REVIEW LOGISTIKMARKT

STUTTGART Q3 2026



RESEARCH & INSIGHTS

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

- STARKER FLÄCHENUMSATZ – ALLERDINGS SCHWACHES Q3
- MIETEN IN DER SPITZE UND IM DURCHSCHNITT AKTUELL STABIL

KENNZAHLEN

226.000 △ +270,5 % y/y
Flächenumsatz (in m²)

8,70 △ +2,4 % y/y
Spitzenmiete (in €/m²)

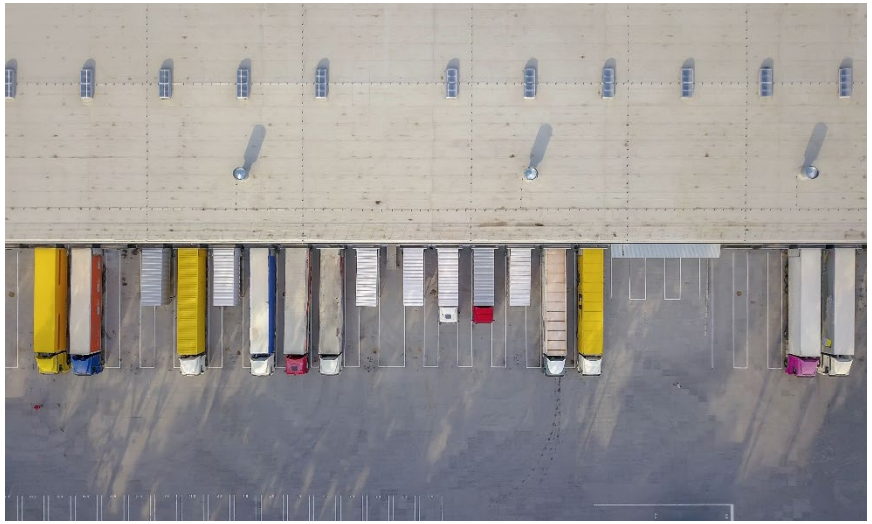
6,80 △ +4,6 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

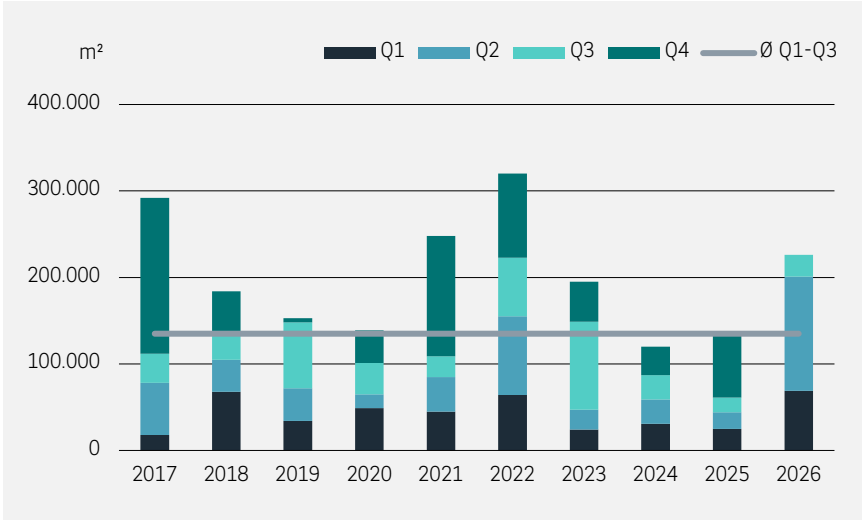
Für den Stuttgarter Logistikmarkt kann am Ende des dritten Quartals ein Flächenumsatz von 226.000 m² vermeldet werden und damit ein starkes Ergebnis, das nicht nur gut 67 % über dem 10-Jahresdurchschnitt notiert, sondern auch das höchste Q1–Q3-Resultat der vergangenen Dekade darstellt. Es übertrifft darüber hinaus bereits die Gesamtergebnisse der Jahre 2023 bis 2025.

Dabei konnte das dritte Quartal mit 25.000 m² Flächenumsatz allerdings nicht an die fulminanten Vorquartale mit jeweils rund 69.000 m² im ersten und 132.000 m² im zweiten Quartal anknüpfen. Während im ersten Halbjahr vor allem großvolumige Eigennutzerabschlüsse, wie die von Daimler Truck (ca. 50.000 m²) und der Rewe Group (31.500 m²), den Flächenumsatz nach oben getrieben haben, fiel das Anmietungsgeschehen im dritten Quartal eher kleinteilig aus. Die Mehrheit der Abschlüsse erfolgte im Spätsommer in der Flächenkategorie zwischen 1.000 und 3.000 m², wobei der größte Vertrag mit 5.000 m² auf ein Industrieunternehmen in Böblingen entfiel.

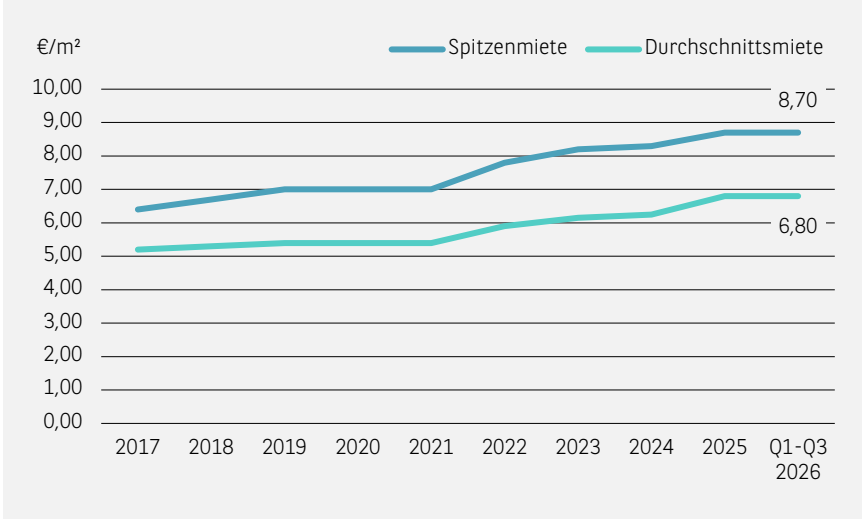
Das Mietpreisniveau präsentiert sich im Jahresverlauf 2026 stabil. Nach einem Anstieg im vierten Quartal 2025 notiert die Spitzenmiete fortlaufend bei 8,70 €/m² (+2,4 % ggü. Q3 2025) und die Durchschnittsmiete wird unverändert bei 6,80 €/m² (+4,6 % ggü. Q3 2025) registriert.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2026

- INDUSTRIEUNTERNEHMEN MIT REKORDUMSATZ
- TOP-ERGEBNIS BEI GROSSVERTRÄGEN

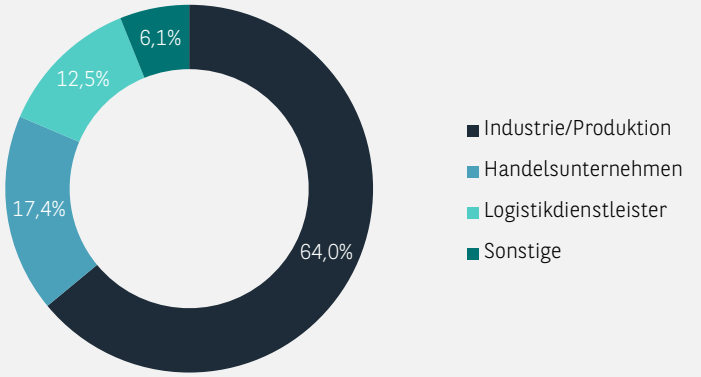
BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

Industrie- und Produktionsunternehmen zeigen sich so stark wie kaum zuvor. Auf sie entfallen insgesamt rund 145.000 m² Flächenumsatz bzw. ein Marktanteil von 64 %. Sie lassen damit selbst die starken Jahre 2018 (98.000 m²) und 2019 (90.000 m²) weit hinter sich. Neben dem Kauf von Daimler Truck in Neuhausen auf den Fildern zur Eigennutzung (fast 50.000 m²) und einem Mietvertrag eines produzierenden Unternehmens in Pleidelsheim über mehr als 30.000 m² können dieser Branche im laufenden Jahr zahlreiche weitere Verträge zugeordnet werden.

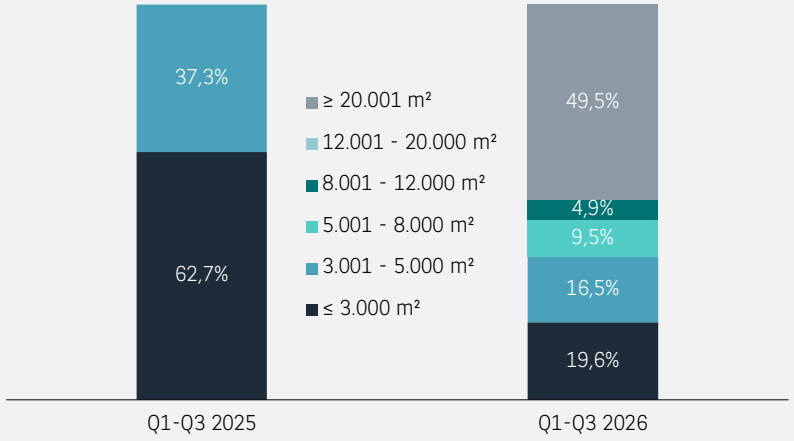
Auch für Handelsunternehmen (rund 17 %) ist ein überdurchschnittliches Resultat zu vermelden. Einen wesentlichen Anteil daran hat die Erweiterung der Rewe Group in Bondorf, die ihren bereits bestehenden Standort durch den Kauf von Bestandshallen und ergänzenden Umbaumaßnahmen um rund 32.000 m² erweitert. Logistikdienstleister reihen sich mit 12,5 % auf dem dritten Platz der umsatzstärksten Branchen ein.

Das erste Mal seit 2022 wurden jetzt wieder die im Stuttgarter Marktgebiet so seltenen Verträge mit jeweils mehr als 20.000 m² getätigt und davon gleich drei Stück. Bemerkenswert ist, dass zwei davon im Bestand erfolgten. Hier zeigt sich, dass das in den vergangenen Monaten gestiegene Flächenangebot im Bestand durchaus eine Chance für den Markt und die hier ansässigen Unternehmen bietet. Es gibt wieder mehr Raum für Veränderung.

Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

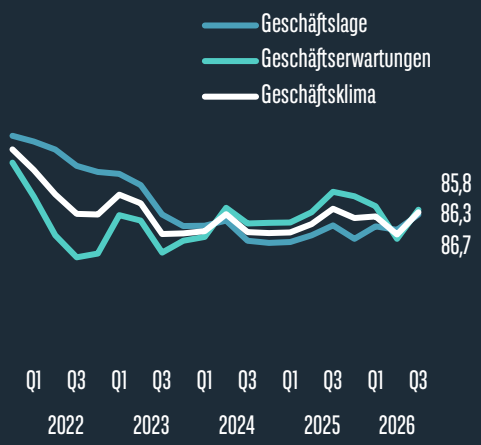
Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	Daimler Truck	Neuhausen auf den Fildern	49.200
Q2	Rewe Group	Bondorf	31.500
Q1	Industrie/Produktion	Pleidelsheim	30.800
Q2	Industrie/Produktion	Plüderhausen	11.100
Q1	Industrie/Produktion	Denkendorf	7.600

Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2026

- STARKES JAHRESERGEBNIS ABSEHBAR
- WEITERHIN STABILES MIETPREISNIVEAU ERWARTET

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

Index (2015 = 100)

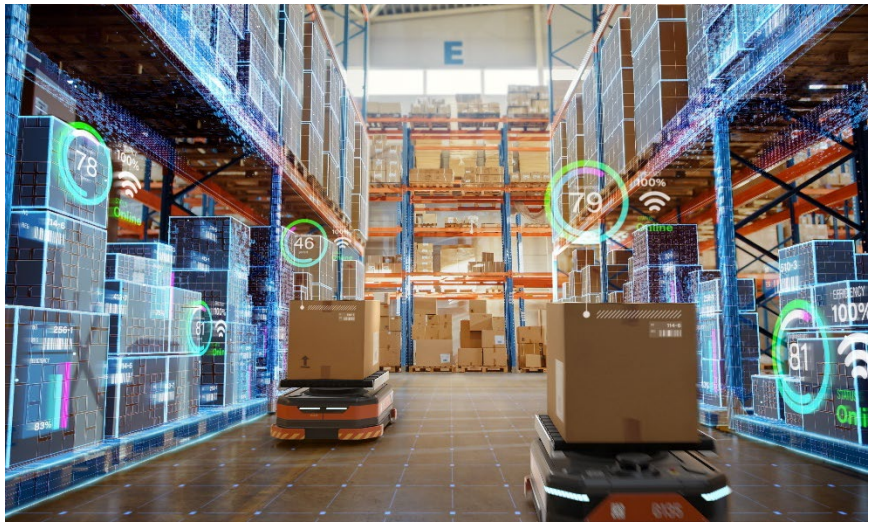


Quelle: BVL/ifo

PERSPEKTIVEN

Der Stuttgarter Logistikmarkt steuert auf ein sehr starkes Jahresergebnis zu. Bereits jetzt ist absehbar, dass es das zweit- oder drittstärkste Jahr der laufenden Dekade werden wird. Ob das vierte Quartal mit ähnlich starken Umsätzen wie in der ersten Jahreshälfte überzeugen wird, bleibt abzuwarten, denn einzelne sehr große Verträge können hier den Unterschied machen und das Ergebnis noch einmal spürbar nach oben treiben.

Sicher ist, dass der Stuttgarter Logistikmarkt über die wichtigen Rahmenparameter verfügt, die hohe Flächenumsätze in den kommenden Monaten erst möglich machen. Zum einen steigt das Flächenangebot langsam sowohl im Bestand als auch im Neubausegment. Was auf den ersten Blick wie eine zusätzliche Belastung für den Markt erscheint, ist auf den zweiten Blick als Chance zu werten. Es ergeben sich dadurch nämlich für bereits in der Region ansässige Unternehmen wie auch für Firmen, die an einem Zuzug interessiert sind, kurzfristig Möglichkeiten, sich neue Flächen und Standorte zu sichern. Die Flächennachfrage im Raum Stuttgart könnte dabei von Konsolidierungen und Standortzusammenlegungen, einer wieder anziehenden deutschen Industrieproduktion, Investitionen in Verteidigung und Zivilschutz, aber insbesondere von der hier sehr starken Robotik-Entwicklungslandschaft profitieren. Die marktbelastenden Einflüsse aus dem Automotive-Sektor könnten also durch Nachfrage-impulse aus wachsenden Zukunftsindustrien kompensiert werden.



Logistikmarktdaten Stuttgart

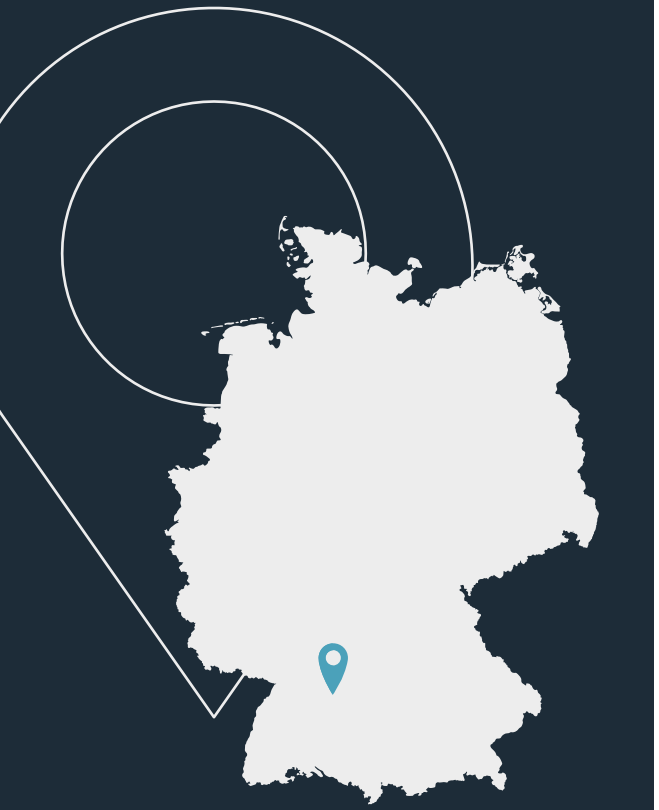
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,50	8,70	2,4%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,50	6,80	4,6%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	**61.000**	**226.000**	**270,5%**

BRANCHEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	18,7%	12,5%	18,2%
Handelsunternehmen	21,2%	17,4%	17,4%
Industrie/Produktion	27,1%	64,0%	51,6%
Sonstige	33,0%	6,1%	12,8%

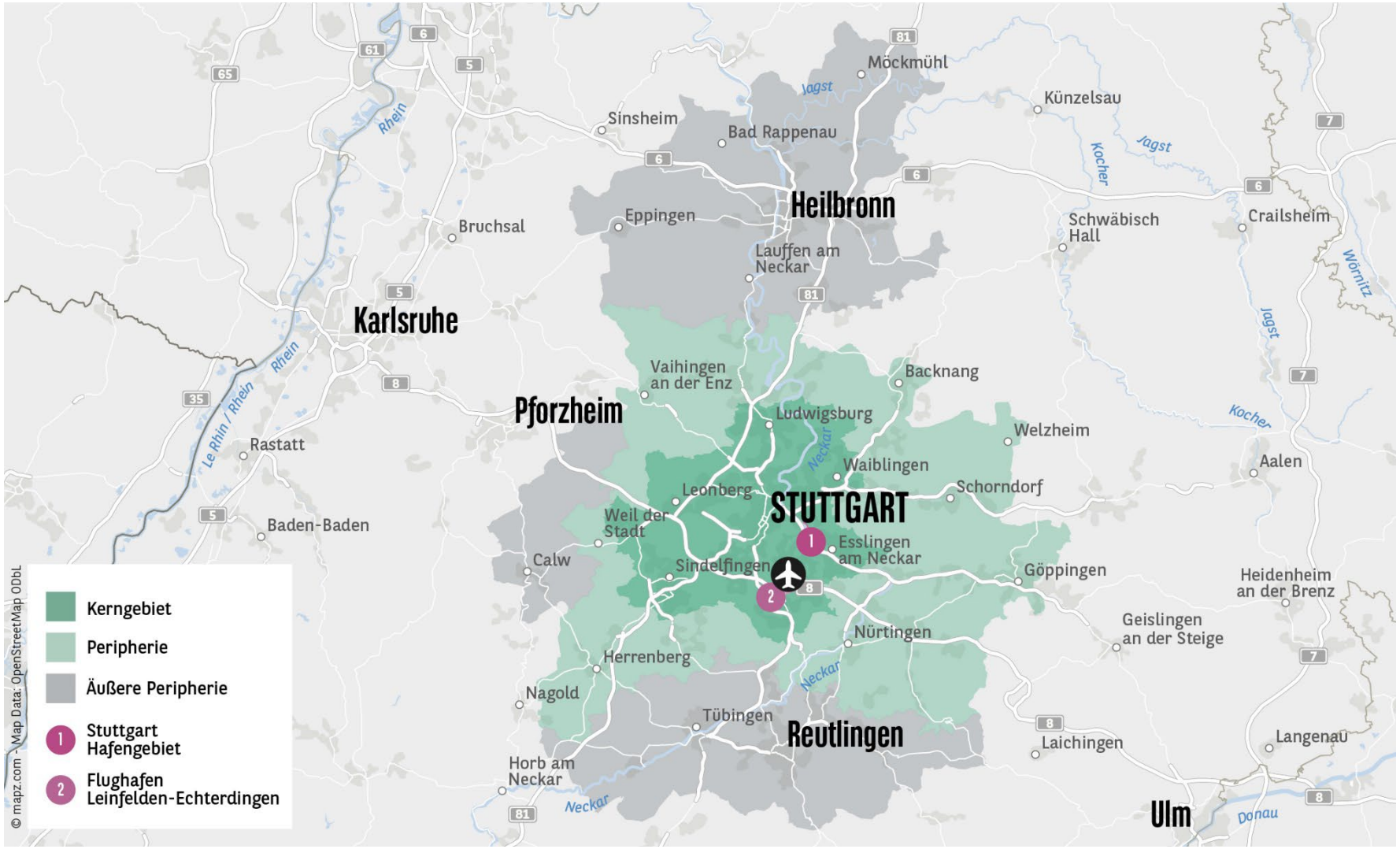
GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	49,5%	20,7%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	50,5%	79,3%

EIGENNUTZER-/ NEUBAUSEGMENT	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	8,5%	38,3%	33,6%
Neubauanteil	9,7%	15,7%	41,4%

Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2026



LOGISTIKMARKT STUTTGART



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: 30.09.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock