



REGION STUTT GART

Industrie- & Logistikkimmobilien 2024

E&G IMMOBILIEN

Grossmann & Berger Gruppe



Industrie & Logistik

Das Jahr 2023 war von multiplen Krisen geprägt. Dies hat bei vielen Firmen zu negativen Zukunftserwartungen und zu wirtschaftlicher Zurückhaltung geführt. In der Konsequenz bekommt auch der Immobilienmarkt die Auswirkungen einer schwächelnden Konjunktur zu spüren. Während Wohnungsbau und Büroimmobilien mit hohen Zinsen und Baukosten zu kämpfen haben, drückt im Industrie- & Logistiksegment die Angebotsknappheit auf die Marktstimmung.



„GUTE NACHFRAGE PRALLT AM FLÄCHENMANGEL IN DER REGION AB.“

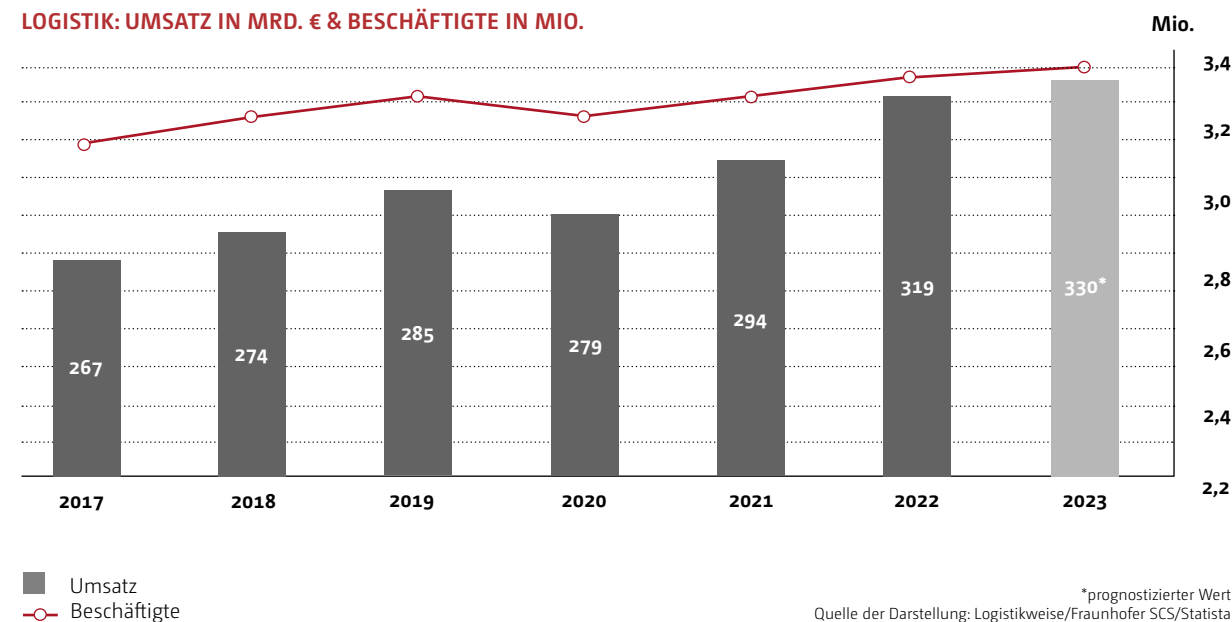
Markus Knab, Partner | Leiter Industrie- & Logistikimmobilien

Im Jahresverlauf ist nicht nur das Vermietungsvolumen signifikant zurückgegangen. Auch der Markt für Industrie- und Logistikinvestments befindet sich angesichts hoher Finanzierungskosten sowie eines eklatanten Mangels an Produkten in schwierigem Fahrwasser. Jetzt ist die Politik aufgefordert, mit einer klaren Strategie und beschleunigten Genehmigungsprozessen die einzigartige Wertschöpfungskette in unserer Region zu sichern. Auch die Öffentlichkeit muss verstehen, dass der hohe Lebensstandard in der Region Stuttgart direkt mit der Wirtschaftlichkeit unserer Unternehmen verbunden ist. Wenn uns jetzt nicht der Strukturwandel gelingt, riskieren wir die Zukunftsfähigkeit unserer Schlüsselindustrien. Beispiele aus den ost-deutschen Bundesländern zeigen, dass erfolgreiche Industrieansiedlung durchaus noch möglich ist. In der Region Stuttgart brauchen wir dringend einen Sinneswandel, damit auch in Zukunft hier wirtschaftlicher Wohlstand geschaffen wird.

