

LOGISTIKMARKT STUTTGART

AT A GLANCE
Q2 2023

47.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

-70 %
Q2 2023 vs. Q2 2022

-41 %
GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

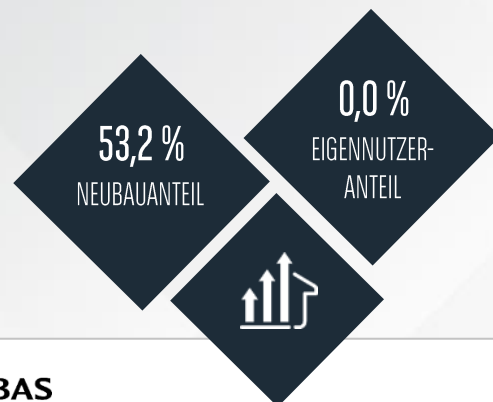
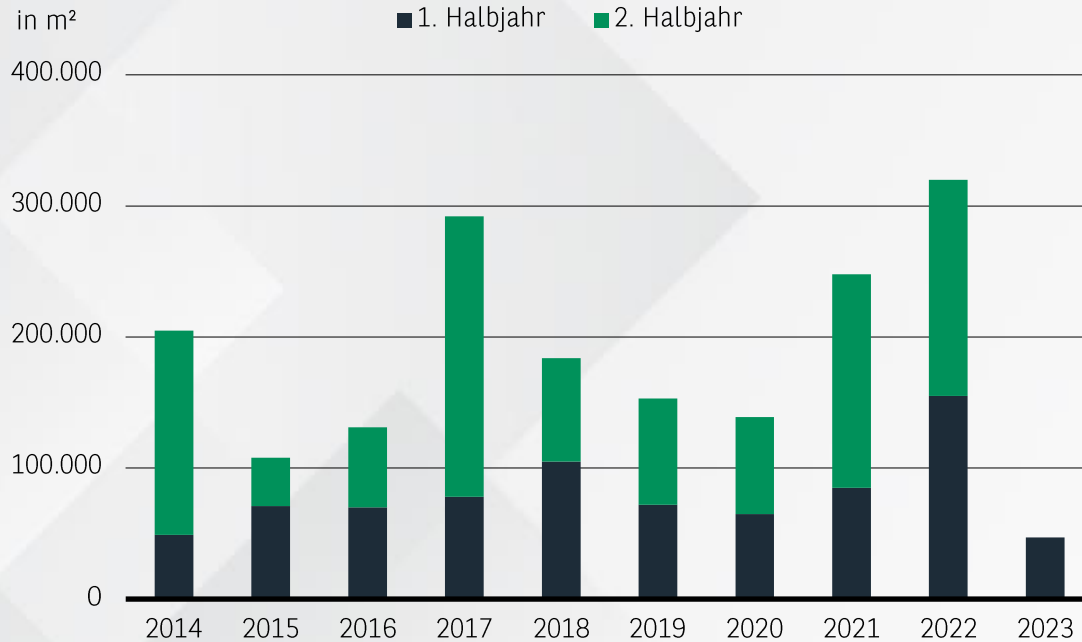


