



## Thema Real Estate Rückblick für das Jahr 2025:

### Marktbericht 2025

#### **Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte in der DACH-Region Stand: Jahresrückblick 2025**

#### **Wohnimmobilienmärkte: Wendepunkt erreicht**

##### **Deutschland: Preiserholung nach der Korrektur**

Nach dem deutlichen Abschwung der Jahre 2022–2023 hat sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt 2025 spürbar stabilisiert. Über das Jahr hinweg verzeichneten die Preise wieder ein moderates Wachstum. Treiber waren vor allem:

- sinkende Unsicherheit bei Zinsen
- anhaltender Nachfrageüberhang in Ballungsräumen
- stark eingeschränkte Neubautätigkeit

In den Top-7-Städten zeigte sich ein differenziertes Bild: Während Metropolen wie Frankfurt und München wieder Zuwächse verzeichneten, blieben einzelne Märkte volatil.

**Das Mietwachstum setzte sich 2025 nahezu flächendeckend fort**, insbesondere in wirtschaftsstarken Zentren.

##### **DACH-Region: Angebotsknappheit bleibt strukturell**

Deutschland, Österreich und die Schweiz eint 2025 ein zentrales Thema: zu wenig Neubau. Rückläufige Baugenehmigungen, gestiegene Baukosten und regulatorische Hürden haben das Angebot dauerhaft verknappt. Damit bleibt der strukturelle Druck auf Mieten und Preise bestehen – trotz höherer Finanzierungskosten.

## **Gewerbeimmobilien & Investmentmärkte**

### **Transaktionsvolumen zieht deutlich an**

2025 markierte eine **Rückkehr der Investitionsaktivität**, wenn auch selektiv. Nach der Bodenbildung 2024 nahm das Transaktionsvolumen spürbar zu – getragen von:

- Core-Plus- und Value-Add-Strategien
- internationalem Kapital
- wachsendem Verkäufer-Käufer-Konsens bei Preisniveaus

In Deutschland stachen insbesondere **Berlin, Frankfurt und München** hervor, mit steigenden Volumina gegenüber dem Vorjahr. Logistik, Wohnen und ausgewählte Büro-Core-Assets dominierten das Geschehen.

### **Renditen: Hochplateau statt Kompression**

Prime-Yields blieben 2025 auf erhöhtem Niveau stabil. Eine spürbare Renditekompression setzte noch nicht ein, was Investoren weiterhin diszipliniert agieren ließ. Der Markt bewegte sich in einer **Phase der Preisfindung mit begrenztem Abwärtsrisiko**, aber ohne schnelle Bewertungsgewinne.

## **Strategische Ausrichtung institutioneller Investoren**

### **Selektiver Risikoappetit**

Institutionelle Investoren kehrten 2025 klar auf die Käuferseite zurück – jedoch mit deutlich höherer Selektivität:

- Fokus auf Cashflow-stabile Assets
- kurze Businesspläne
- geringere Abhängigkeit von Exit-Multiple-Expansion

Käufe und Verkäufe wurden gleichermaßen genutzt, um Portfolios neu auszubalancieren.

## **Shift zu Alternativen & Private Markets**

2025 bestätigte sich der strukturelle Trend weg von klassischen Core-Allokationen hin zu:

- **Private Credit & Fondsfinanzierungen**
- Infrastruktur & Energietransformation
- Logistik, Data-Center, Healthcare
- gemischt genutzten Quartiersentwicklungen

ESG war weniger Marketing-Thema, sondern zunehmend **finanzierungs- und risikorelevant**.

### **Fazit 2025 – was sich verändert hat**

- Der Markt hat den Tiefpunkt der Korrekturphase hinter sich gelassen
- Wohnimmobilien profitieren von struktureller Angebotsknappheit
- Investmentmärkte sind zurück, aber rationaler und disziplinierter
- Renditen bleiben attraktiv, jedoch ohne schnellen Rückenwind
- Institutionelle Investoren agieren langfristig, aktiv und selektiv

**Kurzum:** 2025 war kein Boomjahr – aber ein Jahr der **Stabilisierung, Neupositionierung und strategischen Weichenstellung**.

### **Diskussionsfrage**

Vor dem Hintergrund knapper Neubautätigkeit, stabiler Nachfrage und eines weiterhin anspruchsvollen Finanzierungsumfelds:

**Welche Rolle sollten Immobilien und Private Markets bis Ende 2026 im institutionellen Portfolio spielen – defensiver Stabilitätsanker oder selektiver Renditetreiber?**

### **Disclaimer:**

Dieser Beitrag stellt keine Anlageberatung oder Kaufempfehlung dar. Er dient ausschließlich zur allgemeinen Information über aktuelle Markttrends im institutionellen Immobilienbereich (Stand: 01.02.2026).

 Austausch erwünscht?

Tägliche News zu Real Estate, Infrastructure, Private Equity, Private Debt, ESG, Impact, Liquide Alternatives und Trends finden Sie 24/7 auf [www.investorenplattform.de](http://www.investorenplattform.de)

Bei Fragen und Anregungen freuen wir uns über Ihren Kontakt.

Ihr Investoren Plattform Team!