

# Trendbarometer Immobilien- Investmentmarkt 2025

Ernst & Young Real Estate GmbH

Januar 2025



Shape the future  
with confidence



„Das Klima am Immobilien-Investmentmarkt dreht sich langsam zum Positiven – Euphorie ist jedoch noch nicht angebracht.“

**Florian Schwalm**  
Managing Partner

## Agenda

---

1. Kernergebnisse
2. Immobilientransaktionsmarkt
3. Design der Studie
4. Ergebnisse Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2025
5. Kontakt

# Editorial

---

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der freie Fall ist gestoppt: Das Transaktionsjahr 2024 markiert wohl zunächst die Talsohle am deutschen Immobilien-Investmentmarkt. Mit einem leichten Volumenanstieg ist nicht nur die lang ersehnte Stabilisierung eingetreten, sondern sogar eine leichte Trendumkehr zu erkennen. Auch wird der deutsche Immobilienmarkt von seinen Akteuren wieder positiver gesehen. Soweit die guten Nachrichten.

Die Liste der Herausforderungen und Unwägbarkeiten jedoch bleibt lang: An Restrukturierungen wird es auch in diesem Jahr kaum mangeln, Anschlussfinanzierungen zu völlig neuen Konditionen stehen an und die Lage für Projektentwickler bleibt angespannt.

Besonders herausfordernd stellt sich die Situation am Büroimmobilienmarkt dar: Kaum jemand rechnet hier noch mit steigenden Preisen - in der Rangliste der beliebtesten Nutzungsarten haben Büros weiter an Boden verloren. Eigentümer müssen sich im Wettbewerb um Mieter zunehmend anstrengen und kreativ werden.

Ähnliches wie fürs Büro gilt, wenngleich schon länger, für Shopping-Center - nicht aber für Einzelhandelsimmobilien insgesamt: Denn der Lebensmitteleinzelhandel sowie Fachmarktzentren sind durchaus beliebt und stehen bei fast so vielen Investoren im Fokus wie Logistikimmobilien. Übertroffen werden letztere im Beliebtheitsranking auch in diesem Jahr nur von Wohnimmobilien, obschon deren Attraktivität nicht zuletzt auch durch die Produktknappheit bedingt ist, die sich so schnell nicht auflösen wird.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt, wie er sich uns heute zum Jahresbeginn 2025 darstellt, gibt also weiterhin ein ambivalentes Bild ab: reich an Herausforderungen, in Dynamik begriffen, aber last but not least auch mit Entwicklungen, die positiv stimmen.

Lassen Sie uns besonders diese positiven Aspekte mit in das Jahr 2025 nehmen und gemeinsam an den unzweifelhaft bestehenden Herausforderungen arbeiten. Jetzt haben wir die Möglichkeit, die Weichen für den beginnenden neuen Marktzyklus zu stellen. Für unsere Unternehmen, die Branche und letztlich auch die Nutzerinnen und Nutzer unserer Immobilien.

Besonderer Dank gilt den Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmern. Die dank Ihnen vorliegenden Erkenntnisse bieten Einblicke in den Gesamtmarkt, die in unseren dynamischen Zeiten umso wertvoller sind.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und freuen uns auf den weiteren Austausch mit Ihnen. Sprechen Sie uns gerne an!

**Florian Schwalm**  
Managing Partner

**Paul von Drygalski MRICS**  
Director



1  
Kernergebnisse

# Kernergebnisse

---

## 1 Attraktivität

- ▶ Stimmung am deutschen Immobilien-Investmentmarkt hellt sich auf

## 2 Investitionsvolumen

- ▶ Branche erwartet Steigerung des Investitionsvolumens im Jahr 2025

## 3 Transaktionsmarkt

- ▶ Zunehmende Dynamik am Transaktionsmarkt erwartet

## 4 Marktumfeld

- ▶ Leitzinssenkung als Befreiungsschlag noch nicht ausreichend

## 5 Restrukturierungsthemen

- ▶ Restrukturierungsthemen beschäftigen auch im Jahr 2025 Teile der Branche

## 6 Kaufpreisentwicklung

- ▶ Preise für Büros weiter unter Druck - Logistiksegment preisstabil
- ▶ Positiver Ausblick für Premium-Wohnimmobilien

# Kernergebnisse

---

## 7 Investmentfokus

- ▶ Nutzungsklasse Wohnen wird weiter favorisiert - Büros verlieren an Zuspruch

## 8 Finanzierungsmarkt

- ▶ Für das Jahr 2025 werden weitere Zinssenkungen von der EZB erwartet
- ▶ Anschlussfinanzierungen bleiben auch 2025 eine Herausforderung

## 9 Top-Trends Wohnen

- ▶ Neubau und Nachverdichtung kommen noch nicht in Schwung

## 10 Top-Trends Büro

- ▶ Flexible Flächenanmietungen werden mieterseitig vermehrt angefragt

## 11 Top-Trends Retail

- ▶ Der Lebensmitteleinzelhandel bleibt ein nachgefragtes Produkt

## 12 Top-Trends Hotel

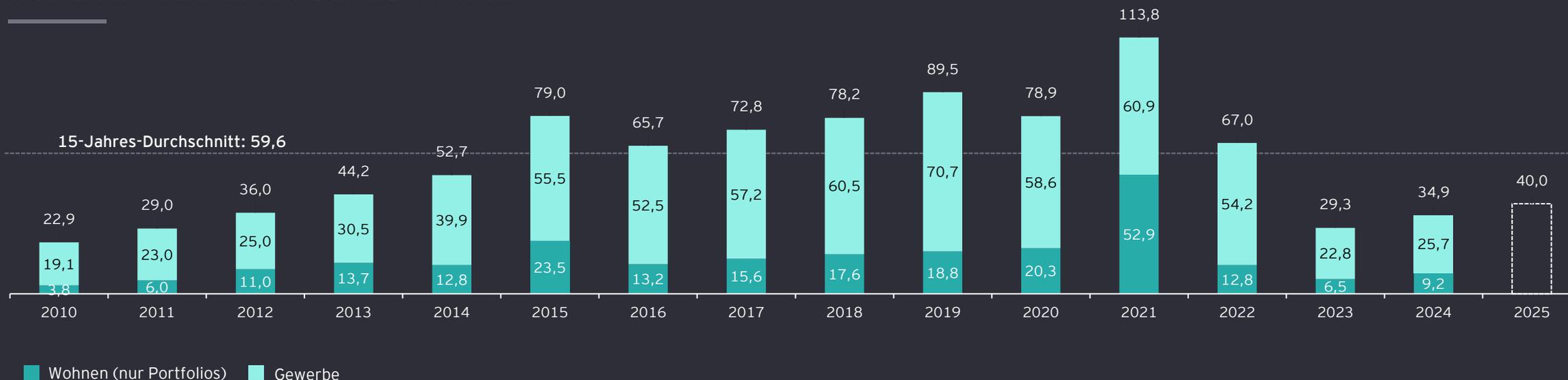
- ▶ Gestiegene Kosten hemmen das Wertsteigerungspotenzial im Hotelsegment



Immobilientransaktionsmarkt

# Transaktionsvolumina der letzten 15 Jahre ...

## Transaktionsvolumina in Mrd. Euro in Deutschland\*



### 2023

- ▶ Bereits das zweite Jahr in Folge erlebt der Immobilien-Investmentmarkt einen signifikanten Einbruch
- ▶ Das Transaktionsvolumen von lediglich 29,3 Mrd. Euro wurde zuletzt im Jahr 2011 unterschritten

### 2024

- ▶ Jahresendrallye führt zu moderatem Anstieg des Investmentvolumens im Vergleich zum Vorjahr
- ▶ Das Transaktionsvolumen bleibt aber deutlich unter dem 15-Jahresdurchschnitt

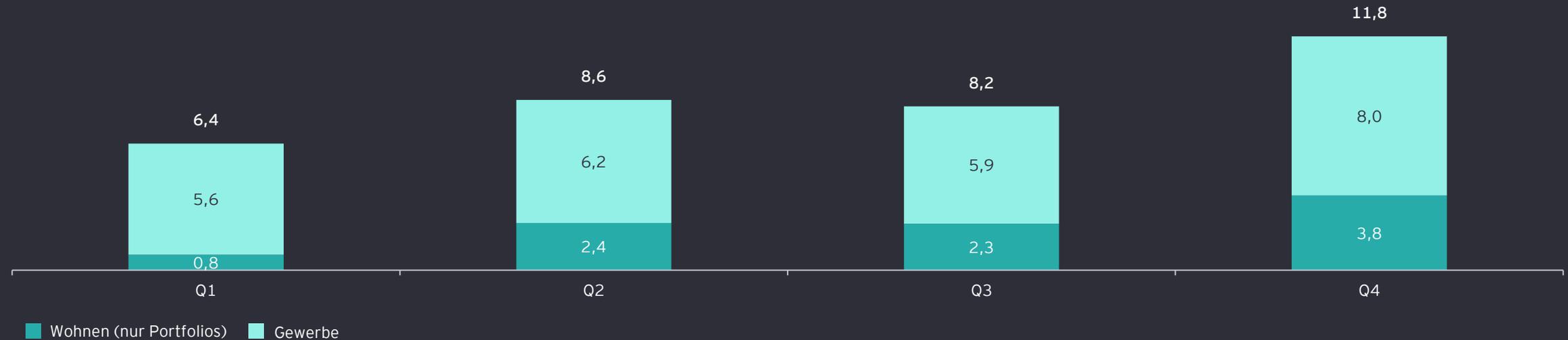
### Ausblick 2025

- ▶ Für das Jahr 2025 rechnen wir mit einem weiteren moderaten Wachstum des Investmentmarktes um etwa 10-20 %

\* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research

# ... und in den Quartalen des Jahres 2024

## Transaktionsvolumina im Jahr 2024 in Mrd. Euro in Deutschland\*



### Wohnen

- ▶ Deutliche Steigerung des Investitionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr (rund 40 %)
- ▶ Mehr als die Hälfte des Investitionsvolumens entfällt auf großvolumiges Segment (> 100 Mio. Euro)
- ▶ Forward-Deals wieder mehr nachgefragt (Anteil am Investitionsvolumen: rund 40 %)

### Gewerbe

- ▶ Moderate Steigerung des Investitionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr (rund 13 %)
- ▶ Großteil des Investitionsvolumens entfällt auf Einzelobjekte (rund 75 %)
- ▶ Logistik mit größtem Anteil am gewerblichen Transaktionsvolumen

### Entwicklung

- ▶ Anstieg des Investitionsvolumens im Jahresverlauf auf rund 12 Mrd. Euro in Q4
- ▶ Jahresendrallye beschert höchstes Quartalsendergebnis seit Q4 2022
- ▶ Ähnlicher Wachstumsverlauf im Gewerbe- und Wohnsegment

\* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research

# Die größten deutschen Gewerbeimmobilientransaktionen\* ...

Quartal	Verkäufer	Käufer	Target	Einheiten	Preis
Q2	Signa	Central-Group	KaDeWe (Berlin)	1	€ 1.000 Mio.
Q1	Union Investment	Athos-Gruppe	Fünf Höfe (München)	-	€ 715 Mio.
Q3/Q4	Unibail-Rodamco-Westfield	Ingka Group	Pasing Arcaden (München)	-	€ 388 Mio.
Q2	RFR Holding	Stadt Köln	Nordgelände Messe	-	€ 385 Mio.
Q4	Josef Wund Stiftung	Therme Group	Therme Erding	-	unveröffentlicht
Q1	Swiss Life / BEOS	LaSalle IM	Logistikportfolio (Anteil: 90%)	5	€ 320 Mio.
Q3	Branicks Group / VIB	P3 Logistics Park	Logistikportfolio (Bayern, NRW, Sachsen)	12	€ 310 Mio.
Q3	Deutsche Wohnen	Civitas Investment Management	Katharinenhof-Gruppe	26	€ 300 Mio.
Q2	Cromwell European REIT	Stoneweg Group	Logistikportfolio	14	€ 280 Mio.
Q3	Strabag / ECE	Stadt Köln	Bürogebäude Rossio (Köln)	1	€ 270 Mio.

## Verkäufergruppen (Gesamtmarkt)

- ▶ Projektentwickler/Bauträger waren 2024 die am stärksten vertretene Verkäufergruppe

## Käufergruppen (Gesamtmarkt)

- ▶ Steigende Tendenz beim Marktanteil ausländischer Investoren zu beobachten (rund 40 %)
- ▶ Asset-/Investmentmanager mit höchsten Transaktionsumsätzen auf Käuferseite

## Transaktionsgröße (Top-Deals)

- ▶ Lediglich zwei der Top-Deals erreichen ein Transaktionsvolumen von > 500 Mio. Euro
- ▶ Top-3-Deals vom Einzelhandel dominiert

\* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research

# ... und Wohnimmobilientransaktionen\* im Jahr 2024

Quartal	Verkäufer	Käufer	Target	Einheiten	Preis
Q3	Vonovia	Apollo Management	Beteiligung Deutsche Wohnen (Anteil: 20%)	-	€ 1.000 Mio.
Q2	Vonovia	Howoge, Berlinovo	Wohnportfolio inkl. Projektentwicklung (Berlin)	4.495	€ 700 Mio.
Q3	Vonovia / Quarterback	HIH Invest Real Estate	14 Projektentwicklungen (deutschlandweit)	1.600	€ 630 Mio.
Q4	Vonovia / GSW / Buwog	HIH Invest Real Estate	10 Projektentwicklungen (deutschlandweit)	1.700	€ 516 Mio.
Q4	ZBI	Net Zero Properties	Uniimmo: Wohnen	7.800	unveröffentlicht
Q4	Adler Group	Orange Capital	Wohnportfolio (NRW)	6.800	€ 423 Mio.
Q4	Peach Property	Global Trade Center	Wohnportfolio (Anteil: 89,9%)	5.200	rund € 400 Mio.
Q3	Vonovia	N17 Projects	Rhein-Main-Portfolio	1.970	€ 300 Mio.
Q2	Trei Real Estate	MEAG	Neubauportfolio (Berlin)	544	€ 300 Mio.
Q3	Bayerische Hausbau	Quantum	Welfengarten (München)	320	unveröffentlicht

## Verkäufergruppen (Gesamtmarkt)

- ▶ Immobilien-AGs und geschlossene Immobilienfonds mit größtem Verkaufsvolumen im Jahr 2024

## Käufergruppen (Gesamtmarkt)

- ▶ Öffentliche Hand ist mit einem Marktanteil von rund 25 % die mit Abstand aktivste Käufergruppe
- ▶ Investitionen in Berlin entsprechen mehr als 35 % des Gesamtumsatzes

## Transaktionsgröße (Top-Deals)

- ▶ Vier Transaktionen mit einem Volumen von > 500 Mio. Euro
- ▶ Immobilien-AGs auch bei den Top-Deals stärkste Verkäufergruppe

\* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research



Design der Studie



# Design der Studie



Die Ergebnisse der Studie beruhen auf unserer Umfrage (Oktober/November 2024), an der rund 150 Personen teilgenommen haben, die in den vergangenen Jahren am deutschen Immobilienmarkt aktiv waren. Deren Expertise und immobilienwirtschaftlichen Bezug setzen wir bei der Umfrage voraus.



## Themenschwerpunkte des Fragebogens:

- ▶ Allgemeine Einschätzung des Immobilien-Investmentmarktes in Deutschland im Jahr 2024 durch aktive Marktteilnehmer
- ▶ Immobilien-Investmentstrategie im Hinblick auf die Entwicklung des Immobilienmarktes

Die befragten Unternehmen bilden einen repräsentativen Querschnitt des deutschen Immobilien-Investmentmarktes ab. Dazu zählen:

- ▶ Banken
- ▶ Immobilienfonds
- ▶ Immobilien-AGs/REITs
- ▶ institutionelle Investoren
- ▶ Projektentwickler
- ▶ Kapitalanlagegesellschaften
- ▶ Opportunity-/Private-Equity-Fonds (PE)
- ▶ Privatpersonen/Family Offices
- ▶ Wohnungsgesellschaften

Neben der Auswahl aus vorgegebenen Antworten hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, zu jeder Frage individuelle Kommentare abzugeben.



An aerial photograph of a vast, green agricultural field, likely a vineyard, with a drone flying in the center. The scene is captured during sunset or sunrise, with a warm, golden light illuminating the landscape and distant hills. A large, semi-transparent number '4' is overlaid on the left side of the image.

# Ergebnisse Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2025

# Einschätzungen des deutschen Transaktionsmarktes durch Marktteilnehmer

## 2023

„Aufgrund des deutlich veränderten Zinsumfeldes in Verbindung mit einer gesamtwirtschaftlichen Abschwächung hat sich das Marktumfeld grundlegend verändert.“

„Geopolitische Unsicherheiten und steigende Zinsen sorgen dafür, dass niemand ‚ins fallende Messer greifen‘ will.“

„2023 wird das Jahr der ‚Bodenbildung‘ - nur Preiskorrekturen machen ein Anlaufen des Handelns wieder möglich.“

## 2024

„Deutschland ist und bleibt der diversifizierteste und damit stabilste Investmentmarkt Europas.“

„Regulatorische Unsicherheiten und ökonomische Verwerfungen treiben das Kapital in risikoärmere Anlageklassen.“

„Kapitalstarke Investoren können für einen gewissen Grundumsatz am Investmentmarkt sorgen.“

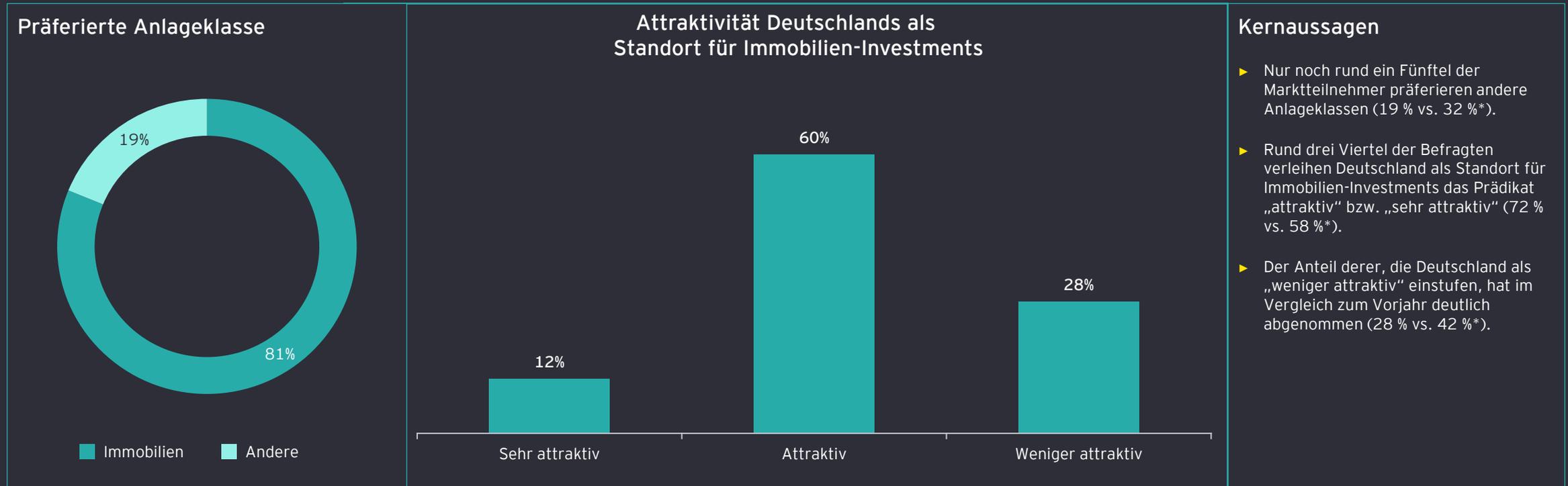
## 2025

„Wir sehen erste Signale, dass sich Käufer und Verkäufer bei Preisvorstellungen wieder vermehrt annähern.“

„Der Büroimmobilienmarkt ist 2024 ein zweiseitiges Schwert: Während Core-Immobilien mit hoher Effizienz und zentraler Lage weiterhin gefragt sind, bleibt es bei Altbeständen schwer, Anschluss an die Marktanforderungen zu finden.“

# Stimmung am deutschen Immobilien-Investmentmarkt hellt sich auf

„Sind Immobilien im Jahr 2025 Ihre präferierte Anlageklasse und wie beurteilen Sie die Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilien-Investments?“



\*Vergleich zum Vorjahr (2025 vs. 2024)

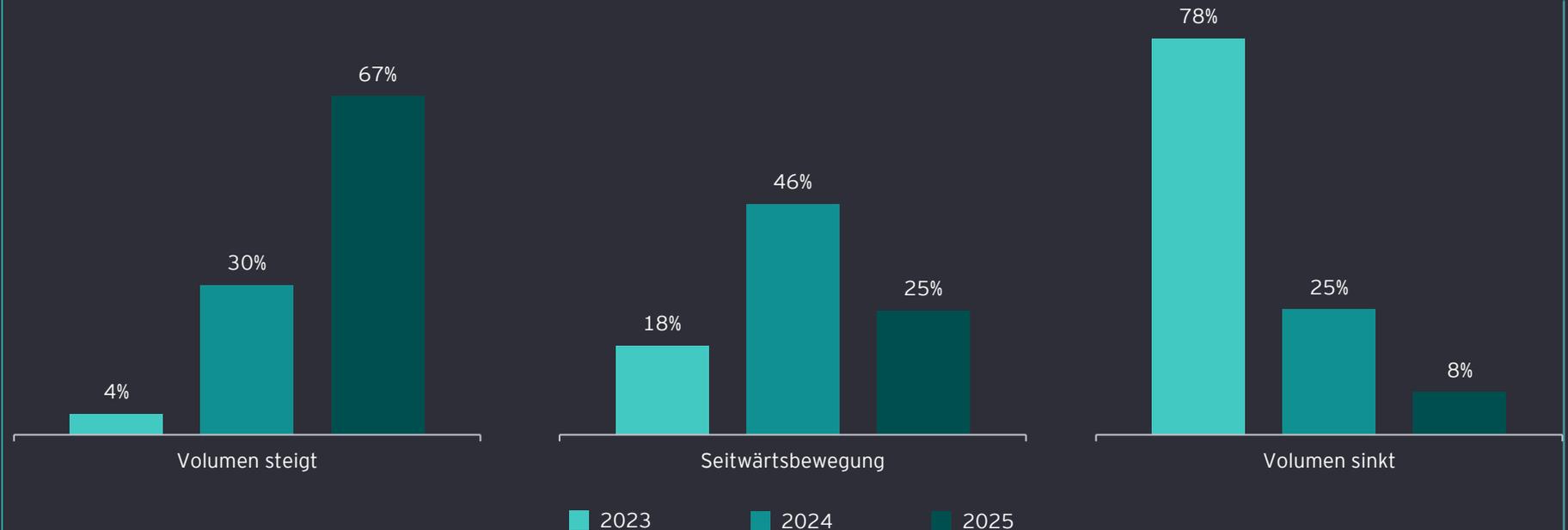
# Branche erwartet Steigerung des Investitionsvolumens im Jahr 2025

„Wie wird sich das Investitionsvolumen in Deutschland im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr entwickeln?“

## Kernaussagen

- ▶ Die Marktteilnehmer erwarten mehrheitlich, dass das Investitionsvolumen im Jahr 2025 ansteigt.
- ▶ Zwei Drittel prognostizieren für das Jahr 2025 ein steigendes Investitionsvolumen (67 %).
- ▶ Ein Viertel der Umfrageteilnehmer erwarten einen annähernd gleichbleibenden Transaktionsumsatz (25 %).
- ▶ Nur ein kleinerer Teil der Befragten geht im Jahr 2025 von einem sinkenden Investitionsvolumen aus (8 %).

## Veränderung des Investitionsvolumens

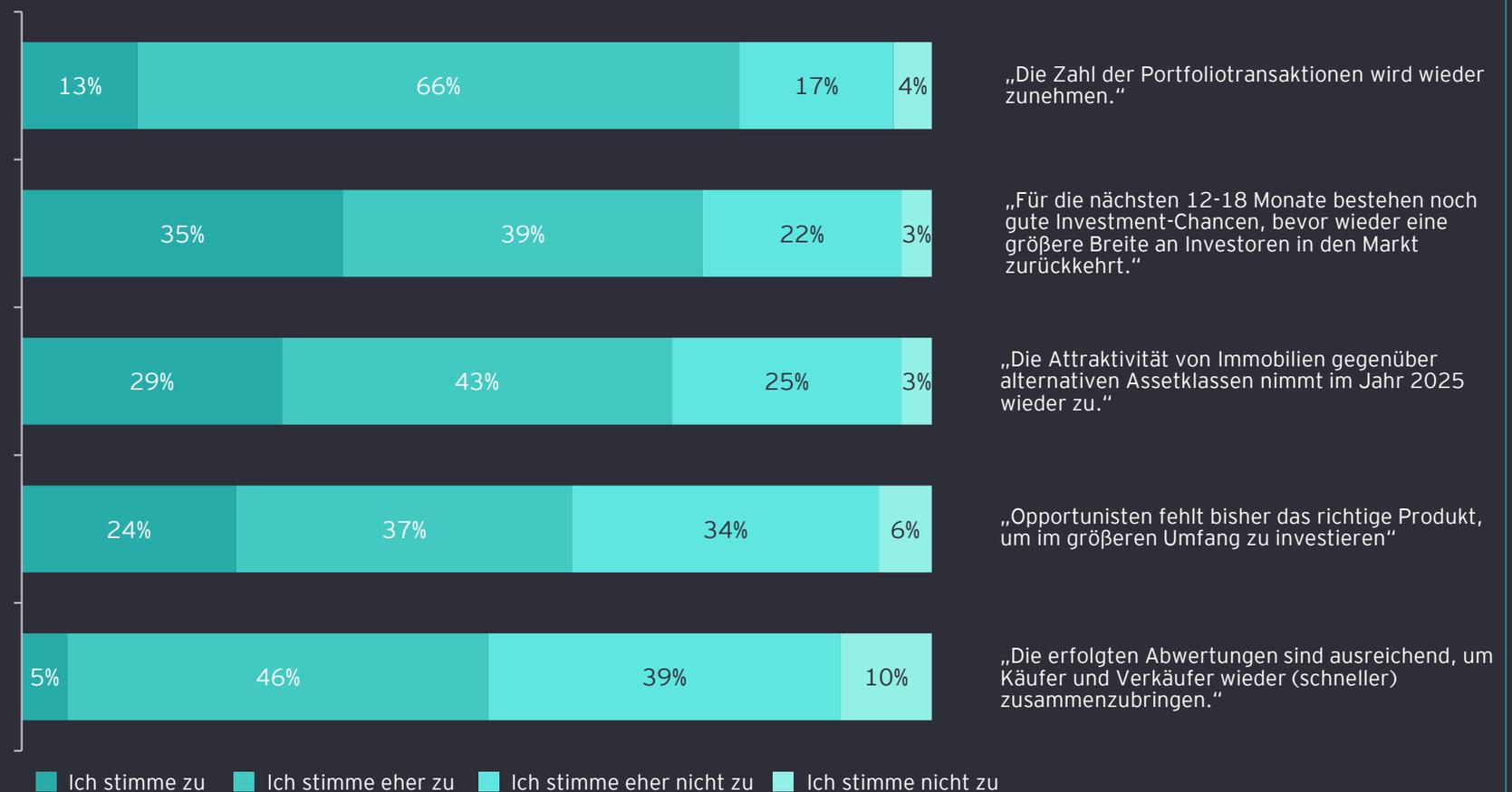


# Zunehmende Dynamik am Transaktionsmarkt erwartet

„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilientransaktionsmarkt stimmen Sie für 2025 zu?“

## Kernaussagen

- ▶ Die Marktteilnehmer erwarten, dass Portfoliotransaktionen wieder zunehmen (79 %).
- ▶ In den nächsten 1,5 Jahren wird es noch gute Investment-Chancen geben (74 %).
- ▶ Die Attraktivität für Immobilieninvestments zieht 2025 wieder an (72 %).
- ▶ Opportunisten halten sich mit größeren Investments noch zurück, da das richtige Produkt fehlt (61 %).
- ▶ Die Hälfte der Marktteilnehmer geht davon aus, dass die erfolgten Abwertungen ausreichend sind, um wieder mehr Transaktionen zu ermöglichen (51 %).

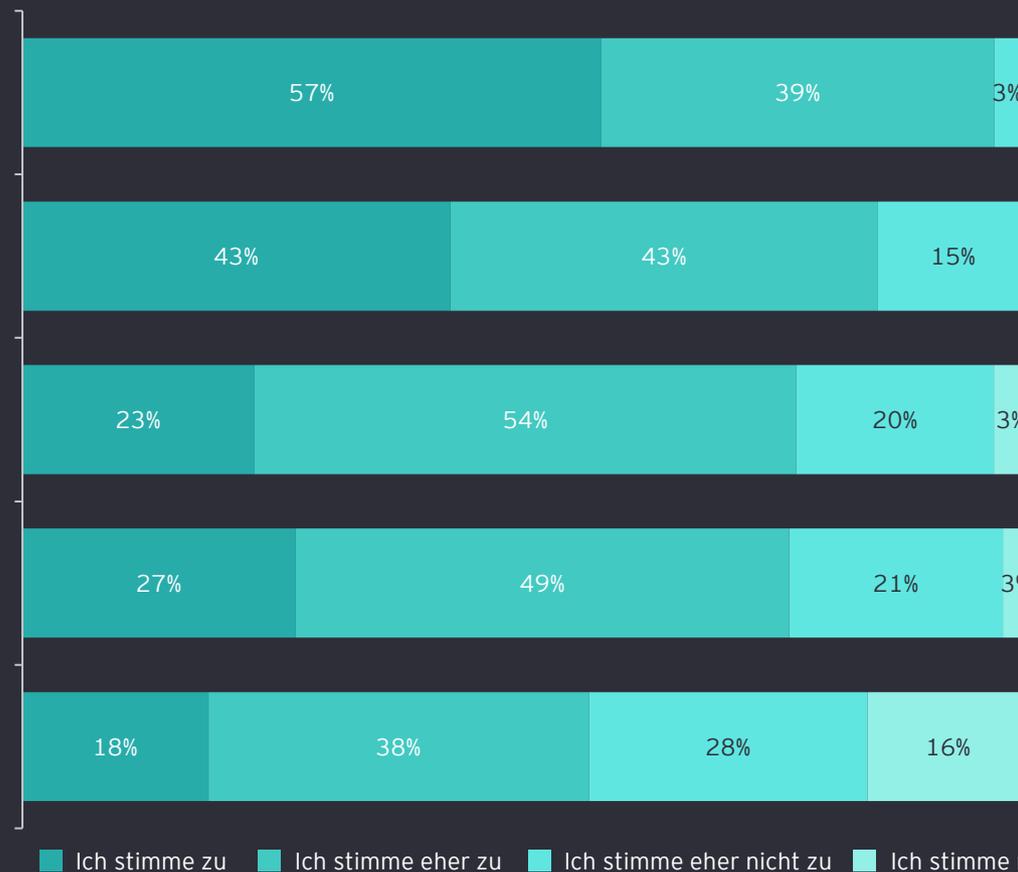


# Leitzinssenkung als Befreiungsschlag nicht ausreichend

„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilienmarktumfeld stimmen Sie für 2025 zu?“

## Kernaussagen

- ▶ Die Geschäftslage für Projektentwickler bleibt im Jahr 2025 weiterhin schwierig (96 %).
- ▶ Für einen Befreiungsschlag braucht die Branche mehr als nur eine Zinssenkung (86 %).
- ▶ Die Marktteilnehmer gehen davon aus, dass offene Immobilienfonds durch weitere Liquiditätsabflüsse belastet werden (77 %).
- ▶ Die Befragten gehen davon aus, dass sich die Renditen in den wesentlichen Nutzungsklassen stabilisiert haben (76 %).
- ▶ Mehr als die Hälfte der Befragten ist der Meinung, dass die EU-Taxonomie die einzige Bewertungssystematik für grüne Immobilien sein sollte (56 %).



„Das Umfeld für Projektentwickler bleibt auch im Jahr 2025 schwierig.“

„Die Leitzinssenkung ist noch kein Befreiungsschlag für die Branche.“

„Offene Immobilienfonds werden 2025 durch weitere Liquiditätsabflüsse belastet.“

„Renditen scheinen sich über wesentliche Nutzungsklassen hinweg zu stabilisieren - im Jahr 2025 ist daher nicht mehr in der Breite mit einem weiteren Preisrückgang zu rechnen.“

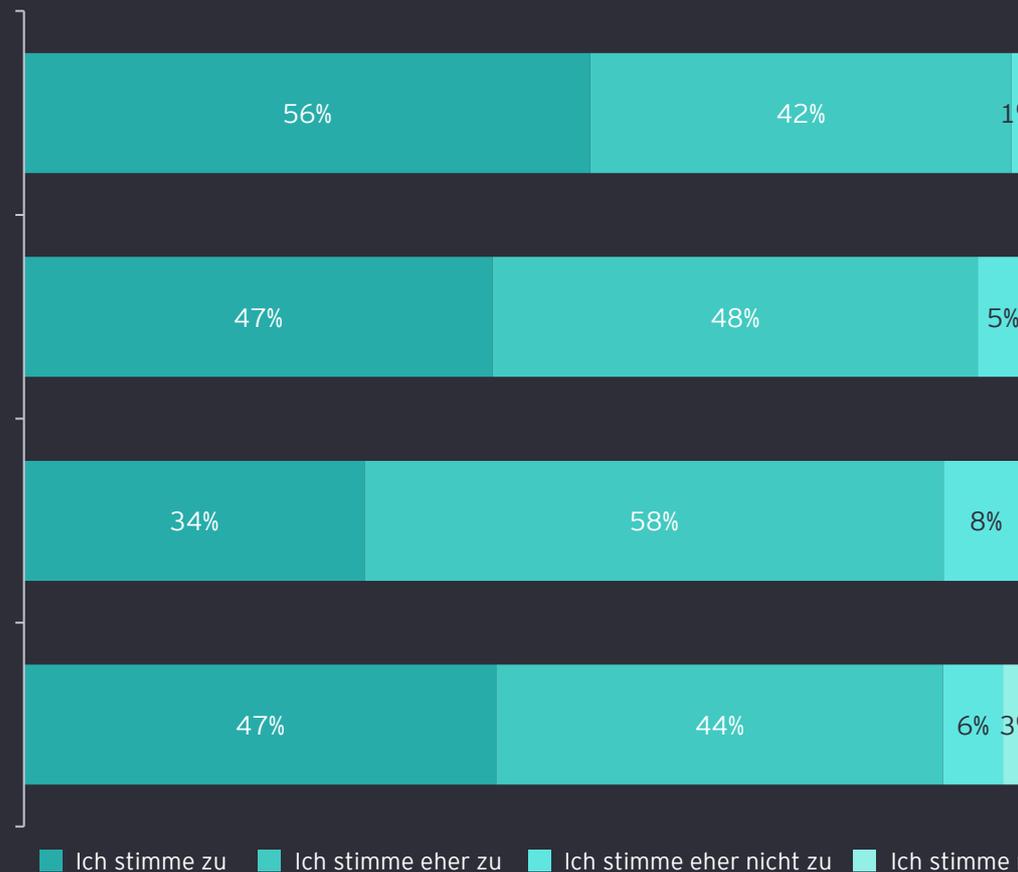
„ESG: Die EU-Taxonomie sollte zur Schaffung einheitlicher Bewertungskriterien die einzige Bewertungssystematik für grüne Immobilien sein.“

# Restrukturierungsthemen beschäftigen auch im Jahr 2025 Teile der Branche

„Welche Restrukturierungsthemen werden die Branche im Jahr 2025 beschäftigen?“

## Kernaussagen

- ▶ Die Befragten gehen davon aus, dass im Jahr 2025 weitere restrukturierungsbedürftige Immobilien zum Erwerb angeboten werden (98 %).
- ▶ Die Refinanzierung von auslaufenden Anleihen wird sich für einige Marktteilnehmer als schwierig erweisen (95 %).
- ▶ Insolvenzen werden auch 2025 in der Bau- und Immobilienwirtschaft präsent bleiben (92 %).
- ▶ Abwertungen haben dazu geführt, dass die Eigenkapitalpuffer weitgehend aufgebraucht sind (91 %).



