

# REVIEW LOGISTIKMARKT

STUTTGART Q4 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

LOGISTIKMARKT  
STUTTGART

- FLÄCHENUMSATZ ZIEHT AN UND  
ÜBERTRIFFT VORJAHRSWERT
- MIETEN LEGEN IN DER SPITZE UND  
IM DURCHSCHNITT ZU

## KENNZAHLEN

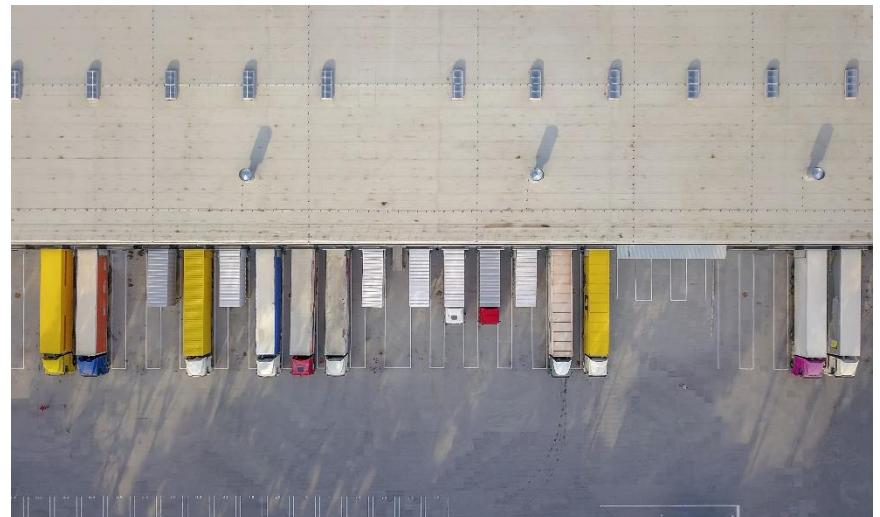
|   |               |
|---|---------------|
| 136.000                                   | △ +13,3 % y/y |
| Flächenumsatz (in m <sup>2</sup> )        |               |
| 8,70                                      | △ +4,8 % y/y  |
| Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )       |               |
| 6,80                                      | △ +8,8 % y/y  |
| Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> ) |               |

## MARKTÜBERBLICK

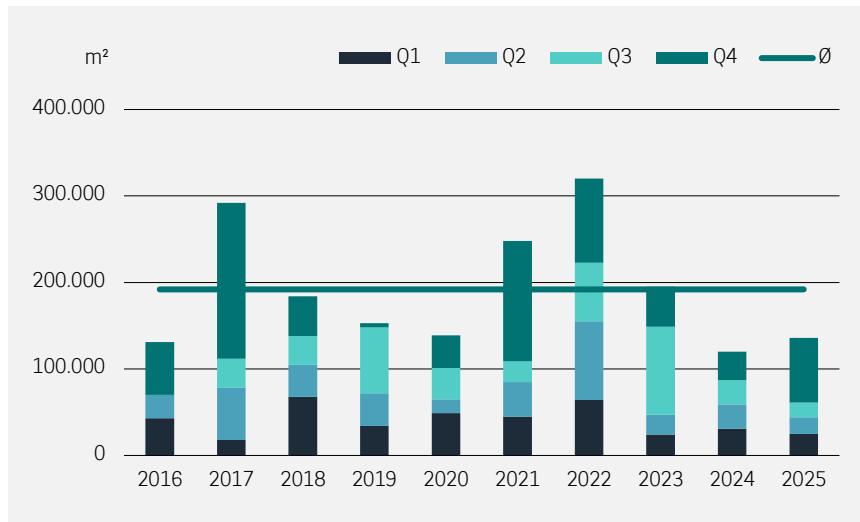
Der Stuttgarter Lager- und Logistikflächenmarkt legt im vierten Quartal ganz erheblich zu und beendet das Jahr 2025 mit einem Flächenumsatz von insgesamt 136.000 m<sup>2</sup>. Dieses Ergebnis liegt gut 13 % über dem Vorjahreswert, bleibt jedoch 29 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Während die ersten drei Quartale von einer lebhaften Dynamik im kleinteiligen Flächensegment bis 5.000 m<sup>2</sup> und insgesamt relativ geringen Umsätzen geprägt waren, vergrößerten sich im Schlussquartal die registrierten Vertragsabschlüsse spürbar. Infolgedessen zeichnete das vierte Quartal allein für mehr als die Hälfte des Gesamtergebnisses verantwortlich, nichtsdestotrotz übertraf im Gesamtjahr kein Vertrag die 10.000-m<sup>2</sup>-Marke.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Flächenangebot innerhalb des Stuttgarter Marktgebiets sowohl im Bestand als auch bei Neubauflächen gerade im großflächigen Segment nicht ausreichend ist und entsprechende Flächengesuche teilweise außerhalb des Marktgebiets umgesetzt werden müssen. Darüber hinaus ist durch die schwache wirtschaftliche Entwicklung auf der Nachfrageseite vor allem bei großen Flächen eine gewisse Zurückhaltung seitens der Unternehmen spürbar, was insbesondere für den starken industriellen Sektor mit der bedeutenden Automobilbranche in der Stuttgarter Region gilt.

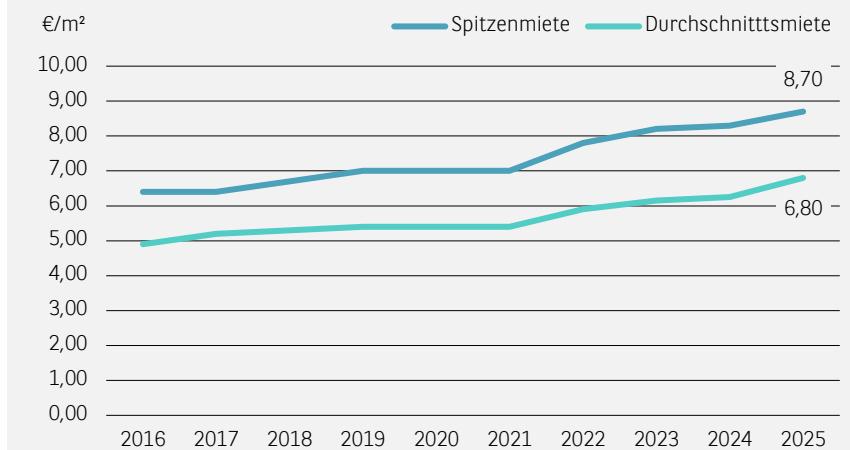
Der ausgeprägte Angebotsmangel hat in der Konsequenz zu steigenden Mietpreisen geführt, wobei in der Spitzenebene 8,70 €/m<sup>2</sup> (+5 %) und im Durchschnitt 6,80 €/m<sup>2</sup> (+9 %) anzusetzen sind.



## Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



## Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q4 2025

LOGISTIKMARKT  
STUTTGART

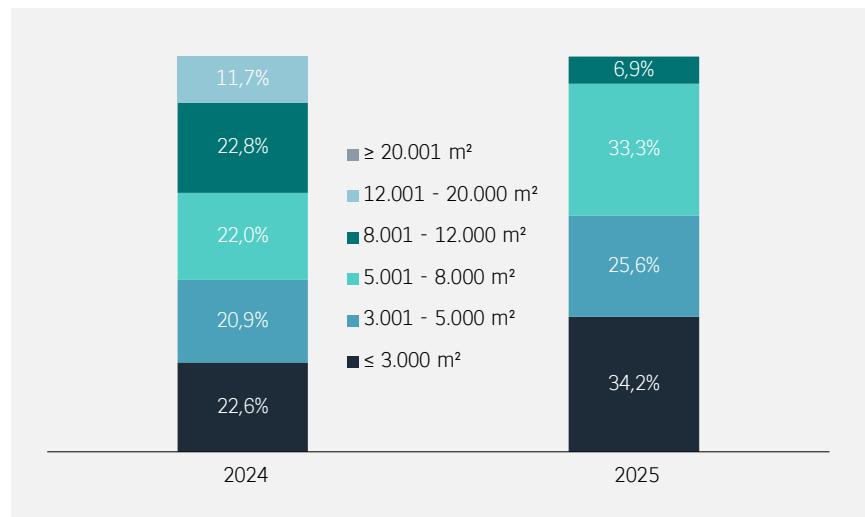
- **HAUPTNACHFRAGE AUS INDUSTRIE/PRODUKTION**
- **KLEINE UND MITTLERE VERTRÄGE PRÄGEN DAS JAHR 2025**

## BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

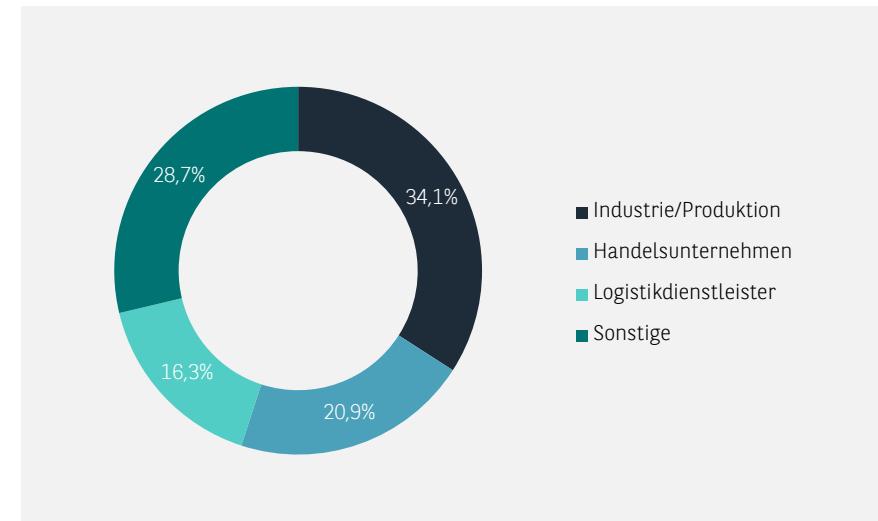
Bei der Branchenverteilung des Flächenumsatzes führen produzierende Unternehmen das Ranking mit einem Anteil von 34 % an und behaupten damit ihre am Stuttgarter Markt gewohnte Spitzenposition. Nichtsdestotrotz erzielen sie mit weniger als 50.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz ein vergleichsweise niedriges Ergebnis. Handelsunternehmen fragen ein ähnliches Volumen wie im Vorjahr nach und steuern rund 21 % zum Resultat bei. Logistikdienstleister setzen zwar spürbar mehr Fläche als im Vorjahr um, bleiben jedoch unter ihrem langjährigen Schnitt. Darüber hinaus ist die Kategorie Sonstige mit knapp 29 % stark besetzt, wohinter sich beispielsweise Ver- und Entsorgungsbetriebe, Handwerk oder auch Sportnutzungen wie Padel verbergen.

Der Gesamtflächenumsatz verteilt sich überwiegend auf drei Größenklassen: Mit gut 34 % sind es die kleinsten Verträge bis 3.000 m<sup>2</sup>, die den größten Anteil zum Resultat beisteuern. Nur knapp dahinter folgt die Kategorie 5.000 bis 8.000 m<sup>2</sup> mit rund 33 %, weitere 26 % gehen auf das Konto der Verträge zwischen 3.000 und 5.000 m<sup>2</sup>. Besonders bemerkenswert ist, dass alle drei Flächensegmente in absoluten Zahlen deutlich über ihrem langjährigen Durchschnitt liegen und damit unterstreichen, dass in diesen kleineren Größenklassen eine hohe Marktdynamik herrscht. Der größte registrierte Abschluss des Jahres ist indes eine Eigennutzererweiterung von Lidl in Kirchheim unter Teck, wo das Handelsunternehmen sein Zentrallager vergrößert.

### Flächenumsatz nach Größenklassen



### Flächenumsatz nach Branchen



### Bedeutende Vertragsabschlüsse

| Quartal | Unternehmen              | Lage                 | m <sup>2</sup> |
|---------|--------------------------|----------------------|----------------|
| Q4      | Lidl                     | Kirchheim unter Teck | 9.400          |
| Q4      | Citizen Machinery Europe | Ostildern            | 8.000          |
| Q4      | Automotive               | Markgröningen        | 7.900          |
| Q4      | Klauss                   | Ehningen             | 6.500          |
| Q4      | Eisenmann                | Gärtringen           | 6.000          |

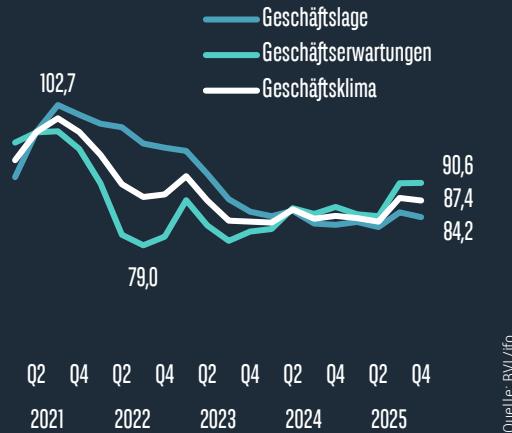


Q4 2025

LOGISTIKMARKT  
STUTTGART

- **WIRTSCHAFTLICHE BELEBUNG SOLLTE FLÄCHENUMSATZ STÜTZEN**
- **KAUM AUSWEITUNG DES FLÄCHENANGEBOTS ERWARTET**

## BVL LOGISTIK-INDIKATOR

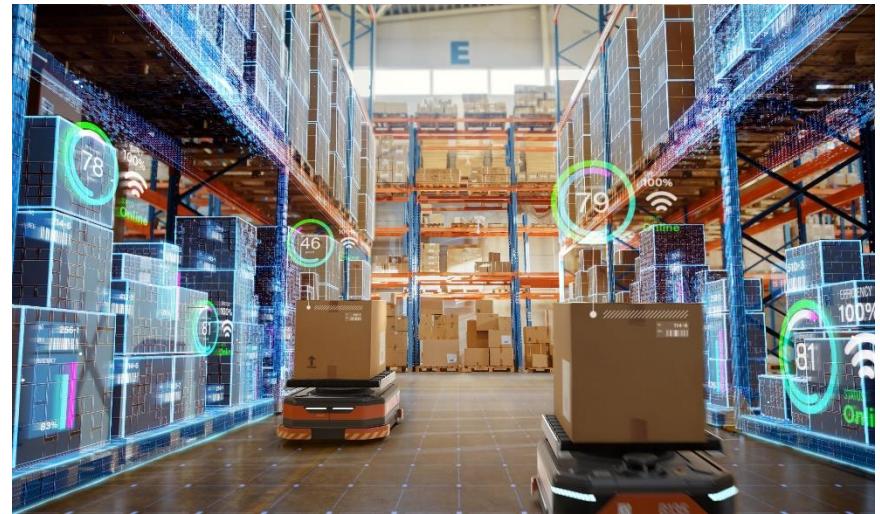


## PERSPEKTIVEN

Das Jahr 2025 war überwiegend von einer hohen Dynamik im kleinteiligen Flächensegment geprägt, wobei im Schlussquartal insgesamt größere sowie auch eine höhere Anzahl an Mietverträgen und Eigennutzerdeals geschlossen wurden. Die weitere Marktentwicklung im Jahr 2026 ist stark von der konjunkturellen Dynamik abhängig, für die sich die Anzeichen mehren, dass mit einem leichten Wirtschaftswachstum gerechnet werden kann. Dies sollte sich positiv auf die Geschäftserwartungen und die Investitionsbereitschaft der Unternehmen auswirken. Bundesweit ist generell eine steigende Flächennachfrage aus dem Segment Rüstung und Verteidigung sowie auch aus dem E-Commerce zu verzeichnen. Von dieser Entwicklung sollte auch der Stuttgarter Logistikmarkt profitieren.

Abzuwarten bleibt, ob das Flächenangebot ausreichen wird, um die Nachfrage innerhalb des Stuttgarter Marktgebiets zu bedienen, da kaum spekulativ errichtete Neubauflächen auf dem Markt erwartet werden. Herausfordernd könnten darüber hinaus mögliche exogene Störfaktoren wie die unberechenbare US-Zollpolitik und die geopolitischen Krisen bleiben.

Insgesamt scheint aber ein Gesamtergebnis für das Jahr 2026 über dem aktuellen Flächenumsatz durchaus realistisch. Vor dem Hintergrund des engen Flächenangebots wird der Druck auf das Mietpreisniveau voraussichtlich hoch bleiben.



## Logistikmarktdaten Stuttgart

| MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ                  | 2024    | 2025    | %-VERÄNDERUNG |
|---|---------|---------|---------------|
| Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )       | 8,30    | 8,70    | 4,8%          |
| Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> ) | 6,25    | 6,80    | 8,8%          |
| Flächenumsatz gesamt (in m <sup>2</sup> ) | 120.000 | 136.000 | 13,3%         |

| BRANCHEN              | 2024  | 2025  | LANGJÄHRIGER Ø |
|-----------------------|-------|-------|----------------|
| Logistikdienstleister | 8,3%  | 16,3% | 21,1%          |
| Handelsunternehmen    | 23,5% | 20,9% | 21,7%          |
| Industrie/Produktion  | 60,8% | 34,1% | 46,1%          |
| Sonstige              | 7,4%  | 28,7% | 11,1%          |

| GRÖSSENKATEGORIEN                        | 2024   | 2025   | LANGJÄHRIGER Ø |
|--|--------|--------|----------------|
| Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup> | 0,0%   | 0,0%   | 19,0%          |
| Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>   | 100,0% | 100,0% | 81,0%          |

| EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT | 2024  | 2025  | LANGJÄHRIGER Ø |
|----------------------------|-------|-------|----------------|
| Eigennutzeranteil          | 31,4% | 21,0% | 26,5%          |
| Neubauanteil               | 38,0% | 21,5% | 45,9%          |



Q4 2025

LOGISTIKMARKT  
STUTTGART

MEHR  
ERFAHREN 

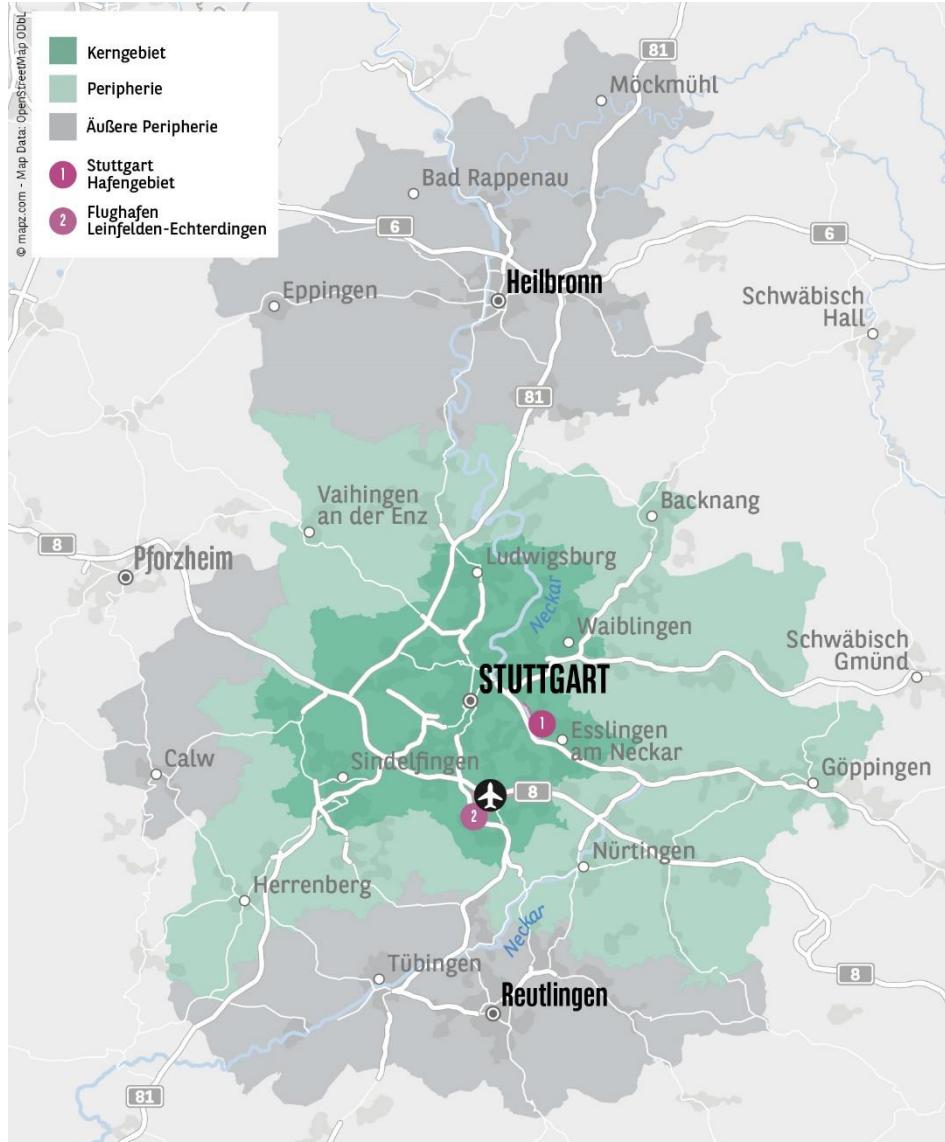
MARKTREPORTS 

DASHBOARDS 



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

## LOGISTIKMARKT STUTTGART



Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

## KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Lautenschlagerstraße 22

70173 Stuttgart

+49 (0)711-21 47 80-50

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

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, 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: 31.12.2025

Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock