

DER MARKTBERICHT FÜR DEN INDUSTRIE- UND LOGISTIKMARKT IN DEUTSCHLAND UND DER REGION STUTTGART 2004/2005

Unsere Publikation informiert Sie über aktuelle Trends und Potenziale des gewerblichen Immobiliensektors im Segment der Industrie- und Logistikflächen.

Der Großraum Stuttgart als Wirtschaftsstandort umfasst neben der Landeshauptstadt Stuttgart die fünf umliegenden Landkreise Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Rems-Murr mit insgesamt 179 Städten und Gemeinden. Der Großraum Stuttgart ist sowohl für die Industrie als auch für die Logistik von großer Bedeutung. Um Entscheidungen rund um den Standort und die dazugehörige Immobilie zu erleichtern, sind ausführliche Marktinformationen notwendig, denn die für die Industrie und Logistik benötigten Spezialimmobilien unterscheiden sich hinsichtlich ihrer spezifischen Anforderungen an Lage, Ausstattung, Größe und Nutzungsmöglichkeiten gravierend von anderen Gebäudetypen.

Die Basis des vorhandenen Marktberichtes besteht aus einer Untersuchung des regionalen Industrie- und Logistikimmobilienmarktes. Unsere Untersuchung basiert auf Recherchen und Gesprächen mit Maklern, Bestandshaltern und Vertretern aus Städten und Gemeinden. Es handelt sich hierbei um keine empirische Erhebung, teilweise kann auf Grund fehlender Daten keine ausführlichere Auflistung durchgeführt werden.

Die für die Region Stuttgart ermittelten Bodenpreise für Industrie- und Logistikstandorte wurden aus Informationen der Wirtschaftsförderer und Gutachterausschüsse der Städte und Gemeinden erhoben. Bei diesen Werten handelt es sich um Preise für Grundstücke, die auf eine

ausschließlich industrielle und logistische Nutzung abzielen. Bei Gewerbegrundstücken für Bürostandorte müssen wesentlich höhere Preise angesetzt werden. Zudem geben die genannten Werte eine durchschnittliche Spanne an. In Einzelfällen liegen die Bodenpreise auch außerhalb dieser Spanne. In der Region Stuttgart herrscht ein Gefälle, so ist der Norden der Region in der Regel günstiger als der Süden. Es ist dabei nicht nur ein Zentrum-Peripherie-Gefälle festzustellen. Ausschlaggebend sind außerdem infrastrukturelle Gegebenheiten wie die Anbindung an die Autobahnen A8 und A81 oder die Nähe zum Flughafen. Auch bauliche beziehungsweise nutzungsrechtliche Besonderheiten des Mikrostandorts können von Bedeutung sein.



BODENPREISE* FÜR DIE INDUSTRIE- UND LOGISTIKSTANDORTE 2005 (unbebaut, voll erschlossen)



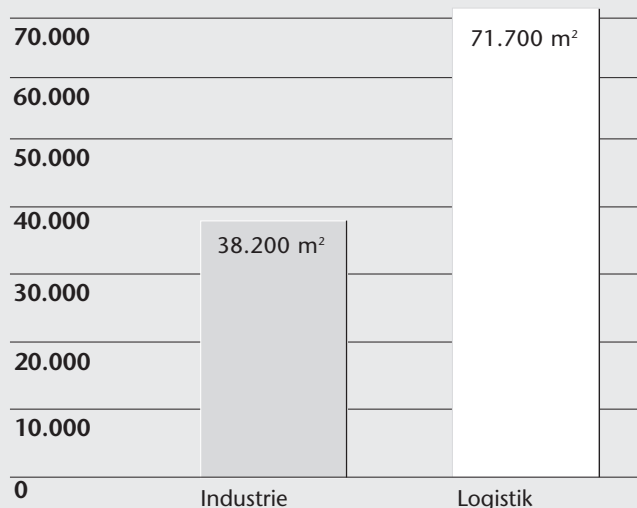
VERMIETUNGSUMSÄTZE 2004 FÜR INDUSTRIE- UND LOGISTIKFLÄCHEN

Die Vermietungsumsätze von Logistikflächen lagen 2004 um etwa ein Drittel höher als die Vermietungsumsätze von Industrieflächen.

Den größten Flächenumsatz an Logistikflächen hatte der Landkreis Esslingen mit ca. 25.000 m² zu verzeichnen, gefolgt vom Landkreis Ludwigsburg mit ca. 18.000 m².

Das höchste Vermietungsvolumen an Industrieflächen hatte 2004 der Landkreis Ludwigsburg mit rund 17.000 m² aufzuweisen.

VERMIETUNGSUMSÄTZE 2004 (in m²)



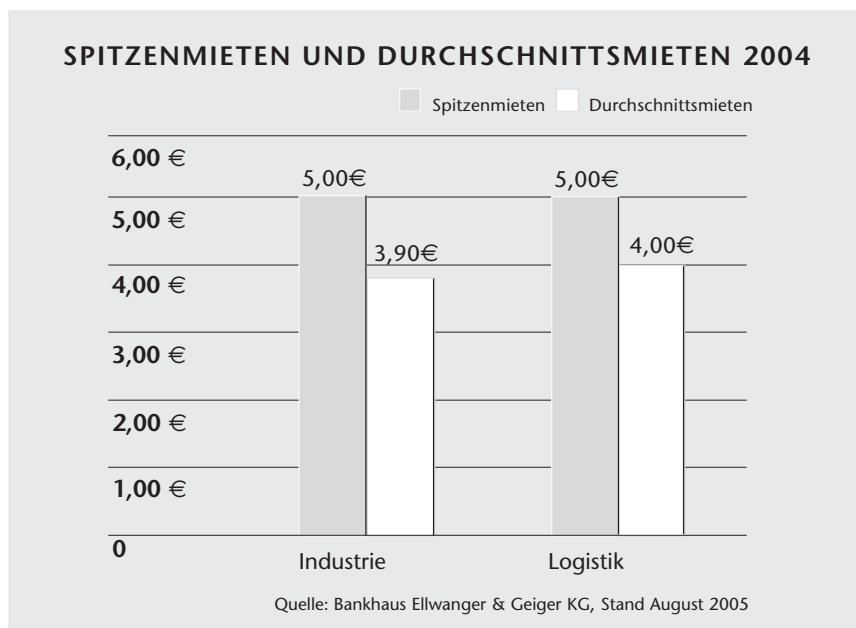
Quelle: Bankhaus Ellwanger & Geiger KG, Stand August 2005

MIETPREISE PRODUKTIONS- UND LOGISTIKFLÄCHEN

Die gewerblichen Mieten für Produktions- und Logistikflächen liegen in der Region Stuttgart, je nach vorhandenen Eigenschaften, zwischen 3,50 €/m² und 5,00 €/m². Ob der Mietpreis an der oberen oder an der unteren Preisgrenze anzusetzen ist, hängt von unterschiedlichen Faktoren wie Zweit-/Drittverwendungsfähigkeit ab.

Hohe Mieten für Flächen sind innerhalb der Region im Stuttgarter Norden, in Böblingen/Sindelfingen sowie in Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt zu bezahlen. Die angeführten Mietspannen beruhen auf Durchschnittswerten und gelten nur für Produktions- und Logistikflächen. In seltenen Fällen werden Mieten über 5,00 €/m² bezahlt. Freiflächen (Park-, Verkehrsflächen) werden üblicherweise mit 0,50 €/m² bis 1,00 €/m² veranschlagt.

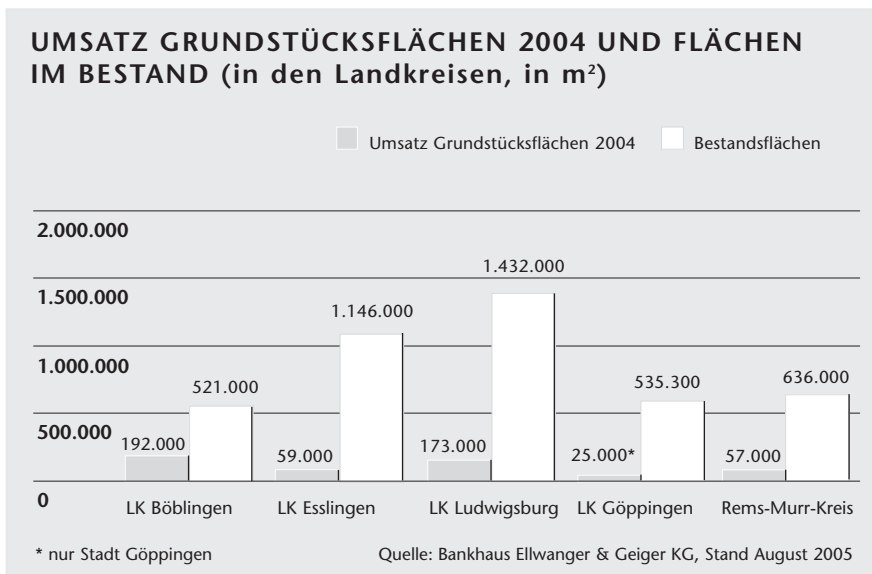
Büroflächen, die oftmals direkt an diese



Flächen angegliedert sind und mitvermietet werden, sind getrennt anzusetzen. Hier liegen die Mietpreise zwischen 5,50 €/m² und 7,50 €/m², unabhängig von der geo-

grafischen Lage innerhalb der Region. Bei den dargestellten Mieten handelt es sich nur um Preise für Bestandsobjekte, Neubaulprojekte werden teilweise teurer gehandelt.

GRUNDSTÜCKE IM BESTAND



Die nebenstehenden Angaben umfassen die Umsätze der Grundstücksflächen für 2004 sowie die Baulandreserven an gewerblichen Grundstücken im Eigentum von Gemeinden, Städten und privaten Eigentümern. Die baurechtlichen Ausweisungen der Grundstücke reichen vom eingeschränkten Gewerbegebiet (GGe) über Gewerbegebiet (GE) bis hin zum Industriegebiet (GI).

AUSBLICK/FAZIT

Im Industriebereich ist in den letzten Jahren die Tendenz spürbar, dass Unternehmen aus verschiedenen wirtschaftlichen, politischen und konjunkturellen Gründen bezüglich ihrer Erweiterungsabsichten zurückhaltender geworden sind.

Große aber auch mittlere Unternehmen prüfen derzeit eventuell in Frage kommende Standorte in Mittel- und Osteuropa. Andere hingegen optimieren und bereinigen Bestandsflächen um dem zuneh-

menden Kosten- und Wettbewerbsdruck gerecht zu werden. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Nachfrage. Resultierend hieraus ergibt sich in der Region ein hohes Angebot an Bestandsflächen.

Flächenanfragen bewegen sich derzeit zwischen 500 m² bis maximal 3.000 m². Die Nachfrage nach großflächiger Industrie gestaltet sich im Großen und Ganzen als schwierig.

Der Logistikmarkt ist momentan ein Wachstumsmarkt und verhält sich antizyklisch zur allgemeinen konjunkturellen Lage.

Vor allem Standorte an Autobahnen, in unmittelbarer Nähe von Autobahnanschlussstellen, werden stark nachgefragt (entlang den Autobahnen A8/A81). Dies bedeutet für die Region, dass die Nachfrage nach großflächiger moderner Logistik sehr hoch ist. Um Logistiker anzusiedeln, sollten folgende Anforderungen für Neubauvorhaben erfüllt sein:

- Direkter Standort an Autobahnkreuzen/ Autobahndreiecken sowie direkte Anschlussstellen an Hauptverkehrsadern
- Grundstücksflächen ab 20.000 m²
- Betriebserlaubnis 24-Stunden täglich/ 7-Tage-Woche
- GI- oder Sondergebietsausweisung
- Lagerhöhen zwischen 8 m und 12 m Unterkante Binder
- Andienung: Über mindestens zwei Seiten
- Vorhandene Freiflächen für Wechselbrücken/Freiflächen für LKWs etc.
- Umfahrbarkeit der Immobilie
- Stützenraster 25 m x 25 m

- Pro 1.000 m² Lager-/ Umschlagsfläche 1 Rolltor
- ESFR (Early Suppression – Fast Response) – Besprinklerung
- Kombinierte Verkehrswege (Straße, Schiene, Wasser)

Flächen, die diesen Anforderungen im Bestand wegen geringer Zweitverwendungsfähigkeit nicht entsprechen, können nur schwer am Markt platziert werden. Der Trend der Logistikdienstleister geht hin zu Mietverträgen zwischen 3 und 5 Jahren. Um flexibel zu bleiben, ist auch in der Industrie eine wachsende Tendenz zu kurzläufigen Mietverträgen (5 Jahre fest + Option) zu verzeichnen.

Im operativen Geschäft zeigt es sich allerdings, dass die Ansiedlung von großflächiger Logistik sehr häufig auf Ablehnung stößt. Die Transport- und Logistikbranche ist in vielen Gemeinden nach wie vor verpönt: hoher Flächenverbrauch, Lärmbelästigung, hohe Verkehrsbelastung, kaum Schaffung von Arbeitsplätzen sind die meistgenannten Gründe. Sollte es zu keinen gravierenden Änderungen in der kommunalen Standortpolitik kommen, beispielsweise investitionswilligen Unternehmen Flächen zu

akzeptablen Preisen zur Verfügung zu stellen, könnte Stuttgart im Rennen um Investoren und europäische Logistikzentren weit zurückfallen.

WEITERE INFORMATIONEN

Bankhaus Ellwanger & Geiger KG
Torstraße 15, 70173 Stuttgart
Markus Knab
Verantwortlich für das Geschäftsfeld
Industrie- u. Logistikimmobilien Stuttgart
Telefon 0711 / 21 48 - 227
Telefax 0711 / 21 48 - 290
Markus.Knab@privatbank.de

Alexander Fink
Telefon 0711 / 21 48 - 261
Telefax 0711 / 21 48 - 290
Alexander.Fink@privatbank.de

Dieser Bericht wurde vom Bankhaus Ellwanger & Geiger KG erstellt.
Verantwortlich:
Dr. Volker Gerstenmaier, Mario Caroli
Stand: September 2005

Unsere Empfehlungen basieren auf öffentlichen Informationen, die wir als zuverlässig erachten, für die wir aber keine Gewähr übernehmen. Ebenso können wir nicht für die Vollständigkeit und Genauigkeit dieser Informationen garantieren. Wir behalten uns vor, unsere hier geäußerte Meinung jederzeit und ohne Vorankündigung zu ändern.