

REALOGIS

51

MARKTBERICHT INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN

Stuttgart 2017

Marktbericht für die Vermietung von Logistikimmobilien- und Industrieflächen in der Wirtschaftsregion Stuttgart* für 2017

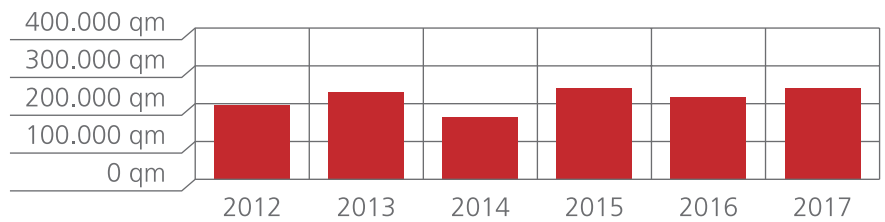
- Mit einem Flächenumsatz von 240.000 qm Vorjahresergebnis übertroffen
- Im zweiten Halbjahr mit 163.800 qm weitaus mehr Umsatz als in H1 (+114 %; 76.400 qm)
- Brownfield-Entwicklungen führen zum Jahreshoch
- Insgesamt 72 Mietvertragsabschlüsse: Landkreis Ludwigsburg führend bei der Vermietungsleistung mit mehr als der Hälfte (55 %) umgesetzt, gefolgt vom Landkreis Göppingen (13 %) und Rems-Murr-Kreis mit 12 %, Stuttgart verzeichnet lediglich 7.700 qm neu vermietete Fläche (3 %)
- Bestandsflächen am Markt nahezu vollvermietet, deutlicher Nachfrageüberhang zu beobachten
- Branchenranking wird geführt von Lager/Logistik mit 74 %
- In eigener Sache: Vermietungsleistung Realogis in Baden-Württemberg um 17 % zum Vorjahr gestiegen

Der Vermietungsmarkt für Logistik- und Industrieflächen in der Wirtschaftsregion Stuttgart hat mit einem Gesamtergebnis von 240.000 qm das Vorjahrsergebnis um 11 % überschritten (2016: 216.000 qm). Während in den ersten sechs Monaten von allen Marktteilnehmern rund 76.400 qm Industrie- und Logistikflächen vermittelt wurden, konnte der Umsatz in der zweiten Jahreshälfte mit knapp 163.800 qm enorm gesteigert werden (+114 %). Zu diesem Ergebnis kommt Realogis, das führende deutsche Beratungsunternehmen für Logistikimmobilien, Industriebau und Gewerbeparks mit untergeordneten Büroflächen.

„Die Logistikregion Stuttgart stößt bei Unternehmen, die in der Regel Flächen im Umkreis von 20 km zum beliefernden Werk suchen, dennoch seit Jahren an ihre Grenzen. Diese Entwicklung hemmt das Wachstum“, sagt Oliver Stenzel, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Stuttgart GmbH. „Aufgrund des bevorstehenden Wandels in der Automobilindustrie sollten die Gemeinden mögliche Ansiedlungen hinterfragen und bewerten und auch andere Branchen ermutigen, sich langfristig zu unserer Region zu bekennen.“

Insgesamt wurden 2017 laut Realogis 72 Mietvertragsabschlüsse in den Teilmärkten Stuttgart,

>> Durch Realogis ermittelte Jahresumsätze Industrie- und Logistikimmobilien Wirtschaftsregion Stuttgart*



* zur Wirtschaftsregion Stuttgart zählen: Stuttgart, Rems-Murr-Kreis, Landkreis Ludwigsburg, Landkreis Esslingen, Landkreis Böblingen, Landkreis Göppingen

Rems-Murr-Kreis, Landkreis Ludwigsburg, Landkreis Esslingen, Landkreis Böblingen und Landkreis Göppingen geschlossen.

Logistikunternehmen führen Branchenranking an

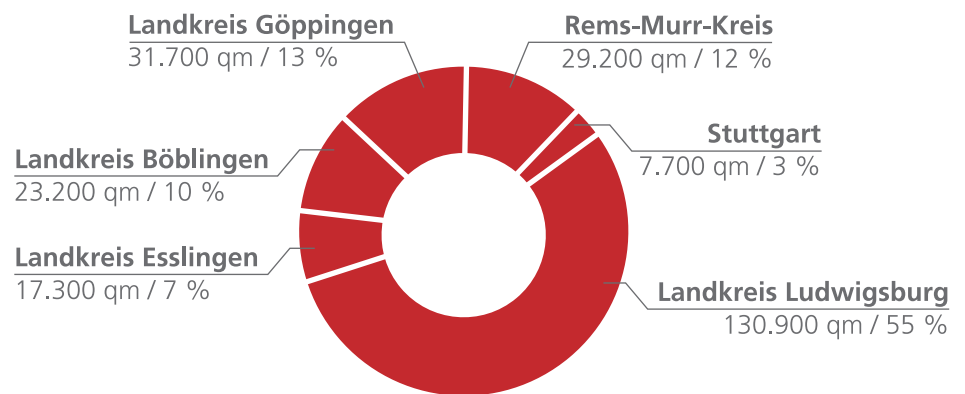
Traditionell größter Flächenabnehmer und somit führend im Branchenranking waren Unternehmen aus dem Bereich Lager und Logistik (+12 % gegenüber dem Vorjahr), gefolgt von Industrie/Produktion (leicht gestiegen um ca. 14 %). Auf dem dritten Platz rangieren Dienstleistungsunternehmen sowie Sonstige mit 6 % (-47 %). Im Segment Handel war ganzjährig kein Abschluss zu verzeichnen, in 2016 immerhin noch 5 %.

Abschlüsse nach Größenklassen

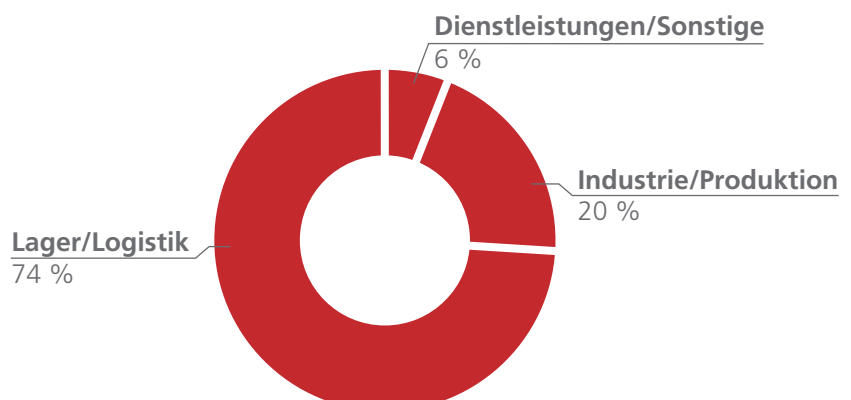
Mit 45 % entfällt fast die Hälfte der Abschlüsse auf das Kleinflächensegment < 1.000 qm, gefolgt von Anmietungen zwischen 1.000 – 3.000 qm mit 33 %. Größere Einheiten zwischen 3.000 – 5.000 qm sowie 5.000-10.000 qm tragen jeweils 7 % zum Gesamtergebnis bei. In der Größenordnung > 10.000 qm wurden 8 % notiert.

In der Wirtschaftsregion Stuttgart sind in 2017 vermehrt Neubauten ab 10.000 qm zu verzeichnen, insbesondere im Landkreis Ludwigsburg sowie im Rems-Murr-Kreis. Zu den Nutzern zählen u.a. Automobilhersteller, Automobilzulieferindustrie und Logistiker.

>> Ca. 240.000 qm Umsatz von Industrie- und Logistikflächen Wirtschaftsregion Stuttgart 2017



>> Umsatz nach Branchen in der Wirtschaftsregion Stuttgart 2017



Mietpreisniveau leicht steigend

Im Gesamtjahr ist das Mietpreisniveau für bestehende Industrie- und Logistikflächen in der Region Stuttgart stabil geblieben. In guten bis sehr guten Lagen sind die Mietpreise leicht angestiegen. Sie befinden sich im bundesweiten Vergleich nach wie vor auf einem hohen Niveau. In Spitzenlagen werden immer noch Mieten von bis zu 5,80 Euro/qm erreicht, in Ausnahmen bis zu 6,20 Euro/qm.

Längere Mietvertragslaufzeiten sind auch 2017 weiterhin eher die Ausnahme. Die Mietverträge werden überwiegend mit kurz- bis mittelfristigen Laufzeiten, d.h. zwischen ein bis drei Jahren abgeschlossen.

Ausblick

Auch in 2018 wird die Nachfrage deutlich das Angebot an Lager- und Logistikflächen übersteigen. Bestandsflächen sind nach wie vor Mangelware. Der Bedarf an modernen Neubauflächen wird dadurch weiterhin zunehmen und das Mietpreisniveau auf hohem Niveau stabil bleiben. Es fehlt an geeigneten Grundstücken für Neubauentwicklungen.

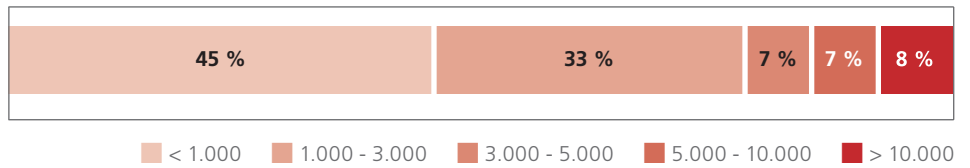
„Durch den Boom im Onlinehandel, den Wandel durch die Digitalisierung und die E-Mobilität wird der Flächenbedarf noch weiter zunehmen“, so Oliver Stenzel. „Sobald die Nachfrage bedient werden kann, kann auch der Flächenumsatz weiter steigen.“ Hier sind Politik, Städte und Gemeinden gefragt, entsprechend zu handeln und neue Gewerbeareale auszuweisen. Die Gefahr von Unternehmensabwanderungen aus der Region ist sonst nicht mehr von der Hand zu weisen.

In eigener Sache: Realogis Stuttgart vermittelt ca. 124.100 qm im Jahr 2017

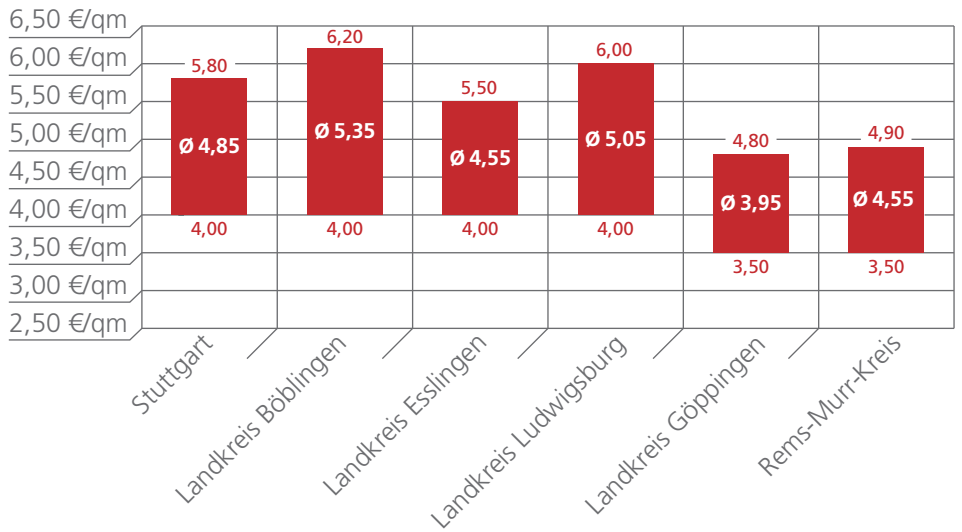
Das Beratungsteam von Realogis Stuttgart ist ausschließlich auf die Vermietung und den Verkauf von Logistik- und Industrieimmobilien spezialisiert. 2017 hat Realogis in der Metropolregion Stuttgart 23 der insgesamt 72 Mietverträge vermittelt und damit eine Vermietungsleistung von 30.000 qm erzielt, was einem Marktanteil von ca. 12,5 % entspricht.

Insgesamt konnte Realogis ca. 124.100 qm im Bundesland Baden-Württemberg vermitteln (Vergleich 2016: 105.700 qm; +17 %).

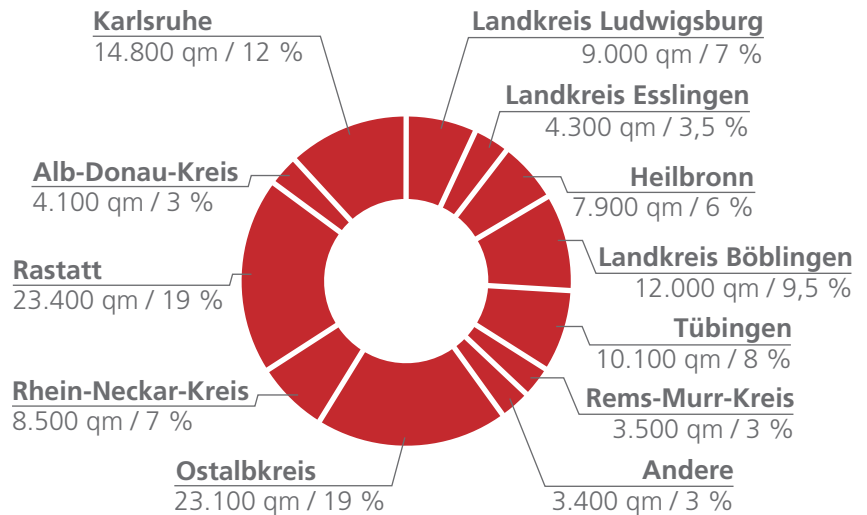
>> Abschlüsse nach Größenklassen (qm) in der Wirtschaftsregion Stuttgart 2017

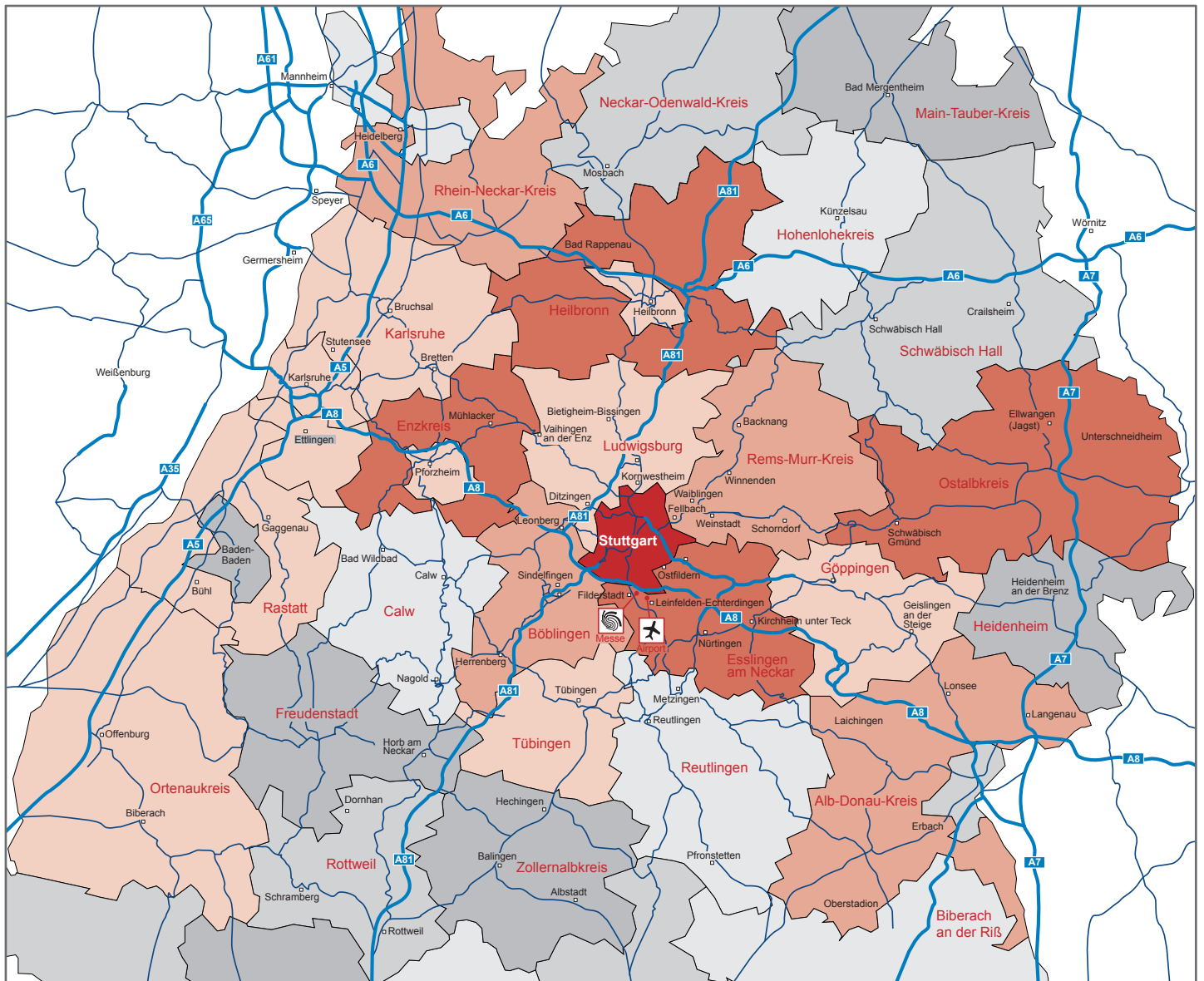


>> Durchschnittsmietpreise Industrie- und Logistikimmobilien Wirtschaftsregion Stuttgart 2017



>> Durch Realogis vermietete Industrie- und Logistikflächen (ca. 124.100 qm) Wirtschaftsregion Stuttgart + Nachbarlandkreise 2017





>> Als Teilmarkt Stuttgart definiert Realogis die relevanten verfügbaren Lager-/Logistik- und Produktionsflächen in der Region Stuttgart und im Umkreis von ca. 50 km entlang der Bundesautobahnen A 8 „Karlsruhe - Stuttgart – München“ sowie A 81 „Heilbronn - Stuttgart – Singen“.



Region Stuttgart
REALOGIS Immobilien Stuttgart GmbH

Ansprechpartner:
 Oliver Stenzel (Geschäftsführer)
 Tel.: +49 (0)711 - 8 38 89 59 - 0
 Fax: +49 (0)711 - 8 38 89 59 - 9
 Email: stuttgart@realogis.de

Die erste Adresse für Industrie- und Logistikimmobilien

Als Realogis im Jahr 2005 gegründet wurde, hatten wir ein ehrgeiziges Ziel: die Marktführerschaft im Vermietungssegment „Industrie- und Logistikimmobilien“. Die Konzentration und Bündelung unseres Know-hows auf diese Nische hat sich bewährt: So sind wir erneut seit 2015 in Deutschland Marktführer nach Flächenumsatz bei Industrie-, Lager- und Logistikimmobilien. Und auch unser europaweiter Marktanteil nimmt stetig zu.

Heute ist die inhabergeführte REALOGIS Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in München und Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und Stuttgart neben der reinen Vermittlungs- und Beratungstätigkeit auch ein gefragter Partner von Investoren und institutionellen Anlegern, bei denen wir unsere ganze Erfahrung und unsere fundierten regionalen, nationalen wie internationalen Marktkenntnisse einbringen.

Umfangreiche Beratungsleistungen in den Bereichen Logistik und Fulfillment runden das Dienstleistungsangebot ab. Mit einem Team hoch motivierter und gut ausgebildeter Mitarbeiter streben wir danach, unsere Kunden langfristig zu begleiten und diese von unserer Position als Marktführer profitieren zu lassen.

Unsere Dienstleistungen

- Ausarbeitung eines detaillierten, individuellen Anforderungsprofils
- Zielgenaue Angebote
- Erarbeitung möglicher Alternativen (Leasing, Ankauf)
- Integrierte Realogis-Logistikberatung zur Definition des optimalen Standorts und der Umsetzung der innerbetrieblichen Abläufe in einer Bestandsimmobilie
- Fundierte, realistische Bewertung Ihrer Immobilie / Ihres Grundstückes
- Individuelles Vermarktungskonzept
- Beratung zur Immobilienoptimierung
- Strategieberatung zur Minimierung von Leerstands- und Ausfallsrisiken
- Umfangreiches regionales, nationales und internationales Kontaktnetzwerk mit potentiellen Mietern

REALOGIS – Für Sie direkt vor Ort in Stuttgart

Wir sind Ihr Ansprechpartner für die Vermietung und den Verkauf von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbeparks in der Region Stuttgart und seit 2006 marktführend in diesem Segment. Sie suchen eine bestimmte Immobilie? Wir definieren detailgenau Ihre Anforderungen, optimieren Ihr Suchprofil und liefern Ihnen passgenaue Objekte. Sie suchen einen neuen Mieter für Ihr Objekt? Dann unterstützen wir Sie bei der Bewertung Ihrer Immobilie und der Festlegung des optimalen Mietzinses. Wir kümmern uns um die professionelle Außendarstellung und sorgen für eine zügige Vermietung. Ob Mieter oder Vermieter, in beiden Fällen profitieren Sie von der langjährigen Marktkenntnis und Spezialisierung, der Marktnähe und von den wertvollen Kontakten unseres siebenköpfigen Teams in der Region. Wir beschäftigen ausschließlich gut ausgebildete Immobilienberater und verfügen zudem über eine eigene Grundstücksabteilung, die auf Gewerbe- und Industriegrundstücke spezialisiert ist.

Sprechen Sie mit uns, wenn es um Entscheidungen rund um Industrie- und Logistikimmobilien geht.

REALOGIS Immobilien

Stuttgart GmbH
 Kranstraße 8
 70499 Stuttgart
 Tel.: +49 (0)711 - 8 38 89 59 - 0
 Fax: +49 (0)711 - 8 38 89 59 - 9
 Email: stuttgart@realogis.de

www.realogis.de