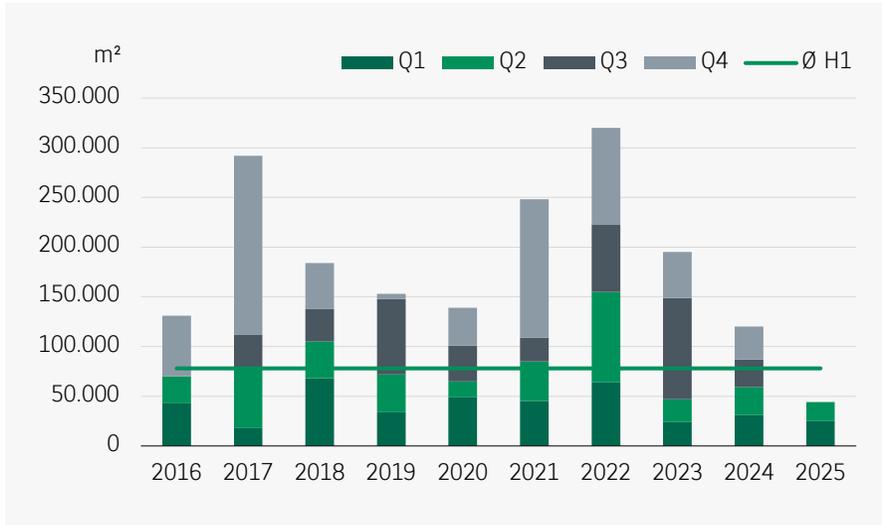


STUTT GART

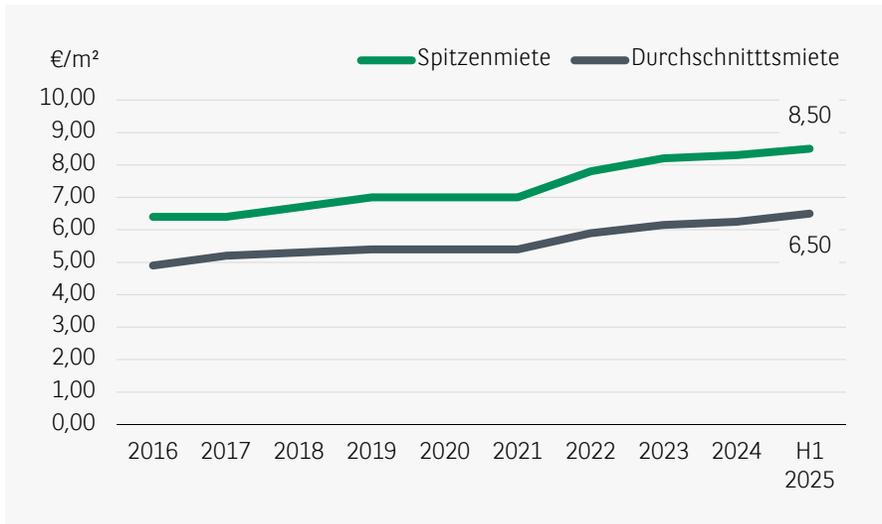
REPORT LOGISTIKMARKT

H1 2025

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



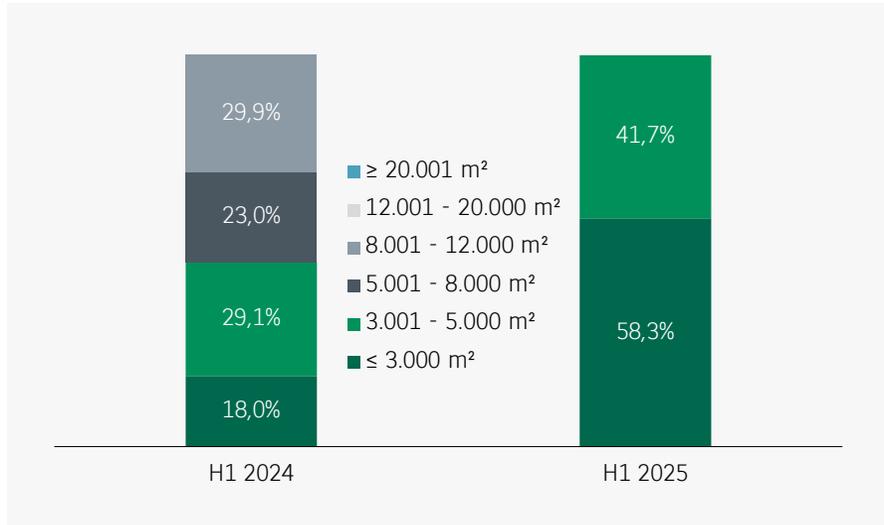
Spitzen- und Durchschnittsmieten



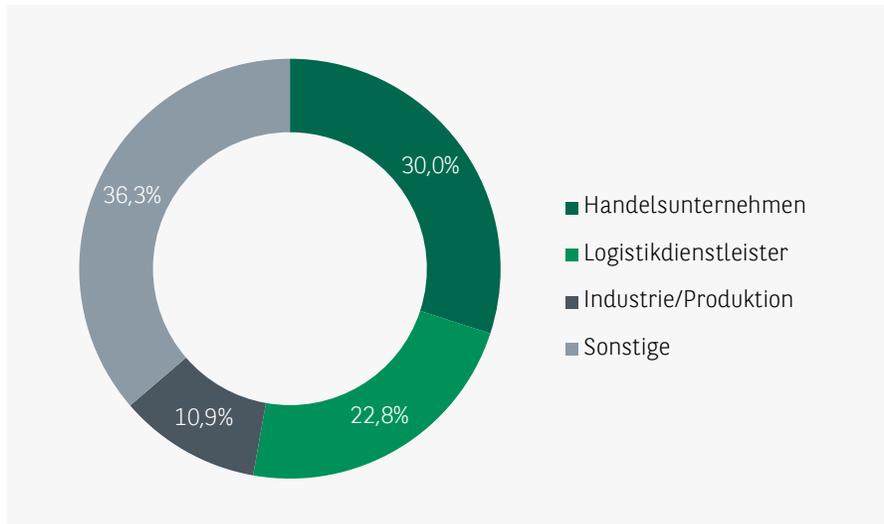
HOHE DYNAMIK IM KLEINTEILIGEN SEGMENT, GRÖßERE ABSCHLÜSSE FEHLEN JEDOCH NOCH

- Der Stuttgarter Logistikmarkt hat im ersten Halbjahr 2025 noch keine Fahrt aufnehmen können, da es wie in den anderen deutschen Logistikhochburgen weiterhin an konjunkturellem Rückenwind fehlt. Hinzukommt, dass die Unsicherheiten rund um die globalen Handels- und Zollkonflikte im Stuttgarter Marktgebiet mit seiner starken Automobilindustrie besonders zu spüren waren und sich dämpfend auf die lokale Logistikflächennachfrage auswirken.
- Nach einem moderaten Jahresauftakt mit einem von kleinteiligen Abschlüssen geprägten Flächenumsatz (25.000 m²), setzte sich dieser Trend im zweiten Quartal fort (19.000 m²). Dabei konnte bisher noch kein Abschluss jenseits der 5.000-m²-Marke verzeichnet werden. Mit einem Ergebnis von 44.000 m² wird das Vorjahresergebnis um rund 25 % und der 10-Jahresdurchschnitt um 44 % verfehlt.
- Charakteristisch für die erste Jahreshälfte war die Nachfrage nach innerstädtischen und stadtnahen Lagen. Allerdings können die auf zentrale Standorte fokussierten Gesuche aufgrund der bestehenden Angebotsknappheit nicht immer bedient werden, sodass ein Großteil des Flächenumsatzes in der Peripherie realisiert wird.
- Dort wo die Nachfrage am höchsten ist, nämlich bei den kleinen, stadtnahen Logistikflächen, sowie bei den großen, sehr gut angebotenen Neubauf Flächen, ist der Leerstand besonders niedrig. Entsprechend steht die Spitzenmiete weiter unter Druck, notiert aber für den Moment unverändert bei 8,50 €/m². Die Durchschnittsmiete liegt im zweiten Quartal bei konstanten 6,50 €/m².

