

STUTTGART – EINE REGION IM NATIONALEN UND INTERNATIONALEN FOKUS.

Die Landeshauptstadt Stuttgart gehört nach den aktuellen Untersuchungen des Handelsblatts und des Beratungsunternehmens Prognos zu den Top-10-Standorten Deutschlands mit den besten Zukunftschancen¹. In dieser Untersuchung belegt Stuttgart aktuell den 6. Platz und verbesserte sich damit im Vergleich zu 2004 um 2 Plätze. Bewertet wurden unter anderem die soziale Lage, der Wohlstand sowie der Arbeitsmarkt und die Wettbewerbsfähigkeit/Innovation. Vieles spricht dafür, dass sich diese positive wirtschaftliche Entwicklung von Industrie und Mittelstand in der Region Stuttgart, bestehend aus den Landkreisen Ludwigsburg, Böblingen, Esslingen, Rems-Murr und Göppingen, auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Wir haben die 5 wichtigsten Trends des Industrie- und Logistikmarktes für Sie zusammengestellt.



Quelle: Hafen Stuttgart

Trend 1:

Aufwind im Industriebereich

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft macht sich in vielen Bereichen positiv bemerkbar. Unter anderem auch im Segment der Industrie- und Logistik-Immobilien in der Region Stuttgart. Produzierende Unternehmen investieren wieder verstärkt, mieten weitere Bestandsflächen an oder erweitern ihre bestehenden Produktionsflächen. Die große Nachfrage führt zu einer zunehmend knappen Verfügbarkeit an hochwertigen Produktionsflächen in der Region Stuttgart und zieht steigende Preise nach sich.

Trend 2:

Hochwertige Produktionsflächen sind gefragt

Produktionsflächen der Industrieunternehmen für Prozesse mit hohem Spezialisierungsgrad müssen in konstruktiver Hinsicht höchst funktional und flexibel sein sowie über technische Installationen und Druckluftversorgung verfügen.

Trend 3:

Outsourcing und Spezialisierung

Über den reinen Transport von Waren und Gütern hinaus werden an Logistikdienstleister hochwertige Dienstleistungspakete, wie beispielsweise Veredelungen

oder Vormontagen, vergeben. Speziell in der Region Stuttgart, welche eine hohe Affinität zur Automobil- und Zuliefererindustrie aufweist, rechnet man im Bereich der sogenannten Kontraktlogistik mit weiter steigenden Auftragsvolumina.

Trend 4:

Logistik – weiterhin starke Nachfrage

Aufgrund des bedeutenden Industrie- und Handelsumfeldes in der Region Stuttgart und den damit zusammenhängenden Outsourcing-Prozessen in diesem Segment werden in erster Linie moderne Multifunktionshallen nachgefragt.

Trend 5:

Investoren zeigen starkes Interesse an Industrie und Logistik

Nationale wie internationale Investoren zeigen weiterhin großes Interesse an Industrie- und Logistikimmobilien. Vor dem Hintergrund der Portfolio- und Risikodiversifikation sowie stabiler und steigender Mietpreise in der Region Stuttgart können aktuell äußerst interessante Investmentprodukte geschaffen werden.

¹ Quelle: Prognos AG, Zukunftsatlas 2007 in Zusammenarbeit mit dem Handelsblatt.

ENTWICKLUNG

MIETPREISE FÜR INDUSTRIE- UND LOGISTIKFLÄCHEN.

Zu den im letzten Marktbericht vom September 2006 genannten Mietpreisen gibt es unterschiedliche Entwicklungstendenzen für die verschiedenen Landkreise innerhalb der Region (siehe Graphik). Grundsätzlich liegen die Durchschnittsmieten weiterhin zwi-

schen circa 3,40 Euro und 5,10 Euro netto je Quadratmeter. Die Preise sind zudem abhängig vom jeweiligen Standort, der Anbindung an Autobahnen und Bundesstraßen sowie dem Grad der Zweit- und Drittverwendung.

| | Tendenz Mietpreise Industrie/Logistik | Tendenz Bodenrichtwerte |
|-----------------|---------------------------------------|-------------------------|
| Rems-Murr-Kreis | → | → |
| LK Esslingen | → | → |
| LK Göppingen | ↓ | → |
| LK Böblingen | ↗ | → |
| LK Ludwigsburg | ↗ | → |

UNSERE LEISTUNGEN.

Die Industrie- und Logistikbranche hat ihre eigenen Gesetzmäßigkeiten. Auf diesem Gebiet sollten Sie sich auf Spezialisten verlassen, die die Anforderungen an Gebäude, Infrastruktur und Flächen bis ins Detail kennen. Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung und unser umfassendes Wissen rund um:

- Produktionsflächen
- Logistikflächen
- Lagerflächen
- Serviceflächen

Gerne informieren wir Sie bei einem Gesprächstermin über alle Details. Individuell, sehr persönlich und mit dem gewissen Extra mehr.

Die Daten für den vorliegenden Marktbericht wurden direkt bei den Städten und Gemeinden sowie bei Maklern und Bestandhaltern 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.

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: Juni 2007

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.