



## REGION STUTTGART

Industrie- & Logistikimmobilien 2019

---

**E&G** REAL ESTATE



# INHALT

## VORWORT

03

Zeitenwandel 4.0

## VERMIETUNGEN 2018/2019

05

Vermietungen

ein starkes zweites Halbjahr

07

Neubauflächen

sind Mangelware

08

Eigennutzer

hoher Anteil am  
Gesamtflächenumsatz

10

Die Wirtschaftsregion  
im Überblick

11

Mietpreise

Anstieg der Durchschnittsmieten  
bei Bestandsflächen

12

Nachfrage

Logistik/Transport ist stärkste  
Mieterbranche

13

Ausblick

weiterhin angespannt

## INVESTMENT 2018/2019

15

Investment

großes Interesse an der Region

16

Investitionsvolumen

große Nachfrage, wenig Produkte

17

Renditen

im Sinkflug

18

Ausblick

neue Chancen durch Strukturwandel

## MARKTZAHLN DEUTSCHLAND

19

## IHRE ANSPRECHPARTNER

20

## E & G REAL ESTATE UND GPP

21

# ZEITENWANDEL 4.0

E &amp; G REAL ESTATE



Im Jahr 2018 konnte die Region Stuttgart erneut mit überzeugenden Wirtschaftsdaten aufwarten. Keine Frage, der wirtschaftliche Motor der Region brummt. Gleichzeitig wird für 2019 mit einem Rückgang des Wirtschaftswachstums gerechnet: Die Konjunktur trübt sich ein, Handelszölle könnten unsere Exportindustrie empfindlich treffen, E-Mobilität und Digitalisierung setzen die Automobilindustrie unter Druck und die Industrie 4.0 wird auch vor dem Mittelstand in der Region nicht haltmachen.

Vor allem der Strukturwandel im Automobilbereich wird die industrielle Landschaft der Region nachhaltig verändern. Die neuen Tech-Campusse in und um Stuttgart sowie das Bekenntnis zur lokalen Produktion von E-Mobilität sind starke Zeichen dafür, dass die Zukunft in der Region Stuttgart bereits begonnen hat. Sie jedoch erfolgreich zu gestalten, das stellt Wirtschaftsunternehmen wie kommunale Verwaltungen vor enorme Herausforderungen. Eine entscheidende Frage wird sein, ob der Strukturwandel in der Region durch ein entsprechendes Angebot an modernen Industrie- und Logistikflächen abgesichert wird. Jedoch sind entsprechende Grundstücke in der Region so gut wie nicht vorhanden. Von den wenigen Flächenangeboten bleiben logistische Nutzungen nahezu vollständig ausgeschlossen. Dabei ist gerade im JIT- und JIS-lastigen Automobilbereich die Nähe von Zulieferern und OEMs seit jeher ein strategischer Standortvorteil.

Die anhaltende Flächenverknappung in der Region stellt alle an der industriellen Wertschöpfung beteiligten Partner vor die Entscheidung: den Standort Stuttgart halten oder sich in anderen Regionen verorten? In der Konsequenz konnte nicht erst seit 2018 ein starker Trend hin zu den Randgebieten der Region, teilweise auch darüber hinaus, beobachtet werden. Doch auch im ländlichen Raum ist die Neuansiedlung großflächiger Logistikdienstleister nicht überall willkommen – die wenigen ausgewiesenen Flächen sollen nach Möglichkeit beschäftigungsintensiven Industrieunternehmen zur Verfügung gestellt werden. Überdies wird hierdurch das eigentliche Problem letzten Endes nur verlagert, gelöst wird es nicht.

Um die Zukunft der Wirtschaftsregion Stuttgart zu sichern, braucht es ein Umdenken und eine gemeinsame Kraftanstrengung von Politik, Verwaltung und Wirtschaft. Es bedarf massiver Investitionen in neue Technologien, aber auch in die entsprechende industrielle Infrastruktur der Region. Dies beinhaltet den Ausbau des Verkehrs- und Datennetzes in der Region. Es bedarf jedoch auch der Bereitstellung von Flächen zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Standorts. Aber wenn wir die Zukunft hier jetzt nicht aktiv gestalten, wird sie woanders geschrieben.

Mit unserem Immobilien-Rundumservice möchten wir von E & G Real Estate den Zeitenwandel in der Region positiv begleiten. Unsere direkten Kontakte zu Entscheidungsträgern, unser ausgeprägtes Marktwissen und unsere ganze Erfahrung aus zwei Jahrzehnten Industrie & Logistik setzen wir ein, um Ihnen strategische Möglichkeiten aufzuzeigen, Chancen für Sie zu verwirklichen und Ihnen Potenziale zu heben.

Wir freuen uns auf die weitere enge Zusammenarbeit mit Ihnen im Jahr 2019.

MARKUS KNAB  
Leiter Industrie &  
Logistikimmobilien



## Vermietungsmarkt 2018/2019

Nach dem Rekordergebnis im Jahr davor konnte 2018 nicht mit einem vergleichbaren Mietflächenumsatz für Industrie- und Logistikimmobilien gerechnet werden. Tatsächlich waren die Anmietungen im ersten Halbjahr mit insgesamt ca. 86.000 m<sup>2</sup> sehr zurückhaltend. Gründe hierfür liegen primär in der anhaltenden Verknappung von passenden Mietobjekten. Aber auch auf Mieterseite haben detaillierte Projektprüfungen und langwierige Freigabeprozesse potentielle Anmietungen verzögert.

## Vermietungen ein starkes zweites Halbjahr



Wie in den Vorjahren zog der Vermietungsmarkt auch 2018 im zweiten Halbjahr deutlich an. Mit einem Gesamtmietflächenumsatz (mit Neubau/ohne Eigennutzer) von 247.500 m<sup>2</sup> konnte zum Jahresende sogar ein Plus von 2,9 % im Vergleich zum Vorjahr erzielt werden.

Bereits zum siebten Mal in Folge verzeichnet der Landkreis Ludwigsburg mit 63.000 m<sup>2</sup> den größten Mietflächenumsatz in der Region Stuttgart. Neben der strategischen Lage im „automotiven“ Norden Stuttgarts sind sowohl die exzellente Anbindung an wichtige Verkehrsachsen (z. B. A81 und B10) als auch die Aufgeschlossenheit der Kommunen gegenüber großflächiger Neubautätigkeit und Logistikansiedlung wichtige Faktoren dieser Erfolgsgeschichte. Hier hat man offensichtlich ein nachhaltiges Bewusstsein für das enge Zusammenspiel von industrieller Produktion und logistischen Dienstleistungen entwickelt.

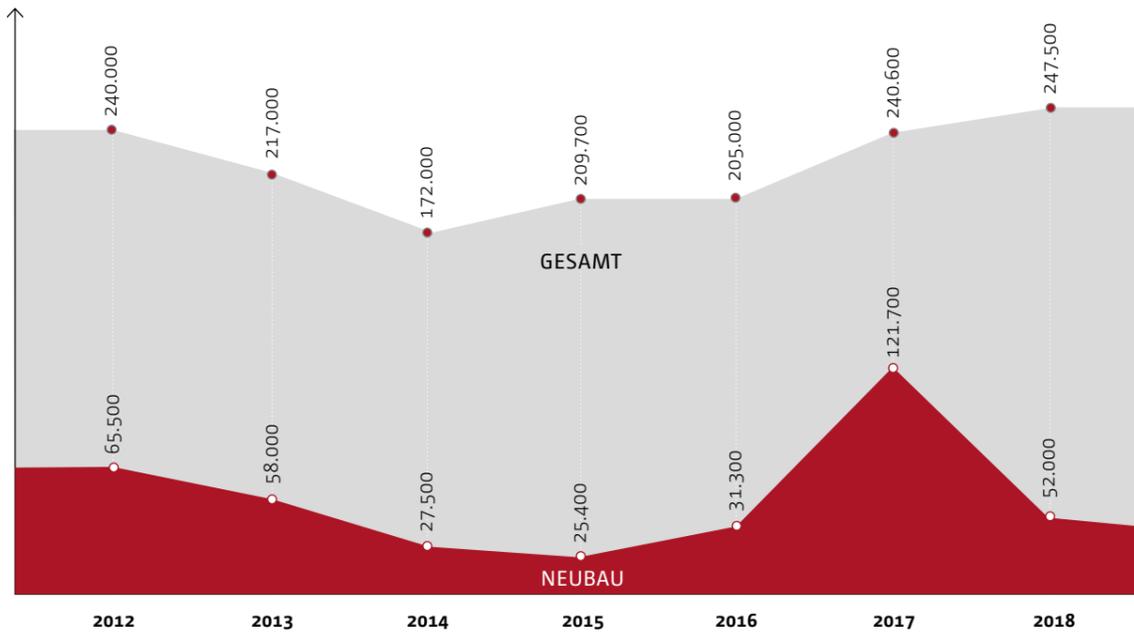
Nach mäßigen Mietflächenumsätzen in den vergangenen Jahren hat sich der Landkreis Göppingen mit 56.300 m<sup>2</sup> vermieteter Fläche auf Platz zwei des Gesamtmietflächenumsatzes katapultiert. 20.000 m<sup>2</sup> Neubaufächenvermietung in Geislingen an der Steige sowie über 30.000 m<sup>2</sup> vermietete Bestandsflächen lassen die Dynamik erkennen, die der Vermietungsmarkt im Landkreis Göppingen an den Tag legte. Das überraschende Ergebnis belegt allerdings auch einen weiteren Trend in der Region Stuttgart: weg von der Flächenknappheit der Kernzone hin zu den Rändern der Region.

### TOP-3-BESTANDS-VERMIETUNGEN

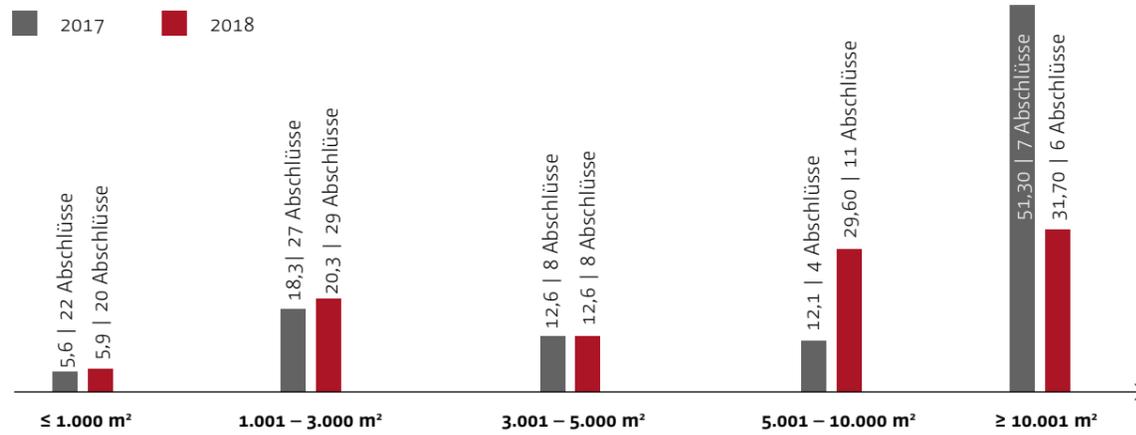
Mieter	Standort	Hallenfläche in m <sup>2</sup>
Daimler	Böblingen-Hulb	ca. 17.000
Schmalz+Schön	Frickenhausen	ca. 13.200
Mieter aus der Industriebranche	Ebersbach	ca. 12.000

Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2018

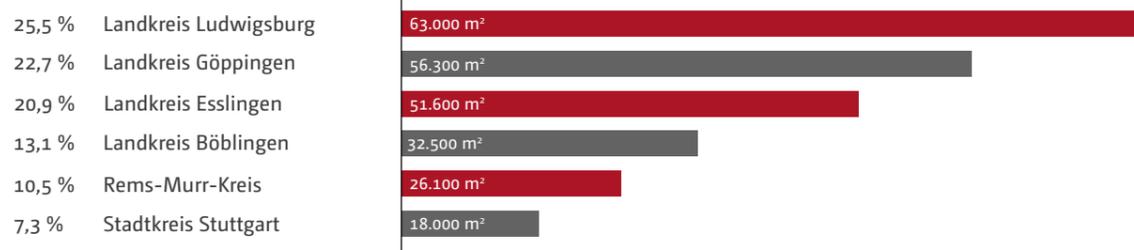
ENTWICKLUNG DER MIETFLÄCHENUMSÄTZE IN DER REGION STUTTGART IN M²



GESAMTFLÄCHENUMSATZ NACH FLÄCHENSEGMENT IN % INKL. MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE (BESTAND & NEUBAU)



FLÄCHENUMSATZ DER LANDKREISE



Neubauf Flächen sind Mangelware

Nach wie vor ist die Wirtschaftsregion Stuttgart geprägt von einer Unterversorgung an modernen und flexiblen Logistik- und Produktionsflächen.

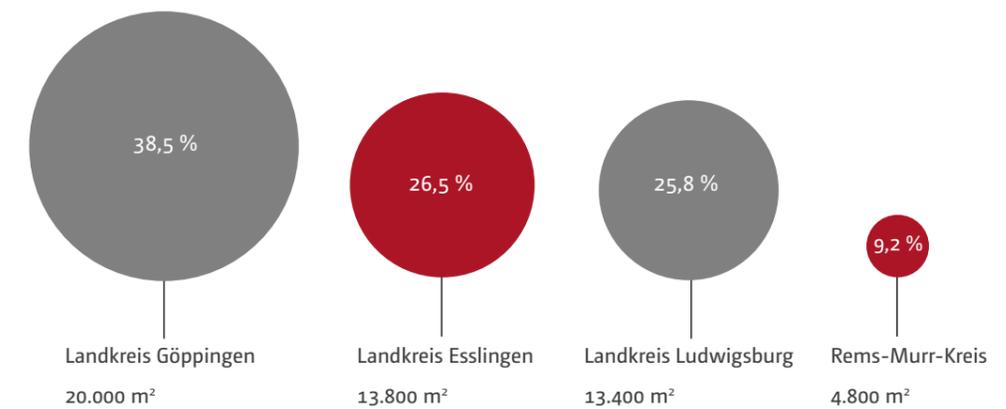
Neben entsprechenden Bestandsimmobilien sind vor allem großflächige Grundstücke für Neuentwicklungen Mangelware. In der Konsequenz ist der Anteil der Neubauf Flächen am Mietvolumen 2018 stark gesunken und befindet sich mit einem Umsatz von 52.000 m² unter dem Niveau von 2013 (58.000 m²). Im Vergleich zu den rekordverdächtigen

121.700 m² im Jahr 2017 bedeutet dies einen massiven Rückgang um 57,3 %. Hier macht sich erneut die Tatsache bemerkbar, dass in der Kernzone der Region Stuttgart nur wenige großflächige Greenfield- oder Brownfield-Projekte in Vermietung gebracht werden konnten.

TOP-3-NEUBAU-VERMIETUNGEN

Mieter	Standort	Hallenfläche in m²
Schneider Logistik	Geislingen a. d. Steige	ca. 20.000
HTL Logistik	Esslingen-Sirnau	ca. 13.800
Porsche (Logistik)	Freiberg am Neckar	ca. 10.000

NEUBAU-VERMIETUNGEN NACH LANDKREISE



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2018

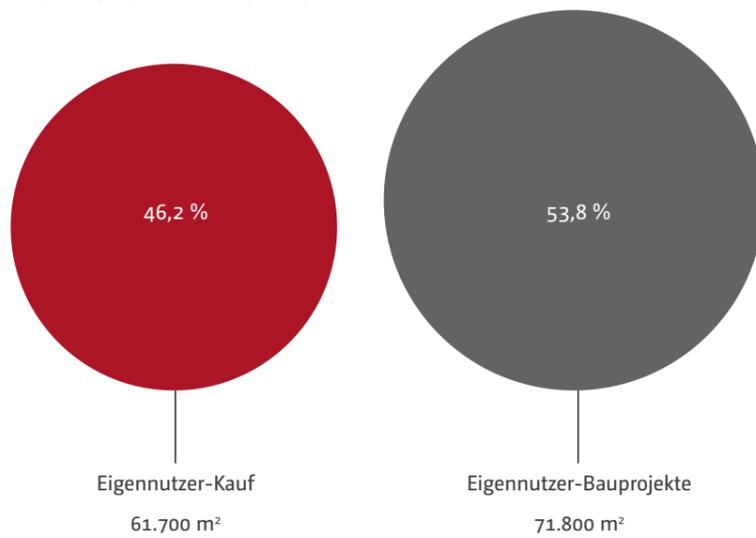
## Eigennutzer hoher Anteil am Gesamtflächenumsatz

Ein weiterer Trend, welcher 2018 den Vermietungsmarkt unter Druck gesetzt hat, war der hohe Anteil von Eigennutzern am Gesamtflächenumsatz.

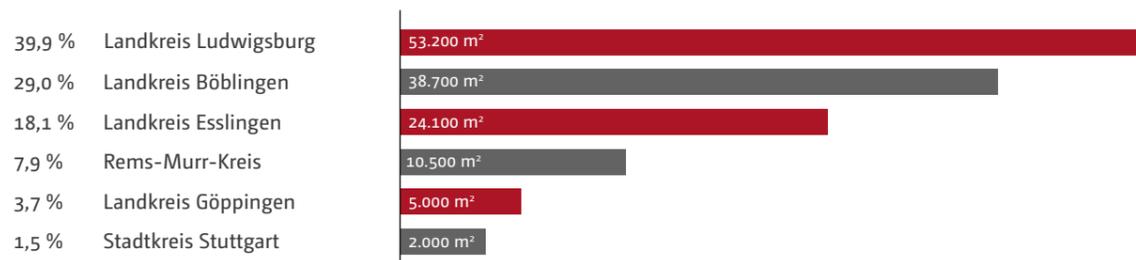
Dieser lag mit 133.500 m<sup>2</sup> zwar 21,0 % unter dem Ergebnis des Rekordjahres 2017, jedoch bei fast 50,0 % der 2018 am Markt angebotenen Mietflächen. Hierbei schlugen Eigennutzer-Käufe mit ca. 61.700 m<sup>2</sup> (+ 38,0 %) und Eigennutzer-Bauprojekte mit ca. 71.800 m<sup>2</sup> (- 42,3 %) zu Buche. Vor allem der Anstieg der Eigennutzer-Käufe ist einerseits auf das günstige Zinsniveau sowie andererseits auf die gestiegenen Baukosten und die mangelnde Verfüg-

barkeit von entsprechenden Grundstücken zurückzuführen. Gegenüber Investoren haben Eigennutzer jedoch einen eindeutigen Standortvorteil: Als ansässige Industrieunternehmen verfügen sie über beste Kontakte zu den örtlichen Behörden und bieten zudem die Aussicht auf Arbeitsplätze und Gewerbesteuereinnahmen. In der Konsequenz wird das ohnehin schon begrenzte Angebot an Industrie- und Logistikflächen in der Region Stuttgart weiterhin verknappt.

### FLÄCHENUMSATZ DER EIGENNUTZER



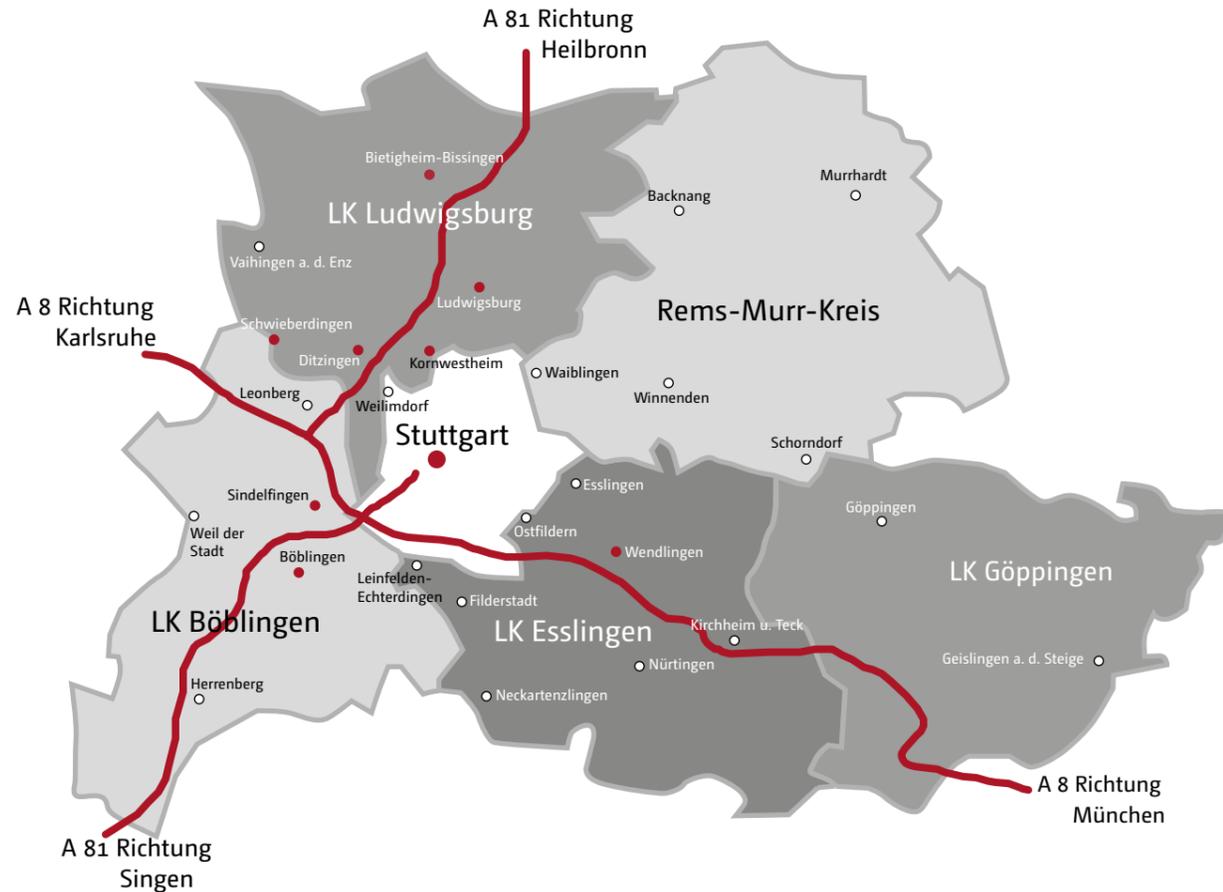
### EIGENNUTZER-FLÄCHENUMSATZ DER LANDKREISE (KAUF & BAUPROJEKTE)



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2018



## Die Wirtschaftsregion im Überblick



● Standort-Schwerpunkte Industrie und Logistik\*

\* Logistikflächen > 50.000 m<sup>2</sup>  
Industrieflächen < 100.000 m<sup>2</sup>

Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2018

## Mietpreise

### Anstieg der Durchschnittsmieten bei Bestandsflächen

Die angespannte Marktsituation hat sich 2018 in einem deutlichen Anstieg der Durchschnittsmiete für Bestandsflächen von 4,60 €/m<sup>2</sup> (2017) auf 5,10 €/m<sup>2</sup> niedergeschlagen.

Für Neubaufächen lag die Durchschnittsmiete hingegen bei ca. 5,70 €/m<sup>2</sup> und somit unter der Durchschnittsmiete von 2017 mit 6,10 €/m<sup>2</sup>. Dies bedeutet jedoch keine negative Mietpreisentwicklung, sondern verdeutlicht lediglich den Trend zu Neuansiedlungen in den Randbereichen des

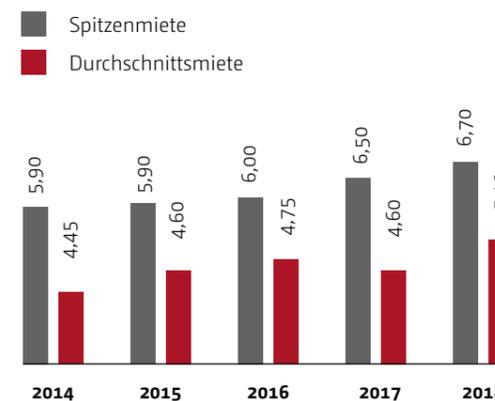
Wirtschaftsraums. In der Kernregion lag der Mietpreis für Neubauobjekte nämlich zwischen 6,50 €/m<sup>2</sup> und 6,80 €/m<sup>2</sup> und damit deutlich über dem Durchschnitt vom Vorjahr (6,10 €/m<sup>2</sup>).

#### MIETPREISE IM ÜBERBLICK\*

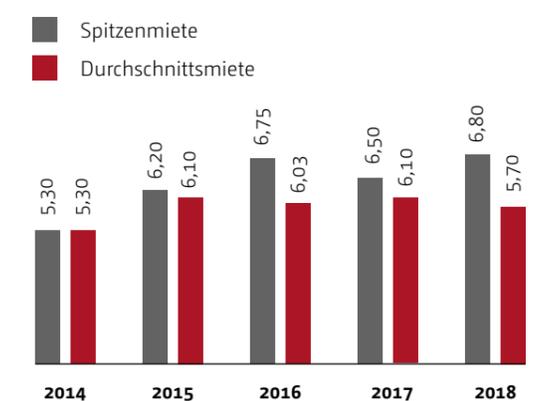
	Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup> Bestand	Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup> Bestand	Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup> Neubau	Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup> Neubau
Landkreis Böblingen	5,00 – 6,70	6,10	–	–
Landkreis Esslingen	4,10 – 6,00	5,00	6,70	6,70
Landkreis Göppingen	3,30 – 5,50	4,60	4,40	4,40
Landkreis Ludwigsburg	3,00 – 6,00	5,00	6,50 – 6,80	6,70
Rems-Murr-Kreis	5,00 – 5,50	5,20	4,60	4,60
Stadtkreis Stuttgart	4,75 – 6,50	5,80	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>3,00 – 6,70</b>	<b>5,10</b>	<b>4,40 – 6,80</b>	<b>5,70</b>

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

#### SPITZEN- & DURCHSCHNITTSMIETEN BESTAND €/M<sup>2</sup>



#### SPITZEN- & DURCHSCHNITTSMIETEN NEUBAU €/M<sup>2</sup>



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2018

## Nachfrage Logistik/Transport ist stärkste Mieterbranche

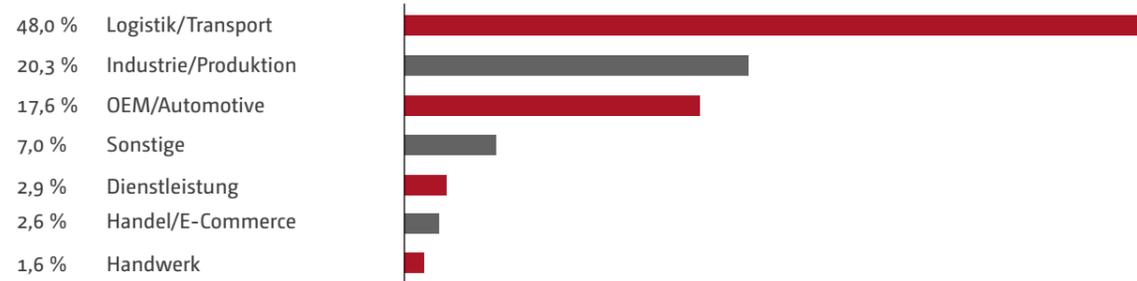
Der Bereich Logistik/Transport (48,0 %) profitiert von dem anhaltenden Outsourcing im Industriebereich sowie dem Strukturwandel in der Automobilwirtschaft.

Da die OEMs und Tier-1-Zulieferer der Region ihre Produktion auf die Anforderungen der E-Mobilität und der Industrie 4.0 einstellen müssen, werden sie vornehmlich als Eigennutzer von Bestands- sowie von Neubautwicklungen aktiv. Trotzdem machen Industrie und Automotive

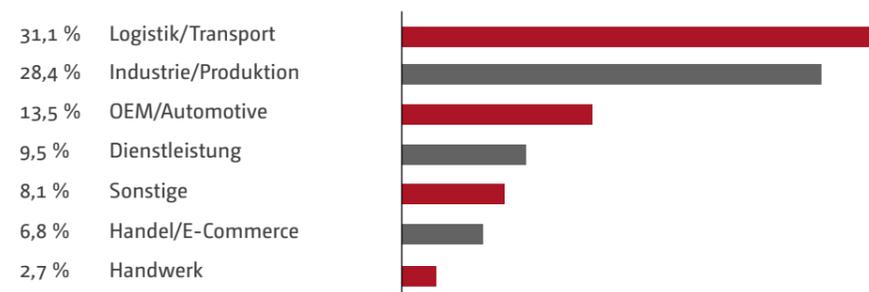
zusammen immer noch einen Anteil von 37,7 % der Mietvertragsabschlüsse aus.

Insgesamt wurden im Untersuchungszeitraum 74 Mietvertragsabschlüsse verzeichnet, hiervon lediglich sieben Abschlüsse im Neubaufächensegment.

### MIETERBRANCHEN NACH MIETFLÄCHE



### MIETERBRANCHEN NACH ANZAHL DER MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE



Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2018

## Ausblick weiterhin angespannt

Für das Jahr 2019 ist damit zu rechnen, dass die Quote der Bestandsflächenvermietungen sinken wird.

Vor allem in der Kernzone des Wirtschaftsraums bleibt die Angebotssituation weiterhin sehr angespannt. Deshalb werden die Randlagen der Region verstärkt in den Fokus von Nutzern, Entwicklern und Investoren rücken. Mit großflächigen Neuentwicklungen in der Wirtschaftsregion, die frei am Mietmarkt angeboten werden, ist hingegen kaum zu rechnen.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Flächenknappheit in der Region sowie einer sich eintrübenden Konjunkturlage erwartet E & G Real Estate für 2019 einen Gesamtmietflächenumsatz (mit Neubau/ohne Eigennutzer) von deutlich unter 200.000 m<sup>2</sup>.



## Investmentmarkt großes Interesse an der Region

Mit ihrer stark vernetzten industriellen Struktur aus hochinnovativem Mittelstand und global agierenden Konzernen, verfügt die Region Stuttgart über eine einzigartige Wertschöpfungskette. Sie bildet das Rückgrat eines nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolgs. Mit einer Arbeitslosenquote von 3,3 %, einer Exportquote von 69,0 % und Investitionen in Forschung und Entwicklung auf Rekordniveau, ist der Wirtschaftsstandort Stuttgart auch im internationalen Vergleich bestens aufgestellt.

## Investitionsvolumen große Nachfrage, wenig Produkte



Angesichts der hervorragenden Wirtschaftsdaten herrscht weiterhin ein großes Interesse vonseiten nationaler und als auch internationaler Investoren an Industrie- und Logistikimmobilien in der Region.

Stabile Renditen und ein attraktives Mietpreisniveau bilden die Basis für nachhaltige Investments mit ausgewogenem Risk-Return-Profil. Für das Jahr 2018 hat das Research-Team von E & G Real Estate insgesamt 16 Transaktionen mit einer Gesamtfläche von ca. 185.000 m<sup>2</sup> und einem Gesamtvolumen von ca. 113,30 Mio. € ermittelt. Allein im Stadtkreis Stuttgart wurden Investitionen in Höhe von ca. 37,59 Mio. € getätigt. In den Landkreisen der Region konnte ein Investmentvolumen von 75,71 Mio. € bestätigt werden.

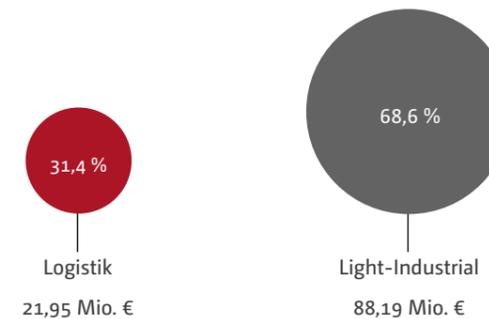
Im Vergleich zum Rekordjahr 2017 bedeuten diese Zahlen einen Rückgang von ca. 38,8 % für die gesamte Wirtschaftsregion. Einerseits investieren die Unternehmen der Region

vermehrt in den Ausbau und die Erweiterung ihrer Kapazitäten. Andererseits spiegelt sich im verminderten Investitionsvolumen aber vor allem die anhaltende Knappheit geeigneter Grundstücke wider. Mit einigen Ausnahmen bleiben die Kommunen der Region bei Neuausweisungen weiterhin zurückhaltend. Vor allem für Logistik-Neuentwicklungen ergeben sich in der wirtschaftlichen Kernzone nur selten Investitionsmöglichkeiten. In der Konsequenz weichen Projektentwickler und Investoren mittlerweile auf die Randstandorte der Region aus. Auch hinsichtlich der Konversion von Brownfield-Arealen ist der Mangel an Investitionsmöglichkeiten deutlich spürbar.

### TOP-3-INDUSTRIE- & LOGISTIKINVESTMENTS

Objekt	Verkäufer	Käufer	Volumen in Mio. €	Hallenfläche in m <sup>2</sup>
Coperion-Areal, Stuttgart	ThreadGreen Industrial	Cording Real Estate	ca. 37,0	ca. 28.500
Gewerbepark, Fellbach	Värde Partners	Sirius Facilities	ca. 11,4	ca. 15.800
DHL Freight, Renningen	Alpha Real Capital	Beos AG	ca. 20,6	ca. 14.900

### INVESTMENTVOLUMEN NACH ASSETKLASSEN



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2018

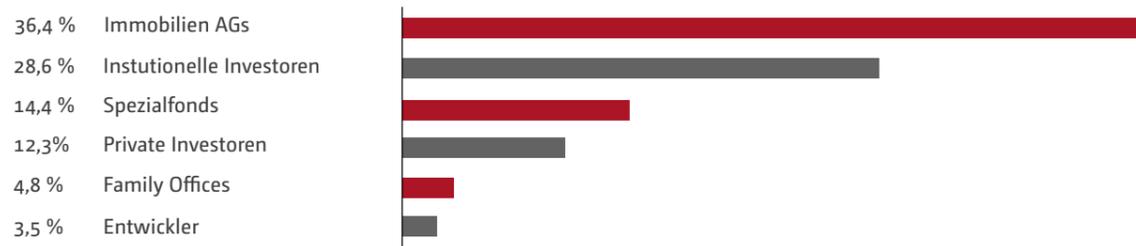
## Renditen im Sinkflug

Aufgrund der starken Nachfrage sind die Kaufpreise in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen.

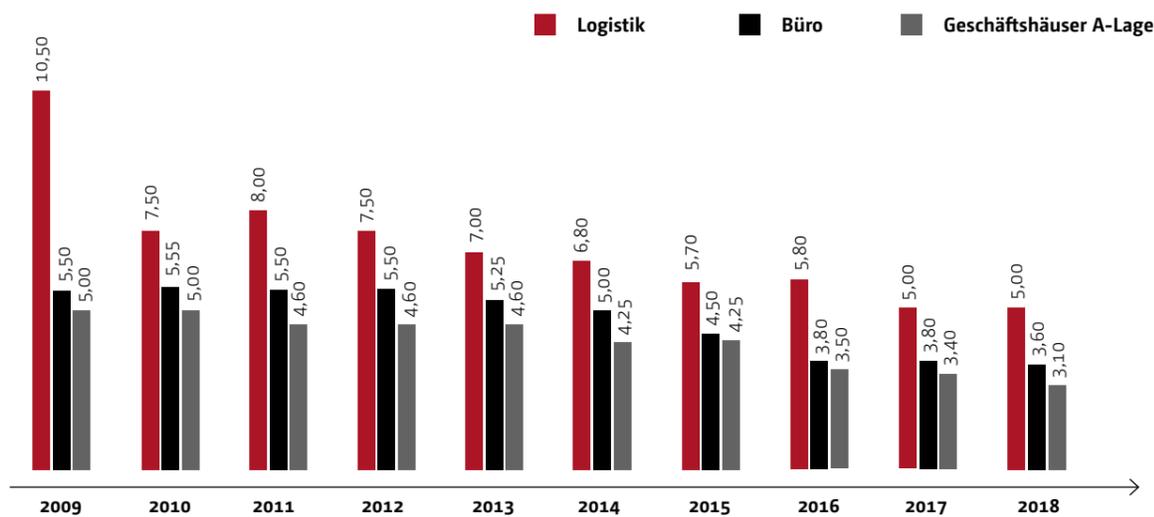
Dadurch stehen die Renditen für Industrie- und Logistikinvestments weiterhin unter Druck. Im nationalen Mittel wurden für Top-Logistikprodukte Bruttoanfangsrenditen (BAR) von bis zu 4,5 % erzielt. Allerdings konnten in der Region Stuttgart in 2018 keine Verkäufe im Core-Segment beobachtet werden. Die ermittelte Spitzenrendite (BAR) aus dem Vorjahr mit 5,0 % wurde erneut bestätigt. In der

Konsequenz profitieren Unternehmensimmobilien und Gewerbeparks vom Ausverkauf über alle gewerblichen Assetklassen hinweg. Gleichzeitig ziehen die Kaufpreise für diese attraktive, jedoch auch sehr heterogene Produktgruppe kontinuierlich an. Aus diesem Grund sind auch in diesem Segment die Renditen unter Druck geraten.

### INVESTMENTVOLUMEN NACH KÄUFERGRUPPEN



### SPITZENRENDITEN (BAR) FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN %



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2018

## Ausblick neue Chancen durch Strukturwandel

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

Aber auch an der restriktiven Haltung vieler Kommunen hinsichtlich der Neuausweisung von Grundstücken wird sich nicht viel ändern. Weiterhin sind die Vorbehalte vor allem gegenüber logistischen Nutzungen bei Kommunen und auch in der Bevölkerung sehr groß. Zusammen wirken sich diese Faktoren verlängernd auf die Planungs- und Entwicklungszeiten bei Industrie- und Logistikprojekten aus. Um von der wirtschaftlichen Stabilität der Region zu profitieren, benötigen Investoren zumindest einen mittelfristigen Investitionshorizont.

Gleichzeitig mehren sich für 2019 die Indikatoren einer gesamtwirtschaftlichen Verlangsamung in Deutschland. Mögliche Handelsbeschränkungen und sinkende Wachstumsraten in wichtigen Exportmärkten werden auch vor der exportstarken Wirtschaftsregion Stuttgart nicht Halt machen. Gleiches gilt für den Strukturwandel im Automobilbereich und der industriellen Fertigung.

Trotz dieser allgemeinen Risiken bietet die Region auch im Jahr 2019 die Aussicht auf sichere Investitionen in Industrie-

und Logistikimmobilien, mit stabilen Renditen und einem hohen Mietpreisniveau. Allerdings dürften Bestandshalter ihre Trophäen wohl kaum auf den Markt bringen. Darüber hinaus stehen 2019 so gut wie keine Neuentwicklungen an. Dies wird die Preise weiter steigen lassen und die Renditen gleichzeitig weiter unter Druck setzen.

In Zeiten der wirtschaftlichen Volatilität bleibt die Attraktivität der Region Stuttgart jedoch unvermindert hoch. Darüber hinaus werden sich durch den Strukturwandel in der Region neue Chancen für Konversionen und Projektentwicklungen ergeben. Zumindest die Unternehmen der Region Stuttgart stellen sich für die Zukunft auf. Der Markt für Investitionen in Immobilien kann hiervon nur profitieren. Um die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Stuttgart für die Zukunft zu sichern, ist die Verfügbarkeit von industriellen sowie von logistischen Entwicklungsflächen ein wichtiger Baustein. Dies zu erkennen und in die Tat umzusetzen, könnte ein entscheidender Standortvorteil für die Region sein.



## Marktzahlen Deutschland German Property Partners

### HAMBURG

- ① 6,00 €/m<sup>2</sup>
- ② 4,70 €/m<sup>2</sup>
- ③ 4,50 %
- ④ 200-300 €/m<sup>2</sup>
- ⑤ 140-180 €/m<sup>2</sup>
- ⑥ 60-100 €/m<sup>2</sup>

### DÜSSELDORF

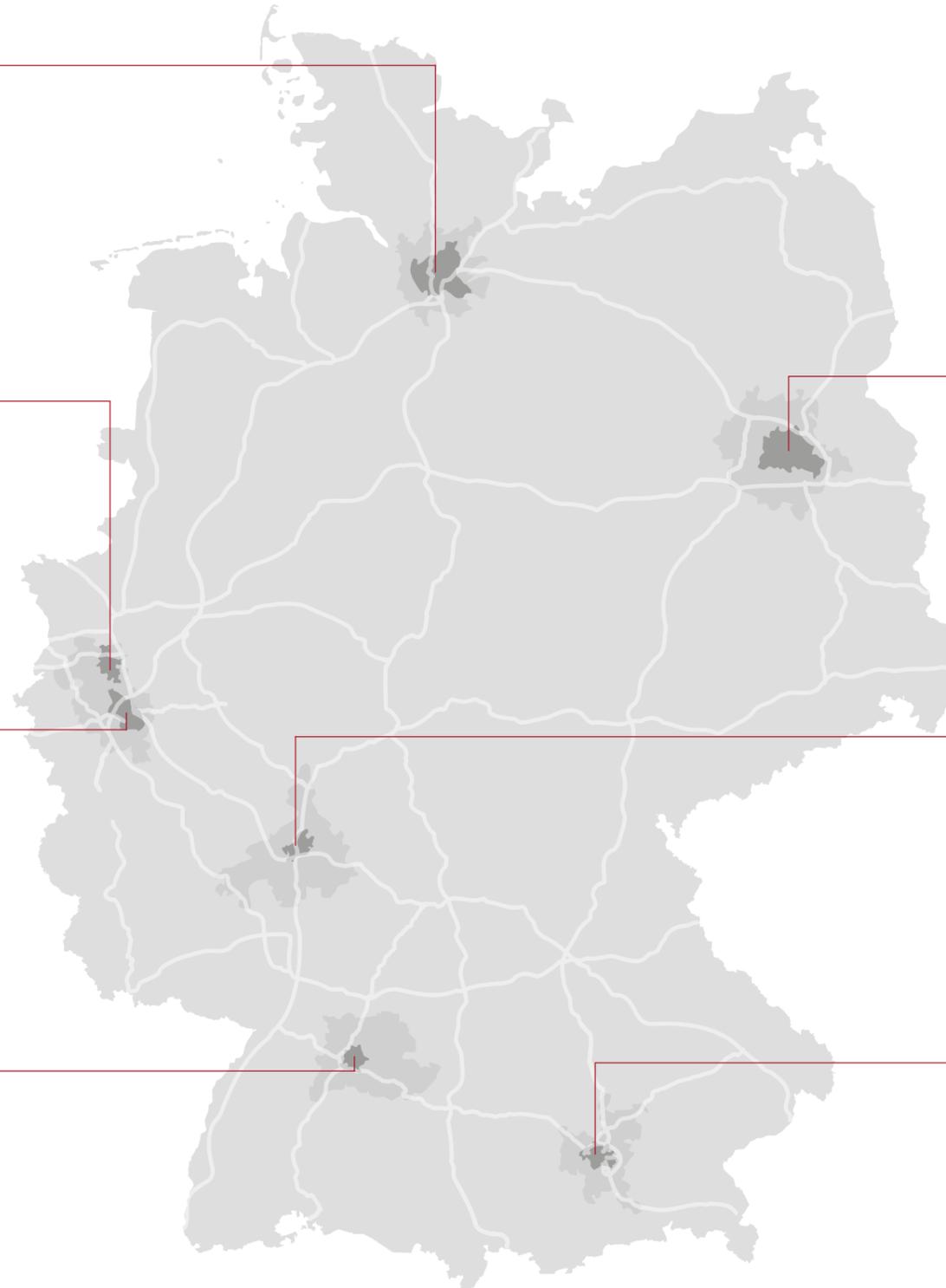
- ① 5,60 €/m<sup>2</sup>
- ② 5,00 €/m<sup>2</sup>
- ③ 4,35 %
- ④ 310-360 €/m<sup>2</sup>
- ⑤ 220-260 €/m<sup>2</sup>
- ⑥ 80-110 €/m<sup>2</sup>

### KÖLN

- ① 5,50 €/m<sup>2</sup>
- ② 5,00 €/m<sup>2</sup>
- ③ 4,20 %
- ④ 150-250 €/m<sup>2</sup>
- ⑤ 100-150 €/m<sup>2</sup>
- ⑥ 70-100 €/m<sup>2</sup>

### STUTTGART

- ① 6,50 €/m<sup>2</sup>
- ② 6,80 €/m<sup>2</sup>
- ③ 4,50 %
- ④ 260-450 €/m<sup>2</sup>
- ⑤ 180-300 €/m<sup>2</sup>
- ⑥ 60-170 €/m<sup>2</sup>



### Legende

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

\* Logistik: mind. 5.000 m<sup>2</sup>, mind. 10 m UKB, mind. 1 Rampentor/1.000 m<sup>2</sup>, State of the Art, Neubau bzw. erste Vermietungsperiode

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

### BERLIN

- ① 5,60 €/m<sup>2</sup>
- ② 4,70 €/m<sup>2</sup>
- ③ 4,20 %
- ④ 65-190 €/m<sup>2</sup>
- ⑤ 60-160 €/m<sup>2</sup>
- ⑥ 40-110 €/m<sup>2</sup>

### FRANKFURT

- ① 6,40 €/m<sup>2</sup>
- ② 5,60 €/m<sup>2</sup>
- ③ 4,20 %
- ④ 240-340 €/m<sup>2</sup>
- ⑤ 70-250 €/m<sup>2</sup>
- ⑥ 55-200 €/m<sup>2</sup>

### MÜNCHEN

- ① 7,00 €/m<sup>2</sup>
- ② 6,30 €/m<sup>2</sup>
- ③ 4,00 %
- ④ 390-720 €/m<sup>2</sup>
- ⑤ 180-680 €/m<sup>2</sup>
- ⑥ 125-450 €/m<sup>2</sup>

## 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

Quelle: German Property Partners / bulwiengesa (Daten und Marktgebietabgrenzung) für Berlin, Frankfurt, München

## Ihre Ansprechpartner

### Unser Team in Stuttgart freut sich auf Sie!

Die Industrie- und Logistikbranche hat ihre eigenen Gesetzmäßigkeiten. Deshalb sollten Sie sich auf Spezialisten verlassen, welche 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:

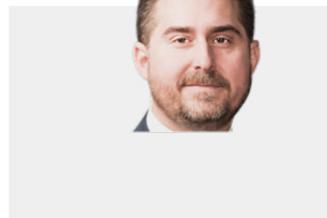
[www.eug-realestate.de](http://www.eug-realestate.de)



**MARKUS KNAB**  
Leiter Industrie- &  
Logistikimmobilien

**T** — +49 711/20702-740

**M** — [Markus.Knab@eug-re.de](mailto:Markus.Knab@eug-re.de)



**ALEXANDER FINK**  
Berater Industrie- &  
Logistikimmobilien

**T** — +49 711/20702-742

**M** — [Alexander.Fink@eug-re.de](mailto:Alexander.Fink@eug-re.de)



**ALEXANDER DEISS**  
Berater Industrie- &  
Logistikimmobilien

**T** — +49 711/20702-741

**M** — [Alexander.Deiss@eug-re.de](mailto:Alexander.Deiss@eug-re.de)



**HANS-WERNER PETRAK**  
Berater Gewerbeimmobilien

**T** — +49 7031/7344-686

**M** — [Hans-Werner.Petrak@eug-re.de](mailto:Hans-Werner.Petrak@eug-re.de)



**PENELOPE VLAHU**  
Vertriebsassistentin

**T** — +49 711/20702-709

**M** — [Penelope.Vlahu@eug-re.de](mailto:Penelope.Vlahu@eug-re.de)

## E & G Real Estate

### unsere Leistungen

Mit einem Höchstmaß an Diskretion und Seriosität behalten wir für Sie stets die Orientierung in den sich schnell verändernden Märkten. Unser Erfolg basiert auf exzellenter Marktkenntnis und jahrzehntelanger Erfahrung im Immobiliengeschäft.

#### E & G 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 in den Bereichen Büro, Einzelhandel sowie Industrie und Logistik 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



##### AN- UND VERMIETUNG

Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und 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
- Industrie- & Logistikmarktbericht Stuttgart
- Büro- & Investmentmarktbericht München

Die Publikationen und zusätzliche Informationen erhalten Sie kostenfrei per E-Mail unter [info@eug-re.de](mailto:info@eug-re.de) und online unter [www.eug-immobilien.de](http://www.eug-immobilien.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 89/1795 94-0  
**M** — info@eug-re.de

### E & G PRIVATE IMMOBILEN 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** — +49 711/310 593 9-0  
**M** — esslingen@eug-pi.de

### E & G PRIVATE IMMOBILEN LUDWIGSBURG

Stadtkirchenplatz 4  
71634 Ludwigsburg

**T** — +49 7141/29 99 19-0  
**M** — ludwigsburg@eug-pi.de

### E & G PRIVATE IMMOBILEN SINDELFINGEN

Planiestraße 15  
71063 Sindelfingen

**T** — +49 7031/73 44 68-0  
**M** — sindelfingen@eug-pi.de

**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. 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 bisher 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-Gewerbe-Marktberichten unter: [www.germanpropertypartners.de/marktberichte](http://www.germanpropertypartners.de/marktberichte)



E & G Real Estate GmbH  
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

**T** — +49 711/20702-700

**E** — [info@eug-re.de](mailto:info@eug-re.de)

**F** — +49 711/20702-702

**W** — [www.eug-realestate.de](http://www.eug-realestate.de)

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

