

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Gewerbliches Transaktionsvolumen 23,98 Mrd. Euro

Spitzenrenditen unverändert

Anteil Portfolios 23,30 %

Anteil Käufer Ausland 38,31 %

Stärkste Assetklasse Einzelhandel

Stärkste Käufergruppe Asset- & Fondsmanager

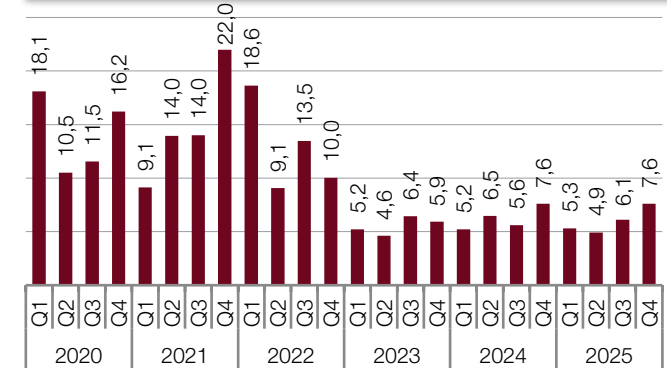
Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat mit einem Transaktionsvolumen von 23,98 Mrd. Euro das Vorjahresergebnis knapp verfehlt (-3,6 %). Der Fünfjahresschnitt ist um 43,9 % unterschritten worden. Eine wirkliche Trendwende hat damit nicht stattgefunden. Mit Blick auf das unverändert schwierige Marktumfeld, das weiterhin von geopolitischen Unsicherheiten und ökonomischer Schwäche geprägt wird, ist das jetzige Resultat dennoch positiv zu bewerten. Zunehmende Marktaktivitäten in der zweiten Jahreshälfte und vor allem ein starkes viertes Quartal stützen diese Bewertung. So stellen die letzten drei Monate mit 7,62 Mrd. Euro das stärkste Quartal im Jahresverlauf dar, was somit auf eine gewisse Erholung des Marktes hindeutet.

Den entscheidenden Unterschied zu den umsatzstärkeren Vorjahren machen vor allem großvolumige Transaktionen. Sowohl der Blick auf die Portfolioverkäufe als auch auf die Abschlüsse oberhalb der 100 Mio. Euro-Marke zeigt einen deutlichen Rückgang. So sank das im Rahmen von Portfoliodeals erzielte Volumen im Vergleich zum Vorjahr um 20,0 % auf rund 5,6 Mrd. Euro und infolgedessen auch der Marktanteil von 28,4 % auf 23,3 %. Einzeltransaktionen verzeichneten hingegen ein Plus von 2,8 %. Parallel haben Großtransaktionen im Vorjahresvergleich um 27,0 % abgenommen, die nun auf 8,2 Mrd. Euro kommen. Die Größensegmente unterhalb von 100 Mio. Euro weisen hingegen ein Wachstum von 15,6 % auf und tragen mit einem Volumen von 15,8 Mrd. Euro erheblich zum diesjährigen Gesamtergebnis bei.

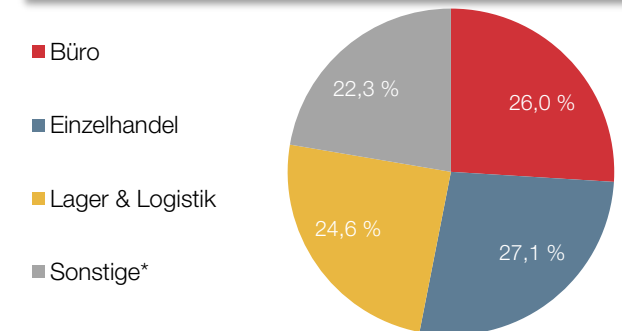
Die größte Transaktion des Jahres ist der Kauf von mehr als 100 Möbelhäusern mit einem Preis im hohen dreistelligen Millionenbereich, der im Zuge der Übernahme der Porta-Gruppe durch XXXLutz erfolgte. Zu den größten Einzeltransaktionen zählt der Verkauf des Upper West in Berlin aus dem ersten Quartal. Im vierten Quartal stechen die Verkäufe des Oberpollinger in München sowie des Kölner Büroquartiers Friedrich und Karl heraus. Die für diese erzielten Preise liegen zwischen 300 und 425 Mio. Euro.

Stärkste Assetklasse bilden zum Jahresende die Einzelhandelsimmobilien mit einem Volumen von 6,50 Mrd. Euro (+9,5 % y-o-y). Eine Zunahme zeigt auch das Bürosegment, das mit 6,23 Mrd. Euro den zweiten Rang einnimmt (+15,5 % y-o-y). Rund 5,90 Mrd. Euro fallen auf Lager- und Logistikimmobilien, die damit gegenüber 2024 um 15,8 % verloren haben.

Transaktionsvolumen in Mrd. Euro

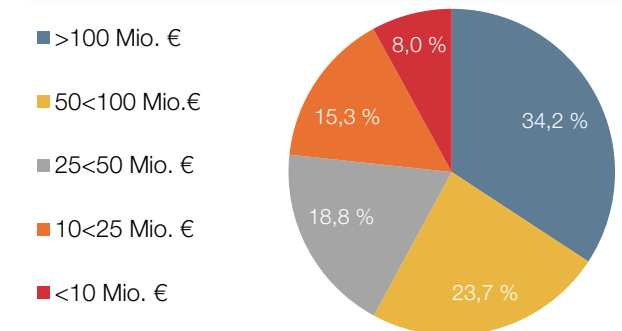


Transaktionsvolumen nach Assetklasse



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

Transaktionsvolumen nach Größenklasse

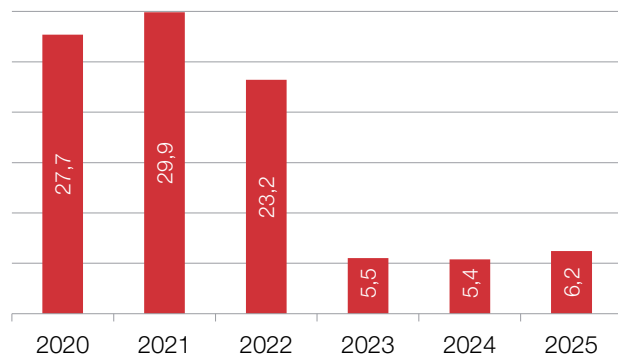


Das Segment der sonstigen Immobilien kommt 2025 auf 5,36 Mrd. Euro (-18,3 % y-o-y). Die hierin enthaltenen Hotelverkäufe tragen mit 1,81 Mrd. Euro zum Ergebnis bei. Die Spitzenrenditen haben auch zum Jahresende nahezu keine Veränderung gezeigt. So notiert die Spitzenrendite (netto) im Schnitt der Top-5-Märkte für Büros bei 4,45 % und für innerstädtische Geschäftshäuser bei rund 4,20 %, womit sich diese auf dem Niveau von 2024 bewegen. Eine leichte Zunahme auf nun 4,45 % im Schnitt der Top-5-Märkte weisen Lager- und Logistikimmobilien auf. Für Hotels liegt die Spitzenrendite seit zwei Jahren konstant bei 4,80 %, die aber nur in namhaften Objekten an gefragten Standorten zu erzielen ist.

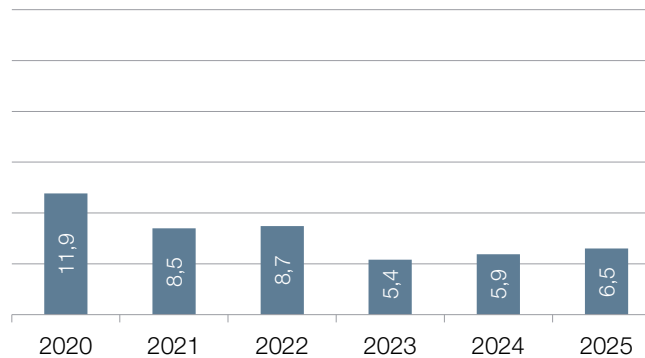
Ausblick

Die Rahmenbedingungen für den deutschen Gewerbeinvestmentmarkt zeigen nur wenig Verbesserung. Nach aktuellen Prognosen wird die Wirtschaftsleistung 2026 zwar etwas stärker ansteigen, dennoch besteht auch hierbei weiter große Unsicherheit und eine wirkliche Trendwende wird bislang nicht erwartet. Auch die geopolitischen Entwicklungen bleiben herausfordernd. Allerdings haben in der zweiten Jahreshälfte und vor allem im Jahresendquartal 2025 die Investmentaktivitäten deutlich angezogen. Eine Fortführung dieser Entwicklung wird für 2026 erhofft. Positive Impulse werden mit den aktuellen Investitionsprogrammen der Bundesregierung verbunden. Parallel erhöht die Stabilisierung von Inflation und Leitzinsen die Planbarkeit von Finanzierungen, was dem Markt zusätzlichen Auftrieb verleihen dürfte. Auf der Angebotsseite führt eine wachsende Deal-Pipeline – auch mit nachgefragten Immobilien – zu einem entsprechend handelbaren Produktangebot. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Jahresergebnis für den Investmentmarkt 2026 von über 30 Mrd. Euro wahrscheinlich. Bei den Spitzenrenditen sind hingegen nur geringe Veränderungen zu erwarten; überwiegend wird mit weiteren Seitwärtsbewegungen gerechnet.

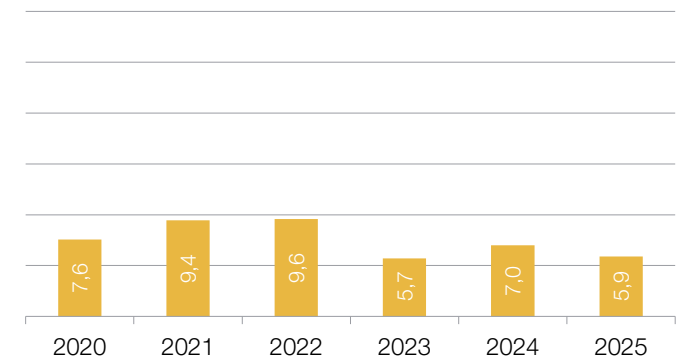
Büro-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



EZH-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



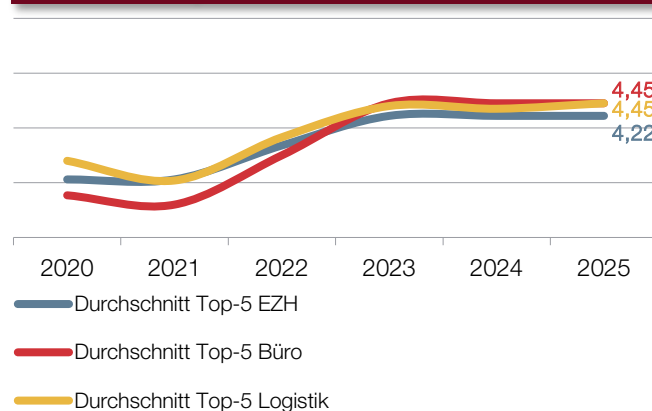
Logistik-Transaktionsvolumen in Mrd. Euro



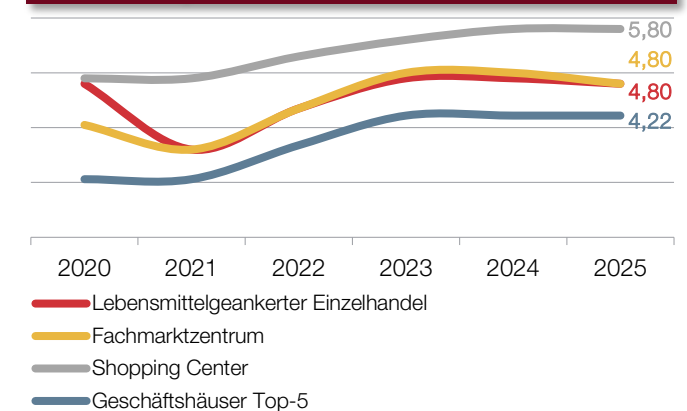
Spitzenrenditen Top 5-Märkte 2025

	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



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



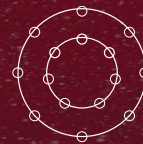
INHABERGEFÜHRT,
 PERSÖNLICH ENGAGIERT



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.

