

# REVIEW LOGISTIKMARKT

STUTTGART Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- ANZIEHENDE NACHFRAGE SORGT FÜR GUTEN JAHRESAUFTAKT
- MIETEN IM VERGLEICH ZUM JAHRESENDE KONSTANT

### KENNZAHLEN

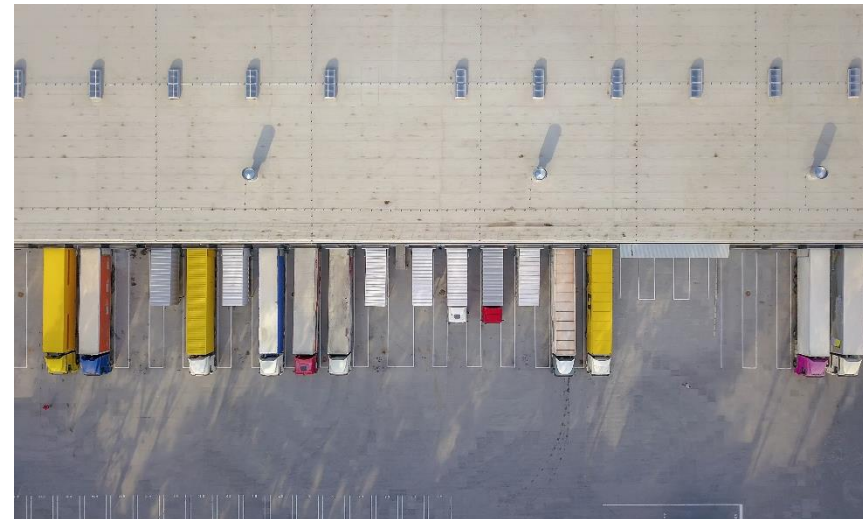
<b>69.000</b>	△ +176,0 % y/y
Flächenumsatz (in m <sup>2</sup> )	
<b>8,70</b>	△ +2,4 % y/y
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	
<b>6,80</b>	△ +4,6 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )	

### MARKTÜBERBLICK

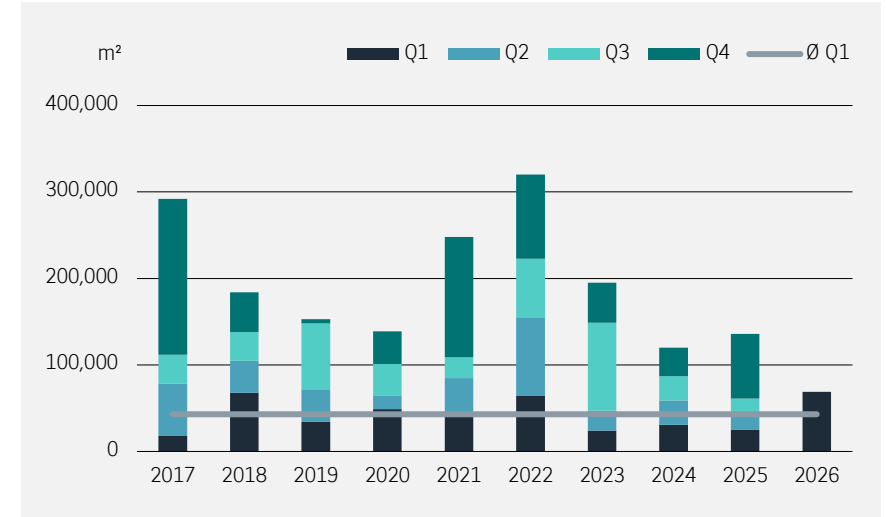
Der Stuttgarter Markt für Logistik- und Lagerflächen startet dynamisch in das Jahr und knüpft mit einem Flächenumsatz von 69.000 m<sup>2</sup> an das gute Schlussquartal aus 2025 an. Dank eines Großvertrags liegt das Ergebnis rund 60 % über dem 10-Jahresschnitt, das Vorjahresresultat wurde sogar fast verdreifacht.

Auch wenn dieser einzelne Großvertrag von einem Industrieunternehmen im nördlichen Marktgebiet mit über 30.000 m<sup>2</sup> besonders umsatzwirksam war, zeugt eine hohe Anzahl von Verträgen von einer grundlegend gestiegenen Flächennachfrage. Das Ergebnis ist umso positiver einzuordnen, da das Angebot verfügbarer Flächen bereits seit geraumer Zeit rückläufig ist. Gerade im Neubausegment steht kurzfristig kaum Angebot zur Verfügung. Dies belegt auch der Neubauteil am Flächenumsatz: Wie auch im Vorjahreszeitraum wurde in diesem Marktsegment noch kein Umsatz registriert. Mit der näher rückenden Fertigstellung einiger weniger spekulativ errichteter Projekte im Laufe des Jahres dürfte sich dieser Anteil ggfs. etwas erhöhen.

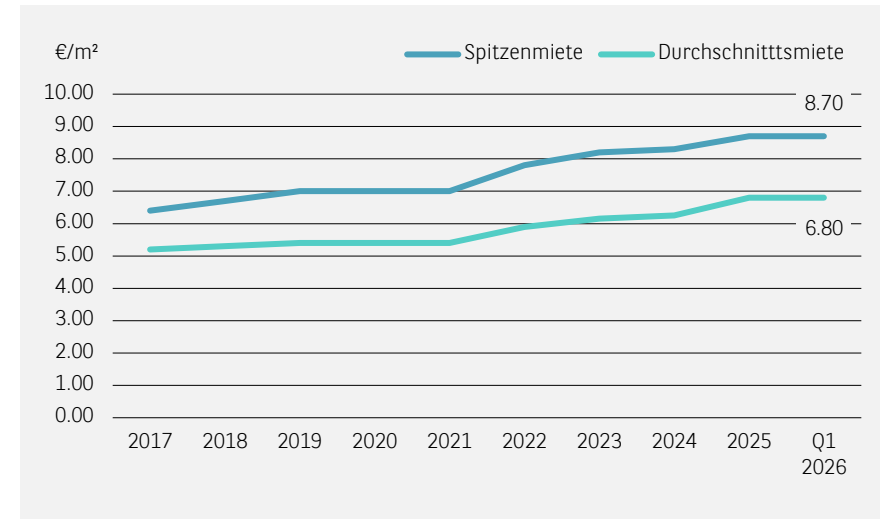
Die Angebotsknappheit schlägt sich auch in der Mietpreisentwicklung nieder. So ist die Spitzenmiete bereits zum Jahresende 2025 um gut 2 % auf 8,70 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die Durchschnittsmiete hat im gleichen Zeitraum sogar noch etwas stärker angezogen (+5 %) und liegt aktuell bei 6,80 €/m<sup>2</sup>. Im 1. Quartal haben sich die Mietpreise stabilisiert.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





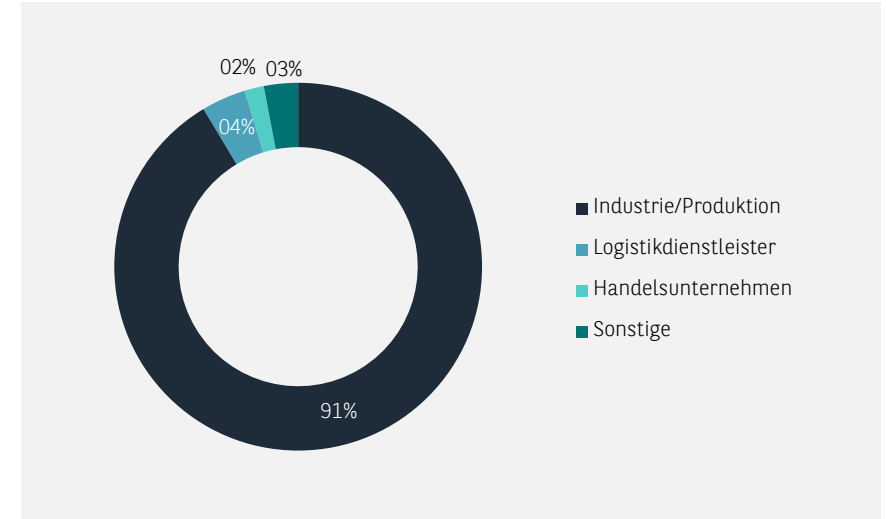
## BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen sticht derzeit eine Nachfragegruppe klar hervor: die im Stuttgarter Marktgebiet traditionell starken Industrie- und Produktionsunternehmen. Mit aktuell über 91 % des Ergebnisses stellen sie zu Jahresbeginn einen auch für ihre Verhältnisse außerordentlich hohen Anteil. Kein anderer der großen Logistikstandorte konnte einen ähnlich hohen Umsatz von dieser Branche verzeichnen. Die grundsätzlich ebenfalls nachfragestarken Logistikdienstleister sowie Handelsunternehmen kommen dagegen bisher nur auf sehr geringe Umsatzanteile von etwa 4 bzw. knapp 2 %. Diese Verteilung stellt jedoch nur eine Momentaufnahme dar. Aufgrund des nur kurzen Betrachtungszeitraums ist davon auszugehen, dass im weiteren Jahresverlauf auch Logistikdienstleister und Handelsunternehmen stärker in Erscheinung treten werden.

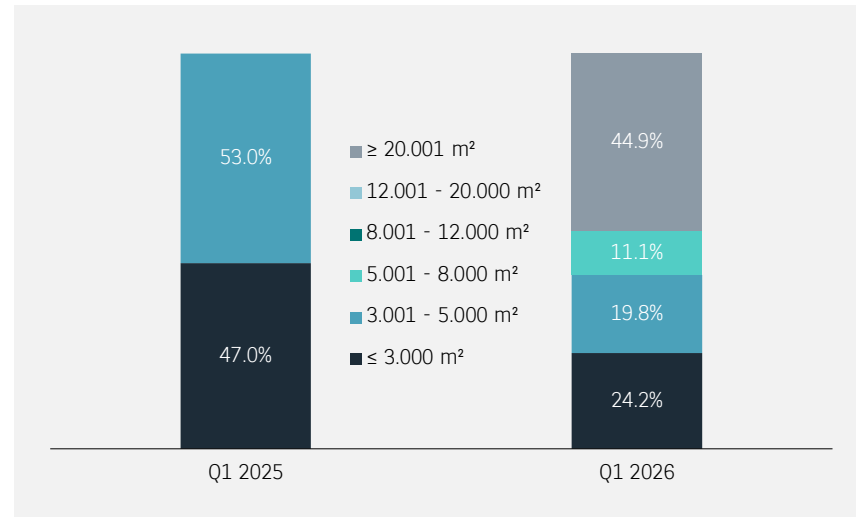
Ausgeglicherer präsentiert sich dagegen die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen. Zwar dominiert die Kategorie über 20.000 m<sup>2</sup> aufgrund des eingangs erwähnten Großabschlusses mit 45 %, gleichzeitig sorgten aber auch Verträge im kleinsten Segment bis 3.000 m<sup>2</sup> für fast ein Viertel des Gesamtumsatzes. Die nächstgrößere Kategorie zwischen 3.000 und 5.000 m<sup>2</sup> kommt mit 20 % ebenfalls auf einen erheblichen Beitrag. Weitere 11 % entfallen auf Flächen zwischen 5.000 und 8.000 m<sup>2</sup>.

- HOHER ANTEIL DER BRANCHE INDUSTRIE/PRODUKTION
- GROSSVERTRAG MIT BEDEUTENDEM UMSATZANTEIL

Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



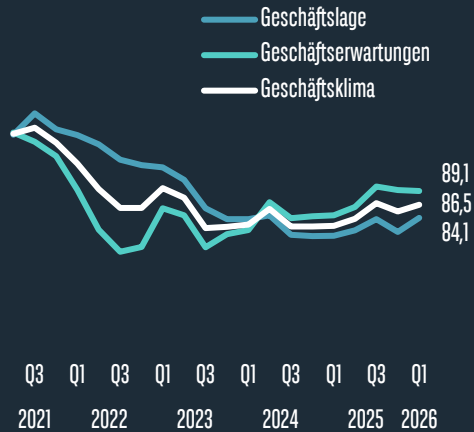
Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m <sup>2</sup>
Q1	Industrie/Produktion	Pleidelsheim	30.800
Q1	Industrie/Produktion	Denkendorf	7.600
Q1	Industrie/Produktion	Stuttgart	5.000



- **TROTZ SCHWIERIGEM UMFELD  
GUTES ERGEBNIS ERWARTET**
- **MIETEN MIT AUFWÄRTSTENDENZ  
IM JAHRESVERLAUF**

### BVL LOGISTIK-INDIKATOR Index (2015 = 100)

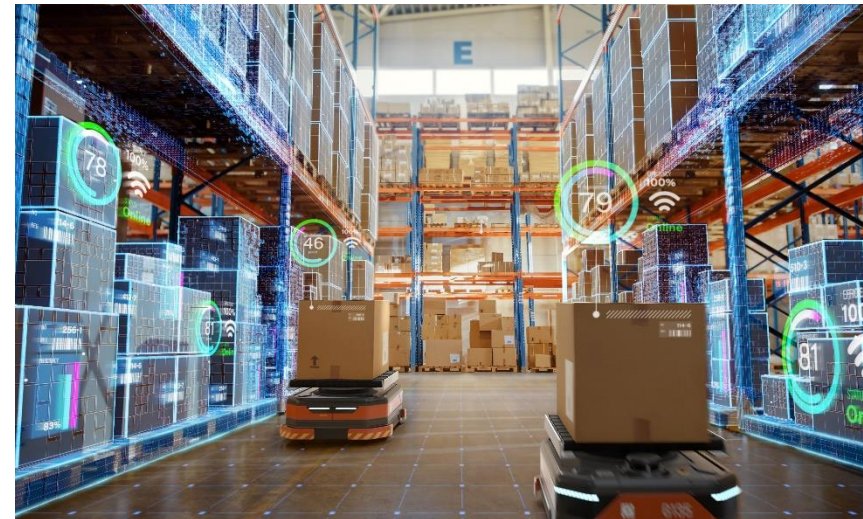


## PERSPEKTIVEN

Der Stuttgarter Logistikmarkt meldet zum Jahresauftakt erfreuliche Zahlen. Im Gegensatz zum Vorjahr konnte nicht nur ein Großabschluss verzeichnet werden, auch die verstärkte Nachfrage im kleinteiligeren Segment zeugt von einer guten Marktentwicklung.

Vor allem vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und einem geopolitisch schwierigen Umfeld mit den kriegerischen Entwicklungen im Nahen Osten und den daraus resultierenden gestiegenen Energiepreisen, anziehender Inflation sowie den Auswirkungen auf die Handelsrouten ist das Ergebnis positiv zu werten. Ebenso bleibt die erratische US-Zollpolitik ein Aspekt, der grundsätzlich zu Zurückhaltung auf der Nachfrageseite führen könnte.

Auf der anderen Seite sind auch positive Einflussfaktoren für die Wirtschaft und damit die Flächennachfrage zu nennen. Hierzu zählen die Investitionspakete für Infrastruktur und Verteidigung, die insbesondere für den Logistikmarkt Impulse geben könnten. Hiervon könnte Stuttgart als starker Industrie- und Produktionsstandort besonders profitieren. Für den weiteren Jahresverlauf erscheint eine anhaltend hohe Nachfrage, die auf ein weiter begrenztes Flächenangebot trifft, als das realistischste Szenario, sodass ein Flächenumsatz auf Vorjahresniveau (266.000 m<sup>2</sup>) aus heutiger Sicht erzielbar erscheint.



### Logistikmarktdaten Stuttgart

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2025	Q1 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	8,50	8,70	2,4%
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )	6,50	6,80	4,6%
Flächenumsatz gesamt (in m <sup>2</sup> )	25.000	69.000	176,0%

BRANCHEN	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	42,1%	3,9%	16,6%
Handelsunternehmen	4,3%	1,7%	13,7%
Industrie/Produktion	19,5%	91,4%	38,7%
Sonstige	34,1%	3,0%	31,0%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	0,0%	44,9%	14,8%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	100,0%	55,1%	85,2%

EIGENNUTZER-/ NEUBAUSEGMENT	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	21,0%
Neubauanteil	0,0%	0,0%	24,1%

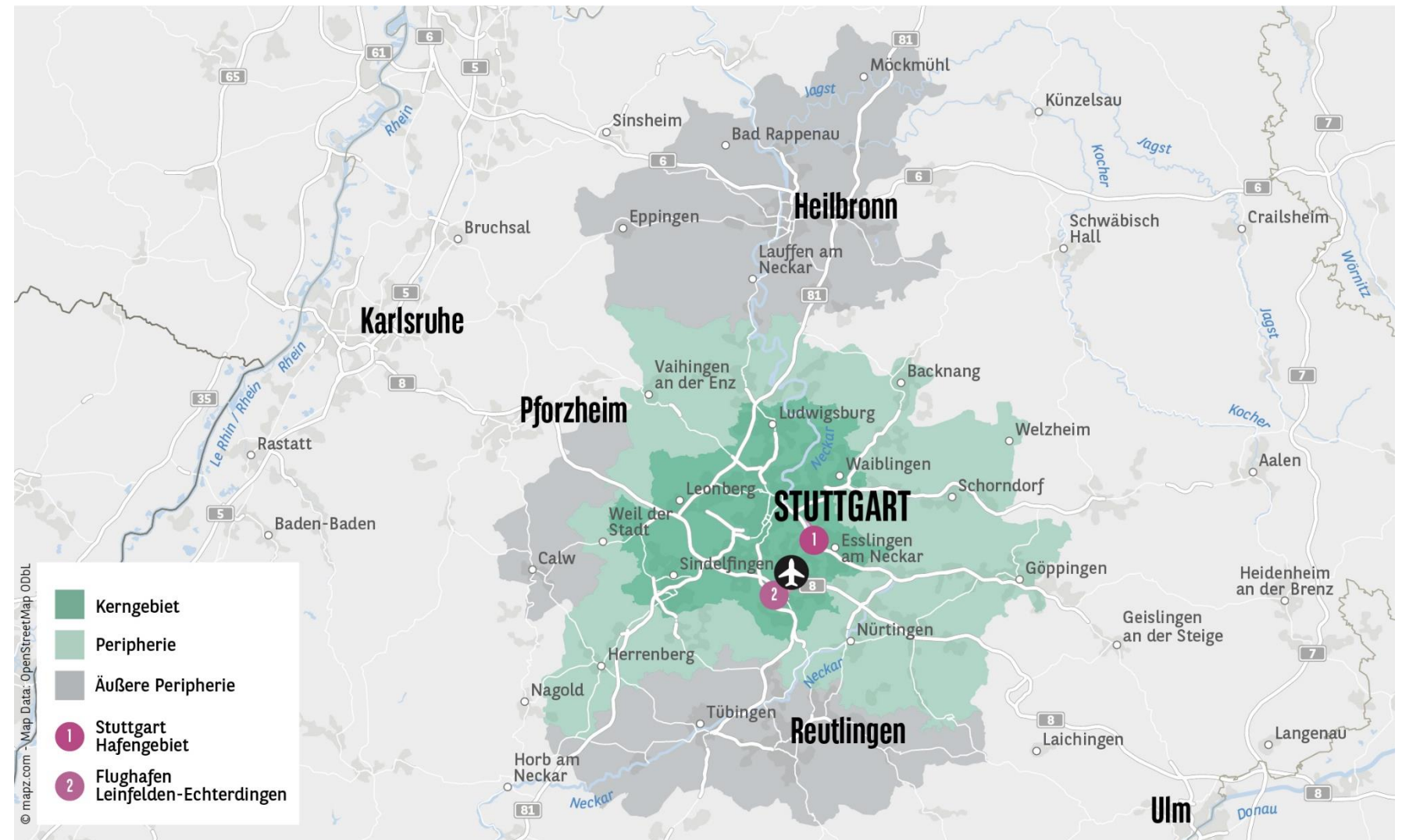


Q1 2026

LOGISTIKMARKT  
STUTT GART



## LOGISTIKMARKT STUTT GART





Q1 2026

LOGISTIKMARKT  
STUTT GART

MEHR  
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Lautenschlagerstraße 22 | 70173 Stuttgart

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

**Inga Schwarz**

Head of Research

[inga.schwarz@bnpparibas.com](mailto: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: 31.03.2026  
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock