



DER INVESTMENTMARKT STUTTGART 2012/2013

INHALT

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

1. INVESTMENTMARKT STUTTGART.

Auf dem Stuttgarter Investmentmarkt hat sich 2012 wie zum Halbjahr prognostiziert zum umsatzstärksten Jahr seit 2007 entwickelt. Nachdem sich das Transaktionsvolumen in den Jahren 2008 bis 2011 bei zirka 500 Millionen Euro (Ausnahme 2009 mit 320 Millionen Euro) eingependelt hatte, wurden im vergangenen Jahr 1,20 Milliarden Euro umgesetzt. Wird die Veräußerung des Wohnportfolios der LBBW Immobilien an die Patrizia Immobilien berücksichtigt, beläuft sich das Transaktionsvolumen auf rund 1,60 Milliarden Euro. Im Vergleich zu 2011 bedeutet dies einen Anstieg um zirka 1,10 Milliarden Euro.

Etwa 65 Transaktionen wurden 2012 getätigt, wobei rund 65 Prozent davon im einstelligen Millionenbereich vollzogen wurden. Der Fokus der Investoren lag 2012 auf der Nutzungsart Handel mit rund 37 Prozent am Transaktionsvolumen. Dieser hohe Anteil geht vor allem auf die Übernahme der Quartiersentwicklung „Milaneo“ durch Hamburg Trust zurück, die rund 78 Prozent der Objektgesellschaft für das Einkaufszentrum und die Tiefgarage erworben haben. Die Nutzungsart Büro folgte mit einem Anteil von etwa 25 Prozent am Transaktionsvolumen. In Geschäftshäuser wurden rund 18 Prozent des Jahresvolumens investiert.

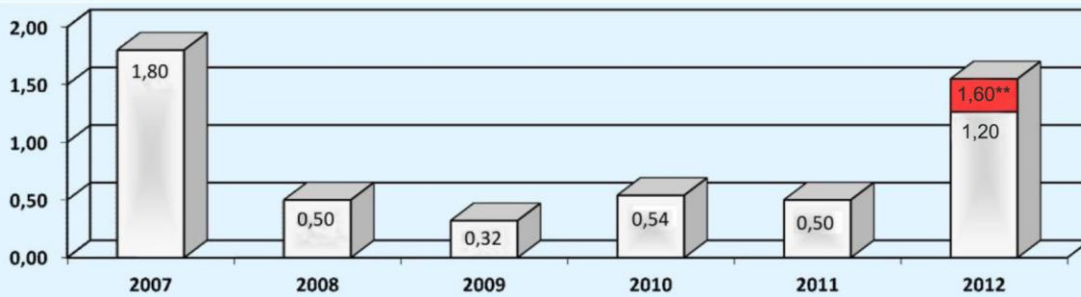
Bei der Käufergruppe waren Immobilienfonds mit rund 29 Prozent am Transaktionsvolumen am aktivsten, gefolgt von den Semi-institutionellen Investoren mit zirka 20 Prozent und Non Properties (Unternehmen deren Kerngeschäft nicht die Immobilie ist), die mit rund 19 Prozent ebenfalls eine hohe Investitionsbereitschaft zeigten.

Auf der Verkäuferseite waren Entwickler mit einem Anteil von rund 63 Prozent am Transaktionsvolumen die dominierende Gruppe. Equity Fonds mit einem Anteil von zwölf Prozent sowie die Gruppe der Non Properties folgten mit einem Anteil von etwa neun Prozent.

Für vollvermietete Büroinvestments in Citylagen wurden 2012 Faktoren von etwa 19 (zirka 5,25 Prozent Anfangsrendite) aufgerufen. Für Geschäftshäuser in 1A-Lage konnten im vergangenen Jahr Faktoren bis zu 22 (4,6 Prozent Anfangsrendite) erzielt werden. Die Spanne der Faktoren für langfristige vollvermietete Büroobjekte in Cityrand- beziehungsweise peripheren Lagen lag zwischen 13,25 und 15,5 (Anfangsrenditen rund 6,5 bis 7,5 Prozent). Für Fachmarktzentren wurden Faktoren zwischen 11,75 und 13,25 bezahlt (Anfangsrendite etwa 7,5 bis 8,5 Prozent).

2. TRANSAKTIONSVOLUMEN / RENDITEÜBERBLICK.

TRANSAKTIONSVOLUMEN STUTTGART* IN MRD. EURO

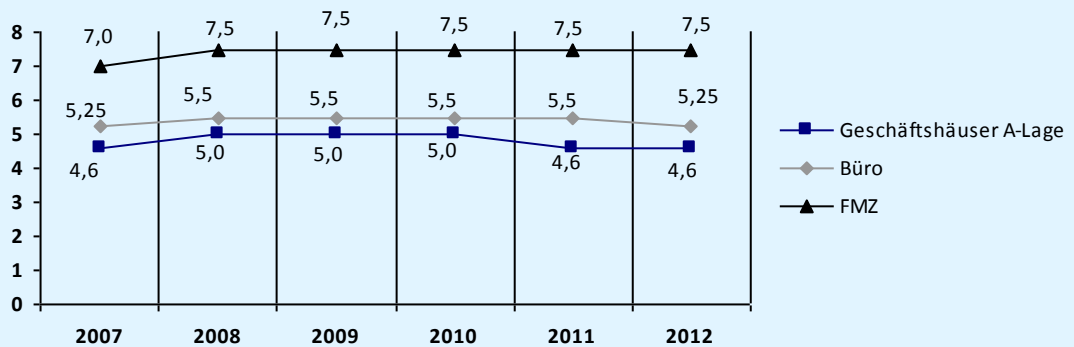


* INKLUSIVE LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

** INKLUSIVE WOHNPORTFOLIO LB BW

Quelle: Research Bankhaus Ellwanger & Geiger KG ©, Stand 31.12.2012

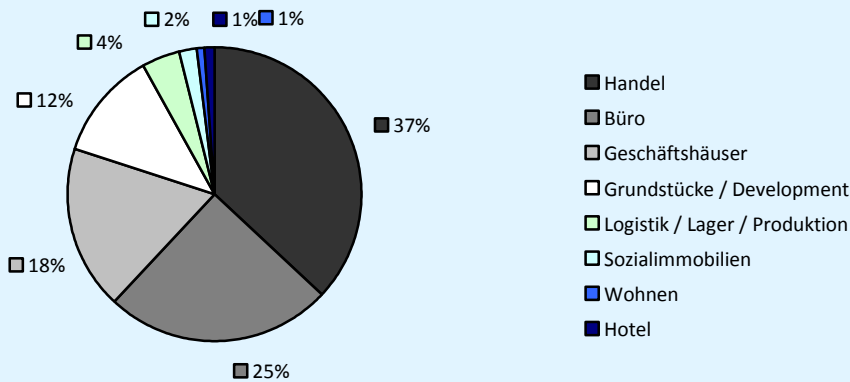
SPITZENRENDITEN FÜR GEWERBEIMMOBILIEN STUTTGART IN %



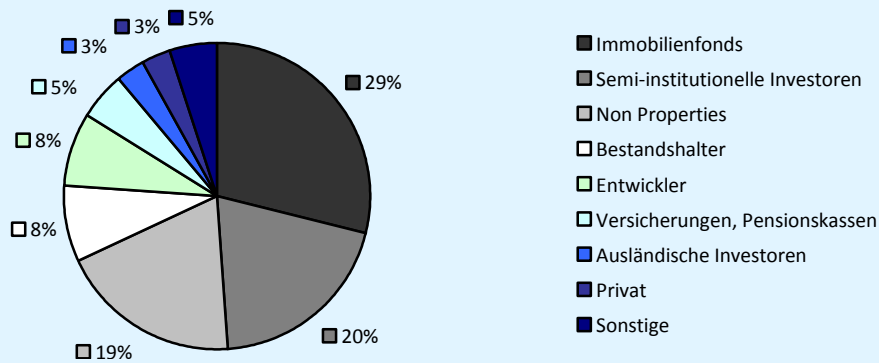
Quelle: Research Bankhaus Ellwanger & Geiger KG ©, Stand 31.12.2012

3. NUTZUNGSARTEN / KÄUFER-/VERKÄUFERGRUPPEN.

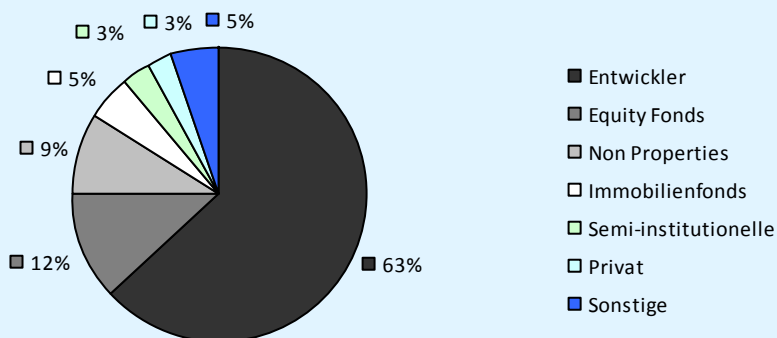
VOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN IN % *



VOLUMEN NACH KÄUFERGRUPPEN IN % *



VOLUMEN NACH VERKÄUFERGRUPPEN IN % *



* OHNE BETRACHTUNG WOHNPORTFOLIO LB BW

4. FAZIT & PROGNOSE

Das für 2012 prognostizierte Transaktionsvolumen wurde weit übertroffen, da einige Transaktionen im höheren zweistelligen sowie im dreistelligen Millionenbereich 2012 vollzogen wurden. Ausländische Investoren agierten, wie schon in den vergangenen Jahren, sehr reserviert.

Auch zukünftig werden vor allem konservativ ausgerichtete und eigenkapitalstarke Investoren zu den stärksten Käufergruppen 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 des Immobilienmarktes und dem gut ausgeprägten Wirtschaftsstandort auch zukünftig als Investitionsstandort empfehlen.

Unter diesen Voraussetzungen erwarten wir für das Jahr 2013 eine stabile Transaktionstätigkeit und rechnen aufgrund der sinkenden Angebotslage für 2013 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.