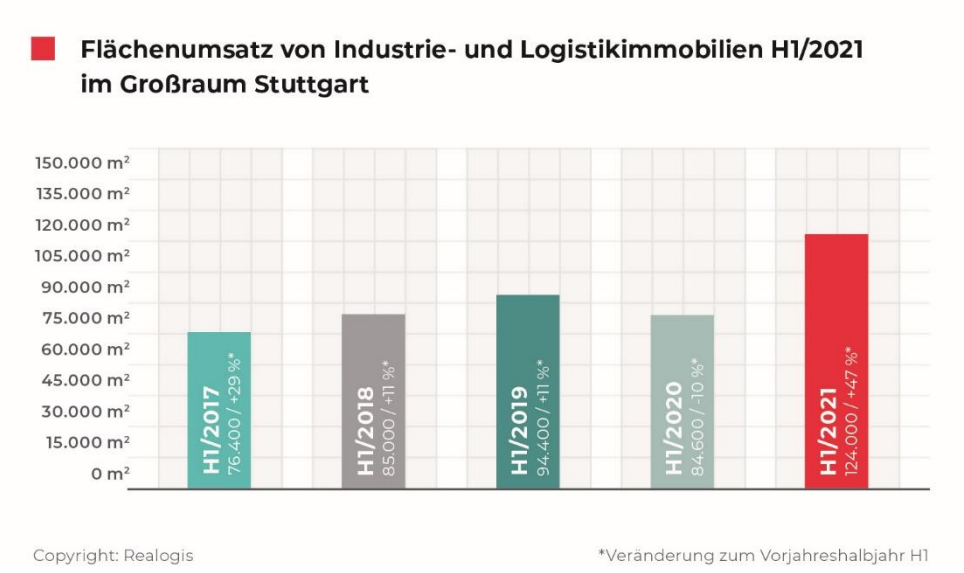
PRESSEMITTEILUNG

H1 2021: Stuttgarter Markt für Industrie- und Logistikimmobilien verzeichnet umsatzstärkstes Halbjahr seit 7 Jahren

- + 46 % Flächenumsatz gegenüber Vorjahreszeitraum
- Überschreitung der 100.000er Marke erstmals wieder nach fünf Jahren
- Fast jeder zweite m² im Landkreis Ludwigsburg vermietet
- Handel erstmals größter Flächenabnehmer mit 40 %
- Flächenkategorie zwischen 5.001 bis 10.000 m² führend
- Spitzenmiete steigt um 12,3 % auf vorläufigen Spitzenwert von 7,30 €/m²
- Prognose: Gute Nachfragesituation lässt auf höheres Jahresergebnis als 2020 hoffen

Stuttgart, 22. Juli 2021 – Im ersten Halbjahr 2021 sind von allen Marktteilnehmern 124.000 m² in Industrie- und Logistikimmobilienflächen zur Miete oder zur Eigennutzung in der Metropolregion Stuttgart vermittelt worden. Dieses Ergebnis hat Realogis – das mit 70 Experten führende Immobilienberatungsunternehmen für Industrie- und Logistikimmobilien und Gewerbeparks in Deutschland – ermittelt. „Damit hat Stuttgart sein stärkstes erstes Halbjahr der vergangenen sieben Jahre abgeschlossen. Der Abstand zum Vorjahreszeitraum beträgt rund 46 %", kommentiert **Adriano Borgia, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Stuttgart GmbH**.



