

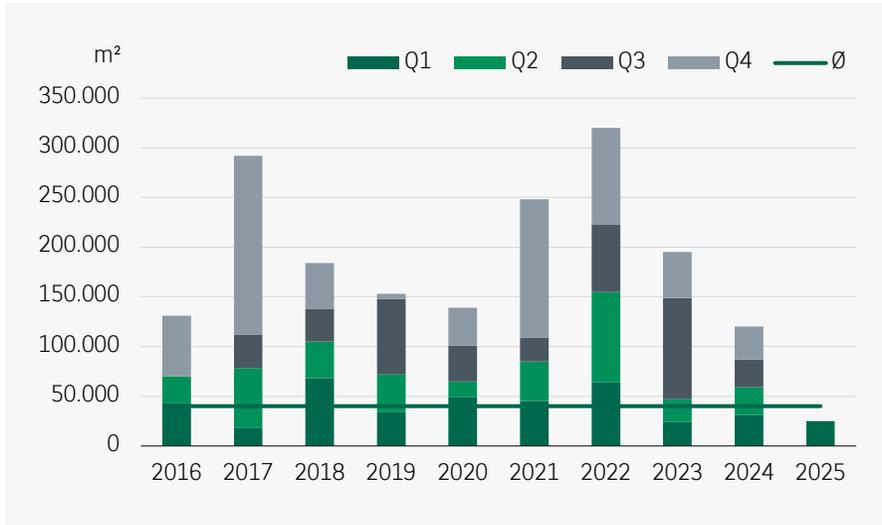


STUTT GART

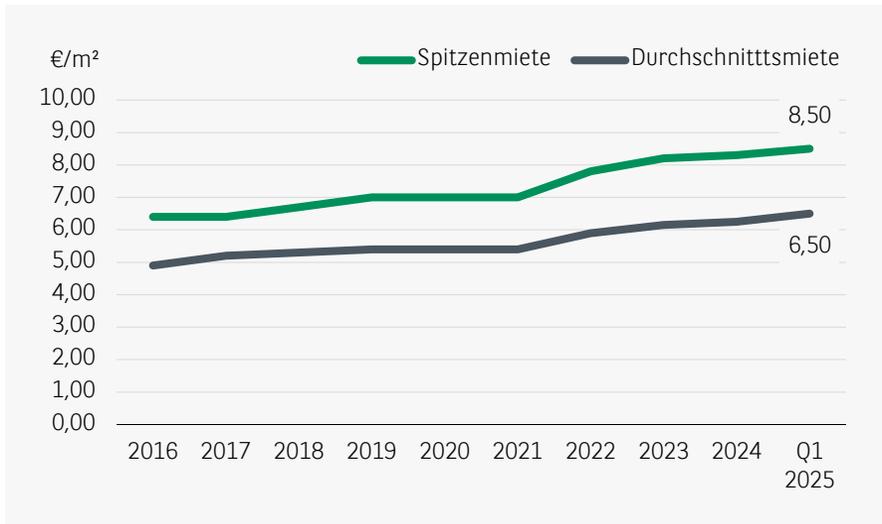
REPORT LOGISTIKMARKT

Q1 2025

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten



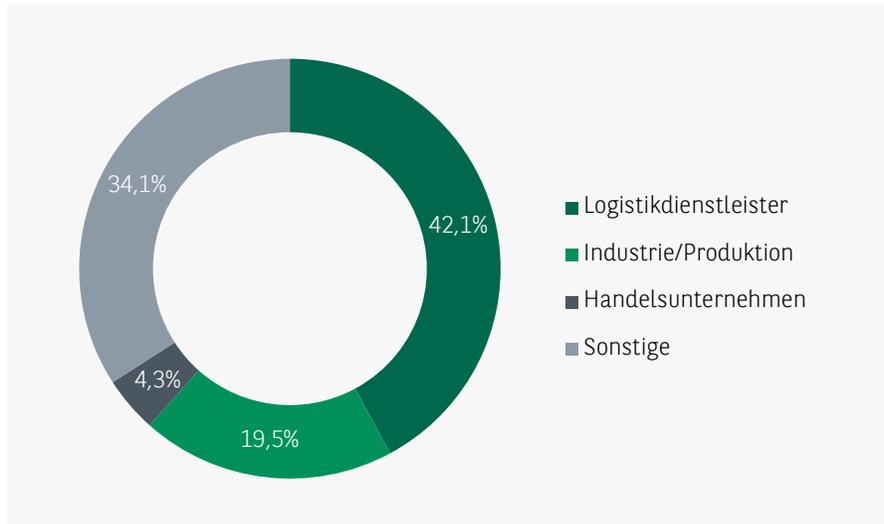
JAHRESAUFTAKT VON KLEINTEILIGEN VERMIETUNGEN GEPRÄGT

- Der Stuttgarter Lager- und Logistikmarkt ist wie in den beiden Vorjahren mit einem moderaten Flächenumsatz in das Jahr gestartet. Im ersten Quartal wurden innerhalb des Marktgebiets 25.000 m² Fläche umgesetzt, was im Vergleich zum Jahresauftakt 2024 einem Rückgang von 19 % entspricht und in der langjährigen Betrachtung rund -38 % vom Durchschnitt abweicht.
- Das Marktgeschehen war bisher von kleinteiligen Vermietungen unter 5.000 m² geprägt, wobei als größter Umsatz die Vermietung eines Logistikdienstleisters in der südlichen Peripherie über 4.800 m² zu verzeichnen ist. Die nach wie vor schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen führen derzeit weiterhin zu einer eher verhaltenen Nachfrage. Vor allem im großflächigen Hallensegment tendieren Unternehmen dazu, die weitere Entwicklung abzuwarten und Investitionen in Flächenveränderungen hinauszuzögern.
- Der bundesweite Vergleich zeigt, dass sowohl der Gesamtmarkt als auch die meisten anderen großen Logistik-Hubs vor diesem Hintergrund noch deutlich von ihren zehnjährigen Umsatzdurchschnitten abweichen. Die meisten Märkte konnten sich jedoch gegenüber dem Vorjahresergebnis steigern.
- Das Flächenangebot des Stuttgarter Markts wird derweil vor allem durch frei werdende Bestandsflächen und zum Teil auch durch noch nicht vermietete Neubaufächen erweitert.
- Die Spitzenmiete hat gegenüber dem Vorjahr leicht zugelegt und notiert nunmehr bei 8,50 €/m², die Durchschnittsmiete ist auf 6,50 €/m² gestiegen.

