

LOGISTIKMARKT STUTTGART

AT A GLANCE
Q4 2023

195.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

-39 %
2023 vs. 2022

-2 %
GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

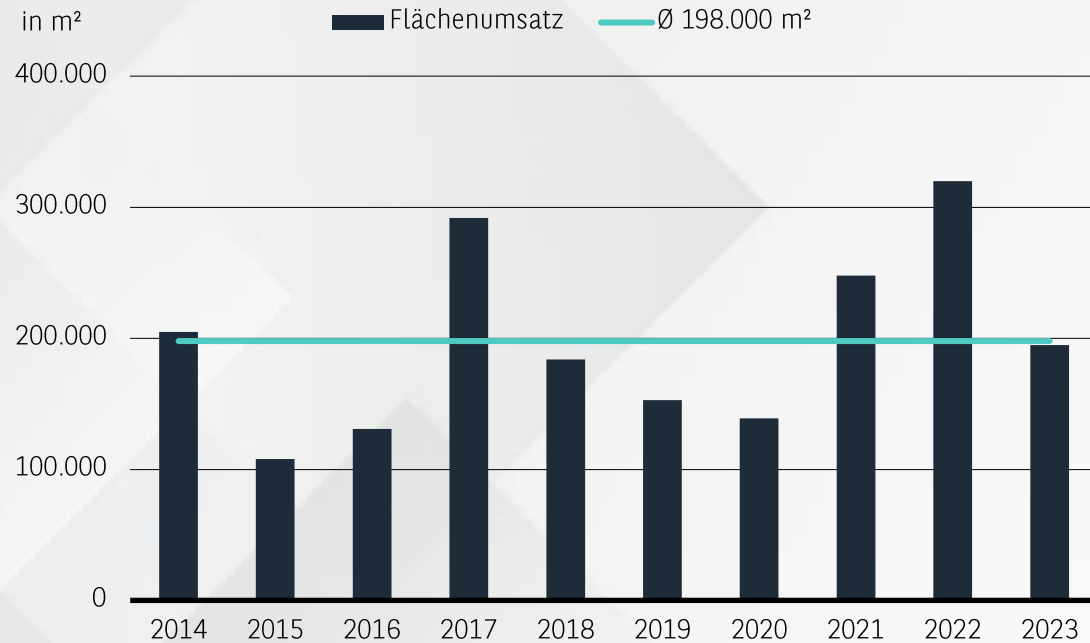


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

FLÄCHENUMSATZ AUF DURCHSCHNITTLICHEM NIVEAU

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN STUTTGART



54,4 %
NEUBAUANTEIL

20,5 %
EIGENNUTZER-
ANTEIL

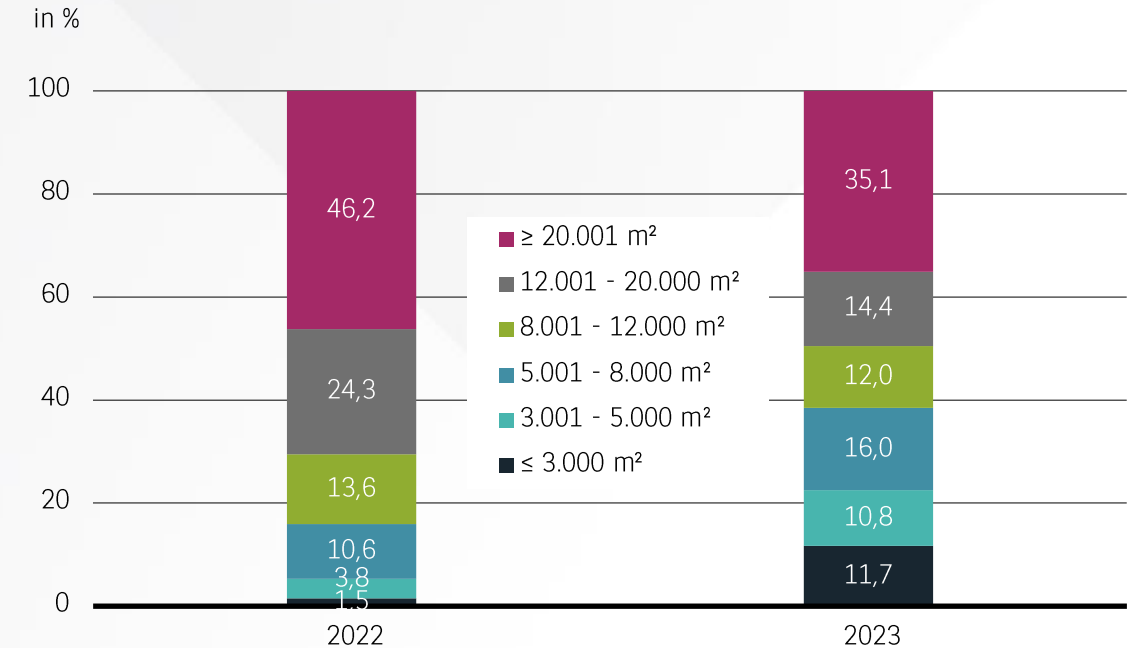


- Der Stuttgarter Lager- und Logistikflächenmarkt erzielte im Jahr 2023 einen Flächenumsatz von 195.000 m² und erreicht damit in etwa den zehnjährigen Durchschnitt. Im Vergleich zum außergewöhnlichen Rekordergebnis aus dem Vorjahr entspricht dies allerdings einem Rückgang um 39 %.
- Vor dem Hintergrund der angespannten wirtschaftlichen Lage war zwar durchaus eine gewisse Zurückhaltung bei den Nutzern spürbar, nichtsdestotrotz besteht in allen Segmenten weiterhin eine solide Nachfrage.
- Als größte Vermietung ist TK Elevator (28.500 m²) in Esslingen zu nennen. Darüber hinaus hat die Eigennutzer-Erweiterung von Breuninger in Sachsenheim um 40.000 m² einen wesentlichen Beitrag zum Flächenumsatz geleistet.
- Die Angebotssituation bleibt vor allem im modernen Neubausegment angespannt, und durch die im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld geringe spekulative Bautätigkeit ist hier mittelfristig auch keine Änderung zu erwarten.
- Die Mietpreise sind im Jahresverlauf um 5 % auf 8,20 EUR/m² in der Spitze und um gut 4 % auf 6,15 EUR/m² im Durchschnitt angestiegen.

PRODUZIERENDE UNTERNEHMEN MIT HÖCHSTER NACHFRAGE

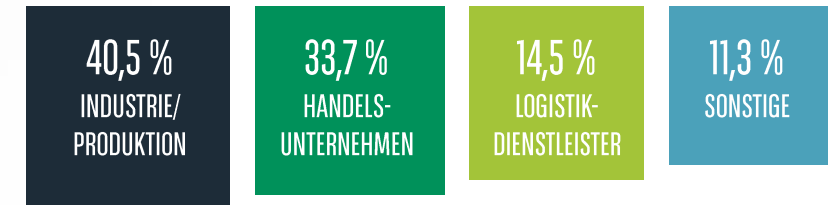
- Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt ein vergleichsweise homogenes Bild, was die breite Nachfragebasis über alle Flächenkategorien unterstreicht.
- Zwar entfällt durch die beiden genannten Großverträge erneut der höchste Anteil auf Flächen ab 20.000 m², mit gut 35 % bleibt ihr Beitrag jedoch auf einem deutlich niedrigeren Niveau als im umsatzstarken Vorjahr. Alle übrigen Segmente steuern Anteile zwischen 11 und 16 % bei und liegen damit recht dicht beieinander.
- Bei der Branchenverteilung liegen dagegen produzierende Unternehmen klar in Führung und spiegeln mit knapp 41 % die hohe Bedeutung dieses Wirtschaftssektors auf dem Stuttgarter Markt wider. Wie auch bundesweit war die Nachfrage von Handelsunternehmen eher verhalten, sodass sie sich trotz des Breuninger-Abschlusses mit dem zweiten Platz begnügen müssen und auf rund 34 % kommen.
- Logistikdienstleister erreichen mit 14,5 % ebenfalls nur ein relativ niedriges Niveau.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



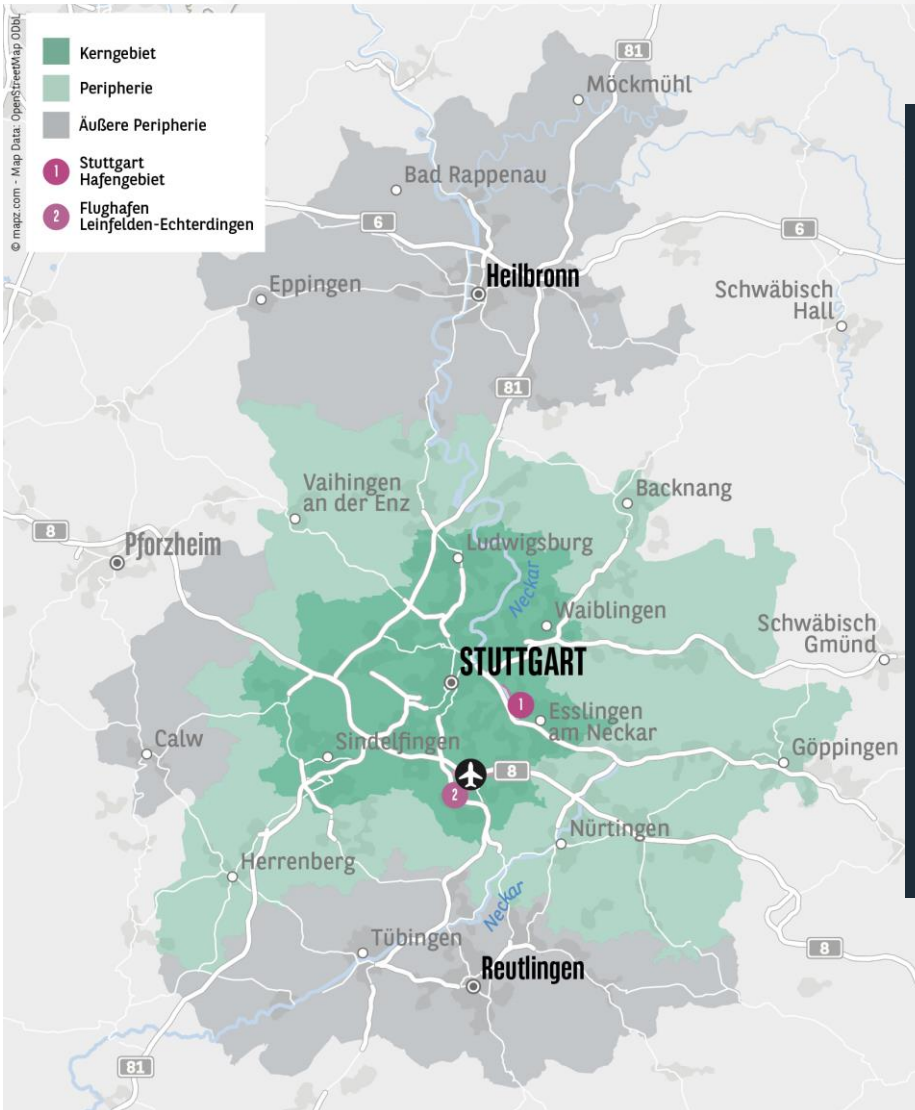
KENNZAHLEN

Mieten	2022	2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m²)	7,80	8,20	5,1%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	5,90	6,15	4,2%
Flächenumsatz und Branchen	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	320.000 m²	195.000 m²	198.000 m²
Logistikdienstleister	28,9%	14,5%	24,1%
Handelsunternehmen	41,1%	33,7%	21,6%
Industrie/Produktion	26,2%	40,5%	45,7%
Sonstige	3,8%	11,3%	8,6%
Größenkategorien	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m²	46,2%	35,1%	25,3%
Anteil Deals bis 20.000 m²	53,8%	64,9%	74,7%
Eigennutzer-/Neubausegment	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	28,6%	20,5%	26,6%
Neubauanteil	61,1%	54,4%	51,2%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

- Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist für das Jahr 2024 von einer insgesamt stabilen Nachfrageentwicklung auszugehen. Welche Höhe der Flächenumsatz dabei tatsächlich erreichen kann, hängt auch in nicht unwesentlichem Maße von der angespannten Angebotsseite ab.
- Aufgrund der geringen Neubauaktivität bei sehr begrenzter Grundstücksverfügbarkeit für logistische und industrielle Nutzungen ist der Markt auf Bewegung im Flächenbestand angewiesen. Dies führt zum Teil dazu, dass Unternehmen sich mit Flächen arrangieren, die eigentlich nicht (voll) ihren Ausstattungs- und Lageansprüchen entsprechen und dabei durchaus auch außerhalb des Marktgebiets liegen. Darüber hinaus sind aufgrund des geringen Angebots und der gestiegenen Marktmieten für Alternativflächen vermehrt Mietvertragsverlängerungen in den bestehenden Flächen zu beobachten.
- Aufgrund des Nachfrageüberhangs und der hohen Kosten für den Neubau unter Berücksichtigung der ESG-Kriterien ist bei den Mietpreisen mit einem weiteren Anstieg zu rechnen.

LOGISTIKMARKTREGION STUTTGART



BEDEUTENDE VERTRÄGE

40.000 m²

Breuninger
Sachsenheim

28.500 m²

TK Elevator
Esslingen am Neckar

12.900 m²

Edeka Südwest
Holzgerlingen

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: 31.12.2023
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