

REVIEW INVESTMENTMARKT

STUTTGART Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

INVESTMENTMARKT
STUTT GART

- SOLIDER JAHRESSTART
- LEICHTER RENDITEANSTIEG IN ALLEN ASSETKLASSEN

KENNZAHLEN

177

Investmentvolumen (in Mio. €)

△ +148,1% y/y

10,8

Portfolioanteil (in %)

△ +10,8 %-Pkte. y/y

14,7

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

△ +44,7% y/y

MARKTÜBERBLICK

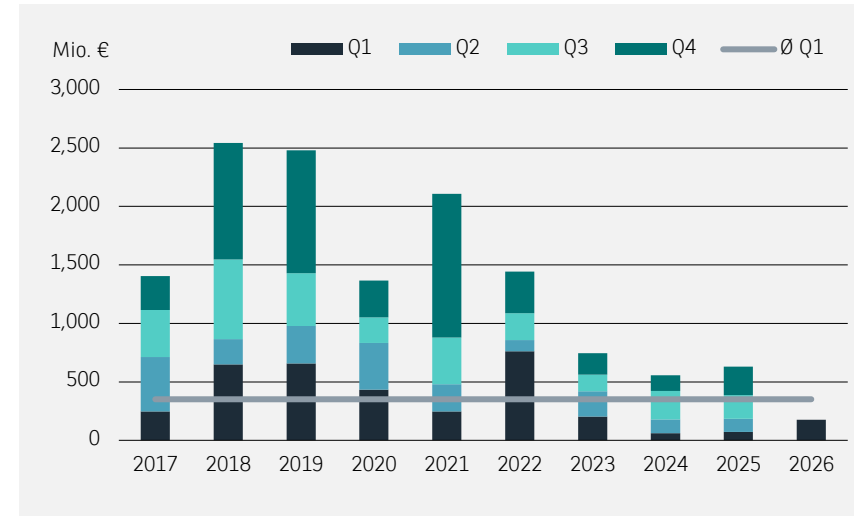
Der Stuttgarter Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien verzeichnete im ersten Quartal 2026 ein Transaktionsvolumen von 177 Mio. €. Damit besteht weiterhin ein deutlicher Rückstand gegenüber dem langjährigen Durchschnitt (-50 % vs. Ø 10 Jahre: 351 Mio. €); das Volumen fällt jedoch höher aus als in den sehr schwachen ersten Quartalen der beiden Vorjahre. Insgesamt ist eine gestiegene Abschlussaktivität zu verzeichnen: Mit rund einem Dutzend Deals wurde die höchste Transaktionsfrequenz seit Q1 2022 registriert. Dabei bleibt die Investmentstruktur jedoch weiterhin kleinteilig geprägt. So entfallen im Schnitt nur rund 15 Mio. € auf einen Deal.

Einen wesentlichen Beitrag zum Transaktionsvolumen leistete die Assetklasse Büro mit 110 Mio. €. Darunter der im Januar 2026 öffentlich gemachte Ankauf des KarlsOffice durch das Stuttgarter Family Office THI Investments. Dies unterstreicht die allmählich wieder anziehende Nachfrage nach hochwertigen Office-Objekten, insbesondere im Core-Segment.

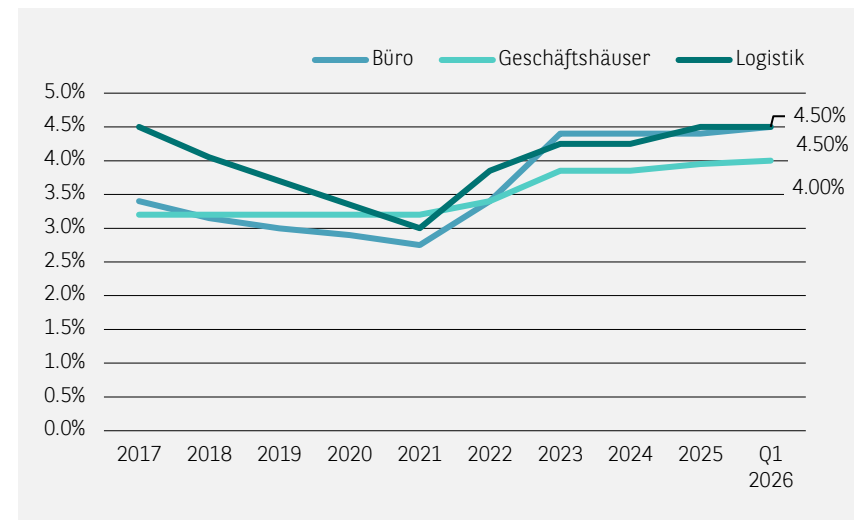
Im Zwölfmonatsvergleich ist bei den Netto-Spitzenrenditen eine unterschiedlich starke Renditedekompression in den Assetklassen zu verzeichnen. Büroobjekte vollziehen einen Anstieg um 10 Basispunkte auf 4,50%, während Geschäftshäuser in besten Lagen auf einen Zuwachs von 15 Basispunkten auf nun 4,0% kommen. Am deutlichsten fiel der Renditeanstieg mit 25 Basispunkten bei Logistikimmobilien aus, die aktuell zu 4,50% rentieren.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





- ASSETKLASSE BÜRO ÜBERDURCHSCHNITTLICH BETEILIGT
- KLEINE & MITTELGROSSE DEALS (10-50 MIO. €) ÜBERWIEGEN

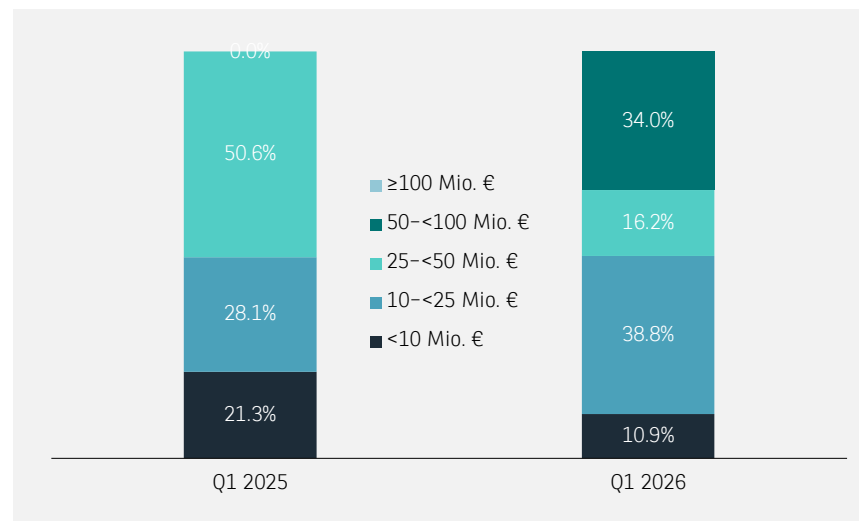
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Mit 62% bzw. 110 Mio. € entfiel der Großteil des Investmentumsatzes auf die Assetklasse Büro (Ø 10 Jahre: 52%). Die Sammelkategorie Sonstige erreichte mit 16% den zweithöchsten Marktanteil, worunter aktuell insbesondere Mixed-use-Objekte zu finden sind. Mit 12% tragen Retail-Investments in etwa so viel wie im langjährigen Durchschnitt bei. Wie zu Jahresbeginn üblich stellt diese Verteilung nach den ersten drei Monaten jedoch eher eine Momentaufnahme dar und ist nur eingeschränkt repräsentativ für den Gesamtjahresverlauf.

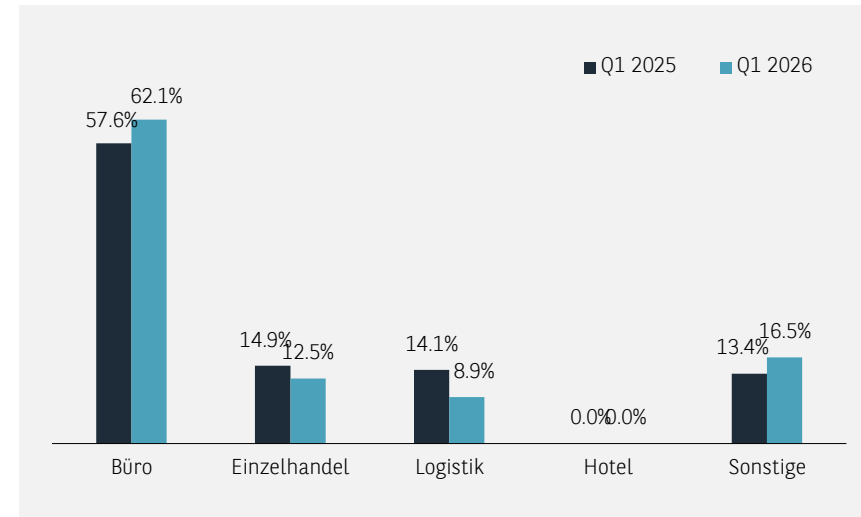
Getrieben insbesondere durch die beiden größten Büroabschlüsse zeigte sich der Cityrand mit einem Marktanteil von gut 57% deutlich überdurchschnittlich (Ø 10 Jahre: 23%). Neben- und periphere Lagen, die im langjährigen Mittel den überwiegenden Anteil stellen (zusammen 61%), konnten bislang zusammen hingegen lediglich 35% des registrierten Transaktionsvolumens auf sich vereinen. Zentrale Lagen in der City waren mit einem Anteil von 8% vergleichsweise schwach vertreten, was vor allem auf die begrenzte Verfügbarkeit von Investmentprodukten zurückzuführen ist.

Die Verteilung des Transaktionsvolumens nach Größenklassen verdeutlicht die eher kleinteilige Marktstruktur. Das Größensegment zwischen 10 und 25 Mio. € dominiert mit einem Marktanteil von 39% klar das Marktgeschehen (Ø 10 Jahre: 21%). Abschlüsse im dreistelligen Millionenbereich konnten derweil noch nicht verzeichnet werden.

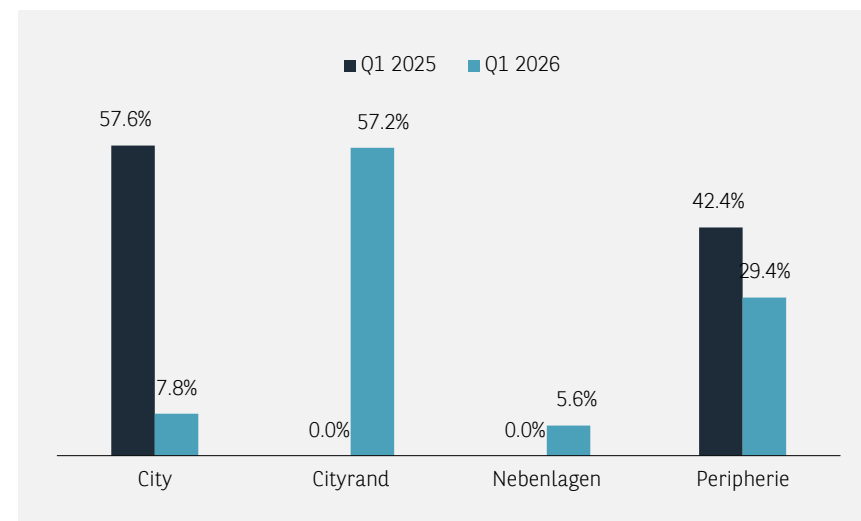
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage





Q1 2026

INVESTMENTMARKT STUTT GART

- **STABILE NACHFRAGE & KLEINTEILIGER MARKT**
- **VOLUMENBELEBUNG IM WEITEREN JAHRESVERLAUF ERWARTET**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,6

BIP Prognose 2026
(in %)

2,86

10-jährige Bundesanleihe
0 Q1 2026 (in %)

△ +15 bp q/q

86,4

Ifo Geschäftsklimaindex
(3/2026)

▽ -2,0-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Der Stuttgarter Investmentmarkt ist im Vergleich zu den beiden schwachen Vorjahren solide in das Jahr gestartet. Dabei dürfte er im weiteren Jahresverlauf von einer grundsätzlich stabilen Nachfrage getragen werden, wobei sich das Marktgeschehen voraussichtlich weiterhin überwiegend im kleinteiligen Segment abspielen wird. Zugleich verdeutlicht die hohe Bedeutung einzelner großvolumiger Büroabschlüsse den aktuell angebotsgetriebenen Charakter des Marktes, wodurch größere Volumenssprünge maßgeblich von wenigen Transaktionen abhängen können.

Gleichzeitig sorgen die anhaltenden geopolitischen Spannungen im Nahen Osten sowie die damit verbundenen möglichen negativen Auswirkungen auf Weltwirtschaft, Zinsniveau und Finanzierungskonditionen weiterhin für Unsicherheit. Vor diesem Hintergrund ist nicht auszuschließen, dass sich Transaktionsprozesse temporär verzögern. Eine breite Markterholung ist entsprechend kurzfristig nicht zu erwarten. Vielmehr dürfte sich die Investmentaktivität zunächst selektiv auf qualitativ überzeugende und gut finanzierbare Produkte konzentrieren. In einem schrittweisen Deeskalationsszenario dürfte sich das Investitionsumfeld jedoch sukzessive aufhellen, sodass für die kommenden Monate eine moderate Belebung der Abschlussaktivität wahrscheinlich erscheint.



Investmentmarktdaten

| | Q1 2025 | Q1 2026 | VERÄNDERUNG |
|------------------------------------|-----------|------------|---------------|
| Gesamt (Mio. €) | 71 | 177 | 148,1% |
| Portfolioanteil | 0,0% | 10,8% | +10,8 %-Pkte. |
| Anteil über 100 Mio. € | 0,0% | 0,0% | 0,0 %-Pkte. |
| Anteil Büro | 57,6% | 62,1% | +4,5 %-Pkte. |
| Anteil Citylagen | 57,6% | 7,8% | -49,8 %-Pkte. |
| Anteil ausländischer Käufer | 68,2% | 0,0% | -68,2 %-Pkte. |

| NETTO-SPITZENRENDITEN | Q1 2025 | Q1 2026 | VERÄNDERUNG |
|------------------------|---------|---------|-------------|
| Büro | 4,40% | 4,50% | +10 bp |
| Geschäftshäuser | 3,85% | 4,00% | +15 bp |
| Logistik | 4,25% | 4,50% | +25 bp |



Q1 2026

INVESTMENTMARKT
STUTT GART

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: 31.03.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com