



**INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN
REGION STUTTGART**

STAND JUNI 2010



KONTRAKTLOGISTIK IN POSITION.

Die konjunkturelle Wende hat sich zum Jahreswechsel vollzogen. Moderates Wachstum zeigt sich in den Auftragseingängen des verarbeitenden Gewerbes, die Stimmungsindikatoren zeigen wieder nach oben. Auch die Kontraktlogistik wird durch die weitere Vergabe logistischer Aufgaben seitens der Industrie gute Chancen für die Ausweitung ihrer Geschäfte haben, denn viele Produzenten denken im Zuge der Kostenreduzierung über Auslagerungen nach.

Doch wie groß ist das Outsourcingpotential im Branchenquerschnitt tatsächlich? Der Geschäftsbereich Industrie- und Logistikimmobilien der ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers befragte hierzu kleine bis mittelständische Unternehmen sowie Großkonzerne der Wirtschaftsregion Stuttgart aus den Branchen Papier- und Druckgewerbe, Metall- und Kunststoffverarbeitung, Maschinen- und Werkzeugbau, Fahrzeugbau, Automobilzulieferer, Elektrotechnik und Anlagenbau.

In der Vergangenheit wurde der Industrie ein Potential im Outsourcingbereich von 30 bis 50 Prozent unterstellt. Dieses Ergebnis wurde grundsätzlich bestätigt, dennoch werden in diesem Jahr voraussichtlich nur Dienstleistungen in einer Größenordnung von 5 bis 10 Prozent vergeben. Auf Grund der unausgelasteten Produktionskapazitäten wird jedoch damit gerechnet, dass Outsourcingkapazitäten im großen Umfang erst in den nächsten zwei Jahren auf den Markt kommen.

Klar ist ebenso, dass eine Auslagerung ganzer Betriebsteile sich nicht so schnell zur Kostensenkung eignet. Bis sich in dem Segment Kontraktlogistik Einsparungen bemerkbar machen, können Monate, wenn nicht Jahre vergehen. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit einem großen Auftragsprung zu rechnen. Kontraktlogistik und Outsourcing bleiben vielmehr ein langfristig orientiertes Geschäftsfeld. Dennoch ist sicher, dass

professionelle Kontraktlogistiker nicht nur die Kosten senken, sondern auch die Qualität steigern und Prozesse sicherer machen können.

Des Weiteren konnte ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers aus der Umfrage erkennen, dass die größten Potentiale trotz allem im Industriebereich und weniger im Konsumgüterbereich liegen. Für die mittelständischen Anbieter gibt es hier die größten Chancen. Hierzu gehören Bereiche wie Produktionsversorgung und Ersatzteillogistik, Produktionsfinishing, Reparaturservices und die Auftragsproduktion.

Industrielle Kontraktlogistik wird in der Regel standortbezogen vergeben und erfordert somit ein hohes Maß an Produkt- und Branchenkenntnis sowie eine hohe Individualisierungsfähigkeit.



DIE WIRTSCHAFTSREGION IM ÜBERBLICK.



ZAHLEN UND FAKTEN.

	BODENRICHTWERTE		MIETPREISE BESTANDSFLÄCHEN			
	Euro/m ² Grundstücksfläche	Trend	Euro/m ² Lager- und Logistikfläche	Trend	Euro/m ² Industrie- und Produktionsfläche	Trend
Landkreis Böblingen	55,00–350,00	→	3,90–6,00	→	3,50–5,50	→
Landkreis Esslingen	115,00–600,00	→	3,00–5,20	→	3,00–4,90	↓
Landkreis Göppingen	50,00–120,00	→	2,80–4,00	↓	2,80–3,80	↓
Landkreis Ludwigsburg	75,00–255,00	→	3,00–5,20	↗	3,00–5,50	↗
Rems-Murr-Kreis	70,00–200,00	→	3,00–4,20	↓	3,00–4,00	→
Landkreis Reutlingen	30,00–125,00	→	3,00–4,50	→	3,00–4,30	→
Stuttgart	200,00–260,00	→	3,20–5,00	→	3,00–4,80	→
Landkreis Tübingen	85,00–115,00	→	2,50–5,00	↓	3,00–4,50	→
Ø Wirtschaftsregion	170,00		4,00		3,90	

Quelle: BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: Juni 2010

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

ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers, Geschäftsfeld Industrie- und Logistikimmobilien, hat in einer eigenen Erhebung ermittelt, dass in der Wirtschaftsregion Stuttgart rund 900.000 Quadratmeter moderne Logistikflächen für Einheiten ab 10.000 Quadratmeter in der aktiven Bewirtschaftung stehen. Durch die Erweiterung des Porsche-Logistikzentrums in Sachsenheim entstehen weitere 72.000 Quadratmeter, die der Stuttgarter Sportwagenhersteller eigenbewirtschaftet.

FLÄCHENUMSATZ

Der Flächenumsatz im Bereich moderner Logistik beträgt in den ersten

beiden Quartalen 2010 zirka 75.000 Quadratmeter. Dieser Umsatz entspricht zirka 80 Prozent des Gesamtjahresumsatzes 2009.

MIETPREISE

In den ersten beiden Quartalen 2010 wurde eine anziehende Nachfrage nach modernen Logistikanlagen verzeichnet. Dies belegen die oben aufgeführten Flächenumsätze. Neue Spitzenmieten wurden nicht erreicht, das Mietniveau blieb tendenziell stabil. Im Segment der Industrie- und Produktionsliegenschaften steht der Nachfrage speziell für Flächen von 1.000 bis 3.000 Quadratmetern ein ausreichendes Angebot gegenüber,

auch in diesem Segment bleiben die Mietpreise weitgehend stabil.

Die Mietpreise für Neubauprojekte und -objekte sowohl im Bereich der Lager- und Logistikflächen als auch für Industrie- und Produktionsflächen bewegen sich derzeit in einer Spanne von 5,20 Euro bis 6,30 Euro pro Quadratmeter.

Die zu den Logistik- und Produktionsflächen gehörigen Büro- und Verwaltungsflächen liegen bei Bestandsobjekten je nach Ausstattung und Zustand zwischen 5,00 Euro und 7,50 Euro pro Quadratmeter, bei Neubauprojekten und -objekten zwischen 6,00 Euro und 8,50 Euro pro Quadratmeter.



INVESTMENT.

LOGISTIK

Die Wirtschaftskrise beendete die spekulative Neubautätigkeit für Logistikimmobilien. Vornehmlich private, eigenkapitalstarke Investoren konnten sich in dieser Zeit zum Großteil bebaute und unbebaute Grundstücke für Neuentwicklungen sichern. Im Gegensatz zu institutionellen Investoren werden durch private Investoren realisierte Vorhaben im Eigenbestand gehalten und nicht an den Markt gebracht. Insbesondere Altareale und Brachen treten in den Fokus, da davon auszugehen ist, dass zukünftig keine großflächigen Grundstücke für logistische Nutzungen ausgewiesen werden, wie zum Beispiel Industriegebiete (GI) oder Sondergebiete (SO).

Für diese Assetklasse prognostiziert ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers die Bruttoanfangsrenditen bei marktfähigen Produkten in einer Bandbreite zwischen 7,5 und 9,5 Prozent.

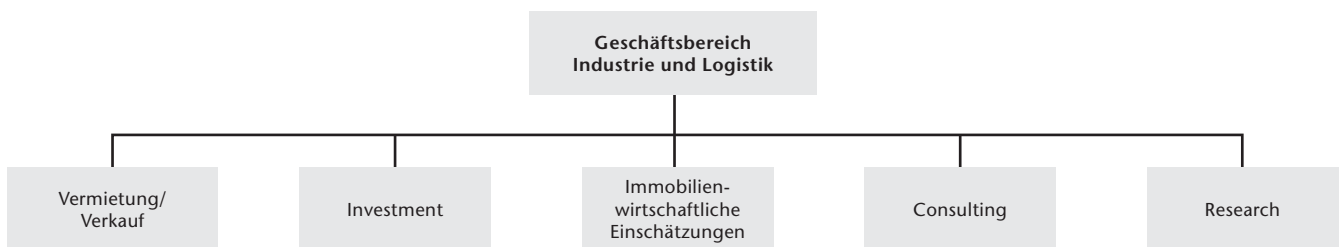
INDUSTRIE

In der Wirtschaftsregion Stuttgart agieren extrem leistungsfähige und weltweit operierende Industrieunternehmen, welche grundsätzlich im Investmentbereich nachhaltige Mieter darstellen. Aufgrund teilweise überalterter Bausubstanz, der fortschreitenden hohen Spezialisierung und Technisierung der Unternehmen sowie der ständigen Optimierung der Betriebsprozesse werden nach wie vor neue Industrie- und Produktions-

flächen benötigt. Dieser Sektor stellt für Investoren im Wirtschaftsraum Stuttgart mit den unterschiedlichen Clustern hervorragende Grundlagen für renditeträchtige Produkte dar. ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers taxiert die Bruttoanfangsrenditen zwischen 7,8 und 10,0 Prozent.

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.



Weitere Informationen zu den Themen aus dem Marktbericht:

- Untersuchung von Outsourcingpotentialen
- Grafik Bodenrichtwerte des Bankhauses Ellwanger & Geiger, Geschäftsbereich Industrie- und Logistikimmobilien erhalten Sie gerne auf Anfrage.

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



Markus Knab
Teamleiter Industrie- und Logistikimmobilien
Telefon 0711/2148-227
Markus.Knab@privatbank.de



Alexander Fink
Berater Industrie- und Logistikimmobilien
Telefon 0711/2148-261
Alexander.Fink@privatbank.de



Philipp Riekert
Berater Industrie- und Logistikimmobilien
Telefon 0711/2148-383
Philipp.Riekert@privatbank.de



Kathrin Ziegler
Assistentin Gewerbliche Immobilien
Telefon 0711/2148-286
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 Logistikkommunikationssektor 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