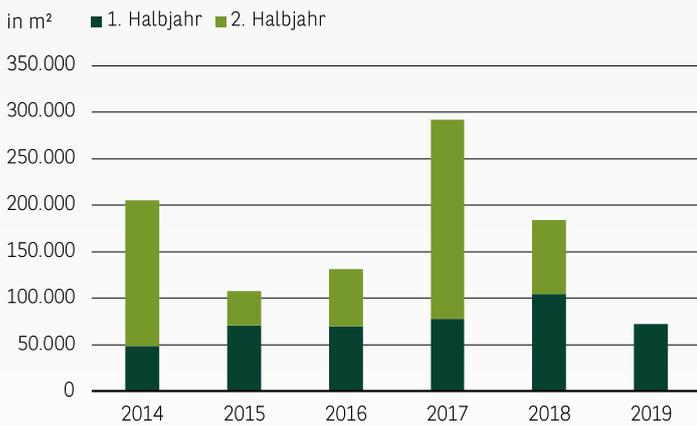




At a Glance **Q2 2019**

# LOGISTIKMARKT STUTTGART

## Lager- und Logistkflächenumsatz in Stuttgart

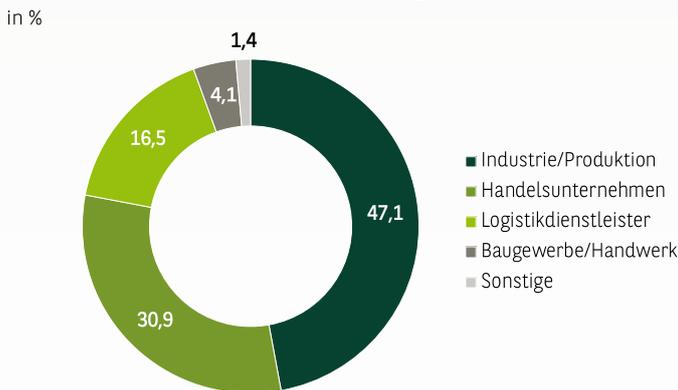


© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

## FLÄCHENUMSATZ IM LANGJÄHRIGEN SCHNITT

Der Stuttgarter Logistik- und Lagerflächenmarkt erzielt im ersten Halbjahr einen Flächenumsatz von 72.000 m<sup>2</sup>. Damit bewegt er sich in etwa auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Im Vorjahresvergleich musste er aber einen Rückgang um rund 31 % hinnehmen. Hierfür gibt es zwei wesentliche Gründe: Zum einen fiel das Vorjahresresultat ausgesprochen positiv aus, zum anderen trugen letztes Jahr Großabschlüsse über 8.000 m<sup>2</sup> etwa 90.000 m<sup>2</sup> zum Ergebnis bei. Im ersten Halbjahr 2019 beläuft sich der entsprechende Wert bisher auf lediglich 29.000 m<sup>2</sup>. Neben den üblichen Schwankungen beim Abschluss von großen Verträgen, die nicht jedes Jahr in gleichem Umfang getätigt werden, spiegelt sich hier auch das sehr geringe Angebot an großen Neubauf Flächen wider. Wie auch an anderen Standorten stellt diese Situation in Stuttgart zunehmend einen limitierenden Faktor für den realisierbaren Flächenumsatz dar. Zu den wenigen größeren Abschlüssen gehörten u. a. 8.000 m<sup>2</sup> von Medi1one medical in Fellbach sowie 4.800 m<sup>2</sup> in Frickenhausen durch Farasis Energy Europe.

## Flächenumsatz nach Branchen in Stuttgart 1. Halbjahr 2019

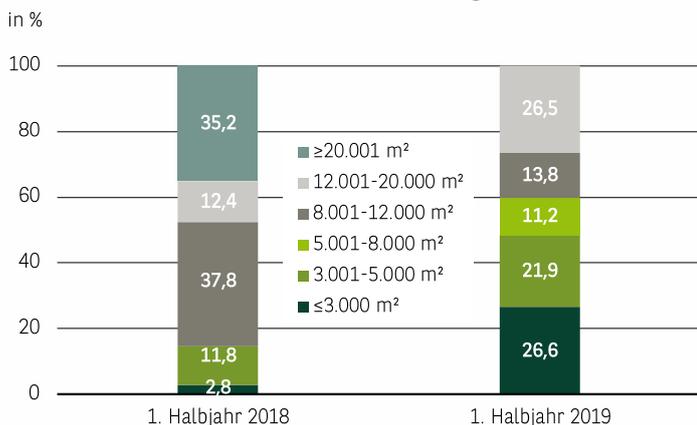


© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

## PRODUKTIONSUNTERNEHMEN KLAR DIE NUMMER EINS

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Branchengruppen zeigt sich, dass die wirtschaftliche Stärke der Schwabenmetropole vor allem auf einer industriellen Basis fußt. Mit einem Anteil von gut 47 % können Produktionsunternehmen knapp die Hälfte des Ergebnisses auf sich vereinen und setzen sich damit klar an die Spitze der Nachfragegruppen. Den Silberrang beanspruchen Handelsunternehmen für sich, die weitere knapp 31 % zum Resultat beisteuern und wie auch in anderen Städten weiterhin sehr expansiv sind. Für Logistikdienstleister bleibt damit nur der dritte Platz: Ihr Umsatzanteil beläuft sich auf 16,5 %. Etwas stärker als in den meisten anderen Logistikagglomerationen fällt die Beteiligung des Baugewerbes und Handwerks aus, die für immerhin gut 4 % verantwortlich zeichnen.

## Flächenumsatz nach Größenklassen in Stuttgart



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

## VIEL BEWEGUNG IM KLEINEN UND MITTLEREN SEGMENT

Anders als im Vorjahr zeigt sich eine vergleichsweise homogene Umsatzverteilung über die einzelnen Größenklassen. Da die oberste Klasse ab 20.000 m<sup>2</sup> bislang nicht besetzt ist, entfällt der größte Anteil auf Verträge zwischen 12.000 und 20.000 m<sup>2</sup>, die gut ein Viertel zum Ergebnis beisteuern. Bemerkenswert ist vor allem das sehr lebhaftes Marktgeschehen in den kleineren Größenklassen bis 8.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt sind sie für knapp 60 % des Resultats verantwortlich. Absolut betrachtet konnten sie mit fast 43.000 m<sup>2</sup> den vergleichbaren Vorjahreswert sogar um über 170 % steigern, wodurch die breite Nachfragebasis unterstrichen wird.

**Bedeutende Verträge in Stuttgart 1. Halbjahr 2019**

| Quartal | Unternehmen           | Lage          | Fläche (m²) |
|---------|-----------------------|---------------|-------------|
| Q1      | Automobilhersteller   | Böblingen     | 19.000      |
| Q1      | Medi1one medical      | Fellbach      | 8.000       |
| Q2      | Farasis Energy Europe | Frickenhausen | 4.800       |
| Q2      | ASAP Gruppe           | Sachsenheim   | 1.800       |

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

**➤ BEGRENZTES ANGEBOT LÄSST MIETEN STEIGEN**

Das Flächenangebot bleibt weiterhin begrenzt. Dies betrifft insbesondere größere, moderne Neubaufächen sowie besonders präferierte Lagen wie Stuttgart, Böblingen, Sindelfingen oder Esslingen. Verantwortlich hierfür ist einerseits das knappe und teilweise aufgrund der Topographie begrenzte Grundstücksangebot, zum anderen aber auch eine gewisse Zurückhaltung der Kommunen, Flächen für Logistiktutzungen auszuweisen. Gerade Nutzer mit größeren Flächenbedarfen sind deshalb häufiger gezwungen, auf weiter entfernte Regionen auszuweichen. Diese Situation schlägt sich in der Mietpreisentwicklung nieder, sodass die Höchstmiete in den vergangenen zwölf Monaten um 6 % auf 7 €/m² und die Durchschnittsmiete um 4 % auf 5,40 €/m² angezogen hat.

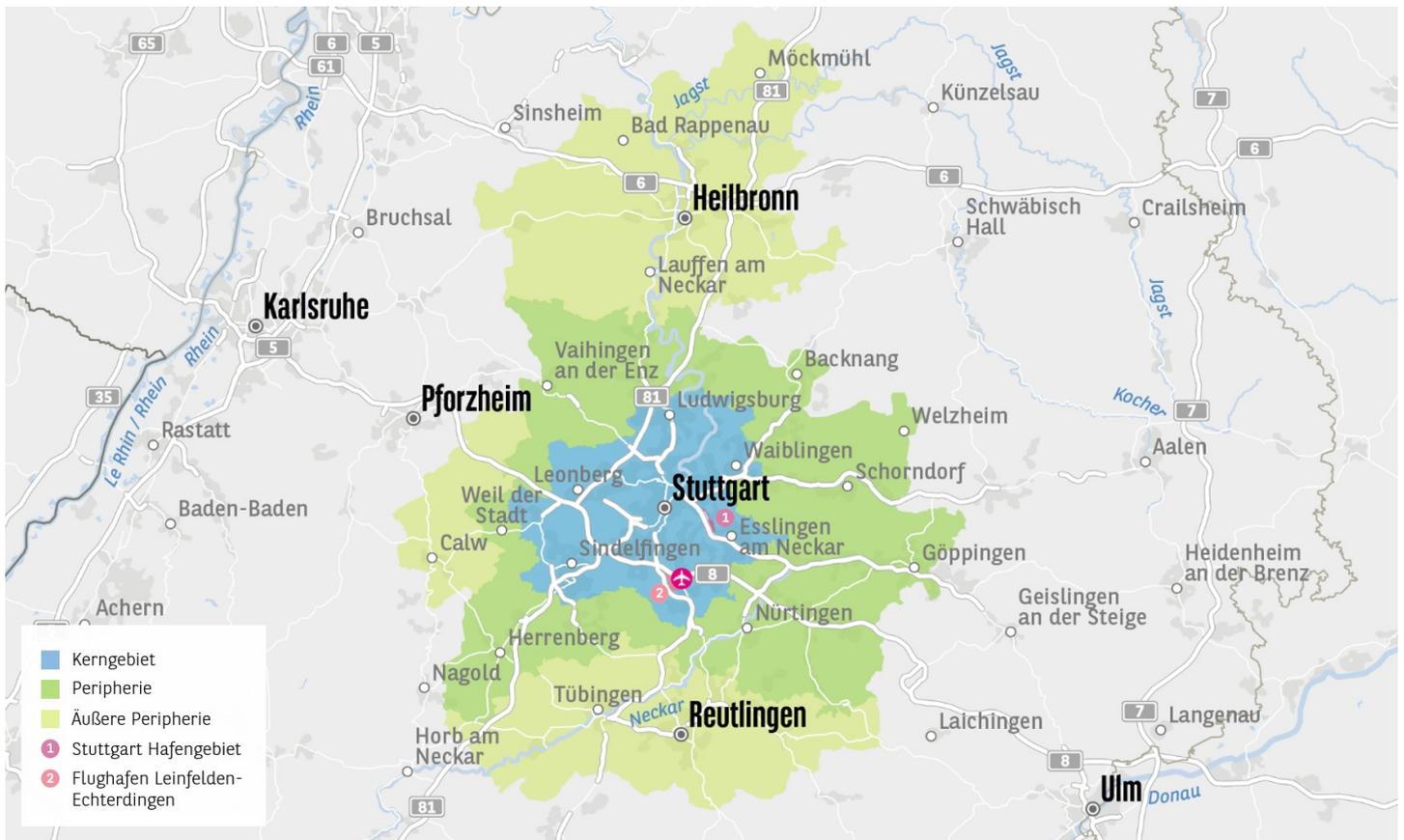
**Kennzahlen Logistikmarkt Stuttgart**

|                     | 1. Hj. 2018 | 1. Hj. 2019 | Trend Restjahr |
|---------------------|-------------|-------------|----------------|
| Höchstmiete         | 6,60 €/m²   | 7,00 €/m²   | ↗              |
| Durchschnittsmiete  | 5,20 €/m²   | 5,40 €/m²   | ↗              |
| Flächenumsatz       | 105.000 m²  | 72.000 m²   | ↘              |
| - davon Eigennutzer | 39,4 %      | 16,8 %      | ➔              |
| - davon Neubau      | 93,0 %      | 17,1 %      | ➔              |

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

**➤ PERSPEKTIVEN**

Die Nachfrage, vor allem im kleinteiligen und mittleren Marktsegment, ist unverändert gut. Ein Grund: Das Automotive-Cluster, von dem neue Entwicklungen und Trends wie die E-Mobilität ausgehen und entsprechende Flächenbedarfe auslösen. Vor diesem Hintergrund ist auch für das Gesamtjahr von einem im langfristigen Vergleich guten Ergebnis auszugehen, das in etwa auf dem Niveau des durchschnittlichen Umsatzes liegen dürfte. Ob es gelingt, erneut die 150.000-m²-Schwelle zu übertreffen, bleibt aber noch abzuwarten. Bei den Mieten ist eine anhaltende leichte Aufwärtstendenz nicht ganz auszuschließen.



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: 30.06.2019

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