

# Investmentmarkt Deutschland H1 2025

## Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Gewerbliches Transaktionsvolumen 10,2 Mrd. Euro ➡

Spitzenrenditen unverändert ➡

Anteil Portfolios 25,4 % ➡

Anteil Käufer Ausland 44,4 % ➡

Stärkste Assetklasse Einzelhandel

Stärkste Käufergruppe Asset- & Fondsmanager

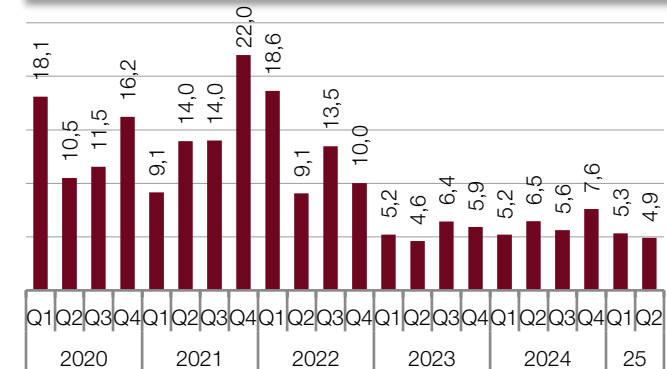
Der deutsche Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt hat im zweiten Quartal 2025 nach einem positiv zu bewertenden Jahresstart wieder leicht nachgelassen. Insgesamt ist in den letzten drei Monaten ein Transaktionsvolumen von 4,9 Mrd. Euro erfasst worden. Im Vergleich zum Vorquartal sowie zum Vorjahresquartal bedeutet dies einen Rückgang von rund 7 % bzw. 23 %. Für das erste Halbjahr 2025 summiert sich das Investmentvolumen auf 10,2 Mrd. Euro. Auch hier wird der Vorjahreswert von 11,7 Mrd. Euro deutlich untertroffen. Noch signifikanter ist der Unterschied zum Fünfjahresschnitt, der 20,2 Mrd. Euro beträgt.

Auffällig im Vergleich zum Vorjahr ist eine Zurückhaltung beim Kauf von einzelnen Großobjekten und großen Portfolios. So nahm der Umsatz durch Abschlüsse in den Segmenten oberhalb der 100 Mio. Euro-Marke um 41 % auf rund 3,1 Mrd. Euro ab. Ein Zuwachs konnte hingegen in nahezu allen Größenklassen unterhalb der 100 Mio. Euro-Grenze verzeichnet werden (+12 %), die zusammen auf über 7,1 Mrd. Euro kommen.

Infolgedessen verharrt der Portfolioanteil am Transaktionsvolumen bei rund 25 %. Der absolut erzielte Umsatz sowohl durch Portfolios als auch durch Einzelverkäufe hat dabei im Vergleich zum Vorjahr abgenommen. Bei der größten Transaktion im bisherigen Jahresverlauf handelt es sich um den Übergang von mehr als 100 Möbelhäusern mit einem Preis im hohen dreistelligen Millionenbereich, der im Zuge der Übernahme der Porta-Gruppe durch XXXLutz erfolgte. Der Kauf von 13 Pflegeheimen durch die Stadt Hamburg über ihre Konzernholding HGV von der Deutsche Wohnen für 380 Mio. Euro stellt die zweitwichtigste Portfoliotransaktion dar. Zu den größten Einzelverkäufen zählen das Büroobjekt „Upper West“, das an die private Schoeller Group für weit über 400 Mio. Euro ging, oder der Erwerb des Designer Outlet Center Berlin durch die Frey Group für 230 Mio. Euro.

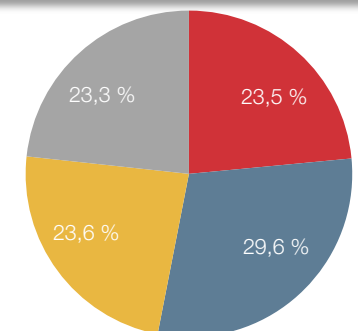
Gestützt von einem Teil dieser Großtransaktionen hat das Einzelhandelssegment mit 3,0 Mrd. Euro den höchsten Marktanteil von 29,6 % erreicht. Mit einem Anteil von fast 68 % entfällt der Löwenanteil hiervon auf die Kategorie der Supermärkte, Discounter und Fachmärkte/Fachmarktzentren, gefolgt von den Geschäftshäusern mit 18 %. Das zweithöchste Transaktionsvolumen im bisherigen Jahresverlauf erzielten Lager- und Logistikimmobilien. Über 2,4 Mrd. Euro entspringen aus entsprechenden Verkäufen, was einem Marktanteil von 23,6 % gleichkommt. Büroimmobilien folgen knapp dahinter mit 2,4 Mrd. Euro (23,5 %).

## Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



## Transaktionsvolumen nach Assetklasse

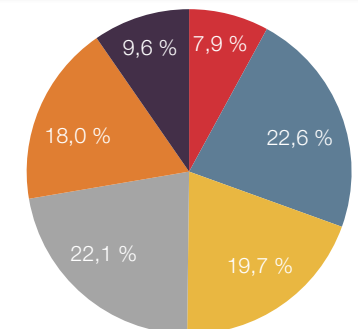
- Büro
- Einzelhandel
- Lager & Logistik
- Sonstige\*



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

## Transaktionsvolumen nach Größenklasse

- >500 Mio. €
- 100<500 Mio. €
- 50<100 Mio. €
- 25<50 Mio. €
- 10<25 Mio. €
- <10 Mio. €



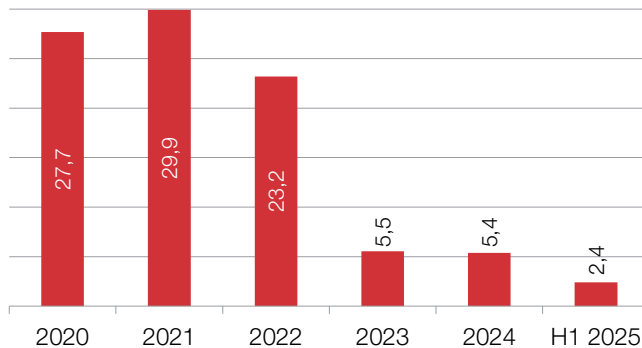
Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat das Transaktionsvolumen dieser Gruppen allerdings verloren. Im Segment der sonstigen Immobilien konnte ein Volumen von knapp unter 2,4 Mrd. Euro erfasst werden. Die hierin beinhalteten Hotelverkäufe summieren sich auf 829 Mio. (+53,7 %) Euro.

Die gewerblichen Renditen zeigen in nahezu allen Bereichen weiterhin keine Veränderungen. So notiert die Spitzenrendite (netto) für Büros im Schnitt der Top-5-Märkte unverändert bei 4,45 % und für Lager- und Logistikimmobilien bei 4,35 %. Im Einzelhandelssegment beläuft sich der Durchschnitt der Top 5-Märkte auf rund 4,20 % (Geschäftshäuser). Bei Hotels beträgt diese seit Ende 2023 konstant 4,80 %, wobei sich dieser Wert auf namenhafte und sehr gut etablierte bzw. exponierte Objekte an starken Standorten bezieht.

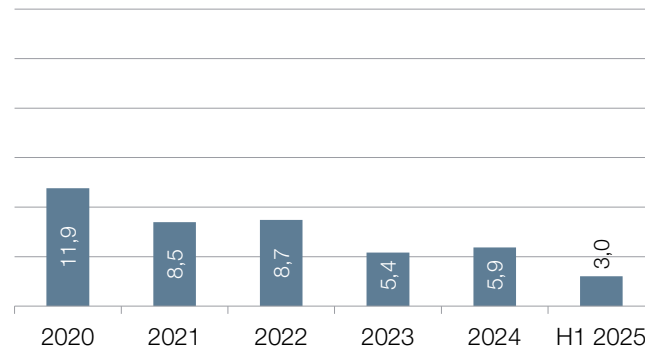
## Ausblick

Die Rahmenbedingungen auf dem gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt weisen zur Jahresmitte ein gemischtes Bild auf. Generell ist eine Stimmungsaufhellung bei der deutschen Wirtschaft erkennbar. So deuten aktuelle Ergebnisse verschiedener Konjunkturumfragen auf eine moderate makroökonomische Belebung hin, wovon die Immobilienmärkte profitieren sollten. Zwar könnten sich neue geopolitische Risiken abermals bremsend auf die Markterholung auswirken, dennoch ist eine leicht zunehmende Dynamik prognostizierbar. Ein Jahresendergebnis für den Investmentmarkt auf dem Niveau des Vorjahres in Höhe von rund 25 Mrd. Euro ist somit weiterhin möglich. Bei den Renditen besteht im Premiumsegment Potenzial für eine leichte Anpassung nach unten, insgesamt sollten die Veränderungen aber gering ausfallen und die Renditeentwicklung vornehmlich seitwärts erfolgen.

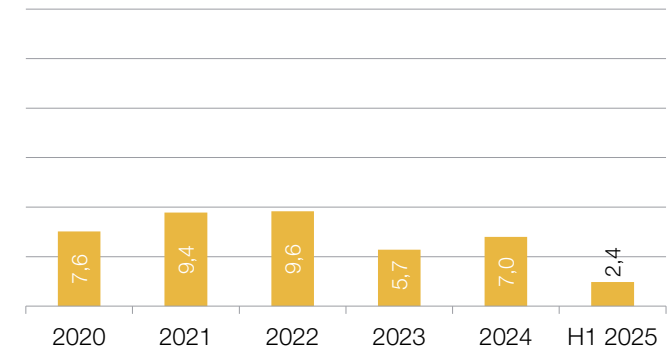
### Büro-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



### EZH-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



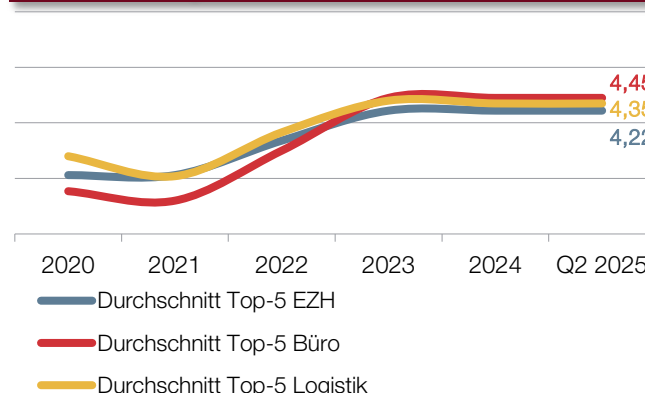
### Logistik-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



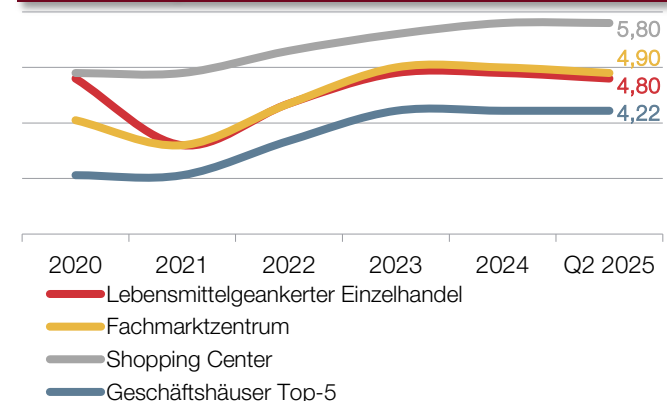
### Spitzenrenditen Top 5-Märkte Q2 2025

|                 | Büro   | Einzelhandel | 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 %   |

### 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](http://www.nai-apollo.de)



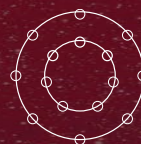
INHABERGEFÜHRT,  
PERSÖNLICH ENGAGIERT



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