

DER INVESTMENTMARKT STUTT GART 2010/2011

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 umgesetzt wurde, konnte schon Mitte 2010 das Ergebnis des gesamten Vorjahres erreicht werden. Nach den Rekordjahren 2006 und 2007 und dem darauffolgenden Einbruch 2008 mit rund 500 Mio. € und 2009 mit etwa 320 Mio. € Transaktionsvolumen war 2010 ein deutlicher Aufwärtstrend zum Vorjahr ersichtlich. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen 2010 bei rund 540 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg von circa 69 %.

Etwa 55 Transaktionen wurden in 2010 getätigt, wobei etwa 75 % der umgesetzten Transaktionen im einstelligen Millionenbereich vollzogen wurden. Der Fokus der Investoren lag 2010 auf der Nutzungsart Büro mit rund 44 % Anteil am Transaktionsvolumen. Das lag u.a. am Kauf des Gebäudekomplexes Börsenstraße 4-8, Huberstraße 3-5 durch die DFH Deutsche Fonds Holding. Geschäftshäuser folgten mit einem Anteil von etwa 16 % am Transaktionsvolumen. Ausschlaggebend war hierbei u.a. der Verkauf des „City Plaza“ an die HIH Hamburgische Immobilien Handlung, die das Objekt für einen von ihr betreuten Spezialfonds von Warburg-Henderson erworben hat.

Die stärkste Käufergruppe mit einem Anteil von rund 46 % am Transaktionsvolumen 2010 entfiel u.a. durch den Kauf des „City Plaza“ bzw. der „Börse“ auf die Gruppe der Immobilienfonds, gefolgt von den Entwicklern die eine hohe Investitionsbereitschaft gezeigt haben. Ihr Anteil liegt bei ca. 18 % des Transaktionsvolumens.

Auf der Verkäuferseite gab es eine dominierende Gruppe. Mit einem Anteil von 26 % waren die Projektentwickler die aktivsten Verkäufer unmittelbar gefolgt von Unternehmen ohne immobilienwirtschaftliches Kerngeschäft mit einem Anteil von 19 % und privaten Verkäufern mit einem Anteil von 17 % am Transaktionsvolumen.

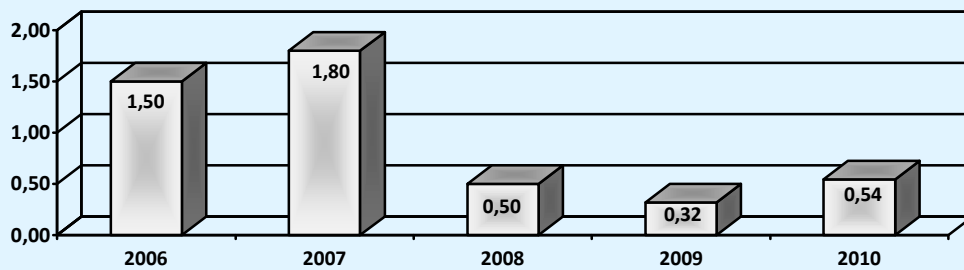
Für vollvermietete Büroinvestments in Citylagen wurden 2010 Faktoren von etwa 18-fach (ca. 5,5 % Anfangsrendite) erzielt. Geschäftshäuser in 1-A Lage konnten dieses Jahr aufgrund des geringen Angebotes nicht veräußert werden. In der Regel werden hier Faktoren von bis zu 20-fach (5 % Anfangsrendite) aufgerufen, in Ausnahmefällen kann die Rendite aber durchaus geringer ausfallen.

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 wurden Faktoren zwischen 11,75 und 13,25-fach bezahlt (Anfangsrendite ca. 7,5 bis 8,5 %).

2. TRANSAKTIONSVOLUMEN / RENDITEÜBERBLICK.

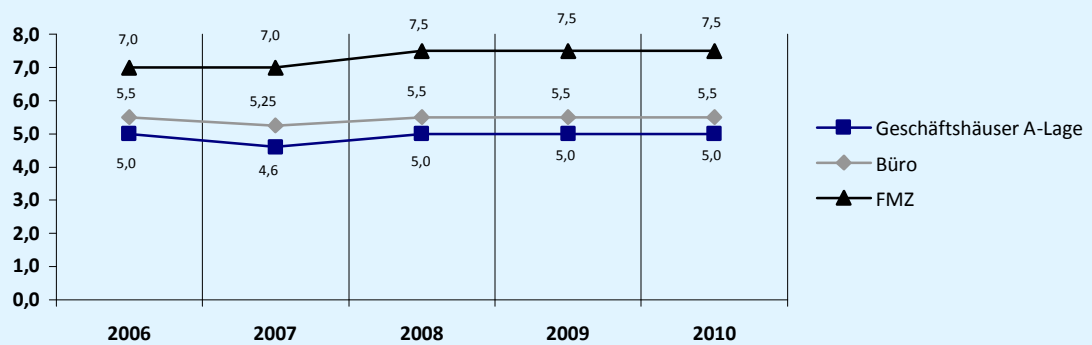
TRANSAKTIONSVOLUMEN STUTT GART* IN MRD. EURO



* INKLUSIVE LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

Quelle: Research Bankhaus Ellwanger & Geiger KG ©, Stand 31.12.2010

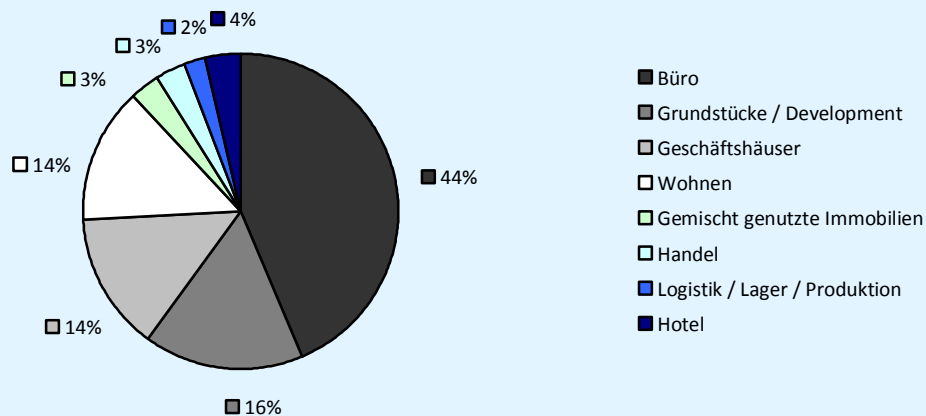
SPITZENRENDITEN FÜR GEWERBEIMMOBILIEN STUTT GART IN %



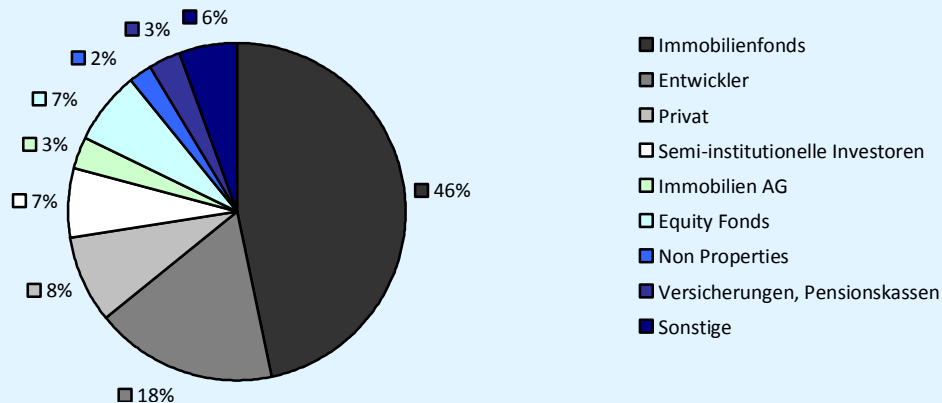
Quelle: Research Bankhaus Ellwanger & Geiger KG ©, Stand 31.12.2010

3. NUTZUNGSARTEN / KÄUFER-/VERKÄUFERGRUPPEN.

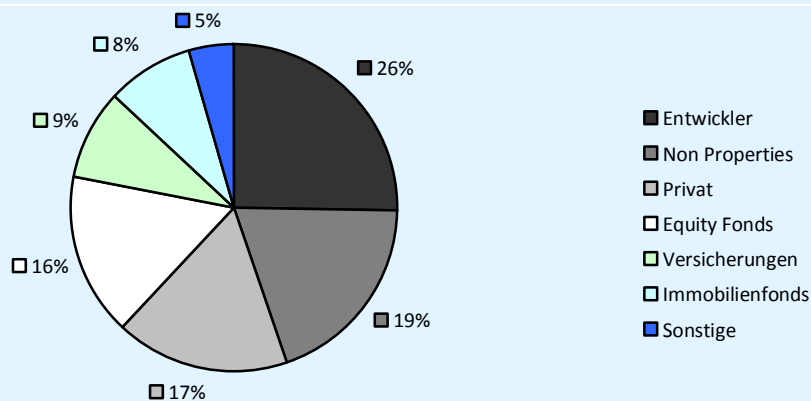
VOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN IN %



VOLUMEN NACH KÄUFERGRUPPEN IN %



VOLUMEN NACH VERKÄUFERGRUPPEN IN %



4. FAZIT & PROGNOSE

Erwartungsgemäß ist das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Der schon ab Beginn der 2. Jahreshälfte 2009 ersichtliche Trend des zunehmenden Interesses der privaten und institutionellen Investoren hat sich 2010 fortgesetzt. Ausländische Investoren dagegen agierten auch 2010 nur sehr reserviert.

Vor allem konservativ ausgerichtete eigenkapitalstarke Investoren werden 2011 wie schon 2009 und 2010 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. Des Weiteren wird mit einem Anstieg von Aktivitäten von ausländischen Investoren gerechnet.

Grundsätzlich 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 2011 einen moderaten Anstieg der Transaktions-tätigkeit und rechnen für 2011 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.