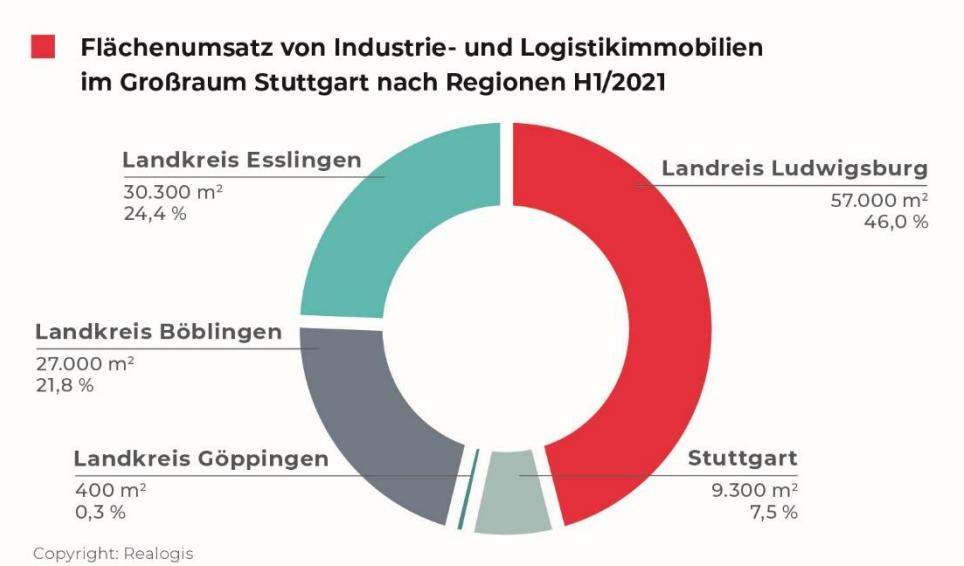
Zum Rekordergebnis haben insbesondere die beiden Großabschlüsse der Hofmeister GmbH (20.800 m²) und der Parker Hannifin Gmbh (7.083 m²) in Ludwigsburger Bestandsobjekte beigetragen.

„Gleichzeitig überschreitet der Markt erstmals wieder die 100.000er Marke", so Adriano Borgia weiter. Am nächsten kam H1 2019 mit 94.400 m², geprägt durch den Großabschluss durch Daimler im Rems-Murr-Kreis in Höhe von 42.000 m². Das Ergebnis im H1 2020 lag bei 84.600 m² - am schwächsten performte das H1 2017 mit 76.400 m². Dies verdeutlicht, warum das aktuelle Spitzenergebnis H1 2021 den 5-Jahresschnitt der ersten Halbjahre von aktuell 92.880 m² um deutliche 34 % übertrifft.

In der Betrachtung vergangenen fünf Jahre fällt zudem auf, dass die Flächenumsätze der ersten Halbjahre ausgehend von 2017 durchgehend gestiegen sind und sich der 100.000er Marke stetig annäherten – bis zum ersten Halbjahr 2020, in welchem ein Corona-bedingter Rückgang in Höhe von 10 % vorlag.

Landkreis Ludwigsburg baut Umsatzanteil aus

„Den höchsten Flächenumsatz in den Monaten Januar bis Juni 2021 vereint der Landkreis Ludwigsburg mit 57.000 m² bzw. 46 % auf sich. Fast jeder zweite neu vermittelte Quadratmeter liegt in dieser Region", erklärt **Joel Adam, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Stuttgart GmbH**. Damit hat der Landkreis Ludwigsburg seinen Anteil aus dem Vorjahr um 12 Prozentpunkte ausgebaut und liegt erneut auf dem ersten Platz (kommend von 34 % bzw. 29.100 m² in H1 2020). Der Landkreis Ludwigsburg war im 5-Jahresvergleich bereits dreimal der Regionen-Sieger: H1 2018 (38.300 m² bzw. 45 %) sowie H1 2017 (34.100 m² bzw. 45 %). In H1 2019 reichte es mit 26.150 m² bzw. 28 % nur für den zweiten Rang. Ebenso in H1 2020 mit 29.100 m² bzw. 34 %.



