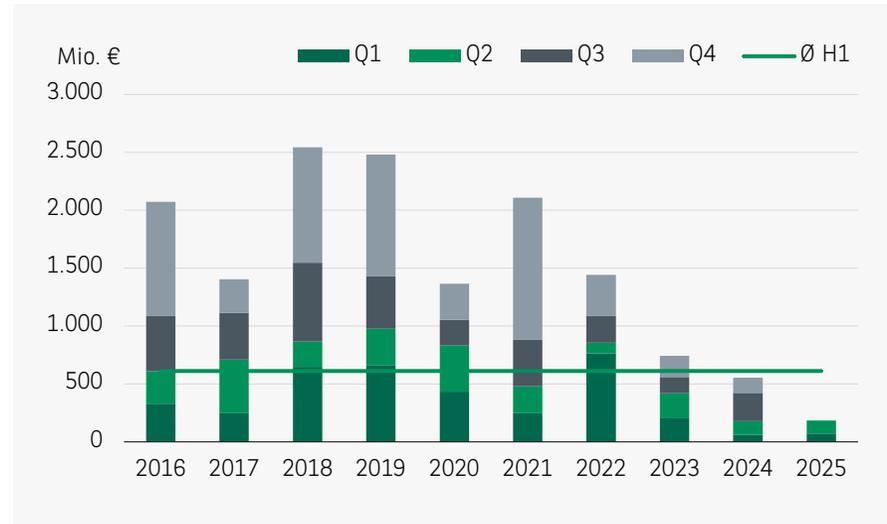


STUTTGART

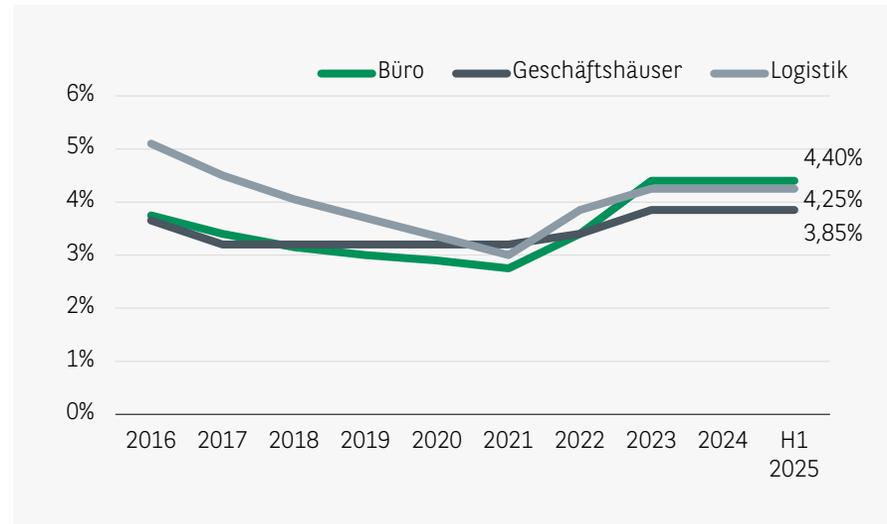
REPORT INVESTMENTMARKT

H1 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



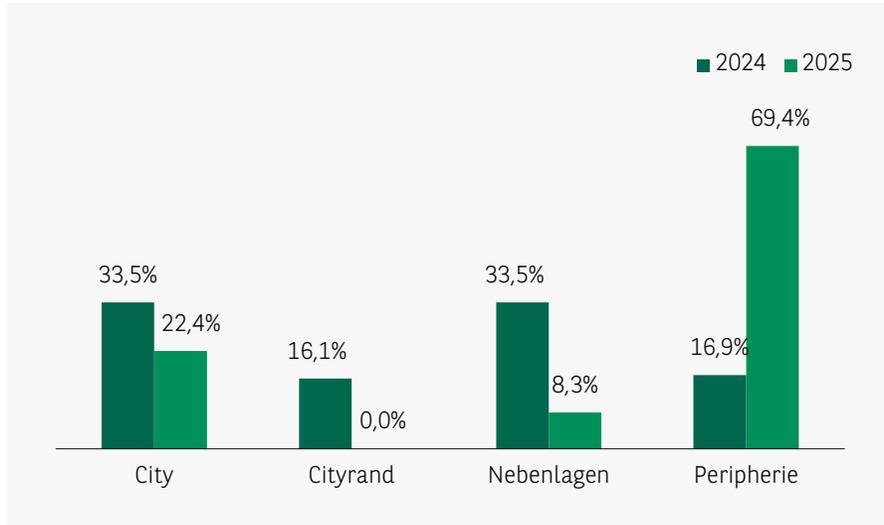
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



LEICHT VERBESSERTES Q2-ERGEBNIS, INVESTMENTVOLUMEN ABER WEITERHIN NIEDRIG

- Dem Stuttgarter Investmentmarkt fehlt in der ersten Jahreshälfte 2025 noch das entscheidende Momentum. Auf ein schwaches erstes Quartal, in dem nur rund 71 Mio. € in gewerbliche Immobilien platziert wurden, folgte nun ein zwar leicht beschleunigtes zweites Quartal mit rund 112 Mio. €, allerdings verfehlt das Halbjahresresultat mit insgesamt rund 183 Mio. € den langjährigen Durchschnitt um 70 % erneut deutlich.
- Trotz der anhaltend herausfordernden Rahmenbedingungen hat der Stuttgarter Investmentmarkt gegenüber dem Vorjahr nicht an Marktdynamik verloren, sondern sein Halbjahresergebnis (+2 %) bestätigt.
- Anders als im ersten Quartal, als kleine Abschlüsse bis 10 Mio. € das Marktgeschehen ganz eindeutig dominierten, konnten im abgelaufenen zweiten Quartal auch Abschlüsse jenseits der 40-Mio.-€-Marke im Marktgebiet registriert werden. Das Q2-Ergebnis wird dann auch ausschließlich von Abschlüssen über 10 Mio. € getragen. Entsprechend niedrig war die Anzahl der registrierten Verträge.
- Transaktionen mit einem Volumen über jeweils 50 Mio. € sind aktuell noch nicht erfolgreich über die Ziellinie gebracht worden.
- Das Preisniveau im Premiumsegment präsentiert sich im Stuttgarter Markt unverändert stabil. Die Spitzenrenditen notieren für Büroimmobilien aktuell bei 4,40 %. Für Logistikimmobilien werden 4,25 % angesetzt, während Geschäftshäuser mit 3,85 % rentieren.

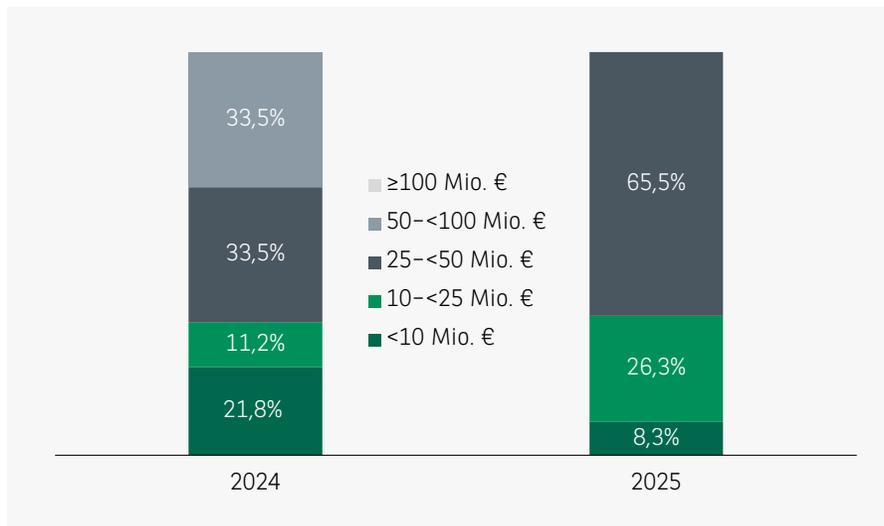
Investments nach Lage H1



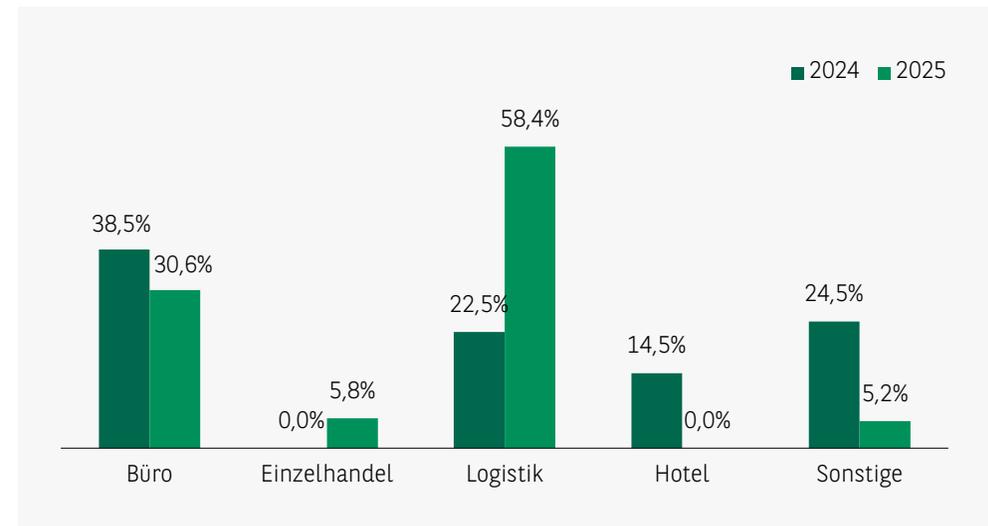
LOGISTIK STÄRKSTE ASSETKLASSE

- Mit einem Marktanteil von gut 58 % stellen Logistikinvestments die mit Abstand stärkste Assetklasse dar. Neben einigen wenigen kleinen Transaktionen fließen in das aktuelle Ergebnis auch zwei größere Abschlüsse ein, die das Investmentvolumen in dieser Assetklasse sogar auf ein im Langzeitvergleich überdurchschnittliches Niveau heben.
- Büroinvestments steuern knapp ein Drittel zum Halbjahresresultat bei, wobei Treiber des Ergebnisses allen voran der Erwerb des Büro- und Geschäftshauses Konnection in der Stuttgarter Innenstadt durch einen internationalen Investoren war.
- Ein Großteil der Marktdynamik ist in der Peripherie verortet (rund 69 %), was auf die registrierten Logistik-Investments zurückzuführen ist. Nicht zuletzt aufgrund des relativ geringen Produktangebots verharrt das Transaktionsgeschehen in der stark nachgefragten City auf einem niedrigen Niveau. Investments im Cityrand fehlen noch völlig.

Investments nach Größenklassen H1



Investments nach Objektart H1



- Der Stuttgarter Investmentmarkt kann zwar auf eine leicht beschleunigte Transaktionstätigkeit im zweiten Quartal zurückblicken, aber dem Markt fehlt aktuell eine höhere Taktung bei den Abschlüssen, um die Talsohle erfolgreich verlassen zu können. Das Investmentvolumen verharrt zum Halbjahr unverändert unter Langzeitniveau. Ob der Markt in der zweiten Jahreshälfte ausreichend Schub erhalten wird, um das Vorjahresergebnis einzustellen, hängt von vielen Faktoren ab, deren weitere Entwicklung kaum valide vorhersehbar ist.
- Zum einen sind hier die nationalen und internationalen Rahmenbedingungen zu nennen, zu denen die angekündigten Zölle der USA und ein insgesamt unsicheres geopolitisches Umfeld zählen. Sie können die globale Wirtschaft und die Investmentmärkte wesentlich belasten. In der aktuellen Gemengelage ist die Analyse in Szenarien der einzig adäquate Ansatz. In unserem Basisszenario unterstellen wir eine vom Sondervermögen gestützte, anziehende deutsche Wirtschaft, nicht weiter eskalierende Krisenherde sowie rationale Lösungen der Zollproblematik.
- Zum anderen wird das generelle Vertrauen der Investoren in die Anlageklasse Immobilien sowie in den Wirtschaftsstandort Deutschland und das Powerhouse Stuttgart richtungsweisend für die zweite Jahreshälfte sein. Weiterhin wird die weitere Entwicklung des Produktangebots eine gewichtige Rolle spielen.
- Aktuell deutet vieles auf eine deutlich belebtere zweite Jahreshälfte hin, da sich das Angebot an attraktiven Investmentchancen spürbar ausweitet, und auch die im Markt bekannten Transaktionen legen diesen Schluss nahe.
- Auch in Stuttgart dürfte sich die Seitwärtsbewegung der Spitzenrenditen fortsetzen.

Kennzahlen Investmentmarkt Stuttgart

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	179	183	2,4%
Portfolioanteil (%)	3,9%	0,0%	-3,9%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	0,0%	0,0%-Pkte.
Anteil Büro (%)	38,5%	30,6%	-7,9%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	33,5%	22,4%	-11,1%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	26,9%	50,5%	23,5%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,40%	4,40%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,85%	3,85%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0 bp

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Lautenschlagerstraße 22 | 70173 Stuttgart

Tel. +49 (0)711-21 47 80-50

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN