MARKETING-ANZEIGE

MARKET INSIGHT
GEWERBEIMMOBILIEN

Deutscher Gewerbeimmobilienmarkt zeigt sich stabil und zunehmend belebt.

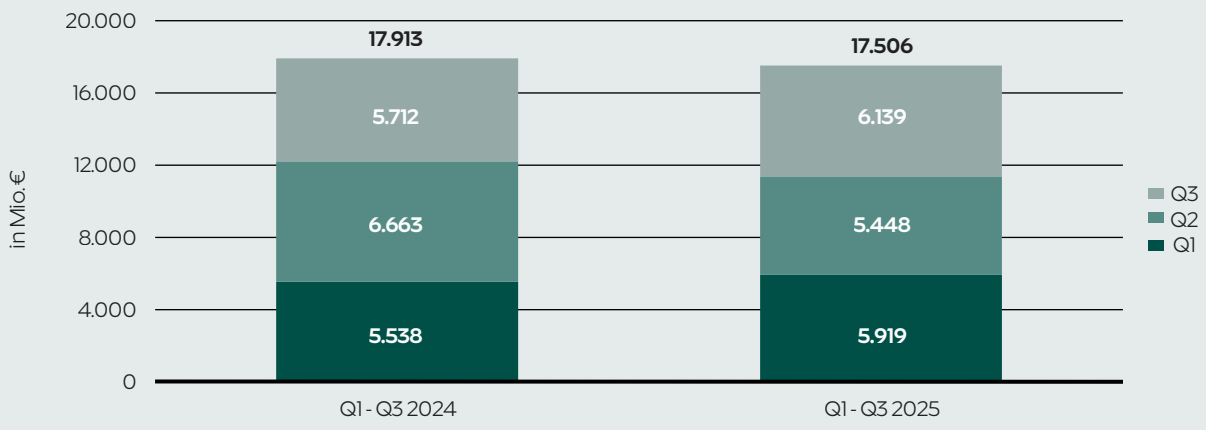
Stand: Oktober 2025

STABILITÄT UND NEUE DYNAMIK

Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien präsentiert sich nach neun Monaten 2025 stabil und zunehmend belebt. Das Transaktionsvolumen liegt mit 17,5 Mrd. € nur leicht unter dem Vorjahreswert und signalisiert, dass sich der Markt trotz anspruchsvoller gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen behauptet.

Vor allem im dritten Quartal war eine spürbare Belebung zu verzeichnen: Mit 6,1 Mrd. € übertraf der Umsatz den Vergleichszeitraum des Vorjahres um rund sieben Prozent. Die zunehmende Aktivität internationaler Investoren und ein breiteres Angebot an Investitionsmöglichkeiten tragen spürbar zur Marktstabilität bei.

Entwicklung Transaktionsvolumina Q1 - Q3 2024 vs. Q1 - Q3 2025



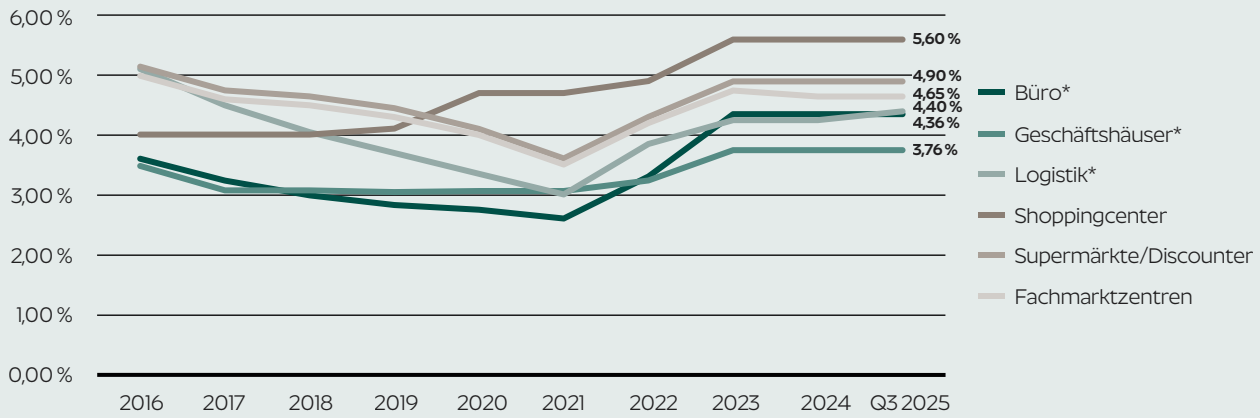
Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Investmentmarkt Deutschland, Q3/2025

GESAMTMARKT: ERHOLUNG AUF STABILEM FUNDAMENT

Der Gesamtmarkt hat sich im bisherigen Jahresverlauf solide entwickelt. Trotz leicht rückläufigem Volumen bleibt das Investitionsgeschehen dynamisch, da sich Käufer- und Verkäufererwartungen weiter annähern. Besonders positiv wirkt sich das gestiegene Angebot an marktfähigen Objekten aus, das wieder für mehr Abschlüsse sorgt.

Das Vertrauen institutioneller Anleger wächst, da viele Märkte die Talsohle durchschritten haben. Die stabile Entwicklung der Spitzenrenditen, etwa 4,36 % für Büroobjekte und 3,76 % für innerstädtische Geschäftshäuser, unterstreicht diese Konsolidierung.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Deutschland



*Durchschnitt A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)
Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Investmentmarkt Deutschland, Q3/2025

EINZELHANDEL: NAHVERSORGUNG ALS STABILITÄTSANKER

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 4,14 Mrd. € liegt der Einzelhandelssektor nahezu gleichauf mit Logistikimmobilien und zählt weiterhin zu den stärksten Anlageklassen. Besonders die Nahversorgung mit Fachmarktzentren, Supermärkten und Discountern zeigt sich erneut als resilientes und nachgefragtes Segment.

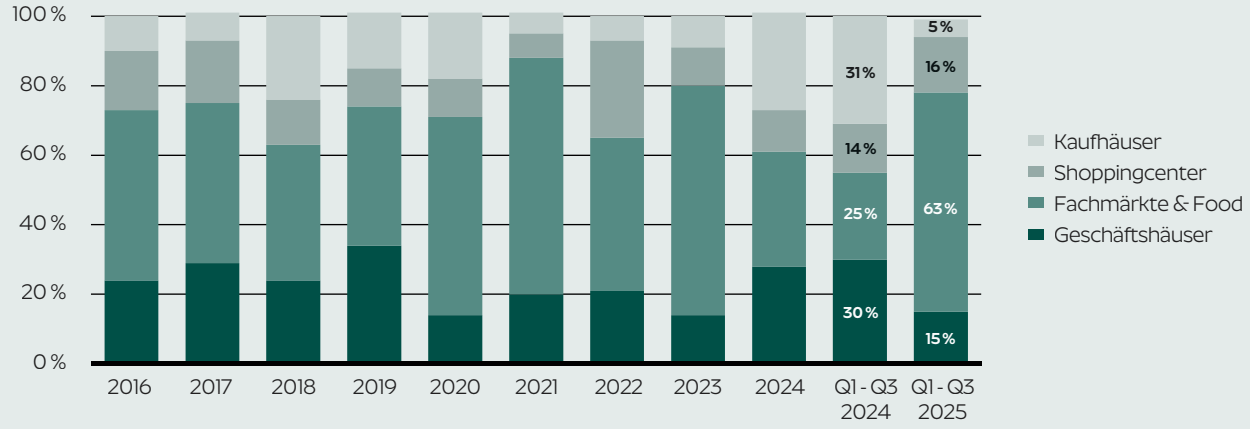
Vor allem das dritte Quartal stach hervor: Mit 944 Mio. € wurde das höchste Quartalsergebnis des Jahres erzielt, ein deutliches Zeichen für die anhaltende Marktaktivität.

Mehr als 60 % des Transaktionsvolumens entfallen weiterhin auf die Fachmarkt- und Nahversorgungsimmobilien, die ihre Funktion als Stabilitätsanker einmal mehr bestätigen.

Positiv ist zudem die zunehmende Aktivität im Shoppingcenter-Segment und bei Non-Food-Fachmarktportfolios, die dank attraktiver Renditeprämien wieder stärker in den Fokus rücken. Auch die A-Standorte verzeichneten im dritten Quartal einen deutlichen Umsatzanstieg und trugen rund ein Fünftel zum Gesamtvolumen bei.

Die stabilen Spitzenrenditen von 4,65 % für Fachmarktzentren und 4,90 % für Supermärkte/Discounter verdeutlichen das Vertrauen der Investoren in die nachhaltige Ertragskraft dieses Teilmarkts. Auch die hohe Zahl kleinteiliger Transaktionen belegt die Marktbreite und die anhaltend solide Nachfrage.

Retail-Investments nach Objektart

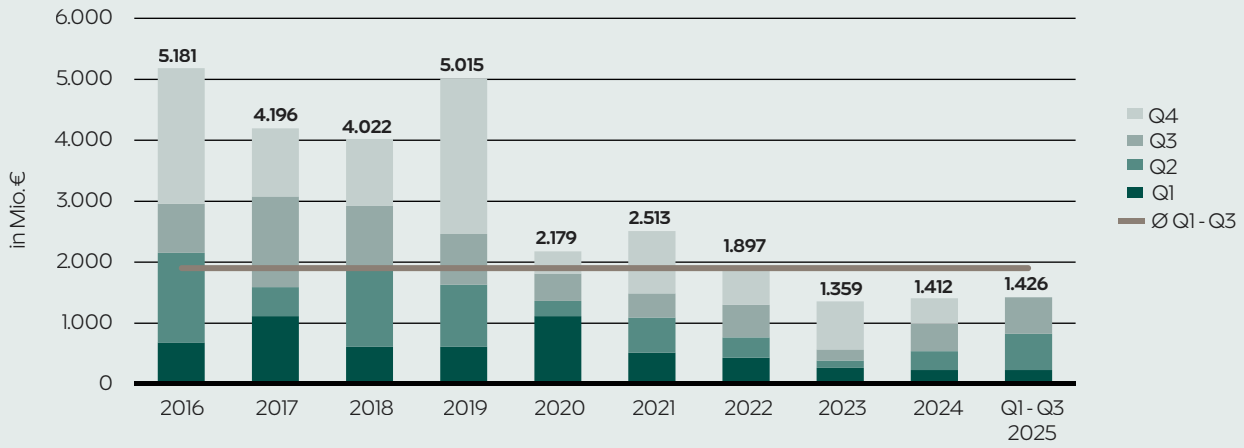


Quelle: BNP Paribas Real Estate, Retail-Investmentmarkt Deutschland, Q3/2025

HOTELLERIE: BESTES ERGEBNIS SEIT 2021

Das Segment Hotellerie bleibt eine der positiven Überraschungen des Jahres. Mit einem Transaktionsvolumen von 1,43 Mrd. € verzeichnet der Markt ein Plus von 44 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Bereits nach neun Monaten wurde das Gesamtvolumen der beiden Vorjahre übertroffen. Die Erholung der touristischen Nachfrage, stabile Auslastungsraten und verbesserte Performancekennzahlen tragen maßgeblich zur wachsenden Attraktivität bei.

Entwicklung des Hotel-Investmentvolumens

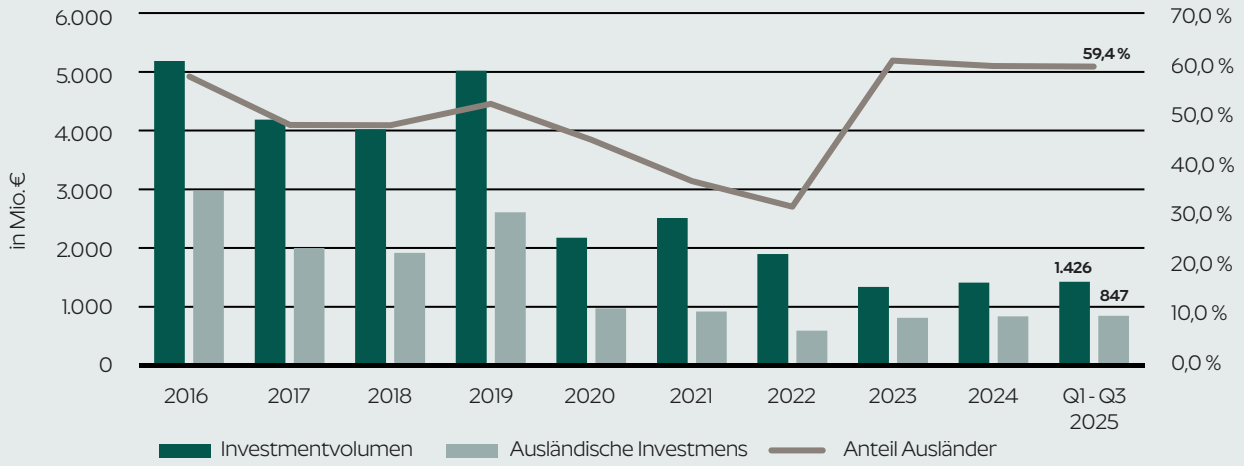


Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Hotel-Investmentmarkt Deutschland, Q3/2025

Besonders bemerkenswert ist der anhaltend hohe Anteil ausländischer Investoren, der mit rund 60 % inzwischen wieder das Niveau von 2016 erreicht hat. Damit bestätigt sich die Rückkehr internationaler Käufer in den deutschen Hotelmarkt, nachdem deren Engagement in den Pandemiejahren deutlich zurückgegangen war.

Das Interesse internationaler Kapitalgeber – vor allem aus Europa, dem Mittleren Osten und Asien – konzentriert sich auf Premiumstandorte und Core-Produkte in den A-Städten. Die Kombination aus stabilen Fundamentaldaten, steigender Ertragskraft und attraktiven Renditen im europäischen Vergleich macht deutsche Hotelimmobilien erneut zu einem bevorzugten Zielsegment für langfristig orientierte Investoren.

Anteil ausländischer Investoren am Hotel-Investmentvolumen



Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Investmentmarkt Deutschland, Q2/2025

AUSBLICK: POSITIVE SIGNALE ZUM JAHRESENDE

Das dritte Quartal bestätigt die fortschreitende Normalisierung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Die Zahl der Transaktionen in der Finalisierungsphase ist so hoch wie seit Jahren nicht mehr, was auf einen umsatzstarken Jahresabschluss hindeutet. Bei anhaltend stabilen Rahmenbedingungen erscheint ein Jahresergebnis von über 25 Mrd. € weiterhin realistisch. Besonders in den Segmenten Einzelhandel und Hotellerie überwiegen die positiven Impulse, die den Markt in den kommenden Monaten weiter stützen dürften.

COURTYARD
Marriott

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
Internet: 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.