

REVIEW INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q4 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

INVESTIMENTMARKT
DEUTSCHLAND

- STABILER INVESTIMENTMARKT IN HERAUSFORDERNDEM UMFELD
- GEWERBLICHE INVESTMENTS: KNAPP 25,1 MRD. € UMSATZ

KENNZAHLEN

25.062	▽ -3,3 % y/y
Investmentvolumen (in Mio. €)	
19,9	▽ -3,8 % Pkte. y/y
Portfolioanteil (in %)	
22,5	▽ -2,2 % y/y
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)	

MARKTÜBERBLICK

Der gewerbliche Investmentmarkt hat mit einem Investmentvolumen von 25,1 Mrd. € das Vorjahresergebnis bestätigt. In einem herausfordernden Marktumfeld, in dem vor allem geopolitische Unsicherheiten und tiefgreifende handelspolitische Konflikte zusätzlich belastend auf die aktuell strukturell schwach aufgestellte deutsche Wirtschaft wirkten, fällt der Abstand zum Vorjahr mit minus 3 % gering aus. Nach einem starken Jahresauftakt, mit dem Berliner Upper West als größte Einzeltransaktion des Jahres und mit einer hohen Investorenaktivität bei der Anbahnung von Deals, hat die Marktdynamik in den Sommermonaten etwas an Tempo verloren, um sich zum Jahresende hin wieder moderat zu beschleunigen.

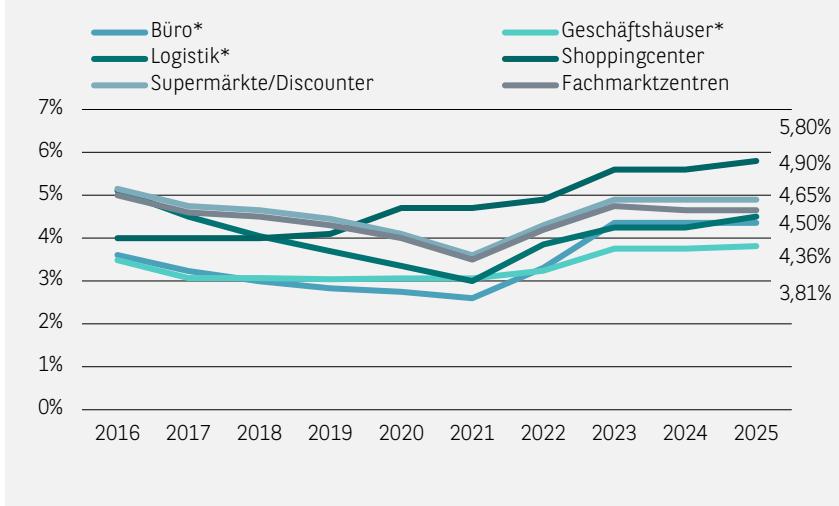
Die Spitzenrenditen bleiben größtenteils stabil bzw. vollziehen einen leichten Anstieg im Logistik- und Einzelhandelsbereich. Die Spitzenrenditen im Logistiksegment haben im Schlussquartal um weitere 10 Basispunkte auf nun 4,50 % zugelegt. Für Highstreet-Immobilien steht im Schnitt der A-Städte ein Plus von 5 Basispunkten auf nun 3,81 % zu Buche. Darüber hinaus kann auch für Shoppingcenter (+20 Basispunkte) ein leichter Anstieg vermeldet werden, die nun in der Spitzte zu 5,80 % rentieren. Für Fachmarktzentren und Supermärkte/Discounter können dagegen unverändert 4,65 % bzw. 4,90 % angesetzt werden. Alle anderen Assetklassen zeigen sich stabil. Demzufolge liegen die Netto-Spitzenrenditen für Büros im Schnitt der A-Standorte weiter bei 4,36 %.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



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



Q4 2025

INVESTIMENTMARKT
DEUTSCHLAND

- **EINZELTRANSAKTIONEN MIT RUND 80 % MARKTANTEIL**
- **PUNKTUELL LEICHTER RENDITEANSTIEG IM LOGISTIK- UND RETAILBEREICH**

INVESTIMENTMARKTSTRUKTUR

Einzelhandelsimmobilien stehen zum ersten Mal seit 2011 wieder an der Spitze der Assetklassenverteilung mit einem Transaktionsvolumen von gut 6,5 Mrd. €. Büroobjekte liegen mit einem Investitionsvolumen von rund 6,2 Mrd. € (anteilig 25 %) an zweiter Stelle. Nichtsdestotrotz kommen sie im Vorjahresvergleich auf einen bemerkenswerten Zuwachs von 20 %. Nur knapp dahinter folgt auf dem dritten Rang mit knapp 6,2 Mrd. € die Assetklasse Logistik, in der mehr als 4,1 Mrd. € des Resultats allein auf Einzeltransaktionen entfallen. Auf dem vierten Rang liegen Hoteltransaktionen. Mit einem registrierten Volumen von gut 1,8 Mrd. € (anteilig 7 %) können sie ihr Vorjahresergebnis um rund 29 % übertreffen.

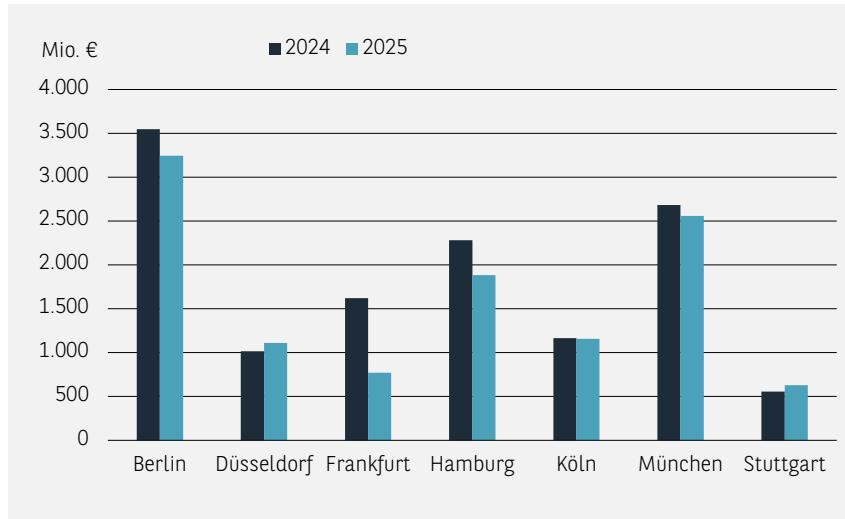
Klar an der Spitze der A-Standorte steht erneut Berlin, mit gut 3,2 Mrd. € über alle Assetklassen (-8,5 %). Die größte Transaktion des Jahres in der Hauptstadt war dabei der Verkauf des Upper West. Auf Platz 2 liegt München mit 2,6 Mrd. € (-5 %). Zu den größten Transaktionen zählen hier die Veräußerungen des Oberpollinger sowie des Corbinian jeweils im vierten Quartal. Rang 3 belegt Hamburg mit fast 1,9 Mrd. € (-17 %).

Der gewerbliche Investmentmarkt wurde 2025 klar von Einzeltransaktionen getragen, auf die rund 80 % des Volumens entfallen. Mit knapp 20,1 Mrd. € wurde dabei das Vorjahresresultat leicht übertroffen (+1,5 %). Hierzu beigetragen hat vor allem ein lebhaftes Marktgescchen im mittleren Größensegment zwischen 25 und 100 Mio. €. Dies ist ein deutlicher Beleg dafür, dass die Marktaktivität insgesamt in der Breite wieder wächst, sich dies aber nicht unbedingt im Volumen widerspiegelt, da die Frequenz an Großtransaktionen aktuell noch moderat ist.

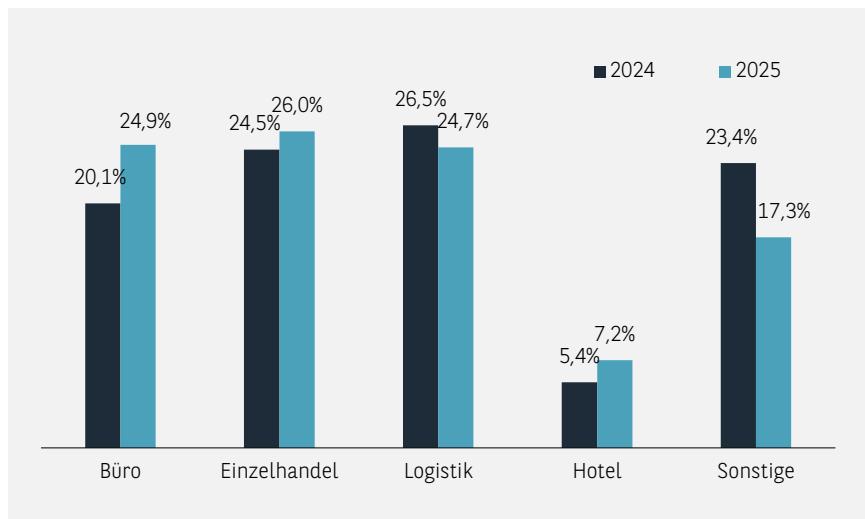
Investments nach Größenklassen



Investments an den A-Standorten



Investments nach Objektart





Q4 2025

INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

- MODERATE KONJUNKTURAUFLUNG WIRKT UNTERSTÜTZEND
- UMSATZ 2026: ~40 MRD. € ALS REALISTISCHER ZIELKORRIDOR

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,1

BIP Prognose 2025
(in %)

2,7

10-jährige Bundesanleihe
04 2025 (in %)

87,6

Ifo Geschäftsklimaindex
(12 2025)

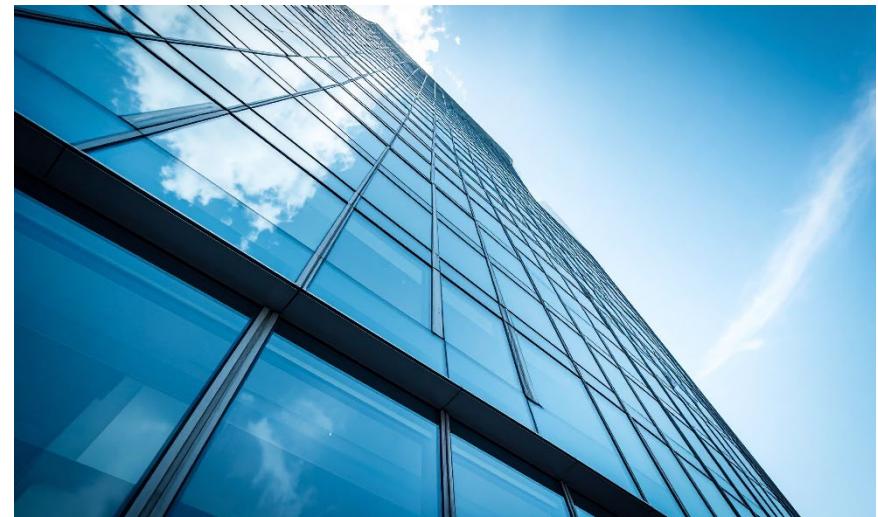
Quelle: ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Die den Investmentmarkt prägenden geopolitischen und konjunkturellen Entwicklungen werden 2026 über weite Strecken marktbestimmend bleiben und für ein unverändert herausforderndes Umfeld sorgen. Zum Jahreswechsel 2025/2026 mehren sich jedoch die Zeichen, die auf eine sukzessiv ins Positiv drehende konjunkturelle Entwicklung hindeuten. Spätestens ab Herbst 2026 dürfte dann das Infrastruktur-Sondervermögen der Bundesregierung für entscheidenden Rückenwind von der Konjunkturseite her sorgen.

Neben einer dynamischeren Realwirtschaft dürften die Investmentmärkte von der sich abzeichnenden Entwicklung auf den Finanzmärkten profitieren. Die Inflationsrate im Euroraum hat sich um das 2 % Zienniveau der EZB eingependelt und sollte sich ohne externe Schocks weiter verfestigen. Eine längere Phase geldpolitischer Stabilität ist wahrscheinlich, was für mehr Planbarkeit und eine beschleunigte Preisfindung in den Investment-Transaktionsprozessen sorgen dürfte. Für einen schrittweisen Anstieg der Investmentaktivität spricht zusätzlich die sich füllende Pipeline an marktfähigem, attraktivem Produkt in Konsequenz von Portfolioanpassungen, aktivem Assetmanagement und Refinanzierungsanlässen. Positiv unterstützen dürften auch die vergleichsweise robusten Nutzermärkte.

Aus heutiger Perspektive stellt ein Investmentvolumen um 40 Mrd. € zum Jahresende 2026 einen realistischen Zielbereich dar.



Investmentmarktdaten

	2024	2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	25.904	25.062	-3,3%
Portfolioanteil	23,7%	19,9%	-3,8 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	39,7%	29,3%	-10,4 %-Pkte.
Anteil Büro	20,1%	24,9%	+4,8 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	49,7%	45,3%	-4,4 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	42,5%	44,0%	+1,5 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN*	2024	2025	VERÄNDERUNG
Büro	4,36%	4,36%	0 bp
Geschäftshäuser	3,76%	3,81%	+6 bp
Logistik	4,25%	4,50%	+25 bp

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



Q4 2025

INVESTIMENTMARKT
DEUTSCHLAND

MEHR
ERFAHREN 

MARKTREPORTS 

DASHBOARDS 

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

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

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@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: 31.12.2025

Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

INVESTIMENTMARKT | DEUTSCHLAND 5

