

## PRESSEMITTEILUNG

### **Realogis Marktbericht für Industrie- und Logistikimmobilien in der Wirtschaftsregion Stuttgart 2020**

- Umsatzrückgang auf insgesamt ca. 135.400 m<sup>2</sup>
- Flächenumsatz im 5-Jahresvergleich zwar auf historischem Tief, ein jährlicher Rückgang von ca. 15-20 % wurde bereits seit 2018 verzeichnet
- Verhältnis Neubau / Bestand verschiebt sich
- Spitzenmiete steigt seit fünf Jahren auf Höchststand von 6,90 Euro/m<sup>2</sup> (+6,2 %)
- Prognose: Erhöhter Bedarf an Logistikflächen, Zurückhaltung in der Industrie

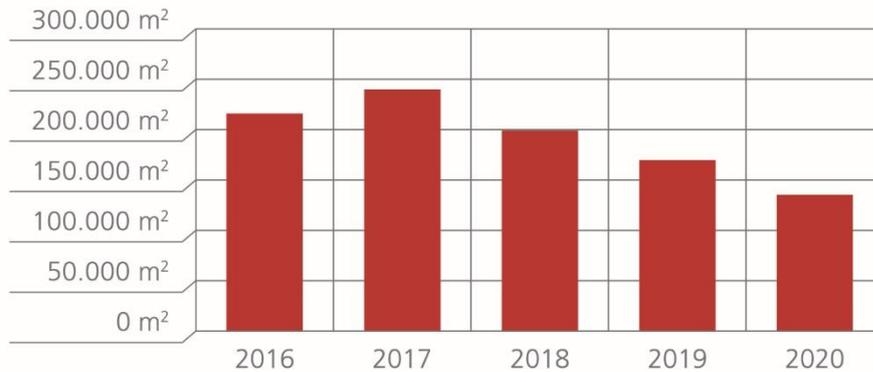
Stuttgart, 26. Januar 2021 – Bereits im dritten Jahr in Folge verzeichnet der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien in der Wirtschaftsregion Stuttgart laut Realogis abnehmende Flächenumsätze. Mit einem im Jahr 2020 durch alle Marktteilnehmer generierten Flächenumsatz von 135.400 m<sup>2</sup> beläuft sich der Rückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 20 % (2019: 169.600 m<sup>2</sup>). Gleichzeitig befindet sich das Niveau des Flächenumsatzes der vergangenen zwölf Monate im 5-Jahresvergleich auf einem historischen Tief, so das mit 70 Experten führende Immobilienberatungsunternehmen für Industrie- und Logistikimmobilien und Gewerbeparks in Deutschland.

„Faktisch ist das letztjährige Ergebnis ein historisches Tief, was nicht zuletzt neben der Corona-Pandemie auch weiterhin am Flächenmangel in der Region Stuttgart liegt. Ich würde das Ergebnis daher erst einmal nicht dramatisieren. Wenn man die Zahlen allerdings genauer betrachtet, haben wir bereits seit 2018 einen jährlichen Rückgang des Flächenumsatzes zwischen 15 und 20 % zu verzeichnen,“ sagt **Adriano Borgia, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Stuttgart GmbH**. Nach Meinung der Experten der Stuttgarter Realogis Niederlassung wird sich der Negativtrend in der Industrie leider zunächst fortsetzen.

Gründe sind neben der Zurückhaltung der Industrie aufgrund der Pandemie und des Wandels in der Industrie auch weiterhin die fehlenden Flächenausweisungen bzw. fehlende Bestandsimmobilien. Lediglich 6 % bzw. 8.100 m<sup>2</sup> aller neu vermieteten Flächen sind 2020 in Neubauobjekten registriert worden, 94 % bzw. 127.300 m<sup>2</sup> entfielen auf Bestandsobjekte (2019: 119.300 m<sup>2</sup>, +23,7 Prozentpunkte).

Während andere Regionen in Deutschland seit Jahren Rekorde verzeichnen, registriert Realogis seit 2018 in Stuttgart einen fallenden Trend, der im abgelaufenen Jahr seinen bisherigen Höchststand erreicht hat. Zum Vergleich: 2017 wurden mit 240.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz 77,7 % mehr Industrie- und Logistikflächen neu vermittelt als im abgelaufenen Jahr. 2018 lag mit 199.150 m<sup>2</sup> der Rückgang bei 17 % verglichen mit dem Vorjahreszeitraum und 2019 mit 169.600 m<sup>2</sup> bei -14,8 %. Das Ergebnis des abgelaufenen Jahres stellt mit -20 % den höchsten Rückgang der vergangenen fünf Jahre dar. Zudem unterbietet 2020 den 5-Jahresschnitt von aktuell 192.030 m<sup>2</sup> um deutliche 29 %.

>> Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien zur Miete in der Wirtschaftsregion Stuttgart\* für 2020



\* zur Wirtschaftsregion Stuttgart zählen: Stuttgart, Rems-Murr-Kreis, Landkreis Ludwigsburg, Landkreis Esslingen, Landkreis Böblingen, Landkreis Göppingen

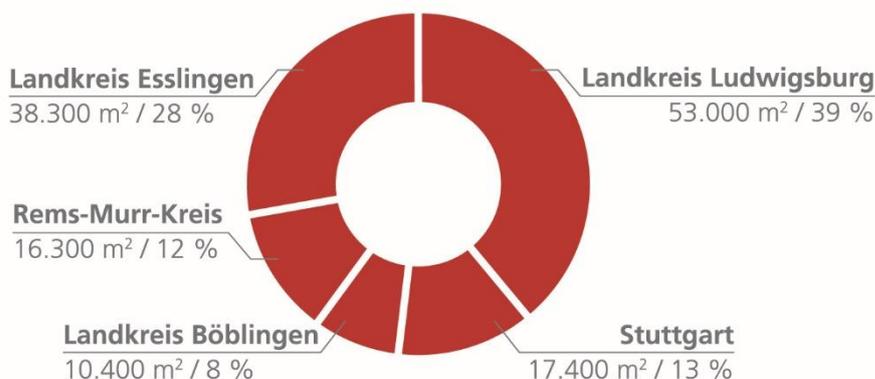
Copyright: Realogis

## Flächenumsatz nach Regionen 2020

Laut der Analyse von Realogis stellt der Landkreis Ludwigsburg 2020 mit 39 % bzw. 53.000 m<sup>2</sup> weiterhin den größten Anteil des Flächenumsatzes (2019: 37 %, 62.300 m<sup>2</sup>). Zweitplatziert ist der Landkreis Esslingen, welcher 28 % bzw. 38.300 m<sup>2</sup> des Flächenumsatzes auf sich vereint; im Vorjahr 2019 war dies noch der Rems-Murr-Kreis mit einem Anteil von damals 36 % (aktuell viertplatziert). Der Landkreis Esslingen ist im Vergleich zum Vorjahr der deutlichste Anteils-Gewinner: Mit einem aktuellen Anteil von 28 % am Flächenumsatz stellt dies eine Verdoppelung von 14 % in 2019 dar.

Auf dem dritten Platz rangiert das Stadtgebiet Stuttgart, das 2020 einen Anteil von 13 % bzw. 17.400 m<sup>2</sup> beisteuert (im Vorjahr waren es lediglich 3 %). Den vierten Rang belegt der Rems-Murr-Kreis mit einem Anteil von 12 % bzw. 16.300 m<sup>2</sup>; im Vorjahr 2019 waren es noch stolze 36 %, was den deutlichsten Anteils-Rückgang mit 24 Prozentpunkten bedeutet. Auf Platz fünf folgt 2020 der Landkreis Böblingen mit 8 % bzw. 10.400 m<sup>2</sup> (im Vorjahr waren es 7 %). Im Landkreis Göppingen sind keine Neuvermietungen verzeichnet worden (2019: 3 %).

>> Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien zur Miete in der Wirtschaftsregion Stuttgart für 2020 nach Regionen



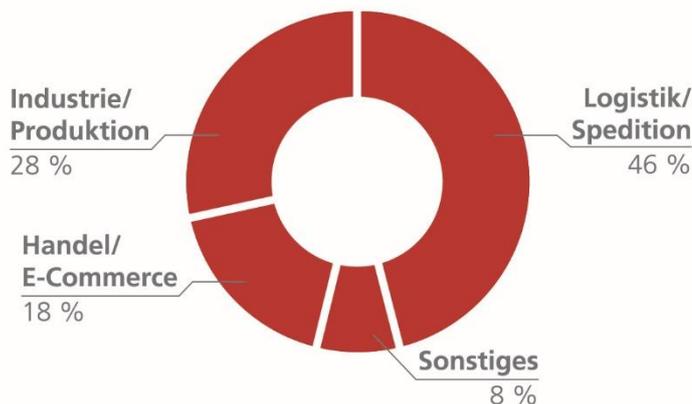
Copyright: Realogis

## Flächenumsatz nach Branchen 2020

Wie auch in den vergangenen fünf Jahren ist der Top Flächenabnehmer auf dem Logistikmarkt Stuttgart die Branche „Logistik/Spedition“, aktuell mit einem Anteil von 46 % bzw. 62.300 m<sup>2</sup> (2019: 60 %, 101.760 m<sup>2</sup>). Ihr folgt unverändert das Segment Industrie/Produktion mit 27,5 % bzw. 37.900 m<sup>2</sup> (2019: 38 %, 64.400 m<sup>2</sup>). Damit vereinen die beiden größten Branchen 2020 zwar 74 % bzw. 100.200 m<sup>2</sup> des Flächenumsatzes auf sich, was jedoch im Vergleich zu 2019 einen Rückgang um 40 % darstellt (2019: 98 %, 166.200 m<sup>2</sup>).

Erstmals seit 2017 wieder vertreten ist die Kategorie Handel, die mit einem Anteil von aktuell 18 % bzw. 24.400 m<sup>2</sup> drittplatziert ist. Zuvor hatte der Handel als Flächenabnehmer seit 2017 für den Markt keine Relevanz (2017-2019: 0%). Letztplatziert ist die Sammelkategorie „Sonstiges“ mit einem Anteil von 8 % (10.800 m<sup>2</sup>).

>> Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien zur Miete in der Wirtschaftsregion Stuttgart für 2020 nach Branchen



Copyright: Realogis

## Flächenumsatz nach Größenklassen

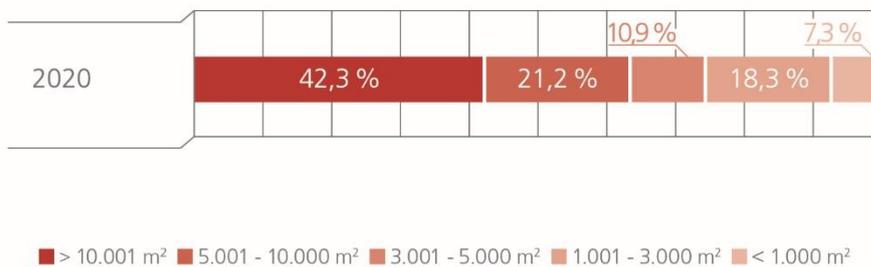
Beim Blick auf die Größenklassen zeigen sich wenige Veränderungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der höchste Anteil des Gesamtflächenumsatzes entfällt mit 42,3 % bzw. 57.300 m<sup>2</sup> weiterhin auf die Kategorie Großabschlüsse ab 10.000 m<sup>2</sup> (2019: 35,4 %, 60.000 m<sup>2</sup>), was einem Zuwachs am anteiligen Flächenumsatz von 7 Prozentpunkten entspricht. Den zweitgrößten Anteil stellt 2020 weiterhin die Kategorie der größeren Abschlüsse ab 5.001 bis einschließlich 10.000 m<sup>2</sup> mit 21,2 % bzw. 28.700 m<sup>2</sup> (2019: 19,2 %, 32.500 m<sup>2</sup>).

Mittelgroße Flächen zwischen 3.001 bis einschließlich 5.000 m<sup>2</sup> sind für 10,9 % bzw. 14.700 m<sup>2</sup> des Gesamtergebnisses verantwortlich (2019: 13,4 %, 22.700 m<sup>2</sup>) und Flächen ab 1.001 bis einschließlich 3.000 m<sup>2</sup> für 18,3 % bzw. 24.800 m<sup>2</sup> (2019: 19,4 %, 32.900 m<sup>2</sup>). Den kleinsten Anteil steuert die Kategorie der Kleinstflächen unter 1.000 m<sup>2</sup> mit 7,3 % bzw. 9.900 m<sup>2</sup> bei, die im Vorjahr noch für 12,6 % (21.300 m<sup>2</sup>) verantwortlich war.

Die anteilige Bedeutung der großen und mittelgroßen Flächen hat 2020 zugenommen. Die beiden größten Flächenkategorien sind mit 86.000 m<sup>2</sup> für insgesamt 63,5 % des Flächenumsatzes verantwortlich, 2019 waren es 54,6 % bzw. 92.600 m<sup>2</sup>.

„Der Rückgang an vermieteten Flächen bis 5.000 m<sup>2</sup> dokumentiert die Zurückhaltung der kleinen und mittelständischen Unternehmen“, berichtet **Joel Adam, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Stuttgart GmbH**.

>> Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien zur Miete in der Wirtschaftsregion Stuttgart für 2020 nach Größenklassen



Copyright: Realogis

## **Spitzen- und Durchschnittsmiete**

Hier verzeichnet die Wirtschaftsregion Stuttgart seit fünf Jahren einen steigenden Trend, der im zweiten Halbjahr 2020 mit einem Anziehen der Spitzenmiete um 6,2 % auf 6,90 Euro/m<sup>2</sup> seinen bisherigen Rekord erreicht. Zum Vergleich: 2016 lag der Anstieg bei 1,7 % (von 5,90 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2015 auf 6,00 Euro/m<sup>2</sup>), 2017 bei 3,3 % (auf 6,20 Euro/m<sup>2</sup>) und 2018 bei 4,8 % (auf 6,50 Euro/m<sup>2</sup>). Lediglich 2019 stagnierte die Spitzenmiete für Industrie- und Logistikimmobilien bei 6,50 Euro/m<sup>2</sup>.

Mit der Spitzenmiete von 6,90 Euro/m<sup>2</sup> wird zudem der 5-Jahresschnitt von 6,42 Euro/m<sup>2</sup> um ca. 7,5 % übertroffen.

Ähnlich verhält sich die Durchschnittsmiete, die sich mit Ausnahme von 2017 in den vergangenen fünf Jahren durchgehend verteuerte. 2020 beträgt ihr Zuwachs 5,8 % auf 5,50 Euro/m<sup>2</sup>, was den zweitstärksten Anstieg der letzten fünf Jahre darstellt. Nur 2018 war die Erhöhung mit 6,4 % (auf 5,0 Euro/m<sup>2</sup>) deutlicher. 2016 wurde ein Anstieg um 3,3 % (von 4,6 Euro/m<sup>2</sup> in 2015 auf 4,75 Euro/m<sup>2</sup>) registriert, 2017 ein Rückgang um 1,1 % (von 4,75 Euro/m<sup>2</sup> in 2016 auf 4,7 Euro/m<sup>2</sup>) und 2019 ein Zuwachs von 4 % (auf 5,2 Euro/m<sup>2</sup>).

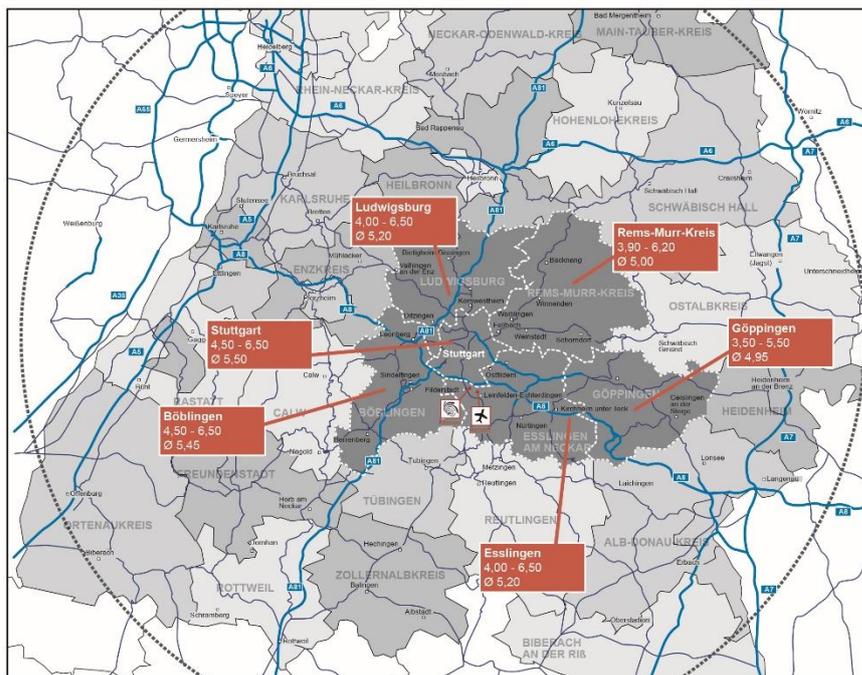
Der Abstand in Euro zwischen Durchschnitts- und Spitzenmiete ist den vergangenen Jahren beinahe gleichgeblieben und liegt bei etwa 1,40 Euro/m<sup>2</sup> Unterschied in den jeweiligen Jahren.

>> Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien in der Wirtschaftsregion Stuttgart für 2020



Copyright: Realogis

## Logistikimmobilienmarkt Stuttgart: Mietpreisspannen 2020 (€/m²)



## Wesentliche Umsatzbringer

<b>Unternehmen</b>	<b>Ort</b>	<b>Flächenumsatz</b>	<b>Neubau / Bestand</b>	<b>Branche</b>
HTL Peter Messner GmbH	Plochingen	12.700 m <sup>2</sup>	Bestand	Logistik
Kommunales Unternehmen	Korntal-Münchingen	17.500 m <sup>2</sup>	Bestand	Lager
AWG Mode GmbH	Leinfelden-Echterdingen	10.870 m <sup>2</sup>	Bestand	Handel
Vario Pack GmbH & Co. KG	Korntal-Münchingen	10.963 m <sup>2</sup>	Bestand	Logistik

## **Prognose**

„Wir werden voraussichtlich auch 2021 keinen exorbitanten Anstieg der Nachfrage im Bereich der kleinen und mittelständischen Unternehmen oder im Automotive-Bereich verzeichnen können, wie es in vorigen Jahren noch der Fall war. Diese Situation sollte für die Region auch als Chance betrachtet werden, sich den heutigen Bedürfnissen zu stellen und sich entsprechend in der Immobilienwelt zu positionieren. Die Region verfügt über starke zukunftsorientierte Unternehmen, der Bedarf an Logistikflächen steigt durch neue Geschäftsmodelle ungebrochen. Wir müssen hier der Realität ins Auge schauen“, meint Joel Adam.

„Perspektivisch werden in den kommenden Jahren vermutlich Industrieareale in interessanten Lagen in der Region Stuttgart auf den Markt kommen, von Unternehmen mit dann beispielsweise nicht mehr marktfähigen Produkten oder aufgrund von weiteren Verlagerungen der Produktionen in Niedriglohnländer. Da sich die Anforderungen von modernen Fertigungsunternehmen an effiziente und nachhaltige Immobilien stark geändert haben, können diese Industriebranchen neu entwickelt werden und dem Immobilienzyklus wieder angepasst an die heutigen Bedürfnisse zugeführt werden. Preislich werden Unternehmen bei den Neubauten sicherlich dann allerdings höhere Mieten in Kauf nehmen müssen. Ein Teil der Mehrkosten, könnte hier aber vermutlich über Energieeinsparungen wieder reingeholt werden“, sagt Adriano Borgia.

## **Marktgebiet Wirtschaftsregion Stuttgart**

Zur Wirtschaftsregion Stuttgart zählen: Stuttgart, Rems-Murr-Kreis, Landkreis Ludwigsburg, Landkreis Esslingen, Landkreis Böblingen und der Landkreis Göppingen.

**Grafiken:** Der Abdruck der Grafiken ist honorarfrei unter Nennung der Quelle: „Realogis – [www.realogis.de](http://www.realogis.de)“

## Pressekontakt REALOGIS:

SH/Communication – Agentur für Public Relations

Silke Westermann

Presse

Fritz-Vomfelde-Straße 34, D-40547 Düsseldorf

Tel: +49/211/53 88 3-440

E-Mail: [s.westermann@shcommunication.de](mailto:s.westermann@shcommunication.de)

Unternehmenskontakt REALOGIS:

REALOGIS Holding GmbH

Silja Schuppler

Marketing

Rundfunkplatz 4, 80335 München

Tel: +49/89/51 55 69 17

E-Mail: [s.schuppler@realogis.de](mailto:s.schuppler@realogis.de)

[www.realogis.de](http://www.realogis.de)

**REALOGIS. Die Nr. 1 bei Industrie- und Logistikimmobilien**

Die REALOGIS Unternehmensgruppe ist Deutschlands führende Adresse für die Beratung und Vermittlung von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken. 2005 als Pionier für die Assetklasse Logistik und Industrie gegründet, kennt die eigentümergeführte, gesund gewachsene und krisensichere Unternehmensgruppe den deutschen Markt wie kein Zweiter. Realogis ist bundesweit an den sieben Top-Logistikstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart vertreten und sorgt mit einer separaten Organisationseinheit für Transparenz in rund 15 weiteren regionalen Logistikmärkten. 70 Immobilienprofis stehen nationalen und internationalen Unternehmen aus Logistik, E-Commerce, Handel und Industrie sowie privaten und institutionellen Investoren mit Rat und Tat zur Seite. Schnell, flexibel, regional, kundenorientiert und transaktionsstark. Zu den vier Kernkompetenzen zählen die Vermittlung von bonitätsstarken Mietern von Immobilien im Bestand und im Neubau, die Unterstützung von Investoren bei Immobilienanlagen und bei der Projektentwicklung, perfekter Service rund um Grundstückssuche oder -veräußerung sowie die Erarbeitung und Umsetzung von ganzheitlichen Immobilienstrategien. Kurzum: Realogis bietet in jeder Hinsicht mehr Raum für den Erfolg seiner Kunden. Weitere Informationen: <https://www.realogis.de/>