BNP PARIBAS REAL ESTATE

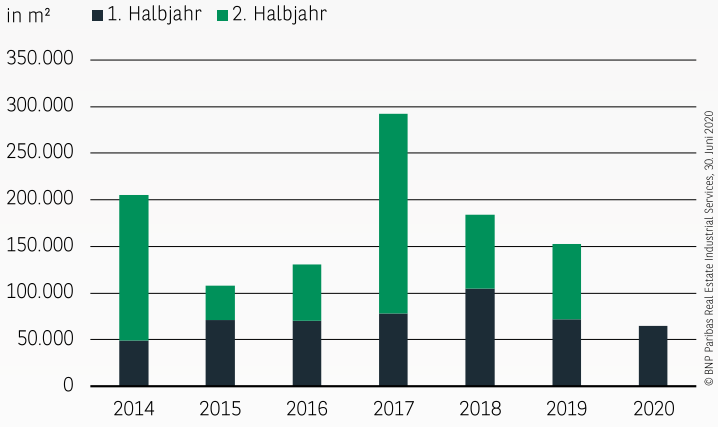
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2020

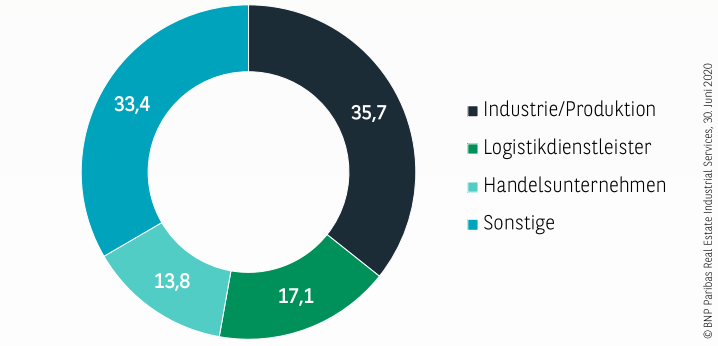
LOGISTIKMARKT STUTTGART

Lager- und Logistikflächenumsatz



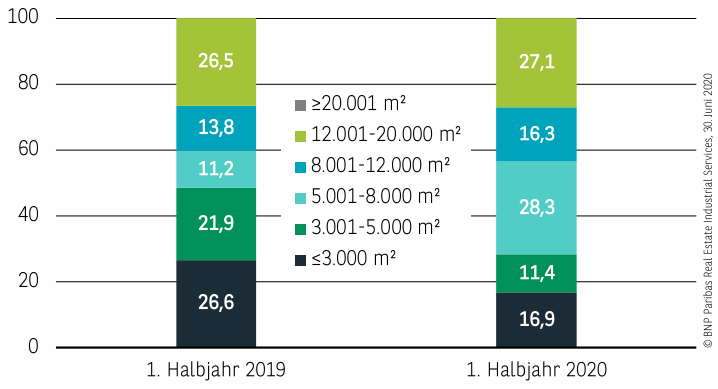
Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020

in %



Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



LOGISTIKMARKT STUTTGART IM ZEICHEN VON CORONA

Nachdem der Stuttgarter Logistikmarkt mit einem Flächenumsatz von 49.000 m² im ersten Quartal einen ausgezeichneten Jahresstart hingelegt hatte, lag der Umsatz im zweiten Quartal bei nur noch 16.000 m². Dies liegt natürlich in erster Linie an der Corona-Krise, im Zuge derer viele Unternehmen ihre Expansionspläne und Flächengesuche zurückgestellt haben. Insbesondere die Automobilbranche wurde mit voller Wucht von den Folgen des Lockdowns getroffen und musste hohe Auftragseinbrüche und Umsatzrückgänge verkraften. Aufgrund ihrer überragenden Bedeutung für den Standort Stuttgart schlägt die momentane Krise der Automobilindustrie naturgemäß auch auf den Logistikmarkt voll durch. Erschwerend kommt hinzu, dass eine erhöhte Nachfrage von Herstellern von Schutzausrüstung, Lebensmittelhändlern oder Drogerien, wie sie in anderen Logistik-Regionen teilweise zu beobachten war, in Stuttgart bislang kaum zum Tragen kommt. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Marktsituation ist es insofern nicht verwunderlich, dass mit insgesamt 65.000 m² das niedrigste Halbjahresergebnis seit 2014 eingefahren wurde.

BREITE DIVERSIFIZIERUNG DER NACHFRAGESTRUKTUR

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Branchen zeigt sich eine diversifizierte Nachfrage über mehrere Sektoren. Mit knapp 36 % zeichnen die Industrie- und Produktionsunternehmen für den größten Umsatzbeitrag im ersten Halbjahr verantwortlich. Hierbei ist als vor allem der Abschluss der DRÄXLMAIER Group über 6.200 m² in Sachsenheim zu nennen. Mit gut 17 % waren darüber hinaus auch Logistikdienstleister spürbar am Umsatz beteiligt, während Handelsunternehmen knapp 14 % beisteuern. Etwa ein Drittel des Resultats geht auf das Konto der Sammelgruppe Sonstige, die unter anderem von einem Abschluss der öffentlichen Hand über 17.500 m² in Korntal-Münchingen profitieren. Mangels geeigneter Flächen im Stuttgarter Marktgebiet sehen sich darüber hinaus vor allem Industrieunternehmen zunehmend gezwungen, sich weiter außerhalb niederzulassen. Als Beispiel sei die Daimler AG genannt, die sich jüngst 33.600 m² Logistikfläche in Horb am Neckar gesichert hat.

AUSGEGLICHENE VERTEILUNG NACH GRÖSSENKLASSEN

Die Umsatzverteilung nach Größenklassen zeigt eine sehr ausgeglichene Verteilung auf mehrere Marktsegmente. Während Großabschlüsse zwischen 8.001 und 20.000 m² zusammen auf einen Ergebnisbeitrag von knapp 43 % kommen, erreichen die kleineren Größenklassen unter 8.000 m² sogar einen Marktanteil von 57 %. Hieran lässt sich erkennen, dass es in Stuttgart nach wie vor an großen zusammenhängenden Logistikflächen mangelt.

Bedeutende Verträge 1. Halbjahr 2020

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q1	Öffentliche Hand	Korntal-Münchingen	17.500
Q1	Wüst	Heilbronn	10.500
Q2	DRÄXLMAIER Group	Sachsenheim	6.200
Q1	Kemmler Baustoffe	Reutlingen	6.000
Q1	TTS Tooltechnic Systems	Weilheim	6.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

Kennzahlen Logistikmarkt

	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	7,00 €/m²	7,00 €/m²	→
Durchschnittsmiete	5,40 €/m²	5,40 €/m²	→
Flächenumsatz	72.000 m²	65.000 m²	↘
- davon Eigennutzer	16,8 %	44,8 %	→
- davon Neubau	17,1 %	44,4 %	→

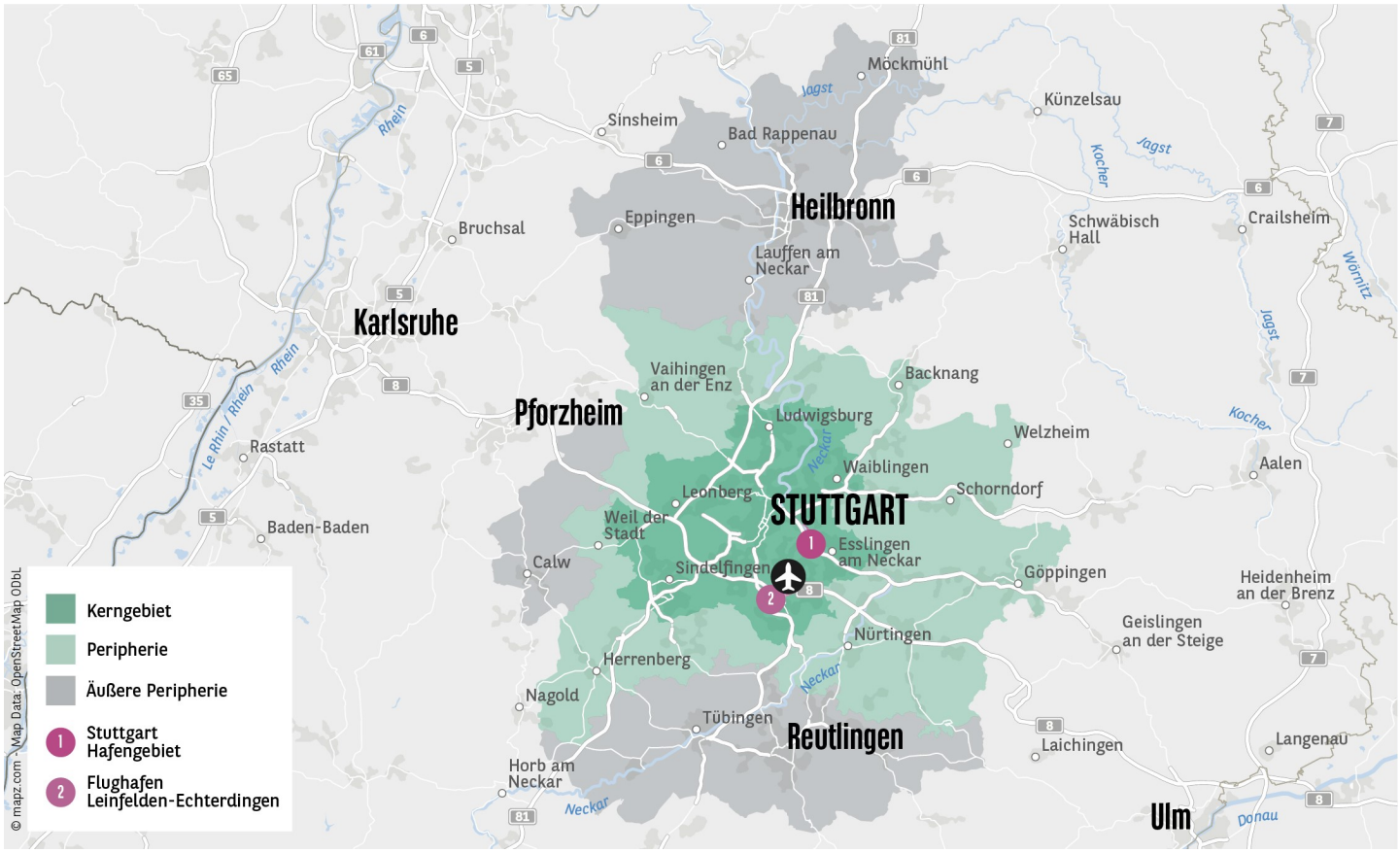
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

UNVERÄNDERT HOHES MIETNIVEAU

Ungeachtet der Corona-Krise besteht weiterhin ein signifikanter Mangel an modernen Logistikflächen in attraktiver Lage, der nicht zuletzt der Topographie des Stuttgarter Marktgebiets geschuldet ist. Demzufolge verbleibt die Spitzenmiete auch zur Jahresmitte 2020 bei 7 €/m². Diese wird wie gehabt im Stuttgarter Stadtgebiet sowie in Esslingen und Böblingen erzielt. Auch bei der Durchschnittsmiete war keine Veränderung zu beobachten, sodass hier unverändert 5,40 €/m² aufgerufen werden.

PERSPEKTIVEN

Aufgrund der hohen Abhängigkeit von der Automobilbranche wurde der Stuttgarter Logistikmarkt mit am härtesten von den Folgen der Corona-Epidemie getroffen, was sich deutlich auf den Flächenumsatz niedergeschlagen hat. Auch wenn nach wie vor Unsicherheit bezüglich der weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung besteht, haben sich die wesentlichen Frühindikatoren und Stimmungs-Sentiments zuletzt jedoch wieder spürbar aufgehellt. In dieser Hinsicht besteht die begründete Hoffnung, dass der Stuttgarter Logistikmarkt überproportional von Aufholeffekten im weiteren Jahresverlauf profitieren könnte. Langfristig könnte der beschleunigte Wandel der Automobilbranche in Richtung E-Mobilität sowie der Boom des Internethandels zudem sogar für zusätzliche Nachfrageimpulse sorgen. Bei den Mietpreisen ist hingegen vorerst weiterhin mit einer Seitwärtsentwicklung zu rechnen.



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: 30.06.2020

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