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

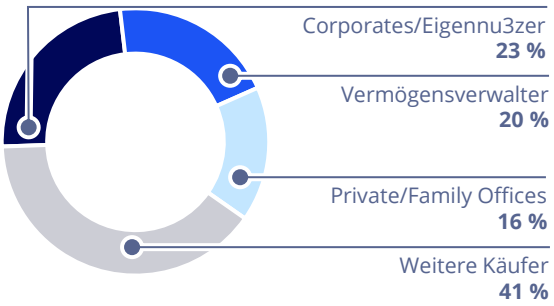
Brutto-Spitzenrendite Büroimmobilien

Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
1.140 Mio. €	330 Mio. €	139 Mio. €	788 Mio. €	300 Mio. €	985 Mio. €	60 Mio. €
4,90 %	5,00 %	4,95 %	4,80 %	5,00 %	4,50 %	4,80 %

Ausblick 2025

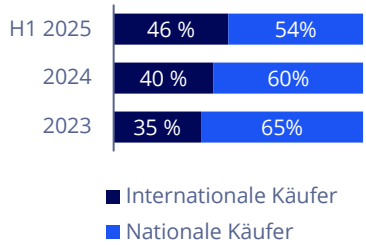
TAV ↑ Spitzenrendite →

TOP 3 Käufergruppen



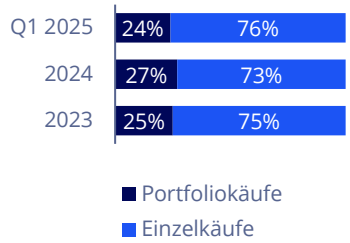
Kapitalherkunft

TAV in %



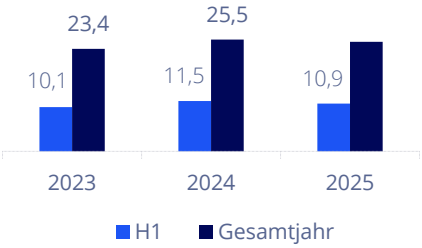
Transaktionsart

TAV in %

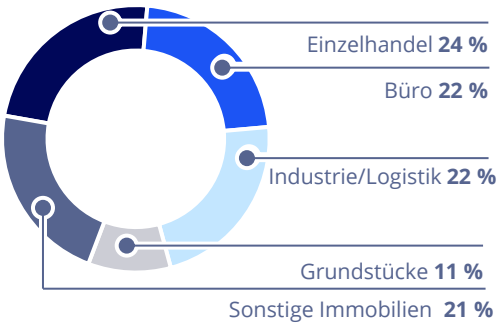


Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



nach Nutzungsart



Ansprechpartner

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

Copyright © 2025 Colliers International Deutschland GmbH | Bilder: © Adobe Stock | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum. Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2025. Alle Rechte vorbehalten.