

DIE WIRTSCHAFTSREGION STUTTGART ERWACHT AUS DER SCHOCKSTARRE.

Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise hat vor allem wegen der Einbrüche in der Automobilindustrie auch in der Wirtschaftsregion Stuttgart deutliche Spuren hinterlassen. Gesunde Mittelstandsunternehmen halten sich dennoch weiterhin stabil. Das zeigen auch die aktuellen Umfragen des ifo-Instituts und der Deutschen Industrie- und Handelskammer. Eine Besserung des seit Mitte 2008 anhaltenden wirtschaftlichen Abschwungs ist bereits in Sicht, eine Bodenbildung derzeit erkennbar. Welche Auswirkungen die aktuellen Entwicklungen speziell auf den Industrie- und Logistikmarkt haben, zeigen wir Ihnen anhand der 4 wichtigsten Trends auf.

Trend 1:

Langfristig Outsourcing als Chance.

Die Logistik wird ihre Chancen auch weiterhin im hohen Outsourcing-Potenzial der Industrie suchen. So avanciert der Transportunternehmer von früher zusehends zu einem integrierten, professionellen Logistikdienstleister. Primär liegt der Fokus dabei auf innovativen Konzepten zur weitergehenden Kostenoptimierung für Industriekunden und Handel.

Trend 2:

Optimiertes Kostenmanagement.

Kosteneinsparungen rücken mehr denn je in den Fokus der Unternehmenspolitik. So ist derzeit eine erhöhte Flächeneffizienz und Konsolidierung von Flächen zu beobachten. Auch werden Mietverträge nachverhandelt und die Mietvertragslaufzeiten deutlich verkürzt. Speziell im Industrie- und Zuliefererbereich ist eine Angleichung der

Mietvertragslaufzeiten in Richtung der Kontraktlogistik zu verzeichnen. Diese liegen im Allgemeinen zwischen drei, fünf und sieben Jahren.

MIETPREISENTWICKLUNG

Bestandsimmobilien	↓
Neubau	→
multifunktionale Hallen	→ bis ↗

Trend 3:

Leerstandsrisiko bei Bestandsflächen.

Aufgrund einer Vielzahl von Insolvenzen und Umstrukturierungen ansässiger Unternehmen bestimmen insbesondere frei werdende Bestandsflächen den Markt. Diese Immobilien haben ein erhöhtes Leerstandsrisiko und werden zunehmend als Puffer beziehungsweise Interimslösung mit Preisabschlägen gehandelt. Denn sie können oftmals die zur Erhaltung

der Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen notwendigen Anforderungen an moderne und flexible Flächen nicht erfüllen.

Trend 4:

Investmentmarkt.

Auch wenn Investments auf den gewerblichen Immobilienmärkten derzeit stark rückläufig sind, erweist sich der Markt für Logistikimmobilien nach wie vor als relativ solide. Im Vergleich zu Büro- und Einzelhandelsimmobilien ist der Anteil von Logistikimmobilien in großen Portfolios weiterhin äußerst gering. Allein für die offenen Immobilienfonds liegt er derzeit bei lediglich 4 Prozent. In diesem Umstand sehen wir erhebliche Potenziale, da sich die Klumpenrisiken durch eine höhere Diversifizierung in dieser Asset-Klasse deutlich verringern. So können die stabilen Mieten im logistischen Sektor die vergleichsweise stärkeren Schwankungen innerhalb der Renditen von Büro- und Einzelhandelsimmobilien ausgleichen.

PROGNOSE.

Viele Unternehmen sind aufgrund der aktuellen Situation gezwungen, verstärkt auf Basis von Annahmen zu arbeiten, da die derzeit verfügbaren Daten nur für einen kurzfristigen Planungshorizont geeignet sind. Vor diesem Hintergrund ist eine Tendenz hin zum Insourcing zu beobachten. Dies bedeutet, dass Aufgaben, die in der Vergangenheit ausgelagert oder von Lieferanten erbracht wurden, wieder verstärkt ins eigene Haus integriert werden.

Auf diese Weise wollen die Unternehmen unmittelbarer reagieren und eigene Fertigungsstätten besser auslasten können.

Mittel- bis langfristig jedoch werden unserer Ansicht nach Prozessinnovation, Prozessoptimierungen sowie Bestandsreduzierung das Thema Outsourcing wieder vermehrt in den Fokus der Industrieunternehmen rücken.

Dies kann zu einer weiteren Verzahnung zwischen Industrie und Logistik innerhalb der Region führen. Und zu einer erneut höheren Nachfrage nach hochleistungsfähigen und multifunktionalen Hallenflächen sowohl im Industrie- als auch im Logistikbereich. Nachhaltig können diese Entwicklungen die Attraktivität der Region erhöhen und neue Unternehmen in die Region bringen.

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:

- Vermietung/Verkauf
- Investment
- Immobilienwirtschaftliche Einschätzungen
- Beratung
- Research

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

WEITERE INFORMATIONEN:



Markus Knab
Teamleiter Industrie- und
Logistikimmobilien
Telefon 0711/21 48-227
Markus.Knab@privatbank.de



Alexander Fink
Berater Industrie- und
Logistikimmobilien
Telefon 0711/21 48-261
Alexander.Fink@privatbank.de



Philipp Riekert
Berater Industrie- und
Logistikimmobilien
Telefon 0711/21 48-383
Philipp.Riekert@privatbank.de

Dieser Bericht wurde vom BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG, Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart erstellt.

Verantwortlich: **Dr. Volker Gerstenmaier, Mario Caroli**, Stand: Juli 2009. 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.