



Accelerating success.

## STUTTGART | Bürovermietung und Investment | 3. Quartal 2014

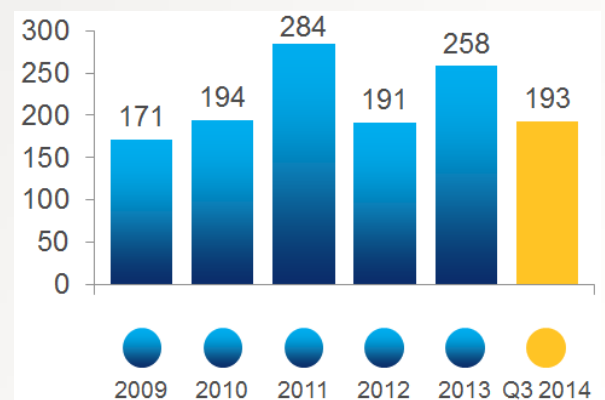
### MARKTBERICHT

# Stuttgarter Immobilienmarkt weiterhin im Aufwind

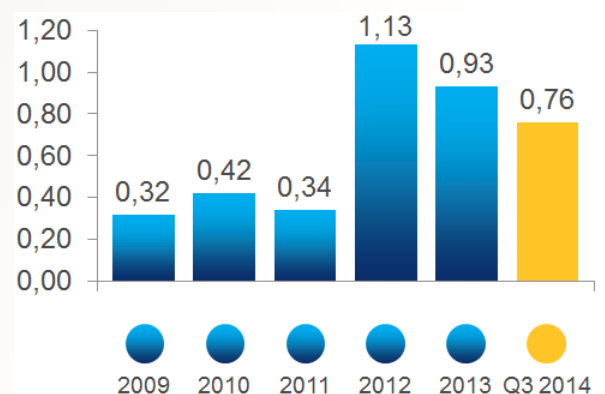
ALEXANDER RUTSCH | Research Analyst | Stuttgart

- > **Bürovermietungsmarkt:** Hoher Flächenumsatz durch Eigennutzer, Vermietungsaktivität auf mittlerem Niveau
- > Zentrumslagen mit hoher Vermietungsaktivität, periphere Lagen teilweise mit überdurchschnittlichen Flächenumsätzen
- > Kleinteilige Flächen befinden sich trotz zweier Großdeals im Fokus der Mieter
- > Weiterhin leichte Zunahme der Anmietungsaktivität im mittel- bis hochpreisigen Flächensegment
- > Spitzen- und Durchschnittsmieten steigen an und verzeichnen neue Höchststände
- > Leerstandsquote bleibt konstant auf niedrigem Niveau
- > Fertigstellungen überdurchschnittlich hoch, Belegungsquote bei ca. 70 %
- > **Investmentmarkt:** Hohe Anzahl an Transaktionsgeschäften und überdurchschnittliches Transaktionsvolumen
- > Transfers großer Bürobestandsobjekte prägen den Markt
- > Offene Immobilienfonds und Spezialfonds mit Abstand größte Käufer- und Verkäufergruppe
- > Angebot im Core-Segment kaum existent, überschaubares Angebot im Core Plus- und Valus Add-Segment
- > Internationale Akteure suchen vermehrt nach Einstiegsmöglichkeiten in den Markt
- > Spitzenrenditen und Bruttorenditespannen bleiben auf konstant niedrigem Niveau

Büroflächenumsatz (in 1.000 m<sup>2</sup>)



Gewerbliches Transaktionsvolumen (in Milliarden Euro)





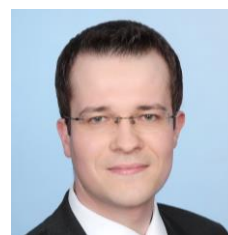
CityGate Stuttgart

Der Stuttgarter Immobilienmarkt konnte im dritten Quartal 2014 die hohe Aktivität der ersten Jahreshälfte sowohl auf dem Markt für Investments als auch auf dem Markt für Bürovermietungen fortsetzen. Während auf dem Investmentmarkt das Transaktionsvolumen und die Anzahl der Abschlüsse noch einmal zulegten, profitierte der Bürovermietungsmarkt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) von einem Eigennutzer, der den Flächenumsatz auf einen überdurchschnittlichen Wert an hob. Die Vermietungsaktivität nach der Anzahl der Abschlüsse blieb dem gegenüber auf dem Niveau der ersten Jahreshälfte. Auf dem Investmentmarkt zeigten sich die Renditen über alle Assetklassen hinweg auf historisch niedrigem Niveau stabil, während die Mieten auf dem Bürovermietungsmarkt weiterhin anstiegen. Die Leerstandsquote bestätigte den niedrigen Stand des Vorquartals, wobei der Leerstand geringfügig zurückging. Auf dem Investmentmarkt konnte eine erhöhte Nachfrage internationaler Investoren registriert werden und der angebotsbedingte Trend zu mehr Risikobereitschaft hielt an.

## Eigennutzer beflügelt das Flächenumsatzergebnis

Das dritte Quartal des Stuttgarter Bürovermietungsmarktes (inklusive Leinfelden-Echterdingen) verzeichnete mit ca. 77.300 m<sup>2</sup> einen überdurchschnittlich hohen Flächenumsatz. Insgesamt wurden zum 30.09.2014 in der Landeshauptstadt Baden-Württembergs damit ca. 193.300 m<sup>2</sup> Bürofläche angemietet. Im Vergleich zum arithmetischen Mittel der Vorjahresstände (ab 2009) bedeutet dies eine Zunahme um ca. 33.000 m<sup>2</sup>. Zurückzuführen ist das gute Ergebnis maßgeblich auf einen Eigennutzer mit ca. 40.000 m<sup>2</sup> in Stuttgart-Untertürkheim, der nach Definition der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) dem Flächenumsatz zugeordnet werden muss. Die Vermietungsaktivität des dritten Jahresquartals lag mit 76 Abschlüssen hingegen auf einem mittleren Niveau, während 252 Mietverträge für das Gesamtjahr 2014 einen überdurchschnittlichen Wert darstellen.

### RESEARCH KONTAKT



#### Stuttgart

Alexander Rutsch  
Research Analyst  
[alexander.rutsch@colliers.de](mailto:alexander.rutsch@colliers.de)

Zeichneten in 2013 insbesondere großflächige Deals ab 5.000 m<sup>2</sup> für einen überdurchschnittlichen Umsatz verantwortlich, hatten diese in der ersten Jahreshälfte 2014 mit ca. 22.200 m<sup>2</sup> und 3 Abschlüssen einen wesentlich geringeren Stellenwert. Auch im dritten Jahresquartal konnten lediglich 2 Eigennutzer mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> am Markt registriert werden. Hierunter befand sich mit ca. 40.000 m<sup>2</sup> Bürofläche jedoch der größte Eigennutzerdeal des laufenden Jahres. So entsteht in Untertürkheim derzeit ein Büroneubau für die Daimler AG, dessen Baubeginn bereits erfolgt ist. Mit der Fertigstellung wird im Sommer 2015 gerechnet. Dadurch nahm für das Gesamtjahr 2014 nicht nur der Anteil großflächiger Abschlüsse ab 5.000 m<sup>2</sup> am Flächenumsatz zu (ca. 36 %), auch erhöhte sich die Flächenquote der Eigennutzer auf ca. 29 %. Dies konterkariert die weitere Verteilung der Mietverträge nach Flächengröße im dritten Quartal, bei der insbesondere Einheiten im Segment bis 500 m<sup>2</sup> im Fokus standen. So entfielen mit 58 Abschlüssen mehr als 75 % der Mietverträge auf diese kleinteilige Kategorie. Weitere 14 Anmietungen wiesen eine Flächengröße von 500 bis 1.000 m<sup>2</sup> auf. Mit Ausnahme der beiden Eigennutzerdeals konnten im dritten Jahresquartal keine Abschlüsse mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> verzeichnet werden.

## Leerstandsquote bleibt niedrig

Der Leerstand reduzierte sich zum Ende des dritten Quartals noch einmal geringfügig. Wurden zum Ende des Vorquartals ca. 315.600 m<sup>2</sup> registriert, so waren es zum 30.09.2014 mit ca. 312.800 m<sup>2</sup> weitere 2.800 m<sup>2</sup> weniger Bürofläche, die in den kommenden drei Monaten bezugsfertig sind. Hieraus resultiert bei einem Flächenbestand von ca. 7,5 Millionen m<sup>2</sup> eine Leerstandsquote von ca. 4,2 %. Dies ist der niedrigste Stand seit über 12 Jahren am Stuttgarter Büovermietungsmarkt und bedeutet einen weiteren Rückgang um 70 Basispunkte gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auf Teilmarktebene sank der Leerstand insbesondere in den Zentrumsanlagen. So wurde in der Stuttgarter City ein Rückgang von 61.600 m<sup>2</sup> auf 57.900 m<sup>2</sup> verzeichnet, während sich die Entwicklung der verfügbaren Flächen in den peripheren Teilmärkten sehr heterogen zeigte.

Dabei korrespondiert die niedrige Leerstandsquote nicht mit den hohen Baufertigstellungen der vergangenen Jahre. So werden allein in 2013/2014 annähernd 150.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen dem Markt zugänglich gemacht. Für das Jahr 2014 sind hier insbesondere die Fertigstellungen der Projekte Rosenberghöfe, CityGate und Gerber zu nennen. In den Jahren 2015/2016 belaufen sich die Neubaufertigstellungen sogar auf mehr als 220.000 m<sup>2</sup>. Bedeutende Projektentwicklungen in diesem Zeitraum sind beispielsweise das DorotheenQuartier, das Oasis II und der Neubau für Ernst & Young am Flughafen. Annähernd 70 % der Neubaufertigstellungen in 2014 sind bereits vorvermietet. In den Jahren 2015 (ca. 22 %) und 2016 (ca. 28 %) ist der Anteil der verfügbaren Flächen in Neubauentwicklungen sogar noch niedriger.

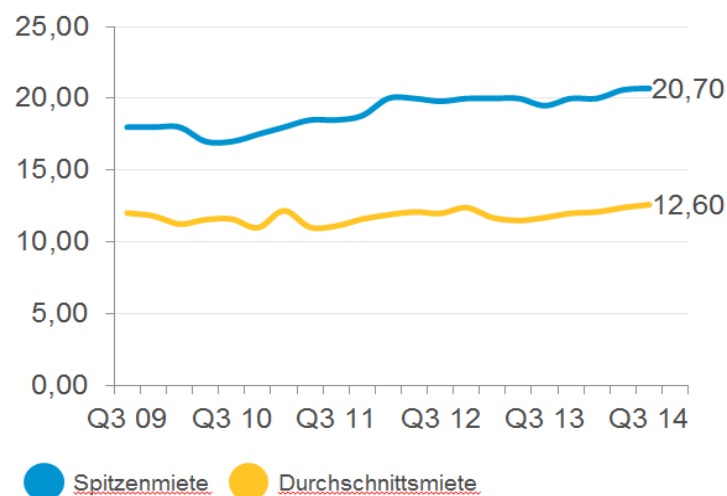
## Entwicklung der Leerstandsquote für Büroimmobilien (in %)



## Spitzen- und Durchschnittsmiete weiterhin ansteigend

Seit Beginn des Jahres 2014 ist eine zunehmende Anpassung der Mietpreise an das geringe Angebot festzustellen. So wurden in der ersten Jahreshälfte 2014 signifikant weniger Verträge im Mietpreissegment bis 10,00 €/m<sup>2</sup> abgeschlossen, während Flächen ab 17,50 €/m<sup>2</sup> sowie im darunter liegenden Preissegment ab 15,00 €/m<sup>2</sup> wieder vermehrt am Markt vermittelt werden konnten. Diese Entwicklung war auch im dritten Jahresquartal zu beobachten, wobei ein überwiegender Anteil der Mietverträge im mittleren Preissegment bis 15,00 €/m<sup>2</sup> unterzeichnet wurde.

## Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmiete von Büroimmobilien (in €/m<sup>2</sup>)





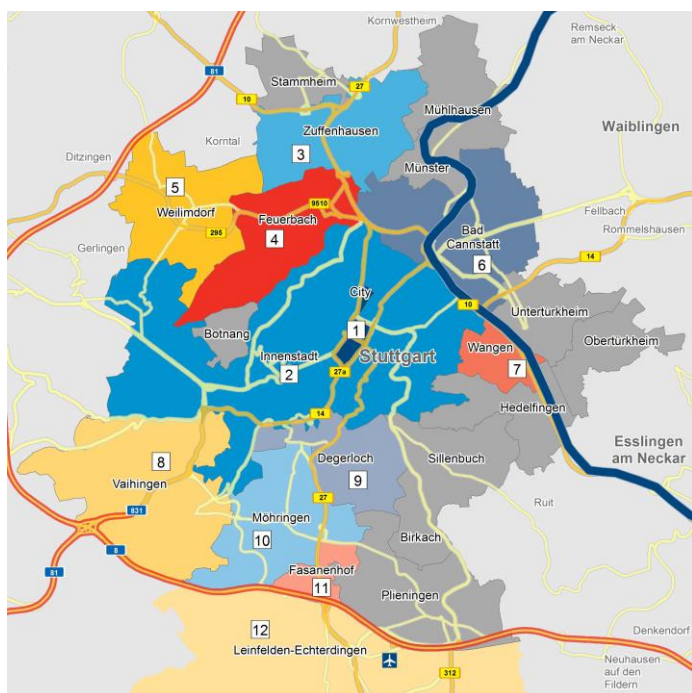
Infolge dessen stieg die Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorquartal noch einmal an und verzeichnete zum 30.09.2014 einen Wert von 12,60 €/m<sup>2</sup>. Dies ist seit mehr als fünf Jahren der höchste Stand, der auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt verzeichnet werden konnte und bedeutet gegenüber dem Vorjahreswert eine Zunahme um ca. 8 %.

Obwohl im sehr hochpreisigen Segment ab 20,00 €/m<sup>2</sup> insgesamt nur vier Abschlüsse im Jahr 2014 registriert werden konnten, lag die Spitzenmiete zum 30.09.2014 6 % über dem Vorjahresstand. Auch im Vergleich zum Vorquartal erhöhte sich die Spitzenmiete noch einmal geringfügig um 0,10 €/m<sup>2</sup>, so dass zum Ende des dritten Quartals mit 20,70 €/m<sup>2</sup> der bislang höchste Wert auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt gemessen werden konnte. Hochpreisige Abschlüsse werden dabei traditionell in Neubauprojekten der Stuttgarter City erzielt, die von einer guten Infrastruktur und insbesondere einer hervorragenden Anbindung an den ÖPNV profitieren.

## Zentrumslagen im Fokus, Große Unternehmensbranchen besonders aktiv

Mit einem Anteil von ca. 54 % an der Anzahl aller Mietverträge lag in 2014 wie bereits in den Vorjahren der Fokus der Mieter auf den Zentrumslagen. Geringer fällt der Anteil der zentralen Teilmärkte City und Innenstadt am Flächenumsatz aus (ca. 38 %). Ursächlich sind hierfür größere Abschlüsse in den peripheren Teilmärkten wie der bereits erwähnte Eigenutzerdeal in Untertürkheim, wodurch sich der Flächenumsatz im Teilmarkt Bad Cannstatt/Wangen gegenüber dem Vorquartal annähernd verfünffachte.

### Teilmarktübersicht Stuttgart



Fast Facts	
Bürovermietung	
Flächenumsatz	193.300 m <sup>2</sup>
Vermietungsumsatz	138.100 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	20,70 €
Leerstandsquote	4,2 %
Flächenbestand	7,5 Mio. m <sup>2</sup>

Dem gegenüber liegt in 2014 die mieterseitige Präferenz in den Zentrumslagen auf kleineren Flächeneinheiten bis 500 m<sup>2</sup>. So befanden sich ca. 81 % der Mietvertragsabschlüsse im Teilmarkt Innenstadt und mehr als 76 % des Abschlüsse im Teilmarkt City in diesem Größensegment.

Dennoch wurde in den peripheren Teilmärkten mit insgesamt 116 Abschlüssen eine höhere Vermietungsaktivität als zum Vorjahreszeitraum (87 Abschlüsse) verzeichnet. Insbesondere in den Teilmärkten Cannstatt/Wangen (28 Abschlüsse), Vaihingen (24 Abschlüsse), aber auch Möhringen (14 Abschlüsse) konnten in den ersten drei Quartalen überdurchschnittlich viele Vertragsunterzeichnungen registriert werden. Neben dem Teilmarkt Bad Cannstatt/Wangen war gegenüber dem Vorquartal eine signifikante Zunahme des Flächenumsatzes in den Teilmärkten Vaihingen (+ 6.300 m<sup>2</sup>) und Feuerbach/Zuffenhausen (+ 8.600 m<sup>2</sup>) festzustellen. Die letztgenannte Flächenzunahme ist dabei maßgeblich auf den Eigenutzerdeal eines Automobilkonzerns über 7.500 m<sup>2</sup> zurückzuführen.

Mit insgesamt 147 Abschlüssen entfiel wie in den vergangenen Jahren ein Großteil der Anmietungen im Jahr 2014 auf Unternehmen aus dem Beratungsbereich, dem Verarbeitenden Gewerbe sowie der IT-Branche. Auch den Großteil des Flächenumsatzes (ca. 126.200 m<sup>2</sup>) generierten Unternehmen aus diesen Bereichen. Dabei entfielen auf lediglich 22 Abschlüsse des Verarbeitenden Gewerbes mehr als 68.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Maßgeblichen Anteil haben hier die beiden Eigenutzerdeals aus dem dritten Quartal 2014.

## Ausblick

Das Gesamtjahr 2014 des Stuttgarter Bürovermietungsmarktes war von einem sinkenden Leerstand, steigenden Mieten und hohen Flächenumsätzen geprägt. Auch im dritten Bürovermietungsquartal konnte ein Anhalten dieser Entwicklung beobachtet werden, wobei der Flächenumsatz maßgeblich durch zwei größere Eigenutzerdeals geprägt war und der Leerstand nur geringfügig zurückging. Für das Gesamtjahr 2014 erwartet Colliers International Stuttgart eine weiterhin hohe Nachfrage nach Büroflächen und ein Jahresergebnis von mehr als 230.000 m<sup>2</sup>.

## Kennziffern des Bürovermietungsmarktes Stuttgart im 3. Quartal 2014

### Der Markt im Überblick

#### Teilmarktdaten

Lage	Flächenumsatz (inkl. Eigenutzer)	Vermietungsumsatz	Erzielte Mietpreise <sup>1</sup>	Durchschnittsmiete	Flächenleerstand (inkl. Untermietflächen)	Fertigstellungen 2014
(1) City	39.600 m <sup>2</sup>	39.300 m <sup>2</sup>	10,00 – 20,70 €/m <sup>2</sup> <sup>(3)</sup>	15,60 €/m <sup>2</sup>	57.900 m <sup>2</sup>	31.100 m <sup>2</sup>
(2) Innenstadt	34.200 m <sup>2</sup>	28.900 m <sup>2</sup>	8,50 – 17,00 €/m <sup>2</sup> <sup>(3)</sup>	12,30 €/m <sup>2</sup>	60.800 m <sup>2</sup>	27.100 m <sup>2</sup>
(3) Zuffenhausen	26.900 m <sup>2</sup>	19.400 m <sup>2</sup>	9,50 – 16,25 €/m <sup>2</sup> <sup>(3)</sup>	14,30 €/m <sup>2</sup>	12.600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
(4) Feuerbach						
(5) Weilimdorf	8.300 m <sup>2</sup>	8.300 m <sup>2</sup>	7,50 – 9,50 €/m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	9,10 €/m <sup>2</sup>	23.100 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
(6) Bad Cannstatt	53.400 m <sup>2</sup>	13.400 m <sup>2</sup>	9,00 – 12,00 €/m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	9,70 €/m <sup>2</sup>	22.400 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
(7) Wangen						
(8) Vaihingen	14.900 m <sup>2</sup>	14.900 m <sup>2</sup>	9,00 – 16,50 €/m <sup>2</sup> <sup>(4)</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>	26.500 m <sup>2</sup>	5.800 m <sup>2</sup>
(9) Degerloch	1.200 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	8,50 – 10,50 €/m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	9,90 €/m <sup>2</sup>	10.500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
(10) Möhringen	5.700 m <sup>2</sup>	3.600 m <sup>2</sup>	8,50 – 12,00 €/m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	26.900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
(11) Fasanenhof	4.500 m <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup>	9,00 – 10,00 €/m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	9,90 €/m <sup>2</sup>	19.900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
(12) Leinfelden-Echterdingen	4.600 m <sup>2</sup>	4.600 m <sup>2</sup>	9,00 – 11,00 €/m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	52.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmarkt</b>	<b>193.300 m<sup>2</sup></b>	<b>138.100 m<sup>2</sup></b>		<b>12,60 €/m<sup>2</sup></b>	<b>312.800 m<sup>2</sup></b>	<b>63.900 m<sup>2</sup></b>

<sup>(1)</sup> Erzielte Mietpreise in €/m<sup>2</sup> der letzten 12 Monate.

<sup>(2)</sup> Erzielt in Bestandsgebäuden

<sup>(3)</sup> Erzielt in Bestandsgebäuden und Neubauten

<sup>(4)</sup> Erzielt in Bestandsgebäuden und Hochhäusern

# Stuttgarter Investmentmarkt weiterhin sehr lebhaft

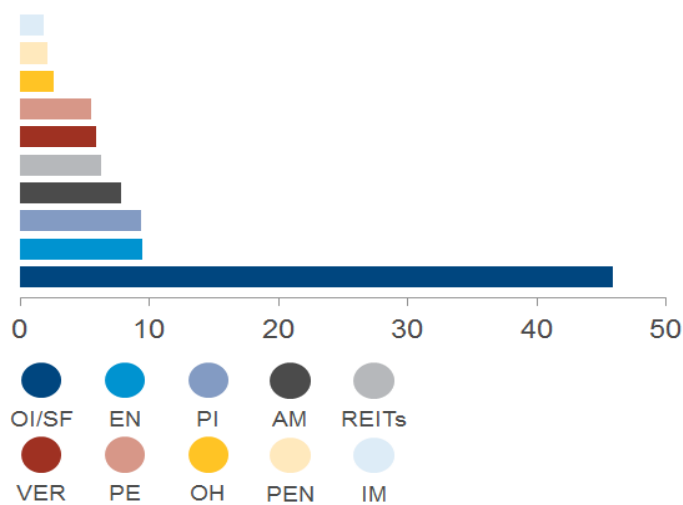
Der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete auch im dritten Jahresquartal 2014 eine hohe Transaktionstätigkeit und ein überdurchschnittliches Transaktionsvolumen. Mit insgesamt 26 Abschlüssen wurden auf dem Markt für institutionelle Investments mehr als 310 Mio. € (inklusive wohnwirtschaftlicher Investments) transferiert. Damit setzte sich die rege Transaktionstätigkeit des ersten Halbjahres fort. In den ersten neun Monaten des Jahres konnten bislang mehr als 880 Mio. € vermittelt werden, wobei mit ca. 757 Mio. € ein Großteil der Anlagegeschäfte auf gewerbliche Investments entfiel. Gegenüber dem sehr guten Vorjahresstand bedeutet dies allein bei institutionellen Gewerbeinvestments eine Zunahme um ca. 16 %. Das Transaktionsvolumen von institutionellen Wohninvestments konnte zudem mehr als verdoppelt werden.

Insbesondere größere Abschlüsse standen im zweiten und dritten Jahresquartal im Fokus. So wurde der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2014 maßgeblich durch die Verkäufe des Caleido und des Kronprinzbau an die Hines Immobilien GmbH gegen Ende des ersten Halbjahres geprägt. Im dritten Quartal konnte zudem der Verkauf des Friedrich-Carré von der Bayerischen Versorgungskammer an Cordea Savills registriert werden. Der Kaufpreis für das ca. 20.000 m<sup>2</sup> Büro-, Einzelhandels- und Gastronomiefläche umfassende Objekt in der Friedrichstraße lag bei deutlich über 60 Mio. €. Darüber hinaus wurden durch den Verkauf des Büroteils der Rosenberghöfe (ca. 45 Mio. €) an die HanseMercur-Versicherung sowie den Verkauf des 3., 4. und 5. Bauteils des Officium (ca. 46,9 Mio. €) an den kanadischen Dream Office Reit zwei bedeutsame Bürobestandsobjekte transferiert.

Aufgrund dieser großvolumigen Investitionen entfiel im Jahr 2014 mit über 500 Mio. € ca. zwei Drittel des gewerblichen Transaktionsvolumens auf die Assetklasse Büro. Zudem konnten Grundstücksvermittlungen, bei denen insbesondere die wohnwirtschaftliche Nutzung im Fokus steht, einen nennenswerten Anteil am Transaktionsgeschehen auf sich vereinen. Da im Stuttgarter Handels- und Logistikbereich der hohen Nachfrage kein adäquates Angebot gegenüber steht, wurden in den ersten drei Quartalen keine nennenswerten Transaktionen bei dieser Vermögensposition verzeichnet.

Auf dem Stuttgarter Investmentmarkt zeigten sich auf Käuferseite in den ersten drei Quartalen Offene Immobilienfonds und Spezialfonds besonders aktiv. Sie stellten mit 347 Mio. € einen Anteil von ca. 46 % am gewerblichen Transaktionsvolumen.

