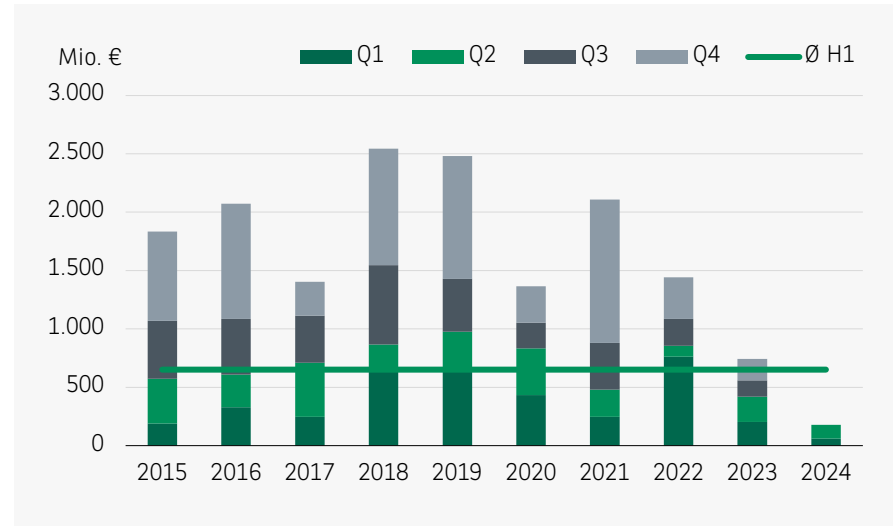


STUTTGART

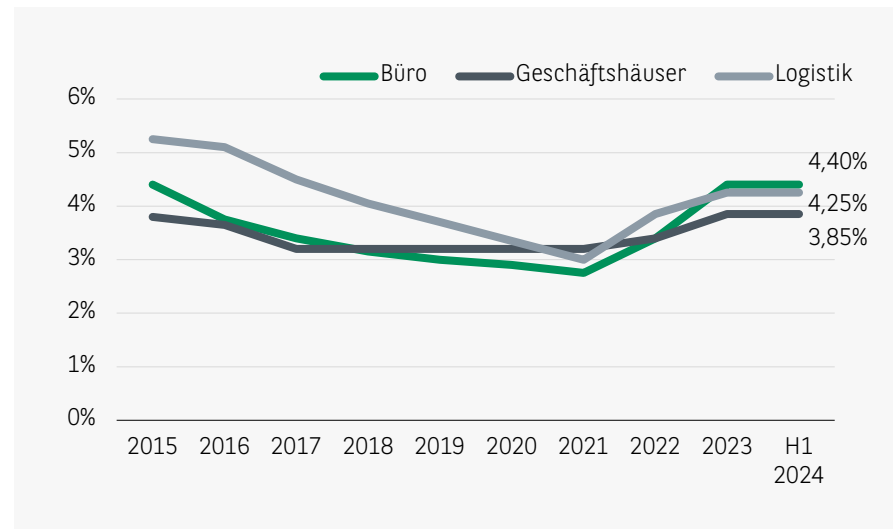
REPORT INVESTMENTMARKT

H1 2024

Entwicklung des Investmentvolumens



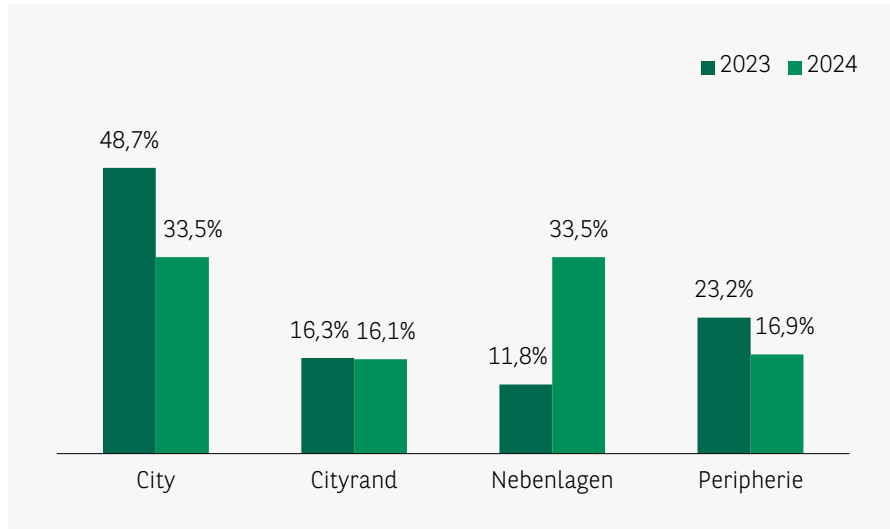
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



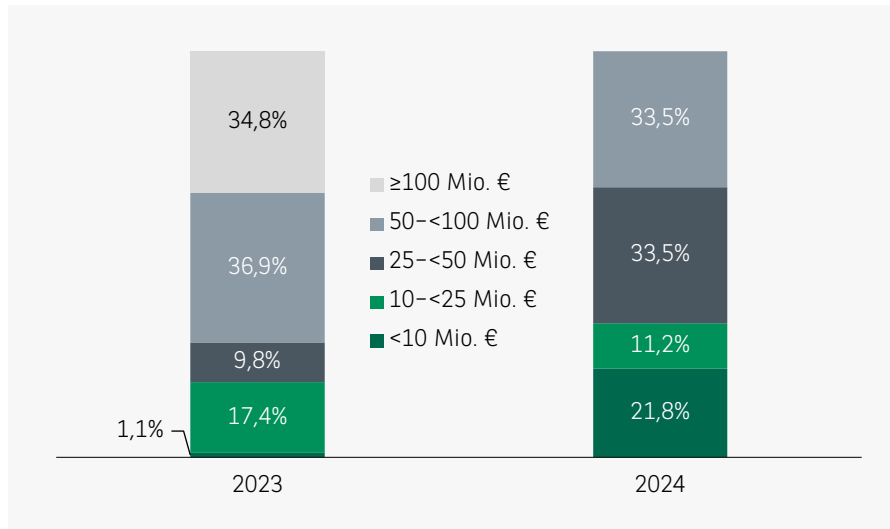
TROTZ SPÜRBARER BELEBUNG: INVESTMENTMARKT WEITERHIN WENIG DYNAMISCH

- Für den Stuttgarter Investmentmarkt wird zum Halbjahr 2024 ein Investmentvolumen von knapp 180 Mio. € registriert. Damit wird das Vorjahresergebnis um rund 57 % verfehlt, und auch der 10-Jahresdurchschnitt von rund 650 Mio. € bleibt in weiter Ferne (-73 %).
- Trotz des ernüchternden Halbjahresergebnisses verdichten sich auch auf dem Stuttgarter Investmentmarkt die Zeichen, die auf eine sukzessive Erholung und Beschleunigung des Marktgeschehens hindeuten. Nach einem extrem schwachen Jahresauftakt mit einem Investmentvolumen von nur 61 Mio. € im ersten Quartal wurden im zweiten Quartal rund 118 Mio. € erfolgreich im Markt platziert.
- Zuversichtlich stimmt im anhaltend herausfordernden Marktumfeld, dass das Transaktionsgeschehen weder von kleinen Abschlüssen bis 10 Mio. € Investmentvolumen noch von einer einzelnen Großtransaktion dominiert wird. Vielmehr wurden im zweiten Quartal drei Verträge in der Spanne zwischen 20 Mio. € und 60 Mio. € erfolgreich über die Ziellinie gebracht, was auf eine in der Breite wieder langsam anziehende Marktdynamik hindeutet.
- Die Nettospitzenrenditen haben sich auf dem Ende 2023 erreichten Niveau verfestigt. Sie notieren unverändert für Büroimmobilien bei 4,40 %. Für Geschäftshäuser in Bestlagen sind 3,85 % anzusetzen, und für Top-Logistikobjekte werden im Stuttgarter Marktgebiet weiterhin 4,25 % erzielt.

Investments nach Lage H1



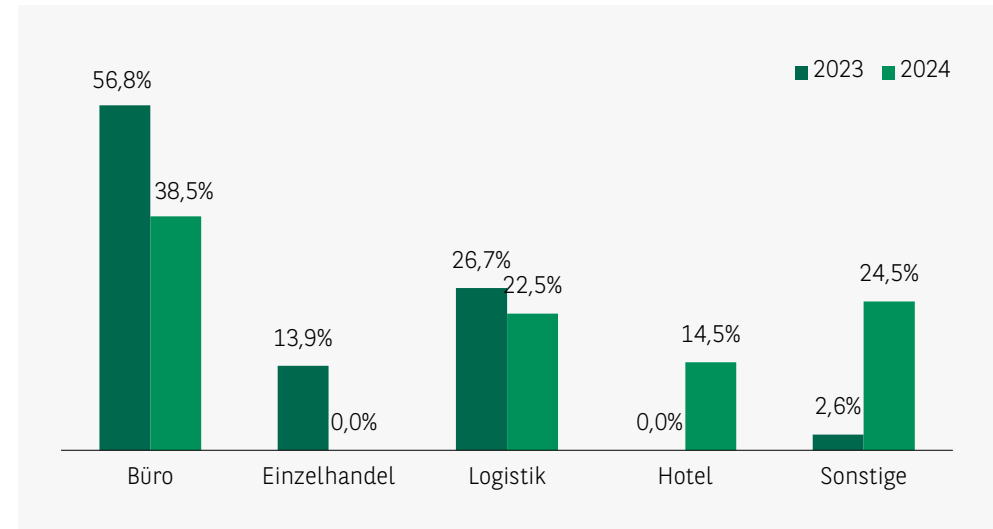
Investments nach Größenklassen H1



DEUTLICHE BELEBUNG IM MITTLEREN GRÖSSENSEGMENT

- Besonders auffällig ist in der aktuellen Marktphase die Belebung im mittleren Größensegment. Jeweils rund 33 % Investmentvolumen wurde von Transaktionen in den Größenklassen 25 bis 49 Mio. € und 50 bis 100 Mio. € generiert. Ein Abschluss im dreistelligen Millionenbereich fehlt zur Jahreshälfte 2024 noch.
- Positiv ins Gewicht fällt die breite Nachfragebasis im Stuttgarter Marktgebiet. Mit Ausnahme von Einzelhandelsobjekten haben alle Assetklassen zum Halbjahresergebnis beigetragen. Anders als im Bundesdurchschnitt ist Büro (38,5 %) mit Abstand die stärkste Assetklasse vor Logistik (22,5 %) und Hotel (14,5 %). Durch den Ankauf zweiter Entwicklungsgrundstücke kommt die Sammelkategorie Sonstige auf starke 24,5 %.
- Stuttgart ist einer der wenigen Märkte, in denen sich Investments in City- und Nebenlagen die Waage halten (mit jeweils 33,5 % Marktanteil).

Investments nach Objektart H1



- Der Stuttgarter Investmentmarkt konnte – wenngleich auf weiterhin niedrigem Niveau – ein Anziehen der Transaktionstätigkeit verzeichnen, das in einer Verdopplung des Investmentvolumens im zweiten Quartal mündete. Dennoch sind die Auswirkungen der fortlaufend herausfordernden Rahmenbedingungen deutlich im Markt zu spüren. Die weiterhin erhöhten Finanzierungsbedingungen sowie der sich verzögernde Konjunkturaufschwung, der die Nutzermärkte spürbar hemmt, bremsen die Investmentdynamik auch zur Jahreshälfte maßgeblich.
- Die Perspektiven für den Stuttgarter Investmentmarkt hellen sich jedoch allmählich auf. So prognostizieren die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für die kommenden Monate eine langsam an Breite und Tempo zulegende Wirtschaftsdynamik, und die im Juni von der EZB vorgenommene Leitzinssenkung dürfte mit großer Wahrscheinlichkeit der erste Schritt des Abstiegs vom Zinsplateau gewesen sein. Die Kombination aus sinkenden Finanzierungskosten und wieder anziehenden Nutzermärkten sollte für spürbaren Rückenwind sorgen, allerdings dürften die Auftriebskräfte vorerst noch moderat ausfallen, sich aber 2025 voll entfalten.
- Angesichts der großen Resilienz und Zukunftsfähigkeit, welche die Wirtschaft im Großraum Stuttgart auszeichnet, sowie den insgesamt gesunden Fundamentaldaten des Immobilienmarkts Stuttgart ist im Laufe des zweiten Halbjahrs mit einer weiteren Beschleunigung des Investmentmarktgeschehens zu rechnen. Ein Ergebnis über Vorjahresniveau scheint dabei das wahrscheinlichste Szenario, wobei der Weg zum Erreichen des Langzeitdurchschnitts aktuell noch weit ist. Die Spitzenrenditen sollten ihr aktuelles Niveau bestätigen, wobei eine erste Renditekompression zum Jahresende nicht ausgeschlossen ist.

Kennzahlen Investmentmarkt Stuttgart

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	420	179	-57,4%
Portfolioanteil (%)	0,0%	3,9%	3,9%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	34,8%	0,0%	-34,8%-Pkte.
Anteil Büro (%)	56,8%	38,5%	-18,3%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	48,7%	33,5%	-15,2%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	10,0%	26,9%	16,9%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	3,90%	4,40%	50 bp
Geschäftshäuser (%)	3,80%	3,85%	5 bp
Logistik (%)	4,00%	4,25%	25 bp

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, Fotografien (analog und/oder digital, 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: 30.06.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN