REGION STUTTGART

Industrie- & Logistikimmobilien 2023

E&G REAL ESTATE

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Industrie & Logistik
mit Intelligenz aus der Krise

Das Jahr 2022 war herausfordernd für Investments in Industrie- und Logistikimmobilien, aber umsatzstark für Vermietungen in diesem Schlüsselmarkt der deutschen Wirtschaft. Im Jahresverlauf hatte vor allem das Industriesegment mit vulnerablen Lieferketten, steigenden Energiekosten und hoher Inflation zu kämpfen. Gleichzeitig hat der Vermietungsmarkt von einem erhöhten Bedarf an kurzfristig verfügbaren Lagerflächen profitiert. Sobald sich im neuen Jahr das Zins- und Preisniveau eingependelt hat, dürften auch Industrie- und Logistikinvestitionen wieder anziehen.

MARKTUMFELD

„LOGISTIK GEWINNT IN DER KRISE."

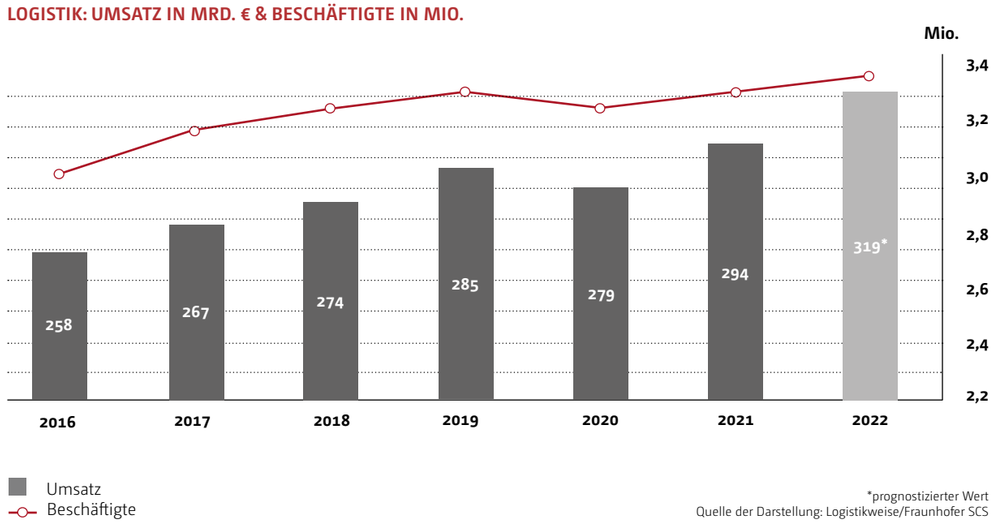
Markus Knab, Partner | Leiter Industrie- & Logistikimmobilien

Insgesamt stehen die Zukunftschancen für Industrie- und Logistikimmobilien recht gut. Vor allem der Logistikbereich profitiert vom derzeitigen makro-ökonomischen Umfeld, da hier Preissteigerungen weiter gegeben werden können. Jetzt kommt es darauf an, die hohen Energiekosten in den Griff zu bekommen, um auch für die Industrie wieder planbare Kostenstrukturen zu ermöglichen.

MARKTUMFELD 2022/2023

- Industrie kämpft mit Lieferkettenproblemen und Fachkräftemangel
- Logistik trotzt den Marktrisiken mit Flexibilität und Intelligenz
- Bedarf an modernen Industrie-& Logistikflächen weiterhin auf sehr hohem Niveau
- Flächenausweisungen für Neuentwicklungen dringend benötigt
- Modernisierung von Bestandsflächen bietet Zukunftspotentiale

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



*prognostizierter Wert
Quelle der Darstellung: Logistikweise/Fraunhofer SCS

Vermietungsmarkt
ein Rekordjahr

Der Markt für Industrie- und Logistikvermietungen entwickelt sich dynamisch und verzeichnet einen Rekordflächenumsatz, insbesondere im Neubausegment. Um den steigenden Bedarf an multifunktionalen Hallenflächen zu bedienen, wurde in 2022 ein Großteil der Entwicklungsprojekte bereits vor Baubeginn vermietet. Gleichzeitig ist das Angebot an Bestandsflächen deutlich zurückgegangen, da viele Nutzer an ihren Betriebsstandorte in und um Stuttgart festhalten. In diesem Marktumfeld müssen Nachfrager ihren Suchradius über die Region Stuttgart hinaus ausweiten.

„RUN AUF MULTI-FUNKTIONSHALLEN."

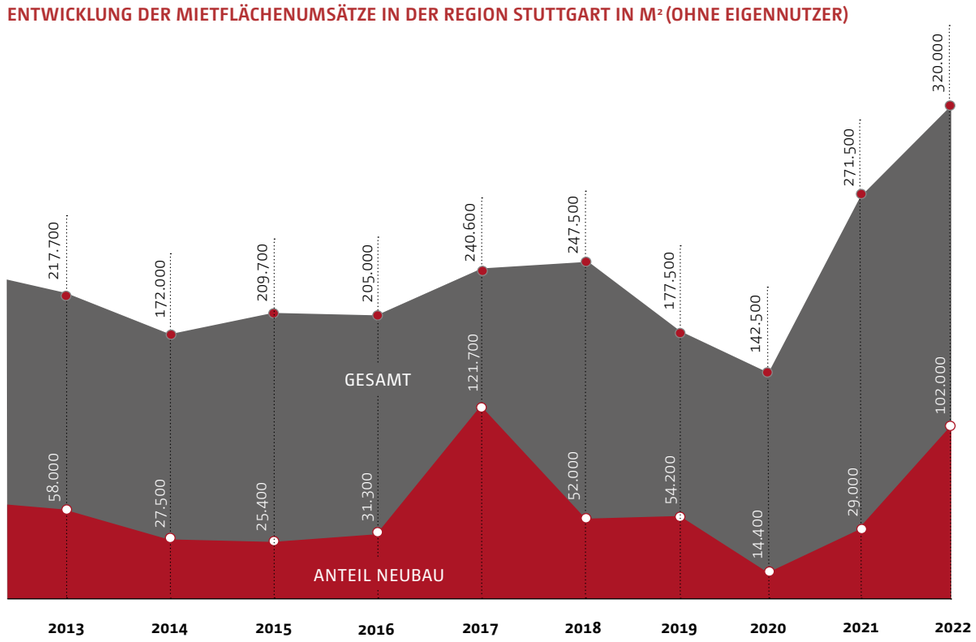
Alexander Fink, Berater Industrie- & Logistikimmobilien

Während der Bedarf nach multifunktionalen Hallenflächen weiterhin hoch ist, werden veraltete Objekte mit begrenzten Drittnutzungspotenzialen zukünftig Schwierigkeiten haben, ihre Nutzer zu finden. Eigentümer sollten deshalb ihren Gebäudebestand zeitnah modernisieren und Entwickler weiterhin am Ball bleiben. Nur so können das Flächenangebot und auch die wachsenden ESG-Anforderungen zeitgemäß abgebildet werden.

VERMIETUNGEN 2022/2023

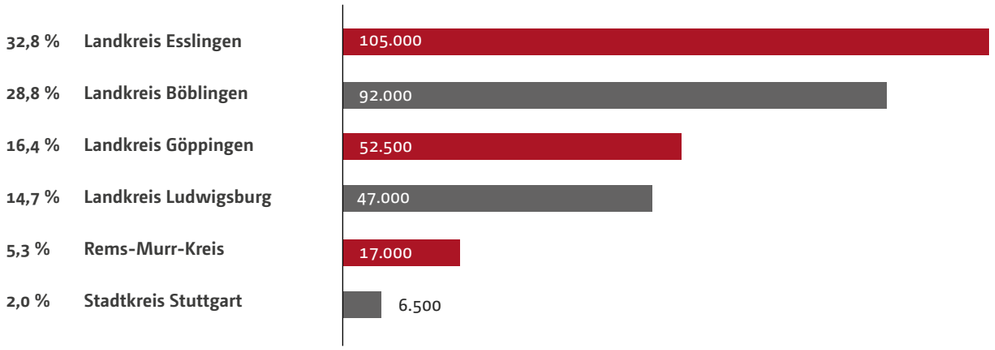
- Rekordflächenumsatz von 320.000 m²
- Neubausegment treibt den Markt an (32,0 % Anteil)
- Mangel an ESG-konformen Bestandsflächen
- Steigendes Mietniveau in der ganzen Region
- Spitzenmiete für Neubau: 8,20 €/m²
- Handel/E-Commerce sowie Logistik mit größter Nachfrage

ENTWICKLUNG DER MIETFLÄCHENUMSÄTZE IN DER REGION STUTTGART IN M² (OHNE EIGENNUTZER)

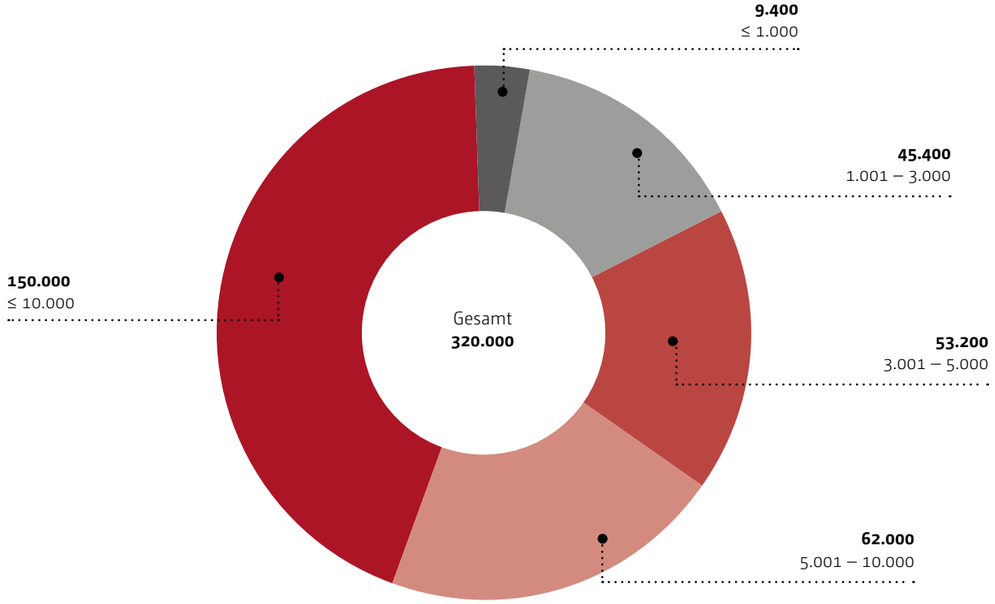


Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2022

FLÄCHENUMSATZ DER (LAND-)KREISE IN M²



GESAMTFLÄCHENUMSATZ NACH FLÄCHENSEGMENT IN M² (BESTAND & NEUBAU)

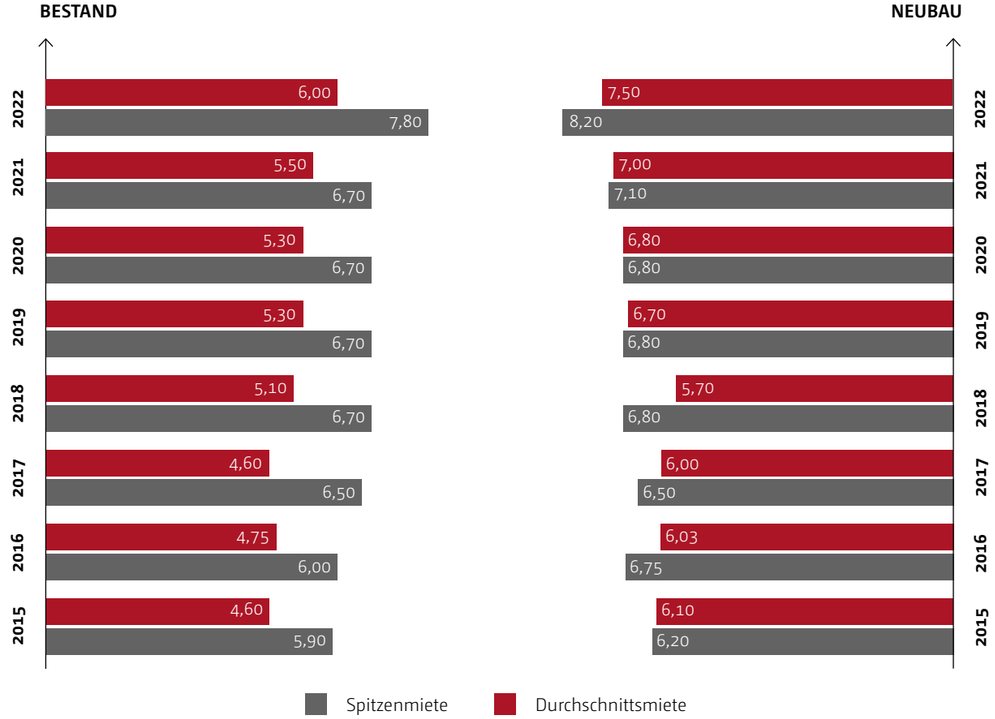


MIETPREISE IM ÜBERBLICK IN €/M²*

	Mietpreise Bestand	Durchschnittsmiete Bestand	Mietpreise Neubau	Durchschnittsmiete Neubau
Landkreis Böblingen	5,00 – 7,80	6,50	8,00	8,00
Landkreis Esslingen	3,90 – 6,50	5,50	6,90 – 7,25	7,10
Landkreis Göppingen	3,50 – 5,20	4,60	6,00 – 8,20	7,80
Landkreis Ludwigsburg	4,10 – 6,80	6,30	7,00	7,00
Rems-Murr-Kreis	4,80 – 6,80	5,70	–	–
Stadtkreis Stuttgart	4,50 – 7,00	5,50	–	–
Gesamt		6,00		7,50

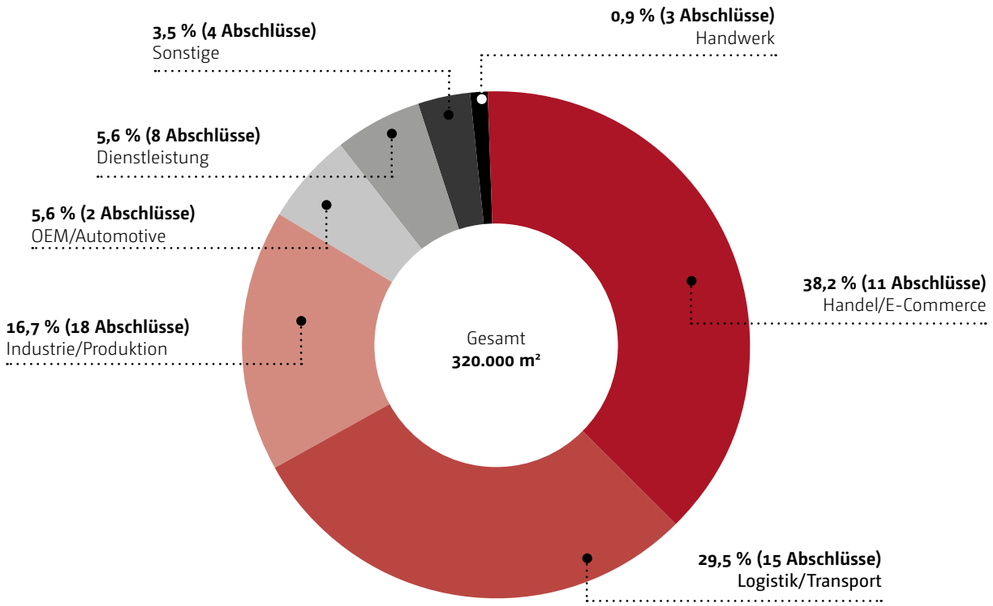
* Ohne Mietvertragsverlängerungen/ohne Eigennutzer/ohne Freifläche; reine Hallenfläche, ohne Mezzanin-/Büro-/Sozialfläche; gewichtet nach vermieteter Industrie- & Logistikfläche; alle Preise pro Monat, netto/kalt

SPITZEN- & DURCHSCHNITTSMIETEN IN €/M²

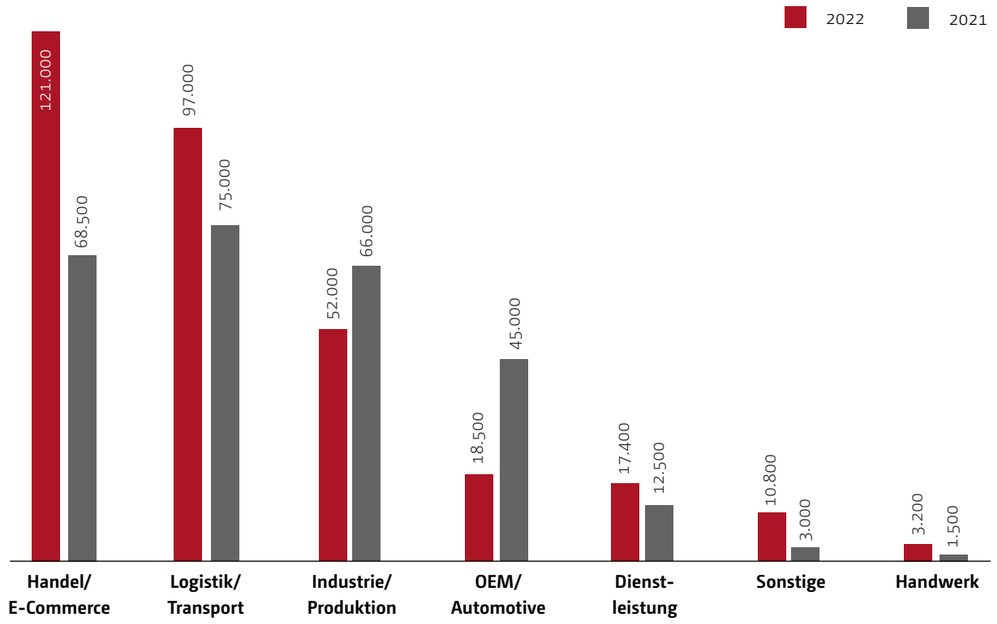


Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2022

BRANCHEN: MIETFLÄCHE UND MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE



BRANCHENENTWICKLUNG IN M²



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2022

Investment
in Wartestellung

Im Vergleich zum erhitzten Marktumfeld der letzten Jahre hat sich der Markt für Industrie- und Logistikinvestitionen merklich abgekühlt. Seit dem zweiten Quartal 2022 trieben gestiegene Energiekosten die Inflation in die Höhe. Dadurch ist auch das Zinsniveau sprunghaft angestiegen, was für viele anstehende Transaktionen ein Hemmnis darstellt. Für viele Eigentümer bieten die aktuell aufgerufenen Faktoren keine wirtschaftlich sinnvolle Perspektive für eine Veräußerung dar. Gleichzeitig verhalten sich Investoren abwartend und spekulieren auf ein noch niedrigeres Preisniveau. In diesem verhaltenen Umfeld bleiben die meisten Transaktionen auf Eis gelegt, bis sich die Gesamtsituation neu belebt hat.

„GEDULD ZAHLT SICH AUS - FÜR ALLE."

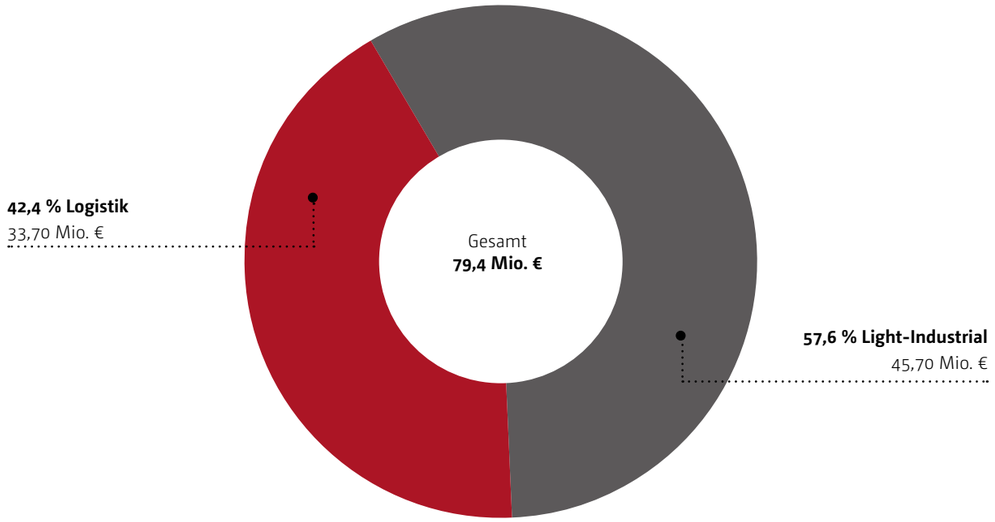
Alexander Deiss, Berater Industrie- & Logistikimmobilien

Während die Finanzierungskosten für viele Anleger eine große Hürde darstellen, können sich Equity-Investoren wie Versicherungen und Pensionsfonds die besten Produkte herauspicken, nicht nur in der Region Stuttgart, sondern in ganz Deutschland. In der Erwartung, dass das Zinsniveau seinen Zenit Mitte des Jahres erreichen wird, könnte es dann im zweiten Halbjahr auch zu einer Marktbelebung kommen.

INVESTEMENTS 2022/2023

- Transaktionsvolumen mit einem Rückgang von mehr als 40,0 %
- Spitzenrenditen steigen auf über 4,0 %
- Anhaltende Nachfrage an multifunktionalen Hallenflächen
- Eigenkapitalinvestoren im Vorteil
- Mangel an Core/Core+ Produkten in der Region Stuttgart
- Markterholung im 2. Halbjahr 2023 erwartet

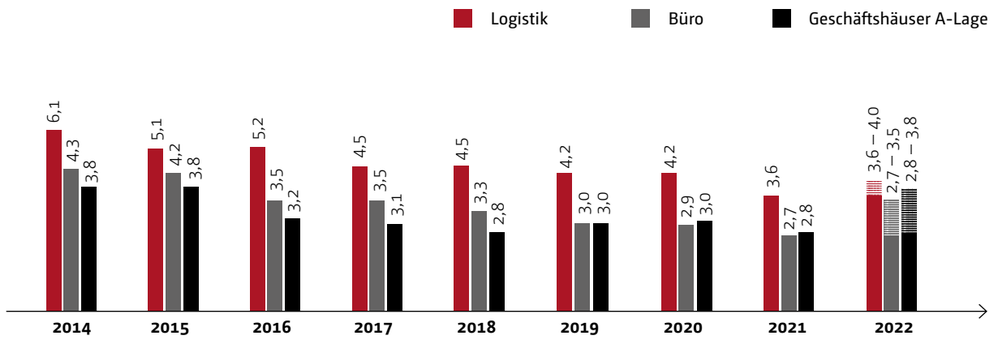
INVESTMENTVOLUMEN NACH ASSETKLASSEN



Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2022

INVESTMENTVOLUMEN NACH KÄUFERGRUPPEN

SPITZENRENDITEN (NAR) FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN %



Die Wirtschaftsregion im Überblick
Spitzenmieten 2022

● Schwerpunkte Industrie & Logistik

↑ Spitzenmiete

Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2022

Marktkennzahlen Deutschland 2022
German Property Partners

HAMBURG

1. 7,50 €/m²
2. 6,50 €/m²
3. 3,80 %
4. 260 – 480 €/m²
5. 180 – 240 €/m²
6. 100 – 180 €/m²

DÜSSELDORF

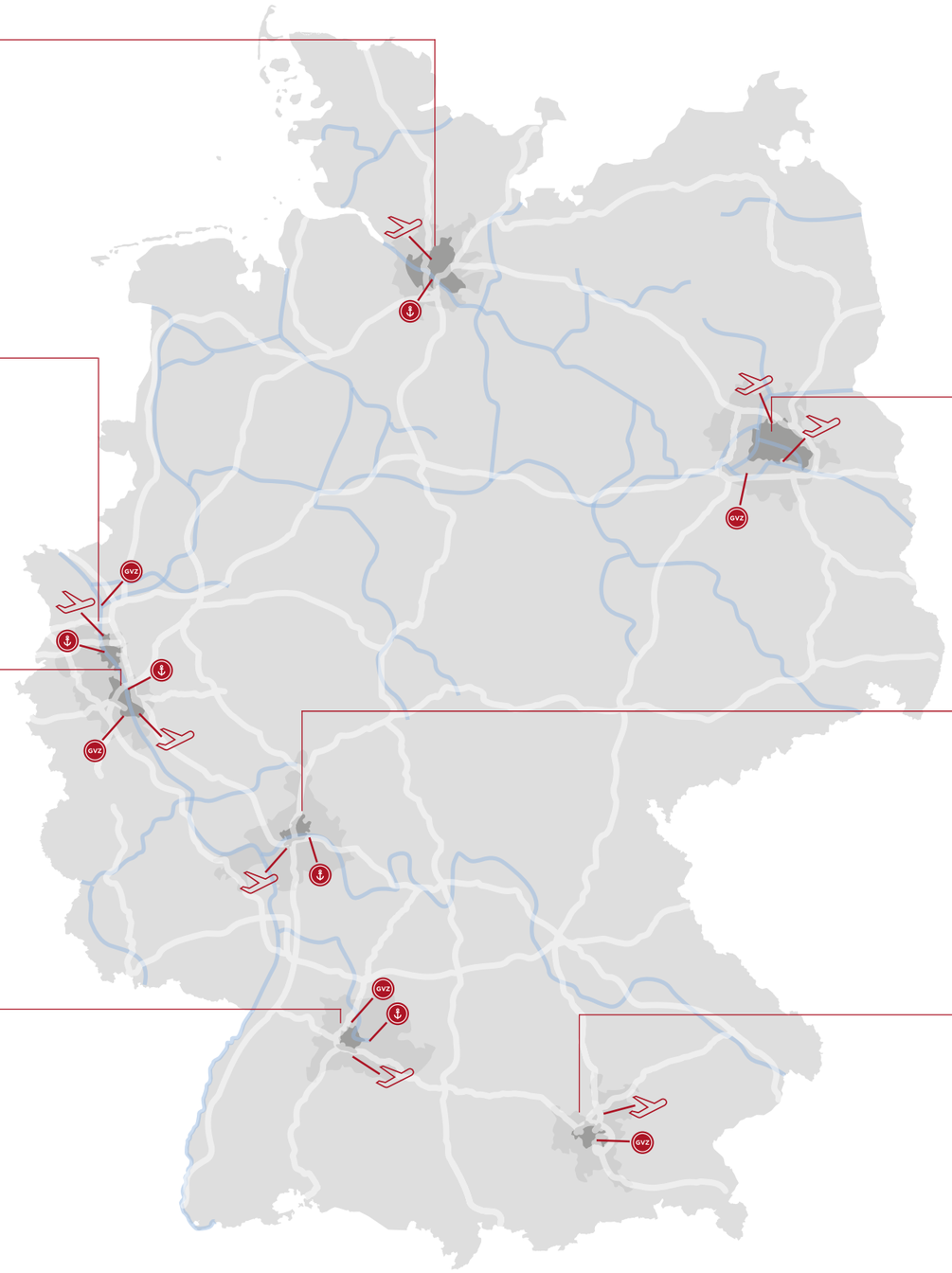
1. 7,30 €/m²
2. 6,50 €/m²
3. 4,10 %
4. 400 – 600 €/m²
5. 300 – 350 €/m²
6. 200 – 250 €/m²

KÖLN

1. 8,00 €/m²
2. 6,00 €/m²
3. 4,00 %
4. 200 – 400 €/m²
5. 150 – 300 €/m²
6. 120 – 150 €/m²

STUTTGART

1. 7,00 €/m²
2. 8,20 €/m²
3. 4,00 %
4. 280 – 500 €/m²
5. 200 – 400 €/m²
6. 100 – 250 €/m²



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. 8,10 €/m²
2. 6,20 €/m²
3. 3,50 %
4. 120 – 490 €/m²
5. 100 – 290 €/m²
6. 70 – 190 €/m²

FRANKFURT

1. 7,80 €/m²
2. 6,70 €/m²
3. 3,90 %
4. 300 – 530 €/m²
5. 200 – 340 €/m²
6. 90 – 280 €/m²

MÜNCHEN

1. 8,60 €/m²
2. 7,30 €/m²
3. 3,50 %
4. 460 – 800 €/m²
5. 220 – 770 €/m²
6. 170 – 500 €/m²

Quelle: German Property Partners (GPP)/bulwiengesa für Berlin, Frankfurt (Grundstückspreise und Renditen) und München.

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

E&G REAL ESTATE

Stuttgart & München

Markus Knab
Tel.: +49 711/20702-740
Mail: markus.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

Folgen Sie uns:

MARKUS KNAB
Partner
Leiter Industrie- & Logistikimmobilien

T — +49 711/20702-740
M — Markus.Knab@eug-re.de

ALEXANDER FINK
Berater Industrie-
& Logistikimmobilien

T — +49 711/20702-742
M — Alexander.Fink@eug-re.de

ALEXANDER DEISS
Berater Industrie-
& Logistikimmobilien

T — +49 711/20702-741
M — Alexander.Deiss@eug-re.de

HANS-WERNER PETRAK
Berater Gewerbeimmobilien

T — +49 7031/7344-686
M — Hans-Werner.Petrak@eug-re.de

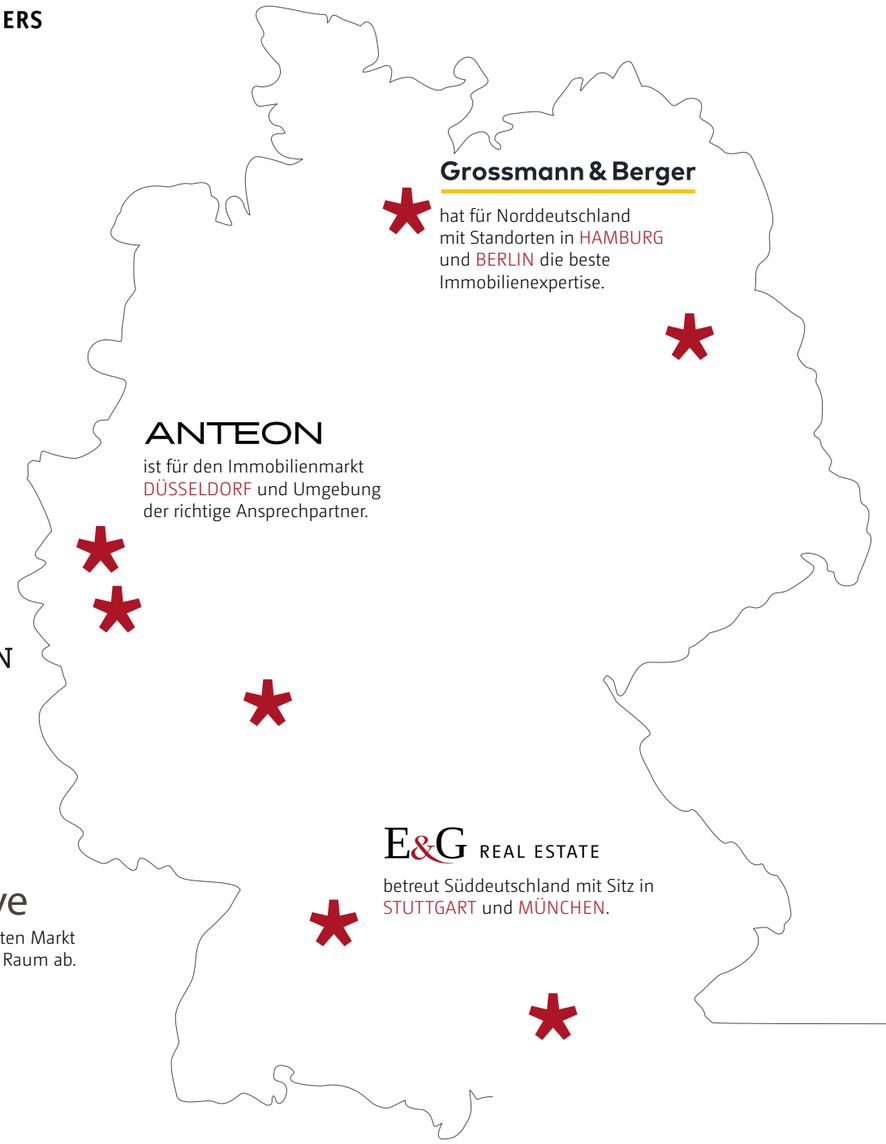
ALINA REETZ
Vertriebsassistentin

T — +49 711/20702-745
M — 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.

GERMAN PROPERTY PARTNERS



E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

T — +49 711/20702-700
F — +49 711/20702-702
E — info@eug-re.de
W — www.eug-realestate.de

Folgen Sie uns:

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

GERMAN
PROPERTY
PARTNERS