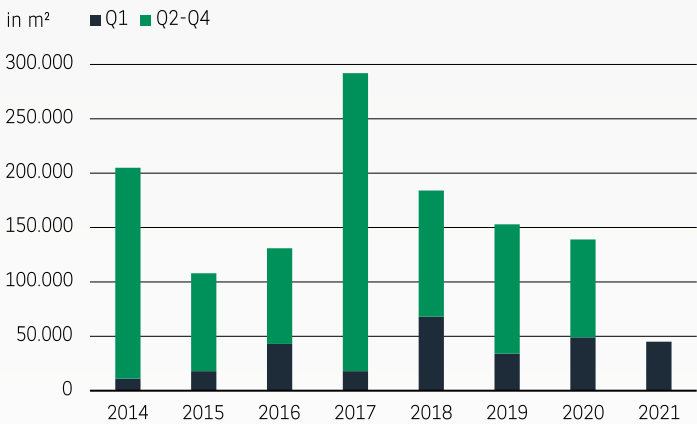




At a Glance **Q1 2021**

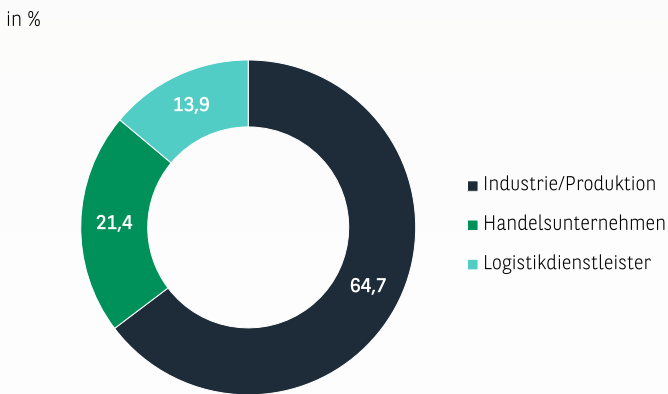
# LOGISTIKMARKT STUTTGART

### Lager- und Logistkflächenumsatz



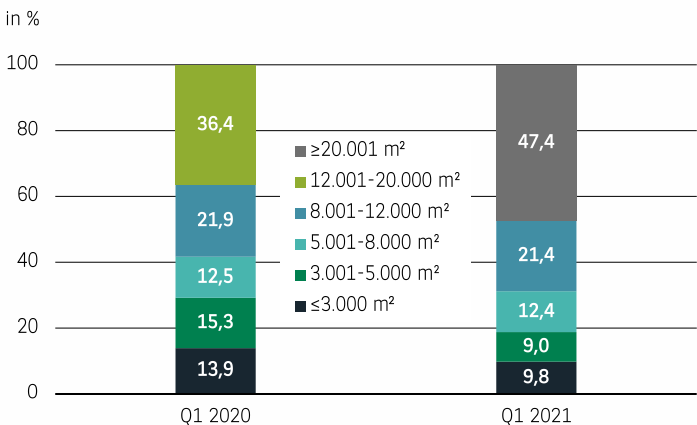
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

### Flächenumsatz nach Branchen



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

### Flächenumsatz nach Größenklassen



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

### ➤ ÜBERDURCHSCHNITTLICHER JAHRESAUFTAKT

Der Stuttgarter Markt für Logistik- und Lagerflächen kann erneut zum Ende des ersten Quartals ein erfreuliches Ergebnis vorweisen. Mit einem Flächenumsatz von 45.000 m<sup>2</sup> wurde das Vorjahresvolumen zwar knapp verfehlt, jedoch liegt es immer noch stolze 25 % über dem langjährigen Durchschnitt. Seit Ausbruch der Corona-Pandemie erweist sich der Stuttgarter Logistikmarkt als äußerst stabil. Auch wenn einige Branchen aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen temporär etwas weniger nachfragen, kann der stark expandierende E-Commerce-Sektor diese Nachfragerücke in weiten Teilen ausgleichen. Dies hat zur Folge, dass insbesondere für Flächen mit mehr als 3.000m<sup>2</sup> und einer modernen Ausstattungsqualität ein deutlicher Nachfrageüberhang festgestellt werden kann. Ebenso steigt durch die E-Commerce-Unternehmen sowie dem Bedeutungszuwachs von Last-Mile-Logistik die Nachfrage in der direkten Umgebung der Ballungsräume. Von besonderer Bedeutung für die Schwabengemetropole waren im ersten Quartal erneut Neubauten durch Eigennutzer, die für gleich 56 % des Resultats verantwortlich zeichnen.

### ➤ INDUSTRIEUNTERNEHMEN NUMMER 1

Einmal mehr spiegelt die Verteilung des Flächenumsatzes auf dem Logistikmarkt die herausragende Bedeutung der Industrie für Stuttgarts Wirtschaftsregion wider. Mit einem Ergebnisbeitrag von rund 65 % setzt sich dieser Sektor an die Spitze der Branchenverteilung. Dieser Anteil basiert unter anderem auf dem bisher größten Deal des Jahres: Porsche errichtet in Sachsenheim 21.000 m<sup>2</sup> Lager- und Logistkfläche. Die zweite Säule des Ergebnisses stellen Handelsunternehmen mit einem Beitrag von gut 21 % dar. Dieser Sektor kann mit der Anmietung von Amazon über 9.500 m<sup>2</sup> in Korntal-Münchingen ebenfalls einen größeren Abschluss verzeichnen. Außerdem steuern Logistkdienstleister rund 14 % zum Volumen bei.

### ➤ GROSSDEAL PRÄGT DAS MARKTGESCHEHEN

Die Analyse des Umsatzes nach Größenklasse zeigt eine nicht ungewöhnliche Verteilung zum Jahresanfang. Durch den schon zuvor benannten großen Eigennutzerdeal dominiert die Größenklasse über 20.000 m<sup>2</sup> mit einem Anteil von gut 47 % das Quartalsergebnis. Einen vergleichbaren Anteil wie im Vorjahr erreicht das Segment zwischen 8.000 m<sup>2</sup> und 12.000 m<sup>2</sup>, das sich auch absolut betrachtet auf dem gleichen Niveau bewegt. Der restliche Umsatz verteilt sich mit Anteilen von 9 bis 12 % auf die kleineren Größenklassen. Hieraus wird ersichtlich, dass neben den bedeutenden Großabschlüssen auch die kleineren Deals wichtige Umsatztreiber sind.

**Bedeutende Verträge**

Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Porsche	Sachsenheim	21.000
Amazon	Kornthal-Münchingen	9.500
Deutsche Post	Kirchheim unter Teck	5.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

**MIETEN BESTECHEN DURCH KONTINUITÄT**

Nachdem die Stuttgarter Logistikmieten zu letzt Anfang 2019 gestiegen sind, präsentieren sich die Mietniveaus auch während der Corona-Krise äußerst robust. Die Spitzenmiete liegt zum Ende des ersten Quartals 2021 weiter bei 7,00 €/m<sup>2</sup>. Im bundesweitem Vergleich wird nur im Berliner und Münchener Marktgebiet (7,20€/m<sup>2</sup>) eine höhere Spitzenmiete erzielt. Auch die realisierte Durchschnittsmiete notiert wie bisher bei 5,40 €/m<sup>2</sup>.

