

REVIEW INVESTMENTMARKT

MÜNCHEN Q4 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

- **VORJAHRESLEVEL NAHEZU BESTÄTIGT, 44 % DES VOLUMENS IN Q4**
- **ERNEUT RANG ZWEI IM STANDORTVERGLEICH**

KENNZAHLEN

2.558

Investmentvolumen (in Mio. €)

▽ -4,6 % y/y

3,1

Portfolioanteil (in %)

△ +1,3 %-Pkte. y/y

44,9

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

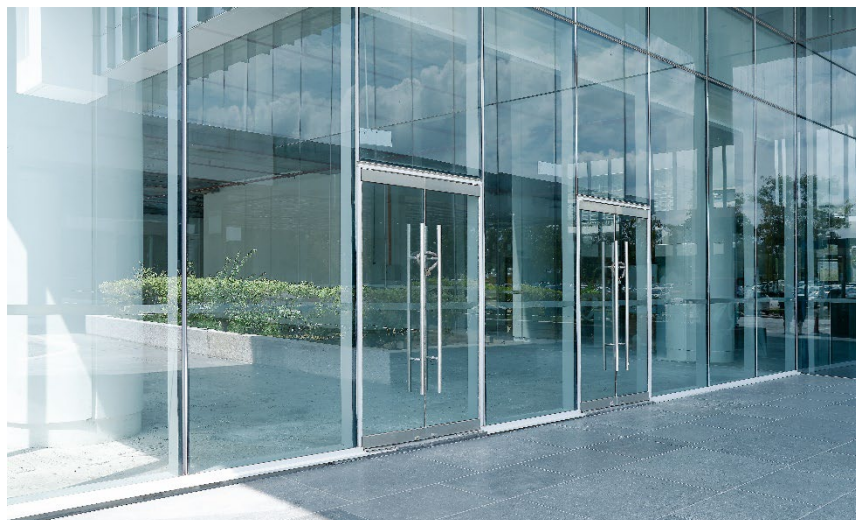
△ +3,7 % y/y

MARKTÜBERBLICK

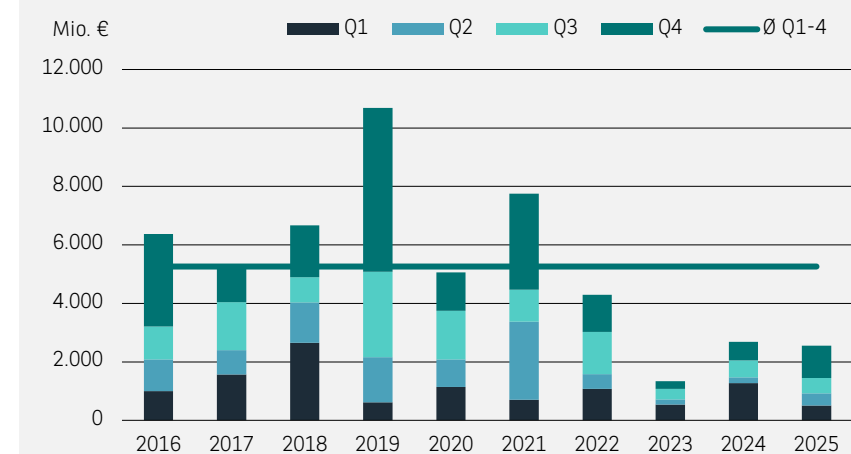
Der Investmentmarkt München konnte zum Jahresende 2025 von einem starken Schlussquartal profitieren, das durch Sondereffekte entscheidend in die Höhe getrieben wurde: So entfallen alleine fast 44 % bzw. 1,1 Mrd. € der insgesamt 2,56 Mrd. € Transaktionsvolumen auf die Zeitspanne zwischen Oktober und Ende Dezember. Zurückzuführen ist der hohe Umsatz im vierten Quartal insbesondere auf die beiden dreistelligen Millionendeals der ehemaligen Signa-Objekte Oberpollinger und Corbinian in der Münchener Innenstadt. Vor diesem Hintergrund fehlten in der Gesamtbilanz lediglich knapp 5 % zum Vorjahresresultat, während noch im dritten Quartal ein Rückgang von rund 30 % vermeldet werden musste.

Aber auch abseits der Großtransaktionen ist eine lebhaft Marktdynamik festzustellen: Mit über 1,4 Mrd. € konnten die Investments im kleinen und mittleren Segment (<100 Mio. €) gegenüber 2024 um gut 15 % zulegen und für eine breit gefächerte Deal-Basis sorgen.

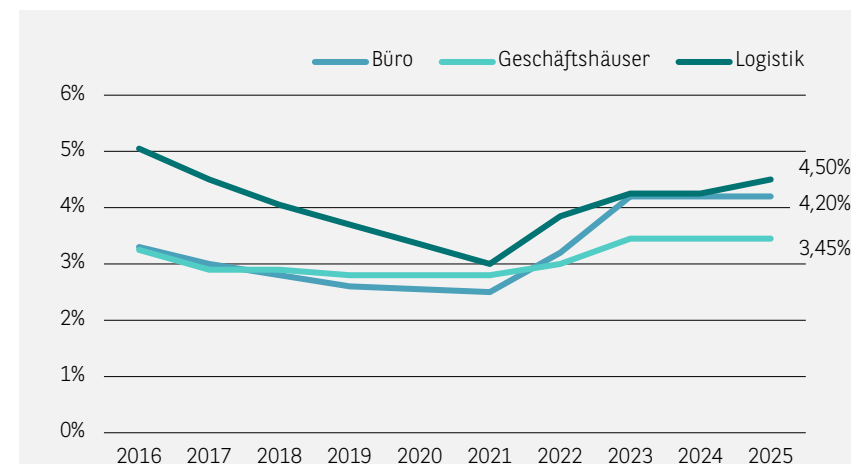
Nichtsdestotrotz ist die Preissensibilität bei den Investoren im weiterhin herausfordernden Finanzmarktumfeld nach wie vor spürbar, was sich auch in den Spitzenrenditen widerspiegelt. Somit haben Logistik-Assets im Jahresverlauf um 25 Basispunkte auf aktuell 4,50 % angezogen. Keine Veränderung verzeichnet dagegen das Premiumsegment im Retail Highstreet- und im Bürosektor, die wie bereits vor 12 Monaten bei 3,45 % bzw. 4,20 % notieren.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q4 2025

INVESTMENTMARKT
MÜNCHEN

- INVESTMENTS IM ZENTRUM: CITY MIT KNAPP 60 % DES UMSATZES
- EINZELHANDEL UND BÜROS PRÄGEND, HOTELS RÜCKEN IN DEN FOKUS

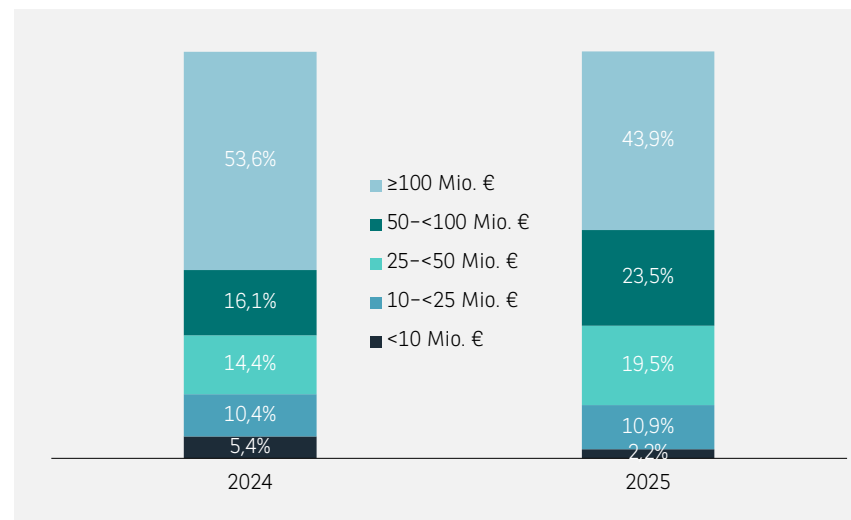
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Bei der Verteilung des Investmentvolumens über das Münchener Marktgebiet sticht die City klar heraus: Mit fast 60 % des Gesamtumsatzes wurde das Gros des Resultats in den Innenstadtlagen der bayerischen Landeshauptstadt generiert. Erfreulich ist hierbei, dass neben den Signa-Kaufhaustransaktionen auch der bundesweit großvolumigste Hotel-Deal des Jahres (Mandarin Oriental) und gleich mehrere mittelgroße Büro-Assets zu einem diversifizierten Investmentgeschehen im Zentrum beigetragen haben.

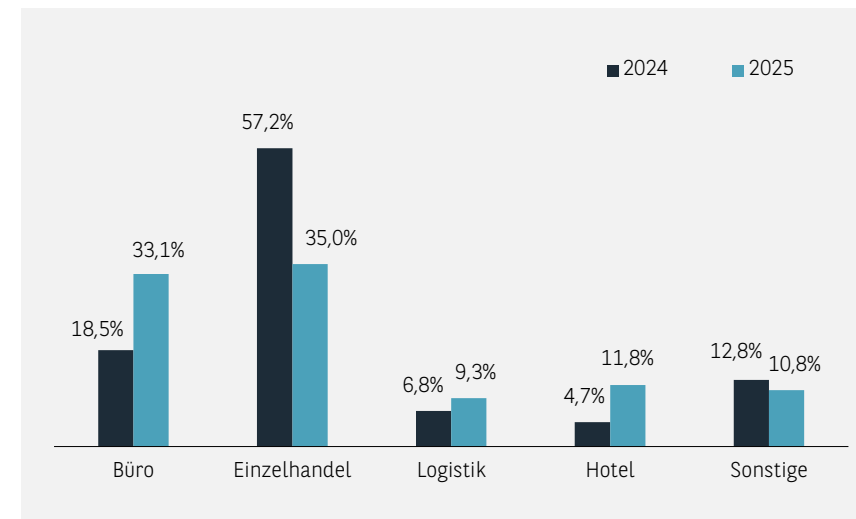
Im Gesamtranking der umsatzstärksten Objektarten sind Einzelhandels- (35,0 %) und Büro-Investments (33,1 %) marktdominierend: Über 68 % gehen zusammengenommen auf das Konto dieser beiden Top-Sektoren. Während die Retail-Sparte durch die Großdeals das deutlich höhere durchschnittliche Volumen pro Verkauf aufweist (130 Mio. € ggü. 45 Mio. €), liegen Büros bei der Anzahl der Transaktionen klar an der Spitze (ein Drittel aller Investments). Einen gestiegenen Umsatz verbuchten allerdings nur die Büroimmobilien, die das schwache Vorjahresergebnis um 71 % übertreffen konnten. Im Einzelhandelssegment waren dagegen bereits 2024 mehrere sehr große Ausnahmetransaktionen zu beobachten.

Gute Nachfrageimpulse gehen aber auch immer wieder von Hotel-Assets aus (anteilig knapp 12 %), und Logistikverkäufe sind mit rund 9 % im Ranking vertreten.

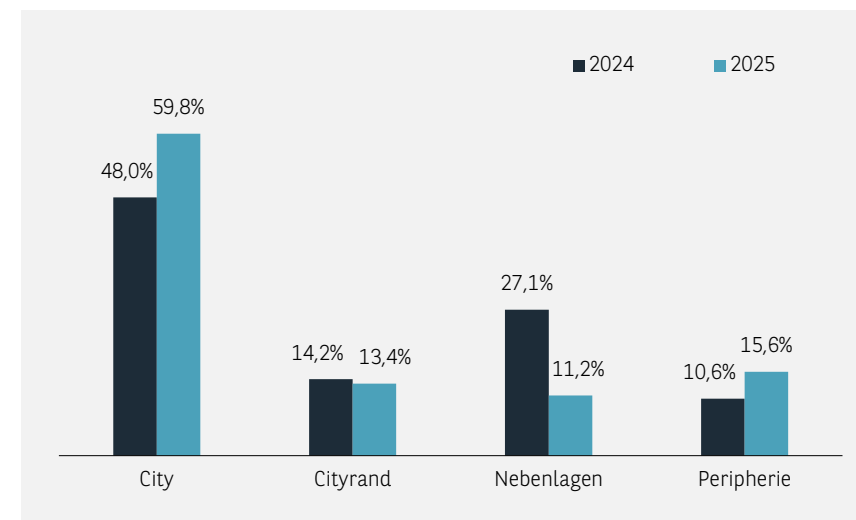
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q4 2025

INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

- BREITGEFÄCHERTE NACHFRAGE
STIMMT OPTIMISTISCH FÜR 2026
- STABILE SPITZENRENDITEN FÜR
Q1 2026 ZU ERWARTEN

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,1

BIP Prognose 2025
(in %)

2,7

10-jährige Bundesanleihe
Ø Q4 2025 (in %)

87,6

Ifo Geschäftsklimaindex
(12 2025)

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

△ +1 bp q/q

▽ -0,4 Pkte. m/m

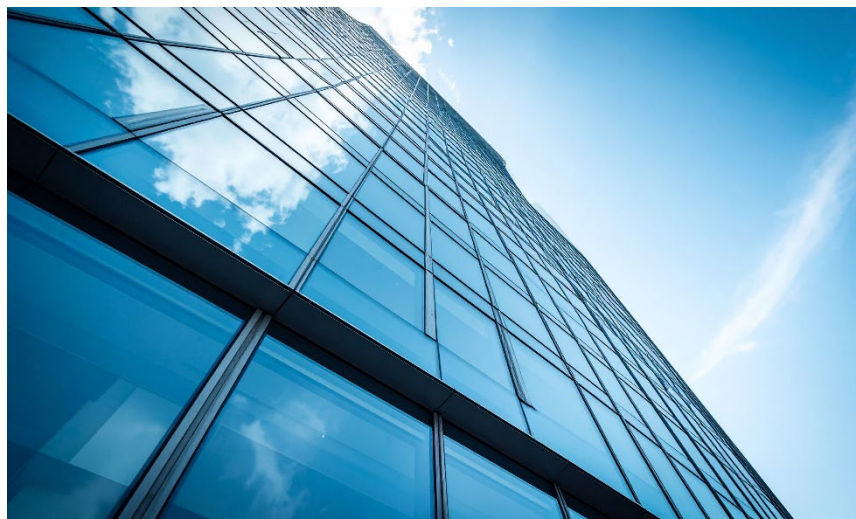
PERSPEKTIVEN

Zum Jahresende 2025 ist die Gesamtbilanz auf dem Münchener Investmentmarkt differenziert zu bewerten: Während es in den Vorquartalen lange Zeit so ausgesehen hat, als müsste der Top-Markt ein deutlich gesunkenes Resultat vermelden, steht zum Jahresabschluss letztendlich doch ein vergleichbarer Umsatz wie 2024 zu Buche.

Hierbei konnte sich der Investmentstandort München in den vergangenen 24 Monaten immer wieder auf mehrere Großdeals verlassen, die auch im bundesweiten Kontext in ihren jeweiligen Assetklassen zu den Top-Transaktionen gehört haben. Demzufolge startet die bayerische Landeshauptstadt zwar zuversichtlich in das Jahr 2026, es bleibt jedoch abzuwarten, ob und wann erneut große Umsatztreiber über die Ziellinie gebracht werden können.

Weitere positive Faktoren, die für eine gute Umsatzentwicklung sprechen, sind die vielseitigen Nachfrageimpulse, die sich über die unterschiedlichen Objektarten erstrecken und hier auch bei den Größenkategorien eine große Bandbreite aufweisen. Stark abhängig bleibt das Marktsentiment standortübergreifend jedoch vor allem auch von der geopolitischen Lage, die weiter schwer zu antizipieren bleiben dürfte.

Unter der Annahme einer weitestgehend stabilen Entwicklung des Finanzmarktumfelds und der geopolitischen Unsicherheitsfaktoren ist bei den Spitzenrenditen zum Jahresbeginn zunächst mit einer Seitwärtsbewegung zu rechnen.



Investmentmarktdaten

	2024	2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	2.682	2.558	-4,6%
Portfolioanteil	1,7%	3,1%	+1,3 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	53,6%	43,9%	-9,7 %-Pkte.
Anteil Büro	18,5%	33,1%	+14,6 %-Pkte.
Anteil Citylagen	48,0%	59,8%	+11,8 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	34,7%	50,5%	+15,8 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2024	2025	VERÄNDERUNG
Büro	4,20%	4,20%	0 bp
Geschäftshäuser	3,45%	3,45%	0 bp
Logistik	4,25%	4,50%	+25 bp



Q4 2025

INVESTMENTMARKT
MÜNCHEN

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Maximilianstraße 35

Haus C/Eingang Herzog-Rudolf-Straße | 80539 München

Tel. +49 (0)89-55 23 00-0

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