

MARKTBERICHT

Stuttgart
2015/2016



Industrie- und Logistikflächen



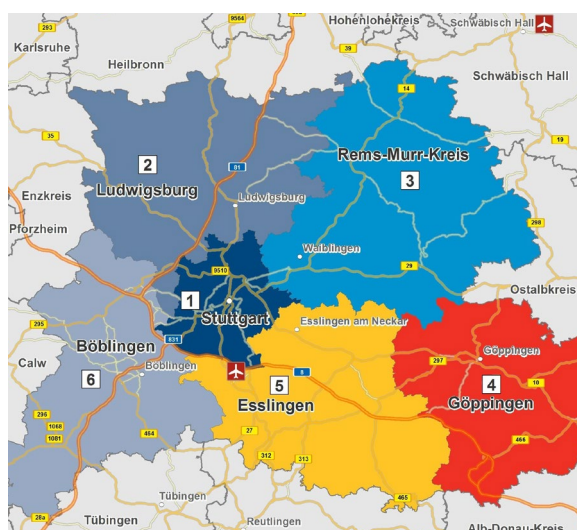
Accelerating success.

Vermietungsumsatz Region Stuttgart 2015

M ²	ANZAHL	FLÄCHE IN M ²	%
bis 1.000	18	11.000	5,6
1.001 - 3.000	21	34.900	17,7
3.001 - 5.000	12	43.400	22,0
5.001 - 10.000	6	38.500	19,5
ab 10.001	5	69.200	35,1
Gesamt	62	197.000	100,0

€/M ²	ANZAHL	FLÄCHE IN M ²	%
bis 4,00	15	40.700	20,7
4,01 - 5,00	22	87.700	44,5
5,01 - 6,00	13	49.500	25,1
ab 6,01	3	9.500	4,8
nicht angegeben	9	9.600	4,9
Gesamt	62	197.000	100,0

LAGE	ANZAHL	FLÄCHE IN M ²	%
Böblingen	1	8	3,3
Esslingen	2	18	37,3
Göppingen	3	10	15,1
Ludwigsburg	4	5	7,3
Rems-Murr-Kreis	5	11	13,1
Stuttgart	6	10	23,9
Gesamt	62	197.000	100,0



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.

Vermietungsumsatz

Das Jahr 2015 verlief ereignisreich für den Industrie- und Logistikvermietungsmarkt der Region Stuttgart. Mit einem Vermietungsumsatz (exklusive Eigennutzer) von ca. 197.000 m² konnte das Ergebnis des Vorjahres um gut 40 % übertroffen werden. Mehr als die Hälfte (ca. 106.000 m²) entfiel hiervon auf die ersten sechs Monate. Auch im Vergleich zum gemittelten Vermietungsumsatz der vergangenen fünf Jahre (166.100 m² (2011 - 2015)) bedeutet das Jahresergebnis eine Zunahme um annähernd 20 %. Dabei lag die Anmietungsaktivität mit insgesamt 62 Abschlüssen nur auf leicht überdurchschnittlichem Niveau. Vielmehr ist das gute Jahresergebnis auf die Zunahme von Abschlüssen im großflächigen Segment über 5.000 beziehungsweise 10.000 m² zurückzuführen. So nahm gegenüber 2014 der Vermietungsumsatz in diesen Größenkategorien um gut 42.700 m² zu. Wie bereits im Jahr 2014 wurde das höchste Anmietungsvolumen in den Teilmärkten Ludwigsburg (ca. 73.400 m²) und Böblingen (ca. 47.100 m²) verzeichnet. In der Landeshauptstadt (ca. 6.500 m²) konnten hingegen angebotsbedingt kaum nennenswerte Abschlüsse registriert werden. Im gesamten Jahresverlauf war zudem eine hohe Absorption durch Eigennutzer zu beobachten, auf die mehr als 70.000 m² entfielen. Dies führte zu einem Flächenumsatz von insgesamt ca. 267.600 m², der somit gut 56 % über dem Niveau des Vorjahres (171.000 m²) liegt. Der mit Abstand größte Flächenbezug durch einen Eigennutzer erfolgte dabei in Schorndorf. Hier erwarb der Fellbacher Elektrogroßhändler Emil Löffelhardt im Frühjahr 2015 das gut zehn Hektar umfassende Bauknecht-Areal. Mindestens 30.000 m² der Hallenflächen der ehemaligen Firma Whirlpool werden eigengenutzt. Die größte Anmietung des Jahres wurde hingegen in Böblingen verzeichnet. Hier mietete die Daimler AG in der Herrenberger Straße rund 24.000 m² Werkstattfläche sowie weitere Büroflächen von Aurelis Real Estate an.

Nachfrage

Bereits seit einigen Jahren besteht ein signifikanter Nachfrageüberhang auf dem Industrie- und Logistikvermietungsmarkt der Region Stuttgart, bei dem das Angebot deutlich hinter den Wünschen vieler Unternehmen zurückbleibt. Dennoch konnte im Jahr 2015 ein hoher Vermietungsumsatz registriert werden, da vermehrt Akteure auf der Nachfrageseite zu Kompromissen bei ihren Anmietungsentscheidungen bereit waren. Insbesondere Produktions- und Industrieunternehmen zeigten sich sehr aktiv und stellten mit ca. 98.200 m² gut die Hälfte des Vermietungsumsatzes. Großen Anteil an diesem Ergebnis hatten Automobilhersteller sowie deren Zulieferbetriebe, auf die allein drei der Abschlüsse im Größensegment ab 10.000 m² entfielen. An zweiter und dritter Stelle folgen Unternehmen aus dem Logistik- und Speditionsbereich mit ca. 71.100 m² sowie Handelsunternehmen mit ca. 21.100 m². Die seit einigen Jahren erhöhte Nachfrage durch Handelsunternehmen ist dabei auf aktuelle Entwicklungen im Konsumverhalten – wie beispielsweise Multi-Channel-Prozesse – zurückzuführen, aus der eine zunehmende Bedeutung des E-Commerce und somit eine erhöhte Nachfrage nach zentrumsnahen Lager- und Umschlagplätzen hervorgeht.

Angebot und Leerstand

Der hohen Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen in der Region Stuttgart steht bereits seit vielen Jahren ein äußerst limitiertes Angebot gegenüber. So suchen nationale wie internationale Unternehmen oft vergeblich geeignete Flächen mit moderner Ausstattung sowie guter Anbindung an die Infrastrukturachsen A8 und A81. Insbesondere im Neubausegment fehlt es an einem nennenswerten Bestand. Der Blick auf die Projektpipeline lässt für die Zukunft lediglich eine leichte Besserung erwarten. Eine der wenigen Ausnahmen ist die erwartete Eigennutzerentwicklung eines Warendienstleistungszentrums der Firma Breuninger in Sachsenheim mit rund 50.000 m². Dies zeigt, dass immer mehr mittelständische Unternehmen als Eigennutzer die wenigen noch vorhandenen Grundstücke für sich sichern und entwickeln. Da diese Flächen somit erst gar nicht dem Mietermarkt zur Verfügung gestellt werden, erhöht sich folglich auch die Bestandsflächenreserve nicht, die sich bereits seit vielen Jahren auf historisch niedrigem Niveau befindet. So können aktuell in der gesamten Region Stuttgart nur geschätzt rund 40.000 - 50.000 m² Leerstand registriert werden. Ein Großteil dieser Flächen befindet sich davon in einem kleinteiligen und kaum wettbewerbsfähigen Segment. Insbesondere Einheiten mit einer Größe ab 5.000 m² sind mit wenigen Ausnahmen nicht mehr am Markt vorhanden. Dies lässt erwarten, dass sich Unternehmen zukünftig auch in anderen Regionen umsehen werden beziehungsweise Standorte wählen, die weniger optimal angebunden sind. Dies führt jedoch unweigerlich zu einer erhöhten Verkehrs- und Umweltbelastung.

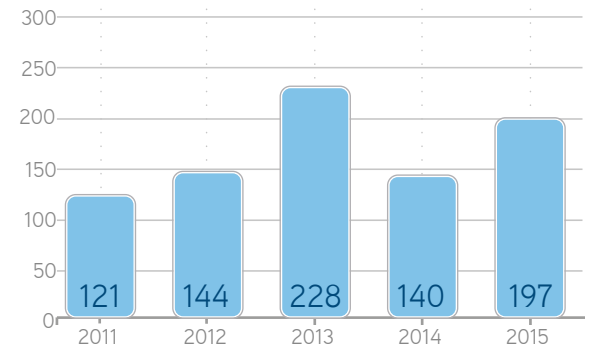
Mieten

Der Nachfrageüberhang führte im Jahr 2015 weiterhin zu Mietpreisen auf hohem Niveau. So bestätigte sich gegenüber dem Vorjahr sowohl die Spitzenmiete von 6,20 €/m² für Neubauflächen in sehr guter Lage als auch die Durchschnittsmiete von 4,70 €/m². Dabei konnten zwischen den Landkreisen der Region durchaus sehr differenzierte nachhaltige Mietspannen festgestellt werden. Während sich in Böblingen, Esslingen und Ludwigsburg die Mieten auf einem vergleichbaren Niveau wie in der Landeshauptstadt befinden, werden im Rems-Murr-Kreis sowie in Göppingen selten mehr als 4,00 bis 4,50 €/m² aufgerufen. Dennoch ist gegenüber dem Vorjahr auch in diesen beiden Teilmärkten eine ansteigende Entwicklung zu beobachten, die sich insbesondere am unteren Rand der nachhaltigen Mietspannen zeigt.

Fazit und Prognose

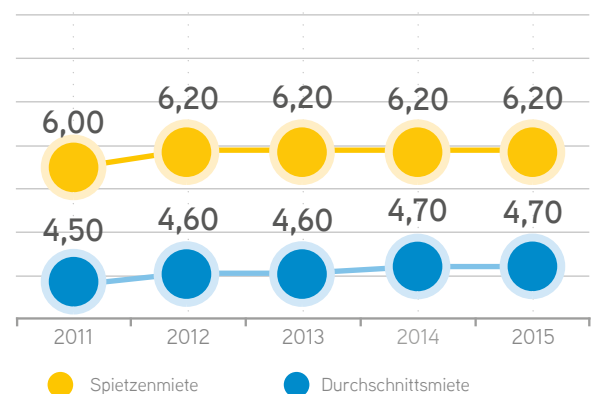
Aufgrund des hohen Vermietungsumsatzes ist rückblickend von einem erfolgreichen Jahr 2015 für den Industrie- und Logistikvermietungsmarkt der Region Stuttgart zu sprechen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass das überdurchschnittliche Jahresergebnis wesentlich aus einer hohen Nachfrage und dem Anmietungsdruck der Unternehmen resultiert, die zunehmend kompromissbereit auf alternative Standorte in der Region und Objekte mit qualitativen Einschränkungen ausweichen. Die geringe Anzahl von Projektentwicklungen lässt dabei auch zukünftig keine wesentliche Erhöhung der Leerstandsreserve erwarten. So werden auch weiterhin Mietverträge aufgrund mangelnder Alternativen vorzeitig verlängert werden und die Aktivität von Eigennutzern hoch bleiben. In 2016 ist daher ein durch hohe Nachfrage geprägter Markt zu erwarten, der angebotsbedingt deutlich limitiert werden dürfte.

Vermietungsumsatz Region Stuttgart in 1.000 m²



Der Vermietungsumsatz bezieht sich auf vermietete Logistik- und Industrie- flächen (ohne Eigennutzer) in der Region Stuttgart. Berechnungsgrundlage sind ausschließlich Logistik- und Industrieflächen, anteilige Büro- und Nebenflächen sind nicht berücksichtigt.

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



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

STUTTGART UND REGION	€/M ²
Stuttgart	3,90-5,90
Ludwigsburg	3,80-5,50
Rems-Murr Kreis	3,80-4,50
Göppingen	3,50-3,90
Esslingen am Neckar	3,90-5,80
Böblingen	4,30-5,80

502 Büros in 67 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **140**

Kanada: **31**

Lateinamerika: **24**

Asien / Pazifik: **199**

EMEA: **108**

Autor:

Alexander Rutsch
Senior Consultant | Research
+49 711 22 7 33-395
alexander.rutsch@colliers.de

Colliers International Stuttgart GmbH
Königstraße 5
D - 70173 Stuttgart
Tel +49 711 22 7 33-0



€ 1,75

Milliarden Umsatz weltweit

€ 75

Milliarden Transaktionsvolumen bei
mehr als 84.000 Investment- und
Vermietungsdeals

160

Millionen m² gemanagte Flächen

16.300

Mitarbeiter weltweit

Über Colliers International Deutschland

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSx: CIG) mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig.

colliers.de

Bildnachweis

MAGNA PARK Kassel – undenkbar im Schwabenland?
IDI Gazeley - Brookfield Logistics Properties

Copyright © 2016 Colliers International Stuttgart GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten.

