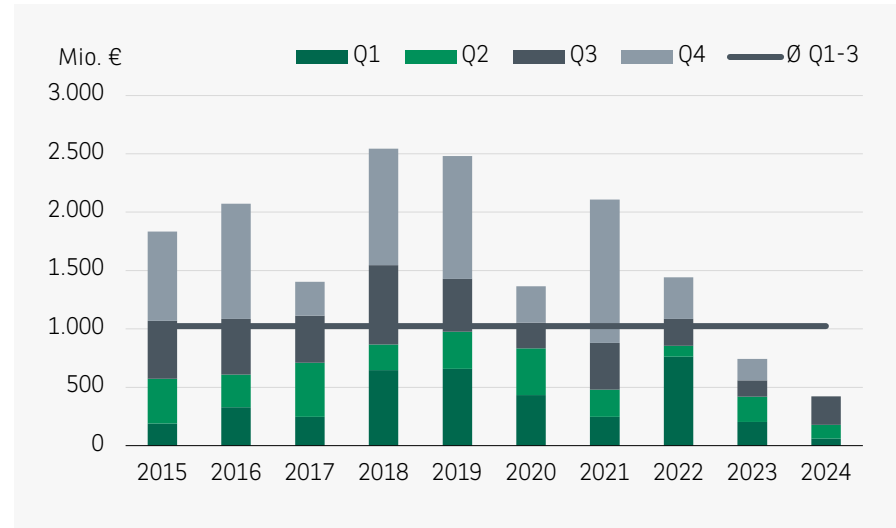


STUTTGART

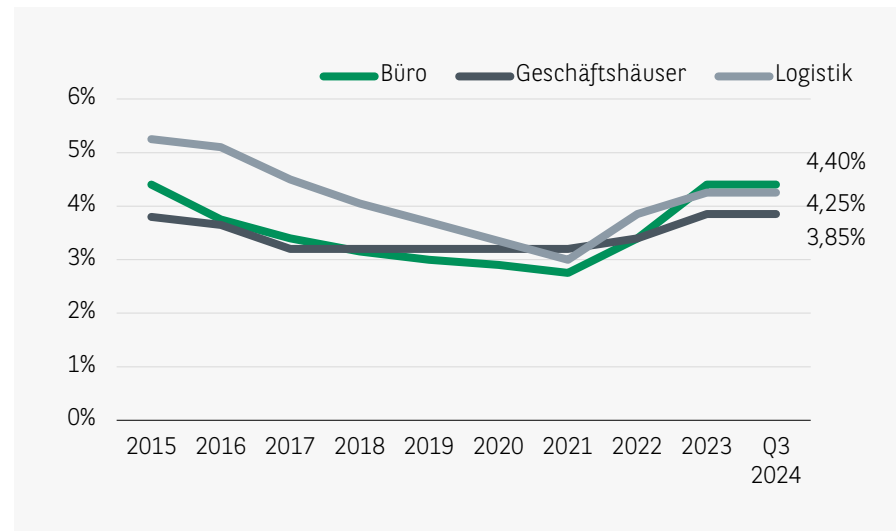
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Investmentvolumens



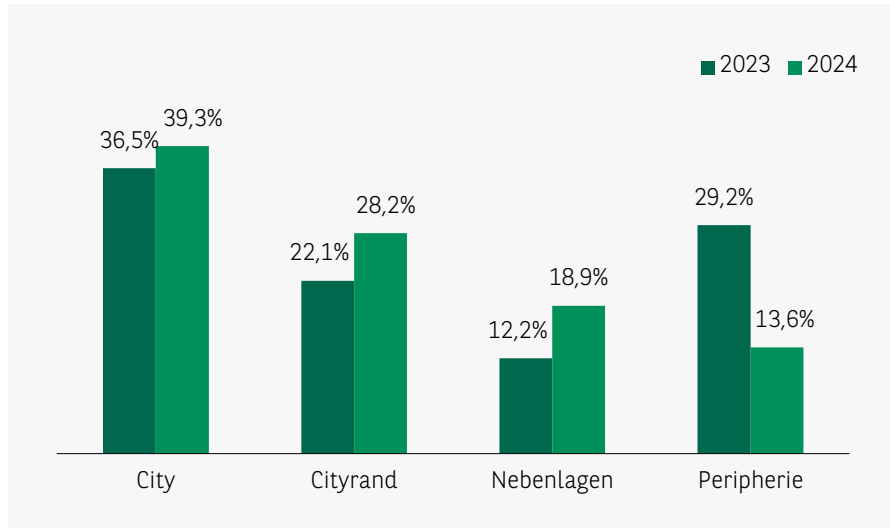
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



VOLUMEN MIT STEIGERUNGSPOTENZIAL - VON QUARTAL ZU QUARTAL MEHR BEWEGUNG

- Auf dem Stuttgarter Markt für gewerbliche Immobilieninvestments wurden bis zum Ende des dritten Quartals 2024 rund 420 Mio. € investiert. Damit wurde das Vorjahresresultat um rund ein Viertel und der langjährige Durchschnitt um knapp 60 % unterschritten. Unter dem Strich steht damit das niedrigste Resultat seit 2011 zu Buche.
- Auch wenn die Zahlen derzeit noch sehr ernüchternd wirken, gibt es dennoch auch Positives zu vermelden. So ist durchaus eine Marktbelebung im Jahresverlauf erkennbar, die sich aktuell in einer Verdopplung des Investmentvolumens im Dreimonats-Takt äußert. Wurden im ersten Quartal nur rund 60 Mio. € platziert, waren es im darauffolgenden bereits knapp 120 Mio. €. In den vergangenen drei Monaten sind weitere gut 240 Mio. € hinzugekommen.
- Dass der sukzessive Anstieg der Marktdynamik dabei zu einem großen Teil auf den zuletzt noch stark unterdurchschnittlich beteiligten Bürotransaktionen fußt, ist ein weiteres Indiz für das sich aufhellende Marktsentiment.
- Passend hierzu zeigt ein Blick auf die Entwicklung der Renditen, dass der Preisfindungsprozess in der Spitze abgeschlossen sein dürfte. So vollziehen die Netto-Spitzenrenditen, abgesehen von außergewöhnlichen Off-Market-Transaktionen wie der Königstraße 35, über alle großen Assetklassen hinweg seit Jahresbeginn weitestgehend eine Seitwärtsbewegung. Entsprechend sind zum Ende des dritten Quartals für Büroobjekte unverändert 4,40 % anzusetzen. Knapp darunter liegen Logistikobjekte mit 4,25 %. Innerstädtische Geschäftshäuser in Bestlage notieren derweil bei 3,85 %.

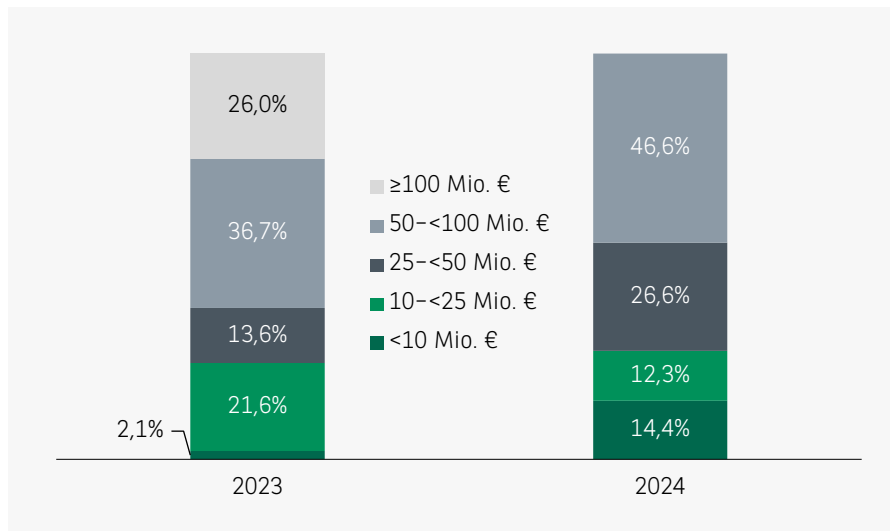
Investments nach Lage Q1-3



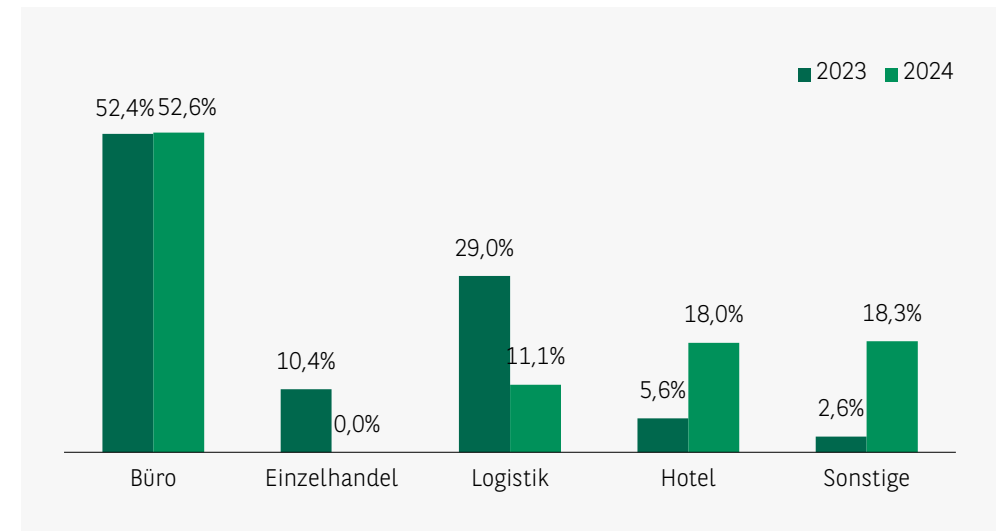
BIS ENDE Q3 NOCH KEINE GROSSTRANSAKTION

- Im aktuellen Jahresverlauf konnte auf dem Stuttgarter Markt noch keine Großtransaktion oberhalb von 100 Mio. € verzeichnet werden. Entsprechend ist der Markt mit einem durchschnittlichen Dealvolumen von nur rund 22 Mio. € deutlich kleinteiliger als üblich. Größter Abschluss des bisherigen Jahres ist die Veräußerung eines Geschäftshauses mit Büroschwerpunkt im hohen zweistelligen Millionenbereich durch BNPPRE.
- Nicht zuletzt durch den, insbesondere auch im Vergleich der A-Standorte, bereits wieder hohen Anteil an Bürotransaktionen in Stuttgart wird die Verteilung des Volumens auf die einzelnen Lagekategorien von der City und dem Cityrand dominiert. Zusammen vereinen sie gut zwei Drittel des Ergebnisses auf sich, was deutlich oberhalb ihres üblichen Anteils liegt (10-Jahresschnitt: 45 %).

Investments nach Größenklassen Q1-3



Investments nach Objektart Q1-3



PERSPEKTIVEN

- Der Stuttgarter Investmentmarkt notiert aktuell noch weit unter der Marktdynamik der Vorkrisenjahre. Nichtsdestotrotz deuten die sukzessiv gestiegenen Transaktionsvolumina im Jahresverlauf darauf hin, dass sich der Markt am Beginn einer Erholungsphase befindet.
- Hierzu trägt nicht zuletzt die nun eingeleitete Zinswende bei. Der von der EZB eingeschlagene geldpolitische Expansionskurs dürfte sich im Schlussquartal weiter fortsetzen und sich in ein bis zwei weiteren Zinssenkungen noch in diesem Jahr widerspiegeln. Auch wenn sich dies nicht sofort auf das lange Ende der Zinskurve auswirken wird, ermöglichen die Zinsschritte dennoch bereits wieder eine bessere Kalkulationsgrundlage. Entsprechend dürften auch zunehmend wieder institutionelle Investoren in Erscheinung treten. Im laufenden Jahr waren sie in Stuttgart bislang nur für 41 % des Gesamtvolumens verantwortlich. Üblicherweise liegt ihr Anteil deutlich oberhalb von 80 %.
- Etwas bremsend auf die Marktdynamik könnte sich derweil der konjunkturelle Gegenwind auswirken. So gehen die derzeitigen Konjunkturprognosen von einem, wenn überhaupt, nur leichten Wachstum des BIP zum Jahresende aus, wovon die Flächennachfrage auf den Nutzermärkten betroffen sein könnte. Zumindest der Bürovermietungsmarkt stemmt sich zum Ende des dritten Quartals dieser Entwicklung jedoch entgegen und setzt mit einem Plus von 4 % beim bundesweiten Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr ein starkes Zeichen. Dies dürfte dazu beitragen, dass das Vertrauen der Investoren in die Assetklasse Büro weiter zunimmt. Hiervon dürfte der Stuttgarter Markt besonders profitieren, da Office Investments seit Jahren den Investitionsschwerpunkt der Landeshauptstadt bilden.
- Bei den Spitzenrenditen ist derweil davon auszugehen, dass sie bis Jahressende eine weitere Seitwärtsbewegung vollziehen. Eine erste leichte Renditekompression ist zu Jahresbeginn 2025 nicht auszuschließen.

Kennzahlen Investmentmarkt Stuttgart

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	561	423	-24,6%
Portfolioanteil (%)	0,0%	1,6%	1,6%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	26,0%	0,0%	-26,0%-Pkte.
Anteil Büro (%)	52,4%	52,6%	0,2%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	36,5%	39,3%	2,8%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	7,5%	13,0%	5,5%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2023	Q3 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,20%	4,40%	20 bp
Geschäftshäuser (%)	3,85%	3,85%	0 bp
Logistik (%)	4,10%	4,25%	15 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: 30.09.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN