



# MARKET INSIGHT

## GEWERBEIMMOBILIEN

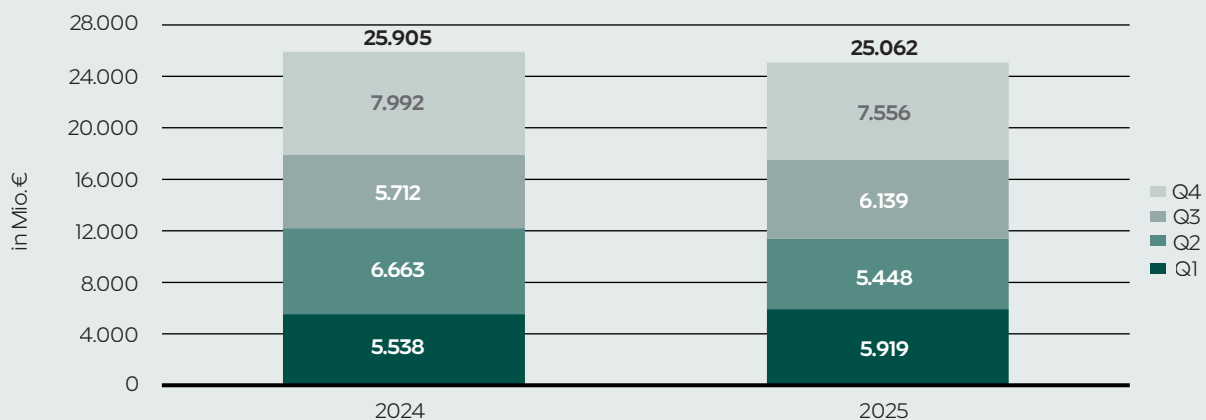


Jahresrückblick 2025  
und Ausblick 2026

# GESAMTMARKT: STABILISIERUNG IN EINEM WEITERHIN ANSPRUCHSVOLLEN UMFELD

Der deutsche Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt hat sich 2025 in einem weiterhin anspruchsvollen Umfeld behauptet. Nach Berechnungen von BNP Paribas Real Estate belief sich das Transaktionsvolumen auf rund 25,1 Mrd. € und lag damit nur etwa 3 % unter dem Vorjahreswert. Das Schlussquartal brachte eine moderate Belebung, getragen von einer besseren Planbarkeit der Finanzierung und einer zunehmenden Annäherung der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern. Gleichwohl blieb die große Marktdynamik aus, insbesondere im Segment der sehr großvolumigen Transaktionen.

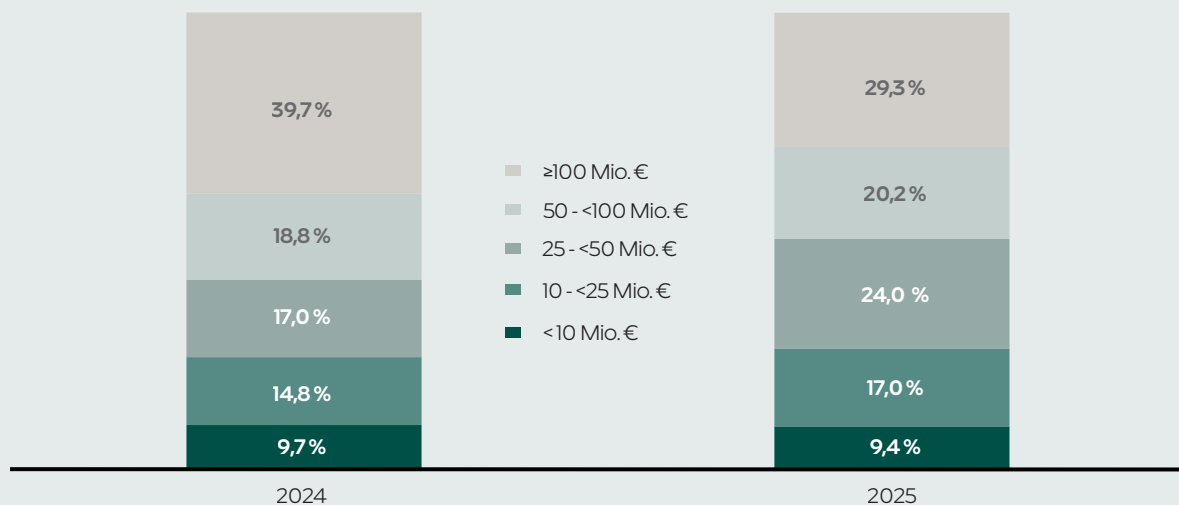
Entwicklung Investitionsvolumen in Deutschland 2024 vs. 2025



Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Investmentmarkt Deutschland, Q4/2025

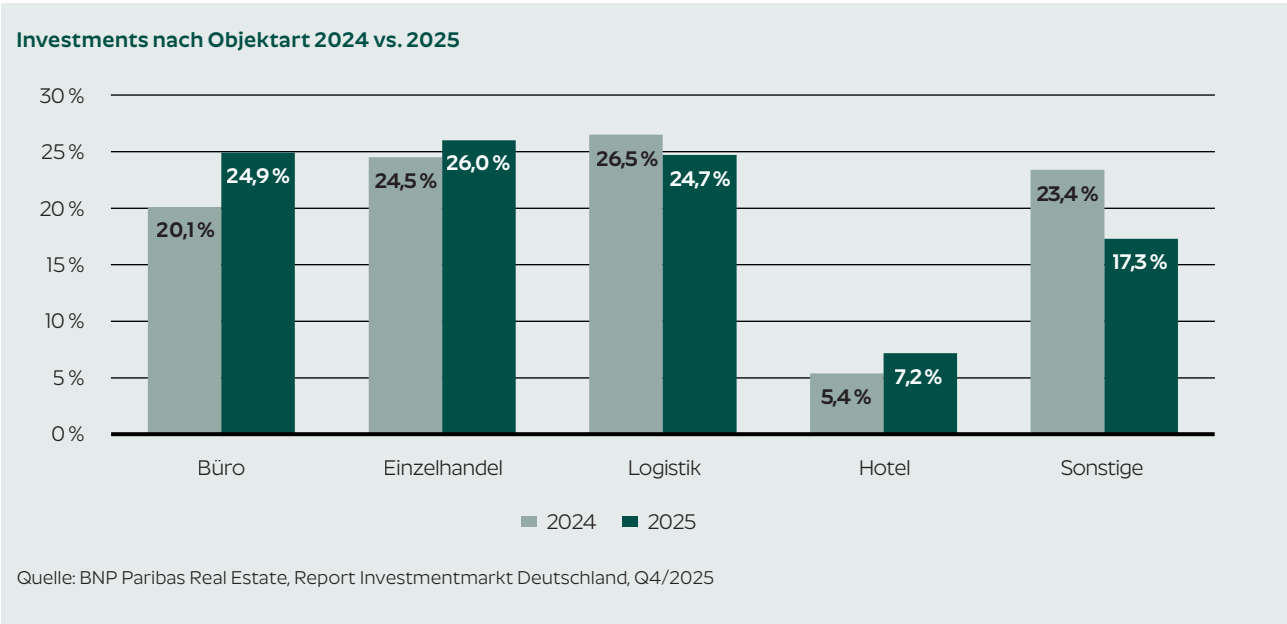
Ungeachtet der leichten Belebung zum Jahresende war der Markt 2025 weiterhin durch eine hohe Bedeutung kleinerer und mittlerer Transaktionen geprägt. Der überwiegende Teil der Abschlüsse entfiel auf das Sub-50-Mio.-Euro-Segment, während großvolumige Einzeltransaktionen die Ausnahme blieben. Die beobachtete Marktstabilisierung ist damit weniger auf einzelne Leuchtturmd Deals zurückzuführen als auf eine breiter angelegte Aktivität über mehrere Größenklassen hinweg, die dem Markt insgesamt Halt verliehen hat.

Investments nach Größenklassen 2024 vs. 2025



Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Investmentmarkt Deutschland, Q4/2025

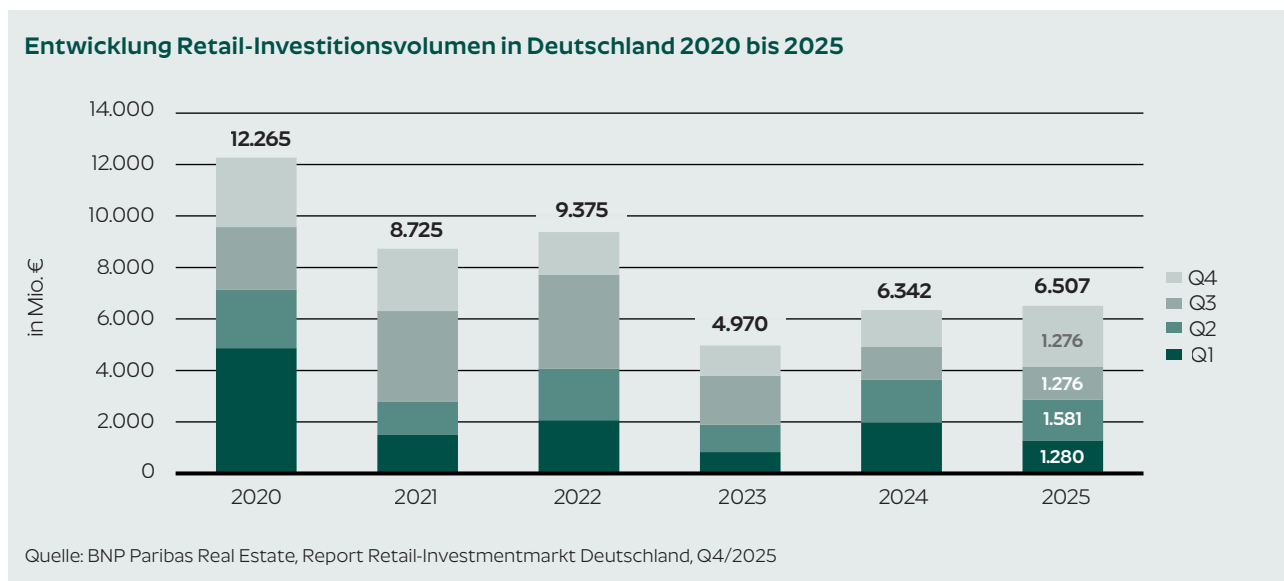
Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der langfristigen Betrachtung nach Objektarten wider. Über mehrere Jahre hinweg dominierende Büroinvestments haben seit 2020 an relativer Bedeutung verloren, während sich Einzelhandel und Logistik schrittweise angenähert haben.





# EINZELHANDEL: FÜHRENDE ASSETKLASSE MIT SELEKTIVER DYNAMIK

Einzelhandelsimmobilien haben sich 2025 zur umsatzstärksten gewerblichen Assetklasse entwickelt. BNP Paribas Real Estate registrierte ein Transaktionsvolumen von rund 6,5 Mrd. €, was einem leichten Anstieg von etwa 3 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Maßgeblich für dieses Ergebnis war das Schlussquartal, in dem einzelne volumenstärkere Retail-Transaktionen zum Abschluss kamen. Diese wirkten als temporäre Impulsgeber, während das Gesamtjahr weiterhin von einer breiten Aktivität im mittleren und kleineren Dealbereich getragen wurde. Die langfristige Zeitreihe zeigt zugleich, dass sich das Retail-Segment nach dem Rückgang in den Jahren 2022 und 2023 früher und stabiler erholt hat als andere Assetklassen.



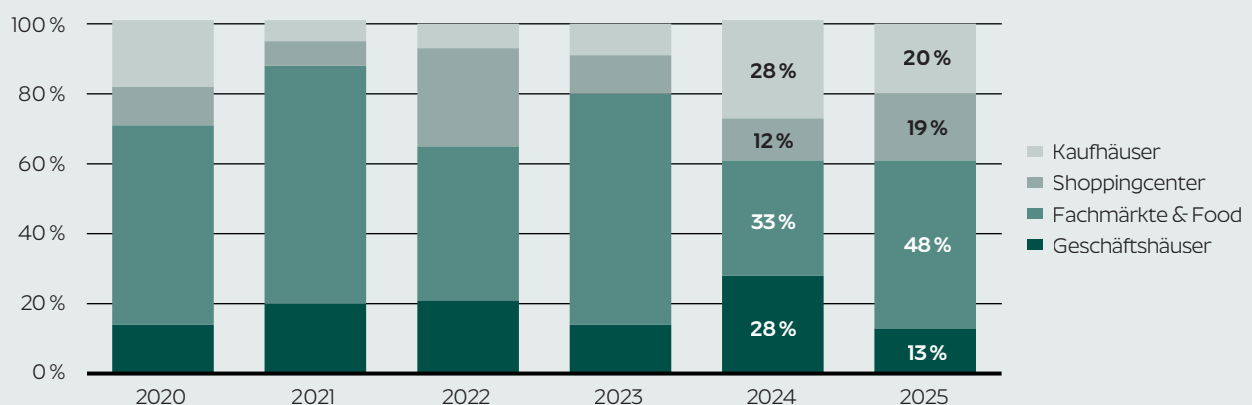
Diese Stabilisierung ist jedoch nicht gleichmäßig über alle Teilsegmente verteilt. Über die vergangenen Jahre lässt sich eine strukturelle Verschiebung innerhalb des Einzelhandels beobachten: Weg von klassischen Highstreet-Objekten, hin zu Fachmarkt- und lebensmittelgeankerten Formaten. Diese Segmente bilden inzwischen den tragenden Kern des Retail-Investmentmarktes und erklären einen Großteil der vergleichsweise robusten Volumenentwicklung.





Entsprechend bestätigten Fachmarkt- und Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien 2025 ihre dominante Rolle und vereinten knapp die Hälfte des gesamten Retail-Volumens auf sich. Shoppingcenter und Highstreet-Objekte blieben dagegen stärker von laufenden Preisfindungsprozessen geprägt. Das Renditebild spiegelt diese Differenzierung wider: Während die Spitzenrenditen bei Shoppingcentern leicht anzogen, zeigten sich Fachmarktzentren sowie Supermärkte und Discounter weitgehend stabil und unterstrichen damit ihre Rolle als risikoärmere Core-Segmente.

**Retail-Investments nach Objektart 2020 bis 2025**



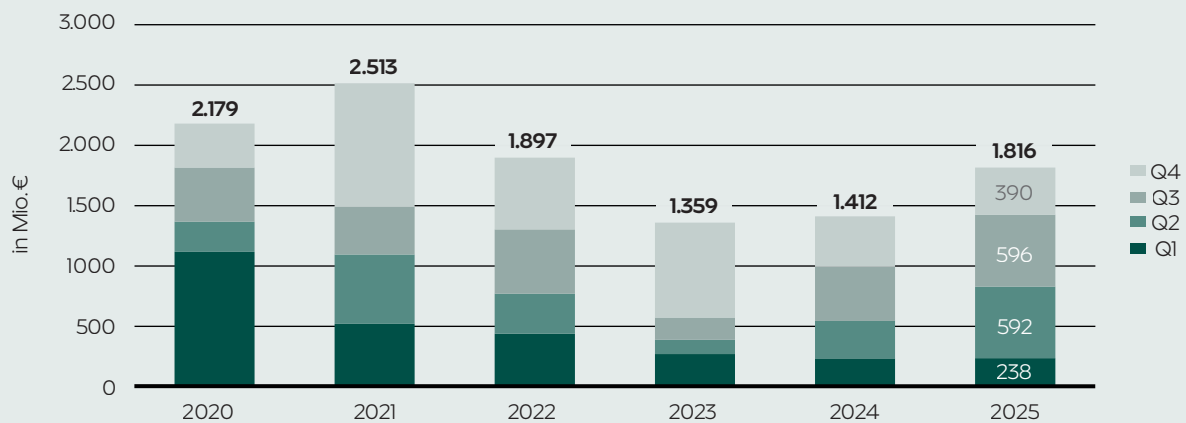
Quelle: BNP Paribas Real Estate, Retail-Investmentmarkt Deutschland, Q4/2025

Damit bestätigt auch der Einzelhandel das übergeordnete Marktbild des Jahres 2025: Punktuelle Impulse durch einzelne volumenstärkere Transaktionen trafen auf eine insgesamt selektive Investorenaktivität, während die Marktstabilisierung primär auf einer breiten Dealbasis im mittleren und kleineren Segment beruhte.

# HOTELIMMOBILIEN: RÜCKKEHR MODERATER INVESTORENAKTIVITÄT

Hotelimmobilien verzeichneten 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 1,8 Mrd. € und lagen damit knapp 29 % über dem Vorjahreswert. Damit weist das Segment im Assetklassenvergleich den höchsten prozentualen Umsatzanstieg auf. Die langfristige Zeitreihe zeigt das für Hotelimmobilien typische stark zyklische Muster: Auf den pandemiebedingten Einbruch folgte ab 2023 eine schrittweise Erholung, die sich 2025 fortgesetzt hat. Mit dem aktuellen Volumen wurde in etwa wieder das Niveau des Jahres 2022 erreicht, das weiterhin unterhalb der Vorkrisenjahre liegt, jedoch eine klare Bodenbildung erkennen lässt.

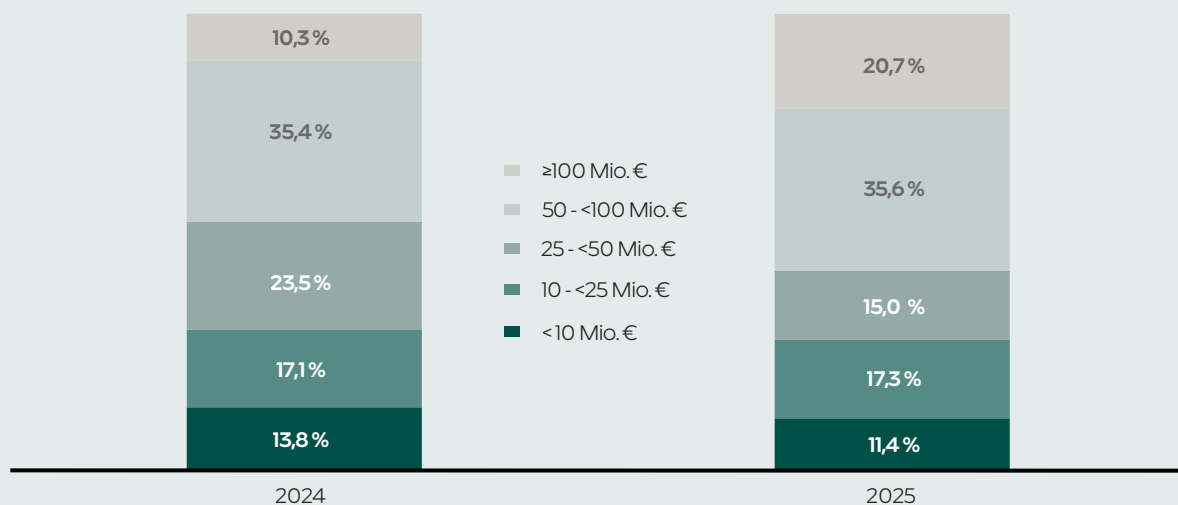
Entwicklung des Hotel-Investmentvolumens 2020 bis 2025



Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Hotel-Investmentmarkt Deutschland, Q4/2025

Diese Erholung basiert nicht ausschließlich auf einzelnen Großtransaktionen, sondern auf einer breiteren Dealstruktur. Sowohl kleinere Transaktionen unter 50 Mio. € als auch mittelgroße Deals zwischen 50 und 100 Mio. € sowie mehrere dreistellige Millionenabschlüsse trugen zum Jahresergebnis bei. Neben signalgebenden Verkäufen in den A-Standorten entfielen rund zwei Drittel der Einzeldeals auf Städte außerhalb der Top-Märkte, was auf eine insgesamt breiter gefächerte Investorenaktivität hinweist. Parallel dazu nahm auch das Portfoliovolumen wieder zu, blieb jedoch im Gesamtmarkt von untergeordneter Bedeutung.

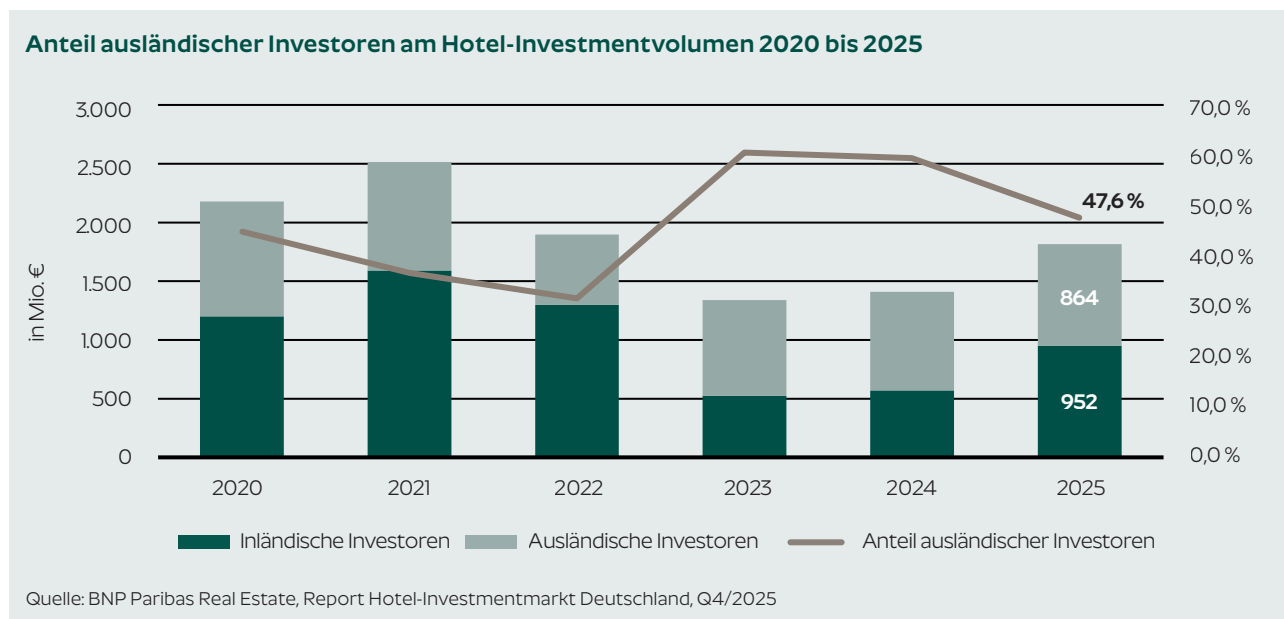
Hotel-Investments nach Größenklassen 2024 vs. 2025



Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Hotel-Investmentmarkt Deutschland, Q4/2025



Parallel dazu blieb die Auslandsnachfrage ein relevanter Bestandteil des Marktgeschehens. Der Anteil internationaler Investoren ging 2025 zwar gegenüber dem Vorjahr zurück, näherte sich jedoch einem insgesamt ausgeglicheneren Verhältnis zu inländischen Käufern an. Dies unterstreicht eine stärkere Beteiligung beider Investorengruppen und eine breiter abgestützte Nachfragebasis im Hotelinvestmentmarkt.



In der Marktstruktur zeigt sich damit eine zunehmende Differenzierung nach Standort- und Betreiberqualität. Die Nachfrage konzentrierte sich vor allem auf urbane Standorte und wirtschaftsstarke Regionen, ergänzt durch selektive Engagements in B- und C-Städten. Häufig standen dabei Value-Add- und Repositionierungsstrategien im Vordergrund, insbesondere bei Objekten mit stabilen operativen Kennzahlen und bonitätsstarken Betreibern.

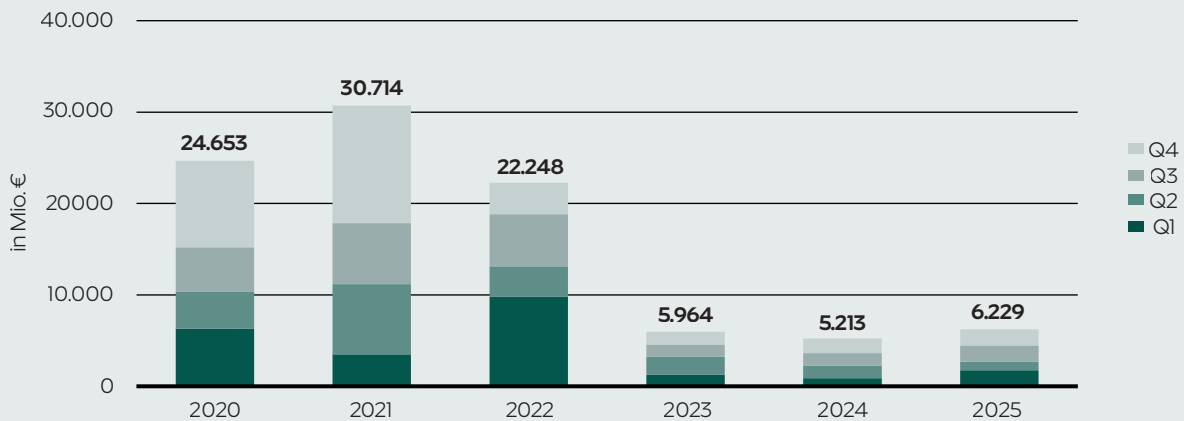
Begünstigt wurde die Entwicklung durch eine Annäherung der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern, wodurch sich insbesondere an guten Makrostandorten mit stabilen Performance-Kennzahlen attraktive Risiko-Rendite-Profile ergeben haben. Signalgebende Einzeltransaktionen trugen zusätzlich zur Wahrnehmung des Hotelsegments bei, während gleichzeitig auch in B- und C-Städten sowie ausgewählten Freizeitregionen wieder vermehrt Investitionsaktivität zu beobachten war. Vor diesem Hintergrund und der erfreulichen Entwicklung der äußeren Einflussfaktoren wie hohen Übernachtungszahlen sowie guten ADR- und RevPar-Kennziffern deutet vieles darauf hin, dass der Hotel-Investmentmarkt auch 2026 an den Umsatzanstieg von 2025 anknüpfen kann.



# BÜRO UND LOGISTIK: SOLIDE BASIS, BEGRENZTE IMPULSE

Büroimmobilien erreichten 2025 ein Investitionsvolumen von rund 6,2 Mrd. € und verzeichneten damit einen deutlichen Zuwachs gegenüber dem Vorjahr. Die langfristige Betrachtung verdeutlicht den Bruch des vorherigen Hochzyklus ab dem Jahr 2022, zeigt zugleich jedoch, dass sich der Markt 2025 erstmals wieder leicht belebt hat.

**Entwicklung des Büro-Investmentvolumens 2020 bis 2025**

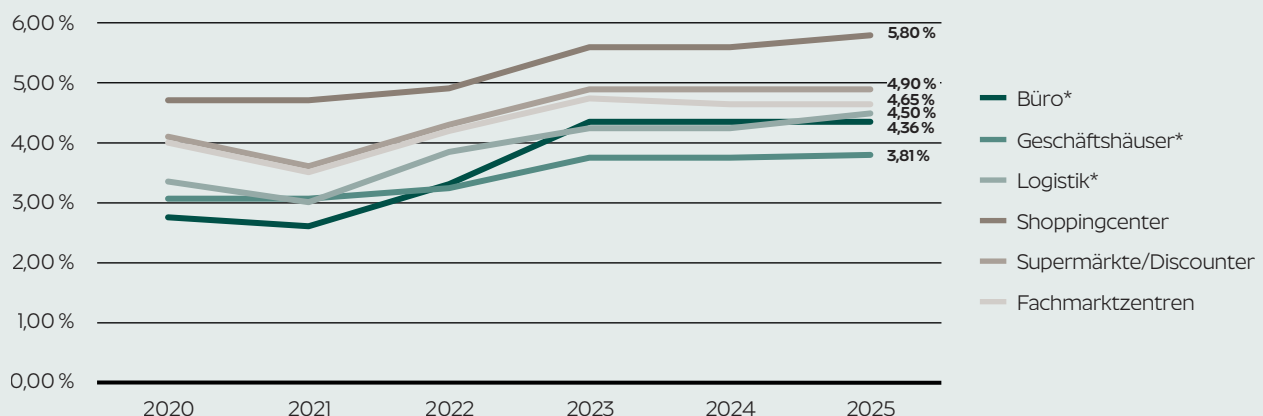


Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Büro-Investmentmarkt Deutschland, Q4/2025

Diese Entwicklung wurde nahezu ausschließlich durch Einzelobjekttransaktionen getragen, während Portfoliodeals weiterhin kaum eine Rolle spielten. Im historischen Vergleich bleibt das Bürosegment damit deutlich unter früheren Spitzenwerten, weist jedoch Anzeichen einer Stabilisierung auf einem niedrigeren Volumenniveau auf.

Diese Einordnung wird durch die Renditeentwicklung untermauert. Die Spitzenrenditen an den A-Standorten blieben 2025 mit durchschnittlich 4,36 % unverändert. Die stabile Renditelage deutet darauf hin, dass die erste Phase der Preiskorrektur im Bürosegment weitgehend abgeschlossen ist und sich Käufer- und Verkäufererwartungen zunehmend angenähert haben.

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Deutschland 2020 bis 2025**



\*Durchschnitt A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)  
Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Investmentmarkt Deutschland, Q4/2025

Ein ähnliches Bild zeigt sich im Logistiksegment, das 2025 mit einem Transaktionsvolumen von rund 6,2 Mrd. € ein stabiles Marktumfeld aufwies. Im Unterschied zum Bürosegment kam es hier jedoch zu einem leichten Anstieg der Spitzenrenditen auf etwa 4,50 %, was die gestiegenen Finanzierungskosten sowie eine erhöhte Preissensibilität der Investoren widerspiegelt. Insgesamt trugen Büro- und Logistikimmobilien damit zur Stabilisierung des gewerblichen Investmentmarktes bei, standen im Jahr 2025 jedoch klar im Schatten der stärkeren Dynamik im Einzelhandelssegment.





## AUSBLICK 2026: STIMMUNG HELLT SICH ALLMÄHLICH AUF

Die den Investmentmarkt aktuell prägenden Faktoren werden 2026 über weite Strecken marktbestimmend bleiben und in den kommenden Monaten für ein unverändert herausforderndes Umfeld sorgen. Zum Jahreswechsel 2025/2026 stieg allerdings die Zahl der Faktoren, die auf eine sukzessiv ins Positiv drehende konjunkturelle Entwicklung hindeuten. So lassen die Investitionserwartungen des ifo Instituts auf eine moderat steigende Investitionstätigkeit schließen und auch die Stimmung in den Wirtschaftsverbänden hellt sich laut der jüngsten Verbandsumfrage des Instituts der Deutschen Wirtschaft allmählich auf.

Spätestens ab Herbst 2026 dürfte dann das Infrastruktur-Sondervermögen der Bundesregierung von 500 Mrd. € für entscheidende konjunkturelle Impulse sorgen. Dass es für einen nachhaltigen Aufschwung mehr bedarf als das einfache Nutzen der neuen fiskalpolitischen Spielräume, hat die Bundesregierung erkannt und erste Reformen auf den Weg gebracht. Insgesamt dürfte der Rückenwind für die deutsche Wirtschaft im Jahresverlauf kräftiger werden und für mehr Wachstum sorgen.

**WICHTIGER HINWEIS:**

Dieser Market Insight basiert auf von der Dr. Peters Group ausgewählten externen, nicht überprüften Quellen und nicht auf einem gesonderten Marktgutachten. Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind zudem keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftigen Entwicklungen.



**Dr. Peters Invest GmbH**

Stockholmer Allee 53  
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-225  
Telefax: +49 231 557173-99

E-Mail: [vertriebspartner@dr-peters.de](mailto:vertriebspartner@dr-peters.de)  
Internet: [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de)

FSC®, EU Ecolabel, Nordic Ecolabel,  
Total chlorfrei gebleicht (TCF), Blauer Engel uz14

Der Umwelt zuliebe haben wir uns mit diesem Papier für eine nachhaltige Variante entschieden, die aus 100% Recyclingfasern hergestellt wird und mit dem Umweltzeichen Blauer Engel zertifiziert ist. Einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten wir, indem wir klimaneutral drucken lassen.