



# INDUSTRIE- & LOGISTIKMARKT REGION STUTTGART

**E&G** IMMOBILIEN  
Grossmann & Berger Gruppe



2024

# VERMIETUNGS- MARKT

„Der Markt ist weiterhin von Zurückhaltung geprägt. Zwar gibt es nach wie vor eine Nachfrage, besonders nach modernen Logistikflächen, doch dauern Anmietungsprozesse deutlich länger. Deshalb schlug sich diese Nachfrage erst im letzten Quartal auf den Flächenumsätzen nieder.“

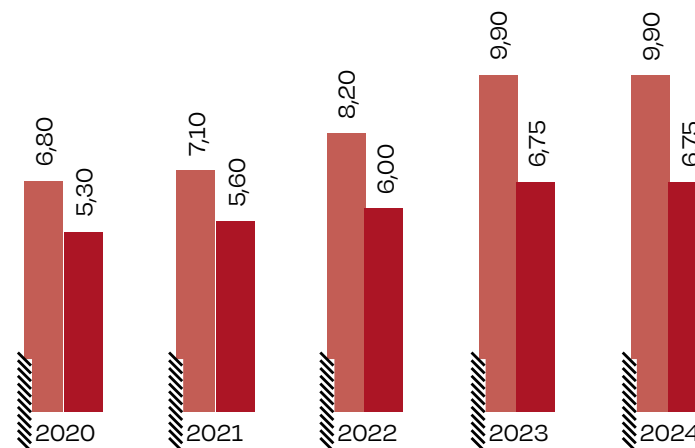


**Steven Siebert MRICS**

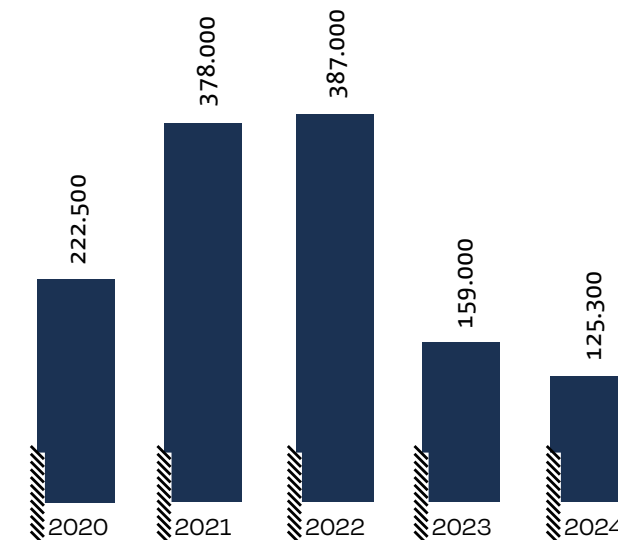
Leiter Industrie & Logistik  
Süd Deutschland

## Mieten €/m<sup>2</sup>

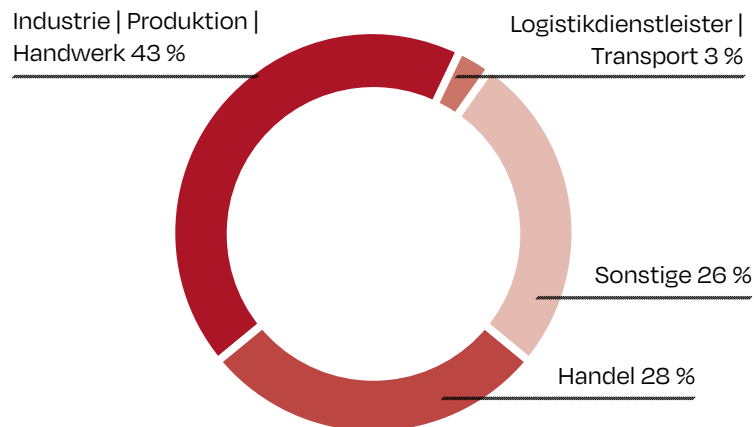
Spitzenmiete  
Durchschnittsmiete



## Flächenumsatz in m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Branche

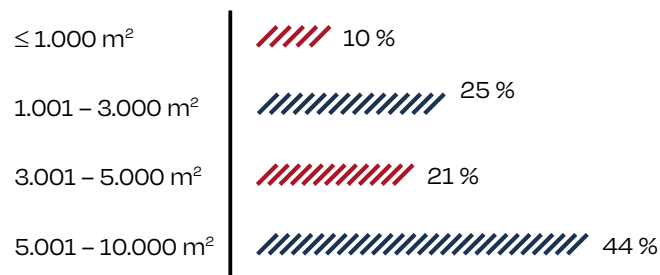


## Markttrends 2024

- Anhaltender Trend zur Flächenkonsolidierung und Untervermietung
- Stabile Nachfrage nach mittelgroßen Logistikflächen
- Verlängerte Anmietungsprozesse
- Industriesegment geprägt von Transformationsprozessen
- Einige Neubauprojekte in der Realisierung

# VERMIETUNGS- MARKT

## Flächenumsatz nach Größe m<sup>2</sup>



## Projekte mit Fertigstellungen 2024

- #1** Sindelfingen III ca. 12.600 m<sup>2</sup> Hallenfläche  
Nutzer: u.a. World Curier
- #2** Korntal-Münchingen III ca. 10.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche  
Nutzer: n.n.

## Top-3-Deals

- #1** NEFAB Packaging (Industrie) III Ludwigsburg  
ca. 9.800 m<sup>2</sup> Hallenfläche
- #2** Produktionsunternehmen III Esslingen  
ca. 8.600 m<sup>2</sup> Hallenfläche
- #3** Technologieunternehmen III Rems-Murr  
ca. 7.900 m<sup>2</sup> Hallenfläche

## Ihre Ansprechpartner



**Steven Siebert**

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



**Hans-Werner Petrak**

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



**Louis Ivancan**

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



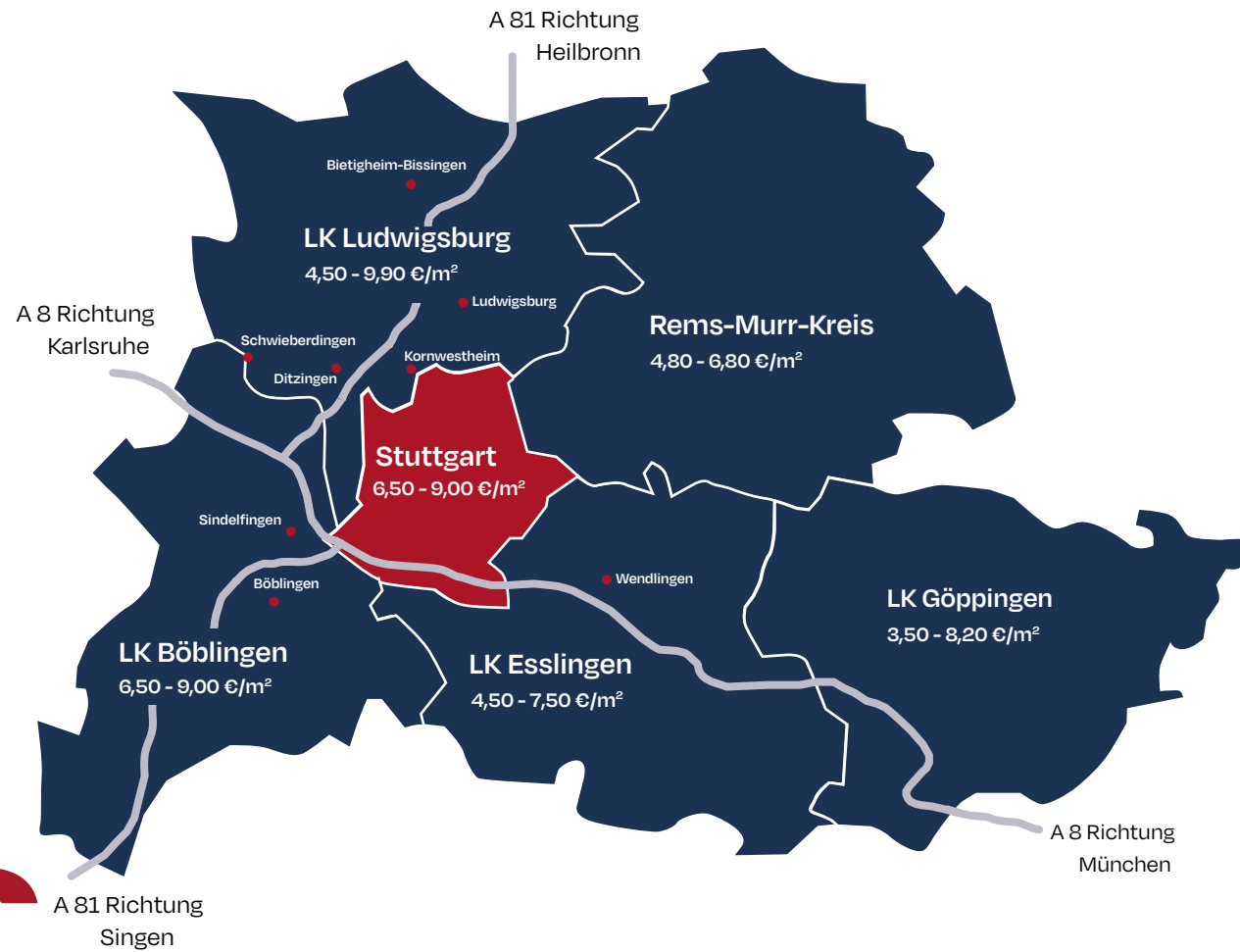
**Jan Kiesel**

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

## Marktfakten 2024

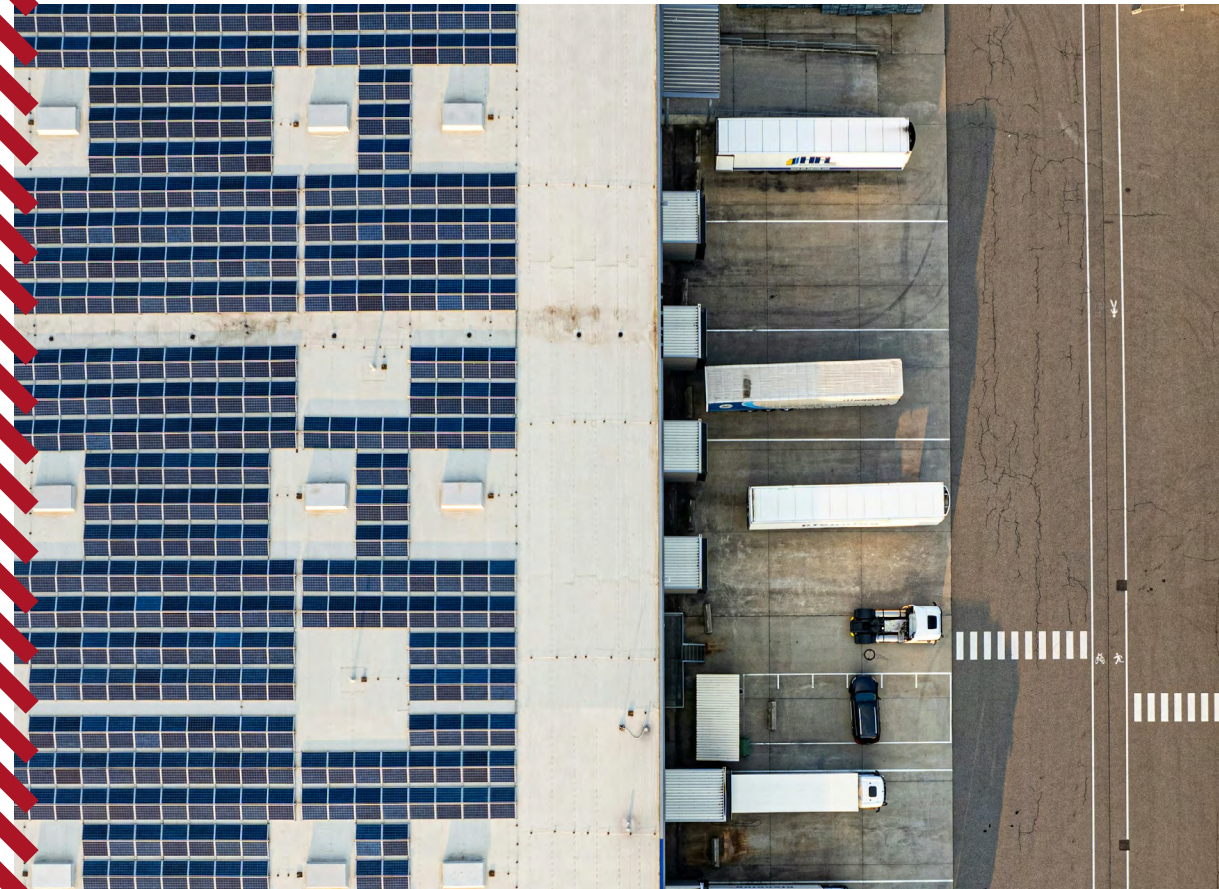
- Wirtschaftliche Volatilität dämpft Vermietungsmarkt
- Niedrigster Flächenumsatz seit 10 Jahren  
(ca. 125.300 m<sup>2</sup>)
- Keine Abschlüsse größer als 10.000 m<sup>2</sup>
- Stabiles Mietpreisniveau trotz schwacher Nachfrage
- Landkreis Ludwigsburg erneut mit stärkstem Ergebnis

# VERMIETUNGS- MARKT



## Ausblick 2025

- Einige Anmietungsentscheidungen stehen für 2025 an
- Moderate Pipeline für Logistik-Neubauten
- Fokus auf moderne Logistikflächen an strategischen Standorten
- Wachsender Druck auf Mieten für Bestandsobjekte
- Spitzenrendite für Neubauten wird voraussichtlich leicht sinken



# INVESTMENT- MARKT



„Sowohl die Nachfrage nach fertigen Investment-Endprodukten als auch nach Gewerbebauland war 2024 höher, als das Angebot.“

**Steven Siebert MRICS**

Leiter Industrie & Logistik  
Süddeutschland

## Top-Deals

#1

Logistikzentrum Kornwestheim

Standort: Sigelstraße 53  
Käufer: NREP und Evolutique (Entwickler)  
Verkäufer: Eigennutzer (Corporate)  
Fläche: ca. 15.000 m<sup>2</sup>

#2

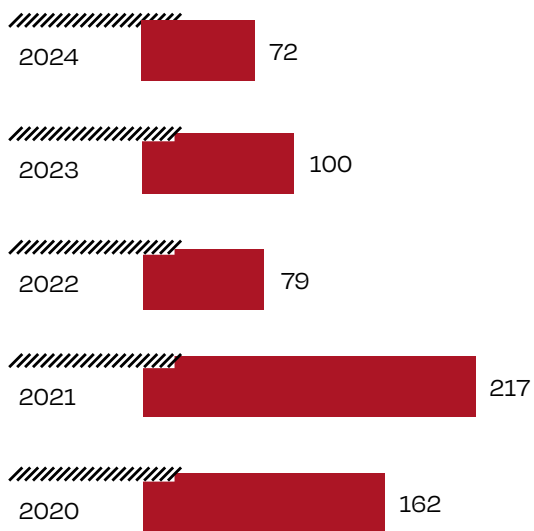
Distributionszentrum Freiberg

Standort: Marbach Straße 5  
Käufer: Deka (Fonds)  
Verkäufer: Segro (Entwickler)  
Fläche: 11.000 m<sup>2</sup>

