MARKETING-ANZEIGE

MARKET INSIGHT
GEWERBEIMMOBILIEN

Halbjahresrückblick 2026
und Ausblick auf das
zweite Halbjahr

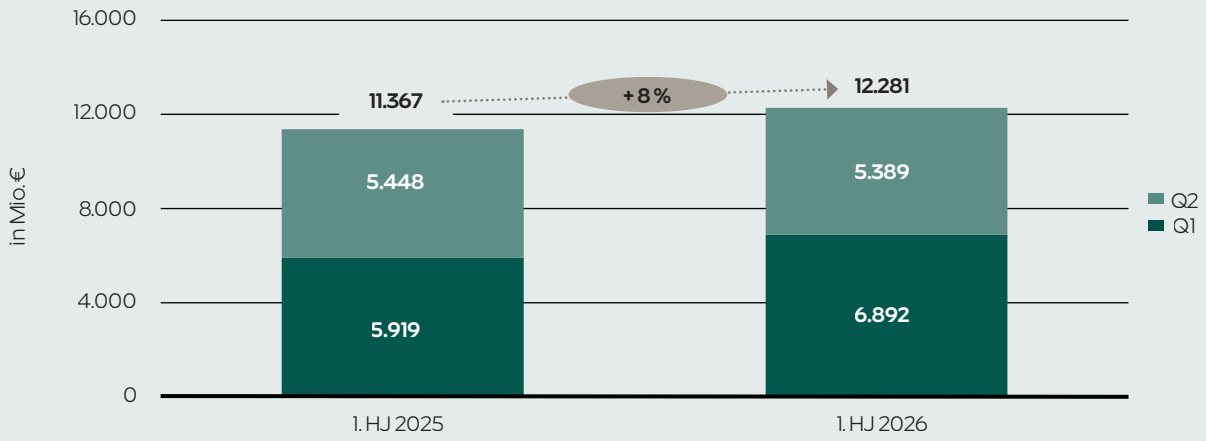
Stand: August 2026

GESAMTMARKT: STÄRKSTES ERSTES HALBJAHR SEIT 2022

Der deutsche Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt hat seinen Stabilisierungskurs im ersten Halbjahr 2026 fortgesetzt. Insgesamt wechselten Gewerbeimmobilien im Wert von rund 12,3 Mrd. € den Eigentümer. Das Transaktionsvolumen lag damit 8 % über dem Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraums und erreichte den höchsten Halbjahreswert seit dem Ende der vorangegangenen Boomphase im Jahr 2022.

Die Entwicklung verlief allerdings nicht gleichmäßig. Während das erste Quartal mit rund 6,9 Mrd. € einen dynamischen Jahresauftakt brachte, schwächte sich die Transaktionsaktivität im zweiten Quartal auf rund 5,4 Mrd. € ab. Neue geopolitische Unsicherheiten, gestiegene Energiepreise und veränderte Zinserwartungen führten dazu, dass zahlreiche Kauf- und Verkaufsprozesse erneut länger dauerten. Gleichwohl kam der Markt nicht zum Stillstand. Vielmehr wurden Risiken, Finanzierungskosten und Ertragserwartungen in vielen Transaktionen neu austariert.

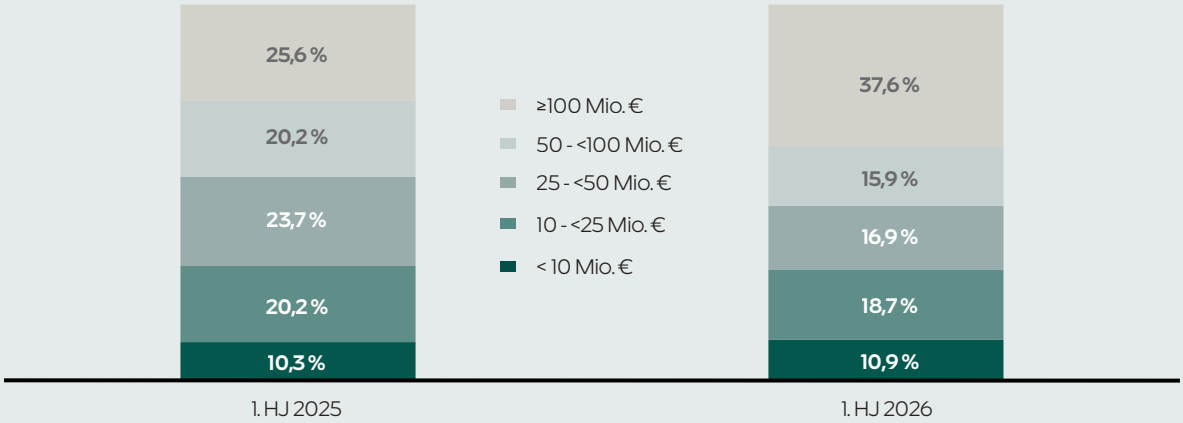
Entwicklung Investitionsvolumen in Deutschland 1. HJ 2025 vs. 1. HJ 2026



Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Investmentmarkt Deutschland, Q2/2026

Bemerkenswert ist die Rückkehr großvolumiger Abschlüsse. Transaktionen ab 100 Mio. € standen im ersten Halbjahr für 37,6 % des Gesamtvolumens – gegenüber 25,6 % im Vorjahreszeitraum. Einzeltransaktionen dominierten den Markt weiterhin und summierten sich auf rund 9,2 Mrd. €. Portfoliotransaktionen erreichten etwa 3,0 Mrd. € und einen Marktanteil von knapp einem Viertel.

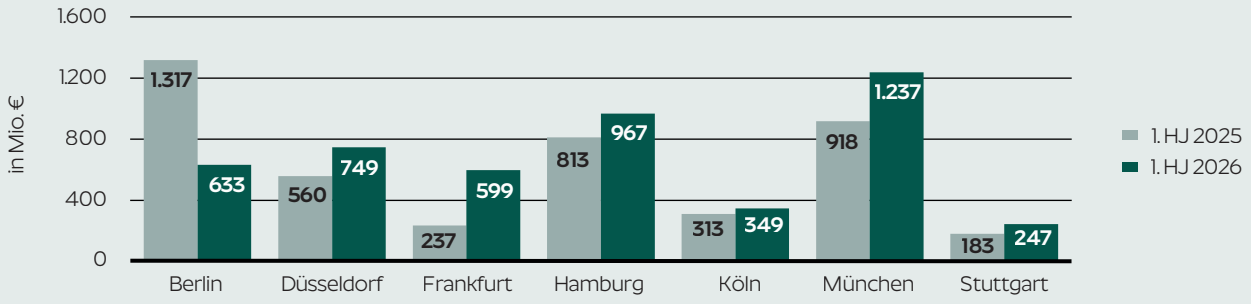
Investments nach Größenklassen 1. HJ 2025 vs. 1. HJ 2026



Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Investmentmarkt Deutschland, Q2/2026

Auch die regionalen Märkte entwickelten sich überwiegend positiv. Sechs der sieben größten deutschen Investmentstandorte verzeichneten gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 steigende Umsätze. Besonders deutlich fielen die Zuwächse in Frankfurt, Düsseldorf und Hamburg aus. Lediglich Berlin musste aufgrund des schwachen Büroinvestmentmarktes einen erheblichen Rückgang hinnehmen.

Investments nach A-Standorten 1. HJ 2025 vs. 1. HJ 2026



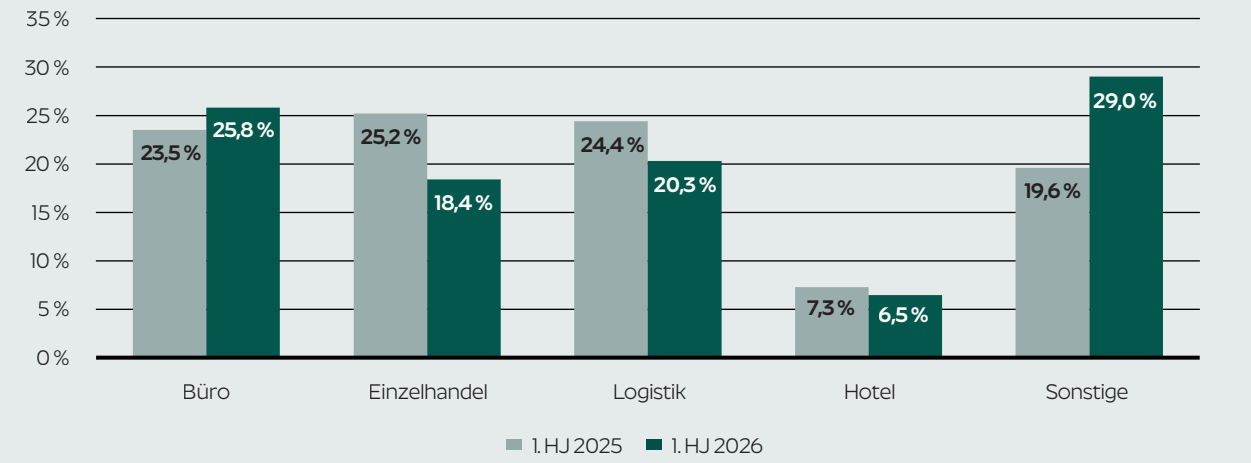
Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Investmentmarkt Deutschland, Q2/2026

BÜRO UND HEALTHCARE TREIBEN DAS WACHSTUM

Die stärkste gewerbliche Assetklasse waren Büroimmobilien. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 3,2 Mrd. € erreichte das Segment einen Marktanteil von 25,8 %. Es folgten Logistikimmobilien mit knapp 2,5 Mrd. € und Einzelhandelsimmobilien mit rund 2,3 Mrd. €. Hotels steuerten knapp 800 Mio. € zum Gesamtergebnis bei.

Der prozentual größte Zuwachs entfiel jedoch auf Healthcare-Immobilien. Mit einem Volumen von rund 1,6 Mrd. € lag das Segment 71 % über dem Vorjahreswert und zugleich rund 30 % über dem langjährigen Durchschnitt. Der Anstieg des gesamten Gewerbeimmobilienmarktes wurde somit wesentlich von zwei Assetklassen getragen, die in den vergangenen Jahren sehr unterschiedlich wahrgenommen wurden: Healthcare und Büro.

Investments nach Objektart 1. HJ 2025 vs. 1. HJ 2026



Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Investmentmarkt Deutschland, Q2/2026

FAZIT ZUM GESAMTMARKT

Das erste Halbjahr 2026 zeigt, dass der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt wieder an Breite gewinnt. Das gestiegene Gesamtvolumen, die Rückkehr größerer Transaktionen und die positiven Ergebnisse in sechs der sieben A-Städte sprechen für eine fortgesetzte Stabilisierung.

Gleichzeitig bleibt der Markt selektiv. Gespräche über mögliche An- und Verkäufe finden zwar in nahezu allen Größenordnungen statt, bis zum tatsächlichen Abschluss ist jedoch weiterhin viel Geduld erforderlich. Liquidität ist grundsätzlich vorhanden. Entscheidend ist zunehmend, ob Käufer und Verkäufer bereit sind, auf Basis des veränderten Zins- und Marktumfelds eine verbindliche Entscheidung zu treffen.

EINZELHANDEL: FOOD UND FACHMÄRKTE BLEIBEN DAS FUNDAMENT

Der Retail-Investmentmarkt präsentierte sich zur Jahresmitte zweigeteilt. Einerseits wurde eine überdurchschnittlich hohe Zahl an Transaktionen registriert. Andererseits schlug sich diese breite Aktivität nicht im Gesamtvolumen nieder. Mit rund 2,26 Mrd. € lag der Investmentumsatz knapp 21 % unter dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2025.

Nach einem soliden Jahresauftakt mit rund 1,37 Mrd. € fiel das zweite Quartal mit etwa 892 Mio. € deutlich schwächer aus. Ausschlaggebend war vor allem das Fehlen größerer Umsatztreiber. Knapp 95 % der im zweiten Quartal registrierten Transaktionen lagen unterhalb der Marke von 50 Mio. €. Mehr als 73 % der Investments erreichten ein Volumen von maximal 20 Mio. €. Trotz des rückläufigen Gesamtvolumens bleibt die Nachfrage breit aufgestellt. Neben Fachmarkt- und Lebensmittelimmobilien trugen insbesondere einzelne Geschäftshaus-, Kaufhaus- und Shoppingcentertransaktionen zum Ergebnis bei.

Kennzahlen des Retail-Investmentmarktes 1. HJ 2026

Höchste Dealaktivität	95 %	73 %	58 %
seit dem 1. HJ 2022	aller Deals < 50 Mio. €	aller Deals < 20 Mio. €	aller Abschlüsse im Food-/Fachmarkt-segment

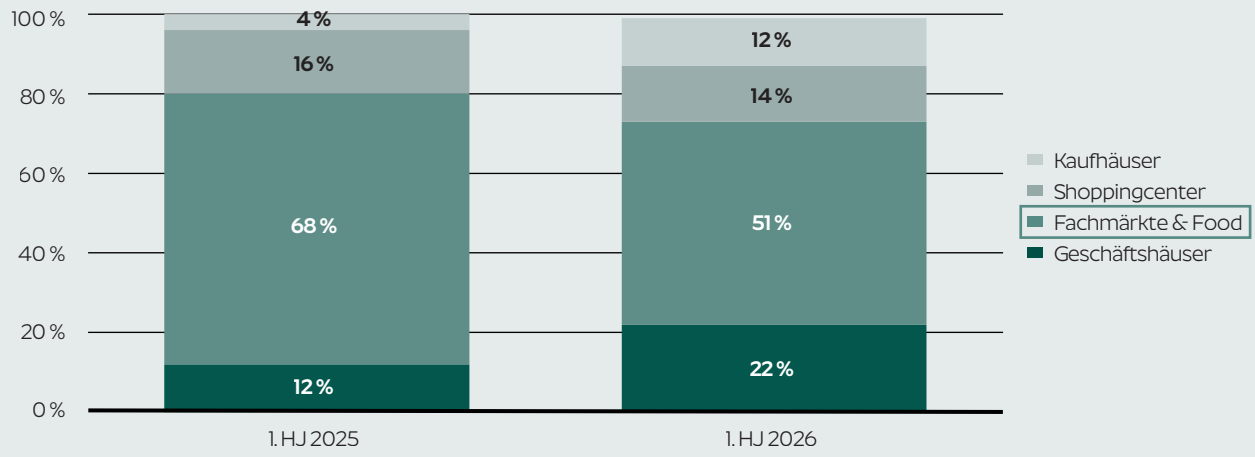
Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Retail-Investmentmarkt Deutschland, Q2/2026

FOOD UND FACHMÄRKTE MIT MEHR ALS DER HÄLFTE DES MARKTES

Unangefochtener Schwerpunkt des Retail-Investmentmarktes bleiben Fachmärkte und lebensmittelgeankerte Immobilien. Auf dieses Segment entfielen im ersten Halbjahr mehr als 51 % des gesamten Retail-Volumens und rund 58 % aller Abschlüsse. Geschäftshäuser erreichten dank einiger größerer Highstreet-Transaktionen einen Anteil von gut 22 %. Shoppingcenter kamen auf knapp 14 %, Kaufhäuser auf rund 12 %.

Die hohe Bedeutung von Fachmarkt- und Food-Objekten ist nicht allein auf einzelne Portfolios zurückzuführen. Vielmehr zeigt sich hier eine kontinuierliche Nachfrage nach Immobilien, deren Mieter Güter des täglichen Bedarfs anbieten und deren Standorte eine zentrale Versorgungsfunktion erfüllen.

Retail-Investments nach Objektart 1. HJ 2025 vs. 1. HJ 2026



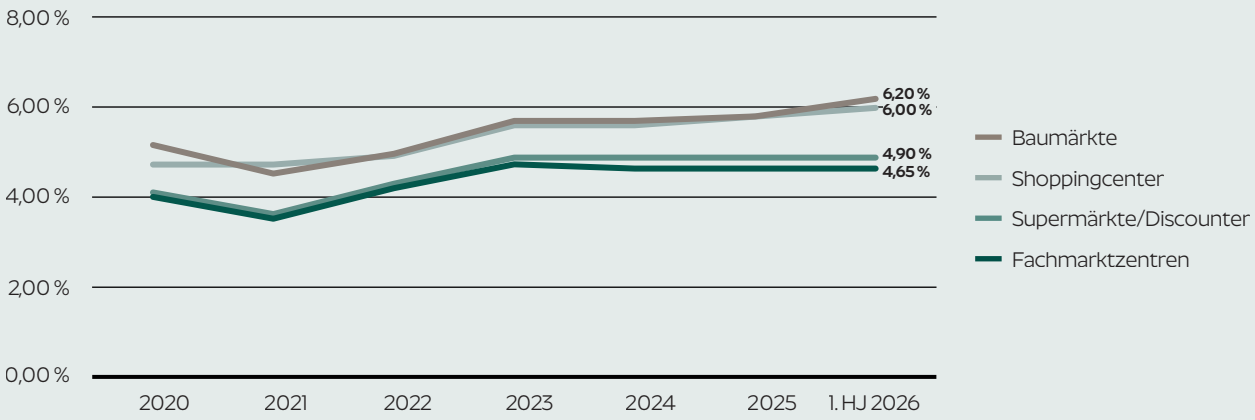
Quelle: BNP Paribas Real Estate, Retail-Investmentmarkt Deutschland, Q2/2026

WEIT FORTGESCHRITTENE PREISFINDUNG BEI RESILIENTEN NUTZUNGSARTEN

Auch die Entwicklung der Netto-Spitzenrenditen unterstreicht die unterschiedliche Bewertung der einzelnen Retail-Segmente. Die Spitzenrendite für Fachmarktzentren blieb mit 4,65 % gegenüber dem Vorjahr stabil. Gleiches gilt für Supermärkte und Discounter mit 4,90 %. Bei Shoppingcentern erhöhte sich die Spitzenrendite leicht auf 6,00 %, bei Baumärkten stieg sie um 25 Basispunkte auf 6,20 %.

Die geringen beziehungsweise ausbleibenden Veränderungen bei Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkten sprechen dafür, dass die Preisfindung in diesen vergleichsweise resilienten Segmenten inzwischen weit fortgeschritten ist. Käufer und Verkäufer verfügen wieder über belastbarere Orientierungswerte, was die Grundlage für weitere Abschlüsse verbessert.

Retail-Spitzenrenditen (netto) nach Objektart 2020 bis 1. HJ 2026



Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Retail-Investmentmarkt Deutschland, Q2/2026

FAZIT ZUM RETAILMARKT

Die rückläufige Volumenentwicklung zeichnet lediglich einen Teil des Marktbildes: Operativ zeigt sich der Retailmarkt deutlich aktiver, als es die reine Umsatzbetrachtung vermuten lässt. Die hohe Zahl kleinerer und mittlerer Abschlüsse belegt eine weiterhin vorhandene Transaktionsbereitschaft.

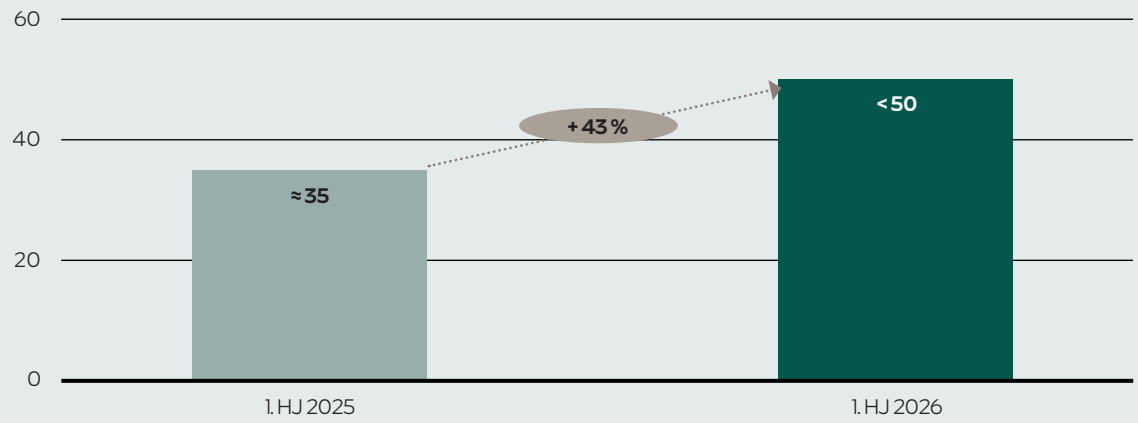
Besonders gute Voraussetzungen bestehen weiterhin bei Fachmarkt- und Lebensmittelimmobilien. Ihr hoher Marktanteil, die breite Dealbasis und die stabilen Spitzenrenditen bestätigen ihre Sonderstellung innerhalb des Einzelhandels. Für das zweite Halbjahr besteht in diesem Segment eine gut gefüllte Pipeline – sowohl bei Einzelobjekten als auch bei Portfolios.

HOTELIMMOBILIEN: STABILER MARKT MIT DEUTLICH MEHR ABSCHLÜSSEN

Der deutsche Hotel-Investmentmarkt erreichte im ersten Halbjahr 2026 ein Transaktionsvolumen von rund 793 Mio. €. Das Ergebnis lag lediglich 4,4 % unter dem Vorjahreswert und macht Hotels damit zu einer der stabilsten gewerblichen Assetklassen des bisherigen Jahres. Besonders positiv entwickelte sich die Zahl der Vertragsabschlüsse.

Erstmals seit 2019 wurden in einem ersten Halbjahr wieder mehr als 50 Hoteltransaktionen registriert. In den beiden vorangegangenen Vergleichszeiträumen waren es jeweils nur rund 35 Abschlüsse. Das zweite Quartal steuerte mit etwa 475 Mio. € den größeren Teil zum Halbjahresergebnis bei. Die steigende Zahl der Verkäufe zeigt, dass der Markt zunehmend in der Breite funktioniert. Gleichzeitig blieb das durchschnittliche Volumen je Transaktion mit rund 15 Mio. € niedrig. Kleinere und mittelgroße Deals bildeten somit das Fundament der Marktaktivität.

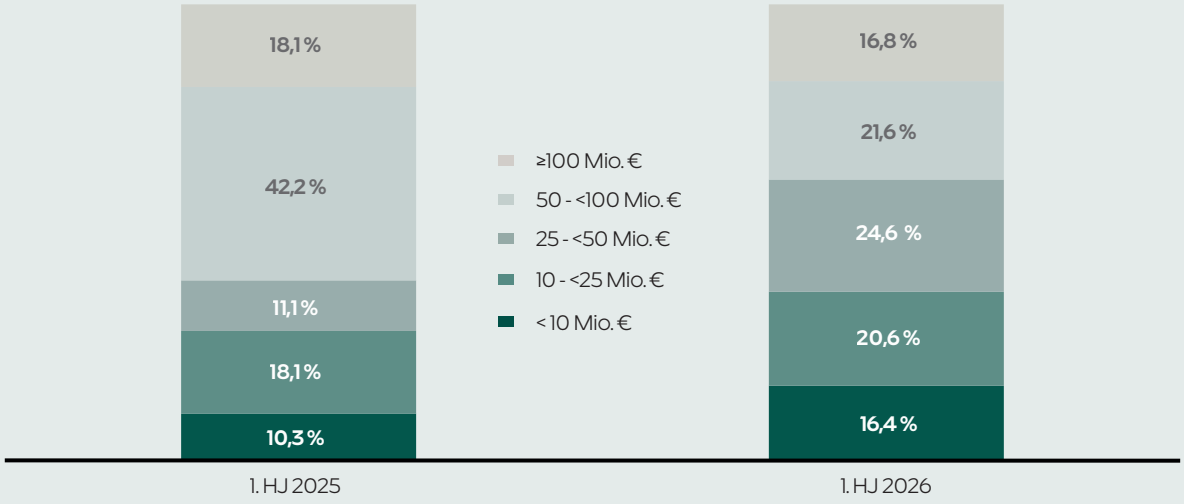
Anzahl Hoteltransaktionen 1. HJ 2025 vs. 1. HJ 2026



Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Hotel-Investmentmarkt Deutschland, Q2/2026

Die drei Größenklassen zwischen 10 Mio. € und 100 Mio. € trugen jeweils rund 21 bis 25 % zum Investmentvolumen bei. Zusammengenommen entfielen damit etwa zwei Drittel des gesamten Hotelinvestmentmarktes auf mittelgroße Transaktionen. Deals unter 10 Mio. € erreichten einen Anteil von gut 16 %, während Transaktionen ab 100 Mio. € für knapp 17 % standen.

Hotel-Investments nach Größenklassen 1. HJ 2025 vs. 1. HJ 2026

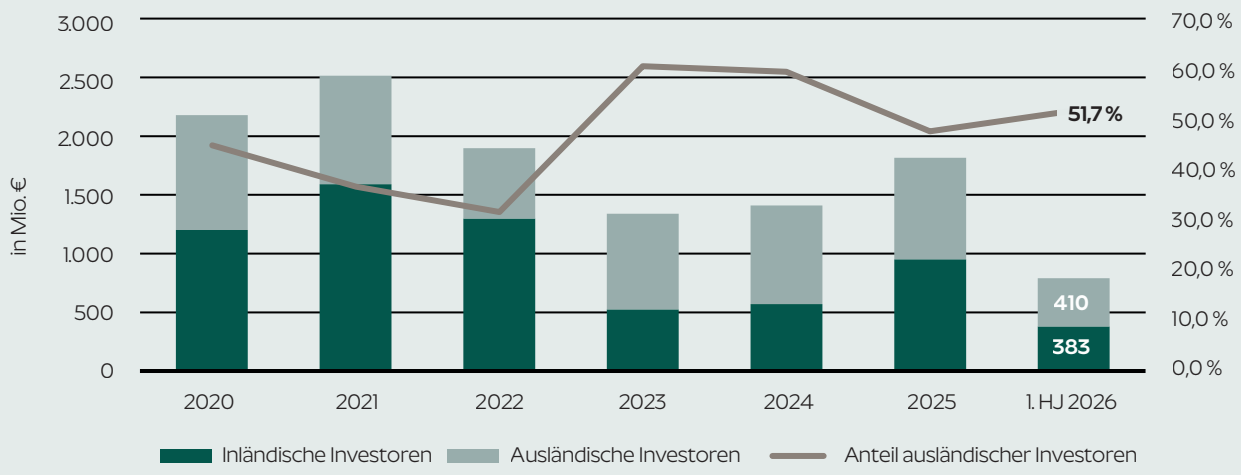


Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Hotel-Investmentmarkt Deutschland, Q2/2026

INTERNATIONALE INVESTOREN BLEIBEN INTERESSIERT

Der Anteil ausländischer Käufer ging gegenüber dem besonders hohen Vorjahreswert zwar von 68,1 % auf rund 51,7 % zurück. Dennoch kam weiterhin mehr als jeder zweite investierte Euro von einem internationalen Investor. Die Grundlage dafür bilden die robusten Nutzermärkte. Gäste- und Übernachtungszahlen bewegen sich in zahlreichen Ferien-, Städte- und Geschäftsreisezielen auf oder über dem Niveau vor der Corona-Pandemie. Parallel verbessern sich wichtige Performancekennziffern vieler Hotelbetriebe. Diese Entwicklung erhöht die wirtschaftliche Planbarkeit und stärkt das Interesse internationaler Käufer.

Anteil ausländischer Investoren am Hotel-Investmentvolumen 2020 bis 1. HJ 2026



Quelle: BNP Paribas Real Estate, Report Hotel-Investmentmarkt Deutschland, Q2/2026

FAZIT ZUM HOTELMARKT

Der Hotelinvestmentmarkt kombiniert derzeit ein weitgehend stabiles Volumen mit einer deutlich gestiegenen Zahl an Abschlüssen. Das ist ein wichtiges Signal: Die Marktaktivität hängt weniger stark von einzelnen Großdeals ab und verteilt sich zunehmend auf verschiedene Standorte und Größenklassen.

Die Nutzermärkte liefern dafür ein solides Fundament. Rekordwerte bei den Übernachtungszahlen, steigende operative Kennzahlen und eine gut gefüllte Angebotspipeline schaffen günstige Voraussetzungen für ein belebtes zweites Halbjahr. Ein Gesamtjahresergebnis in Richtung der 2-Mrd.-€-Marke erscheint unter diesen Bedingungen realistisch.

Holiday Inn Express
Holiday Inn Express
Düsseldorf Airport
holidayinnexpress.com
versatel

CHANCEN UND HERAUSFORDERUNGEN IM ZWEITEN HALBJAHR

Die Halbjahreszahlen sprechen für eine fortgesetzte Stabilisierung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes. Dennoch bewegt sich die Branche weiterhin in einem anspruchsvollen Umfeld. Chancen und Risiken liegen teilweise eng beieinander.

WO DIE CHANCEN LIEGEN:

- Aktuell laufen zahlreiche Gespräche über mögliche Immobilientransaktionen – von kleineren Einzelobjekten bis hin zu größeren Einzel- und Portfoliotransaktionen. Daraus ergibt sich ein substanzielles Potenzial für konkrete Abschlüsse im weiteren Jahresverlauf.

- Insbesondere bei resilienten Nutzungsarten wie Fachmarktzentren, Supermärkten und Discountern haben sich die Nettoankaufrenditen zuletzt kaum noch verändert. Die Preisfindung zwischen Käufern und Verkäufern ist in diesen Segmenten deutlich weiter fortgeschritten als noch vor einigen Quartalen. Das schafft Verlässlichkeit und erleichtert Investitionsentscheidungen.

- Auch die notwendige Liquidität ist auf dem deutschen Markt grundsätzlich vorhanden. Institutionelle und private Investoren verfügen weiterhin über Kapital, setzen dieses jedoch sehr selektiv ein. Was vielfach noch fehlt, ist nicht die Finanzierungskraft, sondern der Mut, unter den gegebenen Rahmenbedingungen eine verbindliche Entscheidung zu treffen.

WELCHE RISIKEN BESTEHEN:

- Das Marktumfeld bleibt von erheblicher Unsicherheit geprägt. Kriegerische Auseinandersetzungen, hohe Energiepreise, mögliche Handelskonflikte und US-Zölle sowie wechselnde Signale zur deutschen Wirtschafts- und Finanzpolitik erschweren verlässliche Prognosen.

- Zudem benötigen viele Transaktions- und Vermietungsprozesse weiterhin deutlich mehr Zeit als in früheren Marktphasen. Finanzierung, technische Prüfung, ESG-Anforderungen und die Abstimmung der Kaufpreisvorstellungen führen zu langen Verhandlungszeiträumen.

- Ein weiterer Risikofaktor bleibt die Zinsentwicklung. Sollten Inflation und Energiepreise erneut deutlicher steigen, könnten sich die Erwartungen an die Geldpolitik verändern. Höhere Kapitalmarktzinsen oder weitere Zinsschritte würden die Finanzierung von Immobilieninvestments verteuern und könnten die Preisfindung erneut verzögern.

EXPERTENBLICK:
WIE GEHT ES 2026 WEITER?

Die führenden Immobilienberatungs- und Researchhäuser bewerten die Aussichten für das zweite Halbjahr grundsätzlich konstruktiv. Gemeinsam ist den Einschätzungen die Erwartung, dass sich eine wachsende Zahl laufender Verkaufsprozesse in konkreten Abschlüssen niederschlagen könnte. Gleichzeitig bleibt die weitere Entwicklung stark von Geopolitik und Finanzierungskonditionen abhängig.

BNP PARIBAS REAL ESTATE

„Das Investmentmarktumfeld dürfte sich in den kommenden Monaten sukzessive aufhellen. Die aktuellen Transaktionsprozesse zeigen, dass Verkäufer und Käufer in der Kaufpreisfindung wieder etwas leichter zusammenfinden."

