REALOGIS

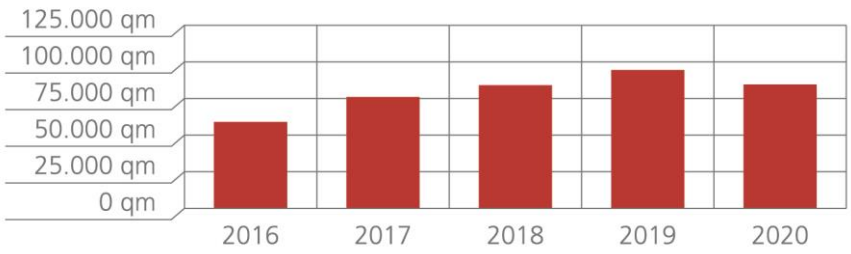
PRESSEMITTEILUNG

Realogis veröffentlicht Marktbericht für die Vermietung von Logistikimmobilien und Industrieflächen in der Wirtschaftsregion Stuttgart im H1 2020

- Stuttgart erzielt drittbestes Ergebnis der letzten 5 Jahre und +6 % über 5-Jahresschnitt
- 92 % des Umsatzes in Bestandsimmobilien
- Weiterhin kaum Neubauentwicklungen in Sicht
- Deutlich weniger Abschlüsse als Vorjahreszeitraum, in Anbetracht der aktuellen Situation aber erfreulicherweise ein ähnliches Gesamtergebnis
- Corona-Krise als Chance: Drohende Jobverluste in der Industrie könnten bei Flächenverfügbarkeit durch prosperierende Branchen wie dem E-Commerce aufgefangen werden

Stuttgart, 9. Juli 2020 – Mit einer durch alle Marktteilnehmer erzielte Vermietungsleistung von 84.600 qm vermittelten Flächen hat der Logistik- und Industrieimmobilienmarkt Stuttgart im ersten Halbjahr 2020 ein solides Ergebnis erzielt. Laut Realogis – dem mit 70 Experten führenden Immobilienberatungsunternehmen für Industrie- und Logistikimmobilien und Gewerbeparks in Deutschland – ist damit der 5-Jahresschnitt (79.880 qm) um 6 % getoppt worden und das drittbeste Ergebnis der letzten fünf Jahre erreicht worden (H1 2019: 94.400 qm, H1 2018: 85.000 qm). Schwächer waren nur die Ergebnisse von H1 2016 (59.000 qm) und H1 2017 (76.400 qm). Gemäß der Erwartungen haben 92 % (77.800 qm) des gesamten Flächenumsatzes in Bestandsimmobilien stattgefunden, während lediglich 8 % (6.800 qm) im Neubausegment vermietet wurden.

>> Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien zur Miete in der Wirtschaftsregion Stuttgart* für das 1. HJ 2020



Copyright: Realogis

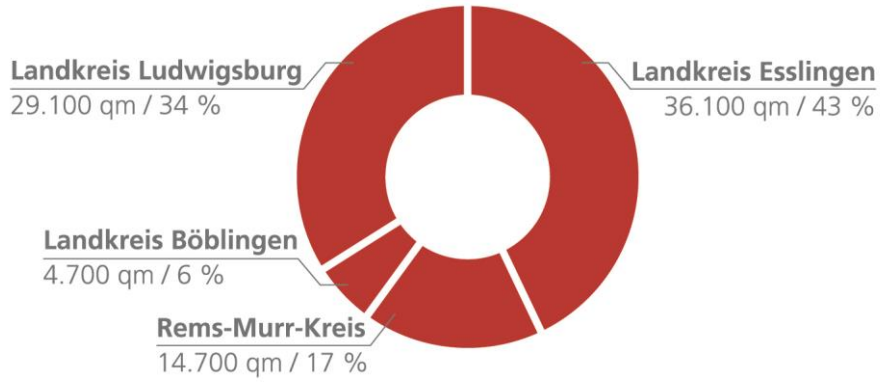
* zur Wirtschaftsregion Stuttgart zählen: Stuttgart, Rems-Murr-Kreis, Landkreis Ludwigsburg, Landkreis Esslingen, Landkreis Böblingen, Landkreis Göppingen

Allerdings liegt das aktuelle Halbjahresergebnis 10 % im Wirtschaftsraum Stuttgart unter dem des Vorjahreszeitraums. „Eine etwas sinkende Nachfrage aufgrund einer schwächelnden Industrie hatte sich bereits im dritten und vierten Quartal 2019 abgezeichnet. Jetzt kann sich die Situation weiter zuspitzen, da zur bereits 2019 eingesetzten zurückhaltenden Nachfrage aufgrund der konjunkturellen Erholung auch eine Verunsicherung aufgrund der Corona-Pandemie hinzukommt“, kommentiert **Adriano Borgia, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Stuttgart GmbH**.

Nichts desto trotz ist Adriano Borgia für die Zukunft optimistisch und zuversichtlich, da andere Branchen sich in einem enormen Wachstum befinden: „Wir werden uns von einem Teil unserer so wichtigen Industrie leider verabschieden müssen, da diese im internationalen Vergleich nicht mehr wettbewerbsfähig oder die Produkte teils überholt sind. Aus diesem Grund ist es wichtig, den Veränderungen ins Auge zu schauen und andere wachsende Branchen wie beispielsweise E-Commerce-Unternehmen zu unterstützen.“

Flächenumsatz nach Regionen
Mit auffallenden 43 % (36.100 qm) präsentiert sich die Region Esslingen in den ersten sechs Monaten als führender Flächenabnehmer im Ranking der Mikromärkte nach Regionen. Im Vorjahreszeitraum steuerte Esslingen nur 7 % (7.150 qm) bei. Es folgen die Region Ludwigsburg mit 34 % (29.100 qm), der Rems-Murr-Kreis mit 17 % (14.700 qm) und Böblingen (6 %; 4.700 qm).

>> Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien zur Miete in der Wirtschaftsregion Stuttgart für das 1.HJ 2020 nach Regionen

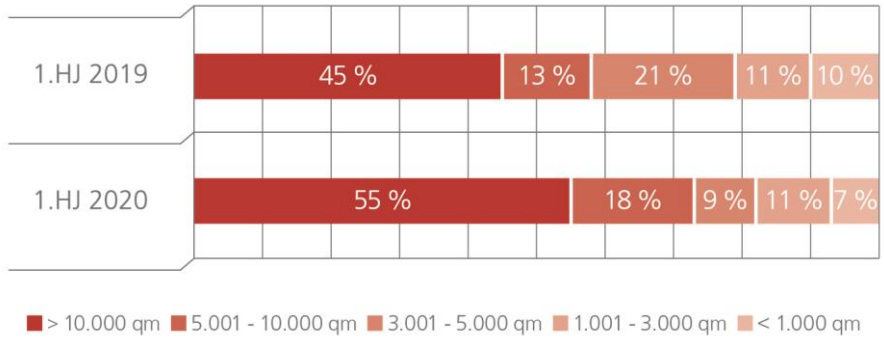


Copyright: Realogis

Flächenumsatz nach Größenklassen
Wie in den beiden Vorjahreszeiträumen (H1 2018: 28 %, 23.800 qm und H1 2019: 45 %; 42.480 qm) präsentiert sich die Größenklasse „> 10.000 qm“ als führend, im ersten Halbjahr 2020 sogar mit 55 % (46.500 qm). Einheiten mit „5.001 - 10.000 qm“ platzieren sich mit 18 %, bzw. 15.200 qm an zweiter Stelle (H1 2019: 13 %; ca. 12.300 qm). Die Segmente „3.001 - 5.000 qm“ (9 %; 7.300 qm), „1.001 - 3.000 qm“ (11 %; 9.400 qm) und „< 1.000 qm“ (7 %; 6.200 qm) folgen in relativ ähnlichen Anteilen.

„Der Stuttgarter Markt ist durch eine temporäre Zurückhaltung gekennzeichnet. Das zeigt sich sowohl durch den deutlichen Rückgang der Mietvertragsabschlussquote als auch im bemerkenswerten Rückgang von Flächen kleiner 5.000 qm von 42 % im ersten Halbjahr 2019 auf aktuell 28 %“, sagt **Joel Adam, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Stuttgart GmbH**. So hat Realogis in den ersten sechs Monaten 2020 insgesamt 19 Mietvertragsabschlüsse registriert gegenüber 29 im Vorjahreszeitraum. „Wesentliche Flächentreiber im ersten Halbjahr 2020 sind Großvermietungen ab 5.000 qm mit einem Marktanteil von 73 %“, so Joel Adam. Im H1 2019 lag ihr Anteil noch bei 58 %.

>> Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien zur Miete in der Wirtschaftsregion Stuttgart für das 1. HJ 2020 nach Größenklassen

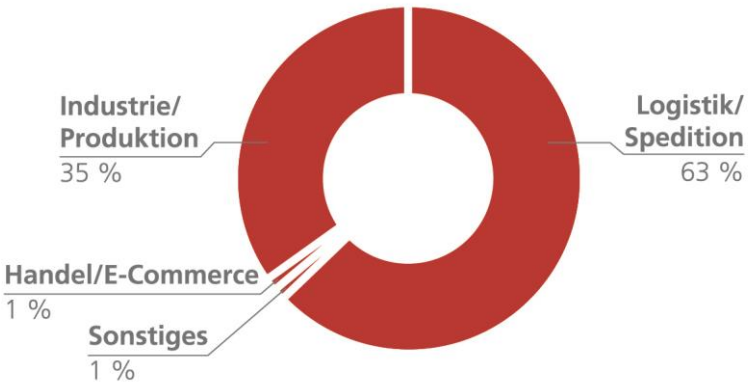


Copyright: Realogis

Flächenumsatz nach Branchen

Beim Blick auf den Flächenumsatz nach Branchen, stellt die Logistik im Berichtszeitraum mit 63 %, bzw. 53.610 den größten Abnehmer dar (H1 2019: 61 %, ca. 57.400 qm). Die Branche Industrie/ Produktion akkumuliert 35 % bzw. 29.340 qm (H1 2019: 38,5 %; 36.530 qm).

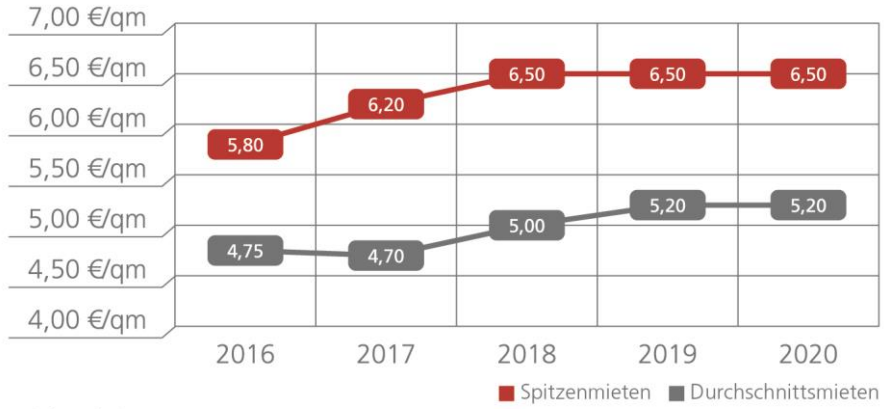
>> Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien zur Miete in der Wirtschaftsregion Stuttgart für das 1.HJ 2020 nach Branchen



Copyright: Realogis

Mietpreisentwicklung
Die Spitzenmiete beläuft sich nach wie vor auf 6,50 Euro/qm und die Durchschnittsmiete auf 5,20 Euro/qm. Laut Einschätzung von Realogis werden die Mietpreise im weiteren Verlauf des Jahres stagnieren, da noch nicht feststeht, in welche Richtung sich die Wirtschaft entwickeln wird und in welcher Form die beiden für die Region maßgeblichen Branchen Automotive und Maschinenbau den Wandel gestalten werden.

>> Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien in der Wirtschaftsregion Stuttgart für das 1.HJ 2020



Copyright: Realogis

Wesentliche Umsatzbringer (alle in Bestandsimmobilien)

N.N.	Ludwigsburg	17.500 qm
HTL Peter Messner GmbH	Esslingen	12.700 qm
Textilbranche	Esslingen	10.870 qm
Gebr. Kremers GmbH	Rems-Murr-Kreis	7.600 qm

Prognose 2020
„Aufgrund der bisherigen Zurückhaltung der Nutzer sehen wir für gewisse Branchen einen Nachholbedarf und gehen von einem leichten Aufschwung, insbesondere hinsichtlich der Nachfrage nach Logistik- und Industrieflächen aus dem Automobilbereich, gegen Jahresende aus“, sagt Adriano Borgia optimistisch.

„Im Vergleich zu anderen Top-Immobilienmärkten in Deutschland haben die politischen Entscheidungsträger vor Ort allerdings das veränderte Verbraucherverhalten bislang nicht genügend beachtet“, so Adriano Borgia. „Andere Metropolregionen, in denen es zu Entlassungen in angestammten Wirtschaftszweigen kommt, können zum Teil Arbeitsplätze auffangen, da sie zukunftsorientierte, IT-lastige Handelsunternehmen ansiedeln konnten, die auch qualifizierten Arbeitskräften interessante berufliche Perspektiven bieten können.“ Zum Teil werden bei gewissen E-Commerce-Unternehmen mehrere hundert neue Arbeitsplätze geschaffen, während ein Teil der hiesigen Industrie perspektivisch eher Mitarbeiter abbauen wird.“

„Wir sind derzeit verstärkt auf der Flächensuche nach geeigneten Standorten für E-Commerce-Unternehmen mit innovativen Geschäftsmodellen“, berichtet Adriano Borgia.

Das beginnt bei Flächen ab 1.000 qm für die Belieferung der City und geht über Einheiten zwischen 3.000 bis 5.000 qm für regionale Lieferkonzepte bis hin zu überregionalen Hubs größer 10.000 qm, die 50 bis 100 km außerhalb von Stuttgart liegen können.

„Produzierende Unternehmen bringen Gemeinden nicht zwangsläufig mehr Arbeitsplätze. Häufig ist mittlerweile das Gegenteil der Fall, da die Produktion immer vollautomatisierter abläuft und weniger Mitarbeiter benötigt. Logistiker bringen zum Teil – insbesondere, wenn sie Mehrwerttätigkeiten erbringen oder einen hohen Bedarf an B2C-Zustellung haben – mehr Menschen in Arbeit“, berichtet Adriano Borgia. „Von daher ist dies ein erneuter Appell an die Entscheidungsträger in der Politik und in Städten und Gemeinden, geeignete Grundstücksflächen auch adäquaten Unternehmen eine Chance zu geben und sich den Veränderungen zu stellen. Derzeit befinden sich in der gesamten Wirtschaftsregion Stuttgart nur vereinzelt Neubauprojekte in der Entwicklung.“

Marktgebiet Wirtschaftsregion Stuttgart
Zur Wirtschaftsregion Stuttgart zählen: Stuttgart, Rems-Murr-Kreis, Landkreis Ludwigsburg, Landkreis Esslingen, Landkreis Böblingen und der Landkreis Göppingen.

Grafiken: Der Abdruck der Grafiken ist honorarfrei unter Nennung der Quelle: „Realogis – www.realogis.de“

Pioneers in logistics since 2005: Realogis – www.realogis.de
Die Realogis Gruppe ist das führende deutsche Beratungsunternehmen in den Bereichen Vermietung und Investment von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken in Deutschland. Nationalen und internationalen Unternehmen sowie privaten und institutionellen Investoren stellt Realogis bei der Betreuung ihrer Immobilienbedürfnisse insgesamt 70 Experten zur Seite. Zur Realogis Gruppe gehören sieben eigene Niederlassungen an den wichtigsten deutschen Logistikstandorten. Der seit 2005 deutschlandweit tätige First Mover im Wachstumsmarkt Logistikimmobilien plant 2020 weitere Personaleinstellungen.

Pressekontakt Realogis:
Silke Westermann, Senior PR Beraterin
SH/Communication – Agentur für Public Relations
Fritz-Vomfelde-Straße 34, D-40547 Düsseldorf
Tel: +49/211/53883-440, Fax: +49/211/53883-112
E-Mail: s.westermann@shcommunication.de

Unternehmenskontakt Realogis:
Realogis Holding GmbH
Silja Schuppler
Marketing
Rundfunkplatz 4, 80335 München
Tel: +49/89/51 55 69 17
E-Mail: s.schuppler@realogis.de
www.realogis.de