

REGION STUTTGART

Industrie- & Logistikkimmobilien 2020

E&G REAL ESTATE



INHALT

VORWORT

03

Wirtschaft im Strukturwandel

VERMIETUNGSMARKT 2019/2020

05

Flächenumsatz

Dramatischer Einbruch im zweiten Halbjahr

07

Neubauflächen

Keine Neuausweisungen in der Region

08

Mietpreise

Steigender Druck

09

Mietverträge

Hauptsächlich kleinere und mittlere Objekte

11

Die Wirtschaftsregion im Überblick

Mietflächenumsatz 2019

12

Ausblick

Wirtschaftlichen Wohlstand bewahren

EIGENNUTZER 2019/2020

13

Eigennutzer

Scheinbar großer Anstieg

INVESTMENTMARKT 2019/2020

15

Investitionsvolumen

Light-Industrial im Fokus

16

Renditen

Attraktiv durch niedriges Zinsniveau

17

Ausblick

Sale-and-Lease-Back rückt in den Fokus

RENTSMAP 2020

18

IHRE ANSPRECHPARTNER

20

E & G REAL ESTATE UND GPP

21

VORWORT

WIRTSCHAFT IM STRUKTURWANDEL

E & G REAL ESTATE



Auch im Jahr 2019 haben sich am Industrie- & Logistikmarkt der Region Stuttgart die Trends aus den Vorjahren bestätigt, teilweise sogar dramatisch verschärft. Das heißt konkret: allgemeine Flächenknappheit, zu wenige Neuausweisungen, lediglich vereinzelt Neuentwicklungen und so gut wie keine großflächigen Areale für Brownfield-Konversionen.

Während sich die Wirtschaft mitten im Strukturwandel befindet, bleiben die Kommunen der Region ihrem althergebrachten Geschäftsmodell verhaftet. Bei Neuausweisungen wird gewerbesteuerbringende Industrieansiedlung bevorzugt, wertschöpfende Logistik gilt es hingegen zu verhindern. Hierbei scheint die Sorge vor Flächenversiegelung sowie vor dem Widerstand der ortsansässigen Bevölkerung größer zu sein als der Wille, den wirtschaftlichen Wohlstand in der Region auch für die nächste Generation zu sichern.

Gleichzeitig wird das wirtschaftliche Umfeld für die Industrieunternehmen am Standort Stuttgart zunehmend schwieriger. Während die Automobilindustrie vordringlich die Umstellung ihrer Produkte auf E-Mobilität zu bewältigen hat, stehen auch die Unternehmen im Maschinen- und Anlagenbau vor den ökonomischen Herausforderungen unserer Zeit.

Für eine effiziente industrielle Fertigung im Zeichen der Automatisierung und Digitalisierung bedarf es hochmoderner Multifunktionsflächen sowie zusammenhängender Produktions- und Logistikeinheiten. Gerade diese Immobilien sind auf dem freien Markt jedoch nicht verfügbar. Da auch entsprechende Neuausweisungen fehlen, machen Eigenentwickler wie Daimler ihre Bestandsareale fit für die Zukunft. Andere Industrieunternehmen sind dazu gezwungen, in den Randgebieten der Region und auch darüber hinaus nach geeigneten Flächen zu fahnden.

Somit wirkt der Strukturwandel in der Region als Brandbeschleuniger für ein ohnehin angespanntes Marktumfeld. Die Folge war im zweiten Halbjahr 2019 ein dramatischer Einbruch bei Industrie- & Logistikvermietungen. Auch im Investmentsegment wurden keine großvolumigen Bestandsobjekte oder Neuentwicklungen mehr gehandelt. Dabei ist das Interesse von Investoren an der Region Stuttgart ungebrochen. Neben Logistikprodukten sind mittlerweile auch Industrieimmobilien in den Fokus von institutionellen Anlegern und Immobilienfonds gerückt. Vor allem moderne Multifunktionshallen versprechen neben einem langfristigen Cashflow und einer relativ sicheren Rendite von 4,00 bis 4,25 % standorttreue Mieter sowie eine flexible Zweit- und Drittverwendungsfähigkeit.

Dieses anhaltend hohe Interesse von Investoren an Industrie- & Logistikinvestments wird ergänzt durch einen verstärkten Bedarf der Industrieunternehmen an modernen Multifunktionsflächen. Die Potenziale für Erfolg in der Region Stuttgart sind weiterhin gegeben. Vielleicht ist es jetzt an der Zeit, dass alle am Wohlstand beteiligten Akteure die Herausforderungen des neuen Jahrzehnts auch als Chance zur Selbsterneuerung begreifen.

In diesem Sinne verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

MARKUS KNAB
Partner | Leiter Industrie- & Logistikimmobilien

Vermietungsmarkt 2019/2020

Der Transformationsprozess in der Automobilindustrie und im Maschinenbau stellt die Region Stuttgart vor immense Herausforderungen. Einerseits werden für die „duale Strategie“ der Autobauer zusätzliche Industrieflächen benötigt. Vor allem großvolumige Multifunktionsflächen stehen am Standort Stuttgart jedoch so gut wie gar nicht zur Verfügung. Andererseits sind die großen Industrieunternehmen zurückhaltend bei der Auftragsvergabe an die Wertschöpfungskette in der Region. In der Folge werden Mietverträge nicht verlängert und Neuanmietungen zurückgestellt.

Flächenumsatz Dramatischer Einbruch im zweiten Halbjahr

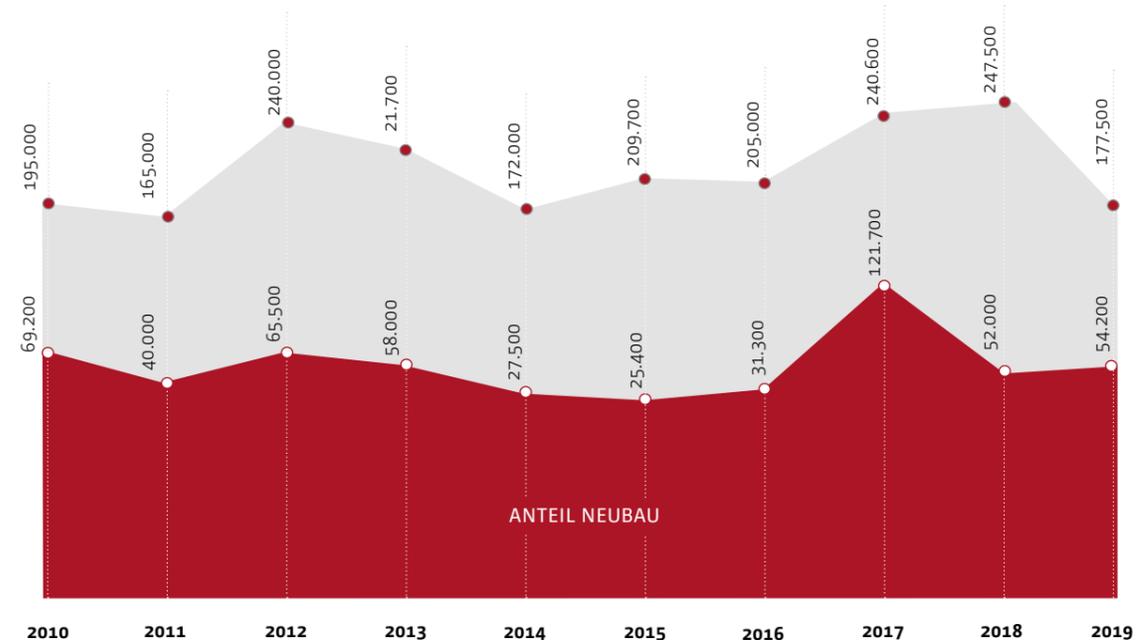


Auch 2019 war das erste Halbjahr gewohnt solide mit einem Vermietungsumsatz von 120.000 m². In einem zunächst positiven Marktumfeld gab es jedoch bereits erste Indikatoren für eine allgemeine wirtschaftliche Eintrübung.

In der zweiten Jahreshälfte drückte sich die allgemein angespannte Wirtschaftslage in Freisetzungen von Lager- und Industrieflächen sowie einer Zurückhaltung bei Anmietungen, aber auch bei Vertragsverlängerungen aus. Dies führte zu einem dramatischen Einbruch bei den Industrie- & Logistikvermietungen in der Region Stuttgart. Bei den insgesamt 15 Abschlüssen im zweiten Halbjahr wurde lediglich ein Vermietungsvolumen von 57.000 m² erzielt. Im Vergleich zum selben Zeitraum 2018 mit 161.500 m² schrumpfte der Flächenumsatz um fast zwei Drittel. Dem-

entsprechend fiel auch das Gesamtergebnis 2019 mit lediglich 177.500 m² äußerst niedrig aus, vergleichbar nur mit den schlechten Ergebnissen der Jahre 2011 und 2014. War es in der Wirtschaftskrise 2009 noch der Finanzsektor, der die Realwirtschaft an den Rand einer Katastrophe gezogen hat, so ist es nun der Strukturwandel in den Schlüsselindustrien Automotive, Maschinenbau und Elektrotechnik, der den Markt für Industrie- & Logistikvermietungen massiv unter Druck setzt.

ENTWICKLUNG DER MIETFLÄCHENUMSÄTZE IN DER REGION STUTTGART IN M²

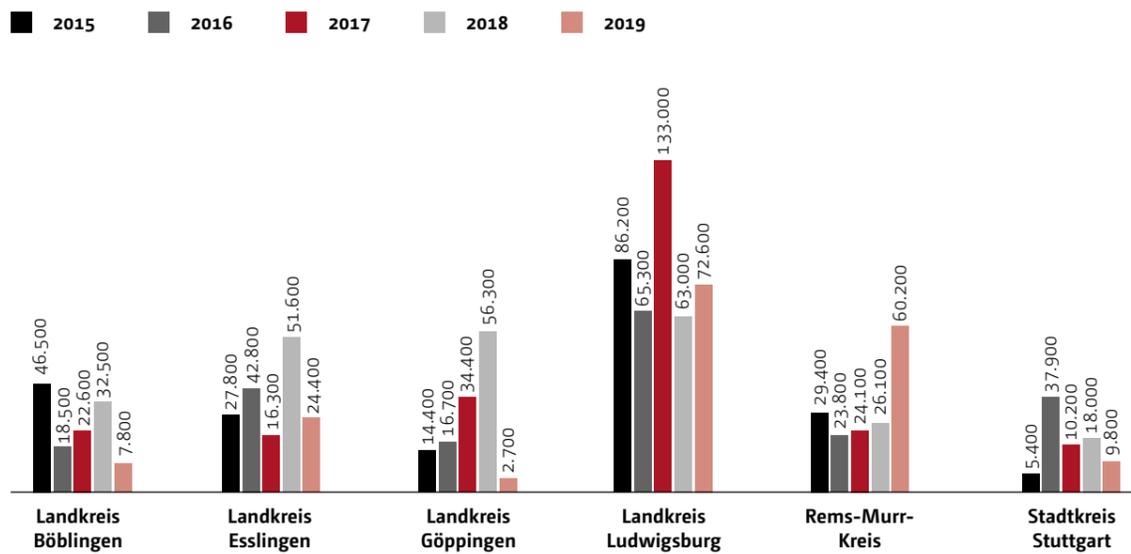


Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

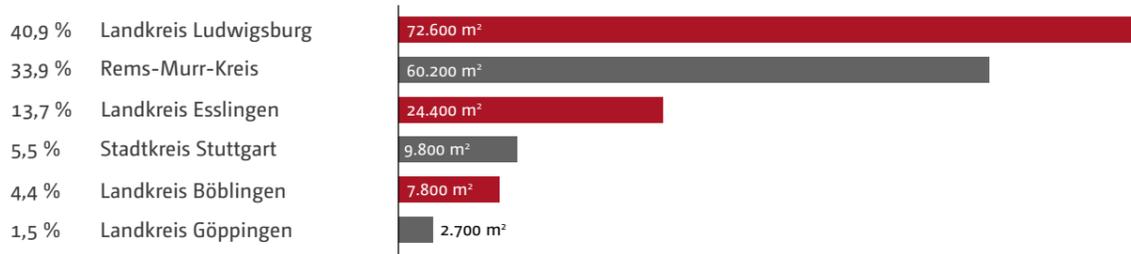
TOP-3-BESTANDSVERMIETUNGEN

Mieter	Standort	Hallenfläche in m²
Mercedes-AMG	Marbach	ca. 10.300
HWA AG	Freiberg	ca. 6.600
LNT Deutschland	Winnenden	ca. 6.300

MIETFLÄCHENUMSATZ DER (LAND-)KREISE IM JAHRESVERGLEICH (BESTAND & NEUBAU)



FLÄCHENUMSATZ DER (LAND-)KREISE



Neubauf Flächen
Keine Neuausweisungen in der Region

Trotz angespannter Wirtschaftslage sind die Industrieunternehmen in der Region dazu gezwungen, den wirtschaftlichen Transformationsprozess aktiv zu gestalten. Dafür benötigen sie flexible Industrie- & Logistikflächen sowie geeignete Grundstücke für standortnahe Neuentwicklungen.

2019 trat vor allem Daimler mit zwei großflächigen Anmietungen in Waiblingen und Esslingen und einem Flächenumsatz von insgesamt ca. 50.300 m² stark am Markt auf. Allerdings wurden diese Mietverträge bereits im Vorjahr geschlossen und durch langwierige Genehmigungsprozesse erst 2019 wirksam. Tatsächlich besteht in der Region Stuttgart seit Jahren ein eklatanter Mangel an modernen Multifunktionsflächen.

Neuausweisungen sind auch weiterhin nicht in Sicht. Teilweise werden logistische Nutzungen bei Flächenausweisungen sogar gänzlich ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund sehen sich viele Unternehmen am Wirtschaftsstandort Stuttgart dazu gezwungen, jenseits der Region passende Flächen für ihren Bedarf anzumieten oder sich dort von einem Projektentwickler bauen zu lassen.

TOP-3-NEUBAUVERMIETUNGEN

Mieter	Standort	Hallenfläche in m²
Daimler AG	Waiblingen	ca. 42.000
Daimler AG	Esslingen	ca. 8.300
DP DHL	Backnang	ca. 1.900

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

Mietpreise Steigender Druck

Auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten bleibt die Nachfrage vor allem nach modernen Multifunktionsflächen in der Region Stuttgart größer als das Angebot.

Angesichts fehlender Neuentwicklungen und der stetigen Verknappung großvolumiger Bestandsobjekte geraten die Mietpreise in der Region verstärkt unter Druck. Entsprechend konnte E & G Real Estate 2019 einen Anstieg der Durchschnittsmiete für Bestandsflächen von 5,10 €/m² im Jahr 2018 auf nunmehr 5,30 €/m² verbuchen. Bei Neubauf lächen fiel der Preisanstieg von ca. 5,70 €/m² (2018) auf 6,70 €/m² (2019) besonders stark aus.

Wie E & G Real Estate berichtete, war das Mietpreisniveau im Vorjahr durch großflächige Anmietungen in peripheren Lagen der Region (z. B. Geislingen a. d. Steige) geprägt. Da

hier die Grundstückspreise niedriger sind, fallen auch die gewerblichen Mieten günstiger aus. Demgegenüber handelte es sich 2019 hauptsächlich um Neubautwicklungen in der Kernzone mit entsprechend hohen Grundstückspreisen und Mietgeboten. In diesem Sinne überrascht es nicht, dass die nominale Spitzenmiete wie schon 2018 konstant bei 6,80 €/m² lag und für eine Projektentwicklung in Esslingen erzielt wurde. Die Effektivmiete dürfte hier aufgrund der aufwendigen doppelstöckigen Bauweise und spezieller Mietereinbauten sogar oberhalb von 7,00 €/m² liegen.

MIETPREISE IM ÜBERBLICK*

	Mietpreise in €/m ² Bestand	Durchschnittsmiete in €/m ² Bestand	Mietpreise in €/m ² Neubau	Durchschnittsmiete in €/m ² Neubau
Landkreis Böblingen	4,00 – 6,50	5,10	–	–
Landkreis Esslingen	3,95 – 4,70	4,40	6,80	6,80
Landkreis Göppingen	3,30 – 5,50	4,30	–	–
Landkreis Ludwigsburg	3,50 – 6,65	5,60	6,50	6,50
Rems-Murr-Kreis	4,65 – 6,70	5,00	6,50 – 6,80	6,70
Stadtkreis Stuttgart	3,50 – 5,50	5,30	–	–
Gesamt	3,30 – 6,70	5,30	6,50 – 6,80	6,70

* Ohne Mietvertragsverlängerungen/ohne Eigennutzer/ohne Freifläche; reine Hallenfläche, ohne Mezzanin-/Büro-/Sozialfläche; gewichtet nach vermieteter Industrie- & Logistikfläche; alle Preise pro Monat, netto/kalt

Mietverträge Hauptsächlich kleinere und mittlere Objekte

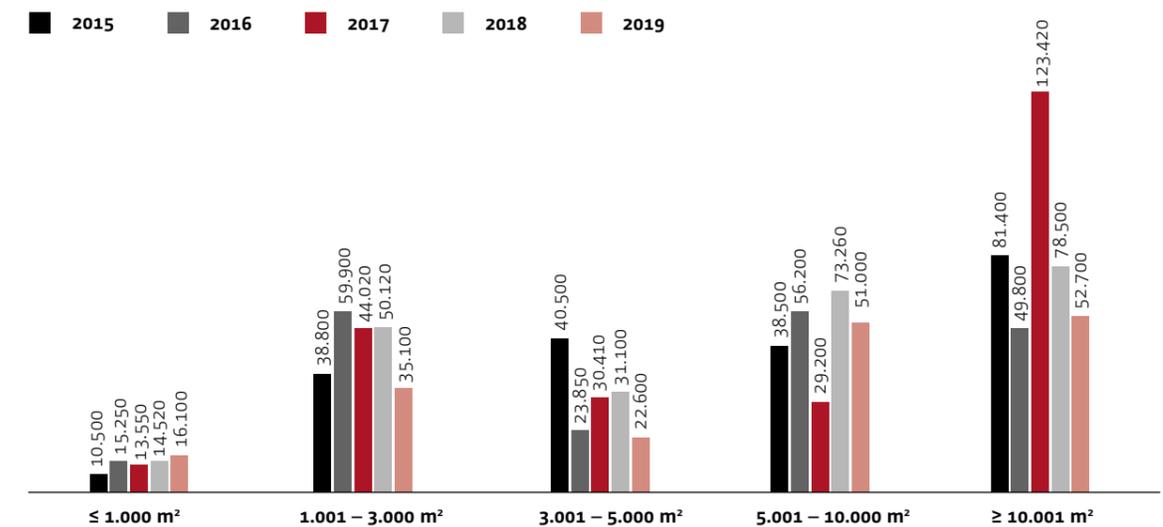
Für den Untersuchungszeitraum konnte E & G Real Estate insgesamt 56 Vertragsabschlüsse mit einem Gesamtvolumen von 177.500 m² identifizieren. Im Vergleich zum Vorjahr mit 247.500 m² bedeutet dies einen massiven Rückgang um 70.000 m² bzw. 28,3 %.

In diesem Ergebnis spiegelt sich die allgemeine Verunsicherung des Industrieclusters der Region mit seinen globalen Konzernen und innovativen mittelständischen Unternehmen wider. Hinzu kommt der anhaltende Mangel sowohl an Neubau- wie auch an Bestandsflächen im Industrie- & Logistiksegment.

Demersprechend kamen 2019 hauptsächlich kleine Flächen bis 1.000 m² (21 Abschlüsse) und mittlere Flächen bis 3.000 m² zur Vermietung (19 Abschlüsse). Bei Objekten mit über 10.000 m² Hallenfläche wurden hingegen lediglich die bereits erwähnte Neubau-Logistikanmietung von Daimler in Waiblingen und eine logistische Bestandsvermietung von AMG in Marbach umgesetzt.

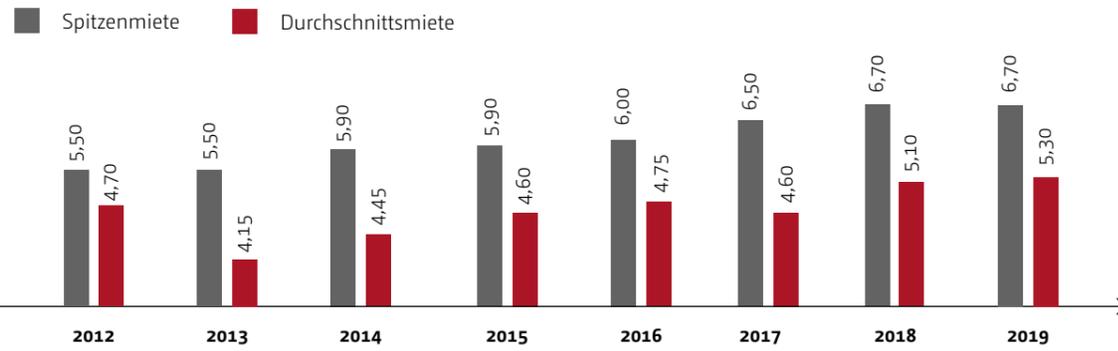
Die Vertragslaufzeiten im Industrie- & Logistikbereich bewegten sich auch 2019 stabil zwischen drei und fünf Jahren, für großflächige Vermietungen sogar deutlich darüber (7 – 10 Jahre). Um die Risiken des Strukturwandels abzufedern, fordern allerdings Industrie- & Logistiknutzer verstärkt eine flexible Vertragsgestaltung mit kurzfristigen Laufzeiten und bedarfsgerecht Mietvolumen (Back-to-Back). Gleichzeitig benötigen sie vor allem effiziente Multifunktionsflächen aus jüngeren Baujahren an strategischen Standorten. Gerade solche Flächen sind in der Region Stuttgart jedoch besonders rar, weshalb seit einiger Zeit Randlagen immer mehr in den Fokus der Nutzer rücken.

GESAMTFLÄCHENUMSATZ NACH FLÄCHENSEGMENT IN M² (BESTAND & NEUBAU)

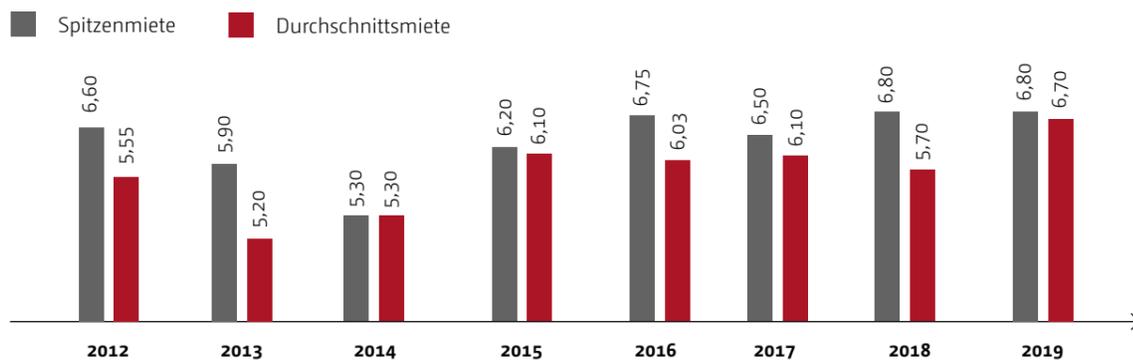


Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

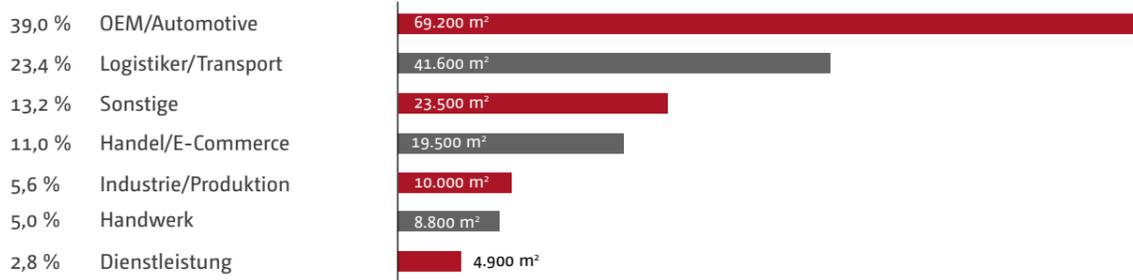
SPITZEN- & DURCHSCHNITTSMIETEN BESTAND €/M²



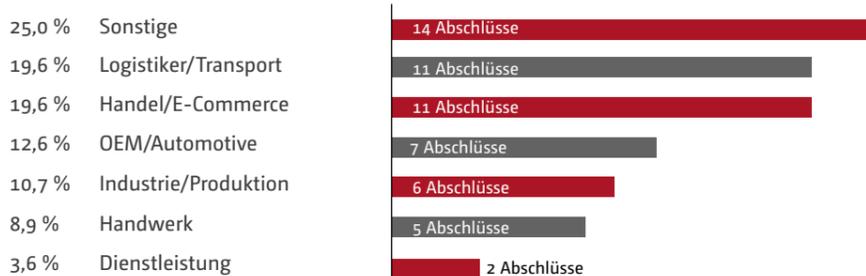
SPITZEN- & DURCHSCHNITTSMIETEN NEUBAU €/M²



MIETERBRANCHEN NACH MIETFLÄCHE

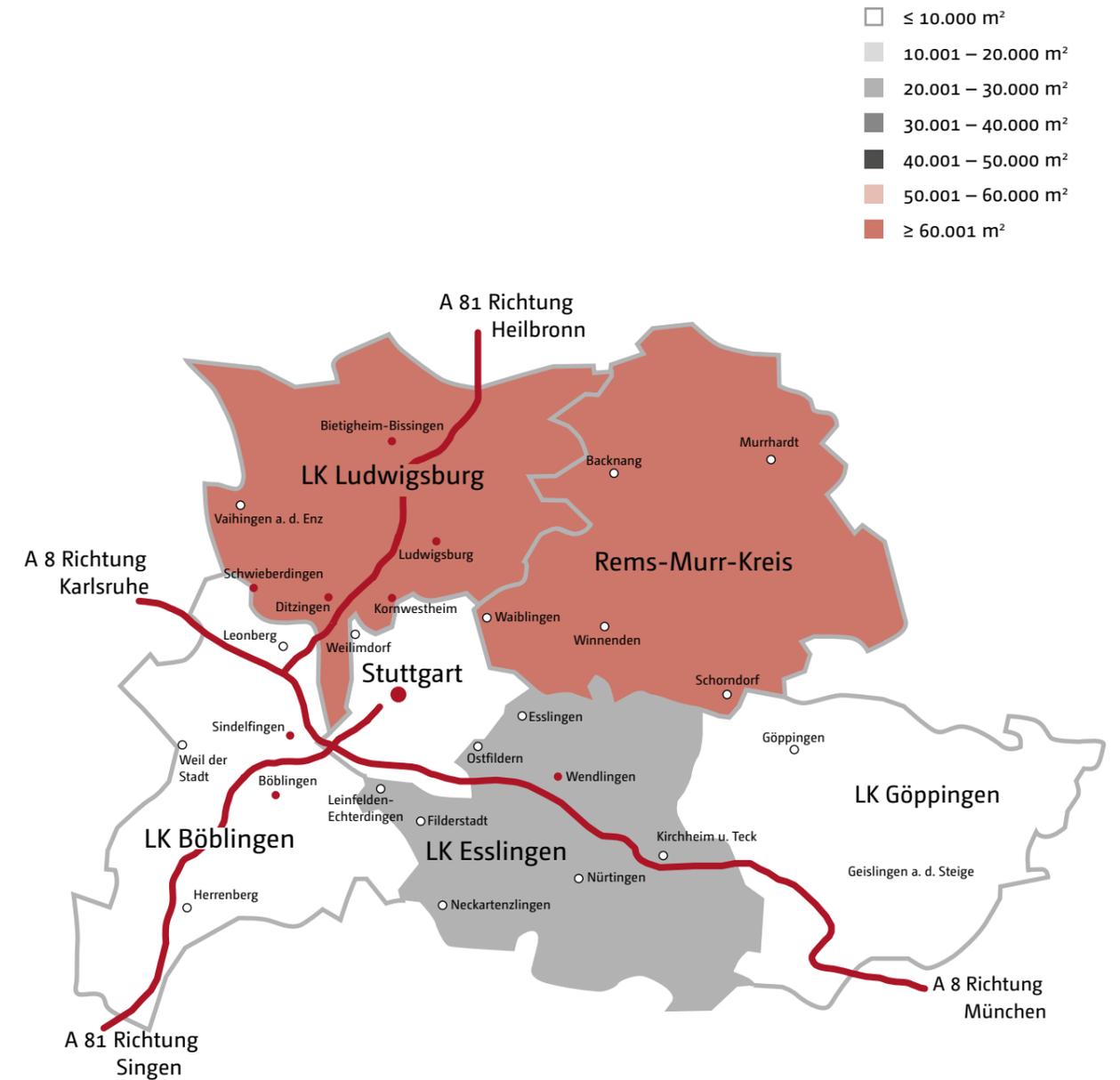


MIETERBRANCHEN NACH ANZAHL DER MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

**Die Wirtschaftsregion im Überblick
Mietflächenumsätze 2019**



● Schwerpunkte Industrie & Logistik

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

Ausblick Wirtschaftlichen Wohlstand bewahren

Vor dem Hintergrund einer unsicheren Zukunft in den Leitbranchen Automotive und Maschinenbau sowie des anhaltenden Mangels an modernen Multifunktionsflächen, gehen wir davon aus, dass sich auch 2020 der Negativtrend auf dem Vermietungsmarkt für Industrie- & Logistikimmobilien fortsetzen wird.

Mittelfristig dürften weitere Bestandsflächen in diesem Segment freigesetzt werden. Vor allem dezentrale und unzeitgemäße Flächen werden im derzeitigen Marktumfeld nicht unmittelbar weitervermietet werden können. Aufgrund des Vakuums bei Neuausweisungen könnten sich hier Incentives und Potenziale ergeben, den Bestand in der Region zu modernisieren und für die Anforderungen der Zukunft fit zu machen. Hierzu wird es auf allen Seiten einer großen Entschlossenheit bedürfen. Darüber hinaus müssen flexible rechtliche Rahmenbedingungen für Industrie- & Logistikflächen geschaffen werden. Ansonsten könnte sich aus dem Negativtrend in diesem Marktsegment schnell eine Abwärtsspirale entwickeln. Dringend gefragt ist auch eine grundsätzliche Einsicht in

die wirtschaftlichen Notwendigkeiten des Standorts Stuttgart, verbunden mit einem Umdenken bei den Kommunen in der Region, aber auch bei der ortsansässigen Bevölkerung. In der allgemeinen Ablehnung logistischer Nutzung und logistischer Ansiedlung drückt sich ein mangelndes Verständnis für die essenziellen Zusammenhänge in der Wert- und Wohlstandsschöpfung unserer Region aus. Ohne logistische Dienstleistungen kann es keine industrielle Fertigung am Standort Stuttgart geben, folglich auch keine Wertschöpfung durch unsere Schlüsselbranchen und auch keinen Bedarf an gut bezahlten Fachkräften. Letzten Endes geht es also um nichts weniger als den Wohlstand in der Wirtschaftsregion Stuttgart. Diesen gilt es durch entschlossenes Handeln für die Zukunft zu bewahren.



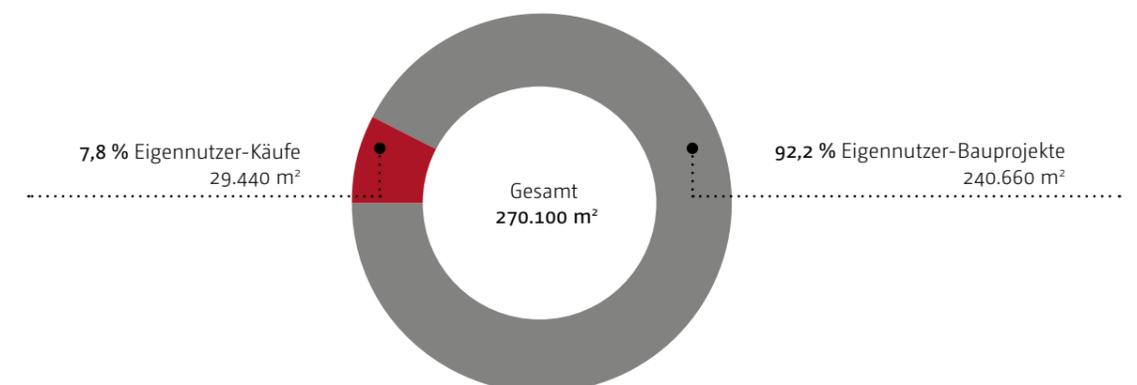
Eigennutzer Scheinbar großer Anstieg

Für den Untersuchungszeitraum dieses Marktberichts konnte das Research-Team von E & G Real Estate einen erstaunlichen Anstieg des Gesamtflächenumsatzes durch Eigennutzer beobachten. Hierbei wurde das Ergebnis von 2018 (ca. 133.500 m²) mit insgesamt ca. 270.100 m² Hallenfläche mehr als verdoppelt.

Gleichzeitig konnten wir bei der Anzahl der Eigennutzer-Käufe und Eigennutzer-Bauprojekte einen signifikanten Rückgang von 32 Objekten im Jahr 2018 auf lediglich 13 im Folgejahr feststellen. Dieses Ergebnis lässt sich vor allem durch großflächige Eigennutzer-Bauprojekte erklären, bei denen 2019 annähernd die 3,5-fache Fläche im Vergleich zum Vorjahr (ca. 71.800 m²) realisiert wurde. Allein durch die Projektentwicklung „Factory 56“ entstanden auf dem Werksgelände von Daimler in Sindelfingen 220.000 m² moderne Industrieflächen. Zieht man dieses Großprojekt von den insgesamt 249.100 m² Hallenfläche ab, die von Eigennutzern 2019 gebaut wurden, verbleiben für die gesamte Wirtschaftsregion Stuttgart lediglich 29.100 m². Tatsächlich bestätigt sich auch bei den getätigten Vertragsabschlüssen ein rückläufiger Trend von 21 Abschlüssen im Vorjahr auf insgesamt 9 im Jahr 2019. Die Gründe hierfür liegen eindeutig in der mangelnden Verfügbarkeit von geeigneten Baugrundstücken in der Region Stuttgart. Nicht jedes Wirtschaftsunternehmen verfügt über großvolumige Flächen im Eigen-

bestand wie Daimler. Hinzu kommen anhaltend hohe Grundstückskosten und weiter steigende Baukosten. Verbunden mit der allgemeinen wirtschaftlichen Eintrübung ist es folgerichtig, dass alle Eigennutzer-Bauprojekte im ersten und zweiten Quartal des Jahres umgesetzt wurden (Baubeginn am Grundstück). Der Negativtrend bei Vermietungen und Eigennutzer-Entwicklungsprojekten spiegelt sich auch in gesunkenen Ankäufen von Industrie- & Logistikflächen durch Eigennutzer wider. Waren es 2018 noch elf Objekte mit ca. 61.700 m², die von Eigennutzern erworben wurden, sank dieser Wert im Untersuchungszeitraum um 66 % auf lediglich vier Abschlüsse mit ca. 21.000 m² Hallenfläche. Trotz günstiger Finanzierungsbedingungen und niedriger Zinsen schlägt auch hier die Angebotsknappheit in der Region Stuttgart negativ zu Buche. Vor allem effiziente und moderne Bestandsflächen werden am Markt kaum gehandelt und bei Flächenfreisetzungen kommen vornehmlich überalterte Industriegebäude mit begrenzten Nutzungspotenzialen in den Verkauf.

FLÄCHENUMSATZ DER EIGENNUTZER



Investmentmarkt Die Region im Strukturwandel

Das Industriecluster in der Region Stuttgart befindet sich in einem tiefgreifenden Transformationsprozess. Während Automotive-OEMs und Tier-1-Lieferanten eine duale Strategie mit entsprechendem Flächenbedarf verfolgen, ist der Mittelstand in der Region zurzeit vornehmlich auf Konsolidierung bedacht. Diese Wirtschaftstrends schlagen sich einerseits in großvolumigen Eigenentwicklungen der ansässigen Industrieunternehmen nieder. Während diese Objekte daher auch mittelfristig nicht zum Verkauf stehen dürften, ergeben sich andererseits in einem attraktiven Marktumfeld Investitionsmöglichkeiten im mittleren Preissegment.

Investitionsvolumen Light-Industrial im Fokus

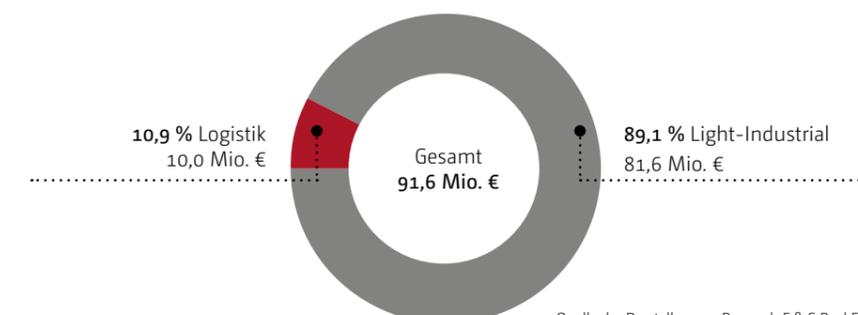


Auch 2019 wurden Industrie- & Logistikimmobilien in der Region Stuttgart von allen Investorengruppen stark nachgefragt. Angesichts einer sich zunehmend verstärkenden Produktknappheit richtet sich das Investoreninteresse nicht nur auf moderne Multifunktionsflächen, sondern allgemein auf die Assetklasse Industrie & Logistik.

Selbst in Zeiten des industriellen Strukturwandels bleibt das Vertrauen von Investoren in den Wirtschaftsstandort Stuttgart ungebrochen. Gleichzeitig werden von den Gemeinden der Region für gewerbliche Neuausweisungen hohe Hürden aufgelegt. Die Entscheidungsträger bevorzugen hierbei vor allem produktionsnahe, arbeitsplatzintensive Nutzungsarten mit maximal 20 % Lagerkapazität. Logistische Nutzung bleibt hingegen sowohl bei Neuentwicklungen als auch bei Brownfields so gut wie ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund überrascht es kaum, dass 2019 keine logistischen Projektentwicklungen in den Verkauf kamen. Angesichts des Flächenmangels in der Region investieren die großen Industrieunternehmen vermehrt in ihre Bestandsflächen, um sich für die Anforderungen der Industrie 4.0 fit zu machen. Somit profitiert der Industrie- & Logistikmarkt nur bedingt von der dualen Strategie im Automotive-Bereich. Dementsprechend waren es 2019 vor allem Bestandsobjekte im unteren Preissegment (< 10 Mio. €), die erfolgreich am Markt platziert wurden. Für das Jahr 2019 konnte E & G Real Estate insgesamt 12 Industrie- & Logistiktransaktionen identifizieren. Da die Anzahl der Veräußerungen im Vergleich zu 2018 (16 Abschlüsse) gesunken ist, konnten wir beim Investitionsvolumen ebenfalls ei-

nen Rückgang um ca. 19 % feststellen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Untersuchungszeitraum hauptsächlich Transaktionen zwischen fünf und acht Millionen Euro getätigt wurden. Somit blieb auch das Gesamtergebnis (ca. 91,6 Mio. €) deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (113,3 Mio. €). Vor allem im Hinblick auf großvolumige Neuentwicklungen bleibt der Markt für Industrie- & Logistikimmobilien weiterhin angespannt. So gab es 2019 weder Fertigstellungen noch Neubauinvestments in dieser Assetklasse. Stattdessen kamen ausschließlich Bestandsobjekte im Light-Industrial-Bereich (10 Transaktionen), teilweise auch mit logistischer Nutzung (2 Transaktionen) in den Verkauf. In einem hochpreisigen Marktumfeld waren es dann größtenteils Privateigentümer und private Investoren, die Light-Industrial-Objekte mit kleinem und mittlerem Volumen gehandelt haben. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage und des gleichzeitigen Produktmangels in der Region bestehen weiterhin vorteilhafte Bedingungen für Eigentümer von Industrie- & Logistikimmobilien. Aus den vorgenannten Gründen wäre es für Privateigentümer sowie institutionelle Bestandhalter die beste Gelegenheit, in der aktuellen Marktsituation ihre Objekte an den Markt zu bringen.

INVESTMENTVOLUMEN NACH ASSETKLASSEN



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

Renditen

Attraktiv durch niedriges Zinsniveau

Obwohl die Renditen für Immobilieninvestments bundesweit unter Druck stehen, ermöglicht das anhaltend niedrige Zinsniveau attraktive Investitionen im Industrie- & Logistikbereich.

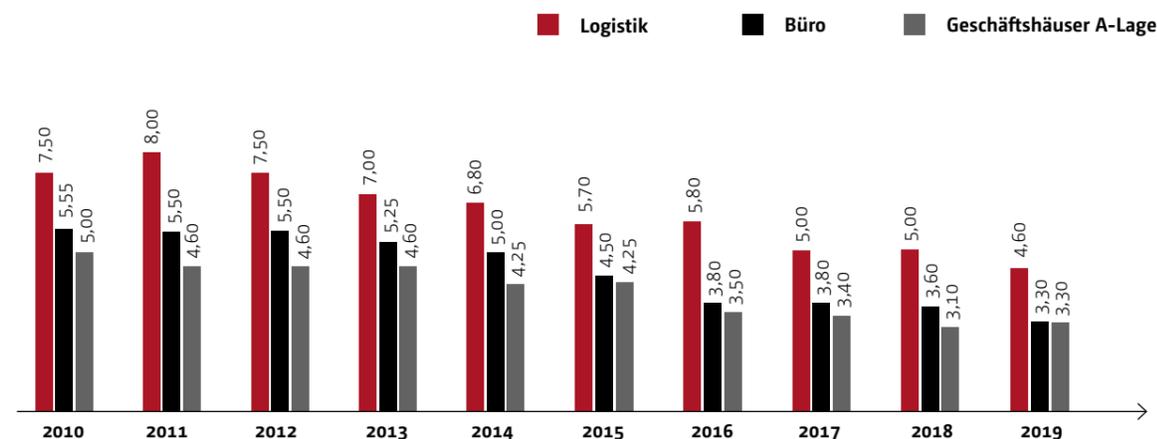
Das Investitionsumfeld in der Wirtschaftsregion Stuttgart bleibt allerdings weiterhin schwierig, mit wenig Neuausweisungen und einem sich stetig verknappenden Angebot am Markt für Industrie- & Logistikinvestments. Entsprechend steigt der Wettbewerbsdruck, weshalb Investoren zum Teil hohe Kaufpreisaufschläge akzeptieren und schnelle Investitionsentscheidungen treffen müssen. Im Rennen um die raren Industrie- & Logistikprodukte – vornehmlich Objekte mit mittlerem Volumen – geraten

auch die Renditen vermehrt unter Druck (im bundesweiten Mittel ca. 4,25 %). Trotz aller Hürden bleiben Investments in Industrie- & Logistikimmobilien eine attraktive Form der Geldanlage. Zumindest auf Investoreseite herrscht auch weiterhin ein großes Vertrauen in die Wirtschafts- und Innovationskraft der hiesigen Unternehmen. Denn selbst in Zeiten des Strukturwandels bleibt Stuttgart ein Top-Wirtschaftsstandort, nicht nur im nationalen, sondern auch im europäischen Vergleich.

INVESTMENTVOLUMEN NACH KÄUFERGRUPPEN



SPITZENRENDITEN (BAR) FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN %



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

Ausblick

Sale-and-Lease-Back rückt in den Fokus

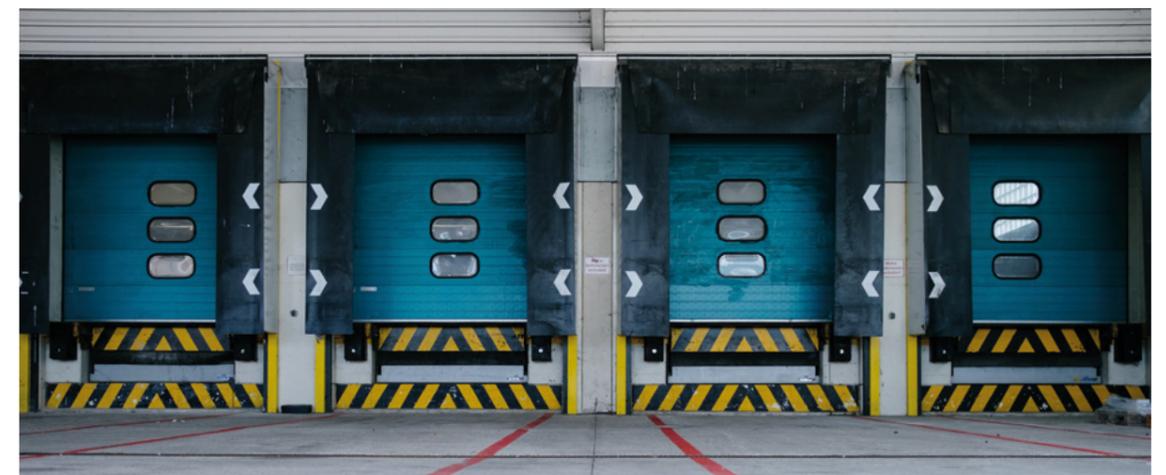
Angesichts der anhaltend starken Wirtschaftskraft am Standort Stuttgart werden moderne und multifunktionale Flächen weiter stark nachgefragt bleiben.

Die Kaufbereitschaft für Industrie- & Logistikkassetts in der Region Stuttgart dürfte auch 2020 ungebrochen hoch sein. Gleiches gilt für die Liquidität von institutionellen Investoren durch anhaltend niedrige Zinsen und das Auslaufen von Anleihen. Dies erhöht den Investitionsdruck auf diese Investorengruppe, weshalb sich mittlerweile sogar Banken/ Versicherungen und Pensionskassen für Investments im Industrie- & Logistikbereich interessieren. Allerdings finden kaufbereite Investoren am Wirtschaftsstandort Stuttgart zurzeit keine großvolumigen Investitionsmöglichkeiten. An der Produktverknappung in der Region dürfte sich auch mittelfristig wenig ändern. Insbesondere bei Objekten mit logistischer Nutzung konnte das Research-Team von E & G Real Estate nur eine Projektentwicklung feststellen, die allerdings den Bedarf für die Region nicht decken kann.

Im Zuge der dualen Strategie der Automobilindustrie wird der Bedarf an multifunktionalen Flächen in der Region Stuttgart anhaltend hoch bleiben. Anstehende Neuentwicklungen sind dementsprechend Built-to-Suit für die Anforderungen der hiesigen OEMs und ihrer Zulieferer. Am regionalen Markt dürften sich vor allem Sale-and-Lease-Back-Transaktionen im Light-Industrial-

Segment durchsetzen. Solche Modelle erlauben es mittelständischen Unternehmen, die wirtschaftlichen Risiken des Strukturwandels strategisch abzufedern. Im Anschluss an die Transaktion werden diese Objekte meist langfristig rückvermietet und sorgen somit für einen stetigen Cash-flow. Eine Win-win-Situation für beide Seiten.

Aufgrund des engen Marktumfelds müssen Investoren allerdings darauf vorbereitet sein, einen vermehrten Aufwand zu betreiben. Dies bedeutet konkret, bei Angeboten schnell zuzugreifen, Preisaufläge einzukalkulieren und die Renditeerwartungen entsprechend anzupassen. Darüber hinaus wird es hilfreich sein, sich in der Region und über die Region hinaus zu vernetzen, persönliche Kontakte zu pflegen und auf strategische Partnerschaften zu bauen. Die Industrie- & Logistikspezialisten von E & G Real Estate haben dabei immer den ganzen süddeutschen Raum im Blick. Mit besten Kontakten zu Bestandshaltern, Nutzern und Kommunen erfahren sie frühzeitig von anstehenden Investitionsmöglichkeiten und können für Investoren wertvolle Brücken zu den jeweiligen Entscheidungsträgern bauen.



Marktzahlen Deutschland German Property Partners

HAMBURG

- ① 6,40 €/m²
- ② 5,00 €/m²
- ③ 4,25 %
- ④ 250 – 400 €/m²
- ⑤ 150 – 200 €/m²
- ⑥ 60 – 120 €/m²

DÜSSELDORF

- ① 5,70 €/m²
- ② 5,10 €/m²
- ③ 4,00 %
- ④ 310 – 360 €/m²
- ⑤ 220 – 260 €/m²
- ⑥ 90 – 120 €/m²

KÖLN

- ① 5,50 €/m²
- ② 5,00 €/m²
- ③ 4,10 %
- ④ 150 – 280 €/m²
- ⑤ 100 – 180 €/m²
- ⑥ 70 – 110 €/m²

STUTTGART

- ① 6,90 €/m²
- ② 6,85 €/m²
- ③ 4,20 %
- ④ 260 – 450 €/m²
- ⑤ 180 – 300 €/m²
- ⑥ 60 – 170 €/m²

- Legende**
- ① Spitzenmiete Logistik* (Stadtgebiet)
 - ② Spitzenmiete Logistik* (Umland)
 - ③ Spitzenrendite netto
 - ④ Grundstückspreise** (Stadtgebiet)
 - ⑤ Grundstückspreise** (Umland)
 - ⑥ Grundstückspreise (Großraum)
 - Ⓜ Hafen
 - Ⓜ Güterverkehrszentrum
 - Autobahn
 - Bundeswasserstraße
 - ✈ Flughafen

* 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/GI-Gebiet ab 1 ha, erschlossen, kontaminationsfrei, nahezu rechteckiger Zuschnitt

BERLIN

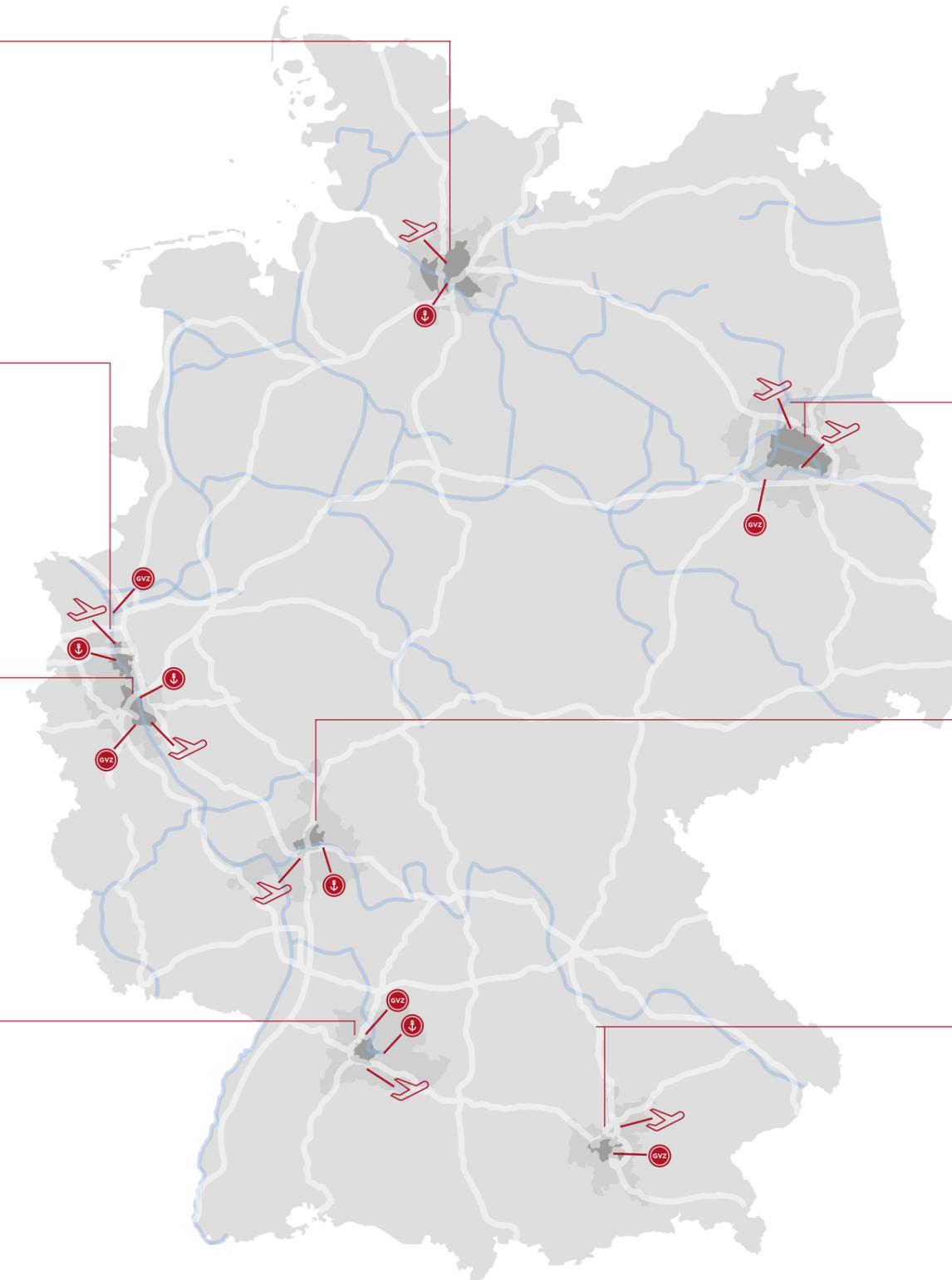
- ① 6,70 €/m²
- ② 5,50 €/m²
- ③ 3,80 %
- ④ 80 – 400 €/m²
- ⑤ 75 – 250 €/m²
- ⑥ 50 – 145 €/m²

FRANKFURT

- ① 6,70 €/m²
- ② 5,80 €/m²
- ③ 3,90 %
- ④ 250 – 350 €/m²
- ⑤ 80 – 260 €/m²
- ⑥ 60 – 220 €/m²

MÜNCHEN

- ① 7,80 €/m²
- ② 6,90 €/m²
- ③ 3,70 %
- ④ 430 – 750 €/m²
- ⑤ 200 – 720 €/m²
- ⑥ 150 – 460 €/m²



Grossmann & Berger

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

Bleichenbrücke 9 (Bleichenhof)
D-20354 Hamburg
Tel.: +49 40/350802-528
Fax: +49 40/350802-574

ANTEON

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

Ernst-Schneider-Platz 1
D-40212 Düsseldorf
Tel.: +49 211/58589-80
Fax: +49 211/58589-88



GREIF & CONTZEN IMMOBILIEN • I V D

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

Pferdmengesstraße 42
D-50968 Köln
Tel.: +49 221/937793-450
Fax: +49 221/937793-77

E & G REAL ESTATE

E & G Real Estate GmbH
Standorte: Stuttgart, München
Ansprechpartner: Markus Knab

Börsenplatz 1
D-70174 Stuttgart
Tel.: +49 711/20702-700
Fax: +49 711/20702-702

Ihre Ansprechpartner & Ansprechpartnerinnen

Unser Team in Stuttgart freut sich auf Sie!

Die Industrie- & Logistikbranche hat ihre eigenen Gesetzmäßigkeiten. Deshalb sollten Sie sich auf Spezialisten verlassen, die die komplexen Anforderungen an Gebäude, Standorte und Infrastruktur kennen und verstehen: die Industrie- & Logistikexperten von E & G Real Estate.

Sie erreichen uns unter:

T — +49 711/20702-700

F — +49 711/20702-702

Informationen im Internet:

www.eug-realestate.de



MARKUS KNAB
Partner
Leiter Industrie- & Logistikimmobilien

T — +49 711/20702-740

M — Markus.Knab@eug-re.de



ALEXANDER FINK
Berater Industrie- & Logistikimmobilien

T — +49 711/20702-742

M — Alexander.Fink@eug-re.de



ALEXANDER DEISS
Berater Industrie- & Logistikimmobilien

T — +49 711/20702-741

M — Alexander.Deiss@eug-re.de



HANS-WERNER PETRAK
Berater Gewerbeimmobilien

T — +49 7031/7344-686

M — Hans-Werner.Petrak@eug-re.de



PENELOPE VLAHU
Vertriebsassistentin

T — +49 711/20702-709

M — Penelope.Vlahu@eug-re.de



JENNIFER ZIMMERMANN
Vertriebsassistentin

T — +49 711/20702-706

M — Jennifer.Zimmermann@eug-re.de

E & G Real Estate

Marktkompetenz in Stuttgart und München

Mit über 80 Jahren Erfahrung am Markt und einem breiten Fachwissen sind wir führende Spezialisten für Gewerbeimmobilien in Stuttgart und München. Profitieren Sie von unserer langjährigen Beratungskompetenz und unserer absoluten Diskretion. Unsere Kunden wissen: Bei den Spezialisten von E & G Real Estate sind ihre Immobilienprojekte in guten Händen.

PERSÖNLICHKEIT & SERVICE

E & G Real Estate steht für beste Beratung und vollumfänglichen Service in Immobilienfragen. Ob neue Büroräumlichkeiten oder flexible Industrie- & Logistikflächen, unsere Vermietungsexperten finden immer das passende Objekt für Ihr individuelles Anforderungsprofil. Auch bei Investments in gewerbliche oder wohnwirtschaftliche Immobilien sind wir bevorzugte Ansprechpartner für institutionelle und semi-institutionelle Investoren. Unsere erfahrenen Berater freuen sich darauf, Ihre gewerblichen Immobilienprojekte zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen.

UNSERE LEISTUNGEN



AN- UND VERMIETUNG

Büro-, Einzelhandels-, Industrie- & Logistikflächen



INVESTMENTANALYSE UND -BERATUNG

Beratung beim Kauf/Verkauf aller Assetklassen



IMMOBILIENBEWERTUNG

Fundierte Analysen nach nationalen & internationalen Standards



BUNDESWEIT VERNETZT

Durch GPP an allen Top-7-Standorten vertreten



RESEARCH

Beobachtung und Analyse der Märkte



TRANSAKTIONSBEGLEITUNG

Persönlich und konsequent über alle Phasen einer Transaktion

WEITERE PUBLIKATIONEN

- Büromarktbericht Stuttgart
- Investmentmarktbericht Stuttgart – München – Fokus Süddeutschland
- Büro- & Investmentmarktbericht München

Die Publikationen und zusätzliche Informationen erhalten Sie kostenfrei per E-Mail unter info@eug-re.de und online unter www.eug-realestate.de.

Unsere Standorte E & G Immobilien

Durch unsere Standorte in Stuttgart und München sind wir auf dem süddeutschen Gewerbeimmobilienmarkt zu Hause. Aber auch im Bereich der privaten Immobilienvermittlung sind wir in der Region Stuttgart mit unseren Shops für Sie da.

E & G REAL ESTATE STUTTGART

Börsenplatz 1
70174 Stuttgart

T — +49 711/20702-700
M — info@eug-re.de

E & G REAL ESTATE MÜNCHEN

Herzog-Rudolf-Straße 1
80539 München

T — +49 89/179594-0
M — info@eug-re.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN STUTTGART

Börsenplatz 1
70174 Stuttgart

T — +49 711/20702-800
M — stuttgart@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN ESSLINGEN

Pliensastraße 7
73728 Esslingen

T — +49 711/3105939-0
M — esslingen@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN LUDWIGSBURG

Stadtkirchenplatz 4
71634 Ludwigsburg

T — +49 7141/299919-0
M — ludwigsburg@eug-pi.de

E & G PRIVATE IMMOBILIEN SINDELFINGEN

Planiestraße 15
71063 Sindelfingen

T — +49 7031/734468-0
M — sindelfingen@eug-pi.de

HAFTUNGSHINWEIS: Diese Studie wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit der vorgenommenen Einschätzungen kann keine Haftung übernommen werden. Hierfür bitten wir um Verständnis. Der Bericht und alle Teile daraus sind urheberrechtlich geschützt, eine Vervielfältigung oder Publikation bedarf der schriftlichen Zustimmung der E & G Real Estate GmbH.

German Property Partners Lokale Kompetenz – deutschlandweit

German Property Partners ist ein nationales Immobiliennetzwerk im Gewerbebereich mit bislang fünf starken Partnern: E & G Real Estate, Grossmann & Berger, Anteon, Greif & Contzen sowie blackolive. Getreu unserem Motto „Lokale Kompetenz – deutschlandweit“ stellen wir Ihnen an allen wichtigen deutschen Immobilienstandorten einen Ansprechpartner zur Verfügung.



GPP-STANDORTE

- Hamburg
- Berlin
- Düsseldorf
- Köln
- Frankfurt a. M.
- Stuttgart
- München



Erfahren Sie mehr von den Top-7-Gewerbeimmobilienstandorten in unseren kostenfreien GPP-Gewerbemarktberichten unter: www.germanpropertypartners.de/marktberichte



E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

T +49 711/20702-700

E — info@eug-re.de

F +49 711/20702-702

W — www.eug-realestate.de

Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293, Geschäftsführer: Mario Caroli, Björn Holzwarth

