Gewerbeimmobilien in der Region Stuttgart

Marktbericht Maklerbefragung

2026

Wirtschaftsförderung
Region Stuttgart

Anzeige

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

Vorwort

Christian Hass

Michael Kaiser
Geschäftsführer
der Wirtschaftsförderung
Region Stuttgart GmbH

Der Markt für Gewerbeimmobilien in der Region Stuttgart zeigt deutlich, wie sich der Flächenbedarf einer Wirtschaft in der Transformation verändert: Gefragt sind vor allem moderne, flexible und gut angebundene Objekte. Ältere Gebäude oder Standorte mit schlechter Anbindung sind hingegen schwerer zu vermarkten. Insgesamt ist der Markt für Gewerbeimmobilien in der Region Stuttgart 2026 stabil, zeigt sich aber differenzierter als in den Vorjahren. Während die Preise in einigen Segmenten und Teilräumen steigen, bleiben sie anderswo stabil oder sinken leicht – insbesondere bei Büroflächen und in Randlagen.

Diese und weitere Ergebnisse finden sich im vorliegenden Marktbericht, für den 21 regional tätige Makler*innen zu aktuellen Preisen verschiedener Objektkategorien in 17 Teilräumen der Region Stuttgart befragt wurden. Die Preisangaben stützen sich auf die Angaben der befragten Marktteilnehmer*innen und sind als Richtwerte zu verstehen – die tatsächlich erzielten Preise können von den ermittelten Werten abweichen. Die Auswahl der Objekte bildet das aktuelle regionale Marktgeschehen sowie die Angebots- und Nachfragesituation in der Region Stuttgart ab. Gemeinsam mit unserem Gewerbeimmobilienportal immo.region-stuttgart.de schafft dieser Bericht Transparenz und stellt ein zentrales Angebot der WRS für alle Branchenakteur*innen dar.

Aufgrund der Flächenknappheit in der Region Stuttgart gewinnt die Weiterentwicklung bestehender Gewerbe- und Industrieareale zunehmend an Bedeutung. Gefragt sind Lösungen, die Flächen effizienter nutzbar machen, bestehende Standorte aufwerten und gleichzeitig Raum für Produktion und Innovation sichern. Auch die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH (IBA'27) befasst sich mit diesen Fragen unter dem Schwerpunkt der „produktiven Stadt". Der aktuelle Marktbericht ist in Zusammenarbeit mit der IBA'27 entstanden. Auf den folgenden Seiten stellen wir die IBA'27 sowie ausgewählte Projekte mit gewerblichem Bezug vor.

Unser Dank gilt allen Maklerinnen und Maklern und allen weiteren Mitwirkenden, die mit ihrer Marktkenntnis zur Entstehung dieses Berichts beigetragen haben. Ihre Einschätzungen ermöglichen einen aktuellen und differenzierten Blick auf den Gewerbeimmobilienmarkt der Region Stuttgart.

Ihr

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

Inhalt

Stuttgart-Marketing GmbH/Achim Mende

Flughafen Stuttgart GmbH/Max Kovalenko

3 Vorwort

4 Inhalt

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

6 UM ! BAUEN !
für die produktive StadtRegion der Zukunft

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 Einfache Halle

17 Industrieetage

18 Kleines Gewerbe- und Wohnobjekt

19 Marktsegment Büroimmobilien

20 Büroflächen in Büro-/Geschäftsgebäude im Zentrum

21 Büroflächen in Büro-/Geschäftsgebäude im Gewerbe-/Industriegebiet

22 Gewerbeimmobilienmarktentwicklung der Region Stuttgart 2010 – 2026

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

28 Teilnehmende der Maklerbefragung

29 Impressum

30 Die Region Stuttgart in der Übersicht

SBS_VRS/Thomas Niedermüller

Landesmesse Stuttgart

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 hat klare Stärken im Fahrzeug- und Maschinenbau sowie im Ingenieurwesen. In Verbindung mit einer ausgeprägten IT-Branche, einem erfolgreichen Luft-, Raumfahrt- und Defence-Bereich, einer starken Bio- und Medizintechnik, erfolgreichen Energie- und Umwelt-Unternehmen sowie einer lebendigen Kreativwirtschaft hat sich die Region zu einem Innovationsstandort entwickelt, der zu den leistungsstärksten Wirtschaftszentren 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, immo.region-stuttgart.de, 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.

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

Kontakt

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

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

Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS)

Geschäftsführer
Michael Kaiser

Friedrichstraße 10
70174 Stuttgart
Telefon 0711 228 35-0

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

UM ! BAUEN !
für die produktive StadtRegion der Zukunft

Die IBA'27

Die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) sucht nach neuen Antworten auf die Zukunft des Bauens und Zusammenlebens – hundert Jahre nach dem Bau der Weissenhofsiedlung. Seit 2017 bringt sie öffentliche Institutionen, Kommunen, Investor*innen und Fachleute zusammen und begleitet Bauprojekte in der ganzen Region Stuttgart – von Einzelgebäuden über große Quartiersentwicklungen bis zum Umbau bestehender Industrieareale.

Gebaut wird von verschiedenen Trägern vor Ort: Kommunen, Baugenossenschaften und private Investor*innen setzen die Projekte um, die IBA'27 berät, vernetzt und unterstützt bei Wettbewerben, Planung und Umsetzung. Fast 40 Vorhaben und Projekte lassen sich vom 24. April bis 30. Oktober 2027 besichtigen, viele ganz oder in Teilen fertiggestellt, manche noch im Bau – allesamt Beispiele, die den weiteren Wandel der Region anstoßen sollen.

Getragen wird die IBA'27 GmbH von fünf Gesellschafterinnen: der Landeshauptstadt Stuttgart, dem Verband Region Stuttgart, der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS), der Architektenkammer Baden-Württemberg und der Universität Stuttgart. Zusätzliche Unterstützung erhält sie vom Land Baden-Württemberg und aus der Wirtschaft. Der gemeinnützige Verein IBA'27 Friends e. V. fördert und initiiert Veranstaltungen und Projekte, die die IBA begleiten.

iba27.de

IBA27.de

Die produktive Stadt

Ein Schwerpunkt der IBA'27 ist die „produktive Stadt". Ihre These: Das größte Potenzial für den Weiterbau der produktiven Stadt von morgen liegt in bestehenden Gewerbegebieten und ehemaligen Industriearealen. Damit erwachsen aus dem tiefgreifenden Wandel der regionalen Wirtschaft neue Chancen: Freiwerdende Flächen, weil bisherige Nutzungen wegfallen, treffen auf neue Anforderungen wissensintensiver Wirtschaftsformen mit hohem Fachkräftebedarf.

Gewerbe- und Industrieflächen müssen dafür teils neu gedacht werden: mit einer neuen, effizienten Mischung aus Wohnen und Arbeiten – Nutzungen, die auch durch leisere, sauberere Produktionsweisen näher zusammenrücken können. Wer Räume und Funktionen intelligent und in hoher architektonischer Qualität übereinanderschichtet, statt sie nebeneinander zu verteilen, spart Flächen und Ressourcen – und gewinnt Lebensqualität für alle: Bewohner*innen, Beschäftigte, Besucher*innen.

IBA-Beispiele sind das Quartier Backnang-West (Seite 16), wo aus einem ehemaligen Industrieareal ein produktives Quartier mit Wohn-, Gewerbe-, Kultur- und Freiräumen entsteht, oder das Klett-Areal in Stuttgart (Seite 8): Statt an den Stadtrand zu ziehen, hält das weltweit tätige Bildungsunternehmen bewusst am Standort inmitten des dicht bebauten Stuttgarter Westens fest und baut ihn, begleitet durch die IBA'27, um.

Das Ausstellungsjahr 2027

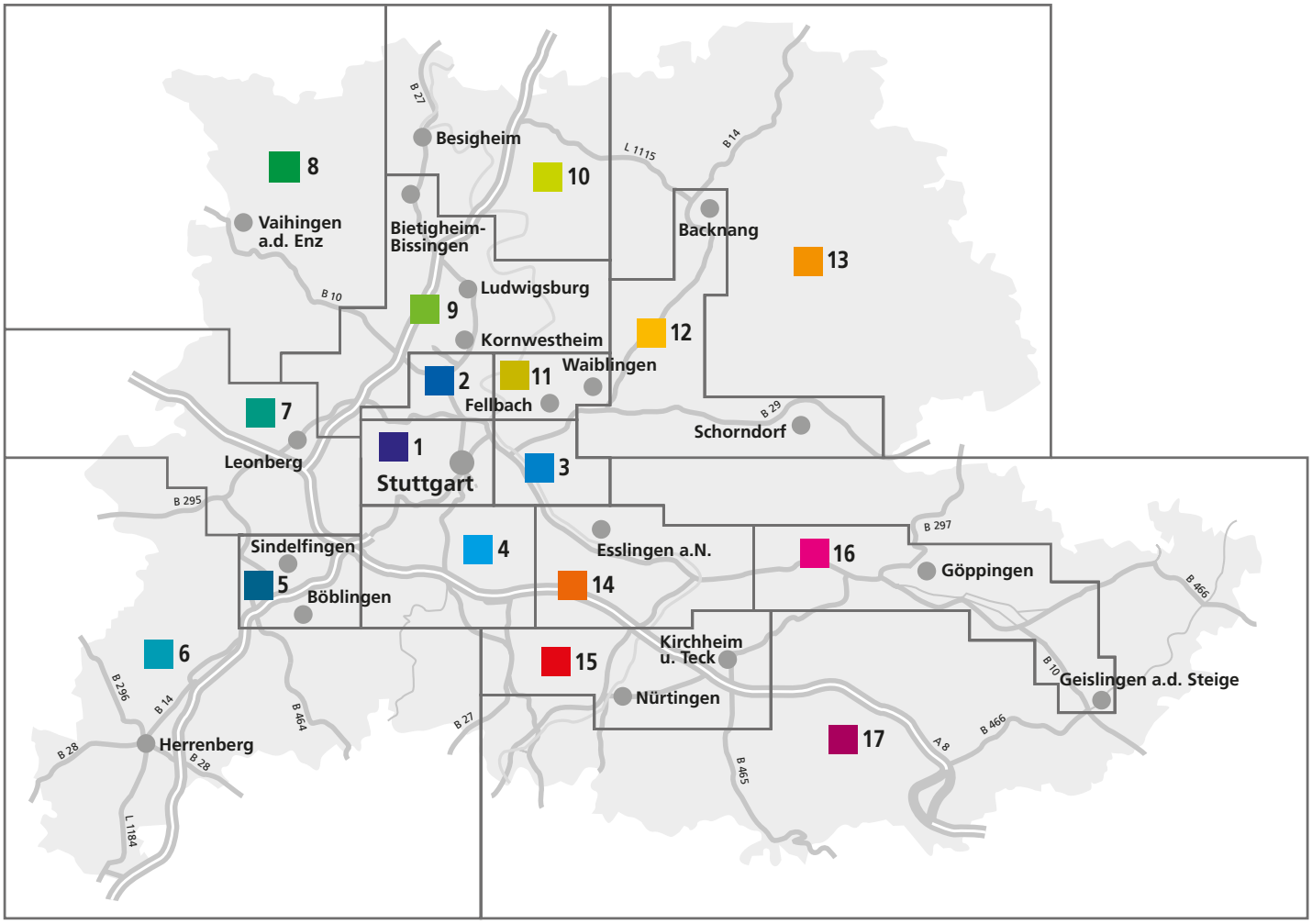
Vom 24. April bis 30. Oktober 2027 zeigt die IBA'27 unter dem Motto „UM ! BAUEN !" die Ergebnisse ihrer zehnjährigen Arbeit.

Zentrale Bühne ist ein ehemaliges Kaufhaus in der Stuttgarter Innenstadt. Hinzu kommen weitere Ausstellungsorte in der ganzen Region: das neue Weissenhof.Forum zum hundertsten Jubiläum der Weissenhofsiedlung, Forschungsbauten auf dem Universitätscampus in Stuttgart-Vaihingen, der Umbau des Franck-Areals in Ludwigsburg, das Neckarspinnerei-Quartier und das Holzparkhaus in Wendlingen sowie in Stuttgart-Rot zwei neue Quartiere mit zusammen gut 600 neuen Wohnungen. Rund 30 weitere Projektorte in der Region ergänzen das Programm mit Führungen, Workshops, Fachsymposien und Veranstaltungen für ein breites Publikum.

Auf den folgenden Seiten stellen wir eine Auswahl an IBA'27-Projekten mit gewerblichem Bezug in der Region Stuttgart vor. Eine Zusammenstellung aller IBA'27-Projekte in der Region Stuttgart finden Sie unter:

iba27.de/projekte

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 unbebauter Grundstücke werden die höchsten Preisniveaus weiterhin in Stuttgart und im Landkreis Böblingen erzielt, während der Landkreis Göppingen und periphere Teilräume des Rems-Murr-Kreises die niedrigsten Werte aufweisen. Bei unbebauten Grundstücken in Gewerbegebieten bleibt das Preisniveau insgesamt weitgehend stabil. In vielen Teilräumen stagnieren oder sinken die unteren Preisgrenzen, während die oberen Grenzen teils weiter steigen. Industriegrundstücke verzeichnen die stärkste Aufwärtstendenz. Grundstücke für Bürogebäude entwickeln sich dagegen preislich deutlich schwächer und sind im Durchschnitt eher rückläufig. Insgesamt unterscheiden sich Preisniveaus und Preisspannen weiterhin deutlich nach Standort und Nutzungsart.

Die Verfügbarkeit von Gewerbe- und Industriegrundstücken bleibt nach Einschätzung der befragten Immobilienexpert*innen stark eingeschränkt. Insbesondere in gut angebundenen und verdichteten Teilräumen stehen nur wenige baureife Flächen zur Verfügung. Während kleinere, kurzfristig bebaubare Flächen vor allem bei regionalen Eigennutzern aus Handwerk und Produktion gefragt sind, agieren Unternehmen bei mittleren Flächengrößen aufgrund der konjunkturellen Lage zurückhaltender.

Logistikgeeignete Großflächen in verkehrsgünstigen Lagen sind weiterhin nachgefragt. Lange Planungsprozesse und Herausforderungen beim Grunderwerb erschweren die Mobilisierung zusätzlicher Flächen. Nachverdichtung, Umnutzungen und Brownfield-Entwicklungen gewinnen daher an Bedeutung. Neben einer guten Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung rückt zunehmend eine leistungsfähige Energieinfrastruktur in den Fokus.

IBA'27-Projekt
Transformation Klett-Areal

Standort: Stuttgart-West

Nutzung: Betriebsgelände

Größe: 1,16 ha

Projektstatus: Fertigstellung 2027

Projektträgerin: Ernst Klett AG (Klett Gruppe)

Die Klett Gruppe ordnet ihren Stammsitz im Stuttgarter Westen neu. Für den Umbau des innerstädtischen Areals mit 17 Gebäuden setzt das Bildungsunternehmen u. a. auf ökologische und soziale Nachhaltigkeit, schützt den historischen Bestand und entwickelt ihn behutsam für die Arbeitswelt der Zukunft weiter.

Unbebautes Grundstück (Gewerbegebiet)

Objektinformationen

- 3.000 m² Grundstücksfläche
- Ausweisung als Gewerbegebiet

	Teilraum	Netto-Kaufpreis in Euro/m² von	bis	Trend 2026
	1 Stuttgart (Zentrum)	2.200	3.800	→
	2 Stuttgart (Norden)	300	800	→
	3 Stuttgart (Osten)	300	750	→
	4 Stuttgart (Süden)/Fildern	300	700	→
	5 Böblingen/Sindelfingen	300	800	→
	6 LK Böblingen (Süd-West)	150	400	→
	7 Leonberg (A 8)	250	600	→
	8 LK Ludwigsburg (Nord-West)	150	280	→
	9 Ludwigsburg (A 81)	180	360	→
	10 Ludwigsburg (Nord)	160	320	→
	11 Waiblingen/Fellbach	190	350	→
	12 Backnang/Schorndorf	150	250	→
	13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	100	150	↘
	14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	200	350	→
	15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	200	300	→
	16 Filstal/Göppingen (B 10)	100	200	↘
	17 Voralb/Schurwald	90	160	→

Trend der Preisentwicklung: → = gleichbleibend, ↗ = ansteigend, ↘ = rückläufig

Foto: Klett / Wolfram Scheible, Visualisierungen: Bild/Entwurf: Bruno Fioretti Marquez

Unbebautes Grundstück (Industriegebiet)

Objektinformationen

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

Teilraum	Netto-Kaufpreis in Euro/m² von	bis	Trend 2026
2 Stuttgart (Norden)	300	790	→
3 Stuttgart (Osten)	300	600	→
4 Stuttgart (Süden)/Fildern	250	550	→
5 Böblingen/Sindelfingen	250	600	→
6 LK Böblingen (Süd-West)	150	350	→
7 Leonberg (A 8)	200	400	→
8 LK Ludwigsburg (Nord-West)	150	280	→
9 Ludwigsburg (A 81)	200	400	→
10 Ludwigsburg (Nord)	160	300	→
11 Waiblingen/Fellbach	160	350	→
12 Backnang/Schorndorf	150	220	→
13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	100	160	↘
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	200	350	→
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	160	300	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	80	180	→
17 Voralb/Schurwald	70	160	→

Trend der Preisentwicklung: → = gleichbleibend, ↗ = ansteigend, ↘ = rückläufig

IBA'27-Projekt Bildungszentrum Bau Geradstetten

Standort:
Remshalden-Geradstetten,
Rems-Murr-Kreis

Nutzung:
Bildungsstandort mit Werkstätten

Größe: ca. 2,5 ha

Projektstatus:
teilweise Fertigstellung 2027

Projektträger: Bauwirtschaft
Baden-Württemberg e. V.

