



INVESTMENT GEWERBE

DEUTSCHLAND Q1|Q2|Q3|Q4|2026



Der Markt im Überblick

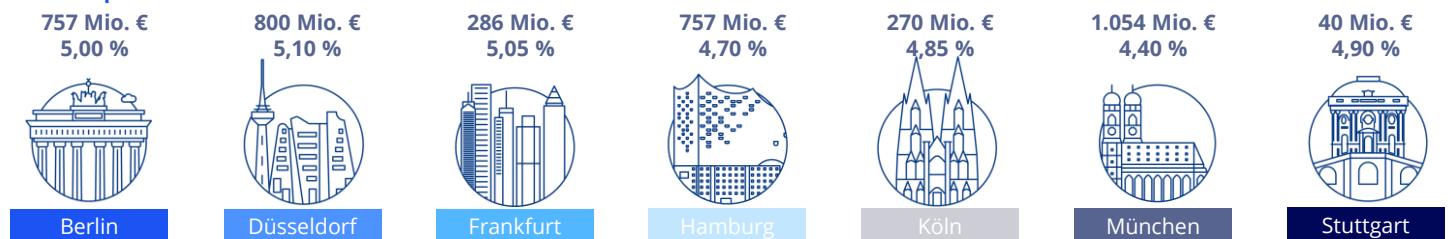
Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt hat seine gerade gestartete moderate Belebung im zweiten Quartal 2026 unterbrochen. Zwar blieb das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr insgesamt nahezu auf Vorjahresniveau, getragen von einem vergleichsweise starken Jahresauftakt. Zwischen April und Juni kühlte sich das Marktgeschehen jedoch spürbar ab. Die geopolitischen Unsicherheiten infolge des Iran-Krieges, gestiegene Kapitalmarktzinsen und strengere Finanzierungsvorgaben haben die Investitionsbereitschaft gedämpft und zu Verzögerungen oder dem Abbruch von Transaktionen geführt. Besonders großvolumige Core-Deals stehen weiterhin unter Druck. Mit zunehmender Objektgröße steigen die Risikoaufschläge, Finanzierungsprüfungen werden anspruchsvoller. Die Top-7-Märkte bleiben davon überdurchschnittlich betroffen. Gleichzeitig hat die Preissensitivität potenzieller Investoren zugenommen. Nach einer Phase der Stabilisierung geraten auch Spitzenobjekte wieder stärker unter Renditedruck. Top-Büros, aber selbst Segmente mit solider Nachfrage, etwa lebensmittelgeankerte Handelsimmobilien oder Logistik, sind nicht

von Preisanpassungen ausgenommen.

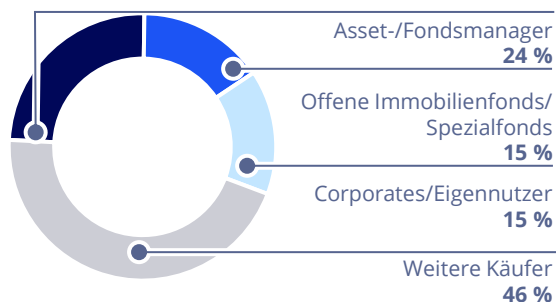
Das Marktumfeld bleibt auch weiterhin durch anspruchsvolle makroökonomische Rahmenbedingungen geprägt. Höhere langfristige Zinsen, fiskalische Expansion, anhaltende Inflationsrisiken sowie Unsicherheiten bei Energiepreisen und Handelsströmen erschweren die Planungssicherheit. Immobilien konkurrieren zudem stärker mit risikoärmeren Anlagealternativen wie Staatsanleihen. Gleichzeitig entstehen durch zunehmenden Verkaufsdruck bei Bestandshaltern wie z. B. offenen Immobilienfonds, die von Abwertung und Nettoabflüssen betroffen sind, neue Investmentchancen. Vor allem eigenkapitalstarke, aktive und risikobereite Käufer können von einem wachsenden Angebot im Core-Plus- und Value-Add-Segment profitieren. Die Markterholung dürfte kurzfristig gebremst bleiben, ein Rückfall in eine ausgeprägte Schockstarre wird jedoch nicht erwartet. Für das Gesamtjahr zeichnet sich ein Markt auf Vorjahresniveau ab, wobei das dritte Quartal voraussichtlich verhalten verlaufen wird.

Transaktionsvolumen (TAV) TOP 7

Brutto-Spitzenrendite Büroimmobilien

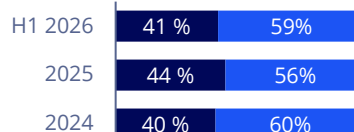


TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft

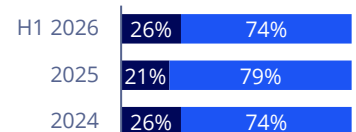
TAV in %



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

Transaktionsart

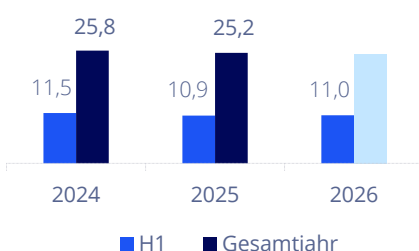
TAV in %



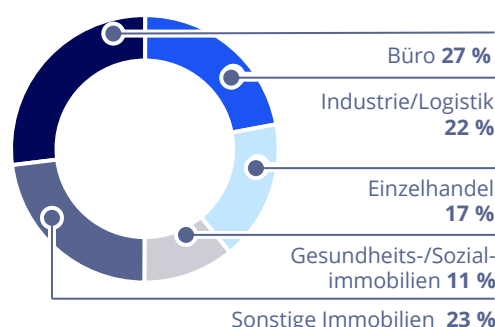
■ Portfoliokäufe
■ Einzelkäufe

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



nach Nutzungsart



Ansprechpartner



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