Flächenumsatz nach Größenklassen

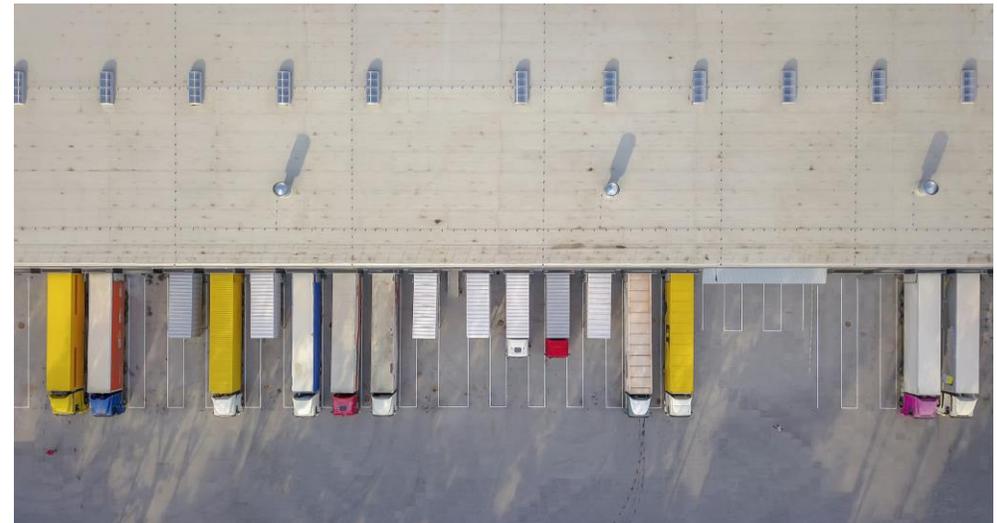


Flächenumsatz nach Branchen



LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT HÖCHSTEM UMSATZANTEIL

- Durch die noch relativ geringe Marktaktivität sind in der Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen bisher nur zwei Segmente besetzt. Das Ergebnis verteilt sich auf einen Anteil von gut 53 % mit Verträgen zwischen 3.000 und 5.000 m² sowie rund 47 % mit Abschlüssen bis 3.000 m². Im Vorjahr konnten dagegen auch schon größere Verträge jenseits der 5.000 und 8.000-m²-Marke registriert werden.
- Die Branchenverteilung wird von Logistikdienstleistern angeführt, die für 42 % des Flächenumsatzes verantwortlich zeichnen. Auf dem zweiten Platz folgen die sonst in der Regel sehr starken Produktionsunternehmen mit 19,5 %, Handelsunternehmen tragen bisher lediglich gut 4 % zum Resultat bei. Der hohe Anteil der sonstigen Branchen (34 %) beruht vor allem auf Abschlüssen aus dem Baugewerbe und Handwerk.



PERSPEKTIVEN

- Die weitere Entwicklung des Stuttgarter Logistikmarkts wird derzeit von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst. Dabei ist davon auszugehen, dass die konjunkturellen Rahmenbedingungen im Jahr 2025 voraussichtlich herausfordernd bleiben. Die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute prognostizieren allenfalls ein sehr leichtes Wachstum für das laufende Jahr.
- Die Auswirkungen der erratischen US-amerikanischen Handels- und Zollpolitik auf den Welthandel und die exportorientierte deutsche Wirtschaft sind nur schwer absehbar. Dabei führt die Unberechenbarkeit der sich zügig ändernden Bedingungen zusätzlich zu Unsicherheit bei den Unternehmen, wodurch Investitionen tendenziell hinausgezögert werden. Darüber hinaus steigt die Zahl geopolitischer Konflikte eher noch an.
- Auf der anderen Seite werden positive Impulse von den geplanten Investitionen in Verteidigung, Klimaschutz und Infrastruktur der neuen Bundesregierung erwartet. Inwiefern sich diese bereits im aktuellen Jahr erhöhend auf die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen auswirken, bleibt allerdings abzuwarten.
- Aktuelle Gesuche beziehen sich überwiegend auf zentrale Lagen des Stuttgarter Marktgebiets, in denen das Flächenangebot jedoch weiterhin recht gering ist. Das zuletzt etwas gestiegene Angebot in der Peripherie dürfte bei einem spürbaren Anstieg der Nachfrage zügig vom Markt absorbiert werden.
- Für das Mietpreisniveau ist im laufenden Jahr vor allem in der Spitze mit einer stabilen Entwicklung zu rechnen. Die durchschnittliche Miete könnte dagegen noch leicht anziehen.

Kennzahlen Logistikmarkt Stuttgart

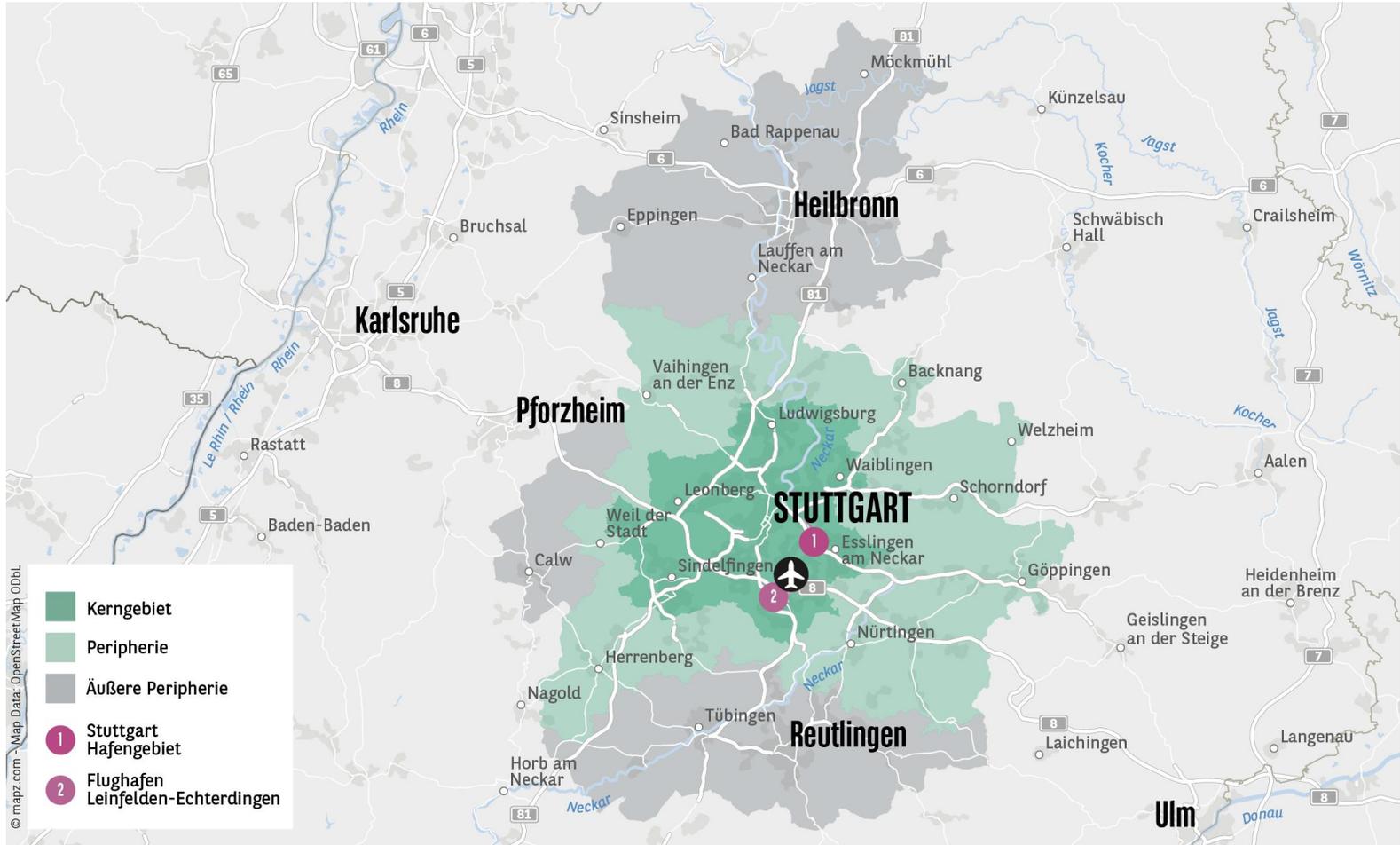
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2024	Q1 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	8,30	8,50	2,4%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,20	6,50	4,8%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	31.000	25.000	-19,4%

BRANCHEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	30,1%	42,1%	23,2%
Handelsunternehmen	21,4%	4,3%	19,3%
Industrie/Produktion	35,2%	19,5%	42,2%
Sonstige	13,3%	34,1%	15,4%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	0,0%	0,0%	0,0%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	100,0%	100,0%	100,0%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	20,0%	0,0%	30,0%
Neubauanteil	43,6%	0,0%	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: 31.03.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Stuttgart
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN