



Pressemitteilung

Colliers International: Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt verzeichnet 2 Milliarden Euro Transaktionsvolumen

Stuttgart, 5. Januar 2017 – Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 2 Milliarden Euro verzeichnete der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt nach Angaben von Colliers International im Jahr 2016 erneut einen historisch hohen Wert. Dabei konnte im Schlussquartal mit knapp 900 Millionen Euro, der höchste jemals in der Landeshauptstadt erzielte Quartalswert erfasst werden.

Wie im Vorjahr war der Investmentmarkt 2016 erneut durch eine hohe Anzahl an Deals, wie auch durch großvolumige Einzeltransaktionen gekennzeichnet. So wurden insgesamt über 80 Transaktionen registriert, fünf Transaktionen wiesen hierbei ein Kaufpreisvolumen im dreistelligen Millionenbereich auf. Beispielhaft zu nennen sind der Verkauf des innerstädtischen Landmarkbuildings „City Gate“ von Carlyle an den Investor EPH Eastern Property Holdings sowie die Übernahme des bislang von Officefirst gehaltenen milliardenschweren Portfolios durch die amerikanische Investmentgesellschaft Blackstone, welches unter anderem zwei innerstädtische Objekte in der Stuttgarter Innenstadt umfasst.

Frank Leukhardt, Geschäftsführer Colliers International: „Neubauten und Projekte wie beispielsweise ‘City Gate’, ‘Europe Plaza’ oder auch ‘Office Milaneo’ konnten in 2016 einen durchaus signifikanten Anteil am Transaktionsvolumen auf sich vereinen – dennoch war der Stuttgarter Investmentmarkt angebotsbedingt erneut durch Bestandsobjekte dominiert. Sicherlich eine Besonderheit des hiesigen Marktes, die darin begründet ist, dass der Anteil spekulativer Neubauten generell wesentlich geringer ist als an den übrigen Top-5-Standorten.“

Hinsichtlich der Assetklasse diktierte am Stuttgarter Investmentmarkt 2016 die Angebotssituation das Marktgeschehen. So bildeten Büroimmobilien mit über 60 Prozent des Transaktionsvolumens erneut die stärkste Assetklasse, gefolgt von Einzelhandelsobjekten, Geschäftshäusern bzw. gemischtgenutzten Objekten mit einem Anteil von gut 20 Prozent. Wie bereits im Vorjahr konnten zudem Hoteltransaktionen einen signifikanten Anteil des Transaktionsvolumens auf sich vereinen. So wechselten insgesamt sieben Hotels in Stuttgart im vergangenen Jahr

den Eigentümer. Darunter unter anderem das WYNDHAM am Stuttgarter Flughafen oder das Aloft in der Stuttgarter Innenstadt.

Nachdem in den Vorjahren regelmäßig Offene Immobilienfonds bzw. Spezialfonds den höchsten Anteil am Stuttgarter Transaktionsvolumen auf sich vereinen konnten, hatte 2016 die Investorengruppe der internationalen Private Equity bzw. Opportunity Fonds die Nase vorn, ihr Anteil lag bei ca. 33 Prozent. Begründet ist dies insbesondere durch das hohe Engagement der beiden amerikanischen Investmentgesellschaften Blackstone und JP Morgan. Die Investorengruppe der Offenen Immobilienfonds bzw. Spezialfonds erzielte mit ca. 31 Prozent den zweithöchsten Anteil am gehandelten Transaktionsvolumen. Mit knapp 50 Prozent war der Anteil der ausländischen Investoren am gewerblichen Transaktionsvolumen im Jahr 2016 überdurchschnittlich hoch. Dies ist darauf zurückzuführen, dass alle großvolumigen Objekte im dreistelligen Millionenbereich durch ausländische Investoren erworben wurden.

Die im Markt reichlich vorhandene Liquidität und die ungebrochen hohe Nachfrage nationaler wie auch internationaler Investoren führten mangels adäquatem Angebot insbesondere im Core- und Core Plus-Segment zu einem nochmals signifikanten Rückgang der Renditen gegenüber dem Vorjahr. So konnten für innerstädtische Geschäftshäuser in 1A-Lage zuletzt 3,3 Prozent realisiert werden, innerstädtische Bürohäuser wurden in der Spitze zu 3,9 Prozent gehandelt, im Logistikbereich liegt die Spitzenrendite aktuell bei 5,6 Prozent.

Leukhardt in seinem Ausblick: „Für das Jahr 2017 erwarten wir eine anhaltend hohe Investitionsdynamik, die Rahmenbedingungen für den Investmentmarkt sind weiterhin positiv. Anzeichen für eine Zinswende sind nicht in Sicht, vieles spricht dafür, dass die EZB die Leitzinsen noch über mehrere Jahre auf dem derzeit niedrigen Stand belassen wird. Anlagealternativen zur Immobilie fehlen - gegenüber der Staatsanleihe verzeichnet die Immobilie einen erheblichen Renditeaufschlag. Auch die realwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind nach wie vor positiv zu bewerten. Die deutsche Wirtschaft verzeichnet nach ein anhaltendes Wachstum, wenngleich die Zuwachsrate gegenüber dem Vorjahr wohl geringer ausfallen wird. Zudem vermeldet der Arbeitsmarkt äußerst positive Zahlen.

Auch in 2017 wird das Angebot an geeigneten Investments hinter der Nachfrage zurückbleiben, wodurch das Renditeniveau insbesondere im risikoaversen Core- und Core Plus-Segment über alle Assetklassen hinweg auf niedrigem Niveau



verharren wird. Die Haltedauern der Investments werden sich gegenüber den Vorjahren verlängern. Trotz der anhaltend hohen Liquidität im Markt erwarten wir angebotsbedingt einen Rückgang des Transaktionsvolumens.“

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

Ansprechpartner:

Alexander Rutsch
Research Stuttgart
Colliers International Stuttgart GmbH
Tel: +49 (0)711 22733-395
alexander.rutsch@colliers.de
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de