

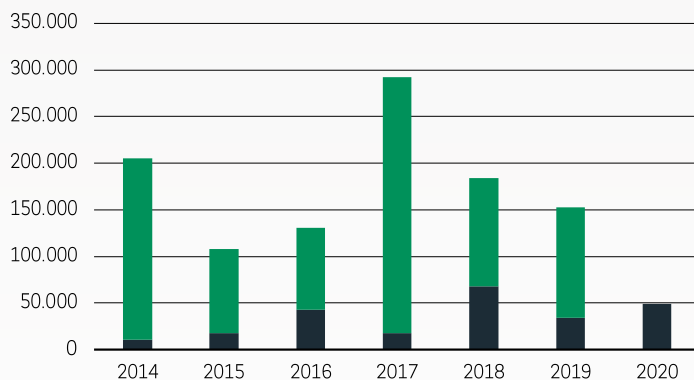


At a Glance **Q1 2020**

LOGISTIKMARKT STUTTGART

Lager- und Logistikflächenumsatz

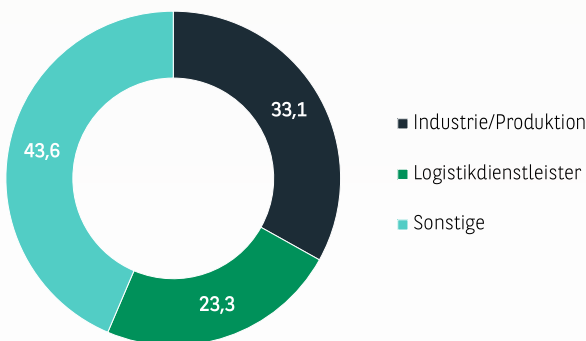
in m² ■ Q1 ■ Q2-Q4



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020

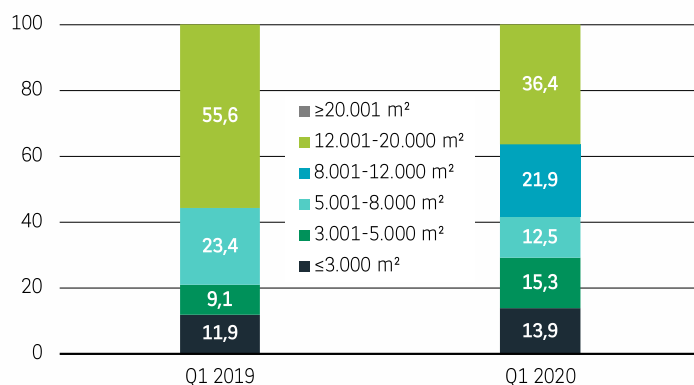
in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

➤ GUTER START IN DAS NEUE JAHR

Der Stuttgarter Markt für Logistik- und Lagerflächen startet mit einem sehr guten Resultat in das neue Jahr und verzeichnet mit einem Flächenumsatz von 49.000 m² ein überdurchschnittliches Ergebnis (+42 %). Im Vergleich zum Vorjahresquartal steht ebenso ein Anstieg von gut 44 % zu Buche. Dieses Ergebnis unterstreicht die weiterhin starke Nachfrage, die insbesondere auf der wirtschaftlichen Stärke der Region sowie neuen Treibern, etwa E-Mobilität und E-Commerce, basieren. Die Nachfrage überstieg sogar deutlich das Angebot. Besonders im Fokus der Nutzer sind kurzfristig zur Verfügung stehende Bestandsobjekte mit einer Fläche über 3.000 m² und moderner Ausstattungsqualität, welche jedoch im gesamten Marktgebiet sehr rar sind, sodass nicht alle Gesuche im ersten Quartal bedient werden konnten. Von besonderer Bedeutung für die Schwabenmetropole waren Neubauten durch Eigennutzer, die für gleich drei der vier größten Abschlüsse verantwortlich waren. Der Flächenumsatz spiegelt demzufolge noch keine Auswirkungen der Corona-Krise wider. Eine Aussage darüber, welche genauen Effekte sich durch COVID-19 bezüglich der Flächennachfrage ergeben, ist aktuell noch nicht möglich.

➤ UNTERSCHIEDLICHE NACHFRAGER AM MARKT AKTIV

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Branchen zeigt sich eine diversifizierte Nachfrage über mehrere Sektoren. Mit knapp 44 % zeichnet die Sammelkategorie Sonstige für den größten Umsatzbeitrag des Quartals verantwortlich. Diese Sektorengruppe profitiert maßgeblich vom bisher größten Abschluss des Jahres, einer Anmietung über rund 17.500 m² in Kornthal-Münchingen. Mit 33 % waren darüber hinaus die traditionell starken Industrie-/Produktionsunternehmen am Marktgeschehen beteiligt. Die restlichen 23 % des Volumens erzielten Logistikdienstleister, deren Resultat erheblich auf dem Eigennutzerbau eines Logistikobjekts mit einer Fläche von 10.500 m² in Heilbronn durch das Speditionsunternehmen Wüst basiert.

➤ BREITE VERTEILUNG AUF GRÖSSENKLASSEN

Die Analyse des Umsatzes nach Größenklasse zeigt eine außergewöhnlich breite Verteilung auf mehrere Marktsegmente. Neben den Großabschlüssen mit einem Volumen zwischen 8.001 und 12.000 sowie 12.001 bis 20.000 m², die zusammen auf einen Beitrag von gut 58 % kommen, können auch die kleineren Größenklassen einen erheblichen Anteil verzeichnen. Diese Segmente kommen auf einen Beitrag von jeweils 12,5 bis 15 %. 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 2020

Unternehmen	Lage	Fläche in m²
Öffentliche Hand	Korntal-Münchin	17.500
Wüst	Heilbronn	10.500
TTS Tooltechnic Systems	Weilheim	6.000
AFRISO	Güglingen	3.700

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1 2019	Q1 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	7,00 €/m²	7,00 €/m²	➔
Durchschnittsmiete	5,40 €/m²	5,40 €/m²	➔
Flächenumsatz	34.000 m²	49.000 m²	➔
- davon Eigennutzer	0,0 %	46,6 %	➔
- davon Neubau	3,5 %	46,6 %	➔

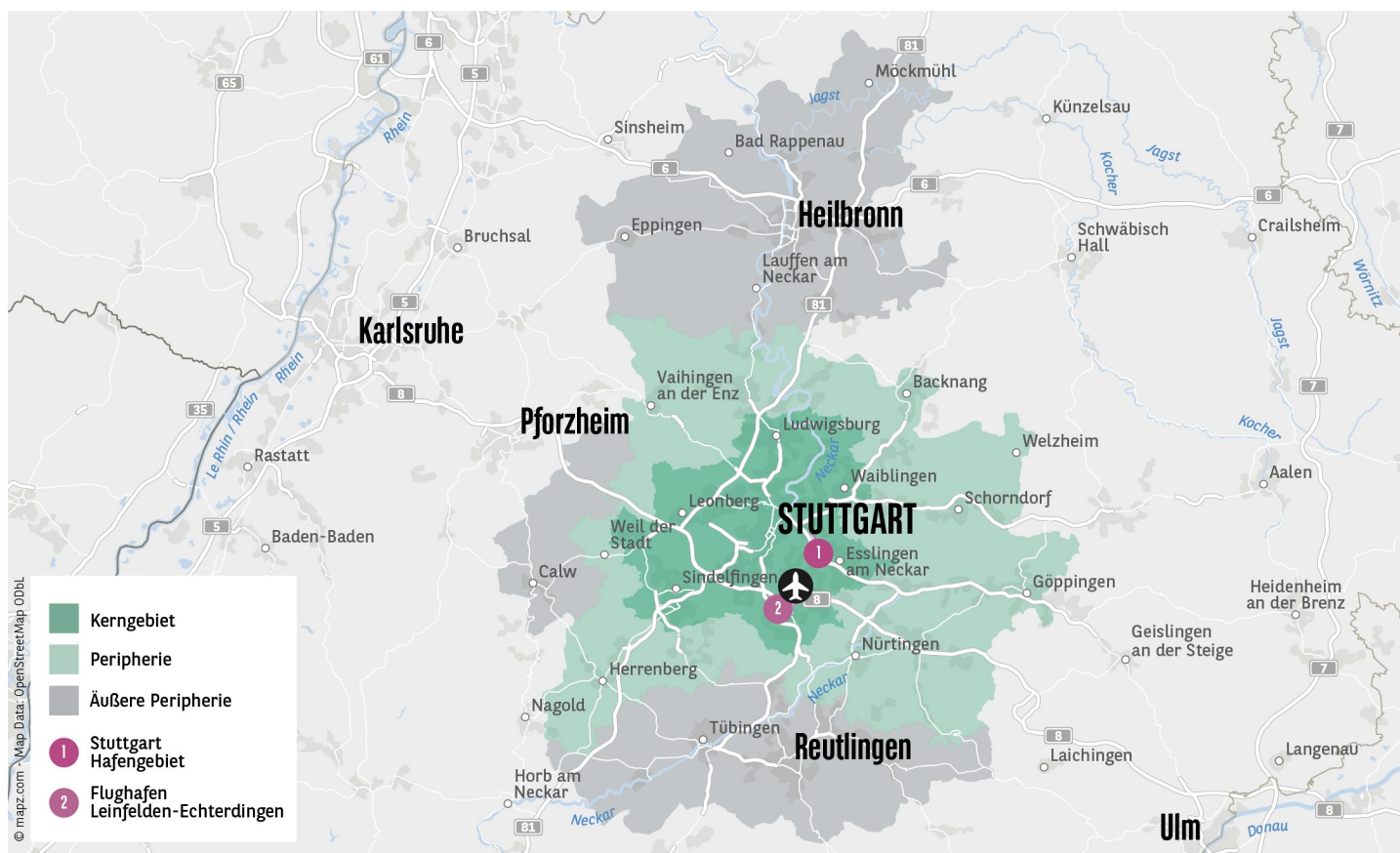
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

➔ KONSTANT HOHES MIETNIVEAU

Nachdem die Mieten aufgrund der hohen Nachfrage, die schon seit längerem auf ein nicht ausreichendes Angebot trifft, in den vorangegangenen Jahren angezogen hatten, zeigten sie sich in den letzten Quartalen stabil. Demzufolge liegt die Spitzenmiete auch Anfang 2020 unverändert bei 7 €/m². Auch bei der Durchschnittsmiete ist keine Veränderung zu beobachten gewesen, sodass hier unverändert bei 5,40 €/m² notiert werden. Bemerkenswert ist aber, dass im bundesweiten Vergleich weiterhin nur in Berlin eine vereinzelt höhere Spitzenmiete aufgerufen wird.

➔ PERSPEKTIVEN

In welchem Umfang sich die Corona-Krise letztendlich auf die Entwicklung des Logistikmarkts auswirken wird, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht seriös quantifizierbar. Während auf der einen Seite zu erwarten ist, dass Mietgesuche sowie Investitionen von Produktionsunternehmen teilweise verschoben werden, reagieren viele Logistiker und Handelsunternehmen aktuell in Rekordzeit auf die sich durch die Krise ändernden Rahmenbedingungen und suchen nach Möglichkeiten, ihre Lieferketten kurzfristig umzustrukturieren. Es ist daher auch nicht auszuschließen, dass die Bereitschaft, gerade für Mietverträge mit sehr kurzen Laufzeiten, höhere Preise zu zahlen, kurzzeitig steigt. Hierbei dürfte es sich jedoch nicht um einen nachhaltigen Trend handeln, sodass es wahrscheinlicher ist, dass die Mieten insgesamt weitestgehend stabil bleiben.



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 Speicherung 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: 31.03.2020

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