

Investmentmarkt Deutschland H1 2026

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Gewerbliches
Transaktions-
volumen 12,11 Mrd. Euro ➡

Spitzenrenditen steigend ➡

Anteil Portfolios 26,2 % ➡

Anteil Käufer
Ausland 39,3 % ➡

Stärkste
Assetklasse Büro

Stärkste
Käufergruppe Asset- &
Fondsmanager

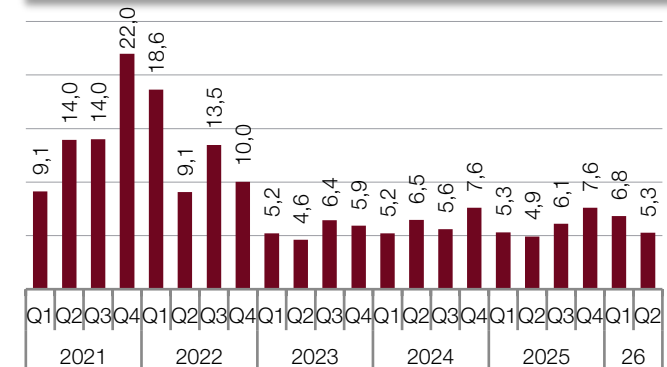
Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat im ersten Halbjahr 2026 ein Transaktionsvolumen von 12,11 Mrd. Euro erzielt. Der Vorjahreswert wurde damit um rund 18,3 % übertroffen. Nach einem positiven Jahresauftakt (6,84 Mrd. Euro) hat sich die Marktdynamik im zweiten Quartal mit 5,27 Mrd. Euro allerdings abgeschwächt (+7,0 % gegenüber Q2 2025). Das aktuelle Halbjahresresultat fällt hierdurch im Vergleich zu früheren Perioden negativ aus. Sowohl der Fünfjahresschnitt (16,51 Mrd. Euro, -26,7 %) als auch der Zehnjahresschnitt (20,34 Mrd. Euro, -40,5 %) wurden deutlich verfehlt. Das Niveau der Vorkrisenjahre bleibt damit bei weitem unerreicht.

Unter den Größensegmenten stellen sich die Großabschlüsse oberhalb der 100-Mio.-Euro-Schwelle im ersten Halbjahr 2026 als stärkste Klasse heraus. Ein Volumen in Höhe von 3,98 Mrd. Euro bedeutet nach einem Rückgang von 41,4 % im Vorjahreszeitraum nun eine Zunahme von 27,5 % und einen Marktanteil von 32,9 %. Portfolios kommen auf 3,17 Mrd. Euro bzw. einen Marktanteil von 26,2 %, die damit gegenüber dem Vorjahr sowohl absolut als auch an Anteilen leicht hinzugewinnen konnten. Das Gros des Transaktionsvolumens entfällt jedoch weiterhin auf Einzeltransaktionen (8,94 Mrd. Euro, 73,8 % Marktanteil). Bei der Herkunft der Investoren dominieren nach wie vor inländische Käufer mit 7,35 Mrd. Euro bzw. 60,7 % Marktanteil, während ausländisches Kapital auf 4,76 Mrd. Euro bzw. 39,3 % kommt.

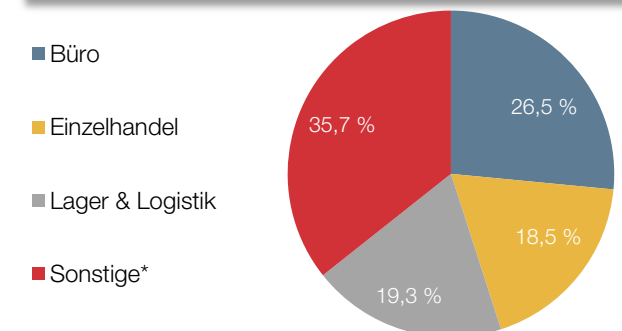
Das Bürosegment bildet auch zur Jahresmitte unverändert die volumenstärkste Assetklasse. Ein Transaktionsvolumen von 3,21 Mrd. Euro (+33,4 % ggü. Vorjahr) ergibt einen Marktanteil von 26,5 %. Auf dem zweiten Rang folgen Lager- und Logistikimmobilien mit 2,34 Mrd. Euro, die damit nahezu das Vorjahresniveau erreicht haben (Marktanteil: 19,3 %). Das Einzelhandelssegment fällt dagegen mit 2,24 Mrd. Euro (-26,0 %) auf den dritten Platz im Ranking zurück (Marktanteil: 18,5 %). Hiervon wird mit 52,9 % der Großteil vom Teilsegment der Supermärkte, Discounter, Fachmärkte & Fachmarktzentren getragen.

Einen deutlichen Zuwachs weist die Gruppe der sonstigen Immobilien auf, die mit 4,32 Mrd. Euro und einem Marktanteil von 35,7 % in Summe die insgesamt umsatzstärkste Klasse bildet. Dies gründet sich in erster Linie auf den Gesundheitsbereich, in dem mit der 80-%-Übernahme von Cofinimmo durch Aedifica die größte Transaktion im Jahresverlauf fällt. Verkäufe von Hotels, die ebenfalls in die Gruppe der „Sonstigen“ fallen, summieren sich auf rund 740 Mio. Euro.

Transaktionsvolumen in Mrd. Euro

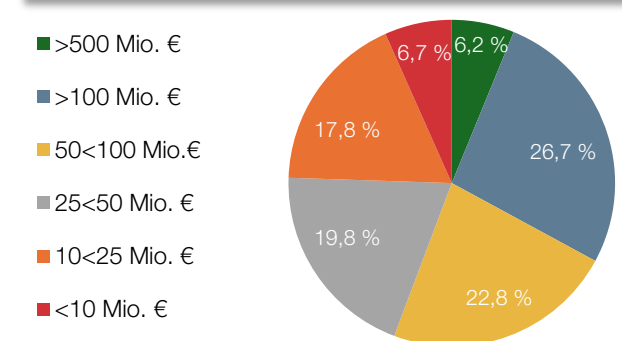


Transaktionsvolumen nach Assetklasse



*Sonstige: Mischnutzung, Hotels, Grundstücke, Parkhäuser etc.

Transaktionsvolumen nach Größenklasse

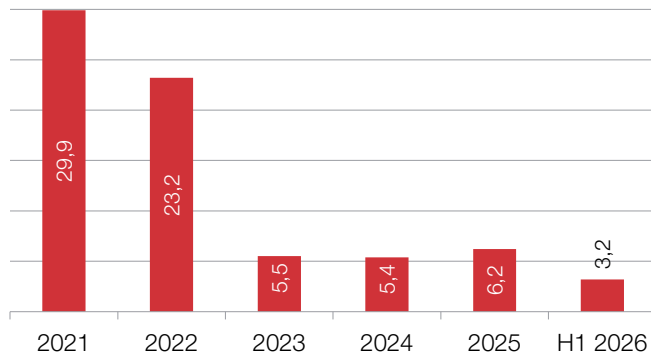


Die Netto-Spitzenrenditen haben sich zur Jahresmitte in Bewegung gesetzt. So ist die Spitzenrendite für Büroimmobilien im Durchschnitt der Top-5-Märkte um 10 Basispunkte auf 4,55 % gestiegen, nachdem diese über mehrere Quartale hinweg stabil bei 4,45 % notiert hatte. Auch bei Lager- und Logistikimmobilien hat sich der Schnitt um 10 Basispunkte auf 4,55 % erhöht, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Zunahme von insgesamt 20 Basispunkten bedeutet. Für innerstädtische Geschäftshäuser zeigt sich hingegen mit einem Durchschnitt von 4,20 % weiterhin Stabilität. Das Hotelsegment legt leicht um 5 Basispunkte auf 4,85 % zu. Dieses Niveau wird jedoch weiterhin nur bei etablierten Core-Objekten in gefragten Lagen erreicht.

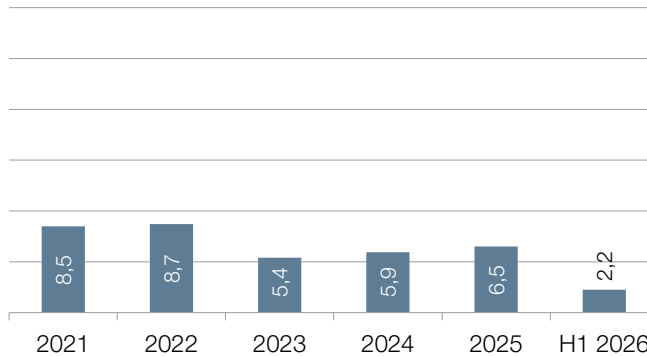
Ausblick

Die Rahmenbedingungen für den deutschen Gewerbeinvestmentmarkt haben sich im bisherigen Jahresverlauf erneut eingetrübt. Der Iran-Krieg und die damit verbundenen Zunahmen bei Inflation und Finanzierungszinsen haben wieder zu neuen Risikoeinschätzungen und Zurückhaltung bei den Marktteilnehmern geführt. Infolgedessen haben die Marktaktivitäten nach einem positiven Jahresstart zu Beginn des Sommers wieder abgenommen. In den kommenden Monaten ist hier mit wenig Verbesserung zu rechnen. Sofern sich die geopolitische Lage entspannt und die konjunkturelle Entwicklung Aufwind erfährt, kann zum Jahresende eine Beschleunigung der Transaktionsdynamik – auch im großvolumigen Segment – eintreten. Der Verkaufsdruck seitens vieler Bestandshalter steigt, parallel ist das Interesse an Investmentgelegenheiten vor allem seitens eigenkapitalstarker und risikofreudiger Investoren vorhanden, was den Markt stützen kann. Bei den Spitzenrenditen sind nach den Anstiegen im Büro- und Logistiksegment im ersten Halbjahr weitere punktuelle Zunahmen möglich. Das prognostizierte Jahresvolumen 2026 ist nach den letzten Entwicklungen auf rund 25 Mrd. Euro zu senken, womit es im Bereich der beiden Vorjahre, aber signifikant unter dem 10-Jahresschnitt liegen würde.

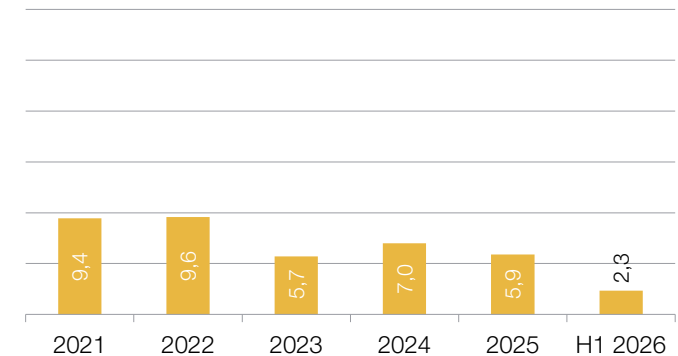
Büro-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



EZH-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



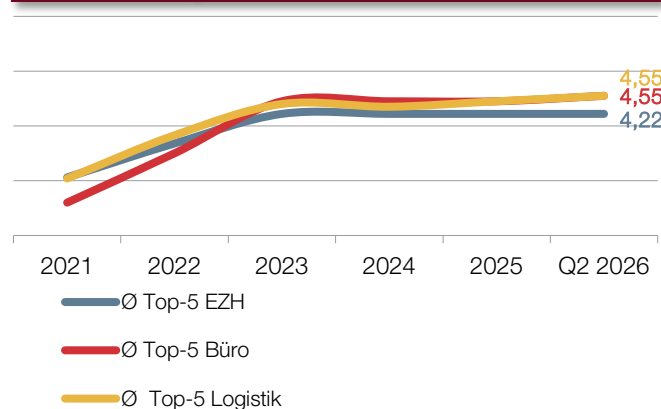
Logistik-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



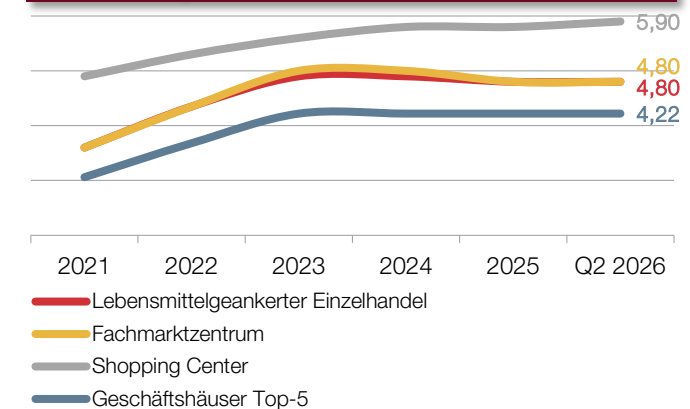
Spitzenrenditen Top 5-Märkte H1 2026

	Büro	Einzelhandel	Logistik
Berlin	4,50 %	4,15 %	4,55 %
Düsseldorf	4,60 %	4,30 %	4,55 %
Frankfurt a. M.	4,60 %	4,30 %	4,55 %
Hamburg	4,55 %	4,25 %	4,55 %
München	4,50 %	4,10 %	4,55 %

Spitzenrenditen Zeitreihe



Spitzenrenditen Einzelhandel





DR. MARCEL CROMMEN

Managing Partner

+ 49 (0) 69 970 505-143

marcel.crommen@nai-apollo.de



DR. KONRAD KANZLER

Head of Research

+ 49 (0) 69 970 505-614

konrad.kanzler@nai-apollo.de



LENNY LEMLER

Director Investment / Gesellschafter

+ 49 (0) 69 970 505-175

lenny.lemmer@nai-apollo.de



STEFAN MERGEN

Managing Partner Valuation

+ 49 (0) 69 970 505-613

stefan.mergen@nai-apollo.de



NAIapollo

Your space is our mission.

apollo real estate GmbH & Co. KG

Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main

Telefon + 49 (0) 69 970 505-0
info@nai-apollo.de

www.nai-apollo.de



INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



GROßE LOKALE
MARKTEXPERTISE



TRANSPARENTE UND
VERTRAUENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT



UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM



INTERNATIONAL
VERNETZT



AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG



ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE

Copyright © NAI apollo, 2026. Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Member of

NAI Partners
Germany