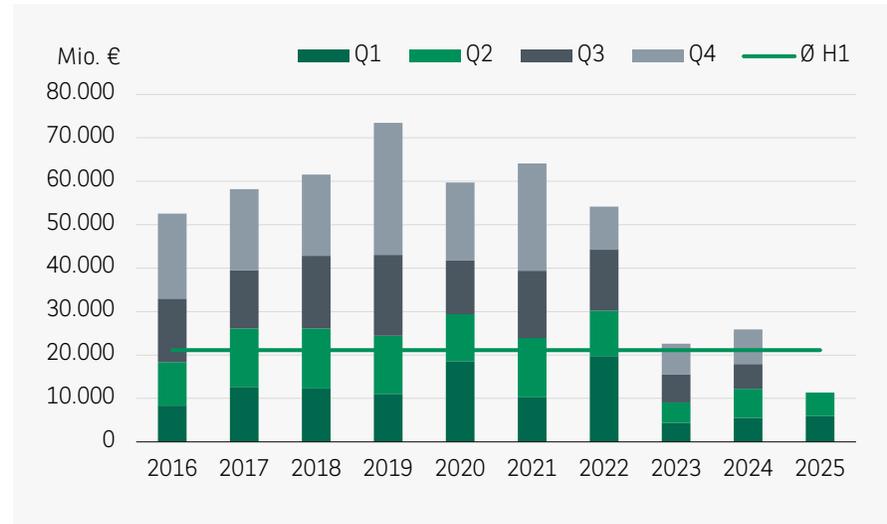


DEUTSCHLAND

REPORT INVESTMENTMARKT

H1 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



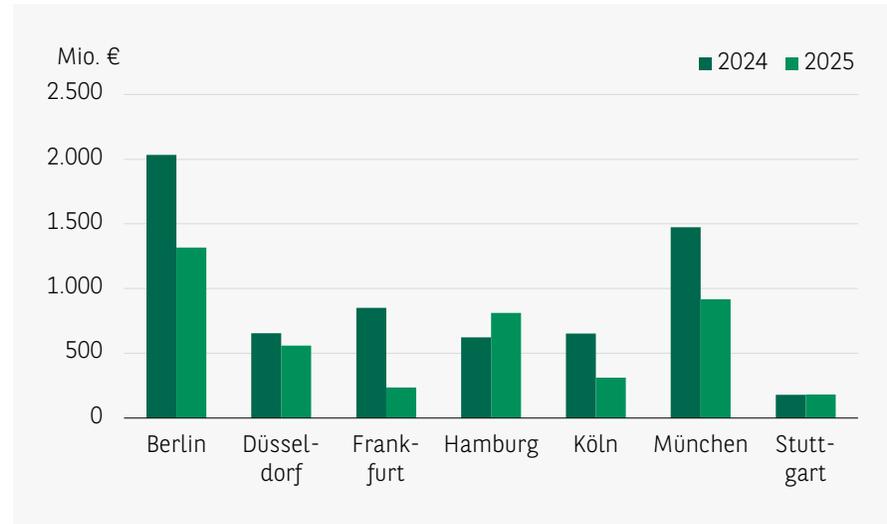
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



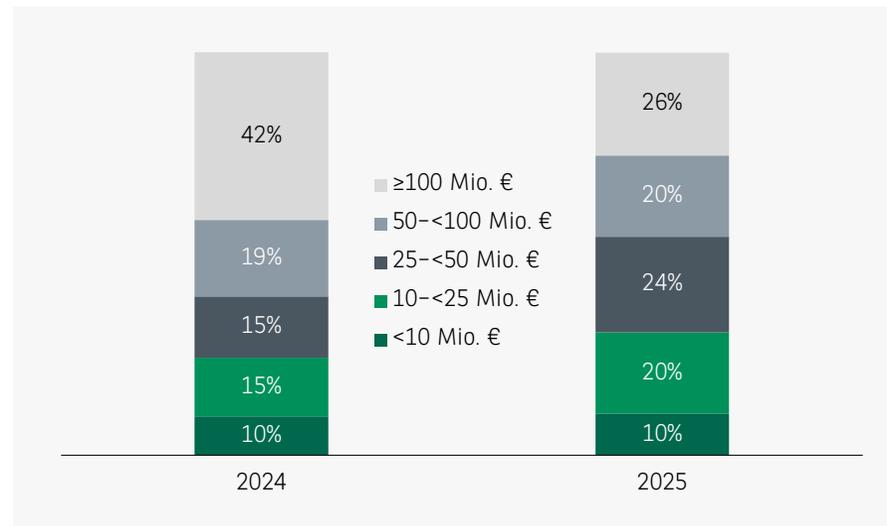
AUCH AUF DEN INVESTMENTMÄRKTEN SPIEGELN SICH DIE GLOBALEN UNSICHERHEITEN WIDER

- Die zu Beginn des Jahres zu beobachtende Erholungstendenz der deutschen Investmentmärkte hat im zweiten Quartal eine kleine Verschnaufpause eingelegt. Mit einem Gesamtumsatz von knapp 11,4 Mrd. € im ersten Halbjahr wurde das Vorjahresergebnis um rund 7 % unterschritten.
- Retail-Transaktionen nehmen zur Jahresmitte die Spitzenposition unter den volumenstärksten Assetklassen ein. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 2,9 Mrd. € steuern sie gut ein Viertel zum gewerblichen Investmentumsatz bei, verzeichnen jedoch im Vorjahresvergleich einen Rückgang von gut 21 %. Knapp hinter den Einzelhandelsinvestments folgen auf dem zweiten Platz Logistiktransaktionen, mit einem Volumen von gut 2,8 Mrd. € bzw. einem Umsatzanteil von 24 %. Ihr Resultat liegt damit in etwa auf Vorjahresniveau (-2 %). Büroinvestments haben im Vergleich zum Jahresbeginn etwas an Marktanteilen verloren, tragen absolut gesehen mit 2,7 Mrd. € nichtsdestotrotz rund 21 % mehr zum Ergebnis bei als noch im Vorjahr. Maßgeblich zurückzuführen ist der Zuwachs auf den Verkauf des Upper West in Berlin mit deutlich mehr als 400 Mio. € im ersten Quartal.
- Die Seitwärtsbewegung der Spitzenrenditen hat sich auch im zweiten Quartal fortgesetzt. In keiner Assetklasse war bislang eine nennenswerte Änderung gegenüber dem Jahresbeginn zu beobachten. Für Officeobjekte liegen sie im Schnitt bei 4,36 % in den A-Standorten. Logistikobjekte werden bei 4,25 % angesetzt. Auch innerstädtische Geschäftshäuser bleiben stabil und erzielen aktuell im Durchschnitt 3,76 %. Ebenfalls Fachmarktzentren (4,65 %), Discounter/Supermärkte (4,90 %) und Shoppingcenter (5,60 %) rentieren konstant.

Investments an den A-Standorten H1



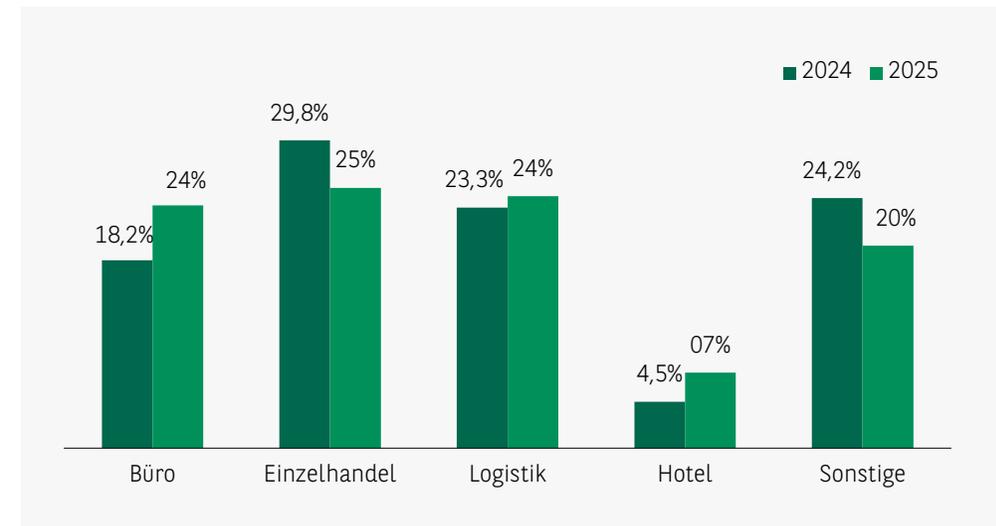
Investments nach Größenklassen H1



A-STANDORTE MIT DEUTLICH WENIGER BEWEGUNG

- Das Investitionsvolumen in den deutschen A-Standorten beläuft sich im ersten Halbjahr auf 4,3 Mrd. € und unterschreitet damit das Vorjahresresultat um rund ein Drittel. Zwar ist grundsätzlich eine spürbare Belebung am Markt zu verzeichnen, jedoch befinden sich eine Reihe von Transaktionen noch in der Finalisierungsphase und hat entsprechend noch nicht Eingang in das Volumen gefunden.
- Mit deutlichem Abstand auf Platz 1 liegt erneut Berlin mit einem Investitionsvolumen von gut 1,3 Mrd. €. Dies entspricht zwar einem Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert um rund 35 %, jedoch wurde der 2024er Wert durch die Veräußerung des KaDeWe für rund 1 Mrd. € deutlich nach oben getrieben. Mit gut 918 Mio. € folgt München auf dem zweiten Rang. Auch in der bayerischen Landeshauptstadt steht damit ein deutlicher Rückgang (-38 %) zu Buche, der jedoch ebenfalls maßgeblich auf den Sondereinfluss von wenigen Großtransaktionen im Vorjahr (z. B. 5 Höfe) zurückzuführen ist.

Investments nach Objektart H1



- Im nationalen Kontext deutet alles darauf hin, dass sich die Gesamtwirtschaft in den nächsten zwei Jahren besser entwickeln wird, als bis vor Kurzem erwartet. Hierfür sprechen die positiven Ausgabeneffekte, die im Zusammenhang mit den verabschiedeten Sondervermögen zu erwarten sind und die zusätzliche Sekundäreffekte, vor allem auf den Nutzermärkten, nach sich ziehen dürften. Unterstützt wird die Aufwärtstendenz durch eine spürbare Stimmungsaufhellung auf Unternehmensseite, die sich bereits heute in wichtigen Indikatoren zeigt. Andererseits haben aber globale zoll- und geopolitische Risiken das Potenzial, die globale Wirtschaft und damit auch die Immobilienmärkte negativ zu beeinflussen, was zu sinkenden Investmentvolumina führen könnte. Zu nennen sind hier die angekündigten Zölle der USA und die hieraus resultierenden Gegenmaßnahmen. Im Worst Case könnte sich im Gefolge ein echter Handelskrieg entwickeln, der katastrophale Folgen für die Weltwirtschaft hätte. Und auch wenn sich Anleger zunehmend an eine neue Realität gewöhnen, trägt ein derartiges Umfeld in der Regel nicht zu prosperierenden Investmentmärkten bei.
- Das aus unserer Sicht wahrscheinlichste Szenario ist, dass sich positive Effekte aus nationalen Entwicklungen, wie die sukzessive Umsetzung der Sondervermögen und ein anziehendes BIP, relativ umfangreich entfalten können und nur bedingt durch übergeordnete Negativtrends überlagert werden. Voraussetzung ist, dass halbwegs rationale Lösungen bezüglich der Zollproblematik gefunden werden, und aktuelle globale Krisenherde nicht weiter eskalieren. Basierend auf diesen Eckwerten gehen wir davon aus, dass ein Ergebnis Bereich von 25 Mrd. € für Investments in Gewerbeobjekte durchaus möglich ist. Für die Renditeentwicklung stellt eine stabile Entwicklung im weiteren Jahresverlauf das aus heutiger Sicht wahrscheinlichste Szenario dar.

Kennzahlen Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	12.201	11.366	-6,8%
Portfolioanteil (%)	22,4%	24,2%	1,8%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	41,6%	25,5%	-16,1%-Pkte.
Anteil Büro (%)	18,2%	23,5%	5,3%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	53,0%	38,2%	-14,8%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	38,1%	44,6%	6,5%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN*	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,36%	4,36%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,76%	3,76%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0 bp

* Ø A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Tel. +49 (0)69-298 99-0

E-Mail: kontakt.realestate@bnpparibas.com

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN