



DER INVESTMENTMARKTBERICHT STUTT GART 2009/2010

INHALT

1. Investmentmarkt Deutschland	3
2. Investmentmarkt Stuttgart	4
3. Investitionsobjekte und Renditeüberblick auf dem Stuttgarter Investmentmarkt.....	5
4. Käufergruppen.....	6
5. Verkäufergruppen.....	7
6. Fazit & Prognose.....	8

1. INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Nachdem von Mitte 2008 bis Mitte 2009 das Transaktionsvolumen auf dem Immobilieninvestmentmarkt eingebrochen ist, erholte sich der Markt in Deutschland ab dem III. Quartal 2009. Trotz des Aufschwungs schrumpften die Umsätze im Jahr 2009.

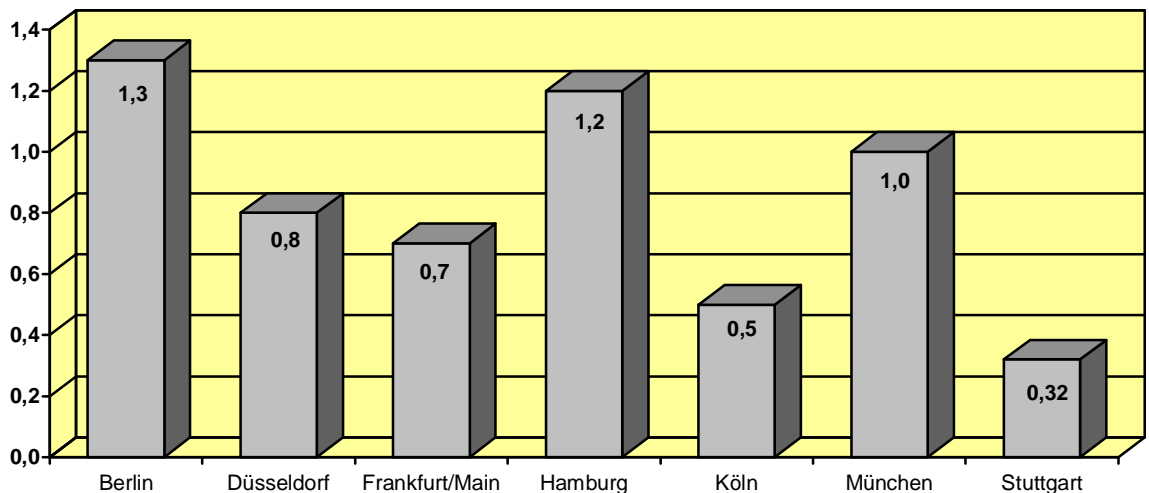
Nachdem 2008 noch etwa 29,3 Mrd. Euro in gewerbliche Immobilien deutschlandweit investiert wurden, ist das Transaktionsvolumen 2009 um ca. 30 % auf etwa 20,4 Mrd. Euro zurückgegangen. In den „Big Seven“ (Berlin, München, Hamburg, Frankfurt/Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart) wurden 2009 rund 5,8 Mrd. Euro investiert. Dies entspricht etwa 30 % des gesamten Transaktionsvolumens 2009 in Deutschland.

Das höchste Investitionsvolumen 2009 im Immobilieninvestmentmarkt wurde in Berlin (1,3 Mrd. €), Hamburg (1,2 Mrd. €) und München (1,0 Mrd. €) erreicht. In Düsseldorf wurden Umsätze in Höhe von 0,8 Mrd. Euro, in Frankfurt/Main in Höhe von 0,7 Mrd. Euro erzielt.

In Köln wurde ein Transaktionsvolumen von etwa 500 Mio. Euro, in Stuttgart von rund 320 Mio. Euro gemessen.

Investmentmarkt "Big Seven"

Transaktionsvolumina 2009
in Mrd. Euro



Quelle: © DIP, Markt & Fakten 2010

2. INVESTMENTMARKT STUTT GART

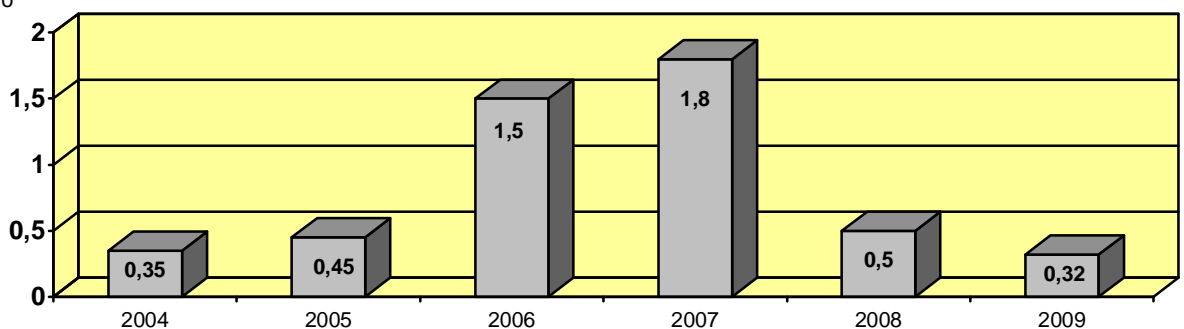
Bereits im Jahr 2008 ist das Transaktionsvolumen im Vergleich zu 2006 und 2007, die als Jahre der Superlative bezeichnet werden können, auf das Niveau der vorangegangenen Jahre gesunken. Nachdem im Jahr 2006 ca. 1,5 Mrd. Euro und im Jahr 2007 ein Rekordumsatz von ca. 1,8 Mrd. Euro erreicht wurde, lag das Transaktionsvolumen im Stuttgarter Investmentmarkt 2008 bei rund 500 Millionen Euro. Zum Vergleich: 2004 und 2005 wurden insgesamt rund 800 Millionen Euro in Stuttgart investiert. In 2009 war das Transaktionsvolumen erwartungsgemäß weiterhin rückläufig. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen 2009 bei rund 320 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang von circa 36 %.

Etwa 30 Transaktionen wurden in 2009 getätigt, wobei etwa drei Viertel der umgesetzten Transaktionen im einstelligen Millionenbereich vollzogen wurden. Es konnten nur drei Transaktionen über 30 Millionen Euro verzeichnet werden.

Das geringe Transaktionsvolumen ist vor allem durch das mangelnde Angebot an adäquaten Investitionsobjekten zu begründen. Hintergrund ist dafür die geringe Projektvermietung und dadurch das Fehlen von „neuen Produkten“. Der Fokus der Investoren lag insbesondere auf Core Immobilien in innerstädtischen Lagen.

Investmentmarkt Stuttgart

Transaktionsvolumina
in Mrd. Euro

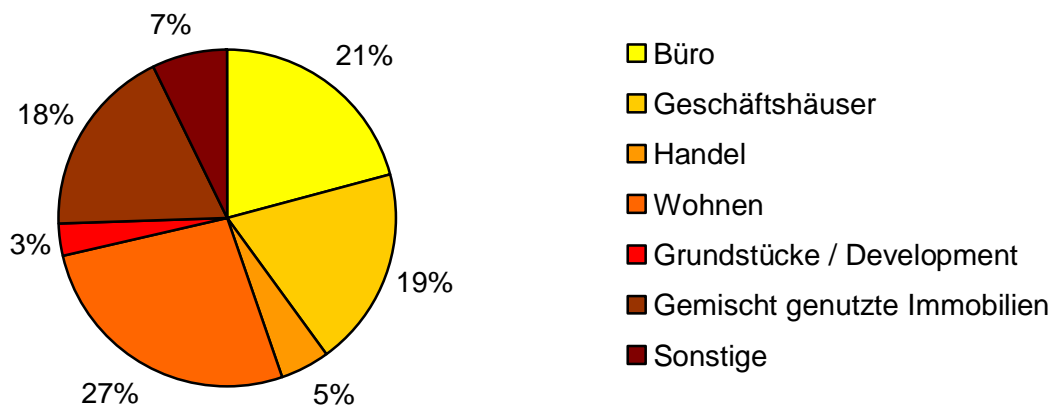


Quelle: Research Bankhaus Ellwanger & Geiger KG ©, Stand 31.12.2009

3. INVESTITIONSOBJEKTE UND RENDITEÜBERBLICK AUF DEM STUTTGARTER INVESTMENTMARKT

2009 waren Wohnanlagen die beliebteste Assetklasse bei den Anlegern. Etwa 27 % wurden in diesem Segment investiert. Das lag vor allem an einem der beiden größten Deals 2009. Diese waren der Verkauf des Projektes „Pariser Höfe“ (243 Wohnungen und ein Büroriegel mit 8.800 m² Geschossfläche) von Reiß & Co. Real Estate an die Bayerische Versorgungskammer mit einem Volumen von rund 85 Mio. € sowie der Verkauf der BMW-Niederlassung in Stuttgart-Vaihingen für 56,6 Mio. € an die LHI Leasing. Der Verkauf der BMW-Niederlassung entspricht einem Anteil von 18 % (gemischt genutzte Immobilien) am gesamten Transaktionsvolumen. Investitionen in Büroobjekte und Geschäftshäuser waren mit 21 % bzw. 19 % Anteil am Transaktionsvolumen etwa gleichrangig. Investitionen in Re-Developments bzw. Projektentwicklungen und reine Handelsobjekte spielten 2009 nur eine untergeordnete Rolle.

Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten (in %) zum 31.12.2009



Quelle: Research Bankhaus Ellwanger & Geiger KG ©, Stand 31.12.2009

ÜBERBLICK RENDITE

Für vollvermietete Büroinvestments in Citylagen wurden 2009 Faktoren von etwa 18-fach (ca. 5,5 % Anfangsrendite) erzielt. Bei Geschäftshäusern in 1-A Lage konnten auf Grund der anhaltenden Nachfrage und des geringen Angebotes Faktoren von bis zu 20-fach (5 % Anfangsrendite) erreicht werden.

Die Spanne der Faktoren für langfristige vollvermietete Büroobjekte in Cityrand- bzw. peripheren Lagen lag zwischen 13,25- bis 15,5-fach (Anfangsrenditen ca. 6,5 bis 7,5 %).

Für Fachmarktzentren sowie für moderne Logistikanlagen wurden Faktoren zwischen 11,75 und 13,25-fach bezahlt (Anfangsrendite ca. 7,5 bis 8,5 %).

4. KÄUFERGRUPPEN

Das Jahr 2009 war ähnlich wie das Jahr 2008 von deutschen, eigenkapitalstarken Investoren geprägt.

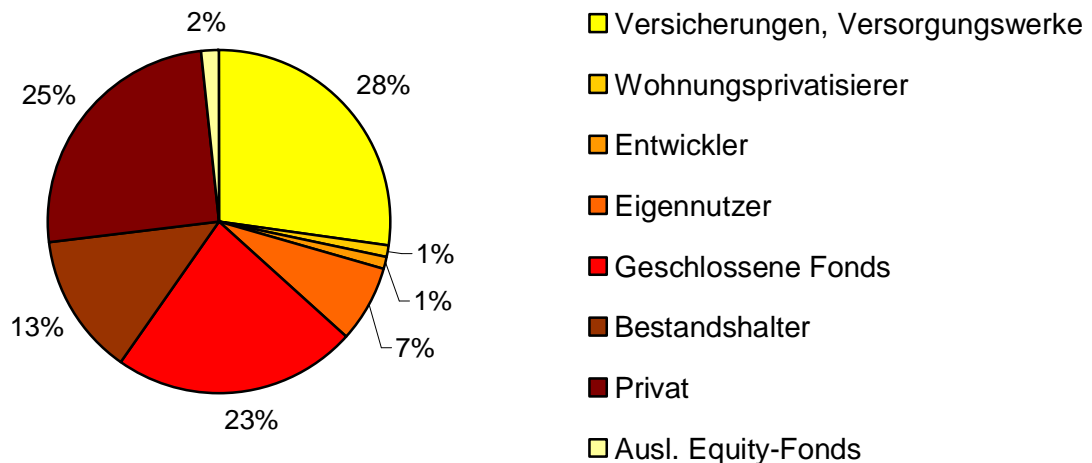
Durch den Kauf der „Pariser Höfe“ avisierte die Gruppe der Versicherungen und Versorgungswerke zur stärksten Käufergruppe. Sie hatte einen Anteil von ca. 28 % am Transaktionsvolumen.

25 % des Transaktionsvolumen entfielen auf private Investoren. In diesem Bereich waren auch zahlenmäßig die meisten Transaktionen zu verzeichnen. Diese haben sich größtenteils im einstelligen Millionenbereich bewegt.

Die Käufergruppe der geschlossenen Fonds rangiert durch den Kauf der BMW-Niederlassung sowie einem Investment in Stuttgart-Zuffenhausen auf Platz drei mit einem Anteil von ca. 23 %.

Eine weitere marktbestimmende Investorengruppe sind Bestandshalter mit einem Anteil von 13 % am Transaktionsvolumen.

Transaktionsvolumen (in %) nach Käufergruppen zum 31.12.2009

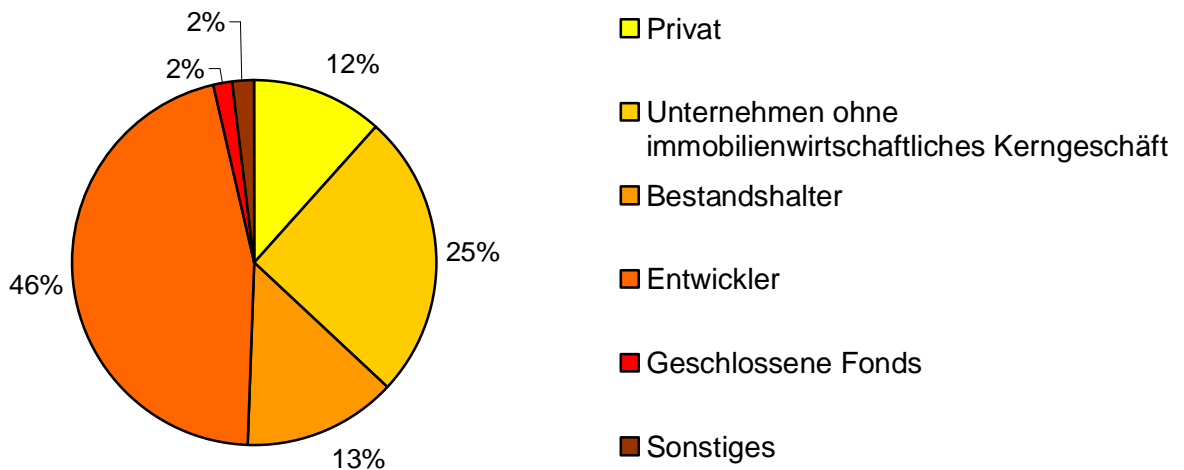


Quelle: Research Bankhaus Ellwanger & Geiger KG ©, Stand 31.12.2009

5. VERKÄUFERGRUPPEN

Auf der Verkäuferseite gab es eine dominierende Gruppe. Mit einem Anteil von 46 % waren die Projektentwickler die aktivsten Verkäufer. Unternehmen ohne immobilienwirtschaftliches Kerngeschäft folgten mit 25 %. Des Weiteren wurden 13 % des Transaktionsvolumens von Bestandshaltern und 12 % von privaten Verkäufern getätigt.

Transaktionsvolumen (in %) nach Verkäufergruppen zum 31.12.2009



Quelle: Research Bankhaus Ellwanger & Geiger KG ©, Stand 31.12.2009

6. FAZIT & PROGNOSE

Obwohl sich die Investoren im Jahr 2009 erwartungsgemäß reserviert verhielten, hat sich ab Beginn der 2. Jahreshälfte 2009 ein zunehmendes Interesse der privaten und institutionellen Investoren abgezeichnet und wird sich auch im Jahr 2010 weiter fortsetzen.

Vor allem konservativ ausgerichtete eigenkapitalstarke Investoren werden wie schon 2008 und 2009 zu der stärksten Käufergruppe gehören. Durch das geringe Angebot an Core Immobilien ist davon auszugehen, dass 2010 wieder verstärkt Core plus und Value-added Produkte nachgefragt werden.

Durch geringe Vorvermietungsquoten werden sich innerstädtische Projektentwicklungen in der Realisierung teilweise verschieben, so dass Anfang 2010 zunächst Bestandsobjekte im Fokus stehen.

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

Unter diesen Voraussetzungen erwarten wir für das Jahr 2010 einen moderaten Anstieg der Transaktionstätigkeit und rechnen für 2010 mit einem Transaktionsvolumen zwischen 400 und 600 Millionen Euro.

ANSPRECHPARTNER

BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG
Börsenplatz 1
70174 Stuttgart



Björn Holzwarth

Leiter gewerbliche Immobilien

Telefon: 0711 2148-192
Telefax: 0711 2148-100
E-Mail: bjoen.holzwarth@privatbank.de



Simone Siefert

Research

Telefon: 0711 2148-375
Telefax: 0711 2148-100
E-Mail: simone.siefert@privatbank.de