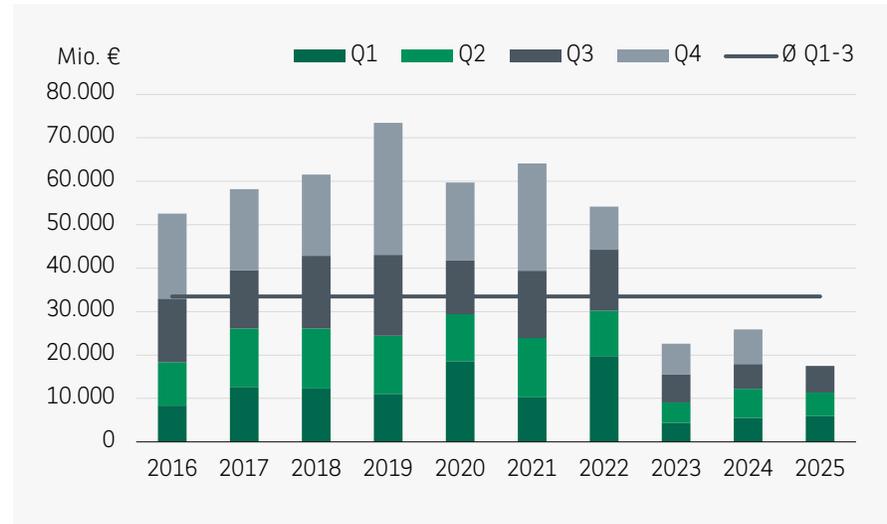


DEUTSCHLAND

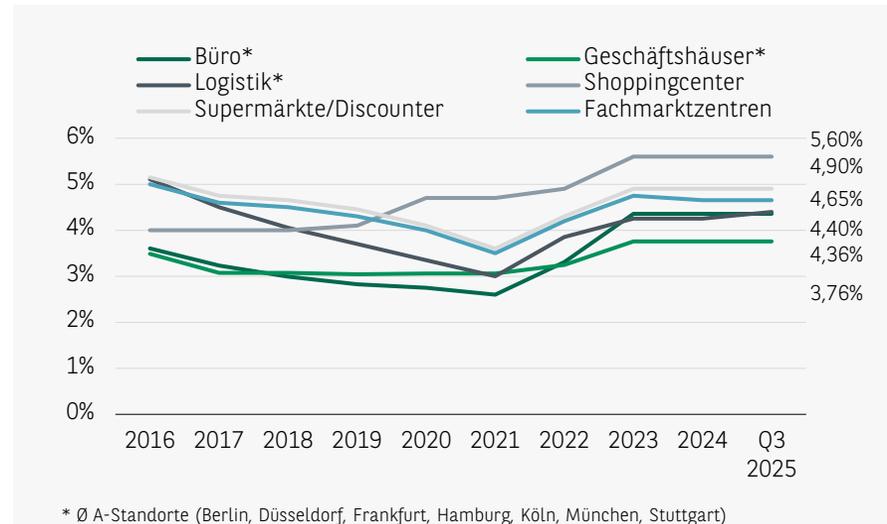
# REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2025

## Entwicklung des Investmentvolumens



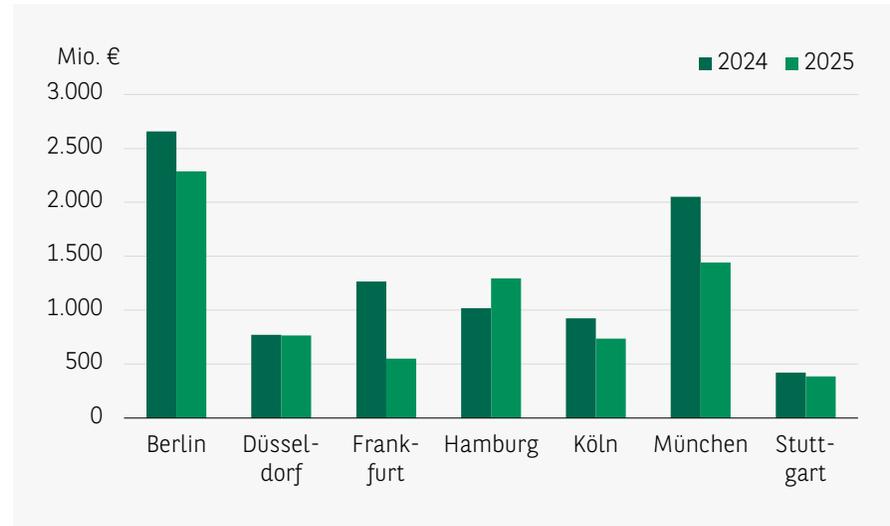
## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



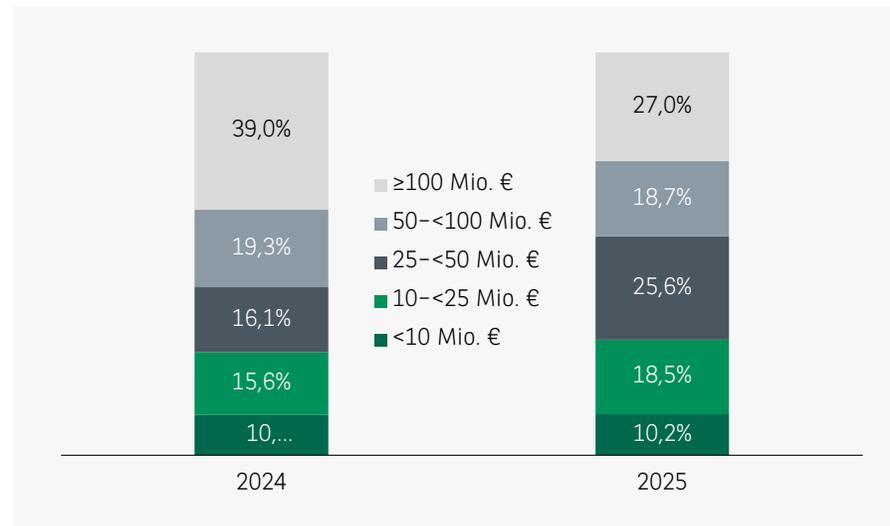
## INVESTMENTVOLUMEN WEITERHIN STABIL AUF VORJAHRESNIVEAU

- Das gewerbliche Investitionsvolumen liegt nach den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres bei 17,5 Mrd. € und damit nur unwesentlich niedriger als im Vorjahr. Seit Mitte des Jahres ist allerdings eine spürbare Belebung der Märkte zu registrieren, die sich auch im erzielten Transaktionsvolumen niederschlägt, das in den vergangenen drei Monaten bei gut 6,1 Mrd. € lag und damit rund 7 % höher als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Insgesamt bleibt aber festzuhalten, dass die Anfang des Jahres erhoffte Umsatzsteigerung bislang noch nicht im erwarteten Umfang stattgefunden hat. Verantwortlich hierfür sind mehrere Einflussfaktoren. Hierzu gehört unter anderem auch die nach wie vor sehr verhaltene Entwicklung der Gesamtwirtschaft.
- Nachdem Büroobjekte als langjährig stärkste Assetklasse in den vergangenen zwei Jahren ihre Spitzenposition verloren hatten, tragen sie aktuell mit knapp 4,47 Mrd. € (+23 %) am meisten zum Resultat bei. Das Vertrauen der Investoren in eine langfristig stabile Nachfrage nach Büros beginnt wieder zu steigen. Nur knapp dahinter und nahezu gleichauf folgen Logistik- und Einzelhandelsimmobilien auf den Plätzen zwei und drei mit knapp 4,17 Mrd. € (-5 %) bzw. rund 4,14 Mrd. € (-16 %). Auf den weiteren Plätzen finden sich Hotel-Investments mit 1,43 Mrd. € (+44 %) sowie Healthcare-Immobilien mit 1,18 Mrd. € (+63 %).
- Die Spitzenrenditen zeigen sich nahezu vollständig stabil, lediglich im Logistiksegment haben sie um 15 Basispunkte auf 4,40 % angezogen. Für Büros liegt der Schnitt der A-Standorte weiter bei 4,36 % und für innerstädtische Geschäftshäuser bei 3,76 %. Auch für Fachmarktzentren (4,65 %), Discounter/Supermärkte (4,90 %) und Shoppingcenter (5,60 %) sind keine Änderungen zu verzeichnen.

## Investments an den A-Standorten Q1-3



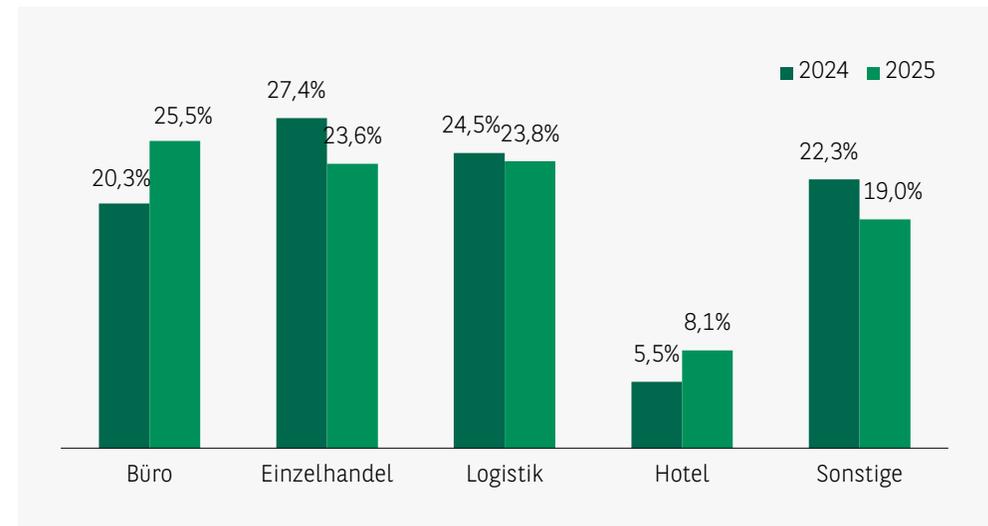
## Investments nach Größenklassen Q1-3



## A-STANDORTE MIT WENIGER UMSATZ ALS IM VORJAHR

- Das Transaktionsvolumen der deutschen A-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart liegt Ende des dritten Quartals bei gut 7,46 Mrd. € und damit etwa 18 % niedriger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Bei diesem, auf den ersten Blick ernüchternden, Ergebnis handelt es sich jedoch um eine Momentaufnahme. Aktuell befindet sich eine Reihe von Transaktionen in der Finalisierungsphase und ist dementsprechend noch nicht im Volumen enthalten.
- Klar an der Spitze liegt Berlin 2,29 Mrd. € (-14 %). Zu den wichtigsten Transaktionen zählte hier der Verkauf des Upper West. Auf Rang zwei liegt München mit gut 1,44 Mrd. € (-30 %) vor Hamburg, wo fast 1,3 Mrd. € (+27 %) investiert wurden. Auf den weiteren Plätzen folgen die beiden rheinischen Standorte Düsseldorf mit 766 Mio. € (-1 %) und Köln mit 737 Mio. € (-20 %). An ungewöhnlicher Position befindet sich momentan noch Frankfurt mit lediglich 551 Mio. € (-56 %). Das Schlusslicht bildet Stuttgart mit 387 Mio. € (-8,5 %).

## Investments nach Objektart Q1-3



- Die Perspektiven der Investmentmärkte sind derzeit schwierig einzuschätzen. Verantwortlich hierfür ist eine unübersichtliche Gemengelage in ganz unterschiedlichen Einflussbereichen. Erfreulich ist jedoch, dass das gewerbliche Investmentvolumen trotz der weiterhin schwierigen Konjunktur und den globalpolitischen Unsicherheiten im dritten Quartal spürbar zugelegt hat.
- In dieser Entwicklung spiegeln sich unterschiedliche Marktaspekte wider. Eine wichtige Voraussetzung für steigende Umsätze ist das erheblich größere Angebot an Investitionsmöglichkeiten, das sich bereits seit längerem abgezeichnet hat und jetzt zunehmend zum Tragen kommt. Zum anderen zeigt sich immer deutlicher, dass sich die Einschätzungen auf Verkäufer- und Käuferseite bezüglich der weiteren Marktentwicklung zunehmend annähern. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der realistischen Preisniveaus. Die abwartende Haltung vieler Marktakteure löst sich zunehmend auf, wodurch das Investitionsgeschehen ebenfalls gestärkt wird.
- Für das vierte Quartal gehen wir von einem steigenden Investmentumsatz aus. Grund hierfür ist, dass sich so viele Verkaufsprozesse in weit fortgeschrittenem Verhandlungsstadium und Exklusivität befinden wie schon lange nicht mehr. Hierzu gehören auch eine Reihe von Großabschlüssen, die zusammen bereits für mehrere Milliarden Umsatz sorgen könnten. Vor diesem Hintergrund erachten wir weiterhin ein Ergebnis von mehr als 25 Mrd. € für Gewerbeinvestments als erzielbar, solange keine kurzfristigen externen Störfeuer auftreten. Bei der Renditeentwicklung ist von einer stabilen Entwicklung im weiteren Jahresverlauf auszugehen.

## Kennzahlen Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>17.913</b>	<b>17.505</b>	<b>-2,3%</b>
<b>Portfolioanteil (%)</b>	22,0%	23,5%	1,5%-Pkte.
<b>Anteil über 100 Mio. € (%)</b>	39,0%	27,0%	-12,0%-Pkte.
<b>Anteil Büro (%)</b>	20,3%	25,5%	5,2%-Pkte.
<b>Anteil A-Standorte (%)</b>	50,9%	42,6%	-8,2%-Pkte.
<b>Anteil ausländischer Käufer (%)</b>	38,5%	44,3%	5,8%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN*	Q3 2024	Q3 2025	VERÄNDERUNG
<b>Büro (%)</b>	4,36%	4,36%	0 bp
<b>Geschäftshäuser (%)</b>	3,76%	3,76%	0 bp
<b>Logistik (%)</b>	4,25%	4,40%	15 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](mailto: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: 30.09.2025  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶  
ERFAHREN