MARKTUMFELD 2023

- Wirtschaftliche Erholung wird durch multiple Krisen ausgebremst
- Fachkräftemangel belastet die Wirtschaftskraft in der Region
- Anfällige Lieferketten erhöhen die Volatilität
- Hohe Investitionskosten stehen Projektentwicklungen im Weg
- Anhaltende Knappheit an geeigneten Greenfields und Brownfields

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



Marktfakten

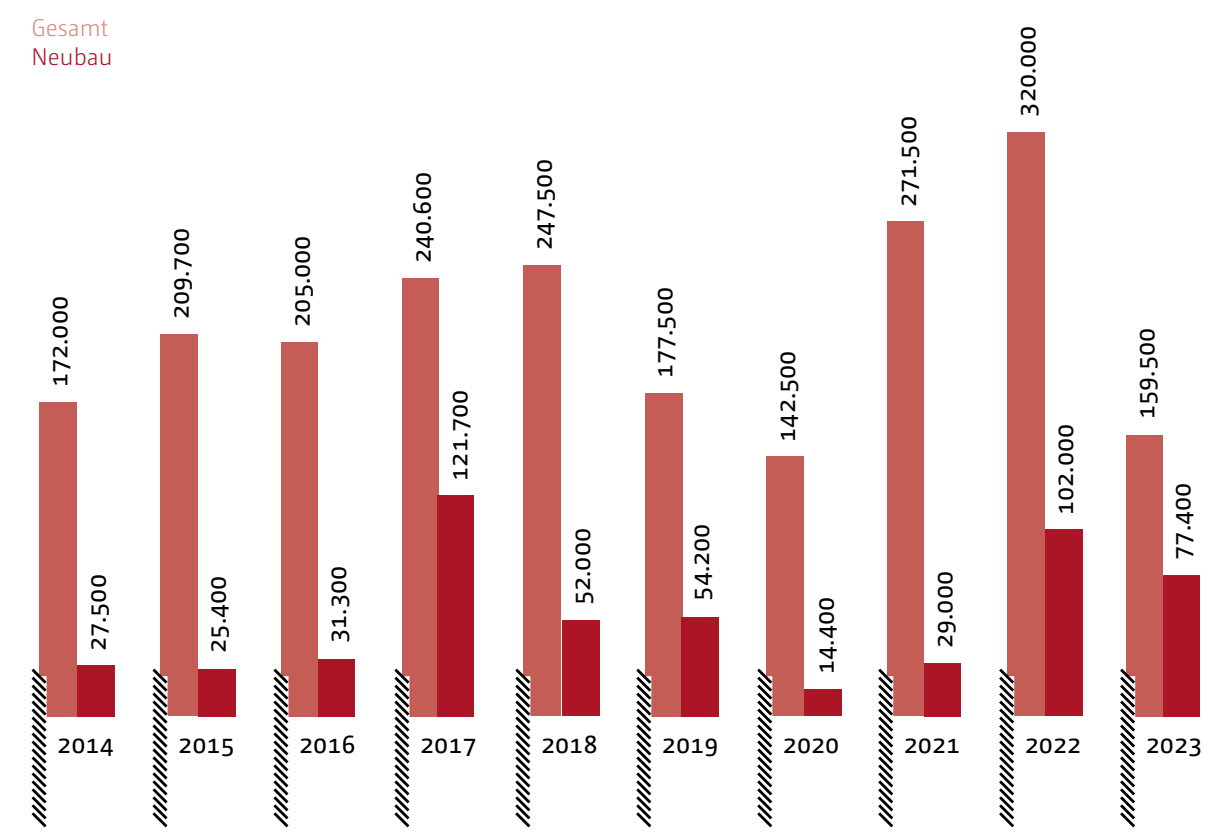
Nach diversen Lieferkettenproblemen ist die Automotiv-Logistik zurück in der Spur und zeigt einen gestiegenen Flächenbedarf an. Auch der Transformationsprozess unserer Schlüsselindustrien nimmt wieder Fahrt auf. Angesichts fehlender multifunktionaler Hallenflächen in der Region hat sich dieser Bedarf 2023 noch nicht in einem gestiegenen Flächenumsatz niedergeschlagen. Die anhaltende Unterversorgung mit modernen Logistikhallen torpediert nicht nur den Strukturwandel, sondern auch die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaftsregion Stuttgart.



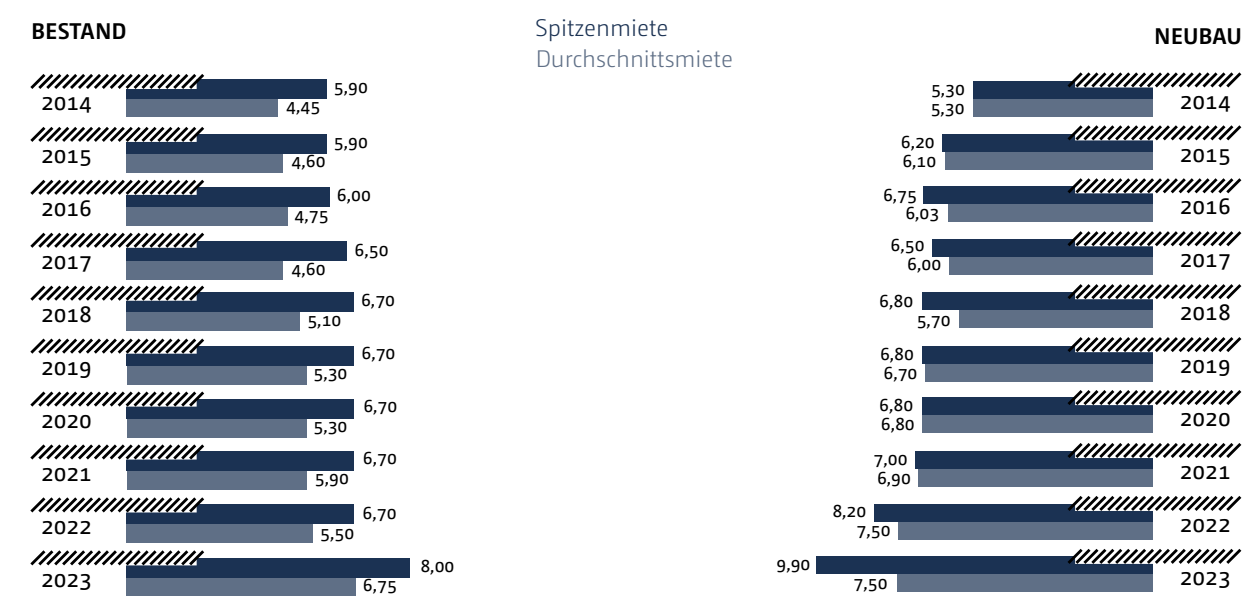
MARKTFAKTEN 2023

- Flächenumsatz geht um 50 % zurück
- Anhaltender Mangel an multifunktionalen Hallenflächen in der Region
- Keine signifikanten Neubauprojekte in Sicht
- Spitzenmiete im Bestand verharrt auf einem hohen Niveau
- Größte Nachfrage durch Industrieunternehmen

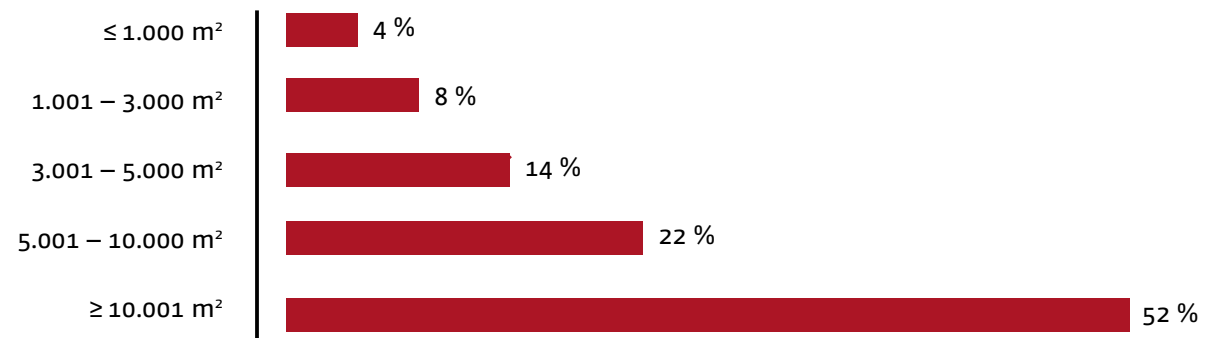
ENTWICKLUNG DER MIETFLÄCHENUMSÄTZE IN DER REGION STUTTART IN M² (OHNE EIGENNUTZER)



SPITZEN- & DURCHSCHNITTMIETEN IN €/M²

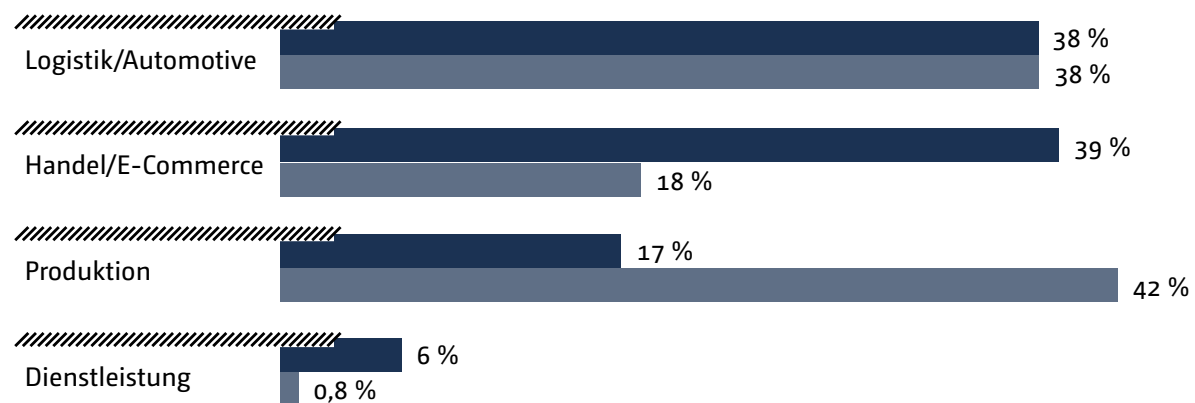


GESAMTFLÄCHENUMSATZ NACH FLÄCHENSEGMENT (BESTAND & NEUBAU)



BRANCHENENTWICKLUNG

2022
2023



AUSBLICK

Die Marktzahlen für 2023 spiegeln einerseits den Mangel an modernen Logistikflächen und andererseits den gestiegenen Bedarf aus der Industrie wider. Angesichts der hohen Belegungsquote in der Region Stuttgart ist auch für 2024 nicht mit einer Entspannung auf dem Mietmarkt zu rechnen. Gleichzeitig dürften keine großflächigen Industrie- und Logistikprojekte auf den Markt kommen, da hierzu die Flächenausweisungen fehlen. Allgemein gewinnt auch im Industrie- und Logistiksegment ESG-konformes Bauen und Sanieren zunehmend an Bedeutung. Die damit verbundene Kostensteigerung, aber vor allem das knappe Angebot an Entwicklungsflächen wird die Mieten weiter in die Höhe treiben.



Marktkennzahlen Deutschland 2023

German Property Partners

HAMBURG

- ① 8,30 €/m²
- ② 6,70 €/m²
- ③ 3,40 %
- ④ 280 – 480 €/m²
- ⑤ 160 – 240 €/m²
- ⑥ 100 – 180 €/m²

DÜSSELDORF

- ① 7,80 €/m²
- ② 6,80 €/m²
- ③ 4,40 %
- ④ 400 – 600 €/m²
- ⑤ 300 – 350 €/m²
- ⑥ 200 – 250 €/m²

KÖLN

- ① 8,50 €/m²
- ② 6,50 €/m²
- ③ 4,40 %
- ④ 200 – 400 €/m²
- ⑤ 150 – 300 €/m²
- ⑥ 120 – 150 €/m²

STUTTGART

- ① 8,50 €/m²
- ② 9,90 €/m²
- ③ 4,40 %
- ④ 300 – 550 €/m²
- ⑤ 250 – 550 €/m²
- ⑥ 150 – 280 €/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 9,40 €/m²
- ② 7,40 €/m²
- ③ 4,40 %
- ④ 110 – 420 €/m²
- ⑤ 90 – 250 €/m²
- ⑥ 65 – 160 €/m²

FRANKFURT

- ① 8,70 €/m²
- ② 7,50 €/m²
- ③ 4,40 %
- ④ 260 – 470 €/m²
- ⑤ 180 – 300 €/m²
- ⑥ 85 – 260 €/m²

MÜNCHEN

- ① 9,80 €/m²
- ② 8,20 €/m²
- ③ 4,50 %
- ④ 420 – 720 €/m²
- ⑤ 200 – 690 €/m²
- ⑥ 150 – 450 €/m²



GERMAN
PROPERTY
PARTNERS

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 IMMOBILIEN

Grossmann & Berger Gruppe

Stuttgart & München

Markus Knab

Tel.: +49 711/20702-740

Mail: markus.knab@eug-re.de



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

