



INVESTMENTMARKT SÜDDEUTSCHLAND

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe



GERMAN
PROPERTY
PARTNERS



2024



STUTTGART

„Angesichts einer angespannten Wirtschaftslage war der Stuttgarter Investmentmarkt auch in 2024 von einer gedämpften Transaktionsdynamik geprägt. Im Vergleich zum Vorjahr ist jedoch eine moderate Belebung des Investitionsgeschehens zu verzeichnen. Hierbei spielt weniger die Assetklasse als die Lage eine zentrale Rolle für die Investitionsentscheidung. So wurden 87 % der Transaktionen 2024 in den Bereichen City und Innenstadt umgesetzt.“



Björn Holzwarth

Geschäftsführender Gesellschafter

Top-3-Deals 2024

#1

Eberhardstraße 31 + 33

Käufer: Hines
 Verkäufer: Allianz
 Kaufpreis: ca. 90 Mio. €

#2

Königstraße 35

Käufer: Conren Land
 Verkäufer: W2 Development
 Kaufpreis: ca. 70 Mio. €

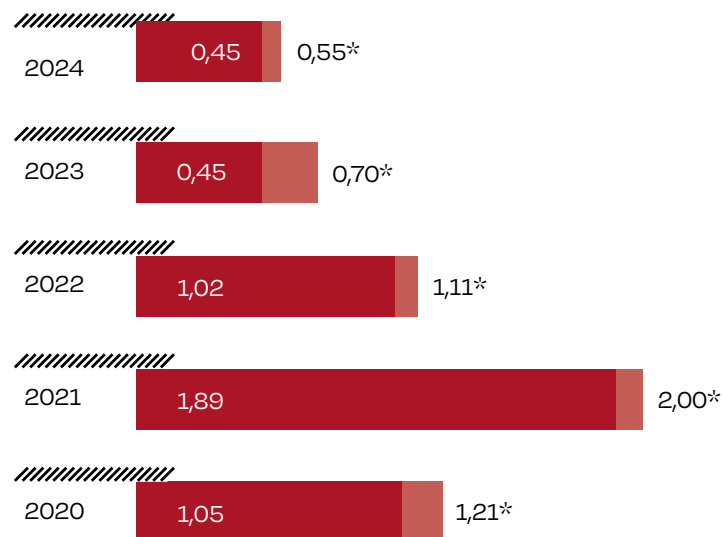
#3

Hotel Le Méridien

Standort: Willy-Brandt-Straße 30
 Käufer: JV Munich Hotel Partners |
 HWS Immobilien- und Vermögensverwaltung
 Verkäufer: Union Investment
 Kaufpreis: ca. 50 Mio. €

Transaktionsvolumen Mrd. €

Gewerbliche Investments
 Institutionelle Wohninvestments



* inkl. institutionelle Wohninvestments

Markttrends 2024

- Fokus auf zentrale Standorte mit guter Infrastruktur
- Gemischt genutzte Immobilien bieten die Möglichkeit zur Diversifikation
- Signifikanter Anteil von wohnwirtschaftlichen institutionellen Investitionen (ca. 18 %)
- Überwiegend mittlere Investitionsvolumina in Bestandsimmobilien
- Benötigte hohe Multiplikatoren erschweren Neuentwicklungen



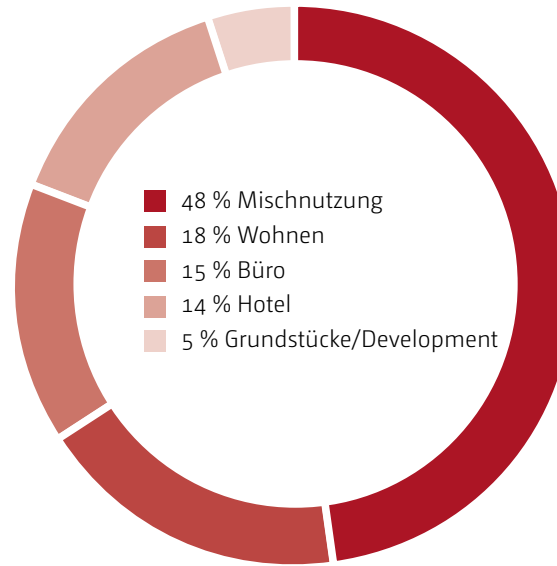
STUTTGART

Stabile Preise und Multiplikatoren bieten derzeit eine gute Kalkulationsgrundlage für Immobilieninvestitionen.

Simone Wiedmann

Leiterin Investment | Research Stuttgart

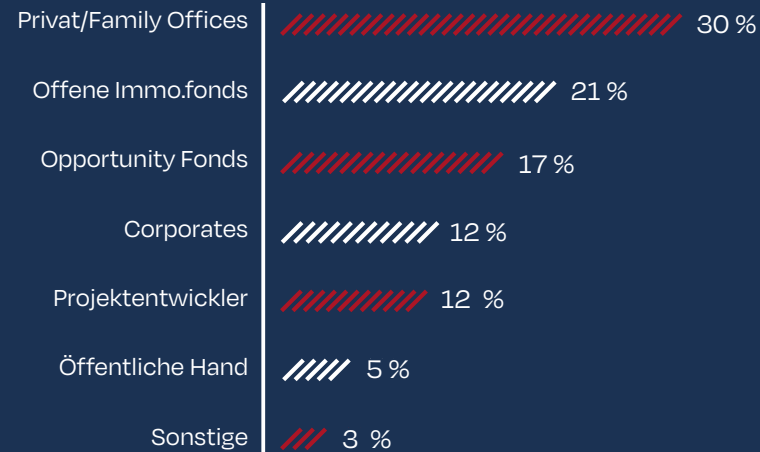
Nutzungsarten 2024



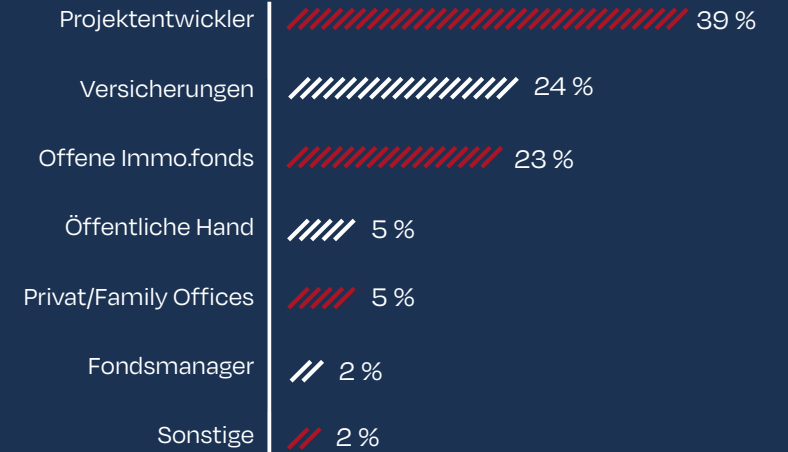
Marktfakten 2024

- Belegung des Transaktionsgeschehens im Jahresverlauf
- Gesamtvolumen von ca. 550 Mio. €
- Top-3-Deals mit einem Anteil von etwa 38 %
- Fokus auf gemischt genutzte innerstädtische Objekte
- Stärkste Nachfrage durch Private Anleger | Family Offices