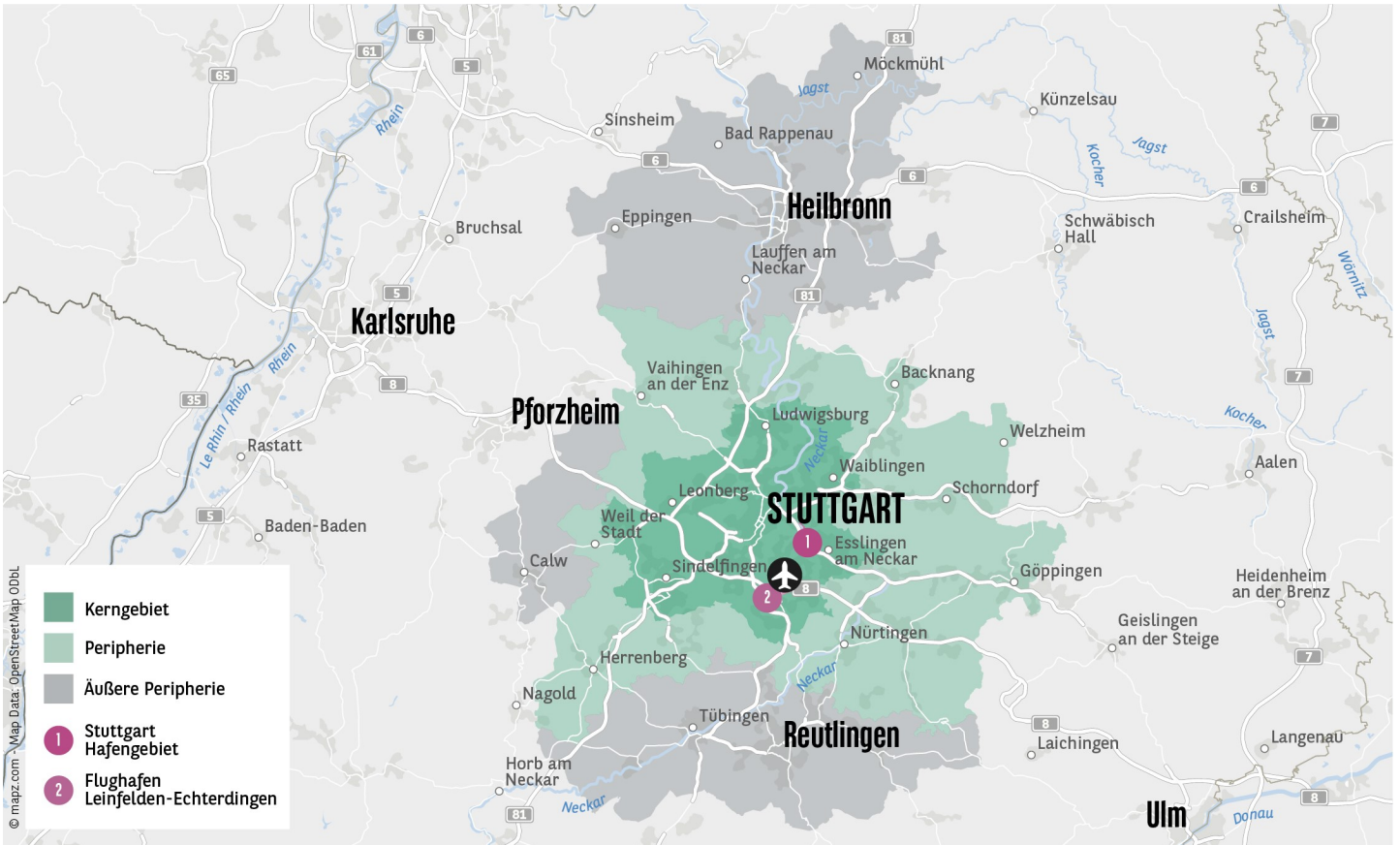
**Kennzahlen Logistikmarkt**

	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
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	49.000 m <sup>2</sup>	45.000 m <sup>2</sup>	➔
- davon Eigennutzer	46,6 %	56,4 %	➔
- davon Neubau	46,6 %	56,4 %	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

**PERSPEKTIVEN**

Mit dem guten Ergebnis der ersten drei Monate im Rücken kann optimistisch auf die weitere Entwicklung des Stuttgarter Logistikmarkts geblickt werden. Die sich beschleunigende Impfkampagne und eine damit einhergehende Normalisierung des gesellschaftlichen Lebens kann voraussichtlich auch zu gewissen Nachholeffekten führen, besonders durch Branchen, die durch die Krise stark betroffen waren. Außerdem ist davon auszugehen, dass der E-Commerce-Sektor auch 2021 ein maßgeblicher Umsatztreiber bleiben wird. Aus heutiger Perspektive erscheint somit ein durchschnittlicher Flächenumsatz von rund 160.000 m<sup>2</sup> für das Gesamtjahr als realistisch. Es ist zudem von weiter stabilen Mietpreinsniveaus auszugehen.



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: 31.03.2021

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)