



MARKTBERICHT INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN

**Stuttgart 2013**

## Marktbericht für die Vermietung von Logistikimmobilien und Industrieflächen der Region Stuttgart für 2013

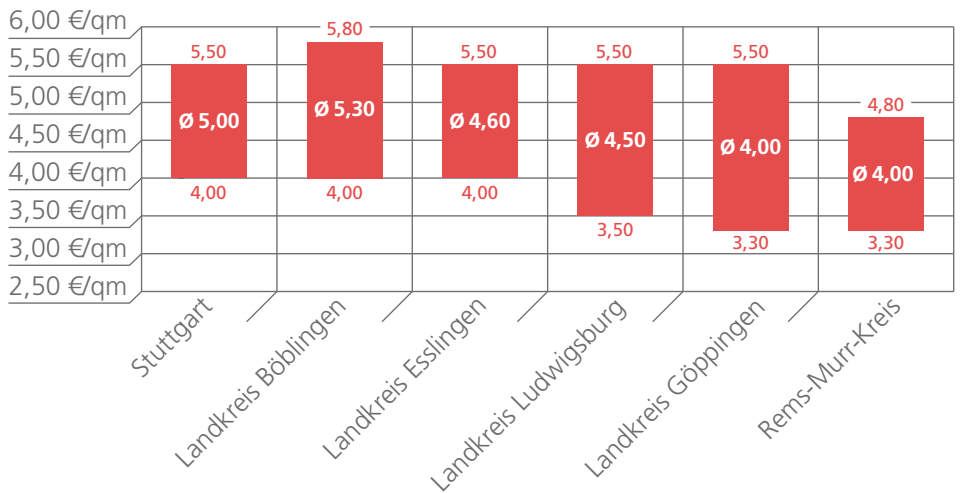
- Gesamtflächenumsatz bei ca. 125.000 qm
- Mietpreisniveau trotz fehlender Angebote nahezu unverändert
- Starke Vermietungszahlen zwischen 2.000 und 3.000 qm
- Weiterhin Flächenverknappung ab 5.000 qm
- 2014: Abwanderung der Unternehmen aus der Region wird weitergehen / Nachfrage aus der Automotive-Branche kann immer weniger bedient werden

In der Region Stuttgart\* wurde 2013 nach Analyse von Realogis – dem führenden deutschen Beratungsunternehmen für Logistikimmobilien, Industrieimmobilien und Gewerbeparks – ein Gesamtvermietungsvolumen von ca. 125.000 qm Fläche in Industrie- und Logistikimmobilien vermittelt. Damit gibt der Markt gegenüber dem Vorjahr von ca. 170.000 qm um ca. 26 Prozent nach. „Nachdem sich im zweiten Halbjahr die allgemeine Marktlage, auch im Automobil- und Maschinenbausektor sowie in der Zulieferindustrie, leicht verbesserte, führte vor allem das fehlende Angebot von Flächen ab 5.000 qm und vor allem bei der Großfläche ab 10.000 qm zu den im Vergleich zu 2012 gesunkenen Flächenumsätzen in der Region“, sagt Oliver Stenzel, Geschäftsführer Realogis Immobilien Stuttgart GmbH. Nach wie vor kann durch das Fehlen von Neubauflächen in entsprechender Lage, Qualität und Größe sowie aufgrund der restriktiven Haltung der Gemeinden und Kommunen bei der Neuausweisung geeigneter Grundstücke die Nachfrage in der Großfläche in der Region nicht bedient werden. Daher werden von den Unternehmen auch weiterhin zunehmend Standorte in den angrenzenden Regionen überprüft. „Das fehlende Angebot geeigneter Flächen kann auch die Belebung des Marktes 2014 gefährden“, so Stenzel.

### Markt von kurz- bis mittelfristigen Laufzeiten geprägt

Längere Mietvertragslaufzeiten waren 2013 erneut die Ausnahme, Mietverträge wurden überwiegend mit kurz- bis mittelfristigen Laufzeiten

>> Durchschnittsmietpreise Industrie- und Logistikimmobilien Region Stuttgart



abgeschlossen. Bei Neubau-Logistikflächen waren Laufzeiten von sieben bis zehn Jahren die Regel, in Ausnahmefällen z.B. bei Produktionsflächen auch darüber, so der aktuelle Bericht.

### Spitzenlagen mit über 6 Euro/qm

Die Mietpreise von bestehenden Industrie- und Logistikflächen in der Region blieben in 2013 nahezu unverändert, „allerdings liegen sie im bundesweiten Vergleich nach wie vor auf einem hohen Niveau“, so Stenzel. In Spitzenlagen werden immer noch Mieten von bis zu 5,80 Euro/qm verlangt, vereinzelt über 6,00 Euro/qm.

### Stabiler Branchenmix

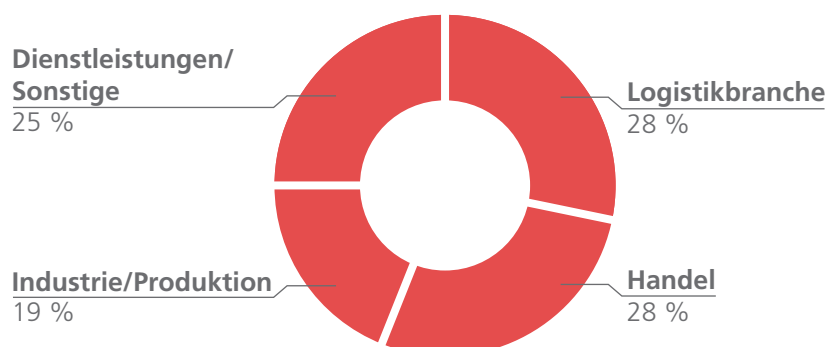
Der größte Flächenumsatz entfiel erneut auf das Flächensegment bis 3.000 qm mit über 80 Prozent. Mit zusammen ca. 47 Prozent sind die Branchen Industrie/Produktion und Logistik weiterhin die größten Nachfragesegmente in der Region Stuttgart. Bei den Produktionsbetrieben handelt

es sich überwiegend um Zulieferer der Automobil- und Maschinenbauindustrie wie Daimler, Porsche oder Bosch. Auch die Dienstleistungen der Logistikbranche stammen zum Großteil aus diesen wichtigen Schlüsselbranchen des Wirtschaftsstandorts Stuttgart.

### Ausblick 2014

Nachdem bereits 2013 der Mangel an Bestandsobjekten größer 5.000 qm zu einem Rückgang der Vermietungsleistung in diesem Größensegment geführt hat, „zeichnet sich diese Entwicklung nun bereits bei Flächen ab 2.000 qm ab und wird sich in 2014 fortsetzen“, sagt Oliver Stenzel. „Die verbesserte allgemeine Wirtschaftslage und die positiven Prognosen der Automobilindustrie werden die Nachfrage beleben, inwieweit diese bedient werden kann muss abgewartet werden. Darum ist es dringend notwendig, dass die Städte und Kommunen in der Region Stuttgart neue Gewerbeflächen für Industrie und Logistik ausweisen, da sonst zu befürchten ist, dass sich der Wegzug von Unternehmen aus der Region fortsetzen wird.“

>> Umsatz nach Branchen in der Region Stuttgart



Durch den weiterhin verstärkten Kostendruck werden auch zukünftig – vor allem in der Schlüsselbranche Automobilindustrie – die Prozessabläufe verändert und optimiert werden. Stenzel: „Als Folge werden von Logistikdienstleistern neben dem Transport und der Lagerung immer komplexere und umfangreichere Dienstleistungen mit immer

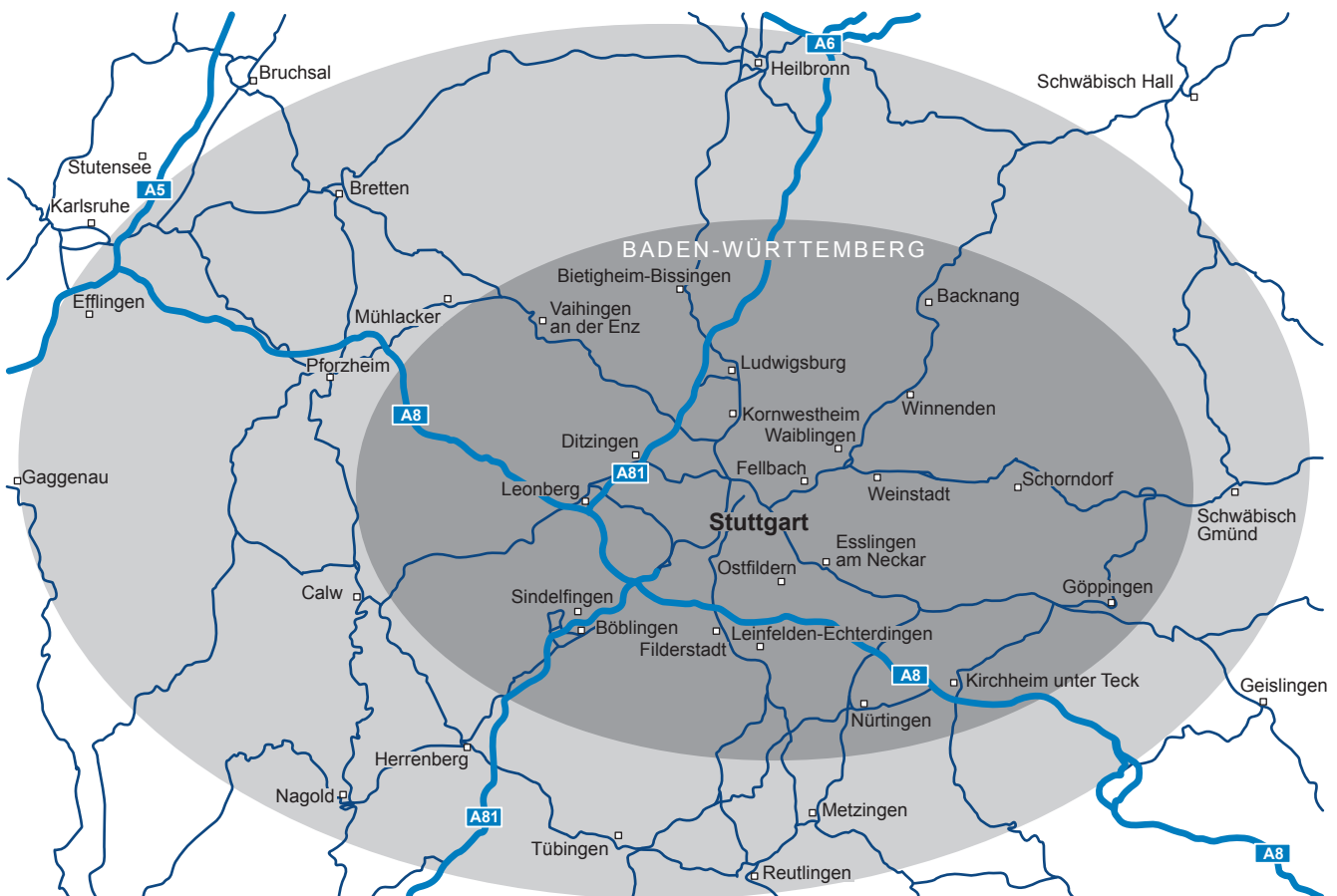
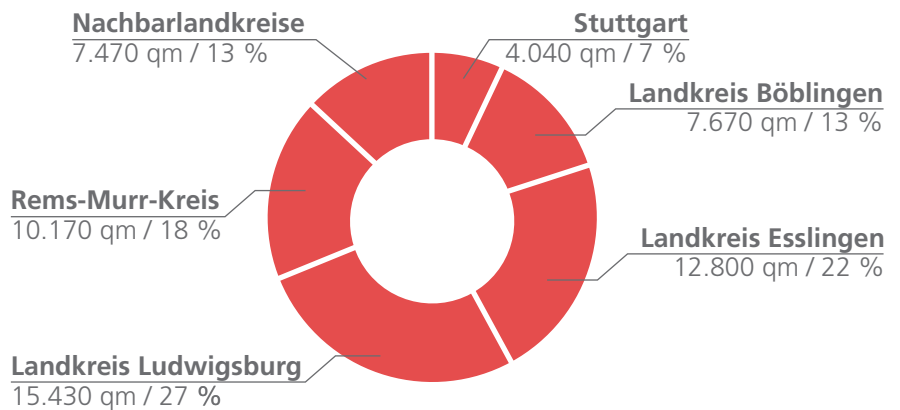
höheren Anforderungen an die Qualifikation der Logistikunternehmen und deren Mitarbeiter gefordert. Dadurch werden sich auch 2014 die Bedeutung der Logistikbranche und die Anforderungen an die Logistikimmobilie qualitativ weiterentwickeln. Auch aus diesem Grund ist die Verfügbarkeit geeigneter Flächen dringend erforderlich.“

Zudem wird die anhaltende Niedrigzinsphase in der mittelstandsgeprägten Region Stuttgart die Tendenz in Richtung Kauf von Industrie- und Logistikimmobilien zur Eigennutzung statt Miete verstärken, was sich auf den Mietmarkt 2014 auswirken wird.

## In eigener Sache: Realogis setzt 2013 über 40 Prozent aller Flächen in der Region Stuttgart um

Das Immobilienberatungsunternehmen Realogis hat in der Region Stuttgart 2013 insgesamt ca. 50.000 qm Lager-/Logistik-/Produktionsflächen vermittelt, was einem Anteil von ca. 40 Prozent am gesamten Flächenumsatz in der Region Stuttgart entspricht.

>> Durch Realogis vermietete Industrie- und Logistikflächen Region Stuttgart (57.580 qm)



>> \* Als Teilmarkt definiert Realogis die relevanten verfügbaren Lager-, Logistik- und Produktionsflächen in der Region Stuttgart und im Umkreis von ca. 50 km entlang der Bundesautobahnen A 8 „Karlsruhe - Stuttgart – München“ sowie A 81 „Heilbronn - Stuttgart – Singen“.



Region Stuttgart  
**REALOGIS Immobilien Stuttgart GmbH**

Ansprechpartner:  
 Oliver Stenzel (Geschäftsführer)  
 Tel.: +49 (0)711 - 8 38 89 59 - 0  
 Fax: +49 (0)711 - 8 38 89 59 - 9  
 Email: stuttgart@realogis.de

## Die erste Adresse für Industrie- und Logistikimmobilien

Als Realogis im Jahr 2005 gegründet wurde, hatten wir ein ehrgeiziges Ziel: die Marktführerschaft im Vermietungssegment „Industrie- und Logistikimmobilien“. Die Konzentration und Bündelung des Know-hows auf diese Nische hat sich bewährt: So waren wir 2009 in Deutschland erstmals bundesweit Marktführer nach Flächenumsatz bei Lager-, Logistik- und Industrieimmobilien. Und auch unser europaweiter Marktanteil nimmt stetig zu.

Heute agiert Realogis mit fundierten regionalen, nationalen und internationalen Marktkenntnissen zusätzlich in den Bereichen Investment, Asset Management sowie Bewertung. Dieses Zusammenspiel rund um die Industrie- und Logistikimmobilie ist einzigartig und ermöglicht die Realisierung ganzheitlicher Lösungen für Investoren, Verkäufer, Projektentwicklungen, Eigennutzer und Mieter.

Umfangreiche Beratungsleistungen in den Bereichen Logistik und Fulfillment runden das Dienstleistungsangebot ab. Mit einem Team von hoch motivierten Mitarbeitern streben wir danach, unsere Kunden langfristig zu begleiten und diese von unserer exzellenten Marktposition profitieren zu lassen.

## REALOGIS – Für Sie direkt vor Ort in Stuttgart

Wir sind Ihr Ansprechpartner für die Vermietung von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbeparks in der Region Stuttgart. Sie suchen eine bestimmte Immobilie? Wir definieren detailgenau Ihre Anforderungen, optimieren Ihr Suchprofil und liefern Ihnen passgenaue Objekte. Sie suchen einen neuen Mieter für Ihr Objekt? Dann unterstützen wir Sie bei der Bewertung Ihrer Immobilie und der Festlegung des optimalen Mietzinses. Wir kümmern uns um die professionelle Außendarstellung und sorgen für eine zügige Vermietung. Ob Mieter oder Vermieter, in beiden Fällen profitieren Sie von der langjährigen Marktkenntnis und Spezialisierung, der Marktnähe und von den wertvollen Kontakten unseres siebenköpfigen Teams in der Region.

Wenn Sie deutschlandweit nach Immobilien in diesem Segment suchen, vernetzen wir Sie gern mit unseren Realogis Standorten in Düsseldorf, Hamburg und München.

## Unsere Dienstleistungen

- Ausarbeitung eines detaillierten, individuellen Anforderungsprofils
- Fundierte, realistische Bewertung Ihrer Immobilie
- Zielgenaue Angebote
- Individuelles Vermarktungskonzept
- Erarbeitung möglicher Alternativen (Leasing, Ankauf)
- Beratung zur Immobilienoptimierung
- Integrierte Realogis-Logistikberatung zur Definition der optimalen Immobilie und des optimalen Standorts
- Umfangreiches regionales, nationales und internationales Kontaktnetzwerk mit potentiellen Mietern

### REALOGIS Immobilien

Stuttgart GmbH  
 Kranstraße 8  
 70499 Stuttgart  
 Tel.: +49 (0)711 - 8 38 89 59 - 0  
 Fax: +49 (0)711 - 8 38 89 59 - 9  
 Email: stuttgart@realogis.de

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