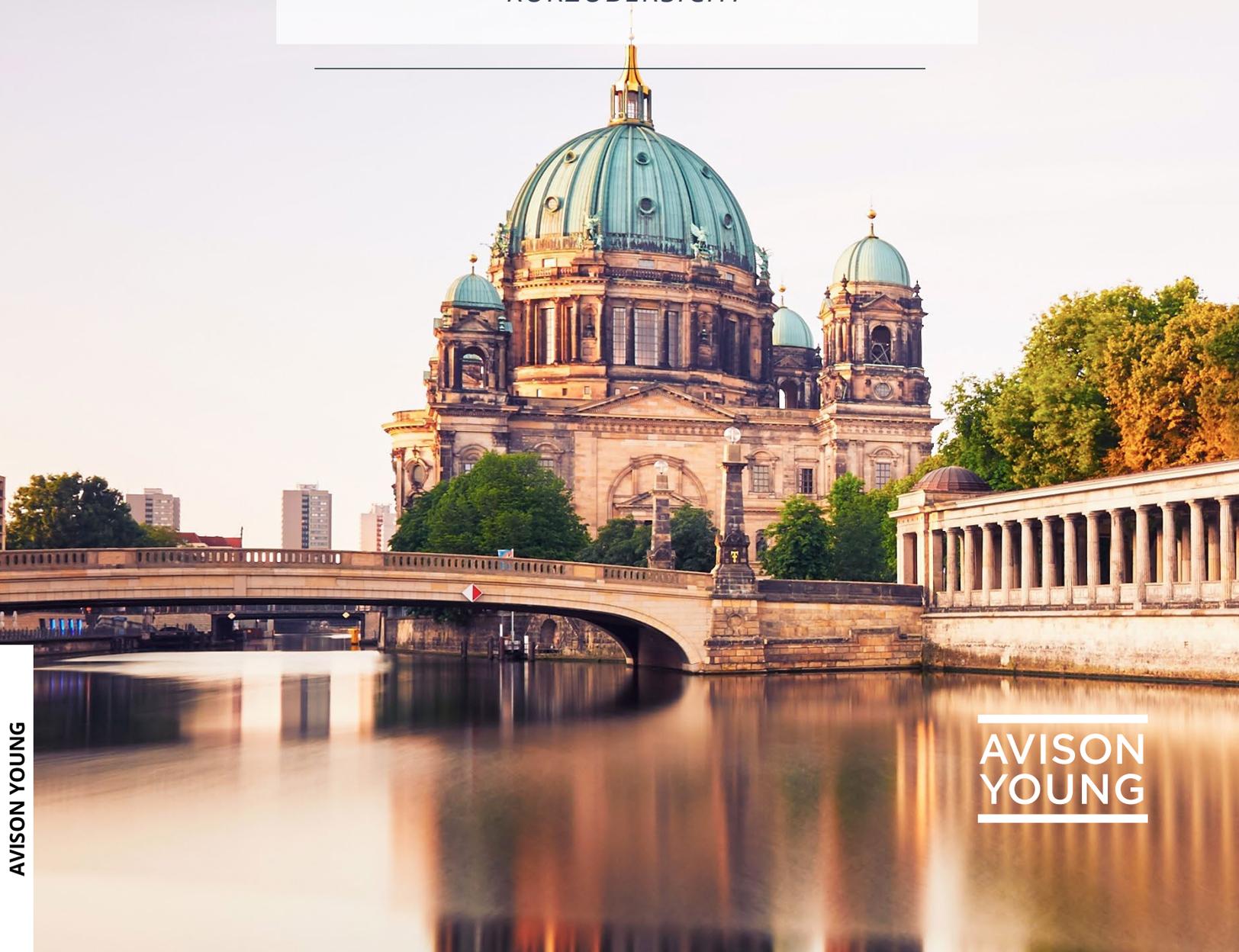


Q1
2025

AVISON YOUNG
IMMOBILIENMARKTREPORT

KURZÜBERSICHT



WIRTSCHAFTLICHE LAGE

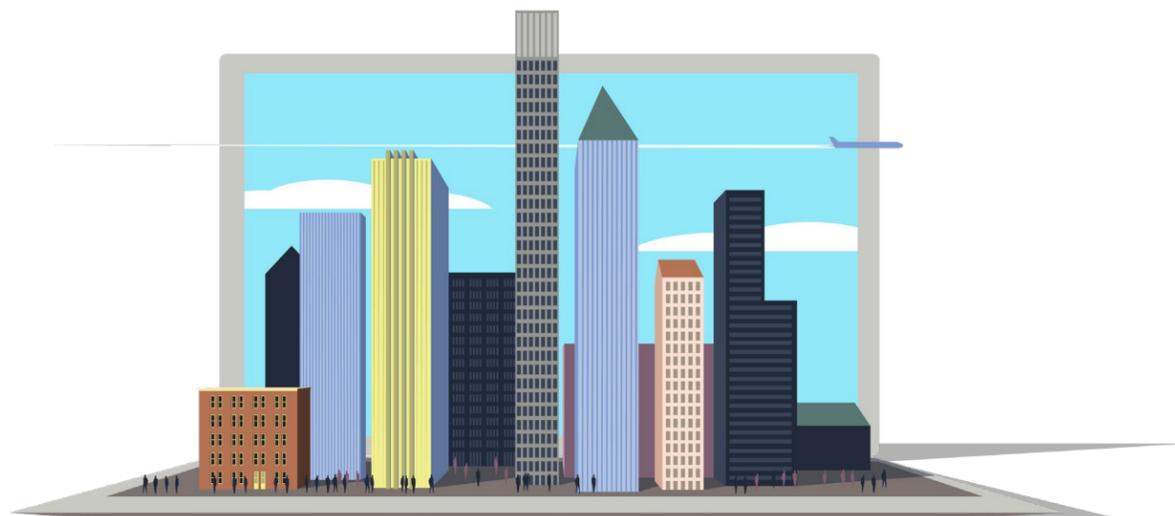
- **Wirtschaftliche Lage:** Milliardenpaket schafft Rahmenbedingungen für Wachstum.
- **Investmentmarkt:** Fortgesetzte Belebung, distress-Situationen schaffen Gelegenheiten.
- **Büromärkte:** Flächenumsatz mit langsamer Erholung, Spitzenmieten tendieren nach oben.

Die Konjunktur- und Kapitalmarktprognosen könnten derzeit täglich aktualisiert werden. Die (geo-) politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ändern sich Schlag auf Schlag, die Unsicherheit nimmt von dieser Seite wieder zu. Die Reaktionen der Märkte auf das deutsche Finanz- und Investitionspaket für Infrastruktur, Klimaschutz und Verteidigung zeigt sich in Sentiment-Umfragen: Das sentix-Investorenvertrauen, der Einkaufsmanagerindex sowie die ZEW- und ifo-Konjunkturerwartungen sind im März zum Teil deutlich gestiegen, die ZEW-Konjunkturerwartungen etwa sprangen auf den höchsten Stand seit über zwei Jahren.

Von dem Paket werden viele Branchen profitieren. Gerade sein langfristiger Charakter von 12 Jahren bedeutet für die Unternehmen ein Mehr an Planungssicherheit und ein Weniger an Unsicherheit, so dass investiert, Personal eingestellt und

Fabriken gebaut werden können. Damit dürfte die bisherige Wachstums- und Investitionsschwäche hierzulande überwunden werden. Goldman Sachs schätzte Anfang März, dass das Paket das deutsche Wirtschaftswachstum bei einer zügigen Umsetzung allein im Zeitraum 2025-2027 um bis zu einen Prozentpunkt pro Jahr erhöhen könnte. Die jüngsten geopolitischen Entwicklungen werden den Aufschwung jedoch verlangsamen – einige Institute haben Anfang April ihre Konjunkturprognosen für das Jahr 2025 entsprechend gesenkt.

Die Inflation hat sich im März bei 2,2 % stabilisiert, potenzielle Inflationstreiber haben jedoch zugenommen. EZB-Präsidentin Lagarde sprach Mitte März von außergewöhnlich hoher Unsicherheit. Bisher gehen die Prognosen aber von einer weiter leicht zurückgehenden Preisentwicklung aus.

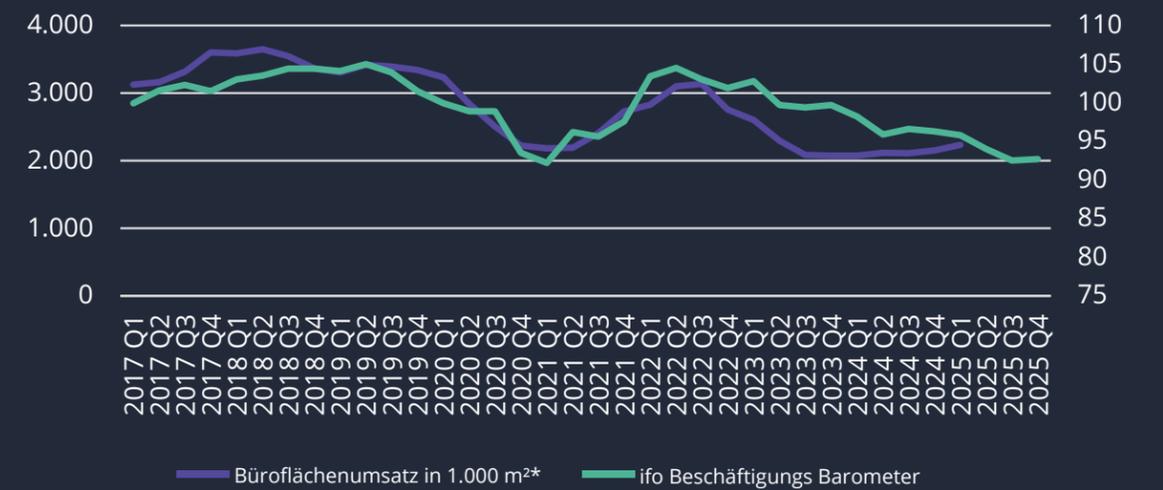


IMMOBILIENRENDITE, INFLATION, SWAP RATE, BUNDESANLEIHE



*Nettoanfangsrendite; ** Null-Kupon-Euro-Swapkurve 5 Jahre
Quelle: Avison Young, Bundesbank; Stand: März/April 2025

BÜROFLÄCHENUMSATZ VERSUS IFO-BESCHÄFTIGUNGSBAROMETER



* Top 5 Städte, 12 Monate rollierend; ** Index, Basisjahr 2015, 3 Quartale vorlaufend
Quelle: Avison Young, ifo-Institut; Stand: März/April 2025

INVESTMENTMARKT

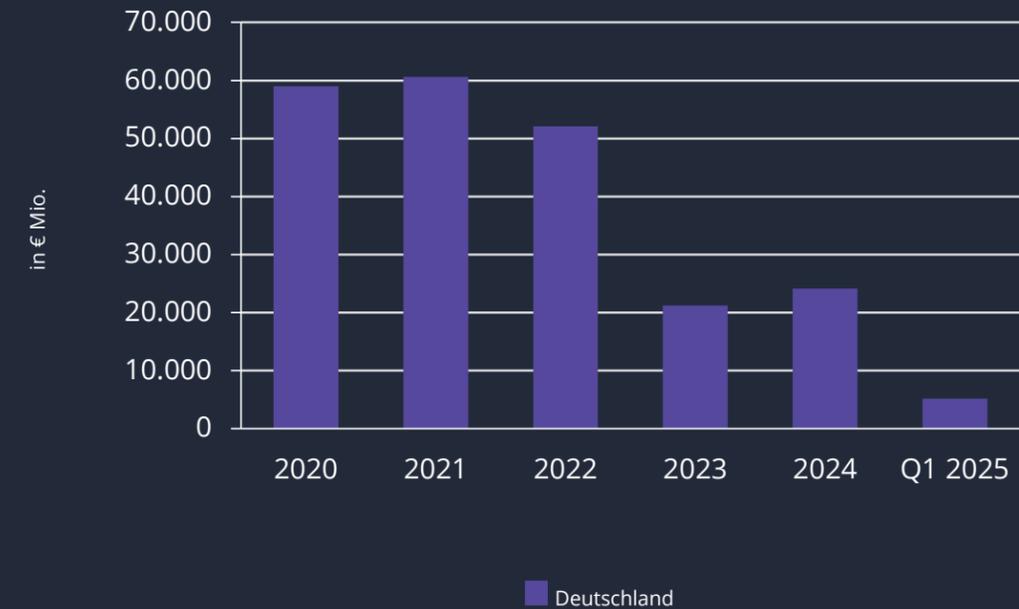
Das Transaktionsvolumen in gewerbliche Immobilien in Höhe von rund 5,1 Mrd. € im ersten Quartal lag rund 3 % unter dem Vorjahresergebnis. Erstmals repräsentierten Büroobjekte wieder das größte Segment (25 %) unter den Assetklassen. Die Aktivitäten nehmen insgesamt zu, die Schere zwischen Verkaufs- beziehungsweise Ankaufs-Preis hat sich in vielen Fällen geschlossen, in vielen andern ist sie allerdings noch zu hoch. Die Bürospitzenrenditen blieben im ersten Quartal stabil.

Die Produktverfügbarkeit hat weiter zugenommen, etwa im Wege der Liquiditätsbeschaffung durch Verkäufe. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen. Darüber hinaus dürften vermehrt NPLs auf den Markt kommen. Einige Marktakteure bleiben – etwa aufgrund von Mittelabflüssen – auf der Käuferseite erst einmal zurückhaltend, wohingegen mehr und mehr Investoren einen guten Einstiegszeitpunkt sehen, nicht nur für Büroobjekte.

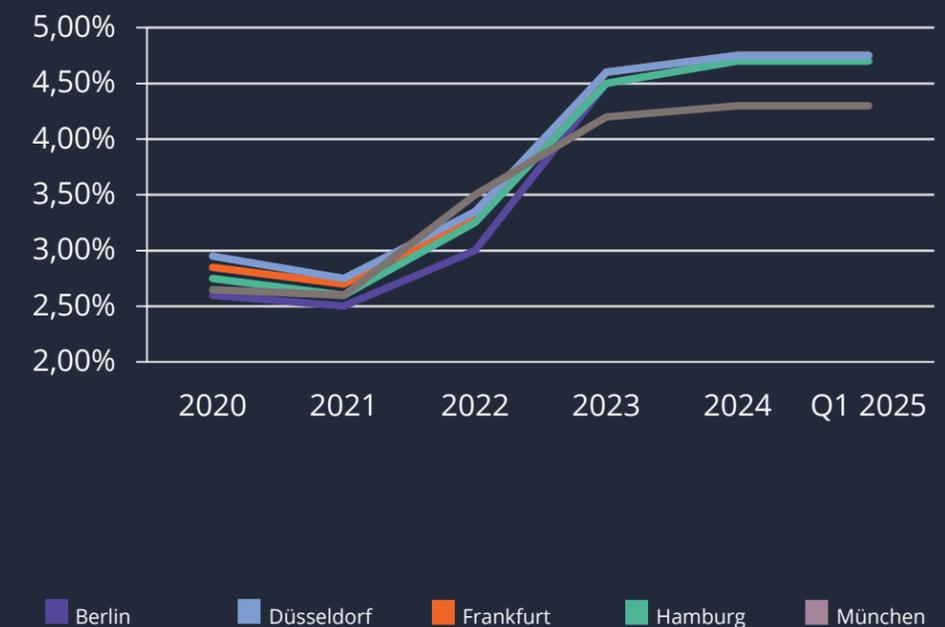
Während die Erholung der Investmentmärkte einerseits durch leicht höhere Zinsen, eine etwas verringerte Renditelücke zu Staatsanleihen sowie die zunächst noch vorherrschende Banken-Zurückhaltung gebremst werden könnte, wird sie andererseits durch das stärker prognostizierte Wirtschaftswachstum und einen – auch geopolitisch – verstärkten Fokus vieler Investoren auf Europa und Deutschland unterstützt werden. Deutschland sollte seine Top-Bonität bei den Ratingagenturen auch bei einer steigenden Schuldenquote behalten – auch das dürfte Investments unterstützen, nicht zuletzt aufgrund der hohen Rechtssicherheit hierzulande.

Bis zum Jahresende dürfte das Investmentvolumen das 2024er übertreffen. Bei den Renditen könnte sich – statt des ursprünglich erwarteten leichten Rückgangs – im Falle deutlich steigender Staatsanleihezinsen eine Seitwärtsbewegung vollziehen.

INVESTMENTVOLUMEN GEWERBEIMMOBILIEN DEUTSCHLAND



BÜRO-SPITZENRENDITE



BÜROVERMIETUNGSMÄRKTE

Der Blick allein auf die Flächenumsätze zeigt nach den ersten drei Monaten ein gemischtes Bild: Die 103.000 m² in Berlin bedeuten das zweitschwächste Quartal seit zwölf Jahren, während in Frankfurt mit 193.800 m² der stärkste Quartalsumsatz seit mehr als fünf Jahren erzielt wurde. Größter Deal war die 73.000 m²-Projektanmietung der Commerzbank als Globalmieter im Central Business Tower in Frankfurt in der Neuen Mainzer Straße 57-59. Insgesamt spiegelte sich die gesamtwirtschaftliche Schwäche auch im ersten Quartal noch dahingehend in den Büromärkten, dass sich die Entscheidungsprozesse unverändert langwierig gestalten, und viele Nutzer zur Vertragsverlängerung tendieren, auch wenn vermehrt Umzüge im Wege von Neuanmietungen geprüft werden. Die prozentual großen Anstiege der Flächenumsätze in Frankfurt und Hamburg sind primär auf die sehr schwachen Vergleichs quartale im Vorjahr zurückzuführen.

Unverändert zeigt sich die Ausdifferenzierung der Märkte: Das Bestreben vieler Büromieter ist groß, die Lagequalität zu verbessern – dabei ist oftmals gar nicht der CBD das Ziel; oft ist der Umzug aus (City-) Randlagen in zentralere Standorte, oder eine Lageverbesserung innerhalb des Büroteilmarktes der Nachfragetreiber. Parallel dazu steigen die Gesamt leerstände weiter an, und viele nicht mehr marktgängige Büros sehen perspektivisch einer Umnutzung entgegen, insbesondere in schwach nachgefragten Lagen. Aus der Bau-Pipeline kommen (mit Berlin als Ausnahme) zu wenige neue Flächen auf den Markt, um

die Mieternachfrage bedienen zu können. In den zentralen Lagen Frankfurts zum Beispiel werden bis Ende 2026 nach heutigem Stand nicht einmal 20.000 m² noch freier Flächen fertig gestellt werden.

Bei den Mietpreisspannen in den Teilmärkten gab es im ersten Quartal in fast allen Märkten Anpassungen – zum Teil nach oben, zum Teil nach unten. Bei der Spitzenmiete verzeichneten von den hier betrachteten Städten Hamburg und Frankfurt ein Plus. Im Jahresverlauf dürfte die Spitzenmiete in mehreren Märkten (erneut) steigen.

Bereits bevor das deutsche Milliardenpaket beschlossen war, wurde für die kommenden Jahre eine relativ stabile Beschäftigungsentwicklung prognostiziert, nachdem die Beschäftigtenzahl 2024 einen Rekordwert erreicht hatte. Laut aktualisierten Prognosen wird die Arbeitslosenquote in Deutschland zwar minimal ansteigen, in den deutschen Immobilienhochburgen jedoch sollen die Beschäftigtenzahlen weiter zunehmen, und die Bürobeschäftigung weiterhin stärker wachsen als die Gesamtbeschäftigung. Vom deutschen Milliardenpaket dürften die Nutzermärkte unter anderem durch eine zurückkehrende Entscheidungsfreude der Unternehmen profitieren. Sollten allerdings die globalen Handelskonflikte nachhaltig eskalieren, würden dies über wieder höhere Unsicherheit und eine schwächere Wirtschaftsentwicklung auch die Nutzermärkte spüren.

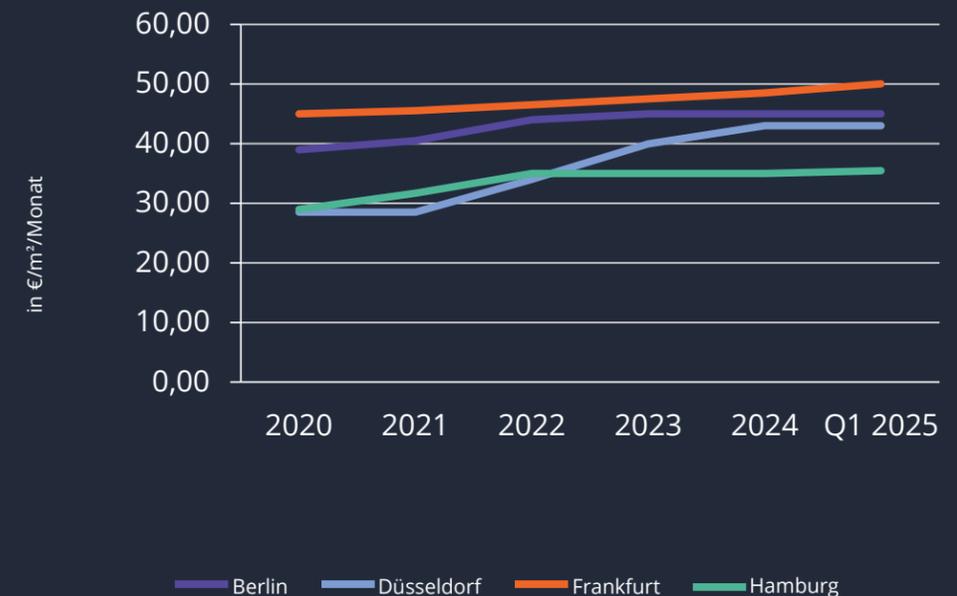
	Take-up (m ²)			Spitzenmiete (€/m ² /Monat)			Durchschnittsmiete (€/m ² /Monat)		Leerstandsquote (%)		
	Q1 25	ggü. Vorjahr	Ausblick*	Q1 25	ggü. Vorquartal	Ausblick*	Q1 25	ggü. Vorquartal	Q1 25	ggü. Vorquartal	Ausblick*
Berlin	103.500	- 27 %	↓	45,00	+/- 0 %	→	27,20	- 4,1%	7,5 %	+ 61 bps	↑
Düsseldorf	41.800	- 26 %	↓	43,00	+/- 0 %	↑	19,35	- 2,8 %	11,2 %	+ 10 bps	↑
Frankfurt	193.800	+ 112 %	↑	50,00	+ 3,1 %	↑	28,95	+ 12,6 %	10,8 %	+ 49 bps	↑
Hamburg	121.600	+ 51 %	→	35,50	+ 1,4%	↑	21,45	+ 4,1 %	5,1 %	+ 45 bps	↑

*jeweils bis Jahresende, außer Flächenumsatz: ggü. Vorjahr

FLÄCHENUMSATZ: BERLIN, DÜSSELDORF, FRANKFURT, HAMBURG

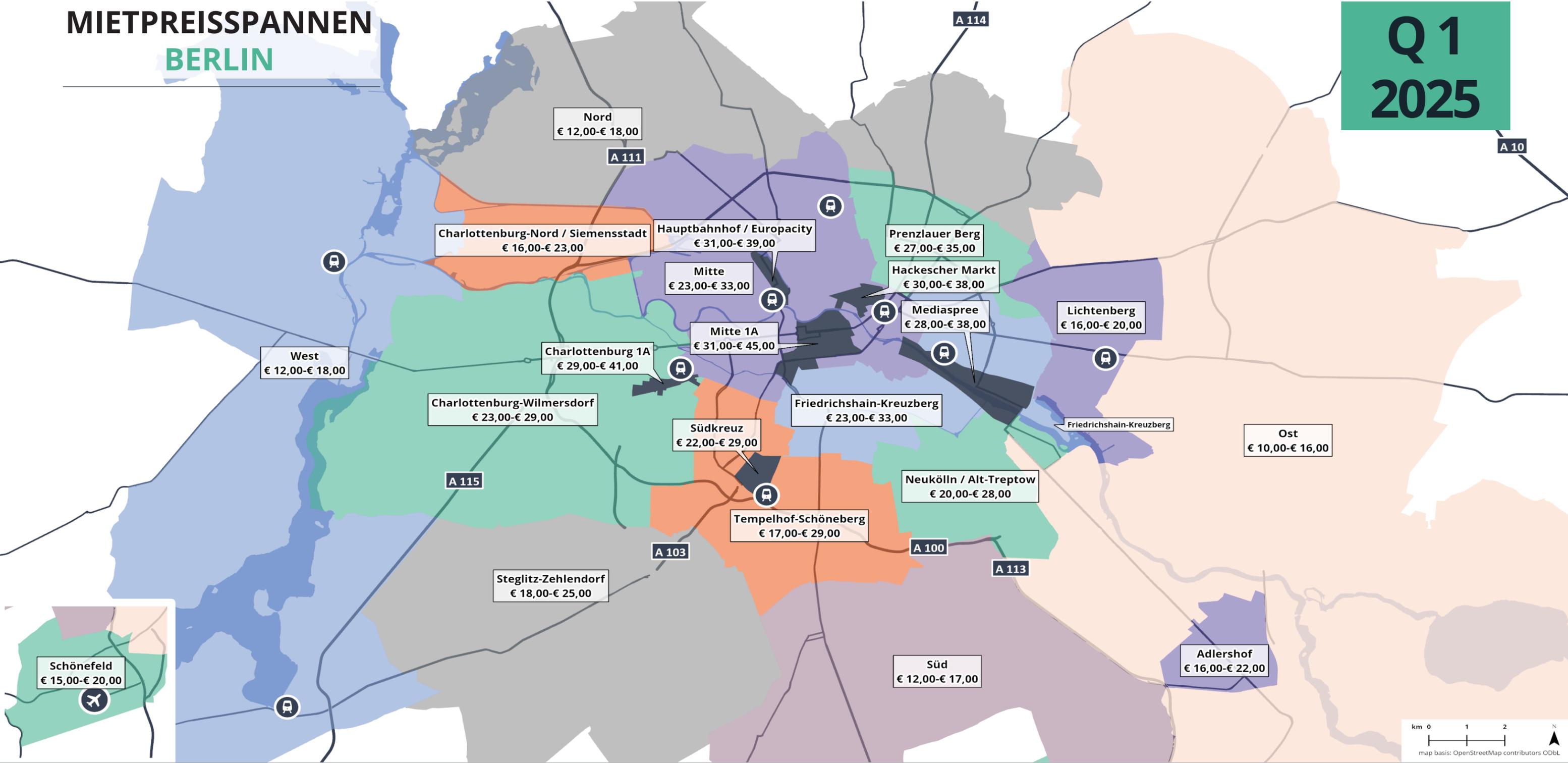


BÜRO SPITZENMIETE



MIETPREISSPANNEN BERLIN

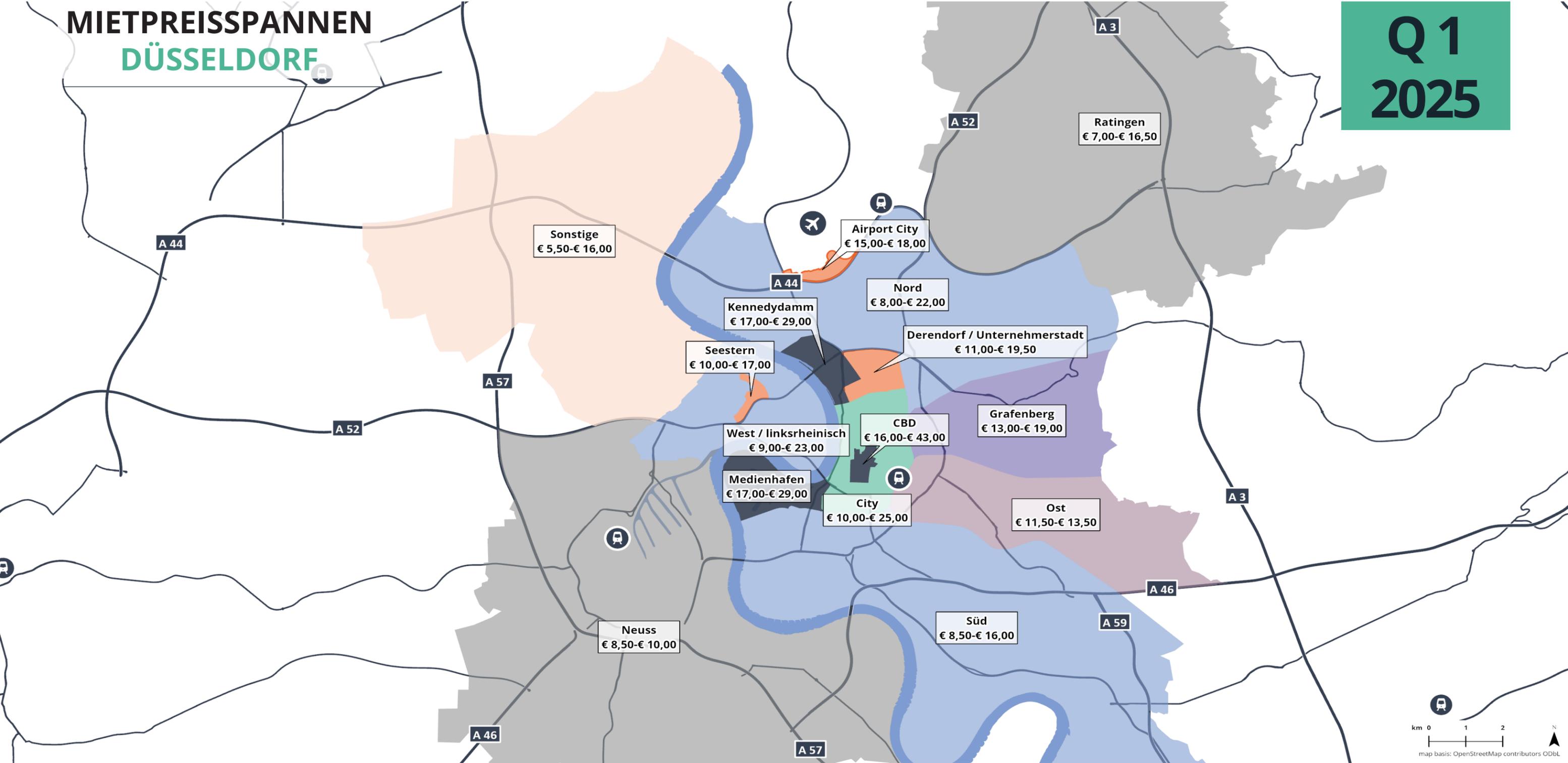
Q 1
2025



km 0 1 2 N
map basis: OpenStreetMap contributors ODbL

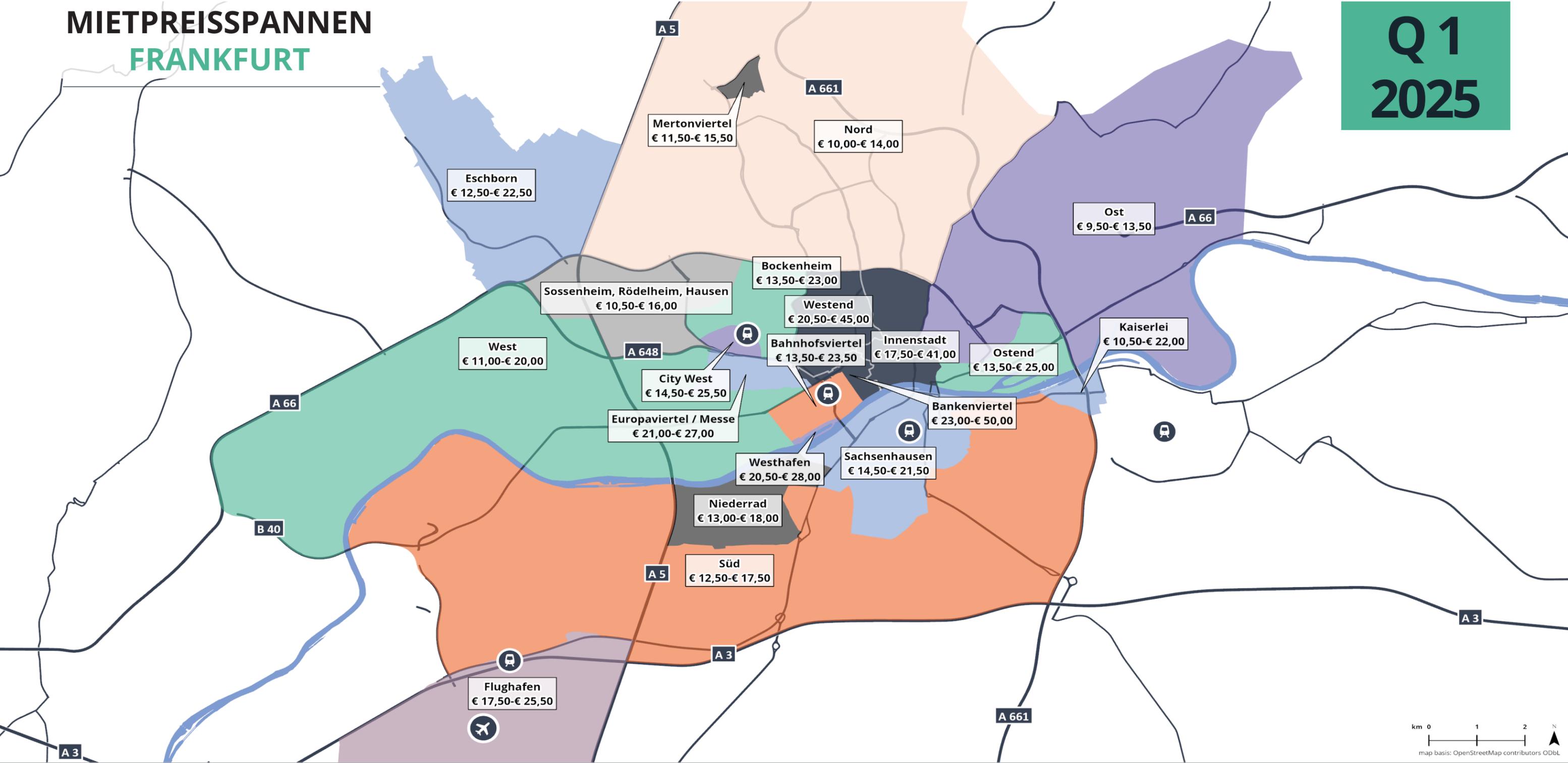
MIETPREISSPANNEN DÜSSELDORF

Q1
2025



MIETPREISSPANNEN FRANKFURT

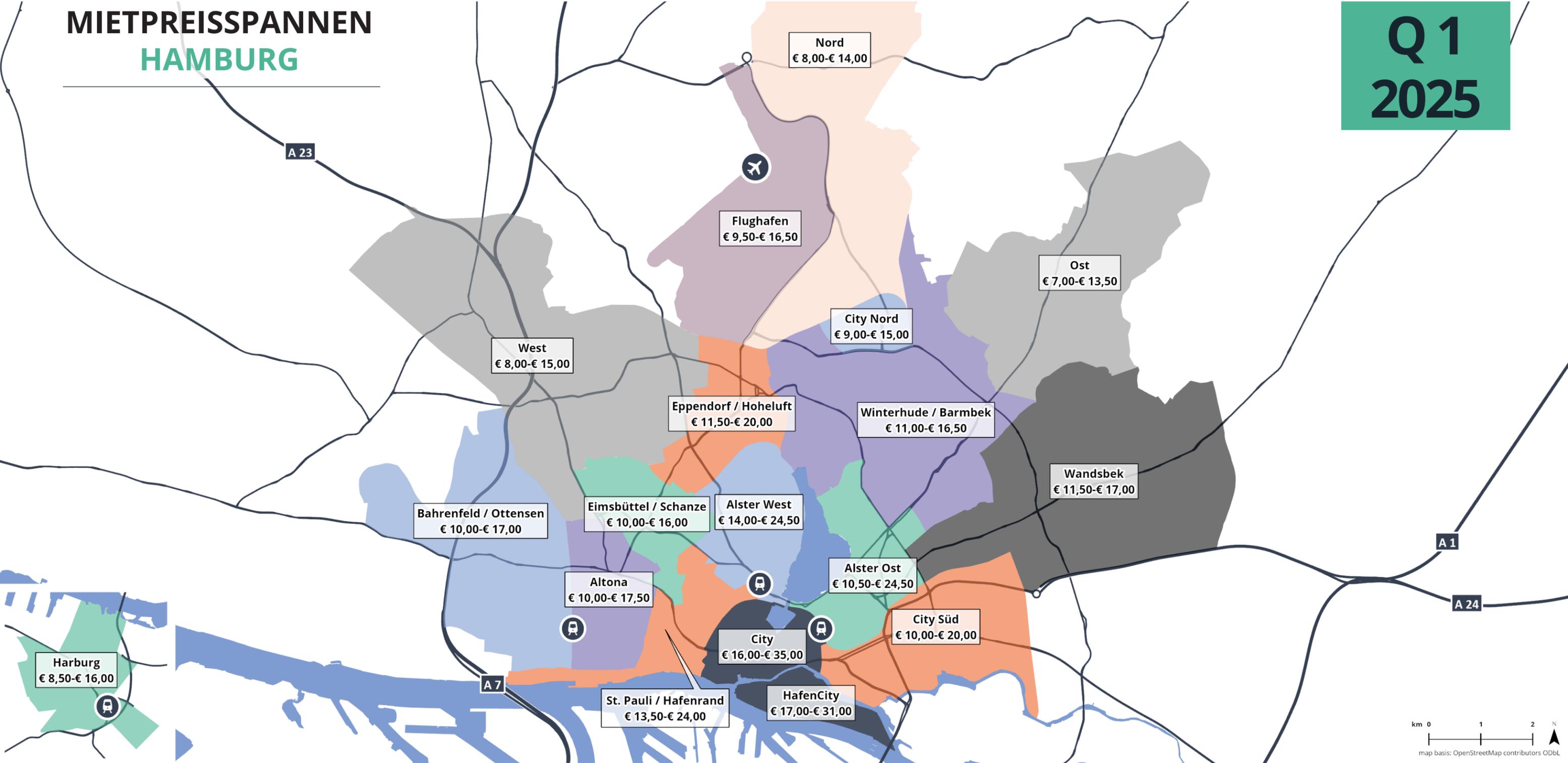
Q1
2025



km 0 1 2 N
map basis: OpenStreetMap contributors ODbL

MIETPREISSPANNEN HAMBURG

Q 1
2025



km 0 1 2 N
map basis: OpenStreetMap contributors ODbL

KONTAKTE



Nicolai Baumann
Principal, Geschäftsführer,
Country Manager Germany
+49 30 920 320 110

Berlin



Jochen Völkers
Principal, Geschäftsführer
+49 40 360 260 25

Hamburg



Michael Kubik
Head of Office Leasing
Germany
+49 69 962 443 103

Frankfurt



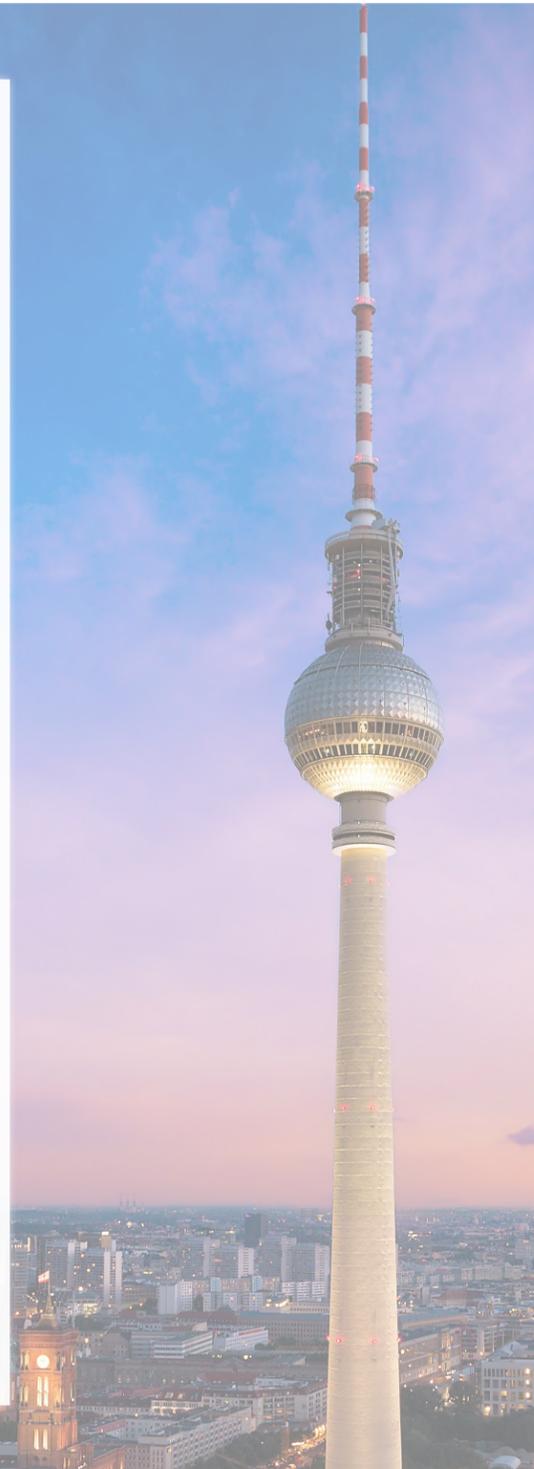
Johann Mikhof
Director
Leasing & Investment
+49 211 220 70 220

Düsseldorf

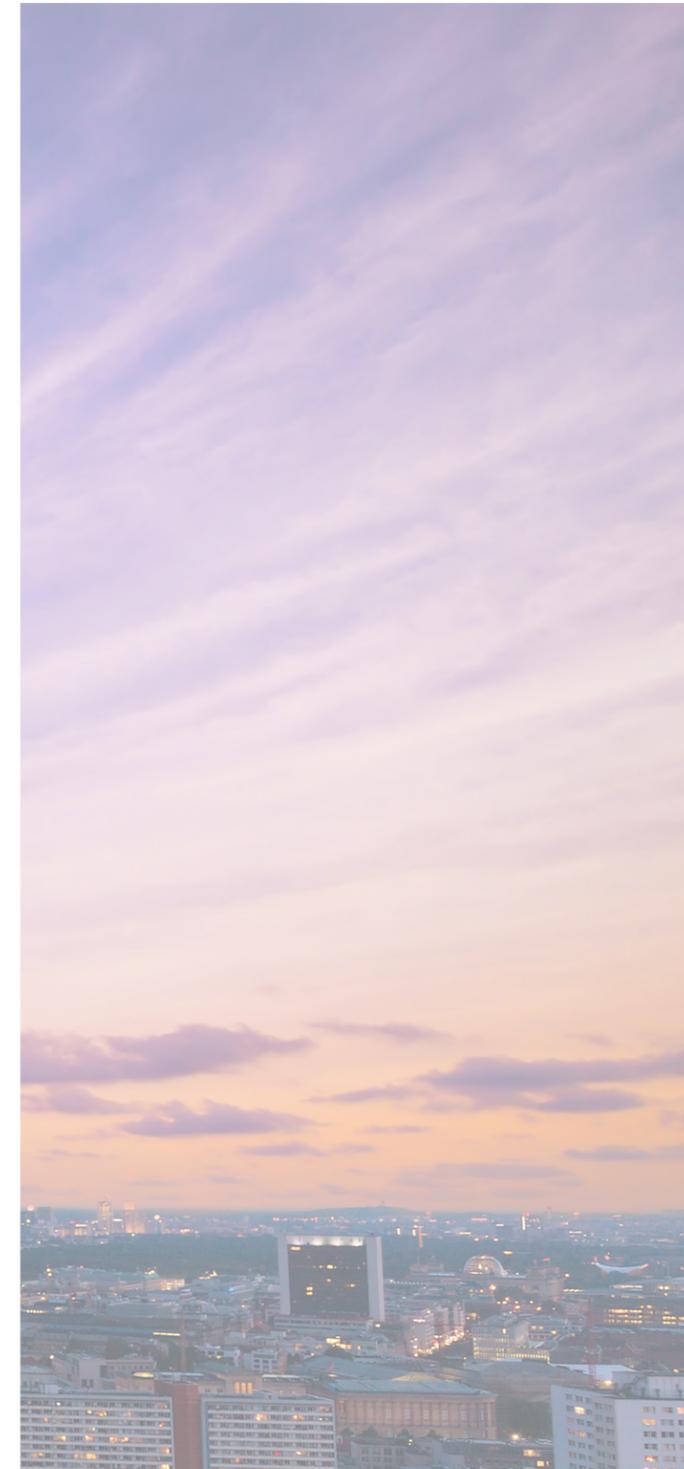


Christian Ströder
Director Market Intelligence
Germany
+49 69 962 443 123

Frankfurt



SCAN ME





AVISON
YOUNG