Jones Lang LaSalle

Real value in a changing world

/pulse/

Region Stuttgart* Industrial Market Profile Q4 2013

	2013	2012	12-Monats-prognose
Umsatz ≥ 5.000 m² (.000 m²)	177,4	194,9	→
davon ≥ 10.000 m² (.000 m²)	135,7	141,8	→
davon in Neubauten (.000 m²)	122,5	156,3	→
davon durch Eigennutzer (.000 m²)	128,0	92,2	→
Fertigstellungen ≥ 5.000 m² (.000 m²)	150,1	124,0	↓

	Q4 13	Veränderung zu Q3 13	Veränderung zu Q4 12	12-Monats-prognose
Spitzenmiete[1] (€/m²/Monat)	6,00	0,0 %	1,7 %	→
Spitzenrendite[1] (%)	6,85	0,00	-0,40	→

[1] für Flächen ≥ 5.000 m²

Durchschnittliches Umsatzniveau

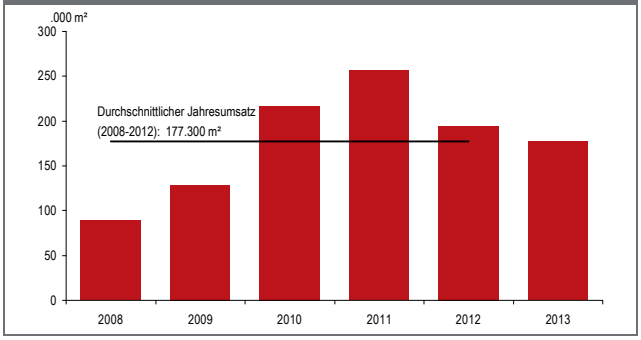
Auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt für Flächen ab 5.000 m² wurden in der Region Stuttgart im Jahr 2013 insgesamt 177.000 m² (Vermietungen und Eigennutzer) umgesetzt. Verglichen mit dem Vorjahr ist ein Rückgang um 9 % zu verzeichnen, der fünfjährige Durchschnittswert dagegen wurde genau getroffen. Nur knapp ein Drittel des Umsatzes wurde in Bestandsflächen umgesetzt. Aufgrund des mangelnden Angebotes an kurzfristig verfügbaren Flächen und der derzeit günstigen Finanzierungsbedingungen haben sich viele Unternehmen entschieden, selbst zu bauen: die Hälfte des Gesamtumsatzes entfiel auf Eigennutzerneubauten. Weitere 20 % des Umsatzes wurden in nutzerspezifischen Projektentwicklung angemietet. Auch bei den beiden größten Deals des Jahres handelt es sich um Neubauten: Audi baut als Eigennutzer rund 37.500 m² in Heilbronn und DSV Solutions mietete 23.000 m² in Vaihingen an. Hauptinteressenten waren 2013 Unternehmen aus der Industrie und dem Bereich Transport, Verkehr, Lagerhaltung. Durch sie wurden 91 % des Flächenvolumens umgesetzt.

Eine Entspannung der Angebotssituation ist auch in den nächsten Monaten nicht zu erwarten. Dies gilt sowohl für Lager-/Logistikflächen als auch für Grundstücke, die eine logistische Nutzung erlauben. Spekulative Projektentwicklungen gibt es derzeit nicht.

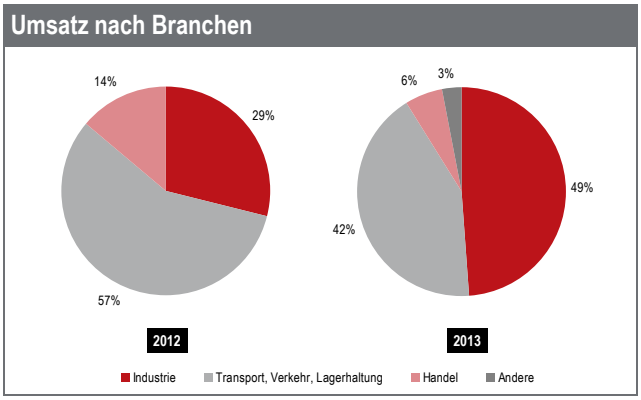
Die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen in der Größenordnung ab 5.000 m² ist im Jahresverlauf leicht gestiegen, sie beträgt 6,00 €/m²/Monat und wird im Stuttgarter Stadtgebiet erzielt. Ältere Hallenflächen können in der Regel zu Mietpreisen zwischen 3,00 und 5,50 €/m²/Monat angemietet werden.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage der Investoren nach Core-Produkten ist die Spitzenrendite für Flächen ≥ 5.000 m² im Jahresverlauf um 40 Basispunkte auf 6,85 % gesunken. In der nächsten Zeit erwarten wir eine stabile Entwicklung der Rendite.

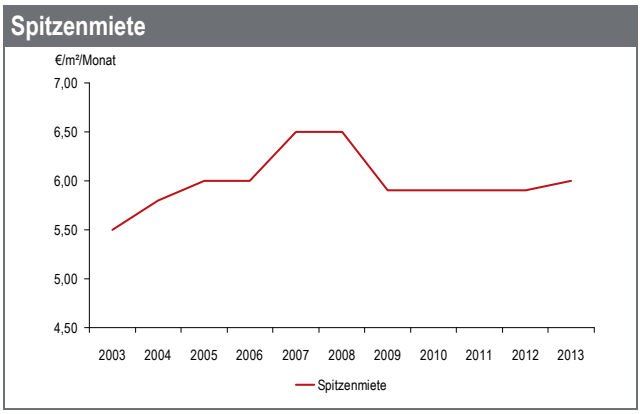
Umsatz



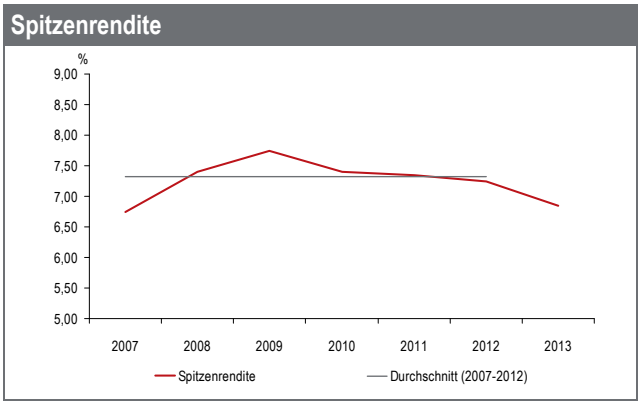
Umsatz nach Branchen



Spitzenmiete

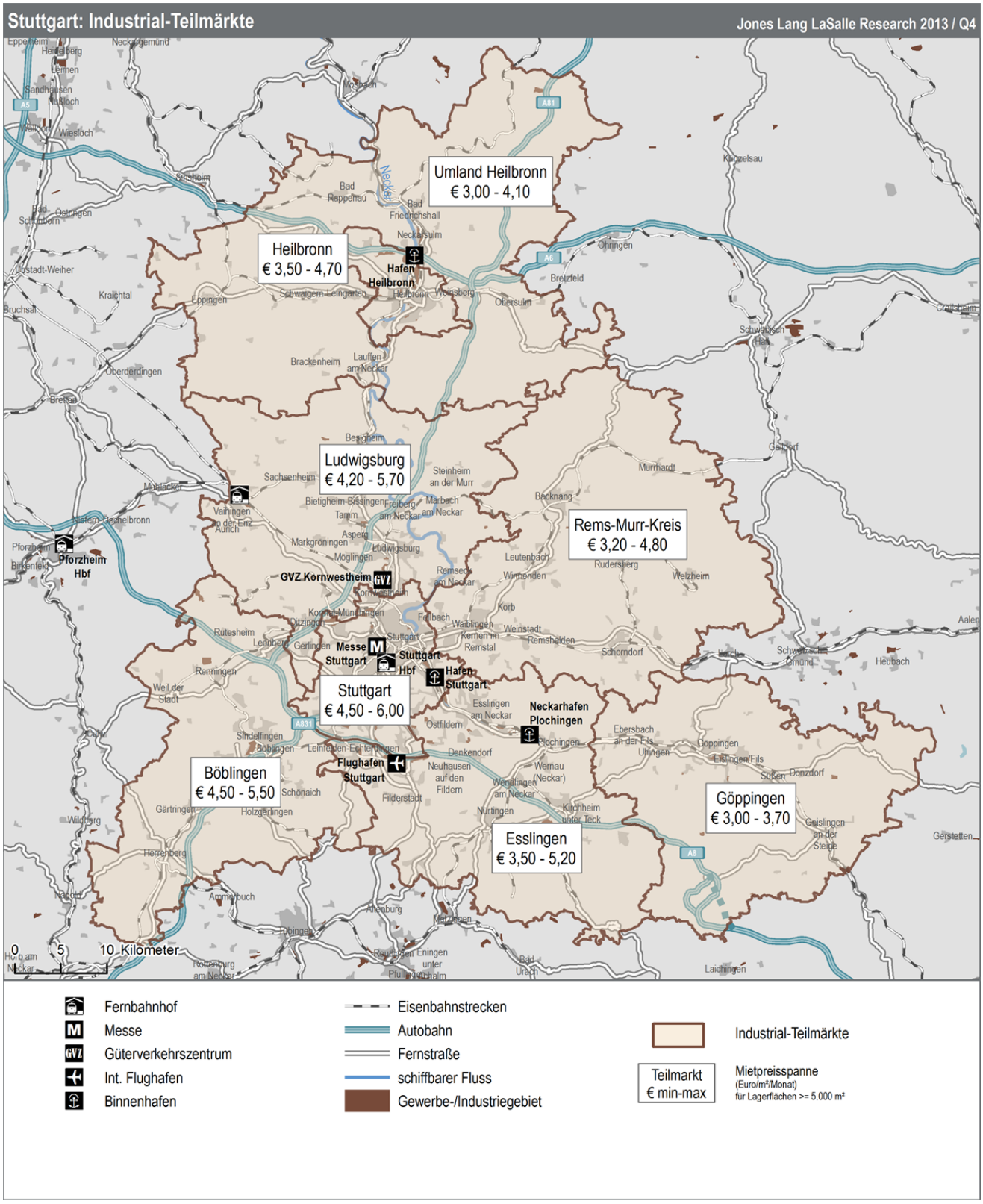


Spitzenrendite



Quelle: Jones Lang LaSalle

* Stuttgart, Landkreis Ludwigsburg, Landkreis Böblingen, Landkreis Esslingen, Landkreis Göppingen, Rems-Murr-Kreis, Heilbronn, Landkreis Heilbronn



Kontakt

Tobias Brehm
Principal Consultant Industrial Agency
Stuttgart
+49 (0) 711 900370 38
tobias.brehm@eu.jll.com

Rainer Koepke
Head of Industrial Agency Germany
Frankfurt
+49 (0) 69 2003 1116
rainer.koepke@eu.jll.com

Helge Scheunemann
Head of Research Germany
Hamburg
+49 (0) 40 350011 225
helge.scheunemann@eu.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Jones Lang LaSalle übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

QR-Code-Reader kostenlos downloaden: http://i-nigma.mobi