BNP PARIBAS REAL ESTATE

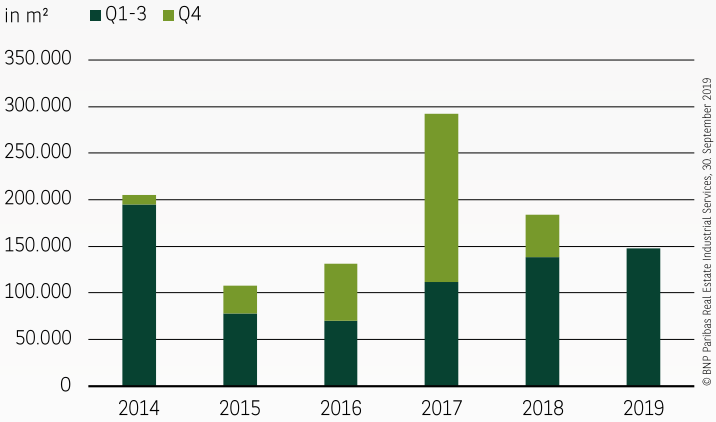
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

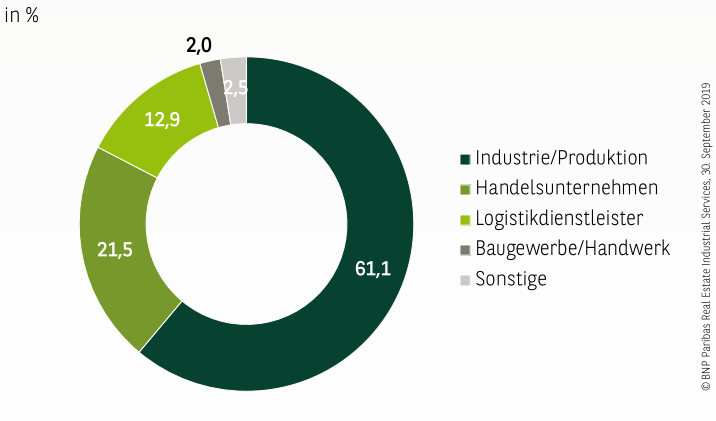
At a Glance Q3 2019

LOGISTIKMARKT STUTTGART

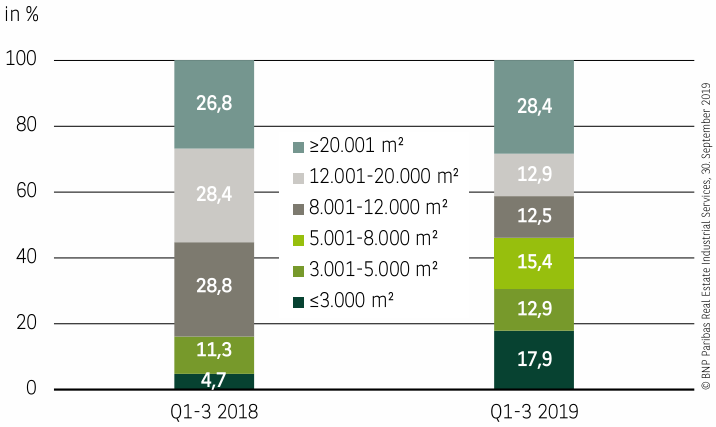
Lager- und Logistikflächenumsatz



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2019



Flächenumsatz nach Größenklassen



WEITERER ANSTIEG DES FLÄCHENUMSATZES

Der Stuttgarter Markt für Logistik- und Lagerflächen kann den Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen zum dritten Mal in Folge steigern und schrammt mit insgesamt 148.000 m² haarscharf an der 150.000-m²-Marke vorbei. Es zeigt sich, dass sich die enorme wirtschaftliche Stärke der Region in einer hohen Nachfrage nach Logistikflächen niederschlägt, wobei der Automobilsektor standesgemäß an erster Stelle zu nennen ist. Hierbei kommt weiterhin der Wandel hin zur E-Mobilität zum Tragen, der einen zusätzlichen Flächenbedarf mit sich bringt. Dementsprechend entfällt der mit Abstand größte Abschluss auf den Platzhirsch Daimler, der in Waiblingen insgesamt 42.000 m² Produktionsfläche belegt. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich deutlich, dass sich die Flächenknappheit weiter verschärft hat. Etwa 42 % des Umsatzes entfallen auf Neubauflächen und damit nur halb so viel wie zum dritten Quartal 2018. Größere Neubauflächen sind vor allem an etablierten Logistikstandorten wie Stuttgart, Böblingen, Sindelfingen oder Esslingen kaum noch verfügbar, unter anderem weil die Kommunen relativ wenig Bereitschaft zeigen, zusätzliche Flächen für Logistiknutzungen auszuweisen.

PRODUKTIONSUNTERNEHMEN FÜHREN DAS FELD AN

Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Branchengruppen belegt einmal mehr, dass die wirtschaftliche Stärke der Schwabenmetropole vor allem auf dem Industriesektor fußt. Mit einem Anteil von gut 61 % beanspruchen Produktionsunternehmen - allen voran die Automobilindustrie - den Löwenteil des Flächenumsatzes für sich. Mit deutlichem Abstand folgen die Handelsunternehmen, die mit knapp 22 % auf dem zweiten Platz landen. Erwähnenswert ist hierbei insbesondere der Abschluss des Outdoor-Spezialisten Bergfreunde, der sich insgesamt 9.900 m² Logistikfläche in Rottenburg gesichert hat. Die Logistikdienstleister komplettieren das Podium mit einem Ergebnisbeitrag von knapp 13 %. Die Branche Baugewerbe und Handwerk muss sich mit einem Marktanteil von 2 % begnügen.

SEHR AUSGEGLICHENE GRÖSSENVERTEILUNG

Die Umsatzverteilung über die einzelnen Größenklassen gestaltet sich zum Ende des dritten Quartals außergewöhnlich homogen. Abgesehen von den Großabschlüssen über 20.000 m², die auf gut 28 % des Gesamtumsatzes kommen, steuern die übrigen Größenklassen Ergebnisse zwischen 10 und 20 % bei. Hieraus wird ersichtlich, dass die Nachfrage trotz der hohen Bedeutung der Automobilindustrie nicht an einzelnen Marktsegmenten hängt und auch kleinere Abschlüsse wichtige Umsatzbringer darstellen.

Bedeutende Verträge Q1-3 2019

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q2	Daimler	Waiblingen	42.000
Q1	Automobilhersteller	Böblingen	19.000
Q2	Bergfreunde	Rottenburg	9.900
Q1	Medi1one medical	Fellbach	8.000
Q3	Guadagno Transport & Logistik	Reutlingen	7.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2019

FLÄCHENKNAPPHEIT FÜHRT ZU HÖHEREN MIETEN

Die anhaltende Flächenknappheit ist weiterhin das beherrschende Thema in der Logistikregion Stuttgart. Die Nachfrage nach Grundstücken für Logistik-Projektentwicklungen kann weiterhin kaum bedient werden, sodass die Nutzer vermehrt auf die Randgebiete ausweichen, um größere Flächen belegen zu können. Großabschlüsse in Gemeinden wie Horb oder Epfendorf beweisen, dass auch größere Entfernungen zum Kerngebiet zunehmend in Kauf genommen werden. Diese Entwicklung schlägt sich natürlich auch in der Mietpreisentwicklung nieder: Die Spitzenmiete legte im Vergleich zum Vorjahr um satte 4,5 % auf 7 €/m² zu. Auch die Durchschnittsmiete verteuerte sich um 2 % auf 5,40 m², was als Beleg für die hohe Nachfrage in der Breite zu werten ist.

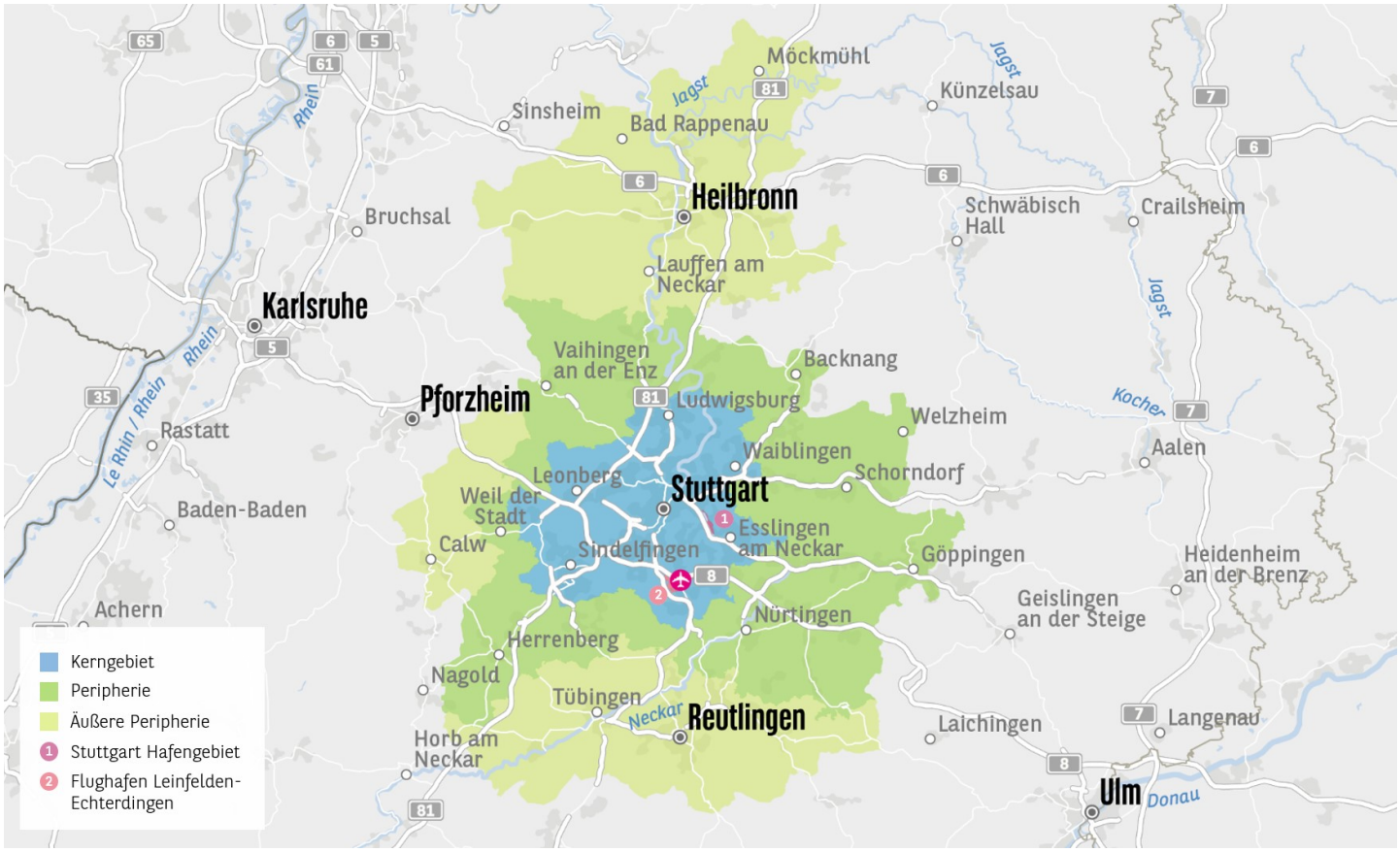
Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1-3 2018	Q1-3 2019	Trend Restjahr
Höchstmiete	6,70 €/m²	7,00 €/m²	↗
Durchschnittsmiete	5,30 €/m²	5,40 €/m²	↗
Flächenumsatz	138.000 m²	148.000 m²	↘
- davon Eigennutzer	42,5 %	16,8 %	→
- davon Neubau	83,3 %	42,4 %	→

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2019

PERSPEKTIVEN

Logistik- und Produktionsflächen sind im Stuttgarter Marktgebiet weiterhin ein sehr gefragtes Gut, wobei aktuelle technologische und gesellschaftliche Trends, beispielsweise in den Bereichen E-Mobilität oder E-Commerce, auch in Zukunft für eine hohe Nachfrage sorgen dürften. Der Engpassfaktor liegt nach wie vor auf der Angebotsseite, da neue Flächen aufgrund der topographischen Gegebenheiten und politischer Hürden nur in begrenztem Maß geschaffen werden können. In der Konsequenz ist mit weiterem Auftrieb bei den Mietpreisen zu rechnen. Der Flächenumsatz dürfte sich im Gesamtjahr im Bereich von 175.000 m² einpendeln.



At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich.
Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Stuttgart | Telefon +49 (0)711-21 47 80-50 | www.realestate.bnpparibas.de