



Pressemitteilung

## **Colliers International: Stuttgarter Investmentmarkt verzeichnet erneut großen Nachfrageüberhang**

**Stuttgart, 5. Januar 2018** – Mit einem erfassten Transaktionsvolumen von rund 1,42 Milliarden Euro zeigte sich nach Angaben von Colliers International der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2017 erneut äußerst lebhaft und knüpfte damit an die rege Transaktionstätigkeit des Vorjahres an. Dabei verzeichneten gewerbliche Investments ein Objektvolumen von rund 1,2 Milliarden Euro, weitere ca. 220 Millionen Euro entfielen auf überwiegend institutionelle Wohninvestments. Mit insgesamt rund 70 erfassten Transaktionen konnten zudem überdurchschnittlich viele Abschlüsse verzeichnet werden, wenngleich die Aktivität des Vorjahres (ca. 80 Abschlüsse) angebotsbedingt nicht ganz erreicht wurde.

**Frank Leukhardt**, Head of Capital Markets Stuttgart bei Colliers International: „Hinsichtlich der Assetklassen konnten Büroimmobilien mit ca. 80 Prozent angebotsbedingt den größten Teil des Transaktionsvolumens auf sich vereinen. Grund hierfür waren wie im Vorjahr erneut großvolumige Investments in diesem Segment. So konnten vier Bürotransaktionen ein Volumen von rund 400 Millionen Euro auf sich vereinen. Größte Transaktion des Jahres 2017 war der durch Colliers International begleitete Verkauf des Mercedes-Benz Bank Headquarters vom internationalen Immobilieninvestmentunternehmen Hines an die Stiftung des Landes Baden-Württemberg.“

Die vorgenannten vier großvolumigen Bürotransaktionen sind allesamt dem risikoaversen Core-Segment zuzuordnen. Dennoch konnten der Core Plus- und der Value Add-Bereich mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens auf sich vereinen, was zum einen die bereits seit geraumer Zeit zunehmende Risikobereitschaft nationaler wie auch ausländischer Investoren widerspiegelt und zum anderen Ausdruck des limitierten Angebotes im risikoaversen Core-Bereich ist.

Konnten im Jahr 2016 offene Immobilien- und Spezialfonds noch den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen auf sich vereinen, war es in 2017 mit rund 315 Millionen Euro die Investorengruppe der Assetmanager. Auch auf Verkäuferseite



zeigten sich Assetmanager mit einem Volumen von rund 280 Millionen Euro besonders aktiv.

„Hierbei wurde die anhaltende Yield-Compression genutzt, um signifikante Wertsteigerungen zu realisieren“, so **Leukhardt**. Ein Beispiel dafür ist der Verkauf des innerstädtischen Bürohauses City-Plaza, das nach einer Haltedauer von nur gut einem Jahr für mehr 100 Millionen Euro erneut den Eigentümer wechselte.

Auffallend hoch fiel erneut der Anteil der ausländischen Marktteilnehmer am Transaktionsvolumen aus. Ihr Anteil lag auf Käufer- wie auch auf Verkäuferseite bei jeweils annähernd 50 Prozent am Gesamtvolumen. Positiv bewerten internationale Investoren – neben der wirtschaftlichen Stabilität der Landeshauptstadt – insbesondere die äußerst niedrige Leerstandsquote, die sich gegenüber dem Vorjahr nochmals reduzierte und zum Ende des Jahres 2017 einen historisch niedrigen Wert von 2,1 Prozent bezogen auf die Gesamtstadt aufweist.

Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage, der über alle Assetklassen- und Risikoklassen hinweg kein adäquates Angebot an Investments gegenüberstand, war in den vergangenen 12 Monaten erneut ein moderater Rückgang des Renditeniveaus zu beobachten. So belaufen sich zum Jahresende 2017 die Spitzenrenditen auf rund 3,8 Prozent für Büroimmobilien, ca. 3,1 Prozent für innerstädtische Geschäftshäuser sowie ca. 4,7 Prozent für moderne Logistikobjekte.

„Angesichts der geringen Fertigstellungsquoten im Core-Segment ist für das Jahr 2018 zu erwarten, dass die Risikobereitschaft der Investoren mangels ausreichendem Angebot im risikoaversen Segment anhalten wird. Im Hinblick auf den historisch niedrigen Büroleerstand sowie die hohen Vorvermietungsquoten, nimmt die Bedeutung langfristiger Mietverhältnisse zu Recht ab. Die Renditeentwicklung wird am Standort Stuttgart aufgrund des enormen Nachfrageüberhangs sowohl im Core- wie auch im Core Plus- und Value Add-Bereich weiter nach unten zeigen, während das Transaktionsvolumen angebotsbedingt wohl auch in 2018 unter seinen Möglichkeiten bleiben wird“, so **Leukhardt** abschließend.

#### **Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, 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: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

**Ansprechpartner:**

Frank Leukhardt  
Head of Capital Markets Stuttgart  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 (0)711 22733-0  
frank.leukhardt@colliers.com  
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