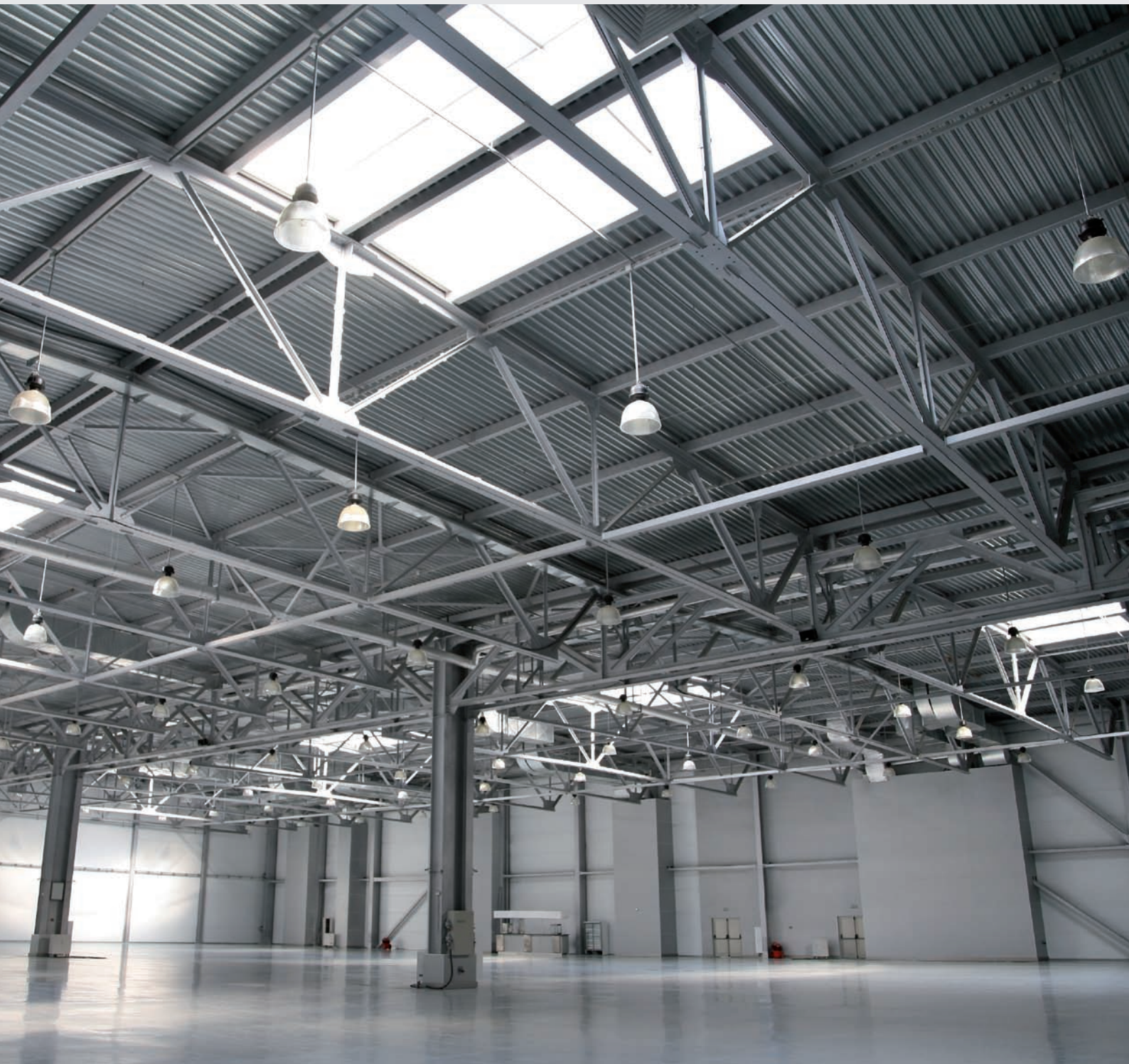


INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN  
REGION STUTTGART  
Stand März 2011



## TRENDS UND TENDENZEN

### MEHR SICHERHEIT DURCH REGIONALLAGER

Konflikte und Krisen wie Naturkatastrophen, Streiks oder politische Umwälzungen erschüttern nicht nur die Wirtschaft der unmittelbar betroffenen Regionen, auch die internationale Wirtschaft wird, vor allem durch die Unterbrechung der weltweiten Lieferketten, oft massiv beeinträchtigt.

Ein Vulkanausbruch auf Island beispielsweise verhinderte im Frühjahr 2010 die rechtzeitige Anlieferung von Bauteilen für die Automobilindustrie der Region Stuttgart. Mangels Redundanzen oder alternativen regionalen Zulieferern musste die durch die Wirtschaftskrise schon stark gebeutelte Branche die Produktion zeitweise einstellen. Ein Jahr später machten die durch ein Erdbeben verursachten Produktionsausfälle japanischer Zulieferer erneut deutlich, wie störanfällig die sonst sehr effiziente Organisation der Supply-Chain eigentlich ist.

Um die Lieferketten künftig stabiler organisieren zu können, ist es durchaus denkbar, dass für diese Branche Entkopplungspuffer in Form von Regionallagern wieder zunehmend an Bedeutung gewinnen werden.

### ENTWICKLUNG OUTSOURCING NOCH OFFEN

Spannend bleibt die Frage, ob es in diesem Jahr in der Region zu einer vermehrten Vergabe produktionsnaher Dienstleistungen wie beispielsweise Lagerung, Kommissionierung oder Montage von Komponenten an externe Partner und dadurch zu einer gesteigerten Nachfrage nach Hallenflächen durch Logistikdienstleister kommen wird.

Zwar beschäftigen sich die Industrieunternehmen laut einer aktuellen Untersuchung des Geschäftsbereiches Industrie- und Logistikimmobilien der ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers nur am Rande mit dem Thema Outsourcing, die entsprechenden Volumina sind jedoch weiterhin vorhanden.

Eine Befragung der Logistikdienstleister zeigte, dass diese die Situation deutlich positiver einschätzen und in diesem Jahr mit einem zunehmenden Trend zum Outsourcing rechnen. Es bleibt also abzuwarten, wie sich die Situation in den nächsten Monaten entwickeln wird.

### WENIG BEDARF FÜR 24-STUNDEN-BETRIEBSERLAUBNIS

Die von ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers erstmalig durchgeführte Untersuchung zur „Notwendigkeit einer 24-Stunden-Betriebserlaubnis bei Logistikimmobilien“ hält im Ergebnis eine Überraschung bereit. Denn offensichtlich ist die Zahl der Logistikdienstleister, die diese Anforderung an Immobilien stellten, kleiner als vermutet:

- 25 Prozent können für einen Großteil ihrer Aufträge auf die 24-Stunden-Betriebserlaubnis verzichten.
- 25 Prozent haben sich zu diesem Thema noch keine abschließenden Gedanken gemacht.
- 50 Prozent können auf Grund ihres Geschäftsmodells nicht auf eine 24-Stunden-Betriebserlaubnis verzichten.