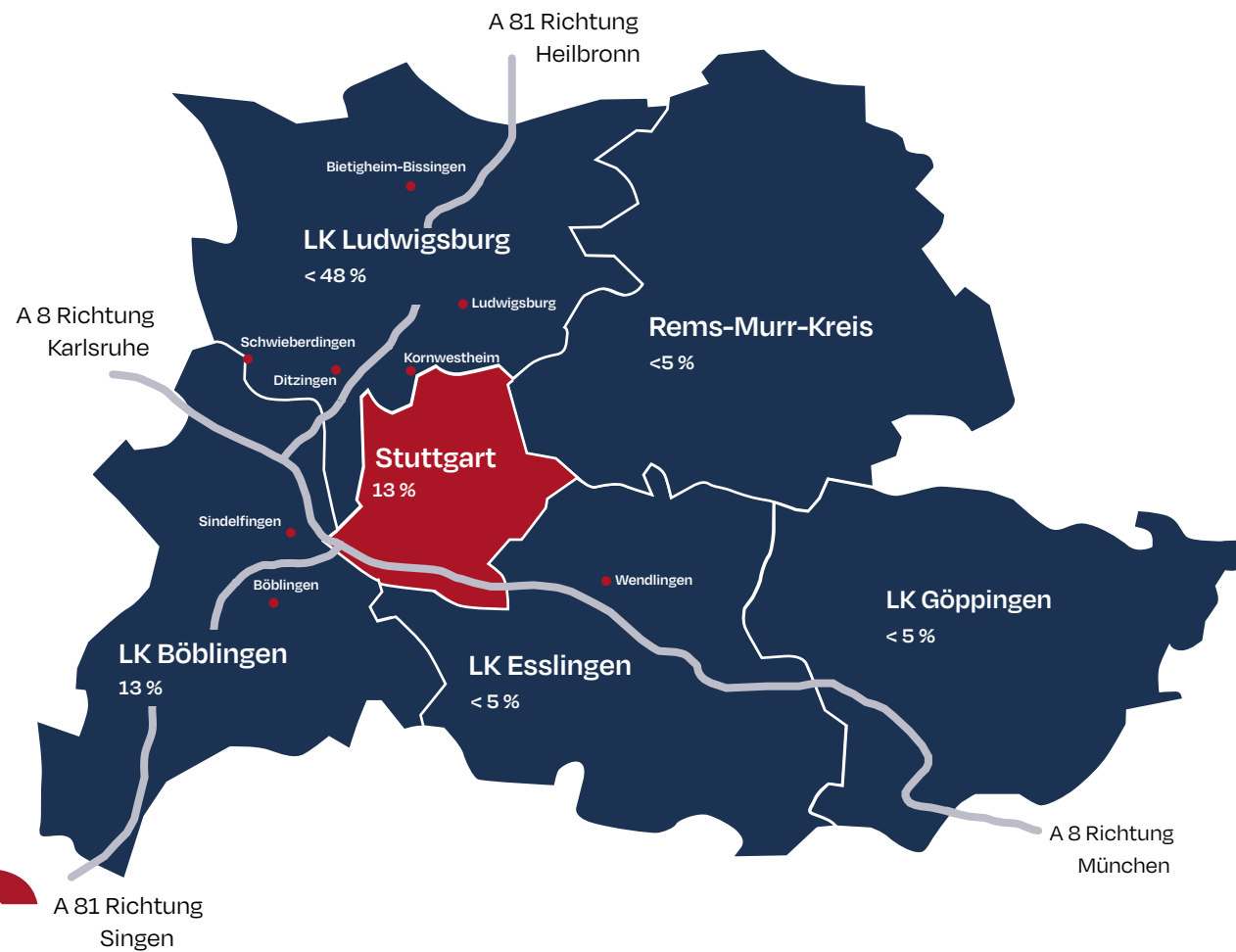
## Markttrends

- Das Transaktionsvolumen ist spürbar auf ca. 72 Mio. € zurückgegangen (-28 % ggü. Vorjahr)
- Verkäufe beschränkten sich auf das Umland.
- Mangel an Neubauobjekten hemmt den Investmentmarkt
- Auf dem Grundstücksmarkt herrschte weiterhin ein Nachfrageüberhang, der die Grundstückspreise stabilisierte.

## Transaktionsvolumen Mio. €

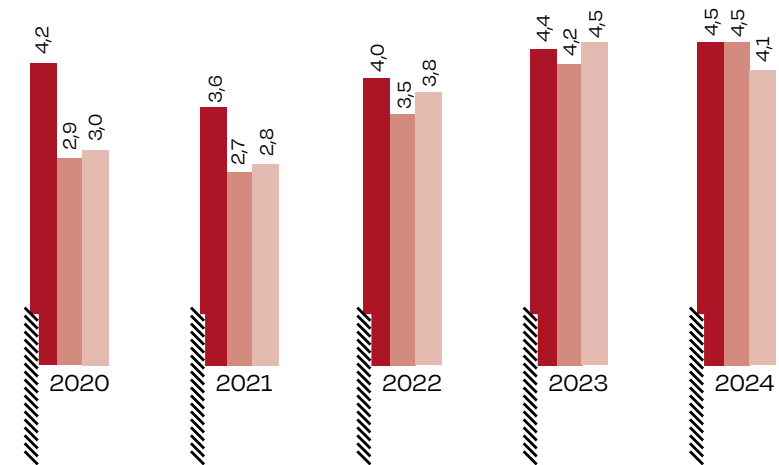


# INVESTMENT- MAKRT



## Netto-Spitzenrenditen 2024

Logistik  
Büro  
Geschäftshäuser A-Lage



## Ausblick 2025

- 2025 ist mit einem zunehmenden Investmentgeschehen zu rechnen
- Erste größeren Transaktionen werden bereits vorbereitet
- Auf dem Grundstücksmarkt herrscht weiterhin ein Nachfrageüberhang
- Renditen dürfen absehbar stabil bleiben

# IMPRESSUM

## E&G IMMOBILIEN

Grossmann & Berger Gruppe

E & G Real Estate GmbH  
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293  
Geschäftsführer: Björn Holzwarth, 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

April 2025

### 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, 2025. 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, weisen wir auf deren Copyright.