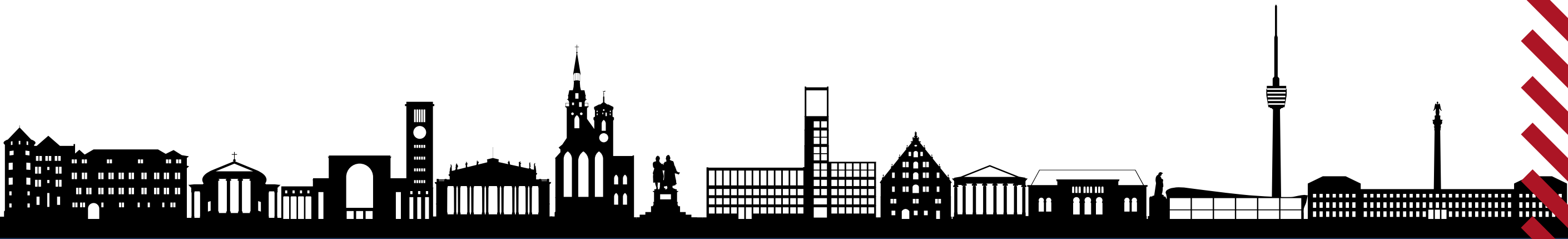


INDUSTRIE- & LOGISTIKMARKT REGION STUTTGART

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe



2025

AUF EINEN BLICK

Vermietung	2021	2022	2023	2024	2025
Flächenumsatz [m²]	378.000	387.000	159.000	125.300	106.200
ggü. Vorjahr [%]	+70	+2	-59	-21	-15
Umsatzanteil Logistik [%]	24	24	38	3	39
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-5	±0	+13	-35	+36
Umsatzanteil Handel [%]	20	33	18	28	12
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	+1	+13	-15	+10	-16
Umsatzanteil Industrie Produktion [%]	48	36	42	43	43
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	+12	-12	+6	+1	±0
Spitzenmiete Stadtgebiet [€/m² mtl. Netto]	6,90	7,00	8,50	8,5	8,5
ggü. Vorjahr [€/m² mtl. Netto]	+0,05	+0,10	+1,50	±0	±0
Spitzenmiete Umland [€/m² mtl. Netto]	7,10	8,20	9,90	9,90	9,90
ggü. Vorjahr [€/m² mtl. Netto]	+0,30	+1,10	+1,70	±0	±0

Investment	2021	2022	2023	2024	2025
Transaktionsvolumen [Mio. €]	217	79	100	72	164
ggü. Vorjahr [%]	+34	-63	+26	-28	+126
Spitzenrendite Logistik [%]	3,50	4,00	4,40	4,50	4,50
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-7,00	+0,50	+0,40	+0,10	±0
Grundstückspreise Stadtgebiet [Spitze; €/m²]	500	500	550	550	550
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	+11	±0	+10	±0	±0
Grundstückspreise Umland [Spitze; €/m²]	400	400	550	550	550
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	+33	±0	±38	±0	±0

„Der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien in der Region Stuttgart zeigte 2025 ein geteiltes Bild: Während der Vermietungsmarkt im Jahresvergleich um weitere 15 % nachgab, konnte das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt mehr als verdoppelt werden.“

”

Steven Siebert MRICS

Leiter Industrie & Logistik
Süddeutschland



VERMIETUNGS- MARKT

„Während Automobilzulieferer und Maschinenbauunternehmen ihr Produktportfolio ergänzen, nutzt der boomende Verteidigungssektor die Produktionstiefe der deutschen Industrie. Zudem entwickelt sich die Lagernutzung für das Batterie-recycling zu einem weiteren Wachstumsfeld.“

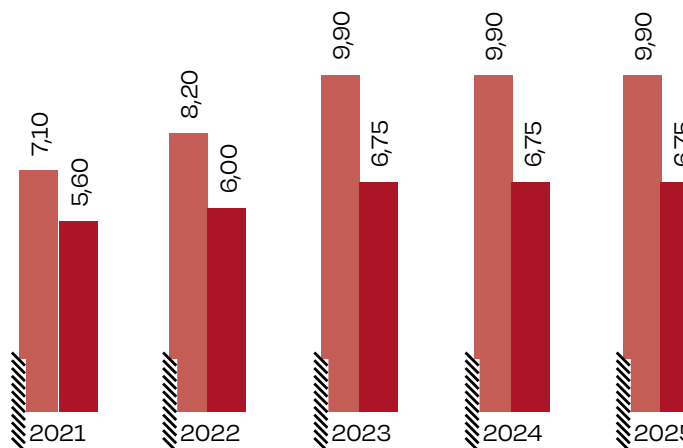
“

Louis Ivancan

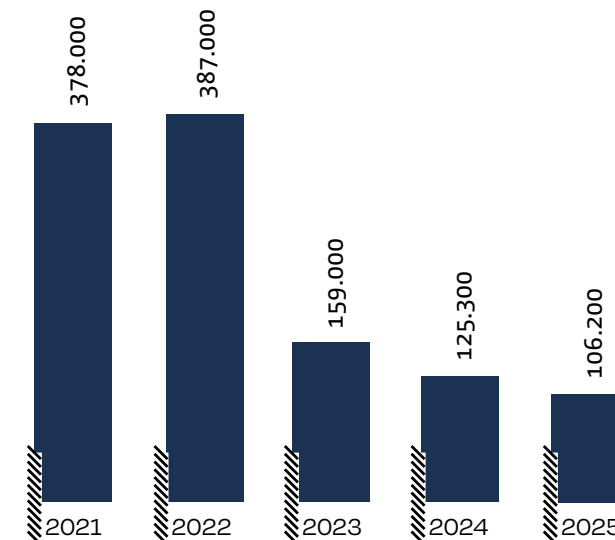
Berater Vermietung
Industrie & Logistik, Stuttgart

Mieten 2021 – 2025 [€/m²]

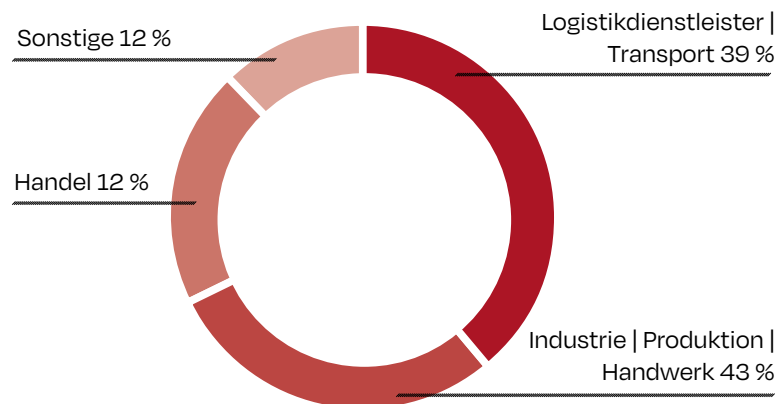
Spitzenmiete
Durchschnittsmiete



Flächenumsatz 2021 – 2025 [m²]



Flächenumsatz nach Branche



Markttrends 2025

- Gesamtwirtschaftliche Risiken verzögern Anmietungsprozesse
- Kosten- und Flächenkonsolidierung bei Großunternehmen
- Neue Nutzergruppen rücken an die Stelle von Automotive
- Eigentümer profitieren von Prolongationen
- Incentives für langfristige Mietverträge

VERMIETUNGS- MARKT

Top-3-Deals

#1 Porsche Logistik /// LK Ludwigsburg
ca. 7.900 m² Hallenfläche

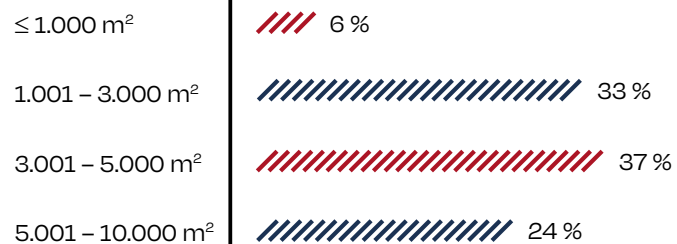
#2 Natura /// LK Göppingen
ca. 6.600 m² Hallenfläche

#3 Klauss GmbH /// LK Böblingen
ca. 6.450 m² Hallenfläche

Marktfakten 2025

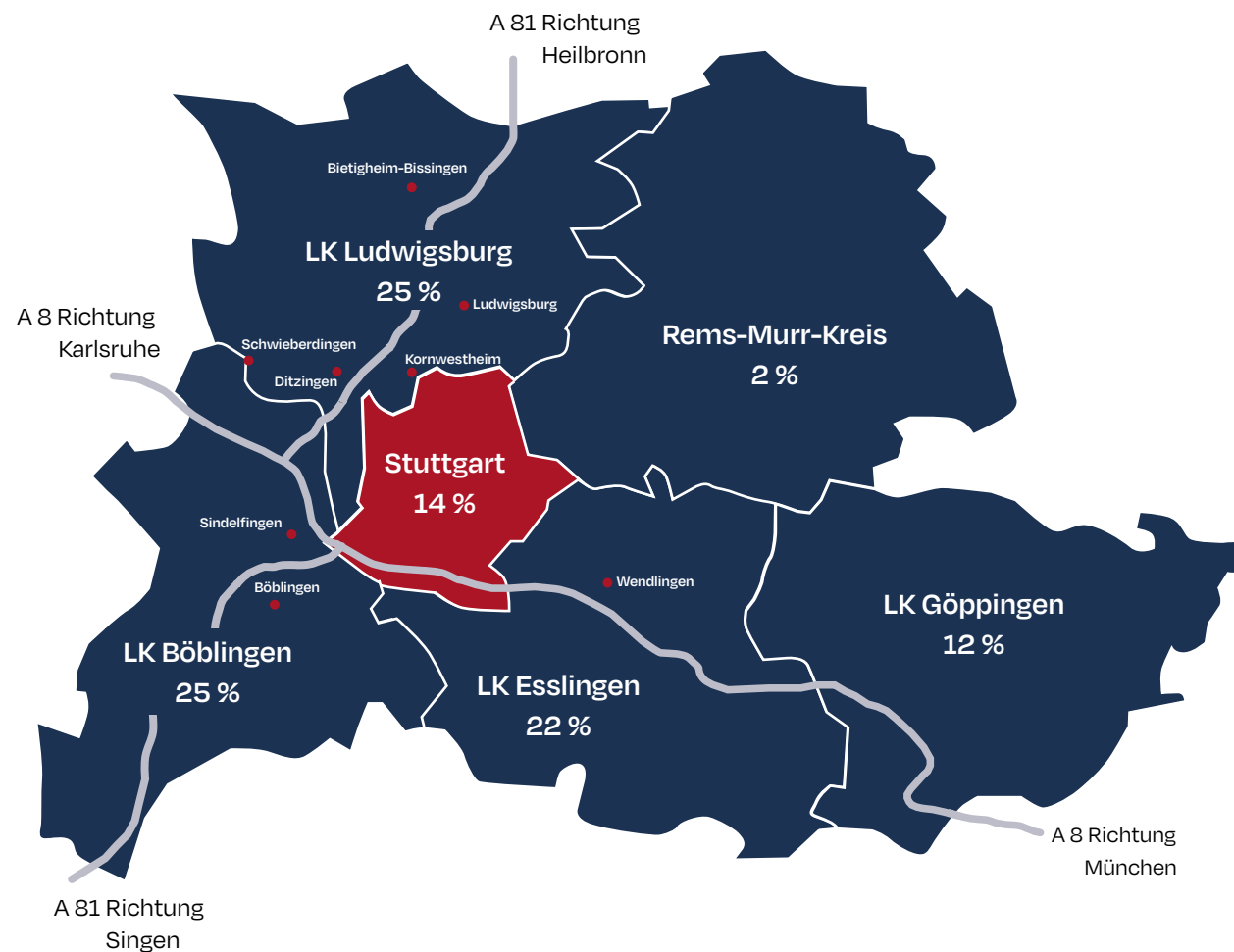
- Rückläufiger Flächenumsatz (106.200 m² = -15 %)
- Keine Fertigstellungen in der Region Stuttgart
- Einige Großabschlüsse im Umland der Region Stuttgart
- Fokus auf Bestandsimmobilien mit attraktiven Mietpreisen
- Neue Nutzergruppen im Segment Industrie/Produktion/ Handwerk

Flächenumsatz nach Größe [m²]



