Investmentmarkt Deutschland Q3 2026

NAI apollo
Your space is our mission.

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Gewerbliches Transaktions-volumen	16,54 Mrd. Euro
Spitzenrenditen	steigend
Anteil Portfolios	26,2 %
Anteil Käufer Ausland	45,2 %
Stärkste Assetklasse	Büro
Stärkste Käufergruppe	Asset- & Fondsmanager

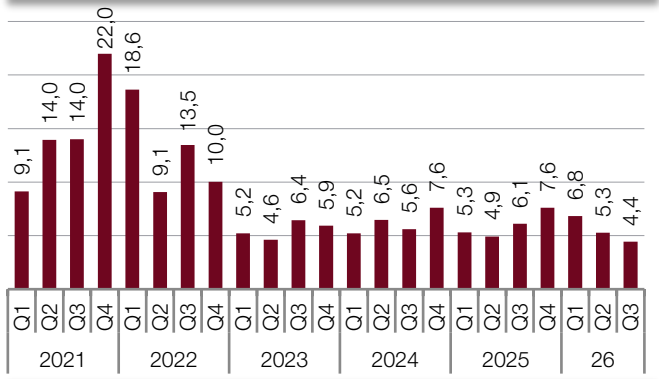
Auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien sind zwischen Juli und September Gewerbeobjekte für insgesamt 4,43 Mrd. Euro gehandelt worden. Das Vorquartal (5,27 Mrd. Euro) wird damit um 16,0 %, das Vorjahresquartal (6,12 Mrd. Euro) um 27,7 % unterschritten. Seit Jahresbeginn summiert sich das Transaktionsvolumen auf 16,54 Mrd. Euro, womit der Vorjahreszeitraum (16,36 Mrd. Euro) knapp um 1,1 % übertroffen wird. Zur Jahresmitte hatte der Vorsprung noch bei 18,3 % gelegen. Deutlich negativer fallen die Unterschiede im längerfristigen Vergleich aus. So liegt das Neunmonatsergebnis 35,5 % unter dem Fünfjahresschnitt von 25,64 Mrd. Euro und sogar 48,3 % unter dem Zehnjahresschnitt von 31,99 Mrd. Euro.

Unter den Größenklassen bilden Abschlüsse oberhalb der 100-Mio.-Euro-Marke auch nach neun Monaten weiterhin das umsatzstärkste Segment. Auf sie entfallen 5,44 Mrd. Euro bzw. 32,9 % des Gesamtvolumens, wovon allein 0,75 Mrd. Euro auf die 80-%-Übernahme der Pflegeimmobilien-gesellschaft Cofinimmo durch Aedifica zurückgehen. Portfoliodeals kommen in den ersten neun Monaten auf 4,33 Mrd. Euro bzw. einen Marktanteil von 26,2 %, die damit sowohl absolut als auch marktanteilig über dem Niveau des Vorjahres liegen. Den Großteil des Volumens tragen jedoch deutlich die Einzeltransaktionen mit 12,21 Mrd. Euro (73,8 %).

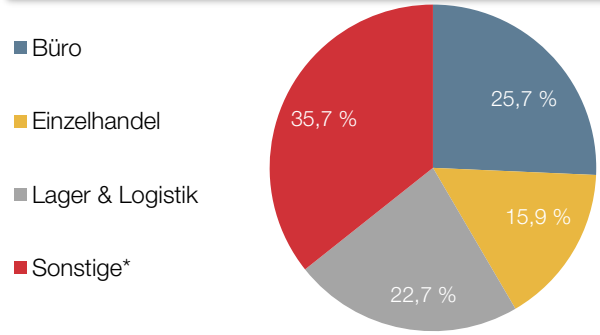
Bei der Herkunft der Investoren führen nach wie vor inländische Käufer mit 9,05 Mrd. Euro. Allerdings hat ausländisches Kapital an Gewicht gewonnen. So ist mit 7,48 Mrd. Euro der internationale Marktanteil auf 45,2 % angestiegen (+4,4 Prozentpunkte ggü. Vorjahr).

Die stärkste einzelne Assetklasse bleibt auch nach neun Monaten das Bürosegment. Mit einem Transaktionsvolumen von 4,25 Mrd. Euro wird das Vorjahresniveau allerdings leicht unterschritten (-2,4 % ggü. Vorjahr). Es folgen Lager- und Logistikimmobilien mit 3,76 Mrd. Euro, die das Ergebnis des Vorjahreszeitraums minimal übertreffen (+1,0 %). Deutlich schwächer entwickelte sich das Einzelhandelssegment. Mit 2,63 Mrd. Euro verzeichnet es den stärksten Rückgang unter den Assetklassen (-37,1 %). Einen deutlichen Zuwachs (+43,3 %) weist hingegen die Gruppe der sonstigen Immobilien auf, die in Summe mit 5,90 Mrd. Euro die stärkste Klasse stellt. Maßgeblich hierfür ist der Gesundheitsbereich mit der bereits genannten Cofinimmo-Übernahme durch Aedifica. Hotels, die ebenfalls zur Gruppe der „Sonstigen“ zählen, wurden im bisherigen Jahresverlauf über rund 1,0 Mrd. Euro gehandelt (-30,7 %).

Transaktionsvolumen in Mrd. Euro

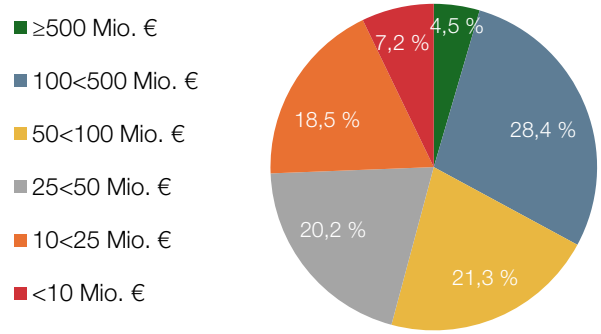


Transaktionsvolumen nach Assetklasse



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

Transaktionsvolumen nach Größenklasse



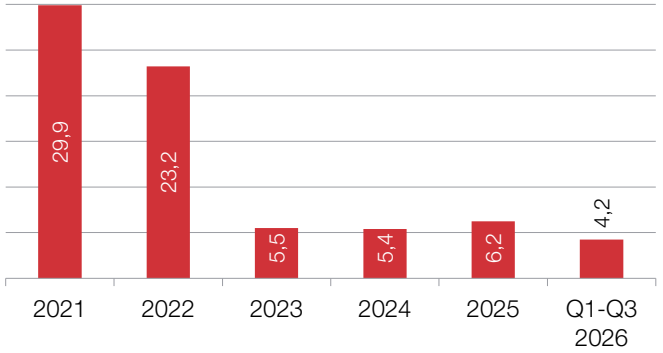
Quelle: NAI apollo

Die Netto-Spitzenrenditen haben im dritten Quartal vor allem infolge steigender Finanzierungskosten erneut angezogen. So erhöht sich die Spitzenrendite für Büroimmobilien im Vergleich zur Jahresmitte im Schnitt der Top-5-Märkte um 9 Basispunkte auf 4,64 %, was gegenüber dem Vorjahresquartal einem Anstieg von 19 Basispunkten entspricht. Etwas kräftiger fällt die Entwicklung bei Lager- und Logistikimmobilien aus, deren Rendite um 10 Basispunkte auf 4,65 % und damit binnen Jahresfrist um insgesamt 25 Basispunkte zugelegt hat. Nach langer Stabilität zeigt sich auch bei innerstädtischen Geschäftshäusern eine leichte Aufwärtsbewegung von rund 5 Basispunkten auf durchschnittlich 4,26 %. Für Hotels steigt die Spitzenrendite auf 4,90 %, die weiterhin nur in namhaften Objekten an gefragten und sehr zentralen Standorten erzielt wird.

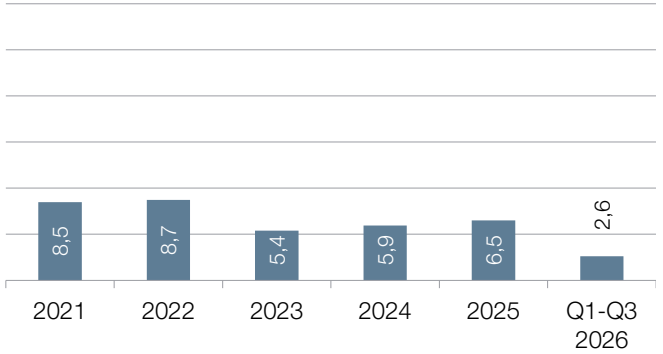
Ausblick

Das Umfeld für den deutschen Gewerbeinvestmentmarkt bleibt herausfordernd. Die Folgen des Iran-Kriegs, insbesondere die erhöhte Inflation und die gestiegenen Finanzierungskosten, belasten die Kalkulation vieler Marktteilnehmer und haben die Zurückhaltung im Sommer nochmals verstärkt. Eine durchgreifende Belebung zeichnet sich für den Rest des Jahres derzeit nicht ab. Mittelfristig dürfte der wachsende Verkaufsdruck bei vielen Bestandshaltern und Banken jedoch zu einem breiteren Angebot führen, das vor allem bei eigenkapitalstarken Käufern und Investoren mit höherer Risikobereitschaft speziell aus dem Ausland auf Interesse stößt. Bei den Spitzenrenditen, die im dritten Quartal erneut angezogen haben, wird mit weiteren Anstiegen gerechnet. Für das Gesamtjahr 2026 ist die Prognose nach dem schwachen dritten Quartal anzupassen. Für das vierte Quartal wird lediglich eine selektive Marktbelebung und damit kein Ergebnis auf dem hohen Niveau des Vorjahres erwartet. Ein Überschreiten der 20-Mrd. Euro-Marke bleibt aber weiterhin möglich.

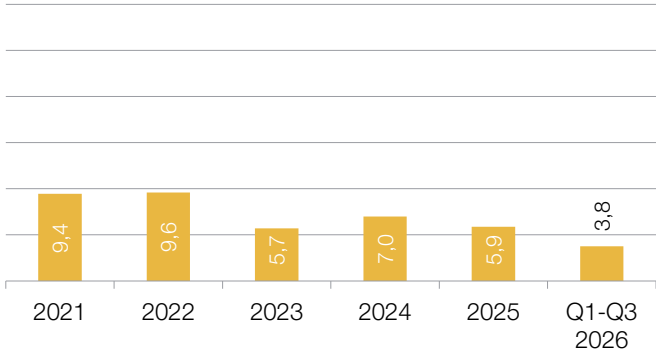
Büro-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



EZH-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



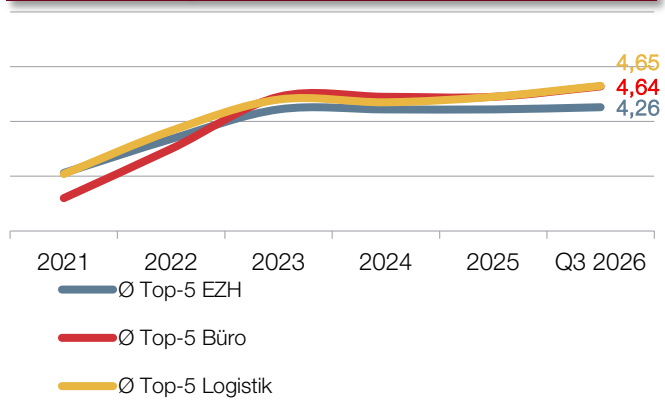
Logistik-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



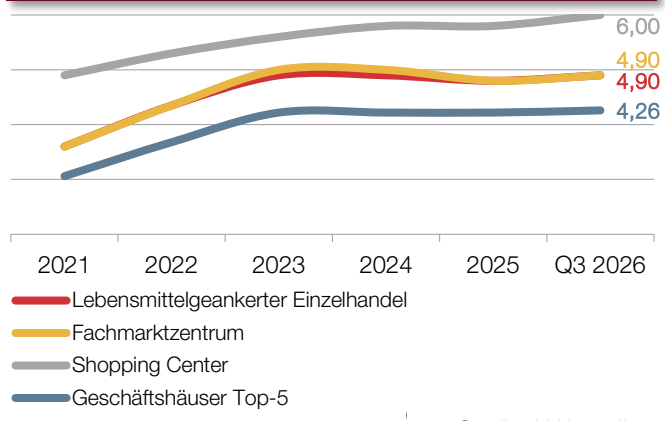
Spitzenrenditen Top-5-Märkte Q3 2026

	Büro	Einzelhandel	Logistik
Berlin	4,60 %	4,25 %	4,65 %
Düsseldorf	4,80 %	4,35 %	4,65 %
Frankfurt a. M.	4,70 %	4,35 %	4,65 %
Hamburg	4,60 %	4,25 %	4,65 %
München	4,50 %	4,10 %	4,65 %

Spitzenrenditen Zeitreihe



Spitzenrenditen Einzelhandel



Quelle: NAI apollo



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.lemler@nai-apollo.de



STEFAN MERGEN

Managing Partner Valuation

+ 49 (0) 69 970 505-613

stefan.mergen@nai-apollo.de

NAI apollo

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