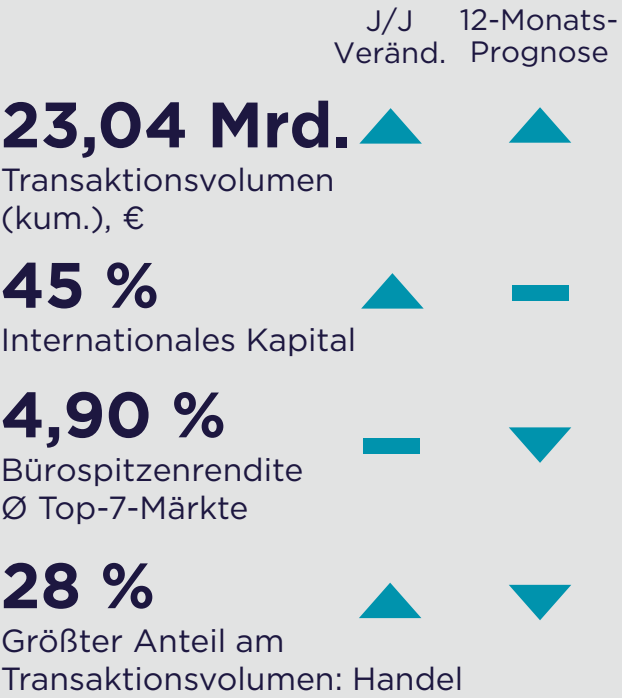
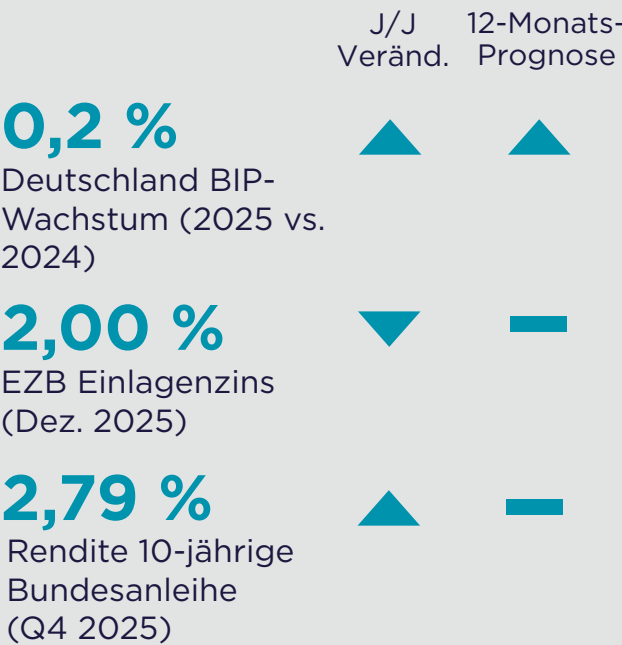


MARKTDATEN



KONJUNKTURINDIKATOREN



Quellen:
Statistisches Bundesamt, EZB, Bundesbank

TRANSAKTIONSVOLUMEN

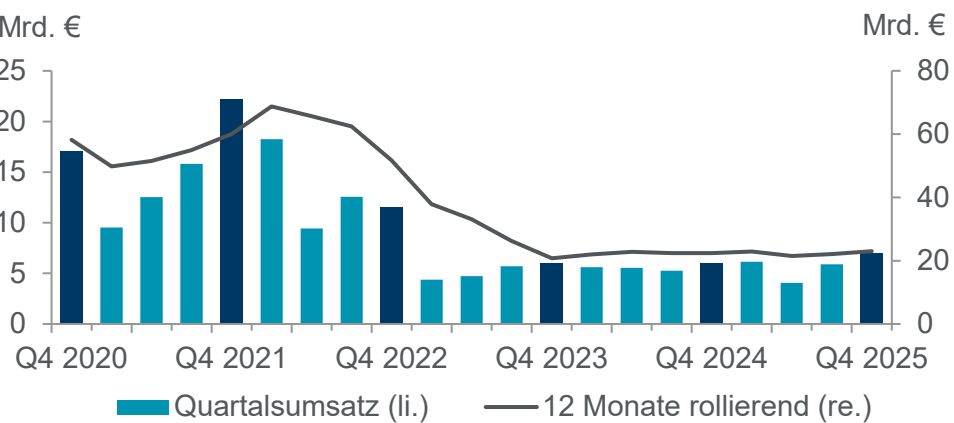
Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland erreichte 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 23,0 Mrd. €. Damit konnte das Vorjahresergebnis zwar leicht um knapp 3 % übertroffen werden, eine umfassende Markterholung blieb jedoch aus. Im historischen Vergleich bleibt der Umsatz schwach. Der 10-Jahres-Durchschnitt (50,7 Mrd. €) wurde um rund 55 % verfehlt, der 5-Jahres-Schnitt (42,6 Mrd. €) um 46 % unterschritten. Ein positiver Impuls kam jedoch aus dem 4. Quartal, das mit knapp 7,0 Mrd. € das stärkste Quartalsergebnis des Jahres markierte. Diese positive Entwicklung zum Jahresende spiegelt sich auch in der Halbjahresbetrachtung wider: Mit einem Umsatz von rund 12,8 Mrd. € fiel die zweite Jahreshälfte deutlich umsatzstärker aus als die erste (10,2 Mrd. €). Die Marktaktivität profitiert davon, dass viele Marktteilnehmer inzwischen von einer längerfristigen Stabilität der Finanzierungsbedingungen ausgehen und An- und Verkäufe nicht länger aufschieben.

Einzelhandelsimmobilien setzten sich im Sektorenvergleich mit einem Volumen von rund 6,5 Mrd. € an die Spitze und verzeichneten ein starkes Plus von 57 % gegenüber dem Vorjahr. Sowohl Großtransaktionen als auch kleinere Verkäufe waren zahlreich. Auf Rang 2 folgen Büroimmobilien mit 5,1 Mrd. €, was einem stabilen Ergebnis auf Vorjahresniveau entspricht. Logistik- und Industrieimmobilien fielen mit 5,0 Mrd. € auf Rang drei zurück (-17 % zum Vorjahr). Ein deutliches Wachstum zeigte sich hingegen bei Hotelimmobilien, die ihr Volumen gegenüber 2024 um 51 % auf knapp 2,0 Mrd. € steigern konnten.

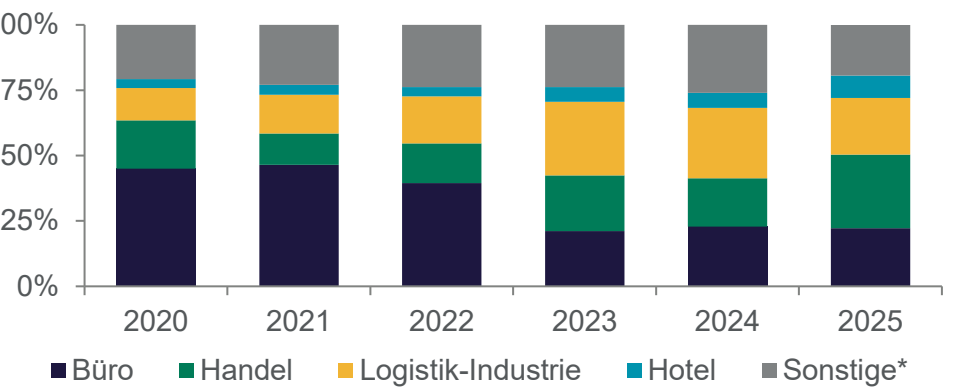
Der Anteil von Kapital aus dem Ausland lag im Gesamtjahr 2025 bei rund 45 % und damit leicht über dem Niveau des Vorjahres. Damit bestätigt sich der Trend, dass internationale Käufer wieder verstärkt in Deutschland investieren, nachdem sie 2023 infolge des Kriegsbeginns 2022 in der Ukraine besonders zurückhaltend agiert hatten.

Portfoliotransaktionen spielten mit rund 4,8 Mrd. € eine untergeordnete Rolle und gaben im Vergleich zum Vorjahr (6,1 Mrd. €) um rund 21 % nach. Das Volumen aus Einzeltransaktionen zeigte sich mit 18,2 Mrd. € hingegen erholt und legte gegenüber 2024 um 12 % zu.

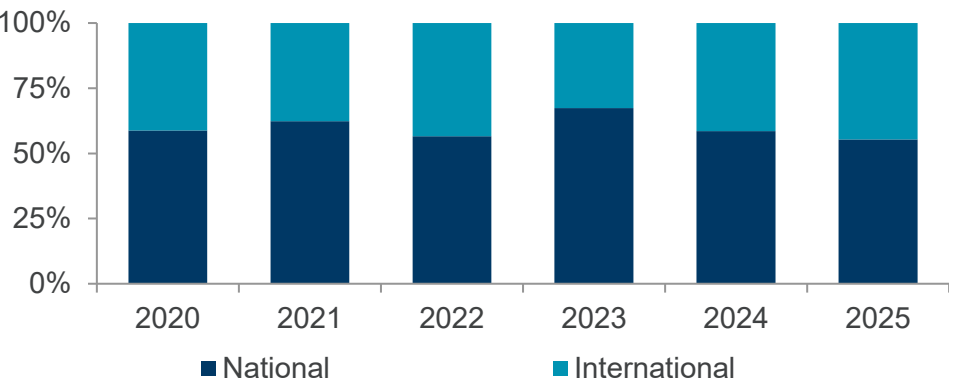
GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV)



GEWERBLICHES TAV NACH NUTZUNGSARTEN

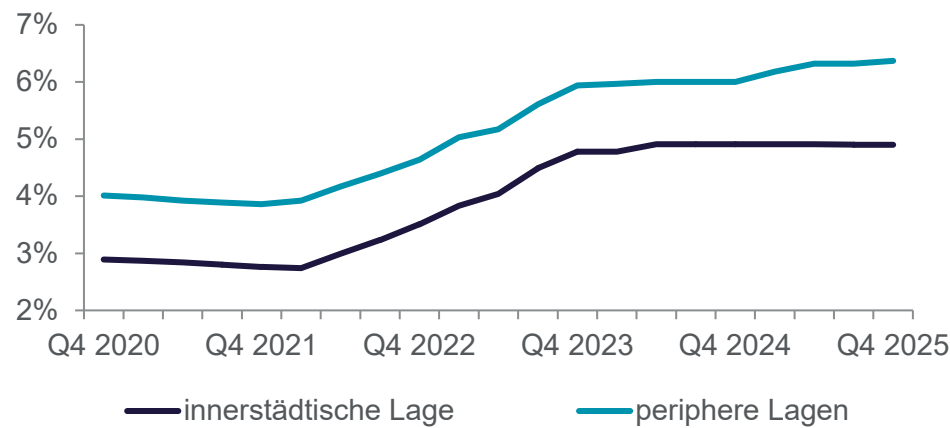


GEWERBLICHES TAV NACH KAPITALHERKUNFT

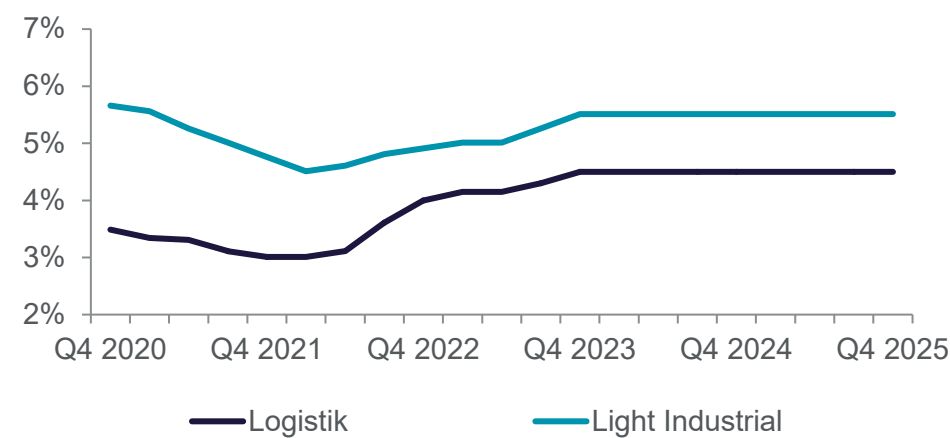


*Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke

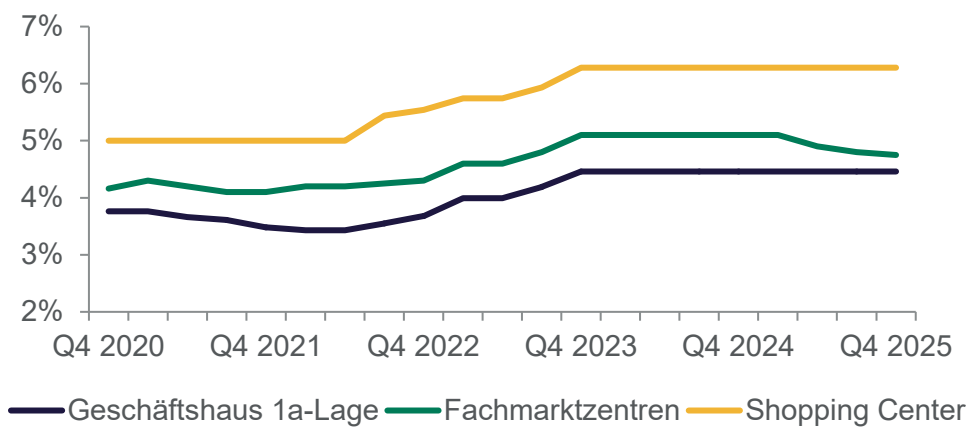
BÜROSPITZENRENDITEN* NACH LAGEKATEGORIEN



LOGISTIK-INDUSTRIE SPITZENRENDITEN* NACH OBJEKTYPEN



RETAIL SPITZENRENDITEN* NACH OBJEKTYPEN



* jeweils Mittelwert in den Top-7-Märkten

SPITZENRENDITEN

Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in den Top-7-Märkten haben sich zum Jahresende gegenüber dem Vorquartal nicht verändert und notieren im Durchschnitt bei 4,90 %. Der Markt mit der geringsten Rendite bleibt München mit 4,60 %, gefolgt von Berlin und Hamburg mit jeweils 4,80 %. Hamburg verzeichnete dabei als einziger Markt im Jahresverlauf eine leichte Kompression um 10 Basispunkte in Q3. In Frankfurt liegt die Spitzenrendite bei 4,90 %, Stuttgart, Düsseldorf und Köln liegen jeweils bei 5,10 %. In den peripheren Lagen stiegen die Bürospitzenrenditen dagegen in Berlin und Hamburg um 25 und 10 Basispunkte zum Vorquartal.

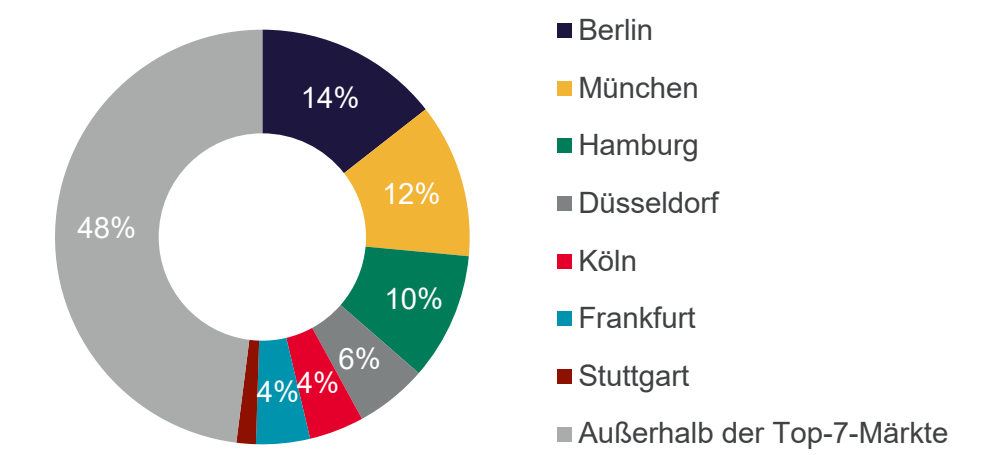
Die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien notierten zum Jahresende bei 4,50 % und liegen damit auf dem Niveau des Vorjahres. Auch Light Industrial Immobilien weisen ein stabiles Renditeniveau von 5,51 % im Durchschnitt der Top-7 Märkte auf.

Im Handelssegment zeigt sich eine Zweiteilung. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser in 1a-Lagen verharrte in den Top-7 stabil bei durchschnittlich 4,46 %. Die Spanne reicht dabei von 4,10 % in München bis 4,65 % in Köln und Stuttgart. Auch die Spitzenrenditen für Shopping Center blieben konstant bei 6,28 %. Eine deutliche Bewegung gab es hingegen bei Fachmarktzentren: Aufgrund der hohen Investorennachfrage gab die Spitzenrendite hier deutlich nach und liegt zum Jahresende bei 4,75 %, was einer Kompression von 35 Basispunkten innerhalb eines Jahres entspricht.

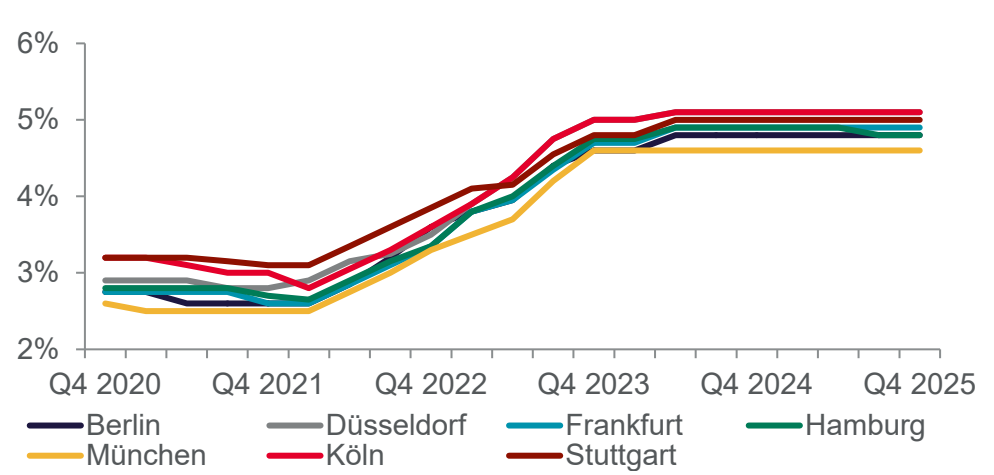
AUSBLICK

- Die verhaltene Erholung des Transaktionsvolumens dürfte sich im Jahr 2026 fortsetzen. Die Erwartung anhaltend stabiler Zinsen für langlaufende Staatsanleihen führt zu hoher Planungssicherheit auf Finanzierungsseite.
- Das Vertrauen internationaler Investoren in den deutschen Markt kehrt zurück, was zu einer breiteren Käuferbasis führen wird.
- Sorgen bereitet noch immer der schlechte Zustand mancher Nutzermärkte, vor allem der für Büroimmobilien. Jedoch dürfte sich deren Zustand im Laufe des Jahres 2026 durch das finanzpolitisch getriebene Wirtschaftswachstum verbessern.
- Geopolitisch bleiben große Unsicherheiten, jedoch haben die Märkte inzwischen bereits viel Volatilität eingepreist.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN 2025



SPITZENRENDITEN BÜRO TOP-7-MÄRKTE



MARKTSTATISTIK 2025

Markt	Transaktionsvolumen (kum.) (Mrd. €)	Veränderung J/J	Anteil Büroinvestments	Anteil internationales Kapital	Büro Spitzenrendite	Geschäftshaus 1a-Lage Spitzenrendite	Logistik Spitzenrendite
Berlin	3,33	-2 %	35 %	48 %	4,80 %	4,35 %	4,50 %
Düsseldorf	1,30	18 %	21 %	18 %	5,10 %	4,45 %	4,50 %
Frankfurt	0,97	-48 %	30 %	55 %	4,90 %	4,55 %	4,50 %
Hamburg	2,29	53 %	33 %	39 %	4,80 %	4,50 %	4,50 %
Köln	0,99	-13 %	66 %	25 %	5,10 %	4,65 %	4,50 %
München	2,78	24 %	28 %	55 %	4,60 %	4,10 %	4,50 %
Stuttgart	0,35	-32 %	16 %	39 %	5,00 %	4,65 %	4,50 %
Deutschland	23,04	3 %	22 %	45 %	-	-	-

TOP-7-MÄRKTE

Der gewerbliche Investmentmarkt an den Top-7-Standorten erzielte im Jahr 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 12,0 Mrd. €. Damit entfiel gut die Hälfte (52 %) des bundesweiten Volumens auf die Metropolen. Das Ergebnis liegt nur leicht über dem Vorjahreswert (11,8 Mrd. €), bleibt jedoch weit hinter dem 5-Jahres-Durchschnitt von rund 22,3 Mrd. € zurück. Im Gegensatz zum gesamtdeutschen Markt dominierte an den Top-7-Standorten die Nutzungsart Büro mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von rund einem Drittel. Mit großem Abstand folgen Handel und Logistik-Industrie mit 20 % und 16 %.

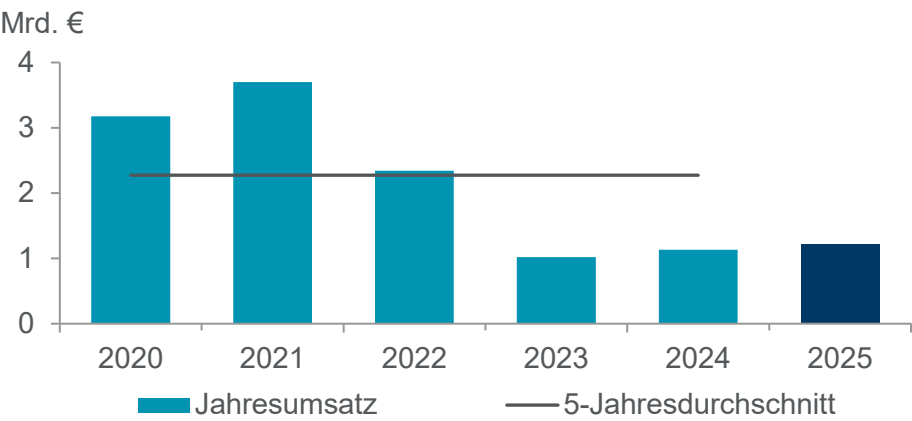
Angeführt wird das Städte-Ranking von Berlin mit 3,3 Mrd. €, gefolgt von München mit 2,8 Mrd. €. München profitierte dabei von einem sehr starken Schlussquartal (1,3 Mrd. €). Hamburg sicherte sich mit rund 2,3 Mrd. € den dritten Platz und konnte sein Vorjahresergebnis deutlich steigern. Auch Düsseldorf zeigte mit einem Volumen von rund 1,3 Mrd. € eine positive Entwicklung, angetrieben durch ein ebenfalls sehr starkes viertes Quartal, in dem mehr als 45 % des Jahresumsatzes erzielt wurden. Einen starken Rückgang gab es dagegen in Frankfurt, wo sich das Jahresvolumen mit knapp 1,0 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr fast halbierte. Auch Köln (0,99 Mrd. €) und Stuttgart (0,35 Mrd. €) blieben hinter ihren Vorjahresergebnissen zurück.

Prägend für das Jahr waren zahlreiche Signa-Verkäufe: Allein im vierten Quartal zählten dazu der Verkauf des Kaufhauses Oberpollinger in München (ca. 380 Mio. € an Erich Schwaiger) sowie des Corbinian München (ca. 200 Mio. €) und des Berliner Galeria am Kurfürstendamm (ca. 155 Mio. €) an die Stumpf Development.

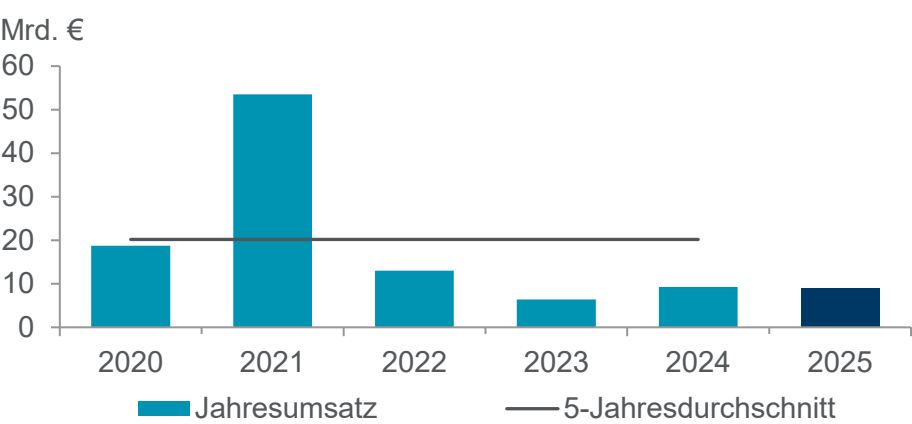
AUSBLICK

- Die stabilen Spitzenrenditen deuten daraufhin, dass die Preiskorrektur im Core-Segment bereits abgeschlossen ist. Für 2026 ist mit einer leichten Renditekompression zu rechnen.
- In den riskanteren Segmenten dürfte dagegen noch kein positiver Preisdruck einsetzen.
- Im Markt für Büroimmobilien dürften die Renditen für ältere Bestandsobjekte in Nebenlagen sogar noch weiter steigen.

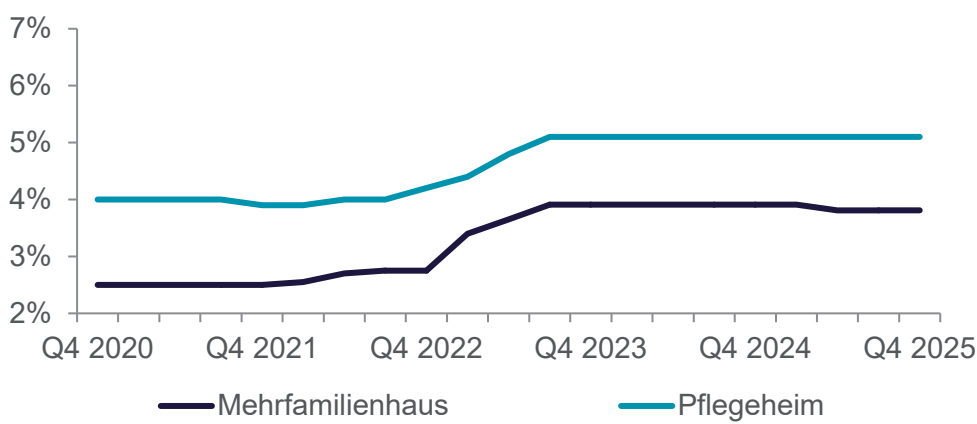
TRANSAKTIONSVOLUMEN GESUNDHEITSIMMOBILIEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN WOHNIMMOBILIEN



SPITZENRENDITEN* NACH OBJEKTTYPEN



* jeweils Mittelwert in den Top-7-Märkten

GESUNDHEITSINVESTMENTMARKT

Am deutschen Gesundheitsimmobilienmarkt wurde im Gesamtjahr 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 1,22 Mrd. € erzielt. Damit konnte das Vorjahresergebnis leicht um 8 % übertroffen werden. Das 4. Quartal trug rund 199 Mio. € zum Jahresergebnis bei. Das Segment „Pflegeheime“ blieb mit einem Volumen von über 612 Mio. € die dominierende Nutzungsart, gefolgt von „Betreutes Wohnen“ mit rund 272 Mio. € und Immobilien der ambulanten medizinischen Versorgung mit 231 Mio. €.

Größte Transaktion des Jahres war das Pflegeheim-Portfolio, welches Vonovia an die Stadt Hamburg veräußerte. Die größte Transaktion des 4. Quartals war der Erwerb des Josephs-Hospitals in Warendorf durch die AMEOS Gruppe.

Die Spitzenrenditen zeigten sich das zweite Jahr in Folge stabil: Für Pflegeheime notieren sie unverändert bei 5,10 %, für Betreutes Wohnen bei 4,50 %, für Ambulante Medizinische Versorgungseinrichtungen (MVZ) bei 4,75 % und für Kliniken bei 5,75 %.

WOHNINVESTMENTMARKT

Am deutschen Wohninvestmentmarkt wurde im Gesamtjahr 2025 ein Transaktionsvolumen in Höhe von 9,05 Mrd. € verzeichnet, was 2 % unter dem Niveau des Vorjahres liegt. Nach einem verhaltenen Jahresverlauf zeigte sich das 4. Quartal mit einem Volumen von rund 3,2 Mrd. € besonders dynamisch. Die Verteilung des Transaktionsvolumens zwischen Einzeltransaktionen und Portfolios war ausgeglichen, wobei die Bedeutung von Portfolios im langjährigen Vergleich damit unterdurchschnittlich ausfiel.

Die größte Transaktion des Jahres war das „Arielle“-Portfolio mit 8.000 Wohneinheiten, welches von ZBI an die I-Wohnen Gruppe verkauft wurde. Die bedeutendste Transaktion des 4. Quartals war der Forward-Deal der „Marienhöfe“ in Berlin mit 880 Einheiten von RS Immobilien an Hines.

Die durchschnittliche Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser in den Top-7-Märkten ist seit Mitte 2025 stabil bei 3,81 % und liegt damit 10 Basispunkte niedriger als im Vorjahresvergleich.

AUSBLICK

- Gesundheitsimmobilien sind aufgrund ihrer demografie-festen Eigenschaften ein zunehmend bedeutender Bestandteil in den Portfolien institutioneller Anleger, wobei der Fokus verstärkt auf modernen, ESG-konformen Objekten liegt.
- Die guten Aussichten auf dem Nutzermarkt für Wohnen stützen die Nachfrage durch Investoren. Durch die sinkenden Neubaufertigstellungen verknappt sich jedoch das Angebot an Spitzenprodukten, weshalb im Jahr 2026 trotz stabiler Finanzierungszinsen mit einer leichten Renditekompression zu rechnen ist.

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2025

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Kaufpreis (Mio. €)
ZBI Wohnportfolio (8.000 Wohneinheiten)	Q1	Wohnen	Diverse	ZBI / I-Wohnen Gruppe	~ 750
Upper West, Kantstraße 163-165	Q1	Büro	Berlin	Signa / Schoeller Group	~ 450
45 Lebensmittelmärkte (Portfolio)	Q1	Handel	Diverse	Vertraulich / Slate Asset Management	~ 420
Pflege & Wohnen Portfolio	Q1	Gesundheit	Hamburg	Vonovia / HGV	~ 380
Kaufhaus Oberpollinger	Q4	Handel	München	Signa / Erich Schwaiger	~ 380
Union Investment Logistikportfolio (3 Objekte)	Q1	Logistik-Industrie	Diverse	Union Investment / Prologis	~ 350
Designer Outlet Neumünster	Q4	Handel	Neumünster	Nuveen Real Estate / TPG Inc.	~ 350
Helix Portfolio	Q3	Logistik-Industrie	Diverse	Palmira / Starwood Capital	~ 350

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 Wohnimmobilien: Summe der Kaufpreise aller gehandelten Immobilien mit Schwerpunkt auf wohnwirtschaftliche Nutzung. Hierzu gehören Mehrfamilienhäuser, Mikroapartments/Co-Living, Studentenwohnheime (ab 20 Wohneinheiten) und Wohn- und Geschäftshäuser (mind. 75 % der Mieteinnahmen oder der Gesamtmietfläche entfallen auf wohnwirtschaftliche Nutzung).

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