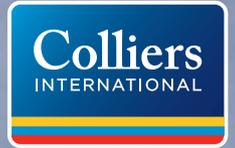


MARKTBERICHT

Stuttgart  
2013/2014



# Industrie- und Logistikflächen

Accelerating success.

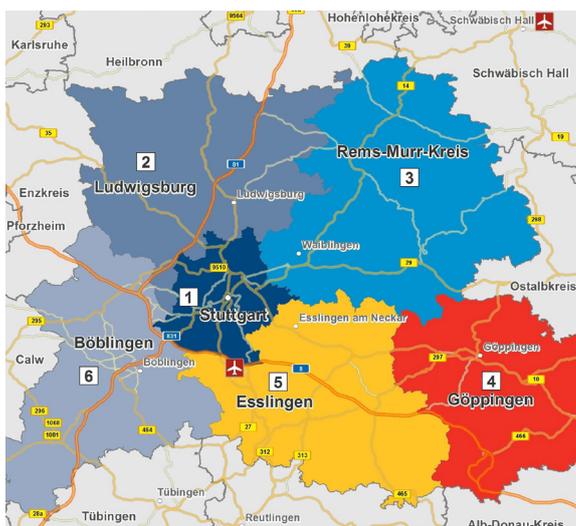
## Mietvertragsabschlüsse 1.-4. Quartal 2013\*

M <sup>2</sup>	ANZAHL	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	%
bis 1.000	28	21.448	9,4
1.001 - 3.000	9	21.380	9,4
3.001 - 5.000	9	39.378	17,3
5.001 - 10.000	7	49.447	21,7
ab 10.001	4	96.500	42,3
<b>Gesamt</b>	<b>57</b>	<b>228.153</b>	<b>100,0</b>

€/M <sup>2</sup>	ANZAHL	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	%
bis 4,00	23	105.991	46,5
4,01 - 5,00	13	50.332	22,1
5,01 - 6,00	11	48.010	21,0
6,01 - 7,00	2	4.430	1,9
nicht angegeben	8	19.390	8,5
<b>Gesamt</b>	<b>57</b>	<b>228.153</b>	<b>100,0</b>

LAGE	ANZAHL	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	%
Stuttgart	1	24.390	10,7
Ludwigsburg	2	91.235	40,0
Rems-Murr-Kreis	3	43.875	19,2
Göppingen	4	25.200	11,0
Esslingen	5	23.241	10,2
Böblingen	6	20.212	8,9

\* ohne Eigennutzer und anteilige Büroflächen



Die obige Abbildung zeigt den Wirtschaftsraum, für den wir die Daten erfasst haben. Unsere Aufstellung beinhaltet Lager-/Logistikflächen sowie Service- und Produktionsflächen. Mit diesen Industrieflächen verbundene Büros sind nicht in die Aufstellung eingeflossen. Lagerflächen, die im Rahmen von Bürovermietungen angemietet wurden, sind nicht berücksichtigt.

## Flächenumsatz

Der Industrie- und Logistikvermietungsmarkt der Region Stuttgart verzeichnete im Jahr 2013 einen Flächenumsatz (inklusive Eigennutzer) von ca. 253.000 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum gemittelten Flächenumsatz der vergangenen fünf Jahre (159.000 m<sup>2</sup> (2008-2012)) bedeutet dies eine Zunahme um ca. 59 %. Zurückzuführen ist das überdurchschnittliche Ergebnis insbesondere auf zwei Großvermietungen im Segment ab 10.000 m<sup>2</sup>. Dabei entfielen allein auf die Anmietung von TTL in Markgröningen ca. 50.000 m<sup>2</sup>. Die ehemals von Magna genutzte Fläche, die gegen Ende des Jahres 2013 vermittelt wurde, stellt somit mehr als 20 % am Umsatz der vermieteten Fläche insgesamt. Weitere ca. 25.000 m<sup>2</sup> wurden im Gewerbegebiet „perfekter Standort“ in Vaihingen an der Enz durch den Logistikdienstleister DSV Solutions angemietet. Insgesamt wurden in 2013 im Flächensegment über 10.000 m<sup>2</sup> ca. 96.500 m<sup>2</sup> Vermietungsumsatz (ohne Eigennutzer) verzeichnet, was einem Anteil von ca. 42 % am gesamten Vermietungsumsatz (ca. 228.000 m<sup>2</sup>) entspricht. Den zweitgrößten Anteil stellten Anmietungen im Bereich von über 5.000 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup>. Das Jahr 2013 war auf dem Stuttgarter Industrie- und Logistikvermietungsmarkt somit maßgeblich von Großdeals geprägt, was auf ein strategisches Handeln der Akteure zurückzuführen ist.

Bedingt durch die beiden oben genannten Abschlüsse im Landkreis Ludwigsburg, lag dieser Teilmarkt auch beim Vermietungsumsatz auf der Spitzenposition. Darüber hinaus konnte der nicht optimal angebundene Rems-Murr-Kreis mit zehn Abschlüssen und ca. 43.900 m<sup>2</sup> einen hohen Vermietungsumsatz verzeichnen. Insbesondere Produktionsunternehmen zog es in diese Region.

## Nachfrage

Der Bedarf an Gewerbeflächen in der Region Stuttgart nahm im Jahr 2013 nicht ab. Insbesondere durch international tätige Unternehmen, die bislang noch nicht in der Region vertreten sind, ist weiterhin eine starke Nachfrage vorhanden.

Der Großteil der Anmietungen entfiel dabei wie in den vergangenen Jahren auf Logistikdienstleister. Sie stellten ca. 50 % am gesamten Vermietungsumsatz im Jahr 2013. Hierin spiegelt sich die Bedeutung der produktionsverbindenden Logistik für die Region Stuttgart wider, für die großflächige Ansiedlungsvorhaben von vier bis sechs Hektar keine Seltenheit sind. Während für Produktionsunternehmen die allgemeinen positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch in Zukunft eine hohe Nachfrage erwarten lassen, konnte ein vermehrter Bedarf auch von Handelsunternehmen am Markt registriert werden. Ursächlich sind hierfür aktuelle Einzelhandelsentwicklungen wie Multi-Channel-Prozesse im Konsumverhalten, die zu einer wachsenden Bedeutung des E-Commerce führen und infolge dessen mit einer erhöhten Nachfrage nach zentrumsnahen Lager- und Umschlagplätzen einhergehen.

Im Fokus der Nachfrage stehen dabei auch weiterhin infrastrukturell erstklassig angebundene Großflächen, insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen (A8 und A81) mit einer Flächengröße ab 10.000 m<sup>2</sup>.

## Angebot und Leerstand

Das Angebot an verfügbaren Industrie- und Logistikflächen in der Region Stuttgart befand sich im gesamten Jahresverlauf 2013 auf einem äußerst niedrigen Niveau. So konnte zum Jahresende lediglich eine Flächenreserve von ca. 25.000 m<sup>2</sup> gemessen werden. Insbesondere größere Flächeneinheiten ab 5.000 m<sup>2</sup> sowie Grundstücke mit guter Infrastrukturanbindung waren nur vereinzelt am Markt verfügbar. Zurückzuführen ist dies auf eine Reihe von Rahmenfaktoren, die bereits seit längerer Zeit das Angebot an geeigneten Flächen in der Region reduzieren. So schränkt die topografische Gegebenheit der Region das Angebot an verfügbaren Flächen generell ein. Kommunen sehen sich dadurch der Herausforderung gegenüber, die wenigen verfügbaren Grundstücke möglichst wirtschaftlich und nachhaltig zu vergeben. Der interkommunale Wettbewerb fungiert dabei als Katalysator und begünstigt in der Vergabe möglichst schadstoffarme Nutzungen für Büro und Einzelhandel, die zudem mehr Arbeitsplätze und eine höhere Gewerbesteuer erwarten lassen. Auch stehen die oft unzureichende Lage der Flächen sowie strukturelle und ökologische Mängel der teilweise veralteten Bestandsgebäude im Widerspruch zu den Anforderungen der Nachfrager.

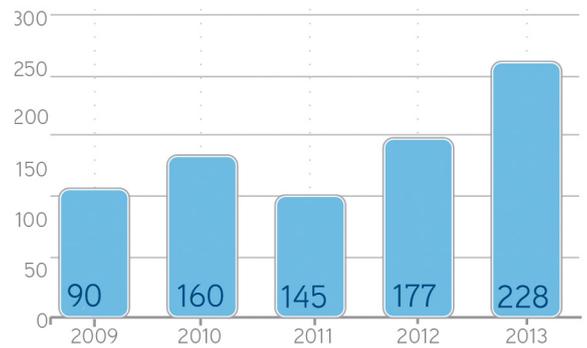
## Mieten

Das anhaltend geringe Angebot an geeigneten Flächen spiegelte sich 2013 in einer moderat ansteigenden Mietentwicklung wider. So konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum am 31.12.2013 in allen Landkreisen mit Ausnahme von Göppingen sowie dem Stadtkreis Stuttgart eine geringfügige Zunahme der nachhaltig erzielbaren Miete festgestellt werden. Das Mietpreisniveau des Landkreises Böblingen lag dabei sogar geringfügig über dem des Stadtkreises Stuttgart. Für die gesamte Region Stuttgart bestätigte die Spitzenmiete für Neubauflächen in sehr guter Lage mit 6,20 €/m<sup>2</sup> den Wert des Vorjahres. Auch die Durchschnittsmiete blieb aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage mit 4,60 €/m<sup>2</sup> auf dem hohen Stand des Vorjahres. Bereits zu Beginn des Jahres 2014 zeichnet sich ab, dass die Mieten das Niveau des Vorjahres bestätigen werden.

## Fazit und Prognose

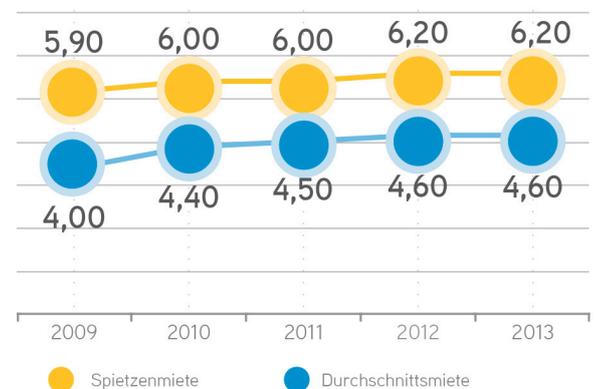
Die Region Stuttgart verzeichnete im Jahr 2013 mit ca. 258.000 m<sup>2</sup> (inklusive Eigennutzer) einen hohen Vermietungsumsatz auf dem Markt für Industrie- und Logistikflächen. Getragen wurde dieses Ergebnis von großflächigen Anmietungen ab 5.000 m<sup>2</sup>, welche insbesondere im Landkreis Ludwigsburg verzeichnet wurden. Dabei wird die Vermietungsleistung in der Region nach wie vor durch das begrenzte Angebot an Bestandsflächen gehemmt. Spekulative Neubauentwicklungen waren auch 2013 weiterhin die Ausnahme. Vielmehr wurden Mietverträge mangels Alternativen vorzeitig verlängert, Incentives und effektive Mietpreisreduzierungen konnten hingegen nur selten durchgesetzt werden. Für das Jahr 2014 sehen wir eine anhaltende Nachfrage, welche aufgrund des weiter abnehmenden Angebotes nicht adäquat bedient werden kann. Strategische, bilanztechnische Überlegungen und das historisch günstige Finanzierungsniveau werden mehr und mehr Unternehmen bewegen bei sich bietenden Gelegenheiten geeignete Grundstücke und Objekte als Eigennutzer für die Zukunft zu sichern bzw. zu erstellen (z.B. Hugo Boss in Filderstadt, AEG in Winnenden, Whirlpool Corporation in Schorndorf).

## Flächenumsatz Region Stuttgart in 1.000 m<sup>2</sup>



Der Flächenumsatz bezieht sich auf vermietete Logistik-/Industrieflächen mit Eigennutzern in der Region Stuttgart. Berechnungsgrundlage sind ausschließlich Logistik-/Industrieflächen, anteilige Büro- und Nebenflächen sind nicht berücksichtigt.

## Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>



Spitzenmiete: Die Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 12 Monaten und stellt aus der Anzahl der Mietabschlüsse den Median dar.

Durchschnittsmiete: Zur Errechnung der Durchschnittsmiete werden die Mietpreise aller neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet.

## Nachhaltig erzielbare Mieten

STUTT GART UND REGION	€/M <sup>2</sup>
Stuttgart	3,80-5,80
Ludwigsburg	3,40-5,30
Rems-Murr Kreis	3,20-4,30
Göppingen	3,00-3,90
Esslingen am Neckar	3,70-5,20
Böblingen	4,00-5,80

---

# 482 Büros in 62 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **140**

Kanada: **42**

Lateinamerika: **20**

Asien / Pazifik: **195**

EMEA: **85**

---

Autor:

Alexander Rutsch | Dipl.-Geograph

Colliers International Stuttgart GmbH

Königstraße 5

D – 70173 Stuttgart

Tel +49 711 22733 - 0



---

## € 1,5

Milliarden

Umsatz weltweit

## 104

Millionen m<sup>2</sup>

gemanagte Flächen

## 13.500

Mitarbeiter

## Über Colliers International Deutschland

*Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe- und Hotelgebäuden, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit sind die Mitglieder der Colliers International Property Consultants Inc. mit mehr als 13.500 Experten und 482 Büros in 62 Ländern tätig.*

[colliers.com](http://colliers.com)

Bildnachweis

Titelseite – Sprinklertank zur Reservespeicherung von Löschwasser

Copyright © 2014 Colliers International Stuttgart GmbH

Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren.

Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.

