



Marktreport 2023 · Stuttgart
Industrie- & Logistikflächen

STUTT GART



7,70 EUR/m²

Spitzenmiete Logistik- und Lagerflächen (Neubau)*



7,30 EUR/m²

Spitzenmiete Logistik- und Lagerflächen (Bestand)**



5,80 EUR/m²

Ø-Miete Logistik- und Lagerflächen



5,0%

Ø-Nettoanfangsrendite für Lagerhallen

Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

*mind. 10m Hallenhöhe, mind. 1 Tor pro 1.000m² Hallenfläche, effizientes Heizungssystem
**mind. 7m Hallenhöhe, Rampen u. sonstige ebenerdige Andienung, Heizung

Wie auch im Vorjahr entwickelte sich der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt in der Region Stuttgart im Jahr 2022 positiv. Das Vermietungsgeschehen wurde erneut vom wachsenden Onlinehandel sowie von Umstrukturierungen insbesondere in der Automobilindustrie befeuert. Hinzu kamen gestörte internationale Lieferketten, die bei zahlreichen Unternehmen zu einer Erweiterung der Lagerkapazität geführt haben. In der Region Stuttgart steht der hohen Nachfrage nach modernen, flexibel nutzbaren Industrie- und Logistikflächen jedoch weiterhin ein geringes Angebot gegenüber. Dies führte auch im Jahr 2022 zu einer steigenden Spitzenmiete auf 7,70 EUR/m² sowie zu einem Anstieg der Durchschnittsmiete auf 5,80 EUR/m². Die Kaufpreise für Gewerbegrundstücke bewegen sich mit bis zu 500 EUR/m² angebotsbedingt ebenfalls auf einem hohen Niveau.

Rückmietkäufe nehmen zu

Die Energieeffizienz des Objekts spielt im Hinblick auf die anfallenden Nebenkosten seit dem jüngsten Anstieg der Energiepreise eine entscheidende Rolle bei der Flächenwahl. Ebenso sind die Möglichkeiten zur Umnutzung bestehender Industrie- und Logistikflächen sowie deren Untervermietung weitere Themen von Bedeutung für die mittelfristige Aktivität auf dem Vermietungsmarkt. Unternehmen nutzen außerdem in wachsendem Umfang die Option, mittels Sale-&-Lease-Back-Transaktionen Liquidität und Entwicklungspotenziale zu gewinnen. Es ist zu erwarten, dass diese Alternativen zur klassischen Vermietung im Jahr 2023 eine zunehmend wichtigere Rolle beim Flächenumsatz im Stuttgarter Raum spielen werden.

Kaufpreise Gewerbegrundstücke



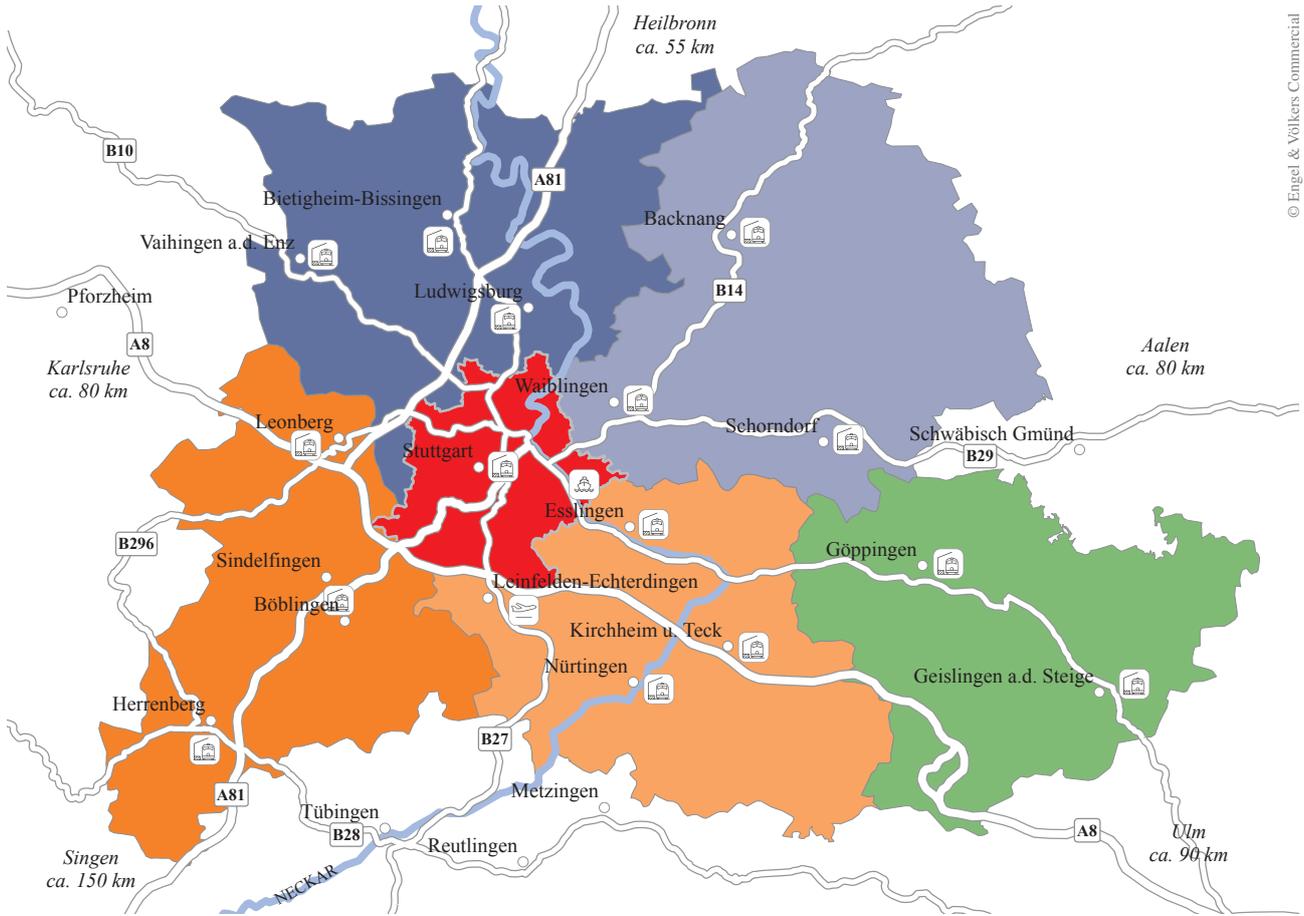
○ max. Kaufpreis ○ min. Kaufpreis
Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Mieten für Lagerhallen



○ Spitzenmiete ○ Durchschnittsmiete
Quellen: bulwiengesa, 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	5,00 – 7,00	5,00 – 6,50	5,00 – 6,20	4,80 – 6,00	4,90 – 6,10	4,40 – 5,80
Lager	5,00 – 6,50	5,00 – 6,30	5,00 – 6,00	4,70 – 5,50	4,80 – 5,90	4,00 – 5,50
Produktion	5,50 – 7,30	5,50 – 7,20	5,00 – 6,20	4,90 – 6,30	4,90 – 6,80	4,40 – 5,80

Quelle: Engel & Völkers Commercial

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

Bedeutende Flächenumsätze

Nutzer	Fläche (m ²)	Lage
Rewe	40.000	Böblingen
Karl Etzel	31.700	Mühlacker
Breuninger	22.000	Ludwigsburg
Tesla	18.600	Holzgerlingen
Krannich Solar	17.200	Altbach
Trumpf	11.000	Leonberg

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: Januar 2023.

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