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

NOCH KEINE GROßFLÄCHIGEN VERTRÄGE

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN STUTTGART

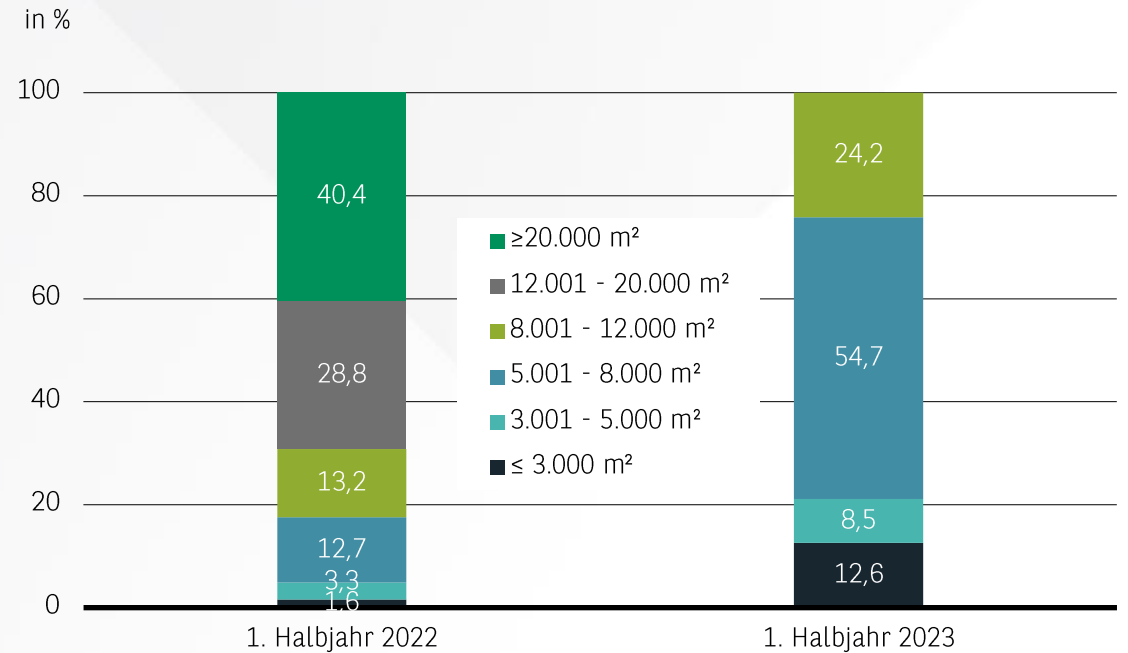


- Der Stuttgarter Lager- und Logistikflächenmarkt erzielte im ersten Halbjahr 2023 einen Flächenumsatz von 47.000 m². Nach dem Rekordergebnis aus dem Vorjahr (155.000 m²) erzielte der Markt zur Jahresmitte ein relativ schwaches Resultat, das gut 41 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. Neben den geänderten makroökonomischen Rahmenbedingungen spielt auch das zu geringe Flächenangebot eine wichtige Rolle bei dieser Entwicklung.
- Vor diesem Hintergrund konnten bisher keine großflächigen Verträge verzeichnet werden. Die bis dato größten Abschlüsse umfassen zwei Verträge in Neubauentwicklungen: zum einen mietete Dachser rund 11.300 m² in Rottenburg, zum anderen ein produzierendes Unternehmen rund 7.000 m² in Korntal-Münchingen.
- Wie in den meisten anderen Top-Logistikmärkten auch ist das Mietpreinsniveau in den vergangenen zwölf Monaten weiter angestiegen. Die Spitzenmiete hat um 14 % auf 8,10 €/m² zugelegt, die Durchschnittsmiete um 11 % auf 6,10 €/m².

PRODUKTIONSUNTERNEHMEN GEWOHNT STARK

- Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen verdeutlicht die Unterschiede zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Während bis Mitte 2022 mehr als zwei Drittel des Ergebnisses in den Flächensegmenten ab 12.000 m² umgesetzt wurden, sind diese Kategorien bisher noch gar nicht besetzt. Aktuell steuern Verträge von 5.000 bis 8.000 m² mit knapp 55 % mehr als die Hälfte zum Umsatz bei, weitere 24 % entfallen auf die Klasse 8.000 bis 12.000 m².
- Die starke industrielle Basis der Stuttgarter Wirtschaft spiegelt sich regelmäßig in den Logistikzahlen wider und auch aktuell leistet das Segment Industrie/Produktion in der Branchenverteilung mit fast 58 % den wesentlichen Beitrag zum Flächenumsatz. Gefördert durch den Dachser-Abschluss in Rottenburg kommen Logistikdienstleister auf gut 28 %. Verträge von Handelsunternehmen konnten dagegen bis dato noch gar nicht im Marktgebiet verzeichnet werden.
- Auch Eigennutzer sind bisher noch nicht aktiv geworden, wohingegen der Neubauanteil mit rund 53 % auf einem vergleichsweise hohen Niveau liegt.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



PERSPEKTIVEN

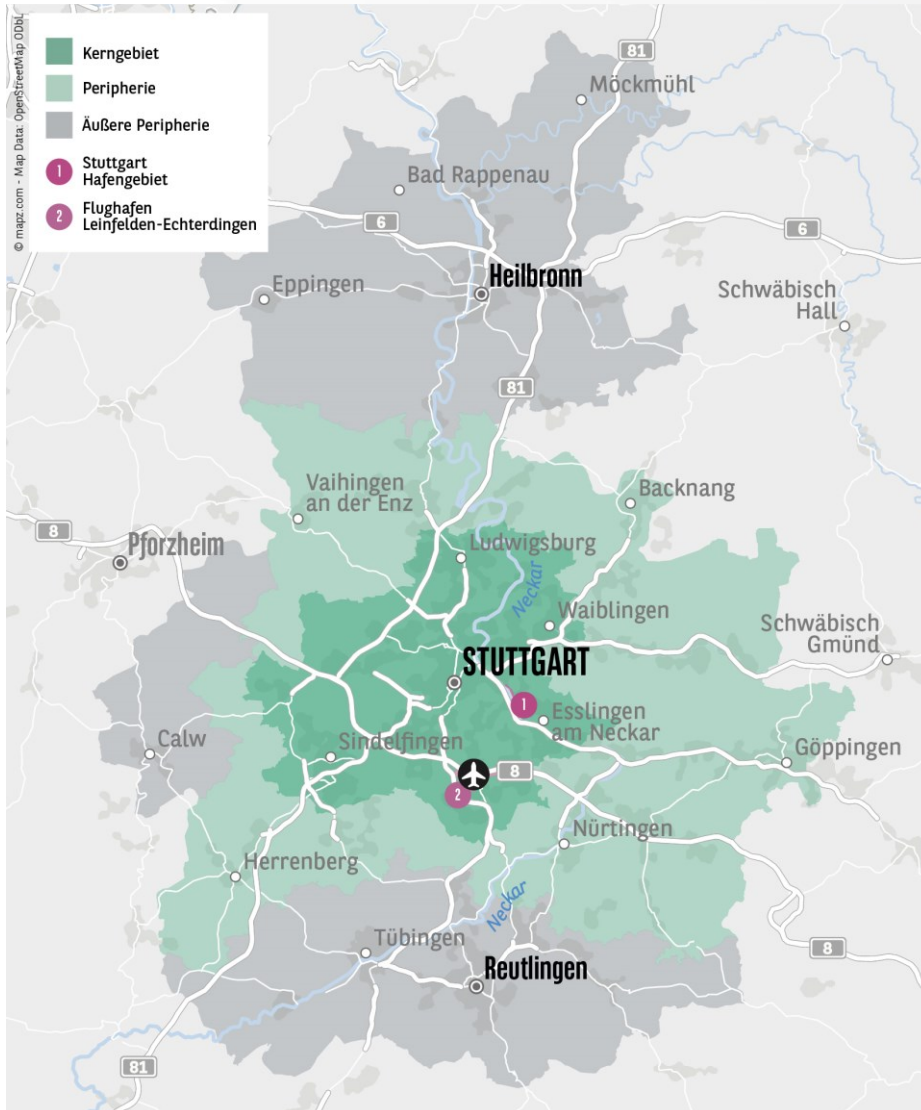
KENNZAHLEN

Mieten	H1 2022	H1 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,10	8,10	14,1%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,50	6,10	10,9%
Flächenumsatz und Branchen	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	155.000 m ²	47.000 m ²	80.000 m ²
Logistikdienstleister	20,2%	28,4%	19,4%
Handelsunternehmen	44,1%	0,0%	16,7%
Industrie/Produktion	27,9%	57,5%	49,7%
Sonstige	7,8%	14,1%	14,2%
Größenkategorien	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	40,4%	0,0%	19,7%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	59,6%	100,0%	80,3%
Eigennutzer-/Neubausegment	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	53,3%	0,0%	33,6%
Neubauanteil	53,2%	53,2%	51,4%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

- Trotz einer durch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gebremsten Dynamik bleibt die Angebotssituation nach wie vor der limitierende Faktor auf dem Stuttgarter Logistikmarkt, sodass die Zwischenbilanz bei einem entsprechenden Angebot auch höher hätte ausfallen können.
- Für bereits im Bau befindliche spekulative Flächenentwicklungen wird eine Fertigstellung überwiegend erst ab 2024 erwartet, entsprechend kann aus dem Neubausegment kurzfristig keine Entlastung erwartet werden. Der Trend zu Mietvertragsverlängerungen im Bestand hält daher auch auf dem Stuttgarter Markt an.
- Ob vor diesem Hintergrund bis zum Jahresende noch der langjährige Durchschnitt von rund 184.000 m² erreicht werden kann, ist zumindest fraglich.
- Die Spitzenmiete dürfte aufgrund des geringen Flächenangebots sowie den gestiegenen Baukosten und Anforderungen an Neubauf Flächen (ESG) weiter anziehen.

LOGISTIKMARKTREGION STUTT GART



BEDEUTENDE VERTRÄGE

11.300 m²
Dachser
Rottenburg am Neckar

7.000 m²
Industrie/Produktion
Korntal-Münchingen

6.600 m²
K2 Systems
Renningen

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: 30.06.2023
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Stuttgart | Telefon +49 (0)711-21 47 80-50
Bildnachweise: Adobe Stock / Aleksei; Zixp@ck; Oliver Schöning

FOLLOW US ON



#BEYONDBUILDINGS

www.realestate.bnpparibas.de