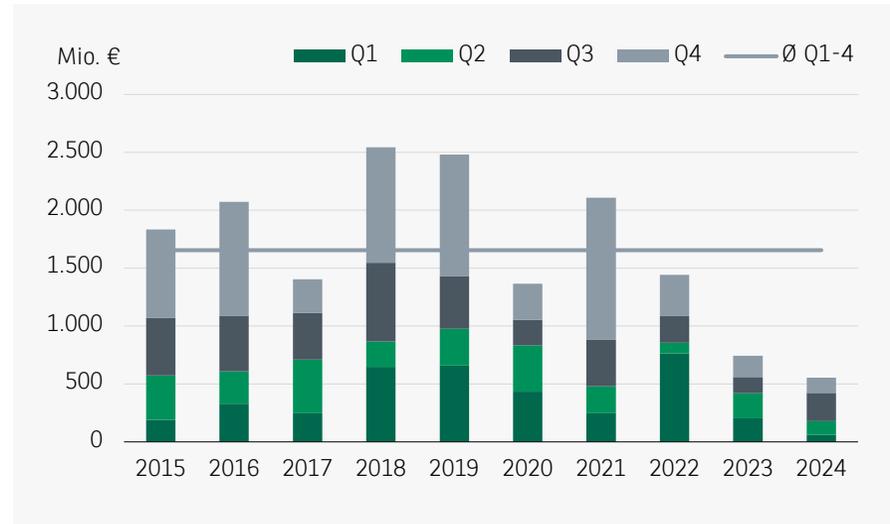


STUTTGART

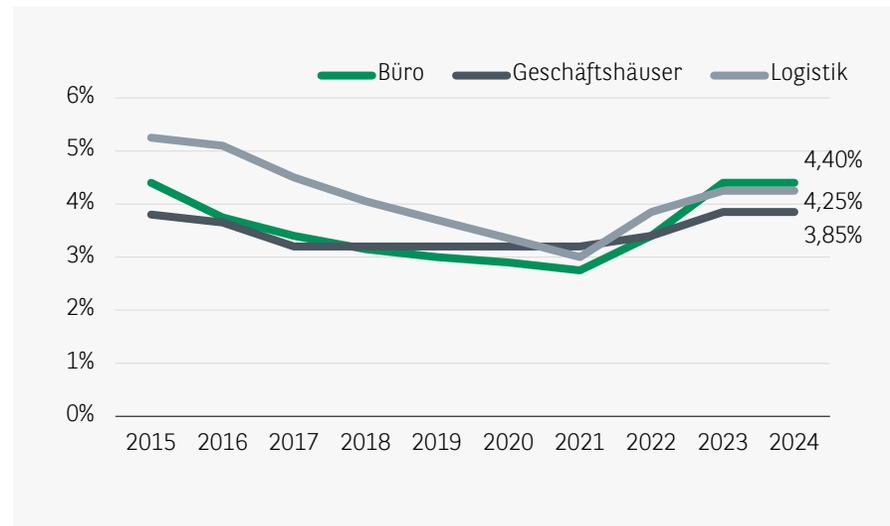
REPORT INVESTMENTMARKT

2024

Entwicklung des Investmentvolumens



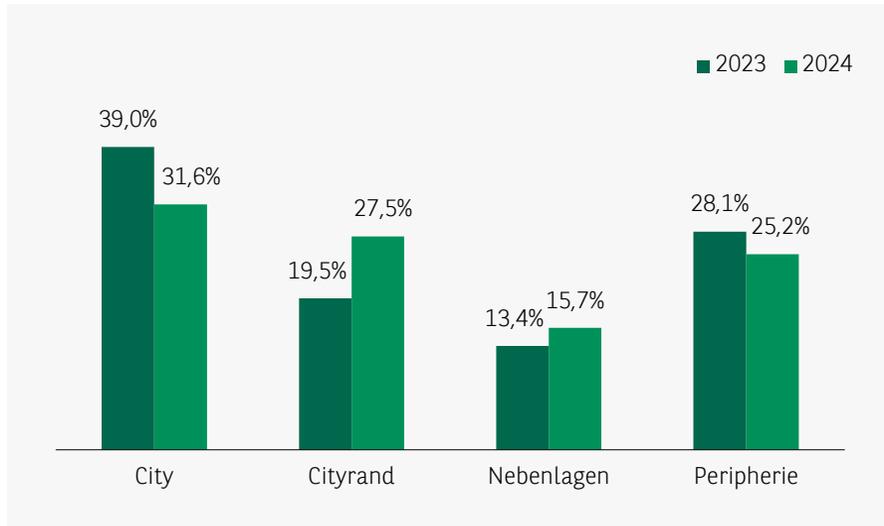
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



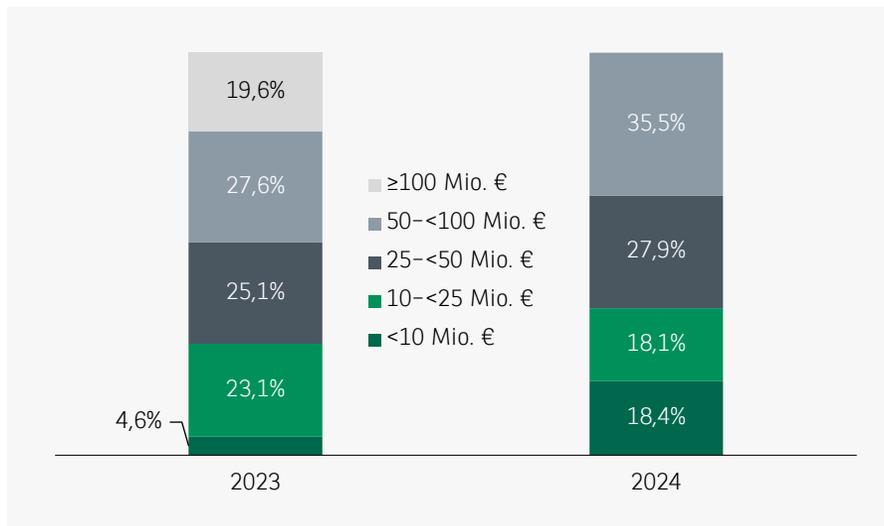
VERGLEICHBARE DEALANZAHL, WÄHREND DIE GROßEN UMSATZTREIBER 2024 GÄNZLICH FEHLTEN

- Insgesamt konnte der Stuttgarter Investmentmarkt im Jahr 2024 erste positive Signale senden, ohne hierbei allerdings eine entscheidende Trendwende einzuleiten. Somit ist der Umsatz mit rund 555 Mio. € auf der einen Seite zwar um gut ein Viertel gesunken, auf der anderen Seite ist die Anzahl der im Ergebnis einberechneten Verkäufe jedoch konstant geblieben.
- Für ein besseres Resultat fehlten der Schwabenmetropole demnach vor allem die umsatztreibenden Deals im hohen zweistelligen oder sogar im dreistelligen Millionensegment, das im abgelaufenen Jahr völlig unbesetzt blieb. Vor dem Hintergrund, dass in den anderen Top-Märkten zum Jahresende vermehrt wieder großvolumigere Transaktionen finalisiert werden konnten, ist auch für Stuttgart bei adäquaten Angeboten wieder zunehmend mit größeren Investments zu rechnen.
- Als erste Anzeichen für einen leichten Aufwärtstrend auf dem Stuttgarter Investmentmarkt kann jedenfalls gewertet werden, dass jeweils 68 % des Gesamtvolumens sowie der Deals auf die zweite Jahreshälfte entfallen sind.
- Angesichts der in der Abschlussphase befindlichen Preisanpassungsprozesse und der zunehmenden Planungssicherheit von Investoren in puncto Finanzierungskosten, haben sich die Netto-Spitzenrenditen stabilisiert: Somit halten Premium-Geschäftshäuser in Bestlagen (3,85 %), Top-Logistik-Assets (4,25 %) und Prime-Büroobjekte (4,40 %) jeweils ihre Werte vom Jahresende 2023.

Investments nach Lage



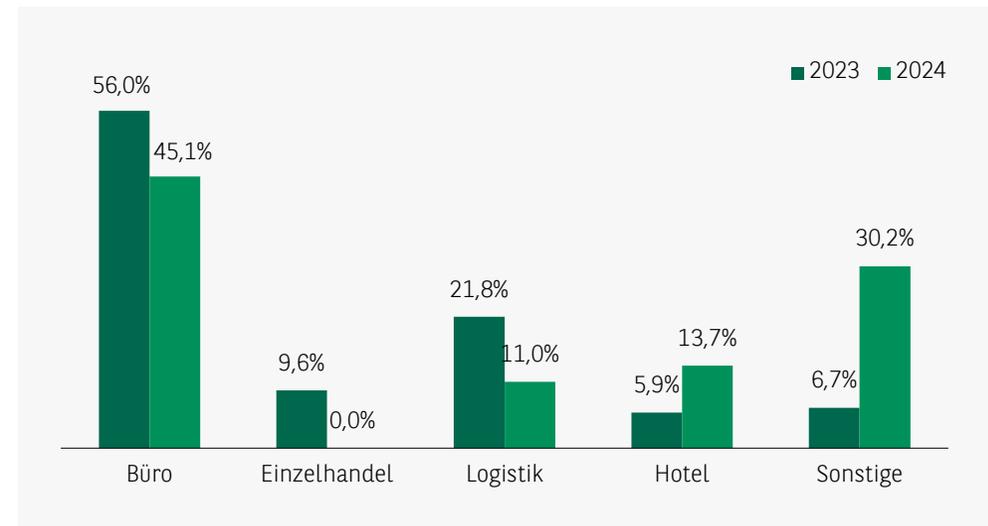
Investments nach Größenklassen



CITY UND CITYRAND SOWIE BÜROS MARKTDOMINIEREND

- Bei der Umsatzverteilung auf die unterschiedlichen Teillagen im Stuttgarter Marktgebiet haben sich die Standorte in der City (anteilig knapp 32 %) und am Cityrand (anteilig fast 28 %) im Jahr 2024 an die Spitze gesetzt. Die Lagen im Stuttgarter Zentrum profitieren hierbei von den beiden größten Deals des Jahres: den Verkäufen der Königsstraße 35 sowie einem weiteren größeren Büro- und Geschäftshaus. Durch diese beiden Investments konnte auch das Segment der Verkäufe zwischen 50 und 100 Mio. € den höchsten Marktanteil generieren (anteilig knapp 36 %). Als nennenswerte Transaktion am Cityrand ist das 5-Sterne-Hotel Le Méridien zu betrachten, das in der zweiten Jahreshälfte für einen Betrag im mittleren Millionensegment den Eigentümer gewechselt hat.
- Im Assetklassen-Ranking liegen aktuell wie auch traditionell Büroobjekte vorne (gut 45 %). Auch hierzu haben die angesprochenen Büro- und Geschäftshäuser mit Schwerpunkt im Office-Segment maßgeblich beigetragen. Hotel- und Logistik-Objekte kommen auf knapp 14 % bzw. 11 %, während umfangreichere Retail-Investments im Jahr 2024 ausblieben.

Investments nach Objektart



PERSPEKTIVEN

- Auch wenn der Gesamtumsatz auf dem Stuttgarter Investmentmarkt dies noch nicht nachhaltig widerspiegeln konnte, befindet sich die baden-württembergische Landeshauptstadt auf dem richtigen Weg zu alter Stärke.
- Vor diesem Hintergrund ist für den Jahresstart 2025 zu erhoffen, dass durch die leicht erhöhte Investmentdynamik im zweiten Halbjahr und das in diesem Zuge verbesserte Marktseiment auch die Abschlussbereitschaft von Investoren im großvolumigen Segment wieder spürbar zunimmt.
- Erste Deals mit Signalwirkung konnten insbesondere im Office- bzw. Hotelsegment bereits finalisiert werden. Auch wenn diese Verkäufe den Umsatz nicht maßgeblich in die Höhe getrieben haben, stehen sie stellvertretend für das auch bundesweit zwar langsam, aber kontinuierlich wiedererstarrende Investmentgeschehen im Büro- und im Hotelsektor.
- Darüber hinaus ist es aktuell sehr wahrscheinlich, dass die EZB in den kommenden Monaten weitere Zinssenkungen vornimmt und sich damit perspektivisch auch die Finanzierungsbedingungen weiter verbessern. Hierdurch sollten sich wiederum die Voraussetzungen für Großtransaktionen zum Positiven entwickeln. Demnach ist auch für die Entwicklung der Nettospitzenrenditen davon auszugehen, dass die gesunkenen Zinsniveaus bei steigender Investmentaktivität in den meisten Assetklassen im Jahresverlauf zu einer ersten leichten Kompression führen.
- Alles in allem dürfte der langjährige Durchschnittswert beim Investmentvolumen vor dem Hintergrund der nur langsam an Fahrt gewinnenden Marktdynamik auch im Jahr 2025 nur schwer zu erreichen sein. Abgesehen hiervon stellen nach und nach steigende Investmentumsätze perspektivisch jedoch wieder das wahrscheinlichste Szenario dar.

Kennzahlen Investmentmarkt Stuttgart

INVESTMENTVOLUMEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	744	555	-25,4%
Portfolioanteil (%)	0,0%	1,2%	1,2%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	19,6%	0,0%	-19,6%-Pkte.
Anteil Büro (%)	56,0%	45,1%	-10,9%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	39,0%	31,6%	-7,4%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	19,0%	15,3%	-3,7%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,40%	4,40%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,85%	3,85%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0 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: 31.12.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN