

# REVIEW INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND H1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



# H1 2026

## INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- INVESTMENTUMSATZ LEICHT GESTIEGEN
- GEDROSSELTE TRANSAKTIONS DYNAMIK IN Q2

### KENNZAHLEN

12.280 △ +8,0% y/y

Investmentvolumen (in Mio. €)

24,6 △ +0,5 %-Pkte. y/y

Portfolioanteil (in %)

20,5 ▽ -2,4% y/y

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

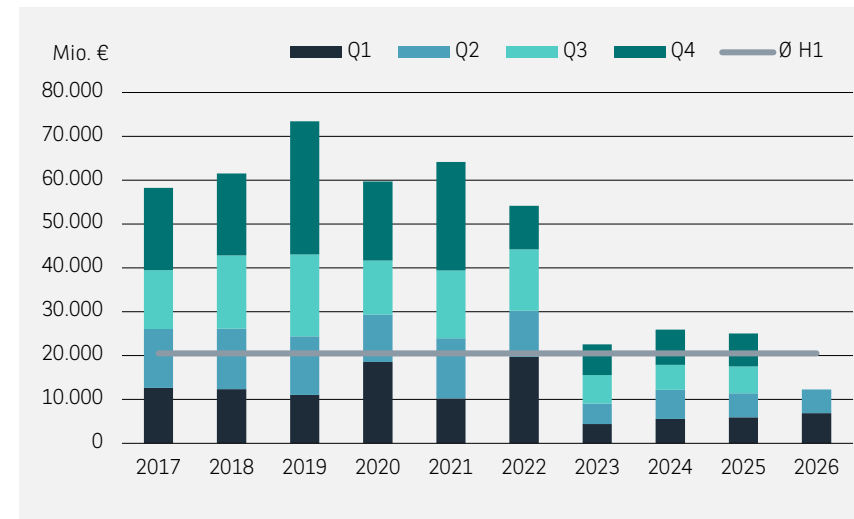
## MARKTÜBERBLICK

Das Geschehen auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt wurde im zweiten Quartal geprägt von den kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten mit all ihren Implikationen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie auf die für Immobilieninvestments entscheidenden Finanzierungsbedingungen. Das gewerbliche Investitionsvolumen belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf insgesamt 12,3 Mrd. € und notiert damit 8 % über Vorjahresniveau. Auf ein belebtes Jahresauftaktquartal, in dem rund 6,9 Mrd. € platziert wurden, folgte ein in der Transaktionsdynamik deutlich gedrosseltes zweites Quartal (5,4 Mrd. €). Das zweite Quartal war jedoch kein Stillstand, sondern eher eine erneute Kalibrierung des Marktes. Risiken werden im aktuellen Umfeld neu eingepreist. Refinanzierungsthemen, defensivere Nutzermarktannahmen und höhere Risikoaufschläge haben Verhandlungen in einigen Assetklassen noch einmal neu ausgerichtet.

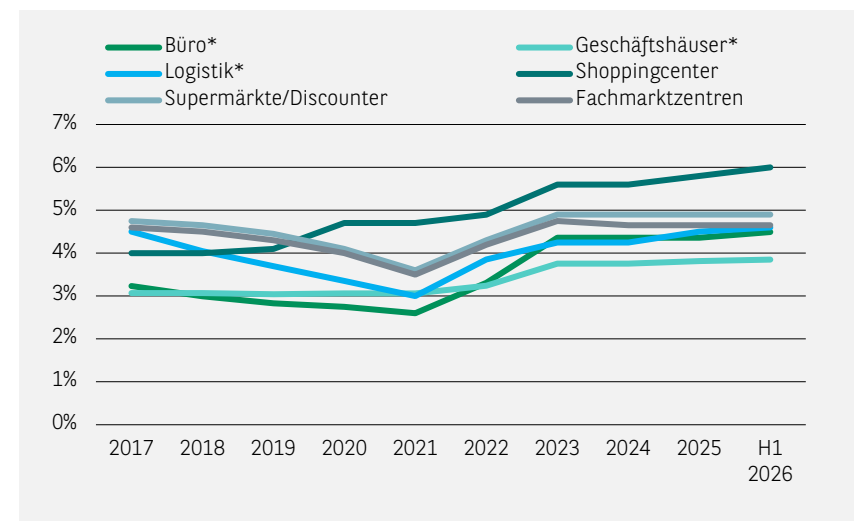
Bei den Netto-Spitzenrenditen waren erstmals seit Ende 2023 in Q2 wieder über sämtliche Assetklassen hinweg spürbare Anstiege zu verzeichnen. Renditeanpassungen zeigen sich vor allem dort, wo Finanzierungskosten auf höhere Unsicherheit bei Mietentwicklung, Objektqualität, Betreiberstruktur oder konjunktureller Sensitivität treffen. Für Büros ist die Netto-Spitzenrendite im Durchschnitt der A-Standorte auf 4,49 % und im Logistiksegment auf 4,60 % gestiegen. Shoppingcenter rentieren mit 6,00 % und Baumärkte mit 6,20 % ebenfalls höher als im Vorquartal. Im Highstreet-Segment liegt die Netto-Spitzenrendite dagegen im Durchschnitt unverändert bei 3,85 %. Ebenfalls stabil sind die Spitzenrenditen von lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren sowie von Supermärkten und Discountern mit Spitzenrenditen von 4,65 % beziehungsweise 4,90 %.



### Entwicklung des Investmentvolumens



### Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



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



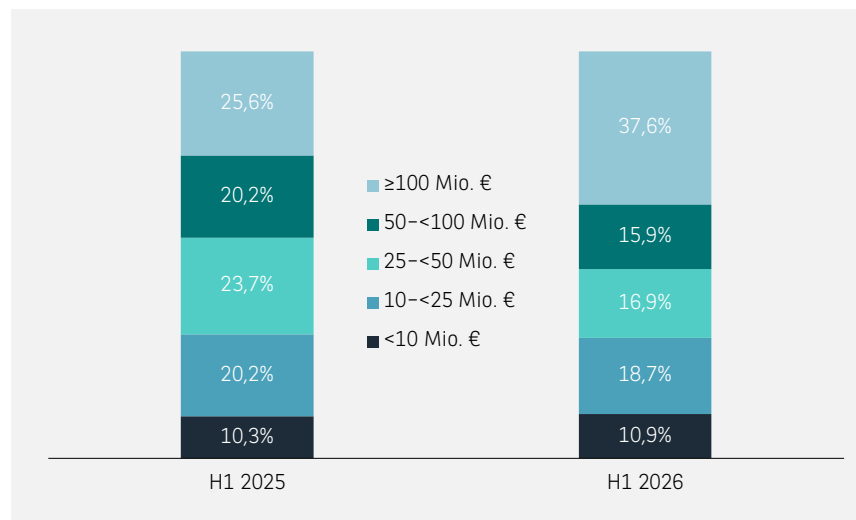
### INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 3,2 Mrd. € (+19 %) belegen Büroimmobilien im ersten Halbjahr 2026 die Spitzenposition unter den gewerblichen Assetklassen. Zwar bewegt sich der Markt weiterhin deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt, seit dem zyklischen Tiefpunkt 2024 ist jedoch eine sukzessive Aufwärtsbewegung erkennbar. Besonders im großvolumigen Segment ist wieder mehr Bewegung zu verzeichnen. Logistik-Investments folgen mit knapp 2,5 Mrd. €. Einzelhandelsinvestments belaufen sich auf knapp 2,3 Mrd. €. Die Investmentaktivität im Healthcare-Segment hat sich in den vergangenen Monaten weiter beschleunigt: Mit 1,6 Mrd. € notiert das Ergebnis 71 % über Vorjahresniveau und 30 % über dem 10-Jahresdurchschnitt. Im aktuellen Marktumfeld dominieren Einzeltransaktionen den gewerblichen Investmentmarkt mit rund 9,2 Mrd. € (+7 %) und einem Marktanteil von rund 75 %. Portfoliotransaktionen summieren sich auf 3,0 Mrd. €, wobei sich die Bedeutung von Paketverkäufen zwischen den Assetklassen deutlich unterscheidet.

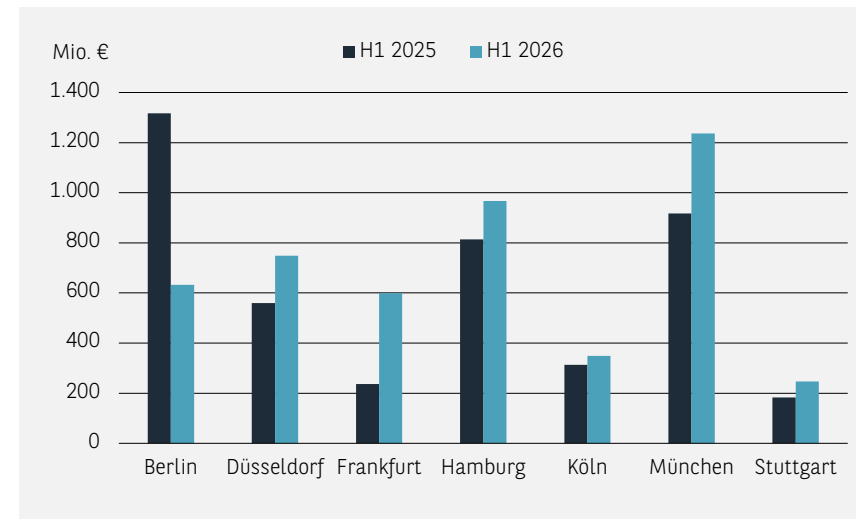
An der Spitze der A-Standorte steht München mit gut 1,2 Mrd. € (+35 %). Hier wurden im zweiten Quartal mit dem Prinzregentenplatz 7-9 und dem Lindberg-Haus gleich zwei Bürotransaktionen im dreistelligen Millionenbereich registriert. Es folgen Hamburg mit knapp 970 Mio. € (+19 %), Düsseldorf mit 750 Mio. € (+34 %) und Berlin mit 630 Mio. € (-52 %). Das schwache Berliner Resultat ist vor allem dem Mangel an Bürotransaktionen geschuldet. Dahinter ordnen sich Frankfurt mit rund 600 Mio. € (+153 %), Köln mit rund 350 Mio. € (+12 %) und Stuttgart mit 250 Mio. € (+35 %) ein.

- **BÜRO BLEIBT STÄRKSTE GEWERBLICHE ASSETKLASSE**
- **LOGISTIK UND RETAIL NAHEZU GLEICHAUF**

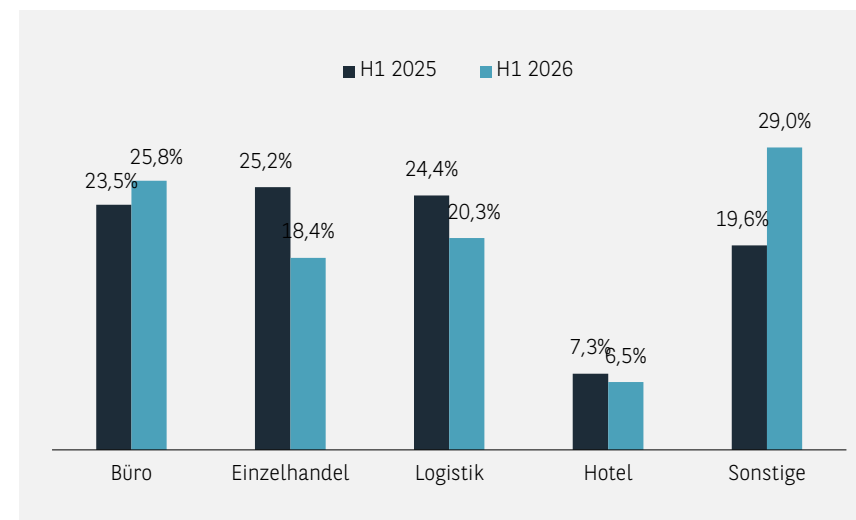
#### Investments nach Größenklassen



#### Investments an den A-Standorten



#### Investments nach Objektart





# H1 2026

## INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

### SUKZESSIVE AUFHELLUNG UND BESCHLEUNIGUNG DER TRANSAKTIONS-DYNAMIK WAHRSCHEINLICH

### WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,8

BIP Prognose 2026  
(m %)

3,01

△ +15 bp q/q

10-jährige Bundesanleihe  
0 Q2 2026 (m %)

85,6

△ +0,6-Pkte. m/m

Ifo Geschäftsklimaindex  
(6/2026)

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

## PERSPEKTIVEN

Das Investmentmarktumfeld dürfte sich in den kommenden Monaten sukzessive aufhellen. Zwar werden geopolitische Unsicherheiten ein übergeordnetes Thema bleiben, und die Wirtschaftsdynamik dürfte vorerst weiter enttäuschen, aber der Korridor nach vorn ist für die Marktteilnehmer sowohl hinsichtlich der Entwicklung auf den Kapitalmärkten als auch der Realwirtschaft enger gefasst und kalkulierbarer.

Für die deutsche Wirtschaft wird entscheidend sein, wie der aktuelle Transformationsprozess positiv gestaltet wird. Mit dem jetzt vorgestellten Reformpaket ist ein erster Schritt getan, um Zukunftsfähigkeit und Wachstum zu fördern. Zusätzliche Sicherheit bei Investments bieten die soliden Nutzermärkte – wo Standort und Objekt passen, mit umfangreichem Mietwachstumspotenzial. Die ausschlaggebende Komponente für das weitere Investmentjahr wird die Entwicklung der Finanzierungskosten sein.

Größere Richtungswechsel werden nicht erwartet. Die aktuellen Transaktionsprozesse zeigen, dass Verkäufer und Käufer in der Kaufpreisfindung wieder etwas leichter zusammenfinden. Vorerst dürfte sich diese Entwicklung noch nicht direkt in einer umfangreichen Ausweitung des Investmentvolumens niederschlagen, wobei zum Jahresende hin eine Beschleunigung der Transaktionsdynamik auch im großvolumigen Segment möglich ist. Über weite Strecken dürfte sich der Markt damit gegenüber 2025 seitwärts bewegen, mit Chance auf ein stärkeres Jahresende. Punktuelle Renditeanstiege sind dabei durchaus noch zu erwarten.



### Investmentmarktdaten

	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>11.366</b>	<b>12.280</b>	<b>8,0%</b>
Portfolioanteil	24,2%	24,6%	+0,5 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	25,6%	37,6%	+12,0 %-Pkte.
Anteil Büro	23,5%	25,8%	+2,3 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	38,2%	38,9%	+0,7 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	44,6%	43,8%	-0,9 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN*	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,36%	4,49%	+14 bp
Geschäftshäuser	3,76%	3,85%	+9 bp
Logistik	4,25%	4,60%	+35 bp

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



H1 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](mailto: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: 30.06.2026  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com