„Im Jahr 2025 werden weiter restrukturierungsbedürftige Immobilien auf den Markt kommen (z.B. Refinanzierung, NPL, veränderte ESG- und Nutzer-Anforderungen).“

„Insbesondere die Refinanzierung auslaufender Anleihen wird für einige Marktteilnehmer aufgrund verschlechterter Konditionen schwierig werden.“

„Die Insolvenzwelle in der Bau- und Immobilienwirtschaft wird auch im Jahr 2025 anhalten.“

„Durch Abwertungen sind Eigenkapitalpuffer (weitgehend) aufgebraucht, was die Refinanzierung erschwert.“

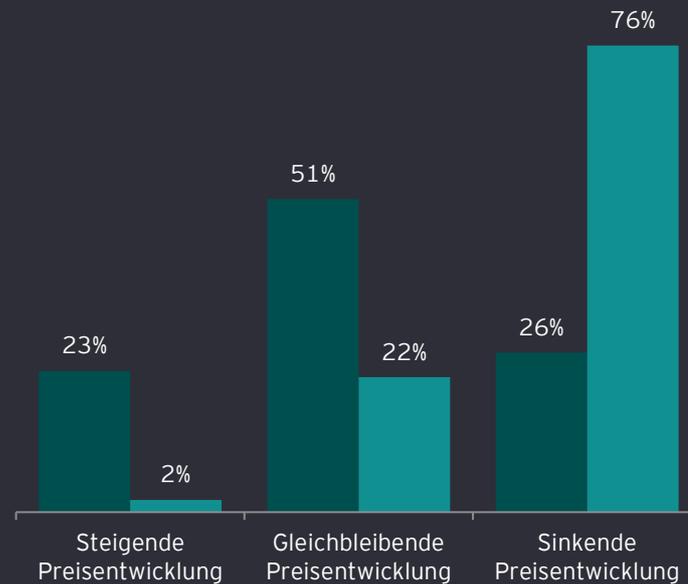
# Preise für Büros weiter unter Druck - Logistiksegment preisstabil

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2025 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

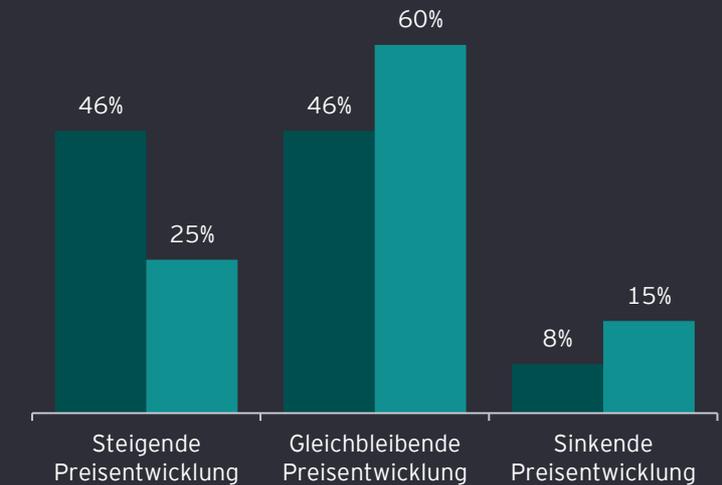
## Kernaussagen

- ▶ Für Büroimmobilien werden in Prime-Lagen überwiegend gleichbleibende und in Sekundär-Lagen sinkende Preise erwartet (Prime-Lage: 51 % vs. 36 %\*, Sekundär-Lage: 76 % vs. 93%\*).
- ▶ Im Logistiksektor geht die Mehrheit der Befragten von einem steigenden bzw. gleichbleibenden Preisniveau in den Prime-Lagen aus (Prime-Lage: 46 % vs. 20 %\*, Sekundär-Lage: 46 % vs. 46 %).
- ▶ Für Logistikimmobilien in Sekundär-Lagen gehen die Marktteilnehmer überwiegend von einer gleichbleibenden Preisentwicklung aus (60 % vs. 46 %\*).

## Büro



## Logistik



■ Prime-Lagen ■ Sekundär-Lagen

\*Vergleich zum Vorjahr (2025 vs. 2024)

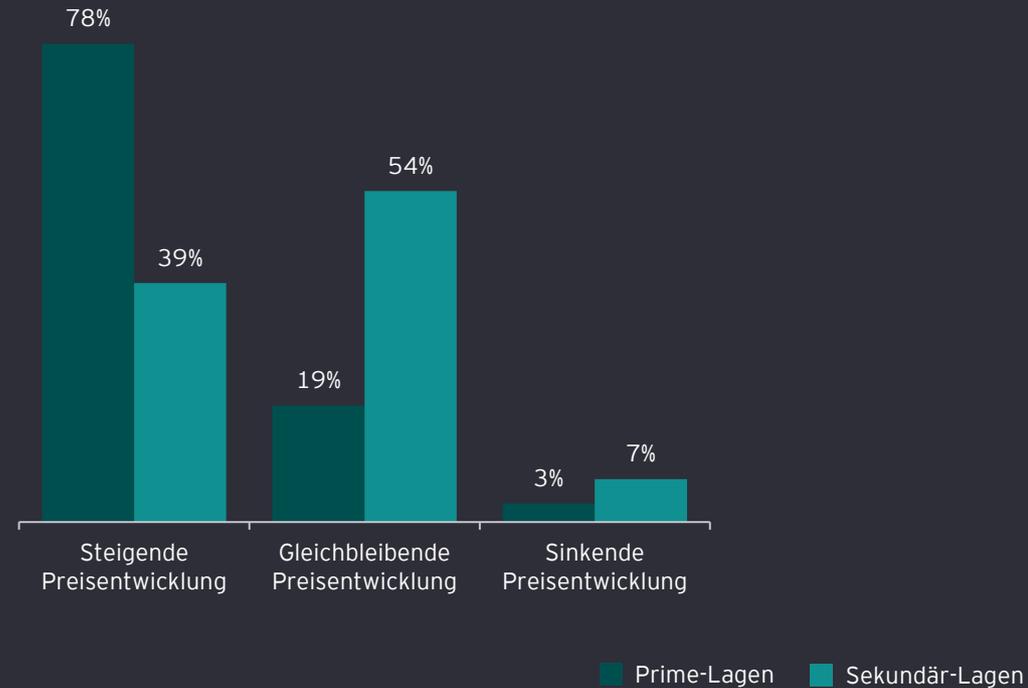
# Positiver Ausblick für Premium-Wohnimmobilien

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2025 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

## Kernaussagen

- ▶ Für Premium-Wohnimmobilien werden steigende Preise erwartet (steigend: 78 % vs. 29 %\*).
- ▶ Auch für Wohnimmobilien in Sekundär-Lagen werden steigende bzw. gleichbleibende Preise erwartet (gleichbleibend: 54 % vs. 36 %\*, steigend: 39 % vs. 14 %\*).

## Wohnen



\*Vergleich zum Vorjahr (2025 vs. 2024)

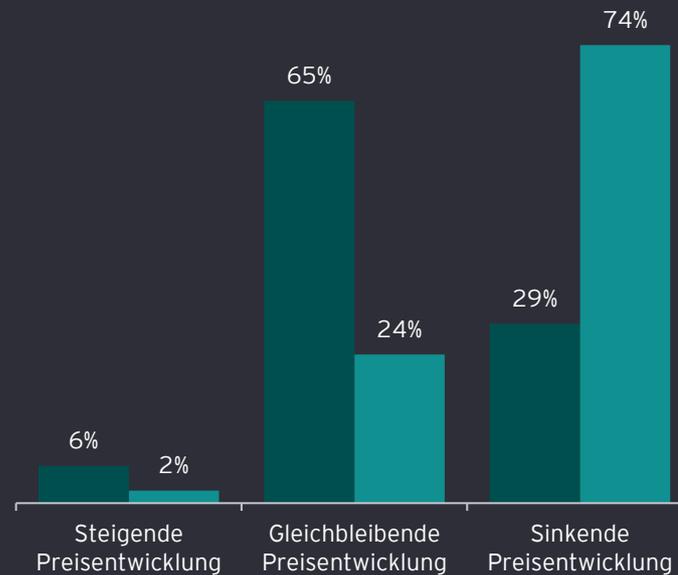
# Verhaltene Erwartungen bei Shopping-Centern - Fachmärkte weiter stabil

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2025 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

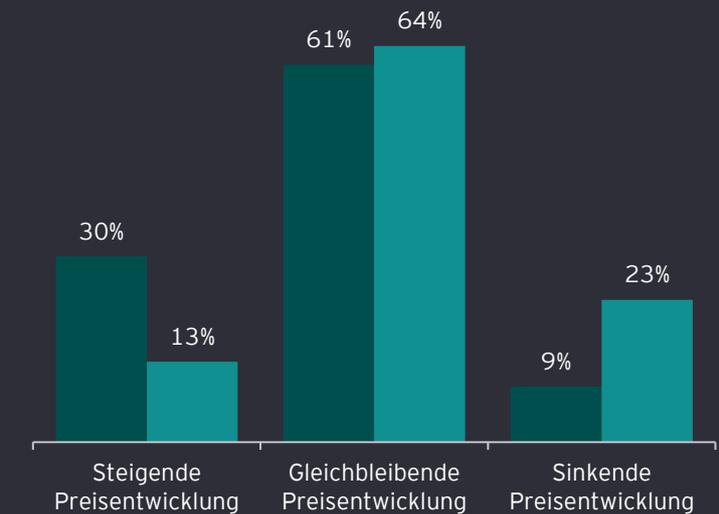
## Kernaussagen

- ▶ Die Mehrheit der Befragten erwartet weiterhin fallende Preise für Shopping-Center in Sekundär-Lagen (74 % vs. 90 %\*).
- ▶ Für Shopping-Center in Prime-Lagen wird eine gleichbleibende Preisentwicklung erwartet (65 % vs. 37 %\*).
- ▶ Mehr als die Hälfte der Umfrageteilnehmer prognostiziert lageübergreifend gleichbleibende Preise für Lebensmittel-/Fachmärkte (Prime-Lage: 61 % vs. 60 %\*, Sekundär-Lage: 64 % vs. 90 %\*).

## Einzelhandel: Shopping-Center



## Einzelhandel: Lebensmittel-/Fachmärkte



■ Prime-Lagen ■ Sekundär-Lagen

\*Vergleich zum Vorjahr (2025 vs. 2024)

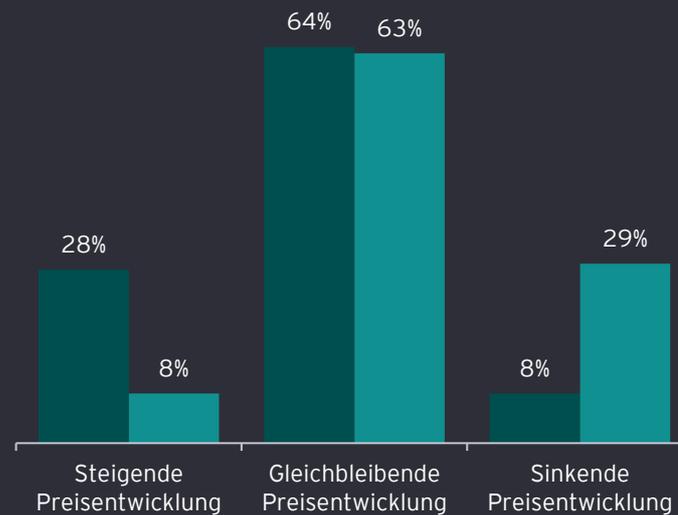
# Segment- und lageübergreifend stabiles Preisniveau im Hotelsegment

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2025 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

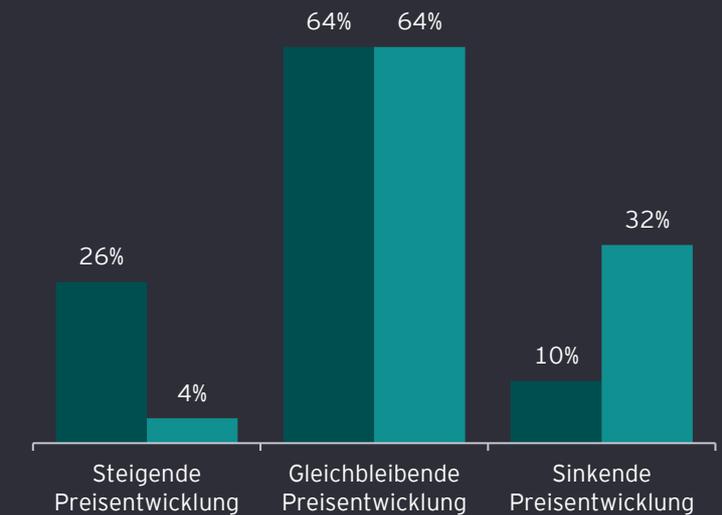
## Kernaussagen

- ▶ Für Hotels in Prime-Lagen erwartet mehr als die Hälfte aller Umfrageteilnehmer ein gleichbleibendes Preisniveau (Ferienhotellerie: 64 % vs. 52 %\*  
Businesshotellerie: 64 % vs. 54 %\*).
- ▶ Insbesondere Hotels außerhalb der A-Lagen sind von Preiskorrekturen betroffen.
- ▶ Die Preisaussichten in der Ferienhotellerie und Businesshotellerie unterscheiden sich dabei nur marginal.

## Ferienhotellerie



## Businesshotellerie



■ Prime-Lagen ■ Sekundär-Lagen

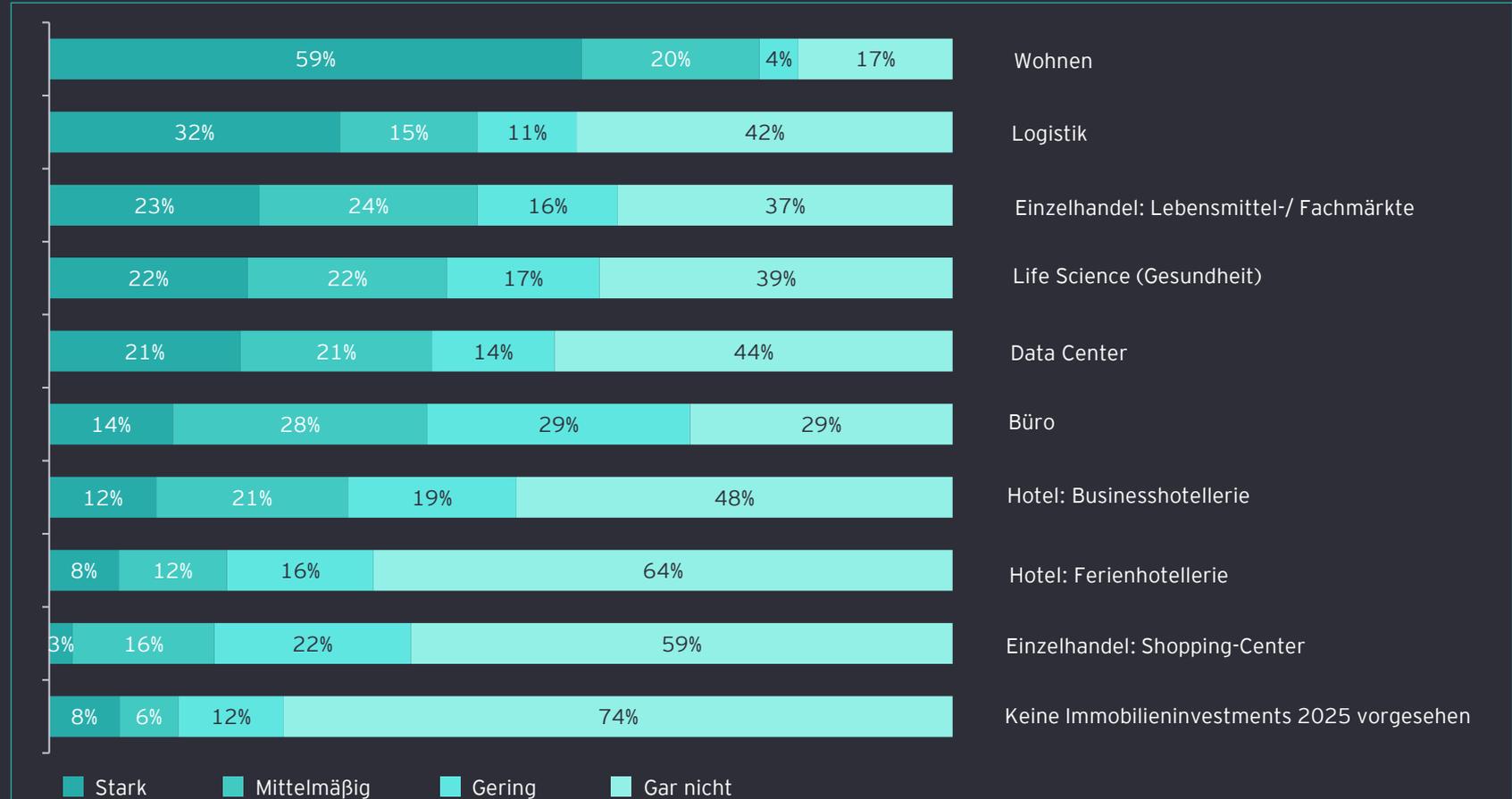
\*Vergleich zum Vorjahr (2025 vs. 2024)

# Nutzungsklasse Wohnen weiter favorisiert - Büros verlieren an Zuspruch

„Wie stark stehen die folgenden Nutzungsarten im Jahr 2025 in Ihrem Investmentfokus?“

## Kernaussagen

- ▶ Der Fokus vieler Investoren liegt auch 2025 weiterhin auf Wohnimmobilien (stark/ mittel: 79 % vs. 79 %\*).
- ▶ Die Assetklassen Logistik und Lebensmittel/ Fachmarkt sind ähnlich beliebt: Logistik stark/ mittel: 47 % vs. 46 %\*, Lebensmittel/ Fachmarkt stark/ mittelmäßig: 47 % vs. 42 %\*.
- ▶ Life Science/ Gesundheit bleibt gegenüber dem Vorjahr unverändert: 44 % vs. 44 %\*.
- ▶ Die Assetklasse Data Center etabliert sich als beliebte Alternative (42 %).
- ▶ Hotelinvestments bleiben ein Thema für darauf spezialisierte Investoren (Businesshotellerie: gering/ gar nicht: 67 %, Ferienhotellerie gering/ gar nicht: 80 %).
- ▶ Shopping-Center bleiben für Investoren am unattraktivsten (gering/ gar nicht: 86 %).



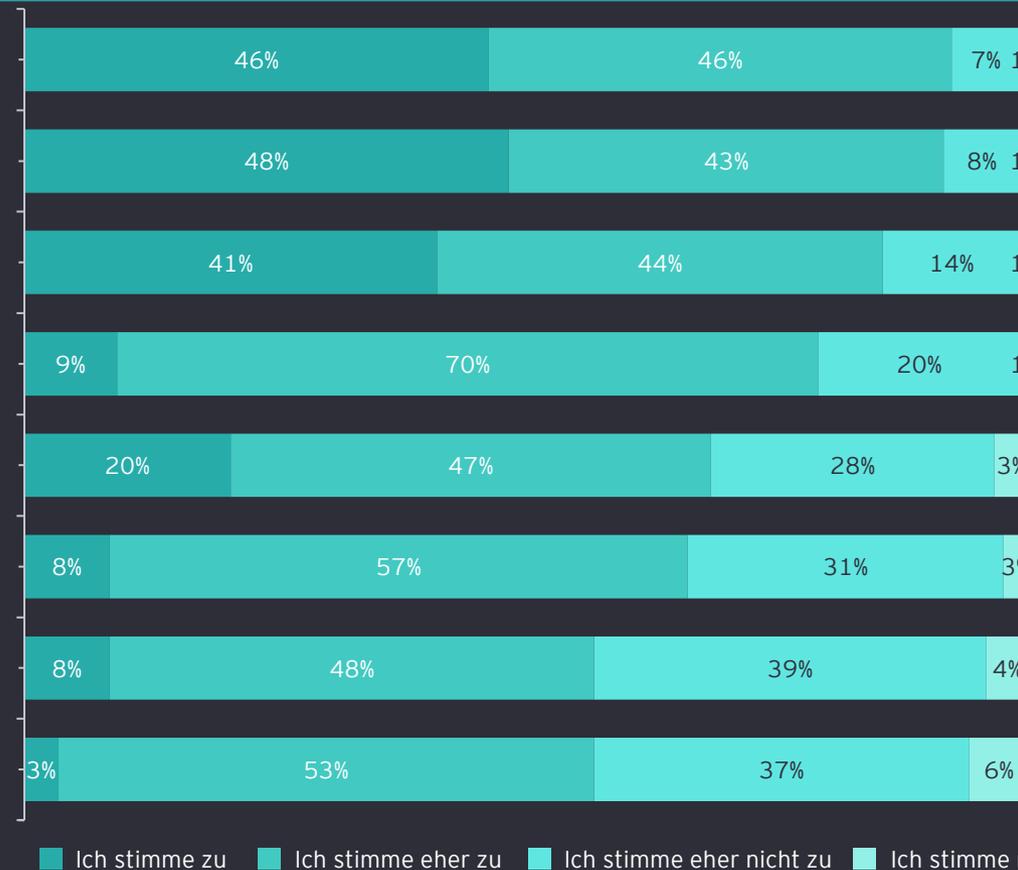
\*Vergleich zum Vorjahr (2025 vs. 2024)

# Für das Jahr 2025 werden weitere Zinssenkungen von der EZB erwartet

„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilienfinanzierungsmarkt 2025 stimmen Sie zu?“

## Kernaussagen

- ▶ Für 2025 wird weiterhin ein angespanntes Umfeld für Development-Finanzierungen erwartet (92 %).
- ▶ Anschlussfinanzierungen bleiben auch 2025 eine große Herausforderung (91 %).
- ▶ Die Marktteilnehmer gehen davon aus, dass Finanzierungen über den europäischen Kapitalmarkt wieder an Attraktivität gewinnen (85 %).
- ▶ Zwei Drittel der Befragten gehen davon aus, dass privates Fremdkapital im Jahr 2025 einen Teil der Finanzierungslücken schließen wird (67 %).
- ▶ Die Umfrageteilnehmer gehen mehrheitlich davon aus, dass sich das Neugesäftsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2025 wieder erhöhen könnte (65 %).
- ▶ Nur etwas mehr als die Hälfte der Befragten glaubt, dass sich die Anforderungen an Immobilienfinanzierungen im Neugesäft im Jahr 2025 normalisieren werden (56 %).



„Das Umfeld für Development-Finanzierungen bleibt weiter angespannt.“

„In 2025 anstehende Anschlussfinanzierungen bleiben eine große Herausforderung.“

„Die Leitzinsen werden im Jahr 2025 weiter sinken.“

„Die Finanzierung über den europäischen Kapitalmarkt wird für große Bestandshalter wieder attraktiv.“

„Privates Fremdkapital (Real Estate Private Debt) wird wieder attraktiver und schließt einen Teil der Finanzierungslücke.“

„Das Neugesäftsvolumen für Gewerbeimmobilien könnte sich im Jahr 2025 wieder erhöhen.“

„Die stark gestiegenen Anforderungen an Immobilienfinanzierungen (z.B. LTV, Margen) werden sich im Neugesäft wieder etwas normalisieren.“

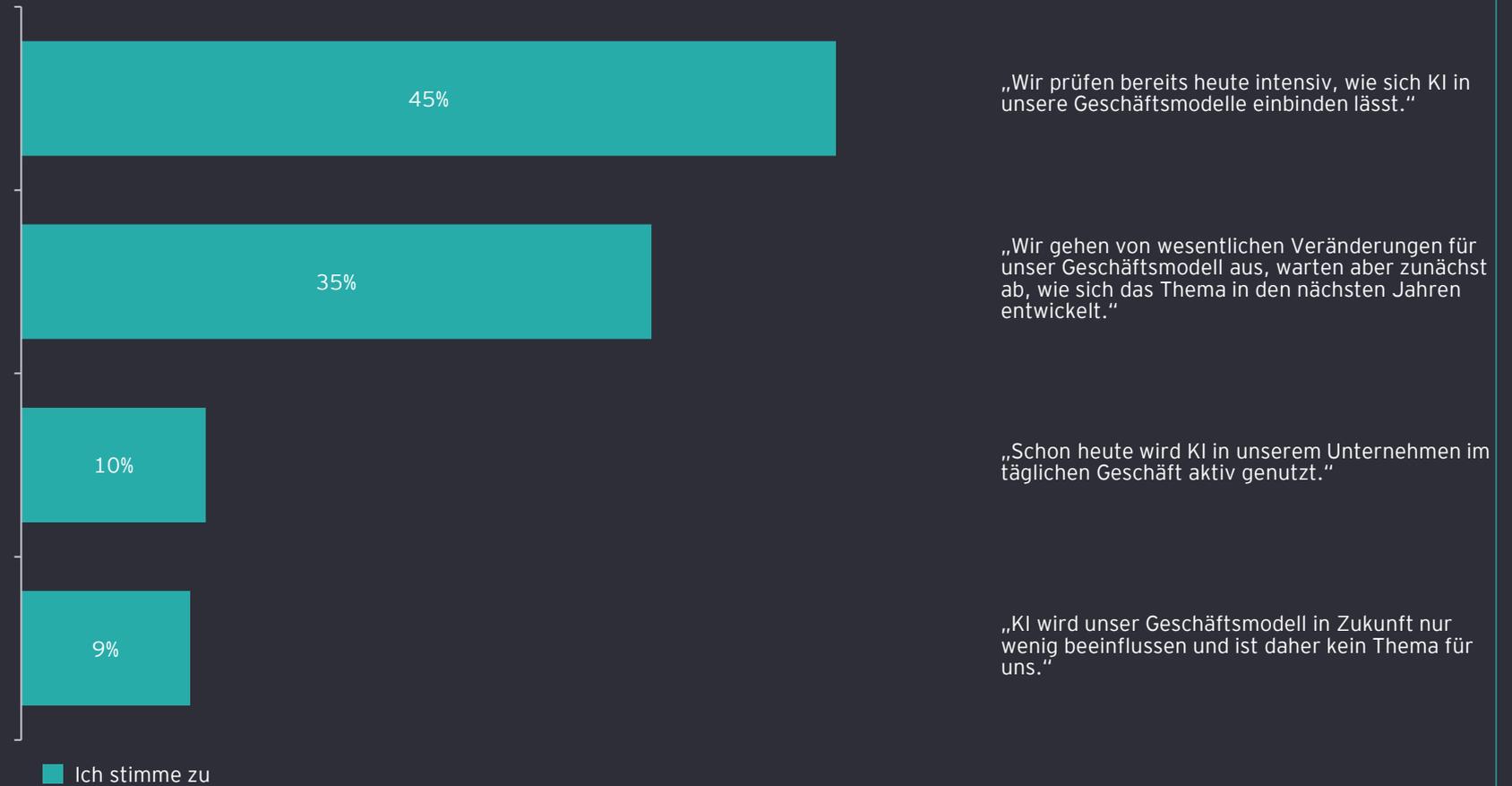
„Immobilienbanken in Deutschland haben ausreichend Risikovorsorge betrieben.“

# Immobilien-Branche in Bezug auf KI noch in der Findungsphase

„Wie weit ist die Immobilienbranche beim Einsatz künstlicher Intelligenz (OpenAI)?“

## Statements einzelner Marktteilnehmer

- ▶ „Die Wirkung von KI wird sich erst in den nächsten Jahren entfalten, insbesondere durch effizientere Prozesse.“
- ▶ „KI wird zunehmend für Big-Data-Analysen eingesetzt, um Trends zu erkennen und Investitionsentscheidungen zu optimieren.“
- ▶ „Die Immobilienbranche nutzt KI vor allem für Marktanalysen, Preisprognosen und automatisierte Bewertungstools, ist aber noch weit von einer breiten Implementierung entfernt.“
- ▶ „Start-ups und Technologieanbieter treiben die KI-Nutzung voran, vor allem in den Bereichen Immobilienverwaltung und -vermarktung.“

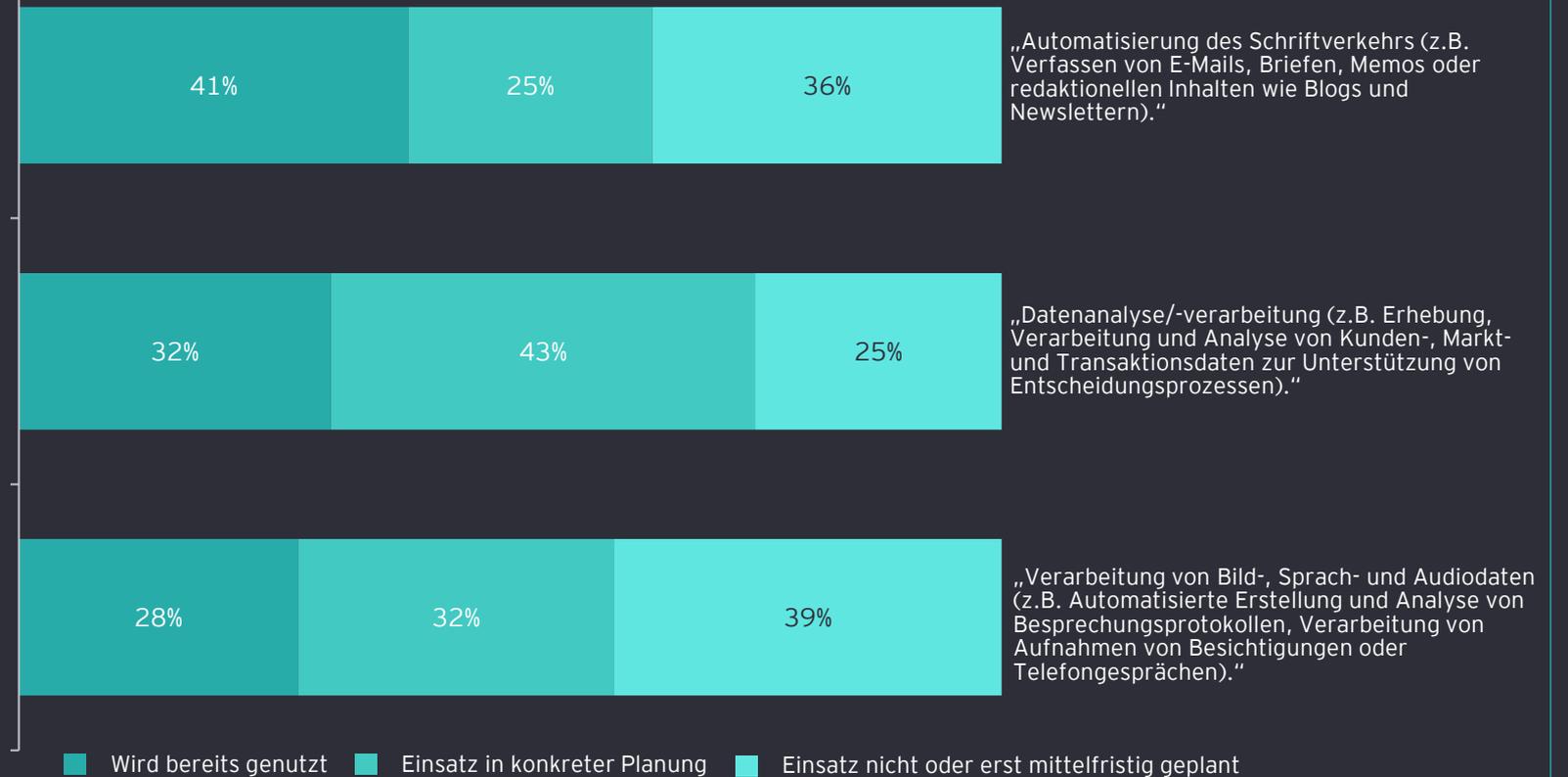


# Automatisierung des Schriftverkehrs Hauptanwendung von KI

„In welchem Bereich des operativen Geschäfts sehen Sie den größten Mehrwert für den Einsatz von KI?“

## Kernaussagen

- ▶ Gut zwei Drittel der Befragten gehen davon aus, dass KI in der Automatisierung von Schriftverkehr einen Mehrwert bringen wird (66 %).
- ▶ Die Marktteilnehmer sehen in ähnlicher Größenordnung einen Mehrwert in der Nutzung von KI in Bezug von Datenanalysen/ -verarbeitung (65 %).
- ▶ Weiterhin gehen die Umfrageteilnehmer mehrheitlich davon aus, dass KI für die Verarbeitung von Bild-, Sprach- und Audiodaten einen Mehrwert bringen wird (60 %).



# Neubau und Nachverdichtung kommen noch nicht in Schwung



# Flexible Flächenanmietungen werden mieterseitig vermehrt angefragt



# Der Lebensmitteleinzelhandel bleibt ein nachgefragtes Produkt



# Gestiegene Kosten hemmen das Wertsteigerungspotenzial im Hotelsegment





Kontakt

# Ihre Kontakte für Fragen und Feedback zur Studie

---



**Florian Schwalm**  
Managing Partner

E-Mail: [florian.schwalm@de.ey.com](mailto:florian.schwalm@de.ey.com)  
[LinkedIn](#)



**Paul von Drygalski MRICS**  
Director

E-Mail: [paul.von.drygalski@de.ey.com](mailto:paul.von.drygalski@de.ey.com)  
[LinkedIn](#)



**Lothar Rose MRICS**  
Partner

E-Mail: [lothar.rose@de.ey.com](mailto:lothar.rose@de.ey.com)  
[LinkedIn](#)



**Tobias Buse**  
Manager

E-Mail: [tobias.buse@de.ey.com](mailto:tobias.buse@de.ey.com)  
[LinkedIn](#)



**Dominik Reeb**  
Manager

E-Mail: [dominik.reess@de.ey.com](mailto:dominik.reess@de.ey.com)  
[LinkedIn](#)



**Lars Bock**  
Consultant

E-Mail: [lars-erik.thiele.bock@de.ey.com](mailto:lars-erik.thiele.bock@de.ey.com)  
[LinkedIn](#)

### Die globale EY-Organisation im Überblick

Die globale EY-Organisation ist einer der Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Managementberatung. Mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Leistungen stärken wir weltweit das Vertrauen in die Wirtschaft und die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeitern, starken Teams, exzellenten Leistungen und einem sprichwörtlichen Kundenservice. Unser Ziel ist es, Dinge voranzubringen und entscheidend besser zu machen – für unsere Mitarbeiter, unsere Mandanten und die Gesellschaft, in der wir leben. Dafür steht unser weltweiter Anspruch *Building a better working world*.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen dazu, wie EY personenbezogene Daten erhebt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Personen gemäß des Datenschutzgesetzes haben, sind über [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy) verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter [ey.com](https://ey.com).

In Deutschland ist EY an 20 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2025 Ernst & Young Real Estate GmbH  
All Rights Reserved.

Bildmaterial: Pexels, ED none

Eine klare Abgrenzung der immobilienwirtschaftlichen Unternehmen und deren Geschäftsmodellen ist zu angrenzenden Wirtschaftssegmenten oder Dienstleistern kaum zu ziehen. Vor diesem Hintergrund ist die Gruppe der Befragten ebenfalls schwer abgrenzbar. Die Befragung ist angelegt als ein aktuelles Bild aus der Branche für die Branche. Die Ergebnisse werden nicht als absolute Werte und Zahlen dargestellt, sondern bilden Meinungen und Einschätzungen ab.

Diese Präsentation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann diese Präsentation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen. Bei jedem spezifischen Anliegen sollte ein geeigneter Berater zurate gezogen werden.

