



## MILLIARDENGESCHÄFT MIT ZUKUNFT.

Die Logistikbranche bietet ihren Kunden zunehmend umfassendere Dienstleistungen an, wächst stetig und wird für Investoren immer interessanter.

### Eine Branche im Umbruch

Die Zeiten, in denen Logistikunternehmen ausschließlich Güter von A nach B transportierten, sind vorbei. Industrie und Handel konzentrieren sich zunehmend auf ihre Kernkompetenzen und gliedern Dienstleistungen und Produktionsschritte an moderne Kontraktlogistiker aus. Diese haben ihre Leistungspalette den neuen Anforderungen angepasst, montieren Produkte vor, veredeln sie und übernehmen in vielen Fällen sogar den Reparatur- und Rückholservice für ihre Auftraggeber. Mit derart komplexen Dienstleistungspaketen integrieren sich die Kontraktlogistiker immer weiter in die Wertschöpfungskette ihrer Auf-

traggeber und wachsen mit ihnen. Die gesamte Logistikbranche wächst jährlich um rund 3,4 %, wobei sich das Segment der Kontraktlogistik bis 2010 auf 28,4 Milliarden € Umsatz verdoppeln wird (Unternehmensberatung Exxent Management). Das Wachstum wirkt sich auch auf den Markt der Logistikimmobilien aus. Die steigende Nachfrage nach modernen Lager- und Logistikflächen verstärkt auch das Interesse der institutionellen Anleger.

### Logistikimmobilien im Fokus der Investoren

Die starke Konzentration institutioneller Investoren auf den Markt der Büroimmobilien wurde durch den

konjunkturellen Einbruch um die Jahrtausendwende aufgebrochen. Als sich die Mieten und Renditen hier rückläufig entwickelten, wurden Logistikimmobilien als interessante Option für die Portfoliodiversifikation und Risikostreuung entdeckt. Und das zu Recht. Schließlich werden mit Logistikimmobilien stabile Bruttoanfangsrenditen bis zu 9 % erreicht. Die positive Entwicklung der Logistikbranche wird auch weiterhin für Impulse im Interesse der Investoren sorgen.

## TRENDS

### DIE 5 WICHTIGSTEN TRENDS DER BRANCHE.

#### TREND 1:

##### **Wachstumsbeschleuniger RFID**

Neue Impulse erhofft sich die Branche von der Funktechnik RFID (Radio Frequency Identification). Sie ermöglicht die automatische Identifikation und Lokalisierung von Waren und wird die Warenverteilung in Unternehmen deutlich beschleunigen wie auch flexibilisieren. So erfolgt die Warenerfassung mit RFID beispielsweise 150-mal schneller als mit einem Scanner von Hand.



#### TREND 2:

##### **HUBs und Regionalläger**

Experten prognostizieren insbesondere für die Luftfracht einige zentrale HUBs (Hauptumschlagsbasen) in Europa, die in einem harten Konkurrenzkampf zueinander stehen werden. Einer der größten HUBs in Deutschland ist beispielsweise der Fraport am Rhein-Main-Flughafen, auf dem allein im Juli 2006 9,5 % mehr Fracht als im gleichen Vorjahresmonat umgeschlagen wurde. In Stuttgart und der Region sprechen allerdings einige Argumente gegen die

Ansiedlung von großflächigen HUBs. Zum einen die geografische Lage, zum anderen die hohen Grundstückspreise. Über Regionalläger können die von der ansässigen Automobil- und Zulieferindustrie geforderten hohen Qualitätsstandards wie beispielsweise Just-in-time-/just-in-sequence-Lieferungen sichergestellt werden.

#### TREND 3:

##### **Güterverkehrszentren (GVZ) – Logistikdienstleistungszentren (LDZ)**

Im Umfeld von Produktionszentren bieten sich unter den Voraussetzungen kombinierter Verkehrswege (Straße/Schiene) sowie geeigneter Bodenpreise sehr gute Chancen zur Ansiedlung von Logistikunternehmen. Die Bündelung von Lärmemission an einem Standort in Kombination mit einem gut ausgebauten Straßennetz verstärkt die positiven Effekte. Innerhalb dieser Anlagen kann Flächenleerstand vermieden werden. Darüber hinaus führt der Austausch von generellen Dienstleistungen wie beispielsweise das gegenseitige Bereitstellen von Arbeitskräften, Zubehör wie Gabelstapler, LKWs etc. bei saisonalen Spitzen zu positiven Synergieeffekten und zur Optimierung der Kostenstruktur. Somit bieten GVZs bzw. LDZs nicht nur für Logistikdienstleister, sondern auch für private und institutionelle Investoren eine wertvolle Alternative vor allem im Hinblick auf Risikostreuung und Renditeerzielung.

#### TREND 4:

##### **Bedürfnisse der produzierenden Industrie**

Industrieunternehmen sind überwiegend auf moderne multifunktionale Produktionsflächen angewiesen. Wie bereits erwähnt, verstärkt sich der Trend, Produktionsprozesse mit geringen Fertigungstiefen beispielsweise an Kontraktlogistiker auszugliedern. Dadurch steigt der Spezialisierungsgrad der verbleibenden Produktion, was hohe Anforderungen an die Produktionsstätten nach sich zieht. Hallen sollten einen rechteckigen Grundriss aufweisen, eingeschossig, flexibel an dienbar sein und über Ausstattungsmerkmale wie Kranbahnen, Starkstrom- und Druckluftanschlüsse verfügen. Objekte mit diesen Eigenschaften erfreuen sich einer guten Nachfrage.

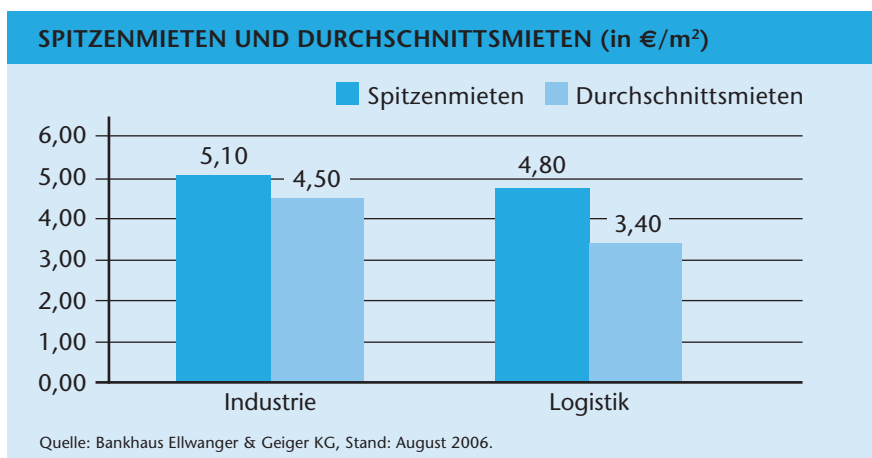
#### TREND 5:

##### **Insiderwissen wird immer wichtiger**

In einem immer komplizierter werdenden Markt ist fundiertes Expertenwissen gefragt, um die Anforderungen von Unternehmern und Investoren gleichermaßen zu erfüllen. Unser Geschäftsbereich Industrie- und Logistikimmobilien verfügt über Spezialisten mit besten Kontakten in beide Branchen. Davon profitieren bereits viele zufriedene Kunden. Für die Vereinbarung eines unverbindlichen Beratungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## ENTWICKLUNG

### MIETPREISE INDUSTRIE- UND LOGISTIKFLÄCHEN.



Die Mietpreise in der Region werden vor allem vom Standort und von Faktoren wie der Zweit- und Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien beeinflusst. Die Preisspanne reicht in etwa von 3,40 EUR/m<sup>2</sup> bis 5,10 EUR/m<sup>2</sup>. In seltenen Fällen werden auch Mieten über 5,10 EUR/m<sup>2</sup> bezahlt. Diese Flä-

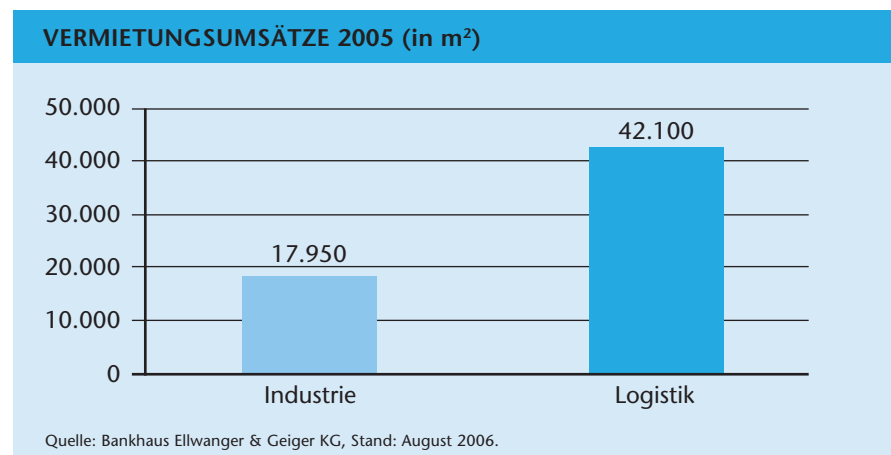
chen liegen meistens direkt an den Autobahnen A 8 oder A 81 und in der Nähe wichtiger Produktionsstandorte. Höhere Preise gelten ebenfalls für Neubauprojekte und Flächen wie Büros, die den Produktions- und Logistikimmobilien direkt angegliedert sind und mitvermietet werden.

### LOGISTIKDIENSTLEISTER: EIN POSITIVER FAKTOR FÜR GEMEINDEN.

Der Boom der Logistikbranche lässt sich mit Zahlen belegen. Mit 2,6 Millionen Beschäftigten und einem Umsatz von 170 Milliarden € ist sie der größte Wachstumsmotor in Deutschland auf einem stabilen Wachstumskurs. Viele Kommunen könnten an dem Erfolg der Branche partizipieren, verkennen diese Chance jedoch. So haben Logistikunternehmen bei der Standortsuche oft mit Vorurteilen zu kämpfen. Fälschlicherweise werden ihnen eine besonders hohe Lärmemission, das Schaffen von wenigen Arbeitsplätzen oder geringe Gewerbesteuerzahlungen unterstellt. Baurechtliche Vorschriften erschweren oft Erweiterungen oder Neuansiedlungen. Hier müssen die Verantwortlichen in den Landkreisen umdenken und flexibler werden.

### VERMIETUNGSSUMSÄTZE IN INDUSTRIE UND LOGISTIK.

Lagen die Vermietungssumsätze von Logistikflächen bereits im Vorjahr um ein Drittel über denen der Industrie-flächen, so vergrößerte sich diese Differenz im Jahr 2005 weiter. Die Vermietungssumsätze von Logistikflächen summierten sich auf mehr als das Doppelte der Industrie-flächen. Eine solche Entwicklung spiegelt die Wachstumsraten in den beiden Branchen wider und wird sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auch 2006/2007 fortsetzen.



## MIETE VS. EIGENTUM.

Unternehmen trennen sich derzeit häufig von eigenen, selbst genutzten Immobilien und verbleiben über Investorenlösungen als Mieter in diesen Objekten. Dieser Vorgang kann durch den anhaltend hohen Kostendruck erklärt werden, der speziell in der Industrie vorherrscht. Der Immobilienbestand wird danach analysiert, ob es sich für die Unternehmen lohnt, die Objekte zu halten.

Bei der Optimierung des Bestands wird nicht betriebsnotwendiger Immobilienbesitz veräußert. Die dadurch verfügbare Liquidität wird meist für Reinvestitionen in das Kerngeschäft eingesetzt.

Diese Entwicklung prägt auch die Dauer der Mietverträge, welche von den Unternehmen abgeschlossen werden. Für Kontraktlogistiker sind Laufzeiten zwischen 3 und 5 Jahren die Regel. In der Industrie wurden die Mietverträge, im Durchschnitt, von bisher 10 auf 5 Jahre verkürzt und mit entsprechender Verlängerungsoption (zum Beispiel 5+5 Jahre) versehen. Diese verkürzten Mietverträge spiegeln die ebenfalls verkürzten Auftragslaufzeiten wider. Gerade im Automotive-Bereich müssen sich Industrie und Logistik daran anpassen, um flexibel und wettbewerbsfähig zu bleiben.

## GEWERBEGRUNDSTÜCKE AM MARKT.

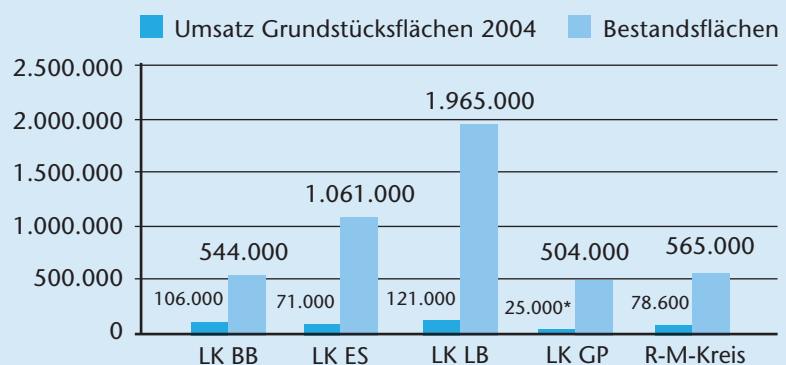
Im Vergleich zum vergangenen Jahr haben die Gemeinden deutlich mehr Gewerbegrundstücke in ihrem Eigentum. Dies liegt hauptsächlich daran, dass neu ausgewiesene Gewerbeflächen hinzugekommen sind. So groß der Bestand an Gewerbegrundstücken auch sein mag – das Angebot, welches sich für Logistikunternehmen eignet, hat sich dadurch nicht verbessert.

Die im letzten Marktbericht festgestellte hohe Nachfrage nach geeigneten Gewerbe- sowie Industriegrundstücken bzw. Bestandsflächen im Großraum Stuttgart hat sich bei der aktuellen Untersuchung bestätigt respektive noch verstärkt.

## GRUNDSTÜCKE IM BESTAND.

Die nebenstehenden Angaben zeigen die Umsätze der Grundstücksflächen für Baulandreserven. Es handelt sich um Grundstücke im Besitz von Städten, Gemeinden und privaten Eigentümern, die baurechtlich unterschiedlich ausgewiesen sind (eingeschränkte Gewerbegebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete). Im Vergleich zum Vorjahr haben die Grundstücke im Bestand insgesamt zugenommen, allerdings sind sie meist ausgewiesen als GE, nicht aber als GI, was für Logistik und Industrie notwendig ist.

**UMSATZ GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 2005 UND FLÄCHEN IM BESTAND (in den Landkreisen, in m<sup>2</sup>)**



\* Nur Stadt Göppingen.

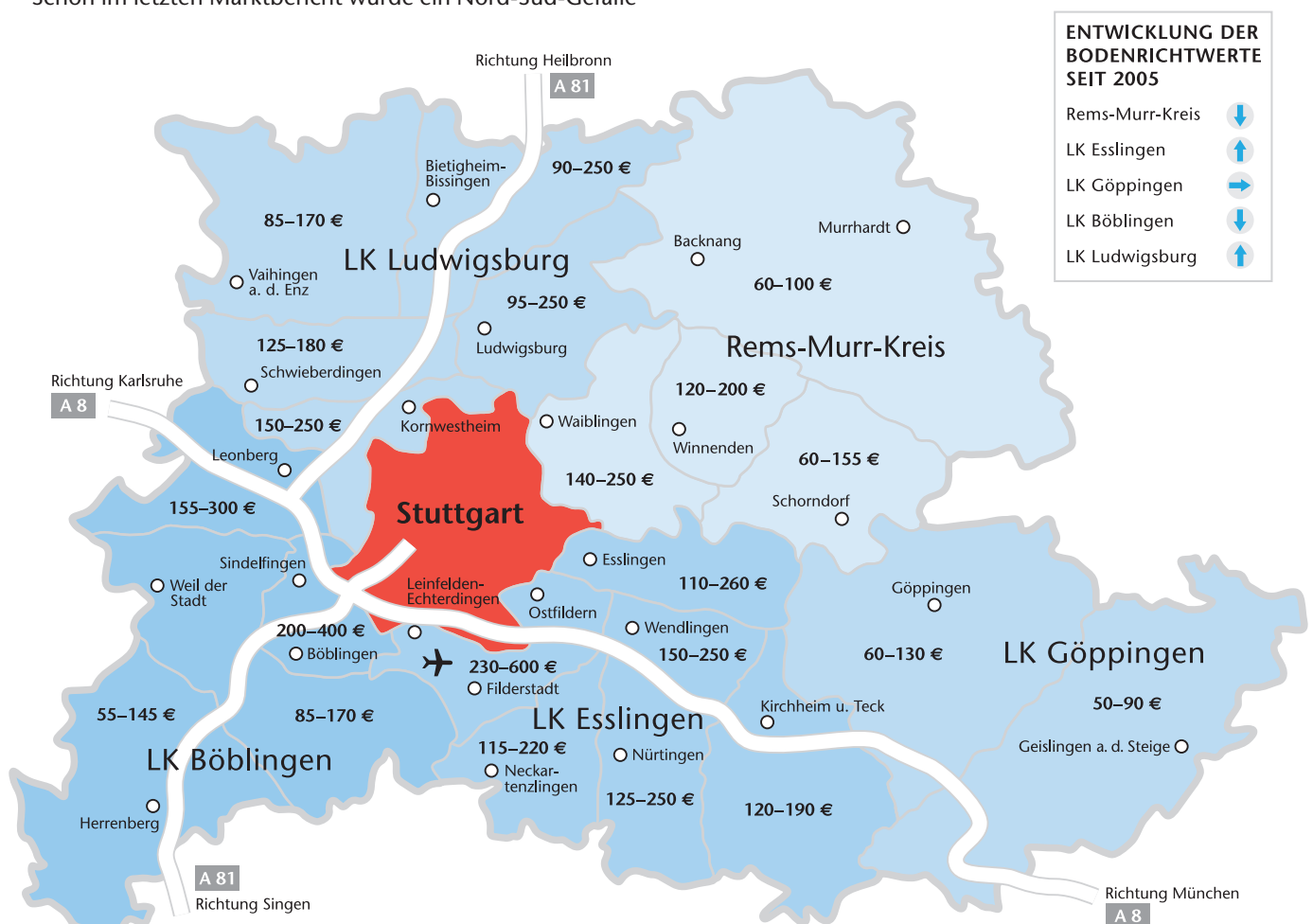
Quelle: Bankhaus Ellwanger & Geiger KG, Stand: August 2006.

## PREISE

### BODENPREISE FÜR DIE INDUSTRIE- UND LOGISTIKSTANDORTE 2006 (UNBEBAUT, VOLL ERSCHLOSSEN).

Die seit der letzten Erhebung nahezu unveränderten Bodenpreise, die sich im bundesdeutschen Vergleich ohnehin schon auf hohem Niveau bewegen, erschweren generell die Neuansiedlung von Unternehmen. Die Preisspanne ist dabei sehr groß: Sie reicht von 50 €/m<sup>2</sup> bis 600 €/m<sup>2</sup>. Schon im letzten Marktbericht wurde ein Nord-Süd-Gefälle

bei den Bodenpreisen festgestellt – auch daran hat sich nichts geändert. Das ohnehin hochpreisige Filzgebiet im Einzugsbereich der Autobahn A 8 erfährt durch den internationalen Verkehrsflughafen sowie die neue Messe sogar noch weitere Preissteigerungen.



Durchschnittswerte pro m<sup>2</sup>.  
Quelle: Bankhaus Ellwanger & Geiger KG, Stand: August 2006.

Bodenrichtwerte werden bei der Wertermittlung von Grundstücken herangezogen. Grundlage dafür sind die amtlichen Kaufpreissammlungen, welche von Gutachterausschüssen geführt werden.

