

REVIEW INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- VERHALTENES
TRANSAKTIONSGESCHEHEN IN Q3
- NETTOSPITZENRENDITEN STEIGEN
ÜBER ALLE ASSETKLASSEN AN

KENNZAHLEN

17.145

Investmentvolumen (in Mio. €)

▽ -2,1% y/y

23,0

Portfolioanteil (in %)

▽ -0,5 %-Pkte. y/y

20,0

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

▽ -7,3% y/y

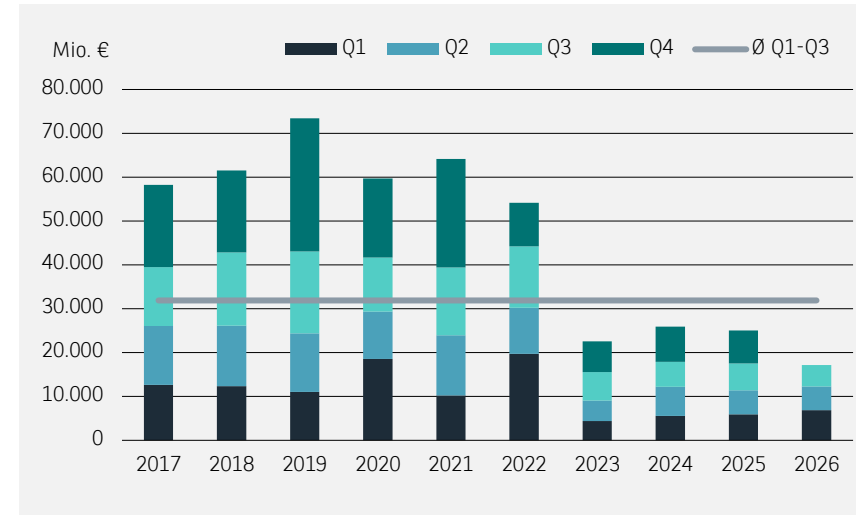
MARKTÜBERBLICK

Die Rahmenparameter für den deutschen Investmentmarkt gestalteten sich auch im dritten Quartal herausfordernd. Geopolitische Unsicherheiten und sich verteuernde Finanzierungsbedingungen setzen weiterhin die Leitplanken. Für Investoren stand in Konsequenz in den vergangenen drei Monaten die Neukalkulation von Businessplänen sowie die Adjustierung von Risiko und Investmentopportunität auf der Agenda, was in Ankaufprozessen durchaus drosselnd auf das Tempo wirken konnte. Entsprechend ist das Investmentvolumen im direkten Quartalsvergleich erneut gesunken, sodass in den vergangenen drei Monaten nur rund 4,9 Mrd. € (-21 % ggü. Vorjahr) Investmentumsatz registriert werden konnten. Das Gesamtinvestmentvolumen summiert sich damit Ende des dritten Quartals auf 17,1 Mrd. € und verfehlt das Vorjahresergebnis trotz eines starken Jahresauftakts um knapp 2 %.

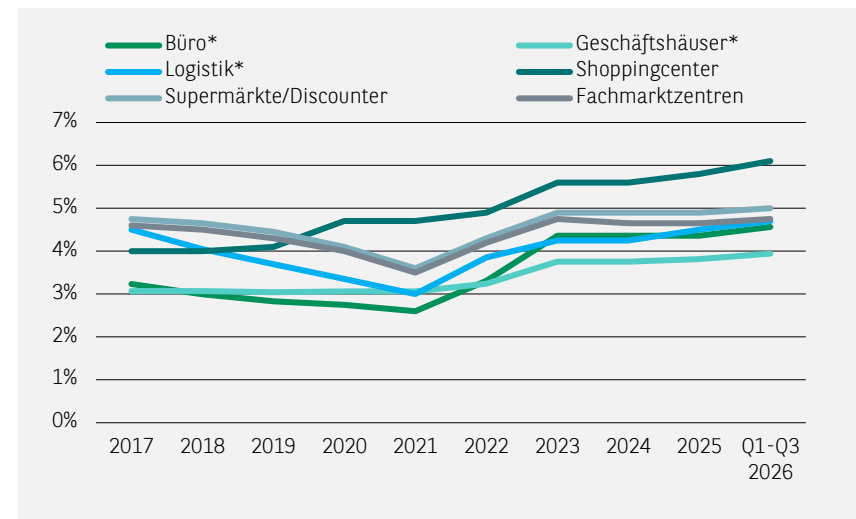
Der deutliche Anstieg der Finanzierungskosten spiegelt sich in der Entwicklung der Renditen wider. Im dritten Quartal sind die Netto-Spitzenrenditen über sämtliche Assetklassen hinweg zumeist moderat zwischen 10 und maximal 20 Basispunkten gestiegen. Für Büros ist die Netto-Spitzenrendite im Durchschnitt der A-Standorte auf 4,56 % (+7 bp) und im Logistiksegment auf 4,70 % (+10 bp) gestiegen. Für Shoppingcenter werden derzeit 6,10 % (+10 bp), für Supermärkte/Discounter 5,00 % (+10 bp) und für lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren 4,75 % (+10 bp) angesetzt. Bei innerstädtischen Geschäftshäusern liegt die Netto-Spitzenrendite im Durchschnitt der A-Standorte bei 3,94 % und damit um rund 9 Basispunkte höher als zur Jahresmitte.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



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



Q3 2026

INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

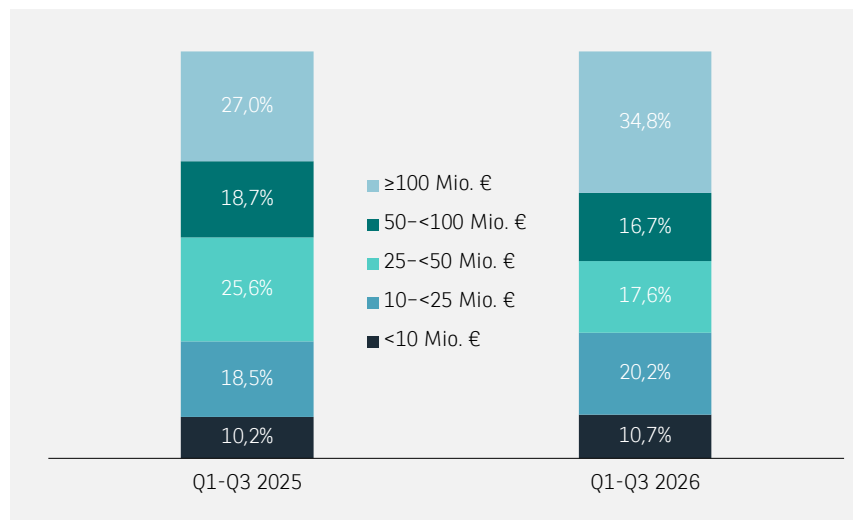
- **BÜRO IST STÄRKSTE GEWERBLICHE ASSETKLASSE**
- **MÜNCHEN MIT HÖCHSTEM VOLUMEN UNTER DEN A-STÄDTEN**

INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

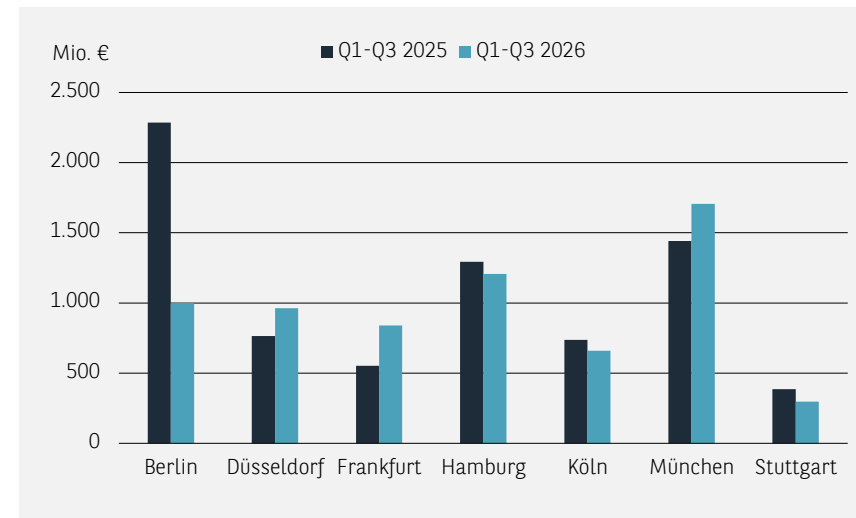
Büroimmobilien belegen mit einem Transaktionsvolumen von knapp 4,4 Mrd. € und einem Marktanteil von rund 26 % weiterhin die Spitzenposition unter den gewerblichen Assetklassen. Das Vorjahresergebnis wird lediglich um etwa 2 % verfehlt. Analog zum Gesamtmarkt hat das Bürosegment im dritten Quartal etwas an Dynamik eingebüßt und notiert ein Investmentvolumen von 1,2 Mrd. € beziehungsweise rund 50 Transaktionen. Logistik-Investments folgen mit rund 4 Mrd. € bzw. anteilig 23 % auf dem zweiten Rang. Zweistellige Umsatzanteile entfallen zudem noch auf Einzelhandelsinvestments (3,1 Mrd. €; anteilig 18 %) sowie Healthcare-Immobilien (1,9 Mrd. €; 11 %). Im aktuellen Marktumfeld tragen Einzeltransaktionen mit rund 13,2 Mrd. € und einem Anteil von 77 % weiterhin das Gros zum gewerblichen Investmentumsatz bei. Portfoliotransaktionen spielen im Gesamtmarkt mit 3,9 Mrd. € Investmentvolumen weiterhin eine untergeordnete Rolle, sind aber eine gewichtige Marktkomponente bei Healthcare und Logistik.

Das Transaktionsvolumen in den sieben A-Standorten beläuft sich nach neun Monaten auf knapp 6,7 Mrd. € (-11 % ggü. Vorjahr). An der Spitze steht München mit rund 1,7 Mrd. € und einem deutlichen Plus von 18 % im direkten Vorjahresvergleich. Fast die Hälfte des Volumens der bayerischen Landeshauptstadt entfällt dabei auf Büroobjekte. Ebenfalls getragen von einer wesentlich höheren Transaktionsdynamik im Bürosegment verzeichnen auch Düsseldorf (963 Mio. €) mit plus 26 % und Frankfurt (839 Mio. €) mit plus 52 % deutliche Zuwächse. In Hamburg (1,2 Mrd. €; -7 %), Berlin (1 Mrd. €; -56 %), Stuttgart (295 Mio. €; -23 %) und Köln (661 Mio. €; -10 %) sind demgegenüber rückläufige Volumina zu beobachten.

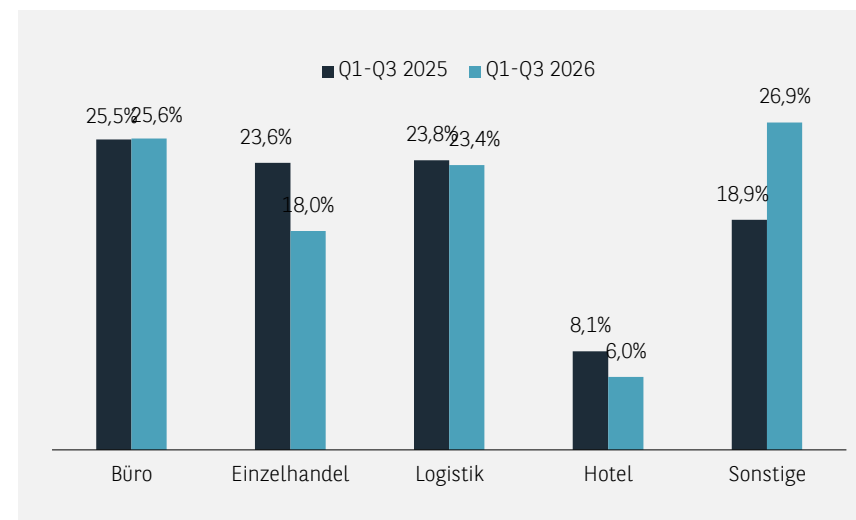
Investments nach Größenklassen



Investments an den A-Standorten



Investments nach Objektart





Q3 2026

INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

- **VERBESSERTE
KONJUNKTURAUSSICHTEN**
- **TRANSAKTIONS-DYNAMIK IN Q4
DÜRFTE WIEDER LEICHT ZULEGEN**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+1,4

BIP Prognose 2026
(in %)

3,25

10-jährige Bundesanleihe
Ø Q3 2026 (in %)

△ +24 bp q/q

89,9

Ifo Geschäftsklimaindex
(9/2026)

△ +1,1-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Der deutsche Investmentmarkt dürfte im vierten Quartal wieder an Transaktionsdynamik gewinnen. Trotz geopolitischer Unsicherheiten senden wichtige Marktparameter zunehmend Signale für moderates Wachstum und eine bessere Kalkulierbarkeit. Dazu zählen die verbesserten Konjunkturaussichten, robuste Nuttermärkte und der konsequente Kurs der Zentralbanken bei der Inflationsbekämpfung. Die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute haben ihre Wachstumsprognose für 2026 von 0,6 % auf 1,3 % angehoben. Exporte und Industrieproduktion entwickelten sich besser als erwartet, zusätzliche Impulse kommen von den öffentlichen Ausgaben für Infrastruktur und Verteidigung. Auch die Vermietungsmärkte zeigen sich robust und sollten vom moderaten Wachstum profitieren.

In welchem Umfang die Transaktionsaktivität zulegt, bleibt jedoch davon abhängig, wie schnell die Preisfindung vorankommt. Steigende Finanzierungskosten bremsen den Markt weiterhin, erhöhen zugleich aber den Druck auf Käufer und Verkäufer, sich auf heute tragfähige Konditionen zu verständigen. Da eine deutliche Verbesserung der Finanzierungskonditionen kurzfristig nicht absehbar ist, dürfte insbesondere bei ohnehin anstehenden Verkaufsentscheidungen die Bereitschaft zunehmen, Transaktionen auf Basis des aktuellen Marktumfelds zum Abschluss zu bringen. Wo Kaufpreise die Ertragsperspektiven und den objektspezifischen Investitionsbedarf angemessen berücksichtigen, dürfte der Spielraum für Abschlüsse wachsen. Punktuelle Renditeanpassungen bleiben dabei möglich. Insgesamt ist mit einem stärkeren Schlussquartal zu rechnen, eine ausgeprägte Jahresendralle dürfte jedoch ausbleiben.



Investmentmarktdaten

	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	17.505	17.145	-2,1%
Portfolioanteil	23,5%	23,0%	-0,5 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	27,0%	34,8%	+7,8 %-Pkte.
Anteil Büro	25,5%	25,6%	+0,1 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	42,6%	38,9%	-3,7 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	44,3%	48,9%	+4,6 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN*	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,36%	4,56%	+21 bp
Geschäftshäuser	3,76%	3,94%	+19 bp
Logistik	4,40%	4,70%	+30 bp

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



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

INVESTMENTMARKT | DEUTSCHLAND 5