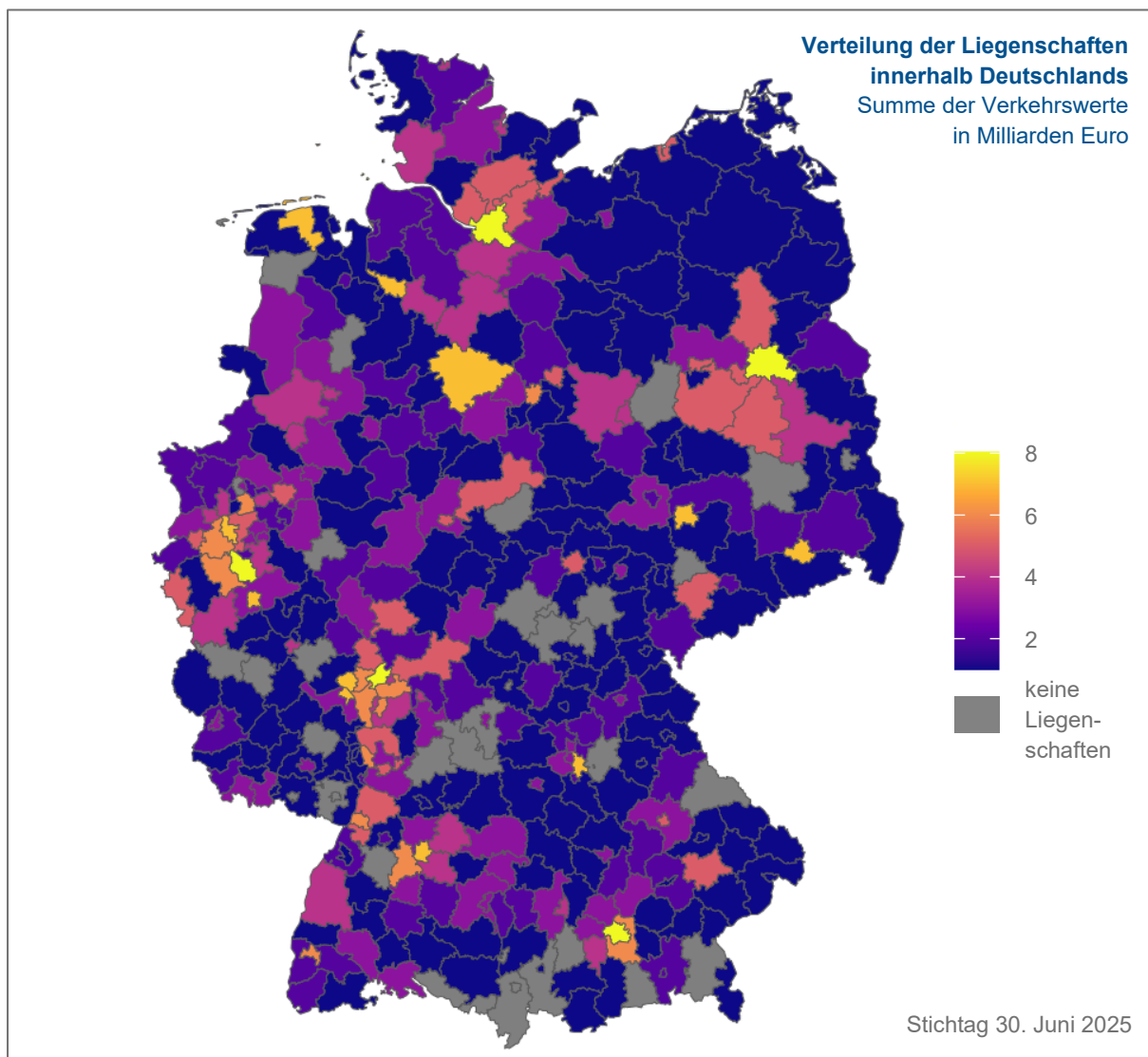


Stichtag 30. Juni 2025



An zweiter Stelle nach Deutschland rangieren das Vereinigte Königreich und Frankreich mit jeweils sechs Prozent der gesamten Verkehrswerte. Es folgen die Niederlande und die USA. Die Präferenz für deutsche Immobilien ist in den vergangenen Jahren unverändert geblieben. Von den seit 2023 erworbenen Objekten entfallen 74 Prozent der gesamten Verkehrswerte auf Immobilien in Deutschland.

Innerhalb Deutschlands konzentrieren sich die Immobilieninvestitionen einerseits auf die sieben größten Metropolen. Auf sie entfallen 48 Prozent der gesamten Verkehrswerte. Die Top-7-Städte zählen aufgrund ihrer hohen Wirtschaftskraft und ihres Mietniveaus zu den attraktivsten Standorten. An erster Stelle steht Berlin mit 11 Prozent, gefolgt von Frankfurt (9 Prozent), Hamburg (8 Prozent) und München (7 Prozent).

Köln, Düsseldorf und Stuttgart machen einen kleineren Portfolioanteil aus.

Andererseits investieren Immobilienfonds geografisch aber deutlich breiter gestreut als oft angenommen. Neben weiteren Großstädten wie Nürnberg, Hannover und Wiesbaden halten sie auch Objekte im Umland der Metropolen und in ländlicheren Gebieten. So sind Immobilienfonds in nahezu allen Regionen präsent und decken mehr als 90 Prozent der deutschen Landkreise und kreisfreien Städte ab.

Rund 70 Prozent der Verkehrswerte entfallen auf kreisfreie Großstädte mit mindestens 100.000 Einwohnern. Städtische Kreise erreichen einen Anteil von 19 Prozent. Dabei handelt es sich um Kreise, deren Bevölkerung mehrheitlich in Groß- und Mittelstädten

lebt, und die eine Einwohnerdichte von mehr als 150 Einwohnern pro Quadratkilometer aufweisen. Auf ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen (mit einer Einwohnerdichte von weniger als 150 Einwohnern pro Quadratkilometer) entfallen 4 Prozent der Verkehrswerte. In dünn besiedelten Kreisen, in denen weniger als die Hälfte der Bevölkerung in größeren Städten lebt, liegt der Anteil bei 7 Prozent.

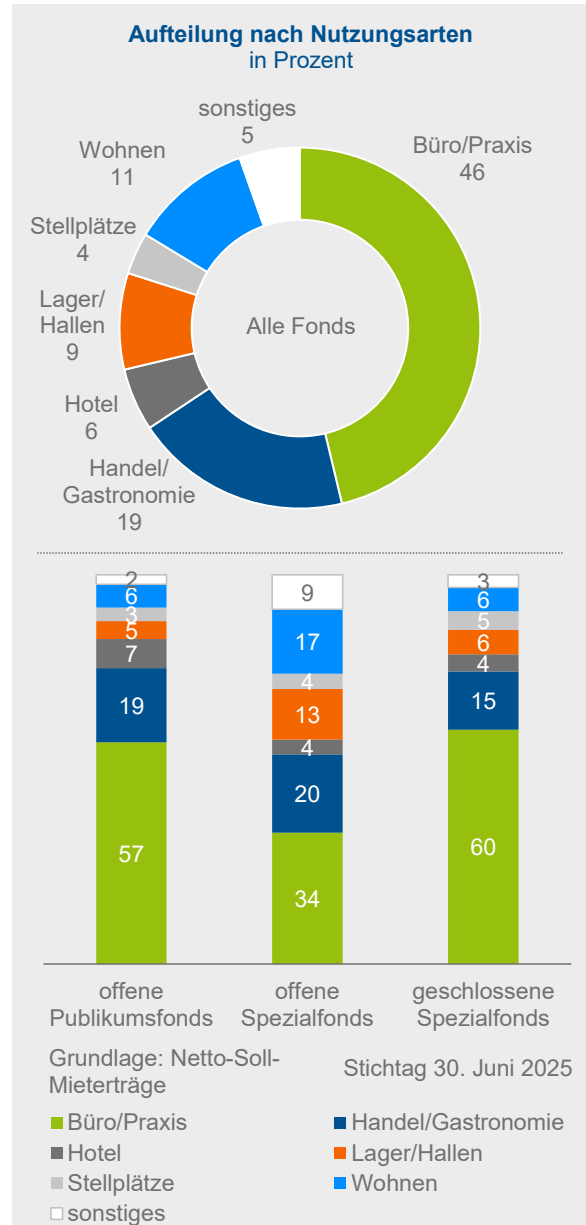
In Großstädten dominieren Büroimmobilien; breiter Nutzungsmix in ländlichen Regionen

Immobilienfonds streuen ihre Portfolios nicht nur geografisch, sondern auch nach Nutzungsarten. Sie investieren in unterschiedliche Segmente wie Büroimmobilien, Einzelhandelsflächen, Logistikobjekte, Wohnanlagen und Hotels. Diese breite Diversifikation mindert das Risiko, da Schwankungen in einem Bereich durch stabile Erträge aus anderen Segmenten ausgeglichen werden können.

Das Segment Büro und Praxis stellt die bedeutendste Ertragsquelle dar und trägt mit 46 Prozent maßgeblich zu den erzielten Netto-Soll-Mieterträgen bei. In geschlossenen Spezialfonds und offenen Publikumsfonds, die tendenziell in größere Objekte investieren, liegt der Anteil von Büroimmobilien bei 60 bzw. 57 Prozent. Bei offenen Spezialfonds, deren Portfolios deutlich breiter diversifiziert sind, stehen Büroimmobilien für rund ein Drittel der Mieterträge.

Handel- und Gastronomieobjekte sind mit rund 20 Prozent bei offenen Publikums- und Spezialfonds ähnlich stark vertreten. Dabei handelt es sich überwiegend um Einzelhandelsflächen, Restaurants und Cafés in hochfrequentierten Lagen wie Innenstädten und Einkaufszentren. Wohnen macht im Gesamtportfolio 11 Prozent aus; vor allem offene Spezialfonds machen sich den Diversifikationseffekt von Wohnimmobilien zunutze.

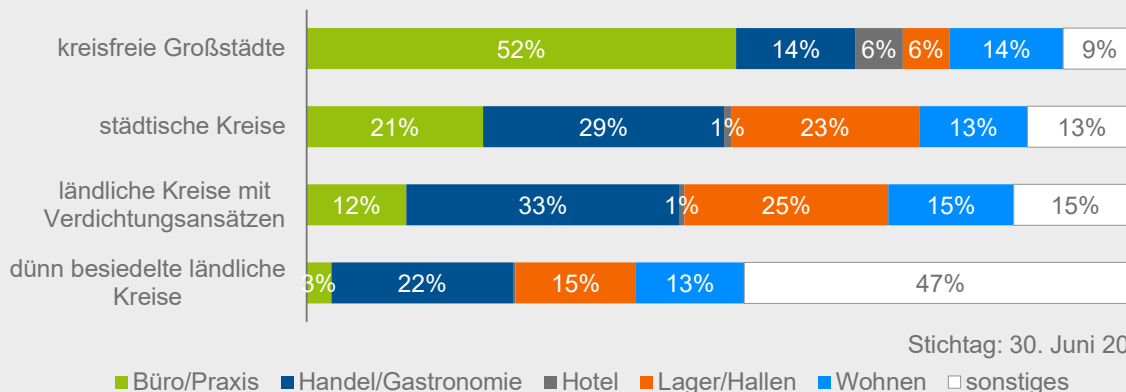
Immobilien für Lagerung, Produktion und Logistik tragen mit 9 Prozent zu den Mieterträgen bei. Sie liegen typischerweise verkehrsgünstig in der Nähe zu Autobahnen, Schienen oder Häfen. Logistikimmobilien profitieren vom stark gewachsenen Onlinehandel und bieten vergleichsweise langfristige Mietverträge, erzielen aber niedrigere Mieterträge pro Quadratmeter. Die übrigen Erträge verteilen sich auf Hotelimmobilien, Stellplätze und sonstige Nutzungsarten, wie zum Beispiel Freizeitimmobilien.



Die Verteilung der Mieterträge nach Nutzungsarten unterscheidet sich deutlich zwischen verschiedenen Immobilienmärkten: Bei den in Deutschland gelegenen Objekten erwirtschaften Immobilienfonds zwei Drittel der Netto-Soll-Mieterträge in kreisfreien Großstädten. Städtische Kreise folgen mit einem Anteil von 21 Prozent. Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen tragen mit 5 Prozent und dünn besiedelte ländliche Kreise mit 8 Prozent zu den Mieterträgen bei.

Die Analyse der siedlungsstrukturellen Kategorien verdeutlicht dabei markante Unterschiede in der Nutzung von Immobilien. In Großstädten dominieren

Verteilung der Mieterträge nach Nutzungsarten

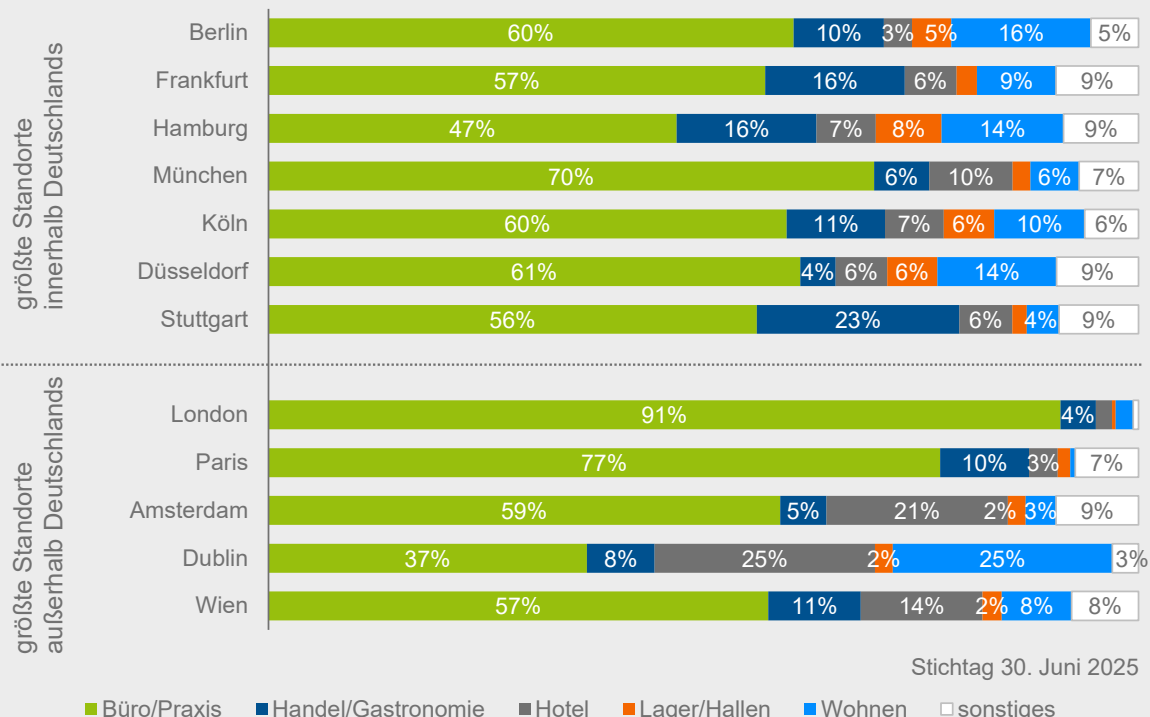


erwartungsgemäß Büroimmobilien mit einem Anteil von 52 Prozent an den gesamten Mieteinnahmen. In städtischen Kreisen stehen jedoch bereits Immobilien aus Handel und Gastronomie mit 29 Prozent an erster Stelle. Es folgen Lager- und Hallenflächen mit 23 Prozent sowie Büroimmobilien mit 21 Prozent. Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen zeigen ein ähnliches Muster, wobei Handels- und Gastronomieimmobilien sogar ein Drittel der Mieteinnahmen ausmachen. Eine Besonderheit stellen die dünn besiedelten ländlichen Kreise dar: Hier tragen Büros und Praxen lediglich 3 Prozent zu den Mieterträgen bei. Stattdessen

dominieren spezialisierte Nutzungen wie Kavernen zur Speicherung von Gas und Erdöl. Wohnimmobilien steuern über alle Siedlungskategorien einen stabilen Beitrag von 13 bis 15 Prozent der Mieterträge bei. Hotels sind nur in kreisfreien Großstädten von nennenswerter Bedeutung.

Aber auch zwischen den Top-7-Standorten in Deutschland gibt es Unterschiede im Nutzungsmix: Während München mit 70 Prozent den höchsten Anteil an Büroimmobilien unter den sieben Städten aufweist, spielen in Hamburg auch Logistik-, Handels-

Verteilung der Mieterträge nach Nutzungsarten



und Wohnimmobilien eine große Rolle. Handel und Gastronomie leisten darüber hinaus vor allem in Stuttgart und Frankfurt, Wohnimmobilien auch in Berlin und Düsseldorf einen überdurchschnittlichen Beitrag zu den Mieterträgen.

Bei den ausländischen Standorten ist die Dominanz von Büroflächen in London und Paris als internationale Finanz- und Dienstleistungszentren noch ausgeprägter. Hier entfallen 91 bzw. 77 Prozent der Mieterträge auf Büroimmobilien. In Amsterdam (21 Prozent), Wien (14 Prozent) und vor allem Dublin (25 Prozent) sind Hotelimmobilien stark vertreten. Dublin fällt generell durch eine ausgewogene Struktur der Mieterträge auf. Neben Büroflächen und Hotels tragen auch Wohnimmobilien zu einem Viertel der Erträge bei.

Bei Neuinvestitionen haben Lager/Hallen und Wohngebäude zu Büroimmobilien aufgeschlossen

In den vergangenen Jahren haben Immobilienfonds ihre Portfoliostrategien angepasst, um auf makroökonomische Veränderungen, regulatorische Anforderungen und strukturelle Trends an den Immobilienmärkten zu reagieren. Die vormals starke Ausrichtung auf Büroimmobilien – vor 20 Jahren entfielen noch 68 Prozent der Mieterträge auf dieses Segment -

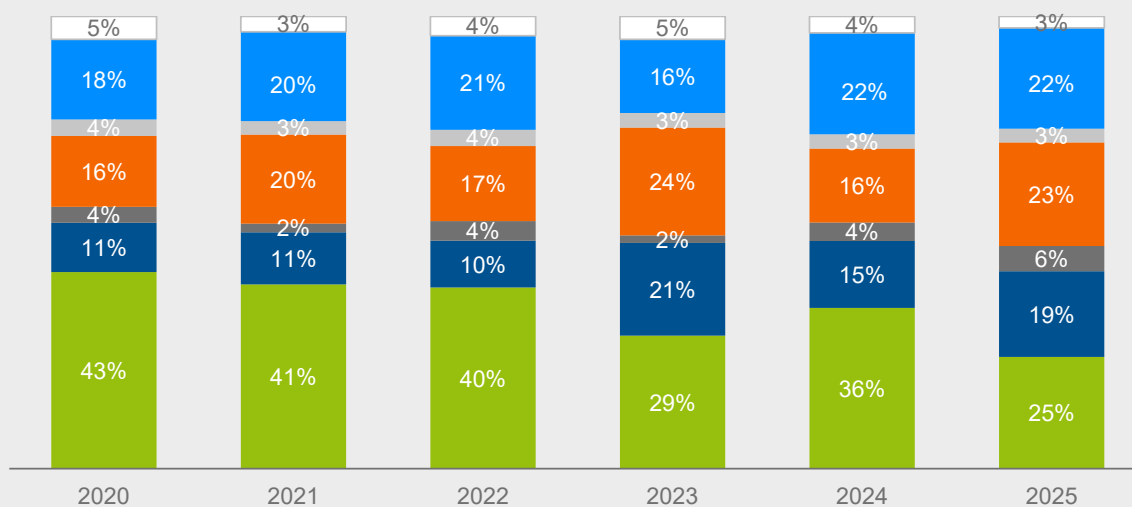
wurde im Zuge einer breiteren Diversifizierung über verschiedene Nutzungsarten deutlich verringert. Während bei den im Jahr 2020 angekauften Immobilien noch 43 Prozent der Mieterträge aus Büroflächen stammen, beträgt dieser Anteil im ersten Halbjahr 2025 nur noch 25 Prozent. Parallel dazu gewinnen andere Nutzungsarten an Bedeutung: Der Anteil von Handel und Gastronomie bei neu erworbenen Immobilien ist von 11 auf 19 Prozent angestiegen. Lager- und Hallenflächen verzeichnen einen deutlichen Zuwachs von 16 auf 23 Prozent. Wohnimmobilien machten über alle Ankaufsjahre zwischen 16 und 22 Prozent der Mieteinnahmen aus. Hotels, Stellplätze und sonstige Nutzungsarten spielten eine geringe Rolle.

Diese Entwicklung verdeutlicht, dass Immobilienfonds ihre Ertragsbasis breiter aufstellen: Sie reduzieren ihre Abhängigkeit von Büroimmobilien und setzen verstärkt auf Segmente mit stabilen Mieteinnahmen wie Logistik, Handel und Wohnen. Ziel ist eine breitere Diversifizierung, um Risiken zu minimieren und von strukturellen Trends wie dem Onlinehandel und stabiler Wohnraumnachfrage zu profitieren.

Kontakt

thomas.koop@bvi.de
+49 69 15 40 90 277

Aufteilung der Nutzungsarten nach Ankaufdatum



Grundlage: Netto-Soll-Mieterträge zum Stichtag 30. Juni 2025; für 2025 sind alle Immobilien erfasst, die zwischen Januar und Juni 2025 gekauft wurden.

■ Büro/Praxis ■ Handel/Gastronomie ■ Hotel ■ Lager/Hallen ■ Stellplätze ■ Wohnen ■ sonstiges

Hintergrund:

Seit zwei Jahrzehnten erhebt der BVI systematisch Daten zu den Liegenschaften offener Immobilienfonds, um verlässliche Einblicke in die Entwicklung des Marktes zu ermöglichen. Bislang erfolgte die Meldung der Immobilienfondsgesellschaften ausschließlich voraggregiert auf Fondsebene, was eine detaillierte Analyse nicht zuließ. Im Jahr 2025 haben wir die Methodik der Liegenschaftsstatistik für Immobilienfonds verbessert. Die voraggregierten Daten haben wir um eine objektbezogene Erhebung ergänzt, um eine höhere Flexibilität und Auswertungsqualität zu erreichen.

Die neue Struktur ermöglicht eine differenzierte geografische Gliederung sowie eine kombinierte Betrachtung von Altersstruktur, Größenklassen und Nutzungsarten. An der neuen Systematik beteiligen sich bereits 18 Fondsgesellschaften mit 395 Immobilienfonds. Dabei sind sowohl offene als auch geschlossene Publikums- und Spezialfonds erfasst. Per Ende Juni 2025 summieren sich die Verkehrswerte der berücksichtigten Immobilien auf 178 Milliarden Euro bei einer gesamten Nutzfläche von über 55 Millionen Quadratmetern.