

REVIEW INVESTMENTMARKT

STUTTGART Q4 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

INVESTIMENTMARKT STUTTGART

- INVESTIMENTUMSATZ 14 % ÜBER DEM VORJAHRESWERT
- Q4 STÄRKSTES QUARTAL

KENNZAHLEN

630	△ +13,6 % y/y
22,0	△ +20,8 %-Pkte. y/y
23,3	△ +17,8 % y/y

MARKTÜBERBLICK

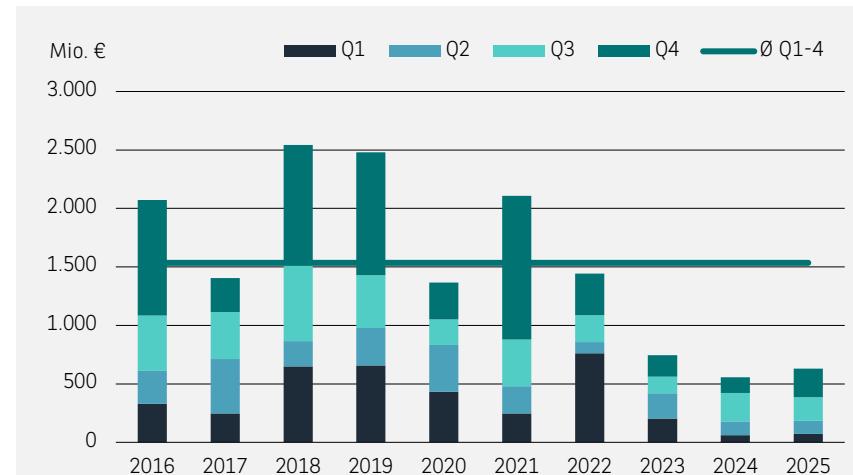
Der Stuttgarter Investmentmarkt (inkl. Umland) schließt das Jahr 2025 mit einem gewerblichen Investitionsvolumen von rund 630 Mio. € ab, womit die Schwabenmetropole in einem geopolitisch und wirtschaftlich herausfordernden Umfeld ein Plus von 14 % gegenüber dem Vorjahr vermelden kann. Im Gegensatz zum Vorjahr war im Schlussquartal eine leichte Marktbelebung zu verzeichnen, sodass dieses mit rund 39 % des Ergebnisses das umsatzstärkste darstellt. Da die Anzahl der registrierten Verkäufe gegenüber dem Jahr 2024 nahezu stabil geblieben ist, ist das durchschnittliche Volumen pro Deal leicht auf 23 Mio. € gestiegen. Dennoch ist das Marktgeschehen nach wie vor eher kleinteilig. Dies bestätigt der Blick auf den 5- bzw. 10-Jahresschnitt, welcher jeweils bei 29 Mio. € liegt.

Rund 22 % des Ergebnisses entfallen auf Immobilien, die innerhalb größerer Portfolios den Eigentümer gewechselt haben, womit dieses Marktsegment gegenüber den beiden Vorjahren klar an Bedeutung gewonnen hat.

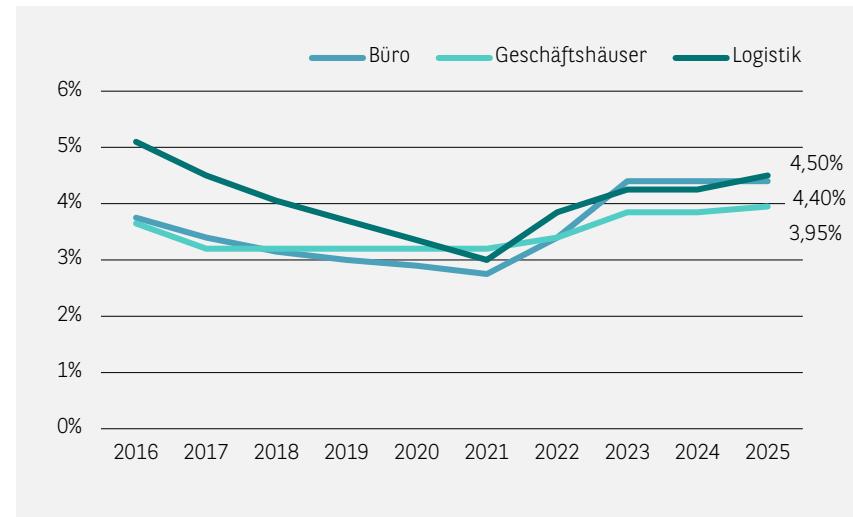
Die Renditen haben sich im Stuttgarter Markt nicht einheitlich entwickelt. Während Büros bereits seit Ende 2023 in der Spitzte konstant bei 4,40 % rentieren, ist im Logistiksegment ein Anstieg um 25 Basispunkte gegenüber Ende 2024 auf 4,50 % zu verzeichnen gewesen. Auch die Netto-Spitzenrendite für erstklassige Geschäftshäuser in den besten Highstreet-Lagen ist um 10 Basispunkte auf 3,95 % gestiegen.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q4 2025

INVESTIMENTMARKT
STUTTGART

INVESTIMENTMARKTSTRUKTUR

Etwas mehr als die Hälfte des Volumens (knapp 51 %) wurde mit Logistikinvestments generiert, was nicht nur relativ ein außerordentlich hoher Wert ist, sondern auch absolut. Mit ca. 320 Mio. € wurde hier das höchste je registrierte Ergebnis verbucht. Von den fünf größten Deals entfallen allein vier auf dieses Marktsegment. Büroobjekte landen mit knapp 38 % auf dem zweiten Platz und bilden anteilig etwas ein, absolut betrachtet erreicht das Volumen jedoch in etwa den Vorjahreswert. Weniger als im Jahr 2024 wurde mit Hotelimmobilien umgesetzt (Anteil: knapp 8 %), während der Beitrag von Einzelhandelsimmobilien und aller übrigen Nutzungsarten mit jeweils knapp 2 % von untergeordneter Bedeutung für das Ergebnis war.

Getrieben von den umfangreichen Logistikinvestments sind die peripheren Lagen außerhalb des Stadtgebiets bei der Verteilung des Volumens nach Lagen mit einem Anteil von über 61 % besonders stark. Mit einem Anteil von 17 % bzw. knapp 15 % tragen Verkäufe im Cityrand und in der City deutlich weniger als im Vorjahr zum Gesamtergebnis bei. Auf die Nebenlagen entfallen weitere 7 %.

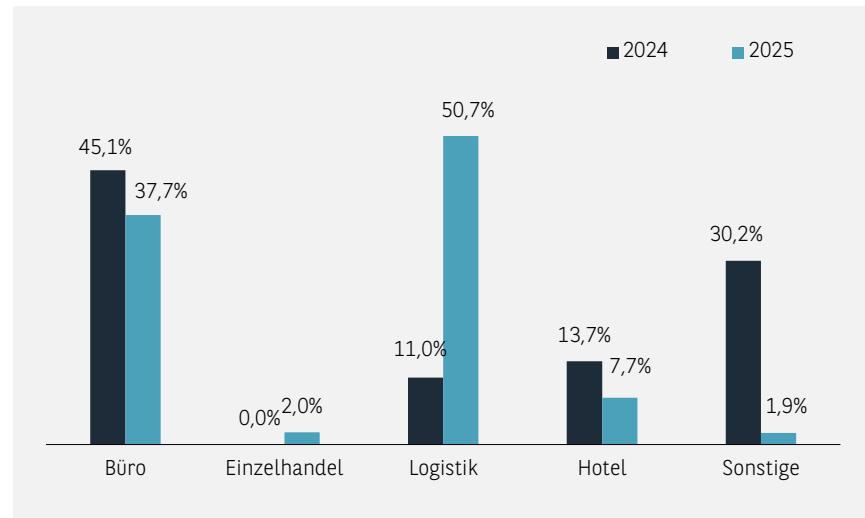
Wie eingangs erwähnt, ist das Marktgeschehen im langjährigen Vergleich kleinteilig. So konnte weder 2024 noch 2025 eine Transaktion über 100 Mio. € verzeichnet werden.

- GUT DIE HÄLFTE DES VOLUMENS
ENTFÄLLT AUF LOGISTIK-ASSETS
- PERIPHERIE ENTSPRECHEND
STARK BESETZT

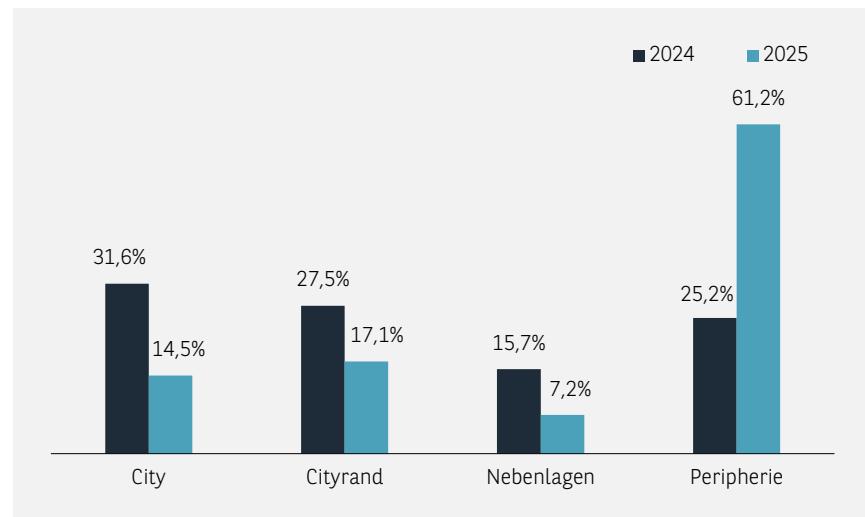
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage





Q4 2025

INVESTMENTMARKT
STUTTGART

UMFELD WEITER HERAUS-FORDERND, ABER DIE TALSOHLE DÜRFTE DURCHSCHRITTEN SEIN

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,1BIP Prognose 2025
(in %)**2,7**10-jährige Bundesanleihe
04 2025 (in %)**87,6**Ifo Geschäftsklimaindex
(12 2025)

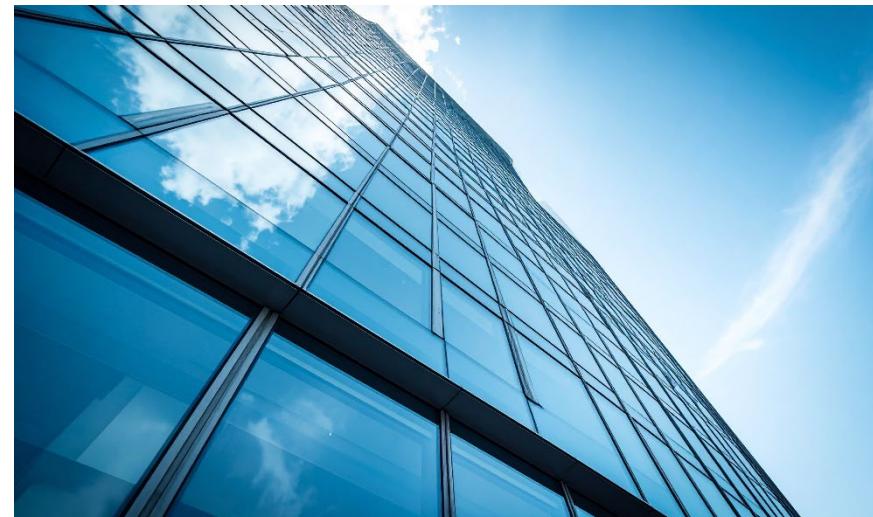
Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Mit einem Umsatzzuwachs von 14 % schließt der Stuttgarter Investmentmarkt die Bücher für das Jahr 2025 und sendet mit einem guten Schlussquartal positive Signale für das Jahr 2026.

Auch wenn das Marktumfeld weiter herausfordernd bleiben dürfte, gibt es eine Reihe von Faktoren, die für eine weitere Erholung der Investmentmärkte sprechen. Hierzu gehört ein sich in den kommenden Monaten voraussichtlich stabilisierendes Zinsumfeld, das für bessere Planbarkeit auf Seiten der Investoren sorgt. Gemeinsam mit den leicht gestiegenen Renditen dürfte dies den Preisfindungsprozess erleichtern und Investitionsanreize setzen. Auch von konjunktureller Seite wird für das Jahr 2026 von mehr Wachstum und damit positiven Impulsen für die Nutzermärkte ausgegangen.

Gleichzeitig steht aber auch der Stuttgarter Markt unter dem Einfluss makroökonomischer und geopolitischer Entwicklungen, die sich ad hoc ändern können und nicht prognostizierbar sind. Aus heutiger Sicht spricht jedoch alles für das Szenario, dass die positiven Impulse die negativen Einflussfaktoren überlagern werden und die Märkte weiteren Aufwind erfahren dürften. Bei den Renditen stellt zumindest auf kurze Sicht eine Seitwärtsbewegung das realistischste Szenario dar.



Investmentmarktdaten

	2024	2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	555	630	13,6%
Portfolioanteil	1,2%	22,0%	+20,8 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	0,0%	0,0%	0,0 %-Pkte.
Anteil Büro	45,1%	37,7%	-7,4 %-Pkte.
Anteil Citylagen	31,6%	14,5%	-17,1 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	15,3%	50,0%	+34,7 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2024	2025	VERÄNDERUNG
Büro	4,40%	4,40%	0 bp
Geschäftshäuser	3,85%	3,95%	+10 bp
Logistik	4,25%	4,50%	+25 bp



Q4 2025

INVESTIMENTMARKT
STUTTGART

MEHR
ERFAHREN 

MARKTREPORTS 

DASHBOARDS 

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Lautenschlagerstraße 22 | 70173 Stuttgart

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

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

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: 31.12.2025

Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

INVESTIMENTMARKT | STUTTGART 5

