



At a Glance **Q4 2020**

# LOGISTIKMARKT STUTTGART

## Lager- und Logistikflächenumsatz

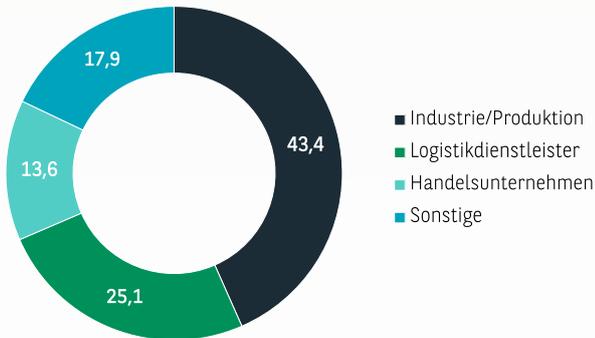
in m<sup>2</sup> ■ Flächenumsatz — Ø 159.000 m<sup>2</sup>



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

## Flächenumsatz nach Branchen

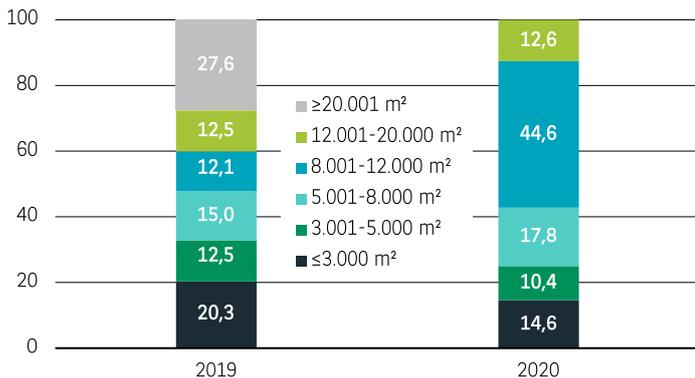
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

## Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

### ➤ ANGEBOTSMANGEL BLEIBT MARKTBESTIMMEND

Im Stuttgarter Marktgebiet wurde 2020 ein Flächenumsatz von 139.000 m<sup>2</sup> registriert. Damit wurde das Vorjahresergebnis um rund 9 % und der langjährige Durchschnitt um knapp 13 % verfehlt. Wie in den Vorjahren war es jedoch nicht ein Mangel an Flächennachfrage, der zu dieser vergleichsweise geringen Transaktionsstätigkeit geführt hat, vielmehr war einmal mehr das zu knappe Flächenangebot Treiber der Entwicklung. Es ist vor allem das Fehlen von großen und modernen Flächen, das Unternehmen zu einer Ansiedlung in der Peripherie bewegt. Betrachtet man die Standorte, die sich außerhalb des Stuttgarter Marktgebiets, aber immer noch im erweiterten Einzugsgebiet der Schwabenmetropole befinden, dann wird offensichtlich, dass sehr großflächige Vertragsabschlüsse mit jeweils über 20.000 m<sup>2</sup> Fläche hauptsächlich im erweiterten Einzugsradius des Marktgebietes getätigt wurden. Anders ist die Situation im Marktgebiet selbst, in dem 2020 keine Transaktion über 20.000 m<sup>2</sup> registriert werden konnte.

### ➤ INDUSTRIEUNTERNEHMEN AM AKTIVSTEN

Mit einem Flächenumsatz (inklusive Eigennutzer) von rund 60.000 m<sup>2</sup> bzw. einem Marktanteil von gut 43 % waren Industrie/Produktionsunternehmen mit Abstand die aktivste Branche im Stuttgarter Marktgebiet. Ihr Transaktionsvolumen wurde vor allem von drei Verträgen mit jeweils mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Fläche getragen, die sämtlich bei Projekten im Bau getätigt wurden. Logistikdienstleister waren auch in Stuttgart vergleichsweise anmietungsstark — nicht zuletzt aufgrund der veränderten Konsumgewohnheiten profitieren sie durchaus von der Pandemie. Mit einem Flächenumsatz von rund 35.000 m<sup>2</sup> haben sie ihr Vorjahresergebnis um gut 57 % übertroffen. Auf Handelsunternehmen entfiel ein Flächenumsatz von knapp 19.000 m<sup>2</sup> bzw. knapp 14 % Marktanteil, was im bundesweiten Vergleich (37 %) klar unterdurchschnittlich ist.

### ➤ KEIN ABSCHLUSS JENSEITS 20.000 m<sup>2</sup>

Neben München, dessen Markt auch von erheblichem Mangel an hochwertigen Flächen geprägt ist, ist Stuttgart deutschlandweit der einzige Markt, in dem 2020 kein Vertragsabschluss mit mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Fläche getätigt wurde. Der mit Abstand größte Abschluss erfolgte mit 17.500 m<sup>2</sup> durch die öffentliche Hand (Branche: Sonstige). Fünf Verträge hatten jeweils eine Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Sie haben damit maßgeblich zu den knapp 45 % Marktanteil der Größenklasse 8.001-12.000 m<sup>2</sup> beigetragen. Gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz in der Größenklasse 5.001-8.000 m<sup>2</sup> um knapp 8 % auf rund 25.000 m<sup>2</sup> gestiegen.

**Bedeutende Verträge**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q1	Öffentliche Hand	Korntal-Münchingen	17.500
Q3	Elflein	Böblingen	10.600
Q1	Wüst	Heilbronn	10.500
Q4	Bosch	Reutlingen	10.500
Q4	Parsa Beauty	Kirchardt	10.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

**➤ EIGENNUTZER- UND NEUBAUANTEIL GESTIEGEN**

Rund 28 % des Flächenumsatzes wurde von Eigennutzern getätigt. Ihr Umsatz ist gegenüber 2020 um gut 58 % auf knapp 39.000 m<sup>2</sup> gestiegen. Neben zwei Transaktionen über jeweils rund 10.000 m<sup>2</sup> fielen vor allem Flächen im mittleren Größensegment ins Gewicht. Sie wurden sämtlich außerhalb von Stuttgart und in der Mehrzahl in der äußeren Peripherie abgewickelt. Dass sich die Nachfrage weiterhin auf moderne Flächen konzentriert, unterstreicht der gegen den Markttrend gestiegene Flächenumsatz bei den Neubauten um 11 % auf 70.000 m<sup>2</sup>. Vor diesem Hintergrund hat sich sowohl die Höchst- als auch die Durchschnittsmiete im Jahresverlauf seitwärts bewegt.

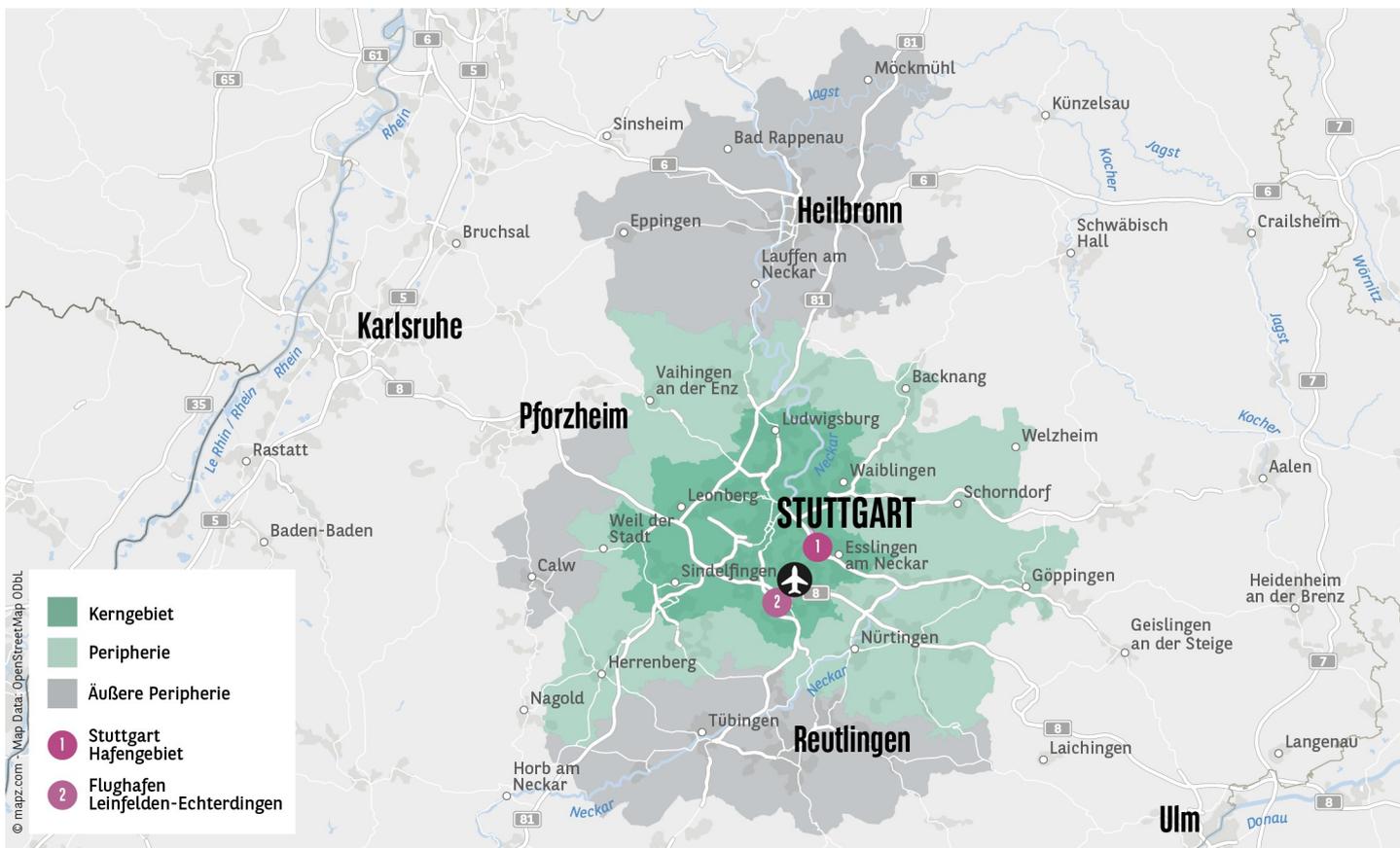
**Kennzahlen Logistikmarkt**

	2019	2020	Trend 2021
Höchstmiete	7,00 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	➔
Durchschnittsmiete	5,40 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>	➔
Flächenumsatz	153.000 m <sup>2</sup>	139.000 m <sup>2</sup>	➡
- davon Eigennutzer	16,3 %	28,4 %	➡
- davon Neubau	41,2 %	50,4 %	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

**➤ PERSPEKTIVEN**

Für das Jahr 2021 zeichnet sich keine grundlegende Veränderung der Angebots- und Nachfrageparameter ab. Die Nachfrage dürfte auch vor der weiterhin zu erwartenden lebhaften Entwicklung im E-Commerce- und Handelsbereich durchaus dynamisch bleiben. Allerdings dürfte das im Marktgebiet weiterhin sehr geringe Angebot an modernen Bestandsflächen und Entwicklungsgrundstücken den bereits jetzt schon zu beobachtenden Trend erhöhter Transaktionstätigkeit außerhalb des Marktgebietes verstärken. Im Marktgebiet selbst könnte somit durchaus der Flächenumsatz moderat sinken. Für die Mietpreise wird eine stabile Entwicklung im Jahr 2021 prognostiziert.



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: 31.12.2020

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)