Der Bodenrichtwert ist nur ein Durchschnittswert, deshalb ist der konkrete Wert für ein bestimmtes Bewertungsobjekt individuell zu schätzen.

## FAZIT

### WERTBILDENDE FAKTOREN VON BESTANDSFLÄCHEN.

Flexibilität ist das Zauberwort im produzierenden und logistischen Gewerbe. Deshalb entscheiden Zweitverwendungsfähigkeit und die branchenübergreifende Drittverwendungsfähigkeit der Objekte sowie der passende Standort maßgeblich den Wert der Immobilien in beiden Branchen.

#### DIE LOGISTISCHEN ANFORDERUNGEN IM EINZELNEN:

- Standorte an Autobahnkreuzen/Autobahndreiecken bzw. direkte Nähe zu Anschlussstellen an Hauptverkehrsadern
- Kombinierte Verkehrswege (Straße, Schiene, Wasser)
- Grundstücksflächen ab 20.000 m<sup>2</sup>
- Industrie- (GI) oder Sondergebietsausweisung (SO)
- 24 Stunden Betriebserlaubnis an 7 Tagen pro Woche
- Pro 1.000 m<sup>2</sup> Lager-/Umschlagfläche 1 Rampenandienung
- Andienung: über mindestens 2 Seiten (Cross-Docking)
- Lagerhöhen zwischen 8 m und 12 m Unterkante Binder
- Vorhandene Freiflächen für Wechselbrücken/Parkflächen für LKWs etc.
- Umfahrbarkeit der Immobilie
- Stützenraster 25 m x 25 m
- ESFR (Early Suppression – Fast Response) – Besprinklerung

Für Investorenmodelle liegt die wirtschaftliche Obergrenze im Einkauf von Grundstücken, die der Logistikbranche zur Verfügung gestellt werden, bei ca. 140 bis 150 EUR/m<sup>2</sup> für unbebaute, voll erschlossene Grundstücke. Der Kaufpreis wirkt sich unmittelbar auf den Mietpreis aus – und dieser ist in der Branche dadurch begrenzt, dass die Wertschöpfung ausschließlich in den Hallenflächen stattfindet, nicht aber auf den umfangreichen notwendigen Verkehrs- und Rangierflächen.

Die Daten für den vorliegenden Marktbericht wurden direkt bei den Städten und Gemeinden sowie bei Maklern und Bestandshaltern erhoben. Unsere Ansprechpartner erhielten standardisierte Fragen zu quantitativen Größen wie Mietpreisen, Bodenrichtwerten, Grundstücksgrößen und Flächenumsatz sowie eine Frage zu den Zukunftsaussichten. Die Qualität der Antworten auf unsere Fragen war recht unterschiedlich: Zum Teil sind geschätzte Werte enthalten, zum Teil waren die Angaben unvollständig. Dennoch ermöglicht unsere Untersuchung dem Betrachter einen aktuellen Überblick über die Entwicklungen und die

Trends im Industrie- und Logistikimmobiliensektor der Region Stuttgart. Die Bodenpreise wurden von uns durch Befragung der Wirtschaftsförderer und der Gutachterausschüsse von rund 80 Städten und Gemeinden ermittelt. Es wurden ausschließlich Grundstücke für die industrielle und logistische Nutzung betrachtet, Bürostandorte sind mit diesen Werten nicht vergleichbar und müssen höher angesetzt werden. Bei den genannten Werten handelt es sich um durchschnittliche Spannen. Einzelfälle wurden nicht berücksichtigt und können außerhalb dieser Angaben liegen.

### WEITERE INFORMATIONEN:

BANKHAUS  
ELLWANGER & GEIGER KG  
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart



Markus Knab



Alexander Fink

#### Markus Knab

Verantwortlich für das Geschäftsfeld Industrie- und Logistikimmobilien Stuttgart  
Telefon 0711/21 48-227  
Telefax 0711/21 48-290  
Markus.Knab@privatbank.de

#### Alexander Fink

Berater Industrie- und Logistikimmobilien  
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 2006

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.