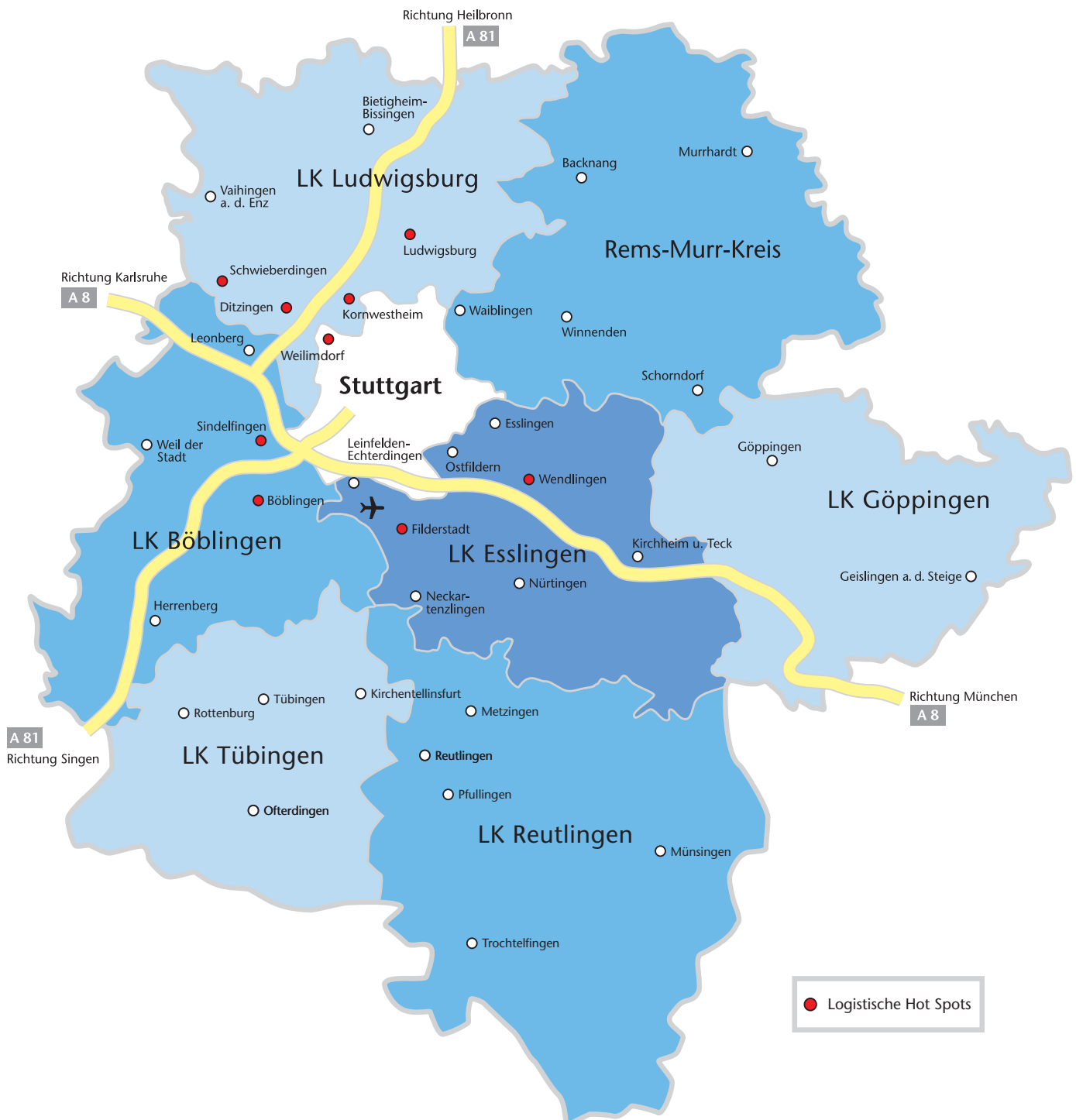
Dennoch bleibt die Situation auf diesem Markt weiterhin angespannt. Denn in der Wirtschaftsregion Stuttgart verfügen nur wenige Industrie- und Logistikimmobilien über eine Genehmigung für den Betrieb rund um die Uhr. Und auch mit einer Neuausweisung von Grundstücken mit den entsprechenden Baurechten ist nicht zu rechnen.

Unternehmen, die nur für einen Teil ihrer Geschäftstätigkeit eine 24-Stunden-Betriebserlaubnis benötigen, sollten die Möglichkeit prüfen, alle Vorgänge, die zwischen 6:00 und 22:00 Uhr abgewickelt werden können, in Gewerbegebiete auszulagern. Ein Trend hin zur Anmietung von Immobilien mit Genehmigung für einen 2-Schicht-Betrieb oder zum Erwerb der entsprechenden Neubaupläne ist bereits deutlich zu verzeichnen.

Auch die Anforderungsprofile privater oder institutioneller Investoren können vor diesem Hintergrund überdacht und gegebenenfalls angepasst werden. Denn schlussendlich ist und bleibt die Wirtschaftsregion Stuttgart mit ihren zahlreichen hier tief verwurzelten Weltmarktführern ein hochattraktiver Standort für Industrie und Logistik.

- Fordern Sie unsere Untersuchung „Notwendigkeit einer 24-Stunden-Betriebserlaubnis von Logistikimmobilien“ an unter Telefon 0711/2148-286 oder [Kathrin.Ziegler@privatbank.de](mailto:Kathrin.Ziegler@privatbank.de)

## DIE WIRTSCHAFTSREGION IM ÜBERBLICK





## ZAHLEN UND FAKTEN

	BODENRICHTWERTE		MIETPREISE BESTANDSFLÄCHEN			
	€/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	Trend	€/m <sup>2</sup> Lager- und Logistikfläche	Trend	€/m <sup>2</sup> Industrie- und Produktionsfläche	Trend
Landkreis Böblingen	55,00–350,00	→	3,90–6,00	↗	3,50–5,30	→
Landkreis Esslingen	115,00–600,00	→	3,50–5,20	→	3,00–4,90	→
Landkreis Göppingen	50,00–120,00	→	2,80–4,10	→	2,80–4,30	→
Landkreis Ludwigsburg	75,00–255,00	→	3,00–5,50	↗	3,00–5,50	↗
Rems-Murr-Kreis	70,00–200,00	→	3,00–4,50	→	3,00–4,20	→
Landkreis Reutlingen	30,00–125,00	→	3,00–4,50	→	3,00–4,30	→
Stuttgart	200,00–260,00	→	3,20–5,50	↗	3,00–5,50	↗
Landkreis Tübingen	85,00–115,00	→	2,50–4,50	↘	3,00–4,50	→

Quelle: BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: März 2011

Die in der vorstehenden Tabelle genannten Bodenrichtwerte sind als Durchschnittswerte für die als Gewerbegebiet (GE) sowie Industriegebiet (GI) ausgewiesenen städtischen und gemeindlichen Grundstücksflächen zu verstehen. Die Angaben können in Einzelfällen auch außerhalb der genannten Spannen liegen. Ausgenommen sind zudem die Bodenrichtwerte des „Internationalen Verkehrsflughafens Stuttgart“ sowie des „Neckarhafens Stuttgart“.

### FLÄCHENBESTAND

Im Segment der modernen Logistikflächen ab einer Größe von 10.000 Quadratmetern standen innerhalb der Wirtschaftsregion Stuttgart zum Ende des 4. Quartals 2010 zirka 1.100.000 Quadratmeter in einer aktiven Bewirtschaftung. Dieser Wert lag zum Ende des Jahres 2009 bei rund 900.000 Quadratmetern.

### FLÄCHENUMSATZ

Der Gesamtflächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien lag im Jahr 2010 bei zirka 245.000 Quadratmetern. Zirka 195.000 Quadratmeter davon entfielen auf Lager- und Logistikflächen, was nahezu einer Verdoppelung des Vorjahresumsatzes von rund 95.000 Quadratmetern entspricht. Dieser bemerkenswerte Anstieg ist hauptsächlich der deutlich verbesserten wirtschaftlichen Gesamtsituation sowie dem Aufschwung vor allem der Automobilindustrie und des Maschinenbaus geschuldet.

Im Bereich der Industrie- und Produktionsflächen lag der Flächenumsatz bei zirka 50.000 Quadratmetern.

### MIETPREISE

Angaben jeweils Nettomiete, kalt

#### Lager- und Logistikflächen

- Spitzenmiete: 6,26 Euro pro Quadratmeter
- Durchschnittsmiete: 4,20 Euro pro Quadratmeter
- Büroflächen: 5,00 bis 7,50 Euro pro Quadratmeter

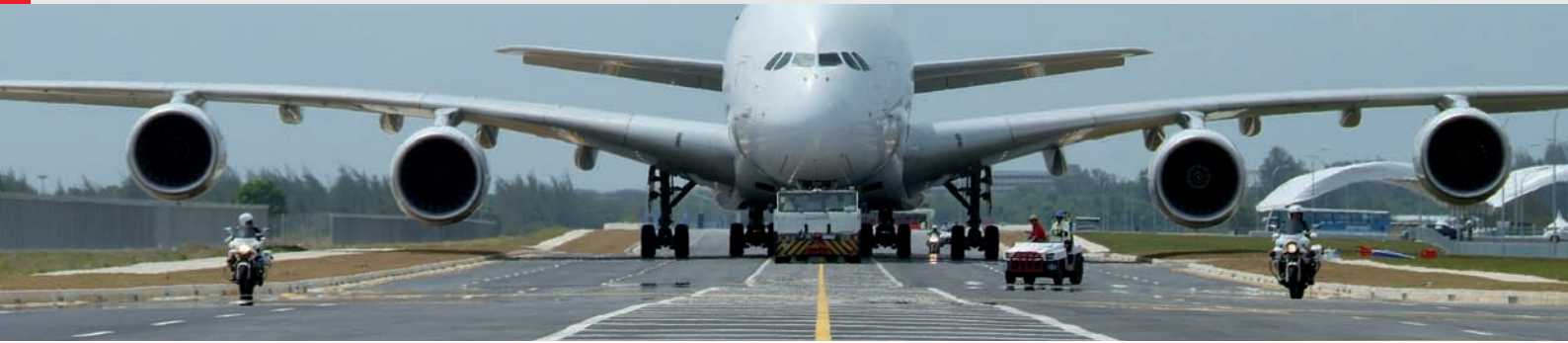
#### Industrie- und Produktionsflächen

- Spitzenmiete: 5,74 Euro pro Quadratmeter
- Durchschnittsmiete: 4,30 Euro pro Quadratmeter
- Büroflächen: 5,00 bis 7,50 Euro pro Quadratmeter

#### Neubaufächen

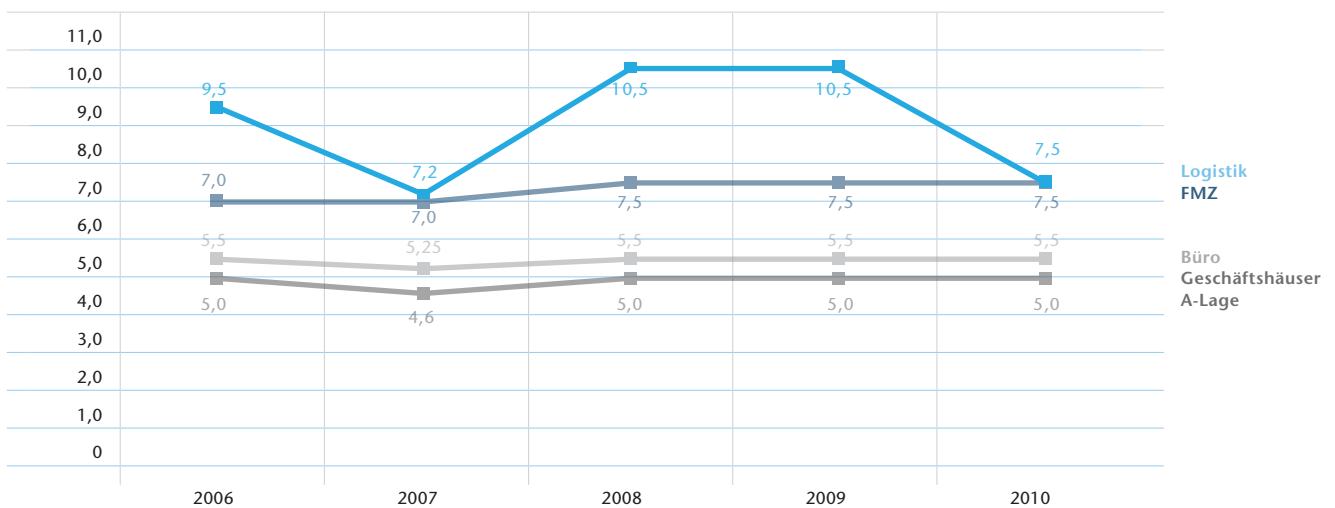
- Durchschnittsmieten: 5,20 bis 6,20 Euro pro Quadratmeter
- Büroflächen: 6,00 bis 8,50 Euro pro Quadratmeter

► Fordern Sie unsere Übersicht zu den aktuellen Bodenrichtwerten an unter Telefon 0711/21 48-286 oder [Kathrin.Ziegler@privatbank.de](mailto:Kathrin.Ziegler@privatbank.de)



## INVESTMENT

### SPITZENRENDITEN FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN %



Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2010

### NACHFRAGESITUATION

Seit Mitte 2010 ist eine Zunahme der Aktivitäten sowohl privater als auch institutioneller Investoren zu verzeichnen. Institutionelle Investoren setzen ihren Fokus dabei insbesondere auf Core- und Core-Plus-Produkte. Eine verhaltene Zunahme der Risikobereitschaft führt dazu, dass auch wieder Value-Added-Ansätze geprüft werden. Opportunistische Ansätze werden derzeit kaum verfolgt.

### ANGEBOTSSITUATION

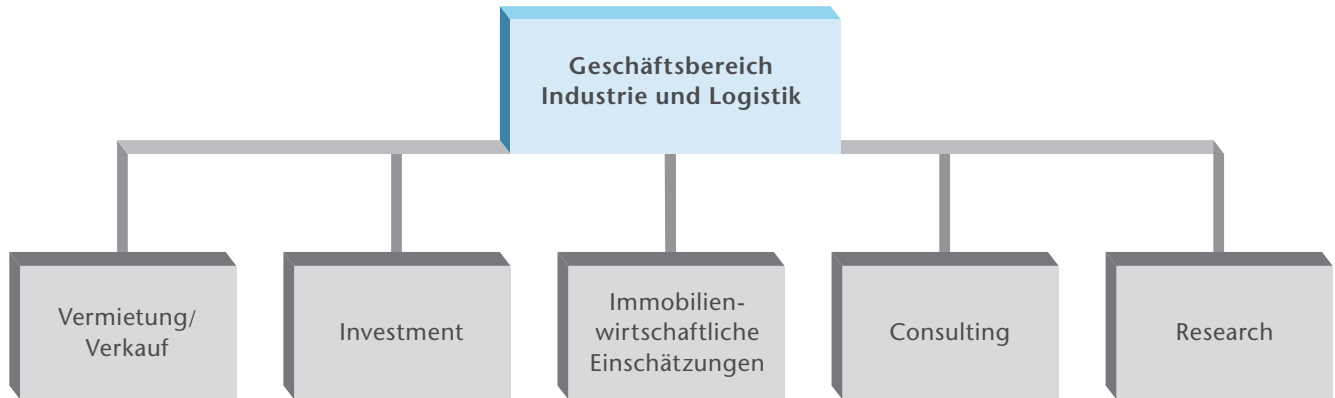
Die Nachfrage kann mangels spekulativer Neubautätigkeiten sowie einem zu geringen Angebot an Core- und Core-Plus-Produkten nur schwer bedient werden. Realisierte Projekte privater Investoren verbleiben zumeist in deren Eigentum und werden am Markt nicht angeboten.

### RENDITEN

ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers taxiert die Bruttoanfangsrenditen in der Assetklasse „Logistikimmobilien“ für marktfähige Produkte auf einen Wert zwischen 7,3 und 9,0 Prozent. Die Bruttoanfangsrenditen bei „Industrieimmobilien/Light Industrial“ liegen in einer Spanne von 8,0 bis 10,0 Prozent.

---

## UNSERE LEISTUNGEN




---

## IHRE ANSPRECHPARTNER

Die Industrie- und Logistikbranche hat ihre eigenen Gesetzmäßigkeiten. Auf diesem Gebiet sollten Sie sich auf Spezialisten verlassen, die die Anforderungen an Gebäude, Infrastruktur und Flächen bis ins Detail kennen: die ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers. Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung und unsere umfassenden Services.

Unser Team in Stuttgart freut sich auf Ihren Anruf oder Ihren Besuch. Sie erreichen uns unter Telefon 0711/2148-286 oder Telefax 0711/2148-290.

Informationen im Internet: [www.privatbank.de](http://www.privatbank.de)



**Markus Knab**  
 Teamleiter Industrie- und  
 Logistikimmobilien  
 Telefon 0711/2148-227  
[Markus.Knab@privatbank.de](mailto:Markus.Knab@privatbank.de)



**Alexander Fink**  
 Berater Industrie- und  
 Logistikimmobilien  
 Telefon 0711/2148-261  
[Alexander.Fink@privatbank.de](mailto:Alexander.Fink@privatbank.de)



**Philipp Riekert**  
 Berater Industrie- und  
 Logistikimmobilien  
 Telefon 0711/2148-383  
[Philipp.Riekert@privatbank.de](mailto:Philipp.Riekert@privatbank.de)



**Kathrin Ziegler**  
 Assistentin Gewerbliche  
 Immobilien  
 Telefon 0711/2148-286  
[Kathrin.Ziegler@privatbank.de](mailto:Kathrin.Ziegler@privatbank.de)

## ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE.

Ellwanger & Geiger Real Estate bietet Ihnen ein umfassendes Leistungsspektrum rund um die Assetklasse institutioneller Immobilien aus einer Hand. Mit einem Höchstmaß an Diskretion und Seriosität behalten wir für Sie dabei stets die Orientierung in den sich schnell verändernden Märkten. Unser Erfolg basiert vor allem auf exzellenter Marktkenntnis und jahrzehntelanger Erfahrung im Immobiliengeschäft.

### GEWERBLICHE IMMOBILIEN

Umfangreiches Research bildet die Basis für unsere marktkonformen Standort-, Portfolio- und Wirtschaftlichkeitsanalysen. Daraus leiten wir Strategien ab, deren Ziel die Aktivierung von Ertrags- und Wirtschaftlichkeitspotentialen ist.

Neben umfangreichen Vermietungsdienstleistungen zählen das Projektconsulting und das Transaktionsgeschäft zu unseren Kernkompetenzen. Bei Immobilieninvestments verfolgen wir einen ganzheitlichen Consultingansatz: Angefangen bei der Entwicklung von Vermarktungsstrategien über die Aufarbeitung von Objektdaten bis hin zur Realisierung von Vermarktungsprozessen sind wir Ihr Partner.

### UNSERE LEISTUNGEN

- Research
- Investmentanalyse und -beratung
- Transaktion, An- und Vermietung von Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und Logistikflächen

### IMMOBILIENMANAGEMENT

Mit intelligenten Life-Cycle-Konzepten bringen und halten wir Ihre Liegenschaften auf Erfolgskurs. Und begleiten sie während des gesamten Lebenszyklus. Dabei sind wir bundesweit mit über sieben Standorten immer direkt vor Ort.

### UNSERE LEISTUNGEN

- Bestandsberatung
- Projektmanagement
- Technisches Objektmanagement
- Kaufmännisches Objektmanagement
- Life-Cycle-Management

### ASSET MANAGEMENT

Wir betreuen nationale und internationale Investoren umfassend vom Markteintritt bis zum Exit. Immer auf der Basis eines fundierten Research, um die Entwicklung und Umsetzung einer Anlagestrategie zielgerichtet unterstützen zu können. Als Spezialisten in der Wertermittlung erstellen wir für unsere Kunden auch Gutachten nach nationalen und internationalen Standards – für Einzelobjekte wie für Portfolios.

### UNSERE LEISTUNGEN

- Strategische Beratung
- Akquisition
- Bewertungen nach Red Book, § 194 BauGB sowie Beleihungswertermittlungen gemäß § 12 HGB
- Due-Diligence-Prüfungen
- Portfolio Management

### UNSERE WEITEREN PUBLIKATIONEN

- Einzelhandelsmarktbericht
- Büromarktbericht
- Investmentmarktbericht

erhalten Sie kostenfrei unter:  
Corinna.Bluemke@privatbank.de

**HAFTUNGSHINWEIS:**

Die Daten für den vorliegenden Marktbericht wurden direkt bei den Städten und Gemeinden sowie bei Maklern und Bestandshaltern erhoben. Unsere Ansprechpartner erhielten standardisierte Fragen zu quantitativen Größen wie Mietpreisen, Bodenrichtwerten, Grundstücksgrößen und Flächenumsatz sowie eine Frage zu den Zukunftsaussichten. Die Qualität der Antworten auf unsere Fragen war recht unterschiedlich: Zum Teil sind geschätzte Werte enthalten, zum Teil waren die Angaben unvollständig. Dennoch ermöglicht unsere Untersuchung dem Betrachter einen aktuellen Überblick über die Entwicklungen und die Trends im Industrie- und Logistikimmobiliensektor der Region Stuttgart.

**BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG**

Geschäftsbereich Real Estate

Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

Telefon 0711/2148-286, Telefax 0711/2148-290

[www.privatbank.de](http://www.privatbank.de)