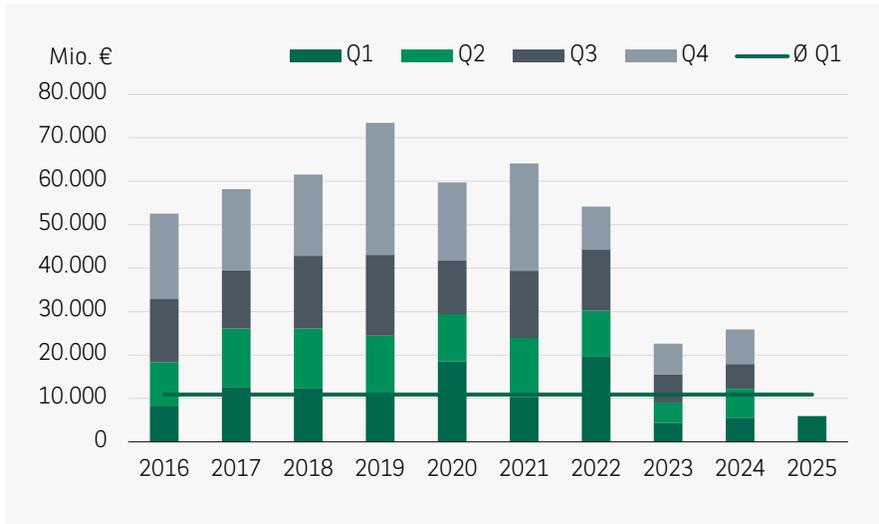


DEUTSCHLAND

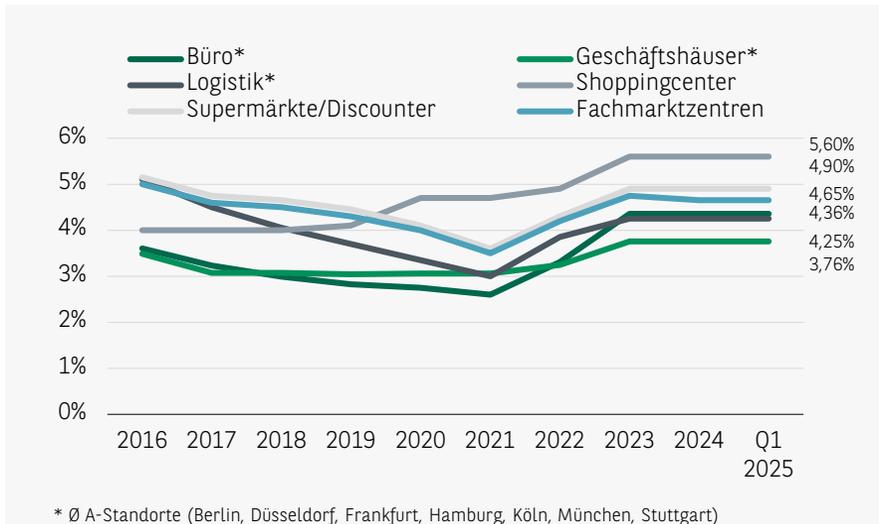
# REPORT INVESTMENTMARKT

Q1 2025

## Entwicklung des Investmentvolumens



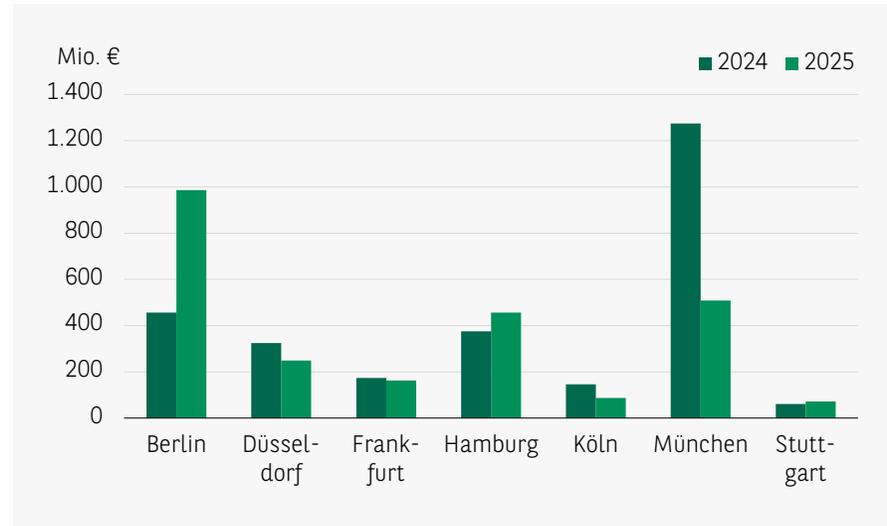
## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



## AUCH DER GEWERBLICHE INVESTMENTUMSATZ LEGT IM ERSTEN QUARTAL WEITER LEICHT ZU

- Das Transaktionsvolumen mit gewerblichen Immobilien beläuft sich in den ersten drei Monaten des Jahres auf gut 5,9 Mrd. € und liegt damit etwa 7 % über dem vergleichbaren Vorjahreswert. Das Umsatzplus fällt damit zwar erheblich geringer aus als im Residential Bereich, unterstreicht aber trotzdem den seit einiger Zeit prinzipiell zu beobachtenden leichten Aufwärtstrend. Diese nach wie vor positive Entwicklung ist durchaus bemerkenswert, da das aktuelle Marktgeschehen von ganz unterschiedlichen Faktoren beeinflusst wird.
- Betrachtet man die gewerblichen Investments, dann konnten Büroobjekte ihre traditionelle Spitzenposition, die sie in den letzten beiden Jahren an Logistikimmobilien verloren hatten, im ersten Quartal 2025 zurückerobert. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 1,75 Mrd. € haben sie ihr Vorjaheresergebnis verdoppelt und steuern mit fast 30 % am meisten zum gewerblichen Investmentumsatz bei. Wesentlich beeinflusst durch den Verkauf des Upper West in Berlin mit deutlich über 400 Mio. €. Logistikobjekte und Retail tragen mit jeweils knapp 1,3 Mrd. gut ein Fünftel zum Investmentumsatz bei.
- Die Spitzenrenditen bleiben erwartungsgemäß weiter konstant. Für Officeobjekte liegen sie im Schnitt bei 4,36 % in den A-Standorten. Logistikobjekte werden bei 4,25 % angesetzt. Auch innerstädtische Geschäftshäuser bleiben stabil und erzielen aktuell im Durchschnitt 3,76 %. Ebenfalls Fachmarktzentren (4,65 %), Discounter/Supermärkte (4,90 %) und Shoppingcenter (5,60 %) rentieren konstant.

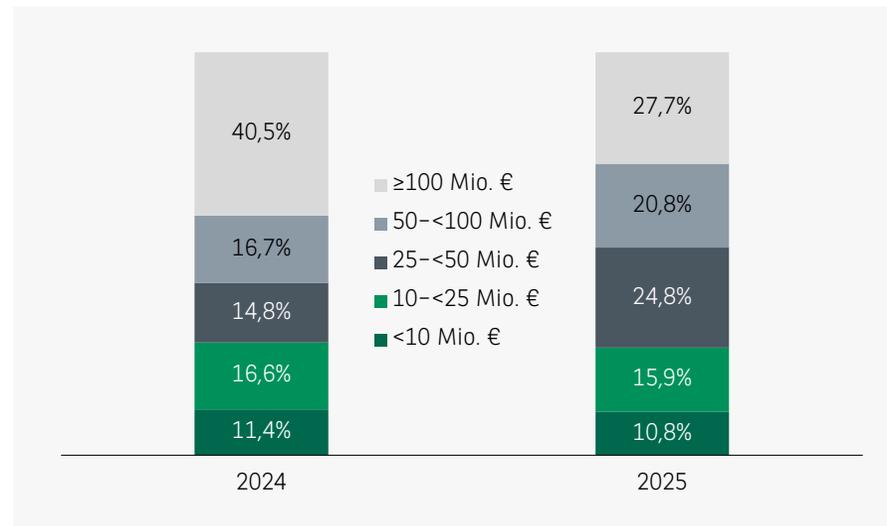
## Investments an den A-Standorten Q1



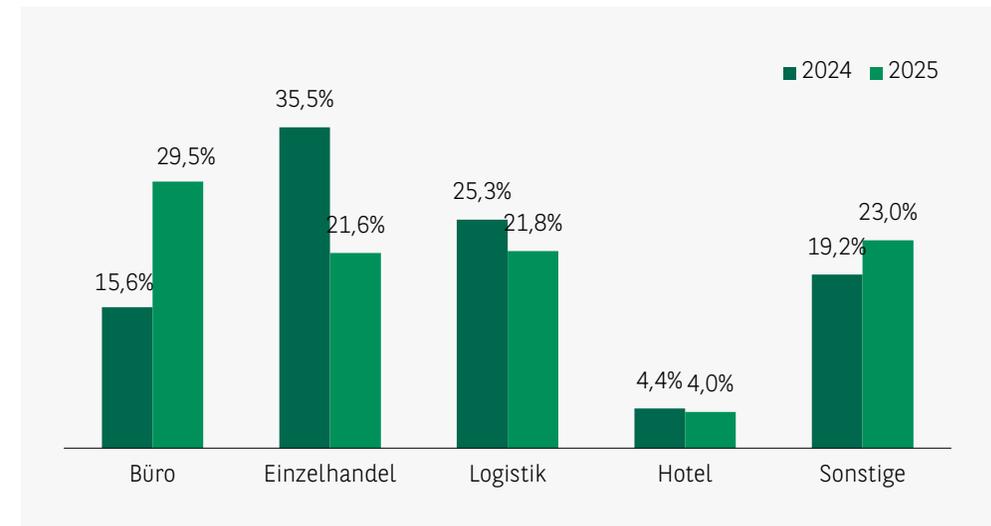
## A-STANDORTE IN ETWA AUF VORJAHRESNIVEAU

- Das Transaktionsvolumen in den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) beläuft sich in den ersten drei Monaten auf rund 2,52 Mrd. € und liegt damit niedriger (-10 %) als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Grundsätzlich ist das Marktgeschehen in den großen Städten zwar etwas lebhafter geworden, gleichzeitig gibt es aber weiterhin noch relativ wenige Großabschlüsse. Bislang konnten lediglich drei Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich getätigt werden.
- Mit weitem Abstand auf Platz 1 liegt Berlin mit einem Ergebnis von 986 Mio. €, was einem Plus von 115 % entspricht. Wesentlich dazu beigetragen hat nicht zuletzt der Verkauf des Upper West an das Family Office der Schoeller Group. Auf dem zweiten Rang platziert sich München mit 508 Mio. €. Anders als in der Hauptstadt liegt das Ergebnis hier aber etwa 60 % unter dem Vorjahreswert. In der bayerischen Landeshauptstadt konnte lediglich ein Großabschluss im unteren dreistelligen Millionenbereich gezählt werden.

## Investments nach Größenklassen Q1



## Investments nach Objektart Q1



- Die weitere Entwicklung der Investmentmärkte wird sich im weiteren Jahresverlauf einem ausgesprochen heterogenen Umfeld stellen müssen. Einerseits könnten die zollpolitischen Manöver der US-Administration verheerende Folgen für die weitere konjunkturelle Erholung haben. Andererseits steht gerade für Deutschland das beschlossene Sondervermögen, in Verbindung mit den größeren finanziellen Freiräumen für Verteidigungsausgaben, als Instrument für zusätzliche Wachstumsimpulse zur Verfügung, sodass in den nächsten Jahren von einem etwas höheren BIP-Wachstum auszugehen sein dürfte, als bisher prognostiziert. Aufgrund von umfangreichen Sekundäreffekten würde dies auch die Nutzermärkte stimulieren, wodurch sich die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen weiter verbessern sollten.
- Aus unserer Sicht ist im wahrscheinlichsten Szenario eine beschleunigte Erholung der deutschen Wirtschaft zu erwarten, von der die Nutzermärkte profitieren werden. Im Zuge der anziehenden Flächennachfrage werden Investitionen zunehmend attraktiver. Hinzu kommt, dass insgesamt eine stärkere Hinwendung vieler Anleger in Richtung der sicheren Assetklasse Immobilie wahrscheinlich ist. In der Konsequenz sollte das Transaktionsvolumen im Laufe des Jahres weiter moderat steigen. An der Ende des letzten Jahres abgegebenen Prognose, dass ein Ergebnis von über 40 Mrd. € für Investments in Gewerbe- und Wohnobjekte nicht unrealistisch erscheint, halten wir fest. Bei der Renditeentwicklung stellt sich die Situation anders dar. Hier ist aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen eine stabile Entwicklung im weiteren Jahresverlauf das aus heutiger Sicht wahrscheinlichste Szenario.

## Kennzahlen Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>5.568</b>	<b>5.919</b>	<b>6,3%</b>
<b>Portfolioanteil (%)</b>	20,6%	23,0%	2,4%-Pkte
<b>Anteil über 100 Mio. € (%)</b>	40,5%	27,7%	-12,8%-Pkte
<b>Anteil Büro (%)</b>	15,6%	29,5%	13,9%-Pkte
<b>Anteil A-Standorte (%)</b>	50,5%	42,6%	-8,0%-Pkte
<b>Anteil ausländischer Käufer (%)</b>	35,0%	35,9%	0,9%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN*	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
<b>Büro (%)</b>	4,36%	4,36%	0,0%-Pkte
<b>Geschäftshäuser (%)</b>	3,76%	3,76%	0,0%-Pkte
<b>Logistik (%)</b>	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte

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

## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

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

E-Mail: [kontakt.realestate@bnpparibas.com](mailto:kontakt.realestate@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: 31.03.2025  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN