

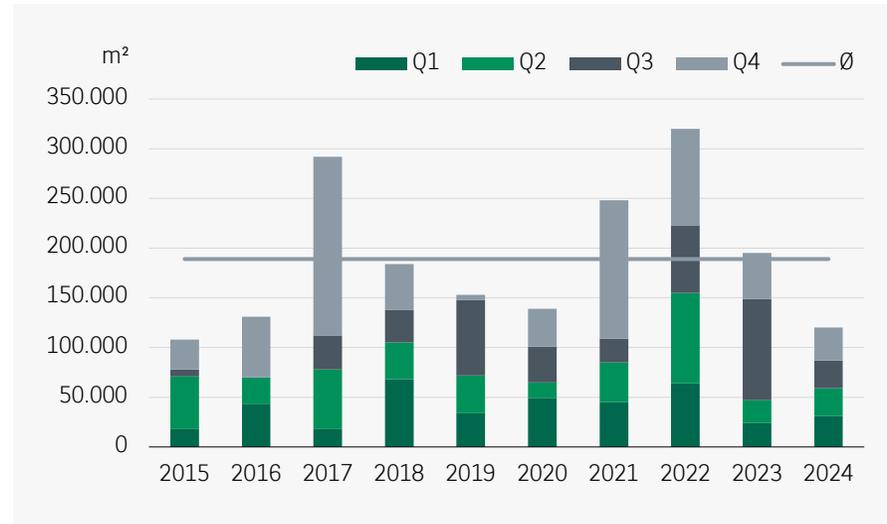


STUTT GART

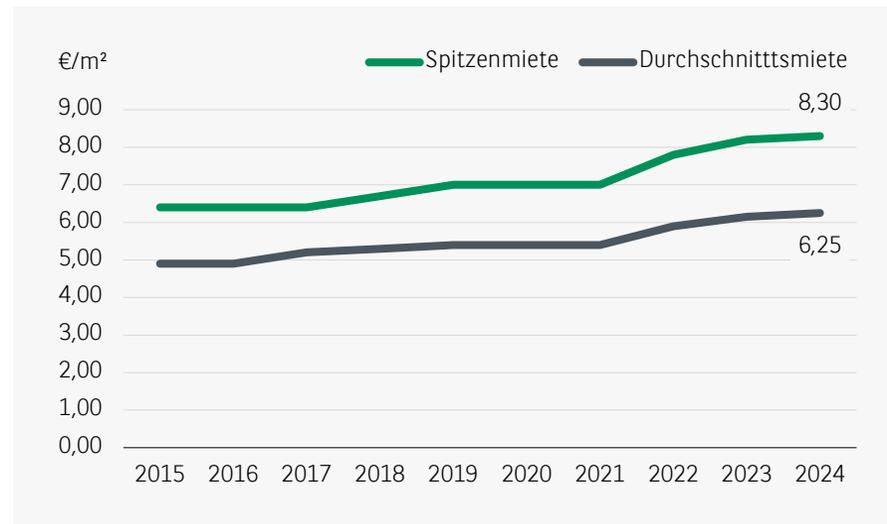
REPORT LOGISTIKMARKT

2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



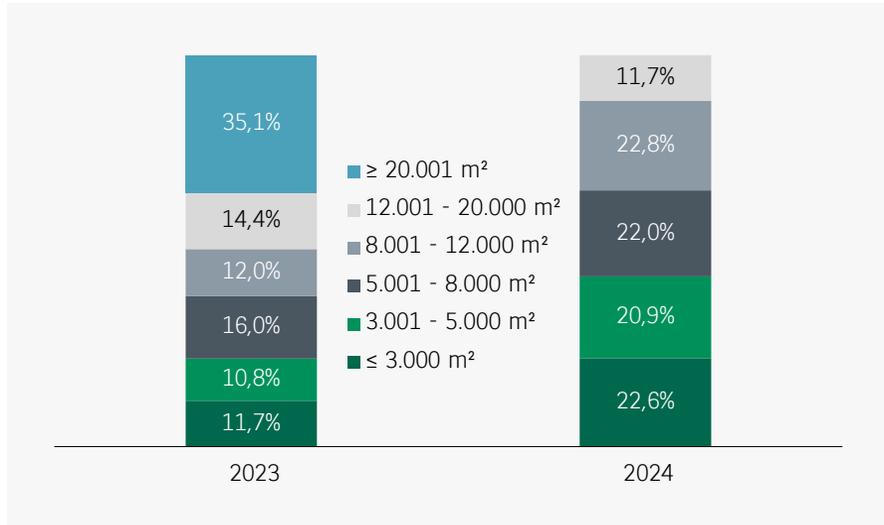
Spitzen- und Durchschnittsmieten



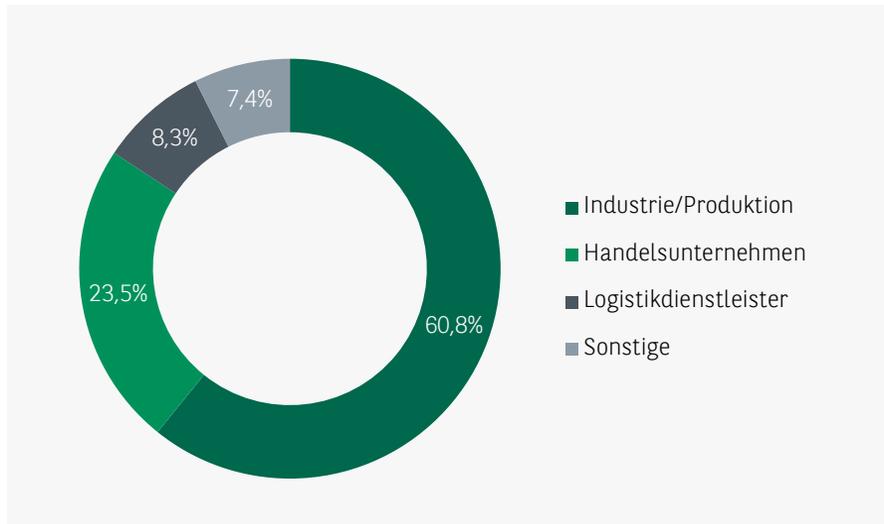
FLÄCHENUMSATZ UNTER VORJAHRESNIVEAU

- Der Stuttgarter Lager- und Logistikflächenmarkt erzielt im Jahr 2024 einen Flächenumsatz von 120.000 m², womit er 38 % unter dem Vorjahresergebnis und auch 37 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. Zurückzuführen ist dieses schwächere Ergebnis im Wesentlichen darauf, dass aktuell keine großflächigen Mietverträge verzeichnet werden konnten.
- Vor dem Hintergrund der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung ist es jedoch bemerkenswert, dass die Nachfrage in den kleinen und mittleren Flächensegmenten durchaus lebhaft ist und im Ergebnis über dem langjährigen Durchschnitt notiert. Als größter Abschluss des Jahres ist die Erweiterung des Logistikstandorts eines Produktionsunternehmens in Ludwigsburg zu nennen, der mit 14.000 m² in den Flächenumsatz einfließt.
- Auf der Angebotsseite ist eine leichte Ausweitung der zur Verfügung stehenden Flächen durch noch nicht vermietete Neubau- und frei werdende Bestandsflächen zu beobachten. Vor allem im großflächigen Bereich tendieren Unternehmen zum Teil dazu, Umzugs- und Expansionspläne hinauszuzögern und zunächst die weitere konjunkturelle Entwicklung abzuwarten. Dabei werden eher Mietverträge für bestehende Flächen verlängert als neue Hallen anzumieten. Dieser Nachfragetrend wirkt sich mittelbar auf die Angebotsseite aus.
- Im Jahr 2024 hat die Spitzenmiete bereits im ersten Quartal leicht auf 8,30 €/m² zugelegt und sich im Folgenden auf diesem Wert stabilisiert. Die Durchschnittsmiete ist um knapp 2 % gestiegen und notiert zum Jahresende bei 6,25 €/m².

