



Pressemitteilung

Colliers International: Anhaltend hohe Investitionstätigkeit am Stuttgarter Investmentmarkt

Stuttgart, 7. Januar 2020 – Mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt über 1,9 Milliarden Euro verzeichnet der Stuttgarter Investmentmarkt im Jahr 2019 erneut eine überdurchschnittlich hohe Transaktionstätigkeit. Das vierte Quartal steuerte mit über einer halben Milliarde Euro den größten Anteil hierzu bei. Angebotsbedingt blieb das Transaktionsvolumen des Jahres 2019 hinter dem historisch hohen Vorjahreswert von über 2,3 Milliarden Euro zurück, wenngleich es im Laufe des vierten Quartals zunächst noch so aussah, als würde der Wert des Vorjahres erneut getoppt. Hintergrund hierfür war eine bereits in der Marktansprache befindliche großvolumige Sale-and-Lease-Back-Transaktion eines internationalen Unternehmens, die verkäuferseitig jedoch zurückgezogen wurde.

Mit gut 1,76 Milliarden Euro konnten gewerbliche Investments über 90 Prozent des Transaktionsvolumens auf sich vereinen, über 160 Millionen Euro entfallen auf wohnwirtschaftliche Investments. Über nahezu alle Asset- und Risikoklassen hinweg war eine rege Investorennachfrage zu verzeichnen, wenngleich den weitaus höchsten Anteil am Transaktionsvolumen mit mehr als 50 Prozent das Office-Segment auf sich vereinen konnte.

Frank Leukhardt, Head of Capital Markets bei Colliers International in Stuttgart: „Das erneut hohe Transaktionsvolumen sowie das starke Interesse an Office-Investments stellen keine Überraschung dar – im Office-Segment wird die Nachfrage der Investoren nach wie vor durch den anhaltenden Anstieg der Mietpreise beflügelt, so werden für die nur vereinzelt verfügbaren hochwertigen Neubauten im innerstädtischen Bereich Spitzenmieten von 28,00 Euro bis 30,00 Euro pro Quadratmeter aufgerufen, in verkehrstechnisch gut angebunden Stadtteillagen wird die Marke von 20,00 Euro pro Quadratmeter im Neubau überschritten. Der Büroflächenumsatz konnte mit ca. 312.000 Quadratmeter gegenüber dem Vorjahr um über 40 Prozent gesteigert werden. Bestandsobjekte bieten nach dem Auslauf der bestehenden Mietverhältnisse und der anschließend Revitalisierung und Repositionierung häufig signifikantes Mietsteigerungspotenzial. Der Stuttgarter Büromarkt befindet sich im Wandel, sowohl hinsichtlich der



Flächenstrukturen wie auch der gestiegenen Ausstattungsstandards. Daher stehen im Office-Segment Value Add-Investments, neben den ohnehin stark nachgefragten Investments im risikoaversen Core- und Core Plus-Segment- im Fokus nationaler wie auch internationaler Investoren.“

Verglichen zum Office- war die Nachfrage im Retail-Segment im vergangenen Jahr insgesamt selektiv und zurückhaltend, dennoch war der Anteil dieser Assetklasse am Transaktionsvolumen mit mehr als 20 Prozent, bedingt durch den Ankauf des großvolumigen innerstädtischen Shopping-Centers „Königsbaupassagen“ relativ hoch. Die „Königsbaupassagen“ bildeten mit einem Kaufpreisvolumen von ca. 280 Millionen Euro die größte Transaktion des vergangenen Jahres, beim Ankauf wurde der italienische Investor Antirion durch Colliers International beraten. Neben den Assetklassen Office und Retail, konnte insbesondere das Hotel-Segment einen nennenswerten Anteil am Transaktionsvolumen auf sich vereinen. So wechselten im Jahr 2019 in Stuttgart gleich sieben Hotels der 3 bzw. 4-Sterne-Kategorie mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt über 190 Millionen Euro den Eigentümer, darunter unter anderem Häuser der Marken Ibis Styles, Niu oder AcomHotels.

Bei der Herkunft des investierten Kapitals lässt sich für 2019, mit über 50 Prozent ein überdurchschnittlicher hoher Anteil ausländischer Investoren konstatieren, was im hohen Einzelvolumen der erworbenen Objekte begründet ist. So wechselten im Jahr 2019 in der Landeshauptstadt insgesamt drei gewerbliche Investments den Eigentümer, deren Kaufpreisvolumen im dreistelligen Millionenbereich lag. Alle drei Objekte wurden von ausländischen Investoren erworben unter anderem der vorgenannte Ankauf des innerstädtischen Shopping-Centers „Königsbaupassagen“.

Insbesondere im Core- und Core Plus-Segment zeichnet sich nach Beobachtung von **Leukhardt** seit geraumer Zeit ab, dass angesichts des überaus engen Angebotes an adäquaten Investments in der Landeshauptstadt, auch Standorte in der Region wie unter anderem Leinfelden-Echterdingen, Böblingen, Esslingen oder Ludwigsburg ein starkes Augenmerk zukommt. Viele nationale wie auch internationale Investoren betrachten die Region Stuttgart insgesamt als wirtschaftsstarken und damit attraktiven Investitionsstandort. Beispielhaft zu nennen ist der im vierten Quartal jüngst erfolgte Ankauf des deutschen Thales Headquarters am Standort Ditzingen durch den italienischen Investor Antirion mit einem Kaufpreisvolumen von knapp 245 Millionen Euro. Die mehrfach überzeichnete Transaktion war bereits das zweite großvolumige Investment des Investors, der damit im Jahr 2019 über eine halbe Milliarde Euro in der Region investierte.



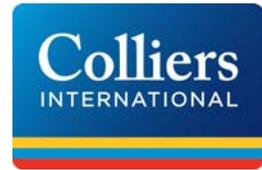
Angesichts der an den Finanzmärkten herrschenden überaus günstigen Rahmenbedingungen für den Investmentmarkt, ist nach Einschätzung von **Leukhardt** im Office-Segment, trotz der konjunkturellen Abkühlung im verarbeitenden Sektor von einem anhaltenden Verkäufermarkt und damit einem stabilen, auf niedrig verharrendem Renditeniveau von ca. 3,3 Prozent für Office-Premiumobjekte auszugehen. Mögliche Auswirkungen der konjunkturellen Abkühlung im verarbeitenden Sektor auf die Büromietmärkte, werden angesichts fehlender Anlagealternativen, einem historisch niedrigen Büroflächenleerstand sowie der anhaltenden Büroflächennachfrage, der am Standort vorherrschenden Branchenvielfalt nicht nennenswert auf den Investmentmarkt durchschlagen. Bereits in 2019 wurde die rückläufige Büroflächennachfrage im verarbeitenden Bereich, insbesondere durch die Nachfrage aus dem kommunalen sowie dem IT-Bereich überkompensiert. „Angesichts des im bundesweiten Vergleich sehr hohen Anteils an älteren Bestandsobjekten bietet der Stuttgarter Büromarkt auch Value Add-Investoren nach wie vor attraktive Investmentchancen. Für 2020 prognostizieren wir ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau des Vorjahres“, 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, Nürnberg, 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, Finanzierungsberatung, 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 14.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/companies/colliers-international).

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