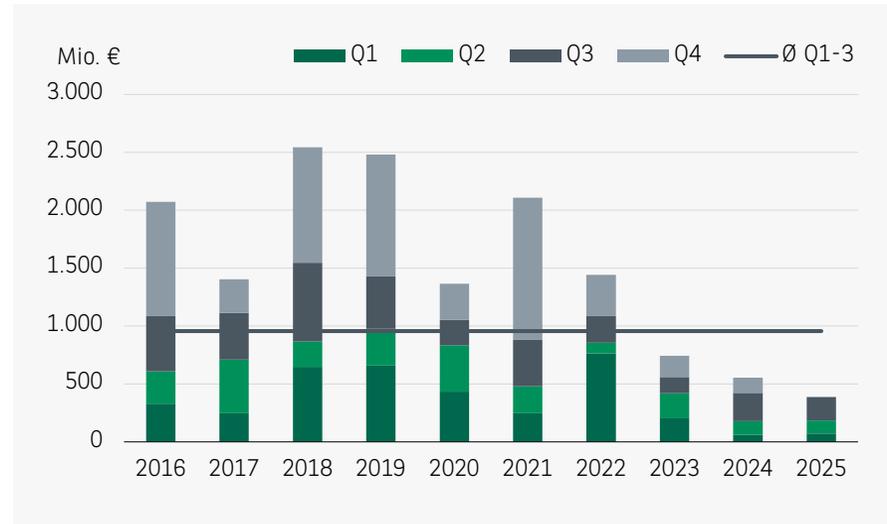


STUTTGART

REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2025

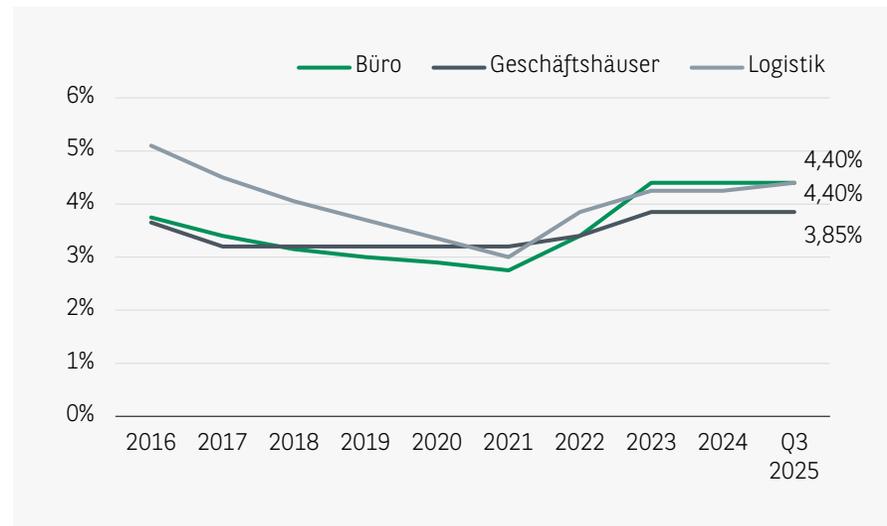
Entwicklung des Investmentvolumens



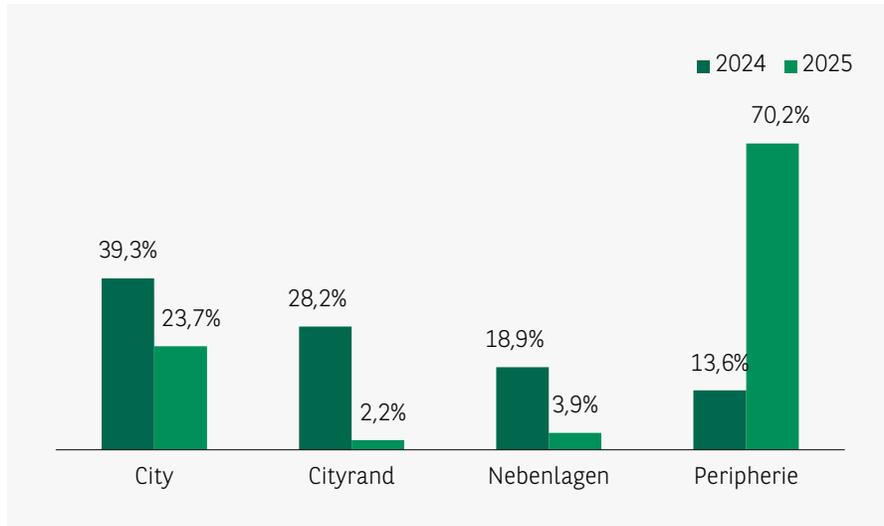
TRANSAKTIONSVOLUMEN IM DRITTEN QUARTAL MIT JAHRESHÖCHSTWERT

- Mit einem Transaktionsvolumen von rund 387 Mio. € präsentiert sich der Stuttgarter Investmentmarkt bis zum Ende des dritten Quartals mit einer eher verhaltenen Zwischenbilanz. So entspricht das aktuelle Resultat einem Rückgang von rund 9 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum und erwartungsgemäß wurde auch der langjährige Durchschnitt deutlich unterschritten (-60 %). Dämpfend auf die Investitionsaktivität wirken nicht zuletzt der nach wie vor stockende Konjunkturmotor sowie die daraus resultierende Unsicherheit bzw. abwartende Haltung auf Nutzerseite. Gleichwohl ist seit Jahresbeginn ein sukzessiver Anstieg des Transaktionsvolumens zu beobachten. Dass das dritte Quartal mit rund 203 Mio. € entsprechend den bislang höchsten Wert des Jahres erreichte, ist ein Hinweis auf die allmähliche Aufhellung des Marktstimmungs.
- Nachdem sich zu Jahresbeginn der Hauptanteil der registrierten Abschlüsse noch in der Größenordnung rund um 10 Mio. € bewegt hat, konnten zuletzt auch wieder vermehrt Transaktionen im mittleren Größensegment von 25 bis 50 Mio. € verzeichnet werden. Entsprechend hat sich auch die durchschnittliche Dealgröße zuletzt auf 20 Mio. € verdoppelt. Für Transaktionsvolumina, die sich wieder in Richtung der Jahre vor der Zinswende bewegen, sind allerdings Deals im dreistelligen Millionenbereich unerlässlich. Im laufenden Jahr konnte bislang noch kein Abschluss in dieser Größendimension registriert werden.
- Bei den Nettospitzenrenditen gibt es derzeit nur sehr wenig Bewegung. Während für erstklassige Büroobjekte und Premium-Geschäftshäuser in Toplagen unverändert 4,40 % bzw. 3,85 % anzusetzen sind, kann im Logistiksegment ein leichter Anstieg um 15 Basispunkte auf nun 4,40 % vermeldet werden.

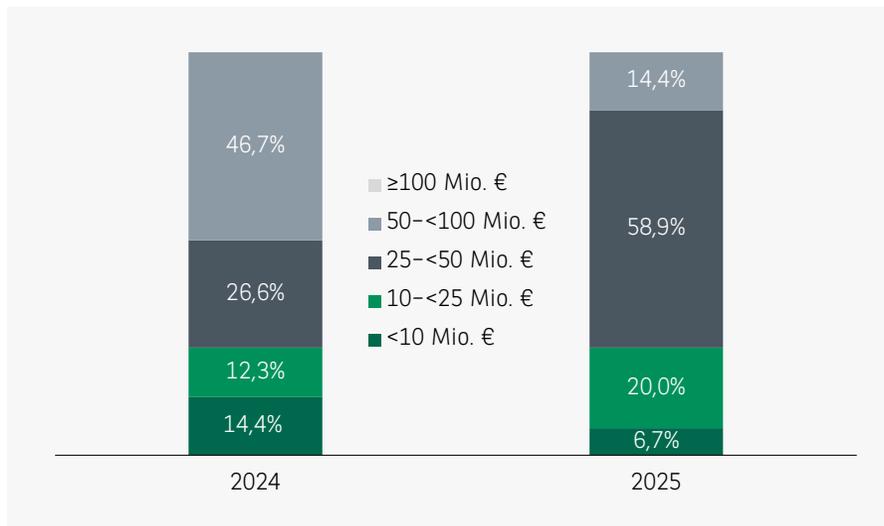
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



Investments nach Lage Q1-3



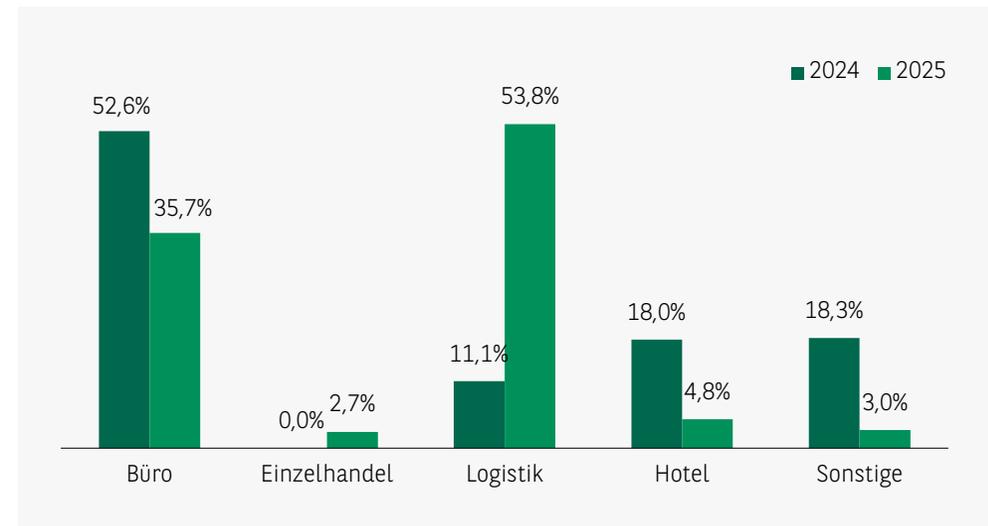
Investments nach Größenklassen Q1-3



LOGISTIKTRANSAKTIONEN DOMINIEREN DAS GESCHEHEN

- Logistikinvestments tragen im laufenden Jahr rund 54 % zum Volumen bei und sind damit die mit Abstand stärkste Assetklasse. Da gleich mehrere Transaktionen im Bereich von 40 bis 60 Mio. € im näheren Stuttgarter Umland registriert werden konnten, erzielt das Segment mit 208 Mio. € auch absolut gesehen ein Resultat, das weit über dem langjährigen Durchschnittswert (rund 100 Mio. €) liegt. Entsprechend hoch ist auch der Anteil des Volumens, der derzeit auf periphere Lagen (70 %) entfällt.
- Demgegenüber kommen die City- und Cityrandlagen bislang auf eine Volumenbeteiligung von rund einem Viertel. Sowohl relativ als auch absolut gesehen ist dies einer der niedrigsten je registrierten Werte. Der überwiegende Teil des erfassten Volumens ist dabei auf Bürotransaktionen zurückzuführen, wovon wiederum das Gros auf die Veräußerungen der beiden Büro- und Geschäftshäuser Konnection und Century in der Innenstadt entfällt.

Investments nach Objektart Q1-3



- In der Zwischenbilanz zum Ende des dritten Quartals spiegelt sich eindeutig die nach wie vor spürbar gedämpfte Transaktionsaktivität auf dem Stuttgarter Investmentmarkt wider. Nichtsdestotrotz deutet die sukzessive Zunahme des Transaktionsvolumens über den Jahresverlauf darauf hin, dass der Markt sich nun schrittweise aus der Talsohle herausbewegen wird.
- Wie schnell und mit welchem Momentum sich dieser Prozess vollzieht, ist nur schwer abschätzbar, da lokale Trends derzeit weiterhin stark von übergeordneten Themen überlagert werden. So gibt es eine Gemengelage aus makroökonomischen und globalpolitischen Entwicklungen, die das Potential haben, Voraussetzungen für Investitionsentscheidungen innerhalb kurzer Zeit deutlich zu ändern.
- Entsprechend lassen sich selbst kurzfristige Prognosen momentan nur in Form von Szenarien aufstellen. Aus unserer Sicht ist das wahrscheinlichste Szenario, dass im Laufe des vierten Quartals eine leichte konjunkturelle Erholung einsetzt, die auf Nutzerseite für bessere Planungssicherheit sorgt. Dies dürfte auch auf Investorenseite das Sentiment weiter aufhellen, sodass sich die Frequenz zum Abschluss gebrachter Investmenttransaktionen erhöhen wird. Hinzu kommt, dass laufende Ankaufsprozesse darauf hindeuten, dass sich die Preiserwartungen von Verkäufern und Käufern insgesamt weiter angeglichen haben. Ein Endjahresresultat im Bereich von 600 Mio. € und damit leicht oberhalb des Vorjahresergebnisses erscheint damit durchaus möglich.
- Bei der Entwicklung der Nettospitzenrenditen ist eine Seitwärtsbewegung bis Jahresende das wahrscheinlichste Szenario.

Kennzahlen Investmentmarkt Stuttgart

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	423	387	-8,5%
Portfolioanteil (%)	1,6%	19,2%	17,6%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	0,0%	0,0%-Pkte.
Anteil Büro (%)	52,6%	35,7%	-16,9%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	39,3%	23,7%	-15,6%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	13,0%	52,7%	39,7%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2024	Q3 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,40%	4,40%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,85%	3,85%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4,40%	15 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: 30.09.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN