



LOGISTIKVERMIETUNG

STUTT GART Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Der Stuttgarter Industrie- und Logistikimmobilienmarkt schloss das Jahr 2022 mit einem Flächenumsatz von insgesamt 336.900 m² ab. Im Vergleich zum Rekordergebnis des Vorjahres wurde der Wert um weitere 4 % übertroffen. Bedeutende Eigennutzerabschlüsse, die sonst den Flächenumsatz zusätzlich beflügelt hatten, fanden 2022 nicht statt. Die reine Vermietungsleistung betrug somit ebenfalls 336.900 m² und lag sogar 25 % über dem Vorjahrswert. Die Anzahl der Abschlüsse nahm leicht zu: Von 55 in 2021 auf 60 in 2022, was einem Anstieg von 9 % entspricht. Das limitierte Flächenangebot zeigt

sich auch darin, dass sich 83 % der Abschlüsse im Bestand abspielte. Sowohl Flächen im Neubausegment als auch im Bestand weisen Mietpreissteigerungen auf. Während Handelsunternehmen 2021 noch einen Anteil von 15 % am Flächenumsatz hatten (50.200 m²), erzielten sie 2022 einen Rekordanteil von rund 44 % (149.300 m²). Insgesamt lässt sich konstatieren, dass das Flächenangebot stark begrenzt ist, nicht zuletzt aufgrund der Kessellage Stuttgarts. Wir erwarten, dass das Angebot weiter rückläufig sein wird, da der Neubau den Nachfrageüberhang nicht bedienen kann.

Fast Facts

	Q4 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	336.900 m ²	+ 4 %
Vermietungsumsatz	336.900 m ²	+ 25 %
Eigennutzer	0 %	
Spitzenmiete	7,80 €/m ²	+ 11 %
Durchschnittsmiete	6,50 €/m ²	+ 18 %

Ausblick 2023



Nachfrage



Angebot

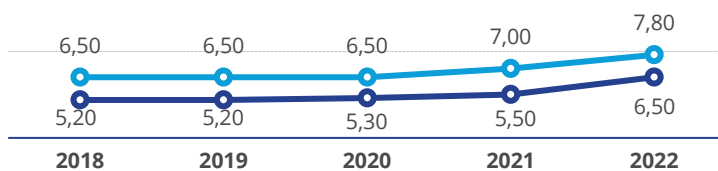


Ø Miete

Top 3 Teilmärkte

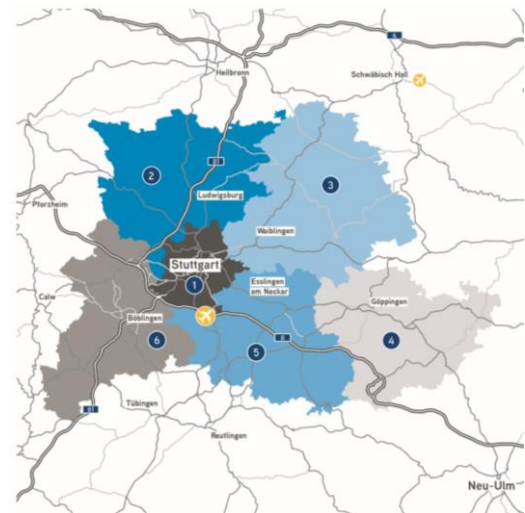
Teilmarkt	Flächenumsatz	%
Böblingen (6)	106.900 m ²	32
Esslingen (5)	97.900 m ²	29
Ludwigsburg (2)	63.700 m ²	19

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



— Spitzenmiete — Durchschnittsmiete

Teilmärkte

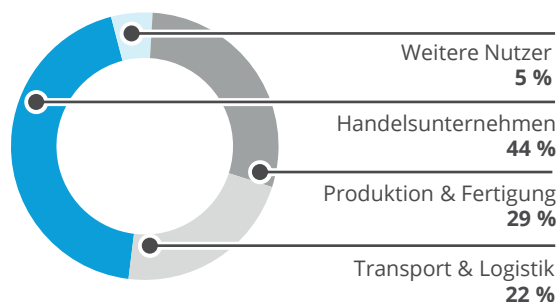


Flächenumsatz

Nach Größe in %

Ab 10.001 m ²	51 %
5.001 – 10.000 m ²	21 %
3.001 – 5.000 m ²	14 %
1.001 – 3.000 m ²	11 %
501 – 1.000 m ²	3 %
bis 500 m ²	0 %

Nach Nutzerbranche in %



Ansprechpartner



Anna Owczarek | Senior Consultant I
Research Deutschland
+49 89 624 294 794
anna.owczarek@colliers.com