN TOP-OFFICE-DEALS

Die vorgenannten Großtransaktionen spiegeln sich zudem auch im Ranking der Objektarten wider. Demzufolge kommen Büro-Investments durch die Calwer Passage, die den Großteil ihrer Mieteinnahmen mit Büronutzungen generiert, auf knapp 57 %. Erfreulich ist in diesem Zusammenhang außerdem, dass hiermit eine der bundesweit größten Office-Transaktionen des laufenden Jahres auf den Stuttgarter Investmentmarkt entfällt. Insgesamt erreicht der Umsatz jedoch auch in der traditionell stärksten Assetklasse einen unterdurchschnittlichen Wert. Darüber hinaus tragen Logistikimmobilien mit knapp 27 % einen entscheidenden Umsatzanteil zum Gesamtergebnis bei. Des Weiteren kommen Retail-Investments auf fast 14 %, während Hotel-Verkäufe zur Jahresmitte bislang nicht registriert werden konnten.

Investments nach Lage 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

CITY UND PERIPHERIE MIT HÖCHSTEN ERGEBNISBEITRÄGEN

Gerade in unsicheren Zeiten stehen zentrale Lagen mit nachhaltig guter Standortqualität im Fokus der Anleger. Dies zeigt sich auch auf dem Stuttgarter Investmentmarkt: Knapp 49 % des Umsatzes wurden zur Jahresmitte in den Citylagen getätigt, woran die Calwer Passage und das Galeria-Objekt durch das von der Stadt Stuttgart ausgeübte Vorkaufsrecht der maßgeblich beteiligt waren. Durch diese beiden Großdeals konnte die Stuttgarter Innenstadt darüber hinaus sogar ein überdurchschnittliches Resultat in der Zwischenbilanz erzielen. Das insgesamt verhaltene Marktgeschehen im Segment der Office-Investments drückt sich vor allem am Cityrand (gut 16 %) und in den Nebenlagen (fast 12 %) aus. So wurden in diesen Teilmärkten zwar die meisten Deals registriert, was sich durch das geringe durchschnittliche Volumen pro Verkauf jedoch nicht in hohen Umsätzen niederschlagen konnte. In der Peripherie trägt der Bauchknecht Business Park das Ergebnis, das sich derzeit bei einem Anteil von gut 23 % einordnet.

Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2023

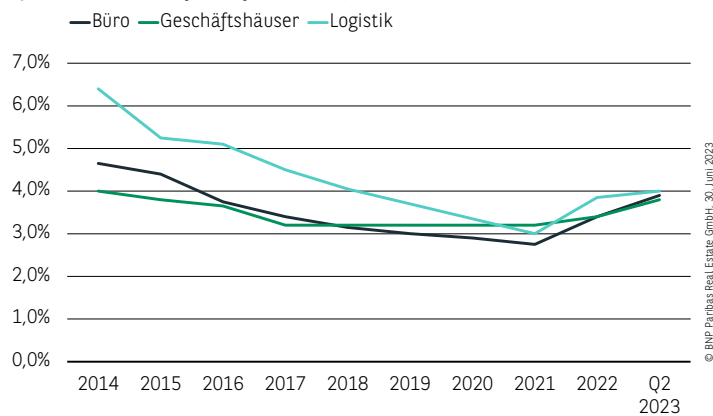


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

ZWEI KÄUFER ÜBER DER 20%-MARKE

Durch den Verkauf der Calwer Passage, der in Form der Versicherungskammer Bayern auf das Konto der Pensionskassen geht, setzt sich diese Anlegergruppe mit knapp 35 % an die Spitze des Investorenrankings. Des Weiteren hat Quantum sein Light-Industrial-Portfolio um den Bauknecht Business Park in Fellbach erweitert und damit den Umsatzanteil der Spezialfonds auf gut 23 % getrieben. Zweistellige Beiträge erzielen zudem die öffentliche Hand im Zuge der Galeria-Transaktion (fast 14 %), Investment/Asset Manager (gut 11 %) und Equity/Real Estate Funds (knapp 10 %). Alle weiteren Käufer kommen auf unter 5 % und haben damit nur einen geringfügigen Einfluss auf das Ergebnis.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

AUFWÄRTSTREND BEI DEN RENDITEN GEHT WEITER

Dass die Finanzierungskosten nach wie vor das Marktgeschehen bestimmen, kommt in den nochmals gestiegenen Renditen zum Ausdruck. Die Netto-Spitzenrendite für Büros ist demzufolge im zweiten Quartal um 30 Basispunkte auf 3,9 % gestiegen. Auch innerstädtische Geschäftshäuser legen zu und notieren mit 3,80 % aktuell 20 Basispunkte höher als vor drei Monaten. Ein etwas leichter Anstieg ist im Logistiksegment zu beobachten, wo es um 5 Basispunkte auf 4,00 % nach oben ging.

PERSPEKTIVEN

Das verhaltene Marktsentiment auf den Investmentmärkten ist in der ersten Jahreshälfte auch in Stuttgart zum Ausdruck gekommen. Hierbei konnte die baden-württembergische Landeshauptstadt allerdings von einzelnen großvolumigeren Transaktionen profitieren. Gerade die Calwer Passage ist in diesem Kontext ein Beispiel dafür, dass auch größere Office-Investments bei einem für beide Parteien funktionierenden Preislevel wieder zum Abschluss gebracht werden können. Wo sich die Preisniveaus dabei schlussendlich einpendeln, bleibt jedoch weiterhin abzuwarten.

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.