



# INVESTMENT GEWERBE

DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



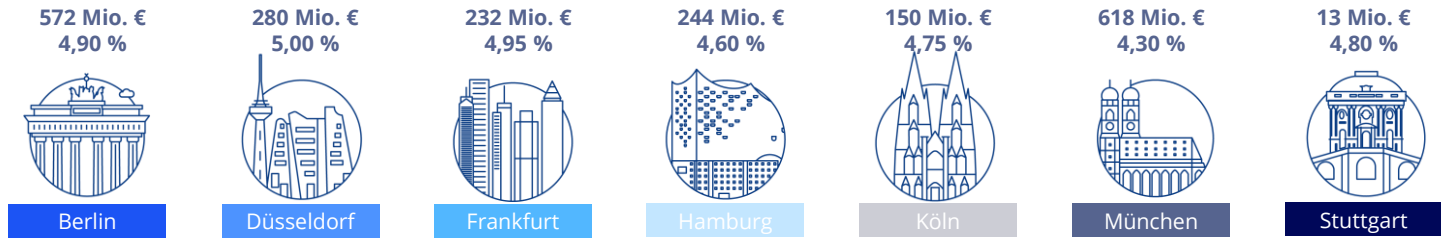
## Der Markt im Überblick

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt ist mit einer moderaten Belegung in das Jahr 2026 gestartet. Im ersten Quartal belief sich das Transaktionsvolumen im Gewerbesegment auf 6,5 Mrd. €, was einem Anstieg von 25 % gegenüber dem Vorjahresauftakt entspricht. Die Anzahl der Abschlüsse erreichte erneut das Vorjahresniveau, woraus sich eine leicht gestiegene durchschnittliche Transaktionsgröße von 20 auf 25 Mio. € ergibt. Getragen wurde das Marktergebnis insbesondere von sechs Großtransaktionen ab 200 Mio. €, die zusammen rund 30 % des Gesamtvolumens ausmachten. Portfolioverkäufe spielten dabei eine zentrale Rolle und erreichten den höchsten Marktanteil seit 2022. Auffällig war zudem die hohe Bedeutung von Gesundheits- und Sozialimmobilien, die sich durch mehrere marktprägende Transaktionen unter den volumenstärksten Nutzungsarten etablieren konnten. Büroimmobilien behaupteten mit einem Marktanteil von 26 % ihre Spitzenposition und verzeichneten ein deutliches Umsatzplus. Auch Handelsimmobilien legten zu und positionierten sich auf Rang zwei der Nutzungsarten. Der

Jahresstart bei Industrie- und Logistikimmobilien war vergleichsweise ruhiger. Zunehmend prägend ist die Aktivität internationaler Investoren. Ihr Anteil lag im ersten Quartal bei 43 %. Parallel dazu verlagerte sich das Transaktionsgeschehen weiter außerhalb der Top-7-Investmentzentren, die zusammen lediglich 32 % des Gesamtvolumens auf sich vereinten – ein historisch niedriger Wert. Trotz geopolitischer Unsicherheiten zeigte sich die Investitionsdynamik insgesamt stabil. Steigende Zinsen und Finanzierungskosten erhöhen jedoch den Anpassungsdruck auf Preise und Renditen. Während sich die Spitzenrenditen zuletzt weitgehend stabil gezeigt haben, sind im weiteren Jahresverlauf erneute Bewegungen – insbesondere außerhalb des Core-Segments – nicht auszuschließen. Unter stabilen Rahmenbedingungen wird für 2026 ein Anstieg des gewerblichen Transaktionsvolumens auf rund 30 Mrd. € als erreichbar eingeschätzt. Eine weitere Eskalation geopolitischer Krisen könnte jedoch zu Verzögerungen bei Großtransaktionen und zusätzlichen Preisanpassungen führen.

## Transaktionsvolumen (TAV) TOP 7

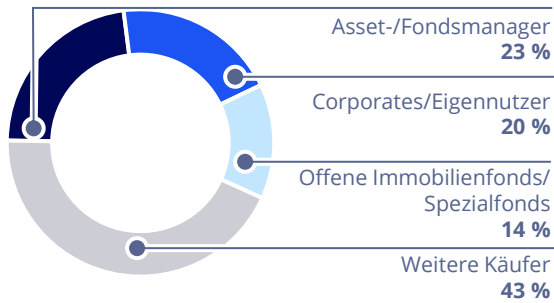
Brutto-Spitzenrendite Büroimmobilien



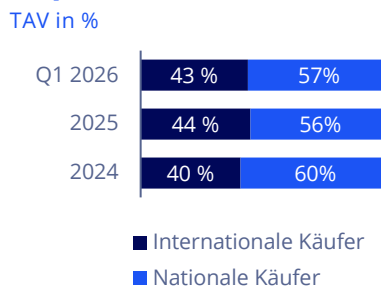
## Ausblick 2026

TAV ↑ Spitzenrendite →

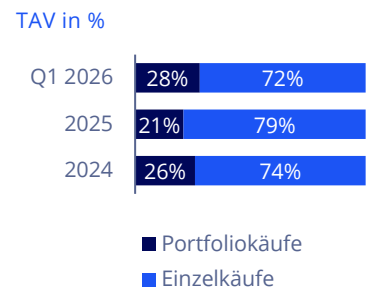
## TOP 3 Käufergruppen



## Kapitalherkunft

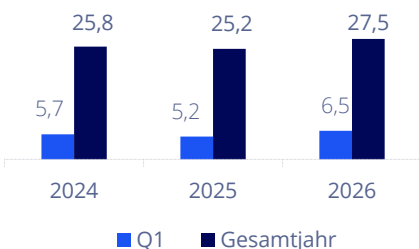


## Transaktionsart

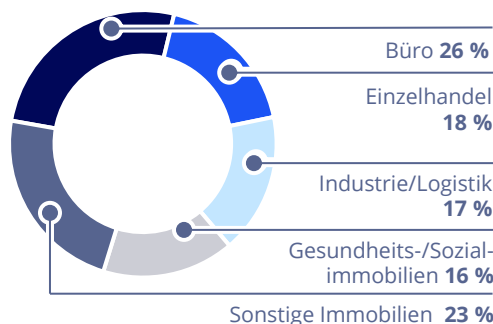


## Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



nach Nutzungsart



## Ansprechpartner



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