



INVESTMENT GEWERBE

DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

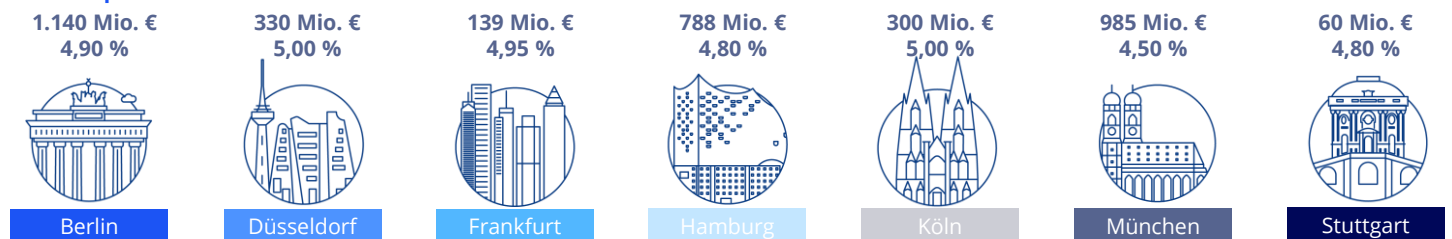
Im ersten Halbjahr 2025 wurden in Deutschland Immobilien im Wert von 15,2 Mrd. € gehandelt, was einem Rückgang von 2,0 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Davon entfielen 10,9 Mrd. € auf Gewerbeimmobilien und 4,3 Mrd. € auf das institutionelle Wohnsegment. Während der Wohninvestmentmarkt stabil blieb, führte das Fehlen von Großtransaktionen und Portfolioverkäufen zu einem Rückgang des gewerblichen Transaktionsvolumens um 5,0 %. Die Marktaktivität konzentrierte sich auf Transaktionen im mittleren Segment zwischen 20 und 70 Mio. €, die 43 % des Transaktionsvolumens im zweiten Quartal ausmachten. Institutionelle Investoren überprüfen weiterhin ihre Portfoliostrategien und internationale Investoren sehen wieder verstärkt Marktchancen in Deutschland. In den sieben großen Investmentzentren fehlte es an großvolumigen Transaktionen, was zu einem Rückgang des Marktanteils auf 34 % führte. Berlin führte das Ranking mit 1,1 Mrd. € an, gefolgt von München und Hamburg.

Eigennutzer und Vermögensverwalter dominierten die Käuferseite, während institutionelle Immobilienfonds nur selektiv aktiv waren. Der Anteil internationalen Kapitals stieg deutschlandweit auf 47 %. Der Einzelhandel lag mit einem Marktanteil von 24 % an der Spitze, gefolgt von Büroimmobilien und dem Industrie- & Logistiksektor. Die Spitzenrenditen blieben trotz Zinssenkungen stabil, wobei sie im Bürosegment zwischen 4,50 % in München und 5,00 % in Düsseldorf und Köln lagen. Vor allem im Spitzensegment könnten die Renditen bei weiterer Marktverbesserung im zweiten Halbjahr wieder etwas nachgeben.

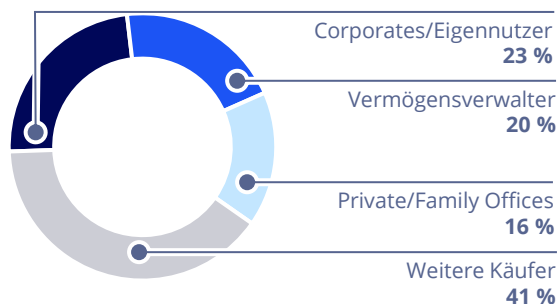
Für das zweite Halbjahr 2025 erwarten wir eine Zunahme der Transaktionen, getrieben durch bessere Finanzierungsbedingungen und regulatorische Stabilität. Trotz positiver Signale wird ein gewerbliches Transaktionsvolumen von unter 30 Mrd. € erwartet.

Transaktionsvolumen (TAV) TOP 7

Brutto-Spitzenrendite Büroimmobilien

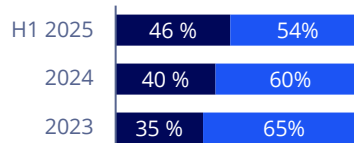


TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft

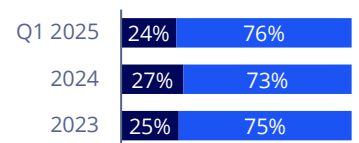
TAV in %



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

Transaktionsart

TAV in %

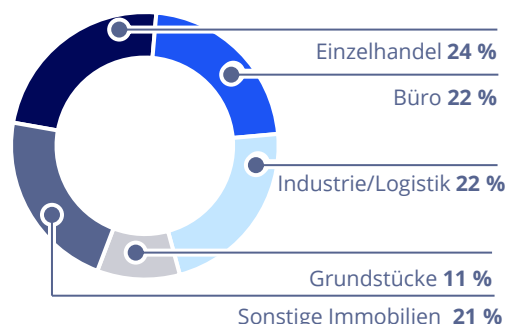
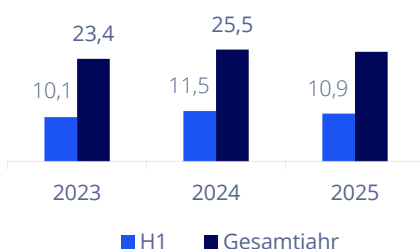


■ Portfoliokäufe
■ Einzelkäufe

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €

nach Nutzungsart



Ansprechpartner



Susanne Kiese | Director
Market Intelligence & Foresight
+49 211 862062-47
susanne.kiese@colliers.com