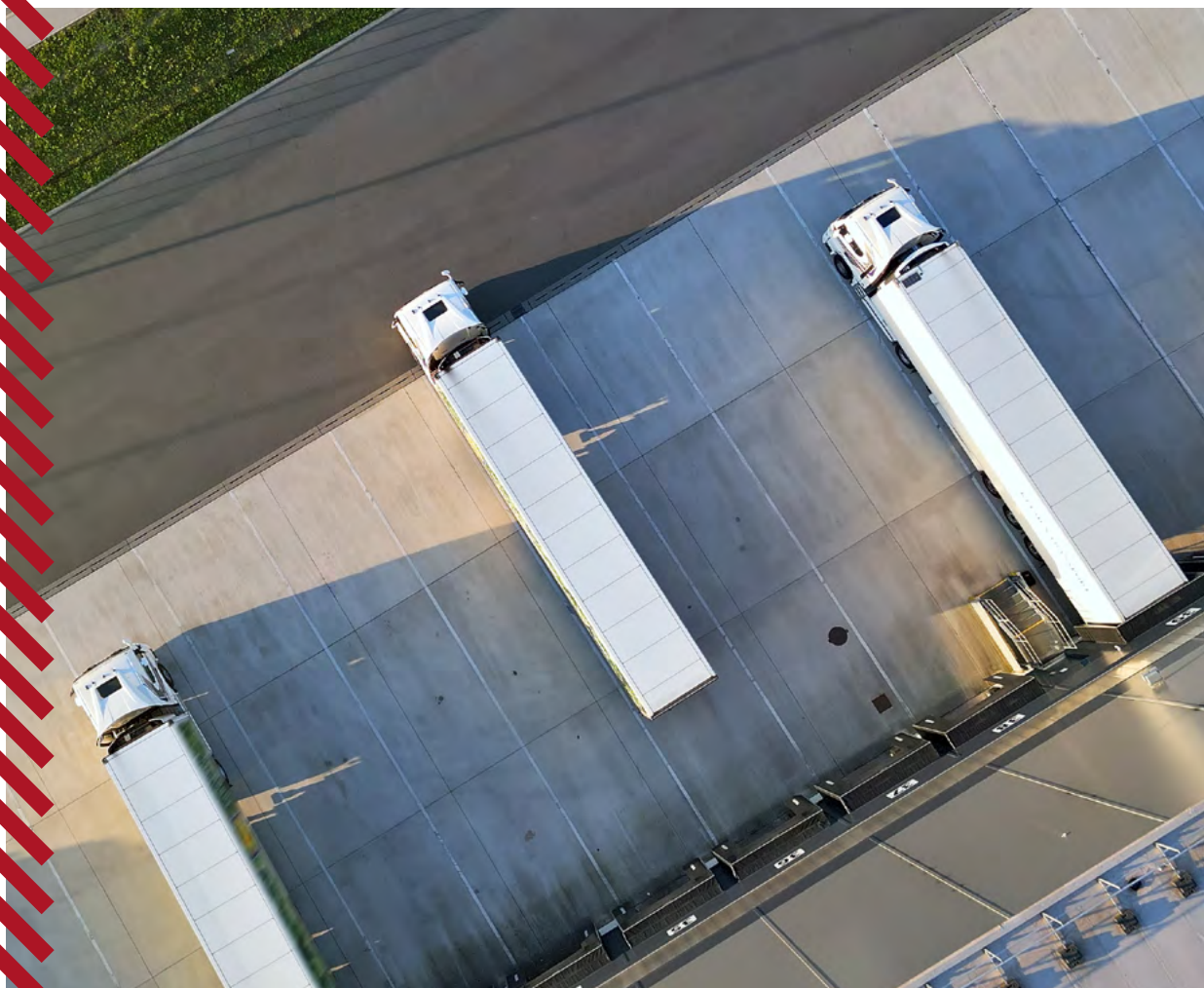
REGION STUTTGART

Flächenumsatz nach Landkreisen



Ausblick 2026

Für 2026 gibt es klaren Anzeichen einer positiven Marktdynamik im Segment der Industrie- und Logistikvermietungen. Verzögerte Anmietungsprozesse dürften in diesem Jahr wirksam werden und sinkende Mietpreise die Abschlussaktivität in der Region Stuttgart ankurbeln. Zudem werden mehrere Fertigstellungen die bestehende Nachfrage an technisch hochwertigen Neubauflächen bedienen. Vor diesem Hintergrund erwartet das Industrie- & Logistikteam von E & G Immobilien einen moderaten Anstieg des Vermietungsvolumens.



INVESTMENT- MARKT

„Der wirtschaftliche Wandel schafft neue Chancen für Industrie- und Logistikinvestments. In der Peripherie ist die Preisfindung weitgehend abgeschlossen, während hohe Angebotspreise Transaktionen im Stadtgebiet verzögern.“

Nahom Assefaw

Berater Investment
Industrie & Logistik, Stuttgart

Top-3-Deals 2025

#1 Werksgelände Waiblingen
Standort: Waiblingen
Käufer: STIHL (Corporate)
Verkäufer: Syntegon (Corporate)
Fläche: ca. 114.000 m²

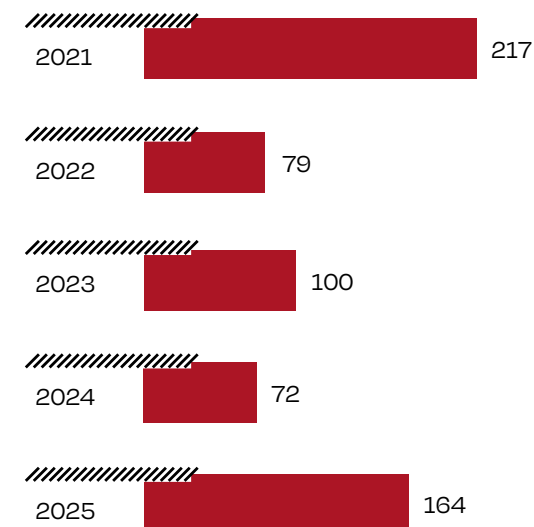
#2 Moderne Logistikimmobilie
Standort: Böblingen
Käufer: Boreal IM
Verkäufer: DEKA
Fläche: 28.000 m²

#3 Logistikimmobilie
Standort: Weil der Stadt
Käufer: Bowery
Verkäufer: Aurelis
Fläche: 15.600 m²

Marktfakten 2025

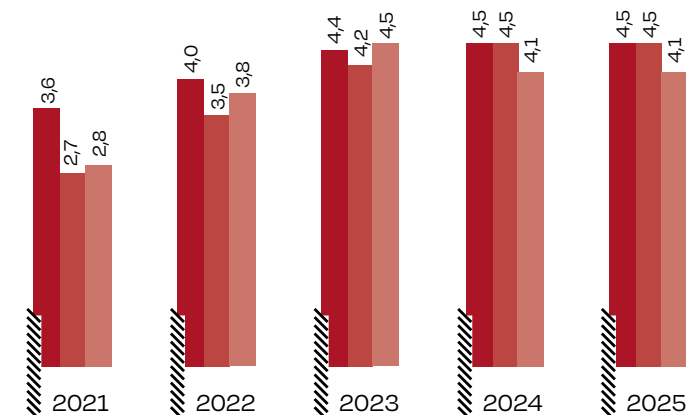
- TAV wurde im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt (2025: ca. 164 Mio. €)
- 50 % der Transaktionen im Segment unter 10 Mio. €
- Großabschlüsse (inkl. Portfolio-Assets) in der Stuttgarter Peripherie
- Institutionelle Anleger erzielen ca. 74 % Marktanteil
- Freisetzungen bei Industrieunternehmen eröffnen neue Marktpotenziale

Transaktionsvolumen [Mio. €]



Netto-Spitzenrenditen 2021 - 2025

Logistik
Büro
Geschäftshäuser A-Lage



TEAM STUTTGART & REGION



Steven Siebert

Leiter Industrie & Logistik
Süddeutschland
+49 711 20702-730
steven.siebert@eug.de



Nahom Assefaw

Berater Industrie & Logistik
Investment
+49 711 20702-734
nahom.assefaw@eug.de



Louis Ivancan

Berater Industrie & Logistik
Vermietung
+49 711 20702-732
louis.ivancan@eug.de



Jan Kiesel

Berater Industrie & Logistik
Vermietung
+49 711 20702-731
jan.kiesel@eug.de



Hans-Werner Petrak

Berater Gewerbeimmobilien
Region Böblingen
+49 7031 7344-686
hans-werner.petrak@eug.de



Markus Knab

Externer Berater
Industrie & Logistik
+49 711-20702-740
markus.knab@extern-eug.de

IMPRESSUM

E&G IMMOBILIEN

Grossmann & Berger Gruppe

E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293
Geschäftsführer: Björn Holzwarth, Volker Widdra, Alexander Zigan

+49 711 20702-700
gewerbe@eug.de
eug-immobilien.de



German Property Partners (GPP) ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbeimmobilien-Dienstleister mit Standorten in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.
germanpropertypartners.de

Herausgeber | Design

E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

Veröffentlichung

Februar 2026

Bildnachweis

Grafiken Seite 1–7: © E & G Real Estate GmbH
Fotos Seite 2–3, 6–7: © E & G Real Estate GmbH
Foto Seite 5: © Aditya, stock.adobe.com
Foto Seite 6: © wkproduction, stock.adobe.com

Disclaimer | Copyright

Für die Angaben in dieser Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben sie nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.
© E & G Real Estate GmbH, 2026. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit unsererseits kein Copyright besteht, weil dieses bei Dritten liegt, verweisen wir auf deren Copyright.