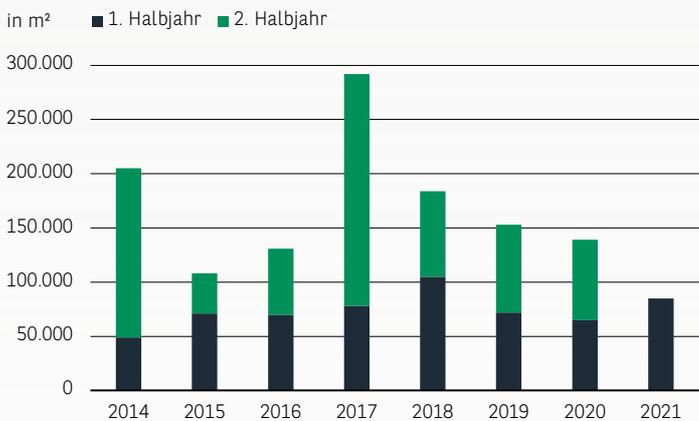




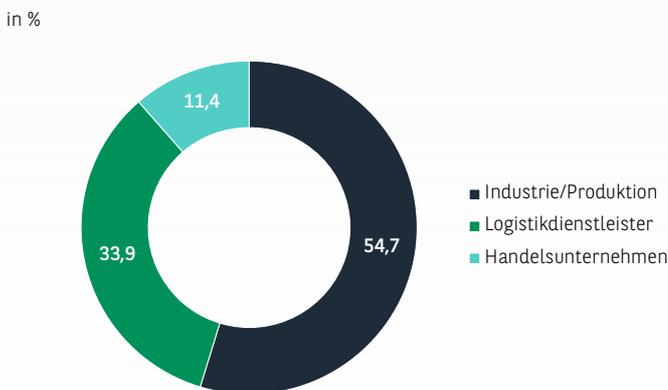
At a Glance **Q2 2021**

LOGISTIKMARKT STUTTGART

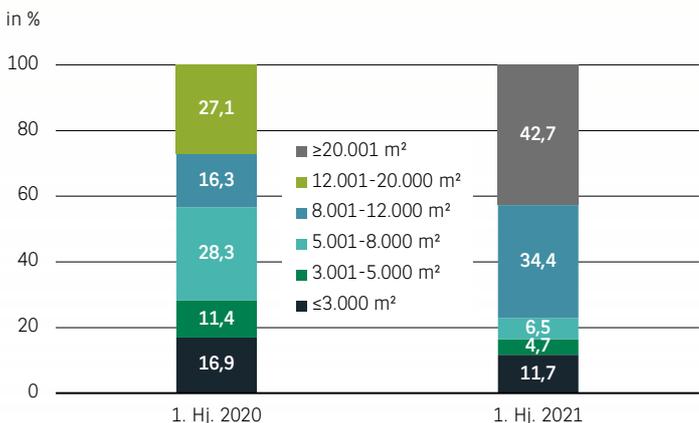
Lager- und Logistikflächenumsatz



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



➤ UMSATZ ÜBER DEM LANGJÄHRIGEN SCHNITT

Zwar fiel das zweite Quartal etwas ruhiger aus als der Jahresauftakt, trotzdem konnte der Stuttgarter Logistik- und Lagerflächenmarkt im ersten Halbjahr mit 85.000 m² Flächenumsatz ein sehr gutes Ergebnis erzielen, das 14 % über dem langjährigen Durchschnitt liegt. Der vergleichbare Vorjahreswert wurde trotz längerer Lockdownphasen im laufenden Jahr sogar um knapp ein Drittel übertroffen. Auch in Stuttgart spiegeln sich die Fortschritte der Impfkampagne, die steigende Zuversicht in der Wirtschaft und die damit einhergehende langsame Normalisierung des Lebens also in einer anziehenden Nachfrage in allen Marktsegment wieder. Gerade auch die für den Stuttgarter Markt besonders wichtigen Industrieunternehmen nehmen wieder spürbar Fahrt auf. Da verwundert es auch nicht, dass der bisher größte Beitrag im laufenden Jahr der Automotive-Branche zuzurechnen ist: In Sachsenheim erweitert Porsche den bestehenden Standort mit dem Bau von Produktions- und Lagerhallen sowie einem Hochregallager um deutlich über 30.000 m². Weitere größere Anmietungen tätigten Amazon in Korntal-Münchingen über 9.500 m² sowie ein Logistikdienstleister in Ehningen (8.500 m²).

➤ STUTTGARTER LEITBRANCHEN MIT HOHEM ANTEIL

Der Stuttgarter Markt wird traditionell stark von der Entwicklung und den Expansionsplänen ansässiger Produktionsunternehmen bestimmt. Da verwundert es nicht, dass sich diese Branchengruppe auch im ersten Halbjahr 2021 mit einem Umsatzanteil von knapp 55 % mit weitem Abstand an die Spitze gesetzt hat. Die spürbare Nachfragebelebung zeigt, dass die Industrie sich sowohl für den erwarteten Wirtschaftsaufschwung als auch für laufende Umstrukturierungsprozesse in vielen Branchen wappnet. Auf Rang zwei folgen Logistikdienstleister, die gut ein Drittel zum Ergebnis beisteuern. Unterdurchschnittlich fällt der Anteil der Handelsunternehmen aus, die nur auf gut 11 % kommen. Aufgrund des weiter steigenden E-Commerce ist aktuell eine zunehmende Nachfrage nach stadtnahen Flächen zu beobachten, die auch für die Last-Mile-Logistik geeignet sind. Häufig können diese Gesuche aufgrund eines fehlenden Angebots nicht bedient werden.

➤ GROSSABSCHLÜSSE AKTUELL DOMINIEREND

Vor allem aufgrund der Erweiterungsflächen von Porsche dominieren Großabschlüsse über 20.000 m² das aktuelle Resultat und steuern einen Umsatzanteil von knapp 43 % bei. Auch mittelgroße Verträge der Klasse von 8.000 bis 12.000 m² sind stark vertreten und kommen auf über 34 %. Deutlich geringer als an vielen anderen Logistikstandorten fallen die Anteile kleinerer Größenklassen aus, wofür nicht zuletzt das geringe Angebot, vor allem in stadtnahen Lagen, verantwortlich ist.

Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Q1	Porsche	Sachsenheim	36.000
Q1	Amazon	Korntal-Münchingen	9.500
Q2	Logistikdienstleister	Ehningen	8.500
Q1	Deutsche Post	Kirchheim unter Teck	5.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

HOHER NEUBAUANTEIL

Dass der Stuttgarter Logistikmarkt nach wie vor einen Angebotsengpass verzeichnet, zeigt sich auch am erneut hohen Neubauanteil, der bei über 47 % liegt, auch wenn er nur auf wenigen Abschlüssen beruht. Da es sich hierbei um Eigennutzer handelt, sind Neubau- und Eigennutzeranteil im ersten Halbjahr identisch. Die Mietpreinsniveaus haben sich in den vergangenen zwölf Monaten stabil gezeigt, sodass die Spitzenmiete weiter bei 7,00 €/m² notiert. Gleiches gilt für die Durchschnittsmiete, die unverändert bei rund 5,40 €/m² anzusetzen ist.

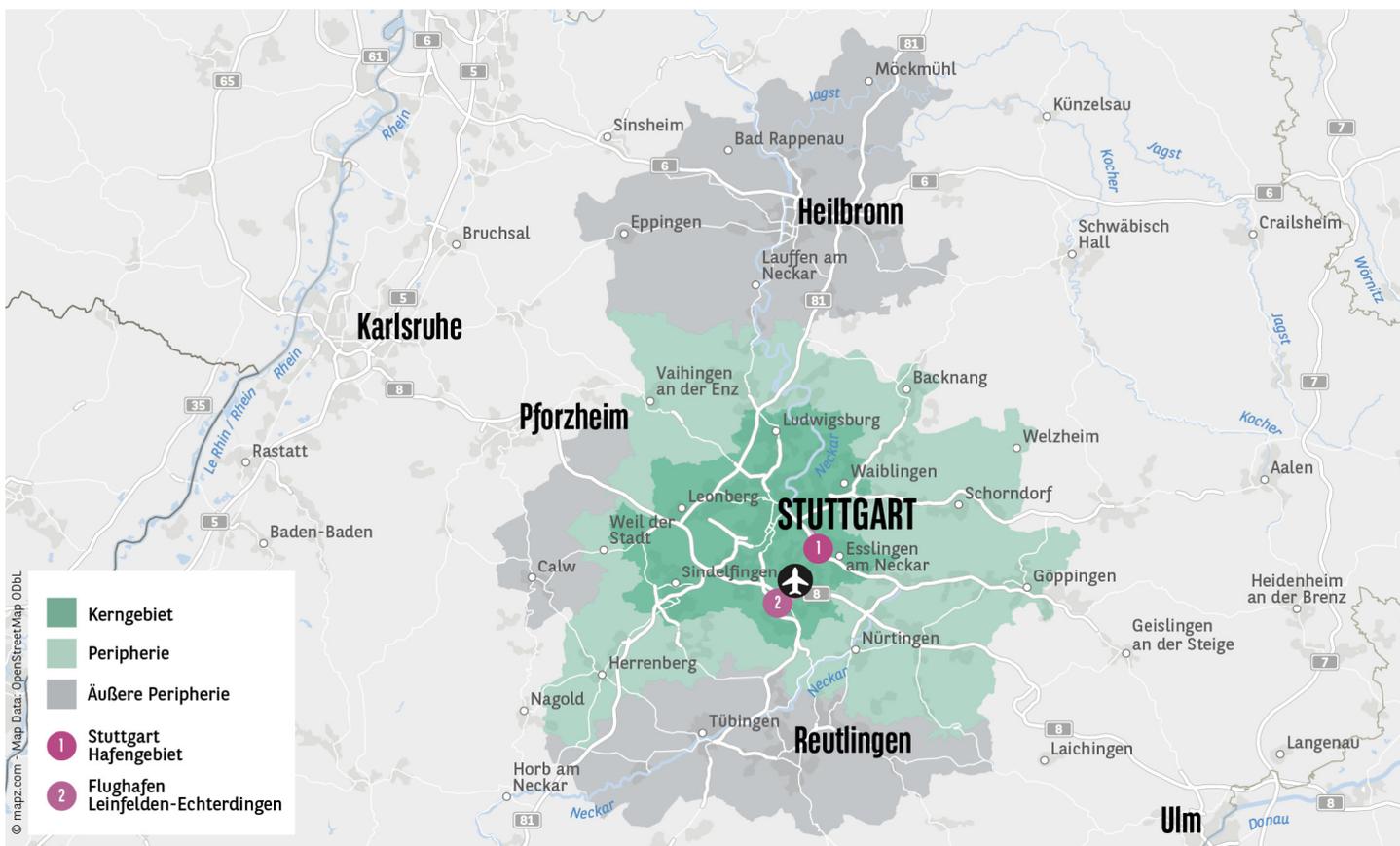
Kennzahlen Logistikmarkt

	1. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Trend Restjahr
Höchstmiete	7,00 €/m ²	7,00 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	5,40 €/m ²	5,40 €/m ²	➔
Flächenumsatz	65.000 m ²	85.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	44,8 %	47,4 %	➔
- davon Neubau	44,4 %	47,4 %	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

PERSPEKTIVEN

Aufgrund des weiter an Fahrt gewinnenden konjunkturellen Aufschwungs sollte sich die erkennbare Belebung der Nachfrage auch im weiteren Jahresverlauf fortsetzen und eventuell sogar noch beschleunigen. Für das Gesamtjahr erscheint aus heutiger Sicht ein Flächenumsatz im langjährigen Durchschnitt oder leicht darüber das wahrscheinlichste Szenario. Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich einige größere Verträge in konkreter Anbahnung befinden. Als limitierender Faktor könnte sich allerdings weiter das zu geringe Flächenangebot erweisen, da sich viele mittelständischen Unternehmen, anders als große Konzerne, keine eigenen Flächen errichten können und an periphere Standorte ausweichen müssen. Die Mieten dürften voraussichtlich auch im zweiten Halbjahr 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 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: 30.06.2021

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