

LOGISTIKMARKT STUTTGART

AT A GLANCE Q2 2022



155.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

+82 %

H1 22 VS. H1 21

+86 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

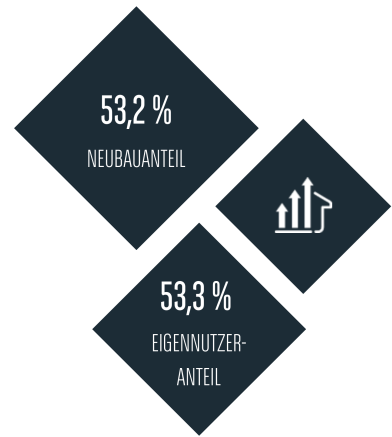
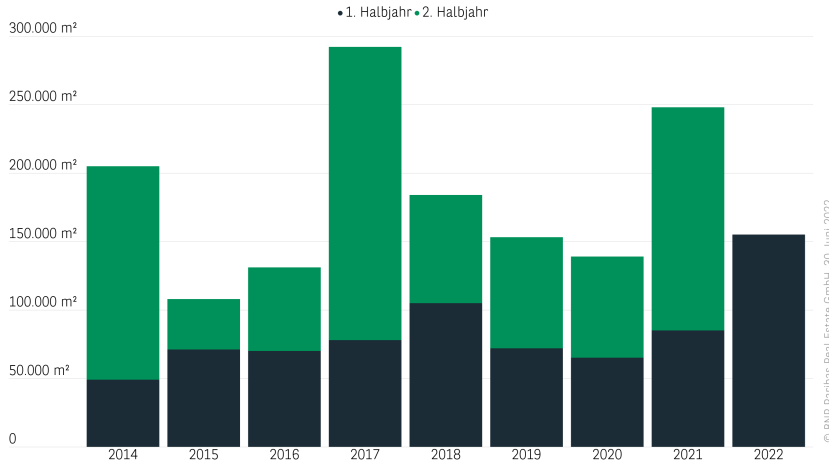
REKORDERGEBNIS ZUM HALBJAHR

- / Der Stuttgarter Logistikmarkt kann zum Halbjahr einen fulminanten Flächenumsatz von 155.000 m² vermelden. Das gute Vorjahresergebnis wurde um 82 % übertroffen und das jüngste Resultat fällt deutlich überdurchschnittlich aus.
- / Den Markt prägt eine breite Flächennachfrage auf hohem Niveau, was die Analyse der Nachfrage nach Branchen und Flächengrößen eindrucksvoll unterstreicht. Ein deutlicher Nachfrageüberhang ist dabei für das gesamte Marktgebiet festzustellen. Vor allem großflächige Vakanzen im Bestand sind knapp, sodass sich Unternehmen mangels kurzfristiger Alternative für Flächen außerhalb der Metropolregion entscheiden. Zunehmend wird dabei das Dreieck zwischen Stuttgart, Karlsruhe und Rhein-Neckar als potenzieller neuer Standort in den Fokus genommen.
- / Obwohl der Angebotsmangel und die steigenden Baukosten die Spitzenmiete unter Druck halten, notiert diese im zweiten Quartal in Folge stabil bei 7,10 €/m².

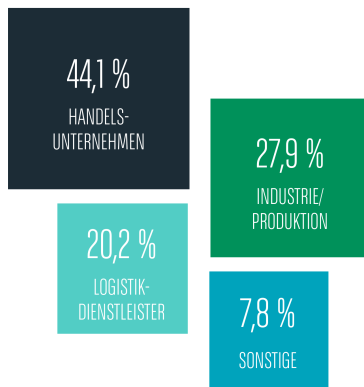
--

TOP-RESULTAT BEI GROSSABSCHLÜSSEN

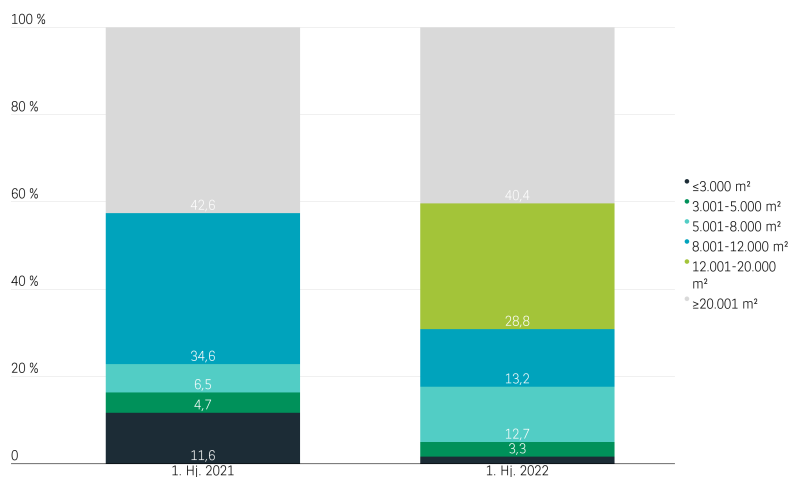
Lager- und Logistikflächenumsatz in Stuttgart



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Großabschlüsse sind für fast 70 % des Flächenumsatzes zur Jahresmitte verantwortlich, was für den Stuttgarter Markt ein durchaus untypisches Bild ist. Es waren vor allem große Eigennutzertransaktionen, die hier ins Gewicht fallen, allen voran der 40.000 m² Abschluss von REWE in Bondorf und von Breuninger über 22.000 m² im Landkreis Ludwigsburg. Sämtliche Verträge jenseits der 12.000 m² wurden in der Peripherie getätigt, was die Flächenknappheit innerhalb des Kerngebiets in diesem Segment eindrucksvoll unterstreicht.
- / Die oben genannten Großabschlüsse von REWE und Breuninger haben maßgeblich zum überdurchschnittlichen Abschneiden der Handelsunternehmen (44 % Marktanteil) beigetragen. Verschiedene Abschlüsse zwischen 10.000 und 20.000 m² stehen hinter dem ebenfalls starken Abschneiden der Branche Industrie/Produktion mit einem Beitrag von knapp 28 %.
- / Typisch Stuttgart: Der Eigennutzeranteil ist mit 53 % im bundesweiten Vergleich sehr hoch.

ANGEBOTSENGPASS BLEIBT IM JAHRESVERLAUF BESTEHEN

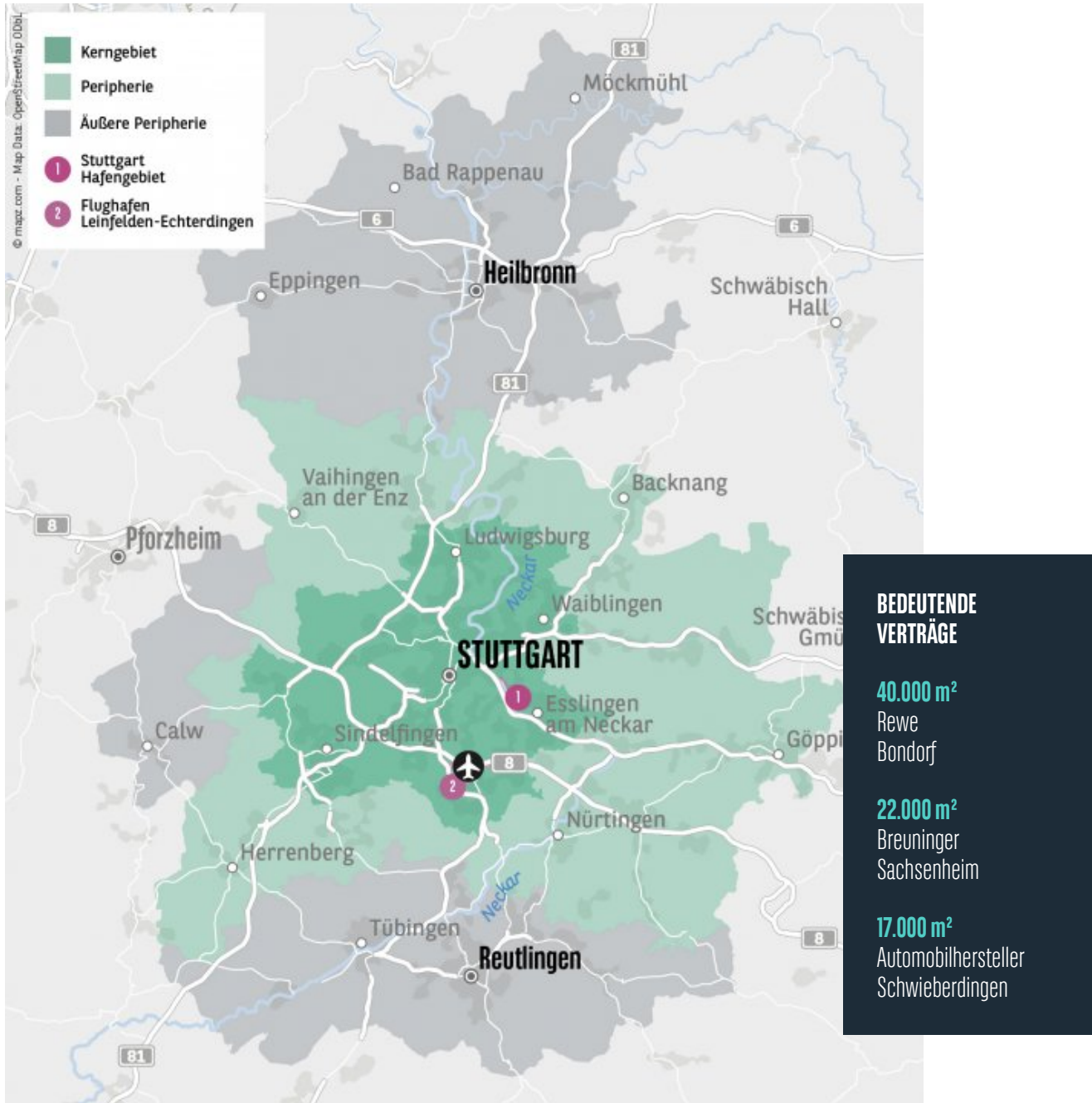
Mieten	H1 2021	H1 2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,00	7,10	1,4%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,40	5,50	1,9%
Flächenumsatz und Branchen	H1 2021	H1 2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	85.000 m ²	155.000 m ²	83.000 m ²
Logistikdienstleister	34,1%	20,2%	17,9%
Handelsunternehmen	11,3%	44,1%	20,0%
Industrie/Produktion	54,6%	27,9%	48,1%
Sonstige	0,0%	7,8%	14,0%
Größenkategorien	H1 2021	H1 2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	42,6%	51,9%	25,9%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	57,4%	48,1%	74,1%
Eigennutzer-/Neubausegment	H1 2021	H1 2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	47,4%	53,3%	40,3%
Neubauanteil	47,4%	53,2%	51,0%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

PERSPEKTIVEN

- / Der Stuttgarter Logistikmarkt präsentiert sich zur Jahreshälfte äußerst lebhaft. Hier kommen verschiedene Faktoren zum Tragen, allen voran die jetzt von vielen Firmen unternommenen Anstrengungen, ihre Lieferketten neu zu strukturieren, Abläufe in der Produktion umzustrukturieren und auch einem veränderten Kundenverhalten (Stichwort: E-Commerce) gerecht zu werden. Die starke lokale Wirtschaft mit ihrer breiten industriellen Basis ist dabei der Ausgangspunkt für die aktuelle dynamische Entwicklung auf dem Logistikmarkt. Entsprechend ist ein Jahresergebnis über dem langjährigen Durchschnitt mehr als wahrscheinlich.
- / Der zu registrierende Angebotsengpass wird bleiben, denn Projektentwicklungen werden zügig absorbiert und die Neuausweisung von Flächen gestaltet sich oft schwierig und langwierig. Viele Firmen werden weiterhin Alternativstandorte in und auch außerhalb der Peripherie prüfen.
- / Die Spitzenmiete dürfte in der zweiten Jahreshälfte weiter steigen.

LOGISTIKMARKTREGION STUTT GART



At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2022
Ansprechpartner: Christopher Raabe, Head of Industrial Services & Investment | Telefon [+49 \(0\)40-348 48-0](tel:+49(0)40-34848-0)
Bildnachweise: Adobe Stock / Aleksei; Zixp@ck; Oliver Schöning