

# Industrial Market Profile

Region Stuttgart | 3. Quartal 2016  
Erschienen im Oktober 2016



## Weiterhin kaum Flächen für Neubauprojekte

Der Lager- und Logistikflächenmarkt der Region Stuttgart zeigt sich bezogen auf das Umsatzvolumen der Flächen ab 5.000 m<sup>2</sup> weiterhin verhalten. In den ersten drei Quartalen wurde mit rund 77.700 m<sup>2</sup> mehr als ein Drittel weniger als noch im Vorjahreszeitraum umgesetzt. Nach wie vor werden nur sehr wenige Neubaugebiete zur Logistikknutzung von den Kommunen erschlossen. Kurzfristig ist hier mit keiner Entspannung zu rechnen. Fast 90 % des Flächenumsatzes wurden durch Großabschlüsse ab 10.000 m<sup>2</sup> erzielt. Im Gesamtjahr 2015 hatten sie mit 80 % einen etwas geringeren Anteil am Umsatzvolumen. Traditionell sind Industrieunternehmen die treibende Kraft am Markt. So haben sie in der Region Stuttgart im vergangenen Jahr mit 55 % etwas mehr als die Hälfte der Lager- und Logistikflächen ab 5.000 m<sup>2</sup> umgesetzt. In den ersten drei Quartalen 2016 liegt ihr Anteil bei 42 %, während die Unternehmen der Branche Transport, Verkehr, Lagerhaltung mit 58 % auftrumpfen konnten. Das Flächenangebot ist

weiterhin gering, sodass Unternehmen auf Projektentwicklungen ausweichen. Im betrachteten Zeitraum wurden 57.500 m<sup>2</sup> und damit knapp drei Viertel des Flächenumsatzes in Neubauten generiert und damit vergleichsweise so viel wie im Gesamtjahr 2015. Die Flächenumsätze durch Eigennutzer fallen mit 28 % (22.100 m<sup>2</sup>) hingegen geringer aus als noch im Vorjahr, in welchem sie einen Anteil von 44 % erreichten. In den ersten drei Quartalen 2016 wurden im Untersuchungsgebiet rund 61.100 m<sup>2</sup> Hallenfläche fertiggestellt und damit etwa 15 % weniger als im Vorjahreszeitraum mit einem Wert von 72.500 m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete liegt weiterhin bei 6,00 €/m<sup>2</sup>/Monat und wird im Stuttgarter Stadtgebiet und im Kreis Böblingen erzielt. In den letzten drei Monaten ging die Spitzenrendite um 0,25 Prozentpunkte zurück und liegt nun bei 5,00 %. Bis Ende des Jahres wird sie voraussichtlich weiter sinken.

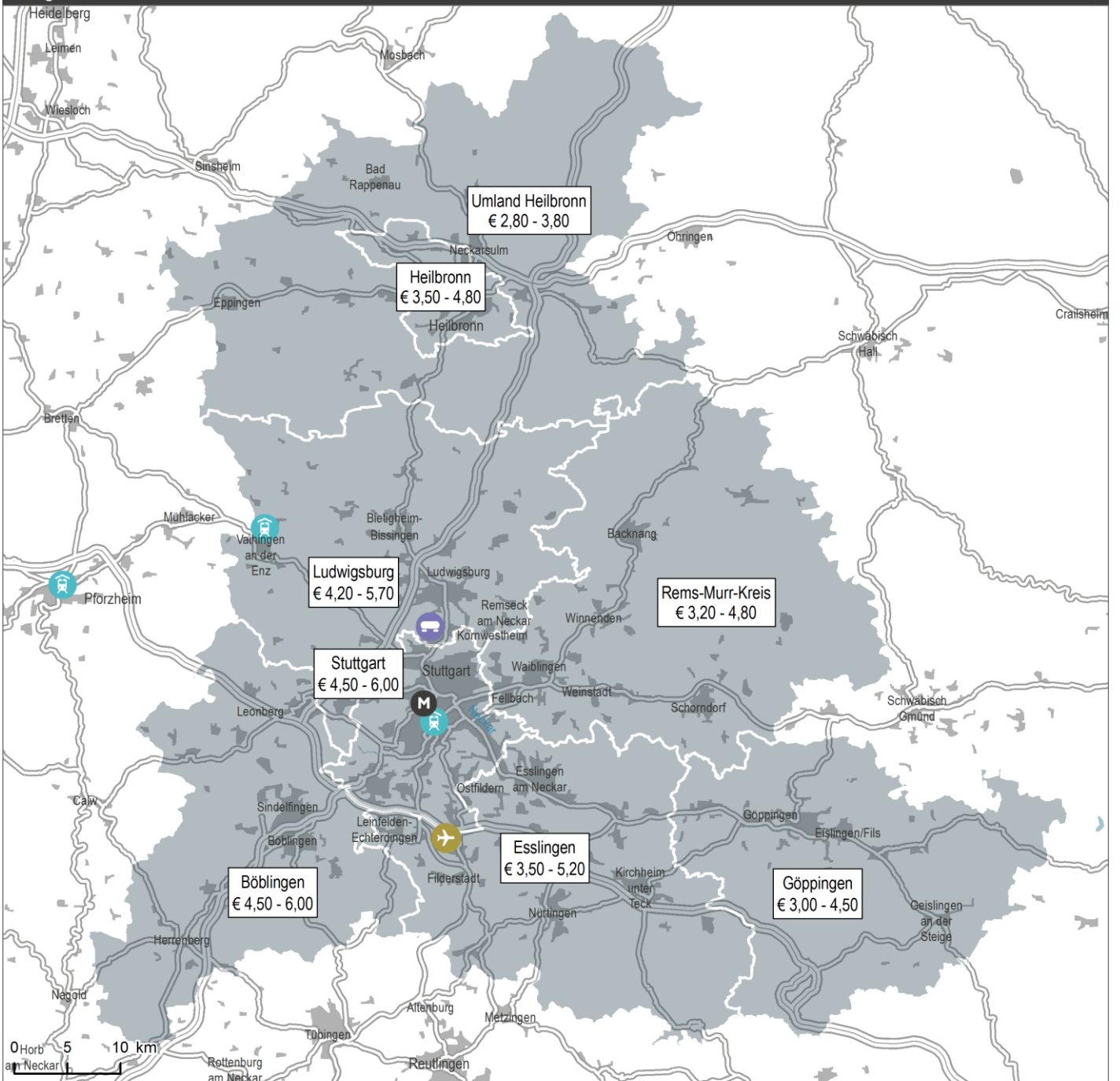
Umsätze und Fertigstellungen	Q1-3 16	2015	12-Monats-Prognose
Umsatz ≥ 5.000 m <sup>2</sup> (.000 m <sup>2</sup> )	77,7	200,0	→
davon ≥ 10.000 m <sup>2</sup> (.000 m <sup>2</sup> )	69,7	160,3	→
davon in Neubauten (.000 m <sup>2</sup> )	57,5	151,5	→
davon durch Eigennutzer (.000 m <sup>2</sup> )	22,1	88,1	→
Fertigstellungen (.000 m <sup>2</sup> )	61,1	84,5	→

Mieten und Renditen	Q3 16	Veränderung zu Q2 16	Veränderung zu Q3 15	12-Monats-Prognose
Spitzenmiete <sup>1</sup> (€/m <sup>2</sup> /Monat)	6,00	0,0 %	0,0 %	→
Spitzenrendite <sup>1</sup> (%)	5,00	-0,25	-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>

Stuttgart: Industrial-Teilmärkte JLL Research 2016 Q3

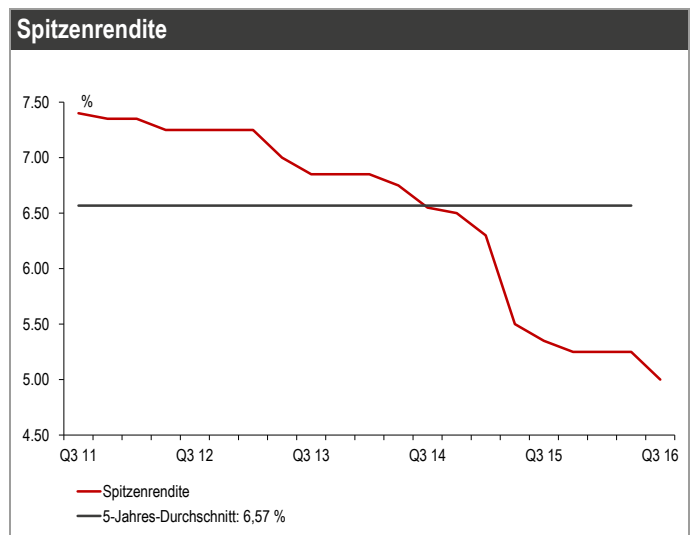
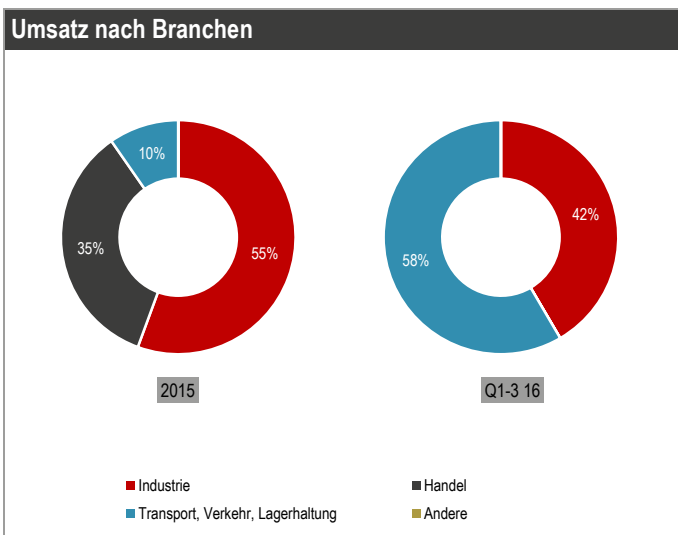
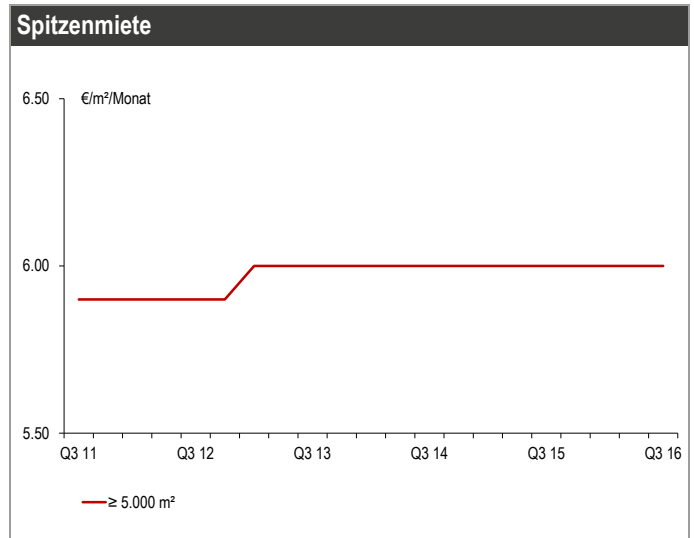
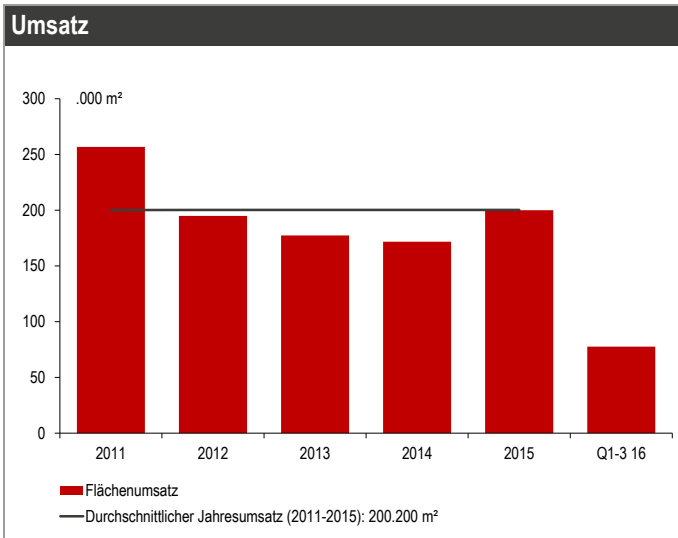


- Flughafen
- Messe
- Fernbahnhof
- Rangierbahnhof
- GVZ

Industrial-Teilmärkte

**Teilmarkt**  
€ min-max

Mietpreisspanne  
(Euro/m<sup>2</sup>/Monat)  
für Lagerflächen in allen Größenklassen (inkl. Gewerbetarifs)



## Kontakt

**Manuel Aldinger**  
 Team Leader Industrial Agency  
 Stuttgart  
 +49 (0) 711 900370 34  
 manuel.aldinger@eu.jll.com

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

**Frank Weber**  
 Head of Industrial Agency Germany  
 München  
 +49 (0) 89 290088 110  
 frank.weber@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. 2016. 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.

