



Pressemitteilung

Colliers International: Stuttgarter Investmentmarkt stellt 2018 neue Rekordmarken auf

Stuttgart, 7. Januar 2019 – Der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt beendete laut Colliers International das Jahr 2018 mit einem Rekordwert. Insgesamt konnte ein Transaktionsvolumen von rund 2,34 Milliarden Euro erfasst werden, hiervon entfielen über 2,2 Milliarden Euro auf gewerbliche Assetklassen. Noch nie zuvor wurde in der baden-württembergischen Landeshauptstadt ein höheres gewerbliches Transaktionsvolumen bewegt.

Großvolumige Einzelinvestments befeuerten diesen Wert ebenso wie die hohe Anzahl an Transaktionen. Mit insgesamt 75 erfassten Transaktionen konnten überdurchschnittlich viele Abschlüsse verzeichnet werden, und die hohe Aktivität des Vorjahres (68 Abschlüsse) wurde noch einmal übertroffen. Insbesondere das Schlussquartal zeigte sich mit einem Volumen von mehr als 910 Millionen Euro äußerst lebhaft. Es war zugleich der höchste Quartalswert, der bislang auf dem Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt erfasst werden konnte. Neben gewerblichen Investments standen wie bereits in den Vorjahren erneut wohnwirtschaftliche Investments im Fokus der Investoren und konnten rund 140 Millionen Euro des Transaktionsvolumens auf sich vereinen.

Frank Leukhardt, Head of Capital Markets bei Colliers International in Stuttgart: „Vor dem Hintergrund des im bundesweiten Vergleich nach wie vor moderaten Rendite- und Mietniveaus, des anhaltend niedrigen Büroleerstandes von nur ca. 2 Prozent sowie der geringen Flächenpotenziale ergaben sich für Investoren in Stuttgart attraktive Investmentgelegenheiten. Dementsprechend waren jüngste Transaktionen im Core Plus- und Value Add-Segment mehrfach überzeichnet, wie wir dies im risikoaversen Core-Segment bereits seit längerem regelmäßig sehen.“

Im Office-Segment setzt sich der moderate Rückgang der Spitzenrendite demzufolge fort und liegt aktuell bei ca. 3,4 Prozent, für innerstädtische Geschäftshäuser konnten zuletzt bis zu 3,1 Prozent realisiert werden. Im Logistikbereich ließ sich auch weiterhin die Bereitschaft nationaler wie auch



internationaler Investoren beobachten, für die wenigen am Markt verfügbaren Neubauobjekte Anfangsrenditen von bis zu 4,5 Prozent zu akzeptieren. Zwar werden in allen Bereichen aufgrund der anhaltenden Yield Compression vereinzelt Wertsteigerungen realisiert, eine Entspannung auf Angebotsseite kann nach Ansicht von **Leukhardt** jedoch nicht beobachtet werden.

Die prominentesten Transaktionen in Stuttgart waren im Jahr 2018 die Verkäufe der beiden von der Allianz genutzten innerstädtischen Büroquartiere „Karlshöhe“ und „UhlandCarré“ durch Officefirst, die gemeinsam ein Transaktionsvolumen von über 560 Millionen Euro auf sich vereinen konnten. Beide Liegenschaften verfügen nach dem in den nächsten Jahren bevorstehenden Umzug der Allianz nach Stuttgart-Vaihingen über signifikantes Entwicklungspotenzial. Weitere großvolumige Transaktionen im Office-Segment, wie beispielsweise die beiden durch Colliers vermittelten Verkäufe des „Albplatzforum“ in Stuttgart-Degerloch oder des „Office One“ in Stuttgart-Vaihingen trugen ebenfalls dazu bei, dass das Office-Segment mit rund 1,48 Milliarden Euro, ca. 70 Prozent des Transaktionsvolumens des Jahres 2018 auf sich vereinen konnte.

Der Stuttgarter Immobilienmarkt hat im vergangenen Jahr zahlreichen Akteuren unterschiedlicher Risikoklassen interessante Chancen geboten, dementsprechend breit war der Investorenkreis, wobei Asset- und Investmentmanager, Projektentwickler und Offene Immobilienfonds den höchsten Anteil auf sich vereinen konnten. Auf Verkäuferseite zeigten sich Asset- und Investmentmanager überaus aktiv. Ausländische Investoren hatten am Transaktionsgeschehen einen durchaus signifikanten Anteil, ihr Engagement erfolgte allerdings nahezu ausschließlich über Asset- und Investmentmanager.

„Für das Jahr 2019 ist eine ungebrochen hohe Nachfrage auf dem Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt über alle Asset- und Risikoklassen bereits jetzt absehbar. Bei den Assetklassen Office und Logistik erwarten wir sowohl im Core- wie auch im Core Plus-Segment einen anhaltenden, moderaten Rückgang der Spitzenrenditen, im Retailbereich werden die Renditen in absoluten Toplagen der Fußgängerzone sowie im Nahversorgungsbereich auf dem derzeit niedrigen Renditeniveau verharren. Angebotsbedingt dürfte das Transaktionsvolumen wohl hinter dem Rekordwert des Vorjahres zurückbleiben, wir erwarten für das Jahr 2019 einen Wert von ca. 1,5 Milliarden Euro“, 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, Leipzig, 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 13.000 Experten in 69 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie 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

Alexander Rutsch
Research Stuttgart
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0)711 22733-395
alexander.rutsch@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