

REVIEW INVESTMENTMARKT

STUTTGART Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

INVESTMENTMARKT STUTT GART

- VERHALTENES DREI VIERTELJAHR AM
STUTT GARTER INVESTMENTMARKT
- RENDITEN IN ALLEN ASSETKLASSEN
LEICHT GESTIEGEN

KENNZAHLEN

296

Investmentvolumen (in Mio. €)

▽ -23,4 % y/y

6,4

Portfolioanteil (in %)

▽ -12,8 %-Pkte. y/y

10,2

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

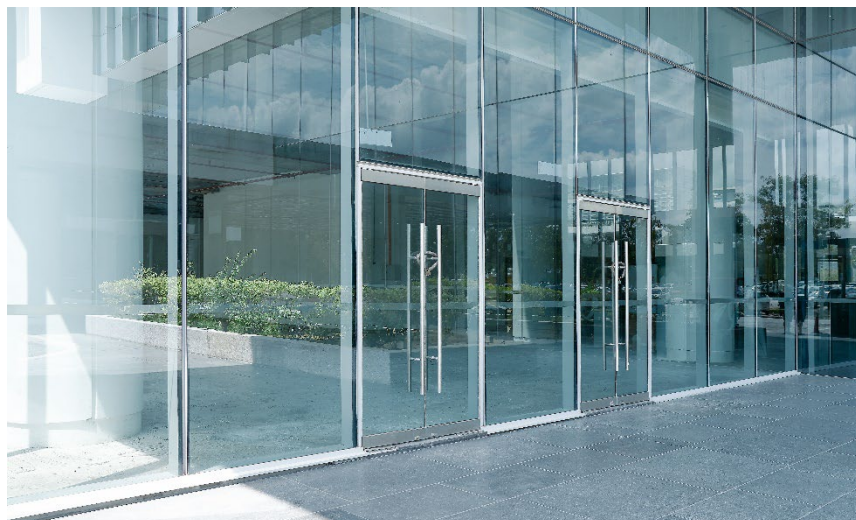
▽ -49,8 % y/y

MARKTÜBERBLICK

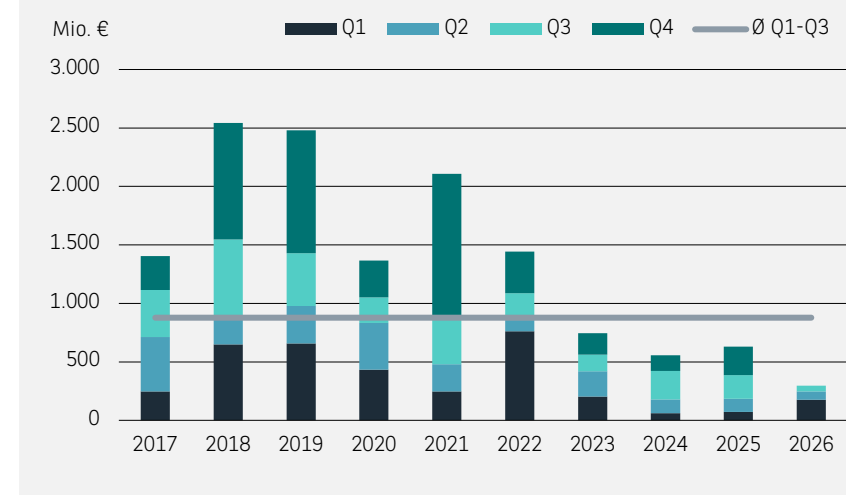
Mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von rund 296 Mio. € präsentiert sich der Stuttgarter Investmentmarkt bis Ende des dritten Quartals 2026 mit einer verhaltenen Zwischenbilanz. Das aktuelle Resultat entspricht einem Rückgang von rund 23 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Erwartungsgemäß wurde auch der langjährige Durchschnitt deutlich unterschritten (-66 %). Dämpfend auf die Investitionsaktivität wirken nicht zuletzt die weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen sowie die daraus resultierende Unsicherheit und abwartende Haltung der Marktakteure.

Die Marktentwicklung wurde im bisherigen Jahresverlauf deutlich von den Auswirkungen des Iran-Kriegs geprägt. Die damit verbundenen Sperrungen wichtiger Seewege im Nahen Osten sowie die infolgedessen steigenden Leitzinsen belasteten die Dynamik spürbar. Gleichzeitig schwächte sich das Transaktionsgeschehen in Stuttgart, im Einklang mit der bundesweiten Entwicklung, nach einem insgesamt erfolgreichen Jahresauftakt deutlich ab. Auf ein Volumen von 177 Mio. € in Q1 folgten lediglich gut 70 Mio. € in Q2 und knapp 50 Mio. € in Q3.

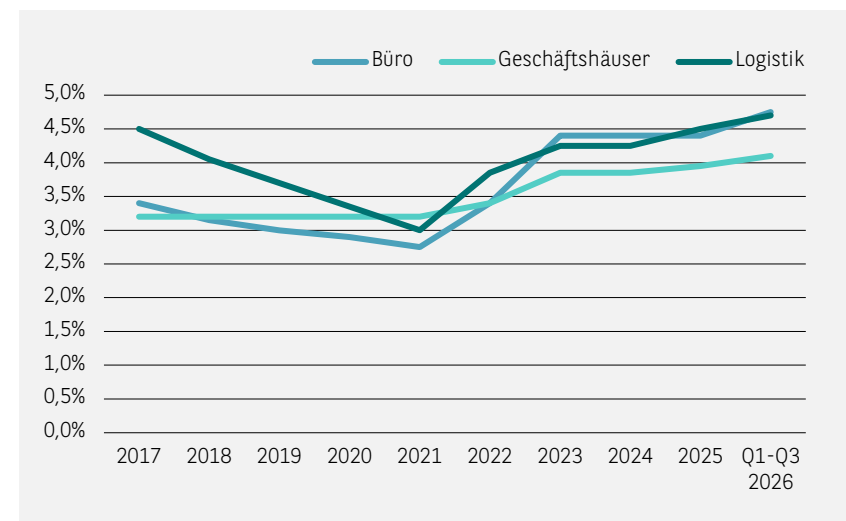
Die veränderten Rahmenbedingungen spiegeln sich auch in der Renditeentwicklung wider. Der Anstieg der Kapitalmarktzinsen führte bundesweit zu leichten Anpassungen der Netto-Spitzenrenditen. In Stuttgart liegen diese aktuell bei 4,75 % für Premium-Büroimmobilien, bei 4,10 % für Highstreet-Assets und bei 4,70 % für erstklassige Logistikobjekte. Damit notieren die Spitzenrenditen in allen drei Assetklassen 10 Basispunkte über dem Vorquartalsniveau.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q3 2026

INVESTMENTMARKT
STUTT GART

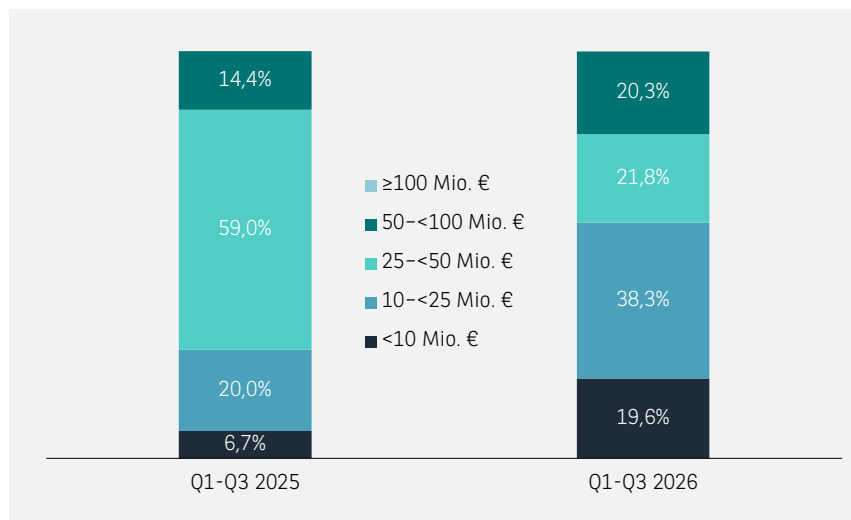
- GROS DES INVESTMENTVOLUMENS
ENTFÄLLT AUF BÜROS
- BISHER KEINE DEALS > 100 MIO. €,
DAFÜR LEBHAFTES GESCHEHEN IM
KLEINEN UND MITTLEREN SEGMENT

INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

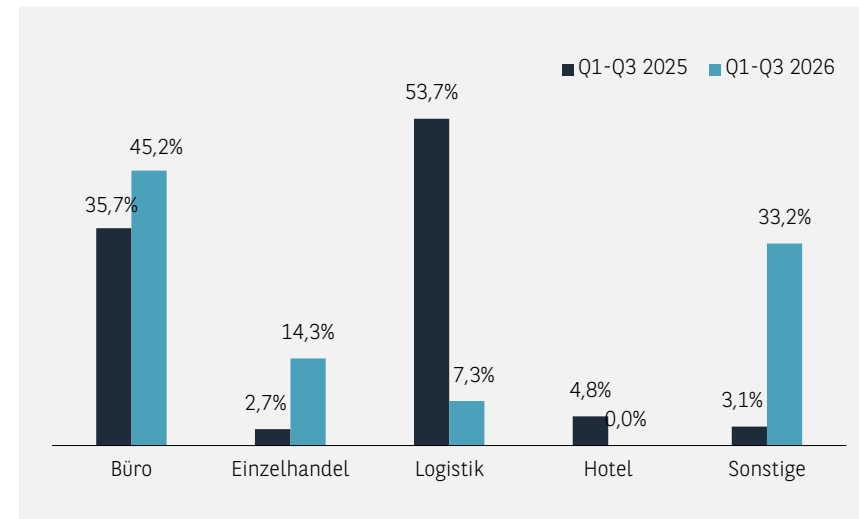
Büroimmobilien stellen mit einem Anteil von 45 % bzw. rund 134 Mio. € weiterhin die wichtigste Anlageklasse auf dem Stuttgarter Investmentmarkt dar, auch wenn das Investitionsvolumen inzwischen ein niedrigeres Niveau erreicht hat. Besonders prägend ist die im bisherigen Jahresverlauf größte erfasste Transaktion (~60 Mio. €) im Teilmarkt Cityrand West. Auch gemessen an der Anzahl abgeschlossener Deals liegt das Bürosegment deutlich vor den übrigen Assetklassen. Weitere 33 % des Volumens entfallen auf die Kategorie „Sonstige“, der vor allem Mixed-Use-Objekte und Entwicklungsgrundstücke zugeordnet werden. Neben dem Verkauf des Ensembles Nanz-Quartier wird das Ergebnis hier vor allem von kleineren Investments bis 10 Mio. € getragen. Einzelhandelsimmobilien erreichen einen Marktanteil von rund 14 % bzw. 42 Mio. € und profitieren insbesondere von mehreren Verkäufen kleinerer Fachmarkt-Assets. Logistik- und Hotelobjekte spielen derzeit nur eine untergeordnete Rolle.

Während Transaktionen mit einem Volumen von mehr als 100 Mio. € bislang ebenso wie im Vorjahr ausblieben, zeigt sich im mittleren Größensegment eine zunehmende Aktivität. Auf Deals zwischen 50 und 100 Mio. € entfallen insgesamt rund 20 % des Investmentvolumens. Die Größenklasse zwischen 25 und 50 Mio. € verzeichnet dagegen sowohl anteilig als auch absolut einen deutlichen Rückgang und erreicht mit 65 Mio. € nur noch einen Marktanteil von knapp 22 %. Eine gegenläufige Entwicklung zeigt sich bei Investments zwischen 10 und 25 Mio. €: Hier nimmt die Dynamik bereits das dritte Jahr in Folge zu. Mittlerweile steuert diese Größenklasse rund 38 % zum Gesamtmarkt bei.

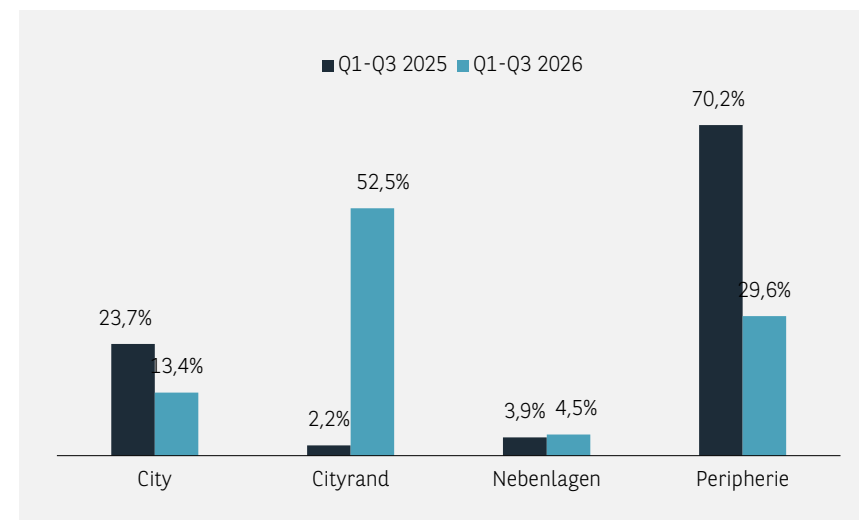
Investments nach Größenklassen



Investments Objektart



Investments Lage



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q3 2026

INVESTMENTMARKT STUTT GART

- MODERATES ERGEBNIS ZUM
JAHRESENDE MÖGLICH
- RENDITEN KÖNNTEN AUCH IM
SCHLUSSQUARTAL WEITER STEIGEN

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+1,4

BIP Prognose 2026
(in %)

3,25

△ +24 bp q/q

10-jährige Bundesanleihe
Ø Q3 2026 (in %)

89,9

△ +1,1-Pkte. m/m

Ifo Geschäftsklimaindex
(9/2026)

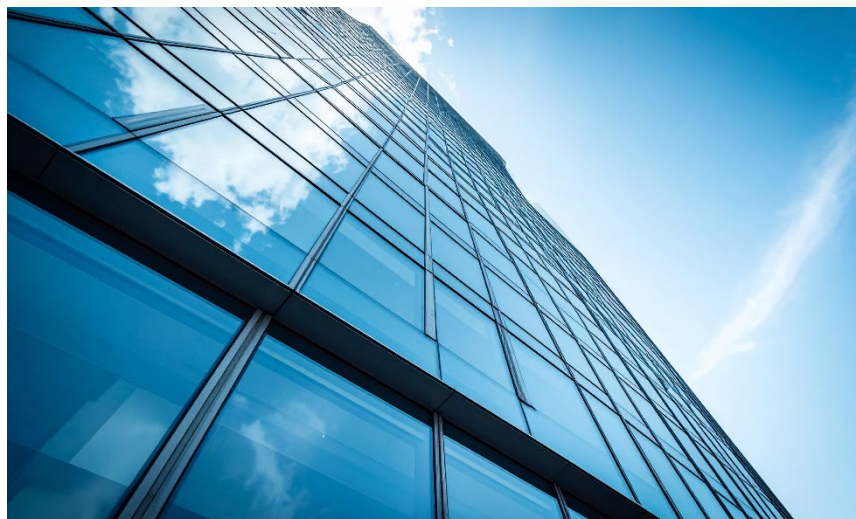
Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund des weiterhin anspruchsvollen Investmentmarktumfelds hat der Stuttgarter Markt im Dreivierteljahr 2026 nur ein verhaltenes Ergebnis erzielt. Während die Aktivität in den kleineren Größenklassen insgesamt rege ist, sind Großtransaktionen nicht nur in Stuttgart, sondern auch an anderen bedeutenden Investmentstandorten weiterhin nur vereinzelt zu beobachten. Das geringe Transaktionsvolumen verdeutlicht, dass eine nachhaltige und breit angelegte Markterholung bislang auf sich warten lässt. Zusätzlich erschweren die gestiegenen Zinsen die Finanzierungsbedingungen.

Positive Impulse könnten hingegen von den zuletzt deutlich nach oben korrigierten Wachstumsprognosen für die deutsche Wirtschaft sowie den verbesserten Stimmungsindikatoren ausgehen. Insbesondere die Aufhellung des ifo-Geschäftsklimas deutet auf eine mögliche schrittweise Erholung des konjunkturellen Umfelds hin. Sollte sich dieser Trend fortsetzen, dürfte perspektivisch auch der bislang zurückhaltende Stuttgarter Nutzermarkt davon profitieren. Eine daraus resultierende Belebung der Flächennachfrage würde wiederum das Investorenvertrauen in die künftigen Ertragsperspektiven stärken.

Für das Schlussquartal ist gleichwohl lediglich mit einer moderaten Transaktionsdynamik zu rechnen. Einzelne größere Deals könnten das Investmentvolumen zwar noch steigern, eine umfassende Marktbelebung erscheint kurzfristig jedoch unwahrscheinlich. Insgesamt zeichnet sich ein Jahresendergebnis ab, das unter dem Vorjahresniveau von 630 Mio. € liegen dürfte. Bei den Renditen sind angesichts des Kapitalmarktumfelds weitere leichte Anstiege nicht auszuschließen.



Investmentmarktdaten

	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	387	296	-23,4%
Portfolioanteil	19,2%	6,4%	-12,8 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	0,0%	0,0%	0,0 %-Pkte.
Anteil Büro	35,7%	45,2%	+9,5 %-Pkte.
Anteil Citylagen	23,7%	13,4%	-10,3 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	52,7%	0,0%	-52,7 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,40%	4,75%	+35 bp
Geschäftshäuser	3,85%	4,10%	+25 bp
Logistik	4,40%	4,70%	+30 bp



Q3 2026

INVESTMENTMARKT
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: 30.09.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

INVESTMENTMARKT | STUTTGART 5