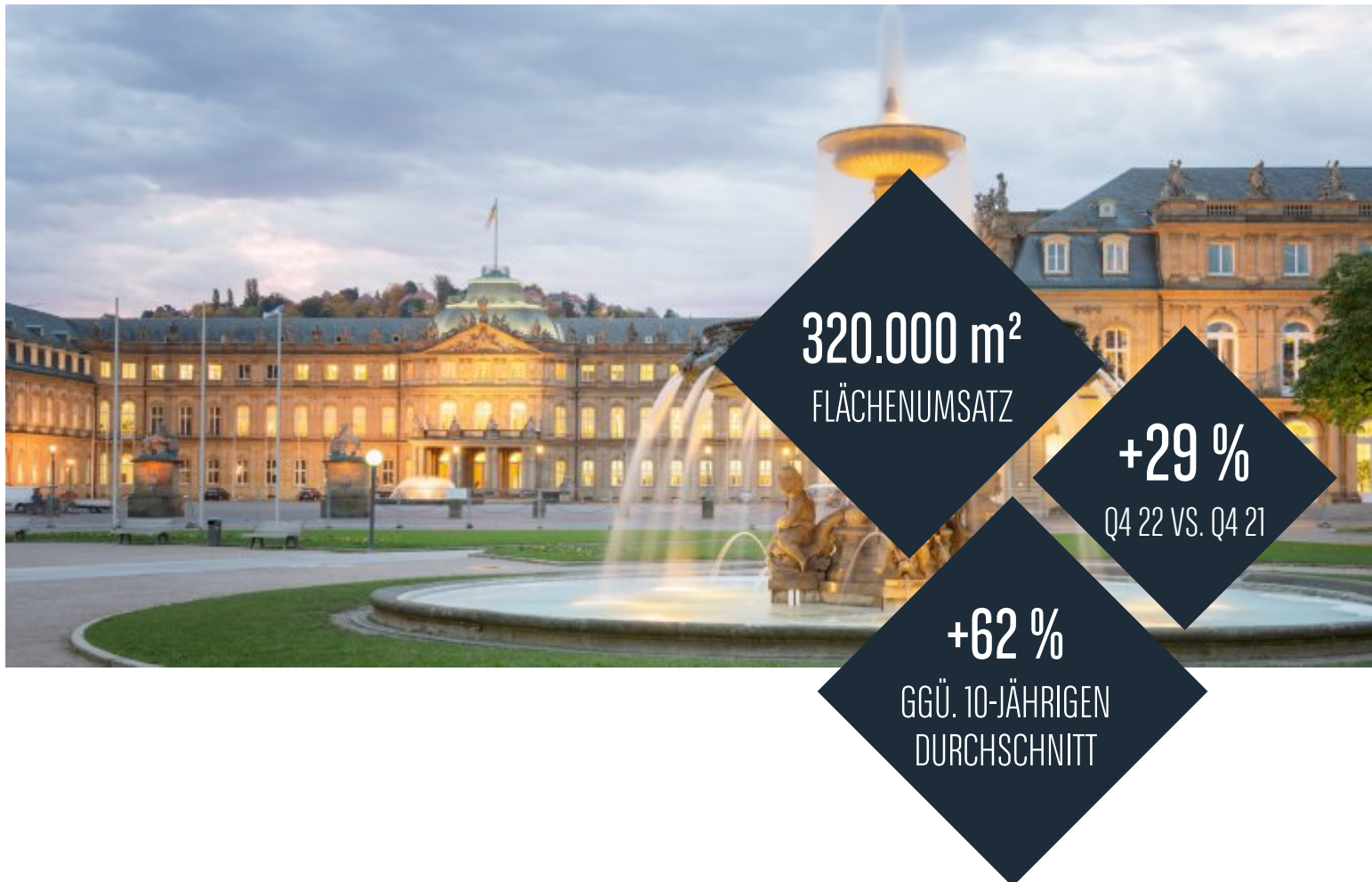


LOGISTIKMARKT STUTTGART

AT A GLANCE Q4 2022

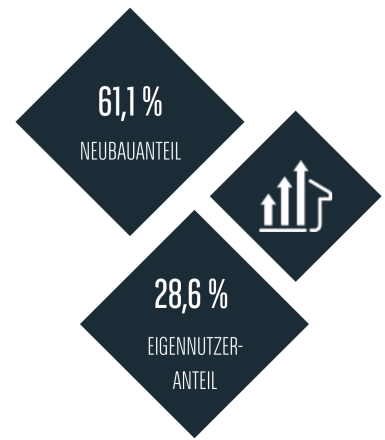
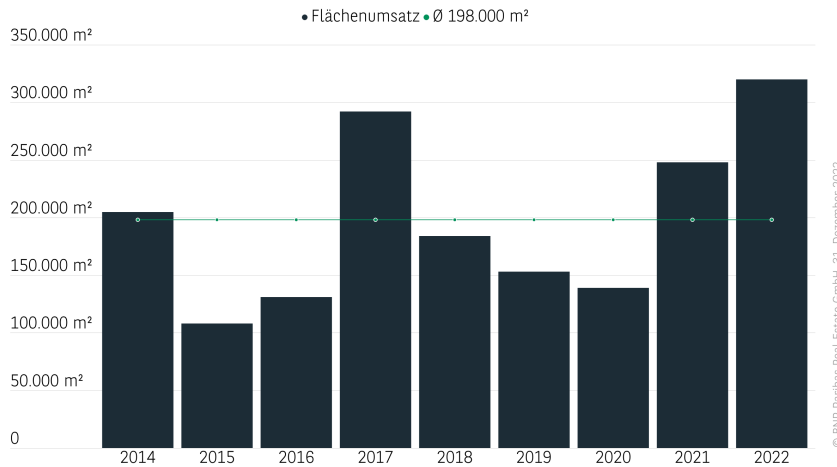


REKORDERGEBNIS DANK GROSSABSCHLÜSSEN

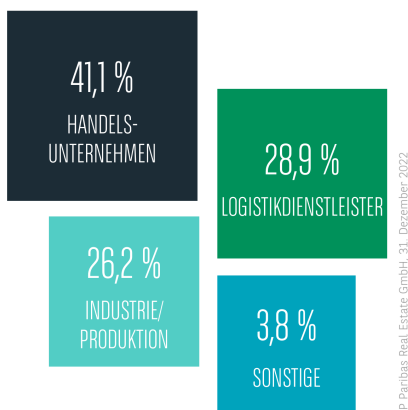
- / Der Stuttgarter Lager- und Logistikflächenmarkt (inkl. Umland) erzielte im Jahr 2022 einen Flächenumsatz von 320.000 m² und stellt damit einen neuen Rekord auf, der 62 % über dem langjährigen Durchschnitt liegt. Neben einer generell hohen Nachfrage wurde das hervorragende Ergebnis durch eine Reihe von Großabschlüssen gestützt.
- / Nichtsdestotrotz ist der Markt weiterhin von einem zu geringen Flächenangebot geprägt, sodass Nutzer gezwungen sind, Kompromisse bezüglich der Lage und der Ausstattungsqualität der Objekte einzugehen. Da die Zahl von Entwicklungsflächen im Marktgebiet stark begrenzt ist, muss davon ausgegangen werden, dass das Angebot kurz- bis mittelfristig kaum durch größere Projektentwicklungen erweitert werden wird.
- / Das Mietpreisniveau ist im Zuge dessen im Jahresverlauf gestiegen. Die Spitzenmiete hat um gut 11 % auf 7,80 €/m² zugelegt, die Durchschnittsmiete um rund 9 % auf 5,90 €/m².

