

Gewerbeimmobilien in der Region Stuttgart

Marktbericht Maklerbefragung

2024



Wirtschaftsförderung
Region Stuttgart

Impressum

Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS)

Geschäftsführer
Michael Kaiser

Friedrichstraße 10
70174 Stuttgart
Telefon 0711 228 35-0

wrs.region-stuttgart.de
immo.region-stuttgart.de

Ansprechpartner und verantwortlich

Matthias Lutz
Telefon 0711 228 35-40
matthias.lutz@region-stuttgart.de

Redaktion

Linda Szalay
Telefon 0711 228 35-27
linda.szalay@region-stuttgart.de

Vielen Dank für die Zusammenarbeit

IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.

Gestaltung

www.projektgruppe.de

Redaktionsschluss

Juli 2024

© 2024 Wirtschaftsförderung
Region Stuttgart GmbH

Alle Rechte vorbehalten. Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts sowie für zwischenzeitliche Änderungen übernimmt die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH keine Gewähr.

Titelbild

Wörwag Headquarters, Karl Wörwag Lack- und Farbenfabrik GmbH & Co. KG
Foto: Eric Laignel



Michael Kaiser
Geschäftsführer
der Wirtschaftsförderung
Region Stuttgart GmbH

Wie bereits in den letzten Jahren, steigen die Preise am Gewerbeimmobilienmarkt in der Region Stuttgart weiter an. Allerdings gibt es in verschiedenen Marktsegmenten und Teilräumen teilweise Anzeichen einer leichten Entspannung, was auch die von uns befragten Expert*innen bestätigen. Ihrer Einschätzung nach werden sich die Grundstücks- und Mietpreise für Gewerbeimmobilien in den kommenden Jahren überwiegend auf dem aktuellen Niveau halten.

Diese und weitere Ergebnisse finden sich im vorliegenden Marktbericht, für den 23 regional tätige Makler*innen ihre Einschätzung zu den aktuellen Preisen für verschiedene Objektkategorien des Gewerbeimmobilienmarktes in 17 Teilräumen der Region Stuttgart abgegeben haben. Darüber hinaus hat die WRS bei den Makler*innen eine Einschätzung zur Preisentwicklung in den kommenden zwei Jahren eingeholt.

Die im Bericht aufgeführten Marktpreise sind als Richtwerte zu verstehen. Die Preisangaben stützen sich ausschließlich auf die Angaben der befragten Marktteilnehmer*innen. In der Praxis kann es je nach Quelle und Teilraum zu Abweichungen kommen.

Die Auswahl exemplarischer Objekte spiegelt das regionale Marktgeschehen und die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation in der Region Stuttgart wider. Damit schafft der Bericht Markttransparenz für die gesamte Region Stuttgart und ist gemeinsam mit dem Gewerbeimmobilienportal immo.region-stuttgart.de ein wichtiges Angebot der WRS für alle Branchenakteur*innen.

Der aktuelle Marktbericht ist in Zusammenarbeit mit dem Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V. (IWS), dem Interessenverband der Immobilienwirtschaft in der Metropolregion Stuttgart, entstanden. Auf den folgenden Seiten stellen wir den ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart des IWS sowie eine Auswahl der Preisträger*innen der Jahre 2021 und 2023 mit herausragenden Projekten in der Region Stuttgart vor.

Ich danke allen Beteiligten für Ihren Beitrag zur Entstehung des Marktberichts und wünsche allen Gewerbeimmobilien-Akteur*innen, dass dieser Bericht ihnen hilfreiche Einblicke und Orientierung zum regionalen Gewerbeimmobilienmarkt bietet. Sicherlich trägt er dazu bei, die Markttransparenz weiter zu erhöhen und die erfolgreiche Zusammenarbeit und Entwicklung in der Region Stuttgart zu fördern.

Ihr

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Kaiser'.

Michael Kaiser,
Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung
Region Stuttgart GmbH (WRS)

Inhalt



Seite	3	Vorwort
	5	Die Region Stuttgart und die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS)
	6	IWS – ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart 2023
	7	Teilräume der Befragung
	8	Marktsegment unbebaute Grundstücke
	9	Unbebautes Grundstück (Gewerbegebiet)
	10	Unbebautes Grundstück (Industriegebiet)
	11	Unbebautes Grundstück für Bürogebäude
	12	Marktsegment Logistikimmobilien
	13	Logistik- oder Produktionshalle
	14	Marktsegment Produktionsimmobilien
	15	Produktionshalle
	16	Übersichtskarte Region Stuttgart
	18	Einfache Halle
	19	Industrietage
	20	Kleines Gewerbe- und Wohnobjekt
	21	Marktsegment Büroimmobilien
	22	Büroflächen in Büro-/Geschäftsgebäude im Zentrum
	23	Büroflächen in Büro-/Geschäftsgebäude im Gewerbe-/Industriegebiet
	24	Gewerbeimmobilienmarktentwicklung der Region Stuttgart 2010 – 2024
	26	Hebesätze und Bodenrichtwerte in den Städten und Gemeinden der Region Stuttgart
	30	Teilnehmende der Maklerbefragung



Die Region Stuttgart und die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS)

Die Region Stuttgart liegt im Zentrum des deutschen Südwestens. Sie umfasst neben der Landeshauptstadt die fünf umliegenden Landkreise Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Rems-Murr. In 179 Städten und Gemeinden leben rund 2,8 Millionen Menschen aus 180 Nationen.

Der hoch entwickelte industrielle Ballungsraum ist für seine Wirtschaftskraft, seine technologische Spitzenstellung und seine hohe Lebensqualität bekannt.

Die Region Stuttgart ist die Geburtsregion des Automobils. Dieser Tradition folgend hat sie klare Stärken im Fahrzeug- und Maschinenbau sowie im Ingenieurwesen. In Verbindung mit einer ausgeprägten IT-Branche sowie einer lebendigen Kreativwirtschaft hat sich die Region zu einem Innovationsstandort entwickelt, der zu den leistungsstärksten Wirtschaftsregionen weltweit gehört.

Charakteristisch für die hiesige Wirtschaft ist die Mischung aus Global Playern und einem außergewöhnlich innovativen und qualitätsbewussten Mittelstand. Zudem zeichnet sie sich durch ihre Exportstärke aus: Mehr als jeden zweiten Euro verdient die regionale Industrie im Ausland.

Die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) ist die zentrale Ansprechpartnerin für Investor*innen und Unternehmen in der Stadt Stuttgart und den fünf umliegenden Landkreisen.

Die WRS unterstützt und berät Unternehmen, die vor einer Standortentscheidung stehen und sich in der Region Stuttgart neu ansiedeln, verändern oder vergrößern möchten. Sie liefert fundierte Informationen zum Standort wie zum regionalen Immobilienmarkt, schafft Markttransparenz und begleitet auf Wunsch den gesamten Ansiedlungsprozess.

Über das regionale Immobilienportal, dem führenden Online-Marktplatz für Gewerbeimmobilien in der Region Stuttgart, stehen Interessierten zahlreiche Angebote zur Verfügung. Um neuen Unternehmen einen guten Einstieg zu ermöglichen, stellt die WRS Kontakte zu Netzwerken und dem Branchenumfeld her. Zudem bietet sie Services in den Bereichen Rekrutierung, Qualifizierung und Bindung von Mitarbeitenden an.

immo.region-stuttgart.de
wrs.region-stuttgart.de
region-stuttgart.de



Porsche AG

IWS: Wir fördern den Immobilienstandort Region Stuttgart

IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.

Der IWS ist der immobilienwirtschaftliche Verband für die Metropolregion Stuttgart und repräsentiert die Immobilienbranche. Er vertritt die Interessen der Mitglieder und der gesamten Branche gegenüber der Politik und anderen Verbänden und ist Stimme in der Öffentlichkeit und den Medien. Weiterhin bietet der Verband Mitgliedern die Möglichkeit hochkarätige Veranstaltungen zu besuchen und weitere Serviceleistungen in Anspruch zu nehmen.

Unzufriedenheit über das schlechte Image von Stuttgart als Immobilienstandort und über die ungenügende öffentliche Wahrnehmung der Immobilienbranche waren 2004 ausschlaggebend für die Gründung. Binnen weniger Jahre hat sich der IWS zum Branchenverband für die gesamte Metropolregion entwickelt und vertritt die Interessen von inzwischen über 200 Mitgliedern.

Die Mitgliedsunternehmen des IWS decken die ganze Bandbreite der Immobilienbranche ab: Architektur, Fachplanung, Projektentwicklung und -management, Bau, Bewirtschaftung, Vermittlung, Finanzierung, steuerliche und rechtliche Beratung, Forschung & Lehre und vieles mehr. Im IWS sind die Großen der Branche ebenso wie leistungsstarke Mittelständler und innovative Einzelunternehmer vertreten. Auch eine Abteilung von und für Young Professionals wurde in 2020 gegründet.



ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart 2023

Der ImmobilienAward des IWS hat sich zwischenzeitlich zu einer festen Größe bei allen Projektentwicklern und Bauträgern etabliert. Er wird in zweijährlichem Rhythmus verliehen, im Jahr 2023 bereits zum neunten Mal.

Der Award gilt als Ritterschlag für Bauherren und Architekten gleichermaßen. Im Gegensatz zu einem reinen Architekturpreis werden insbesondere die innovativen Komponenten der Projekte bewertet. Ökologie, Nachhaltigkeit aber auch ökonomische Aspekte fließen in die Gesamtbewertung ein. Der ImmobilienAward soll die Immobilienbranche inspirieren, neue Wege zum innovativen Bauen verantwortungsvoll zu beschreiten. Teilnehmen konnten alle privaten und öffentlichen

Ziele und Aufgaben des IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.

- Stimme für die Immobilienwirtschaft in der Metropolregion Stuttgart
- Überregionale Darstellung des Immobilienstandorts
- Verbesserung des Images und der Vernetzung in der Metropolregion
- Weitere Professionalisierung der Immobilienbranche
- Erhöhung der Markttransparenz, beispielsweise durch die Förderung von Studien und Marktberichten
- Bildung und Förderung einer Corporate Governance
- Kontinuierlicher Dialog zwischen allen Marktbeteiligten
- Durchführung von Pressearbeit
- Vertretung der Interessen der Immobilienbranche gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit
- Kooperation mit anderen Verbänden und immobilienwirtschaftlichen Interessensgruppen
- Darstellung der Immobilienwirtschaft entsprechend ihrer volkswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Relevanz
- Durchführung von zahlreichen immobilienwirtschaftlichen Veranstaltungen

Zu den wichtigsten Veranstaltungen des IWS gehören die Verleihung des ImmobilienAwards und das Große Zukunftsforum. Beide Events finden jeweils alle zwei Jahre statt.

Alle Informationen rund um den IWS finden Sie unter iws-stuttgart.de

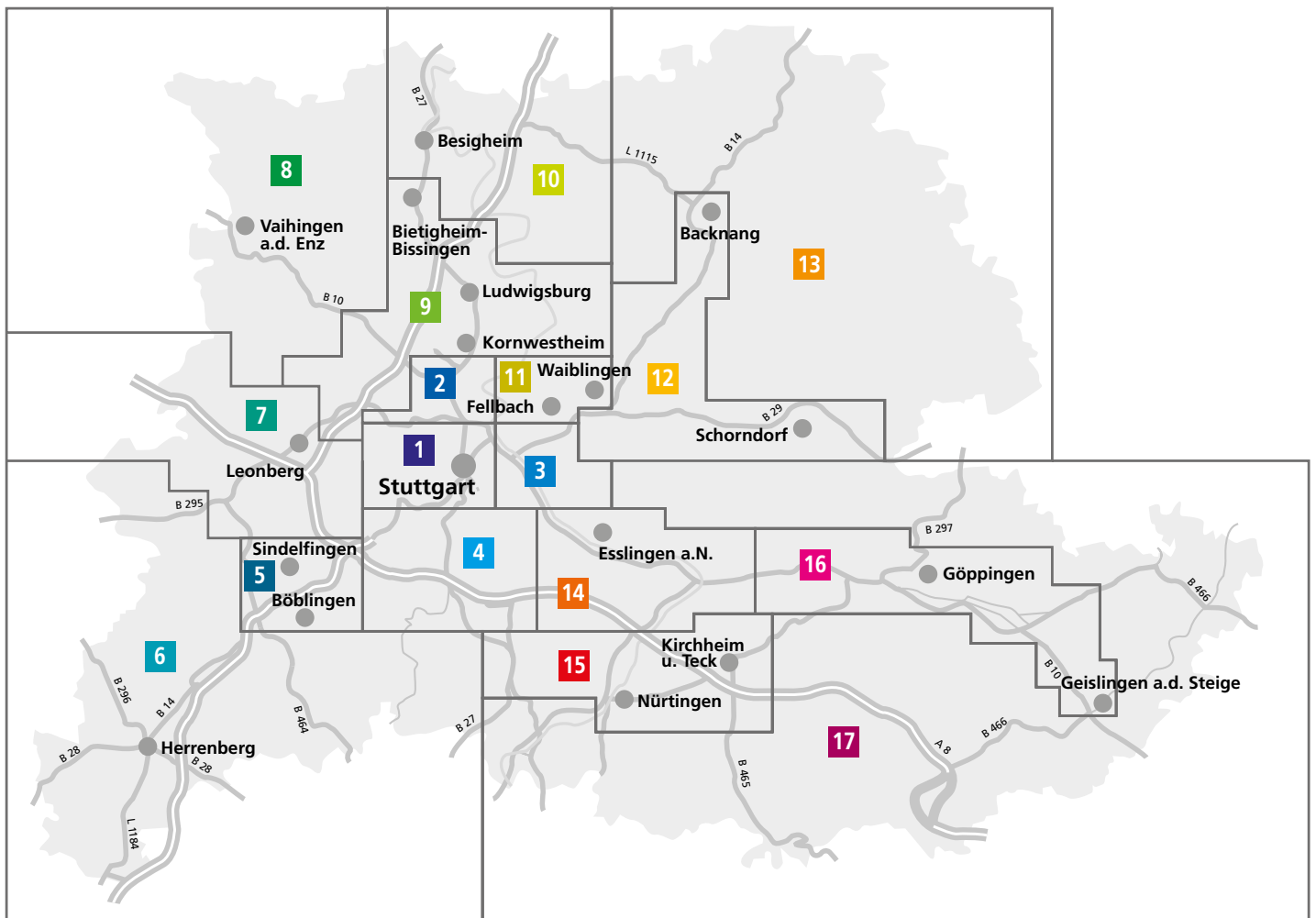
Bauherren, Entwickler, Architekten und Investoren mit Objekten aus den Segmenten Gewerbeimmobilien, Wohnimmobilien und öffentliche Immobilien. Auch Revitalisierungen werden bei den Einreichungen berücksichtigt, da die Zukunft des Bauens zu einem großen Teil in der Entwicklung und Ertüchtigung des Bestandes liegt.

Der nächste ImmobilienAward wird im November 2025 verliehen. Bewerbungen können im Frühjahr 2025 beim Verband eingereicht werden.

Auf den folgenden Seiten wird eine Auswahl an gewerblichen Gewinnerprojekten der Jahre 2021 und 2023 in der Region Stuttgart vorgestellt.

iws-immobilienaward.de

Teilräume der Befragung



- | | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|---|
| 1 Stuttgart (Zentrum) | 7 Leonberg (A 8) | 13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald |
| 2 Stuttgart (Norden) | 8 LK Ludwigsburg (Nord-West) | 14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313) |
| 3 Stuttgart (Osten) | 9 Ludwigsburg (A 81) | 15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8) |
| 4 Stuttgart (Süden)/Fildern | 10 Ludwigsburg (Nord) | 16 Filstal/Göppingen (B 10) |
| 5 Böblingen/Sindelfingen | 11 Waiblingen/Fellbach | 17 Voralb/Schurwald |
| 6 LK Böblingen (Süd-West) | 12 Backnang/Schorndorf | |

Marktsegment unbebaute Grundstücke

Im Marktsegment der unbebauten Grundstücke in Gewerbe- und Industriegebieten bleibt der Preisanstieg moderat. Dabei unterscheiden sich die Flächenpreise deutlich zwischen den Landkreisen. Die höchsten Kaufpreise pro Quadratmeter Gewerbebauland werden nach wie vor in der Landeshauptstadt Stuttgart und im Landkreis Böblingen erzielt, die niedrigsten im Landkreis Göppingen und im Rems-Murr-Kreis.

Bei unbebauten Grundstücken für Bürogebäude zeigt sich ein differenziertes Bild: In den Landkreisen Göppingen, Ludwigsburg und im Rems-Murr-Kreis stagnieren die Preise oder sind sogar rückläufig. In der Stadt Stuttgart, im Landkreis Böblingen und generell an zentraler gelegenen Standorten steigen die Preise dagegen erneut stark an.

Die Verfügbarkeit von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten ist nach Angaben der Befragten sehr eingeschränkt. Je nach Teilraum sind derzeit nur wenige bis gar keine unbebauten Grundstücke verfügbar. Die Nachfrage nach Flächen für Logistikansiedlungen, Light-Industrial und Produktion ist weiterhin sehr hoch, bei gleichzeitig anhaltend knappem Angebot. Nachgefragt werden unterschiedlichste Grundstücksgrößen mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und möglichst jungen Bebauungsplänen.

**Gewinner ImmobilienAward
Metropolregion Stuttgart 2021**
Sonderpreis der Jury

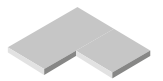
Umbau der ehemaligen
EnBW Hauptverwaltung Stuttgart

Standort: Stuttgart

Bauherr:
Reiß & Co. Real Estate München
GmbH

Architekten:
LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei





Objektinformationen

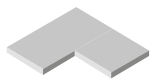
- 3.000 m² Grundstücksfläche
- Ausweisung als Gewerbegebiet

Teilraum	Netto-Kaufpreis in Euro/m ²		Trend 2024
	von	bis	
1 Stuttgart (Zentrum)	2.200	– 3.500	→
2 Stuttgart (Norden)	300	– 750	→
3 Stuttgart (Osten)	330	– 800	→
4 Stuttgart (Süden)/Fildern	350	– 700	→
5 Böblingen/Sindelfingen	300	– 800	↗
6 LK Böblingen (Süd-West)	150	– 400	→
7 Leonberg (A 8)	250	– 500	↗
8 LK Ludwigsburg (Nord-West)	150	– 250	↗
9 Ludwigsburg (A 81)	190	– 350	↗
10 Ludwigsburg (Nord)	180	– 300	→
11 Waiblingen/Fellbach	220	– 290	→
12 Backnang/Schorndorf	150	– 240	→
13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	100	– 160	↘
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	200	– 400	↗
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	200	– 300	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	100	– 180	→
17 Voralb/Schurwald	90	– 150	→

„Der Ergänzungsbau und die Weiternutzung der ehemaligen Hauptverwaltung der EnBW bilden einen ruhigen Stadtbaustein, der heute mit einer Besonderheit aufwartet: Zwei Bauteile mit Realteilung vereinen über ihre wertige Architektur homogen den umgebauten Verwaltungsbau mit dem neuen MotelOne-Hotel.“

Aus der Begründung der Jury





Unbebautes Grundstück (Industriegebiet)

Objektinformationen

- 10.000 m² Grundstücksfläche, teilbar
- Ausweisung als eingeschränktes Industriegebiet
- Anbindung an Fernstraße (ortsdurchfahrtfrei)
- Ortsrandlage

Teilraum	Netto-Kaufpreis in Euro/m ²			Trend 2024
	von		bis	
2 Stuttgart (Norden)	320	–	770	→
3 Stuttgart (Osten)	320	–	550	→
4 Stuttgart (Süden)/Fildern	300	–	550	→
5 Böblingen/Sindelfingen	250	–	550	↗
6 LK Böblingen (Süd-West)	150	–	400	↗
7 Leonberg (A 8)	220	–	360	↗
8 LK Ludwigsburg (Nord-West)	150	–	240	↗
9 Ludwigsburg (A 81)	200	–	320	↗
10 Ludwigsburg (Nord)	160	–	280	↗
11 Waiblingen/Fellbach	190	–	300	→
12 Backnang/Schorndorf	150	–	200	→
13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	100	–	160	→
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	200	–	300	→
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	160	–	300	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	80	–	160	→
17 Voralb/Schurwald	70	–	150	→

Gewinner ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart 2021 Kategorie Innenarchitektur

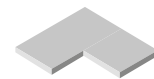
Wörwag Headquarters

Standort: Stuttgart

Bauherr:
Karl Wörwag Lack- und Farbenfabrik
GmbH & Co. KG

Innenarchitekt:
Ippolito Fleitz Group

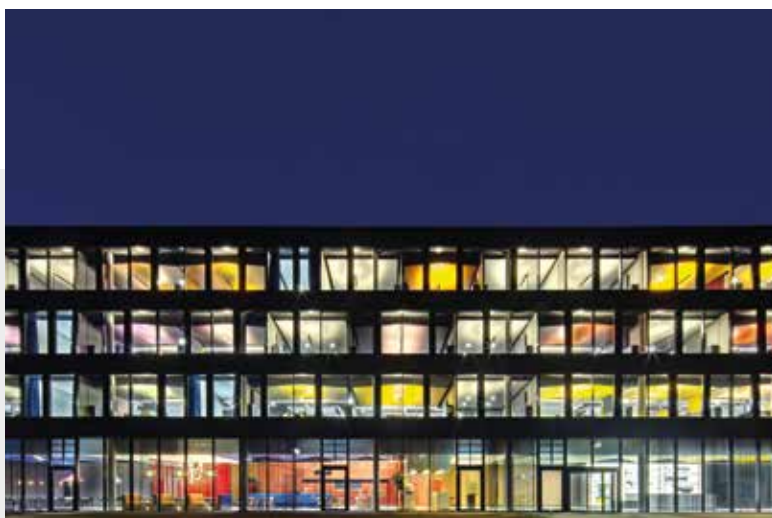




Objektinformationen

- 2.500 m² Grundstücksfläche
- gute Anbindung an Fernstraße
- Stadtteillage entlang Hauptverkehrsachse
- gute ÖPNV-Anbindung
- höherwertiges Dienstleistungsumfeld
- Bebauung bis 22 Meter Höhe (kein Hochhaus)

Teilraum	Netto-Kaufpreis in Euro/m ²			Trend 2024
	von		bis	
1 Stuttgart (Zentrum)	2.500	–	7.000	→
2 Stuttgart (Norden)	900	–	2.500	→
3 Stuttgart (Osten)	500	–	1.500	→
4 Stuttgart (Süden)/Fildern	500	–	1.600	→
5 Böblingen/Sindelfingen	500	–	900	↗
6 LK Böblingen (Süd-West)	350	–	800	↗
7 Leonberg (A 8)	350	–	750	↗
8 LK Ludwigsburg (Nord-West)	150	–	275	→
9 Ludwigsburg (A 81)	220	–	350	→
10 Ludwigsburg (Nord)	180	–	360	→
11 Waiblingen/Fellbach	260	–	380	↘
12 Backnang/Schorndorf	200	–	260	↘
13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	100	–	190	↘
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	200	–	320	→
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	200	–	300	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	100	–	160	→
17 Voralb/Schurwald	90	–	120	→



„Mit der neuen Firmenzentrale entstand in Stuttgart-Zuffenhausen ein Bürokomplex mit farbenfrohem Ambiente. Die Identität des Farbherstellers kommt durch das Konzept des Innenarchitekten bis ins kleinste Detail zum Ausdruck. Ebenfalls wird das Office allen Ansprüchen moderner Arbeitswelten gerecht und bietet großzügige Bereiche mit Aufenthaltsqualität für alle Mitarbeiter.“

Aus der Begründung der Jury



Marktsegment Logistikimmobilien

Der Markt für Logistik- oder Produktionsimmobilien in der Region Stuttgart zeigt insgesamt eine robuste Dynamik. Stuttgart führt die Preistabelle in allen Objektkategorien an, während der Rems-Murr-Kreis und der Landkreis Göppingen die niedrigsten Preise bei gleichzeitig steigender Preisentwicklung aufweisen. Im Landkreis Göppingen sind dabei die größten Preissprünge zu verzeichnen. Der Landkreis Böblingen folgt Stuttgart mit dem zweithöchsten Mietpreisniveau. Bei Büroflächen in bestehenden Logistik- oder Produktionsobjekten ist eine Verlangsamung des Preisanstiegs, teilweise sogar ein Rückgang der Flächenpreise festzustellen. Dennoch ist seit 2018 in allen Kreisen ein genereller Preisanstieg zu beobachten.

Die aktuelle Marktsituation für Logistikflächen wird von den Befragten nach wie vor als angespannt beschrieben. Die Nachfrage nach Logistikflächen ist in der Region Stuttgart, insbesondere entlang der Verkehrsachsen (Autobahnen und Bundesstraßen), sehr hoch. Das Flächenangebot, insbesondere mit Anbindung an den überörtlichen Verkehr, ist gering, was durch die Zurückhaltung der Kommunen bei der Ansiedlung von Logistikunternehmen verstärkt wird. Insbesondere im Bestand übersteigt die Nachfrage das Angebot.

Aus Sicht der befragten Marktexpert*innen gibt es einige Eigenschaften, Anforderungen und Ausstattungen, die bei Logistikimmobilien besonders gefragt sind. So sind insbesondere eine hohe Effizienz, eine moderne Ausstattung, eine gute Verkehrsanbindung sowie eine gute Andienbarkeit gefragt. Konkret wird auf spezifische Anforderungen an Hallen- und Regalhöhen, die Bodenbelastung, die Eignung für Flurförderzeuge, eine ausreichende Anzahl an Toren und Rampen sowie die Möglichkeit eines Betriebes rund um die Uhr hingewiesen. Vermehrt sind auch Nachhaltigkeitsthemen wie Gebäudezertifizierungen gefragt.

Gewinner ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart 2023 Kategorie Gewerbe/Logistik

Gesundheitsunternehmen,
Ludwigsburg

Standort: Ludwigsburg

Bauherr:
Roche Diagnostics Automation
Solutions GmbH

Architekten:
GOLDBECK
Innenarchitektur „Herzzone“:
Studio Alexander Fehre





Objektinformationen

- 10.000 m² Nutzfläche mit Büro-/Sanitärräumen
- Industriegebiet
- eingeschossig
- Deckenhöhe mindestens 8 m
- LKW-Verladerampen sowie ebenerdige Tore ausreichend vorhanden
- ortsdurchfahrtfrei

Teilraum		Netto-Miete in Euro/m²								Trend 2024 Gesamtobjekt
		Halle				Büro				
		Neubaustandard		Bestand		Neubaustandard		Bestand		
von	bis	von	bis	von	bis	von	bis			
2	Stuttgart (Norden)	6,5	– 9,5	5,0	– 8,0	10,5	– 13,5	7,5	– 11,5	➡
3	Stuttgart (Osten)	7,5	– 9,5	6,5	– 8,0	12,3	– 17,7	9,7	– 13,7	➡
4	Stuttgart (Süden)/Fildern	7,0	– 9,0	6,0	– 7,5	12,3	– 15,7	7,5	– 13,3	↗
5	Böblingen/Sindelfingen	7,5	– 9,0	5,0	– 8,0	12,0	– 14,5	8,0	– 12,5	↗
6	LK Böblingen (Süd-West)	7,5	– 9,0	5,5	– 7,0	10,0	– 14,7	7,0	– 9,0	↗
7	Leonberg (A 8)	7,5	– 9,5	5,0	– 8,0	10,5	– 13,3	7,0	– 10,0	➡
8	LK Ludwigsburg (Nord-West)	6,5	– 8,5	5,3	– 7,0	8,5	– 11,0	6,0	– 9,0	➡
9	Ludwigsburg (A 81)	6,5	– 9,0	5,3	– 7,5	8,0	– 12,0	7,0	– 9,7	↗
10	Ludwigsburg (Nord)	6,5	– 8,5	5,3	– 7,5	8,3	– 10,3	7,3	– 9,5	↗
11	Waiblingen/Fellbach	7,5	– 9,5	6,0	– 7,0	9,5	– 10,7	7,3	– 8,7	➡
12	Backnang/Schorndorf	6,3	– 7,3	5,0	– 6,5	7,5	– 11,0	5,7	– 9,0	➡
13	Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	6,5	– 7,3	5,0	– 6,3	7,3	– 10,0	5,3	– 8,3	➡
14	Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	8,5	– 9,7	6,0	– 7,5	8,7	– 11,0	7,0	– 9,5	➡
15	Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	6,5	– 8,5	5,5	– 6,5	9,0	– 11,0	6,5	– 8,5	➡
16	Filstal/Göppingen (B 10)	6,0	– 7,0	5,0	– 6,0	10,0	– 12,0	7,0	– 9,0	➡
17	Voralb/Schurwald	6,0	– 7,0	4,5	– 6,0	10,0	– 12,0	7,0	– 9,0	➡

„Mit dem Gebäude fand eine Umwandlung einer Lagerhalle für Zündkerzen in eine Produktionshalle für medizinische Diagnosegeräte statt. Durch den Erhalt der Grauen Energie konnten 1.530 Tonnen CO₂ eingespart werden. Herzstück der Halle, und von der Produktion nur durch eine Glaswand getrennt, ist der Kommunikationsbereich mit Kiosk, in dem sich Beschäftigte aus verschiedenen Bereichen treffen.“

Aus der Begründung der Jury



Marktsegment Produktionsimmobilien

Beim Markt für Produktionsimmobilien verzeichnet die Landeshauptstadt nach wie vor sowohl die höchsten Mietpreise als auch die höchsten Preissteigerungen. Es folgen die Landkreise Böblingen und Esslingen. Auch in den Landkreisen Ludwigsburg, Göppingen und im Rems-Murr-Kreis sind Preissteigerungen zu verzeichnen, wenn auch in moderaterem Umfang. Bemerkenswert ist, dass in der Stadt Stuttgart die Quadratmeterpreise für Büroflächen in Neubau-Produktionshallen abflachen, während sich der Rems-Murr-Kreis und der Landkreis Göppingen anderen Landkreisen angleichen.

Neben den Flächenpreisen für Produktionshallen sind auch die Preise für einfache Hallen in allen Landkreisen weiter stark angestiegen. Bei Industrieetagen, kleinen Gewerbe- und Wohnobjekten und bei Büroflächen in Produktionsobjekten im Bestand ist dagegen in den meisten Kreisen, insbesondere in Nebenlagen, tendenziell eine Abflachung des Preisanstiegs oder eine Stagnation der Preise zu beobachten. Am niedrigsten sind die Flächenpreise für Produktionsimmobilien nach wie vor im Landkreis Göppingen.

Bei den qualitativen Ausstattungsmerkmalen von Produktionsobjekten sehen die Befragten eine hohe Bodenbelastung, eine gute Andienbarkeit, großzügige Roll-/Sektionaltore sowie einen Glasfaseranschluss als wesentliche Kriterien an. Darüber hinaus werden ansprechende bzw. hochwertige Räumlichkeiten und Gebäude zur Mitarbeiterbindung und -gewinnung immer wichtiger.

Auch Nachhaltigkeitsanforderungen hinsichtlich Energieeffizienz bzw. ESG-Kriterien spielen je nach Unternehmensgröße und -struktur eine immer größer werdende Rolle, wodurch ältere, nicht sanierte Objekte unter Preisdruck geraten. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und an die Autobahn wird häufig vorausgesetzt. Generell werden alle Objektgrößen nachgefragt, vielfach aber auch kleinere Flächen mit 500 bis 2.000 m². Besonders starkes Interesse an Produktionsflächen zeigen derzeit vor allem die Branchen Maschinenbau, Energietechnik, Unternehmen im Bereich Forschung und Entwicklung sowie lokale Handwerksbetriebe.

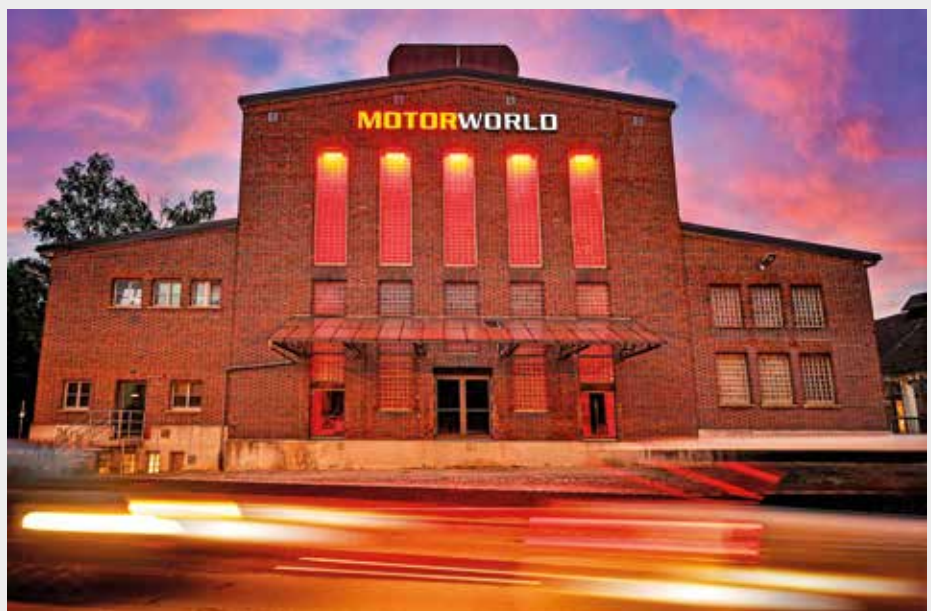
Gewinner ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart 2023 Kategorie Sondernutzung Gewerbe- immobilie

MOTORWORLD Village Metzingen

Standort: Metzingen

Bauherr:
MOTORWORLD Consulting
GmbH & Co. KG

Architekten:
Klarmann | Reusch | Rottmeier,
Freie Architekten Part GmbH





Objektinformationen

- Lage im Gewerbegebiet (GE)
- 1.500 m² Produktion/Lager mit Büro-/Sanitärräumen
- eingeschossig
- Kranbahn
- Rampe und/oder ebenerdige Zufahrt
- stützenfrei
- beheizbar
- lichte Höhe mindestens 4 m
- Bodenbelastung 3 t

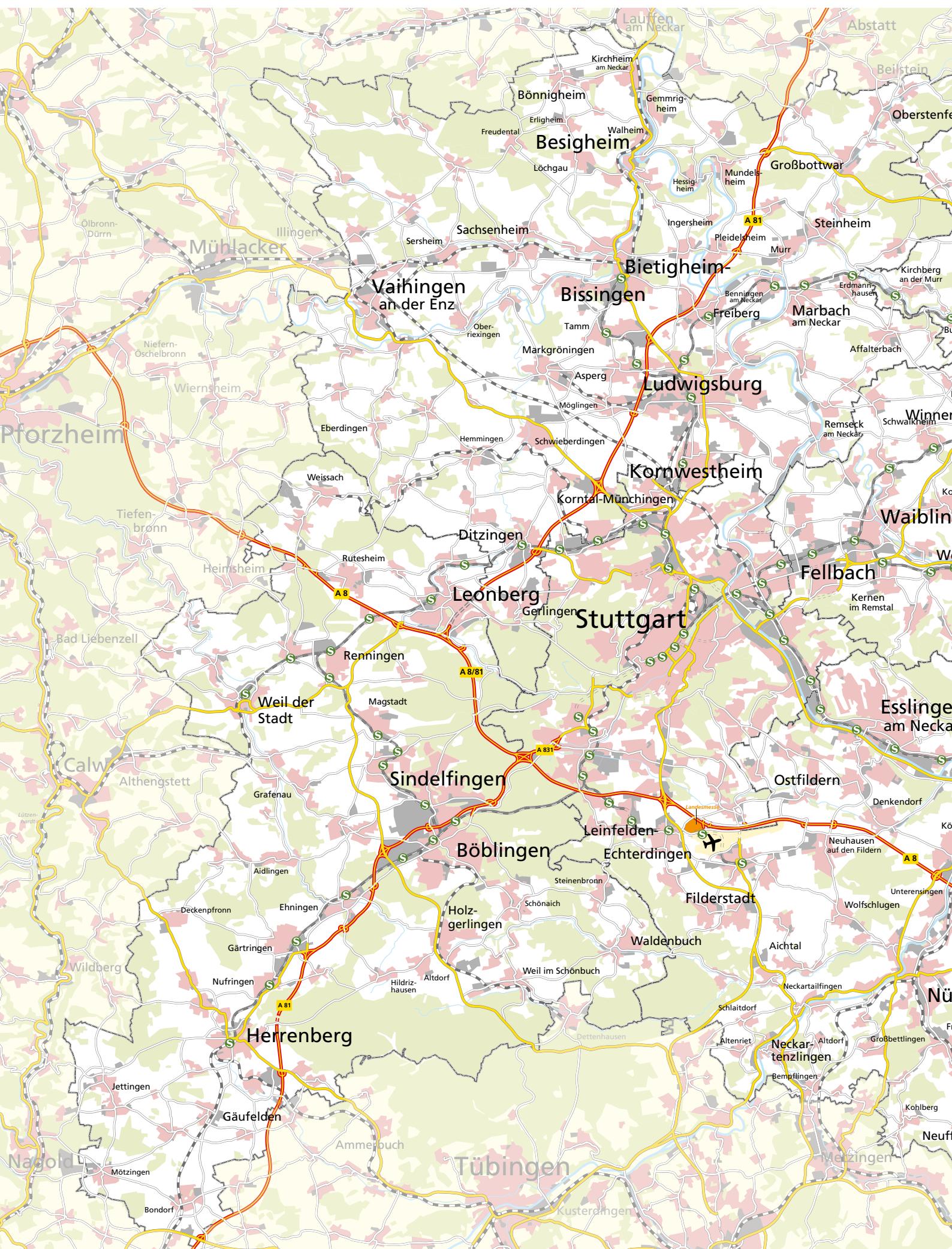
Teilraum		Netto-Miete in Euro/m²								Trend 2024 Gesamtobjekt
		Halle				Büro				
		Neubaustandard		Bestand		Neubaustandard		Bestand		
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	
1	Stuttgart Zentrum	7,5	– 8,7	7,0	– 8,5	18,0	– 26,5	11,0	– 21,0	➔
2	Stuttgart (Norden)	6,5	– 9,0	5,0	– 8,0	12,5	– 17,0	10,0	– 14,5	➔
3	Stuttgart (Osten)	7,0	– 9,0	5,0	– 8,0	13,0	– 16,0	8,0	– 14,0	➔
4	Stuttgart (Süden)/Fildern	6,0	– 9,0	5,0	– 7,5	12,0	– 15,0	8,0	– 13,5	➔
5	Böblingen/Sindelfingen	7,0	– 9,0	5,0	– 7,5	12,0	– 15,0	8,0	– 13,0	↗
6	LK Böblingen (Süd-West)	6,0	– 9,0	4,0	– 7,5	9,0	– 13,0	6,0	– 11,0	↗
7	Leonberg (A 8)	7,0	– 8,7	5,0	– 7,0	10,0	– 14,0	7,0	– 12,0	↗
8	LK Ludwigsburg (Nord-West)	5,3	– 7,0	4,5	– 6,0	8,3	– 10,3	6,5	– 9,5	➔
9	Ludwigsburg (A 81)	5,5	– 7,3	5,5	– 7,0	8,0	– 12,0	7,0	– 9,7	➔
10	Ludwigsburg (Nord)	5,5	– 8,5	4,5	– 7,0	8,3	– 10,3	7,3	– 9,5	↗
11	Waiblingen/Fellbach	5,5	– 7,5	5,3	– 6,5	9,0	– 14,0	6,5	– 10,0	➔
12	Backnang/Schorndorf	5,3	– 7,5	4,7	– 6,0	8,5	– 12,5	6,0	– 10,0	➔
13	Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	4,7	– 7,0	4,0	– 5,5	8,0	– 11,5	5,0	– 8,5	➔
14	Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	6,0	– 8,0	5,0	– 6,5	8,7	– 11,0	7,0	– 9,5	↗
15	Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	7,0	– 7,5	5,5	– 7,5	10,0	– 11,0	6,5	– 8,5	➔
16	Filstal/Göppingen (B 10)	6,0	– 7,0	5,0	– 6,5	10,0	– 12,0	7,0	– 8,5	➔
17	Voralb/Schurwald	5,5	– 7,0	4,0	– 5,5	9,5	– 11,5	7,0	– 8,5	➔

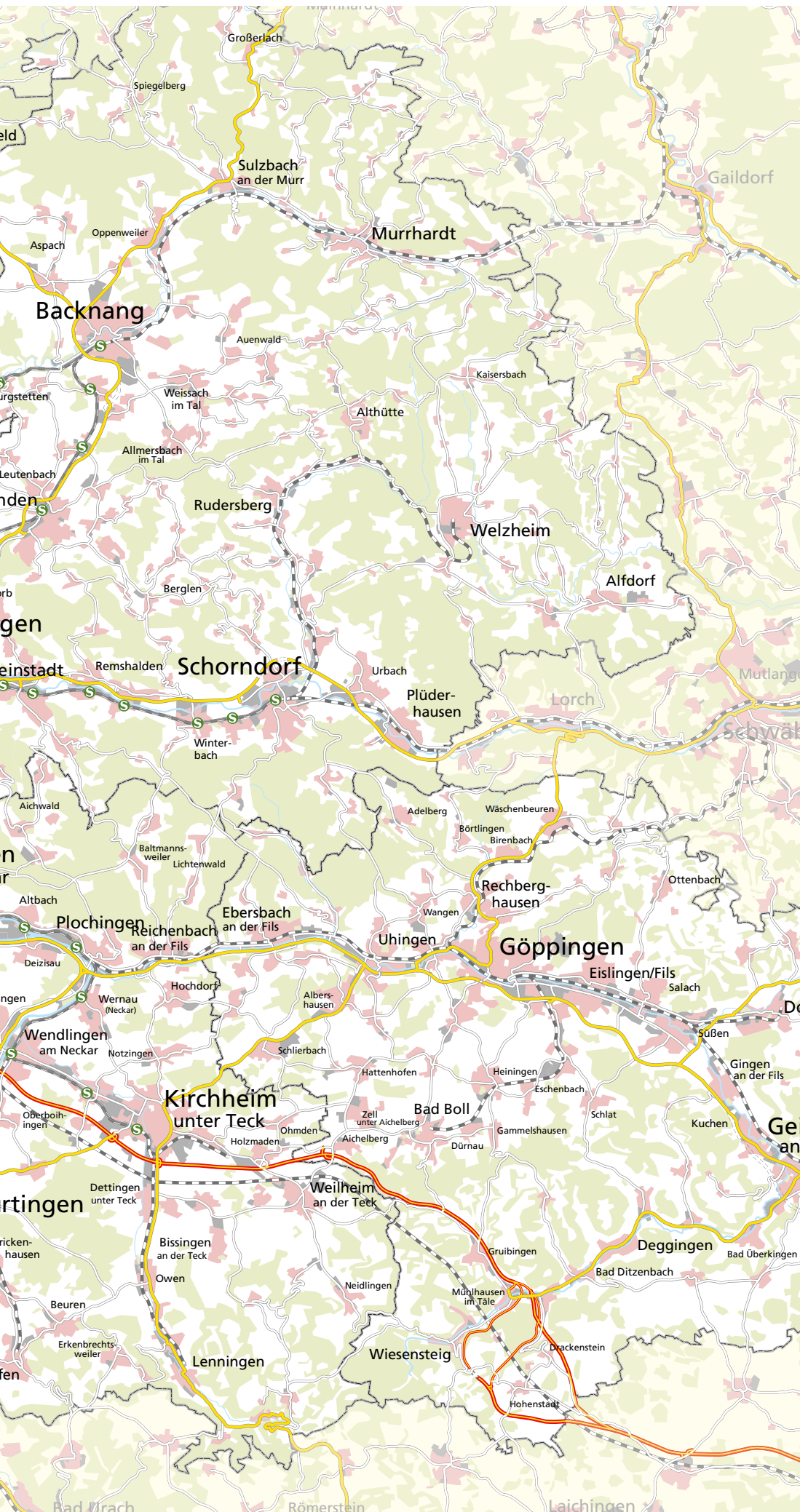
„Das denkmalgeschützte Areal der ehemaligen Gesenkschmiede Henning in Metzingen wurde zur ‚coolen‘ Eventlocation Motorworld Village mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten transformiert – wobei die Zeugnisse der früheren industriellen Nutzung und ihre geschundenen Oberflächen eine außergewöhnliche Kulisse für Veranstaltungen aller Art bilden.“

Aus der Begründung der Jury



Die Region Stuttgart in der Übersicht





Verkehr



Flughafen



Bundesautobahn/Tunnel



Bundesstraße/Tunnel



Sonstige Straßen/Tunnel



Bahnstrecken/Tunnel



S-Bahn(-Haltestellen)/Tunnel

Flächennutzung



Siedlung



Freifläche



Grünfläche



Gewässer



Kreis- und Regionsgrenzen

0 1 2 3 4 5

Kilometer

Bearbeitung auf Basis von © VRS 04/2023



Einfache Halle

Teilraum	Netto-Miete in Euro/m ²			Trend 2024
	von	–	bis	
1 Stuttgart (Zentrum)	6,0	–	7,5	↗
2 Stuttgart (Norden)	5,0	–	8,5	↗
3 Stuttgart (Osten)	5,0	–	8,5	↗
4 Stuttgart (Süden)/Fildern	4,5	–	8,0	↗
5 Böblingen/Sindelfingen	4,0	–	7,0	↗
6 LK Böblingen (Süd-West)	4,0	–	6,0	↗
7 Leonberg (A 8)	5,0	–	6,5	↗
8 LK Ludwigsburg (Nord-West)	4,5	–	8,0	→
9 Ludwigsburg (A 81)	4,7	–	6,0	→
10 Ludwigsburg (Nord)	4,3	–	7,0	→
11 Waiblingen/Fellbach	5,0	–	7,0	→
12 Backnang/Schorndorf	4,0	–	6,0	→
13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	3,3	–	6,0	→
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	5,0	–	7,5	↗
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	5,5	–	7,0	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	5,0	–	6,0	→
17 Voralb/Schurwald	4,0	–	5,5	→

Objektinformationen

- Lage im Gewerbegebiet (GE)
- Nutzfläche 700 m²
teilweise mit Büro-/Sanitärräumen
- ebenerdige Zufahrt
- einfache Ausstattung
- kein Kran
- stützenfrei
- mit/ohne Heizung

Gewinner ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart 2023 Kategorie Mischnutzung

Porsche Design Tower Stuttgart

Standort: Stuttgart

Bauherr:
Bülow AG

Architekten:
Bülow AG

Designkonzept:
Studio F.A. Porsche



„Wo sich vorher ebenerdige Schotterparkplätze der Stuttgarter Automeile aneinandergereiht haben, wird der Stadteingang nun von einem modernen 90-m-Hotel- und Bürohaus – dem höchsten der Stadt – dominiert. DGNB-Zertifizierung, eine smarte Technik und ein hoher Vorfertigungsgrad bei der Fassade und den Hotelzimmern sprechen für das anspruchsvolle Projekt.“

Aus der Begründung der Jury



Teilraum	Netto-Miete in Euro/m ²			Trend 2024
	von	–	bis	
1 Stuttgart (Zentrum)	5,0	–	6,0	➔
2 Stuttgart (Norden)	4,0	–	6,0	➔
3 Stuttgart (Osten)	4,5	–	6,0	➔
4 Stuttgart (Süden)/Fildern	4,5	–	6,0	➔
5 Böblingen/Sindelfingen	4,0	–	6,0	➔
6 LK Böblingen (Süd-West)	3,0	–	5,0	➔
7 Leonberg (A 8)	4,0	–	5,0	➔
8 LK Ludwigsburg (Nord-West)	4,0	–	5,0	➔
9 Ludwigsburg (A 81)	4,0	–	5,0	➔
10 Ludwigsburg (Nord)	3,5	–	4,5	➔
11 Waiblingen/Fellbach	3,0	–	4,5	➔
12 Backnang/Schorndorf	3,5	–	4,5	➔
13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	2,7	–	4,5	➡
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	3,5	–	4,5	➔
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	4,0	–	4,5	➔
16 Filstal/Göppingen (B 10)	3,0	–	4,5	➔
17 Voralb/Schurwald	3,0	–	4,0	➔

Objektinformationen

- Industriebau, ehemaliger Produktionsbetrieb
- altindustrialisiertes Gebiet
- Etagenfläche 1.000 m²
- mehrgeschossig
- Deckenhöhe 3 m
- Lastenaufzug vorhanden
- keine Stützenfreiheit
- innerörtliche bzw. Mischlage





Kleines Gewerbe- und Wohnobjekt

Objektinformationen

- 800 m² Grundstücksfläche
- Lage im Gewerbegebiet/Mischgebiet
- 350 m² Produktionsfläche, 50 m² Bürofläche mit aufgesetzter Betriebsleiterwohnung 150 m²

Teilraum		Netto-Miete in Euro/m²								Trend 2024 Gesamtobjekt
		Produktion				Wohnen				
		Neubaustandard		Bestand		Neubaustandard		Bestand		
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	
2	Stuttgart (Norden)	9,0	– 11,5	6,0	– 9,5	15,5	– 17,5	9,5	– 15,0	➡
3	Stuttgart (Osten)	10,0	– 11,5	6,5	– 10,0	16,5	– 19,7	10,3	– 16,5	➡
4	Stuttgart (Süden)/Fildern	9,5	– 11,5	6,5	– 10,0	14,0	– 18,7	8,0	– 14,5	↗
5	Böblingen/Sindelfingen	8,0	– 10,0	5,5	– 8,5	14,0	– 16,0	8,0	– 14,0	↗
6	LK Böblingen (Süd-West)	5,0	– 7,0	4,0	– 7,0	10,0	– 12,0	7,0	– 9,0	↗
7	Leonberg (A 8)	6,0	– 9,0	5,0	– 8,0	12,0	– 15,0	7,0	– 10,0	➡
8	LK Ludwigsburg (Nord-West)	7,5	– 9,0	4,5	– 6,5	12,3	– 13,5	5,7	– 8,5	➡
9	Ludwigsburg (A 81)	8,0	– 9,5	5,0	– 6,7	9,7	– 11,7	6,5	– 10,0	➡
10	Ludwigsburg (Nord)	7,5	– 9,0	4,5	– 6,5	8,7	– 10,3	6,0	– 8,7	➡
11	Waiblingen/Fellbach	6,5	– 8,5	5,0	– 7,0	10,0	– 12,0	8,0	– 10,0	➡
12	Backnang/Schorndorf	5,3	– 6,5	4,7	– 6,0	10,0	– 12,0	7,5	– 9,5	➡
13	Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	5,0	– 6,0	3,5	– 5,0	10,0	– 12,0	6,0	– 8,0	➡
14	Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	5,5	– 8,0	4,0	– 6,0	9,5	– 11,5	7,7	– 9,5	➡
15	Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	6,0	– 7,0	5,0	– 6,5	9,0	– 10,0	7,0	– 9,0	➡
16	Filstal/Göppingen (B 10)	6,0	– 8,0	5,0	– 6,0	9,0	– 11,0	7,0	– 9,0	➡
17	Voralb/Schurwald	6,0	– 8,0	4,0	– 5,0	9,0	– 11,0	7,0	– 9,0	➡

Gewinner ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart 2023 Kategorie Büro

Innovation Center am
ZÜBLIN-Campus Stuttgart

Standort: Stuttgart

Bauherr:
STRABAG Real Estate GmbH

Architekten:
LPH I-IV: MHM architects,
LPH V: Ed. ZÜBLIN AG
Ausbaukonzept: Kinzo Architekten

„Ein offen gestaltetes, flexibel nutzbares Gebäude, das auf kollaboratives Arbeiten ausgerichtet ist. Im Zentrum des Gebäudes ist das gesondert gestaltete dritte Obergeschoss mit verschiedenen Arbeitszonen, einem Bereich für AR-IVR-Anwendungen sowie Projektgaragen, die von interdisziplinären Teams längerfristig gebucht und genutzt werden können.“

Aus der Begründung der Jury



Marktsegment Büroimmobilien

Im Marktsegment Büro werden die höchsten Flächen Preise erwartungsgemäß in Stuttgart erzielt. Auch die größten Preissprünge sind in der Landeshauptstadt zu verzeichnen. Bei Büroflächen in Citylagen steigen die Preise sowohl für Neubauten als auch für modernisierte Objekte in allen Landkreisen weiter an. Die Mietpreise für nicht modernisierte Büroflächen in zentralen Lagen steigen im Stadtkreis Stuttgart weiter an, während sich die Preise in den umliegenden Landkreisen unterschiedlich entwickeln. Auch bei Büroflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sind Preissteigerungen sowohl bei Neubauten als auch bei modernisierten Bestandsflächen zu verzeichnen, wenn auch nicht so ausgeprägt wie bei Büroflächen in zentralen Lagen. Die Flächenpreise für nicht modernisierte Büroflächen steigen nur in der Stadt Stuttgart weiter stark an, während sich die Preise in den anderen Landkreisen eher seitwärts oder rückläufig entwickeln.

Bei den erstmalig miterhobenen Mietpreisen für PKW-Stellplätze gibt es eine sehr große Preisspanne, wobei keine Unterscheidung nach Teilräumen möglich ist.

Allerdings steigen die Preise vom Rand der Region zum Zentrum Stuttgart hin an. Grundsätzlich ist zwischen Außenstellplätzen sowie Tiefgaragen und Parkhäusern zu unterscheiden. Sofern öffentliche Parkplätze vorhanden sind, sind nur geringe Mietkosten zu verzeichnen bzw. ist kein Markt vorhanden. Die Preise steigen mit zunehmendem Parkdruck an. Bei Außenstellplätzen in Gewerbegebieten werden Preise von 30 bis 60 Euro pro Monat genannt, bei innerstädtischen Tiefgaragenstellplätzen und Parkhäusern von 50 bis 250 Euro pro Monat.

Nach Einschätzung der Befragten sind es vor allem die Bereiche Industrie, Verwaltung, Dienstleistung, IT und Gesundheitswesen, die in der Region Stuttgart derzeit verstärkt Büroimmobilien nachfragen. Hinsichtlich des Bedarfs an Büroflächensegmenten wie Einzelbüros, Großraumbüros oder New Work lassen sich keine eindeutigen Trends feststellen. Generell besteht jedoch eine Tendenz hin zu einer modernen Ausstattung sowie zu flexiblen Raumnutzungsstrukturen bzw. -konzepten. Nicht modernisierte Bestandsobjekte an periphereren Standorten mit weniger zeitgemäßen und nicht flexibel aufteilbaren Flächen sowie hohen Nebenkosten aufgrund mangelhafter Energieeffizienz gelten als besonders schwer zu vermieten.





Büroflächen in Büro-/Geschäftsgebäude im Zentrum

Teilraum	Netto-Miete in Euro/m ²						Trend 2024 Gesamtobjekt
	Neubau- standard von	bis	Bestand modernisiert von	bis	Bestand nicht modern. von	bis	
1 Stuttgart (Zentrum)	22,0	– 36,0	16,0	– 30,0	10,0	– 22,0	↗
2 Stuttgart (Norden)	16,0	– 30,0	14,0	– 24,0	10,0	– 18,0	→
3 Stuttgart (Osten)	18,0	– 28,0	14,0	– 22,0	10,0	– 15,0	→
4 Stuttgart (Süden)/Fildern	16,0	– 25,0	13,0	– 20,0	9,5	– 15,0	→
5 Böblingen/Sindelfingen	15,0	– 22,0	11,5	– 18,0	8,0	– 12,0	→
6 LK Böblingen (Süd-West)	14,5	– 17,0	9,0	– 15,0	7,0	– 10,0	→
7 Leonberg (A 8)	15,0	– 18,0	12,0	– 16,0	7,5	– 11,0	→
8 LK Ludwigsburg (Nord-West)	12,5	– 16,5	8,0	– 13,0	6,5	– 10,0	→
9 Ludwigsburg (A 81)	13,7	– 21,0	10,0	– 16,0	8,0	– 11,0	→
10 Ludwigsburg (Nord)	13,0	– 16,5	8,3	– 12,0	6,5	– 11,0	→
11 Waiblingen/Fellbach	13,5	– 20,0	8,5	– 13,0	6,5	– 12,0	→
12 Backnang/Schorndorf	12,0	– 15,0	8,5	– 12,0	6,0	– 10,0	↘
13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	11,7	– 14,7	8,0	– 10,0	5,5	– 9,0	↘
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	15,0	– 20,0	10,0	– 13,0	6,0	– 10,0	→
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	13,5	– 17,5	10,0	– 12,0	5,0	– 10,0	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	14,0	– 17,5	10,0	– 12,0	6,7	– 10,0	→
17 Voralb/Schurwald	13,0	– 16,5	9,0	– 12,0	6,5	– 10,0	→

Objektinformationen

- 100 – 1.000 m²
- zentrale Lage
- gute Anbindung an ÖPNV
- flexibel nutzbar
- Stellplätze vorhanden

Gewinner ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart 2021 Kategorie Büro

WOLFF & MÜLLER Campus –
Hauptverwaltung Bauteil D

Standort: Stuttgart-Zuffenhausen

Bauherr:
WOLFF & MÜLLER Holding GmbH
& Co. KG

Architekten:
BFK architekten



„Die neue Hauptverwaltung zeichnet sich durch flexible Raumgestaltung und moderne Arbeitswelten aus, die durch einen Konferenz- und Veranstaltungsbereich ergänzt wurden. Aus energetischer Sicht sorgen ein Eisspeicher, eine Wärmepumpe, Wärmerückgewinnung und Solar-Luft-Absorber für eine umweltverträgliche Heizung und Kühlung des Gebäudes.“

Aus der Begründung der Jury

Büroflächen in Büro-/Geschäftsgebäude im Gewerbe-/Industriegebiet



Teilraum		Netto-Miete in Euro/m²						Trend 2024
		Neubau- standard		Bestand modernisiert		Bestand nicht modern.		Gesamtojekt
		von	bis	von	bis	von	bis	
2	Stuttgart (Norden)	15,0	– 26,0	12,0	– 21,0	8,5	– 16,0	➔
3	Stuttgart (Osten)	15,0	– 24,0	12,0	– 21,0	8,0	– 15,0	➔
4	Stuttgart (Süden)/Fildern	15,5	– 24,0	12,0	– 21,0	8,0	– 15,0	➔
5	Böblingen/Sindelfingen	14,5	– 18,0	11,0	– 13,0	9,0	– 11,5	➔
6	LK Böblingen (Süd-West)	12,0	– 14,0	9,0	– 11,0	6,5	– 9,0	➔
7	Leonberg (A 8)	11,5	– 15,5	8,5	– 12,0	6,5	– 8,7	➔
8	LK Ludwigsburg (Nord-West)	9,5	– 13,3	7,5	– 11,5	6,0	– 8,7	➡
9	Ludwigsburg (A 81)	10,5	– 15,0	8,5	– 12,5	6,5	– 9,3	➔
10	Ludwigsburg (Nord)	10,0	– 14,0	7,5	– 11,5	6,5	– 9,3	➔
11	Waiblingen/Fellbach	11,0	– 15,5	9,0	– 13,0	6,0	– 10,0	➔
12	Backnang/Schorndorf	10,5	– 13,0	8,5	– 10,5	5,5	– 7,5	➡
13	Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	9,0	– 12,0	7,5	– 9,7	4,5	– 7,7	➔
14	Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	11,0	– 14,5	8,0	– 11,5	5,5	– 8,0	➡
15	Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	9,5	– 12,0	8,0	– 10,0	6,0	– 8,0	➔
16	Filstal/Göppingen (B 10)	13,0	– 14,0	9,0	– 11,5	8,0	– 9,5	➔
17	Voralb/Schurwald	13,0	– 14,0	7,0	– 9,5	7,0	– 9,0	➔

Objektinformationen

- 100 – 1.000 m²
- Gewerbegebiet
- flexibel aufteilbar und nutzbar
- Stellplätze vorhanden



Fotos: Wolff & Müller



Gewerbeimmobilienmarktentwicklung der Region Stuttgart 2010 – 2024

Langfristige Entwicklung

Der Marktbericht Maklerbefragung bildet die aktuellen Preise verschiedener Marktsegmente von Gewerbeimmobilien ab. Die hier dargestellten langfristigen Analysen erlauben einen Blick auf die Marktentwicklung zweier exemplarisch ausgewählter Objekte in den verschiedenen Teilräumen im Zeitraum von 2010 bis 2024. Die dargestellten Zeitreihen zeigen den Mittelwert aus dem jeweiligen minimalen und maximalen Miet- bzw. Kaufpreis pro Quadratmeter und veranschaulichen die Marktdynamik der letzten Jahre. Die beiden langfristigen Analysen sollen einen kompakten Überblick über Trends und Entwicklungen in den Teilräumen vermitteln.

- 2 – Stuttgart (Norden)
- 3 – Stuttgart (Osten)
- 4 – Stuttgart (Süden)/Fildern
- 5 – Böblingen/Sindelfingen
- 6 – LK Böblingen (Süd-West)
- 7 – Leonberg (A 8)
- 8 – LK Ludwigsburg (Nord-West)
- 9 – Ludwigsburg (A 81)
- 10 – Ludwigsburg (Nord)
- 11 – Waiblingen/Fellbach
- 12 – Backnang/Schorndorf
- 13 – Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald
- 14 – Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)
- 15 – Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)
- 16 – Filstal/Göppingen (B 10)
- 17 – Voralb/Schurwald

Auswertung

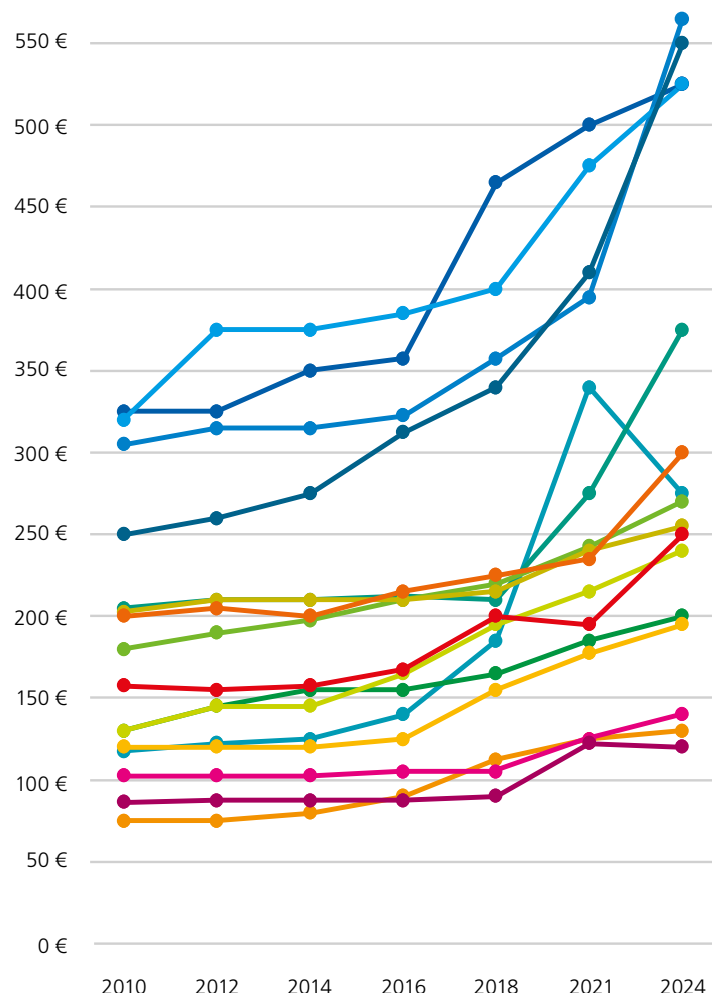
unbebaute Grundstücke (Gewerbegebiet):

Die Zeitreihe zeigt einen allgemeinen Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise für unbebaute Gewerbegrundstücke in den Teilräumen der Region Stuttgart von 2010 bis 2024. Da für den Teilraum Stuttgart (Zentrum) nicht für jedes Jahr Werte vorliegen, wurde dieser hier nicht dargestellt.

In den meisten Teilräumen sind die durchschnittlichen Flächenpreise über den betrachteten Zeitraum kontinuierlich gestiegen. Ein besonders starker Anstieg der durchschnittlichen Preise ist in den Teilräumen Stuttgart (Norden), Stuttgart (Osten), Stuttgart (Süden)/Fildern und Böblingen/Sindelfingen zu beobachten. Die fortlaufende Steigerung der Preise verdeutlicht eine anhaltend hohe Nachfrage und Attraktivität dieser Teilbereiche.

In den zentralen Teilräumen Leonberg (A 8) und Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313), sind seit 2021 ebenfalls große Anstiege zu verzeichnen.

In Teilräumen wie Voralb/Schurwald und Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald lässt sich eine nahezu stagnierende Preisentwicklung beobachten. Im Vergleich zu anderen Teilräumen sind in diesen Bereichen nur geringfügige Preisentwicklungen zu verzeichnen.



Auswertung

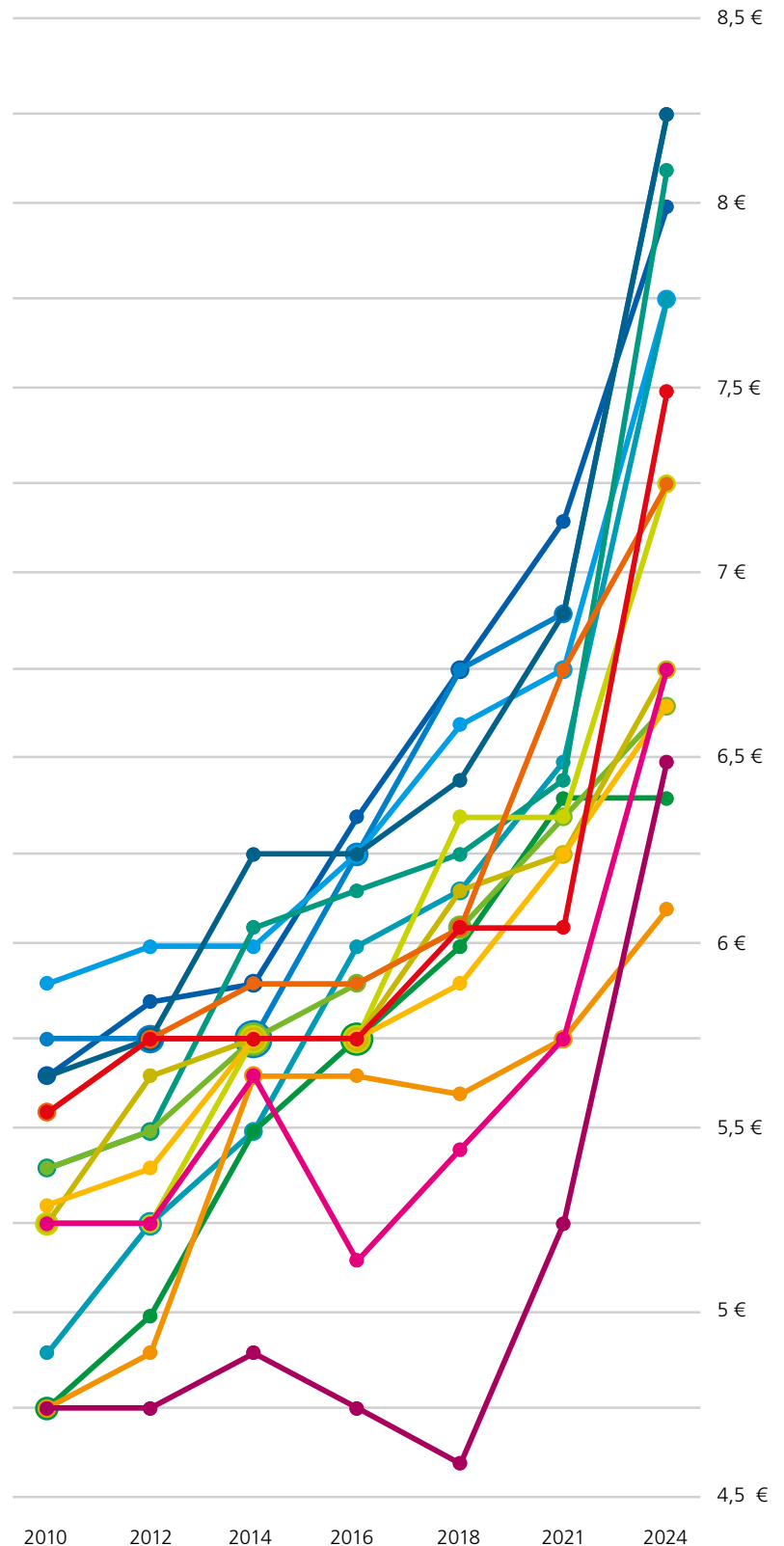
Produktionshalle – Halle – Neubaustandard:

Die vorliegende Zeitreihe zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter für Produktionshallen mit Neubaustandard in den 16 Teilräumen von 2010 bis 2024. Diese Mietpreise repräsentieren die Mittelwerte und verdeutlichen die Marktdynamik der vergangenen Jahre. Auch hier wurde der Teilraum Stuttgart (Zentrum) nicht dargestellt, da nicht für jedes Jahr Werte vorhanden sind.

Ein klarer Aufwärtstrend ist in nahezu allen Teilräumen zu beobachten, was auf eine steigende Nachfrage bei einer gleichzeitig begrenzten Verfügbarkeit von Produktionshallen hindeutet. Besonders auffällig sind die signifikanten Preissteigerungen ab etwa 2018.

In den Teilräumen Stuttgart (Norden), Stuttgart (Osten) und Stuttgart (Süden)/Fildern sind die durchschnittlichen Flächenpreise besonders stark gestiegen, was einen besonders hohen Nachfrageüberhang in diesen Gebieten nahelegt. Ein ähnliches Bild zeigt sich in den zentraleren Teilräumen Böblingen/Sindelfingen und Leonberg (A 8), wo ebenfalls ein erheblicher Anstieg zu verzeichnen ist. Auch der Bereich Voralb/Schurwald zeigt in den letzten Jahren einen starken Anstieg der durchschnittlichen Quadratmeterpreise.

In anderen Teilen der Region sind die durchschnittlichen Preissteigerungen moderater ausgefallen. So zeigen die Teilbereiche Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313) und Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald zwar ebenfalls einen Anstieg, jedoch ist dieser im Vergleich zu anderen Teilräumen weniger ausgeprägt. Ähnliches gilt für die Teilbereiche Filstal/Göppingen (B 10) und Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8), die ebenfalls steigende Flächenpreise aufweisen, jedoch in einem moderateren Rahmen. Einzig der Teilraum LK Ludwigsburg (Nord-West) weist nach Jahren des Preisanstiegs eine Stagnation auf.



Hebesätze und Bodenrichtwerte (gewerbliche Bauflächen) in den Städten und Gemeinden der Region Stuttgart

Gebietskörperschaften	Gewerbesteuer	Grundsteuer		Bodenrichtwerte	
		A	B	von	bis
Stuttgart, Stadtkreis:	420	520	520	180	1630 **
Kreis Böblingen:					
Aidlingen	400	460	460	190	190
Altdorf	370	360	370	180	180
Böblingen, Stadt	380	310	360	230	400
Bondorf	340	320	340	80	100
Deckenpfronn	360	340	370	110	110
Ehningen	350	310	330	180	200
Gärtringen	350	350	350	110	250
Gäufelden	370	340	370	70	100
Grafenau	390	400	420	150	190
Herrenberg, Stadt	390	320	450	80	130
Hildrizhausen	380	360	370	180	180
Holzgerlingen, Stadt	365	330	350	200	250
Jettingen	340	330	330	68	100
Leonberg, Stadt	380	300	445	290	350
Magstadt	350	250	290	200	200 **
Mötzingen	385	385	385	75	95
Nufringen	360	390	360	110	130
Renningen, Stadt	390	340	400	260	260
Rutesheim, Stadt	360	340	340	260	260
Schönaich	370	330	360	170	200
Sindelfingen, Stadt	380	250	390	200	400 **
Steinenbronn	360	360	360	200	200
Waldenbuch, Stadt	370	400	400	160	200
Weil der Stadt, Stadt	340	350	495	110	220
Weil im Schönbuch	345	290	310	125	200
Weissach	370	320	340	160	220
Kreis Esslingen:					
Aichtal, Stadt	390	370	370	310	320
Aichwald	330	300	300	170	170
Altbach	380	300	380	190	260
Altdorf	360	340	360	180	180
Altenriet	350	360	380	150	150
Baltmannsweiler	370	350	370	140	140
Bempflingen	380	400	400	130	150
Beuren	385	400	420	160	160
Bissingen an der Teck	360	420	420	120	210
Deizisau	380	320	320	230	260
Denkendorf	360	275	350	220	325
Dettingen unter Teck	395	410	410	230	230
Erkenbrechtsweiler	360	400	400	90	90
Esslingen am Neckar, Stadt	400	458	458	300	300
Filderstadt, Stadt	395	390	390	230	460
Frickenhäuser	400	400	400	170	170
Großbottlingen	380	370	370	160	235
Hochdorf	380	380	380	200	200
Holzmaden	360	350	350	150	210
Kirchheim unter Teck, Stadt	390	310	395	180	230
Kohlberg	410	410	410	160	160
Köngen	370	360	370	220	220
Leinfelden-Echterdingen, Stadt	390	310	380	300	660
Lenningen	365	345	380	80	160

Die Hebesätze stammen von der IHK Region Stuttgart (2024).

Die Bodenrichtwerte stammen zum Teil aus BORIS-BW, dem zentralen Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg, zum Teil direkt von den Gutachterausschüssen, denen wir für die Bereitstellung der Werte herzlich danken.

Wo nicht anders angegeben stammen die aktuellsten Bodenrichtwerte vom Stichtag 01.01.2023; Stichtag: 01.01.2022=*, 01.01.2024=**.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Gebietskörperschaften	Gewerbsteuer	Grundsteuer		Bodenrichtwerte	
		A	B	von	bis
Lichtenwald	380	350	400	150	150
Neckartailfingen	340	320	320	160	160
Neckartenzlingen	350	320	355	180	230
Neidlingen	370	400	400	155	155
Neuffen, Stadt	360	350	360	150	150
Neuhausen auf den Fildern	400	390	420	330	420
Notzingen	360	360	360	200	200
Nürtingen, Stadt	390	390	440	170	260
Oberboihingen	390	380	380	180	190
Ohmden	370	400	400	150	150
Ostfildern, Stadt	400	425	425	275	310
Owen, Stadt	350	400	390	130	130
Plochingen, Stadt	400	400	420	160	180
Reichenbach an der Fils	380	380	380	210	210
Schlaitdorf	350	330	345	150	150
Unterensingen	380	370	390	170	170
Weilheim an der Teck, Stadt	380	320	380	120	180
Wendlingen am Neckar, Stadt	340	320	320	200	220
Wernau (Neckar), Stadt	390	350	390	180	220
Wolfschlügen	380	380	380	320	320
Kreis Göppingen:					
Adelberg	380	420	460	60	75
Aichelberg	400	540	520	115	155
Albershausen	325	330	300	115	125
Bad Boll	375	370	450	130	130
Bad Ditzenbach	395	410	430	75	80 **
Bad Überkingen	380	380	390	80	80 **
Birenbach	400	420	450	90	90
Böhmekirch	380	440	440	65	100 **
Börtlingen	355	400	450	75	75
Deggingen	385	440	440	80	100 **
Donzdorf, Stadt	380	450	450	90	120 **
Drackenstein	360	360	360	70	70 **
Dürnau	360	400	400	130	130
Ebersbach an der Fils, Stadt	385	420	480	130	150
Eislingen/Fils, Stadt	370	400	380	110	125
Eschenbach	390	420	420	105	105
Gammelshausen	400	490	490	–	–
Geislingen an der Steige, Stadt	395	445	445	65	110 **
Gingen an der Fils	390	420	420	95	100 **
Göppingen, Stadt	365	370	370	85	185
Gruibingen	395	400	400	80	80 **
Hattenhofen	360	380	380	120	120
Heiningen	385	390	400	120	125
Hohenstadt	380	360	400	70	70 **
Kuchen	350	365	335	75	85 **
Lauterstein, Stadt	370	440	440	50	55 **
Mühlhausen im Täle	395	410	440	80	110 **
Ottenbach	360	390	410	70	90
Rechberghausen	350	370	380	105	105
Salach	380	395	415	115	115
Schlat	360	390	390	85	85 **
Schlierbach	340	300	320	130	130
Süßen, Stadt	370	400	400	100	125

Hebesätze und Bodenrichtwerte (gewerbliche Bauflächen) in den Städten und Gemeinden der Region Stuttgart

Gebietskörperschaften	Gewerbesteuer	Grundsteuer		Bodenrichtwerte	
		A	B	von	bis
Uhingen, Stadt	370	365	365	110	170
Wangen	370	390	390	110	110 *
Wäschenbeuren	340	305	305	105	105
Wiesensteig, Stadt	395	440	495	45	45 **
Zell unter Aichelberg	360	350	380	80	135
Kreis Ludwigsburg:					
Affalterbach	320	280	280	130	220
Asperg, Stadt	400	380	430	150	200
Benningen am Neckar	390	430	390	150	220
Besigheim, Stadt	400	465	485	75	150
Bietigheim-Bissingen, Stadt	375	375	375	120	180
Bönnigheim, Stadt	400	430	430	80	140
Ditzingen, Stadt	380	320	360	150	300
Eberdingen	345	340	380	80	120 *
Erdmannhausen	360	350	350	125	125
Erligheim	350	350	350	80	85
Freiberg am Neckar, Stadt	355	420	445	180	200
Freudental	360	400	430	80	80
Gemrigheim	390	350	400	90	100
Gerlingen, Stadt	345	310	360	260	300
Großbottwar, Stadt	360	400	400	140	250
Hemmingen	380	340	340	180	250
Hessigheim	360	450	400	70	70
Ingersheim	390	400	415	155	195
Kirchheim am Neckar	380	320	470	55	105
Korntal-Münchingen, Stadt	370	330	390	280	310
Kornwestheim, Stadt	390	320	390	250	250
Löchgau	360	360	360	100	100
Ludwigsburg, Stadt	385	445	445	190	300
Marbach am Neckar, Stadt	380	350	450	150	340
Markgröningen, Stadt	375	450	395	200	230
Möglingen	365	320	385	200	220
Mundelsheim	370	400	450	77	95
Murr	330	300	300	160	220
Oberriexingen, Stadt	360	320	380	130	130 *
Oberstenfeld	395	435	435	120	180
Pleidelsheim	380	375	410	145	160
Remseck am Neckar	385	350	480	145	200
Sachsenheim, Stadt	390	450	450	80	175
Schwieberdingen	380	330	400	220	220
Sersheim	360	360	360	110	175 *
Steinheim an der Murr, Stadt	360	370	445	145	230
Tamm	395	380	460	230	230
Vaihingen an der Enz, Stadt	370	400	430	90	170 *
Walheim	390	400	400	70	95
Rems-Murr-Kreis:					
Alfdorf	350	330	325	75	75
Allmersbach im Tal	350	320	350	105	105 *
Althütte	360	360	380	65	70 *
Aspach	380	340	380	100	170 *
Auenwald	360	320	360	110	110 *
Backnang, Stadt	400	405	405	140	190 *
Berglen	400	380	380	135	150

Die Hebesätze stammen von der IHK Region Stuttgart (2024).

Die Bodenrichtwerte stammen zum Teil aus BORIS-BW, dem zentralen Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg, zum Teil direkt von den Gutachterausschüssen, denen wir für die Bereitstellung der Werte herzlich danken.

Wo nicht anders angegeben stammen die aktuellsten Bodenrichtwerte vom Stichtag 01.01.2023; Stichtag: 01.01.2022=*, 01.01.2024=**.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Gebietskörperschaften	Gewerbsteuer	Grundsteuer		Bodenrichtwerte	
		A	B	von	bis
Burgstetten	360	340	360	90	90 *
Fellbach, Stadt	395	375	405	300	470 *
Großerlach	355	320	360	50	60
Kaisersbach	360	365	360	65	70 *
Kernen im Remstal	400	385	385	190	210 *
Kirchberg an der Murr	370	370	370	90	120 *
Korb	365	335	395	185	260
Leutenbach	365	325	375	180	210
Murrhardt, Stadt	380	350	380	60	80
Oppenweiler	320	300	300	95	95 *
Plüderhausen	380	395	395	200	210
Remshalden	385	365	385	200	220
Rudersberg	375	350	390	140	190 *
Schorndorf, Stadt	405	390	465	130	220
Schwaikheim	385	365	420	205	215
Spiegelberg	370	400	380	50	50
Sulzbach an der Murr	350	360	370	80	80
Urbach	380	350	385	160	170
Waiblingen, Stadt	360	300	390	250	300
Weinstadt, Stadt	385	375	450	170	200 *
Weissach im Tal	340	320	350	120	120 *
Welzheim, Stadt	360	300	360	115	140 *
Winnenden, Stadt	380	410	450	150	240
Winterbach	380	300	385	180	220



Region Stuttgart – Hightech-Region Europas

Als zentrale Ansprechpartnerin für Investor*innen und Unternehmen in der Stadt Stuttgart und den fünf umliegenden Landkreisen macht die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) die Qualitäten des Wirtschaftsstandortes bekannt und fördert mit zahlreichen Projekten und Angeboten die Entwicklung des Standortes.

wrs.region-stuttgart.de
region-stuttgart.de

Die WRS betreut Neuansiedlungen in der Region ebenso wie Expansionsvorhaben oder Standortveränderungen ansässiger Unternehmen. Interessenten erhalten fundierte Informationen zu Standortdaten und -faktoren, zum regionalen Immobilienmarkt oder zum jeweiligen Branchenumfeld. Das regionale Immobilienportal ermöglicht die Recherche von Standortangeboten.

immo.region-stuttgart.de

Um den Fachkräftebedarf zu sichern, bietet die WRS den in der Region Stuttgart sitzenden Unternehmen unterschiedliche Services in den Bereichen Rekrutierung, Qualifizierung und Bindung von Mitarbeitenden an.

fachkraefte.region-stuttgart.de



**Wirtschaftsförderung
Region Stuttgart**

Teilnehmende der Maklerbefragung

Colliers International Deutschland GmbH

Alexander Rutsch
Königstraße 5
70173 Stuttgart
alexander.rutsch@colliers.com
www.colliers.de

Dvorak Industrie-Makler

Volker Dvorak
Stuttgarter Straße 20
70736 Fellbach
info@dvorak-industriemakler.de
www.dvorak-industriemakler.de

E.L. Immobilien Holding GmbH

Gunther Holz
Güglinger Straße 7
74363 Güglingen
holz@layher-immo.de
www.layher-immo.de

fgi Fachpartner Gewerbe-Immobilien GmbH

Sebastian Fercho
Marktstraße 2
73033 Göppingen
info@fgi.de
www.fgi.de

Fiedler Gewerbeimmobilien GmbH

Gerhard Fiedler
Aspenhastraße 19
72770 Reutlingen
fiedler@fiedlergewerbeimmo.de
www.fiedlergewerbeimmo.de

Gewerbeimmobilien Mergenthaler GmbH

Dirk Denk
Bahnhofstraße 4
71332 Waiblingen
info@mergenthaler-immobilien.de
www.mergenthaler-immobilien.de

greenfield development GmbH

Nina Helen Kleinschmidt
Johannstraße 37
40476 Düsseldorf
n.kleinschmidt@
greenfield-development.de
www.greenfield-development.de

Immobilienvermittlung BW GmbH

Mükremi Akyildiz
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
muekremi.akyildiz@
immobilienvermittlung-bw.de
www.bw-bank.de

Immo-Direkt GmbH

Jaakov Tenne
Schoderstraße 3
70192 Stuttgart
tenne@immo-direkt.com
www.immo-direkt.com

Immoraum GmbH

Sven Gruber
Uhlandstraße 14
70180 Stuttgart
sven.gruber@immoraum.de
www.immoraum.de

Jones Lang LaSalle SE

Sebastian Treier
Kleiner Schloßplatz 13
70173 Stuttgart
sebastian.treier@jll.com
www.jll.de

Kreissparkasse Böblingen

Uwe Nageler
Wolfgang-Brumme-Allee 1
71034 Böblingen
uwe.nageler@kskbb.de
www.kskbb.de

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen

Paul Kleinheins
Bahnhofstraße 8
73728 Esslingen
paul.kleinheins@ksk-es.de
www.ksk-es.de/gewerbeimmobilien

Kreissparkasse Ludwigsburg

Andreas Schmidt
Schillerplatz 6
71638 Ludwigsburg
andreas.schmidt@ksklb.de
www.ksklb.de

Kreissparkasse Waiblingen

Timo Beutel
Bahnhofstraße 1
71332 Waiblingen
timo.beutel@kskwn.de
www.kskwn.de

Logivest Stuttgart GmbH

Nikolai Windhäuser
Meisenweg 33
70771 Leinfelden-Echterdingen
nikolai.windhaeuser@logivest.de
www.logivest.de

Lorenz, Näge & Kollegen Real Estate GmbH & Co. KG

Calwer Straße 17
70173 Stuttgart
info@lorenz-naeve.de
www.lorenz-naeve.de

LUDWIG imMOBILien

Jens Ludwig
Rüsternweg 7
70597 Stuttgart
info@ludwig-immobilien.de
www.ludwig-immobilien.de

LUTZ-FINANZ Immobilien- vermittlungs GmbH

David Straub
Alte Poststraße 3
70173 Stuttgart
straub@lutz-finanz.de
www.lutz-finanz.de

Landesbausparkasse (LBS) Süd

Oliver Stoll
Jägerstraße 36
70174 Stuttgart
oliver.stoll@lbs-sued.de
www.lbs.de

PFUND Gewerbeimmobilien

Jürgen Pfund
Marktstraße 38
71711 Steinheim a. d. M.
info@pfund-gewerbeimmobilien.de
www.pfund-gewerbeimmobilien.de

Gedruckt auf Papier mit
FSC-Zertifizierungssiegel,
www.fsc.org



natureOffice.com/DE-662-NL3DZXP

Berater

Ø 400
im Netzwerk

Experten

Ø 30 Gewerbe-
immobilien-Profis

Aktive Objekte

Ø 500-600
pro Jahr

Starke Beratung für Ihre Gewerbe- immobilien. DIE Partner in der Region.

Ein unschlagbares Netzwerk für Ihren Erfolg!

Ob Verkauf, Vermietung, Projektentwicklung, Neustrukturierung oder Immobilienbewertung – als Teil der Sparkassen-Finanzgruppe sind wir in der Region hervorragend vernetzt und genießen hohes Vertrauen. Wir unterstützen Ihr Vorhaben professionell mit einem unvergleichbaren Netzwerk aus 400 Beratern – alles für Ihre Gewerbeimmobilie!

 Kreissparkasse
Böblingen
www.kskbb.de

 Kreissparkasse
Esslingen-Nürtingen
www.ksk-es.de

 Kreissparkasse
Waiblingen
www.kskwn.de

 Kreissparkasse
Heilbronn
www.sparkasse-heilbronn.de

 Kreissparkasse
Ludwigsburg
www.ksklb.de

 Kreissparkasse
Göppingen
www.ksk-gp.de

 fgi
Gewerbeimmobilien
www.fgi.de