PRESSEMELDUNG
**Investmentmarkt Stuttgart 2022 -
Ein Jahr mit Herausforderungen und Chancen**

**Stuttgart, 02. Januar 2023 –** Das Jahr 2022 war für viele Teilnehmer am Stuttgarter Investmentmarkt eine Herausforderung. Eigentümer mussten ihre Preiserwartungen an die Gegebenheiten eines sich abkühlenden Marktes anpassen. Investoren hatten sich den stetig steigenden Finanzierungskosten zu stellen. Insbesondere Projektentwickler hatten mit den wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, hohen Energiepreisen, steigenden Zinsen und hohen Baukosten zu kämpfen. In der Konsequenz sind einige Entwicklungsprojekte ins Stocken geraten. Allerdings bleibt die Nachfrage nach innerstädtischen Büroflächen nach wie vor hoch, sodass steigende Mieten die hohen Entwicklungskosten Kosten teilweise kompensieren können. Gleichzeitig sinken die Immobilienpreise in der gesamten Wirtschaftsregion Stuttgart. In diesem Marktumfeld ergeben sich immer wieder Investitionsmöglichkeiten für Bestandsimmobilien mit ESG-Potenzialen. Im Neubausegment stellt hingegen eine Veräußerung derzeit nur bedingt eine Option dar, da die erzielbaren Preise die hohen Baukosten nur teilweise ausgleichen würden. In der Summe verhalten sich die meisten Marktteilnehmer abwartend, bis sich Preise und Zinsen auf einem neuen Niveau eingependelt haben.

*„Nach mehr als zehn Jahren Hochkonjunktur markiert das Jahr 2022 einen Stimmungsumschwung. Sobald sich ein stabiles Zinsniveau eingestellt hat, dürfte es auch auf dem Stuttgarter Investmentmarkt wieder eine Belebung geben“,* kommentiert Björn Holzwarth, geschäftsführender Gesellschafter von E & G Real Estate, das Marktgeschehen.

Für eigenkapitalstarke Investoren bietet das derzeitige Marktumfeld durchaus Vorteile. Immerhin wurde der größte Single-Asset-Deal des Jahres 2022 ohne nennenswerte Fremdfinanzierung realisiert. Insgesamt schloss der Markt mit einem Transaktionsvolumen von 1,11 Mrd. Euro, was einem Minus von fast 50 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die größte Nachfrage kam 2022 von Fondsmanagern mit einem Marktanteil von 37 %, gefolgt von offenen Immobilienfonds (17 %) und Projektentwicklern (16 %). Der hohe Anteil der Fondsmanager ist wesentlich auf die Übernahme der Alstria-Anteile durch Brookfield zurückzuführen. Wie in den vergangenen Jahren beherrschten Büroimmobilien das Transaktionsgeschehen mit einem Anteil von 67 %, gefolgt von gemischt genutzten Immobilien mit 15 %. Die Spitzen-Nettorendite für Büroimmobilien in Stuttgart erreichte mit 3,5 % ein deutlich höheres Niveau als in den Vorjahren. Insgesamt sind die Preise seit Mitte 2022 rückläufig, wobei für das kommende Jahr eine Stabilisierung sowohl der Fremdfinanzierungskosten als auch des Preisniveaus erwartet wird.

*„Der Stuttgarter Investmentmarkt wird sich mittelfristig auf eine neue Marktrealität einstellen müssen, geprägt von einem mittleren Preisniveau, längerer Transaktionsdauer und einer höheren Vorvermietungsquote für Forward Deals“,* fasst Holzwarth die Zukunftsaussichten zusammen.

**E & G Real Estate**
In Baden-Württemberg und Bayern steht die [E & G Real Estate](http://www.eug-realestate.de) GmbH für individuelle und persönliche Beratung beim Verkauf und der Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien. Neben dem Stuttgarter Stammsitz und der Münchner Niederlassung ist E & G Real Estate, durch die Mehrheitsbeteiligung der [Grossmann & Berger GmbH](https://www.grossmann-berger.de/) seit 2021, auch im norddeutschen Raum vertreten. Die insgesamt rund 250 Mitarbeiter profitieren von mehr als 85 Jahren Immobilienkompetenz und decken damit das gesamte Branchen-Dienstleistungsspektrum ab.

E & G Real Estate ist Mitglied von [German Property Partners](http://www.germanpropertypartners.de) (GPP) und bietet ein deutschlandweites Gewerbeimmobiliennetzwerk an allen Top-7-Standorten.

Die [Datenschutzrichtlinie](https://www.eug-immobilien.de/datenschutz) von E & G Real Estate finden Sie auf unserer Website.
Wenn Sie zukünftig keine Informationen unserer Pressestelle mehr erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail an stuttgart@eug-re.de mit dem Betreff „Abmeldung Presseverteiler".