MARKETBEAT

DEUTSCHLAND

INVESTMENT Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats-Prognose
17,85 Mrd. Transaktionsvolumen (kum.), €	▲	–
47 % Internationales Kapital	–	–
4,88 % Büro Spitzenrendite Ø Top-7-Märkte	–	▲
23 % Größter Anteil am Transaktionsvolumen: L&I	–	–

KONJUNKTURINDIKATOREN

	J/J Veränd.	12-Monats-Prognose
1,3 % Deutschland BIP-Wachstum (Q3 2026 vs. Q3 2025)	▲	–
2,50 % EZB Einlagenzins (Sep. 2026)	▲	▲
3,31 % Rendite 10-jährige Bundesanleihe (Q3 2026)	▲	–

Quellen:
Statistisches Bundesamt, EZB, Bundesbank

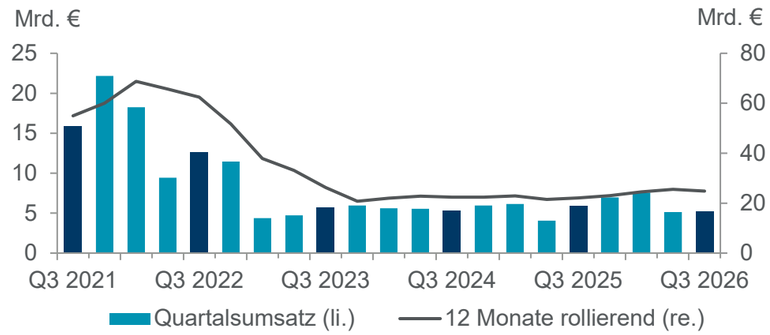
TRANSAKTIONSVOLUMEN

Mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von 17,85 Mrd. € schloss der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt die ersten neun Monate 2026 mit einem Plus von 11 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum ab. Auf das 3. Quartal entfielen jedoch nur rund 5,15 Mrd. €. Damit setzte sich die bereits im 2. Quartal abgeschwächte Transaktionsdynamik fort. Im langfristigen Vergleich bleibt das Marktvolumen deutlich zurück: Der 5-Jahresdurchschnitt der jeweiligen ersten neun Monate wird um 29 %, der 10-Jahresdurchschnitt um 44 % verfehlt.

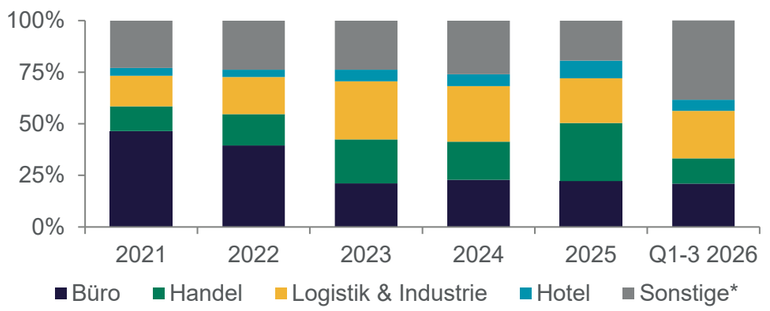
Internationales Kapital blieb mit einem Anteil von 47 % ein wichtiger Liquiditätstreiber und bewegte sich auf Vorjahresniveau. Dabei wurde das Marktgeschehen weiterhin überwiegend durch Einzeltransaktionen geprägt. Sie erreichten 13,08 Mrd. € beziehungsweise 73 % des Gesamtvolumens und lagen damit 12 % über dem Vorjahreswert. Auf Portfoliotransaktionen entfielen dementsprechend 4,77 Mrd. € beziehungsweise 27 % (Plus 9 %). Großtransaktionen tun sich im aktuellen Finanzierungsumfeld schwer, was sich unter anderem in der mangelnden Aktivität bei Paketverkäufen äußert. Die Transaktionsaktivität verlagerte sich zunehmend in kleinere Größenklassen. Gegenüber dem Vorkrisenniveau Q1–Q3 2021 stieg die Zahl der Deals zwischen 1 und 5 Mio. € um 65 %, während sie bei Transaktionen von 50 bis 100 Mio. € um 54 % und oberhalb von 100 Mio. € um 52 % zurückgingen. Begrenzte Kreditgrößen erschweren insbesondere großvolumige Deals, während eigenkapitalstarke Käufer das kleinere Segment stützen.

Logistik und Industrie setzte sich mit rund 4,1 Mrd. € beziehungsweise 23 % an die Spitze der Nutzungsarten und lag damit 18 % über dem Vorjahreszeitraum. Büroimmobilien folgten mit 3,76 Mrd. € beziehungsweise 21 % nahezu auf Vorjahresniveau (-2 %). Besonders auffällig war der Rückgang im Einzelhandels-Investmentmarkt: Mit rund 2,2 Mrd. € halbierte sich das Volumen gegenüber den ersten neun Monaten 2025 nahezu. Längere Transaktionsprozesse und eine anspruchsvolle Preisfindung bei größeren Investments dürften die Abschlussaktivität gebremst haben. Abseits der etablierten Assetklassen sorgten insbesondere Gesundheitsimmobilien und großvolumige Grundstückstransaktionen für hohe Volumina. Damit verlagerten sich die Schwerpunkte 2026 deutlich zwischen den Nutzungsarten.

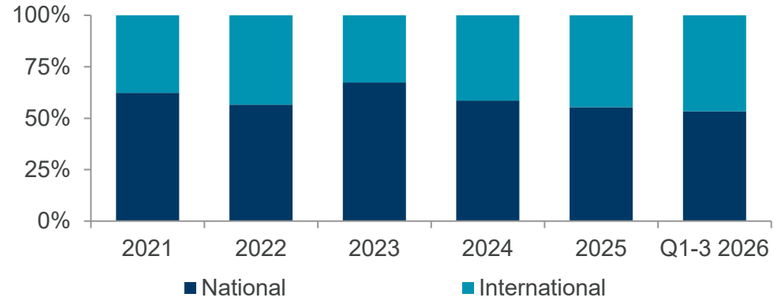
GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV)



GEWERBLICHES TAV NACH NUTZUNGSARTEN



GEWERBLICHES TAV NACH KAPITALHERKUNFT

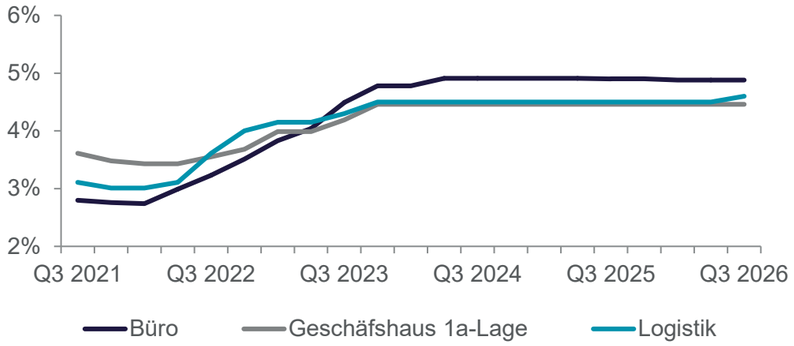


**Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke*

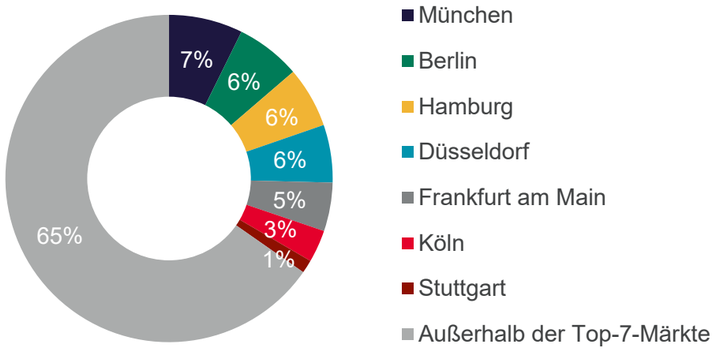
© 2026 Cushman & Wakefield

DEUTSCHLAND
INVESTMENT Q3 2026

SPITZENRENDITEN TOP-7



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-3 2026



TOP-7-MÄRKTE

In den Top-7-Märkten wurden in den ersten neun Monaten 2026 insgesamt rund 6,2 Mrd. € investiert. Damit lag das Volumen 24 % unter dem Vorjahreszeitraum und entsprach nur noch rund 35 % des deutschlandweiten Gewerbeinvestmentvolumens. Außerhalb der Top-7 wurden dagegen 11,65 Mrd. € umgesetzt, ein Plus von 47 % gegenüber dem Vorjahr. Rund 65 % des gesamten Transaktionsvolumens entfielen damit auf Standorte außerhalb der großen Metropolen. Diese Entwicklung unterstreicht die hohe Bedeutung großvolumiger Transaktionen außerhalb der Top-7-Märkte im bisherigen Jahresverlauf. Das Top-7-Ranking führte München mit 1,31 Mrd. € an, gefolgt von Berlin mit 1,14 Mrd. €, Hamburg mit 1,07 Mrd. € und Düsseldorf mit 1,02 Mrd. €. Düsseldorf entwickelte sich mit einem Plus von 48 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum besonders dynamisch und überschritt nach neun Monaten die Milliarden-Euro-Marke. Auch Frankfurt lag mit 858 Mio. € und einem Plus von 20 % über dem Vorjahresniveau. Köln erreichte 570 Mio. € (-19 %), Stuttgart 230 Mio. € (-14 %).

SPITZENRENDITEN

Das Renditeumfeld blieb im 3. Quartal 2026 weitgehend stabil. Die durchschnittliche Spitzenrendite für Büroimmobilien in den Top-7-Märkten verharrte bei 4,88 %, bei 1a-Geschäftshäusern lag sie unverändert bei rund 4,46 %. Bei Logistikimmobilien stieg die Spitzenrendite dagegen auf 4,60 %. Der gesunkene Renditespread zur 10-jährigen Bundesanleihe erhöht über sämtliche Assetklassen hinweg den Druck auf die Immobilienrenditen. Gleichzeitig begrenzen die hohen Finanzierungskosten die Transaktionsdynamik, insbesondere bei größeren Tickets. Cushman & Wakefield rechnet daher bis Jahresende mit leichten Renditeanstiegen und erwartet für das Gesamtjahr 2026 ein Transaktionsvolumen von 24 bis 26 Mrd. €.

AUSBLICK

- Angesichts des Zinsumfelds rechnet Cushman & Wakefield bis Ende 2026 mit leichten Anstiegen der Spitzenrenditen für Büroimmobilien und 1a-Geschäftshäuser.
- Schwierige Finanzierungsbedingungen dürften die Erholung des Investmentmarktes weiterhin bremsen, vor allem bei Großtransaktionen.
- Eine konjunkturelle Belebung könnte die noch verhaltene Nachfrage auf den Nutzermärkten stärken und damit auch zusätzliche Impulse für den Investmentmarkt liefern.

MARKTSTATISTIK Q1-3 2026

Markt	Transaktionsvolumen (kum.) (Mrd. €)	Veränderung J/J	Anteil Büroinvestments	Anteil internationales Kapital	Büro Spitzenrendite	Geschäftshaus 1a-Lage Spitzenrendite	Logistik Spitzenrendite
Berlin	1,14	-53 %	45 %	68 %	4,80 %	4,35 %	4,60 %
Düsseldorf	1,02	106 %	42 %	37 %	5,10 %	4,45 %	4,60 %
Frankfurt	0,86	20 %	32 %	42 %	4,90 %	4,55 %	4,60 %
Hamburg	1,07	-47 %	52 %	40 %	4,65 %	4,50 %	4,60 %
Köln	0,57	-19 %	30 %	44 %	5,10 %	4,65 %	4,60 %
München	1,31	-13 %	30 %	29 %	4,60 %	4,10 %	4,60 %
Stuttgart	0,23	-14 %	53 %	8 %	5,00 %	4,65 %	4,60 %
Deutschland	**17,85**	**11 %**	**21 %**	**47 %**	**-**	**-**	**-**

© 2026 Cushman & Wakefield

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2026

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Kaufpreis (Mio. €)
Cofinimmo-Übernahme (79,57 %) – Pflegeheim-Portfolio	Q1	Gesundheit	Mehrere	Cofinimmo / Aedifica	~ 755
Vitality Portfolio, Mediclin Rehakliniken	Q2	Gesundheit	Mehrere	Patrizia / K2MB	vertraulich
Designer Outlet Neumünster	Q1	Handel	Neumünster	Nuveen & McArthurGlen / TPG	~ 350
Logistikportfolio mit 19 Objekten in Europa	Q3	Logistik & Industrie	Mehrere	Blackstone / CBRE IM	~ 310
Ärztehäuser-Paket	Q1	Gesundheit	Mehrere	Northwest Healthcare / TPG	~ 220
Rechenzentrumsgrundstück Schöneck	Q3	Grundstück	Schöneck	Gemeinde Schöneck / AWS	~ 220
Powerfood Portfolio	Q1	Handel	Mehrere	TREI / CEV Handelsimmobilien	~ 200
Mercedes-Benz ICC	Q1	Logistik & Industrie	Bischweier	Kajima Properties / Realty Income	~ 200
Pentahotels Portfolio (deutscher Anteil, 6 Hotels)	Q3	Hotel	Mehrere	Aroundtown / Ogilvy Capital	~ 150
Fiege Center / Spectrum warehouse	Q3	Logistik & Industrie	Hamburg	DWS / Prologis	~ 140

TOP-7-MÄRKTE



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.

EINE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLIKATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren mit ca. 53.000 Mitarbeitern in über 350 Niederlassungen und knapp 60 Ländern Services rund um ihre Immobilien-Belange. In Deutschland ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München vertreten. Im Jahr 2025 betrug der weltweite Umsatz des Unternehmens 10,3 Milliarden US-Dollar in seinen Kerngeschäftsbereichen Services, Leasing, Capital Markets sowie Valuation und andere. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur, die von der Überzeugung Better never settles geprägt ist. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com.

©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.

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

© 2026 Cushman & Wakefield