INVESTMENT GEWERBE

DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | **Q4** | 2025

Der Markt im Überblick

Der deutsche Investmentmarkt erreichte 2025 ein Transaktionsvolumen von 34,3 Mrd € (-6 % ggü. Vj). Der Wohnbereich (9,1 Mrd. €) schwächte sich um -15 % ab, während der Gewerbemarkt mit 25,2 Mrd. € nahezu sein Vorjahresniveau hielt (-2 %). Hier zeigte sich Im Jahresverlauf ein stabiler, frühzyklischer Aufschwung mit kontinuierlich gestiegenen Quartalsumsätzen. Auch das Immobilienklima deutet auf ein graduell zurückkehrendes Investorenverhalten hin. Die Erholung blieb jedoch gedämpft, da große Transaktionen weiterhin selten waren und viele Verkäufe lange Verhandlungen erforderten. Rund 90 % alle Abschlüsse finden nach wie vor im Segment unter 50 Mio. € statt. Portfolioverkäufe blieben schwach. Nur 9 Transaktionen über 250 Mio. € kamen 2025 zustande, ein Drittel weniger als 2024 . Vor allem in den Top 7 blieben Einzeltransaktionen ab 100 Mio. € aufwärts weiter unter langjährigen Durchschnittswerten. Das trifft insbesondere das Core-Bürosegment. Die Verknappung zukunftskonformer Büroflächen, die in Bestlagen zu einem anhaltenden Wachstum der Spitzenmieten beiträgt, lässt aber für 2026 eine allmähliche Zunahme des Transaktionsgeschehens in diesem Segment erwarten. Entsprechend wurden im 2. Halbjahr bei den Spitzenrenditen in München, Hamburg und Köln erste Renditekompressionen von 20 bzw. 25 Bp registriert. Marktprägend waren indes Verkäufe aus der Insolvenzmasse der Signa Gruppe in innerstädtischen Bestlagen (rd. 1,4 Mrd. €, überwiegend Warenhäuser), die nach langen Verhandlungen und mit teils erheblichen Abschlägen ausschließlich an Privatinvestoren gingen. Der Verkauf des Oberpollinger (380 Mio. €) war zugleich die größte Transaktion im 4. Quartal deutschlandweit. Internationale sowie eigenkapitalstarke Investoren nutzten vermehrt Opportunitäten des neuen Zyklus. Im Fokus des Interesses stehen dabei zunehmend Betreiberimmobilien und Value-Add Produkt, wenn Preisverhandlungen auf realistischen Markteinschätzungen beruhen und trotz weiterhin hoher Bau- und Finanzierungskosten eine auskömmliche Rendite erwirtschaftet werden kann. Eine wachsende Dealpipeline sowie stabilere wirtschaftliche Rahmenbedingungen könnten 2026 ein Gewerbevolumen von bis zu 30 Mrd. € ermöglichen.

Transaktionsvolumen (TAV) TOP 7

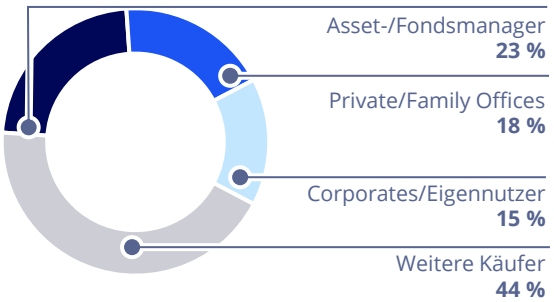
Brutto-Spitzenrendite Büroimmobilien

Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
2.850 Mio. €	720 Mio. €	518 Mio. €	1.866 Mio. €	1.212 Mio. €	2.757 Mio. €	362 Mio. €
4,90 %	5,00 %	4,95 %	4,60 %	4,75 %	4,30 %	4,80 %

Ausblick 2026

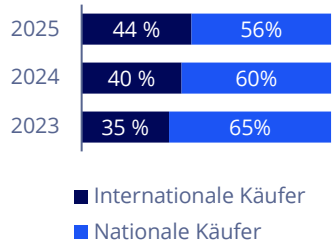
TAV ↑ Spitzenrendite ↓

TOP 3 Käufergruppen



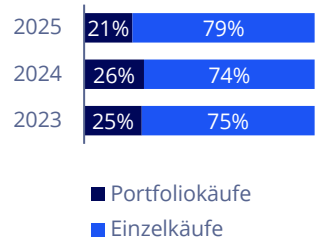
Kapitalherkunft

TAV in %



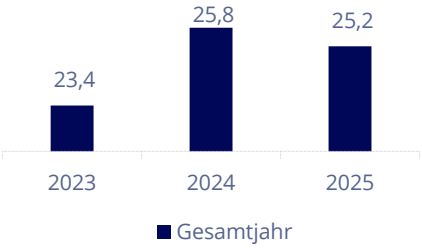
Transaktionsart

TAV in %

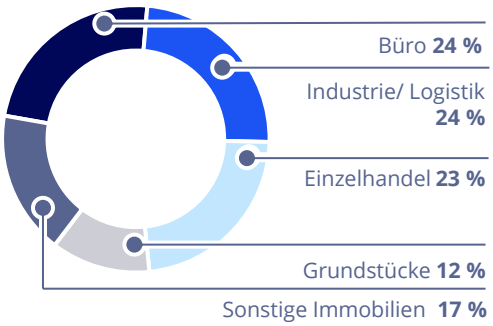


Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



nach Nutzungsart



Ansprechpartner

Susanne Kiese | Director
Market Intelligence & Foresight
+49 211 862062-47
susanne.kiese@colliers.com

Copyright © 2026 Colliers International Deutschland GmbH | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum. Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2026. Alle Rechte vorbehalten.