

REVIEW INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- INVESTMENTVOLUMEN DEUTLICH ÜBER VORJAHR
- MIT ABSTAND HÖCHSTE DEAL-ANZAHL SEIT 2022

KENNZAHLEN

6.892	△ +16,4 % y/y
Investmentvolumen (in Mio. €)	
26,2	△ +3,2 %-Pkte. y/y
Portfolioanteil (in %)	
21,9	△ +2,0 % y/y
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)	

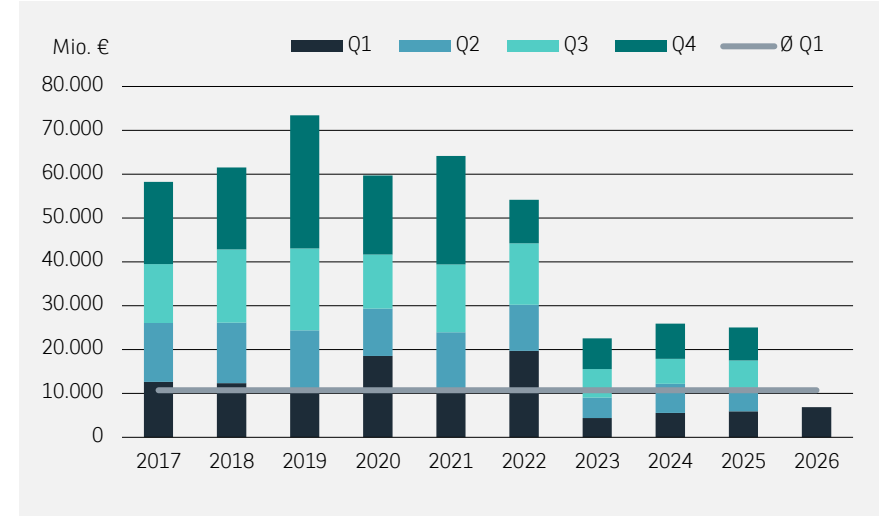
MARKTÜBERBLICK

Der deutsche Investmentmarkt ist mit einem Transaktionsvolumen von gut 6,9 Mrd. € in das Jahr 2026 gestartet. Damit konnte das Vorjahresergebnis deutlich um rund 16 % übertroffen werden. Als besonders positiv ist zu werten, dass die Anzahl der registrierten Transaktionen bis zum Ende des ersten Quartals erstmals seit 2022 wieder oberhalb der Marke von 300 Deals lag. Die seit Ende Februar weiter eskalierte Auseinandersetzung im Nahen Osten, mit ihren möglichen Implikationen auf Energieversorgung, Inflation, Zinsen und damit Finanzierungen, kann sich im aktuellen Zahlenwerk naturgemäß noch nicht voll abbilden. Gleichwohl wurden auch nach Eskalation des Konflikts im März eine ganze Reihe von Transaktionen erfolgreich unterzeichnet.

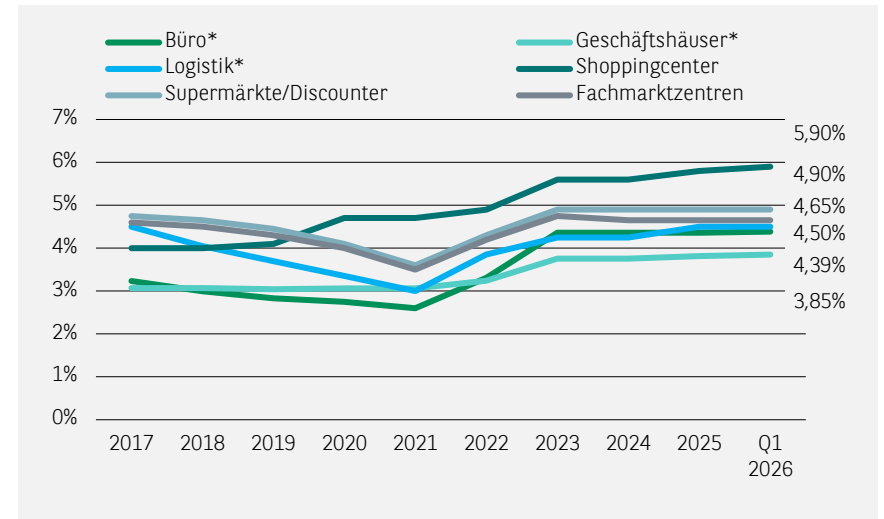
Die Netto-Spitzenrenditen haben sich zum Jahresauftakt in der Breite weitgehend stabil gezeigt. Punktuell waren jedoch leichte Anpassungen nach oben zu verzeichnen. Die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte ist seit Jahresbeginn in Berlin und Stuttgart jeweils um 10 Basispunkte auf nun 4,35 % beziehungsweise 4,50 % gestiegen. Im Highstreet-Segment gab es Anpassungen in Berlin und Köln um jeweils 10 Basispunkte auf 3,95 % bzw. 4,00 %, sowie in Stuttgart um 5 Basispunkte auf 4,00 %. Shoppingcenter (5,90 %) rentieren bundesweit um 10 Basispunkte höher. Keine Änderungen gab es in den Segmenten Logistik (Ø A-Standorte 4,50 %), Supermärkte/Discounter (4,65 %) sowie lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren (4,65 %).



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



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



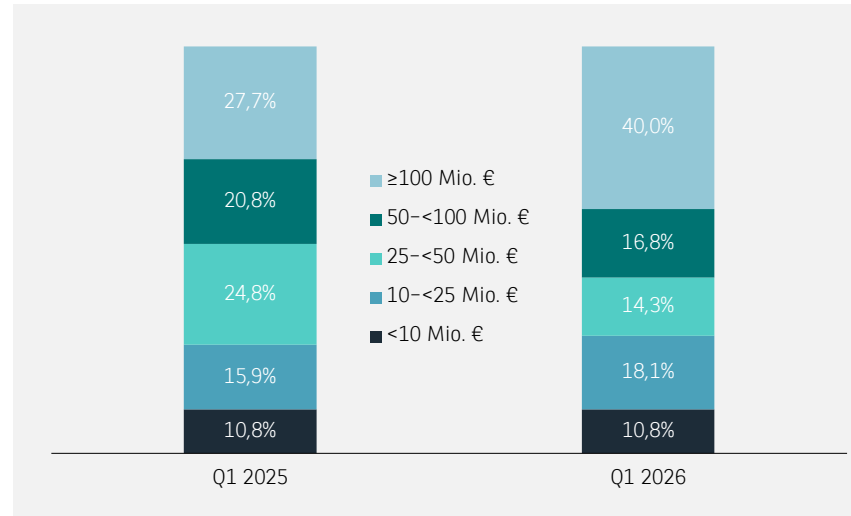
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 1,8 Mrd. € (+5 % ggü. Vorjahr) belegen Büroimmobilien im ersten Quartal 2026 die Spitzenposition unter den gewerblichen Asset-Klassen. Einzelhandelsinvestments folgen mit 1,4 Mrd. € und einem Marktanteil von 20 %. Der strukturelle Trend hin zu lebensmittelgeankerter Nahversorgung setzt sich dabei deutlich fort: Discounter, Fach- und Supermärkte trugen im ersten Quartal rund die Hälfte zum Retail-Investmentvolumen bei. Während das Logistiksegment durch kleinere Ticketgrößen bei höherer Deal-Anzahl mit 1,2 Mrd. € einen Rückgang um 17 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet, legt das Hotelinvestmentvolumen um 35 % auf rund 318 Mio. € zu. Vor allem institutionelle Investoren sind in diesem Segment deutlich aktiver als zuvor. Zuwächse verzeichnet auch die Sammelkategorie „Sonstige“, wohinter sich aktuell hauptsächlich das Healthcare-Segment (1,1 Mrd. €; +87 %) verbirgt. Entscheidend hierzu beigetragen hat die erfolgreiche Übernahme von 80 % der Cofinimmo-Anteile durch Aedifica. Der Fair-Value der deutschen Immobilien lag zum Jahresende 2025 bei mehr als 900 Mio. €.

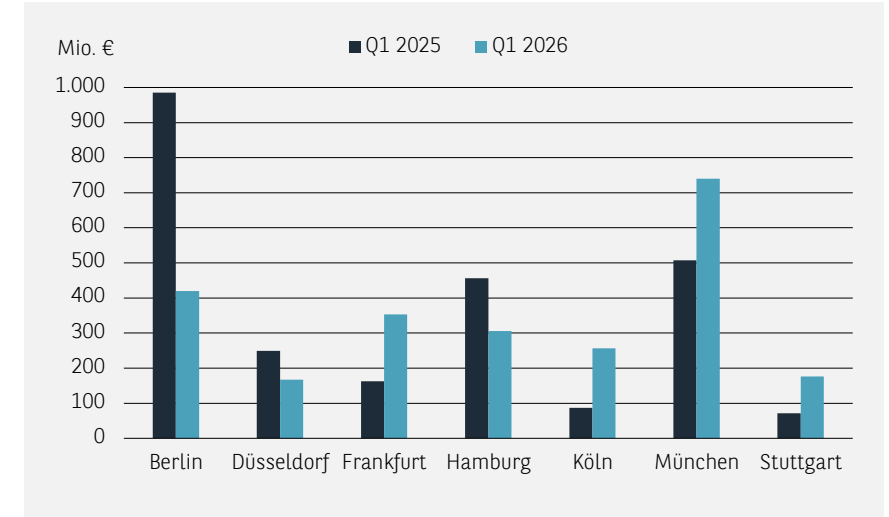
Das Transaktionsvolumen in den A-Standorten liegt insgesamt bei rund 2,4 Mrd. € und damit 4 % unterhalb des Vorjahreswerts. Volumenstärkster Markt war im ersten Quartal München mit 740 Mio. € (+46 % ggü. Q1 2025). Mit der Veräußerung der Alten Akademie aus der Signalinsolvenz entfällt die bislang größte Transaktion des Jahres aller A-Standorte auf die bayerische Landeshauptstadt.

- **BÜRO IST STÄRKSTE ASSETKLASSE UND VERZEICHNET EIN LEICHTES WACHSTUM**
- **A-STANDORTE MIT MODERATEM RÜCKGANG GEGENÜBER VORJAHR**

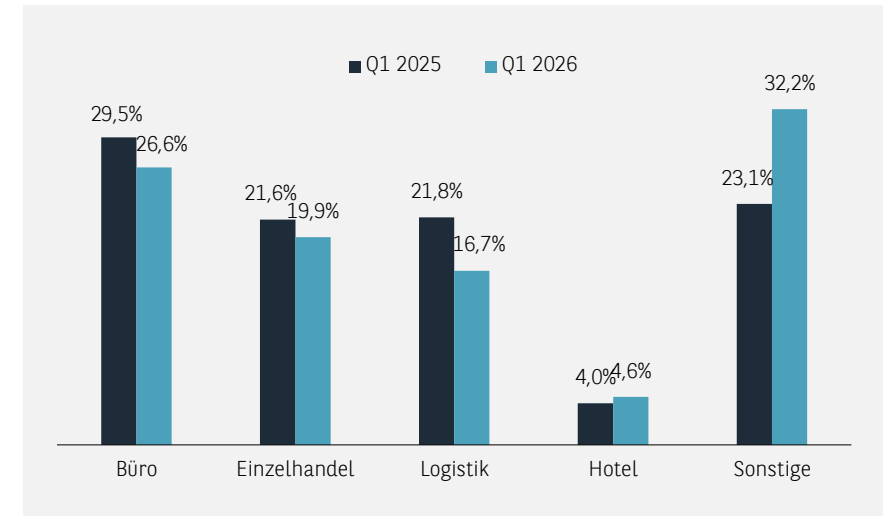
Investments nach Größenklassen



Investments an den A-Standorten



Investments nach Objektart





Q1 2026

INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- **GEOPOLITIK BLEIBT UNSICHERHEITSAKTOR**
- **TRANSAKTIONSDYNAMIK DÜRFTE WEITER MODERAT STEIGEN**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,6

BIP Prognose 2026
(in %)

2,86

10-jährige Bundesanleihe
Ø Q1 2026 (in %)

86,4

Ifo Geschäftsklimaindex
(3/2026)

▲ +15 bp q/q

▼ -2,0-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Die Rahmenbedingungen für Investmententscheidungen haben sich in den vergangenen Wochen erneut verschoben. Die Lage im Nahen Osten belastet die Volkswirtschaften weltweit und hat die Volatilität an den Kapitalmärkten erhöht. Deutschlands führende Institute haben unter dieser Prämisse ihre Wachstumsprognosen zuletzt nach unten angepasst und höhere Inflationsannahmen veröffentlicht. Der zu Jahresbeginn antizipierte konjunkturelle Rückenwind dürfte damit geringer ausfallen, und die gestiegenen Energiepreise und die damit verbundenen Inflationsrisiken haben die Erwartungen einer langfristigen geldpolitischen Entspannung vorerst gedämpft. Entsprechend hat sich das lange Ende der Zinskurve spürbar bewegt, was sich in einem Umfeld, in dem Kalkulation und Strukturierung ohnehin diszipliniert erfolgen, punktuell in einer erneuten Preisfindung niederschlagen könnte.

Die deutschen Nutzermärkte haben in den vergangenen Jahren jedoch ihre Resilienz unter Beweis gestellt und erneute tiefgreifende strukturelle Veränderungen im Nachfrageverhalten zeichnen sich aktuell nicht ab. Gleichzeitig beobachten wir, dass die Pipeline der laufenden Prozesse weiter gut gefüllt ist und sich das Angebot an marktfähigem Produkt sukzessive verbreitert. Ein realistisches Szenario ist sicherlich, dass Ankaufsprozesse in den kommenden Monaten etwas längere Vorlaufzeiten benötigen, aber weiter zum Abschluss kommen. Trotz der im Moment belasteten Aussichten gehen wir daher weiterhin von einer gegenüber dem Vorjahr moderat anziehenden Transaktionstätigkeit aus.



Investmentmarktdaten

	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	5.919	6.892	16,4%
Portfolioanteil	23,0%	26,2%	+3,2 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	27,7%	40,0%	+12,3 %-Pkte.
Anteil Büro	29,5%	26,6%	-2,9 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	42,6%	35,1%	-7,5 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	35,9%	42,6%	+6,7 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN*	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,36%	4,39%	+3 bp
Geschäftshäuser	3,76%	3,85%	+9 bp
Logistik	4,25%	4,50%	+25 bp

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



Q1 2026

INVESTMENTMARKT
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: 31.03.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com