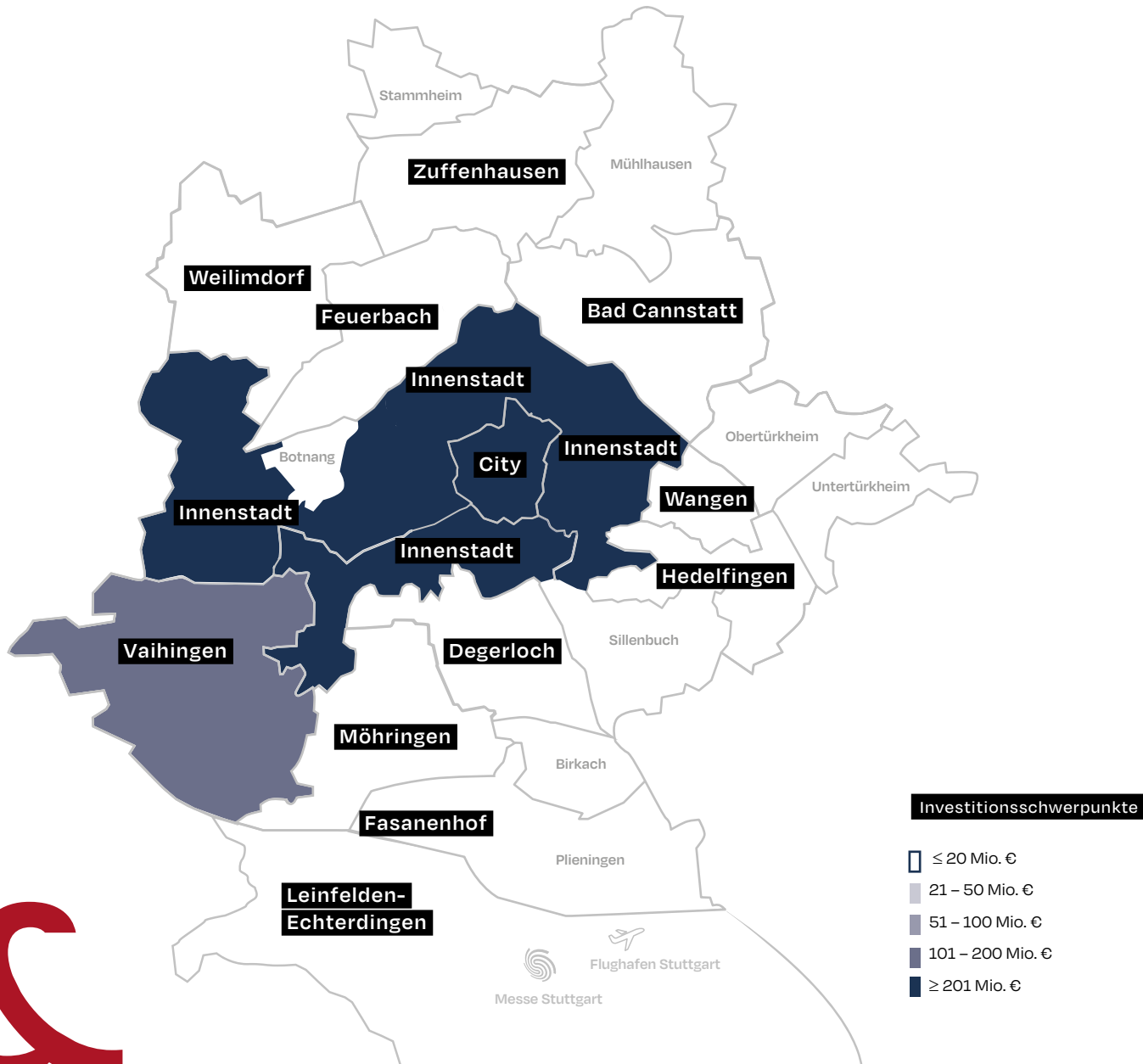
Käufergruppen 2024



Verkäufergruppen 2024

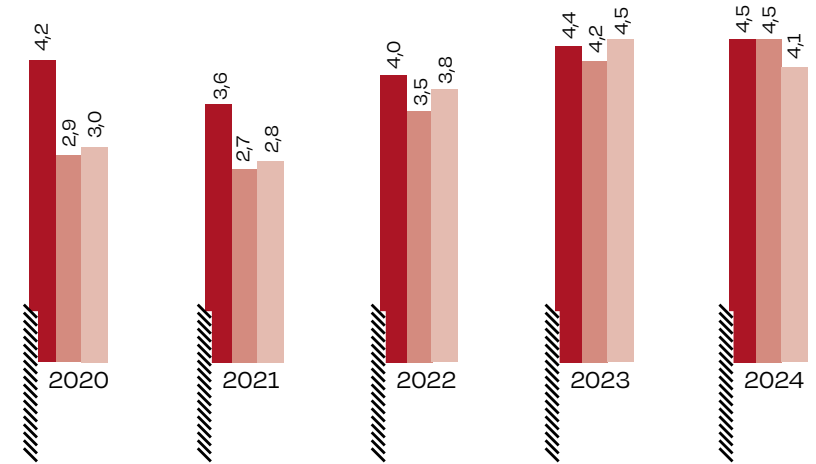


STUTTGART



Netto-Spitzenrenditen 2024

Logistik
Büro
Geschäftshäuser A-Lage



Ausblick 2025

2025 dürften Büroobjekte und gemischt genutzte Immobilien an zentralen Standorten den Stuttgarter Investmentmarkt dominieren. Aber auch wohnwirtschaftliche Investitionen in Bestandsimmobilien werden weiterhin eine signifikante Rolle spielen. Vor allem eigenkapitalstarke Investorengruppen können hier von einem stabilen Preis-Zins-Niveau profitieren. Unter Berücksichtigung des aktuellen Marktumfelds gehen wir für 2025 von einer weiteren Belebung des Transaktionsgeschehens aus.

STUTT GART



Björn Holzwarth

Geschäftsführender Gesellschafter
+49 711 20702-720
bjoern.holzwarth@eug.de

Simone Wiedmann

Leiterin Investment | Research
+49 711 20702-724
simone.wiedmann@eug.de

Nico Presthofer

Berater
+49 711 20702-721
nico.presthofer@eug.de

Lennart Leidgeb

Berater
+49 711 20702-744
lennart.leidgeb@eug.de

Virginia Corsano

Teamassistentin
+49 711 20702-708
virginia.corsano@eug.de

Liana Gentile

Teamassistentin
+49 711 20702-709
liana.gentile@eug.de

MÜNCHEN

„Der Münchner Investmentmarkt ist zurück mit einem Plus von 80 % gegenüber dem Vorjahr. Allerdings entfielen mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens auf drei Großabschlüsse. Während Zinssenkungen den Markt weiterhin stabilisieren, wächst auch die Nachfrage nach Objekten im mittleren Preissegment. Bei anhaltend hohen Finanzierungshürden nutzen vor allem Equity-Buyer ihre Marktvorteile. Hierbei liegt der Fokus sowohl auf Core- als auch Value-add-Transaktionen in der Münchner City.“



Thorsten Kraus MRICS

Leiter Investment München

Top-3-Deals 2024

#1

Fünf Höfe

Standort: Theatinerstraße 8
 Käufer: Athos Family Office
 Verkäufer: Union Investment
 Kaufpreis: ca. 715 Mio. €

#2

Pasing Arcaden

Standort: Pasinger Bahnhofplatz 5
 Käufer: Ingka Centres
 Verkäufer: Unibail-Rodamco-Westfield (URW)
 Kaufpreis: ca. 388 Mio. €

#3

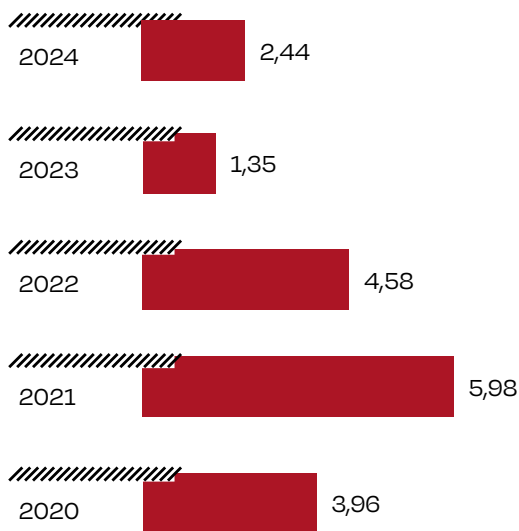
Maximilianstraße 12–14

Käufer: Commerz Real
 Verkäufer: Centrum
 Kaufpreis: ca. 250 Mio. €

Markttrends 2024

- Ausgewogenes Preis-Zins-Niveau belebt das Investitionsklima
- Weit gestreute Nachfrage mit Fokus auf zentralen Lagen
- Eigenkapitalstarke Investoren dominieren weiterhin den Markt
- Internationale Investoren sind zurück mit einem Marktanteil von ca. 24 %
- ESG bleibt ein wesentlicher Faktor zur Wertschöpfung

Transaktionsvolumen Mrd. €



MÜNCHEN

Equity-Investoren nutzen den Marktvorteil und sichern sich auch großvolumige Premiumobjekte in der Innenstadt.

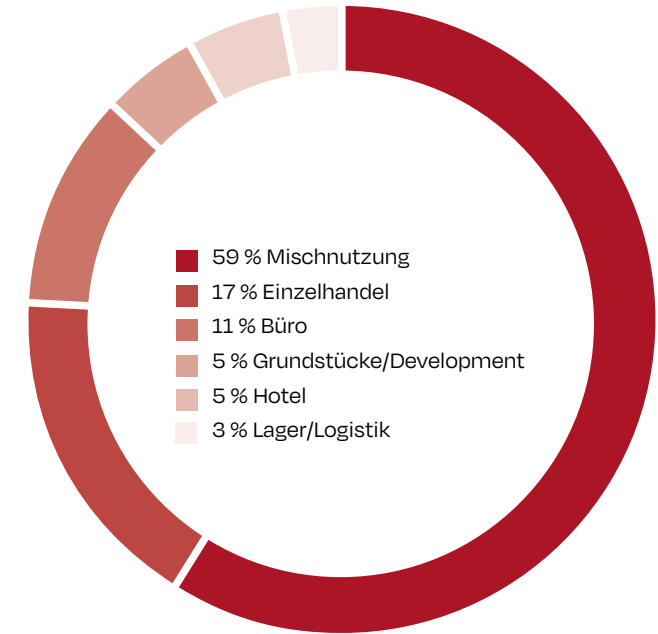
Michaela Mader

Beraterin & Research Investment

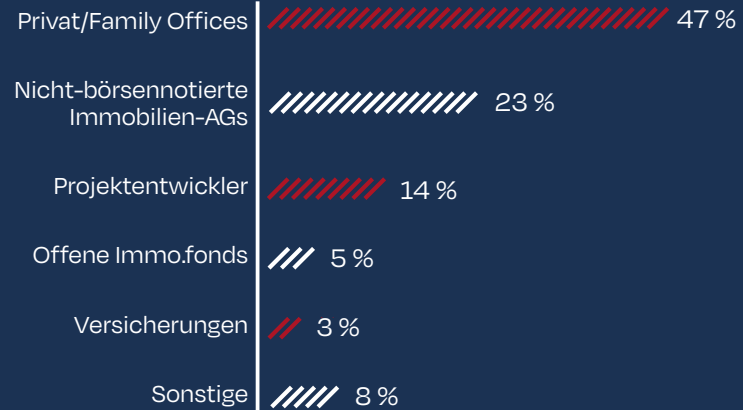
Marktfakten 2024

- Steigendes Transaktionsvolumen von gut 2,4 Mrd. € (+ 80 % ggü. 2023)
- Top-3-Deals erzielen 56 % Marktanteil
- Fokus auf zentralen Lagen mit gehobener Ausstattung oder mit Value-add-Potenzialen
- Größtes Transaktionsvolumen bei Mixed-Use-Objekten
- Stärkste Nachfrage durch eigenkapitalstarke Privatanleger und Family Offices

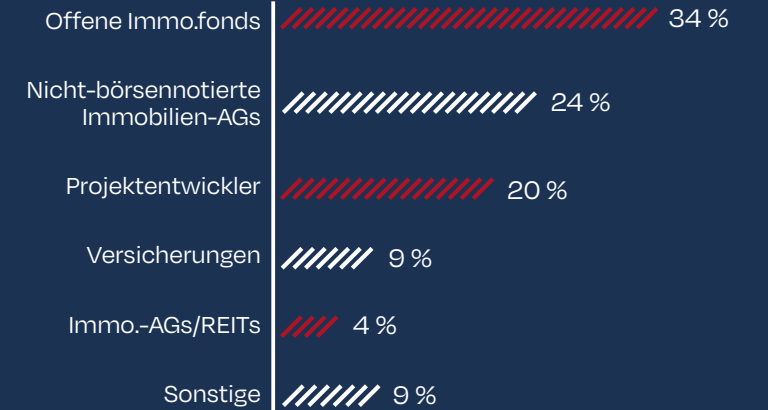
Nutzungsarten 2024



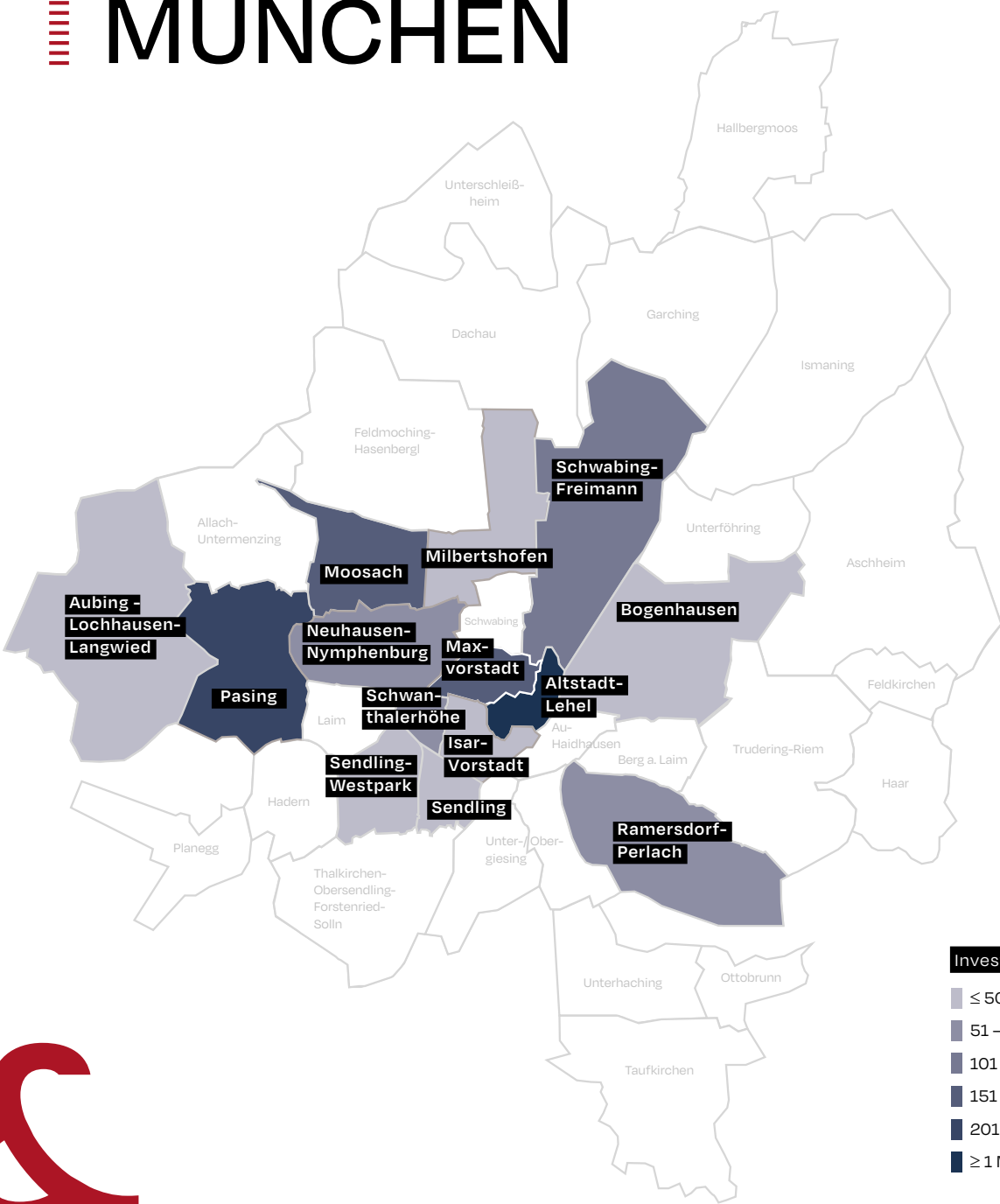
Käufergruppen 2024



Verkäufergruppen 2024



MÜNCHEN

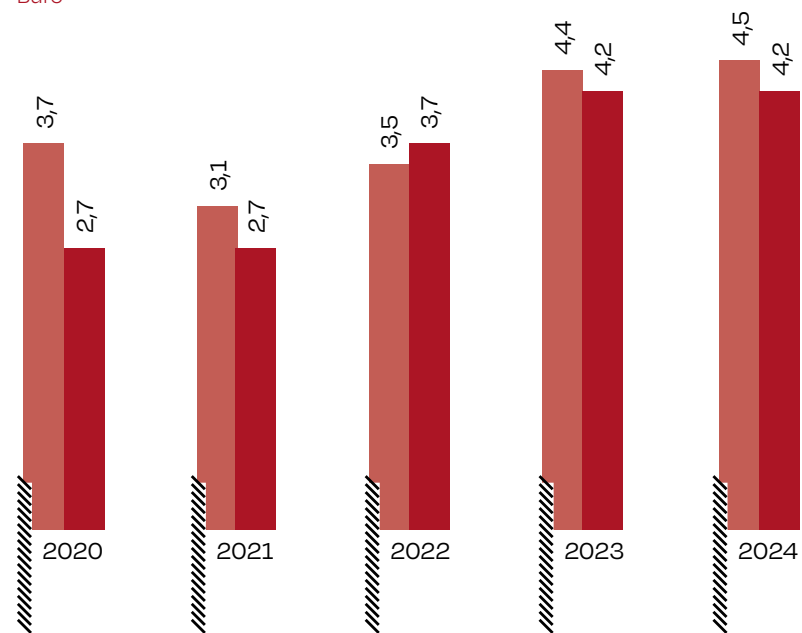


Investitionsschwerpunkte 2024

- ≤ 50 Mio. €
- 51 – 100 Mio. €
- 101 – 150 Mio. €
- 151 – 200 Mio. €
- 201 – 400 Mio. €
- ≥ 1 Mrd. €

Netto-Spitzenrenditen 2024

Logistik
Büro



Ausblick 2025

Ein stabiles Preis- und Zinsumfeld bietet die Möglichkeit zu planbaren Investitionen mit ausgewogenen Renditen. Trotz Neuentwicklungen an peripheren Standorten dürften zentrale Lagen auch weiterhin den Markt dominieren. Dank Back-to-the-Office gewinnen Büroimmobilien erneut an Attraktivität. Aber insbesondere wohnwirtschaftliche Immobilien, Light-Industrial-Produkte und konvertierbare Leerstände werden vermehrt nachgefragt. Anhand der derzeitigen Marktsituation und der Pipeline für 2025 gehen wir von einer weiteren Belebung des Transaktionsvolumens aus.

MÜNCHEN



Alexander Zigan

Geschäftsführer
+ 89 179594-20
alexander.zigan@eug.de



Thorsten Kraus MRICS

Leiter Investment München
+49 89 179594-50
thorsten.kraus@eug.de



Michaela Mader

Beraterin & Research
+49 89 179594-46
michaela.mader@eug.de



Nadine Scharrer

Beraterin
+49 89/179594-45
nadine.scharrer@eug.de



Henrik Fees

Teamassistent
+49 89 179594-23
henrik.fees@eug.de



Partrizia Ottella

Teamassistentin
+49 89 179594-21
patrizia.ottella@eug.de

FOKUS KARLSRUHE

Key Facts 2024



300.739
Einwohnende



100,8
Kaufkraftindex

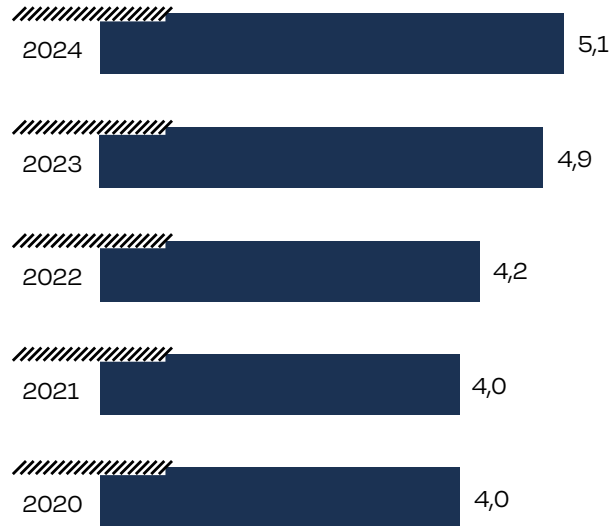


163.033
Sozialversicherungspflichtig
Beschäftigte



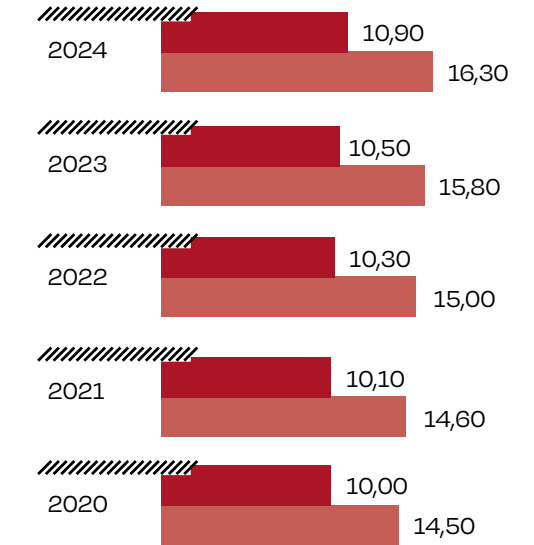
4,3 %
Arbeitslosenquote

Netto-Anfangsrenditen in zentralen Lagen *

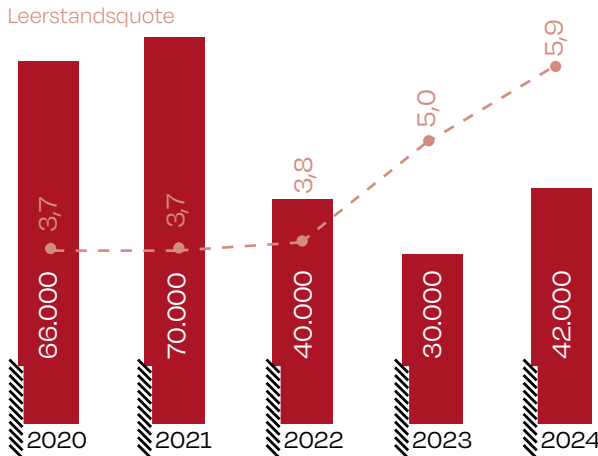


Büromieten €/m² *

Durchschnittsmiete City
Spitzenmiete City



Flächenumsatz m² *



* Quelle: bulwiengesa.de

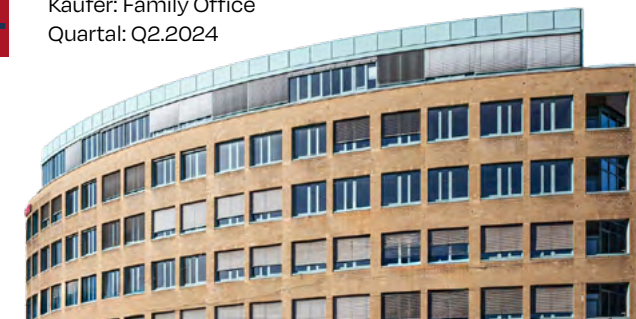
Top-Deals E & G Immobilien 2024

#1

Standort: Innenstadt Karlsruhe
Käufer: Family Office
Quartal: Q3.2024

#2

Standort: Innenstadt Karlsruhe
Käufer: Family Office
Quartal: Q2.2024



IMPRESSUM

E&G IMMOBILIEN

Grossmann & Berger Gruppe

E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293
Geschäftsführer: Björn Holzwarth, Alexander Zigan

+49 711 20702-714
gewerbe@eug.de
eug-immobilien.de



German Property Partners (GPP) ist ein deutschlandweites Netzwerk lokaler führender Gewerbeimmobilien-Dienstleister mit Standorten in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.
germanpropertypartners.de

Herausgeber | Design

E & G Real Estate GmbH
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

Bildnachweise

Seite 2–5: Bilder & Grafiken © E & G Real Estate GmbH
Seite 6: Bild © CENTRUM Holding Deutschland GmbH & Co. KG
Seite 7: Bild © B&L Real Estate GmbH 2025
Seite 6–9: Grafiken © E & G Real Estate GmbH
Seite 9: Bild © E & G Real Estate GmbH
Seite 10–11: Bild & Grafiken © E & G Real Estate GmbH

Veröffentlichung

Februar 2025

Disclaimer | Copyright

Für die Angaben in dieser Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben sie nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.

© E & G Real Estate GmbH, 2025. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit unsererseits kein Copyright besteht, weil dieses bei Dritten liegt, weisen wir auf deren Copyright.