



Pressemitteilung

Colliers International: Stuttgarter Investmentmarkt zeigt sich im zweiten Jahresquartal Corona-bedingt zurückhaltend

Stuttgart, 6. Juli 2020 – Nach einem erneut fulminanten Start im ersten Quartal 2020, verzeichnete der Stuttgarter Investmentmarkt im zweiten Quartal Corona-bedingt eine erhebliche Eintrübung. Mit einem Transaktionsvolumen von lediglich rund 182 Millionen Euro blieb das Ergebnis deutlich hinter dem Wert des Vorjahresquartals mit 438 Millionen Euro zurück. Insgesamt verzeichnete das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2020 einen Wert von ca. 653 Millionen Euro und damit ein unterdurchschnittliches Ergebnis. Mit einem Anteil von ca. 631 Millionen Euro entfiel dabei das Gros des Transaktionsvolumens auf gewerbliche Investments. Wohnwirtschaftliche Investments im größervolumigen Bereich hingegen wurden mangels adäquaten Angebots nur sehr untergeordnet getätigt. Auch die Anzahl der Transaktionen blieb mit 27 Deals gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 (31 Deals) zurück.

Frank Leukhardt, Head of Capital Markets bei Colliers International in Stuttgart: „Die investorensseitige Nachfrage am Investmentmarkt präsentiert sich aktuell zweigeteilt. Im risikoaversen Core-Segment hat sich die Nachfrage nach einer zwei- bis dreimonatigen Orientierungsphase der Investoren weitestgehend normalisiert. Im risikoaversen Value-Add Bereich hingegen präsentiert sich die Nachfrage, insbesondere bedingt durch die veränderte Situation am Finanzierungsmarkt, noch zurückhaltend. Eigenkapitalstarken Investoren bieten sich aus unserer Sicht aktuell durchaus interessante Gelegenheiten im Value-Add wie auch im Grundstückssegment.“

Der von Colliers International begleitete Verkauf des Büroneubaus „W9“ im Wissenscampus in Stuttgart-Weilimdorf im zweiten Quartal bestätigt **Leukhardts** vorgenannte Beobachtung. Das sich im Bau befindliche Bürogebäude mit einer Bürofläche von ca. 29.000 Quadratmeter ging von der WÖHR + BAUER GmbH an die HanseMercur Grundvermögen AG. Das Core-Investment zeichnet sich durch seine Standortqualität unmittelbar an der S-Bahn-Station in Stuttgart-Weilimdorf sowie ein langfristiges Mietverhältnis mit einem bonitätsstarken Hauptmieter, dem Automotive-Spezialisten Vector Informatik aus. Die Transaktion im dreistelligen



Millionenbereich war der größte Deal im ersten Halbjahr am Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt, und er belegt zugleich, dass der sich dynamisch weiterentwickelnde Automotiv-Bereich auch durchaus Chancen für Stuttgart und die Region bietet. So rücken der Automotiv- und der IT-Bereich zunehmend näher zusammen. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre lag der Anteil des Automotiv-Bereiches an der Büovermietungsleistung in der Landeshauptstadt sowie Leinfelden-Echterdingen bei durchschnittlich ca. 15 Prozent.

Durch den Verkauf des „W9“ sowie die bereits im ersten Quartal 2020 erfolgten großvolumigen Verkäufe des Büroneubaus „NEO“ in Stuttgart-Vaihingen sowie den ebenfalls durch Colliers vermittelten Verkauf des Bürogebäudes „Stuttgarter Tor“ am Pragsattel, die allesamt an deutsche Versicherungsunternehmen gingen, entfiel im ersten Halbjahr mit mehr als 55 Prozent das Gros des Transaktionsvolumens auf die Branche der Versicherungen. Auf Verkäuferseite zeigten sich Projektentwickler mit einem Anteil von mehr als 53 Prozent am Transaktionsvolumen besonders aktiv.

Der Anteil internationaler Akteure fiel im ersten Halbjahr gering aus. Auf Käufer- und Verkäuferseite stellten sie lediglich rund 10 Prozent am Transaktionsvolumen. Für den weiteren Jahresverlauf ist mit einem signifikanten Anstieg des Anteils ausländischer Investoren zu rechnen, die ihr Engagement über deutsche Assetmanager tätigen werden. Bei den Assetklassen bestimmten im ersten Halbjahr aufgrund der bereits genannten großvolumigen Verkäufe mit einem Anteil von knapp 70 Prozent Büroimmobilien das Geschehen. Angebotsbedingt folgen mit großem Abstand Grundstücke (17 Prozent) sowie gemischt genutzte Objekte (7 Prozent) auf den weiteren Plätzen.

„Die Corona-Krise führte im zweiten Jahresquartal erwartungsgemäß zu einem spürbaren Rückgang des Transaktionsvolumens, der auch im Zuge von Nachholeffekten und einem Jahresendspurt wohl nicht kompensiert werden kann. Vielmehr ist zu erwarten, dass die Auswirkungen der Krise, auf die der Realwirtschaft zeitlich nachgelagerten Büromietmärkte bis ins Jahr 2021 spürbar sein werden und dementsprechend Einfluss auf den Investmentmarkt haben. Für Investoren bieten sich angesichts eines robusten Büromarktes, der durch eine überaus niedrige Leerstandsquote sowie hohe Vorvermietungsquoten geprägt ist, dennoch interessante Investitionsgelegenheiten. Für das Jahr 2020 prognostizieren wir ein gewerbliches Transaktionsvolumen von bis zu 1,2 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, 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 15.000 Experten in 68 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