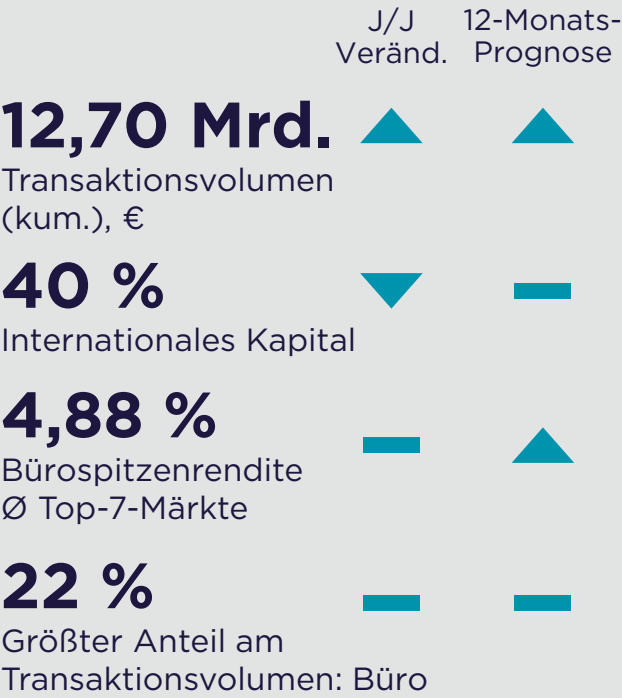
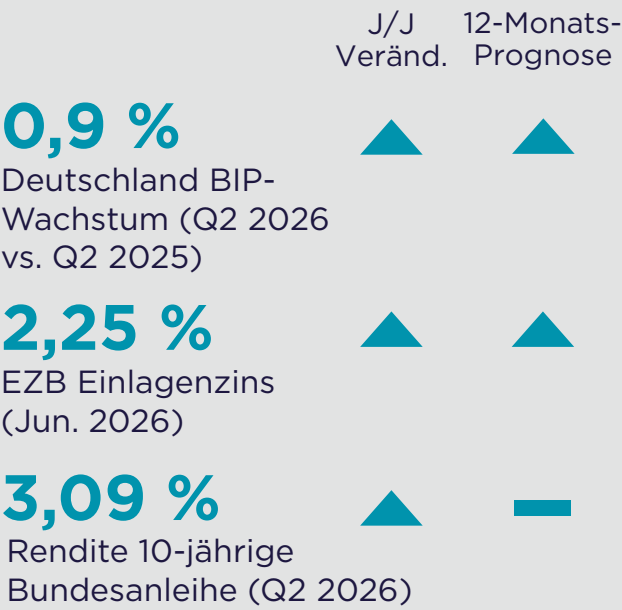


MARKTDATEN



KONJUNKTURINDIKATOREN



Quellen:
Statistisches Bundesamt, EZB, Bundesbank

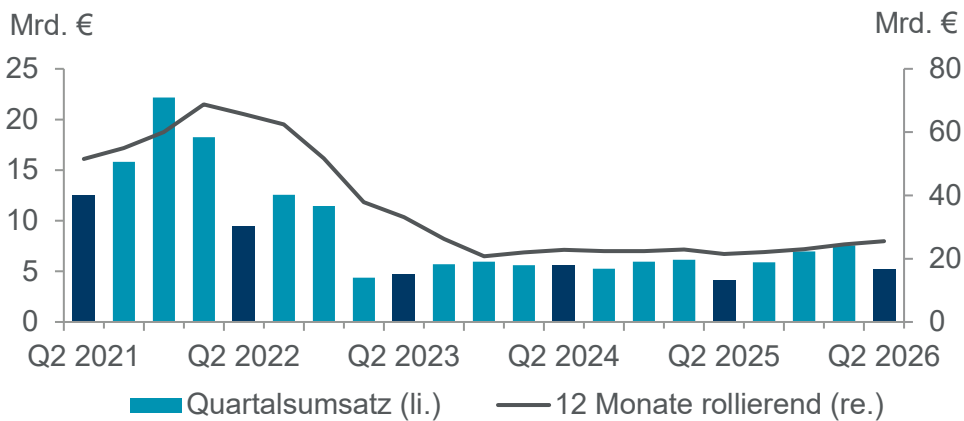
TRANSAKTIONSVOLUMEN

Mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von 12,7 Mrd. € schloss der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt das 1. Halbjahr 2026 mit einem Plus von 25 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum ab. Das Volumen im 2. Quartal belief sich dabei auf 5,15 Mrd. €. Damit setzte sich die Erholung am Investmentmarkt fort, auch wenn das Halbjahresergebnis weiterhin rund 20 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt der jeweils 1. Halbjahre liegt. Gleichwohl markiert das Ergebnis das höchste gewerbliche Halbjahresvolumen seit vier Jahren.

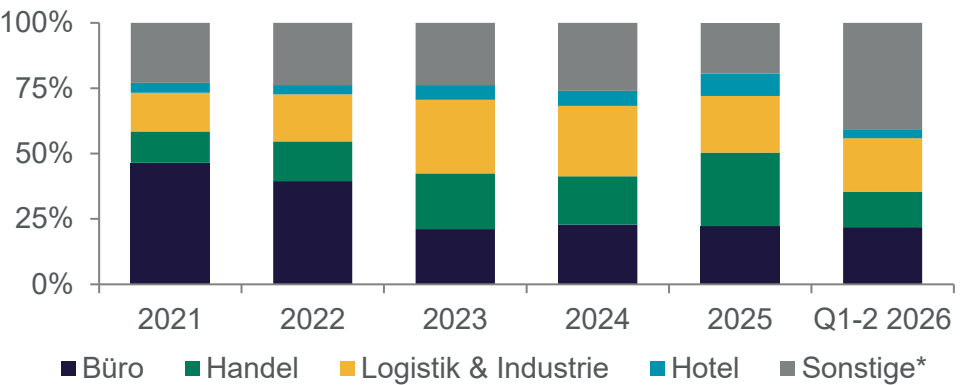
Internationales Kapital blieb mit einem Anteil von 40 % weiterhin ein wichtiger Liquiditätstreiber. Auch Portfoliotransaktionen spielten weiterhin eine relevante Rolle: Mit einem Anteil von 28,2 % am Gesamtvolumen bewegten sich Paketverkäufe im Rahmen des langfristigen Durchschnitts und leicht über dem 5-Jahresdurchschnitt. Während im 1. Quartal vor allem Healthcare-Portfoliotransaktionen das Marktgeschehen prägten, setzten im 2. Quartal insbesondere ein großvolumiges Logistikportfolio sowie das Vitality Portfolio bestehend aus verschiedenen Rehakliniken zusätzliche Akzente. Die Marktaktivität blieb damit weiterhin stark von selektiven Großtransaktionen geprägt, zeigte sich jedoch über mehrere Nutzungsarten hinweg breiter als noch in früheren Quartalen.

Bei der Betrachtung der Nutzungsarten erreichten Büroimmobilien mit 2,78 Mrd. € und einem Marktanteil von 22 % den höchsten Anteil unter den etablierten Assetklassen. Das Segment zeigt damit wieder selektiv höhere Liquidität, sofern Objektqualität, Vermietungssituation und Standortprofil überzeugen. Knapp dahinter folgten Logistik- und Industrieimmobilien mit 2,62 Mrd. € beziehungsweise 21 %. Gesundheitsimmobilien entwickelten sich mit rund 1,82 Mrd. € beziehungsweise rund 14 % des gewerblichen Gesamtvolumens zu einem wesentlichen Umsatztreiber. Maßgeblich hierfür waren zwei großvolumige Portfoliotransaktionen im ersten Halbjahr, darunter ein bundesweites Portfolio im Segment der stationären medizinischen Versorgung im 2. Quartal. Handelsimmobilien kamen auf 1,70 Mrd. € und einen Anteil von 13 %, während Hotelinvestments mit 430 Mio. € beziehungsweise 3 % weiterhin eine nachgeordnete Rolle spielten.

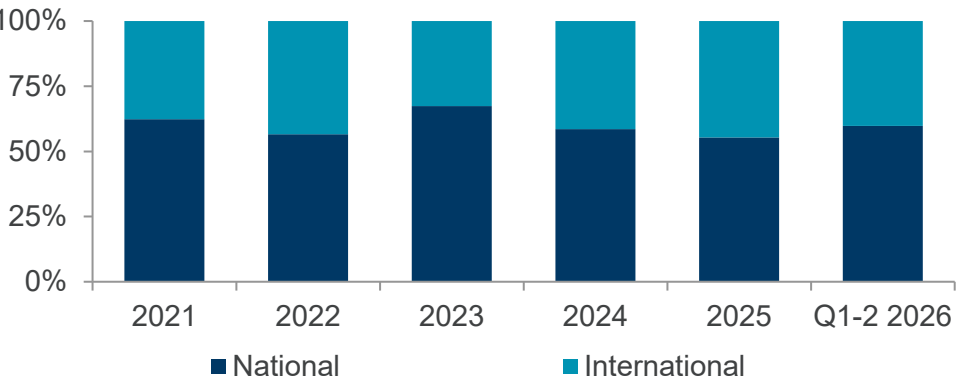
GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV)



GEWERBLICHES TAV NACH NUTZUNGSARTEN

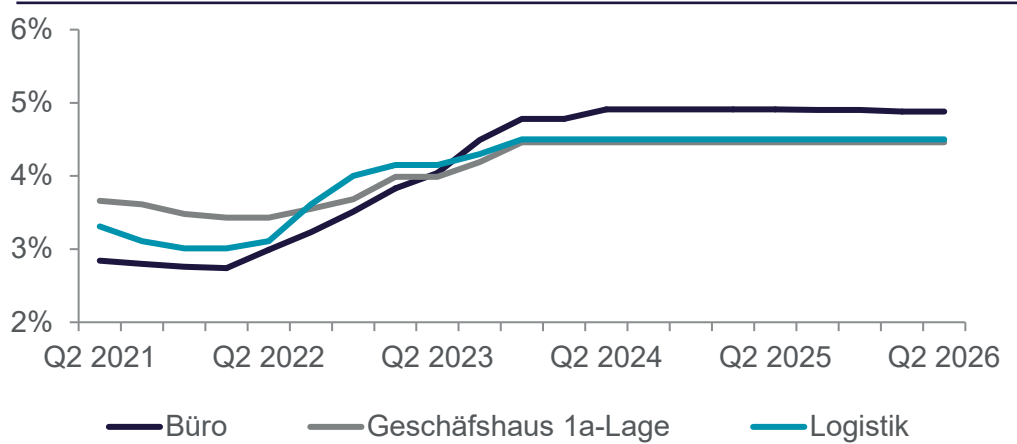


GEWERBLICHES TAV NACH KAPITALHERKUNFT

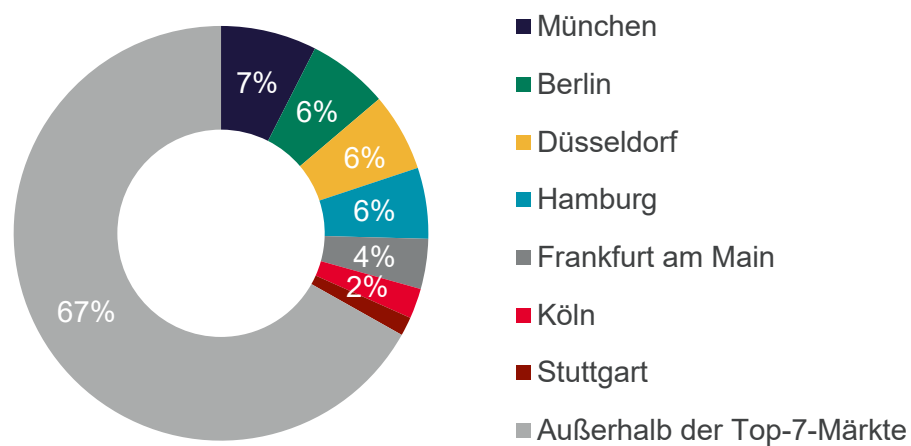


*Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke

SPITZENRENDITEN TOP-7



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-2 2026



MARKTSTATISTIK Q1-2 2026

Markt	Transaktionsvolumen (kum.) (Mrd. €)	Veränderung J/J	Anteil Büroinvestments	Anteil internationales Kapital	Büro Spitzenrendite	Geschäftshaus 1a-Lage Spitzenrendite	Logistik Spitzenrendite
Berlin	0,80	-42 %	40 %	63 %	4,80 %	4,35 %	4,50 %
Düsseldorf	0,78	99 %	49 %	27 %	5,10 %	4,45 %	4,50 %
Frankfurt	0,50	10 %	35 %	25 %	4,90 %	4,55 %	4,50 %
Hamburg	0,70	-36 %	64 %	18 %	4,65 %	4,50 %	4,50 %
Köln	0,30	1 %	44 %	25 %	5,10 %	4,65 %	4,50 %
München	0,95	5 %	25 %	33 %	4,60 %	4,10 %	4,50 %
Stuttgart	0,19	20 %	61 %	0 %	5,00 %	4,65 %	4,50 %
Deutschland	12,70	25 %	22 %	40 %	-	-	-

TOP-7-MÄRKTE

In den Top-7-Märkten wurden im 1. Halbjahr 2026 insgesamt 4,21 Mrd. € investiert. Damit lag das Volumen 9,8 % unter dem Vorjahreszeitraum - der Anteil am deutschlandweiten gewerblichen Transaktionsvolumen belief sich auf rund 33 %. Die regionale Entwicklung blieb heterogen und wurde weiterhin stark durch einzelne großvolumige Transaktionen geprägt. Angeführt wurde das Ranking von München mit 951 Mio. € beziehungsweise 23 % des Top-7-Volumens, gefolgt von Berlin mit 800 Mio. € und Düsseldorf mit 775 Mio. €. Die Rheinmetropole entwickelte sich dabei besonders dynamisch: Das Halbjahresvolumen verdoppelte sich gegenüber H1 2025, zudem war Düsseldorf im 2. Quartal mit mehr als 580 Mio. € der stärkste Top-7-Standort. Ausschlaggebend waren unter anderem der Erwerb des Dreischeibenhauses sowie der Verkauf des Logistikzentrums „The Tube“ als Teil eines deutsch-niederländischen Logistikportfolios. Auf den weiteren Plätzen folgten Hamburg mit 703 Mio. €, Frankfurt am Main mit 496 Mio. €, Köln mit 299 Mio. € und Stuttgart mit 186 Mio. €.

SPITZENRENDITEN

Das Renditeumfeld zeigte sich im 2. Quartal 2026 stabil. Die durchschnittliche Spitzenrendite für Büroimmobilien in den Top-7-Märkten blieb gegenüber dem Vorquartal ebenso unverändert wie die Spitzenrenditen für 1a-Geschäftshäuser und Logistikimmobilien. Damit setzte sich die Seitwärtsbewegung aus dem Jahresauftakt fort. Die Stabilität der Spitzenrenditen resultiert aus einer zunehmenden Entkopplung des Core-Segments vom Gesamtmarkt. Für eigenkapitalstarke Akteure wie Family Offices und Spezialfonds fungieren erstklassige Gewerbeimmobilien weiterhin als sicherer Hafen. Im breiteren Marktbereich treffen hingegen hohe Fremdkapitalkosten auf steigende Vermietungsrisiken, was Renditeaufschläge erzwingt.

AUSBLICK

- Angesichts jüngst höherer Anleiherenditen rechnet Cushman & Wakefield mit leichten Anstiegen der Spitzenrenditen für Büroimmobilien und 1a-Geschäftshäuser bis Ende 2026.
- Die erneute Unsicherheit bei den Finanzierungsbedingungen dürfte den jüngsten Aufschwung des Investmentmarktes vorübergehend dämpfen.
- Eine Wiederbelebung der Konjunktur könnte der noch verhaltenen Nachfrage auf den Nutzermärkten neue Dynamik verleihen und damit auch den Investmentmarkt antreiben.

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
Vitality Portfolio, Medioclin Rehakliniken	Q2	Gesundheit	Mehrere	Patrizia / K2MB	vertraulich
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
Dreischeibenhaus (70,00 %)	Q2	Büro	Düsseldorf	Black Horse / HIH	~ 175
Logistik Portfolio	Q2	Logistik & Industrie	Mehrere	FPL / FLCT	~ 170

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