



Auslandskapital kehrt zurück: Ist Deutschland wieder attraktiv oder nur günstiger?

Ute Pappelbaum

Ausländische Unternehmen haben 2025 rund 86 Milliarden Euro in Deutschland investiert. Das sind 50 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) spricht auf Basis aktueller Daten der Deutschen Bundesbank von einer deutlichen Erholung der ausländischen Direktinvestitionen. Nach dem Einbruch um fast 32 Prozent im Jahr 2024 ist das zunächst ein bemerkenswertes Signal.

Genau daran entscheidet sich, wie viel die 86 Milliarden Euro über die tatsächliche Attraktivität des Wirtschaftsstandorts aussagen. Denn Direktinvestitionen können neue Produktionskapazitäten schaffen. Sie können aber auch Beteiligungen, konzerninterne Finanzierungen oder den Erwerb bestehender Vermögenswerte betreffen.

Der Kapitalzufluss ist deshalb real. Seine ökonomische Bedeutung ist noch nicht entschieden.

50 Prozent mehr – aber noch keine Trendwende

Das IW weist selbst darauf hin, dass Direktinvestitionsströme stark schwanken und einzelne Großtransaktionen ein Jahresergebnis erheblich verändern können. Hinzu kommen nachträgliche Revisionen der Bundesbankdaten.

Deshalb zieht das Institut einen längerfristigen Vergleich heran. Gegenüber dem Median der Jahre 2015 bis 2024

liegen die ausländischen Direktinvestitionen 2025 nicht um 50, sondern um knapp elf Prozent höher.

Die Deutsche Bundesbank formuliert noch zurückhaltender. Sie beziffert die Zuflüsse ebenfalls auf 86 Milliarden Euro nach 57,5 Milliarden Euro 2024, stellt aber fest, dass das Niveau noch unter dem zu Beginn dieses Jahrzehnts liegt. Die seit der Corona-Pandemie rückläufige Entwicklung sei 2025 zunächst gestoppt worden, könne aber noch nicht als Trendwende interpretiert werden.

Das ist die sachgerechte Einordnung: 2025 markiert eine Erholung, aber noch keinen strukturellen Bruch.

Großbritannien schiebt sich vor die USA

Interessanter als die Gesamtsumme ist deshalb zunächst die Herkunft des Geldes.

Nach den IW-Berechnungen investierten US-Unternehmen 2025 nur noch 11,8 Milliarden Euro in Deutschland. Gegenüber 2024 entspricht das einem Rückgang um fast 44 Prozent. Der US-Anteil an den gesamten ausländischen Investitionen fiel damit von mehr als 36 auf rund 14 Prozent.

Ganz anders Großbritannien: Die britischen Direktinvestitionen stiegen um rund 284 Prozent auf 26 Milliarden Euro. Ihr Anteil erreichte damit fast 31 Prozent. Großbritannien überholte die USA deutlich.

China spielt trotz eines Anstiegs um rund 51 Prozent quantitativ kaum eine Rolle. 199 Millionen Euro entsprechen gerade einmal 0,2 Prozent der ausländischen Direktinvestitionen.

Dominierend bleibt Europa. Unternehmen aus den übrigen EU-Staaten investierten rund 43 Milliarden Euro in Deutschland. Das waren zwar 2,7 Prozent weniger als im Vorjahr, entsprach aber weiterhin gut der Hälfte aller ausländischen Direktinvestitionen. Zusammen mit Großbritannien kommen inzwischen mehr als 80 Prozent des Kapitals aus Europa.

Deutschland gewinnt damit nicht einfach mehr internationales Kapital. Die geografische Struktur dieses Kapitals verschiebt sich erheblich.

Was steckt hinter den 86 Milliarden Euro?

Die IW-Zahlen zeigen, wie viel ausländisches Kapital 2025 nach Deutschland geflossen ist und aus welchen Ländern es stammt. Sie beantworten jedoch nicht die für die Standortbewertung entscheidende Frage: Was wurde mit diesem Geld konkret finanziert?

Denn ausländische Direktinvestitionen sind nicht automatisch Investitionen in neue Fabriken, Maschinen oder Arbeitsplätze. Sie können auch mit Beteiligungen, Übernahmen oder Finanzierungen bestehender Unternehmen verbunden sein. Aus dem Gesamtvolumen von 86 Milliarden Euro lässt sich deshalb noch nicht ableiten, in welchem Umfang tatsächlich zusätzliche Produktionskapazitäten in Deutschland entstanden sind.

Der Immobilienmarkt zeigt, warum diese Frage wichtig ist

An dieser Stelle wird der Blick auf einen anderen Markt interessant – nicht als Bestandteil derselben Statistik, sondern als Vergleich für das Verhalten internationalen Kapitals.

Auch auf dem deutschen Immobilienmarkt ist ausländisches Kapital 2025 wieder deutlich präsenter geworden.

Nach Cushman & Wakefield entfielen bei deutschen Gewerbeimmobilien 45 Prozent des Transaktionsvolumens auf internationale Investoren. Bei einem Gesamtvolumen von rund 23 Milliarden Euro entspricht das etwa 10,3 Milliarden Euro. Der internationale Anteil lag damit drei Prozentpunkte über dem Vorjahr.

Auch am institutionellen Wohninvestmentmarkt erreichte ausländisches Kapital nach Cushman & Wakefield im Gesamtjahr einen Anteil von 32 Prozent. Im vierten Quartal waren es sogar 41 Prozent. Auffällig ist zudem, wonach dieses Kapital sucht: Nach Angaben des Immobilienberaters konzentrieren sich internationale Investoren vor allem auf größere Portfoliokäufe sowie Value-add- und opportunistische Investments.

Diese Immobilienzahlen sind nicht mit den 86 Milliarden Euro Direktinvestitionen des IW beziehungsweise der Bundesbank zu verrechnen. Die Statistiken messen unterschiedliche Sachverhalte.

Aber sie zeigen denselben ökonomischen Mechanismus: Internationales Kapital schaut wieder genauer auf Deutschland.

Attraktiver Standort oder attraktive Preise?

Damit kommt die eigentliche Standortfrage zum Vorschein.

Kapital fließt nicht nur dorthin, wo die wirtschaftlichen Aussichten besonders gut sind. Es fließt auch dorthin, wo Preis, erwarteter Ertrag und Risiko wieder zusammenpassen.

Der Immobilienmarkt macht diesen Mechanismus besonders sichtbar. Nach Zinsanstieg, Finanzierungskrise und fallenden beziehungsweise korrigierten Bewertungen verbessert sich für Käufer bei niedrigeren Einstiegspreisen die Renditerechnung. Cushman & Wakefield nennt neben einer stabileren Finanzierungssituation ausdrücklich eine verbesserte Preisorientierung und wachsende internationale Nachfrage als Gründe für die Belebung des Gewerbeinvestmentmarktes 2025.

Das bedeutet nicht, dass Deutschland „ausverkauft“ wird. Es bedeutet aber ebenso wenig, dass jeder Kapitalzufluss als

Vertrauensbeweis für die Qualität des Standorts interpretiert werden sollte.

Denn zwischen beiden Erklärungen liegt ein fundamentaler Unterschied.

Steigt die Attraktivität, weil Produktivität, Wachstumsaussichten und Standortbedingungen besser werden, ist das ein wirtschaftliches Stärkesignal.

Steigt die Attraktivität dagegen, weil Bewertungen gefallen sind und Vermögenswerte zu günstigeren Preisen erworben werden können, reagiert Kapital auf die vorausgegangene Schwäche.

Beides kann gleichzeitig stattfinden.

Die 86 Milliarden Euro stellen deshalb eine neue Frage

Das IW liefert mit seiner Auswertung ein wichtiges Signal: Der Rückgang der ausländischen Direktinvestitionen nach der Pandemie hat sich 2025 nicht fortgesetzt. 86 Milliarden Euro sind ein deutlicher Sprung gegenüber 2024. Gleichzeitig verändert sich die Herkunft des Kapitals massiv: Großbritannien gewinnt, die USA verlieren, Europa dominiert.

Für ein Urteil über den Wirtschaftsstandort reicht das noch nicht.

Dazu müsste stärker sichtbar werden, wie viel des zufließenden Kapitals tatsächlich in neue Werke, Maschinen, Forschung, Infrastruktur und zusätzliche Kapazitäten fließt – und wie viel auf Finanzierungen, Beteiligungen und den Erwerb bereits vorhandener Werte entfällt.

Quellen:

Institut der deutschen Wirtschaft (IW), 31. August 2026: „Ausländische Investitionen in Deutschland um 50 Prozent gestiegen“ – zentrale Quelle für die 86 Mrd. Euro, den Anstieg um 50 Prozent sowie die Verschiebung zwischen USA, Großbritannien und Europa. Das IW weist ausdrücklich darauf hin, dass die Berechnungen auf Bundesbankdaten zu Direktinvestitionstransaktionen beruhen. [IW – Ausländische Investitionen in Deutschland um 50 Prozent gestiegen](#)

Cushman & Wakefield, 9. Januar 2026: „Deutscher Gewerbe-Investmentmarkt zeigt zum Jahresende klare Erholungstendenzen“ – 23,04 Mrd. Euro Transaktionsvolumen 2025; internationale Investoren kamen auf 45 Prozent beziehungsweise 10,29 Mrd. Euro. Im Vorjahresvergleich stieg ihr Volumen um elf Prozent. C&W nennt eine stabilere Finanzierung, bessere Preisorientierung

und wachsende internationale Nachfrage als Treiber der Belebung. [Cushman & Wakefield – Gewerbe-Investmentmarkt Deutschland 2025](#)

Cushman & Wakefield, 9. Januar 2026: „Investments in Wohnimmobilien – Weiterhin hohe Transaktionsaktivität für 2026 erwartet“ – 9,05 Mrd. Euro Wohninvestmentvolumen 2025. 32 Prozent entfielen im Gesamtjahr auf ausländisches Kapital, im vierten Quartal waren es 41 Prozent. Besonders wichtig für unseren Dreh: Laut C&W konzentriert sich ausländisches Kapital vor allem auf größere Portfoliokäufe mit Value-add- oder opportunistischen Strategien. [Cushman & Wakefield – Wohninvestmentmarkt Deutschland 2025](#) und [Cushman & Wakefield – Investmentmarkt Deutschland 2024](#)

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4951687/Auslandskapital-kehrt-zurueck-Ist-Deutschland-wieder-attraktiv-oder-nur-guenstiger/>