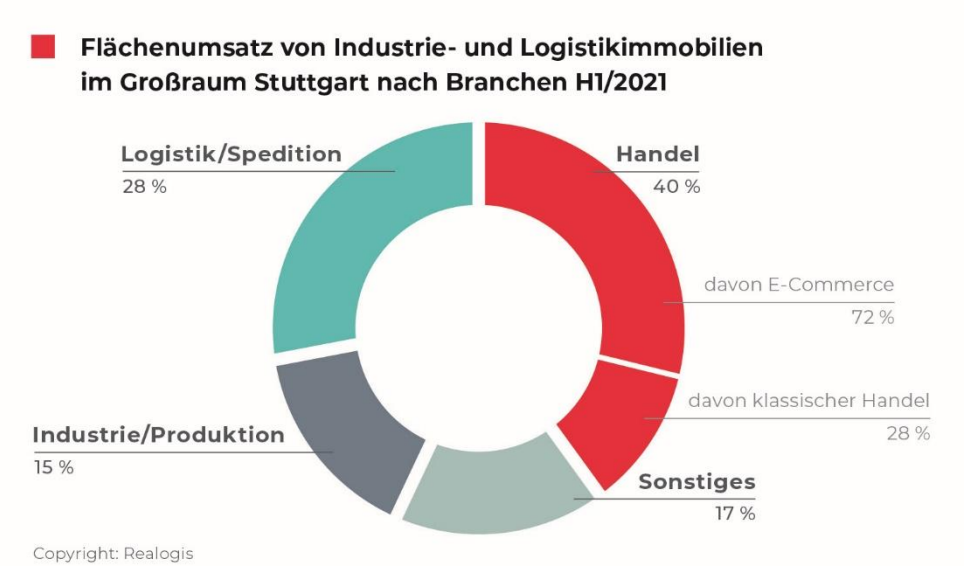
Aktuell zweitplatziert ist der Landkreis Esslingen, welcher in den Monaten Januar bis Juli 30.300 m² bzw. 24 % zum gesamten Flächenumsatz beigesteuert hat. Damit verliert der in H1 2020 erstplatzierte Landkreis Esslingen von allen Regionen im Vergleich zum

Vorjahreszeitraum mit -18 Prozentpunkten am deutlichsten an Bedeutung (kommend von 43 % bzw. 36.100 m²). Mit ursächlich hierfür ist auch, dass lediglich einer der Top-Mietvertragsabschlüsse der ersten sechs Monate des laufenden Jahres auf diese Region entfiel (Metabowerke GmbH mit 3.580 m²).

Drittplatziert ist der Landkreis Böblingen mit einem Anteil von 22 % bzw. 27.000 m², der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit + 16 Prozentpunkten am stärksten zulegen kann (kommend von 4.700 m² bzw. 6 %). Das Stuttgarter Stadtgebiet belegt mit 9.300 m² in H1 2021 (bzw. 8%) Rang vier (H1 2020: 0 m²). Im Landkreis Göppingen sind nur 400 m² (unter 1 %) neu vermietet worden (H1 2020: 0 m²) und im Rems-Murr-Kreis hat in H1 2021 keine Flächenvermietung stattgefunden (H1 2020: 17 % bzw. 14.700 m²). Damit verliert der Rems-Murr-Kreis aktuell somit 17 Prozentpunkte, was den zweitstärksten Rückgang hinter dem Landkreis Esslingen markiert.

Online-Handel zieht an

„Erstmals hat der Handel seit 2017 im Branchenvergleich die Nase vorn. Die im Vorjahreszeitraum mit lediglich 810 m² bzw. 1 % letztplatzierte Branche hat sich in H1 2021 mit einem Anteil von 40 % bzw. 49.400 m² an die Spitze des Rankings positioniert", so Joel Adam. Verantwortlich dafür ist die Anmietung der Hofmeister GmbH mit 20.800 m², knapp 42 % des Umsatzes der Branche entfallen auf diesen Abschluss. Differenziert man die Umsätze der Branche weiter, stammen 72 % bzw. 35.500 m² des Flächenumsatzes von Online-Händlern und nur 28 % bzw. 13.900 m² vom klassischen Handel.



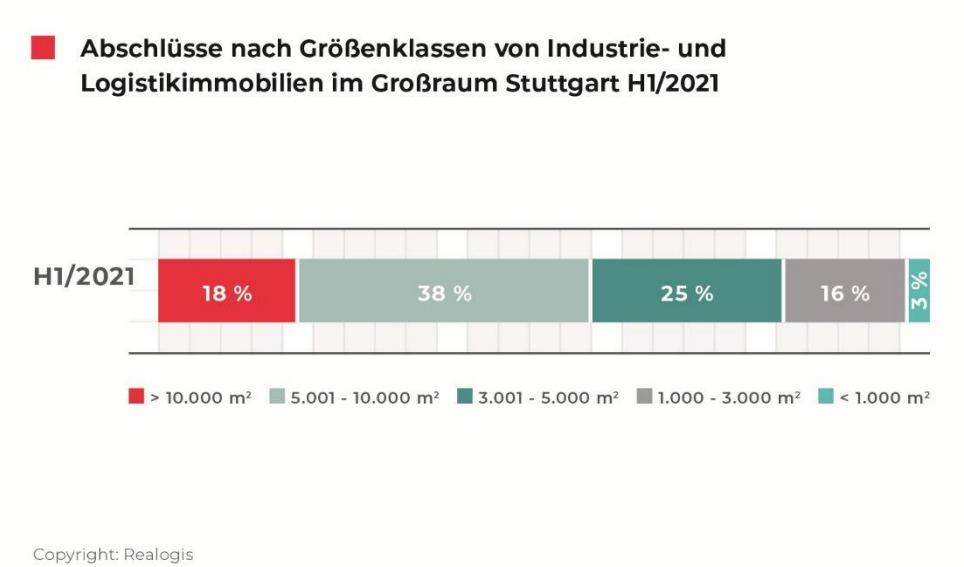
Die Branche Logistik/ Spedition – in den vergangenen ersten Halbjahren seit H1 2017 durchgehend führend – stellt mit einem Anteil von 35.200 m² bzw. 28 % erstmals den

Vize-Sieger und büßt mit -35 Prozentpunkten von allen Branchen am deutlichsten an Bedeutung ein (kommend von 53.610 m² bzw. 63 %).

Drittplatziert ist die Sammelkategorie „Sonstiges" mit einem Anteil von 17 % bzw. 21.000 m² (H1 2020: 840 m² bzw. 1 %) und das Schlusslicht bildet das Segment Industrie/Produktion mit einem Anteil von 15 % bzw. 18.400 m², das mit -20 Prozentpunkten hinter Logistik/ Spedition am zweitstärksten verliert (kommend von 35 % bzw. 29.340 m²).

Größenklasse ab 5.000 m² für 56 % des Flächenumsatzes verantwortlich
Der meiste Umsatz entfällt mit einem Anteil von 38 % bzw. 46.600 m² auf die Flächenkategorie zwischen 5.001 bis 10.000 m². Die im Vorjahresvergleichszeitraum zweitplatzierte Größenklasse gewinnt mit +20 Prozentunkten am deutlichsten an Bedeutung hinzu (kommend von 18 % bzw. 15.200 m² in H1 2020; absolut betrachtet wurde somit H1 2020 Wert mehr als verdreifacht).

Jeder vierte in H1 2021 vermittelte Quadratmeter entfällt auf das Flächensegment zwischen 3.001 und 5.000 m² (25 % bzw. 30.900 m²). Damit legt diese Größenklasse mit +16 Prozentpunkten am zweitstärksten zu (kommend von 9 % bzw. 7.300 m² in H1 2020).

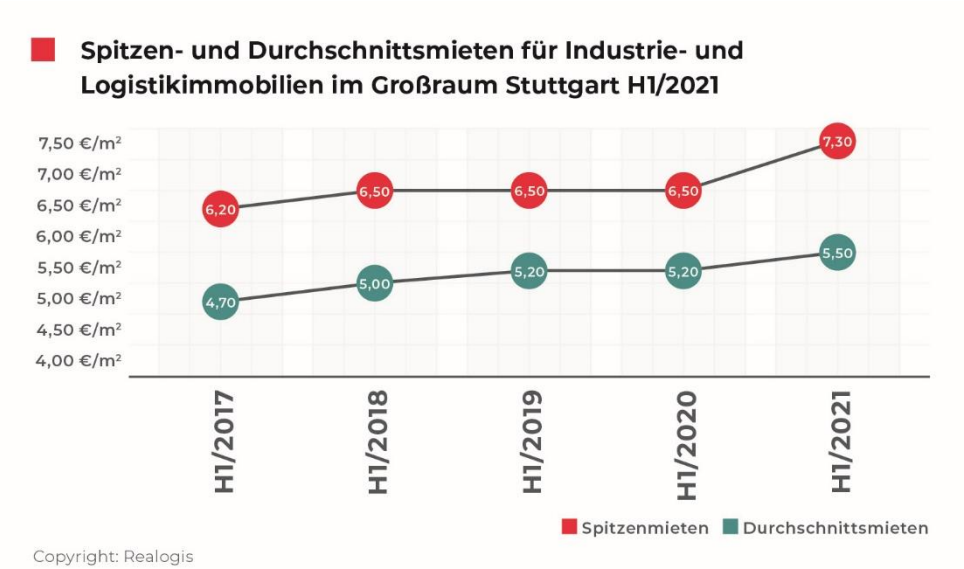


Die Kategorie der Großflächen ab 10.001 m² stellt einen Anteil von 18 % bzw. 21.900 m². Im Vorjahresvergleich büßt diese Kategorie von allen mit -37 Prozentpunkten am deutlichsten an Bedeutung ein (in H1 2020 fiel noch mehr als jeder zweite Quadratmeter in diese Kategorie mit 55 % bzw. 46.500 m²).

Es folgen Flächen ab 1.001 bis 3.000 m² mit einem Anteil von 16 % bzw. 20.300 m² (H1 2020: 11 % bzw. 9.400 m², was einen Zuwachs von +5 Prozentpunkten darstellt) und Kleinstflächen unter 1.000 m² mit einem Anteil von 3 % bzw. 4.300 m² (kommend von 7 % bzw. 6.200 m² verlieren sie 4 Prozentpunkte).

Spitzen- und Durchschnittsmieten erreichen vorläufigen Höhepunkt

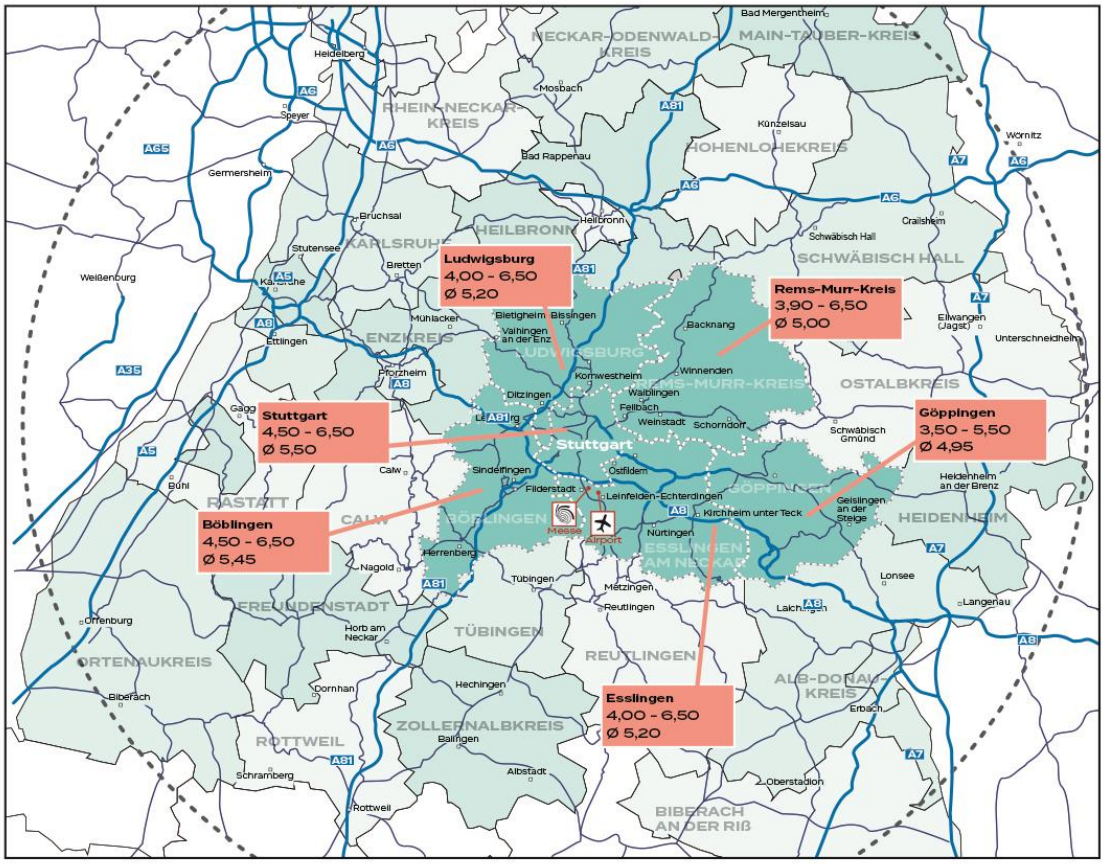
In H1 2021 steigt die Spitzenmiete um deutliche 12,3 % auf ihren vorläufigen Spitzenwert von 7,30 €/m² und übertrifft auch den 5-Jahresschnitt von 6,60 €/m² um 10,6 %. „Die Miete für Trophy Immobilien, die bisher auf dem Niveau von H1 2018 stagnierte, gewinnt aktuell deutlich an Dynamik und verzeichnet den stärksten Anstieg der letzten fünf Jahre", kommentiert Adriano Borgia.



Während sich die Spitzenmiete in H1 2017 um 6,9 Prozentpunkte verteuerte (von 5,80 €/m² auf 6,20 €/m²) und in H1 2018 um 4,8 % auf 6,50 €/m², verharrte sie in den ersten sechs Monaten der Jahre 2019 und 2020 auf diesem Niveau.

Im Gegensatz dazu stieg die Durchschnittsmiete mit Ausnahme von H1 2017 und H1 2020 in den vergangenen fünf Jahren durchgehend, allerdings mit durchschnittlich rund 3 % Zuwachs seit H1 2017 insgesamt moderater als die Spitzenmiete (welche im Schnitt rund 4,8 % pro Jahr anstieg). In H1 2021 erreicht sie ihren vorläufigen Höchstwert von 5,50 €/m², was einem Zuwachs von 5,8 % verglichen zum Vorjahreszeitraum mit 5,20 €/m² entspricht. Die Durchschnittsmiete übertrifft den 5-Jahresschnitt von 5,12 €/m² um 7,4 %.

Logistikimmobilienmarkt Stuttgart: Mietpreisspannen H1 2021 (€/m²)



Der Abstand in Euro zwischen Durchschnitt- und Spitzenmiete ist den vergangenen Jahren mit 1,80 €/m² höher als in den Vorjahren (H1 2018 und H1 2019 bei 1,30 €/m²).

Ausblick

„Wir erwarten eine gute Nachfragesituation in den Monaten Juli bis Dezember 2021“, sagt Joel Adam. „Trotz akutem Flächenmangel wird der Gesamtflächenumsatz von rund 140.000 qm aus dem Vorjahr ziemlich sicher übertroffen."

Wesentliche Umsatzbringer

Name des Unternehmens	Branche	Flächenumsatz	Art	Marktgebiet	Ort
E-Commerce-Unternehmen	Handel (E-Commerce)	20.800 m²	Bestand	Ludwigsburg	Bietigheim-Bissingen
Parker Hannifin GmbH	Produktion	7.000 m²	Bestand	Ludwigsburg	Pleidelsheim
ZaSu Group GmbH	Logistiker	3.800 m²	Bestand	Böblingen	-
Metabowerke GmbH	Handel	3.580 m²	Bestand	Esslingen	Kirchheim unter Teck

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

Pressekontakt REALOGIS:
SH/Communication – Agentur für Public Relations
Silke Westermann
Presse
Fritz-Vomfelde-Straße 34, D-40547 Düsseldorf
Tel: +49/211/53 88 3-440
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

REALOGIS. Die Nr. 1 bei Industrie- und Logistikimmobilien
Die REALOGIS Unternehmensgruppe ist Deutschlands führende Adresse für die Beratung und Vermittlung von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken. 2005 als Pionier für die Assetklasse Logistik und Industrie gegründet, kennt die eigentümergeführte, gesund gewachsene und krisensichere Unternehmensgruppe den deutschen Markt wie kein Zweiter.

Realogis ist bundesweit an den sieben Top-Logistikstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart vertreten und sorgt mit einer separaten Organisationseinheit für Transparenz in rund 15 weiteren regionalen Logistikmärkten. 70 Immobilienprofis stehen nationalen und internationalen Unternehmen aus Logistik, E-Commerce, Handel und Industrie sowie privaten und institutionellen Investoren mit Rat und Tat zur Seite. Schnell, flexibel, regional, kundenorientiert und transaktionsstark. Zu den vier Kernkompetenzen zählen die Vermittlung von bonitätsstarken Mietern von Immobilien im Bestand und im Neubau, die Unterstützung von Investoren bei Immobilienanlagen und bei der Projektentwicklung, perfekter Service rund um Grundstückssuche oder -veräußerung sowie die Erarbeitung und Umsetzung von ganzheitlichen Immobilienstrategien.

Kurzum: Realogis bietet in jeder Hinsicht mehr Raum für den Erfolg seiner Kunden.
Weitere Informationen: https://www.realogis.de/