

DER INVESTMENTMARKT STUTT GART 2011/2012

INHALT

1. Investmentmarkt Stuttgart	3
2. Transaktionsvolumen / Renditeüberblick	4
3. Nutzungsarten / Käufer-/ Verkäufergruppen	5
4. Fazit & Prognose.....	6
5. Ansprechpartner	7

1. INVESTMENTMARKT STUTTGART.

Nachdem im Jahr 2009 das seit Jahren niedrigste Transaktionsvolumen mit rund 320 Mio. € umgesetzt wurde, pendelte sich 2010 das Transaktionsvolumen etwa auf dem Niveau von 2008 und dem Jahresvolumen vor den Rekordjahren 2006 und 2007 ein. Auch 2011 setzte sich die Stabilisierung auf dem Investmentmarkt für Immobilien in Stuttgart weiter fort. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen 2011 bei rund 500 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang von circa 8 % beziehungsweise 40 Mio. €.

Etwa 65 Transaktionen wurden in 2011 getätigt, wobei rund 75 % der umgesetzten Transaktionen im einstelligen Millionenbereich vollzogen wurden. Der Fokus der Investoren lag 2011 auf der Nutzungsart Geschäftshäuser mit rund 31 % Anteil am Transaktionsvolumen. Das lag unter anderem am Kauf der Gebäude Königstraße 16 durch die Aachener Grund und Königstraße 31 durch die Bayerische Versorgungskammer. Die Nutzungsart Wohnen folgte mit einem Anteil von etwa 23 % am Transaktionsvolumen. In Grundstücke / Development wurden rund 22 % des Jahresvolumens investiert.

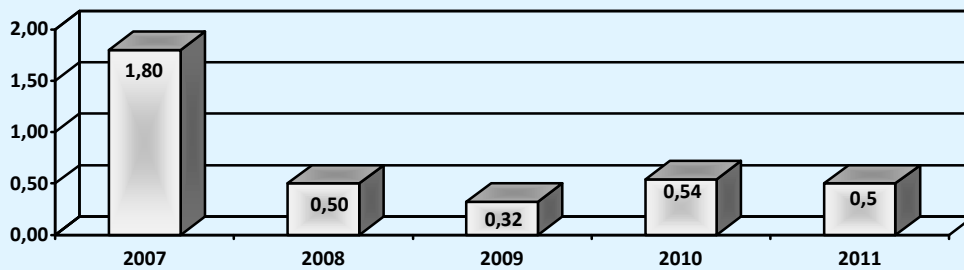
Bei der Käufergruppe waren Bestandshalter mit rund 22 % Anteil am Transaktionsvolumen am aktivsten, gefolgt von den Semi-institutionellen Investoren und Entwicklern, die mit rund 15 % ebenfalls eine hohe Investitionsbereitschaft zeigten.

Auf der Verkäuferseite waren die Entwickler mit einem Anteil von rund 26 % am Transaktionsvolumen die dominierende Gruppe. Private Verkäufer sowie die Gruppe der Non Properties folgten mit einem Anteil von etwa 16 %.

Für vollvermietete Büroinvestments in Citylagen wurden 2011 Faktoren von etwa 18 (ca. 5,5 % Anfangsrendite) aufgerufen. Für Geschäftshäuser in 1-A Lage konnten dieses Jahr Faktoren bis zu 22 (4,6 % Anfangsrendite) erzielt werden. Die Spanne der Faktoren für langfristige vollvermietete Büroobjekte in Cityrand- bzw. peripheren Lagen lag zwischen 13,25 und 15,5 (Anfangsrenditen ca. 6,5 bis 7,5 %). Für Fachmarktzentren wurden Faktoren zwischen 11,75 und 13,25 bezahlt (Anfangsrendite ca. 7,5 bis 8,5 %).

2. TRANSAKTIONSVOLUMEN / RENDITEÜBERBLICK.

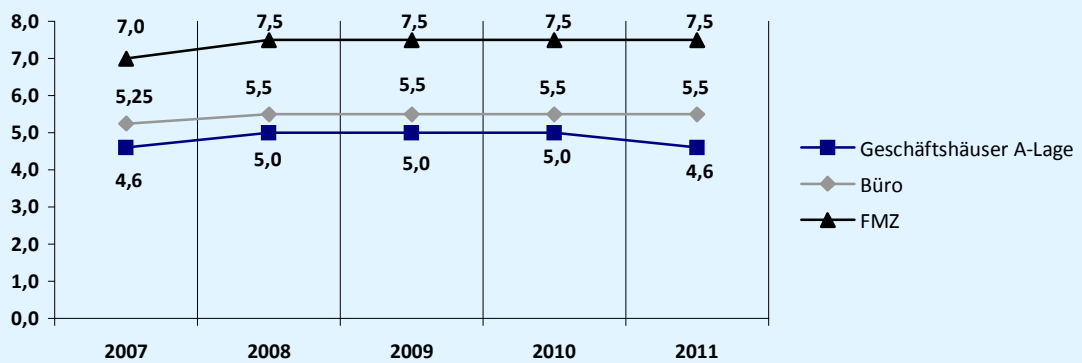
TRANSAKTIONSVOLUMEN STUTT GART* IN MRD. EURO



* INKLUSIVE LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

Quelle: Research Bankhaus Ellwanger & Geiger KG ©, Stand 31.12.2011

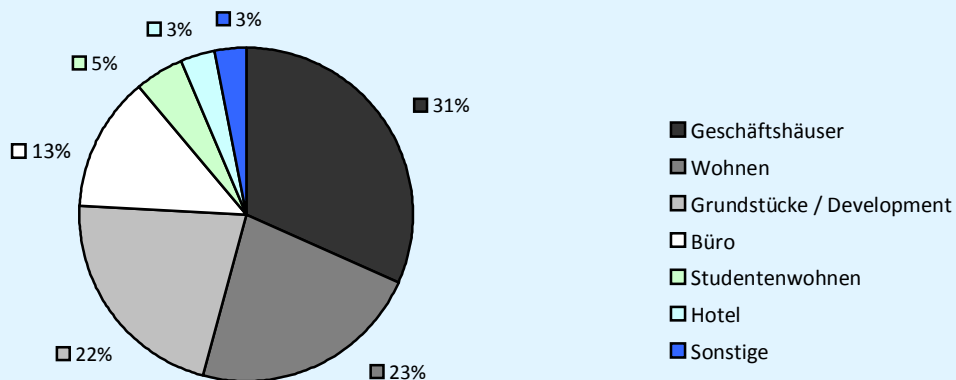
SPITZENRENDITEN FÜR GEWERBEIMMOBILIEN STUTT GART IN %



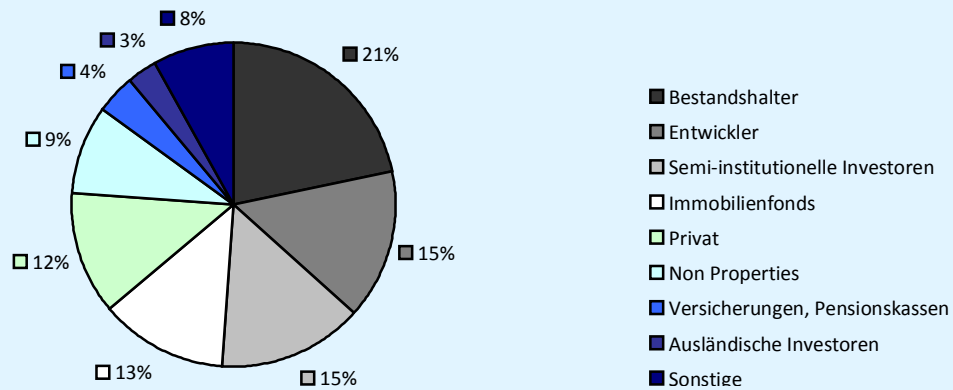
Quelle: Research Bankhaus Ellwanger & Geiger KG ©, Stand 31.12.2011

3. NUTZUNGSARTEN / KÄUFER-/VERKÄUFERGRUPPEN.

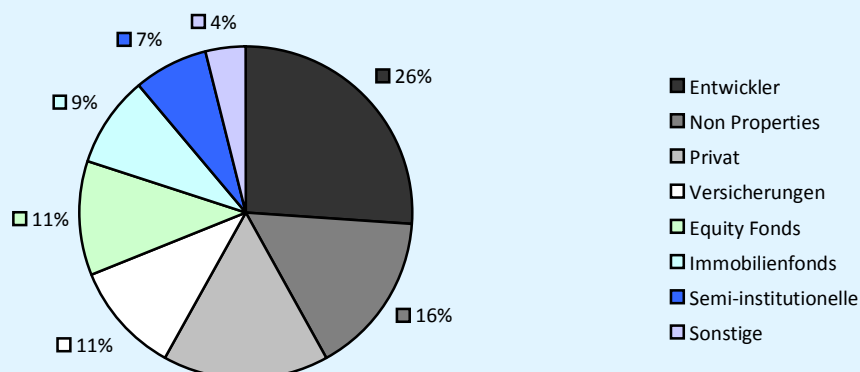
VOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN IN %



VOLUMEN NACH KÄUFERGRUPPEN IN %



VOLUMEN NACH VERKÄUFERGRUPPEN IN %



4. FAZIT & PROGNOSE

Das prognostizierte Transaktionsvolumen wurde zwar erreicht, jedoch blieben erwartete Transaktionen im höheren zweistelligen Millionenbereich aus. Es kann davon ausgegangen werden, dass die noch ausstehenden Transaktionen in 2012 erfolgen. Ausländische Investoren agierten, wie in den letzten Jahren, weiterhin sehr reserviert.

Vor allem konservativ ausgerichtete und eigenkapitalstarke Investoren werden auch zukünftig zu der stärksten Käufergruppe gehören. Durch das geringe Angebot an Core Immobilien ist davon auszugehen, dass weiterhin verstärkt Core plus und Value-added Produkte nachgefragt werden.

Grundsätzlich wird sich der Standort Stuttgart aufgrund der vergleichsweise geringen Volatilität im Immobilienmarkt und dem gut ausgeprägten Wirtschaftsstandort weiterhin als Investitionsstandort empfehlen.

Unter diesen Voraussetzungen erwarten wir für das Jahr 2012 eine stabile Transaktionstätigkeit und rechnen für 2012 mit einem Transaktionsvolumen zwischen 500 und 700 Millionen Euro.

ANSPRECHPARTNER.

BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG
Börsenplatz 1
70174 Stuttgart
www.privatbank.de



Björn Holzwarth
Leiter gewerbliche Immobilien
Tel. 0711-2148-192
bjoern.holzwarth@privatbank.de



Simone Siefert
Research
Tel.0711 2148-375
simone.siefert@privatbank.de

HAFTUNGSHINWEIS:

Die Erstellung dieser Studie wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit der angegebenen Einschätzungen können die ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers aber keinerlei Haftung übernehmen. Hierfür bitten wir um Verständnis.