HANDELSUNTERNEHMEN LIEGEN VORN

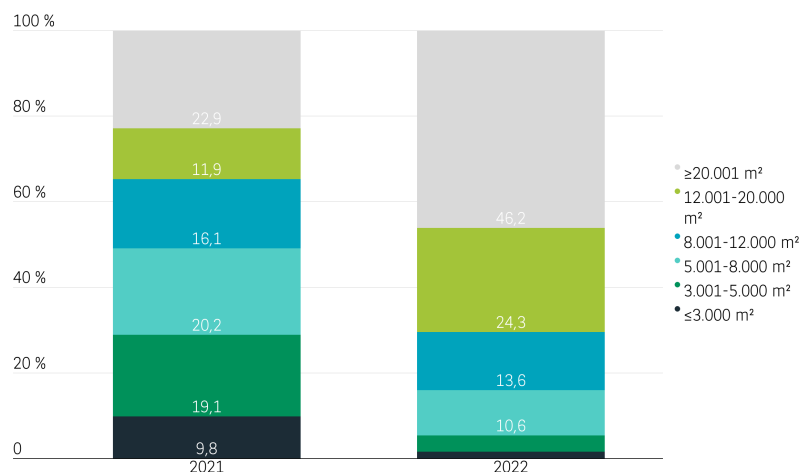
Lager- und Logistikflächenumsatz in Stuttgart



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Großabschlüsse über 20.000 m² zeichnen für mehr als 46 % des Flächenumsatzes verantwortlich. Dazu beigetragen haben beispielsweise die Erweiterung von Rewe in Bondorf (40.000 m²) oder auch Breuninger in Sachsenheim (gut 22.000 m²). Darüber hinaus erzielte auch die Größenklasse zwischen 12.000 und 20.000 m² mit gut 24 % ein hohes Ergebnis.
- / Durch die großen Abschlüsse führen Handelsunternehmen das Ranking der Branchenverteilung mit 41 % des Umsatzes an. Logistikdienstleister (29 %) und die im Stuttgarter Markt häufig stärkeren produzierenden Unternehmen (gut 26 %) folgen dicht beieinander.
- / Da zahlreiche großflächige Verträge in Neubauflächen abgeschlossen wurden, liegt der Neubauanteil am Flächenumsatz mit über 60 % auf einem sehr hohen Niveau. Dazu gehören auch einige Eigennutzerentwicklungen, was insgesamt zu einem Anteil der Eigennutzer von knapp 29 % führt.

KENNZAHLENTABELLE



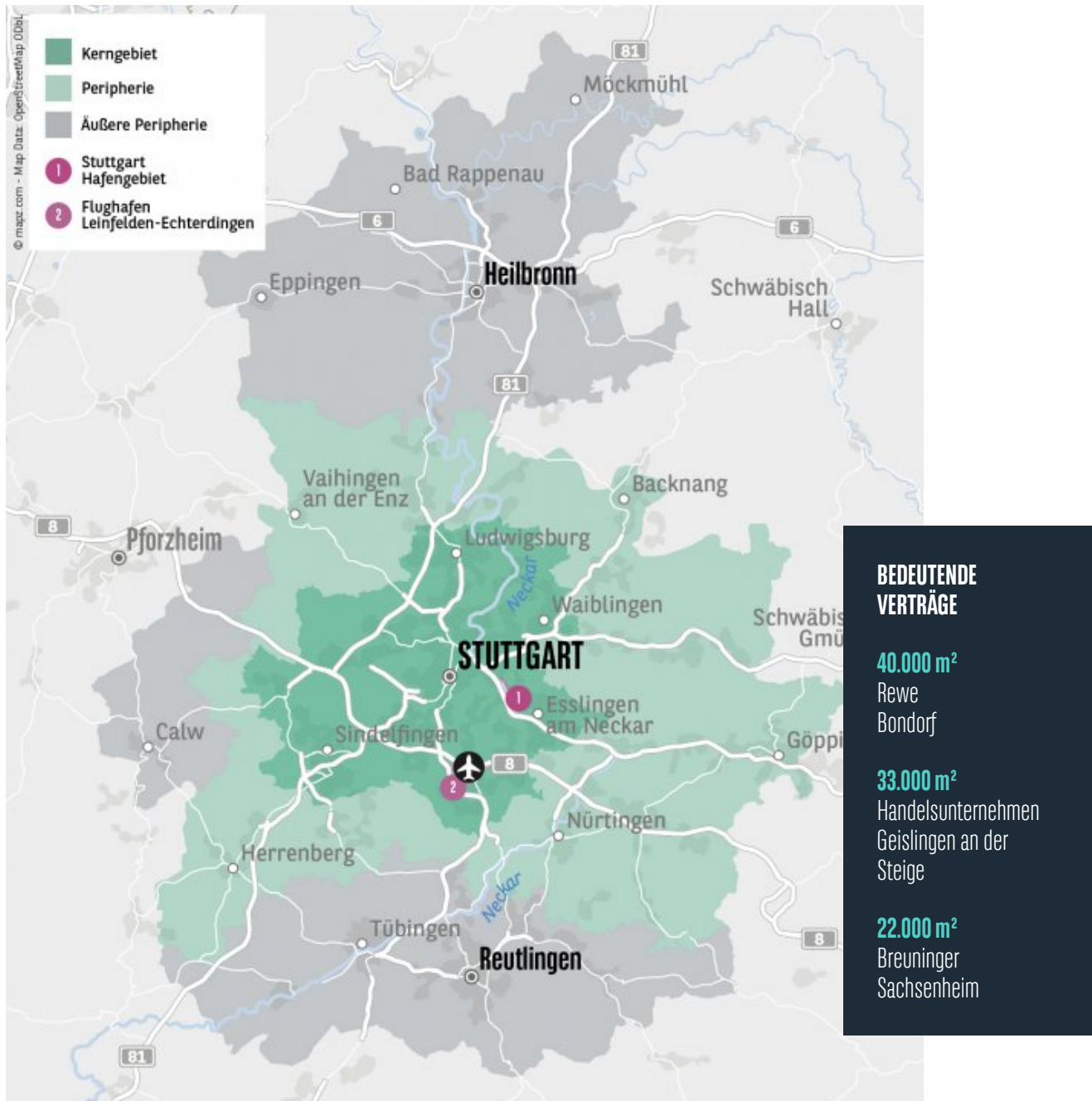
Mieten	2021	2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m²)	7,00	7,80	11,4%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	5,40	5,90	9,3%
Flächenumsatz und Branchen	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	248.000 m²	320.000 m²	198.000 m²
Logistikdienstleister	40,7%	28,9%	26,0%
Handelsunternehmen	19,7%	41,1%	19,1%
Industrie/Produktion	39,2%	26,2%	46,7%
Sonstige	0,3%	3,8%	8,2%
Größenkategorien	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m²	22,9%	46,2%	23,4%
Anteil Deals bis 20.000 m²	77,1%	53,8%	76,6%
Eigennutzer-/Neubausegment	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	26,3%	28,6%	27,8%
Neubauanteil	30,2%	61,1%	50,6%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

PERSPEKTIVEN

- / Für 2023 ist davon auszugehen, dass sich an den wesentlichen Rahmenbedingungen des Stuttgarter Logistikmarkts wenig ändert. Trotz der schwächelnden Konjunktur wird mit einer weiterhin hohen Nachfrage gerechnet, da u. a. Transformationsprozesse in der (Automobil-)Industrie und auch die Optimierung der Lieferketten weiter vorangetrieben werden.
- / Das nur eingeschränkte Angebot bleibt weiterhin herausfordernd für den Markt. Vor allem im eher großflächigen Segment stehen zu wenige Bestandsflächen in zentraleren Lagen zur Verfügung. Ähnliches gilt für die Verfügbarkeit von Entwicklungsgrundstücken, sodass Brownfields in den Fokus rücken.
- / Vor dem Hintergrund des hohen Wettbewerbs um die verfügbaren Flächen ist im weiteren Jahresverlauf mit einem weiteren Anstieg des Preisniveaus zu rechnen. Vereinzelt wurden bereits Mietpreise über der aktuellen Spitzenmiete registriert.

LOGISTIKMARKTREGION STUTTGART



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: 31.12.2022
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Stuttgart | Telefon [+49 \(0\)711-21 47 80-50](tel:+49(0)711-214780-50)
Bildnachweise: Adobe Stock / Aleksej; Zixp@ck; Oliver Schöning