

Investmentmarkt Deutschland Q3 2025

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Gewerbliches
Transaktions-
volumen 16,4 Mrd. Euro ➡

Spitzenrenditen unverändert ➡

Anteil Portfolios 23,6 % ➡

Anteil Käufer
Ausland 40,8 % ➡

Stärkste
Assetklasse Büro

Stärkste
Käufergruppe Asset- &
Fondsmanager

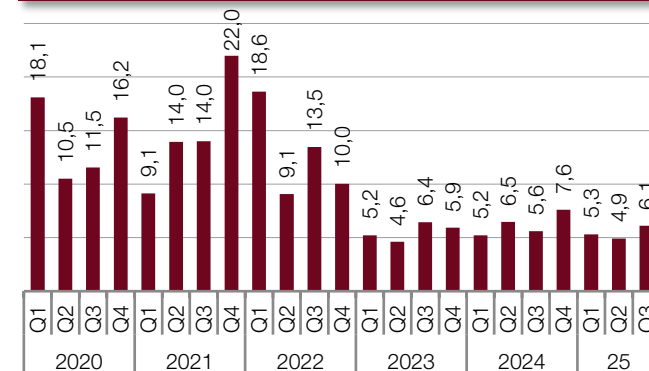
Der deutsche Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt hat im dritten Quartal 2025 nach schwächeren ersten Sommermonaten wieder zulegen können. So sind in den letzten drei Monaten Gewerbeimmobilien für insgesamt 6,1 Mrd. Euro gehandelt worden. Die Ergebnisse des Vorquartals sowie des Vorjahresquartals werden damit um 24,5 % bzw. 9,2 % übertroffen. Das bisherige Jahresresultat bis Ende September erhöht sich auf 16,4 Mrd. Euro, womit der Vorjahreswert von 17,3 Mrd. Euro nur vergleichsweise knapp verfehlt wird. Die Unterschiede im längerfristigen Vergleich fallen hingegen deutlich aus. So bewegt sich das jetzige Ergebnis 46,2 % unter dem mittelfristigen Fünfjahresschnitt, der bei 30,4 Mrd. Euro liegt.

Ursächlich für die Differenz zu den deutlich stärkeren Jahren in der Vergangenheit ist vor allem die geringe Zahl an großvolumigen Transaktionen. Zwar haben hier die Aktivitäten zuletzt zugenommen, dennoch bleibt der Umsatz durch Abschlüsse oberhalb der 100 Mio. Euro-Marke sowohl absolut als auch marktanteilig klar hinter dem Vorjahresresultat zurück. Hingegen zeigen sich in den Größensegmenten unterhalb von 100 Mio. Euro zum Teil deutliche Steigerungen (+18,9 %), was die derzeit wichtige Rolle von mittelgroßen Transaktionen für das Marktgeschehen unterstreicht.

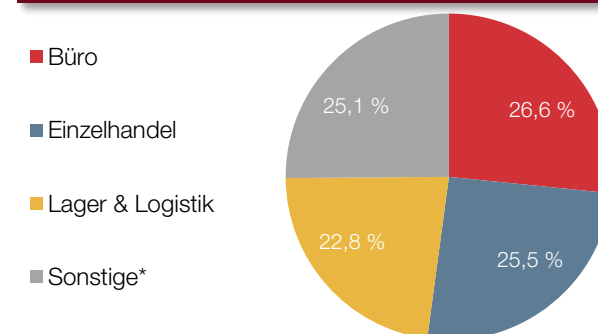
Sowohl das im Rahmen von Portfoliodeals als auch durch Einzeltransaktionen erzielte Transaktionsvolumen hat im Vorjahresvergleich abgenommen. Der Portfolioanteil am Gesamtvolumen liegt mit knapp 24 % auf einem geringen Niveau. Die größte Transaktion des Jahres bleibt der Übergang von mehr als 100 Möbelhäusern mit einem Preis im hohen dreistelligen Millionenbereich, der im Zuge der Übernahme der Porta-Gruppe durch XXXLutz erfolgte. Zu den größten Verkäufen im dritten Quartal zählt das Logistikportfolio „Helix“, das von Palmira und Nuveen Real Estate für rund 350 Mio. Euro an Starwood ging. Größte Einzeltransaktion war zuletzt der Erwerb der Berliner Gropius Passagen, für die Hayfin Capital Management rund 240 Mio. Euro bezahlte.

Auch im Bürosegment konnten einige Abschlüsse oberhalb 100 Mio. Euro erfasst werden, wodurch dieses am Ende des dritten Quartals wieder die Spitzenposition unter den betrachteten Assetklassen mit 4,4 Mrd. Euro (+8,5 % y-o-y) besetzen kann. Es folgt der Einzelhandel mit 4,2 Mrd. Euro (-16,2 % y-o-y), wobei der Fachmarktbereich hierzu den zentralen Beitrag geleistet hat. Rund 3,7 Mrd. Euro sind Lager- und Logistikimmobilien zuzuordnen, die damit gegenüber dem Vorjahr um 11,5 % verloren haben.

Transaktionsvolumen in Mrd. Euro

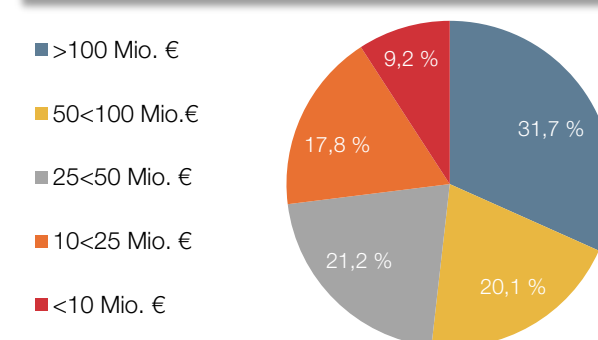


Transaktionsvolumen nach Assetklasse



*Sonstige: Mischnutzung, Hotels, Grundstücke, Parkhäuser etc.

Transaktionsvolumen nach Größenklasse

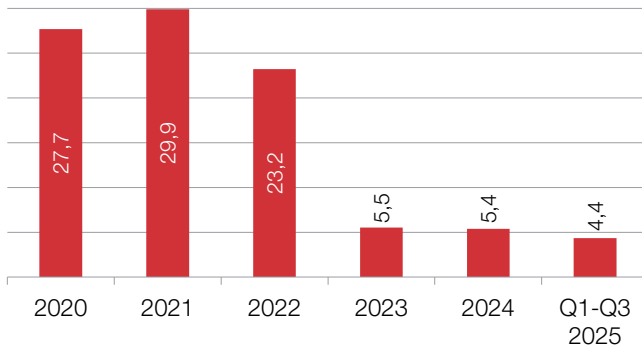


Auf das Segment der sonstigen Immobilien entfällt in den ersten neun Monaten des Jahres ein Transaktionsvolumen von 4,1 Mrd. Euro. Die hierin enthaltenen Hotelverkäufe summieren sich auf 1,5 Mrd. Euro (+0,7 % y-o-y). Nahezu keine Veränderung gibt es weiterhin bei den gewerblichen Renditen. So notiert die Spitzenrendite (netto) im Schnitt der Top-5-Märkte für Büros stabil bei 4,45 % und für innerstädtische Geschäftshäuser bei rund 4,20 %. Ein leichtes Anziehen um 5 Basispunkte auf 4,40 % ist lediglich für Lager- und Logistikimmobilien erfasst worden. Für Hotels liegt die Spitzenrendite seit zwei Jahren konstant bei 4,80 %, die in namhaften, sehr gut etablierten beziehungsweise exponierten Objekten an gefragten Standorten zu erzielen ist.

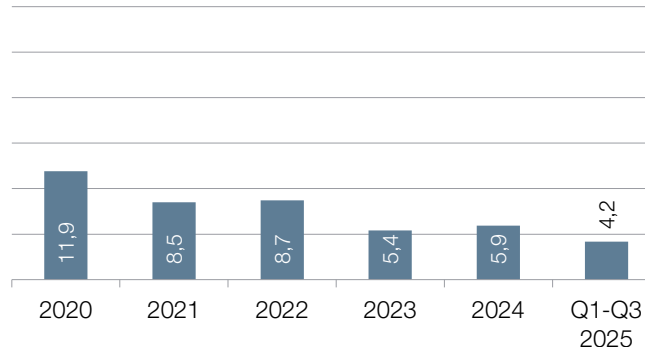
Ausblick

Die Konsolidierung des gewerblichen Immobilieninvestmentmarktes dauert länger an, als zu Jahresbeginn erwartet. Allerdings ist für das dritte Quartal eine klare Zunahme der Marktaktivitäten erkennbar gewesen. Dies sollte sich in den kommenden Monaten festigen. Die konjunkturellen und geopolitischen Herausforderungen bleiben aber groß, so dass die Erholung nur in kleinen Schritten erfolgt. Positive Effekte resultieren vor allem aus der Stabilisierung der EZB-Leitzinsen, die zu einer höheren Planbarkeit von Finanzierungen führt, sowie aus der expansiven Finanzpolitik des Staates, welche die Konjunktur stützt. Ein Jahresendergebnis für den Investmentmarkt im Bereich des Vorjahres in Höhe von rund 25 Mrd. Euro erscheint somit weiterhin erreichbar. Mehrere vor der Finalisierung stehende Großabschlüsse sowie ein generell wieder steigendes Investoreninteresse an Immobilien, vor allem auch aus dem Ausland, stützen diese Prognose. Bei den Spitzenrenditen werden unverändert vornehmlich Seitwärtsbewegungen erwartet.

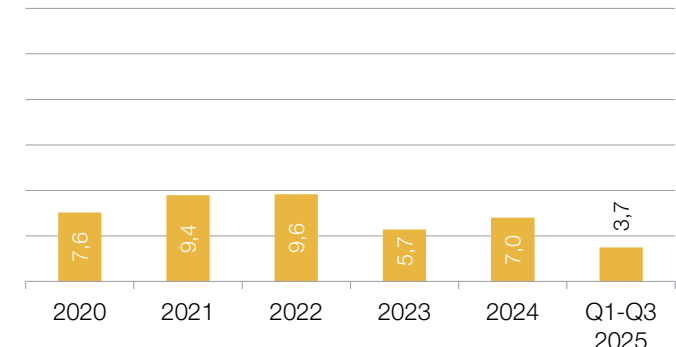
Büro-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



EZH-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



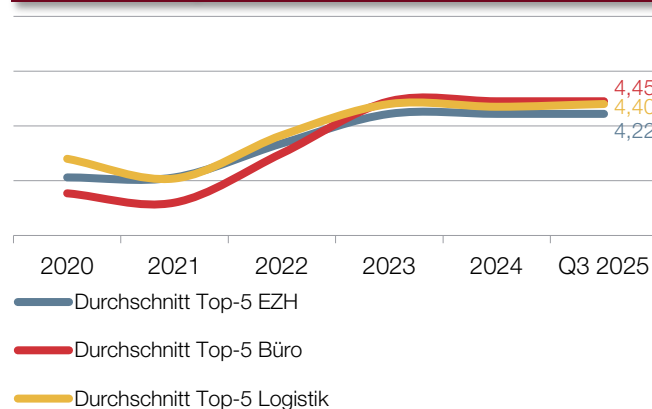
Logistik-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



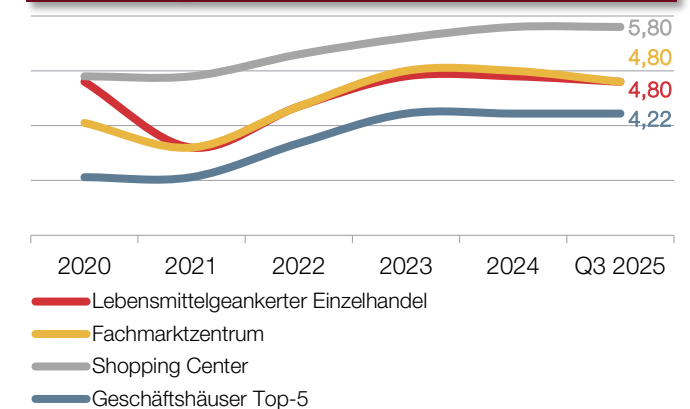
Spitzenrenditen Top 5-Märkte Q3 2025

	Büro	Einzelhandel	Logistik
Berlin	4,40 %	4,15 %	4,40 %
Düsseldorf	4,50 %	4,30 %	4,40 %
Frankfurt a. M.	4,50 %	4,30 %	4,40 %
Hamburg	4,45 %	4,25 %	4,40 %
München	4,40 %	4,10 %	4,40 %

Spitzenrenditen Zeitreihe



Spitzenrenditen Einzelhandel





DR. MARCEL CROMMEN

Managing Partner

+ 49 (0) 69 970 505-143

marcel.crommen@nai-apollo.de



DR. KONRAD KANZLER

Head of Research

+ 49 (0) 69 970 505-614

konrad.kanzler@nai-apollo.de



LENNY LEMLER

Director Investment / Gesellschafter

+ 49 (0) 69 970 505-175

lenny.lemmer@nai-apollo.de



STEFAN MERGEN

Managing Partner Valuation

+ 49 (0) 69 970 505-613

stefan.mergen@nai-apollo.de



NAIapollo

Your space is our mission.

apollo real estate GmbH & Co. KG

Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main

Telefon + 49 (0) 69 970 505-0
info@nai-apollo.de

www.nai-apollo.de



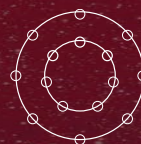
INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



GROßE LOKALE
MARKTEXPERTISE



TRANSPARENTE UND
VERTRAUENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT



UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM



INTERNATIONAL
VERNETZT



AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG



ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE

Copyright © NAI apollo, 2025. Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Member of
NAI Partners
Germany