Flächenumsatz nach Größenklassen

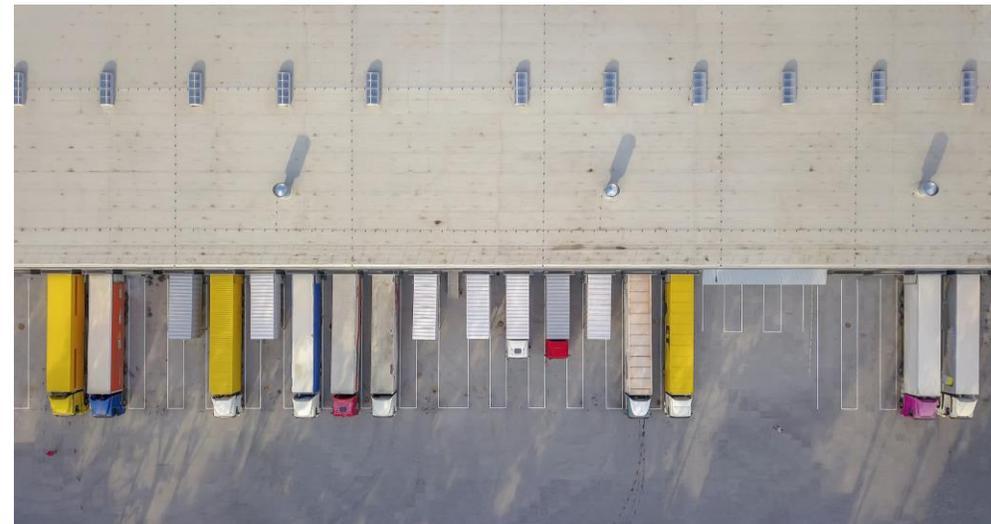


Flächenumsatz nach Branchen



HANDELSUNTERNEHMEN STÄRKSTE UMSATZTREIBER

- Der Stuttgarter Logistikmarkt präsentiert sich so kleinteilig wie nie zuvor. Gut 58 % des Flächenumsatzes gehen auf Abschlüsse mit einer Mietfläche von jeweils unter 3.000 m² zurück. Ihr Absolutergebnis von fast 26.000 m² fällt damit fast dreimal so hoch aus wie im Langzeitschnitt. Weitere 42 % haben Verträge in der Größenkategorie 3.000 bis 5.000 m² beigetragen. Sie kommen damit ebenfalls auf ein weit überdurchschnittliches Resultat von rund 18.000 m² zum Halbjahr.
- Die Analyse des Flächenumsatzes nach Branchen fällt ungewöhnlich, aber angesichts der aktuell herausfordernden Rahmenbedingungen insbesondere für deutsche Industrie- und Automobilunternehmen wenig überraschend aus. Unternehmen aus Industrie und Produktion agieren vorerst noch sehr zurückhaltend und kommen nur auf 11 % Marktanteil. Tragende Säule im Marktumfeld sind derzeit Handelsunternehmen mit 30 %, gefolgt von Logistikdienstleistern mit überdurchschnittlichen 23 %.



PERSPEKTIVEN

- Die weiterhin sehr verhaltene Wirtschaftsdynamik in Deutschland, die Unsicherheiten rund um die globalen Handels- und Zollkonflikte und nicht zuletzt die Eskalation von geopolitischen Konflikten im Frühjahr haben deutliche Spuren auf dem Stuttgarter Logistikmarkt hinterlassen. Denn mit seiner starken industriellen Basis und seinem weit über die deutschen Grenzen strahlenden Automobilsektor ist er überdurchschnittlich eng mit den globalen Lieferketten verwoben.
- Eine umfangreiche Marktbeschleunigung ist angesichts der fortlaufend schwierigen Handelsbeziehungen im zweiten Halbjahr kaum zu erwarten. Allerdings deutet vieles darauf hin, dass die Zollkonflikte rational gelöst und die größten wirtschaftlichen Schäden abgewendet werden können. Darüber hinaus sollte mehr Sicherheit in die Unternehmenssetagen einziehen, sobald eine Einigung erzielt wurde. Positiv ins Gewicht dürften weiterhin die Investitionspakete der Bundesregierung wie auch ein fortlaufend niedriges Zinsniveau fallen, wobei sich die beschleunigende Wirkung auf die deutsche Wirtschaft erst im Laufe des Jahres 2026 spürbar entfalten dürfte.
- Für das zweite Halbjahr ist ein moderater Anstieg des Anmietungsgeschehens wahrscheinlich. Wie weit das Ergebnis schlussendlich an den langjährigen Durchschnitt heranreichen wird, bleibt jedoch vorerst abzuwarten. Auf der Angebotsseite zeichnet sich keine marktentlastende Ausweitung ab, was insbesondere für großflächige Neubauflächen in stadtnahen Lagen sowie für kleinere, zentral gelegene Flächen gilt. Ein Anstieg des Leerstands ist demgegenüber bei älteren Bestandsgebäuden in B- und C-Lagen sowie ländlichen Regionen nicht auszuschließen.
- Sowohl für die Spitzen- als auch für die Durchschnittsmiete wird ein weiterer Anstieg in den kommenden Monaten erwartet.

