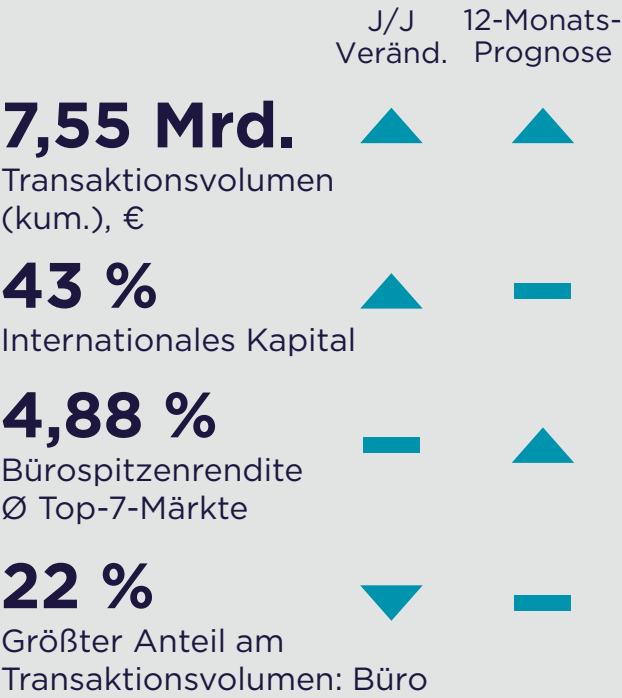
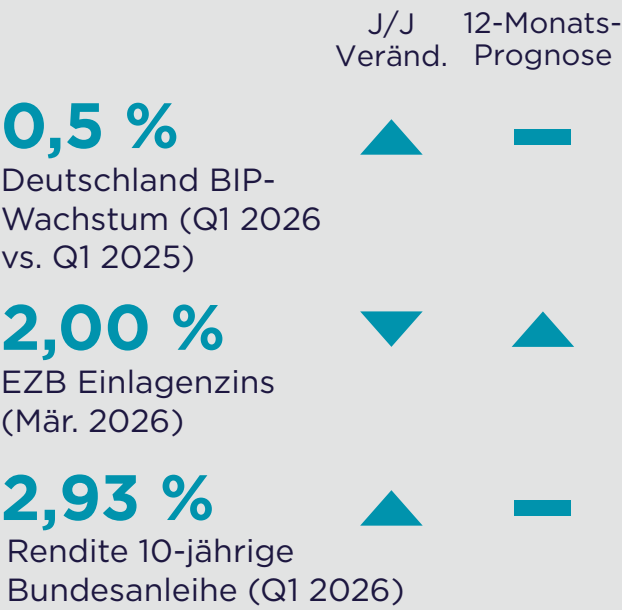


MARKTDATEN



KONJUNKTURINDIKATOREN



Quellen:
Statistisches Bundesamt, EZB, Bundesbank

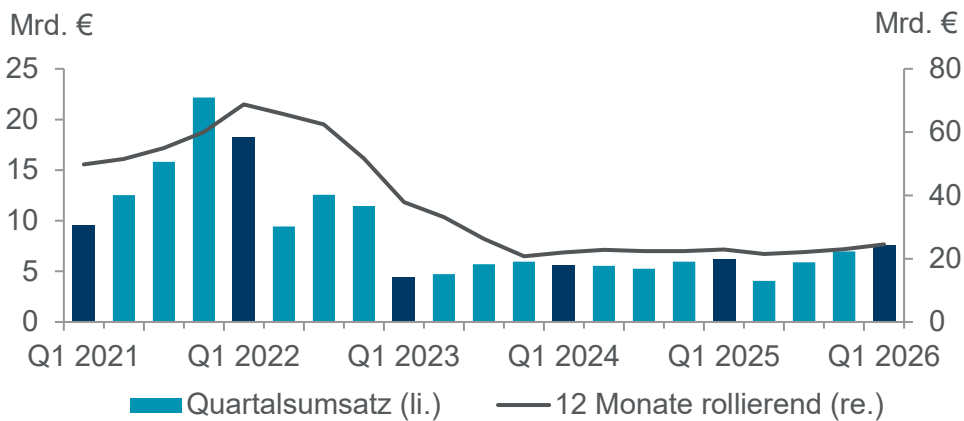
TRANSAKTIONSVOLUMEN

Mit einem Transaktionsvolumen von 7,55 Mrd. € (+23 % zum Vorjahr) verzeichnete der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt einen dynamischen Start ins Jahr 2026. Obwohl das Ergebnis noch 14 % unter dem 5-Jahres-Durchschnitt liegt, ist es das umsatzstärkste Quartal seit drei Jahren und bestätigt damit den Aufwärtstrend.

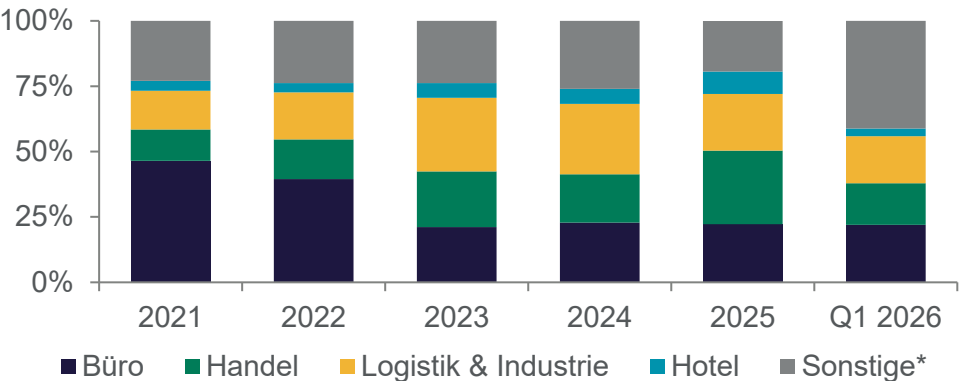
Nationale Akteure blieben die größte Käufergruppe, jedoch kehrte internationales Kapital mit einem Anteil von 43 % stark zurück (+7 Prozentpunkte zum Vorjahr, +3 Prozentpunkte zum 5-Jahres-Schnitt). Auffällig war auch das große Transaktionsvolumen durch Portfolios. Mit knapp 2,30 Mrd. € machten Paketverkäufe 30 % des Gesamtumsatzes aus – ein Wert, der deutlich über dem Vorjahr (21 %) und über dem langjährigen Durchschnitt (26 %) liegt. Maßgeblich getrieben wurde diese Entwicklung durch die größte Transaktion des Quartals: Die Übernahme eines Mehrheitsanteils (79,57 %) an Cofinimmo durch Aedifica, wovon rund 755 Mio. € auf das deutsche Pflegeheim-Portfolio entfielen. Flankiert wurde dies von sechs weiteren Portfolios jenseits der 100-Millionen-Euro-Marke, darunter der Verkauf eines Ärztehäuser-Pakets von Northwest Healthcare an TPG für rund 220 Mio. €.

Bei der Betrachtung der Nutzungsarten zeigt sich ein ungewöhnliches Bild: Die Sammelkategorie „Sonstige“ dominierte den Markt mit einem Anteil von 41 % deutlich. Haupttreiber hierfür war der Gesundheitssektor, der mit einem Volumen von 1,23 Mrd. € allein 16 % des Gesamtumsatzes generierte. Hinzu kamen stark gefragte Mischnutzungs-Immobilien (832 Mio. €, 11 % Anteil) sowie Grundstücksverkäufe (540 Mio. €, 7 %). Unter den klassischen Assetklassen erreichten Büroimmobilien mit 1,66 Mrd. € und einem Marktanteil von 22 % die Spitzenposition. Das Plus von 9 % gegenüber dem Vorjahresquartal untermauert die sukzessive Erholung in diesem Segment. Rückläufig entwickelte sich hingegen das Volumen bei Logistik- und Industrieimmobilien, die mit 1,35 Mrd. € (18 % Anteil) rund 14 % unter dem Vorjahreswert blieben. Auch Handelsimmobilien gaben leicht um 4 % auf 1,21 Mrd. € (16 % Anteil) nach. Am deutlichsten fiel der Rückgang bei Hotelinvestments aus: Mit 221 Mio. € (3 % Anteil) verfehlten sie das Ergebnis des ersten Quartals 2025 um 44 %.

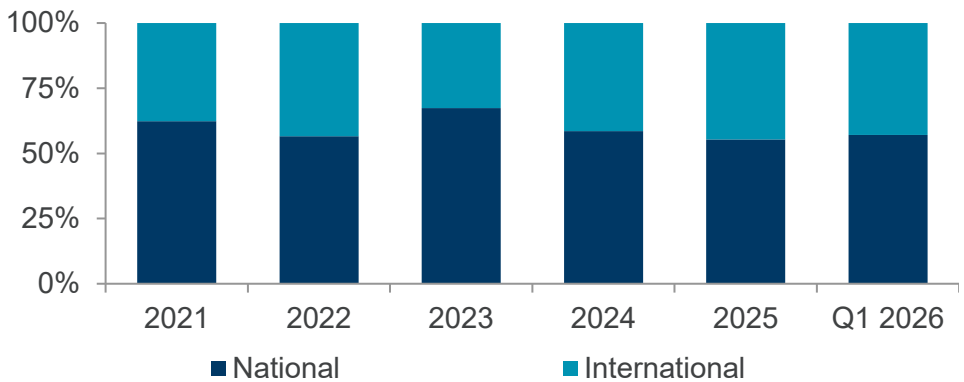
GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV)



GEWERBLICHES TAV NACH NUTZUNGSARTEN

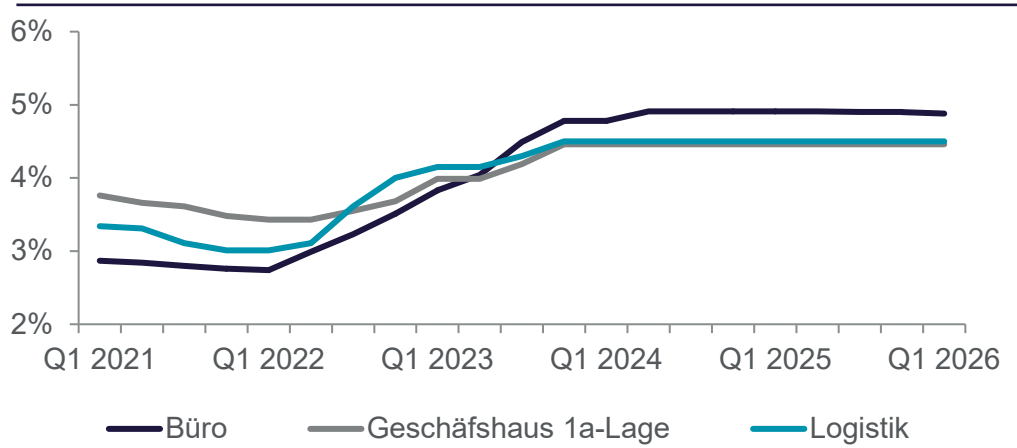


GEWERBLICHES TAV NACH KAPITALHERKUNFT

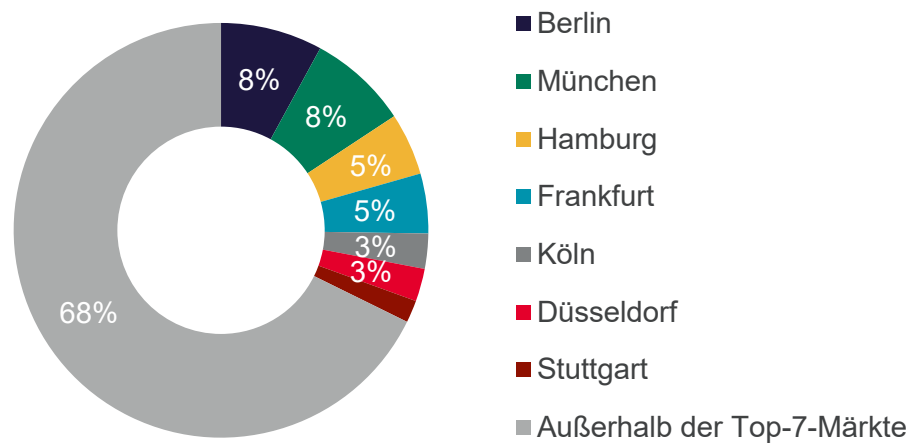


*Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke

SPITZENRENDITEN TOP-7



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1 2026



MARKTSTATISTIK Q1 2026

Markt	Transaktionsvolumen (kum.) (Mrd. €)	Veränderung J/J	Anteil Büroinvestments	Anteil internationales Kapital	Büro Spitzenrendite	Geschäftshaus 1a-Lage Spitzenrendite	Logistik Spitzenrendite
Berlin	0,60	-44 %	40 %	71 %	4,80 %	4,35 %	4,50 %
Düsseldorf	0,19	7 %	21 %	0 %	5,10 %	4,45 %	4,50 %
Frankfurt	0,35	56 %	47 %	22 %	4,90 %	4,55 %	4,50 %
Hamburg	0,37	-59 %	55 %	23 %	4,65 %	4,50 %	4,50 %
Köln	0,21	48 %	63 %	4 %	5,10 %	4,65 %	4,50 %
München	0,59	55 %	10 %	21 %	4,60 %	4,10 %	4,50 %
Stuttgart	0,13	337 %	81 %	0 %	5,00 %	4,65 %	4,50 %
Deutschland	7,55	23 %	22 %	43 %	-	-	-

TOP-7-MÄRKTE

Der Investmentfokus verschob sich in Q1 2026 von den Metropolen in die Regionen: Mit 2,44 Mrd. € entfielen lediglich 32 % des deutschlandweiten Volumens auf die Top-7-Märkte (-17 % zum Vorjahr). Der Grund für diese Schwäche liegt im Ausbleiben von Mega-Deals in den Metropolen, während Großportfolios und Einzeltransaktionen ab 200 Mio. € außerhalb der Top-7 stattfanden (zum Beispiel das erwähnte Cofinimmo Portfolio, das Bürogebäude und Rechenzentrum in Kaarst für 400 Mio. € oder ein Thermen-Portfolio für 200 Mio. €). Die größte Transaktion in den Metropolen war die „Alte Akademie“ in München mit ca. 180 Mio. €. Angeführt wird das Städteranking von Berlin (600 Mio. €) und München (588 Mio. €). Die Dynamik der Einzelmärkte ist von Basiseffekten geprägt: Während Stuttgart, Frankfurt, München und Köln sich im Vorjahresvergleich teils massiv erholten, halbierten sich die Umsätze in Berlin und Hamburg aufgrund fehlender Ausnahmetransaktionen. Im langfristigen Vergleich erweisen sich aktuell München und Köln als am krisenresistentesten: Sie verfehlten ihren 5-Jahres-Durchschnitt nur um rund 20 %, während die übrigen Standorte Einbußen von 40 % bis 60 % verzeichnen.

SPITZENRENDITEN

Das Renditeumfeld präsentierte sich zu Jahresbeginn stabil und spiegelte das Marktgleichgewicht vor Kriegsbeginn im Iran wider. Die durchschnittliche Spitzenrendite für Büroimmobilien in den Top-7-Märkten verzeichnete eine minimale Kompression von 4,90 % auf 4,88 % – ein Effekt, der ausschließlich auf einen Renditerückgang um 15 Basispunkte in Hamburg zurückzuführen war. Die Spitzenrenditen für 1a-Geschäftshäuser (4,46 %) und Logistikimmobilien (4,50 %) blieben im Top-7-Durchschnitt unverändert.

AUSBLICK

- Der Krieg im Iran treibt über hohe Energiepreise die Inflation. Die Renditen 10-jähriger Bundesanleihen stiegen bisher um ca. 30 Basispunkte auf rund 3,00 %. Der Markt erwartet im Jahresverlauf zudem wieder Leitzinsanhebungen.
- Angesichts des Zinsumfelds rechnet Cushman & Wakefield mit leichten Anstiegen der Spitzenrenditen für Büroimmobilien und 1a-Geschäftshäuser um ca. 10 Basispunkte bis Ende 2026.
- Die erneute Unsicherheit bei den Finanzierungsbedingungen dürfte den jüngsten Aufschwung des Investmentmarktes vorübergehend dämpfen.

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2026

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Kaufpreis (Mio. €)
Cofinimmo-Übernahme (79,57 %) – Pflegeheim-Portfolio	Q1	Gesundheit	Mehrere	Cofinimmo / Aedifica	~ 755
Finanzverwaltung NRW, Helmut-Kohl-Ring 4	Q1	Büro	Kaarst	Landmarken / Land Nordrhein-Westfalen	~ 400
Designer Outlet Neumünster	Q1	Handel	Neumünster	Nuveen & McArthurGlen / TPG	~ 350
Ärztelhäuser-Paket	Q1	Gesundheit	Mehrere	Northwest Healthcare / TPG	~ 220
Powerfood Portfolio	Q1	Handel	Mehrere	TREI / CEV Handelsimmobilien	~ 200
Mercedes-Benz ICC	Q1	Logistik & Industrie	Bischweier	Kajima Properties / Realty Income	~ 200
Thermen Portfolio	Q1	Freizeitimmobilie	Mehrere	Josef Wund Stiftung / Therme Group	~ 200
Alte Akademie	Q1	Mischnutzung	München	Signa / OPES	~ 180
Berlin Decks – Gebäude 1 und 2	Q1	Büro	Berlin	Beos / Berlin Prime Innovation Fonds	~ 165

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Gewerbliches Transaktionsvolumen: Summe der Kaufpreise aller gehandelten Immobilien der Nutzungsarten Büro, Handel, Logistik-Industrie, Hotel, Freizeit, Pflege oder Mischnutzung sowie Entwicklungsgrundstücke. Der Zeitpunkt, zu dem eine Transaktion in die Statistik gerechnet wird, ist das Signing-Datum (notarieller Kaufvertrag).

Transaktionsvolumen Gesundheitsimmobilien: Summe der Kaufpreise aller gehandelten Immobilien mit Schwerpunkt auf Gesundheitsimmobilien. Hierzu gehören Pflegeheime, Betreute Wohnobjekte sowie Immobilien zur ambulanten und stationären medizinischen Versorgung.

Spitzenrendite: Sie steht für die niedrigste Nettoanfangsrendite, die für eine Immobilie in bester Lage und von bester Qualität aufgrund aktueller Kenntnisse von Ange-bot und Nachfrage sowie getätigter Transaktionen erzielt wird. Die Immobilie ist i.d.R. an bonitätsstarke Nutzer vermietet.

ÜBER CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in knapp 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unter-nehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2024 betrug der Umsatz 9,4 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#).

©2026 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Dokument wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, erscheint periodisch und bildet den Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Dieser Bericht wurde aus Informationen zusammengestellt, die C&W aus Quellen bezogen hat, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft wurden und als zuverlässig angesehen werden. Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Bericht enthaltenen Aussagen gegeben. C&W haftet nicht gegenüber Lesern dieses Berichts oder Dritten. Die Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Verwendung dieses Berichts oder Auszüge daraus in Dokumenten, Emissionsprospekten, Veröffentlichungen oder offiziellen Bekanntmachungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung von C&W.

TOP-7-MÄRKTE



SIMON JESCHIORO
Head of Capital Markets Germany & Investment Advisory
Tel: +49 69 50 60 73 260
simon.jeschioro@cushwake.com

MARTIN POLIFKE
Head of Business Development Services Germany
Tel: +49 69 50 60 73 026
martin.polifke@cushwake.com

ROBERT SCHMIDT
Associate Director – Research
Tel: +49 30 726 218 280
robert.schmidt@cushwake.com