

## **Stabile Flächennachfrage, stagnierendes Investment: Unternehmensimmobilien trotz dem Marktumfeld**

**Flächennachfrage für Unternehmensimmobilien besonders im Süden stark | Weiterhin verhaltenes Investmentgeschehen | Mietpreisniveaus stagnieren | Projektpipeline ist gut gefüllt**

**Hamburg/Berlin, 28. März 2025** – Während sich die Renditen für Unternehmensimmobilien stabilisiert haben und die Nachfrage nach Flächen – insbesondere im Süden Deutschlands – weiter anhält, blieb das Investitionsgeschehen im Jahr 2024 verhalten. Das geht aus dem aktuellen Marktbericht der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN hervor, der heute veröffentlicht wurde.

Im Gesamtjahr 2024 wurden rund 2,7 Millionen Quadratmeter Fläche umgesetzt – ein stabiles Ergebnis trotz eines deutlichen Rückgangs im zweiten Halbjahr. Besonders gefragt waren weiterhin Produktionsimmobilien, wenngleich ihr Flächenumsatz um 58,8 % auf 428.500 qm zurückging. Dennoch bleiben sie die nachgefragteste Objektkategorie, auch aufgrund der starken Eigennutzernachfrage.

### **Investitionsmarkt am Tiefpunkt – Gewerbeparks im Fokus**

Das Transaktionsvolumen für Unternehmensimmobilien lag im Jahr 2024 bei lediglich 1,19 Milliarden Euro – ein Rückgang von 34 % gegenüber dem Vorjahr und das niedrigste Ergebnis seit Beginn der Marktdatenerhebung. Das zweite Halbjahr trug dazu mit nur 457,7 Millionen Euro bei – eines der schwächsten Halbjahre überhaupt.

Auffällig ist der Fokus der Investoren auf Gewerbeparks, die mit einem Volumen von 256 Millionen Euro rund 55 % des Halbjahresvolumens ausmachten und auch im Gesamtjahr die meistgehandelten Objekte waren. Internationale Käufer – vor allem aus dem europäischen Ausland – traten verstärkt auf, sodass ihr Anteil am Transaktionsvolumen mit 48 % einen Rekordwert erreichte. Felix Werner, Teamleiter Logistikimmobilien bei bulwiengesa, erläutert: „Nach den Preiskorrekturen der vergangenen 18 Monate nutzten internationale Investoren vermehrt die günstigeren Einstiegsbedingungen, um auf dem deutschen Immobilienmarkt Fuß zu fassen.“

### **Stabilisierung bei Renditen und Mieten**

Trotz der Zinspolitik der EZB und Preisangleichungen bei Käufern und Verkäufern verharrten die Bruttoanfangsrenditen:

- Gewerbeparks: 5,20 % minimal / 6,30 % Spitzenrendite
- Produktionsimmobilien: 6,00 % minimal / 7,10 % Spitzenrendite

Auch die Mietpreise zeigten sich stabil – mit Ausnahme von Flex Spaces, die punktuell zulegen konnten.

## **Projektpipeline füllt sich – Ausblick positiv**

Ein Lichtblick ist die Entwicklung neuer Flächen: Im zweiten Halbjahr 2024 wurden 1,3 Mio. qm fertiggestellt – ein Plus von 41,6 % gegenüber dem Vorhalbjahr. Für 2025 wird sogar ein neuer Rekordwert mit über 2,4 Mio. qm prognostiziert. Die weiterhin gute Projektpipeline zeigt, dass der Markt langfristig auf Wachstum eingestellt ist.

## **Über die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN**

Der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN gehören derzeit mit Alpha Industrial Developers, Adolf Weber, Aurelis, Aventos, BEOS, Frasers Property, Investa, Siemens Real Estate, Stonevest und Stoneweg zehn Unternehmen an, die auf dem deutschen Markt für Unternehmensimmobilien aktiv sind. Gemeinsames Ziel ist es, die Transparenz in diesem Marktsegment zu verbessern, um den Zugang zu dieser Assetklasse zu erleichtern. Dafür ist in Zusammenarbeit mit bulwiengesa ein Reportingsystem aufgebaut worden, in dem sämtliche Transaktions- und Vermietungsdaten der Teilnehmer ausgewertet werden. Investoren und Marktbeobachter werden regelmäßig über das Volumen und die Performance des Sektors informiert. Dies geschieht vor allem in Form des halbjährlichen Marktberichts.

Ansprechpartner: Daniel Sopka, [sopka@bulwiengesa.de](mailto:sopka@bulwiengesa.de) und Felix Werner [werner@bulwiengesa.de](mailto:werner@bulwiengesa.de),  
Telefon 040-42 32 22 29

Den 22. Marktbericht der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN können Sie hier herunterladen: <https://initiative.bulwiengesa.de/unternehmensimmobilien/de/berichte>

## **Über bulwiengesa**

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, unter anderem durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

## **Pressekontakt**

bulwiengesa AG  
Birgit Haase  
Wallstr. 61  
10179 Berlin  
Tel.: 030-2787 68-24  
[haase@bulwiengesa.de](mailto:haase@bulwiengesa.de)