Kennzahlen Logistikmarkt Stuttgart

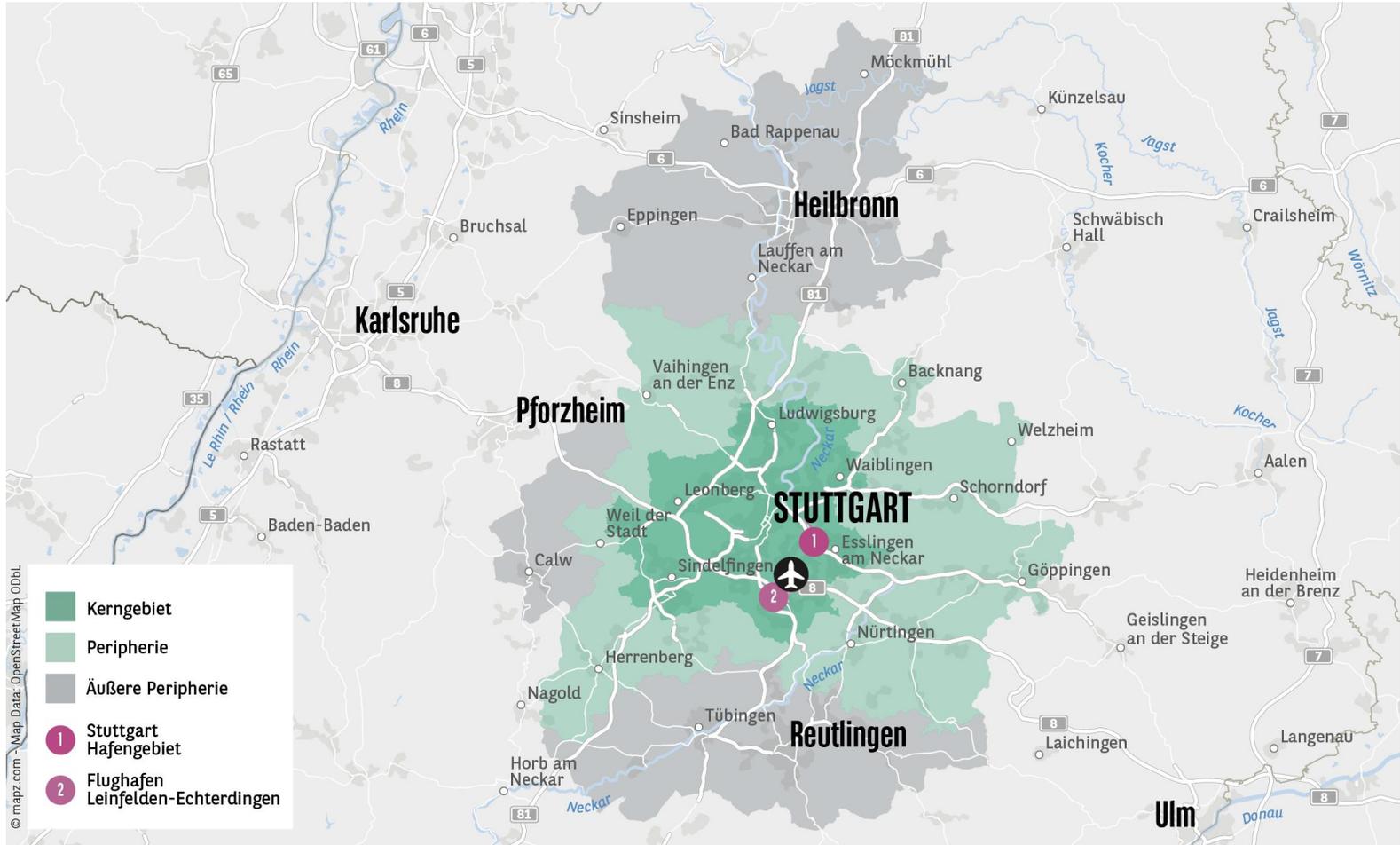
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	H1 2024	H1 2025	%-DIFFERENCE
Spitzenmiete (in €/m ²)	8,30	8,50	2,4%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,20	6,50	4,8%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	59.000	44.000	-25,4%

BRANCHEN	H1 2024	H1 2025	LONG-TERM Ø
Logistikdienstleister	16,5%	22,8%	19,5%
Handelsunternehmen	32,2%	30,0%	20,3%
Industrie/Produktion	34,9%	10,9%	43,0%
Sonstige	16,4%	36,3%	17,3%

GRÖSSENKATEGORIEN	H1 2024	H1 2025	LONG-TERM Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	0,0%	0,0%	14,8%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	100,0%	100,0%	85,2%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	H1 2024	H1 2025	LONG-TERM Ø
Eigennutzeranteil	10,9%	11,4%	28,0%
Neubauanteil	23,8%	13,0%	43,1%

**LOGISTIKMARKT
STUTTART**



© mapz.com - Map Data: OpenStreetMap ODbL

- Kernegebiet
- Peripherie
- Äußere Peripherie
- 1 Stuttgart Hafengebiet
- 2 Flughafen Leinfelden-Echterdingen

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: 30.06.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Stuttgart
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN