Industrial Market Profile

Region Stuttgart | 2. Quartal 2015
Erschienen im Juli 2015

Flächenumsatz vor allem in Neubauten

Im ersten Halbjahr 2015 wurde in der Region Stuttgart am Lager- und Logistikflächenmarkt im Segment der Flächen ab 5.000 m² ein Umsatzvolumen von 97.000 m² erzielt. Verglichen mit dem ersten Halbjahr des Vorjahres bedeutet dies einen Rückgang von rund 21 %. Bei den registrierten Abschlüssen handelte es sich fast ausschließlich um Großabschlüsse von mehr als 10.000 m².

Den Flächenumsatz der ersten sechs Monate des Jahres 2015 teilten sich Industrie- und Handelsbetriebe nahezu gleichermaßen. Damit haben die Industriebetriebe ihre starke Präsenz auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt der Region Stuttgart beibehalten. Bereits im Gesamtjahr 2014 wurde mehr als die Hälfte der Fläche von dieser Branche umgesetzt.

Eigennutzer trugen mit 56.900 m² mehr als 58 % zum gesamten Flächenumsatz des ersten Halbjahres 2015 bei. Nachdem im Gesamtjahr 2014 bereits mehr als vier Fünftel des Umsatzes in Neubauten erzielt wurden, blieb der Anteil anhaltend hoch. Auch in der ersten Jahreshälfte 2015 entfiel mit 83 % der Großteil des Flächenumsatzes auf Neubauten. Insgesamt 48.000 m² Hallenfläche in einer Größenordnung ab 5.000 m² wurden im ersten Halbjahr 2015 im betrachteten Marktgebiet fertiggestellt. Das sind rund 7.700 m² bzw. 14 % weniger als noch im Vorjahreshalbjahr. Alle Flächen sind bereits durch Mieter oder Eigennutzer belegt.

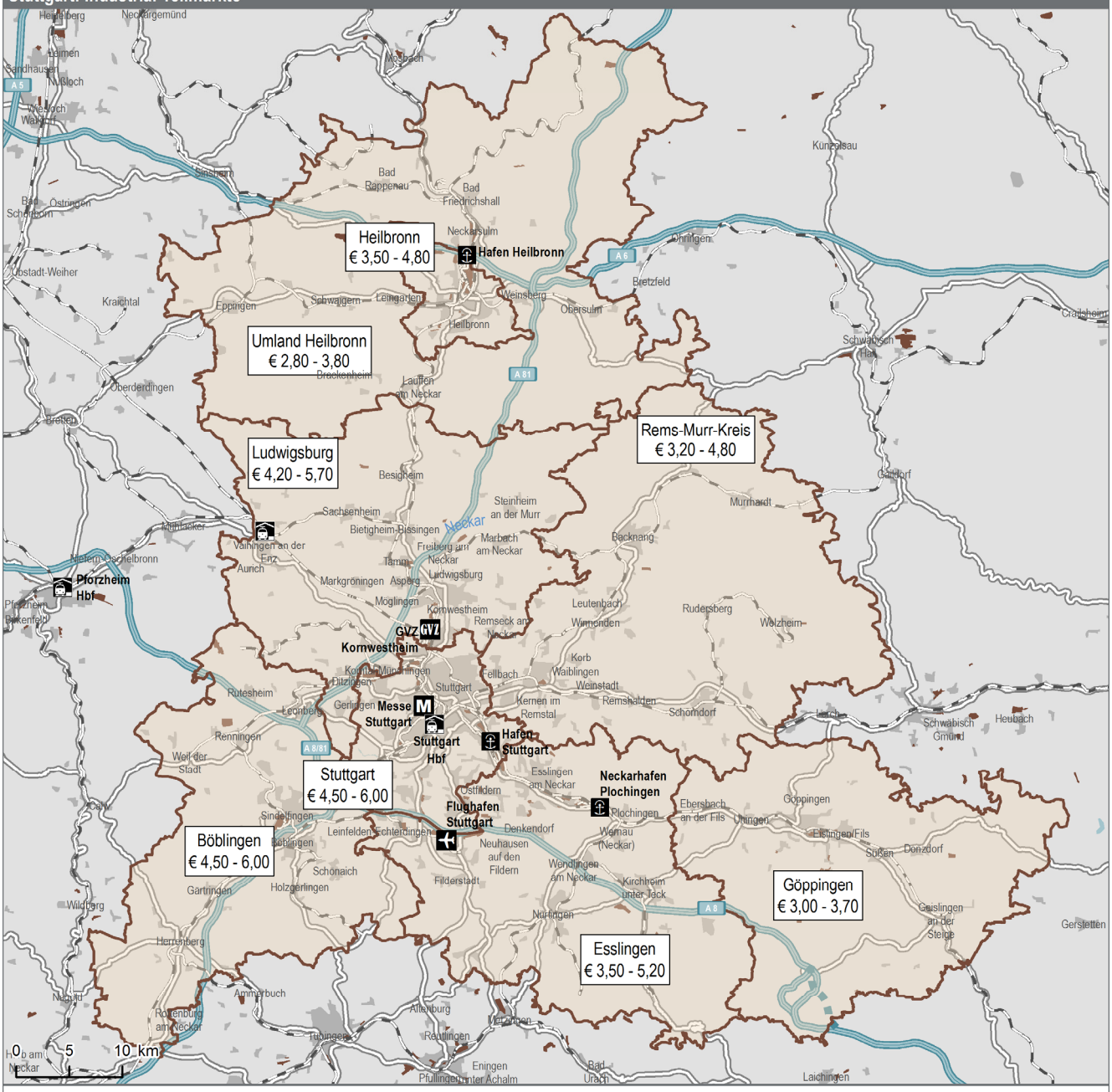
Die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen blieb im zweiten Quartal 2015 unverändert bei 6,00 €/m²/Monat und wird im Stuttgarter Stadtgebiet und im Kreis Böblingen erzielt. Die Spitzenrendite ist seit Ende 2009 kontinuierlich gesunken. Nach dem bisher stärksten verzeichneten Rückgang von 80 Basispunkten innerhalb der letzten drei Monate, liegt sie aktuell auf einem Niveau von 5,50 %. Das Investmenttransaktionsvolumen lag im ersten Halbjahr 2015 bei über 50 Mio. €. Die größte Transaktion fand in Vaihingen statt.

Umsätze und Fertigstellungen	H1 15	2014	12-Monats-Prognose
Umsatz ≥ 5.000 m² (.000 m²)	97,4	171,8	→
davon ≥ 10.000 m² (.000 m²)	89,2	153,6	→
davon in Neubauten (.000 m²)	80,4	145,2	→
davon durch Eigennutzer (.000 m²)	56,9	117,2	↑
Fertigstellungen ≥ 5.000 m² (.000 m²)	48,0	169,7	→

Mieten und Renditen	Q2 15	Veränderung zu Q1 15	Veränderung zu Q2 14	12-Monats-Prognose
Spitzenmiete[1] (€/m²/Monat)	6,00	0,0 %	0,0 %	→
Spitzenrendite[1] (%)	5,50	-0,80	-1,25	↓

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
Gewerbe-/Industriegebiet
Siedlungsfläche

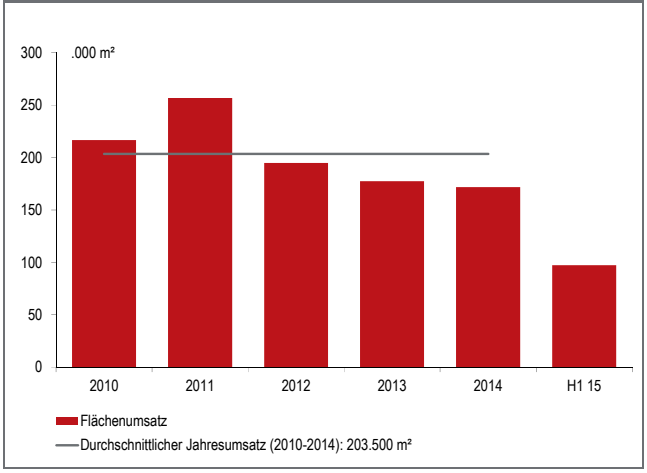
Industrial-Teilmärkte

Teilmarkt
€ min-max

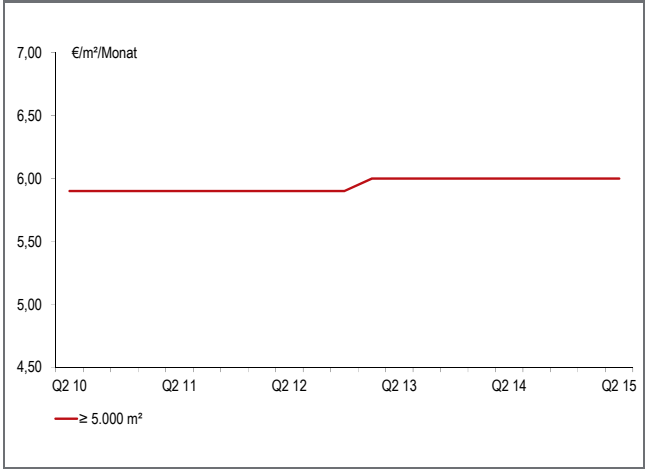
Mietpreisspanne
(Euro/m²/Monat)
für Lagerflächen >= 5.000 m²

JLL Research 2015 Q2

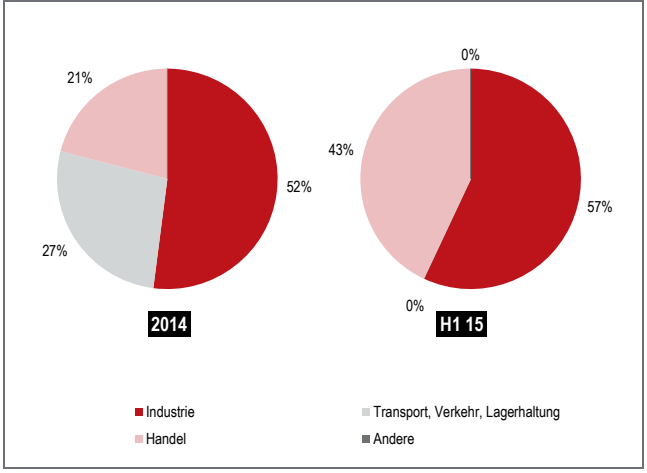
Umsatz



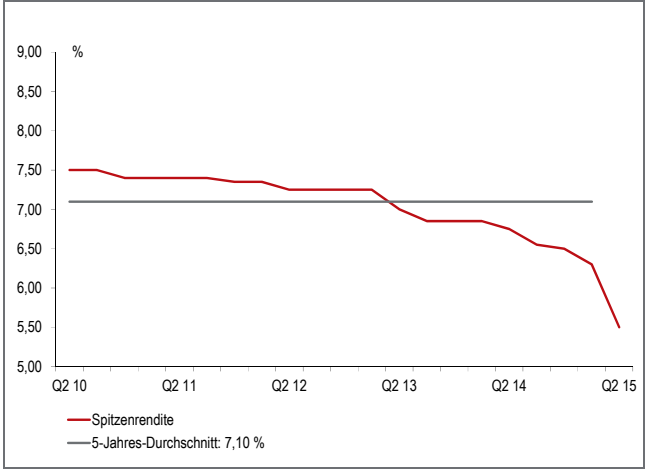
Spitzenmiete



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.