



Colliers: „Erholung der kleinen Schritte“ zum Jahresauftakt bestätigt

- Transaktionsvolumen von 8,6 Milliarden Euro am Investmentmarkt (Wohnen und Gewerbe) bestätigt moderate Markterholung
- Gewerbesegment übertrifft Vorjahresauftakt um 25 Prozent – getragen von großvolumigen Portfoliotransaktionen
- Ausländisches Kapital deutlich aktiver
- Geopolitische Entwicklungen werden Marktbewegungen weiterhin beeinflussen
- Erneute Preiskorrekturen – auch im Core-Segment – nicht ausgeschlossen

München, 9. April 2026 – Nach Angaben von Colliers wurden in Deutschland im ersten Quartal 2026 Immobilien im Wert von 8,6 Milliarden Euro gehandelt. Davon entfielen 6,5 Milliarden Euro auf Gewerbeimmobilien und 2,1 Milliarden Euro auf das institutionelle Wohnsegment ab zehn Wohneinheiten. Der Anstieg des Transaktionsvolumens von 11 Prozent gegenüber dem Vorjahresauftakt ist maßgeblich auf den Gewerbebereich zurückzuführen, der um 25 Prozent zulegte, während das Wohnsegment einen Rückgang von 16 Prozent verzeichnete. Die Zahl der Abschlüsse im Gewerbesegment erreichte das Vorjahresniveau, woraus sich eine leicht gestiegene durchschnittliche Transaktionsgröße von 20 auf 25 Millionen Euro ergibt.

Jahresauftakt im Zeichen moderaten Wachstums

Michael R. Baumann, Head of Capital Markets Germany bei Colliers ordnet ein: „Das Quartalsergebnis im Gewerbesegment entspricht der von uns erwarteten „Erholung in kleinen Schritten“ für das laufende Jahr – unter der Voraussetzung eines moderaten Wirtschaftswachstums und stabiler Rahmenbedingungen an den Finanz- und Kapitalmärkten. Der Rückgang des Transaktionsvolumens gegenüber dem umsatzstärksten vierten Quartal 2025 fällt mit minus 12 Prozent im historischen Vergleich moderat aus, da üblicherweise Schwankungen von 30 bis 40



Prozent zu beobachten sind. Gleichzeitig verzeichnen wir den stärksten Jahresauftakt seit dem Ende der zinsgetriebenen Boomphase.“

Gestützt wurde das Ergebnis durch insgesamt sechs großvolumige Transaktionen ab 200 Millionen Euro, die knapp 30 Prozent des Gesamtvolumens ausmachten. Vier davon entfielen auf Portfolioverkäufe, deren Marktanteil mit 28 Prozent den höchsten Stand seit 2022 erreichte. Die beiden größten Transaktionen sind dem Gesundheitssektor zuzuordnen. Dazu zählen die Mehrheitsübernahme des belgischen REITs Cofinimmo mit seinen 59 deutschen Pflegeimmobilien durch den belgischen REIT Aedifica sowie der Verkauf eines europäischen Portfolios mit 17 deutschen Kliniken und Ärztehäusern vom kanadischen REIT Northwest Healthcare Properties an den US-amerikanischen Assetmanager TPG. Diese marktprägenden Abschlüsse führten dazu, dass Gesundheits- und Sozialimmobilien mit einem Marktanteil von 16 Prozent nur knapp hinter Industrie- und Logistikimmobilien (17 Prozent) auf Platz vier der umsatzstärksten Nutzungsarten liegen. Kartellrechtlich genehmigt wurde zudem der bereits Ende 2025 angekündigte Übertrag des Thermenportfolios der Wund Stiftung an die Therme Group.

Ausländisches Kapital treibt Großtransaktionen

„Der seit längerem zu beobachtende Trend hin zu Sonderimmobilien mit nachhaltigen Betreiberkonzepten setzt sich fort. Deutschland bleibt in diesem vergleichsweise zyklusunabhängigen Segment aufgrund seiner geringen Marktreife und der bestehenden Konsolidierungsmöglichkeiten ein attraktives Ziel für strategische Übernahmen, insbesondere für internationale Investoren“, betont Baumann. Unterstützt wird dies durch die insgesamt stabilen Rahmenbedingungen am deutschen Investmentmarkt, wo sich aktuell eine spürbare Belebung von Marktaktivitäten aus dem Ausland beobachten lässt. Zwischen Januar und März lag der Anteil internationalen Kapitals bei 43 Prozent.

Büroimmobilien belegten mit einem Anteil von 26 Prozent am Transaktionsvolumen Rang eins unter den gewerblichen Nutzungsarten und verzeichneten ein Plus von 15 Prozent gegenüber dem Vorjahresvergleichsquartal. Dazu trug unter anderem der Kauf eines Bürogebäudes inklusive Rechenzentrum und Druckerei in Kaarst durch das Land Nordrhein-Westfalen als Eigennutzer für

über 300 Millionen Euro bei. Es handelt sich dabei um die größte Einzeltransaktion seit Jahresbeginn. Auch Handelsimmobilien legten mit einem Plus von 13 Prozent zu und gelangten mit 18 Prozent Marktanteil auf Platz zwei.

Transaktionen überwiegend außerhalb Top 7

Das Transaktionsgeschehen spielt sich weiterhin überwiegend außerhalb der sieben großen Investmentzentren ab. Diese vereinten im ersten Quartal lediglich 32 Prozent des Gesamtvolumens auf sich – ein historisch niedriger Wert im langjährigen Vergleich. Die einzige Transaktion im dreistelligen Millionenbereich innerhalb der Top 7 ist die Münchner Innenstadtimmobilie „Alte Akademie“ aus der Signa-Insolvenzmasse.

Baumann erklärt: „Aus der gut gefüllten Transaktionspipeline – darunter auch Objekte in innerstädtischen Bestlagen der Top 7 – wurden bislang keine Abschlüsse realisiert. Angesichts der typischerweise längeren Vermarktungsprozesse im großvolumigen Segment war dies zum Jahresbeginn jedoch nicht überraschend. Trotz der Entwicklungen im Nahen Osten seit Anfang März bleibt die Investitionsdynamik insgesamt stabil. Einzelne großvolumige Schlüsseltransaktionen könnten sich zeitlich verschieben, dürften im Jahresverlauf jedoch wichtige Impulse für den Investmentmarkt setzen.“

Zu den Auswirkungen der geopolitischen Spannungen auf den Immobilienmarkt sagt **Francesca Boucard**, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers: „Die zuletzt wieder gestiegenen Inflationsrisiken, insbesondere infolge höherer Energiekosten, dämpfen die Aussicht auf kurzfristige Zinssenkungen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Leitzinsen über einen längeren Zeitraum auf einem erhöhten Niveau bleiben. Für den Immobilienmarkt bedeutet dies ein anspruchsvolleres, aber nicht unerwartetes Marktumfeld: Finanzierungskosten sind deutlich gestiegen, und die zwischenzeitlich gewonnene Planungssicherheit von Risikoprämien und Zinsen wird durch eine erneute Zunahme der Volatilität relativiert. Mit anhaltender Dauer des Konflikts steigt zudem der Anpassungsdruck auf den Immobilienmarkt.“

Renditebewegungen auf Jahressicht möglich

Baumann beobachtet, dass in laufenden Preisverhandlungen aktuelle 10-Jahres-Swaprates sowie Renditen langlaufender Bundesanleihen von über drei Prozent zunehmend berücksichtigt werden. „Banken nehmen Finanzierungen entsprechend sorgfältig unter die Lupe. Nachdem die Spitzenrenditen mit dem Ende des Zinserhöhungszyklus ein stabiles Niveau erreicht hatten und auch in den vergangenen drei Monaten weitgehend konstant geblieben sind, sind im Jahresverlauf erneute Aufwärtsbewegungen möglich. Abseits des Core-Segments könnte sich das Repricing damit dynamischer entwickeln als ursprünglich angenommen“, so Baumann.

Ausblick: Markterholung bleibt vom Krisenverlauf abhängig

„Der Jahresauftakt stimmt zuversichtlich, und auch die Gespräche auf der MIPIM haben ein wachsendes Investoreninteresse gezeigt – insbesondere seitens internationaler Kapitalgeber“, resümiert Baumann. „Vor diesem Hintergrund halten wir einen Anstieg des Transaktionsvolumens um 10 bis 15 Prozent auf rund 30 Milliarden Euro im Jahresverlauf für realistisch.“ Sollte sich die geopolitische Lage jedoch weiter zuspitzen, könnten seiner Ansicht nach Verzögerungen bei großvolumigen Transaktionen sowie zusätzliche Preisanpassungen den Markthochlauf und die Dynamik im aktuellen Zyklus bremsen.

Deutsche Investmentzentren im Vergleich (jeweils Stand 1. Quartal)

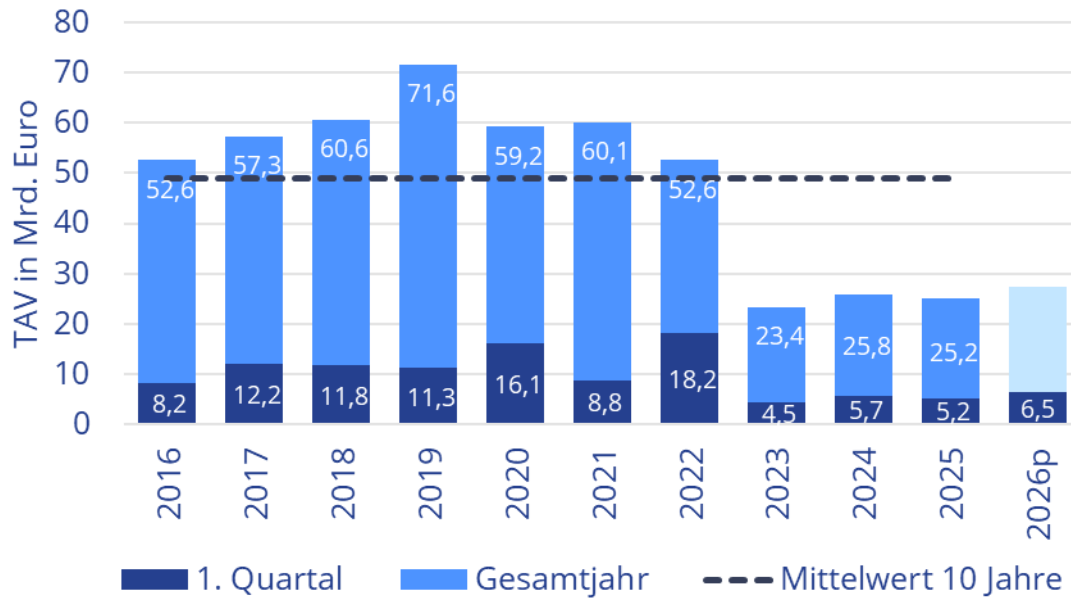
	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. € 2026	6.523	572	280	232	244	150	618	13
Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. € 2025	5.220	853	80	92	469	117	460	40
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	25 %	-33 %	250 %	152 %	-48 %	28 %	34 %	-68 %



Größte Investorengruppe	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 23 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 32 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 45 %	Corporates / Eigennutzer 52 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 63 %	Private Investoren / Family Offices 26 %	Private Investoren / Family Offices 38 %	Private Investoren / Family Offices 88 %
Größte Verkäufergruppe	Projektentwickler / Bauträger 17 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 52 %	Private Investoren / Family Offices 47 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 68 %	Projektentwickler / Bauträger 53 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 43 %	Projektentwickler / Bauträger 33 %	Private Investoren / Family Offices 88 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 26 %	Büro 44 %	Büro 41 %	Büro 86 %	Büro 71 %	Büro 72 %	Mischnutzung 35 %	Büro 64 %
Spitzenrendite Büro		4,90 %	5,00 %	4,95 %	4,60 %	4,75 %	4,30 %	4,80 %
Spitzenrendite Einzelhandel		5,00 %	5,00 %	4,85 %	4,50 %	5,00 %	4,25 %	4,80 %
Spitzenrendite Logistik	4,75 %							

Quelle: Colliers

Gewerbliches Transaktionsvolumen (TAV) in Deutschland



Quelle: Colliers

Medienkontakt:

Feldhoff & Cie. GmbH
 Gabriele Stegers
 T: +49 160 69 79 54 9
 E: gs@feldhoff-cie.de

Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH:

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Der Bereich Occupier Services bietet die strategische Beratung von Unternehmen in allen Immobilienfragen. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 24.000 Expert:innen in 70 Ländern tätig. Mehr hier: www.colliers.de