



# INVESTMENT GEWERBE

## DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



### Der Markt im Überblick

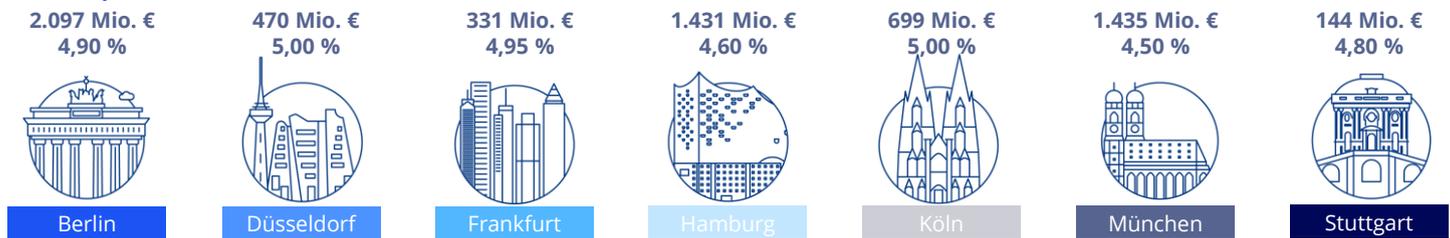
Der Markt für Gewerbeimmobilien-Investments arbeitet sich langsam aus einer Konsolidierungsphase Richtung Erholung vor. Mit einem Transaktionsvolumen (TAV) von 17,2 Mrd. € wurde das Neunmonatsergebnis von 2024 knapp überholt. Bei der Zahl der Abschlüsse wurde der Vorjahreswert um 5 % übertroffen. Das 3. Quartal war gemessen am TAV das stärkste des laufenden Jahres. Die leichte Marktbelebung geht damit unverändert von kleinen Ticketgrößen aus. Rund 90 % aller Abschlüsse seit Jahresbeginn fanden im Segment unter 50 Mio. € statt. Gleichzeitig ist von Quartal zu Quartal eine Steigerung der Abschlüsse über 100 Mio. € festzustellen, wobei mehr als die Hälfte der 25 Transaktionen im 3. Quartal verzeichnet wurden. Top-Transaktionen im mittleren dreistelligen Mio.-€-Bereich stammen aus dem Logistik- (Helix-Portfolio mit 12 Objekten) und dem Einzelhandelssegment (Gropius Passagen Berlin). Mit den Berliner Edison Höfen und dem Hamburger Atlantic Haus wurden auch einige Großdeals über 100 Mio. € im Bürobereich vermeldet. Mit dem Ausbleiben großer Leuchtturm-Transaktionen blieb das Marktvolumen der TOP 7

bezogen auf den gesamtdeutschen Markt mit 38 % aber weiter unterdurchschnittlich. Marktprägende Großdeals fanden auch im Hotel- und Pflegesegment statt, wo wettbewerbsstarke Betreiber die Marktberaumungsphase für Übernahmen von größeren Immobilienpaketen nutzten (Keystone-Hotelpportfolio, Argentum-Pflegeimmobilien). Der Portfoliohandel bleibt mit 24 % Marktanteil aber weiter verhalten. Das nur graduell veränderte Rendite- und Zinsumfeld hat in den letzten drei Monaten keinen Einfluss auf Immobilienspitzenrenditen ausgeübt. Sie bewegen sich seitwärts. Weitere Renditeanstiege werden allerdings im Non-Core-Segment erwartet.

Für den Jahresabschluss prognostiziert Colliers ein Transaktionsniveau auf dem Vorjahresniveau von 25 Mrd. €. Auch wenn im 4. Quartal vermehrt großvolumige Core-Produkte in den Markt gegeben werden, bleibt deren Marktgängigkeit abzuwarten.

### Transaktionsvolumen (TAV) TOP 7

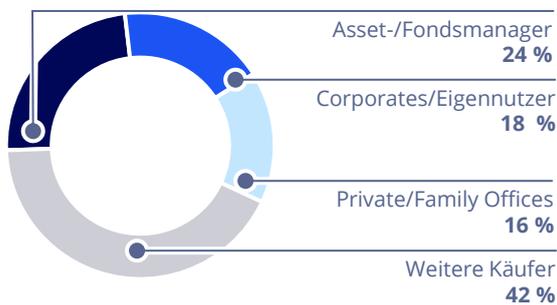
Brutto-Spitzenrendite Büroimmobilien



### Ausblick 2025

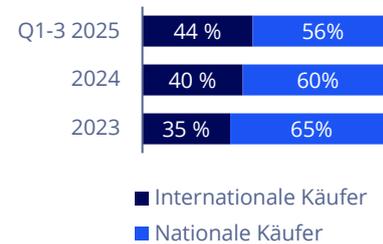
TAV → Spitzenrendite →

### TOP 3 Käufergruppen



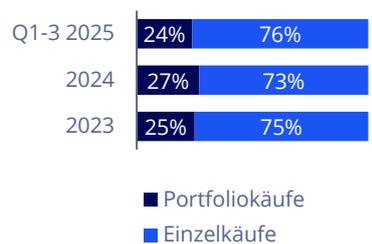
### Kapitalherkunft

TAV in %



### Transaktionsart

TAV in %

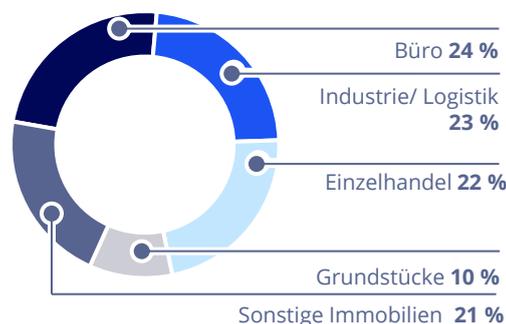


### Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



nach Nutzungsart



### Ansprechpartner



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