Unbebautes Grundstück für Bürogebäude

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/m² von	bis	Trend 2026
1 Stuttgart (Zentrum)	2.500	7.500	→
2 Stuttgart (Norden)	850	2.300	→
3 Stuttgart (Osten)	400	1.700	→
4 Stuttgart (Süden)/Fildern	400	1.600	→
5 Böblingen/Sindelfingen	300	1.000	→
6 LK Böblingen (Süd-West)	300	700	→
7 Leonberg (A 8)	300	750	→
8 LK Ludwigsburg (Nord-West)	180	280	↘
9 Ludwigsburg (A 81)	200	360	↘
10 Ludwigsburg (Nord)	170	360	↘
11 Waiblingen/Fellbach	240	350	↘
12 Backnang/Schorndorf	200	260	↘
13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	100	180	↘
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	200	320	↘
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	200	300	↘
16 Filstal/Göppingen (B 10)	130	200	→
17 Voralb/Schurwald	80	150	→

Trend der Preisentwicklung: → = gleichbleibend, ↗ = ansteigend, ↘ = rückläufig

Um den Nachwuchs zu stärken und mit Weiterbildungsangeboten zukunftsfähiges Bauen zu fördern, schafft der Verband Bauwirtschaft Baden-Württemberg e. V. einen nachhaltigen Bildungsstandort mit Schwerpunkt Tiefbau und Baugeräteführung.

Er bringt Räume für Lernen, Wohnen und Begegnung flächensparend und klimaschonend zusammen. So entsteht ein Ort, an dem Fachkräfte die Bauwende von morgen gestalten.

Visualisierungen: Schenker Salvi Weber + Filippo Bolognese Images

Marktsegment Logistikimmobilien

Im Marktsegment Logistikimmobilien zeigt sich eine überwiegend stabile, jedoch nach Teilraum und Flächenart differenzierte Mietpreisentwicklung. Bei Hallenflächen im Neubaustandard bleiben die unteren Mietpreisgrenzen in vielen Teilräumen unverändert oder gehen leicht zurück, während die oberen Preisgrenzen häufig ansteigen. Besonders ausgeprägt ist dies unter anderem in Teilen des Landkreises Ludwigsburg, im Teilraum Leonberg sowie im Landkreis Göppingen. Bei den zugehörigen Büroflächen entwickeln sich die Mietpreise uneinheitlicher. Höhere Mietpreisniveaus werden insbesondere in Stuttgart, Böblingen/Sindelfingen und Leonberg erzielt. Die Einschätzungen zur Angebots- und Nachfragesituation weisen überwiegend auf ausgeglichene Marktlagen und kleinere Nachfrageüberhänge hin.

Die Nachfrage nach Logistikflächen ist in der Region Stuttgart nach Einschätzung der Befragten weiterhin vorhanden, zeigt sich jedoch insgesamt zurückhaltender und selektiver. Moderne und funktional gut nutzbare Hallenflächen in verkehrsgünstigen Lagen bleiben gefragt. Gleichzeitig berichten mehrere Makler*innen von einem zunehmenden Angebot beziehungsweise längeren Vermarktungszeiten bei weniger passenden oder älteren Flächen.

Bei den Objekteigenschaften stehen vor allem Autobahnnähe, ausreichende Hallenhöhen, stützenfreie Flächen und eine leistungsfähige Andienung über Rampen und ebenerdige Tore im Vordergrund. Punktuell besteht darüber hinaus Bedarf an 24/7-fähigen Flächen sowie an nutzerspezifischen Built-to-Suit-Lösungen. Nutzer agieren bei der Flächenauswahl und bei Vertragsentscheidungen insgesamt vorsichtiger und stellen häufiger spezifische Anforderungen an Lage, Zuschnitt und Ausstattung.

IBA'27-Projekt
Holzparkhaus Wendlingen

Standort:
Wendlingen am Neckar,
Landkreis Esslingen

Nutzung: Parkhaus

Größe: 9.615 m² BGF

Projektstatus:
Fertigstellung 2024

Projektträgerin:
Stadt Wendlingen am Neckar

Logistik- oder Produktionshalle

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 Halle Neubaustandard von	bis	Halle Bestand von	bis	Büro Neubaustandard von	bis	Büro Bestand von	bis	Trend 2026 Gesamtobjekt
2 Stuttgart (Norden)	7,0	9,5	5,0	8,0	11,0	14,0	8,0	11,7	→
3 Stuttgart (Osten)	7,3	9,0	5,7	8,0	11,0	14,0	8,0	11,5	→
4 Stuttgart (Süden)/Fildern	7,0	9,0	5,5	7,5	11,0	15,7	7,5	13,3	→
5 Böblingen/Sindelfingen	7,5	10,0	5,5	8,0	11,3	15,0	7,7	12,0	→
6 LK Böblingen (Süd-West)	7,0	9,0	5,0	8,0	10,7	14,0	6,7	10,0	→
7 Leonberg (A 8)	7,5	10,0	5,0	8,0	10,3	15,0	6,7	12,0	→
8 LK Ludwigsburg (Nord-West)	6,0	9,0	5,3	7,0	8,5	12,0	6,0	9,0	→
9 Ludwigsburg (A 81)	6,5	9,5	5,0	7,7	9,0	13,0	7,0	10,0	→
10 Ludwigsburg (Nord)	6,0	8,7	5,3	7,3	8,5	12,0	6,5	9,5	→
11 Waiblingen/Fellbach	7,5	9,5	6,0	7,0	9,5	12,0	7,3	9,3	↘
12 Backnang/Schorndorf	6,3	7,7	5,0	6,7	7,5	11,7	5,7	8,7	↘
13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	6,0	7,5	4,5	6,3	7,5	10,5	5,0	8,3	↘
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	7,5	9,0	5,5	7,0	8,7	13,0	7,0	9,5	→
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	6,5	9,0	5,5	7,3	9,0	11,0	6,5	8,7	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	6,3	8,5	5,3	6,7	9,3	11,7	7,0	8,7	↘
17 Voralb/Schurwald	6,0	8,5	4,5	6,3	9,0	12,0	7,0	9,0	→

Trend der Preisentwicklung: → = gleichbleibend, ↗ = ansteigend, ↘ = rückläufig

Im direkten Bahnhofsumfeld hat die Stadt Wendlingen am Neckar mit Holzbauexpert*innen ein 18 Meter hohes Parkhaus gebaut, das klimaneutral errichtet und rückbaubar konstruiert in den Materialkreislauf zurückgeführt werden kann.

Zugleich ermöglicht die Konstruktion eine spätere Umnutzung zu Wohn- oder Arbeitsräumen.

Fotos: IBA'27 / Achim Birnbaum

Marktsegment Produktionsimmobilien

Im Marktsegment Produktionsimmobilien zeigt sich eine differenzierte Entwicklung der Mietpreise. Bei Produktionshallen, einfachen Hallen und Industrieetagen steigen die oberen Mietpreisgrenzen im regionalen Durchschnitt, während die unteren Preisgrenzen überwiegend stabil bleiben oder zurückgehen. Die Mietpreisspannen weiten sich damit in mehreren Teilsegmenten aus. Räumlich werden weiterhin in Stuttgart und in zentralen Teilräumen des Landkreises Böblingen höhere Mietpreisniveaus erzielt, während die Werte in peripheren Teilräumen des Rems-Murr-Kreises und im Landkreis Göppingen niedriger ausfallen.

Die Marktlage unterscheidet sich nach Objekttyp. Bei einfachen Hallen werden tendenziell Nachfrageüberhänge genannt. Industrieetagen sind eher durch ausgeglichene Märkte, teils durch einen leichten Angebotsüberhang gekennzeichnet. Kleine Gewerbe- und Wohnobjekte weisen überwiegend eine ausgeglichene Marktsituation auf.

Die Nachfrage nach Produktionsimmobilien ist nach Einschätzung der Befragten insgesamt zurückhaltend und zunehmend selektiv. Moderne, flexibel nutzbare Hallen- und Hybridflächen werden weiterhin nachgefragt. Wesentliche Kriterien sind eine gute technische Ausstattung, ausreichende Hallenhöhen, Bodentraglasten, Kranbahnen sowie eine leistungsfähige Andienung. Knapp ist das Angebot an kleineren Hallen für Handwerksbetriebe und an modernen Produktionsflächen mit Spezialausstattung. Ältere, wenig flexible Bestandsobjekte weisen teils eine längere Vermarktungsdauer auf. Insbesondere in den vom Strukturwandel der Automobilindustrie geprägten Teilräumen werden zudem Flächen frei. Die Nachfrage kommt unter anderem aus den Bereichen Medizintechnik, Präzisionstechnik, Robotik, Energietechnik sowie der Verteidigungs- und Sicherheitsindustrie. Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten gewinnen weiterhin an Bedeutung.

IBA'27-Projekt
IntCDC Gebäude

Standort: Stuttgart-Vaihingen

Nutzung: Forschungseinrichtung

Größe: 5.787 m² Geschossfläche

Projektstatus:
geplante Fertigstellung 2029

Bauherrin: Universität Stuttgart

Forschungsintegration: Exzellenzcluster IntCDC – Integratives computerbasiertes Planen und Bauen für eine transformative Architektur, Universität Stuttgart

Mit der Errichtung eines neuen Forschungsgebäudes erprobt die Universität Stuttgart im Rahmen der Exzellenzstrategie von Bund und Ländern zukunftsfähige, nachhaltige Baumethoden. Das Gebäude vereint beispielhaft vor Ort Ergebnisse der Material- und Bautechnikforschung mit ganzheitlichen, digitalen Planungsmethoden.

Produktionshalle

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 Halle Neubaustandard von	Halle Neubaustandard bis	Halle Bestand von	Halle Bestand bis	Büro Neubaustandard von	Büro Neubaustandard bis	Büro Bestand von	Büro Bestand bis	Trend 2026 Gesamtobjekt
1 Stuttgart (Zentrum)	7,0	10,0	6,0	9,5	18,0	30,0	13,0	25,0	↗
2 Stuttgart (Norden)	6,5	10,0	4,5	8,5	11,0	17,0	7,0	14,0	→
3 Stuttgart (Osten)	6,5	10,0	5,0	8,5	11,0	16,0	7,0	13,0	→
4 Stuttgart (Süden)/Fildern	7,5	10,0	5,0	8,5	11,0	17,0	9,0	14,0	→
5 Böblingen/Sindelfingen	7,0	10,5	5,3	8,0	11,0	16,0	7,0	14,0	→
6 LK Böblingen (Süd-West)	6,7	10,0	4,6	8,0	9,5	15,0	6,5	12,0	→
7 Leonberg (A 8)	7,0	10,5	4,5	8,0	10,0	16,0	6,5	14,0	→
8 LK Ludwigsburg (Nord-West)	5,0	9,0	4,0	7,0	8,0	13,0	6,5	10,0	→
9 Ludwigsburg (A 81)	6,0	9,0	4,0	7,5	9,0	13,0	6,5	10,5	→
10 Ludwigsburg (Nord)	5,5	8,7	4,0	7,3	8,5	13,0	6,5	10,5	→
11 Waiblingen/Fellbach	5,5	10,0	5,0	8,0	9,0	15,0	6,0	10,0	↘
12 Backnang/Schorndorf	5,3	8,5	4,7	6,7	8,5	13,0	5,5	10,0	↘
13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	4,3	6,5	3,5	5,7	7,5	9,7	4,5	8,3	↘
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	6,0	9,0	5,0	7,3	10,0	13,0	6,5	10,5	→
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	7,0	9,0	5,5	7,0	9,5	12,0	6,5	9,7	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	7,0	8,7	4,0	6,5	9,5	13,5	6,0	9,0	↘
17 Voralb/Schurwald	5,0	8,3	3,5	6,0	8,0	12,0	6,0	8,7	→

Trend der Preisentwicklung: → = gleichbleibend, ↗ = ansteigend, ↘ = rückläufig

Visualisierungen: IntCDC Planungs GmbH

Einfache Halle

	Teilraum	Netto-Miete in Euro/m² von	bis	Trend 2026
1	Stuttgart (Zentrum)	6,0	8,7	→
2	Stuttgart (Norden)	5,0	9,0	→
3	Stuttgart (Osten)	5,0	8,7	→
4	Stuttgart (Süden)/Fildern	4,0	8,5	→
5	Böblingen/Sindelfingen	4,0	8,0	→
6	LK Böblingen (Süd-West)	4,0	8,0	→
7	Leonberg (A 8)	4,5	8,0	→
8	LK Ludwigsburg (Nord-West)	4,0	8,0	→
9	Ludwigsburg (A 81)	4,5	8,0	→
10	Ludwigsburg (Nord)	4,5	7,3	→
11	Waiblingen/Fellbach	4,0	7,7	↘
12	Backnang/Schorndorf	4,0	6,5	↘
13	Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	3,0	6,0	↘
14	Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	4,0	7,5	→
15	Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	4,7	6,7	→
16	Filstal/Göppingen (B 10)	4,5	6,7	↘
17	Voralb/Schurwald	4,0	5,7	→

Trend der Preisentwicklung: → = gleichbleibend, ↗ = ansteigend, ↘ = rückläufig

Objektinformationen

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

IBA'27-Projekt Quartier Backnang West

Standort:
Backnang, Rems-Murr-Kreis

Nutzung:
Wohnen und Arbeiten

Größe: 16,8 ha

Projektstatus: in Planung

Projektträgerin: Stadt Backnang

Wo die Murr an Backnang vorbei mäandert, entsteht auf einem ehemaligen Industrieareal ein neues produktives Quartier. Das IBA'27-Projekt verbindet historische Strukturen mit neuen Wohn-, Gewerbe-, Kultur- und Freiräumen. So wird aus einer bislang vielfach ungenutzten Fläche ein zukunftsfähiger Ort für Arbeiten und Wohnen am Wasser.

Industrieetage

	Teilraum	Netto-Miete in Euro/m² von	bis	Trend 2026
1	Stuttgart (Zentrum)	5,5	6,5	→
2	Stuttgart (Norden)	3,7	6,7	→
3	Stuttgart (Osten)	4,5	6,0	→
4	Stuttgart (Süden)/Fildern	4,5	6,0	→
5	Böblingen/Sindelfingen	4,0	7,5	→
6	LK Böblingen (Süd-West)	3,5	6,5	→
7	Leonberg (A 8)	3,5	6,3	→
8	LK Ludwigsburg (Nord-West)	3,5	5,5	→
9	Ludwigsburg (A 81)	4,0	6,0	→
10	Ludwigsburg (Nord)	3,3	5,7	→
11	Waiblingen/Fellbach	3,0	5,3	→
12	Backnang/Schorndorf	3,0	4,7	→
13	Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	2,5	4,5	↘
14	Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	3,0	5,0	→
15	Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	4,0	5,0	→
16	Filstal/Göppingen (B 10)	3,0	4,5	↘
17	Voralb/Schurwald	2,7	4,0	↘

Trend der Preisentwicklung: → = gleichbleibend, ↗ = ansteigend, ↘ = rückläufig

Objektinformationen

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

Foto: IBA'27/ Franziska Kraufmann, Visualisierungen: Teleinternetcafe/Treibhaus

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 Produktion Neubaustandard von	bis	Produktion Bestand von	bis	Wohnen Neubaustandard von	bis	Wohnen Bestand von	bis	Trend 2026 Gesamtobjekt
2 Stuttgart (Norden)	9,0	12,0	6,0	10,0	16,0	19,5	10,0	16,5	→
3 Stuttgart (Osten)	9,0	11,5	5,7	9,5	17,0	19,0	11,0	17,5	→
4 Stuttgart (Süden)/Fildern	9,0	11,5	4,5	10,0	14,0	20,0	8,0	16,0	→
5 Böblingen/Sindelfingen	7,5	10,7	4,5	9,0	14,0	17,7	9,0	15,0	→
6 LK Böblingen (Süd-West)	5,0	10,0	4,0	8,0	11,0	15,0	7,0	11,5	→
7 Leonberg (A 8)	6,0	10,0	4,5	9,0	13,0	18,0	8,0	14,0	→
8 LK Ludwigsburg (Nord-West)	6,0	9,0	4,3	6,5	10,0	16,0	8,0	12,0	→
9 Ludwigsburg (A 81)	6,5	9,5	4,5	7,5	11,0	16,0	8,0	12,0	→
10 Ludwigsburg (Nord)	6,5	8,5	4,0	7,0	10,5	16,0	8,0	12,0	→
11 Waiblingen/Fellbach	6,5	8,7	5,0	7,5	10,5	14,0	9,0	11,5	→
12 Backnang/Schorndorf	5,3	6,5	4,7	6,3	10,0	13,0	7,5	10,0	→
13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	5,0	6,0	3,0	4,5	9,5	11,7	5,5	7,7	↘
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	5,0	8,3	4,5	6,7	10,0	12,5	8,0	10,3	→
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	6,5	7,5	5,0	6,7	10,0	13,0	7,0	10,7	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	6,5	8,5	5,0	6,5	11,0	13,0	7,0	9,0	→
17 Voralb/Schurwald	6,5	8,5	5,0	6,0	11,0	12,0	6,0	10,0	↘

Trend der Preisentwicklung: → = gleichbleibend, ↗ = ansteigend, ↘ = rückläufig

Vorhaben im IBA'27-Netz Innovationsgebäude OWP12

Standort: Obere Waldplätze 12, Stuttgart-Vaihingen

Nutzung: Büroflächen

Größe: 7.500 m² BGF

Projektstatus: Realisiert

Projektträger und Nutzer: Drees & Sommer

Marktsegment Büroimmobilien

Im Marktsegment Büroimmobilien zeigen sich deutliche Mietpreisunterschiede nach Lage und Ausstattungsstandard. Hohe Mietpreisniveaus werden in Stuttgart sowie in Böblingen/Sindelfingen, Leonberg und einzelnen verkehrlich gut angebundenen Teilräumen des Landkreises Esslingen erzielt. Niedrigere Werte finden sich vor allem in den Teilräumen Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald, Backnang/Schorndorf und Voralb/Schurwald. Bei Büroflächen in Gewerbe- und Industriegebieten zeigt sich gegenüber der vorherigen Erhebung überwiegend eine leicht rückläufige Mietpreisentwicklung. Nach Einschätzung der befragten Makler*innen weist die Angebots- und Nachfragesituation bei beiden Bürotypen in fast allen Teilräumen einen Angebotsüberhang auf. Ausgeglichene Marktsituationen werden nur vereinzelt genannt.

Die Nachfrage nach Büroflächen in der Region Stuttgart ist insgesamt rückläufig und zunehmend qualitäts- und lageorientiert. Moderne, flexibel und nachhaltig ausgestattete Flächen in zentralen oder gut angebundenen Lagen werden weiterhin nachgefragt, während ältere und weniger marktgerechte Bestände unter Vermarktungs- und Umnutzungsdruck geraten. Nachfrageimpulse gehen insbesondere von der öffentlichen Hand, Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen, IT- und Technologieunternehmen sowie von Praxisnutzungen aus. Dagegen reduzieren große Industrieunternehmen teilweise ihre Flächenbedarfe.

Bei der Flächengestaltung gewinnen New-Work-Konzepte mit Kollaborationsbereichen, Rückzugsräumen sowie höheren Anforderungen an Akustik, Klimatisierung und technische Ausstattung an Bedeutung. Kleinere Nutzer fragen weiterhin Einzelbüros oder Kombigrundrisse nach. Besonders gut vermarktbar sind hochwertige Kleinflächen in zentralen Lagen, während großflächige Einheiten schwieriger zu platzieren sind.

Das Bürogebäude von Drees & Sommer ist ein Demonstrationsprojekt für zukunftsfähiges Bauen.

Es zeigt, wie innovative Technologien den Herausforderungen von Klimawandel, Ressourcenknappheit und Biodiversitätsverlust begegnen können und dient zugleich als Reallabor für nachhaltige Lösungen der Bau- und Immobilienbranche.

Fotos: © Jürgen Pollak für Drees & Sommer

Büroflächen in Büro-/Geschäftsgebäude im Zentrum

Objektinformationen

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

Teilraum	Netto-Miete in Euro/m²						Trend 2026
	Neubaustandard		Bestand modernisiert		Bestand nicht modernisiert		Gesamt-objekt
	von	bis	von	bis	von	bis	
1 Stuttgart (Zentrum)	22,7	40,0	15,0	32,0	10,0	22,0	↘
2 Stuttgart (Norden)	16,0	29,0	13,0	23,0	9,5	17,5	↘
3 Stuttgart (Osten)	17,0	26,0	12,5	21,0	8,0	17,0	↘
4 Stuttgart (Süden)/Fildern	16,0	26,0	13,0	20,0	8,0	15,0	↘
5 Böblingen/Sindelfingen	15,0	22,0	11,0	17,0	8,0	14,0	↘
6 LK Böblingen (Süd-West)	12,0	21,0	9,0	16,0	7,0	12,0	↘
7 Leonberg (A 8)	15,0	18,5	10,0	15,3	7,3	12,0	↘
8 LK Ludwigsburg (Nord-West)	12,0	16,0	8,0	13,7	6,5	13,0	↘
9 Ludwigsburg (A 81)	13,0	20,0	10,0	15,0	7,0	13,0	↘
10 Ludwigsburg (Nord)	12,5	17,0	9,5	14,5	7,0	13,0	↘
11 Waiblingen/Fellbach	13,5	20,0	8,3	13,0	6,0	12,0	↘
12 Backnang/Schorndorf	12,0	16,0	8,5	12,5	5,0	10,0	→
13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	11,0	14,7	7,5	10,0	5,0	9,0	↘
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	15,0	20,0	10,0	13,5	6,0	10,5	→
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	14,0	18,7	10,0	13,5	5,0	10,5	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	13,0	16,5	9,0	11,5	6,0	8,7	↘
17 Voralb/Schurwald	11,0	15,0	8,0	11,5	5,5	9,0	↘

Trend der Preisentwicklung: → = gleichbleibend, ↗ = ansteigend, ↘ = rückläufig

IBA'27-Projekt Bürogebäude Zero

Standort: Stuttgart-Möhringen

Nutzung: Büroflächen

Größe: 14.000 m² BGF

Projektstatus: Realisiert

Projektträgerin:
Projektgesellschaft S111 GmbH, Sindelfingen (bestehend aus EEW GmbH und CPM GmbH)

Auf einem ehemaligen Werksgelände in Stuttgart-Möhringen hat ein interdisziplinäres Projektteam ein mehrgeschossiges Bürogebäude aus knapp 300 vorproduzierten Holzmodulen realisiert. Flexible Grundrisse, begrünte Innenhöfe, reduzierter Technikeinsatz und regenerative Energiequellen verbinden serielles Bauen mit einem CO_2-sparenden, kreislauffähigen Ansatz.

Büroflächen in Büro-/Geschäftsgebäude im Gewerbe-/Industriegebiet

Teilraum	Netto-Miete in Euro/m²						Trend 2026
	Neubaustandard		Bestand modernisiert		Bestand nicht modernisiert		Gesamt-objekt
	von	bis	von	bis	von	bis	
2 Stuttgart (Norden)	14,0	25,0	10,0	20,0	8,0	15,0	↘
3 Stuttgart (Osten)	14,0	24,0	11,0	21,0	7,5	15,0	↘
4 Stuttgart (Süden)/Fildern	15,0	26,0	10,0	20,0	7,5	16,0	→
5 Böblingen/Sindelfingen	14,0	22,0	10,0	16,0	8,0	13,0	↘
6 LK Böblingen (Süd-West)	12,0	17,0	9,0	14,0	7,0	12,0	↘
7 Leonberg (A 8)	12,0	18,0	8,3	15,0	6,0	12,0	↘
8 LK Ludwigsburg (Nord-West)	9,5	15,3	7,5	12,5	6,0	10,3	↘
9 Ludwigsburg (A 81)	10,7	16,5	8,3	13,0	6,0	10,0	↘
10 Ludwigsburg (Nord)	10,0	14,7	8,0	11,5	6,0	9,5	↘
11 Waiblingen/Fellbach	11,0	16,0	8,5	14,0	5,5	10,0	→
12 Backnang/Schorndorf	10,5	14,7	8,5	10,5	5,0	7,5	→
13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Wald	9,5	12,0	7,3	9,5	4,3	7,5	↘
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	10,0	14,0	8,0	12,5	5,0	9,0	↘
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	11,0	14,7	8,0	11,5	5,5	9,0	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	12,0	15,0	8,5	11,0	6,0	9,5	↘
17 Voralb/Schurwald	10,0	15,3	7,5	11,0	6,0	9,3	↘

Trend der Preisentwicklung: → = gleichbleibend, ↗ = ansteigend, ↘ = rückläufig

Objektinformationen

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

Fotos: Riehle Koeth / Achim Birnbaum

Gewerbeimmobilienmarktentwicklung der Region Stuttgart 2010 – 2026

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 16 von 17 Teilräumen im Zeitraum von 2010 bis 2026. Da für den Teilraum Stuttgart (Zentrum) nicht für jedes Jahr Werte vorliegen, wurde dieser hier nicht dargestellt.

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.

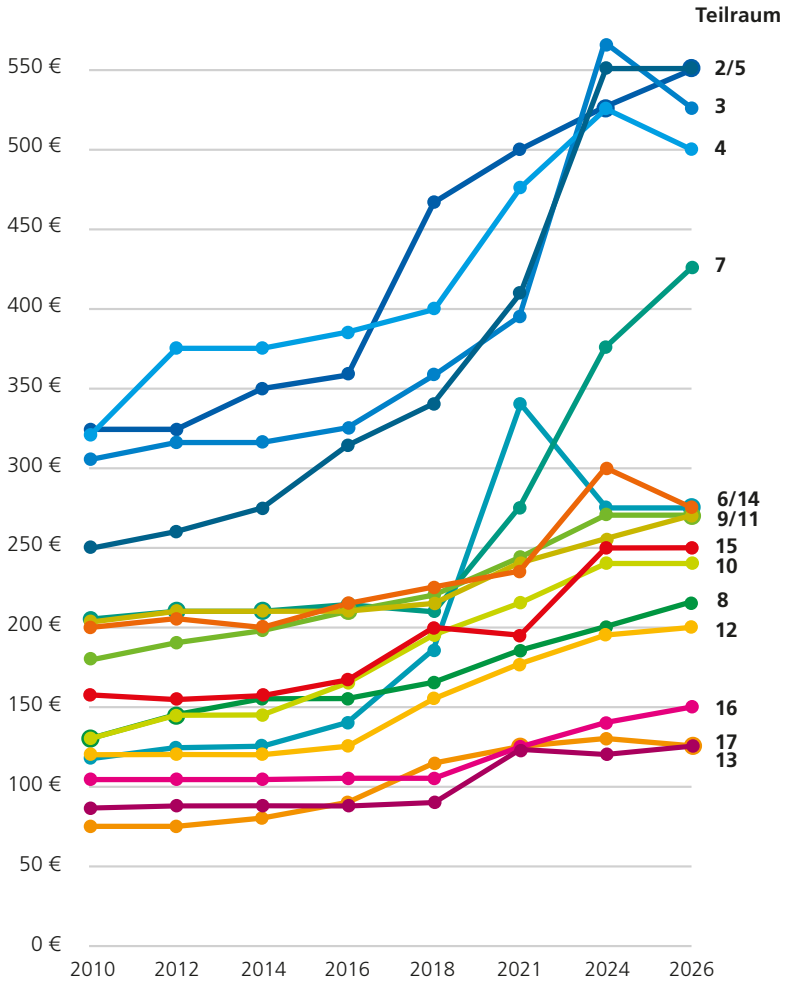
- **2** Stuttgart (Norden)
- **3** Stuttgart (Osten)
- **4** Stuttgart (Süden)/Fildern
- **5** Böblingen/Sindelfingen
- **6** LK Böblingen (Süd-West)
- **7** Leonberg (A 8)
- **8** LK Ludwigsburg (Nord-West)
- **9** Ludwigsburg (A 81)
- **10** Ludwigsburg (Nord)
- **11** Waiblingen/Fellbach
- **12** 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 vorliegende Zeitreihe zeigt die Entwicklung des mittleren Kaufpreisniveaus pro Quadratmeter für unbebaute Gewerbegrundstücke. Grundlage sind die im Rahmen der Maklerbefragung vorliegenden Kaufpreisangaben, aus denen eine plausible Preisspanne abgeleitet und deren Mittelwert als mittleres Kaufpreisniveau dargestellt wird.

Über den gesamten Betrachtungszeitraum ist in nahezu allen Teilräumen ein Anstieg des Kaufpreisniveaus zu beobachten. Besonders seit 2018 hat die Preisentwicklung in zahlreichen Teilräumen an Dynamik gewonnen. Zwischen 2024 und 2026 zeigt sich jedoch eine differenzierte Entwicklung. Während das Kaufpreisniveau in einigen Teilräumen weiter steigt, stagniert es in anderen oder ist sogar leicht rückläufig. Damit setzt sich die zuvor überwiegend steigende Preisentwicklung nicht mehr flächendeckend fort. Auffällig ist, dass auch einige der vergleichsweise hochpreisigen Teilräume stagnierende oder leicht rückläufige Werte aufweisen. Weitere Preissteigerungen sind dagegen unter anderem in Leonberg (A 8), Stuttgart (Norden), Waiblingen/Fellbach und Filstal/Göppingen (B 10) zu beobachten.

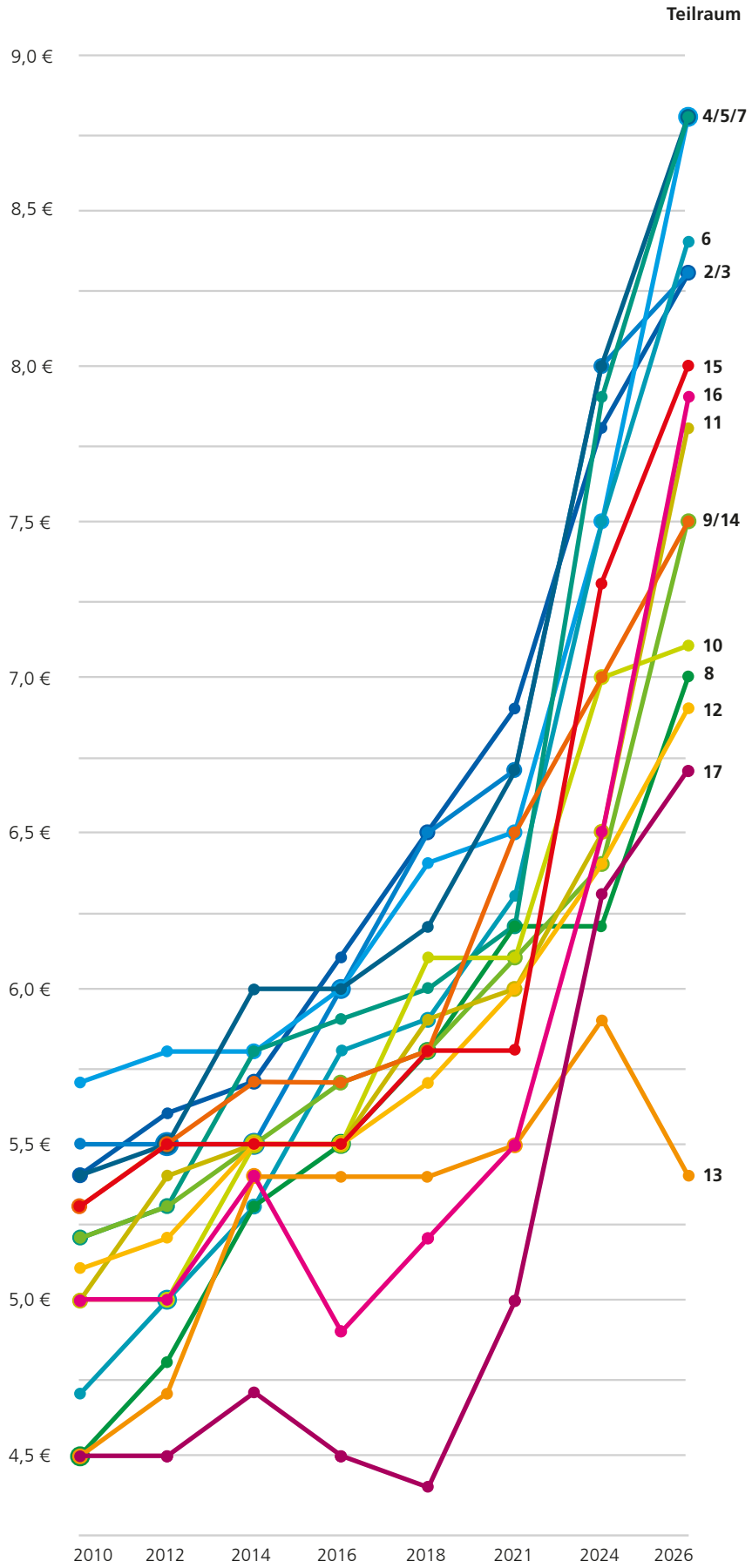
Insgesamt bleibt der langfristige Anstieg des Kaufpreisniveaus erkennbar. Die Entwicklung zwischen 2024 und 2026 deutet jedoch auf eine Abschwächung der zuvor breit getragenen Preisdynamik hin.



Auswertung Produktionshalle – Halle – Neubaustandard

Die vorliegende Zeitreihe zeigt die Entwicklung des mittleren Mietpreisniveaus pro Quadratmeter für Produktionshallen mit Neubaustandard in 16 der 17 Teilräumen von 2010 bis 2026.

- **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



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

Gebietskörperschaften	Gewerbesteuer	Grundsteuer		Bodenrichtwerte		
		A	B	von	bis	Stichtag
Stuttgart, Stadtkreis:	430	160	160	180	1.290	****
Kreis Böblingen:						
Aidlingen	400	600	195	200	200	*
Altdorf	370	437	152	180	180	*
Böblingen, Stadt	380	280	198	230	400	*
Bondorf	340	320	285	90	110	*
Deckenpfronn	370	480	170	110	110	*
Ehningen	350	580	165	180	200	*
Gärtringen	370	400	150	125	250	*
Gäufelden	370	520	270	90	150	*
Grafenau	400	220	240	160	200	*
Herrenberg, Stadt	400	320	250	80	130	*
Hildrizhausen	380	360	154	180	180	*
Holzgerlingen, Stadt	365	430	148	200	250	*
Jettingen	360	695	240	90	150	*
Leonberg, Stadt	380	500	220	275	350	*
Magstadt	350	280	170	200	200	*
Mötzingen	385	425	245	80	100	*
Nufringen	350	350	180	110	130	*
Renningen, Stadt	390	660	190	260	260	*
Rutesheim, Stadt	385	160	160	260	260	*
Schönaich	390	350	185	170	200	*
Sindelfingen, Stadt	380	250	216	200	400	*
Steinenbronn	360	490	215	200	200	*
Waldenbuch, Stadt	370	500	185	160	200	*
Weil der Stadt, Stadt	340	350	295	120	230	*
Weil im Schönbuch	365	360	150	125	200	*
Weissach	370	320	170	80	280	*
Kreis Esslingen:						
Aichtal, Stadt	390	320	140	310	320	*
Aichwald	330	300	135	170	170	*
Altbach	380	300	195	190	260	*
Altdorf	360	250	176	150	200	*
Altenriet	360	580	170	150	150	*
Baltmannsweiler	370	350	175	140	140	*
Bempflingen	380	440	200	130	150	*
Beuren	415	370	207	160	160	*
Bissingen an der Teck	360	495	242	160	160	*
Deizisau	380	380	172	230	260	*
Denkendorf	360	275	213	220	380	*
Dettingen unter Teck	395	300	195	230	230	*
Erkenbrechtsweiler	360	300	270	90	90	*
Esslingen am Neckar, Stadt	400	0	280	300	300	*
Filderstadt, Stadt	395	390	195	230	460	*
Frickenhausen	400	210	210	170	170	*
Großbettlingen	380	370	141	160	235	*
Hochdorf	380	380	142	200	200	*

Die Hebesätze stammen von der IHK Region Stuttgart (2026).
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.
Die jeweils aktuellsten Bodenrichtwerte vom Stichtag 01.01.2025 =*, 01.01.2023 =**, 01.01.2024 =***, 01.01.2026 =****.
Alle Angaben ohne Gewähr.

Gebietskörperschaften	Gewerbesteuer	Grundsteuer		Bodenrichtwerte		
		A	B	von	bis	Stichtag
Holzmaden	360	350	160	150	210	*
Kirchheim unter Teck, Stadt	390	225	203	180	230	*
Kohlberg	410	0	230	160	160	*
Köngen	370	360	200	220	220	*
Leinfelden-Echterdingen, Stadt	390	310	195	300	660	*
Lenningen	385	230	270	80	160	*
Lichtenwald	380	350	175	150	150	*
Neckartailfingen	360	260	170	160	160	*
Neckartenzlingen	380	245	295	180	230	*
Neidlingen	370	400	220	155	155	*
Neuffen, Stadt	380	284	200	150	150	*
Neuhausen auf den Fildern	400	390	240	330	420	*
Notzingen	360	0	137	200	200	*
Nürtingen, Stadt	390	390	218	140	320	*
Oberboihingen	390	350	180	180	190	*
Ohmden	385	490	270	150	150	*
Ostfildern, Stadt	400	265	265	275	390	*
Owen, Stadt	350	430	225	130	130	*
Plochingen, Stadt	400	400	269	160	180	*
Reichenbach an der Fils	380	217	217	210	210	*
Schlaitdorf	350	185	132	150	150	*
Unterensingen	380	525	155	170	170	*
Weilheim an der Teck, Stadt	380	320	270	120	180	*
Wendlingen am Neckar, Stadt	340	0	170	200	220	*
Wernau (Neckar), Stadt	410	350	295	180	220	*
Wolfschlugen	380	760	160	320	320	*
Kreis Göppingen:						
Adelberg	400	1.000	600	60	75	*
Aichelberg	400	800	320	115	155	*
Albershausen	325	370	170	115	125	*
Bad Boll	375	580	310	130	130	*
Bad Ditzenbach	395	410	430	75	80	*
Bad Überkingen	380	340	330	80	80	*
Birenbach	400	420	390	90	90	*
Böhmenkirch	390	440	455	45	100	*
Börtlingen	355	815	415	75	75	*
Deggingen	385	440	350	80	100	*
Donzdorf, Stadt	380	550	430	90	120	*
Drackenstein	380	380	380	70	70	*
Dürnau	360	600	290	130	130	*
Ebersbach an der Fils, Stadt	385	625	245	130	150	*
Eislingen/Fils, Stadt	370	665	397	110	130	*
Eschenbach	390	600	410	105	105	*
Gammelshausen	400	990	400	-	-	
Geislingen an der Steige, Stadt	395	445	445	40	110	*
Gingen an der Fils	400	500	330	95	150	*
Göppingen, Stadt	365	460	310	135	185	*
Gruibingen	395	260	270	70	85	*

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

Gebietskörperschaften	Gewerbesteuer	Grundsteuer		Bodenrichtwerte		
		A	B	von	bis	Stichtag
Hattenhofen	360	600	250	120	120	*
Heiningen	385	486	240	120	125	*
Hohenstadt	380	360	300	70	70	*
Kuchen	350	265	210	75	85	*
Lauterstein, Stadt	390	540	460	50	55	*
Mühlhausen im Täle	395	410	470	80	110	*
Ottenbach	360	887	283	70	90	*
Rechberghausen	350	400	285	105	105	*
Salach	380	395	326	115	115	*
Schlat	360	635	225	280	325	*
Schlierbach	340	200	180	130	130	*
Süßen, Stadt	370	530	270	100	125	*
Uhingen, Stadt	370	605	245	135	170	*
Wangen	370	254	254	110	110	*
Wäschenbeuren	340	211	211	105	105	*
Wiesensteig, Stadt	395	440	580	45	45	*
Zell unter Aichelberg	360	565	280	80	135	*
Kreis Ludwigsburg:						
Affalterbach	320	610	150	130	220	*
Asperg, Stadt	400	430	260	150	200	**
Benningen am Neckar	410	690	200	150	220	*
Besigheim, Stadt	420	909	509	66	150	*
Bietigheim-Bissingen, Stadt	375	725	215	120	180	**
Bönnigheim, Stadt	430	600	370	75	220	*
Ditzingen, Stadt	380	480	250	180	470	*
Eberdingen	360	570	220	80	120	*
Erdmannhausen	380	720	140	125	125	*
Erligheim	380	600	285	80	85	*
Freiberg am Neckar, Stadt	370	420	235	180	200	*
Freudental	360	850	305	80	80	*
Gemmrigheim	390	650	360	90	165	*
Gerlingen, Stadt	345	190	150	280	280	*
Großbottwar, Stadt	360	400	170	140	250	*
Hemmingen	400	737	210	180	250	*
Hessigheim	360	539	292	70	70	*
Ingersheim	395	830	212	155	195	**
Kirchheim am Neckar	400	600	470	55	165	*
Korntal-Münchingen, Stadt	370	586	182	280	310	*
Kornwestheim, Stadt	390	320	270	85	300	*
Löchgau	360	630	275	100	100	*
Ludwigsburg, Stadt	400	980	262	190	300	*
Marbach am Neckar, Stadt	380	440	220	100	340	*
Markgröningen, Stadt	395	600	240	200	230	*
Möglingen	400	880	295	200	230	**
Mundelsheim	385	660	370	77	95	*
Murr	350	350	180	160	375	*
Oberriexingen, Stadt	360	880	180	130	130	*
Oberstenfeld	395	385	175	120	180	*
Pleidelsheim	390	800	285	145	160	*

Gebietskörperschaften	Gewerbesteuer	Grundsteuer		Bodenrichtwerte		
		A	B	von	bis	Stichtag
Remseck am Neckar	385	410	295	145	200	*
Sachsenheim, Stadt	390	570	265	80	175	**
Schwieberdingen	380	730	245	220	350	*
Sersheim	360	360	210	110	175	*
Steinheim an der Murr, Stadt	380	668	210	145	230	*
Tamm	395	650	274	230	230	**
Vaihingen an der Enz, Stadt	390	550	270	90	200	*
Walheim	390	620	300	70	95	*
Rems-Murr-Kreis:						
Alfdorf	360	720	270	75	75	***
Allmersbach im Tal	370	410	270	105	105	*
Althütte	380	850	300	65	70	*
Aspach	380	570	280	70	205	*
Auenwald	360	520	320	110	110	*
Backnang, Stadt	400	330	330	100	400	*
Berglen	400	520	230	130	140	*
Burgstetten	360	530	250	90	90	*
Fellbach, Stadt	415	600	285	300	470	*
Großerlach	355	380	285	60	60	*
Kaisersbach	360	710	236	65	70	***
Kernen im Remstal	400	600	230	190	210	*
Kirchberg an der Murr	370	730	240	90	120	*
Korb	365	700	180	185	260	*
Leutenbach	365	530	200	160	190	*
Murrhardt, Stadt	380	325	368	60	80	*
Oppenweiler	320	395	215	95	95	*
Plüderhausen	395	395	195	200	210	*
Remshalden	385	345	230	200	220	*
Rudersberg	375	350	200	140	190	***
Schorndorf, Stadt	405	480	245	130	220	*
Schwaikheim	395	640	280	180	190	*
Spiegelberg	370	410	370	50	50	*
Sulzbach an der Murr	380	360	420	80	80	*
Urbach	380	350	190	160	170	*
Waiblingen, Stadt	380	670	200	260	300	*
Weinstadt, Stadt	385	390	285	-	-	
Weissach im Tal	370	540	290	120	130	*
Welzheim, Stadt	360	600	200	115	140	***
Winnenden, Stadt	390	345	290	140	220	*
Winterbach	380	530	240	180	220	*

Die Hebesätze stammen von der IHK Region Stuttgart (2026).
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.
Die jeweils aktuellsten Bodenrichtwerte vom Stichtag 01.01.2025 =*, 01.01.2023 =**, 01.01.2024 =***, 01.01.2026 =****.
Alle Angaben ohne Gewähr.

Teilnehmende der Maklerbefragung

Die Brokerei Immobilien GmbH
Alexander Fink
Geißstraße 4
70173 Stuttgart
alexander.fink@brokerei.de
www.brokerei.de

CBRE GmbH
Sebastian Treier
Lautenschlagerstraße 23
70173 Stuttgart
sebastian.treier@cbre.com
www.cbre.com

Colliers International Deutschland GmbH
Alexander Rutsch
Königstraße 5
70173 Stuttgart
alexander.rutsch@colliers.com
www.colliers.de

DQuadrat REAL Estate GmbH
Hans Schmidt
Solitudestraße 48
71638 Ludwigsburg
offer@dquadrat.com
www.dquadrat.com

E&G Real Estate GmbH
Björn Holzwarth
Börsenplatz 1
70174 Stuttgart
gewerbe@eug.de
www.eug-immobilien.de

fgi Fachpartner Gewerbe-Immobilien GmbH
Sebastian Fercho
Marktstraße 2
73033 Göppingen
sfercho@fgi.de
www.fgi.de

Fiedler Gewerbeimmobilien GmbH
Johannes Fiedler
Aspenhaustraße 19
72770 Reutlingen
j.fiedler@fiedlergewerbeimmo.de
www.fiedlergewerbeimmo.de

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

Immobilienvermittlung BW GmbH (BW-Bank)
Mükremin Akyildiz
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
muekremin.akyildiz@immobilien-vermittlung-bw.de
www.bw-bank.de/immobilien

Immo-Direkt GmbH
Jaakov Tenne
Schoderstraße 3
70192 Stuttgart
jaakov.tenne@immo-direkt.com
www.immo-direkt.com

Immoraum GmbH
Sven Gruber
Uhlandstraße 14
70182 Stuttgart
sven.gruber@immoraum.de
www.immoraum.de

Kreissparkasse Böblingen Immobilienvertrieb
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
immo@kskwn.de
www.kskwn.de

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

Lorenz, Näve & Collegen Real Estate GmbH & Co. KG
Stefan Wörner
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
Feuerseeplatz 14
70176 Stuttgart
straub@lutz-finanz.de
www.lutz-finanz.de

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

Impressum

Wirtschaftsförderung
Region Stuttgart GmbH (WRS)

Geschäftsführer
Michael Kaiser

Friedrichstraße 10
70174 Stuttgart
Telefon 0711 228 35-0

region-stuttgart.de
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

Redaktionsschluss
Juli 2026

© 2026 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.

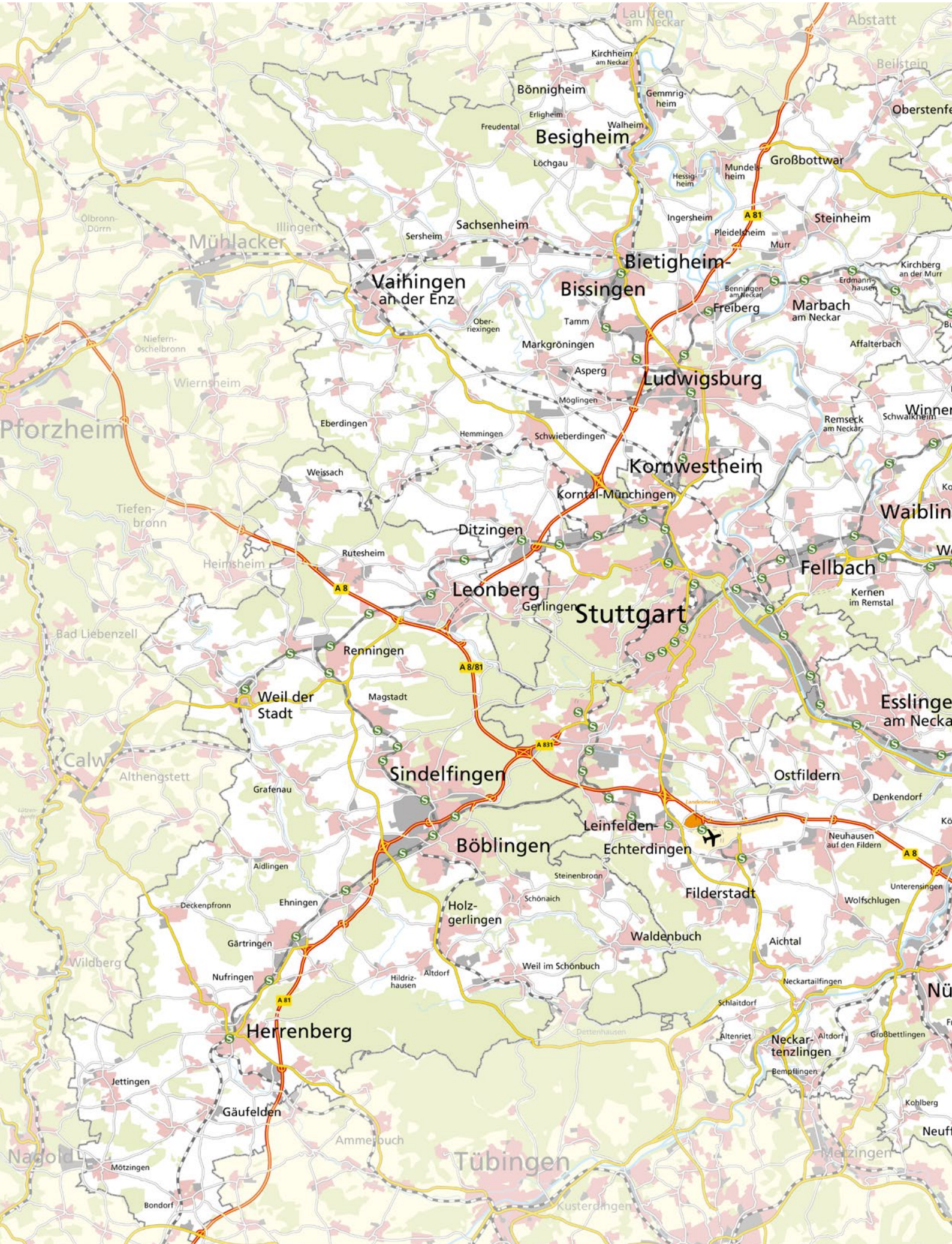
Wirtschaftsförderung
Region Stuttgart

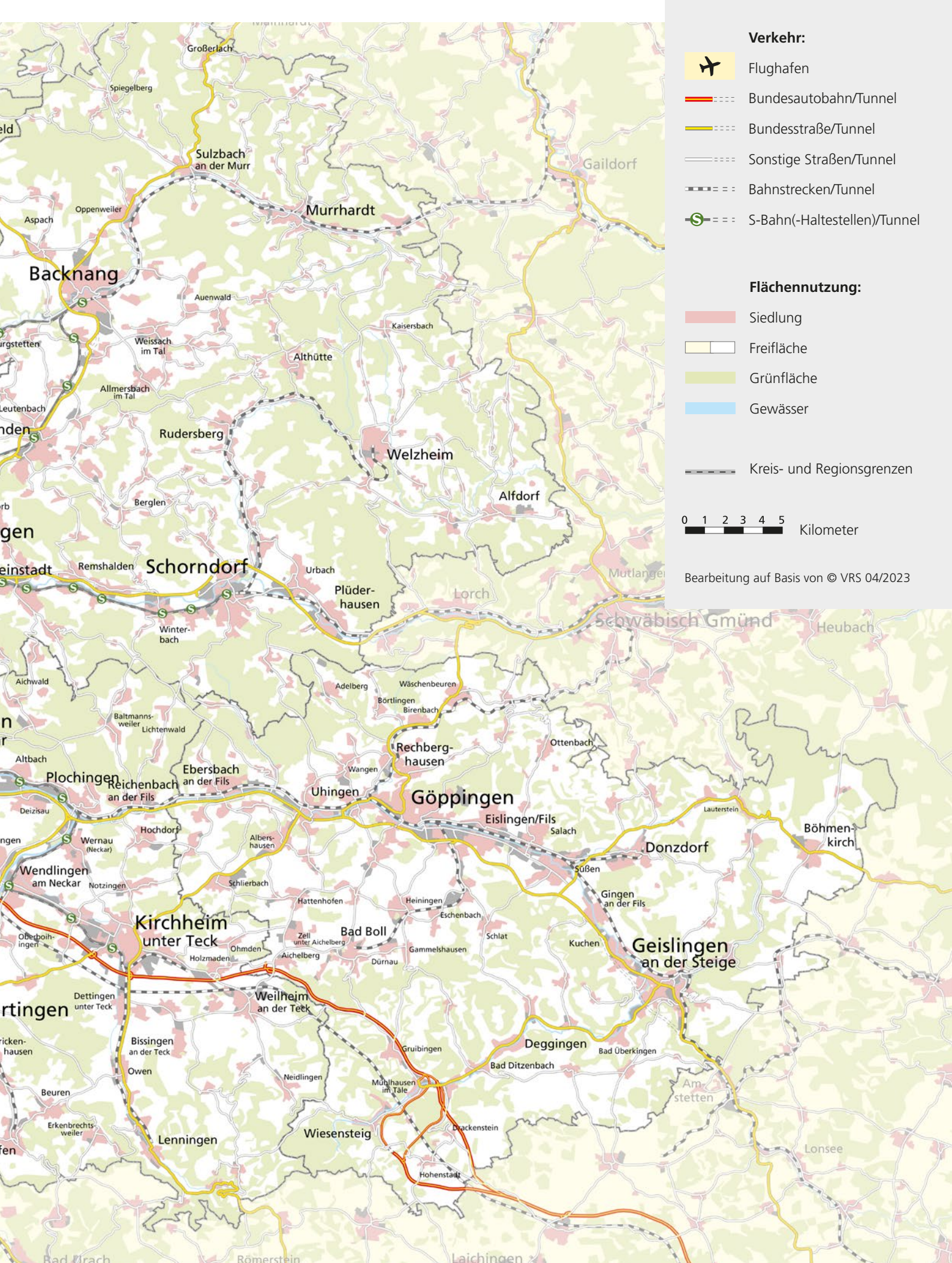
Vielen Dank für die Zusammenarbeit
Internationale Bauausstellung 2027
StadtRegion Stuttgart GmbH

Gestaltung
www.projektgruppe.de

Titelbild, Seite 14 und 15
IntCDC Gebäude – LCRL Large Scale Construction Laboratory
Forschung und Forschungsintegration: Exzellenzcluster IntCDC – Integratives computerbasiertes Planen und Bauen für eine transformative Architektur, Universität Stuttgart
Bauherrin: Universität Stuttgart
Visualisierung: IntCDC Planungs GmbH

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