

Investmentmarkt Deutschland

Q1 2025



„Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten,
die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



DR. KONRAD KANZLER

Head of Research

+ 49 (0) 69 970505-614

konrad.kanzker@nai-apollo.de



DR. MARCEL CROMMEN

Managing Partner

+ 49 (0) 69 970505-143

marcel.crommen@nai-apollo.de



ALEXANDER WALDMANN

Director - Research

+ 49 (0) 69 970505-618

alexander.waldmann@nai-apollo.de



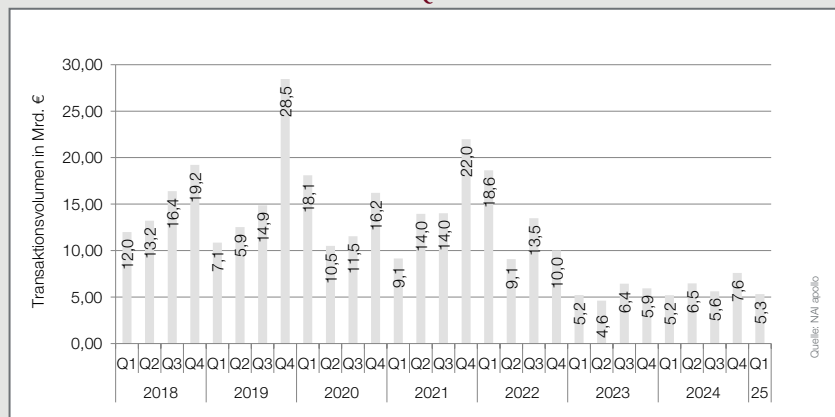
LENNY LEMLER

Director Investment / Gesellschafter

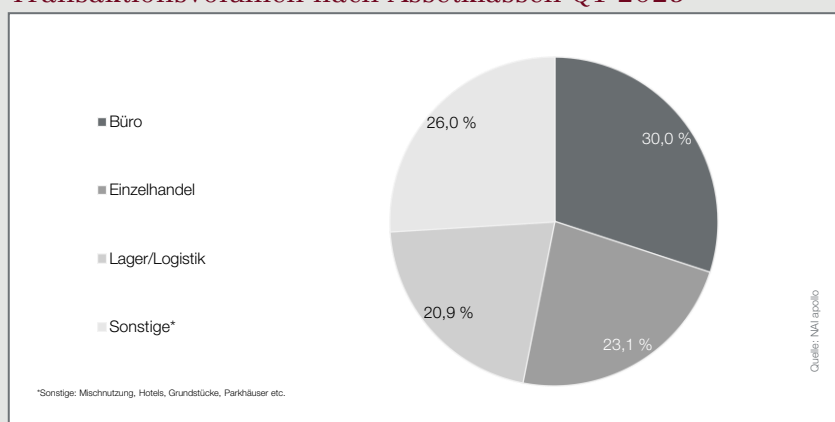
+ 49 (0) 69 970505-175

lenny.lemmer@nai-apollo.de

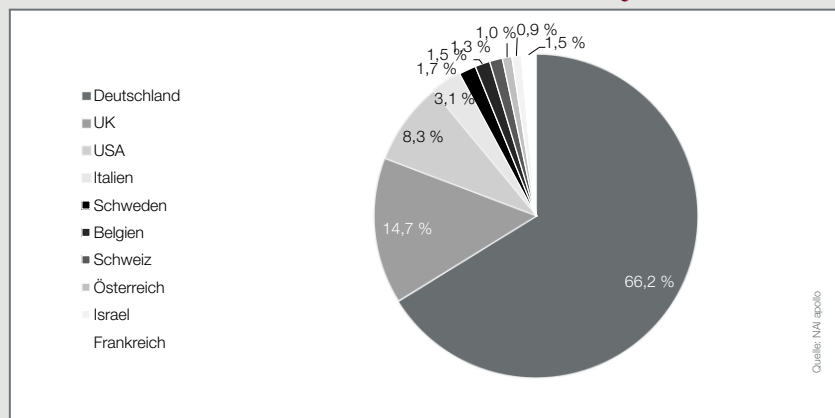
Transaktionsvolumen 2018 – Q1 2025



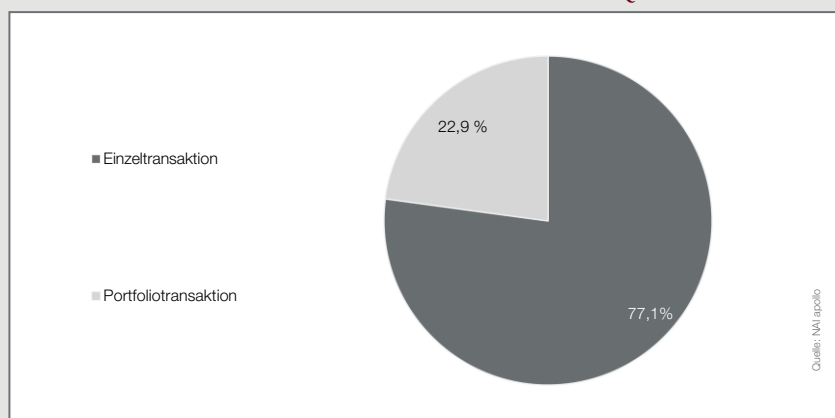
Transaktionsvolumen nach Assetklassen Q1 2025



Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft Q1 2025



Transaktionsvolumen nach Transaktionsart Q1 2025



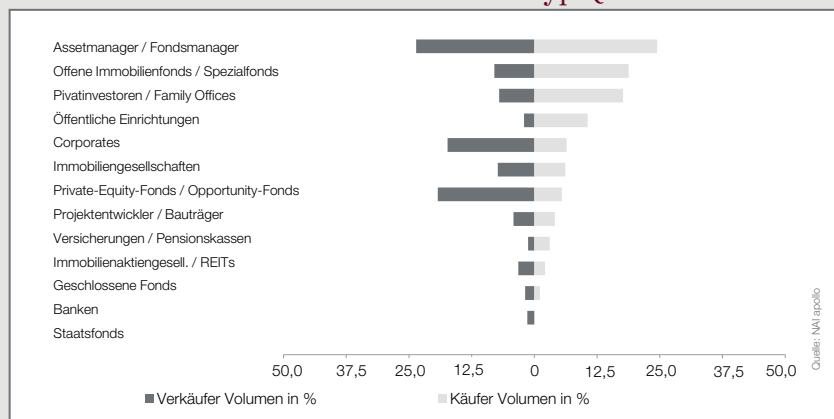
Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt setzte auch zu Beginn des Jahres 2025 den Erholungskurs moderat fort. Die Zuversicht in den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt scheint zu überwiegen, trotz der derzeitigen wirtschaftlichen Lage und jüngst gestiegener Kapitalmarktzinsen.

So ist im ersten Quartal ein Transaktionsvolumen in Höhe von 5,3 Mrd. Euro erfasst worden, das leicht über dem Vorjahresresultat von 5,2 Mrd. Euro (Q1 2024) liegt und den besten Jahresstart seit der Zinswende in 2022 darstellt. Im Vergleich zum Schnitt der ersten Quartale der vergangenen fünf Jahre notiert das aktuelle Quartal jedoch weiterhin rund 50 % niedriger (Q1 2020 – Q1 2024: 11,3 Mrd. Euro).

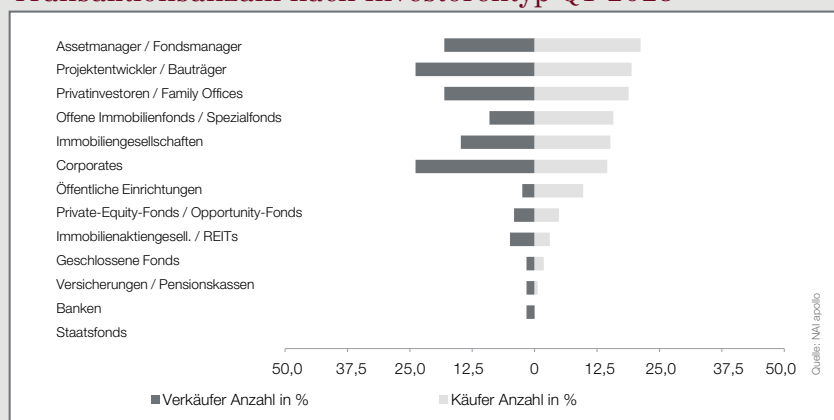
Das Gros des Transaktionsvolumens in den ersten drei Monaten fußt auf Einzelverkäufen, die sich mit 4,1 Mrd. Euro leicht über dem Vorjahreszeitraum befinden (Q1 2024: 4,0 Mrd. Euro). Marktprägend war hierbei die Veräußerung des Büroobjektes „Upper West“ an die private Schoeller Group für weit über 400 Mio. Euro. Rund 150 Mio. Euro bezahlte die Versicherung Generali an Art-Invest für den „Momentum“ an der Rosenheimer Straße 139 in München. Insgesamt spielte sich der Großteil aller Einzelinvestments allerdings im Bereich zwischen 10 und 50 Mio. Euro ab.

Portfoliodeals verzeichneten ein Investmentvolumen in Höhe von 1,2 Mrd. Euro, womit dieses auf dem Vorjahrsniveau ist. Hierunter stechen 45 Einzelhandelsimmobilien hervor, die Slate AM in mehreren Paketen für insgesamt 420 Mio. Euro erworben hat. Für 380 Mio. Euro sicherte sich die Stadt Hamburg über ihre Konzernholding HGV 13 Pflegeheime von der Deutschen Wohnen. Und ebenfalls im dreistelligen Millionenbereich lag ein Paket mit 22 Nahversorgungsimmobilien, das für 132 Mio. Euro an Habona ging.

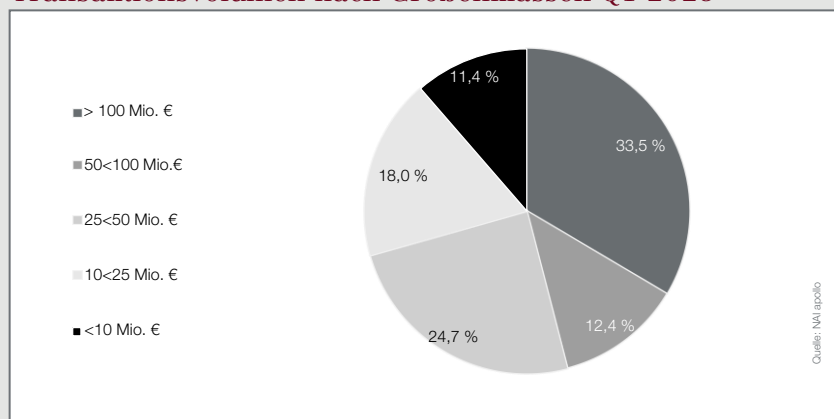
Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2025



Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2025



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2025



Spitzenrenditen Q1 2025

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	4,40 %	4,15 %	4,35 %
Düsseldorf	4,50 %	4,30 %	4,35 %
Frankfurt a. M.	4,50 %	4,30 %	4,35 %
Hamburg	4,45 %	4,25 %	4,35 %
München	4,40 %	4,10 %	4,35 %
Gesamt	Ø = 4,45 %	Ø = 4,20 %	Ø = 4,35 %

Quelle: NAI apollo

Zum einen haben die erfassten größeren Bürodeals sowie zum anderen eine insgesamt höhere Dynamik an Bürotransaktionen dazu geführt, dass die Assetklasse der Büroimmobilien nach den ersten drei Monaten etwas überraschend das höchste Transaktionsvolumen verbucht. Mit rund 1,6 Mrd. Euro haben die Büroinvestments um rund ein Drittel gegenüber dem Vorjahreszeitraum zugenommen. Mittlerweile sehen Investoren vermehrt die Umbrüche am Büromarkt als Chance mit steigenden Mieten und knapper werdenden ESG-konformen, zentralen Büroflächen, die in der mittleren Frist einer möglichen Nachfragebelegung gegenüberstehen. In Einzelhandelsimmobilien sind insgesamt 1,2 Mrd. Euro geflossen (-31 % y-o-y). Von dem Einzelhandelsvolumen entfällt rund ein Drittel auf die Ankäufe durch Slate. Der Portfolioanteil in dieser Assetklasse beträgt insgesamt 48,3 %, was ca. 0,6 Mrd. Euro entspricht. Lager- und Logistikimmobilien sind im ersten Quartal die drittstärkste Anlageklasse gewesen. Mit 1,1 Mrd. Euro ist das Volumen hier um 27 % (y-o-y) gesunken. Gestützt wurde der Lager- und Logistiksatz durch Einzelinvestments, die mit ca. 1,0 Mrd. Euro +14,6 % über dem Vorjahreszeitraum notieren. Im Segment der „Sonstigen Nutzungen“ konnte ein Investmentvolumen in Höhe von fast 1,4 Mrd. Euro erfasst werden. Die hierin beinhalteten Hotelimmobilien sind für nahezu 0,4 Mrd. Euro verantwortlich. Ein Plus im Vergleich zum Vorjahr von fast 50 % bedeutet zugleich eine Steigerung des Marktanteils auf nun ca. 7 %.

Das moderate Marktwachstum in Q1 2025 basiert vor allem auf einer Zunahme von 11 % bei Investments internationaler Investoren. Insgesamt sind ausländische Akteure für ein Volumen von 1,8 Mrd. Euro verantwortlich, was einem Marktanteil von 33,8 % entspricht. Hierunter haben angelsächsische Investoren mit weit über einer Mrd. Euro den größten Anteil. Es folgen hauptsächlich Investoren aus dem EU-Raum. Deutsche Anleger haben rund 3,5 Mrd. Euro in einheimische Gewerbeimmobilien investiert.

Unter den Investorentypen präsentieren sich „Asset- / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit den höchsten Volumina in den ersten drei Monaten und verzeichnen damit Investments an der Mrd.-Euro-Grenze bzw. darüber. Ebenfalls stark schneiden erneut wieder „Privatinvestoren / Family Offices“, die leicht unterhalb der einer Mrd.-Euro-Schwelle angelegt haben, sowie die „Öffentliche Hand“ ab. Auf der Verkäuferseite folgen nach den „Asset- / Fondsmanager“ die „Projektentwickler“ sowie „Corporates“.

Bei Differenzierung nach Größenklassen verzeichnet das Cluster oberhalb der 100-Mio.-Euro-Marke mit den großen Einzelabschlüssen sowie den erfassten Portfoliodeals mit 33,5 % den höchsten Marktanteil. Hieran schließen sich die Cluster 25 bis 50 Mio. Euro sowie 10 bis 25 Mio. Euro an, in denen auch verstärkt private Akteure vertreten sind. Mit der Verschiebung zu kleineren Deals ist die durchschnittliche Dealgröße gegenüber dem Vorjahr insgesamt leicht gesunken.

Das zukünftige Investitionsprogramm der neuen Bundesregierung, das sogenannte Finanzpaket, verspricht aufgrund der hohen Korrelation von BIP-Entwicklung und Gewerbeflächenumsatz auch ein Treiber für die Vermietungsmärkte zu werden. Dabei gehen die zu erwartenden Maßnahmen weit über eine antizyklische Finanzpolitik hinaus, vielmehr sollen hier strukturelle Probleme angegangen werden. Die Ausgaben des Staates für Investitionen werden auch zu einer Ausweitung des privaten Konsums führen, was sich in einer weiteren Nachfrage- und Produktionserhöhung niederschlagen dürfte. Die geplanten Maßnahmen werden sich jedoch erst mittelfristig in einem möglichen Wirtschaftswachstum niederschlagen.

Kurzfristig dürfte sich Deutschland vorerst nicht aus der derzeitigen Rezession herausbewegen. Die geopolitische Lage, u. a. durch die US-amerikanische Zollpolitik induziert, hat auch in der deutschen Wirtschaft zu einer weiteren Verunsicherung geführt. So lag das DIW-Konjunkturbarometer zum Ende des ersten Quartals 2025 mit 90,6 Punkten (März-Wert) deutlich unter der Wachstumsschwelle von 100 Punkten. Auch das ifo-Beschäftigungsbarometer erzielte mit 92,7 Punkten den zweitniedrigsten Wert seit der Corona-Krise. Gleichzeitig ist die Arbeitslosenquote in Deutschland im März auf 6,4 % (+0,4 % y-o-y) angestiegen.

Trotz geopolitischer Verwerfungen hat sich die Zuversicht in den deutschen Gewerbeinvestmentmarkt allerdings nicht verschlechtert. Dementsprechend sind die gewerblichen Immobilienrenditen gegenüber dem Vorquartal unverändert geblieben.

Im Schnitt der Top-5-Märkte notiert die Einzelhandelsspitzenrendite damit bei 4,20 %, für Lager- und Logistikimmobilien beträgt diese 4,35 % und bei Büros befindet sich die Spitzenrendite im Schnitt bei 4,45 %.

So notieren die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Top-5 bei 4,10 % in München, 4,15 % in Berlin, 4,25 % in Hamburg sowie 4,30 % in Düsseldorf und in Frankfurt.

Bei Lager- und Logistikimmobilien liegt die Spitzenrendite im ersten Quartal 2025 in allen Top-5-Märkten bei 4,35 %. In dieser Assetklasse wurde gegenüber dem Vorjahreswert eine Reduktion in Höhe von 5 Basispunkten verzeichnet.

Unter den Büroimmobilienmärkten reicht die Spitzenrenditespanne von 4,40 % in Berlin und München bis zu 4,50 % in Düsseldorf und Frankfurt. Hamburg weist eine Spitzenrendite von 4,45 % auf.

In der aktuellen Gemengelage mit einem abnehmenden Grad an Globalisierung, einer möglicherweise wieder zunehmenden Inflation sowie in der kurzen Frist volatilen Kapitalmarktzinsen dürften sich die Immobilienrenditen im weiteren Jahresverlauf 2025 weitestgehend stabil zeigen.

Das Interesse an deutschen Gewerbeimmobilien könnte zwar weiter moderat zunehmen, jedoch ist aufgrund der unvorhersehbaren weiteren wirtschaftspolitischen Lage eine exakte Prognose schwer zu treffen. Das Vorjahresergebnis in Höhe von rund 25 Mrd. Euro sollte allerdings erreicht werden.

Dienstleistungen

- ASSET MANAGEMENT
- BEWERTUNG
- CORPORATE SERVICES
- FINANZIERUNG
- INVESTMENT
- RESEARCH
- VERMIETUNG

Assetklassen

- BÜRO
- DATA CENTER
- EINZELHANDEL
- HEALTHCARE
- HOTEL
- INDUSTRIE/LOGISTIK
- LIFE SCIENCE
- MIKROWOHNEN
- WOHNEN

Standorte

- BERLIN
- BONN/KÖLN
- ERFURT
- ESSEN/MÜHLHEIM
- FRANKFURT a. M.
- KÖNIGSTEIN i. T.
- MANNHEIM
- MÜNCHEN
- STUTTGART
- ULM



INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



TRANSPARENTE UND
VERTRAUENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT



INTERNATIONAL
VERNETZT



ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE



GROßE LOKALE
MARKTEXPERTISE



UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM



AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG