

# Industrial Market Profile

Region Stuttgart | 4. Quartal 2014  
Erschienen im Januar 2015



## Großflächige Neubauten dominieren den Markt

Am Lager- und Logistikflächenmarkt in der Region Stuttgart wurde im Jahr 2014 mit Flächen ab 5.000 m<sup>2</sup> ein Gesamtumsatz von 171.800 m<sup>2</sup> erzielt. Damit wird das Vorjahresniveau knapp verfehlt, gegenüber 2013 liegt der Rückgang bei drei Prozent. Im Gesamtjahr 2014 wurden acht Großabschlüsse von mindestens 10.000 m<sup>2</sup> registriert, die zusammen einen Flächenanteil von mehr als 89 % erreichen. Unter den Großabschlüssen gab es in diesem Zeitraum zwei in der Größenklasse von 20.000 m<sup>2</sup>. Ihr Umsatz lag zusammen in einer Größenordnung von rund 80.000 m<sup>2</sup>. Der Nachfrageüberhang bei Lager- und Logistikflächen sowie Grundstücken wird auch 2015 bestehen bleiben, da es kaum kurzfristig verfügbare Flächen im Marktgebiet gibt.

Bei der Analyse nach Branchen sind Industriebetriebe mit 52 % für mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes verantwortlich, gefolgt von der Branche Transport, Verkehr, Lagerhaltung mit 27 % und Handel mit 21 %.

Die Industriebetriebe zählten auch im Vorjahr zu den größten Abnehmern von Lager- und Logistikflächen.

Mit 117.200 m<sup>2</sup> wurden 2014 rund zwei Drittel des Gesamtumsatzes von Eigennutzern erzielt. Nachdem 2013 ein Fertigstellungsvolumen von 150.100 m<sup>2</sup> erfasst wurde, stiegen die Fertigstellungen im abgelauenen Jahr um rund 13 % auf insgesamt 169.700 m<sup>2</sup> an.

Im Jahresverlauf 2014 und somit auch im vierten Quartal gab es bei Lager- und Logistikflächen ab 5.000 m<sup>2</sup> keine Veränderungen bei der Spitzenmiete. Das aktuelle Niveau liegt bei 6,00 €/m<sup>2</sup>/Monat.

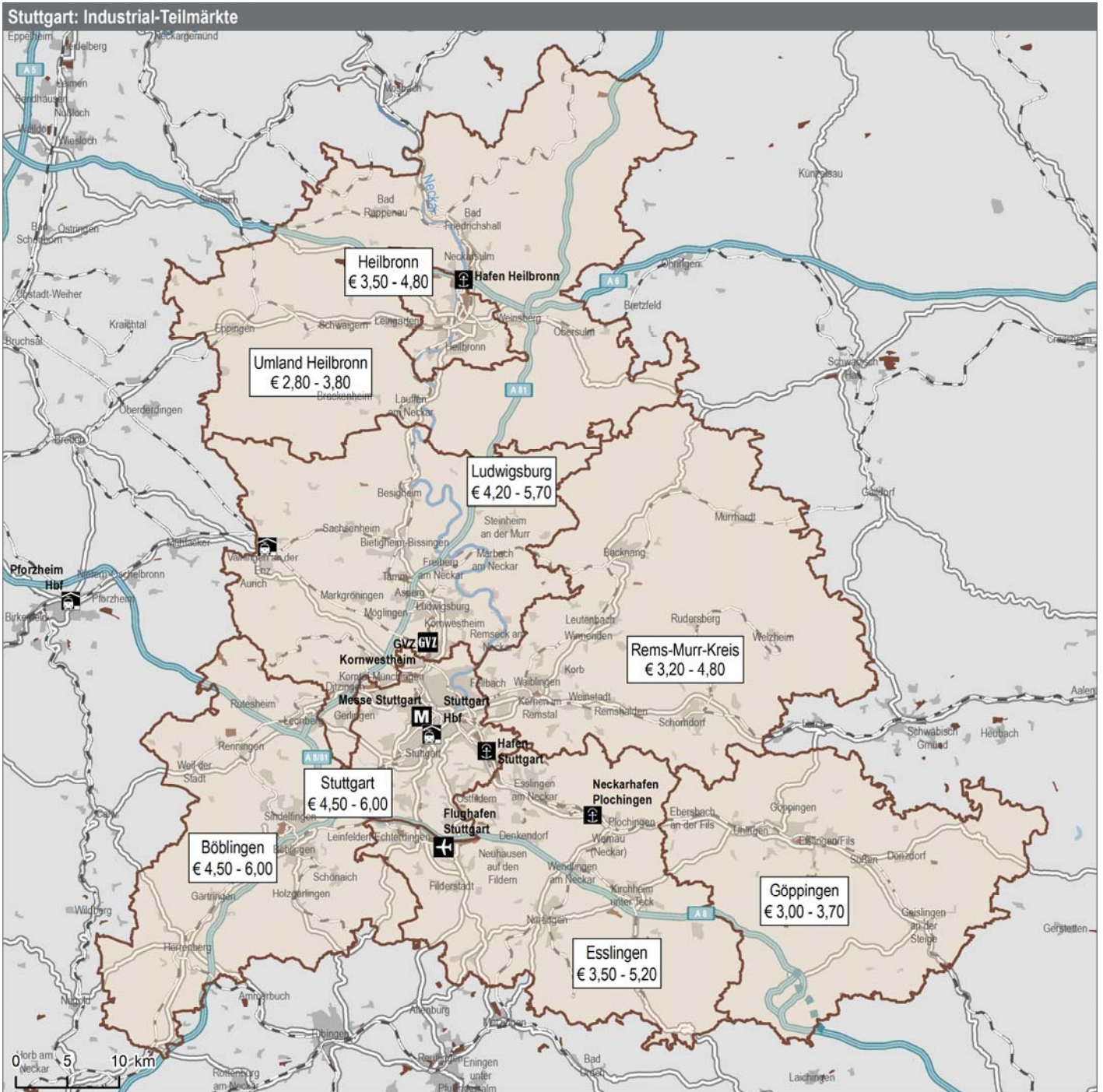
Die Spitzenrendite gab im Schlussquartal 2014 um fünf Basispunkte nach und liegt aktuell bei 6,50 %. Gegenüber dem Vorjahresniveau gab es einen Rückgang um 35 Basispunkte.

Umsätze und Fertigstellungen	2014	2013	12-Monats-Prognose
Umsatz ≥ 5.000 m <sup>2</sup> (.000 m <sup>2</sup> )	171,8	177,4	→
davon ≥ 10.000 m <sup>2</sup> (.000 m <sup>2</sup> )	153,6	135,7	→
davon in Neubauten (.000 m <sup>2</sup> )	145,2	122,5	→
davon durch Eigennutzer (.000 m <sup>2</sup> )	117,2	128,0	→
Fertigstellungen ≥ 5.000 m <sup>2</sup> (.000 m <sup>2</sup> )	169,7	150,1	→

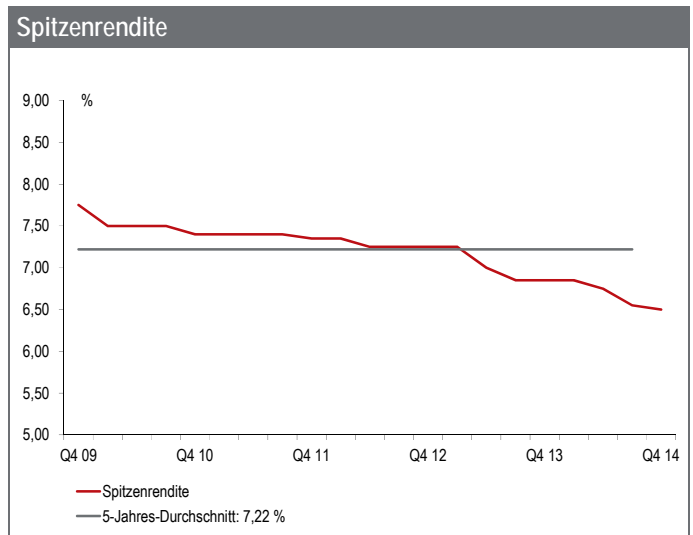
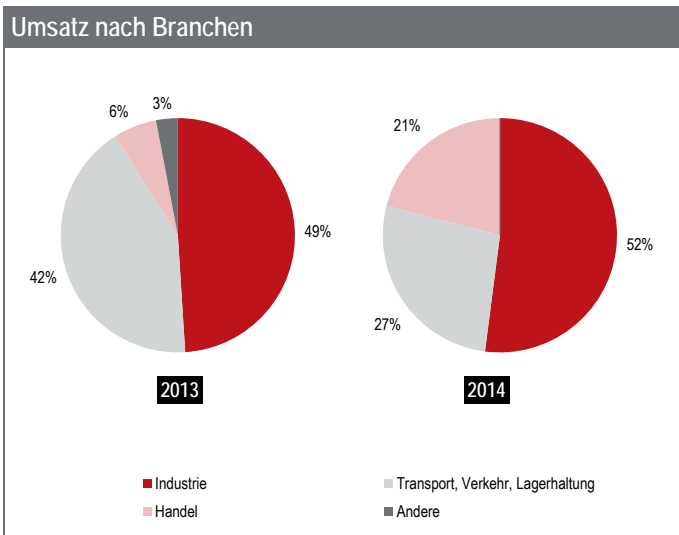
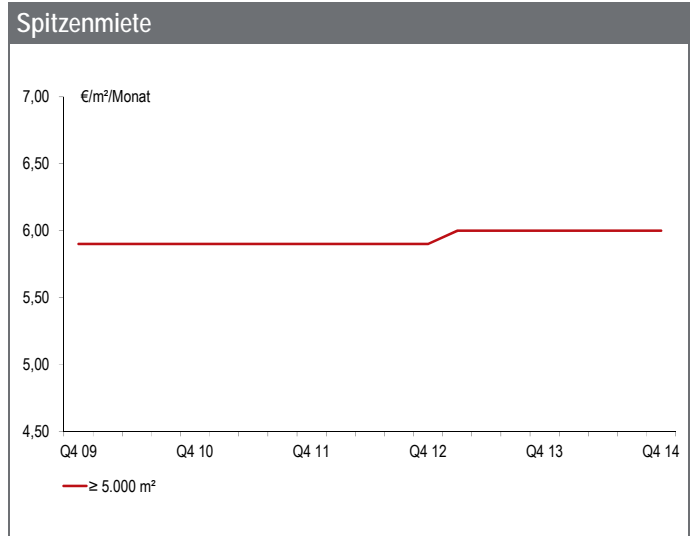
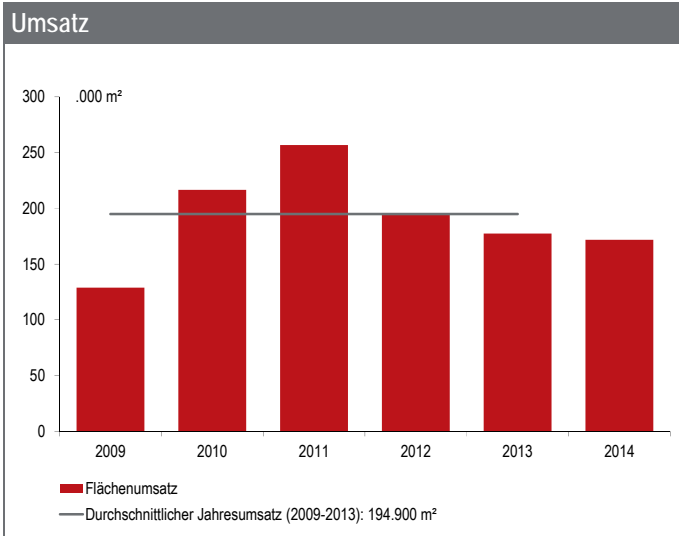
Mieten und Renditen	Q4 14	Veränderung zu Q3 14	Veränderung zu Q4 13	12-Monats-Prognose
Spitzenmiete <sup>1</sup> (€/m <sup>2</sup> /Monat)	6,00	0,0 %	0,0 %	→
Spitzenrendite <sup>1</sup> (%)	6,50	-0,05	-0,35	↓

Das betrachtete Marktgebiet umfasst die Städte Stuttgart und Heilbronn sowie die Landkreise Ludwigsburg, Böblingen, Esslingen, Göppingen, Heilbronn und den Rems-Murr-Kreis.

<sup>1</sup> für Flächen ≥ 5.000 m<sup>2</sup>



- |  |                      |  |                          |  |  |
|--|----------------------|--|--------------------------|--|--|
|  | Fernbahnhof          |  | Eisenbahnstrecken        |  | Industrial-Teilmärkte  |
|  | Messe                |  | Autobahn                 |  | Mietpreisspanne (Euro/m²/Monat) für Lagerflächen >= 5.000 m² |
|  | Güterverkehrszentrum |  | Fernstraße               |  |  |
|  | Int. Flughafen       |  | schiffbarer Fluss        |  |  |
|  | Binnenhafen          |  | Gewerbe-/Industriegebiet |  |  |
|  |                      |  | Siedlungsfläche          |  |  |



## Kontakt

**Alexander Veiel**  
 Niederlassungsleiter Stuttgart  
 Stuttgart  
 +49 (0) 711 900370 12  
 alexander.veiel@eu.jll.com

**Timo Tschammler**  
 Member Management Board Germany  
 Office & Industrial  
 Frankfurt  
 +49 (0) 69 2003 1110  
 timo.tschammler@eu.jll.com

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

[jll.de](http://jll.de) Alle Informationen rund um JLL finden Sie auf unserer Unternehmenswebseite  
[jll.de/research](http://jll.de/research) Weitere Research-Berichte finden Sie auch auf unserer Unternehmenswebseite

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. 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. Die Jones Lang LaSalle GmbH übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

