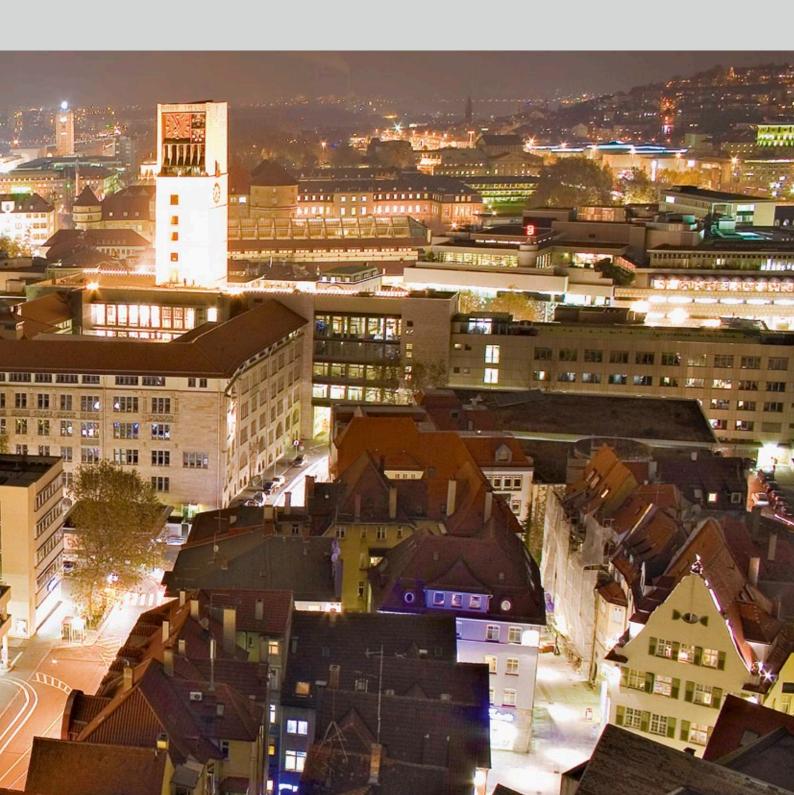




INVESTMENTMARKTBERICHT STUTTGART 2013/2014



INHALT.

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

INVESTMENTMARKT STUTTGART.

Mit einem Transaktionsvolumen von etwas über einer Milliarde Euro im Jahr 2013 konnte der Stuttgarter Investmentmarkt das Niveau des starken Vorjahres erwartungsgemäß nicht erreichen. 2012 belief sich das Transaktionsvolumen auf 1,6 Milliarden Euro. Dabei wurde die Veräußerung des Wohnportfolios LBBW Immobilien an Patrizia Immobilien berücksichtigt. Diese Transaktion ausgeklammert, wurde 2012 ein Gesamtumsatz von 1,2 Milliarden Euro erzielt. Somit hat sich das Transaktionsvolumen 2013 um 200 Millionen Euro beziehungsweise 16,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr verringert. In den Jahren 2008 bis 2011 war es mit jeweils etwa 500 Millionen Euro deutlich geringer, 2009 wurden sogar nur 320 Millionen Euro erzielt.

Etwa 70 Transaktionen wurden 2013 auf dem Investmentmarkt Stuttgart getätigt, wobei rund 55 Prozent davon im einstelligen Millionenbereich vollzogen wurden. Der Fokus der Investoren lag 2013 mit rund 50 Prozent am Transaktionsvolumen auf der Nutzungsart Geschäftshäuser. Dieser hohe Anteil geht vor allem auf die Übernahme des Bülow Carrés durch die Union Investment zurück. Die Nutzungsart Büro folgte mit einem Anteil von etwa 27 Prozent am Transaktionsvolumen. Auf Grundstücke und Projektentwicklungen entfielen rund neun Prozent des Jahresvolumens, auf Hotels etwa sieben Prozent.

Die ausländischen Marktteilnehmer hatten 2013 einen sehr hohen Anteil an der Transaktionstätigkeit auf dem Stuttgarter Investmentmarkt. Auf der Käuferseite lag der Anteil bei etwa 23 Prozent, auf der Verkäuferseite bei rund 38 Prozent. Im Vergleich zu den vergangenen Jahren wurden ausländische Akteure wieder verstärkt wahrgenommen.

Bei den Käufergruppen waren Immobilienfonds mit rund 44 Prozent am Transaktionsvolumen am dominantesten, gefolgt von REITs und Versicherungen/Pensionskassen mit einem Anteil von jeweils etwa 13 Prozent.

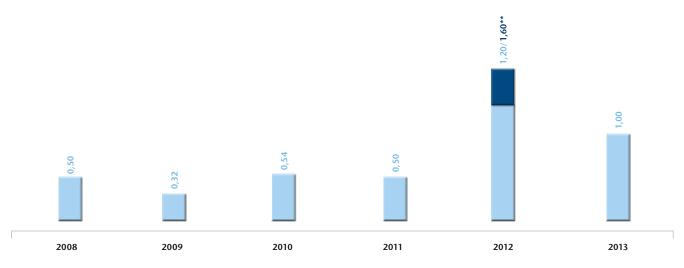
Auf der Verkäuferseite waren Entwickler mit einem Anteil von etwa 30 Prozent am Transaktionsvolumen die aktivste Gruppe, dicht gefolgt von Immobilienfonds mit einem Anteil von 26 Prozent sowie von Non Properties und Banken/Verwertungen mit zirka elf beziehungsweise zehn Prozent.

Für vollvermietete Büroinvestments in Citylagen wurden 2013 Faktoren von etwa 19 aufgerufen. Das entspricht einer Bruttoanfangsrendite von zirka 5,25 Prozent. Für Geschäftshäuser in 1-a-Lage konnten im vergangenen Jahr Faktoren bis zu 22 erzielt werden (4,6 Prozent Bruttoanfangsrendite). Die Spanne der Faktoren für langfristig vollvermietete Büroobjekte in Cityrand- beziehungsweise peripheren Lagen reichte von 13,25 bis 16,0 (rund 6,25 bis 7,5 Prozent Bruttoanfangsrendite). Für Fachmarktzentren wurden Faktoren zwischen 11,75 und 13,25 bezahlt (etwa 7,5 bis 8,5 Prozent Bruttoanfangsrendite).



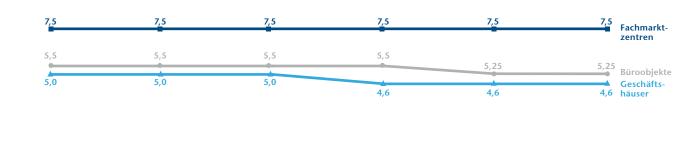
TRANSAKTIONSVOLUMEN/RENDITEÜBERBLICK.

TRANSAKTIONSVOLUMEN STUTTGART* IN MILLIARDEN EURO



Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2013

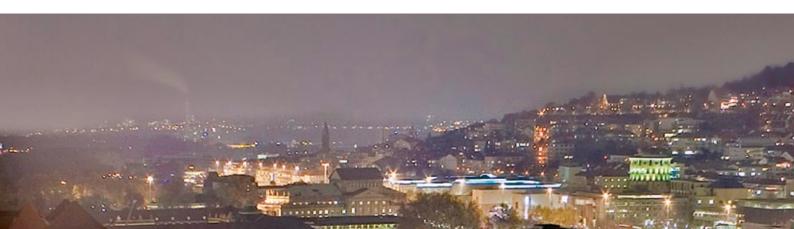
SPITZENRENDITEN* FÜR GEWERBEIMMOBILIEN STUTTGART IN %



2008 2009 2010 2011 2012 2013

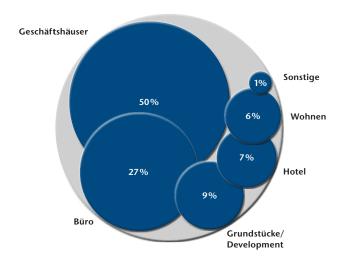
 $\hbox{* Bruttoan fangs rendite}\\$

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2013

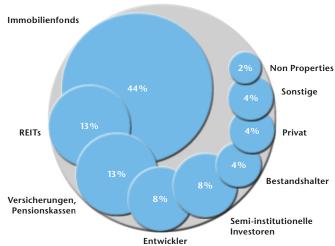


NUTZUNGSARTEN/KÄUFER-/VERKÄUFERGRUPPEN.

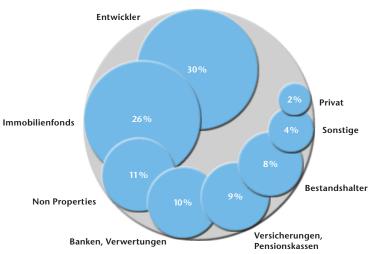
VOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN IN %*



VOLUMEN NACH KÄUFERGRUPPEN IN %*



VOLUMEN NACH VERKÄUFERGRUPPEN IN %*



* ohne Betrachtung Wohnportfolio LBBW Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2013



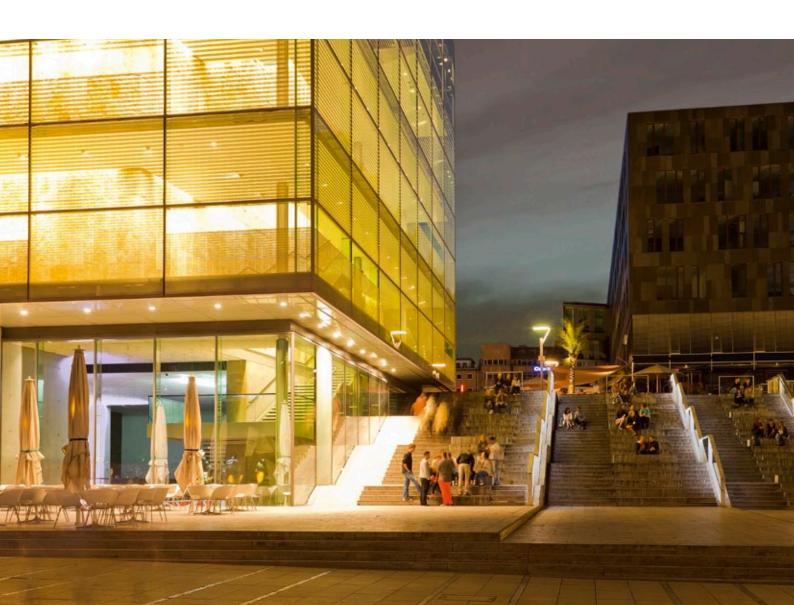
FAZIT & PROGNOSE.

Trotz des geringeren Umsatzes gegenüber 2012 wurde das für 2013 prognostizierte Transaktionsvolumen übertroffen, da einige unerwartete Transaktionen im höheren zweistelligen Millionenbereich vollzogen wurden. Im Gegensatz zu den vergangenen Jahren agierten ausländische Marktteilnehmer zuletzt wieder verstärkt auf dem Stuttgarter Investmentmarkt, sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite.

Der Standort Stuttgart wird sich auch zukünftig als Investitionsstandort empfehlen – zum einen aufgrund der

vergleichsweise geringen Volatilität des Immobilienmarktes, zum anderen weil er eine attraktive Wirtschaftsregion darstellt. Durch das geringe Angebot an Core-Immobilien ist davon auszugehen, dass weiterhin verstärkt Core-plus- und Value-added-Produkte nachgefragt werden.

Unter diesen Voraussetzungen erwarten wir für das Jahr 2014 eine stabile Transaktionstätigkeit und rechnen aufgrund der sinkenden Angebotslage für 2014 mit einem Transaktionsvolumen zwischen 600 und 800 Millionen Euro.



IHRE ANSPRECHPARTNER.

Im Investmentgeschäft zählen Erfahrung, eine strategisch ausgerichtete Arbeitsweise und äußerste Vertraulichkeit. Nutzen Sie unseren Research, unsere Transaktionserfahrung und unser Know-how, wenn es um Ihre gewerblichen Immobilien geht. Unser Team in Stuttgart freut sich auf Ihren Anruf oder Ihren Besuch. Sie erreichen uns unter: Telefon 0711/2148-300 oder Telefax 0711/2148-290. Informationen im Internet: www.ellwanger-geiger.de/investment



Björn Holzwarth
Leiter gewerbliche Immobilien
Telefon 0711/2148-192
Bjoern.Holzwarth@ellwanger-geiger.de



Simone Wiedmann
Research, Beraterin Investment
Telefon 0711/2148-375
Simone.Wiedmann@ellwanger-geiger.de



Michael Linden Berater Investment Telefon 0711/2148-205 Michael.Linden@ellwanger-geiger.de



Tobias Schneider
Berater Investment
Telefon 0711/2148-105
Tobias.Schneider@ellwanger-geiger.de



Stefan Knödler

Berater Investment

Telefon 0711/2148-196

Stefan.Knoedler@ellwanger-geiger.de



AB SOFORT: BUNDESWEIT VERTRETEN MIT GERMAN PROPERTY PARTNERS.

German Property Partners ist das neue nationale Immobilien-Netzwerk von ELLWANGER & GEIGER, Grossmann & Berger sowie ANTEON.

Mit GPP gewährleisten wir die professionelle Betreuung von Real-Estate-Kunden an allen relevanten Immobilienstandorten in Deutschland.



www.germanpropertypartners.de

HAFTUNGSHINWEIS:

Die Erstellung dieser Studie wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit der durchgeführten Einschätzungen kann keine Haftung übernommen werden. Hierfür bitten wir um Verständnis.

BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG

Real Estate
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart
Telefon 0711/2148-300, Telefax 0711/2148-290
www.ellwanger-geiger.de/investment
Amtsgericht Stuttgart, HRA 738, persönlich haftende Gesellschafter: Dr. Volker Gerstenmaier, Mario Caroli



