

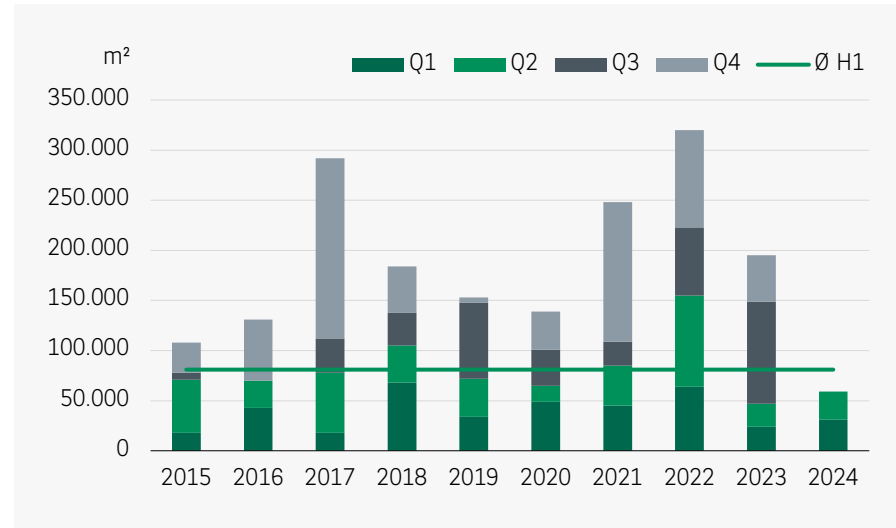


STUTT GART

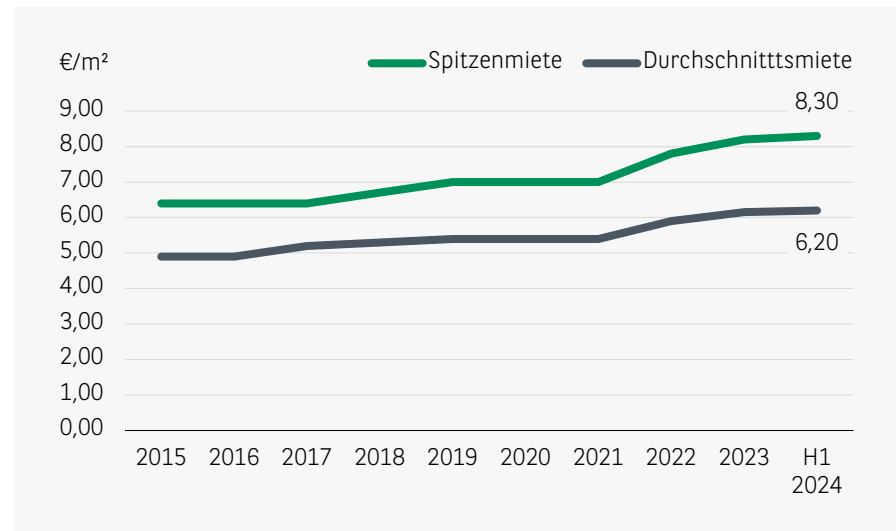
REPORT LOGISTIKMARKT

H1 2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



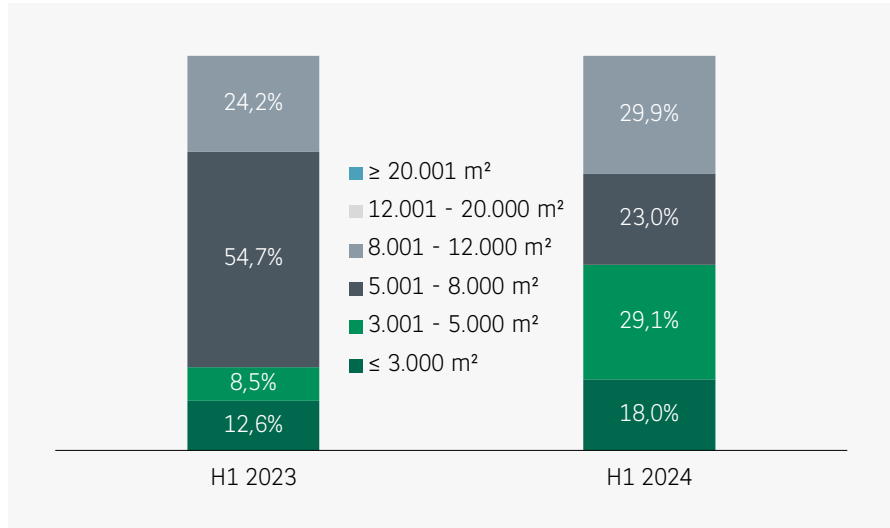
Spitzen- und Durchschnittsmieten



NOCH KEINE GROSSFLÄCHIGEN ABSCHLÜSSE

- Der Stuttgarter Lager- und Logistikflächenmarkt (inkl. Eigennutzer) erzielte im 1. Halbjahr einen Flächenumsatz von 59.000 m². Damit steigert die Landeshauptstadt das eher schwache Vorjahresresultat um gut ein Viertel, bleibt aber, wie die meisten großen Logistik-Hubs, unter dem zehnjährigen Durchschnitt (-27 %).
- Wie im 1. Halbjahr des Vorjahres ist das Vermietungsgeschehen bisher von kleineren Verträgen geprägt, wobei noch kein Abschluss jenseits der 10.000-m²-Marke verzeichnet werden konnte. Der bisher größte Mietvertrag wurde durch einen Logistikdienstleister in Talheim über 9.000 m² geschlossen.
- Die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen wird durch die schwächelnde Konjunktur derzeit etwas gedämpft, sodass Unternehmen teilweise dazu tendieren, die weitere wirtschaftliche Entwicklung abzuwarten und ihre Umzugs- und Expansionspläne hinauszuzögern. Gleichzeitig ist die Angebotssituation vor allem im großflächigen, modernen Hallensegment weiterhin sehr begrenzt, da kaum geeignete Grundstücke innerhalb des Marktgebiets für Neubautwicklungen zur Verfügung stehen. Die auch im Zuge dessen spürbar gestiegenen Mietpreise sind als weiterer Grund zu nennen, dass vermehrt Mietvertragsverlängerungen in den bestehenden Flächen zu beobachten sind.
- Nachdem das Mietpreinsniveau in den Jahren 2022 und 2023 sukzessive gestiegen ist, hat es sich aktuell gegenüber dem ersten Quartal nicht weiter verändert und folgt damit dem bundesweiten Trend von sich stabilisierenden Mieten. Die Spitzenmiete notiert bei 8,30 €/m² und die Durchschnittsmiete bei 6,20 €/m².

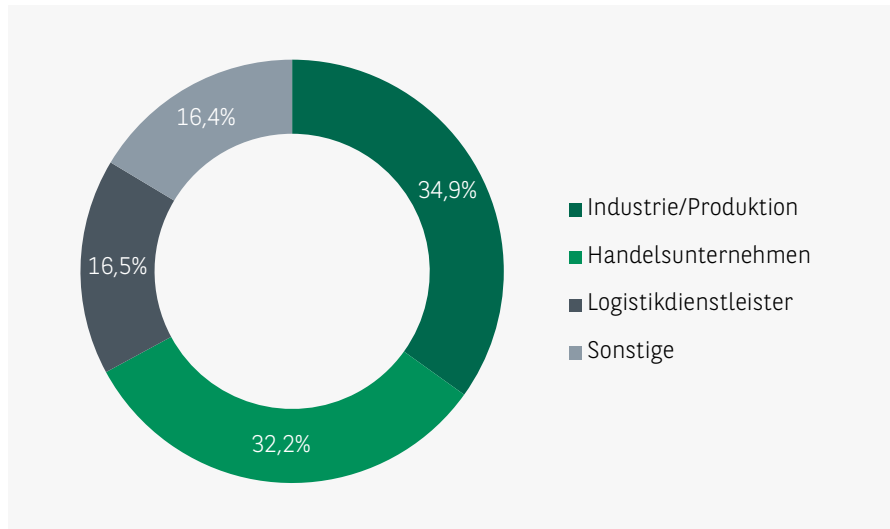
Flächenumsatz nach Größenklassen



INDUSTRIE UND HANDEL MIT HÖCHSTER NACHFRAGE

- Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt sich in den bisher besetzten Segmenten bis 10.000 m² recht gleichmäßig. Dabei liegen die Prozentanteile zwischen 18 % für die kleinen Abschlüsse bis 3.000 m² und knapp 30 % in der Klasse 8.000 bis 12.000 m².
- Bei den Branchen besetzen produzierende Unternehmen mit 35 % die erste Position und unterstreichen damit ihre Bedeutung in der Wirtschaftsregion, denn auch in der langjährigen Betrachtung geht von ihnen die höchste Flächennachfrage aus. Während Handelsunternehmen knapp ein Drittel beisteuern, sind Logistikdienstleister mit 16,5 % bisher noch unterrepräsentiert.
- Eigennutzer sind mit 11 % am Ergebnis beteiligt und auch für zwei der Neubautwicklungen verantwortlich – der Neubauanteil des Umsatzes beläuft sich auf insgesamt 24 %.

Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Fritz Logistik	Talheim	9.000
Q2	Industrie/Fertigung	Esslingen	8.600
Q1	Atlanta Antriebssysteme	Korntal-Münchingen	7.100
Q2	Handelsunternehmen	Göppingen	6.500

PERSPEKTIVEN

- Die schwächelnde konjunkturelle Lage in Deutschland spiegelt sich im 1. Halbjahr auch auf dem Stuttgarter Lager- und Logistikflächenmarkt in einer etwas reduzierten Nachfrage wider. Nichtsdestotrotz konnte sich der Flächenumsatz trotz fehlender Großabschlüsse gegenüber dem moderaten Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum steigern.
- Für die weitere Marktentwicklung werden zunächst keine wesentlichen Veränderungen erwartet. Denn von den führenden Wirtschaftsinstituten wird für die zweite Jahreshälfte lediglich ein recht niedriges Wachstum prognostiziert, sodass der Nachfrage weiterhin starke Impulse aus der Wirtschaft fehlen dürften.
- Das Flächenangebot wird derzeit überwiegend außerhalb des eigentlichen Stuttgarter Marktgebiets durch bereits im Bau befindliche spekulative Neubauobjekte erweitert. In den zentraleren Lagen ist die Bautätigkeit mangels geeigneter Grundstücke geringer und auch im Bestand besteht nach wie vor ein recht geringes Angebot an modernen, großflächigen Hallen.
- Sowohl bei der Spitzen- als auch bei der Durchschnittsmiete besteht durchaus weiteres Wachstumspotenzial. Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erscheint aus heutiger Perspektive jedoch zunächst eine Stabilisierung auf dem erreichten Niveau als das wahrscheinlichere Szenario.

Kennzahlen Logistikmarkt Stuttgart

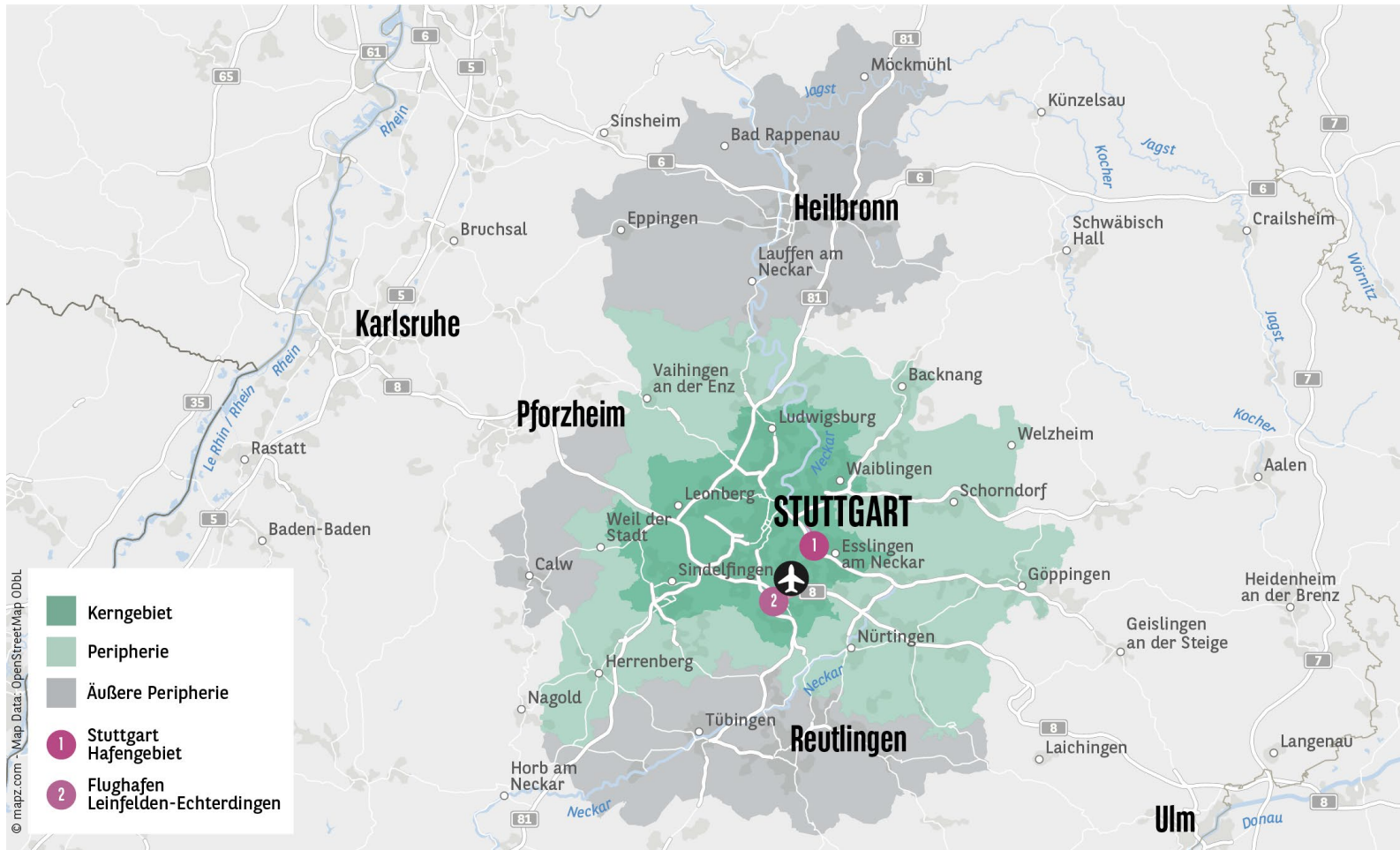
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	HT 2023	HT 2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	8,10	8,30	2,5%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,10	6,20	1,6%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	47.000	59.000	25,5%

BRANCHEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	28,4%	16,5%	19,0%
Handelsunternehmen	0,0%	32,2%	18,9%
Industrie/Produktion	57,5%	34,9%	47,6%
Sonstige	14,1%	16,4%	14,5%

GRÖSSENKATEGORIEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	0,0%	0,0%	15,3%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	100,0%	100,0%	84,7%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	10,9%	30,4%
Neubauanteil	53,2%	23,8%	47,4%

**LOGISTIKMARKT
STUTTART**



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Lautenschlagerstraße 22 | 70173 Stuttgart

Tel. +49 (0)711-21 47 80-50

Dieser Report 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, Fotografien (analog und/oder digital), 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 Report 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.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Stuttgart
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN