

# REVIEW INVESTMENTMARKT

STUTTGART H1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- **KLEINTEILIGES MARKTGESCHEHEN  
BEI GUTER DEAL-ANZAHL**
- **AUFWÄRTSDRUCK BEI DEN SPITZEN-  
RENDITEN IN Q2**

### KENNZAHLEN

247

Investmentvolumen (in Mio. €)

△ +34,5% y/y

7,7

Portfolioanteil (in %)

△ +7,7%-Pkte. y/y

13,0

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

▽ -22,1% y/y

## MARKTÜBERBLICK

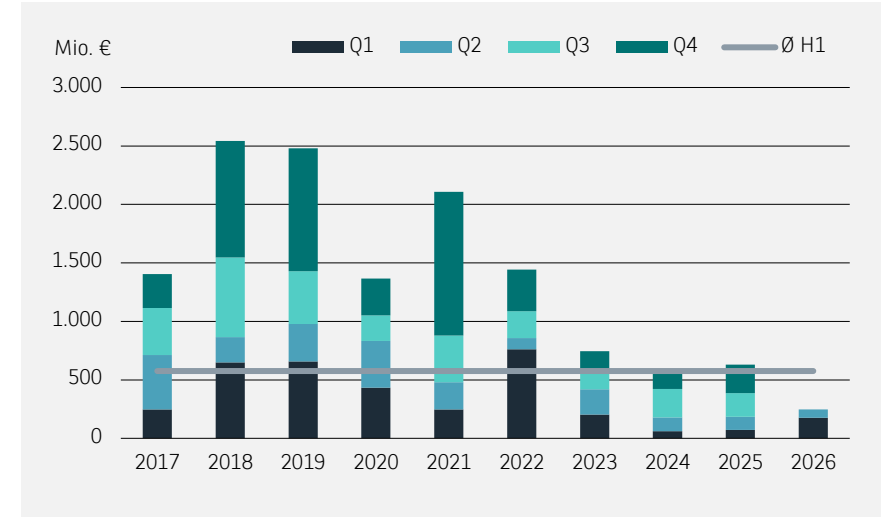
Der Stuttgarter Investmentmarkt hat die erste Jahreshälfte 2026 insbesondere vor dem Hintergrund der weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen mit einem zufriedenstellenden Resultat abgeschlossen. Insgesamt stehen Ende Juni rund 247 Mio. € zu Buche. Auch wenn dies angesichts des zehnjährigen Durchschnittswerts von gut 575 Mio. € (-57 %) zunächst nicht nach einem hohen Volumen klingt, konnten die beiden Vorjahresergebnisse um knapp 35 % bzw. fast 38 % übertroffen werden.

Positiv zu werten ist zudem die Zahl der Deals, die sich mit fast 20 Transaktionen im langjährigen Vergleich seit 2017 (Ø23 Verkäufe) durchaus sehen lassen kann. Dass der Investmentumsatz hierbei nicht höher ausgefallen ist, liegt schließlich am durchschnittlichen Verkaufsvolumen, das mit rund 13 Mio. € einen historisch niedrigeren Wert erzielt. Als größte Deals sind der im Januar 2026 öffentlich gemachte Ankauf des KarlsOffice und das Mixed-use-Ensemble Nanz-Quartier im Stadtteil Botnang zu nennen. Auch wenn diese Verkäufe den Gesamtumsatz nicht nennenswert ankurbeln konnten, sind sie dennoch als Indiz für die lebhaften Investmentaktivitäten in einem kleinteiligen Markt zu werten.

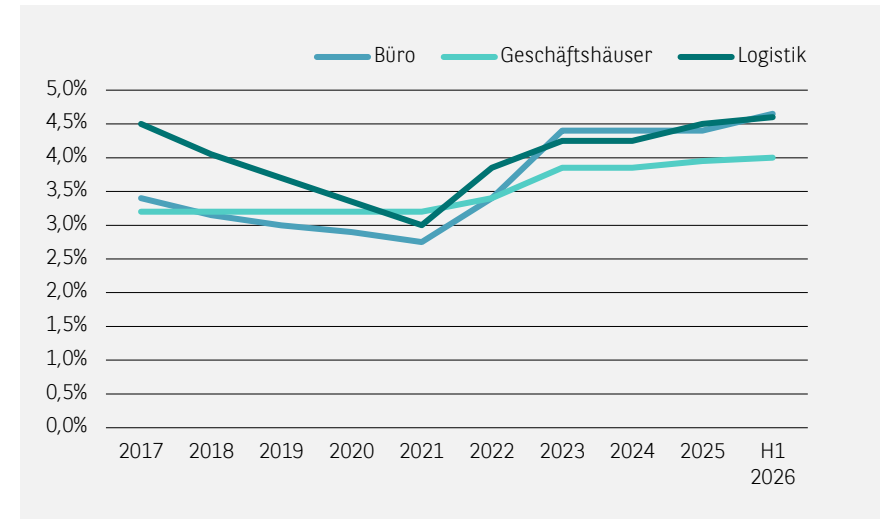
Im Zuge der nach wie vor unsicheren Entwicklung der geopolitischen und den finanzmarkt-treibenden Einflussfaktoren sind die Netto-Spitzenrenditen im ersten Halbjahr leicht gestiegen. Im Premium-Bürosegment ging es 25 Basispunkte nach oben (4,65 %), Top-Logistik-Assets haben um 10 Basispunkte zugelegt (4,60 %), und Retail-Highstreet-Objekte stehen inzwischen bei 4,00 % (+5 Basispunkte).



### Entwicklung des Investmentvolumens



### Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





- OFFICE- UND CITYRAND-  
INVESTMENTS AUSSCHLAGGEBEND
- BISLANG NUR EINE TRANSAKTION  
MIT MEHR ALS 50 MIO. €

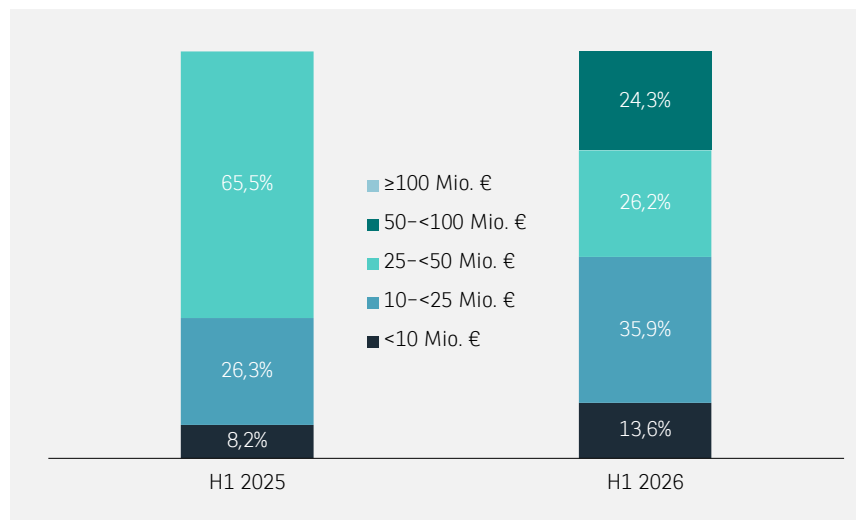
## INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Bei der Umsatzverteilung des Gesamtergebnats haben sich zwei Segmente herauskristallisiert, die mit Abstand die wichtigsten Ergebnisbeiträge in den ersten sechs Monaten liefern konnten. Hierzu gehörten in erster Linie die Büro-Investments, die knapp 49 % beigesteuert haben sowie der Cityrand, wo fast 61 % des Volumens zu verorten war. Vor dem Hintergrund, dass großvolumige Innenstadt-Objekte aktuell fehlen oder an zu hohen Preisvorstellungen scheitern, bilden Cityrand-Transaktionen derzeit vor allem in der Office-Sparte oftmals attraktive Investmentopportunitäten mit einem guten Risiko-Rendite-Profil.

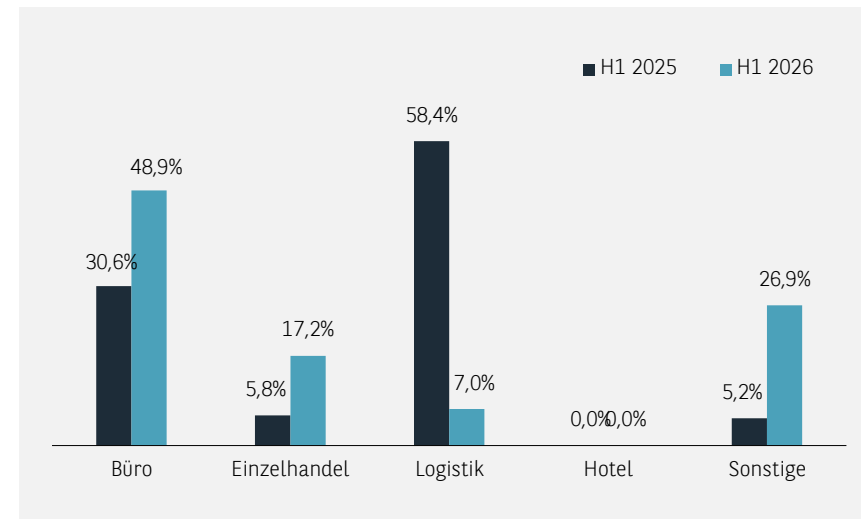
Aus dem Einzelhandelssegment sind vereinzelte und über das gesamte Marktgebiet verteilte Transaktionen zu vermelden: So haben unter anderem das Geschäftshaus Königstraße 19b sowie das Stern Center in Sindelfingen und einige kleinere Fachmarkt-Assets im laufenden Jahr den Eigentümer gewechselt. Zusammengenommen kommen Retail-Verkäufe damit auf gut 17 %. Umfangreicher investiert wurde darüber hinaus auch in Mixed-use-Objekte wie das genannte Nanz-Quartier, wodurch die Sammelkategorie Sonstige mit fast 27 % einen hohen Umsatzanteil verbucht. Gleichzeitig sind Logistikimmobilien mit nur gut 7 % bislang noch unterrepräsentiert.

In der Auswertung der Größenkategorien notiert lediglich das KarlsOffice den Sprung über die 50-Mio.-€-Marke (gut 24 %), während Investments bis zu diesem Schwellenwert mit knapp 76 % klar marktdominierend waren.

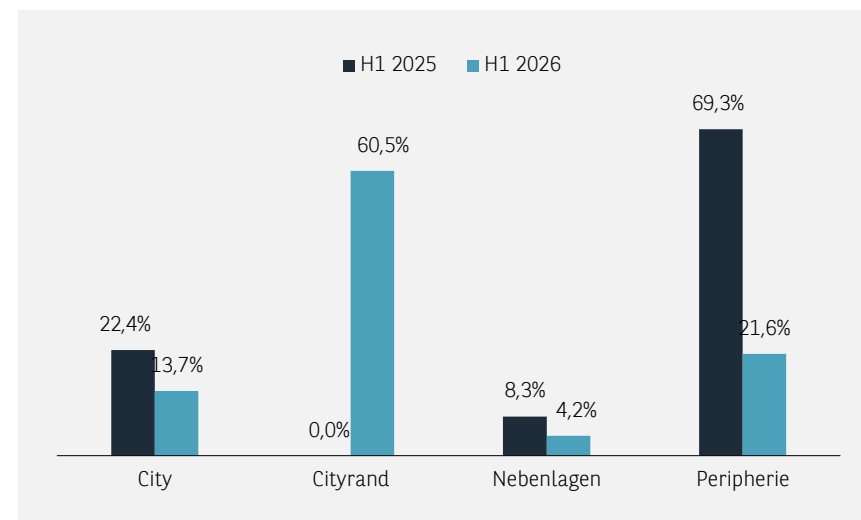
### Investments nach Größenklassen



### Investments Objektart



### Investments Lage





# H1 2026

## INVESTMENTMARKT STUTT GART

- WEITER HOHER VERKAUFSDRUCK UND KLEINTEILIGE DEAL-STRUKTUR
- SPITZENRENDITEN KÖNNTEN WEITER LEICHT ZULEGEN

### WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,8

BIP Prognose 2026  
(in %)

3,01

10-jährige Bundesanleihe  
0 Q2 2026 (in %)

△ +15 bp q/q

85,6

Ifo Geschäftsklimaindex  
(6/2026)

△ +0,6-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

### PERSPEKTIVEN

Der Investmentmarkt Stuttgart konnte in der ersten Jahreshälfte 2026 zwar keine Trendwende einläuten, es ist ihm jedoch gelungen, eine deutliche Umsatzsteigerung einzufahren und damit eine solide Ausgangslage für die kommenden Quartale zu schaffen. Wie in manchen anderen Top-Standorten drückt sich die Marktdynamik auch in Stuttgart momentan mehr in der Dealanzahl als im Investmentvolumen aus.

Wenn es dem Markt gelingt, in den Sommermonaten ein solides Ergebnis von mindestens 140 Mio. € zu verzeichnen, könnte die Schwabenmetropole Ende September erneut ein gestiegenes Volumen einfahren (Q1-3 2025: rund 387 Mio. €). Kurz- bis mittelfristig ist davon auszugehen, dass sich das Gros der Investmentaktivitäten weiter in den Segmenten bis 50 Mio. € konzentriert, während Großdeals durch das herausfordernde Finanzierungumfeld rar gesät bleiben dürften. Beim Preisniveau ist dabei nicht auszuschließen, dass die Spitzenrenditen in den unterschiedlichen Assetklassen noch einmal leicht anziehen.

Zuversichtlich stimmt mit Blick auf den industriell und technologisch geprägten Wirtschaftsstandort Stuttgart dagegen die Innovations- und Restrukturierungskraft der Metropolregion. Hieraus könnte auch die baden-württembergische Landeshauptstadt gestärkt hervorgehen und perspektivisch wieder vermehrt Großtransaktionen auf den Plan rufen.



### Investmentmarktdaten

	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>183</b>	<b>247</b>	<b>34,5%</b>
Portfolioanteil	0,0%	7,7%	+7,7 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	0,0%	0,0%	0,0 %-Pkte.
Anteil Büro	30,6%	48,9%	+18,3 %-Pkte.
Anteil Citylagen	22,4%	13,7%	-8,7 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	50,5%	0,0%	-50,5 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,40%	4,65%	+25 bp
Geschäftshäuser	3,85%	4,00%	+15 bp
Logistik	4,25%	4,60%	+35 bp



H1 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](mailto: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: 30.06.2026  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com