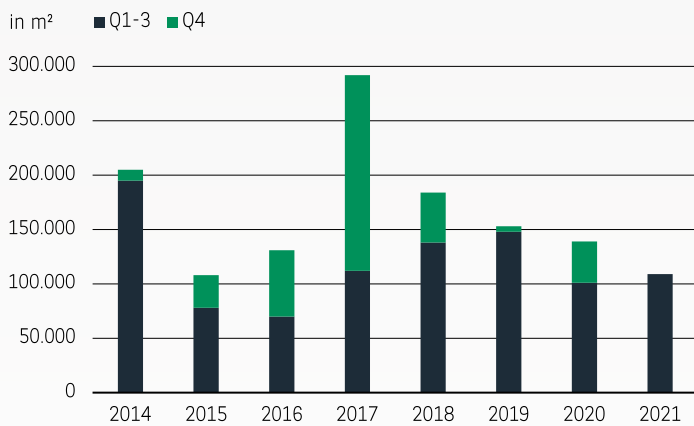




At a Glance **Q3 2021**

# LOGISTIKMARKT STUTTGART

## Lager- und Logistkflächenumsatz

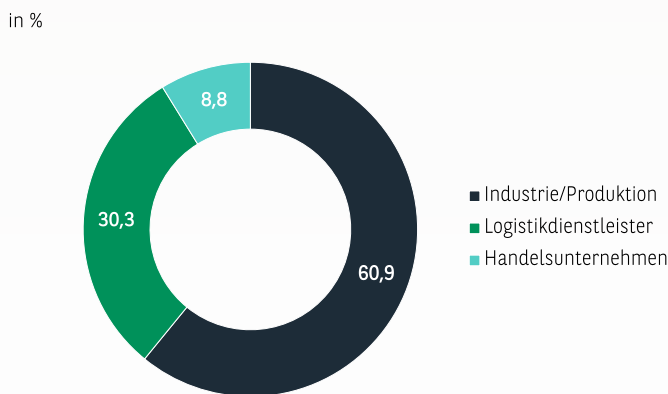


© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2021

### FLÄCHENUMSATZ LEGT ZU

In den ersten drei Quartalen des Jahres wurde auf dem Stuttgarter Logistikmarkt ein Flächenumsatz von insgesamt 109.000 m<sup>2</sup> registriert. Während das langjährige Mittel um gut 8 % verfehlt wurde, steht im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Zuwachs um 8 % zu Buche. Hierzu beigetragen haben vor allem die ersten beiden Quartale mit insgesamt 85.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz, während im dritten Quartal lediglich 24.000 m<sup>2</sup> Logistikflächen vermietet bzw. an Eigennutzer vergeben wurden. Grundsätzlich zeigt sich, dass die schrittweise Normalisierung des gesellschaftlichen Lebens sowie die positiven gesamtwirtschaftlichen Perspektiven zu einem Anziehen der Nachfrage auf breiter Basis geführt haben. Dabei sind insbesondere in Branchen, die stark unter der Corona-Krise zu leiden hatten, deutliche Nachholeffekte auszumachen. Aufgrund des nach wie vor eklatanten Angebotsmangels kann die Nachfrage aber weiterhin nur unzureichend bedient werden. Vor allem im Kerngebiet des Stuttgarter Logistikmarkts sind verfügbare Industrie- und Logistikfläche kaum vorhanden.

## Flächenumsatz nach Branchen

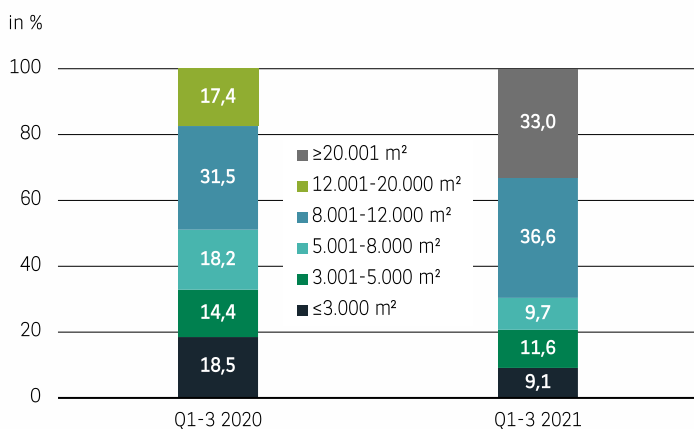


© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2021

### INDUSTRIE- UND PRODUKTIONSUNTERNEHMEN FÜHREND

Die starke Konsumentennachfrage sowie die u. a. in der Automotive-Branche anstehenden Modernisierungs- und Umstrukturierungsprozesse liefern neue Impulse für die standortprägenden Industrie- und Produktionsunternehmen. Diese vereinen fast 61 % des Flächenumsatzes auf sich und können auch den größten Deal des laufenden Jahres vorweisen: In Sachsenheim erweitert Porsche den bestehenden Standort mit dem Bau von Produktions- und Lagerhallen sowie einem Hochregallager um über 30.000 m<sup>2</sup>. Auch der Eigennutzerdeal über 10.700 m<sup>2</sup> von Trelleborg Sealing Solutions, einem Spezialisten für Dichtungstechnologie in Gärtringen, trägt zum starken Ergebnis bei. Logistikdienstleister steuern gut 30 % zum Gesamtergebnis bei, während Handelsunternehmen auf knapp 9 % des Flächenumsatzes kommen. Eine steigende Nachfrage insbesondere durch E-Commerce-Anbieter nach Flächen im Bereich der citynahen Last-Mile-Logistik wird durch ein hier besonders knappes Flächenangebot deutlich ausgebremst.

## Flächenumsatz nach Größenklassen



© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2021

### GROSSABSCHLÜSSE AKTUELL DOMINIEREND

Während die Größenklassenverteilung im Vorjahr sehr gleichmäßig ausgefallen ist, wird der Markt jetzt deutlich vom Eigennutzerdeal von Porsche geprägt, der der Größenklasse über 20.000 m<sup>2</sup> zu einem Umsatzanteil von 33 % verhilft. Auch das mittlere Größensegment zwischen 8.000 und 12.000 m<sup>2</sup> zeigt sich sehr umsatzstark und steuert fast 37 % zum Ergebnis bei. Die drei kleineren Größenklassen unter 8.000 m<sup>2</sup> kommen zusammen auf unterdurchschnittliche 30 %. Hierfür ist vor allem das in stadtnahen Lagen viel zu geringe Angebot verantwortlich.

**Bedeutende Verträge**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Q1	Porsche	Sachsenheim	36.000
Q2	Logistikdienstleister	Esslingen	11.300
Q3	Trelleborg Sealing Solutions Germany	Gärtringen	10.700
Q1	Amazon	Korntal-Münchingen	9.500
Q2	Logistikdienstleister	Ehningen	8.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

**Kennzahlen Logistikmarkt**

	Q1-3 2020	Q1-3 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	101.000 m <sup>2</sup>	109.000 m <sup>2</sup>	➔
- davon Eigennutzer	39,3 %	46,5 %	➔
- davon Neubau	44,4 %	50,5 %	➡

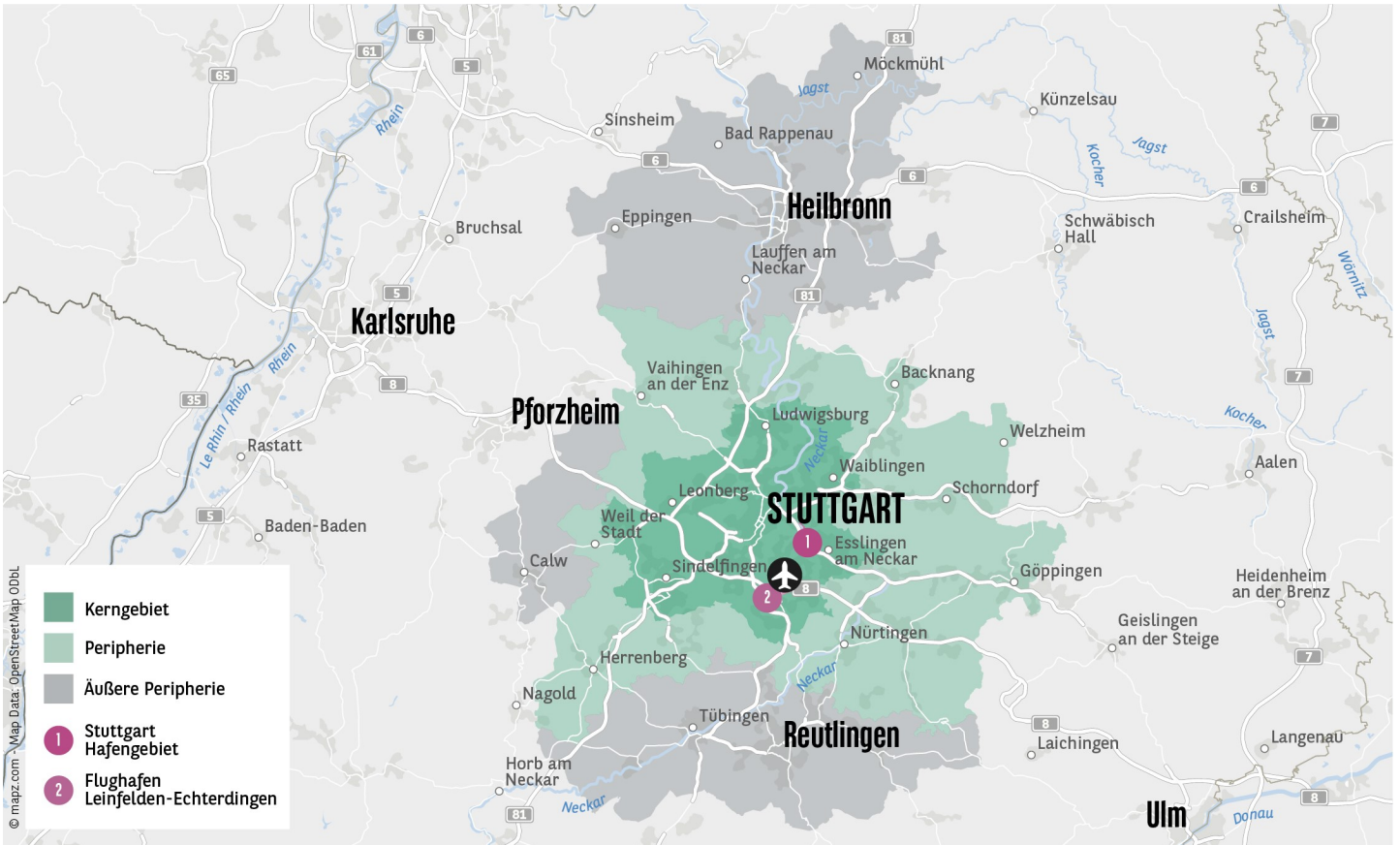
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

**➤ HOHER NEUBAUANTEIL**

Der bereits mehrfach erwähnte Angebotsengpass auf dem Stuttgarter Logistikmarkt zeigt sich auch in der Struktur des Flächenumsatzes mehr als deutlich. Bei einem Neubauanteil von gut 50 % entfallen knapp 47 % des Umsatzes auf Eigennutzer, was bundesweit den mit Abstand höchsten Wert darstellt. Es zeigt sich somit, dass ein wesentlicher Teil der umgesetzten Flächen dem Vermietungsmarkt von vorneherein nicht zur Verfügung standen. Freie Logistik- und Industrieflächen in der Metropolregion Stuttgart oberhalb von 3.000 m<sup>2</sup> sind hingegen weiterhin absolute Mangelware. Trotz der angespannten Marktlage entwickelten sich die Mieten in den letzten 12 Monaten seitwärts. Die Spitzenmiete beträgt weiterhin 7,00 €/m<sup>2</sup>, während für die Durchschnittsmiete unverändert 5,40 €/m<sup>2</sup> anzusetzen sind.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Aufgrund der positiven gesamtwirtschaftlichen Perspektiven wird mit einer anhaltend stabilen Nachfrage nach Logistikflächen in der schwäbischen Metropole gerechnet, zumal große industriepolitische Anpassungen unter dem Stichwort Klimaneutralität ihre Schatten voraus werfen. Da es an großvolumigen spekulativ errichteten Neubaufächen mangelt, wird sich an der angespannten Marktlage auf absehbare Zeit wenig ändern. Ein Flächenumsatz jenseits der 150.000-m<sup>2</sup>-Marke dürfte dennoch erreichbar sein. Die Mieten werden sich voraussichtlich auch zum Jahresende weiter stabil zeigen.



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: 30.09.2021

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)