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



PRODUKTIONSUNTERNEHMEN MIT HÖCHSTEM UMSATZ

- Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die Größenklassen weist mit Anteilen zwischen 21 und 23 % in den vier Segmenten bis 12.000 m² ein sehr homogenes Bild auf, was die stabile Nachfragebasis im Bereich der kleinen und mittleren Hallenflächen auf dem Stuttgarter Markt unterstreicht. Da im Gegensatz zum Vorjahr keine großflächigen Abschlüsse jenseits der 20.000-m²-Marke registriert wurden, fehlten diese 2024 als wesentliche Umsatzbringer.
- Die Branchenverteilung wird 2024 durch die in Stuttgart häufig sehr starken Industrieunternehmen angeführt. Mit 61 % zeichnen sie für den wesentlichen Teil des Ergebnisses verantwortlich und liegen auch absolut über ihrem langjährigen Durchschnitt. Während Handelsunternehmen weitere knapp 24 % zum Umsatz beisteuern, agierten Logistikdienstleister sehr zurückhaltend und sind mit gut 8 % deutlich unterrepräsentiert.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q3	Lapp Kabel	Ludwigsburg	14.000
Q4	Nefab Packaging Germany	Tamm	9.800
Q1	Logistikdienstleister	Talheim	9.000
Q2	Industrie/Fertigung	Esslingen	8.600
Q1	Atlanta Antriebssysteme	Korntal-Münchingen	7.100

PERSPEKTIVEN

- Der Stuttgarter Logistikmarkt hat sich 2024 ähnlich präsentiert wie die meisten großen deutschen Logistikmärkte und lediglich einen Umsatz unterhalb des langjährigen Durchschnitts erzielt. Für das Jahr 2025 ist mit einer stabilen Marktentwicklung zu rechnen, solange die wirtschaftliche Wachstumsdynamik nicht nachhaltig Fahrt aufnehmen kann. Die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute prognostizieren für 2025 allenfalls ein leicht positives Wachstum.
- Im Jahresverlauf sollte jedoch mehr Klarheit bezüglich der weiteren wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen von nationaler und internationaler Seite herrschen und zu einer höheren Planungssicherheit bei den Unternehmen führen. Bereits heute gehen von sinkenden Zinsen, einer niedrigeren Inflationsrate und steigenden Löhnen positive Signale aus.
- Das derzeit etwas größere Flächenangebot in der Peripherie eröffnet die Möglichkeit, eine wieder anziehende Nachfrage auch entsprechend kurzfristig zu bedienen. Allerdings bleibt das Flächenangebot in direkter Stadtnähe weiterhin knapp.
- Durch den Angebotsengpass in den zentralen Lagen könnte das Mietpreisniveau in der Spitze auch 2025 weiter leicht anziehen. Daneben ist davon auszugehen, dass auch die Durchschnittsmiete zulegen kann.

Kennzahlen Logistikmarkt Stuttgart

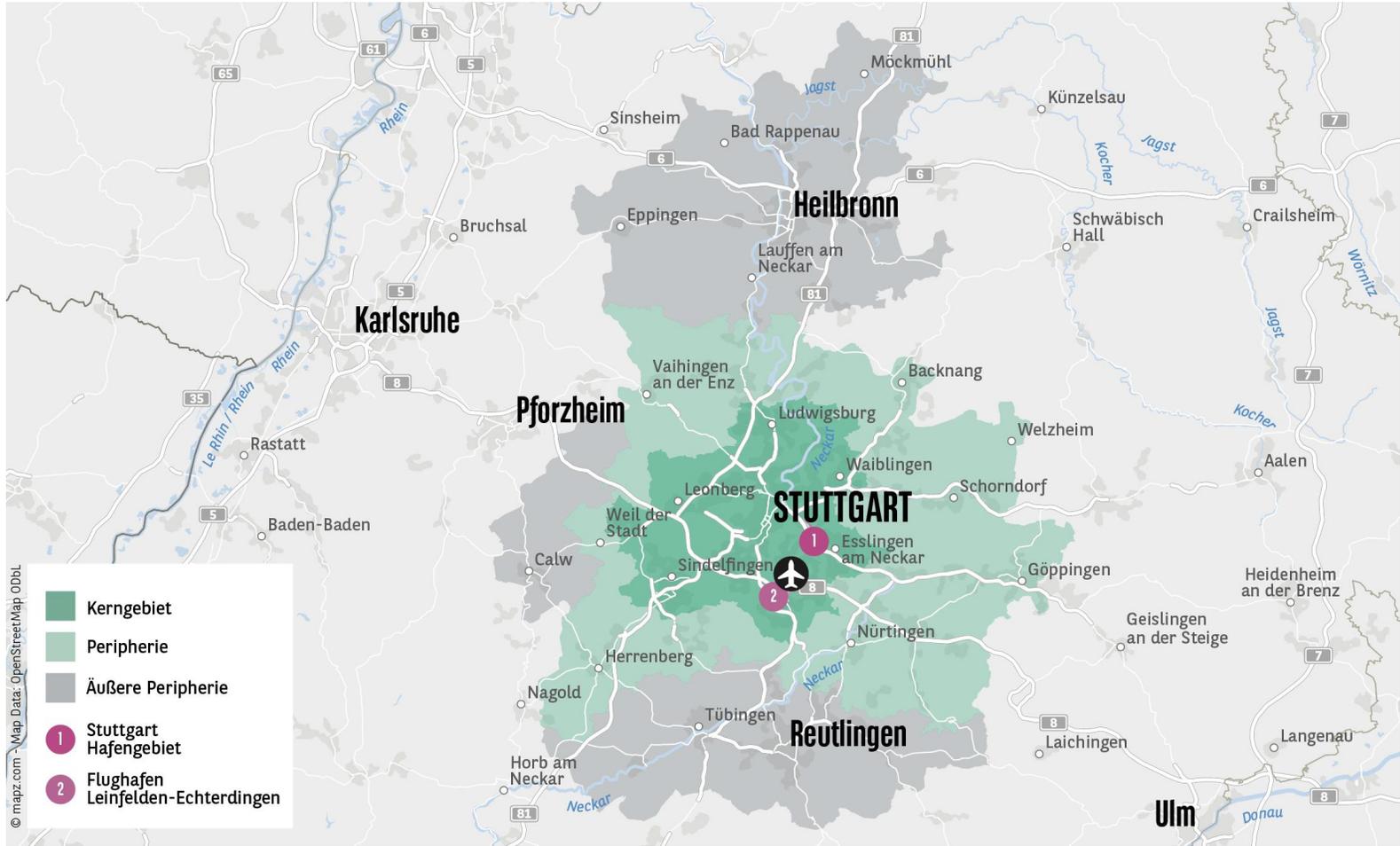
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	2023	2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	8,20	8,30	1,2%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,15	6,25	1,6%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	195.000	120.000	-38,5%

BRANCHEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	14,5%	8,3%	15,3%
Handelsunternehmen	33,7%	23,5%	15,3%
Industrie/Produktion	40,5%	60,8%	33,5%
Sonstige	11,3%	7,4%	35,9%

GRÖSSENKATEGORIEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	35,1%	0,0%	15,2%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	64,9%	100,0%	84,8%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	20,5%	31,4%	19,1%
Neubauanteil	54,4%	38,0%	34,5%

**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: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Stuttgart
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN