PRIVATBANK
PRIVATE IMMOBILIEN
REAL ESTATE
FUNDS & ASSET

Industrie- und Logistikimmobilien. Region Stuttgart 2017.

GERMAN PROPERTY PARTNERS

ELLWANGER & GEIGER
REAL ESTATE

Inhalt.

Die Wirtschaftsregion im Überblick 3

Zahlen und Fakten 4

Investment 8

GPP Marktzahlen Deutschland 2016/2017 10

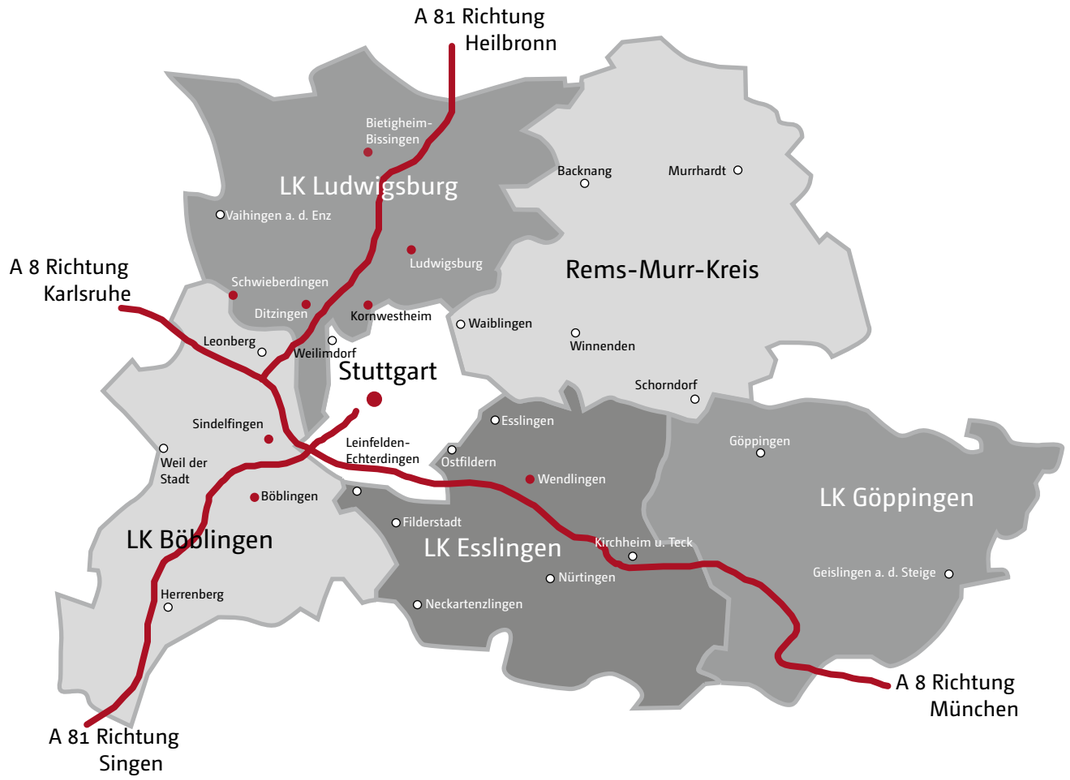
Ihre Ansprechpartner 12

Unsere Dienstleistungen 13

ELLWANGER & GEIGER Real Estate 14

German Property Partners 15

Die Wirtschaftsregion im Überblick.



● Standort-Schwerpunkte Industrie und Logistik*

* *Logistikflächen < 50.000 m²*
Industrieflächen < 100.000 m²

Zahlen & Fakten.*

Mietflächenumsätze

Für die Wirtschaftsregion Stuttgart ermittelte Ellwanger & Geiger Real Estate für das Jahr 2016 insgesamt ca. 205.000 m² vermietete Industrie- und Logistikfläche. Für die Landkreise Böblingen, Esslingen, Göppingen sowie Ludwigsburg, den Rems-Murr-Kreis und den Stadtkreis Stuttgart wurde ein leichter Rückgang von ca. 2,4 % im Vergleich zu 2015 mit ca. 210.000 m² beobachtet.

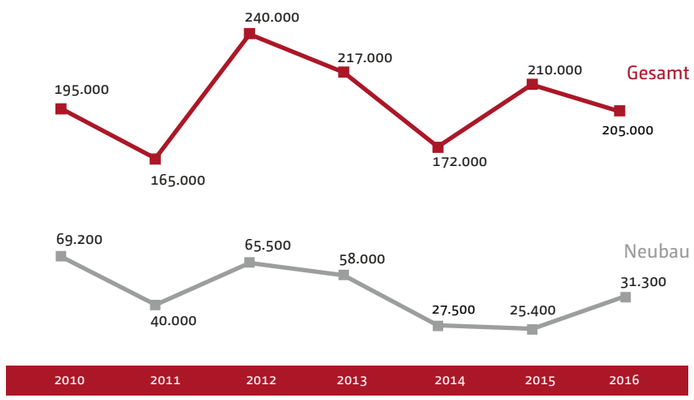
Auf das erste Halbjahr 2016 entfielen 33 Mietvertragsabschlüsse über ca. 42 % des Gesamtflächenumsatzes. Es folgte ein starkes zweites Halbjahr mit 39 Mietvertragsabschlüssen und 58 % des Mietflächenvolumens.

