

# REGION STUTTGART

Industrie- & Logistikimmobilien 2022

**E&G** REAL ESTATE



GERMAN  
PROPERTY  
PARTNERS





## Industrie & Logistik im Aufschwung

Bereits seit Jahren erlebt der Logistiksektor einen unaufhaltsamen Aufstieg vom Hidden Champion zu einem Rising Star des Immobilienmarktes. Im Jahr 2021 wurde diese Dynamik weiter beschleunigt durch den stark wachsenden Online-Handel und die wirtschaftliche Erholung in der Region Stuttgart. Nach einem Corona-bedingten Auftragseinbruch in 2020 verzeichnet vor allem der Maschinenbau volle Auftragsbücher und wachsende Exporte. Aber auch in der Automobilindustrie ist ein neuer Aufbruch spürbar.

### MARKTUMFELD



„OHNE LOGISTIK KEIN  
WOHLSTAND.“

Markus Knab, Leiter Industrie- & Logistikimmobilien

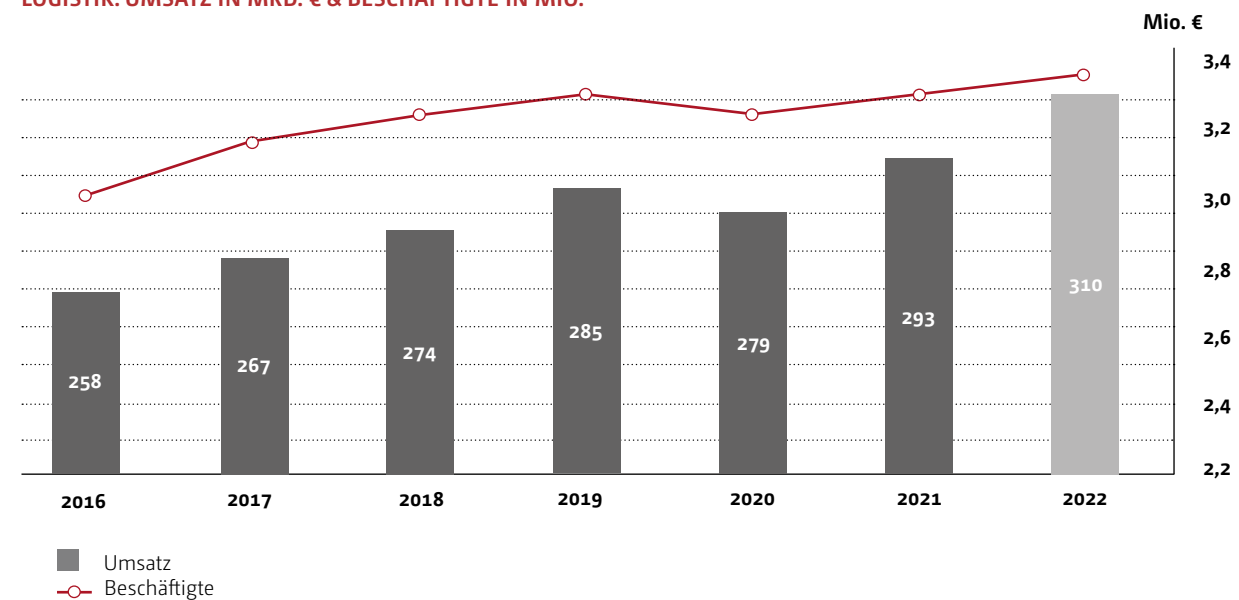
Nicht nur in Deutschland, sondern überall auf der Welt ist der Logistiksektor ein unverzichtbares Glied der Wertschöpfungskette. Aber schon morgen könnten die Lieferhelden der Pandemie zu einem Ärgernis werden. Nämlich dann, wenn es um die Ansiedlung von Logistikunternehmen vor der eigenen Haustür geht.

Trotz anhaltend hoher Nachfrage nach multi-funktionalen Hallenflächen steht auch weiterhin nur ein geringes Flächenangebot zur Verfügung. Im Ergebnis schwächt dies die wirtschaftliche Zukunft der Region Stuttgart.

### MARKTUMFELD 2021/2022

- Wirtschaftlicher Aufbruch nach der Pandemie trifft auf anfällige Lieferketten
- Hohe Nachfrage nach modernen Industrie- und Logistikflächen trifft auf begrenztes Angebot
- Strukturwandel in der Region benötigt zusätzliche Hallenflächen
- Mehr Platz für Wachstum erhält den Wohlstand für alle

### LOGISTIK: UMSATZ IN MRD. € & BESCHÄFTIGTE IN MIO.





## Vermietungsmarkt Rekordumsätze

Der Vermietungsmarkt für Industrie- & Logistikimmobilien spiegelt die wirtschaftliche Erholung in der Region Stuttgart wieder. So verzeichnete das Jahr 2021 einen Rekordumsatz bei E-Commerce wie auch im verarbeitenden Gewerbe. Vor allem der Maschinenbau und die Automobilindustrie sind Treiber dieser positiven Dynamik. Mit vollen Auftragsbüchern wächst auch die Nachfrage nach Industrie- & Logistikflächen in der Region Stuttgart.

### VERMIETUNG



„SCHNELL SEIN MACHT DEN  
UNTERSCHIED.“

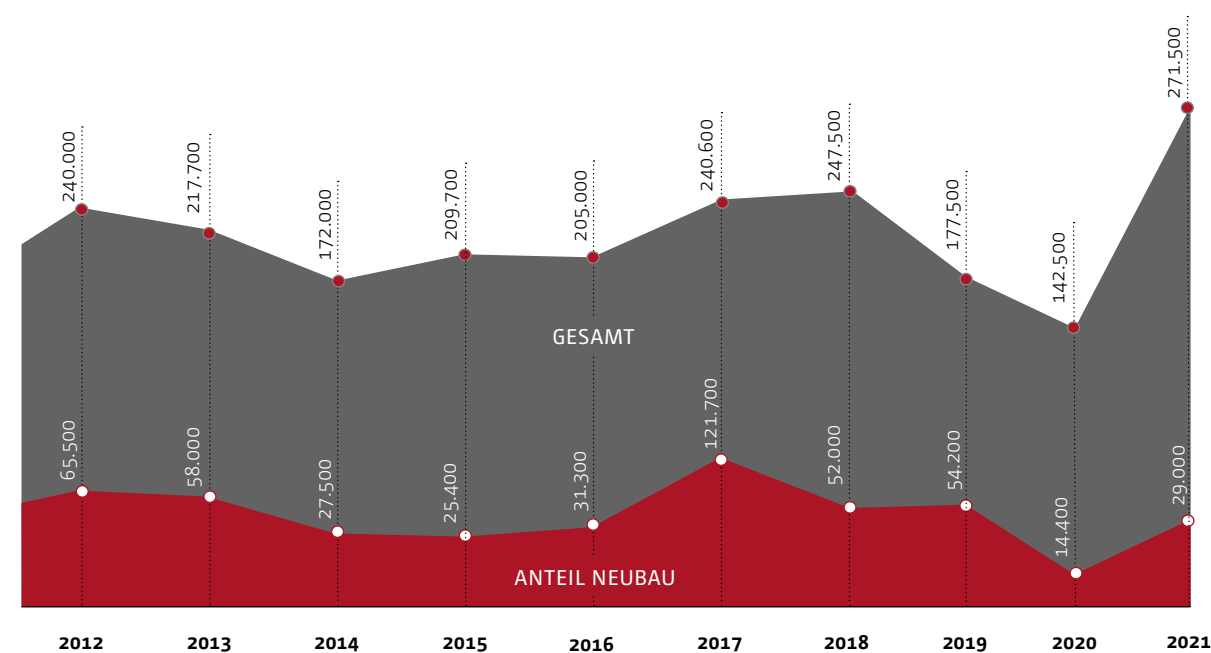
Alexander Fink, Berater Industrie- & Logistikimmobilien

Die hohe Nachfrage aus Industrie und Logistik trifft auf ein stetig sinkendes Flächenangebot. In der Konsequenz werden selbst Hallen älteren Baujahrs und in B-/C-Lagen angemietet. Mit zunehmender wirtschaftlicher Erholung ist für das kommende Jahr mit Versorgungsengpässen zu rechnen. Hier gilt es ständig auf der Höhe des Marktes zu bleiben und strategische Maklerkontakte zu nutzen.

### VERMIETUNGEN 2021/2022

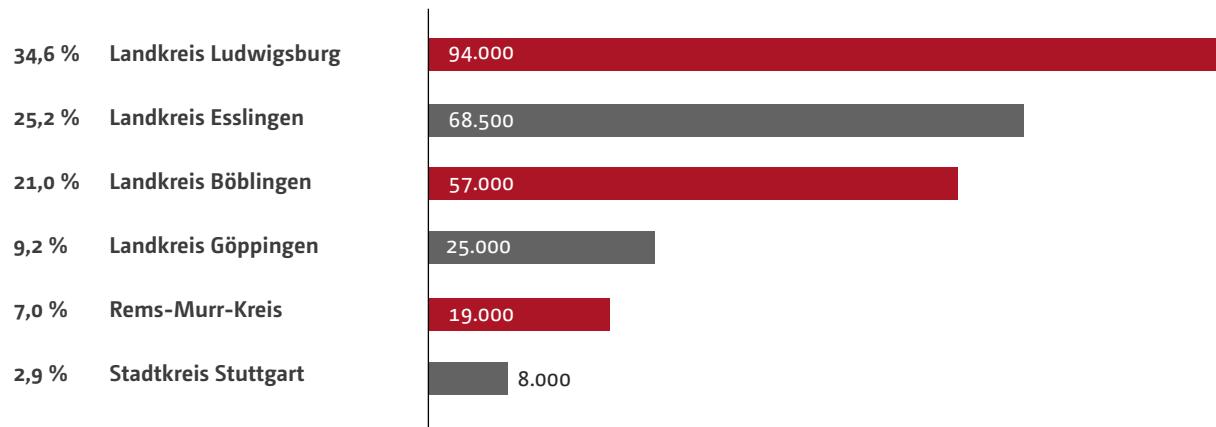
- Rekordumsatz von 271.500 m<sup>2</sup>
- Stärkste Zuwächse bei OEM/Automotive sowie Industrie/Produktion
- Logistik mit höchstem Flächenumsatz (75.000 m<sup>2</sup>)
- Handel/E-Commerce erneut mit starkem Ergebnis (68.500 m<sup>2</sup>)
- Hohe Nachfrage nach flexiblen Hallenflächen
- Steigende Durchschnittsmieten bei Bestand und Neubau

### ENTWICKLUNG DER MIETFLÄCHENUMSÄTZE IN DER REGION STUTTGART IN M<sup>2</sup> (OHNE EIGENNUTZER)

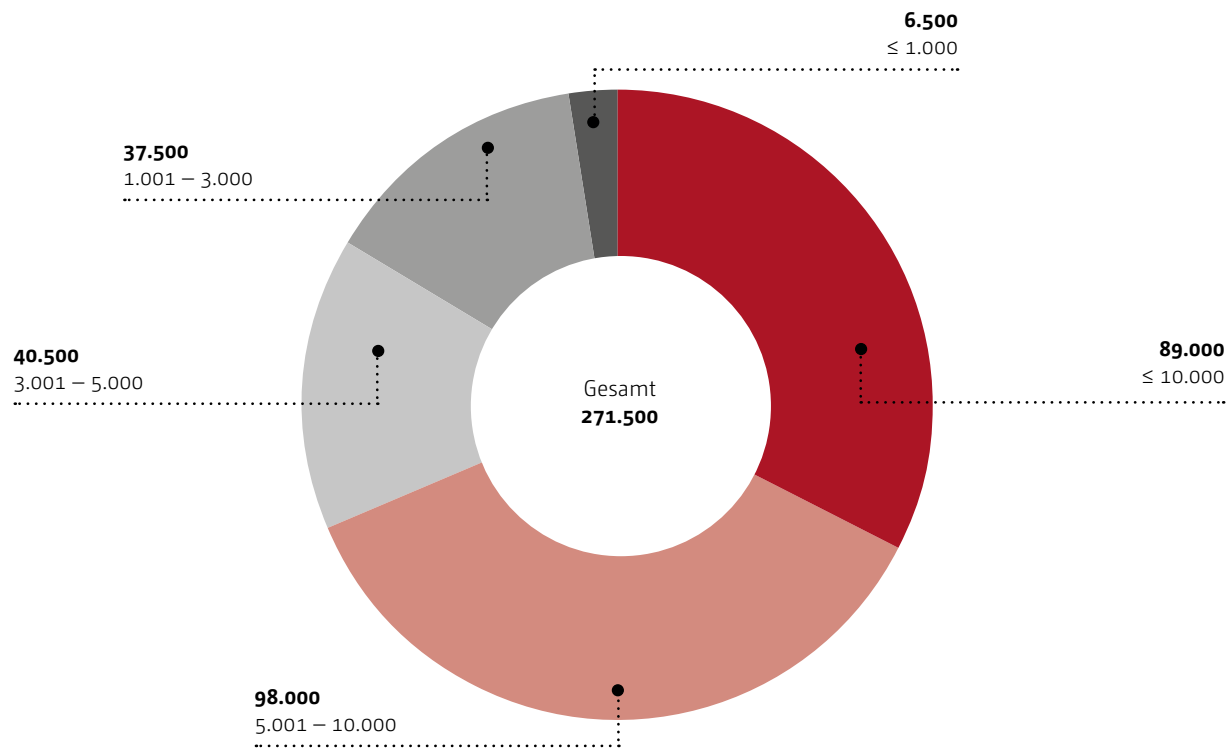


Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2021

FLÄCHENUMSATZ DER (LAND-)KREISE IN M<sup>2</sup>



GESAMTFLÄCHENUMSATZ NACH FLÄCHENSEGMENT IN M<sup>2</sup> (BESTAND & NEUBAU)



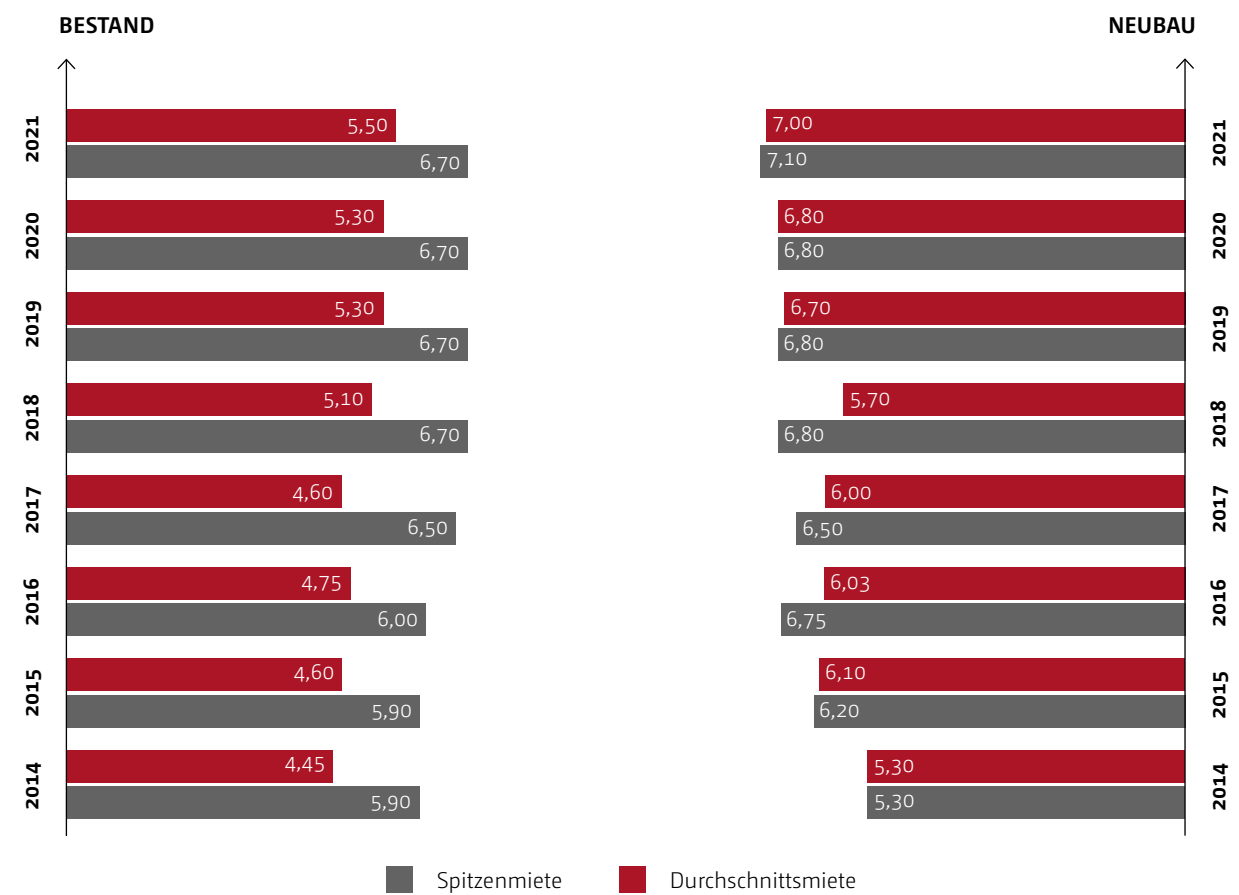
VERMIETUNG

MIETPREISE IM ÜBERBLICK IN €/M<sup>2</sup>\*

District	Mietpreise Bestand	Durchschnittsmiete Bestand	Mietpreise Neubau	Durchschnittsmiete Neubau
Landkreis Böblingen	4,00 – 6,50	5,30	–	–
Landkreis Esslingen	3,90 – 6,70	6,00	6,90 – 7,10	7,00
Landkreis Göppingen	3,50 – 5,00	5,30	–	–
Landkreis Ludwigsburg	4,00 – 6,20	5,30	6,80	6,80
Rems-Murr-Kreis	4,20 – 6,00	5,30	–	–
Stadtkreis Stuttgart	4,50 – 6,00	5,30	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>3,50 – 6,70</b>	<b>5,50</b>	<b>6,80 – 7,10</b>	<b>7,00</b>

\* Ohne Mietvertragsverlängerungen/ohne Eigennutzer/ohne Freifläche; reine Hallenfläche, ohne Mezzanin-/Büro-/Sozialfläche; gewichtet nach vermieteter Industrie- & Logistikfläche; alle Preise pro Monat, netto/kalt

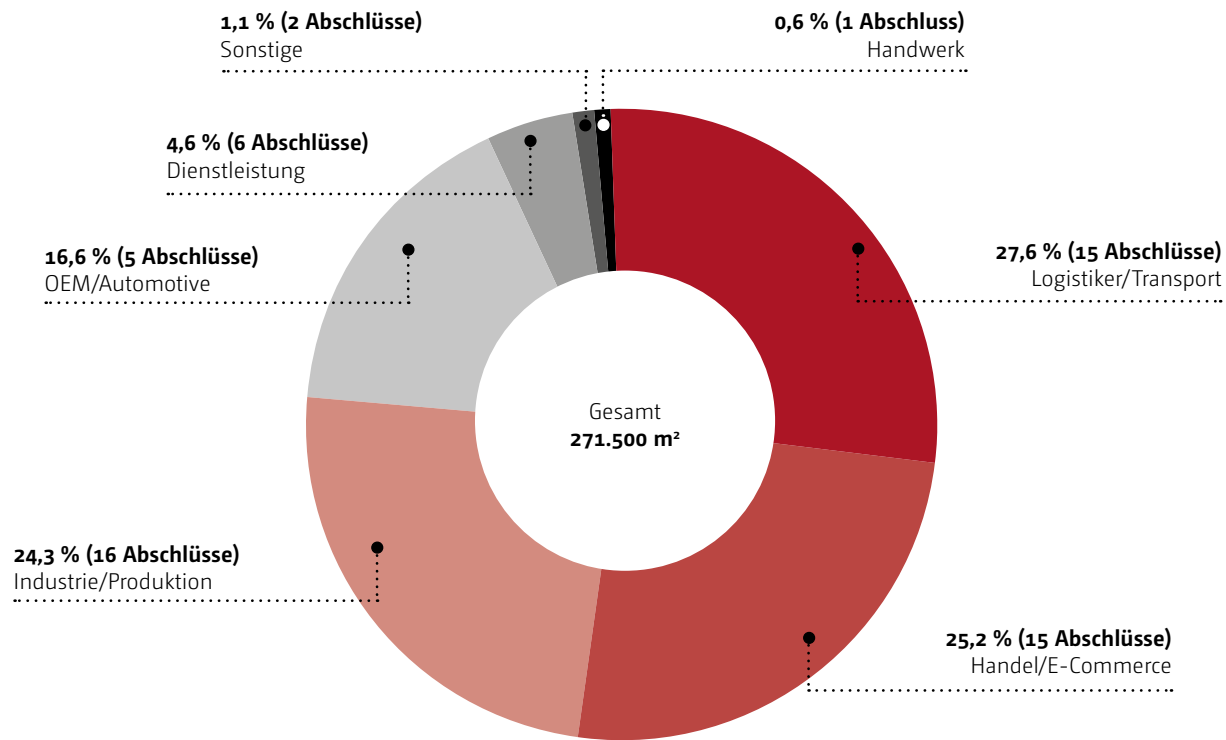
SPITZEN- & DURCHSCHNITTSMIETEN IN €/M<sup>2</sup>



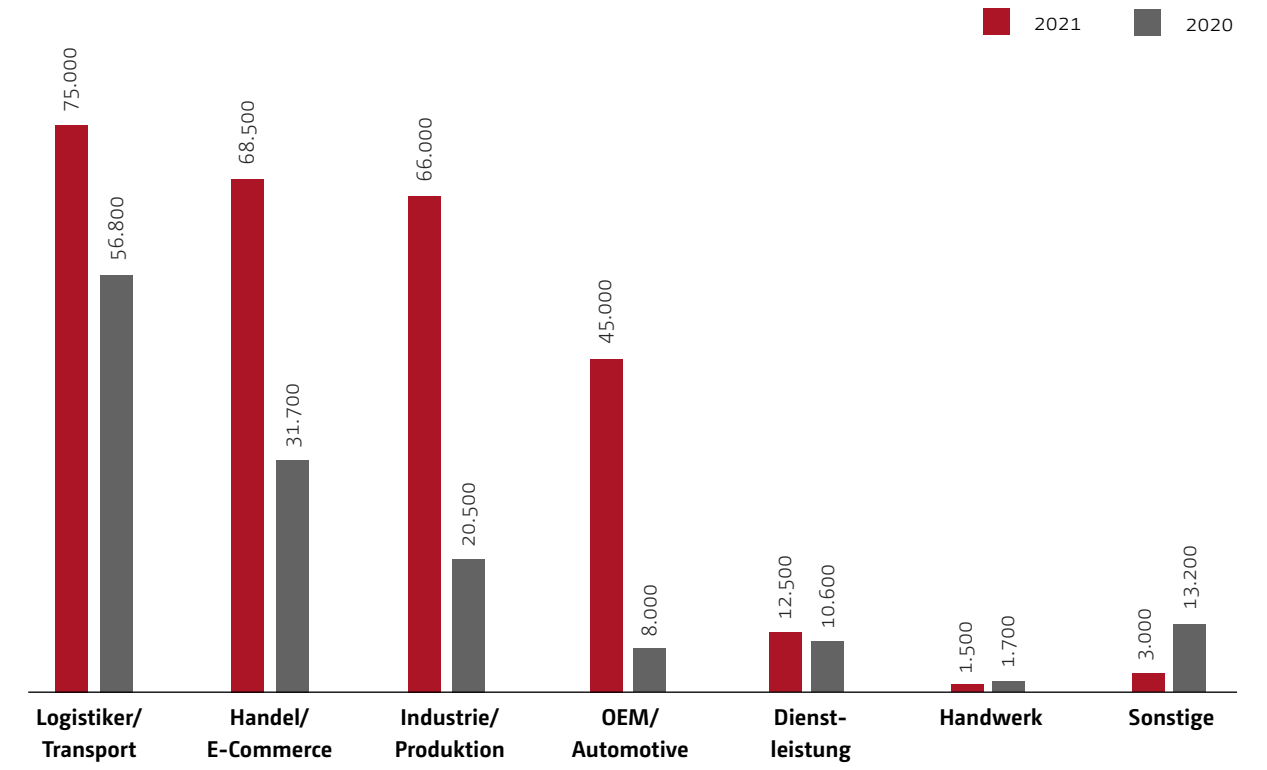
Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2021



BRANCHEN: MIETFLÄCHE UND MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE



BRANCHENENTWICKLUNG IN M²



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2021





## Investments Alle wollen Logistik

Wie bereits in den vergangenen Jahren, erfreuen sich Industrie- und Logistik-Investments einer extrem hohen Nachfrage. In Zeiten des wirtschaftlichen Umbruchs werden vor allem zweit- und drittverwendungsfähige Objekte angefragt. Allerdings bleiben geeignete Neubauflächen nach wie vor Mangelware. Im Light-Industrial-Bereich trifft ein erheblicher Modernisierungsdruck auf ein überschaubares Angebot. Und auch für den boomenden E-Commerce stehen in der Region Stuttgart nur vereinzelte Logistikimmobilien zur Verfügung. Das enge Marktumfeld setzt sowohl Investoren wie auch Renditen unter Druck.



## „MAKLERKONTAKTE ZAHLEN SICH AUS.“

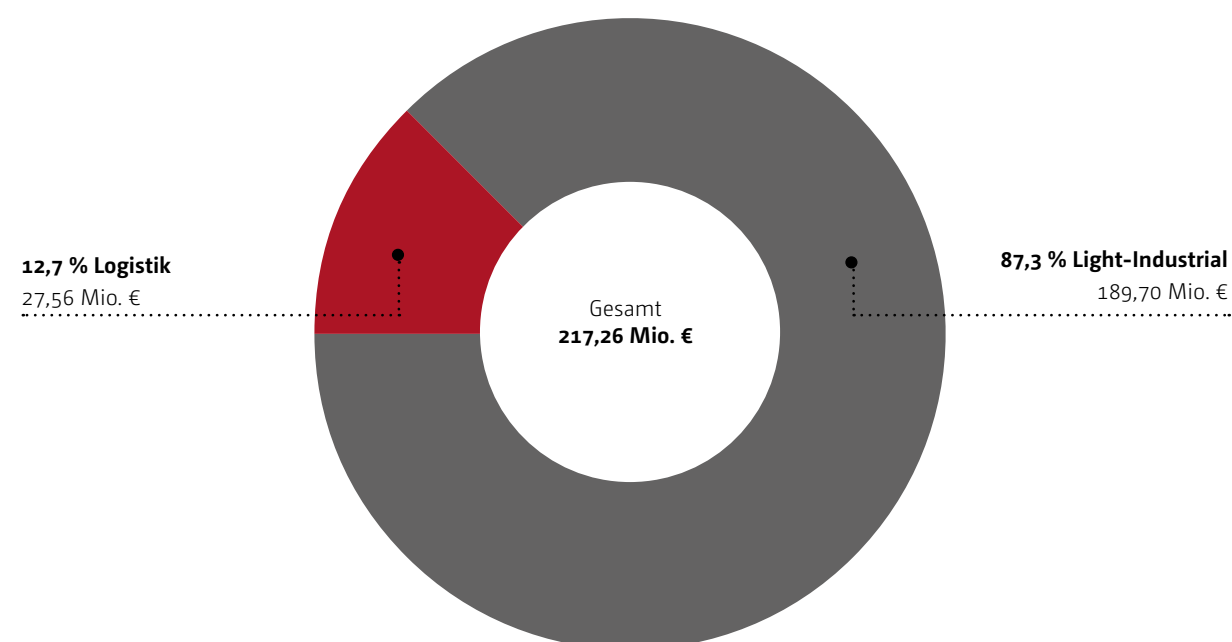
Alexander Deiss, Berater Industrie- & Logistikimmobilien

Für das Jahr 2022 stehen gleich mehrere Neubauprojekte in der Region Stuttgart an. Es bleibt jedoch fraglich, ob diese von den jeweiligen Entwicklern veräußert oder im Bestand gehalten werden. Beim Run auf die wenigen verfügbaren Investment-Produkte sind lokales Marktwissen und direkte Kontakte zu den jeweiligen Entscheidungsträgern von strategischem Vorteil. 2021 zeigte sich dies auch in einer hohen Maklerquote von 75 %.

### INVESTMENTS 2021/2022

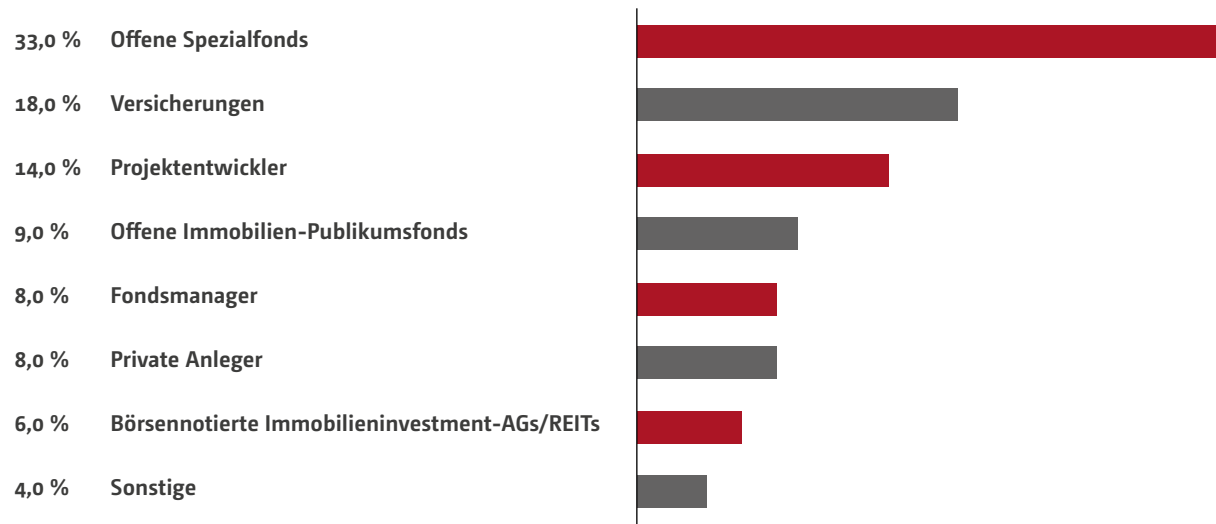
- Hohe Nachfrage an Industrie & Logistikprodukten
- Logistik und Light-Industrial im Fokus der Investoren
- 12 Transaktionen in 2021 mit einem Gesamtvolumen von ca. 217,26 Mio. Euro
- Anstieg des Transaktionsvolumen um über 30 %
- Mehrere großvolumige Deals > 30 Mio. Euro für Light-Industrial-Objekte und einen Gewerbepark
- Renditen: 3,2 – 3,5 % für Neubau-Investments möglich

### INVESTMENTVOLUMEN NACH ASSETKLASSEN

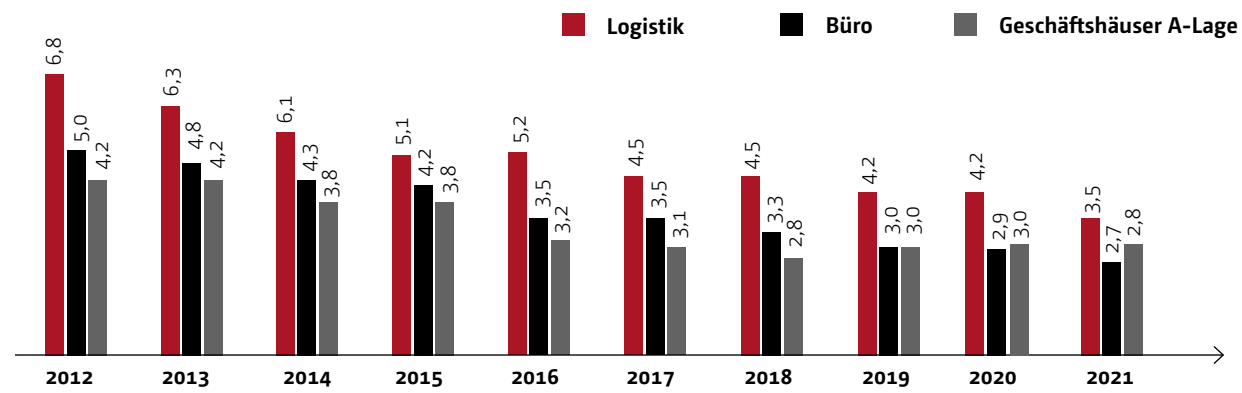


Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2021

INVESTMENTVOLUMEN NACH KÄUFERGRUPPEN



SPITZENRENDITEN (NAR) FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN %



Die Wirtschaftsregion im Überblick  
Spitzenmieten 2021



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2021



## Marktkennzahlen Deutschland 2022

### German Property Partners

#### HAMBURG

- ① 6,50 €/m<sup>2</sup>
- ② 5,60 €/m<sup>2</sup>
- ③ 3,50 %
- ④ 250 – 400 €/m<sup>2</sup>
- ⑤ 150 – 220 €/m<sup>2</sup>
- ⑥ 80 – 150 €/m<sup>2</sup>

#### DÜSSELDORF

- ① 6,40 €/m<sup>2</sup>
- ② 5,60 €/m<sup>2</sup>
- ③ 3,50 %
- ④ 310 – 360 €/m<sup>2</sup>
- ⑤ 220 – 270 €/m<sup>2</sup>
- ⑥ 120 – 150 €/m<sup>2</sup>

#### KÖLN

- ① 5,95 €/m<sup>2</sup>
- ② 5,25 €/m<sup>2</sup>
- ③ 3,40 %
- ④ 180 – 380 €/m<sup>2</sup>
- ⑤ 150 – 300 €/m<sup>2</sup>
- ⑥ 90 – 130 €/m<sup>2</sup>

#### STUTTGART

- ① 6,90 €/m<sup>2</sup>
- ② 7,10 €/m<sup>2</sup>
- ③ 3,50 %
- ④ 280 – 500 €/m<sup>2</sup>
- ⑤ 200 – 400 €/m<sup>2</sup>
- ⑥ 100 – 200 €/m<sup>2</sup>

- Legende**
- ① Spitzenmiete Logistik\* (Stadtgebiet)
  - ② Spitzenmiete Logistik\* (Umland)
  - ③ Spitzenrendite netto
  - ④ Grundstückspreise\*\* (Stadtgebiet)
  - ⑤ Grundstückspreise\*\* (Umland)
  - ⑥ Grundstückspreise (Großraum)
  - Ⓜ Hafen
  - Ⓜ Güterverkehrszentrum
  - Autobahn
  - Bundeswasserstraße
  - ✈ Flughafen

#### BERLIN

- ① 7,50 €/m<sup>2</sup>
- ② 5,80 €/m<sup>2</sup>
- ③ 3,20 %
- ④ 100 – 450 €/m<sup>2</sup>
- ⑤ 90 – 260 €/m<sup>2</sup>
- ⑥ 60 – 160 €/m<sup>2</sup>

#### FRANKFURT

- ① 7,50 €/m<sup>2</sup>
- ② 6,50 €/m<sup>2</sup>
- ③ 3,20 %
- ④ 280 – 490 €/m<sup>2</sup>
- ⑤ 180 – 310 €/m<sup>2</sup>
- ⑥ 80 – 260 €/m<sup>2</sup>

#### MÜNCHEN

- ① 8,20 €/m<sup>2</sup>
- ② 7,00 €/m<sup>2</sup>
- ③ 3,10 %
- ④ 430 – 760 €/m<sup>2</sup>
- ⑤ 210 – 750 €/m<sup>2</sup>
- ⑥ 160 – 480 €/m<sup>2</sup>

## Grossmann & Berger

Hamburg & Berlin

Felix Krumreich

Tel.: +49 40/350802-528

Mail: f.krumreich@grossmann-berger.de

## ANTEON

Düsseldorf & Essen

Timm Georg Roche

Tel.: +49 211/58589-80

Mail: t.roche@anteon.de

## GREIF&CONTZEN

Köln & Bonn

Frank Klähn

Tel.: +49 221/937793-450

Mail: frank.klaehn@greif-contzen.de

## blackolive

Frankfurt

Santino Stetter

Tel.: +49 69 9074487-33

Mail: santino.stetter@blackolive.de

## E&G REAL ESTATE

Stuttgart & München

Markus Knab

Tel.: +49 711/20702-740

Mail: makrus.knab@eug-re.de



## Ihre Ansprechpartner & Ansprechpartnerinnen

### Unser Team in Stuttgart freut sich auf Sie!

Die Industrie- & Logistikbranche hat ihre eigenen Gesetzmäßigkeiten. Deshalb sollten Sie sich auf Spezialisten verlassen, welche die komplexen Anforderungen an Gebäude, Standorte und Infrastruktur kennen und verstehen: die Industrie- & Logistikexperten von E & G Real Estate.

#### Sie erreichen uns unter:

**T** — +49 711/20702-700

**F** — +49 711/20702-702

#### Informationen im Internet:

[www.eug-realestate.de](http://www.eug-realestate.de)

#### Folgen Sie uns:



**MARKUS KNAB**  
Partner  
Leiter Industrie- & Logistikimmobilien

**T** — +49 711/20702-740

**M** — [Markus.Knab@eug-re.de](mailto:Markus.Knab@eug-re.de)



**ALEXANDER FINK**  
Berater Industrie-  
& Logistikimmobilien

**T** — +49 711/20702-742

**M** — [Alexander.Fink@eug-re.de](mailto:Alexander.Fink@eug-re.de)



**ALEXANDER DEISS**  
Berater Industrie-  
& Logistikimmobilien

**T** — +49 711/20702-741

**M** — [Alexander.Deiss@eug-re.de](mailto:Alexander.Deiss@eug-re.de)



**HANS-WERNER PETRAK**  
Berater Gewerbeimmobilien

**T** — +49 7031/7344-686

**M** — [Hans-Werner.Petrak@eug-re.de](mailto:Hans-Werner.Petrak@eug-re.de)



**ALINA REETZ**  
Vertriebsassistentin

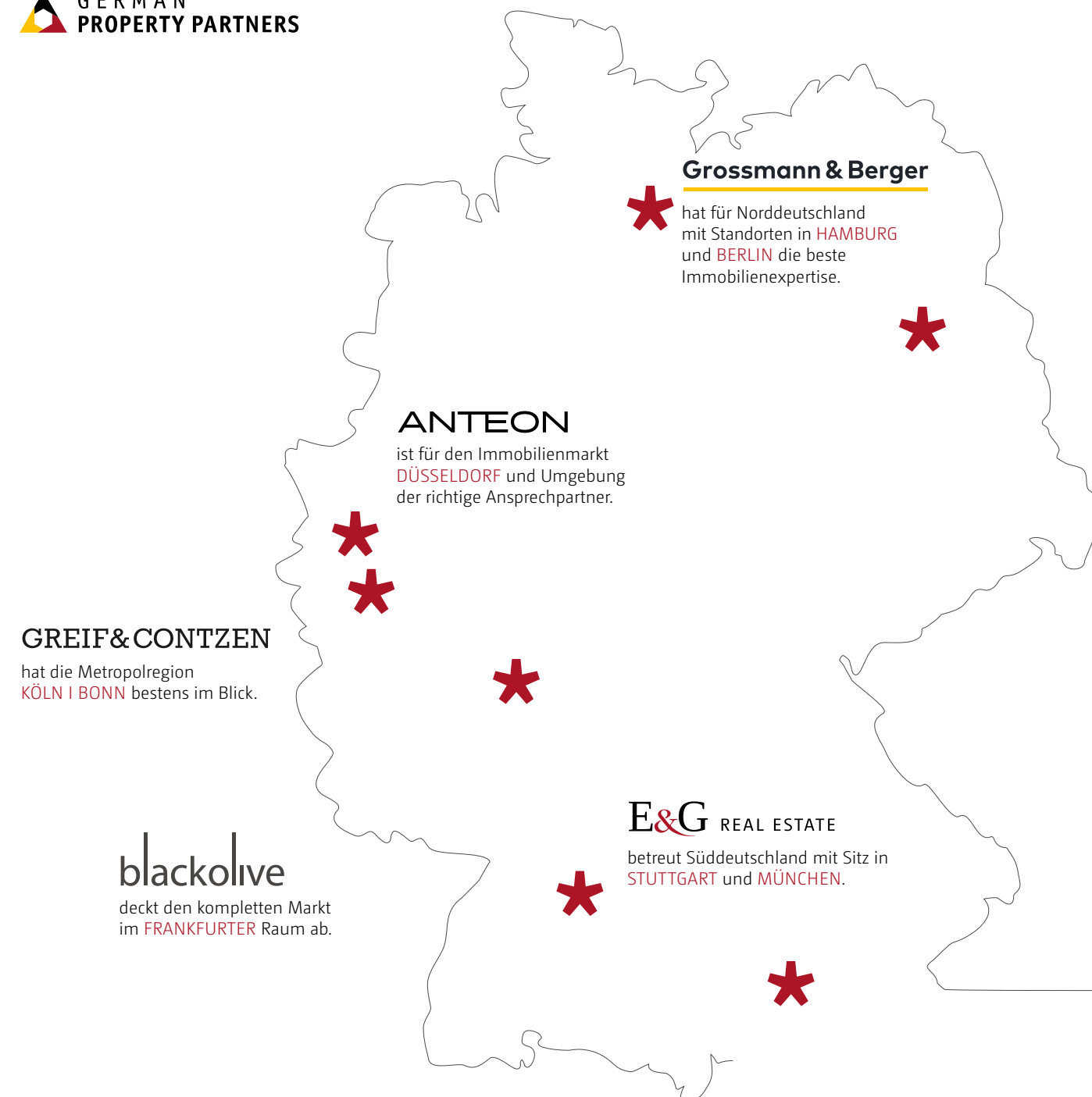
**T** — +49 711/20702-745

**M** — [Alina.Reetz@eug-re.de](mailto:Alina.Reetz@eug-re.de)

## GPP. Ein Netzwerk mit Persönlichkeit

### Fünf Partner - eine Mission.

Über 410 der besten Berater Deutschlands für Immobilien-Investment und gewerbliche Vermietung verbunden in einem einzigartigen Netzwerk. Inhabergeführte Unternehmen, in denen man anpackt, statt viel zu reden.







E & G Real Estate GmbH  
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

**T** — +49 711/20702-700  
**F** — +49 711/20702-702

**E** — [info@eug-re.de](mailto:info@eug-re.de)  
**W** — [www.eug-realestate.de](http://www.eug-realestate.de)

Folgen Sie uns:



Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293, Geschäftsführer: Björn Holzwarth, Lars Seidel, Alexander Zigan

