



Marktreport 2020/2021 · Stuttgart
Industrie- & Logistikflächen

STUTT GART



165.000 m²
Flächenumsatz



5,30 EUR/m²
Durchschnittsmiete



7,00 EUR/m²
Spitzenmiete



70 - 450 EUR/m²
Gewerbebauland

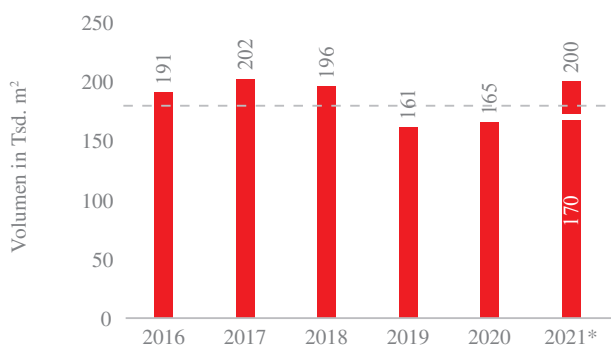
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Anhaltend stabiler Markt

Die Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen in der Metropolregion Stuttgart bleibt auch 2021 hoch – daran ändern auch die Corona-Pandemie und der strukturelle Wandel des Automotive-Sektors nichts. Der Flächenumsatz blieb 2020 verhältnismäßig stabil bei 165.000 m². Das sind 1,2% mehr als im Vorjahr, aber 9,8% weniger als im Fünf-Jahres-Vergleich. Besonders im Stadtgebiet Stuttgarts begrenzt die extrem geringe Flächenverfügbarkeit nach wie vor die Marktdynamik. So wurden 2020 lediglich 3% des Flächenumsatzes der Metropolregion innerhalb der Stadtgrenzen der Landeshauptstadt generiert. Die hohe Nachfrage spiegelt sich auch in moderat steigenden Preisen wider. Im Durchschnitt wurden für Bestandsimmobilien zuletzt etwa 5,30 EUR/m² aufgerufen. In der Spitze lagen die Mietpreise bei bis zu 7,00 EUR/m². Für Neubauten sowie außergewöhnliche

Lagen und Ausstattungen liegen die Aufschläge bei etwa 50 Cent bis einem Euro pro Quadratmeter. Besonders nachgefragt werden derzeit gewerbliche Liegenschaften mit einer Nutzfläche von bis zu 3.000 m² – von Selbstnutzern und Investoren. Gewerbeimmobilien mit einem Investitionsvolumen von bis zu einer Million Euro und einer soliden Vermietbarkeit wurden zuletzt in kürzester Zeit vom Markt absorbiert. Hier sehen vorrangig private Investoren Chancen auf eine renditestarke Kapitalanlage. Die hohe Nachfrage nutzten zuletzt vermehrt auch wirtschaftlich angeschlagene Unternehmen, um im Rahmen von Sale-&-Lease-Back-Transaktionen Liquidität und Entwicklungsoptionen zu gewinnen. Engel & Völkers Commercial erwartet, dass dieser Trend in Folge der Corona-Pandemie anhalten wird. Für das laufende Jahr prognostizieren wir einen leicht ansteigenden Flächenumsatz auf das Niveau des Fünf-Jahres-Durchschnitts.

Flächenumsatz

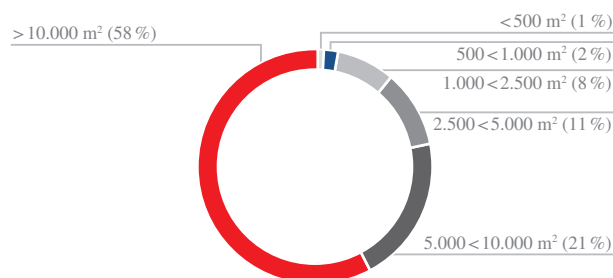


* Prognosespanne

-- 5-Jahres-Durchschnitt: 183.000 m²

Quelle: Engel & Völkers Commercial

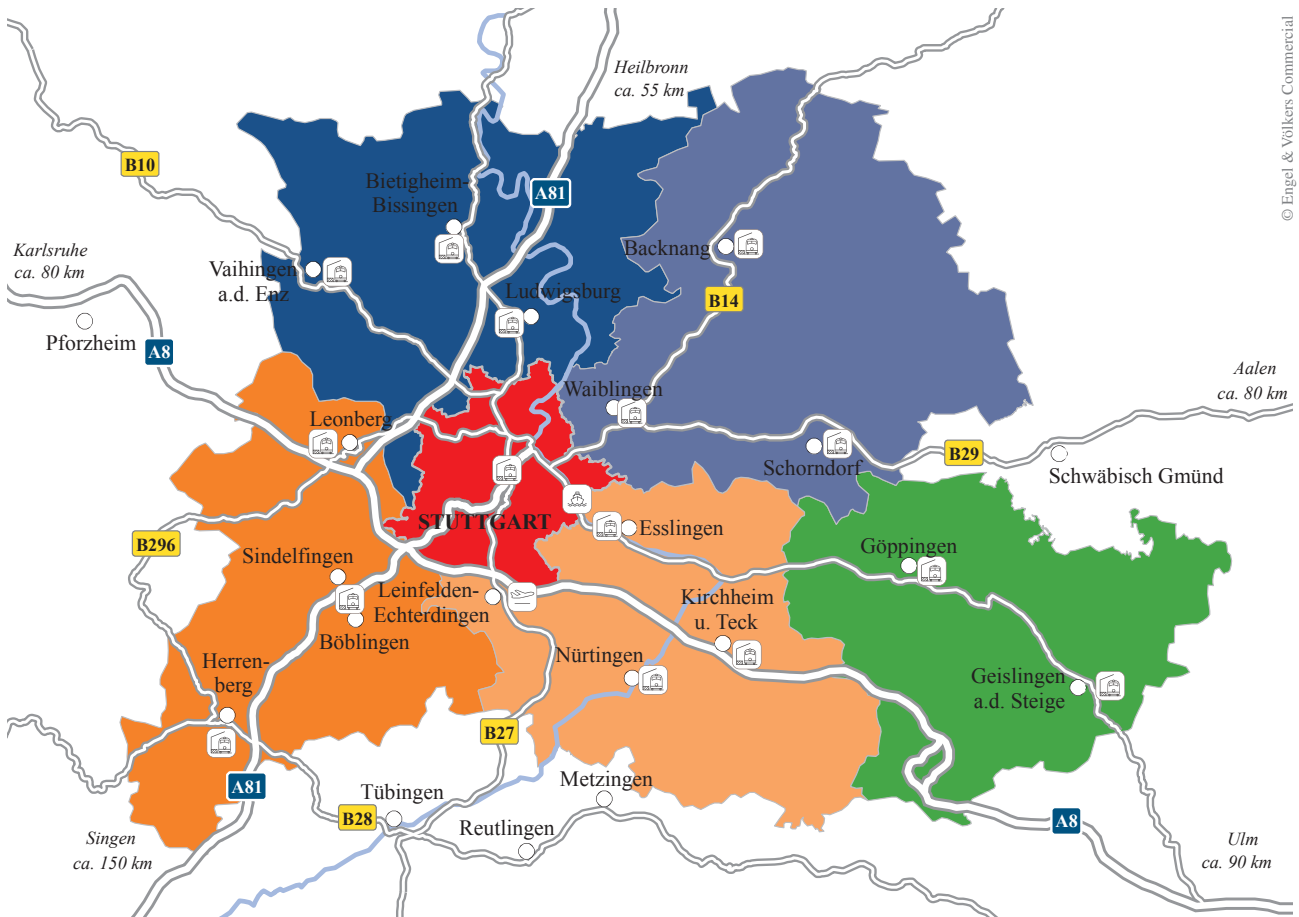
Flächenumsatz - Größenklassen*



* Jahr 2020

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Industrie- und Logistiklagen Stuttgart



© Engel & Völkers Commercial

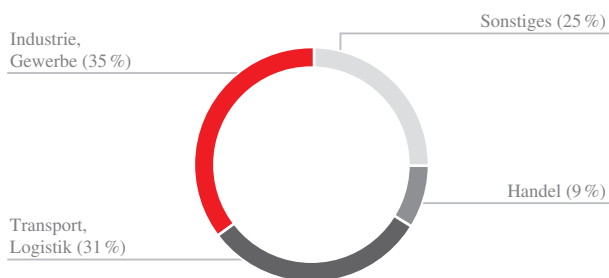
Mietpreise nach Nutzungsart*

Miete (in EUR/m ²)	Stuttgart	Umland Südwest	Umland Südost	Umland Nordwest	Umland Nordost	Umland Ost
Logistik	4,20 bis 6,50	4,00 bis 6,00	4,00 bis 5,80	3,80 bis 5,50	4,00 bis 5,80	3,50 bis 5,00
Lager	4,20 bis 6,00	4,00 bis 5,50	4,00 bis 5,50	3,50 bis 5,00	4,00 bis 5,50	3,00 bis 5,00
Produktion	4,50 bis 7,00	4,00 bis 6,80	4,00 bis 5,80	4,00 bis 6,00	4,00 bis 6,50	3,50 bis 5,00

Quelle: Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf durchschnittl. Bestandsimmobilien; höhere Mieten für Neubauten oder besondere Ausstattungsmerkmale u. Lagen sind möglich

Flächenumsatz - Branche*



Bedeutende Flächenumsätze

Industrie	Fläche (m ²)	Umsatzart	Lage
Produktion/Gewerbe	20.500	Eigennutzer (Bestand)	Umland Ost
Öffentliche Hand	17.500	Miete (Bestand)	Umland Nordwest
Logistik	12.700	Miete (Bestand)	Umland Südost
Produktion/Gewerbe	11.800	Investment	Umland Südwest
Logistik/Verpackung	10.960	Miete (Bestand)	Umland Nordwest

Quelle: Engel & Völkers Commercial

* Jahr 2020

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: März 2021.

Engel & Völkers Süd-West GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Königstraße 39 · 70173 Stuttgart
Tel. +49-(0)711-758 58 20 · StuttgartCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/stuttgartcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL