INVESTMENT GEWERBE

DEUTSCHLAND **Q1** | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

Der Markt im Überblick

Der Markt für Gewerbeimmobilien-Investments ist mit dem Rückenwind aus gesunkenen Finanzierungskosten und gestiegener Planungssicherheit in das neue Jahr gestartet – wohl wissend, dass neue Herausforderungen aufgrund geopolitischer Unwägbarkeiten und im Zuge der Regierungsbildung nach der Bundestagswahl entstehen würden. Eine Ernüchterung der Investoren angesichts der seit Anfang März deutlich gestiegenen Langfristzinsen und Anleihenrenditen hat sich in der kurzen Zeit bis Quartalsende noch nicht im aktuellen Transaktionsvolumen (TAV) niedergeschlagen. Im Jahresauftaktquartal wurden Gewerbeimmobilien für 5,2 Mrd. € veräußert – ein mit – 9 % nur leichter Rückgang gegenüber Q1 2024. Die um 10 % gestiegene Zahl der Abschlüsse deutet sogar auf einen gestiegenen Aktivitätslevel hin. Marktprägend war der lang erwartete Verkauf des Berliner Bürohochhauses Upper West für 435 Mio. Euro. Hierdurch ist das Bürosegment wieder umsatzstärkste Nutzungsart, vor Logistik und Einzelhandel. Großvolumige Core-Investments bleiben allerdings weiter die Ausnahme und brauchen eine lange Vorlaufzeit, wovon insbesondere die TOP 7 betroffen sind. Portfolios sind mit 19 % Marktanteil am TAV trotz eines lebhaften Handels mit Nahversorgern sowie dem mit 380 Mrd. € größten Paketverkauf von 14 Hamburger Pflegeimmobilien der Deutschen Wohnen weiter unterpräsentiert. Mit Blick auf die Folgequartale könnte die Volatilität an den Finanz- und Kapitalmärkten zu erneuten Wirtschaftlichkeitsprüfungen gerade bei fremdfinanzierten Immobilieninvestments führen und die Phase des Abwartens weiter in die Länge ziehen. Das grundlegende Kaufinteresse von institutionellem Kapital, auch aus dem Ausland, stufen wir aktuell aber deutlich stärker als vor einem Jahr ein. Zudem könnte eine größere Volatilität alternativer Anlagen im Vergleich zur Immobilie als Kaufargument wieder an Bedeutung gewinnen. Daher bleiben wir bei unserer vorsichtig optimistischen Einschätzung, dass sich die Belebung des Transaktionsgeschehens mit moderatem Tempo fortsetzen und am Jahresende ein TAV in der Nähe der 30 Mrd. €-Marke erreicht wird.

Transaktionsvolumen (TAV) TOP 7

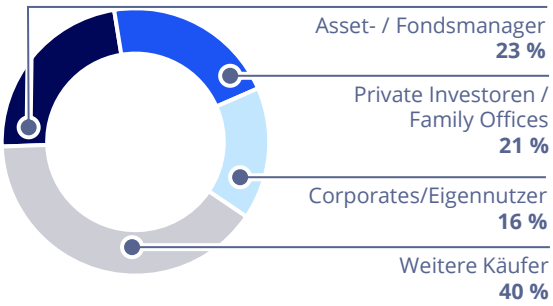
Brutto-Spitzenrendite Büroimmobilien

Ausblick 2025

TAV ↑ Spitzenrendite →

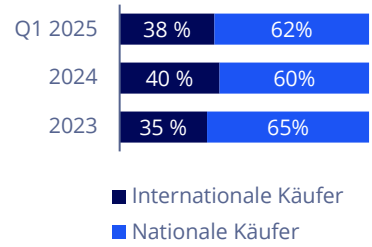
Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
853 Mio. € 4,90 %	80 Mio. € 5,00 %	92 Mio. € 4,95 %	469 Mio. € 4,80 %	117 Mio. € 5,00 %	460 Mio. € 4,50 %	40 Mio. € 4,80 %

TOP 3 Käufergruppen



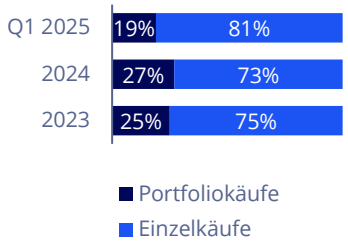
Kapitalherkunft

TAV in %



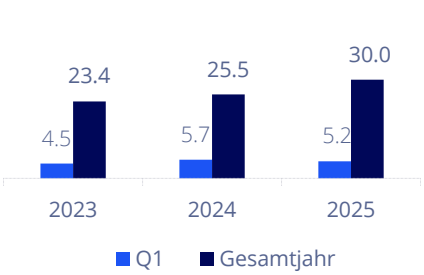
Transaktionsart

TAV in %

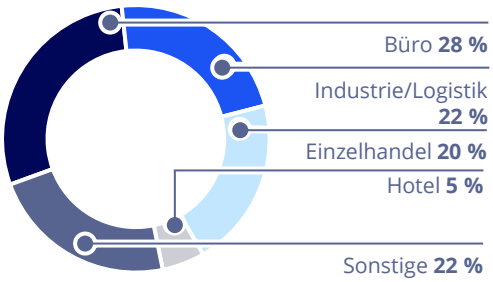


Transaktionsvolumen

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.