




# Investmentmarkt Deutschland Q1 2026

## Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Gewerbliches Transaktionsvolumen 6,84 Mrd. Euro 

Spitzenrenditen stabil 

Anteil Portfolios 26,2 % 

Anteil Käufer Ausland 39,5 % 

Stärkste Assetklasse Büro

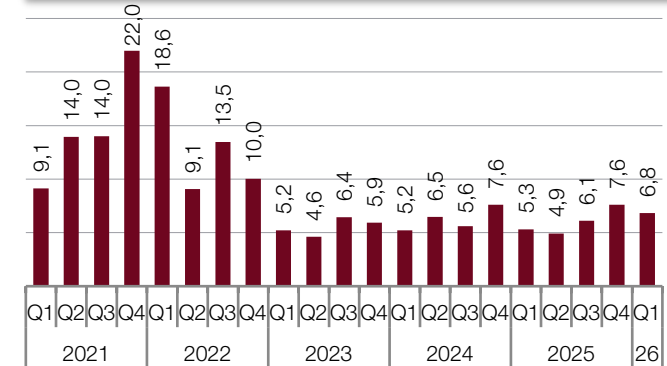
Stärkste Käufergruppe Asset- & Fondsmanager

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ist mit einem Transaktionsvolumen von 6,84 Mrd. Euro in das Jahr 2026 gestartet. Der Vorjahreswert wurde damit deutlich um 28,7 % übertroffen. Allerdings können die vergangenen drei Monate nicht an das vorangegangene Quartal (7,62 Mrd. Euro) vom Jahresende 2025 anknüpfen. So haben die Marktaktivitäten durch die wieder gestiegenen geopolitischen Risiken und die unverändert schwache konjunkturelle Entwicklung erneut an Schwung verloren.

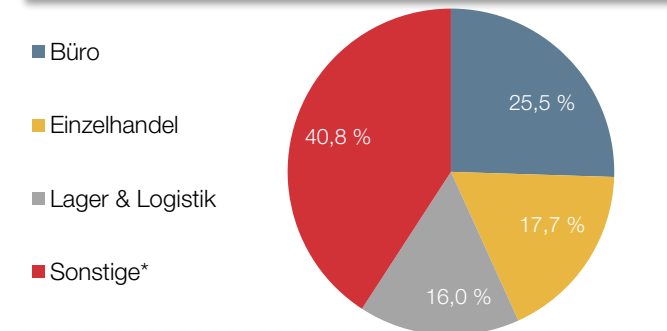
Einen positiven Trend im Vergleich zum Vorjahr weisen die Segmente oberhalb von 50 Mio. Euro auf. Ein Plus von 56,7 % auf zusammen 3,83 Mrd. Euro hat einen wesentlichen Beitrag zum jetzigen Resultat geleistet. Damit verbunden hat auch der Handel von Portfolios zugenommen (+47,4 % auf 1,79 Mrd. Euro), deren Marktanteil von 22,9 % im Vorjahr auf nun 26,2 % angewachsen ist. Einzeltransaktionen verzeichneten eine Zunahme von 23,2 % und kommen auf 5,05 Mrd. Euro. Eine positive Entwicklung zeigt sich bei der Nachfrage aus dem Ausland. Ankäufe in Höhe von 2,7 Mrd. Euro stellen ein Plus von über 50 % dar. Der Marktanteil internationaler Anleger erhöht sich hierdurch von 33,8 % in Q1 2025 auf 39,5 %.

Stärkste Assetklasse bilden zum Jahresbeginn 2026 die Büroimmobilien. Ein Transaktionsvolumen von 1,74 Mrd. Euro (+9,3 % ggü. Vorjahr) bedeutet einen Marktanteil von über einem Viertel. Auf Rang 2 folgen Einzelhandelsimmobilien mit 1,21 Mrd. Euro (-1,2 %) bzw. einem Marktanteil von 17,7 %. Dabei entfällt mit 55 % der Großteil auf die Teilgruppe der Supermärkte, Discounter, Fachmärkte & Fachmarktzentren. Leicht verloren hat auch das Logistiksegment, das vor allem von kleineren und mittelgroßen Verkäufen geprägt worden ist und mit 1,09 Mrd. Euro den dritten Platz im Ranking einnimmt (Marktanteil: 16,0 %). Einen deutlichen Zuwachs des Volumens von mehr als 100 % weist hingegen die Gruppe der sonstigen Immobilien auf. Hauptverantwortlich zeigt sich hierfür der Gesundheitsbereich. Zu diesen zählt auch die 80 %-Übernahme von Cofinimmo durch Aedifica. Das beinhaltete Pflegeheim-Portfolio wurde mit rund 750 Mio. Euro in der Auswertung berücksichtigt, womit diese die mit Abstand größte Transaktion des Quartals gewesen ist. Verkäufe von Hotels, die ebenfalls in die Gruppe der „Sonstigen“ fallen, summieren sich auf rund 259 Mio. Euro.

## Transaktionsvolumen in Mrd. Euro

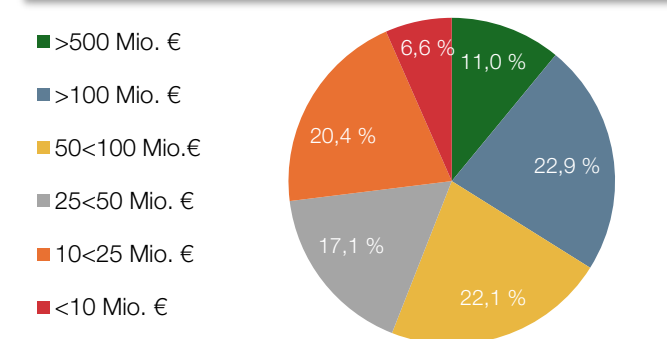


## Transaktionsvolumen nach Assetklasse



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

## Transaktionsvolumen nach Größenklasse

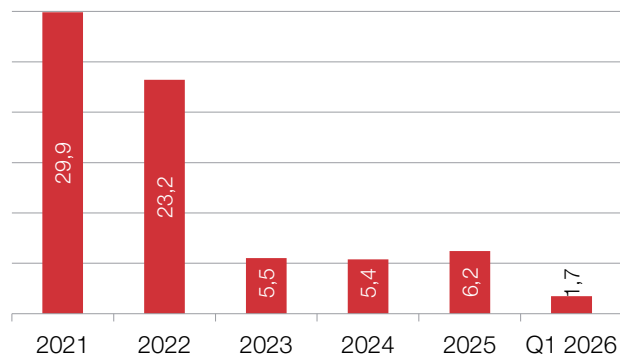


Die Netto-Spitzenrenditen haben sich auch zum Jahresbeginn weiterhin stabil gezeigt. Für Büroimmobilien beläuft sich die Spitzenrendite im Durchschnitt der Top-5-Märkte somit unverändert bei 4,45 %. Für innerstädtische Geschäftshäuser bewegt sich der Schnitt bei rund 4,20 %. Lager- und Logistikimmobilien mit im Schnitt 4,45 % weisen gegenüber dem Vorquartal zwar ebenfalls keine Veränderung auf, im Vergleich zum Vorjahr stellt dies aber eine Zunahme von 10 Basispunkten dar. Für Hotels liegt die Spitzenrendite stabil bei 4,80 %, die aber nur in namhaften Objekten an gefragten Standorten zu erzielen ist.

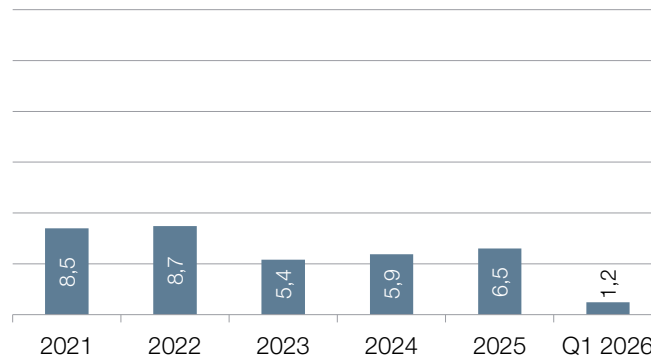
## Ausblick

Nach ersten Aufhellungen bei den Rahmenbedingungen für den deutschen Gewerbeinvestmentmarkt zu Beginn des Jahres zeichnet sich mittlerweile wieder eine Verschlechterung ab. Der Iran-Krieg und die damit verbundenen erheblich gestiegenen Energiepreise sowie eine zunehmende Inflation, immer wieder aufkeimende Zollstreitigkeiten und die nicht gelösten strukturellen Probleme der deutschen Wirtschaft bremsen nicht nur die konjunkturelle Entwicklung aus. Schwaches Wirtschaftswachstum sowie potenziell zunehmende Zinsen und Finanzierungskosten werden sich unmittelbar auf das Marktgeschehen auswirken. Generelle Zurückhaltung und erneute Anpassungen bei Preisen sind wahrscheinlich. Parallel wächst das handelbare Produktangebot an und beschränkt sich nicht auf kleinere und mittlere Transaktionsgrößen. Interesse seitens der Investoren ist weiterhin vorhanden. Allerdings werden die Ankaufsrenditen abseits des Primesegments wieder zunehmend unter Druck geraten. Ein Jahresergebnis für den Investmentmarkt 2026 im Bereich von 30 Mrd. Euro ist weiterhin möglich. Eine nicht unwahrscheinliche weitere Verschlechterung der allgemeinen Rahmenbedingungen würde sich aber auf das Marktgeschehen niederschlagen und die Prognose sinken lassen.

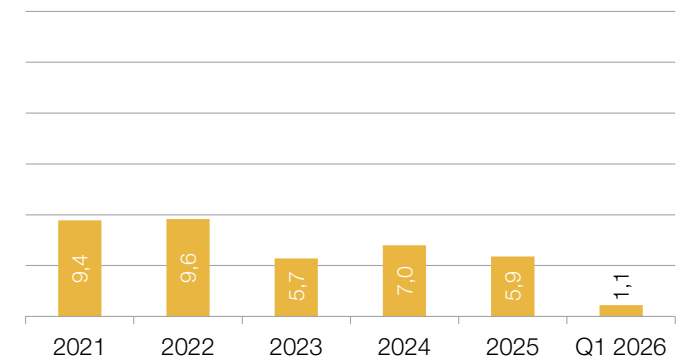
### Büro-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



### EZH-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



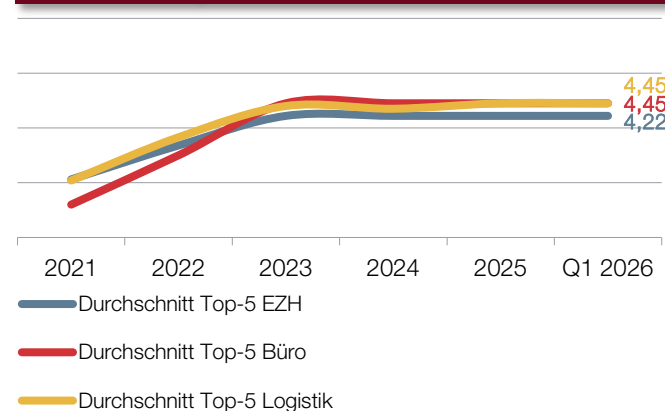
### Logistik-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



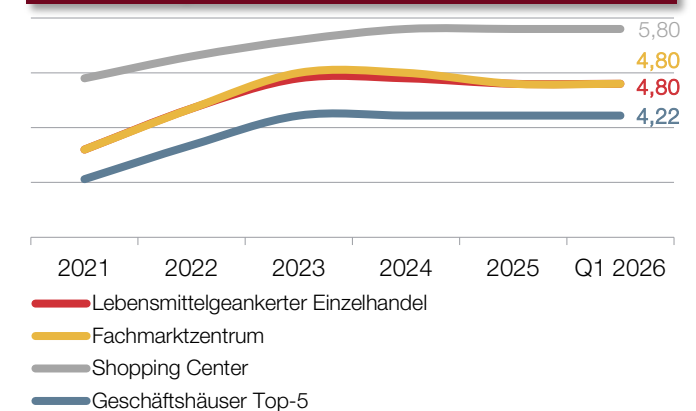
### Spitzenrenditen Top 5-Märkte Q1 2026

	Büro	Einzelhandel	Logistik
Berlin	4,40 %	4,15 %	4,45 %
Düsseldorf	4,50 %	4,30 %	4,45 %
Frankfurt a. M.	4,50 %	4,30 %	4,45 %
Hamburg	4,45 %	4,25 %	4,45 %
München	4,40 %	4,10 %	4,45 %

### 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](http://www.nai-apollo.de)



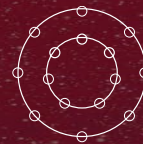
INHABERGEFÜHRT,  
PERSÖNLICH ENGAGIERT



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