REALOGIS

MARKTBERICHT INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN

Stuttgart 2016

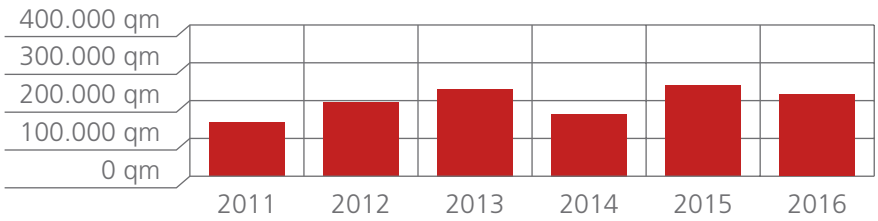
Marktbericht für die Vermietung von Logistikimmobilien und Industrieflächen in der Region Stuttgart 2016 mit Tendenzen in Baden-Württemberg

- Über Zweidrittel des Gesamtjahresumsatzes von 216.000 qm im zweiten Halbjahr erzielt
- Abschluss von insgesamt 81 Mietverträgen: Branche Lager/Logistik mit 20 % Umsatzplus gegenüber Vorjahr
- Längere Mietvertragslaufzeiten eher die Ausnahme
- Mehr als 576.000 qm in Baden-Württemberg in 118 Verträgen neu vermietet
- In eigener Sache: Realogis vermittelt rund 18 % aller Flächen sowohl in der Wirtschaftsregion Stuttgart als auch im Bundesland Baden-Württemberg

Der Vermietungsmarkt für Logistik- und Industrieflächen in der Wirtschaftsregion Stuttgart hatte es besonders in der zweiten Jahreshälfte in sich: Während in den ersten sechs Monaten von allen Marktteilnehmern rund 58.500 qm Industrie- und Logistikflächen vermittelt wurden, konnte der Umsatz in der zweiten Jahreshälfte mit knapp 158.000 qm deutlich mehr als verdoppelt werden (170 %). Zu diesem Ergebnis kommt Realogis, das führende deutsche Beratungsunternehmen für Logistikimmobilien, Industrieimmobilien und Gewerbeparks mit untergeordneten Büroflächen. Insgesamt wurden 2016 laut Realogis 81 Mietvertragsabschlüsse in den Teilmärkten Stuttgart, Rems-Murr-Kreis, Landkreis Ludwigsburg, Landkreis Esslingen, Landkreis Böblingen und Landkreis Göppingen geschlossen.

„Die Nachfrage befindet sich weiterhin auf sehr hohem Niveau – auch wenn der Markt zum Vorjahresergebnis mit 240.000 qm im Ausreißerjahr 2015 nicht ganz aufschließen konnte", sagt Oliver Stenzel, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Stuttgart GmbH. „Aufgrund der allgemeinen Flächenknappheit und spezieller Anforderungsprofile der Kunden sind nicht immer zeitnah die passenden Flächen am Markt verfügbar. Dadurch gestaltet sich der Prozess der geeigneten Immobilien-Findung zeitintensiver und es braucht mehr Geduld."

>> Druch Realogis ermittelte Jahresumsätze Industrie- und Logistikimmobilien Wirtschaftsregion Stuttgart*



* zur Wirtschaftsregion Stuttgart zählen: Stuttgart, Rems-Murr-Kreis, Landkreis Ludwigsburg, Landkreis Esslingen, Landkreis Böblingen, Landkreis Göppingen

Logistikunternehmen führen Branchenranking in der Region Stuttgart an

Größter Flächenabnehmer waren bei der Vermittlung durch Realogis Unternehmen im Bereich Lager und Logistik (+20 % gegenüber dem Vorjahr), gefolgt von Industrie/Produktion (-8,5 %). Bei den Produktionsbetrieben handelt es sich überwiegend um Zulieferer für die in Stuttgart angesiedelten Automobil- und Maschinenbau-Firmen wie Daimler, Porsche oder Bosch. Auf dem dritten Platz rangieren Dienstleistungsunternehmen sowie Sonstige (-9 %) und auf Platz 4 der Handel (- 3 %).

Abschlüsse nach Größenklassen

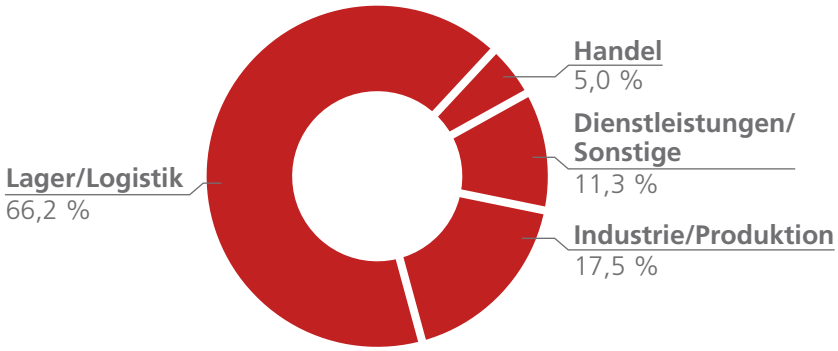
Den Bärenanteil am Gesamtumsatz durch Realogis mit 40 % stellt das Kleinflächensegment < 1.000 qm, gefolgt von Anmietungen zwischen 1.000 – 3.000 qm mit 32,5 % und 3.000 – 5.000 qm mit 15,0 %. Größere Einheiten zwischen 5.000 – 10.000 qm tragen 7,5 % zum Gesamtergebnis bei und 5 % ab 10.000 qm.

Die größten Mietabschlüsse in diesem Jahr erzielte Realogis im Ortenaukreis mit rd. 20.000 qm Fläche an den Logistikdienstleister JCL sowie im Landkreis Ludwigsburg mit rd. 7.500 qm an einen Hersteller von Carbonfaser-Kunststoffen.

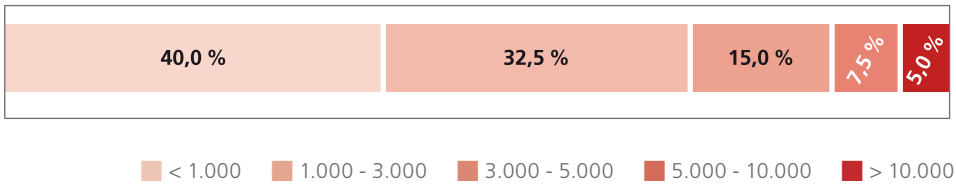
Mietpreisniveau konstant

Im Gesamtjahr blieben die Mietpreise von bestehenden Industrie- und Logistikflächen in der Region Stuttgart nahezu unverändert stabil, sie befinden sich allerdings im bundesweiten Vergleich nach wie vor auf einem hohen Niveau. In Spitzen-

>> Umsatz durch Realogis nach Branchen in der Wirtschaftsregion Stuttgart + Nachbarlandkreise Gesamtjahr 2016



>> Abschlüsse durch Realogis nach Größenklassen (qm) in der Wirtschaftsregion Stuttgart + Nachbarlandkreise Gesamtjahr 2016



lagen werden immer noch Mieten von bis zu 5,80 Euro erreicht, in Ausnahmen 6,00 Euro/qm. Längere Mietvertragslaufzeiten sind auch 2016 weiterhin eher die Ausnahme. Die Mietverträge werden überwiegend mit kurz- bis mittelfristigen Laufzeiten zwischen 1 bis 3 Jahren abgeschlossen.

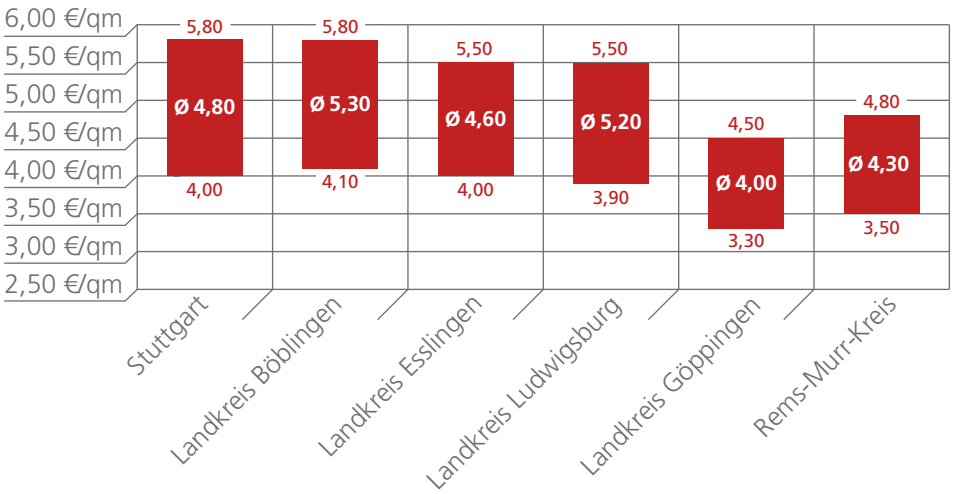
Ausblick

Es wird mit einer gleichbleibenden Entwicklung des Marktes gerechnet. Auch die hohe Nachfrage nach Anlageobjekten von Kapitalanlegern und Investoren, aufgrund des günstigen Bauzinsniveaus wird im kommenden Jahr anhalten. In Baden-Württemberg sind vereinzelt Neubauten – insbesondere im Zuge von Unternehmensexpansionen – geplant.

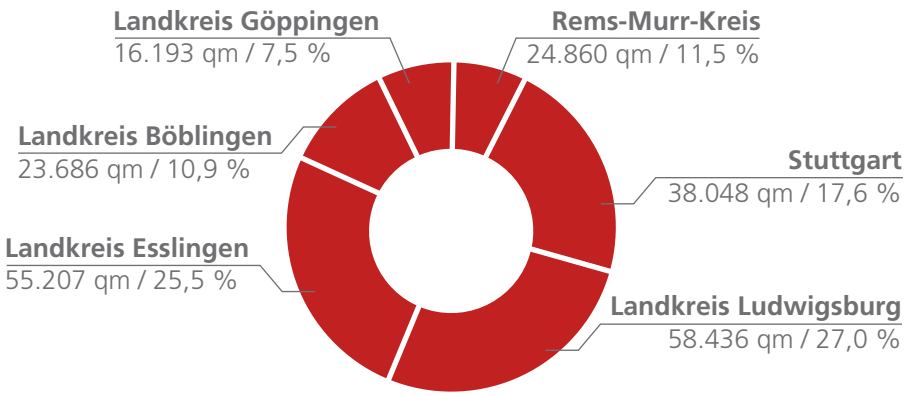
In eigener Sache: Realogis vermittelt in der Metropolregion Stuttgart 25 von insgesamt 81 Mietverträgen

Das Beratungsteam von Realogis Stuttgart ist ausschließlich auf die Vermietung und den Verkauf von Logistik- und Industrieimmobilien spezialisiert. 2016 hat Realogis in der Metropolregion Stuttgart 25 von insgesamt 81 Mietverträgen vermittelt und damit eine Vermietungsleistung von 38.000 qm erzielt. Von 118 ermittelten Vertragsabschlüssen im Bundesland Baden-Württemberg gingen 40 auf die Leistung von Realogis zurück (105.700 qm).

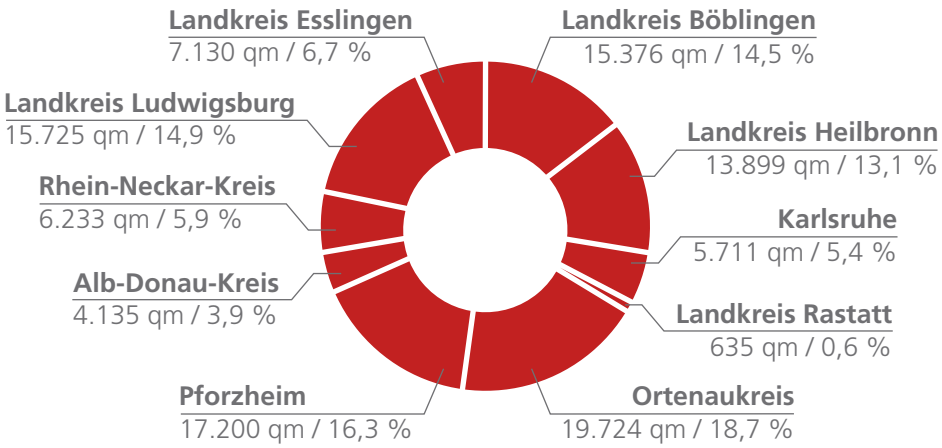
>> Durchschnittsmietpreise Industrie- und Logistikimmobilien Wirtschaftsregion Stuttgart Gesamtjahr 2016

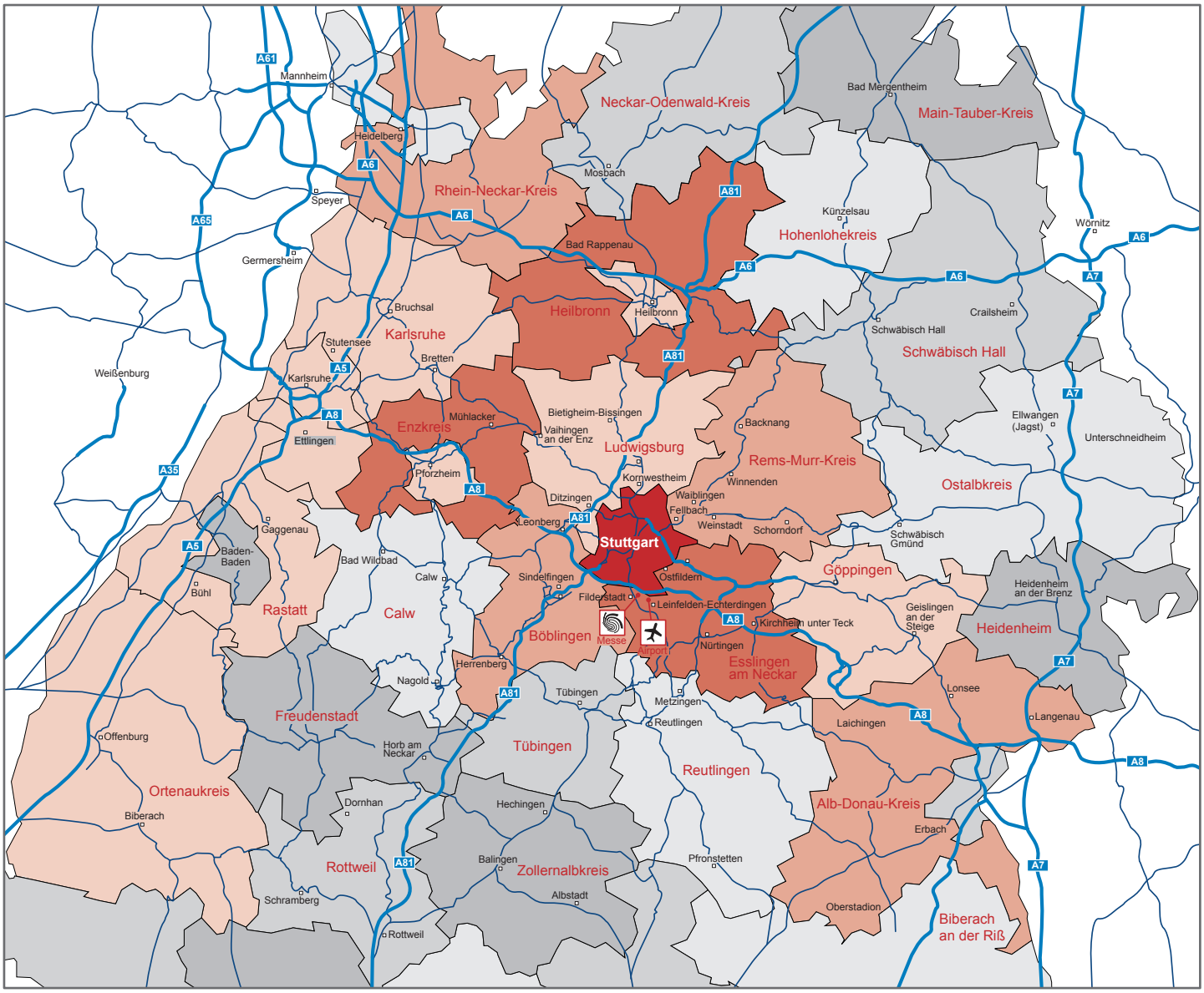


>> Durch Realogis ermittelter Umsatz an Industrie- und Logistikflächen Wirtschaftsregion Stuttgart Gesamtjahr 2016



>> Durch Realogis vermietete Industrie- und Logistikflächen Wirtschaftsregion Stuttgart + Nachbarlandkreise Gesamtjahr 2016





>> Als Teilmarkt Stuttgart 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 unseres Know-hows auf diese Nische hat sich bewährt: So sind wir erneut seit 2015 in Deutschland Marktführer nach Flächenumsatz bei Industrie-, Lager- und Logistikimmobilien. Und auch unser europaweiter Marktanteil nimmt stetig zu.

Heute ist die inhabergeführte REALOGIS Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in München und Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart neben der reinen Vermittlungs- und Beratungstätigkeit auch ein gefragter Partner von Investoren und institutionellen Anlegern, bei denen wir unsere ganze Erfahrung und unsere fundierten regionalen, nationalen wie internationalen Marktkenntnisse einbringen.

Umfangreiche Beratungsleistungen in den Bereichen Logistik und Fulfillment runden das Dienstleistungsangebot ab. Mit einem Team hoch motivierter und gut ausgebildeter Mitarbeiter streben wir danach, unsere Kunden langfristig zu begleiten und diese von unserer Position als Marktführer profitieren zu lassen.

REALOGIS – Für Sie direkt vor Ort in Stuttgart

Wir sind Ihr Ansprechpartner für die Vermietung und den Verkauf von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbeparks in der Region Stuttgart und seit 2006 marktführend in diesem Segment. 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. Wir beschäftigen ausschließlich gut ausgebildete Immobilienberater und verfügen zudem über eine eigene Grundstücksabteilung, die auf Gewerbe- und Industriegrundstücke spezialisiert ist.

Sprechen Sie mit uns, wenn es um Entscheidungen rund um Industrie- und Logistikimmobilien geht.

Unsere Dienstleistungen

- Ausarbeitung eines detaillierten, individuellen Anforderungsprofils
- Zielgenaue Angebote
- Erarbeitung möglicher Alternativen (Leasing, Ankauf)
- Integrierte Realogis-Logistikberatung zur Definition des optimalen Standorts und der Umsetzung der innerbetrieblichen Abläufe in einer Bestandsimmobilie
- Fundierte, realistische Bewertung Ihrer Immobilie / Ihres Grundstückes
- Individuelles Vermarktungskonzept
- Beratung zur Immobilienoptimierung
- Strategieberatung zur Minimierung von Leerstands- und Ausfallsrisiken
- 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