Wie bereits in den vergangenen fünf Jahren belegte der Landkreis Ludwigsburg erneut den Spitzenplatz mit ca. 32,1 % des Gesamtflächenumsatzes, gefolgt vom Landkreis Esslingen mit ca. 20,7 % und dem Stadtkreis Stuttgart mit ca. 18,7 %.

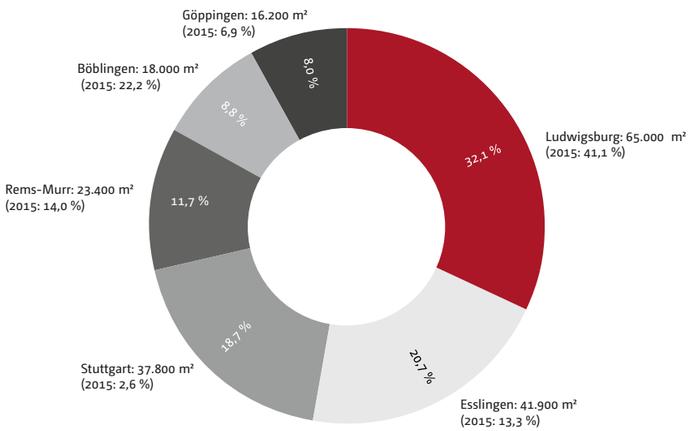
Vermietungen > 10.000 m²:

- Coperion-Areal in Stuttgart: ca. 22.500 m² vermietet an einen OEM
- Gewerbeareal in Frickenhausen: ca. 12.500 m² vermietet an ein Medizinunternehmen

Entwicklung Mietflächenumsätze Wirtschaftsregion Stuttgart in m²



Mietflächenumsatz der Landkreise 2016



* ohne Mietvertragsverlängerungen/ohne Eigennutzer/ohne Freiflächen

Neubauflächen

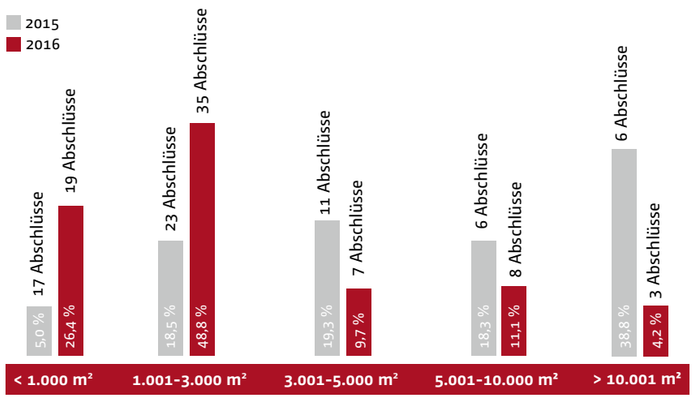
In 2016 lag der Flächenumsatz von multifunktionalen Hallenflächen innerhalb der Wirtschaftsregion Stuttgart bei rund 31.300 m². Der Anteil am Gesamtmietflächenumsatz lag bei 15,3 %.
Das Neubauvolumen in 2016 lag nur knapp über den Umsätzen von 2015 mit ca. 25.400 m² und 2014 mit ca. 27.500 m².

Der Anteil an spekulativ erstellten und vermieteten Neubauflächen umfasste ca. 4.200 m² (ca. 13,4 %). Die restlichen Neubauflächen mit ca. 27.100 m² waren bereits vor Baubeginn vermietet.

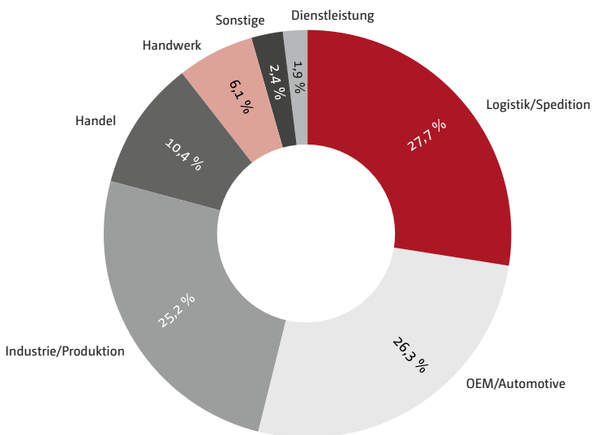
Neubauflächen im Überblick:

- ehem. Bosch-Areal in Waiblingen: ca. 14.800 m² Hallenfläche an Spedition Schmalz & Schön
- Gewerbepark Pliensauvorstadt: ca. 5.000 m² Hallenfläche an Wurzel Mediengrupp
- Gewerbepark Pliensauvorstadt: ca. 4.200 m² Hallenfläche an Herzog Plastic
- Schwieberdingen: ca. 4.200 m² Hallenfläche an OEM
- Pleidelsheim: ca. 3.100 m² Hallenfläche an Spedition LOXX Pan Europa

Gesamtflächenumsatz nach Flächensegment mit Mietvertragsabschlüssen (Bestand und Neubau)



Mieterbranchen 2016



Quelle aller Darstellungen: Research ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH ©, Stand: Januar 2017

Nachfrage

Die stärkste Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen ging vom Sektor Logistikdienstleistungen/Speditionen mit ca. 27,7 % aus. Die Automobilhersteller und deren Zulieferer belegten den zweiten Platz mit ca. 26,3 %, dicht gefolgt von der ansässigen Industrie und dem Produktionssektor mit ca. 25,2 %. Die restliche Nachfrage von 20,8 % verteilte sich auf Handel, Handwerk sowie Dienstleistungen und sonstige Branchen.
Die große Nachfrage nach neuen multifunktionalen Hallenflächen aus der Industrie, dem Handel und dem Logistikwesen, konnte weiterhin nicht befriedigt werden. Der Mangel an großflächig bebaubaren Grundstücksflächen (green-/brownfields) für diese Nachfrager verschärft das Risiko der Abwanderungen von ansässigen Unternehmen in angrenzende Regionen sowie Ballungsräume und verhindert Neuansiedlungen.

Mietverträge

In 2016 ermittelte Ellwanger & Geiger innerhalb der Wirtschaftsregion Stuttgart insgesamt 72 Mietvertragsabschlüsse. Im Vergleich zu 2015 mit 63 Abschlüssen stieg die Anzahl um ca. 14,3 % an. Mehr als ein Drittel der Abschlüsse (35 Stück) konnten im Flächensegment zwischen 1.000 m² und 3.000 m² Hallenfläche beobachtet werden. Gleichzeitig wurden in diesem Flächensegment ca. 48,6 % des Gesamtflächenumsatzes erzielt. Im Flächensegment > 10.000 m² halbierten sich die Mietvertragsabschlüsse im Vergleich zu 2015 auf 3 Abschlüsse – lediglich 4,2 % des Gesamtflächenumsatzes wurden dort erzielt.
Insgesamt wurden 51 Mietverträge durch Makler begleitet (ca. 70,8 %). Gemessen am Gesamtmietflächenumsatz beträgt die Makler-Quote mit rund 144.256 m² vermieteter Fläche ca. 70,4 %. In 2015 lag die Makler-Quote bei ca. 62,9 % mit ca. 132.257 m² vermittelter Mietfläche.

Ellwanger & Geiger Real Estate vermittelte in 2016 innerhalb der Wirtschaftsregion Stuttgart 11 Mietverträge mit einem Volumen von ca. 49.100 m² Industrie- und Logistikfläche - davon ca. 13.400 m² Neubaufläche (ca. 43 % des Neubauvolumens).
Der Marktanteil von Ellwanger & Geiger Real Estate gemessen am Gesamtmietflächenumsatz der Region Stuttgart lag somit bei 24 %. Gemessen am Gesamtmietflächenumsatz aller durch Makler vermittelten Flächen betrug der Marktanteil von Ellwanger & Geiger Real Estate 34 %.

Vertragslaufzeiten

In 2016 betrug die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit für Festelaufzeiten rund 3 Jahre. Festmietdauern zwischen 6 Monaten und 5 Jahren wurden abgeschlossen.
Im Segment der Neubauflächen konnten in 2016 Mietvertragslaufzeiten zwischen 10 und 15 Jahren erzielt werden.

*Mietpreise**

Für die Gesamtregion Stuttgart ermittelte Ellwanger & Geiger Real Estate im Jahr 2016 eine Durchschnittsmiete in Höhe von 4,75 €/m². Im Vergleich zu 2015 mit 4,60 €/m² konnte eine Steigerung von ca. 3,3 % festgestellt werden.

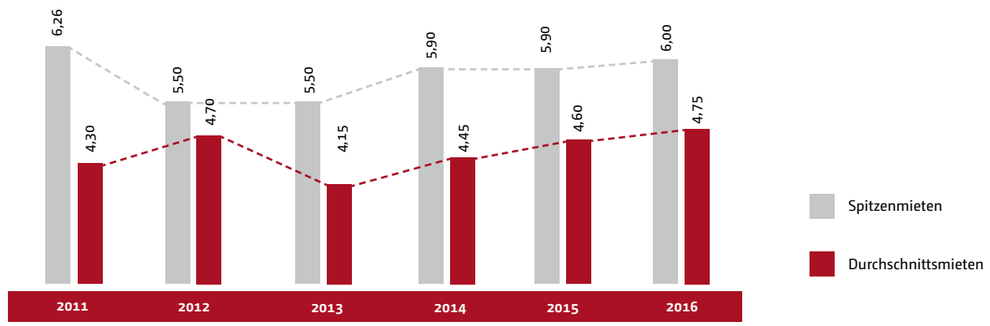
Bei Neubauflächen lag die Durchschnittsmiete bei 6,03 €/m² - im Vergleich zu 2015 mit 6,10 €/m² fiel die Durchschnittsmiete um ca. 1,1 %. Die Basismieten (ohne Investitionsmiete für mieterspezifische Ein-/Umbauten) lagen zwischen 5,65 €/m² und 6,75 €/m².

** gewichtet mach vermieteter Industrie- & Logistikfläche; alle Preise pro Monat, netto/kalt*

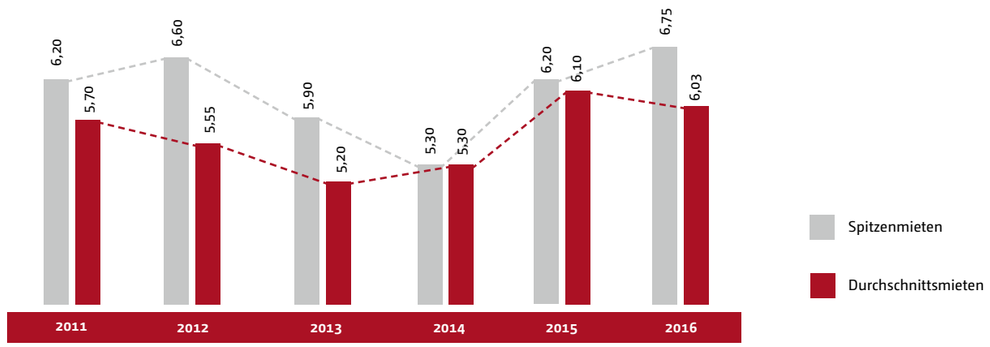
Mietpreise 2016

	Mietpreisspanne in €/m² Bestand	Durchschnittsmiete in €/m² Bestand	Mietpreisspanne in €/m² Neubau	Durchschnittsmiete in €/m² Neubau
Landkreis Böblingen	3,50 - 5,50	4,96	-	-
Landkreis Esslingen	3,50 - 5,50	4,02	6,75	6,75
Landkreis Göppingen	4,50 - 5,00	4,93	-	-
Landkreis Ludwigsburg	3,80 - 6,00	4,55	5,65 - 5,80	5,71
Rems-Murr-Kreis	3,60 - 4,00	3,89	5,75	5,75
Stadtgebiet Stuttgart	4,10 - 6,00	5,43	-	-
Gesamt	**3,83 - 5,33**	**4,63**	**6,08**	**6,07**

Spitzen- und Durchschnittsmieten Bestand €/m²



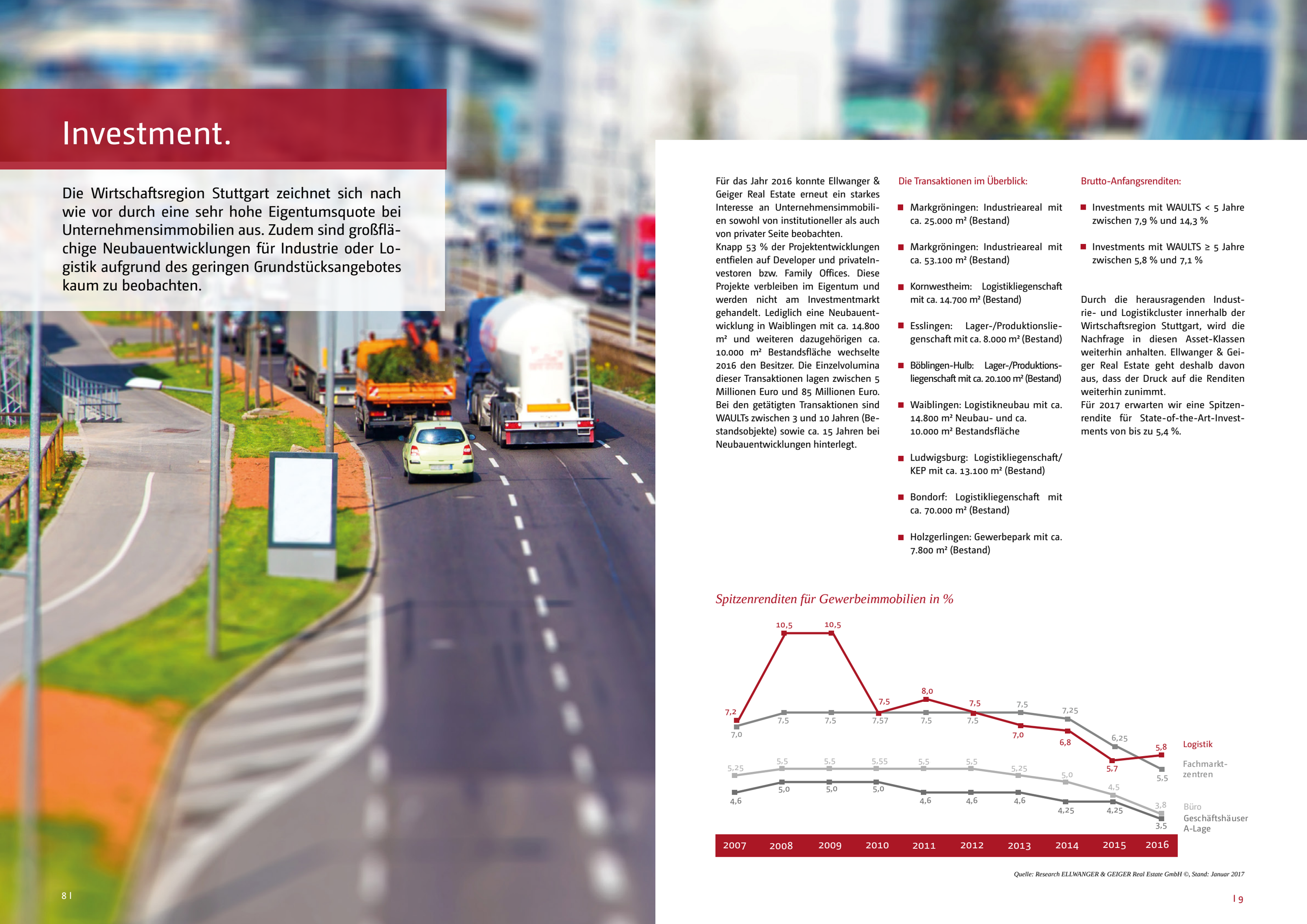
Spitzen- und Durchschnittsmieten Neubau €/m²



Quelle der drei Darstellungen: Research ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH ©, Stand: Januar 2017

Investment.

Die Wirtschaftsregion Stuttgart zeichnet sich nach wie vor durch eine sehr hohe Eigentumsquote bei Unternehmensimmobilien aus. Zudem sind großflächige Neubauentwicklungen für Industrie oder Logistik aufgrund des geringen Grundstücksangebotes kaum zu beobachten.



Für das Jahr 2016 konnte Ellwanger & Geiger Real Estate erneut ein starkes Interesse an Unternehmensimmobilien sowohl von institutioneller als auch von privater Seite beobachten.
Knapp 53 % der Projektentwicklungen entfielen auf Developer und privateInvestoren bzw. Family Offices. Diese Projekte verbleiben im Eigentum und werden nicht am Investmentmarkt gehandelt. Lediglich eine Neubauentwicklung in Waiblingen mit ca. 14.800 m² und weiteren dazugehörigen ca. 10.000 m² Bestandsfläche wechselte 2016 den Besitzer. Die Einzelvolumina dieser Transaktionen lagen zwischen 5 Millionen Euro und 85 Millionen Euro. Bei den getätigten Transaktionen sind WAULTs zwischen 3 und 10 Jahren (Bestandsobjekte) sowie ca. 15 Jahren bei Neubauentwicklungen hinterlegt.

Die Transaktionen im Überblick:

- Markgröningen: Industrieareal mit ca. 25.000 m² (Bestand)
- Markgröningen: Industrieareal mit ca. 53.100 m² (Bestand)
- Kornwestheim: Logistikliegenschaft mit ca. 14.700 m² (Bestand)
- Esslingen: Lager-/Produktionsliegenschaft mit ca. 8.000 m² (Bestand)
- Böblingen-Hulb: Lager-/Produktionsliegenschaft mit ca. 20.100 m² (Bestand)
- Waiblingen: Logistikneubau mit ca. 14.800 m² Neubau- und ca. 10.000 m² Bestandsfläche
- Ludwigsburg: Logistikliegenschaft/KEP mit ca. 13.100 m² (Bestand)
- Bondorf: Logistikliegenschaft mit ca. 70.000 m² (Bestand)
- Holzgerlingen: Gewerbepark mit ca. 7.800 m² (Bestand)

Brutto-Anfangsrenditen:

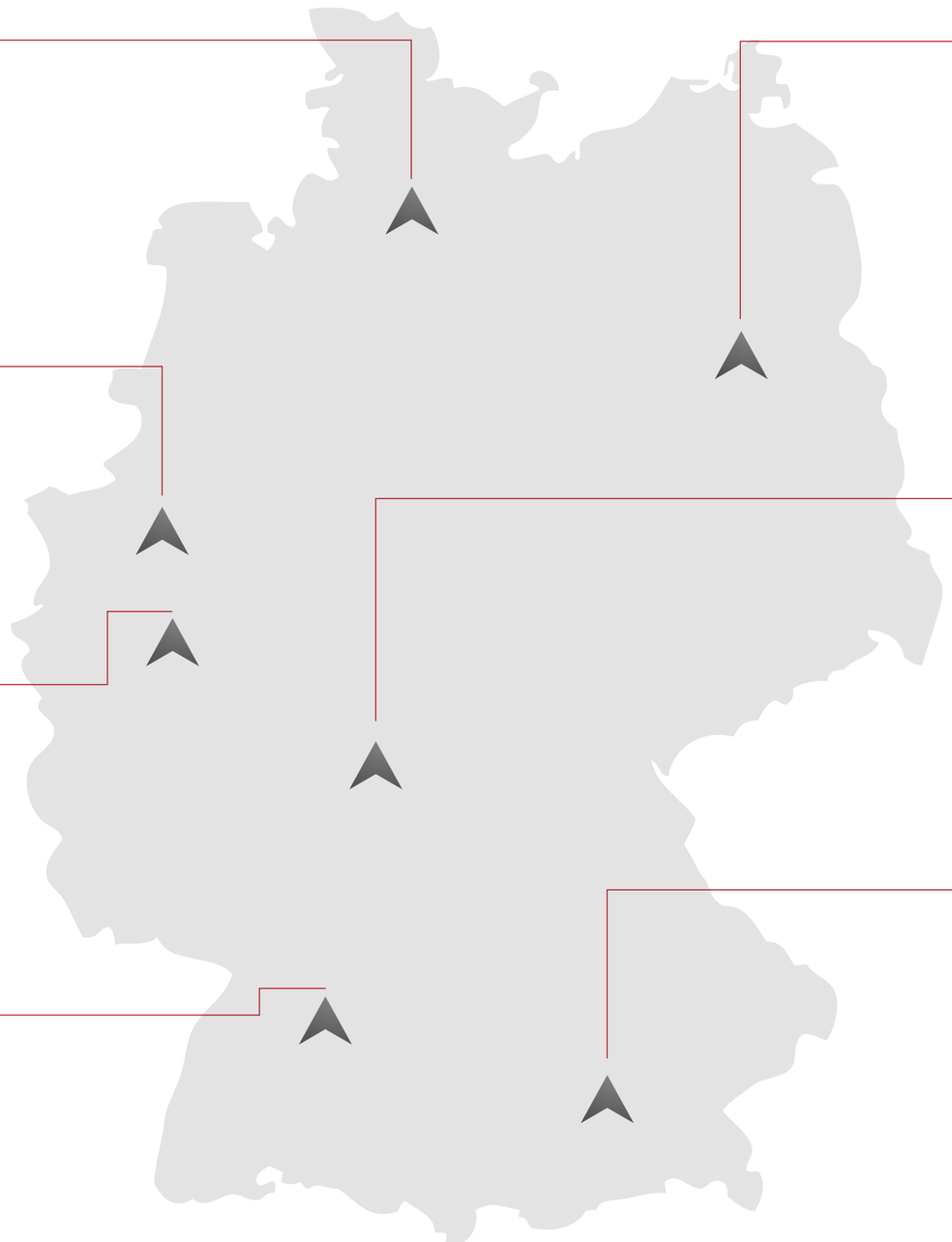
- Investments mit WAULTS < 5 Jahre zwischen 7,9 % und 14,3 %
- Investments mit WAULTS ≥ 5 Jahre zwischen 5,8 % und 7,1 %

Durch die herausragenden Industrie- und Logistikcluster innerhalb der Wirtschaftsregion Stuttgart, wird die Nachfrage in diesen Asset-Klassen weiterhin anhalten. Ellwanger & Geiger Real Estate geht deshalb davon aus, dass der Druck auf die Renditen weiterhin zunimmt.
Für 2017 erwarten wir eine Spitzenrendite für State-of-the-Art-Investments von bis zu 5,4 %.

Spitzenrenditen für Gewerbeimmobilien in %

Quelle: Research ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH ©, Stand: Januar 2017

GPP Marktzahlen Deutschland 2016/2017.



HAMBURG

① 5,80 €/m²
② 4,25 €/m²
③ 4,90 %
④ 190-230 €/m²
⑤ 120-140 €/m²
⑥ 55-80 €/m²

DÜSSELDORF

① 5,00 €/m²
② 4,60 €/m²
③ 4,90 %
④ 250-300 €/m²
⑤ 150-200 €/m²
⑥ 60-80 €/m²

KÖLN

① 5,00 €/m²
② 4,50 €/m²
③ 5,00 %
④ 110-160 €/m²
⑤ 70-130 €/m²
⑥ 60-90 €/m²

STUTTGART

① 6,50 €/m²
② 6,25 €/m²
③ 5,10 %
④ 210-360 €/m²
⑤ 210-240 €/m²
⑥ 30-120 €/m²

BERLIN

① 4,90 €/m²
② 4,20 €/m²
③ 5,10 %
④ 90-130 €/m²
⑤ 70-90 €/m²
⑥ 50-70 €/m²

FRANKFURT

① 6,10 €/m²
② 5,90 €/m²
③ 5,00 %
④ 200-300 €/m²
⑤ 120-170 €/m²
⑥ 60-100 €/m²

MÜNCHEN

① 8,50 €/m²
② 6,75 €/m²
③ 5,00 %
④ 350-550 €/m²
⑤ 250-380 €/m²
⑥ 170-250 €/m²

Legende
① Spitzenmiete Logistik* (Stadtgebiet)
② Spitzenmiete Logistik* (Umland)
③ Spitzenmiete netto
④ Grundstückspreise** (Stadtgebiet)
⑤ Grundstückspreise** (Umland)
⑥ Grundstückspreise (Großraum)

*Logistik: mind. 5.000 m², mind. 10 m UKB, mind. 1 Rampentor/1.000 m², State of the Art, Neubau bzw. erste Vermietungsperiode

** Grundstücke: GE/GW-Gebiet ab 1 ha, erschlossen, kontaminationsfrei, nahezu rechteckiger Zuschnitt

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Grossmann & Berger

Grossmann & Berger GmbH
Standorte: Hamburg, Berlin
Ansprechpartner: Felix Krumreich

Bleichenbrück 9 (Bleichenhof)
D-20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40/350 80 2 - 528
Fax: +49 (0)40/350 80 2 - 574

ANTEON

ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG
Standorte: Düsseldorf | Ruhrgebiet
Ansprechpartner: Timm Georg Roche

Ernst-Schneider-Platz 1
D-40212 Düsseldorf
Tel.: +49 (0)211/58 58 89 - 80
Fax: +49 (0)211/58 58 89 - 88

GREIF & CONTZEN IMMOBILIEN • IVD

GREIF & CONTZEN Immobilien GmbH
Standorte: Köln | Bonn
Ansprechpartner: Frank Klähn

Pferdemengesstraße 42
D-50968 Köln
Tel.: +49 (0)221/93 77 93 - 450
Fax: +49 (0)221/93 77 93 - 77

ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE

ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH
Standorte: Stuttgart, München
Ansprechpartner: Markus Knab

Börsenplatz 1
D-70174 Stuttgart
Tel.: +49 (0)711/21 48 - 286
Fax: +49 (0)711/21 48 - 300

Ihre Ansprechpartner.

Die Industrie- und Logistikbranche hat ihre eigenen Gesetzmäßigkeiten. Auf diesem Gebiet sollten Sie sich auf Spezialisten verlassen, welche die Anforderungen an Gebäude, Infrastruktur und Flächen bis ins Detail kennen: die ELLWANGER & GEIGER Real Estate.

Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung und unseren umfassenden Service.

Sie erreichen uns unter:
Tel.: 0711/2148-286 oder
Fax: 0711/2148-290.

Informationen im Internet:
www.ellwanger-geiger.de

Markus Knab
Leiter Industrie- & Logistikimmobilien
Telefon 0711/2148-227
Markus.Knab@ellwanger-geiger.de

Alexander Fink
Berater Industrie- & Logistikimmobilien
Telefon 0711/2148-261
Alexander.Fink@ellwanger-geiger.de

Alexander Deiss
Berater Industrie- & Logistikimmobilien
Telefon 0711/2148-383
Alexander.Deiss@ellwanger-geiger.de

Lisa Voigt
Beraterin Industrie- & Logistikimmobilien
Telefon 0711/2148-289
Lisa.Voigt@ellwanger-geiger.de

Penelope Vlahu
Vertriebsassistentin
Telefon 0711/2148-286
Penelope.Vlahu@ellwanger-geiger.de

Alice Disam
Vertriebsassistentin
Telefon 0711/2148-278
Alice.Disam@ellwanger-geiger.de

Unsere Dienstleistungen.

Wir beraten Nutzer wie Investoren von logistisch und / oder industriell geprägten Liegenschaften in allen Transaktionsstadien:

- Grundstücksakquise und -verkauf
- Pre-Development
- Bestandsvermietung und -verkauf
- Investorenmodelle / Sale-and-lease-back
- Bewertung nach nationalen und internationalen Standards
- Research und Marktberichte
- Consulting

Dabei gehen wir unabhängig, zielgerichtet und individuell auf Ihre Anforderungen ein. Darüber hinaus unterstützen wir Ihre Entscheidungsfindung mittels immobilienwirtschaftlicher Einschätzungen und unserem hauseigenem Research.

Haftungshinweis:
Die Erstellung dieser Studie wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit der durchgeführten Einschätzungen kann keine Haftung übernommen werden. Hierfür bitten wir um Verständnis.

ELLWANGER & GEIGER Real Estate.

ELLWANGER & GEIGER Real Estate bietet Ihnen ein umfassendes Leistungsspektrum rund um die Asset-Klasse Immobilie. Mit einem Höchstmaß an Diskretion und Seriosität behalten wir dabei für Sie stets die Orientierung in den sich schnell verändernden Märkten. Unser Erfolg basiert vor allem auf exzellenter Marktkenntnis und jahrzehntelanger Erfahrung im Immobiliengeschäft.

Real Estate

Konsequenter Research bildet die Basis für marktkonforme 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 zur Realisierung von Vermarktungspotenzialen sind wir Ihr starker Partner.

Unsere Leistungen

- Research
- An- und Vermietung von Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und Logistikflächen
- Investmentanalyse und -beratung
- Transaktionsbegleitung von Büro-, Einzelhandels-, Wohn-, Hotel- sowie Industrie- und Logistikobjekten

Funds & Asset Management

Für institutionelle Anleger und professionelle Privatanleger (Family Offices) entwickeln, initiieren und verwalten wir individuelle Immobilienanlageprodukte und Spezialfonds.
Den Investoren- und Produktanforderungen entsprechend verwenden wir dabei unterschiedliche Investmentvehikel:

- Spezial AIF Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
- geschlossene Beteiligungsmodelle (KG, GmbH)
- Luxemburgische Wertpapier und Spezialfonds (SICAV, SIF)
- individuelle Konstruktionen für Off-Shore-Investoren

Der Aufbau von Investment-Plattformen in Deutschland, Luxemburg, den Niederlanden und Singapur ermöglicht unseren nationalen sowie internationalen Anlegern in maßgeschneiderte Fondsvehikel zu investieren. Unser Team, bestehend aus qualifizierten und erfahrenen Spezialisten der Immobilienbranche, agiert mit höchster Professionalität, um den nachhaltigen Erfolg Ihres Investments sicherzustellen. Finanzielle, rechtliche, steuerliche sowie regulatorische Aspekte werden dabei gleichermaßen berücksichtigt. Diese Vorgehensweise bildet unser Fundament für stabile und nachhaltige Erträge über die gesamte Investitionslaufzeit hinweg.

Unsere Standorte

Stuttgart
Börsenplatz 1
70174 Stuttgart
Telefon 0711/2148-300
Telefax 0711/2148-290

München
Herzog-Rudolf-Straße 1
80539 München
Telefon 089/17 95 94-0
Telefax 089/17 95 94-55

Unsere weiteren Publikationen

- Investmentmarktbericht Stuttgart
- Büromarktbericht Stuttgart
- Büromarktbericht München

und zusätzliche Informationen erhalten Sie kostenfrei unter:
gewerbeimmobilien@ellwanger-geiger.de oder www.ellwanger-geiger.de

GERMAN PROPERTY PARTNERS

GERMAN PROPERTY PARTNERS: Lokale Kompetenz – deutschlandweit.

GERMAN PROPERTY PARTNERS, kurz GPP, ist ein neues bundesweites Immobiliennetzwerk im Gewerbebereich. Ziel der Partnerschaft ist es, in der jeweiligen Region die Kompetenz führender Immobilienunternehmen im Gewerbebereich in einem Netzwerk zu bündeln. Hierdurch können sich nationale und internationale Kunden deutschlandweit von einem Immobiliendienstleister beraten lassen und so parallel von der lokalen und der gemeinsamen nationalen Expertise profitieren. Kurz: ein Ansprechpartner für die Top-7-Immobilienmärkte der Republik.

Optimales Leistungsportfolio für den Gewerbeimmobilienmarkt

Unser Leistungsspektrum deckt sowohl Immobilien-Investments als auch die gewerbliche Vermietung ab.
Für Investoren übernehmen wir deutschlandweit unter anderem den An- und Verkauf von Lager- und Logistikimmobilien.
Dabei kann es sich um Einzelobjekte, aber auch um komplette Portfolios handeln. Durch den Bankenhintergrund der beiden Gründungspartner lohnt sich für Kunden bereits die Zusammenarbeit bei der Vorbereitung von Projektentwicklungen. Denn wir sind mit der Finanzbranche bestens vertraut. Zudem unterstützen wir bei der Suche nach Flächen: von Büro- über Einzelhandelsflächen bis hin zu Lager-/Logistik- und Industrieflächen – mit uns haben Sie immer einen kompetenten Partner an Ihrer Seite.

Erfahren Sie mehr von den Top-7-Gewerbeimmobilienstandorten in unseren kostenfreien GPP-Marktberichten unter:

www.germanpropertypartners.de/marktberichte

Grossmann & Berger

ANTEON

GREIF & CONTZEN IMMOBILIEN • IVD

blackolive

ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE

GERMAN PROPERTY PARTNERS

München • Stuttgart • Frankfurt • Köln • Düsseldorf • Berlin • Hamburg

ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH
Unternehmensgruppe ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart
Tel.: 0711/2148-300, Fax: 0711/2148-290
www.ellwanger-geiger.de
Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293, Geschäftsführer: Mario Caroli, Björn Holzwarth

GERMAN
PROPERTY
PARTNERS