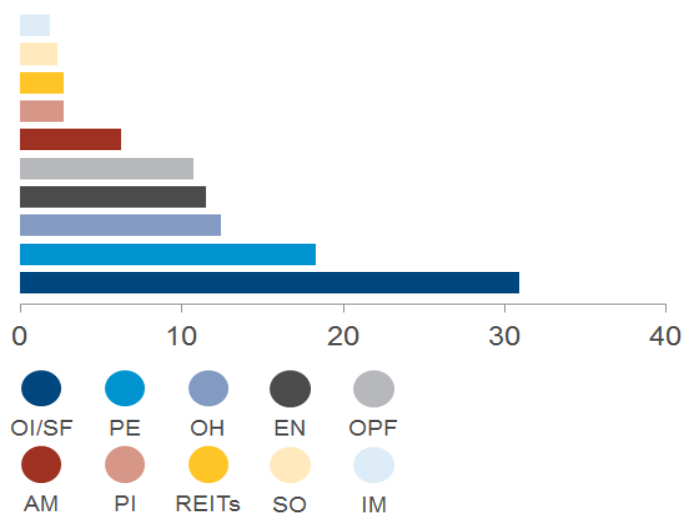
Transaktionsvolumen nach Käuferbranche (in Millionen Euro)



OI/SF = Offene Immobilienfonds/Spezialfonds / EN = Eigentümer / PI = Privatinvestoren / AM = Asset Manager / VER = Versicherungen / PE = Projektentwickler / OH = Öffentliche Hand / PEN = Pensionskassen / IM = Immobilien AGs

Auch auf der Verkäuferseite konnten Offene Immobilienfonds und Spezialfonds mit ca. 234 Mio. € den größten Anteil des Transaktionsvolumens auf sich vereinen. Entfiel auf Anbieterseite in den vergangenen Jahren regelmäßig ein Großteil des Transaktionsvolumens auf Projektentwickler, so wurde diese Gruppe erst ab dem zweiten Jahresquartal am Markt registriert. Mit einem Anteil von ca. 18 % (ca. 139 Mio. €) nahmen sie auf Verkäuferseite die zweite Position ein.

Transaktionsvolumen nach Verkäuferbranche (in Millionen Euro)



OI/SF = Immobilienfonds/Spezialfonds / PE = Projektentwickler / OH = Öffentliche Hand / EN = Eigennutzer / OPF = Opportunity Fonds und Private Equity Fonds / AM = Asset Manager / PI = Privatinvestoren / SO = Sonstige / IM = Immobilien AGs

## Interesse internationaler Investoren nimmt zu

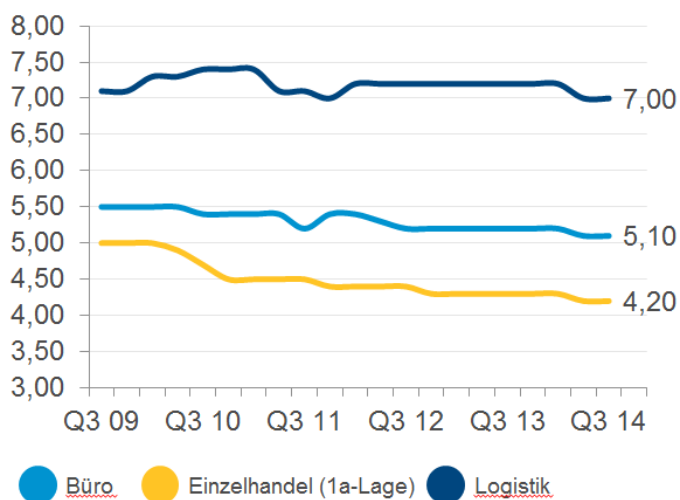
Das vermehrte Interesse internationalen Kapitals sowie das günstige Finanzierungsumfeld bescherten der ohnehin hohen Nachfrage in 2014 viel Aufwind. So zeichneten internationale Akteure auf Käufer- und Verkäuferseite mehr als 25 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Neben Investoren aus den USA, Kanada und Großbritannien konnte dabei auch eine zunehmende Nachfrage asiatischer Investoren registriert werden. Dabei erfolgte das Engagement asiatischer Investoren am Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt bislang indirekt. Beispielhaft zu nennen ist der im August erfolgte Einstieg des koreanischen Pensionsfonds POBA in ein Portfolio des Investors Dream Global Reit, wodurch sich der koreanische Investor mit 50 % am Stuttgarter Z-UP in der Heilbronner Straße beteiligte.

Während auf Portfoliodeals in den vergangenen Jahren etwa 5-10 % des Transaktionsvolumens entfiel, konnten sie mit Ausnahme des Anteilserwerbs am Z-UP nicht am Markt registriert werden. Sie stellten in 2014 daher lediglich einen Anteil von ca. 2 % am Investmentvolumen.

## Spitzenrenditen weiterhin niedrig, kaum Angebot im Core-Segment

Die Spitzenrenditen im Core-Segment zeigten sich im dritten Jahresquartal sowohl für Büroobjekte (5,1 %) als auch innerstädtische Einzelhandelsobjekte (4,2 %) auf einem stabilen, historisch niedrigen Niveau. Die Nachfrage der Investoren nach Anlagen in diesem risikoaversen Segment blieb dabei ungebrochen hoch und steht einem weiterhin geringen Angebot gegenüber. Dabei ist auch zukünftig nicht zu erwarten,

### Entwicklung der Spitzenrendite nach Nutzungsart (in %)



dass der Nachfrageüberhang im Core-Segment zurückgehen und die Spitzenrendite ansteigen wird. Im Core Plus- und Value Add-Segment konnte in den vergangenen Monaten ein nochmaliger Preisanstieg verzeichnet werden, wobei zukünftig auch in diesen Risikoklassen keine nennenswerten Preissteigerungen mehr zu erwarten sind.

Angebotsbedingt verzeichneten Investments im Core Plus- und Value Add-Bereich auch im dritten Quartal den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen. Dieser Umstand ist einerseits dem Interesse der Investoren nach höherrentierlichen Investments geschuldet, andererseits dem limitierten Angebot im risikoaversen Core-Segment. Angesichts der signifikanten Preisanstiege im risikoreicheren Core Plus- und Value Add-Segment der vergangenen Monate, zeigt sich allerdings, dass Investoren oftmals auch in diesen Segmenten nicht mehr bereit sind, die gestiegenen Preise zu akzeptieren, da Risiken aus ihrer Sicht vielfach nicht mehr adäquat eingepreist sind.

### Fast Facts

#### Investment

Transaktionsvolumen	757,3 Mio. €
Größte Käufergruppe: Offene Immobilienfonds und Spezialfonds	45,9 %
Größte Verkäufergruppe: Offene Immobilienfonds und Spezialfonds	30,9 %
Wichtigster Immobilientyp: Büro	66,5 %
Spitzenrendite Büro	5,1 %

## Ausblick

Der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt konnte im dritten Jahresquartal an die überdurchschnittlichen Transaktionsvolumina der ersten beiden Quartale anknüpfen. Dabei war insbesondere eine rege Nachfrage internationaler Investoren zu verzeichnen. Wie bereits im ersten Halbjahr prägte auch im dritten Quartal der Transfer von Bürobestandsobjekten den Investmentmarkt. Zudem konnten Grundstücksvermittlungen, bei denen insbesondere die wohnwirtschaftliche Nutzung im Fokus steht, einen nennenswerten Anteil am Transaktionsgeschehen auf sich vereinen. Daher erwartet Colliers International Stuttgart einen Anstieg an wohnwirtschaftlichen Investments. Das Transaktionsvolumen wird auch für das Jahr 2014 überdurchschnittlich hoch ausfallen, so dass Colliers International Stuttgart einen Wert von deutlich über einer Milliarde Euro als realistisch betrachtet.

---

# 485 Büros in 63 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **146**

Kanada: **44**

Lateinamerika: **25**

Asien / Pazifik: **186**

EMEA: **84**

---

**€1,54**

Milliarden  
Umsatz weltweit

**€ 57**

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als  
80.000 Investment- und Vermietungsdeals

**136**

Millionen m<sup>2</sup>  
gemanagte Fläche

**15.800**

Mitarbeiter  
weltweit

## Über Colliers International Deutschland

*Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe- und Hotelgebäuden, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions).*

*Weltweit sind die Mitglieder der Colliers International Property Consultants Inc. mit 15.800 Experten und 485 Büros in 63 Ländern tätig.*

[colliers.com](http://colliers.com)

Bildnachweis: CityGate Stuttgart, The Carlyle Group

Copyright © 2014 Colliers International Stuttgart GmbH.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2014. Alle Rechte vorbehalten.

**Autor:**

Alexander Rutsch | Dipl.-Geograph

**Colliers International Stuttgart GmbH**

Königstr. 5  
70173 Stuttgart | Germany

+49 711 22733-0



Accelerating success.