

PRESSEMITTEILUNG

Ausblick auf den Immobilieninvestmentmarkt 2025: Branche im Aufwind, deutliche Verbesserungen aber noch nicht sichtbar

- Mehr Transaktionen lassen 2025 auf eine leichte Erholung des Investmentmarktes hoffen
- Besonders die Assetklassen Wohnen und Logistik sind bei Investoren gefragt, Büroimmobilien sind hingegen differenziert zu betrachten
- Die langsame Rückkehr institutioneller Investoren treibt den Markt, Family Offices sind sehr aktiv
- 2025 werden wieder mehr Fonds aufgelegt, meist in Form von Individualmandaten und Club Deals

Köln / Berlin, den 20. November 2024 – Die Talsohle am Immobilientransaktionsmarkt ist durchschritten. Nach drei schwierigen Jahren für die Immobilienwirtschaft werden sich die Voraussetzungen 2025 verbessern. Grund dafür sind vor allem die deutlich gesunkene Inflationsrate und niedrigere Zinsen infolge der diesjährigen Leitzinssenkungen durch die EZB. Eine weitere Boomphase am Immobilienmarkt sei allerdings erst einmal nicht zu erwarten. Besonders gefragte Assetklassen bei den Investoren sind Wohnen und Logistik. Der Bürosektor hingegen müsse sehr differenziert betrachtet werden. Dies sind die Kernergebnisse der Online-Pressekonferenz „Ausblick 2025: Zinsen runter, Inflation runter – Wird jetzt alles wieder gut am Immobilieninvestmentmarkt?“ mit **Michael R. Baumann**, Head of Capital Markets beim Immobilienberater Colliers in Deutschland, **Jan Philipp Daun**, Geschäftsführer bei GARBE Industrial Real Estate, **Carsten Demmler**, Geschäftsführer der HIH Invest Real Estate, **Camille Dufieux**, Geschäftsführerin der INTREAL, und **Gerhard Lehner**, Head of Germany bei Savills Investment Management.

Institutionelle Investoren weiterhin zurückhaltend

Alle Teilnehmer sind sich darüber einig, dass erste Tendenzen für einen Anstieg des Transaktionsgeschehens schon jetzt erkennbar sind, eine deutliche Zunahme aufgrund der abwartenden Haltung vieler Branchenteilnehmer aber noch auf sich warten lässt.

Carsten Demmler, Geschäftsführer der HIH Invest Real Estate, sagt dazu: „Der Transaktionsmarkt wird 2025 wieder weiter anspringen, denn es gibt selektiv günstige Ankaufsoportunitäten. Dennoch dürfte das Jahr hinsichtlich der Investmentstrategien nach wie vor von Portfoliobereinigungen geprägt sein. Die Immobilienquoten in den Portfolios bleiben stabil, Investoren werden aber innerhalb der Immobilienallokation eine stärkere sektorale Diversifikation vornehmen.“

Camille Dufieux, Geschäftsführerin der INTREAL, kommentiert: „Es ist etwas mehr Bewegung im Markt als noch vor sechs Monaten. Wir verzeichnen mehr Anfragen für neue Produkte. Unsere Fondspartner beschäftigen sich intensiver mit Transaktionen als es noch Mitte des Jahres der Fall war. Das sehe ich als Anzeichen dafür, dass sich der Transaktionsmarkt langsam erholt.“

Auch wenn sich durch gesunkene Preise aktuell wieder einige Opportunitäten ergeben, erwartet keiner der Teilnehmer eine nächste Boomphase.

Gerhard Lehner, Head of Germany bei Savills Investment Management, kommentiert: „Dafür sind institutionelle Investoren derzeit noch zu zurückhaltend. Bei deutschen institutionellen Investoren lag der Fokus in den letzten beiden Jahren primär auf dem Management der Bestandsportfolios. Family Offices hingegen sind aktuell auf der Investmentseite sehr aktiv. Sie nutzen die Marktkorrektur für sich, erkennen Chancen und investieren hauptsächlich antizyklisch in kleinere Objekte. Wir beobachten auch größere Investments dieser Investorengruppe im dreistelligen Millionenbereich.“

Jan Philipp Daun, Geschäftsführer bei GARBE Industrial Real Estate, ergänzt: „Institutionelle Investoren, die Core-Strategien verfolgen, haben in den vergangenen zwei Jahren praktisch gar nicht investiert. Dies ändert sich langsam. Wir haben in den letzten Wochen einige interessante Gespräche mit deutschen Investoren geführt und sind optimistisch, dass der Tiefpunkt am Investmentmarkt überwunden ist.“

Michael R. Baumann, Head of Capital Markets beim Immobilienberater Colliers in Deutschland, fügt hinzu: „Es mehren sich die Zeichen, dass auch der ein oder andere opportunistische Akteur wiederkehrt, der in den letzten zehn bis 15 Jahren nicht am Markt zu sehen war.“

Fokus der Anleger stark differenziert: Wohnen und Logistik sind „Everybody’s Darling“, Büroimmobilien stehen vor Herausforderungen

Die Stimmung am Transaktionsmarkt hellt sich im Vergleich zu den drei Vorjahren insgesamt auf, jedoch gelten die leicht positiven Prognosen nicht für alle Assetklassen. Steigende Investorennachfrage erwarten die Experten in den Assetklassen Wohnen und Logistik. Büroimmobilien hingegen müssen differenziert betrachtet werden. **Michael R. Baumann** führt aus: „Wohnen wird durch Faktoren wie die demografische Entwicklung, eine weiterhin hohe Zuwanderungsquote und eine geringe Neubauqualität für Investoren langfristig attraktiv bleiben. Gleiches gilt für Logistik. Büroimmobilien in Top-Lagen und mit guten Mieterstrukturen sind entgegen vieler Annahmen auch weiterhin interessant. Andererseits gibt es nicht ESG-konforme Objekte in Lagen, in denen es noch keine Preisbildung gibt. Diese Objekte werden es auch im kommenden Jahr schwer haben.“

Carsten Demmler ergänzt: „Wir sehen einen ganz klaren ‚Flight to Quality‘. Die Assetklasse Büro ist noch lange nicht tot, sondern bietet unter den richtigen Bedingungen gerade antizyklisch handelnden Investoren sehr attraktive Einstiegschancen.“

Märkte mit Wirtschaftswachstum besonders attraktiv für Investitionen

Die besten Investitionschancen innerhalb Deutschlands sehen die Teilnehmer bei Büroimmobilien in den Top-7-Standorten. Hier müsse allerdings sowohl die Makro- als auch die Mikrolage passen. Die Assetklasse Wohnen hingegen funktioniert in den Metropolregionen auch etwas weiter außerhalb der größeren Städte.

Außerhalb Deutschlands sieht **Jan Philipp Daun** die größten Chancen in Wachstumsregionen: „Die Kapitalmärkte unterscheiden sich kaum voneinander. Herausfordernder ist oft der Mietermarkt. Daher konzentrieren wir uns im Bereich Logistik vor allem auf Länder und Regionen mit hohem Wirtschaftswachstum, allen voran Norditalien und Tschechien. Deutschland ist nach wie vor attraktiv, aber hier ist der Weg zum unterschriebenen Mietvertrag deutlich länger.“

Gerhard Lehner ergänzt: „Letztlich sind die Fundamentaldaten sowie die über Länder hinweg unterschiedlichen Geschwindigkeiten der Marktkorrekturen entscheidend. Außerhalb

Deutschlands haben wir im Bereich Wohnen zuletzt beispielsweise attraktive Investitionschancen in Skandinavien, Spanien und den Niederlanden für unsere Investoren identifiziert.“

2025 wird es einige neue Fonds geben – Individualmandate und Club Deals liegen vorne

Alle Teilnehmer sind sich einig, dass im kommenden Jahr deutlich mehr Fonds aufgelegt werden. Laut **Jan Philipp Daun** kommen diese vor allem von großen Plattformen: „Kleinere Fondsboutiquen, die weniger spezialisiert sind und kaum Track Record haben, werden es schwer haben.“

Gerhard Lehner hebt in diesem Zusammenhang auch die Bedeutung von Bestandsfonds hervor: „Investoren profitieren bei Investitionen in etablierte Fonds davon, in ein bereits breit diversifiziertes und renditegenerierendes Bestandsportfolio zu investieren. Dieser Vorgang kann bei einem neu aufgelegten Fonds ab Zeichnung durchaus ein paar Jahre dauern. Außerdem verfügt der Fondsmanager bei einem Bestandsfonds bereits über einen umfangreichen Track Record.“

Laut **Camille Dufieux** werden vor allem Individualmandate und Club Deals dominieren: „Im laufenden Jahr haben Poolfonds und Blindpools nicht funktioniert. Die Investoren sind gerade damit beschäftigt, die eigenen Portfolios aufzuräumen, und das ist natürlich deutlich schwieriger, wenn sie von Co-Investoren abhängig sind. 2024 haben wir deutlich mehr Individualmandate und Club Deals gesehen – zumindest bei jenen Anlegern, die groß genug sind, um einen eigenen Spezialfonds aufzulegen. Dieser Trend wird sich auch im kommenden Jahr fortsetzen. Ein Produkt, von dem sich einige Marktteilnehmer viel versprochen haben, ist der ELTIF 2.0. Im Immobilienbereich spielt er aktuell jedoch kaum eine Rolle.“

Ausblick 2025: Licht am Ende des Tunnels

Nachdem der Immobilientransaktionsmarkt in den vergangenen Monaten wieder an Fahrt aufgenommen hat, erwartet das Gros der Teilnehmer für 2025 eine weitere Belebung. Einig sind sich aber alle, dass die Branche vorerst nicht zu den Zahlen der Niedrigzinsphase zurückkehren wird und ein erneuter Immobilienboom nicht zu erwarten ist.

Carsten Demmler bewertet das kommende Jahr etwas zurückhaltender: „Für uns wird 2025 ein weiteres Übergangsjahr. Wir müssen uns komplett von den Erwartungen der Jahre 2018 bis 2021 lösen. Diese Zahlen werden wir auf lange Zeit nicht mehr sehen. Die Branche muss sich rekalisieren und zu einem neuen Normal finden, das sich eher auf dem Niveau zwischen den Jahren 2012 und 2016 bewegen wird.“

Eine große Rolle spielt laut **Gerhard Lehner** in den kommenden Jahren das Asset Management: „Investoren erwarten zu Recht, dass wir die in Aussicht gestellten Renditen bei Immobilieninvestments nun auch realisieren. Umso wichtiger ist in dem Zusammenhang auch, die Nachhaltigkeit und ESG-Konformität von Bestandsimmobilien zu wahren und gezielt zu verbessern.“

Camille Dufieux kann den Entwicklungen der vergangenen Jahre auch etwas Positives abgewinnen: „Es hat eine Marktbereinigung stattgefunden. Die Spreu hat sich vom Weizen getrennt – wir werden sicherlich in den kommenden Jahren weniger Transaktionen sehen als vor 2021, dafür aber mehr Qualität. Wir befinden uns zwar aktuell noch im Tunnel, aber wir können immerhin ein Licht sehen.“

**Pressekontakt:**

RUECKERCONSULT GmbH

Judith Väthjunker

Hohenzollernring 58

50672 Köln

Tel.: +49 (0) 221 29 29 56 314

E-Mail: vaethjunker@rueckerconsult.de**Über Colliers**

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, und Stuttgart vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Der Bereich Occupier Services bietet die strategische Beratung von Unternehmen in allen Immobilienfragen. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 19.000 Expert:innen in 68 Ländern tätig. Mehr hier: www.colliers.de

Über die GARBE Industrial Real Estate GmbH

Die GARBE Industrial Real Estate GmbH mit Hauptsitz in Hamburg ist einer der führenden Anbieter und Manager von Immobilien im Bereich Logistik, Light Industrial und Technologie in Deutschland und Europa. Das Unternehmen zählt seit mehr als 30 Jahren zu den bedeutendsten unabhängigen Kooperationspartnern für Transport- und Logistikdienstleister, Handel und produzierendes Gewerbe. GARBE entwickelt, kauft bzw. verkauft, akquiriert, vermietet, verwaltet und finanziert hochwertige Gewerbeimmobilien an attraktiven nationalen und internationalen Verkehrs- und Industriestandorten. Mit einer Mietfläche von etwa 6,4 Millionen Quadratmetern und einer Projektentwicklungs-Pipeline von ca. 2 Millionen Quadratmetern in Deutschland und Europa verwaltet GARBE derzeit Immobilien und Fondsvermögen im Wert von rund 10,6 Milliarden Euro (Stand 30. Juni 2024).

Über die HIH Invest Real Estate

Die HIH Invest Real Estate (HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien und Infrastruktur in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen.

Rund 280 institutionelle Kunden vertrauen der HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Infrastruktur/Erneuerbare Energien zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln.

Die HIH Invest ist an acht Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Investition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie.



Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 22,8 Milliarden Euro verwaltet.

Weitere Informationen finden Sie im Internet: www.hih-invest.de

Über INTREAL

Als Service-KVG fokussiert sich die INTREAL ausschließlich auf die Auflage und Administration von regulierten Immobilienfonds für Dritte nach dem KAGB. Über die Plattform können alle Möglichkeiten einer Immobilien-KVG genutzt werden, ohne selbst eine gründen zu müssen. So können sowohl offene wie geschlossene Immobilienfonds bzw. Real Asset Fonds aufgelegt oder auch das Back-Office von KVGs an INTREAL ausgelagert werden. Mit 514 Mitarbeitenden bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hochprofessionelles Fondsadministrations-Wissen.

Über die Tochtergesellschaft INTREAL Luxembourg ist das Haus an Europas größtem Fondsstandort Luxemburg vertreten. Die INTREAL Luxembourg ist unabhängiger AIFM und Zentralverwalter für Luxemburger Immobilienfonds sowie weitere Real-Assetklassen wie Infrastruktur oder Private Debt für deutsche und internationale Kunden.

Ihre umfassende Fondserfahrung im Bereich der Real Assets stellt die INTREAL über ihre Tochtergesellschaften INTREAL Solutions und REAX Advisory im Rahmen einer Best-Practice-Beratung dem Markt zur Verfügung. Während die INTREAL Solutions Beratungsleistungen zum Thema IT erbringt, fungiert die REAX Advisory als Managementberatung und unterstützt dabei Prozesse und Strukturen effizienter zu gestalten, Kosten zu senken, Risiken zu managen oder ESG-Strategien zu entwickeln und umzusetzen.

INTREAL administriert 315 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 66,4 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand Ende Q3/2024).

Über Savills Investment Management

- Savills Investment Management ist ein internationaler Immobilien-Investmentmanager mit Büros in Amsterdam, Frankfurt, Hamburg, Kattowitz, London, Luxemburg, Madrid, Mailand, München, Paris, Singapur, Stockholm, Sydney, Tokio und Warschau.
- Savills Investment Management verwaltet weltweit Immobilien im Wert von rund EUR 26,1 Mrd. (Stand: 30. Juni 2024).
- Savills Investment Management bietet im Immobilienbereich umfassende Asset- und Fondsmanagement-Dienstleistungen in Form von Einzelmandaten sowie Fondslösungen für ein breites Spektrum an Investoren an, das unter anderem Versicherungen, Pensionskassen, Stiftungen und Family Offices umfasst. Die Bandbreite der Investmentstile reicht dabei von core bis opportunistisch.
- Savills Investment Management ist Teil der Savills Gruppe, deren Muttergesellschaft, die Savills plc., ist ein weltweit tätiges Immobilien-Dienstleistungsunternehmen mit Börsennotierung in London.