

REVIEW LOGISTIKMARKT

STUTTGART Q2 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q2 2026

LOGISTIKMARKT
STUTT GART

- **FLÄCHENUMSATZ AUF REKORDNIVEAU**
- **MIETPREISE IM VORJAHRES-VERGLEICH GESTIEGEN**

KENNZAHLEN

201.000 △ +356,8 % y/y

Flächenumsatz (in m²)

8,70 △ +2,4 % y/y

Spitzenmiete (in €/m²)

6,80 △ +4,6 % y/y

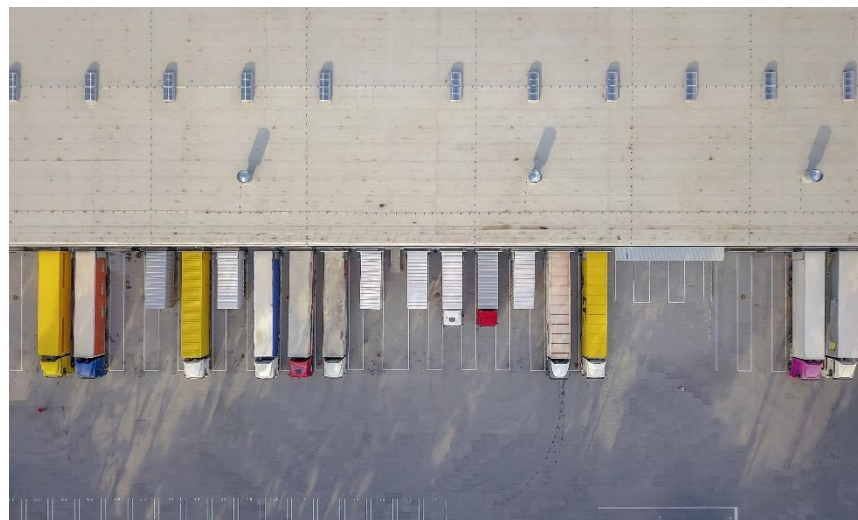
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

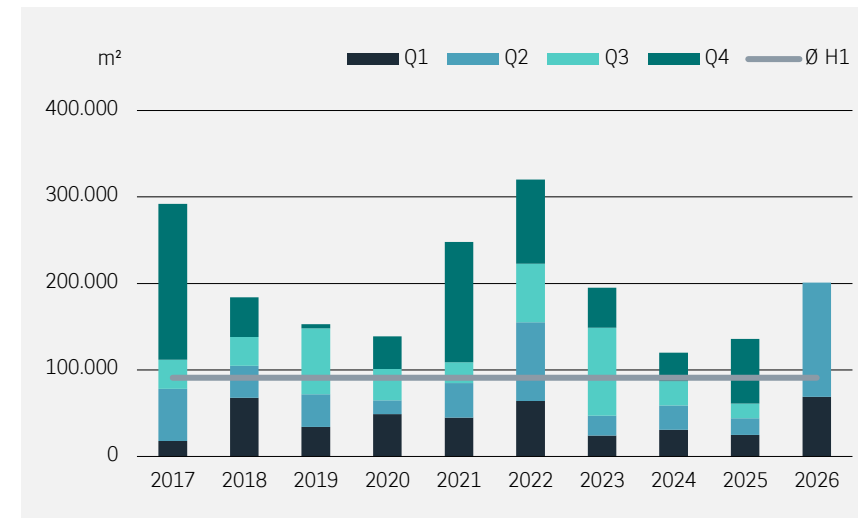
Mit einem Flächenumsatz von 201.000 m² hat der Stuttgarter Lager- und Logistikflächenmarkt das Vorjahresresultat mehr als vervierfacht und auch schon die Gesamtjahresumsätze der vergangenen drei Jahre übertroffen. Gleich drei sehr große Abschlüsse haben zu diesem außergewöhnlichen Rekordergebnis umfangreich beigetragen. Während ein produzierendes Unternehmen bereits im ersten Quartal einen Mietvertrag über mehr als 30.000 m² in Pleidelsheim abgeschlossen hatte, erwarb Daimler Truck nunmehr fast 50.000 m² Fläche in Neuhausen auf den Fildern zur Eigennutzung. Darüber hinaus erweitert die Rewe Group ihren bereits bestehenden Standort in Bondorf durch den Kauf von Bestandshallen und ergänzenden Umbaumaßnahmen um rund 32.000 m² als Eigennutzer. Allein diese drei Verträge zeichnen für mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes verantwortlich.

Daneben kann aber auch grundsätzlich eine gestiegene Nachfrage konstatiert werden, die sich vor allem im Segment bis zu einer Größenordnung von 8.000 m² bereits in einem hohen Flächenumsatz widerspiegelt. Durch eine sehr lebhaft Marktdynamik in dieser Kategorie weist sie ein überdurchschnittliches Ergebnis auf.

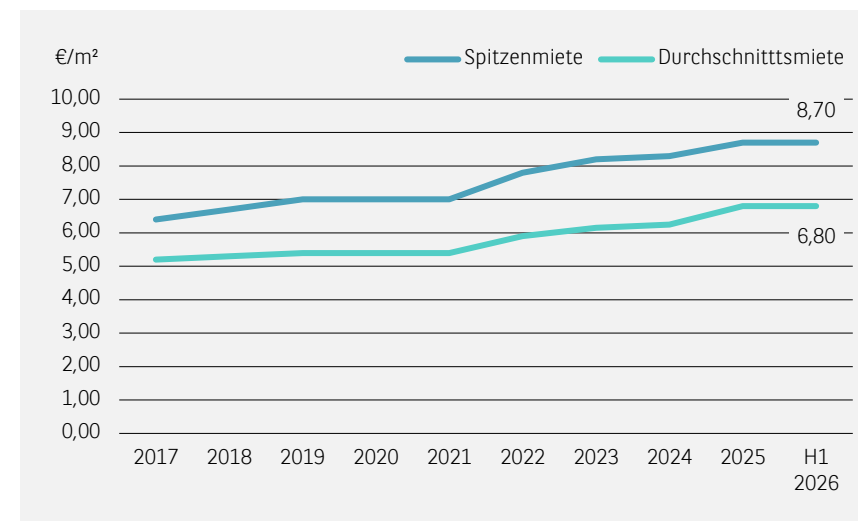
Das Mietpreisniveau ist im zweiten Quartal stabil geblieben, nachdem sowohl die Spitzenmiete zum Jahresende 2025 um 2 % auf 8,70 €/m² als auch die Durchschnittsmiete um fast 5 % auf 6,80 €/m² angezogen hatte.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q2 2026

LOGISTIKMARKT
STUTT GART

- **INDUSTRIEUNTERNEHMEN MIT BREITER NACHFRAGE**
- **HOHER UMSATZ DURCH GROSSFLÄCHIGE VERTRÄGE**

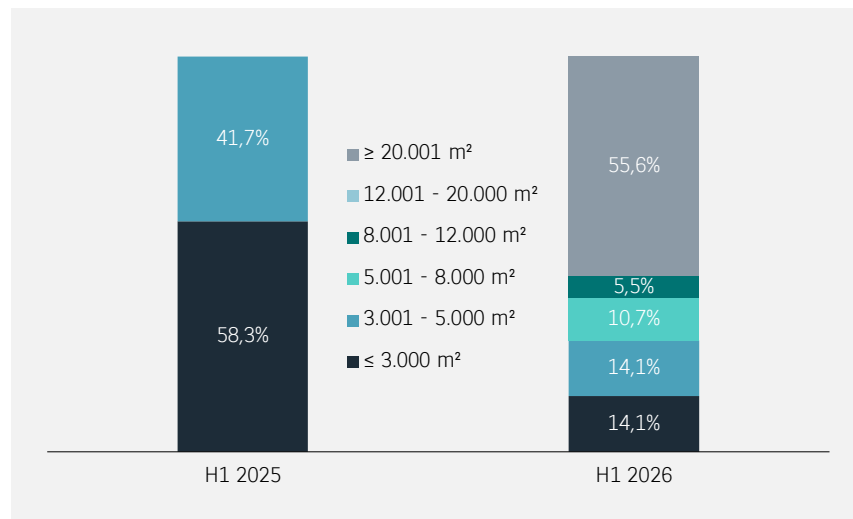
BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

Die Branchenverteilung des Flächenumsatzes wird klar von Industrieunternehmen dominiert, die einen Marktanteil von fast 64 % erzielen. Unabhängig von den beiden Großabschlüssen, die in diese Kategorie fallen, und daher das Ergebnis stark erhöhen, fragen produzierende Unternehmen generell am meisten Fläche auf dem Stuttgarter Markt nach. Die große industrielle Basis des starken Wirtschaftsstandorts zeigt dies auch aktuell durch die mit Abstand meisten Mietvertragsabschlüsse. Handelsunternehmen erreichen mit 20 % den zweiten Platz und verweisen die bundesweit und an vielen anderen Standorten stark nachfragenden Logistikdienstleister auf den dritten Platz (knapp 13 %).

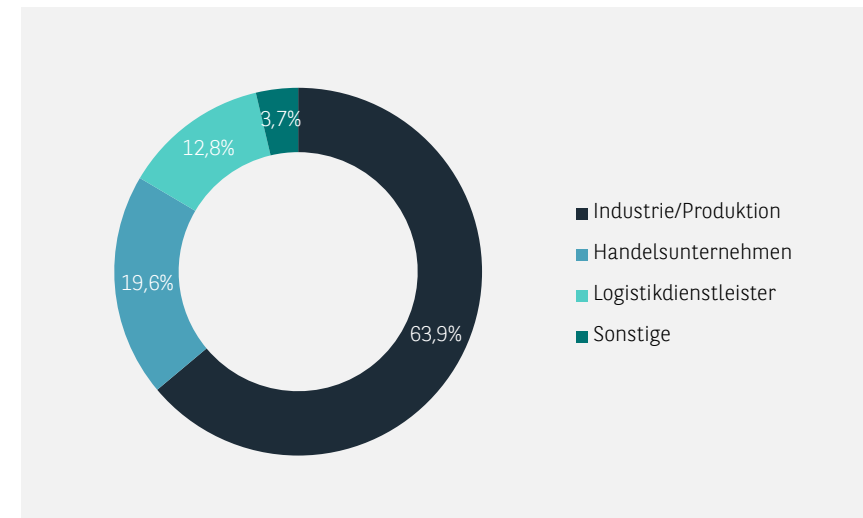
Die Verteilung nach Größenklassen wird von den drei genannten großflächigen Verträgen und ihrem hohen Marktanteil von knapp 56 % dominiert. Bemerkenswert umfangreich ist daneben auch der Flächenumsatz der kleinsten Kategorien bis 5.000 m², die zusammen über 28 % beisteuern und damit noch einmal deutlich mehr als im zehnjährigen Durchschnitt sowie im Vorjahreszeitraum, als noch keine größeren Abschlüsse registriert wurden. Vergleichsweise gering fällt dagegen das Ergebnis der Kategorie 8.000 - 12.000 m² aus, das bei lediglich 5,5 % liegt. Der Bereich zwischen 12.000 und 20.000 m² ist darüber hinaus noch gar nicht besetzt.

Der niedrige Neubauanteil von insgesamt 16 % deutet auf das geringe Flächenangebot in diesem grundsätzlich auf großes Interesse stoßenden Segment hin.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q2	Daimler Truck	Neuhausen auf den Fildern	49.200
Q2	Rewe Group	Bondorf	31.500
Q1	Industrie/Produktion	Pleidelsheim	30.800
Q2	Industrie/Produktion	Plüderhausen	11.100
Q1	Industrie/Produktion	Denkendorf	7.600

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



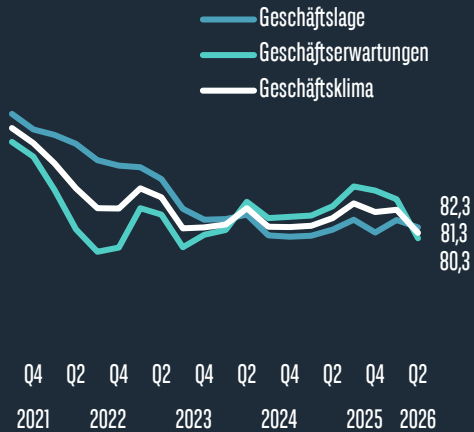
Q2 2026

LOGISTIKMARKT
STUTTART

- WEITER POSITIVE ENTWICKLUNG
DES UMSATZES ERWARTET
- MIETPREISNIVEAU DÜRFTE
STEIGEN

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

Index (2015 = 100)

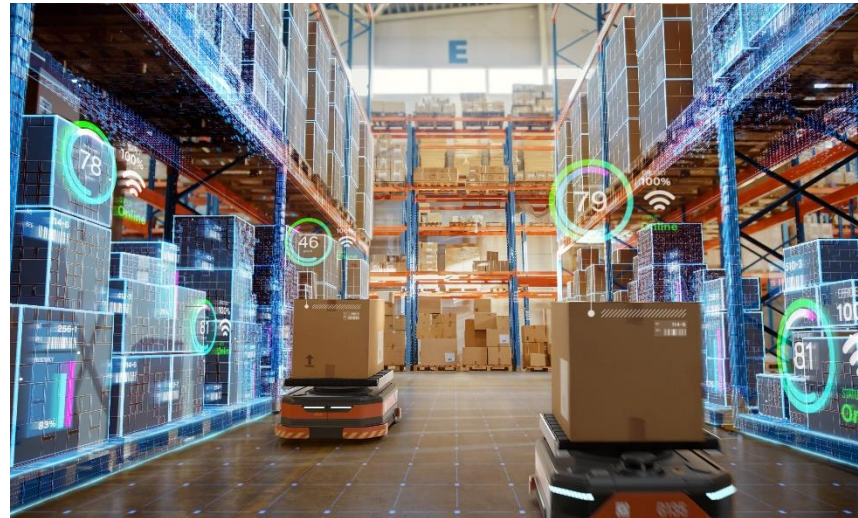


PERSPEKTIVEN

Das gesamtwirtschaftliche und geopolitische Umfeld wird voraussichtlich auch im weiteren Jahresverlauf herausfordernd bleiben. Der Iran-Krieg mit dem Konflikt um die Straße von Hormus und den damit verbundenen Folgen für Energiepreise, Inflation und Zinsumfeld sowie auch für internationale Handelsrouten und Lieferketten dämpft die konjunkturellen Aussichten. Daneben bleiben die US-Zölle sowie der Transformationsprozess der Automobilindustrie wichtige Einflussfaktoren für den Stuttgarter Markt.

Nichtsdestotrotz ist die Nachfrage spürbar gestiegen und mehrere großflächige Gesuche könnten den Umsatz auch im zweiten Halbjahr deutlich erhöhen. Insgesamt besteht jedoch gerade im großflächigen Segment ein viel zu geringes Angebot innerhalb des Marktgebiets. Dies gilt sowohl für stark nachgefragte Neubau- als auch für Bestandsflächen, die häufig eine zu geringe Drittverwendungsfähigkeit aufweisen. An dieser Situation wird sich voraussichtlich gerade in zentraleren Lagen kurz- bis mittelfristig wenig ändern, da kaum geeignete Grundstücke für Logistikneubauten zur Verfügung stehen und durch Insolvenzen oder Konsolidierungen freiwerdende Bestandsflächen häufig nicht einfach nachzunutzen sind.

Vor dem Hintergrund der angespannten Angebotssituation dürften die Mietpreise zunächst vor allem im Durchschnitt weiter ansteigen. Das Jahresergebnis des Flächenumsatzes könnte aufgrund der hohen Zwischenbilanz auf ein neues Rekordvolumen hinauslaufen.



Logistikmarktdaten Stuttgart

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	H1 2025	H1 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,50	8,70	2,4%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,50	6,80	4,6%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	44.000	201.000	356,8%

BRANCHEN	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	22,8%	12,8%	16,8%
Handelsunternehmen	30,0%	19,6%	18,2%
Industrie/Produktion	10,9%	63,9%	40,8%
Sonstige	36,3%	3,7%	24,2%

GRÖSSENKATEGORIEN	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	55,6%	17,4%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	44,4%	82,6%

EIGENNUTZER-/ NEUBAUSEGMENT	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	11,4%	41,9%	26,6%
Neubauanteil	13,0%	15,7%	36,1%

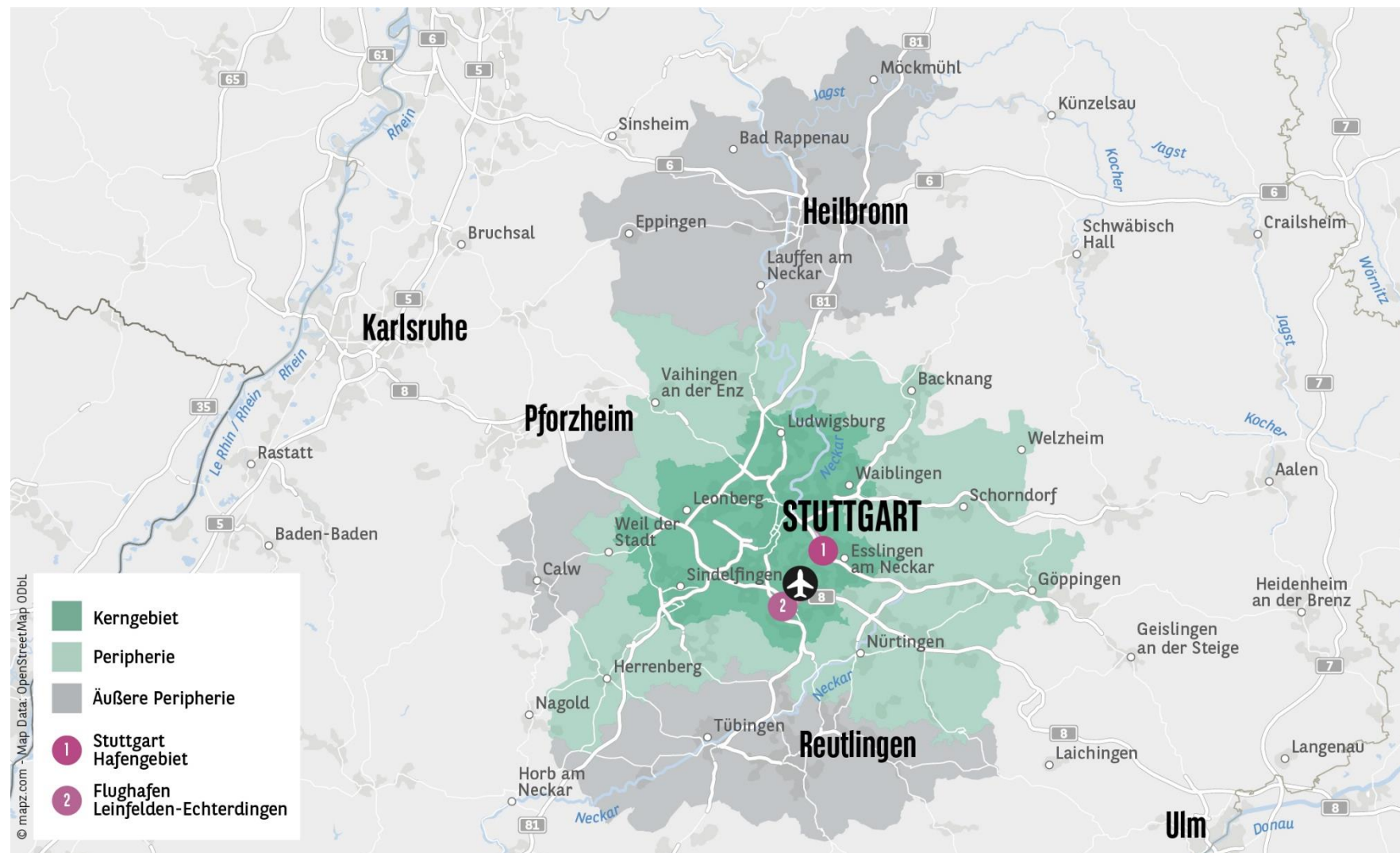


Q2 2026

LOGISTIKMARKT
STUTT GART



LOGISTIKMARKT STUTT GART



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q2 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



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: 30.06.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzey; Gorodenkoff/Shutterstock



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

LOGISTIKMARKT | STUTT GART 6