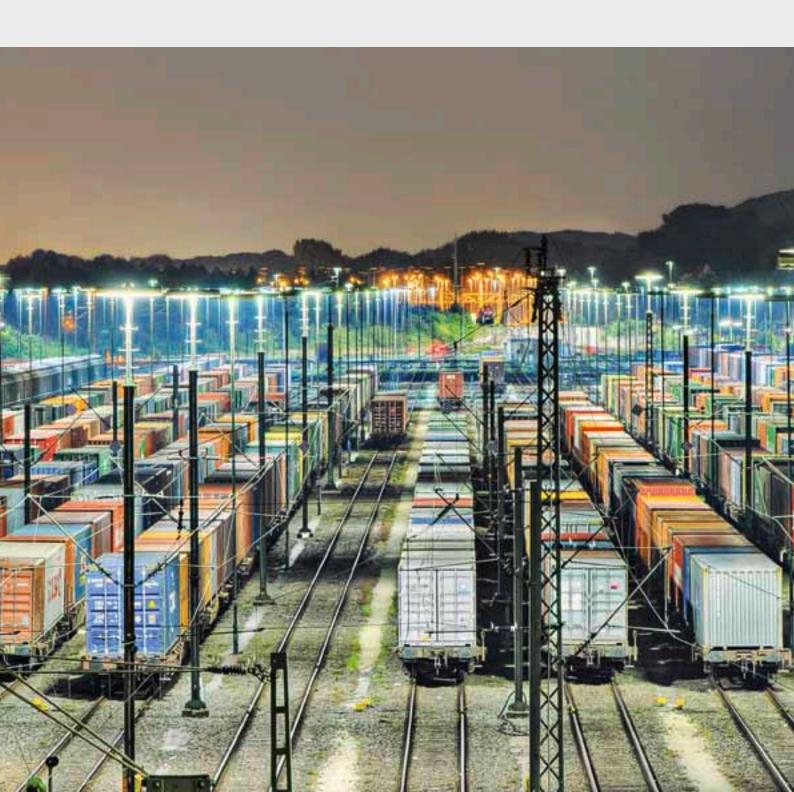


INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN REGION STUTTGART **2013**



Ě

INHALT.

Die Wirtschaftsregion im Überblick	
Trends und Tendenzen	5
Zahlen und Fakten	6
Investment	8
Ausblick 2013	8
Unsere Leistungen	10
Ihre Ansprechpartner	10
ELLWANGER & GEIGER Real Estate	11

DIE WIRTSCHAFTSREGION IM ÜBERBLICK.



TRENDS UND TENDENZEN.

Arbeit, Beschäftigung und Wohlstand der Region Stuttgart werden von den hier ansässigen Großkonzernen, aber vor allem von einem starken industriellen Mittelstand geprägt. Der Erfolg dieser mittelständischen Unternehmen beruht in großen Teilen auf einer im internationalen Vergleich überdurchschnittlichen Exportquote. Denn die hohe Spezialisierungsstruktur der Firmen und die immer enger werdende Verzahnung der unterschiedlichen Wertschöpfungsketten führen zu anhaltenden komparativen Vorteilen. Damit das auch in Zukunft so bleibt, ist die Industrie der Region Stuttgart stets bemüht, eine optimale Infrastruktur zu schaffen – und dabei natürlich alle Anforderungen an höchste Flexibilität und Dynamik zu berücksichtigen:

HERAUSFORDERUNG KAPITALALLOKATION

Ein Ansatzpunkt für die Erreichung dieser Ziele ist das Investment in moderne Produktionsimmobilien. Für mittelständische Unternehmen jedoch sind der extrem hohe Kapitalbedarf und die lange Kapitalbindung ein Problem. Denn gerade in einem zyklischen Marktumfeld, wie es in den letzten Jahren zu beobachten war, kann es zu Finanzierungsproblemen kommen. Die aus externen Finanzquellen zugeführten Mittel müssen innerhalb des Unternehmens sinnvoll verteilt werden. Forschung und Entwicklung sowie die Sicherstellung einer effizienten Produktion mit höchsten qualitativen Standards stehen dabei in einem direkten Konkurrenzverhältnis. Und nur ein gelungener Trade-off dieser Faktoren führt zu einem nachhaltigen Unternehmenserfolg.

ANMIETUNG VON PRODUKTIONSIMMOBILIEN

Industrieunternehmen sollten sich daher Gedanken darüber machen, ob die Kapitalbindung durch eine Anmietung der Immobilien reduziert werden kann. Der Trend zu einer externen Bereitstellung von Büro-, Logistikund Lagerimmobilien durch professionelle Investoren konnte in den letzten Jahren bereits beobachtet werden. Bis in die Produktion, das Herz der mittelständischen Industrieunternehmen der Region Stuttgart, ist diese Strömung allerdings nur sehr zaghaft vorgedrungen. Um Produktionsimmobilien als Erfolgsfaktoren nutzen zu können, ist es im ersten Schritt deshalb wichtig, die Immobilienkompetenz innerhalb der Unternehmen weiter zu stärken. Dies kann zum Beispiel durch die

Implementierung eines Corporate Real Estate Managements, auch in Kooperation mit einem externen Partner, geschehen, um die Kraft der stillen Ressourcen effizient auszuschöpfen.

EINE NEUE ASSETKLASSE

Produktionsimmobilien werden in den nächsten Jahren verstärkt in den Fokus langfristig orientierter Investoren rücken. Denn die geringe Ausfallwahrscheinlichkeit, hohe Standortbindung der Mieterschaft und die lange Laufzeit der Mietverträge über oftmals mehr als zehn Jahre führen zu stabilen, sicheren Cashflows bei einer überdurchschnittlichen Rendite. Eine Untersuchung von ELLWANGER & GEIGER Real Estate unter Immobilieninvestoren und Industrieunternehmen zeigt auf, dass sich moderne Produktionsimmobilien in einigen Jahren als Assetklasse an den Immobilienmärkten durchaus etablieren können.

DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT ALS SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG

Besonders interessant sind dann vor allem standardisierte, multifunktionale Produktionsimmobilien an geeigneten Standorten, die bedarfsgerecht an die Anforderungen des jeweiligen Nutzers angepasst werden können. Vor allem auch im Hinblick auf eine Nachnutzung in der Zweitund Drittverwendung, zum Beispiel als Logistikimmobilie. Von dieser Multifunktionalität profitieren neben den Investoren auch die Unternehmen an sich, die sich so flexibler auf aktuelle Entwicklungen ausrichten können.

ZAHLEN UND FAKTEN.

FLÄCHENUMSATZ*

ELLWANGER & GEIGER Real Estate ermittelte für das Jahr 2012 zirka 240.000 Quadratmeter vermietete Industrieund Logistikflächen innerhalb der Wirtschaftsregion Stuttgart. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr mit zirka 165.000 Quadratmetern eine Steigerung von etwa 45 Prozent. Einen wesentlichen Anteil an diesem hervorragenden Ergebnis hatten die Vermietungen im Bereich der Logistik-Neubauflächen mit 65.500 Quadratmetern – ein Plus von zirka 64 Prozent gegenüber 2011 mit damals rund 40.000 Quadratmetern. Damit nehmen die Neubauflächenvermietungen rund ein Drittel des Gesamt-Vermietungsvolumens ein.

Allein im Landkreis Ludwigsburg, insbesondere in Markgröningen, Marbach am Neckar, Schwieberdingen und Kornwestheim, konnten zirka 56.000 Quadratmeter Logistik-Neubauflächen vermietet werden. Die weiteren Neubauflächen entfielen auf Esslingen mit rund 5.500 Quadratmetern und Stuttgart-Weilimdorf mit etwa 4.100 Quadratmetern.

ELLWANGER & GEIGER Real Estate vermittelte hierbei die Großabschlüsse in Marbach am Neckar mit rund 12.200 Quadratmetern an Mercedes-AMG, in Schwieberdingen mit zirka 10.500 Quadratmetern an die Schenker Deutschland AG sowie in Stuttgart Weilimdorf mit zirka 4.100 Quadratmetern an die Rhenus AG & Co. KG. Diese Abschlüsse entsprechen einem Anteil von rund 41 Prozent am Gesamt-Neubauflächen-Umsatz innerhalb der Wirtschaftsregion Stuttgart.

Die Landkreise mit dem größten Mietflächenumsatz für Bestands- und Neubauflächen in 2012 waren Ludwigsburg mit zirka 105.000 Quadratmetern (2011: zirka 33.000 Quadratmeter), Böblingen mit zirka 49.000 Quadratmetern (2011: zirka 35.000 Quadratmeter) und Esslingen mit zirka 45.000 Quadratmetern (2011: zirka 49.000 Quadratmeter).

Die bedeutendsten Transaktionen von Brownfields, also bebauten Industriearealen, waren der Ankauf von weiteren rund 58.000 Quadratmetern der Pfleiderer Ziegelfabrik in Winnenden durch die Alfred Kärcher GmbH, der Verkauf des ehemaligen Redevco-Areals in Markgröningen mit zirka 53.000 Quadratmetern sowie der Verkauf des ehemaligen Mercedes-Benz Getriebe-Werks in Stuttgart-Zuffenhausen mit zirka 45.000 Quadratmetern an Porsche. Hier entstehen jeweils neue Industrie- und Logistikflächen.

Die größten Ankäufe von Greenfields, also unbebauten Grundstücken, wurden durch HUGO BOSS mit rund 58.000 Quadratmetern in Filderstadt-Bonlanden sowie – begleitet von ELLWANGER & GEIGER Real Estate – durch Gazeley mit zirka 41.000 Quadratmetern in Marbach am Neckar getätigt.

Insgesamt konnten 2012 rund 135.000 Quadratmeter Industrie- und Logistikflächen durch Makler vermittelt werden. Dies entspricht einem Anteil von etwa 56 Prozent am Gesamt-Vermietungsvolumen. ELLWANGER & GEIGER Real Estate vermittelte hiervon rund 48.000 Quadratmeter, das entspricht einem Marktanteil von zirka 36 Prozent.

* ohne Mietvertragsverlängerungen



MIETPREISE*

Der Durchschnittsmietpreis für Bestandsflächen lag innerhalb der Region Stuttgart in 2012 bei rund 4,70 Euro pro Quadratmeter. Damit konnte die Durchschnittsmiete aus 2011 mit rund 4,75 Euro pro Quadratmeter bestätigt werden. Der durchschnittliche Mietpreis für Logistik-Neubauflächen lag bei 5,55 Euro pro Quadratmeter.

Die Spitzenmiete für moderne Neubau-Logistikflächen wurde im Landkreis Ludwigsburg mit 6,60 Euro pro Quadratmeter erzielt.

Die nachgefragten und vermittelten Flächen in den Bereichen Produktion und einfache Lagerflächen lagen überwiegend im Flächensegment von zirka 2.000 bis 5.000 Quadratmetern. Bei Logistik- und Logistik-Neubauflächen lagen die Flächentranchen mehrheitlich zwischen 7.000 und 10.000 Quadratmetern.

VERTRAGSLAUFZEITEN

Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit für Bestandsflächen liegt zwischen 3 und 5 Jahren, eine Tendenz zu noch kürzeren Laufzeiten ist bereits erkennbar. Bei Neubau-Logistikflächen liegen die Mietvertragslaufzeiten zwischen 7 und 10 Jahren, bei Neubau-Produktionsflächen auch über 10 Jahren.

	Mietpreisspanne in € pro m²	Durchschnittsmiete in € pro m²	Trend 2013/2014
Landkreis Böblingen	3,40-6,50	5,10	→
Landkreis Esslingen	2,50-5,50	4,50	A
Landkreis Göppingen	2,70-3,80	3,50	→
Landkreis Ludwigsburg	3,70-6,60	5,00	7
Rems-Murr-Kreis	1,80-4,00	2,90	→
Stuttgart	4,50-6,20	5,20	→
Gesamt	3,25-5,40	4,70	→

Quelle: BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: März 2013

Alle Preise verstehen sich pro Monat, netto/kalt.

* netto/kalt



INVESTMENT.

Die Nachfrage nach Logistik- und Light-Industrial-Investment durch institutionelle und private Investoren war auch in 2012 gleichbleibend hoch. Grund hierfür ist die hohe Dichte an Logistikdienstleistern in der Region Stuttgart, die aus der starken wirtschaftlichen Basis mit einem attraktiven Mix aus kleinen, mittleren und mittelständischen Betrieben sowie Großunternehmen resultiert.

Wie schon in 2011 waren auch im Folgejahr vornehmlich private Investoren und Bestandshalter am Markt aktiv und erwarben Bestandsobjekte mit Einzelvolumen zwischen zirka 3 und 8 Millionen Euro. Hierbei wurden Brutto-Anfangsrenditen in einer Spanne von rund 7,5 bis 9,5 Prozent erzielt.

Core-Immobilien werden aufgrund ausbleibender Neuentwicklungen auch weiterhin kaum am Markt verfügbar sein.

Lediglich ein Logistikneubau wurde 2012 durch einen institutionellen Käufer in Böblingen erworben. Das Volumen lag bei zirka 30 Millionen Euro.

Bei einem Portfolioverkauf, bestehend aus einer modernen Logistikanlage im Stuttgarter Hafen sowie zwei Lagerhallen in Sindelfingen, wurden rund 55.800 Quadratmeter Nutzfläche an einen institutionellen Investor veräußert.

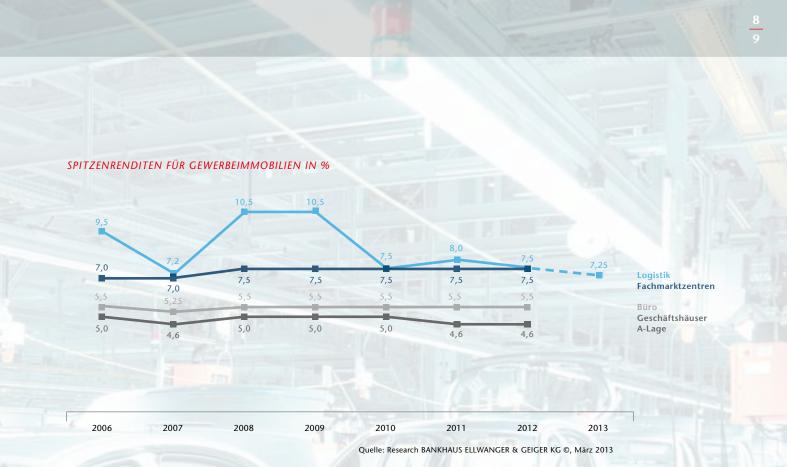
Für moderne und multifunktionale Logistikimmobilien erwartet ELLWANGER & GEIGER Real Estate Bruttoanfangsrenditen zwischen 7,2 und 7,8 Prozent.



AUSBLICK 2013.

Industrieunternehmen in der Region Stuttgart werden aufgrund laufender Kostenoptimierung auch in Zukunft gezwungen sein, logistische Prozesse an Dienstleister abzugeben. Um den steigenden Anforderungen der Industrie gerecht zu werden und weiterhin reibungslose Prozessketten garantieren zu können, werden Logistikunternehmen jedoch weiterhin moderne Flächen benötigen.

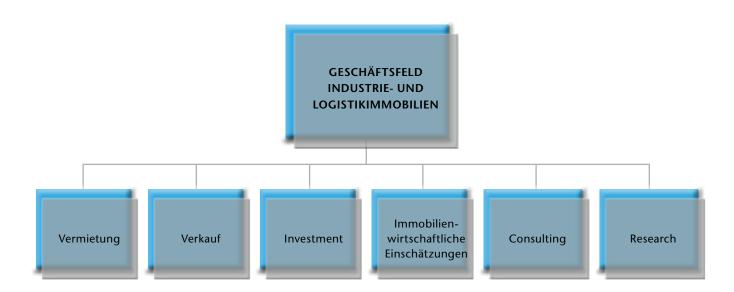
Insbesondere hochwertige Aufträge aus dem Industriebereich (Kontraktlogistik) erfordern moderne Logistikflächen und können nicht in überalterter und unflexibler Flächensubstanz abgebildet werden. Somit steigt der Bedarf an multifunktionalen Logistikflächen weiterhin. Das Angebot wird allerdings sehr begrenzt bleiben, da für 2013 keine großflächige und spekulative Neubautätigkeit zu erwarten ist.





Ähnliche Entwicklungen sind auch bei ansässigen Industrieunternehmen zu beobachten. Multifunktionale Neubau-Produktionsflächen – im Eigentum oder als Mieter im Investorenmodell – rücken verstärkt in den Fokus. Denn auch hier gilt: Moderne Produktion und Fertigung benötigen moderne Flächen. In verfügbaren Bestandsflächen lassen sich diese Anforderungen oftmals nicht mehr wirtschaftlich abbilden. Auch die teilweise erheblichen Energiekosten in Altbeständen sind ein Grund hierfür. Für 2013 erwartet ELLWANGER & GEIGER gleichbleibende Marktmieten. In einigen Regionen kann es zu einem leichten Anstieg der Durchschnittsmieten kommen. Bei Logistik-Neubauflächen werden die Basismieten weiterhin bei etwa 5,50 Euro pro Quadratmeter liegen.

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 unseren umfassenden Service.

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



Moritz Weeber
Berater Industrie- und
Logistikimmobilien
Telefon 0711/2148-383
Moritz.Weeber@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 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 jahrzehntelange. 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 Wirtschaftlichkeitspotenzialen 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-, Industrieund Logistikflächen

FUNDS & ASSET MANAGEMENT

Für institutionelle Anleger und professionelle Privatanleger (Family Offices) lancieren wir individuelle Immobilienbeteiligungen und Spezialfonds. Die Konzeption und Bestimmung des Investmentansatzes erfolgen in direkter Abstimmung mit den Kunden. Die Fondsvolumen werden so gestaltet, dass Nischeninvestitionen und Einzelmandate realisiert werden können. Unsere Fondsvolumen mit einzelnen oder wenigen Investoren ermöglichen über die Investitionszeit eine individuelle Investorenbetreuung. Den Investoren- und Produktanforderungen entsprechend verwenden wir dabei unterschiedliche Investmentvehikel:

UNSERE LEISTUNGEN

- Spezial-Sondervermögen nach Investmentgesetz (KAG)
- Geschlossene Beteiligungsmodelle (KG, GmbH)
- Luxemburgische Wertpapierund Spezialfonds, SICAV, SIF
- Individuelle Konstruktionen für Off-Shore-Investoren

UNSERE STANDORTE Stammhaus Stuttgart

Börsenplatz 1 70174 Stuttgart Telefon 0711/2148-286 Telefax 0711/2148-290 www.privatbank.de

Niederlassung München

Herzog-Rudolf-Straße 1 80539 München Telefon 089/17 95 98-0 Telefax 089/17 95 98-55 www.privatbank.de

UNSERE WEITEREN PUBLIKATIONEN

- Einzelhandelsmarktbericht
- Büromarktbericht
- Investmentmarktbericht

erhalten Sie kostenfrei unter: Kathrin.Ziegler@privatbank.de

BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG

Real Estate

Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

Phone: +49 (0) 711 2148 -286, Fax: +49 (0) 711 2148 -290

www.privatbank.de

