

## Europäische Gewerbeimmobilien – Vorsicht geboten

Von *Virginie Wallut, Director of Real Estate Research and Sustainable Investment, La Française Real Estate Managers*

Während 2024 das Investitionsvolumen wieder zunahm, zeigte sich im ersten Quartal 2025 eine gewisse Stabilität auf den europäischen Gewerbeimmobilienmärkten. Allerdings verbirgt sich dahinter eine gegensätzliche regionale Dynamik, die auf eine immer noch fragmentierte Erholung hinweist.

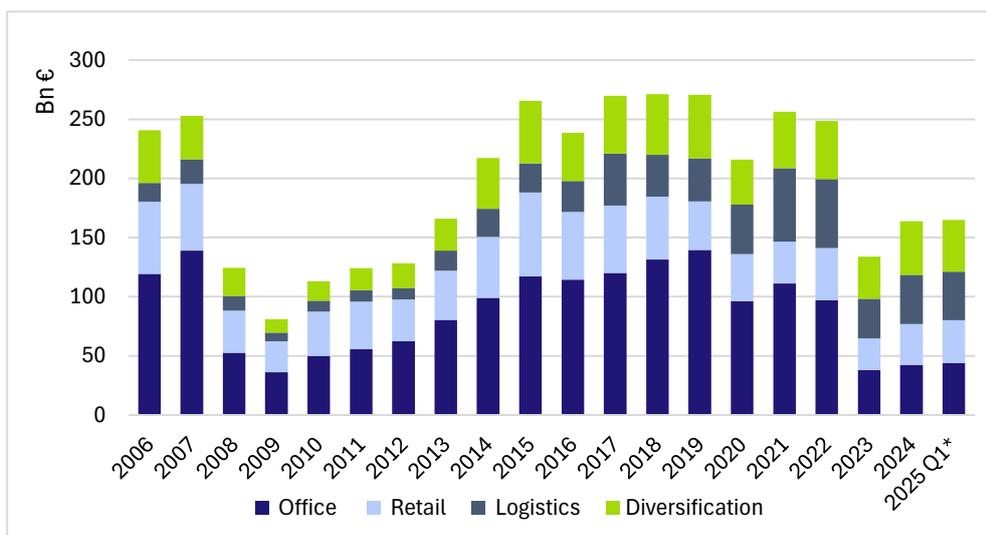
Auch wenn die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Zinssenkungen beibehalten hat, verhindern mehrere Belastungsfaktoren eine echte Lockerung und damit einen dauerhaften Rückgang der langfristigen Zinssätze – eine wichtige Voraussetzung für eine deutliche Kompression der Immobilienrenditen. Der akkommodierende geldpolitische Kurs der EZB trägt zur Versteilerung der Zinsstrukturkurve bei, was die relative Attraktivität von Immobilienprodukten erhöht.

### Investitionen: Unterschiedliche regionale Dynamiken

Im ersten Quartal 2025 wurden 36,6 Mrd. EUR in Gewerbeimmobilien investiert – in den letzten 12 Monaten insgesamt 165 Mrd. EUR. Nach den Anpassungen, die 2023 und 2024 zu beobachten waren, scheint der Markt nun in eine Konsolidierungsphase eingetreten zu sein. Relativ gesehen verstärken europäische Investoren ihre Präsenz, auf die bis zu 40 % des Investitionsvolumens entfallen, während die nordamerikanischen Zuflüsse aufgrund der latenten geopolitischen Unsicherheit zurückgehen. Die Investitionsentwicklung in Europa war im ersten Quartal 2025 uneinheitlich. In Frankreich stieg das Investitionsvolumen im Jahresvergleich um 41 %, während Deutschland und Großbritannien Rückgänge von -7 % bzw. -31 % verzeichneten.

Im ersten Quartal stiegen die Investitionsvolumina im Einzelhandels- und im Bürosektor nach einer Phase von Wertberichtigungen deutlich um 17 % bzw. 25 %.

### Investitionsvolumen in Gewerbeimmobilien in Europa (Mrd. Euro)



Quelle: Kumulativ 12 Monate im Jahresvergleich/CBRE, LF REM Research

## Moderate Renditekompression

Im ersten Quartal 2025 waren die Renditen für erstklassige Büroimmobilien in Europa leicht rückläufig. Dies spiegelt das erneute Anlegerinteresse an dieser Anlageklasse wider, das auf eine Phase deutlicher Wertkorrekturen und verbesserter Finanzierungsbedingungen folgte.

Ende März 2025 lagen die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in den europäischen Hauptstädten zwischen 4 und 5 % (Paris 4,2 %; London 4 %; Mailand 4,5 %; Amsterdam 5 %; Berlin 4,8 %; Madrid 4,85 %), während die Spitzenrenditen in den großen Regionalstädten zwischen 5,5 und 6,5 % lagen (Lille 5,85 %; Lyon 5,5 %)¹.

Die Investoren sind nach wie vor sehr wählerisch und bevorzugen gut gelegene Objekte, die den neuesten technischen und ökologischen Standards entsprechen, während sekundäre Objekte aufgrund höherer Renditen und geringerer Nachfrage weiterhin unter Druck stehen.

## Gegensätzliche Erholung des Flächenumsatzes

Der Flächenumsatz in Europa ist leicht steigend, auch wenn die Unternehmen weiterhin vorsichtig sind. Die Erholung fällt in den einzelnen Märkten unterschiedlich aus. Berlin verzeichnete einen Rückgang des Flächenumsatzes um 25 % gegenüber dem Vorjahr und erreichte damit den niedrigsten Stand seit 2013, während sich der Umsatz in Frankfurt und Dublin im gleichen Zeitraum mehr als verdoppelte. Die Nachfrage konzentriert sich weiterhin auf moderne Objekte. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, sind Investoren angehalten, in die Modernisierung von Objekten zu investieren. Da sich die Nachfrage auf hochwertige Objekte konzentriert, stiegen die Spitzenmieten im ersten Quartal 2025 weiter an, allerdings langsamer als 2024.

Das Angebot in Europa nimmt weiter zu – angeheizt durch neue Projekte, die vor der Krise initiiert wurden, eine nachlassende Nachfrage sowie Leerstände, die durch Rationalisierungsstrategien im Immobilienbereich entstehen. Nur drei Städte – Hamburg, Den Haag und Madrid – verzeichneten im ersten Quartal 2025 einen Rückgang der Leerstandsquote².

## La Française Pressekontakt

La Française Real Estate Managers Germany  
Naheed Ashraf  
Neue Mainzer Straße 80  
60311 Frankfurt  
Tel. +49 (0)69 297 24 38 15  
[naheed.ashraf@la-francaise.com](mailto:naheed.ashraf@la-francaise.com)  
[www.lf-rem.com](http://www.lf-rem.com)

Heidi Rauen +49 69 339978 13 | [hrauen@dolphinvest.eu](mailto:hrauen@dolphinvest.eu)

## Disclaimer

¹ Quelle: CBRE, Trading Economics, LF REM Research

² Quelle: CBRE, LF REM Research

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen werden zum Zeitpunkt der Veröffentlichung als korrekt angesehen und spiegeln die aktuellen Ansichten von La Française Real Estate Managers wider. Der Inhalt dieses Dokuments hat keinen vertraglichen Wert und kann von den Meinungen anderer Verwaltungsfachleute abweichen. Herausgegeben von La Française FINANCE Services, mit Sitz in 128, boulevard Raspail, 75006 Paris, Frankreich und zugelassen von der ACPR („Autorité de contrôle prudentiel et de résolution“) unter der Nr. 18673 als Wertpapierdienstleistungsunternehmen zugelassen. Die Portfolioverwaltungsgesellschaft La Française Real Estate Managers erhielt am 26. Juni 2007 die AMF-Zulassung Nr. GP-07000038 und am 24. Juni 2014 die AIFM-Zulassung gemäß der Richtlinie 2011/61/EU ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).