



INVESTMENTMARKT SÜDDEUTSCHLAND

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe



2025



STUTT GART

„Das Marktumfeld für gewerbliche Immobilieninvestitionen in der Region bleibt weiterhin schwierig. Während institutionelle Investoren sich anderen Formen der Kapitalanlage zuwenden, stehen hohe Baukosten und gesetzliche Auflagen attraktiven Projektentwicklungen im Weg. Für Investitionswillige bietet der Stuttgarter Immobilienmarkt derzeit ein interessantes Spektrum an Anlagemöglichkeiten, auch in zentraler Lage und auf einem realistischen Preisniveau.“



Björn Holzwarth

Geschäftsführender Gesellschafter

Top-3-Deals 2025

#1

„Karlsoffice“

Reinsburgstraße 36
Käufer: Family Office
Verkäufer: Hines
Kaufpreis: ca. 60 Mio. €

#2

„Century“

Bolzstraße 8-10
Käufer: Values Real Estate
Verkäufer: Union Investment
Kaufpreis: ca. 38 Mio. €

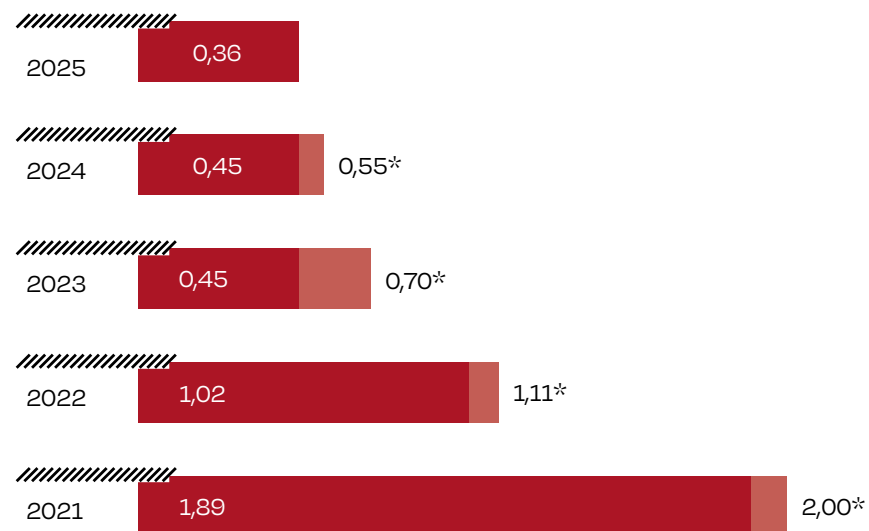
#3

„Connection“

Calwer Straße 33-35/Kronprinzstraße 28-30
Käufer: J. P. Morgen
Verkäufer: MEAG
Kaufpreis: ca. 35 Mio. €

Transaktionsvolumen [Mio. €]

Gewerbliche Investments
Institutionelle Wohninvestments



* inkl. institutionelle Wohninvestments

Markttrends 2025

- Spürbarer Mangel an institutionellem Kapital
- Starker Fokus auf zentrale Standorte
- Sehr gute Marktchancen für Investoren mit starker Eigenkapitalbasis
- Realistisches Preisniveau in allen Marktsegmenten
- Entwicklungsprojekte erfordern weiterhin hohe Multiplikatoren/Mieten, um rentabel zu sein



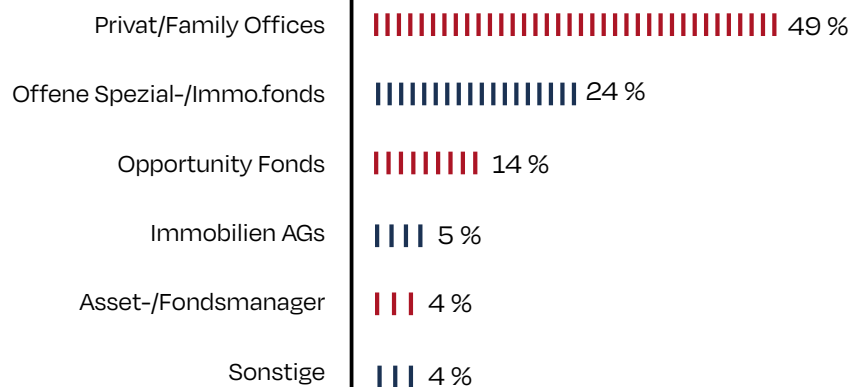
STUTT GART

„Anleger können derzeit von attraktiven Produkten an Top-Standorten zu einem kalkulierbaren Preis profitieren.“

Simone Wiedmann

Leiterin Investment | Research Stuttgart

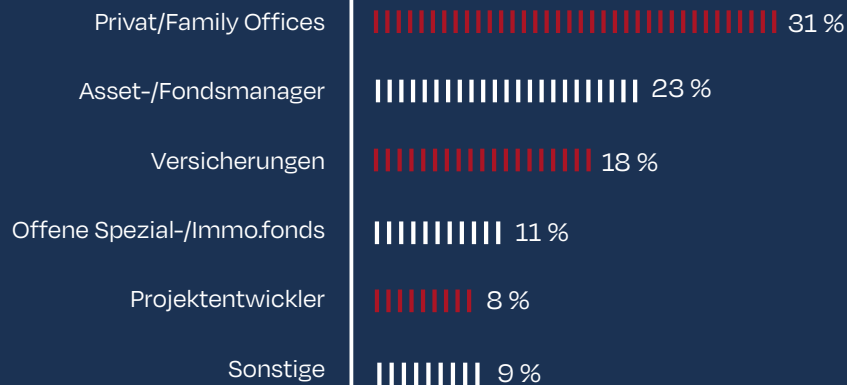
Käufergruppen 2025



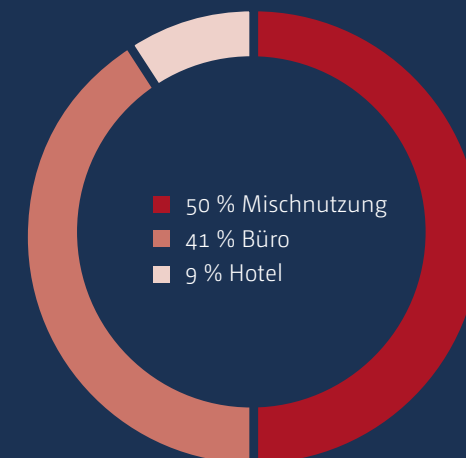
Marktfakten 2025

- Rückgang des Transaktionsvolumen (- 20 %)
- Stabile Renditen für bestehende Gewerbeimmobilien
- Spürbarer Anstieg der Transaktionen im 4. Quartal
- Private Investoren/Family Offices profitieren von Zurückhaltung institutioneller Anleger
- Interessante Investitionsmöglichkeiten auch in zentralen Lagen

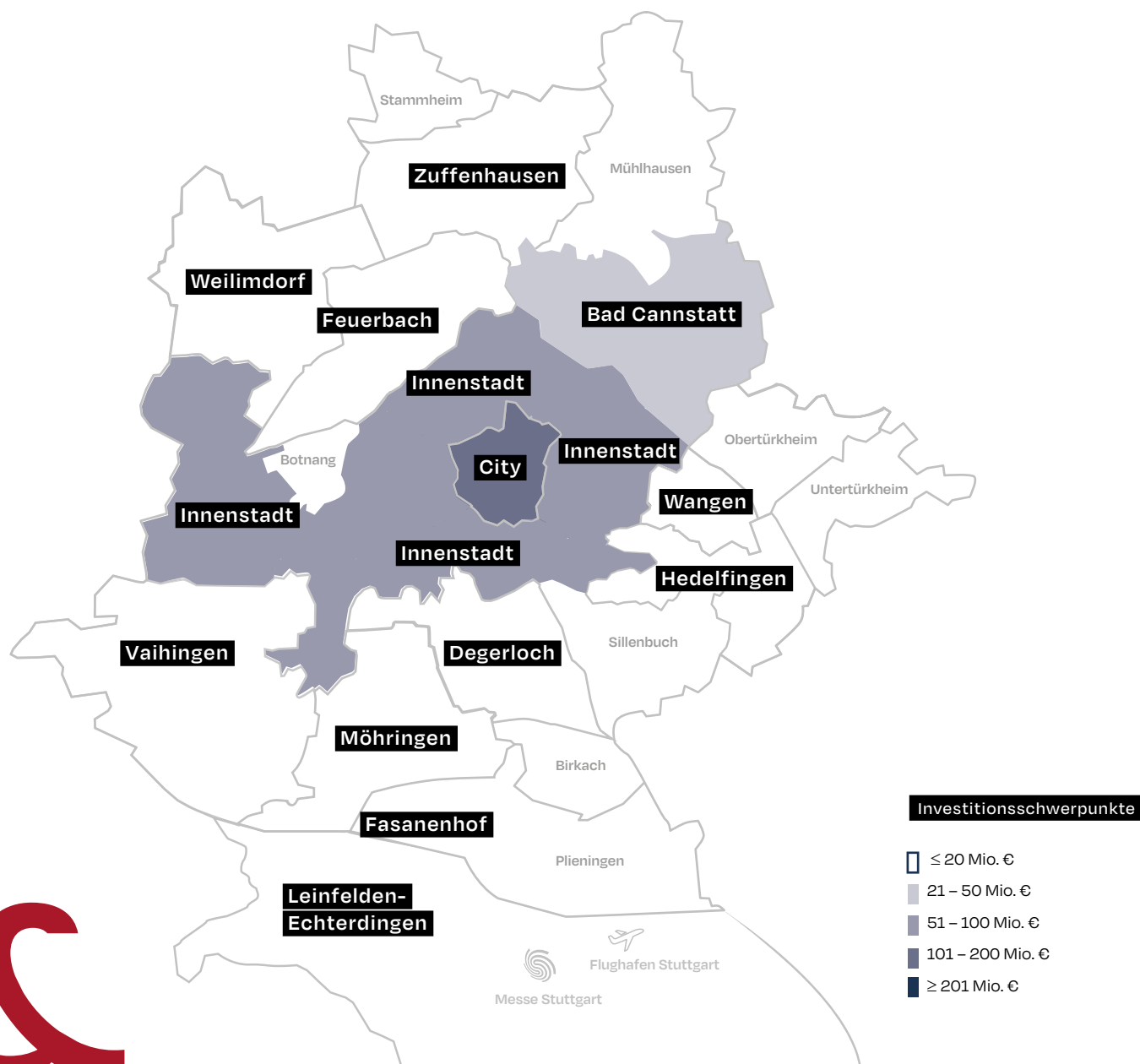
Verkäufergruppen 2025



Nutzungsarten 2025

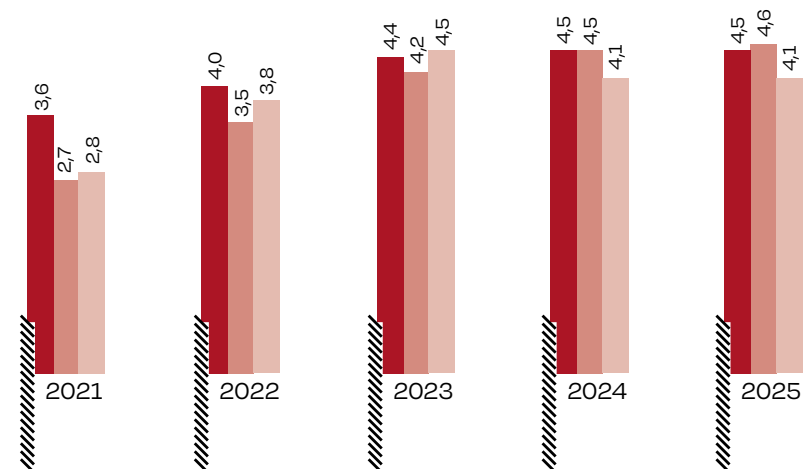


STUTT GART



Netto-Spitzenrenditen 2025

Logistik
Büro
Geschäftshäuser A-Lage



Ausblick 2026

Trotz eines schwierigen wirtschaftlichen Umfelds verzeichnet der Stuttgarter Investmentmarkt ein stabiles Interesse an neuwertigen Gewerbeimmobilien in zentralen Lagen. Großvolumige Wohnimmobilien dürften auch im Stuttgarter Umland eine interessante Option sein. Vor diesem Hintergrund erwartet E & G Immobilien für 2026 ein steigendes Transaktionsvolumen.

MÜNCHEN

„Ein starkes Schlussquartal ermöglichte ein Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau. Die Transaktionstätigkeit entwickelte sich insgesamt moderat positiv, wobei das Marktgeschehen weiterhin wesentlich durch Sondereffekte im CBD geprägt war. Für 2026 wird eine weitgehend stabile Renditeentwicklung bei moderater Marktbelegung erwartet.“

”

Alexander Zigan

Geschäftsführer München

Top-3-Deals 2025

#1

„Oberpollinger“

Standort: Neuhauser Str. 18

Käufer: Family Office

Verkäufer: Signa

Kaufpreis: ca. 380 Mio. €

#2

„Corbinian“

Standort: Prielmayerstraße 8

Käufer: Stumpf Development

Verkäufer: Signa

Kaufpreis: ca. 200 Mio. €

#3

„Alte Akademie“

Standort: Neuhauser Straße 8-10

Käufer: Familienstiftung Thiele/Hammer AG

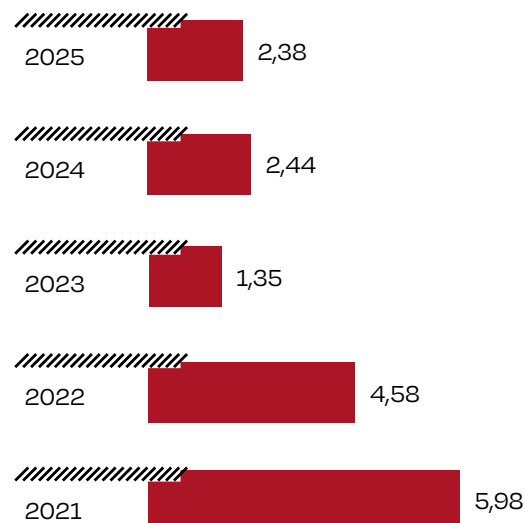
Verkäufer: Freistaat Bayern

Kaufpreis: ca. 180 Mio. €

Markttrends 2025

- Hohe Nachfrage nach zentralen Innenstadtlagen
- Nachhaltige, qualitativ hochwertige Objekte stehen im Vordergrund
- Kapitalstarke Family Offices handeln flexibel
- Hotelimmobilien rücken vermehrt in den Fokus der Investoren
- Investoren agieren preissensibel

Transaktionsvolumen [Mio. €]



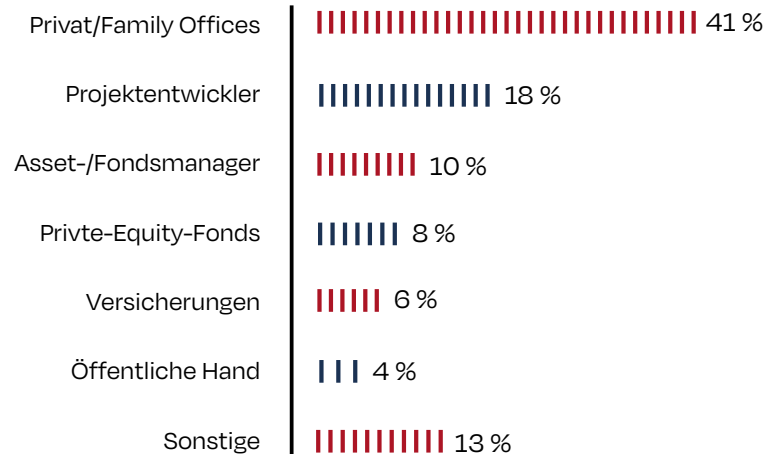
MÜNCHEN

Der stetige Bedeutungszuwachs des CBD unterstreicht die anhaltend hohe Attraktivität zentraler, stabiler Lagen.

Alexander Zigan

Geschäftsführer München

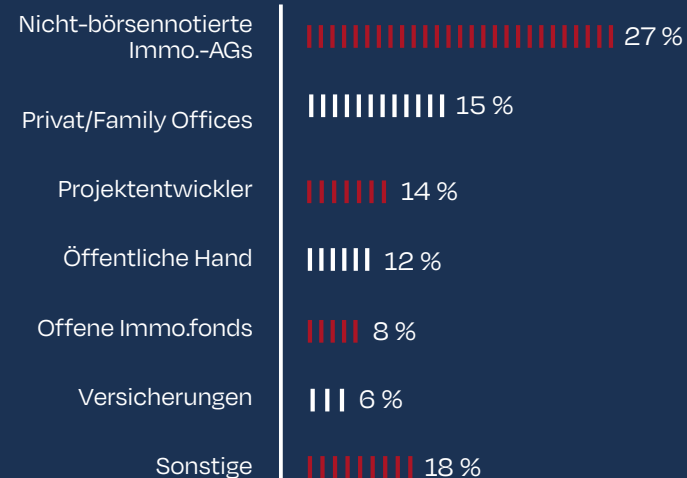
Käufergruppen 2025



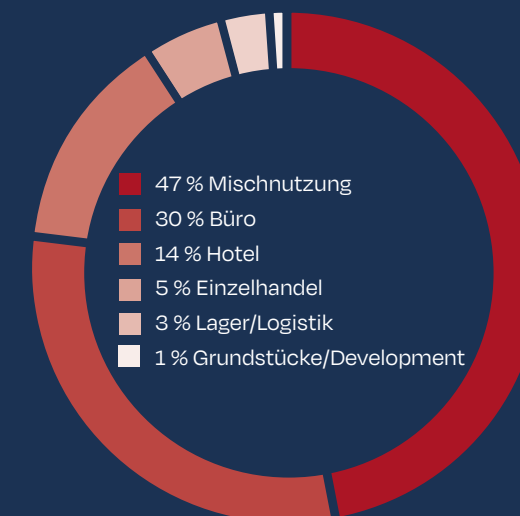
Marktfakten 2025

- Stabiles Transaktionsvolumen aufgrund starkem Schlussquartal
- Großvolumige Einzeltransaktionen prägen die Marktaktivität
- Zunahme der Bedeutung des CBD im Markt
- Spürbare Teilnahme internationaler Investoren am Marktgeschehen
- Weitgehend konstante Spitzenrenditen

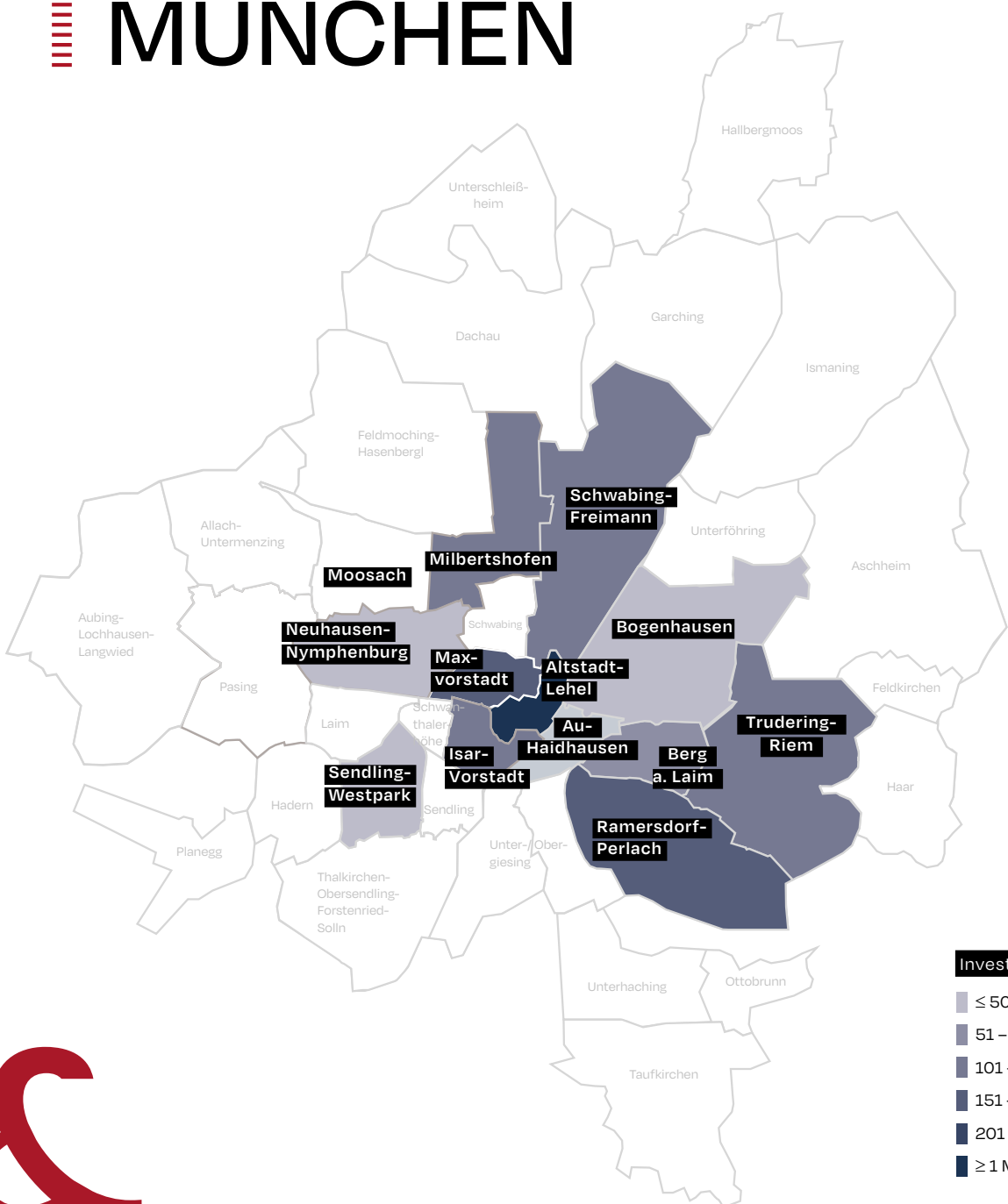
Verkäufergruppen 2025



Nutzungsarten 2025

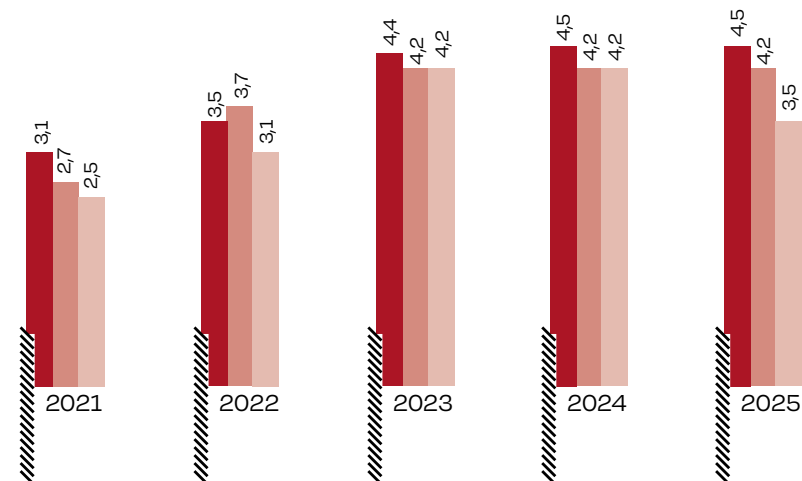


MÜNCHEN



Netto-Spitzenrenditen 2025

Logistik
Büro
Geschäftshäuser A-Lage



Ausblick 2026

Für 2026 erwartet E & G Immobilien ein zunehmend liquideres Marktumfeld mit einem prognostizierten Transaktionsvolumen von rund 3,0 Mrd. €.

Neben klassischen Core-Produkten werden verstärkt auch Value-Add-Investments in stabilen Bürolagen in den Fokus rücken. Treiber dieser Entwicklung werden insbesondere ESG-bezogene Maßnahmen, die gezielte Wertschöpfungspotenziale eröffnen und wieder mehr Bewegung in den Münchner Markt bringen dürften.

REGIONAL MÄRKTE



Marktzahlen 2025

NÜRNBERG

50.000 m² 18,00 €/m² 12,60 €/m²
 6,6 % 5,0 %

REGENSBURG

20.000 m² 17,00 €/m² 11,00 €/m²
 4,6 % 5,3 %

AUGSBURG

20.000 m² 19,00 €/m² 11,70 €/m²
 5,6 % 5,2 %

ULM

14.000 m² 17,50 €/m² 13,00 €/m²
 2,3 % 5,0 %

FREIBURG

20.000 m² 17,50 €/m² 13,50 €/m²
 2,0 % 5,0 %

KARLSRUHE

38.000 m² 17,00 €/m² 11,00 €/m²
 6,4 % 5,2 %

MANNHEIM

47.000 m² 21,80 €/m² 13,30 €/m²
 11,3 % 5,0 %

Büroflächenumsatz

Spitzenmiete Büro City

Durchschnittsmiete Büro City

Leerstandsquote Büro

Netto-Anfangsrendite Büro
(zentrale Lagen)

TEAM SÜDDEUTSCHLAND



Björn Holzwarth

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



Alexander Zigan

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



Simone Wiedmann

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



Nico Presthofer

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



Lennart Leidgeb

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

TEAM SÜDDEUTSCHLAND



Ida Lambe

Investmentanalystin
+49 711 20702-725
ida.lambe@eug.de



Virginia Corsano

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



Henrik Fees

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



Moritz Rußegger

Team- & Marketingassistent
+49 89 179594-18
moritz.russegger@eug.de

IMPRESSUM

E&G IMMOBILIEN

Grossmann & Berger Gruppe

E & G Real Estate GmbH

Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart | Herzog-Rudolf-Str. 1, 80539 München

Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293

Geschäftsführer: Björn Holzwarth, Volker Widdra, Alexander Zigan

+49 711 20702-714 | +49 89 179594-0

gewerbe@eug.de

eug-realestate.de



German Property Partners (GPP) ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal 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

Grafiken Seite 2–7, 10: © E & G Real Estate GmbH

Fotos Seite 2–3: © ImmoVision 3D

Fotos Seite 5–6: © Hasenkopf Industrie Manufaktur GmbH

Fotos Seite 2, 5, 8–9: © E & G Real Estate GmbH

Veröffentlichung

Februar 2026

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, 2026. 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, verweisen wir auf deren Copyright.