Industrial Market Profile

Region Stuttgart | 1. Quartal 2015
Erschienen im April 2015

Erneut deutlicher Rückgang der Spitzenrendite

Im Segment der Flächen ab 5.000 m² wurde in der Region Stuttgart am Lager- und Logistikflächenmarkt im ersten Quartal 2015 ein Flächenumsatz von 46.200 m² erzielt. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stellt dies einen Rückgang um 27 % dar, der jedoch nicht auf einen Mangel an Flächennachfrage zurück zu führen sein dürfte. Bei den registrierten Abschlüssen handelte es sich ausschließlich um Großabschlüsse von mehr als 10.000 m².

Auch in Bezug auf die Branchen der Nutzer zeigte sich zu Jahresbeginn ein einheitliches Bild. Der Flächenumsatz ging ausschließlich auf Abschlüsse durch Industriebetriebe zurück, die auch schon 2014 mehr als die Hälfte des Jahresumsatzes von Lager- und Logistikflächen auf sich vereinten.

Mit 18.000 m² erreichten Eigennutzer in den ersten drei Monaten des Jahres 2015 einen Flächenanteil von 39 % am Umsatz im gesamten Marktgebiet. Im Gesamtjahr 2014 lag ihr Anteil noch bei mehr als zwei Dritteln.

Die Fertigstellungen im abgelaufenen Quartal summierten sich auf insgesamt 30.000 m², vier Fünftel dieser Flächen wurden von Eigennutzern errichtet.

Im ersten Quartal 2015 zeigte sich die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 5.000 m² stabil. Diese liegt somit weiterhin bei 6,00 €/m²/Monat.

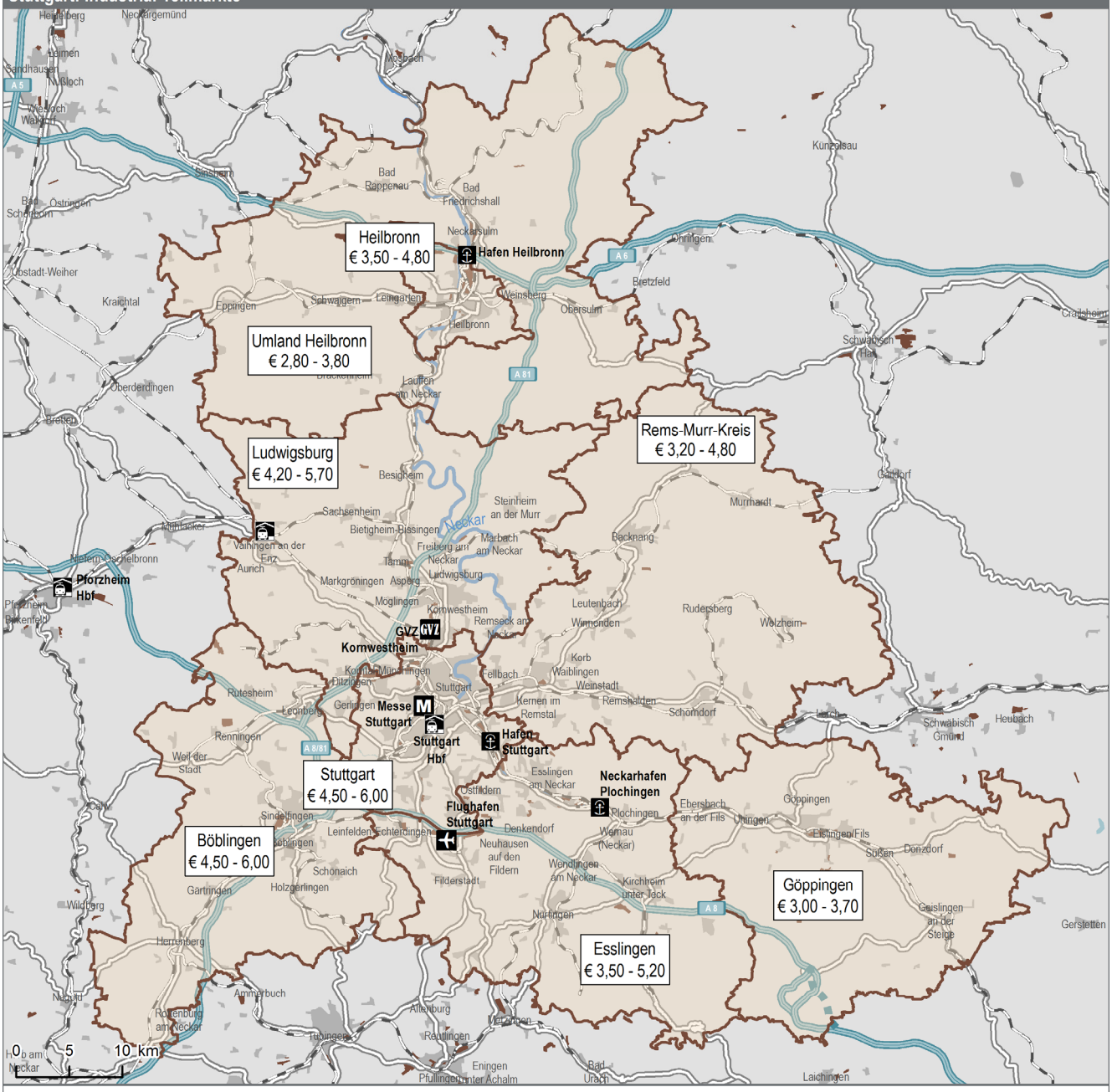
Bei der Spitzenrendite hingegen konnte in den vergangenen drei Monaten ein Rückgang um 20 Basispunkte beobachtet werden. Das aktuelle Niveau liegt nunmehr bei 6,30 %, was gegenüber dem Vorjahresquartal einem Rückgang um 55 Basispunkte entspricht.

Umsätze und Fertigstellungen	Q1 15	2014	12-Monats-Prognose
Umsatz ≥ 5.000 m² (.000 m²)	46,2	171,8	→
davon ≥ 10.000 m² (.000 m²)	46,2	153,6	→
davon in Neubauten (.000 m²)	46,2	145,2	→
davon durch Eigennutzer (.000 m²)	18,0	117,2	↑
Fertigstellungen ≥ 5.000 m² (.000 m²)	30,0	169,7	→

Mieten und Renditen	Q1 15	Veränderung zu Q4 14	Veränderung zu Q1 14	12-Monats-Prognose
Spitzenmiete[1] (€/m²/Monat)	6,00	0,0 %	0,0 %	→
Spitzenrendite[1] (%)	6,30	-0,20	-0,55	↓

Das betrachtete Marktgebiet umfasst die Städte Stuttgart und Heilbronn sowie die Landkreise Ludwigsburg, Böblingen, Esslingen, Göppingen, Heilbronn und den Rems-Murr-Kreis.
[1] für Flächen ≥ 5.000 m²

Stuttgart: Industrial-Teilmärkte



Fernbahnhof
Messe
Güterverkehrszentrum
Int. Flughafen
Binnenhafen

Eisenbahnstrecken
Autobahn
Fernstraße
schiffbarer Fluss
Gewerbe-/Industriegebiet
Siedlungsfläche

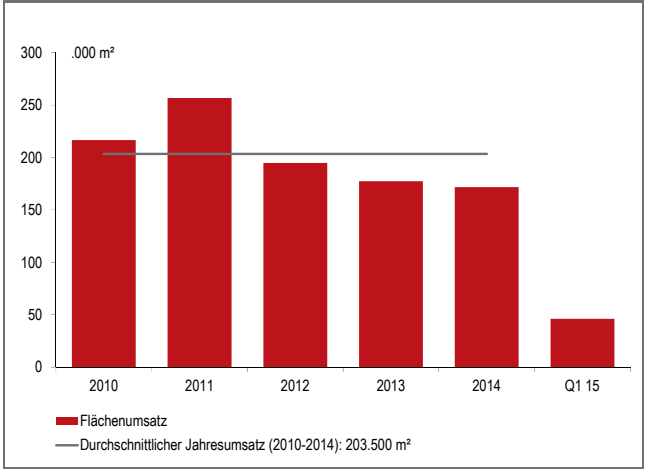
Industrial-Teilmärkte

Teilmarkt
€ min-max

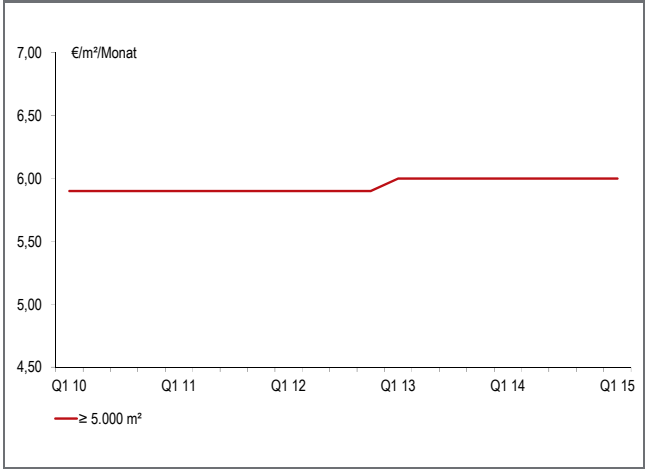
Mietpreisspanne
(Euro/m²/Monat)
für Lagerflächen >= 5.000 m²

JLL Research 2015 Q1

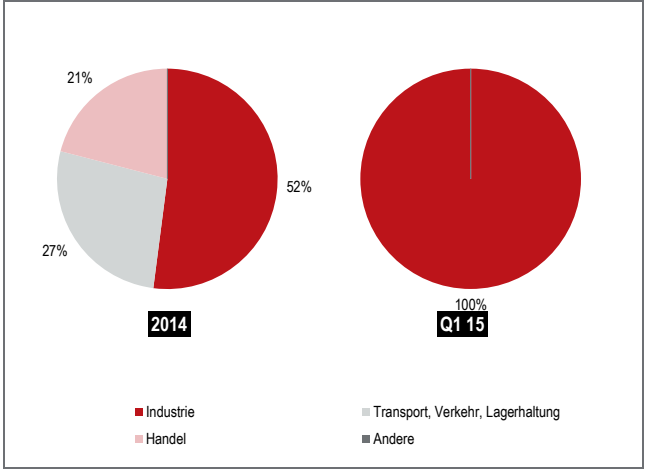
Umsatz



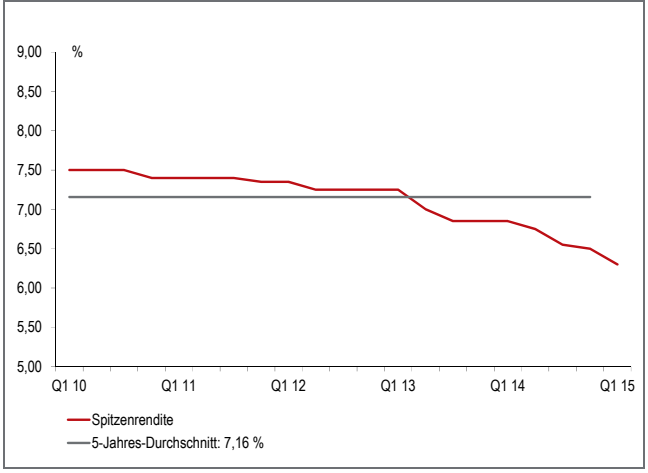
Spitzenmiete



Umsatz nach Branchen



Spitzenrendite



Kontakt

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

Willi Weis
Head of Industrial Investment Germany
Frankfurt
+49 (0) 69 2003 1026
willi.weis@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 Alle Informationen rund um JLL finden Sie auf unserer Unternehmenswebseite
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.