JLL

„Sollte sich die geopolitische Lage weiter beruhigen – und danach sieht es derzeit aus –, werden weitere Zinssteigerungen der EZB möglicherweise vom Tisch sein. Somit könnte auch der Investmentmarkt seine positive Entwicklung fortsetzen."

CUSHMAN & WAKEFIELD

„Auch bei Retail-Assets sehen wir insgesamt eine gesunde Nachfrage sowie einige Angebote, die in der zweiten Jahreshälfte in Form von größeren Einzel- und Portfoliotransaktionen zum Abschluss kommen könnten."

savills

„Eigentümer können heute besser einschätzen, welche Objekte im aktuellen Umfeld zu welchem Preis verkäuflich sind, und wählen ihre Objekte entsprechend gezielter aus. Perspektivisch könnte das für mehr Abschlüsse sorgen."

CBRE

„Wir sehen mehr Aktivität im Markt, mehr Verkaufsprozesse und insgesamt mehr Produkt als noch vor einem Jahr."

UNSERE EINORDNUNG: QUALITÄT UND RESILIENZ BLEIBEN ENTSCHEIDEND

SVEN MÜCKENHEIM
Geschäftsführer Vertrieb

Die Halbjahreszahlen des deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarktes deuten auf eine fortgesetzte Stabilisierung hin. Trotz globaler Krisen, wirtschaftlicher Unsicherheit und hoher Finanzierungskosten wurde das beste erste Halbjahresergebnis seit 2022 erzielt. Die Rückkehr größerer Transaktionen und die gestiegene Aktivität in mehreren Assetklassen sind positive Signale.

Gleichzeitig zeigt das erste Halbjahr, wie unterschiedlich sich einzelne Nutzungsarten und Standorte entwickeln können. Neue geopolitische oder wirtschaftliche Nachrichten wirken sich kurzfristig auf die Stimmung der Marktteilnehmer aus und führen mitunter zu erheblichen Schwankungen des Transaktionsgeschehens. Die Entwicklung verläuft daher weder linear noch gleichmäßig.

Aus Sicht der Dr. Peters Group bestätigen insbesondere zwei Ergebnisse unsere strategische Ausrichtung: die Stabilität des Hotelinvestmentmarktes und die anhaltende Resilienz von Fachmarkt- und Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien.

NAHVERSORGUNGSIMMOBILIEN

- Hohe Resilienz durch die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Langfristig tragfähige Nutzungskonzepte mit stabilen Mieterträgen
- Kontinuierlich hohe Nachfrage und große Akzeptanz bei Investoren
- Fortgeschrittene Preisfindung und verbesserte Kalkulierbarkeit

HOTELIMMOBILIEN

- Starke Nutzermärkte mit steigenden Gäste- und Übernachtungszahlen
- Zunehmend breitere Transaktionsbasis
- Gute Voraussetzungen für eine stabile weitere Marktentwicklung
- Weiterhin hohe Attraktivität für nationale und internationale Investoren

UNSER GESAMTFAZIT: SACHWERTE BLEIBEN EIN WICHTIGER STABILITÄTSBAUSTEIN

In einem Umfeld, das von geopolitischen Konflikten, Inflation, schwankenden Zinsen und politischen Unsicherheiten geprägt bleibt, können professionell ausgewählte und aktiv gemanagte Sachwerte einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Vermögensstruktur leisten. Entscheidend ist dabei nicht allein die Assetklasse. Ausschlaggebend sind die Qualität des einzelnen Objekts, die Tragfähigkeit seiner Nutzung, die Verlässlichkeit der Mietpartner und ein konsequentes Asset Management.

Die Dr. Peters Group wird die weitere Marktentwicklung eng begleiten und Anleger sowie Vertriebspartner auch künftig regelmäßig über die wichtigsten Trends und Investmentchancen informieren.

WICHTIGER HINWEIS:
Dieser Market Insight basiert auf von der Dr. Peters Group ausgewählten externen, nicht überprüften Quellen und nicht auf einem gesonderten Marktgutachten. Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind zudem keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftigen Entwicklungen.

Dr. Peters Invest GmbH

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-225
Telefax: +49 231 557173-99

E-Mail: vertriebspartner@dr-peters.de
Internet: www.dr-peters.de

FSC®, EU Ecolabel, Nordic Ecolabel,
Total chlorfrei gebleicht (TCF), Blauer Engel uz14

Der Umwelt zuliebe haben wir uns mit diesem Papier für eine nachhaltige Variante entschieden, die aus 100% Recyclingfasern hergestellt wird und mit dem Umweltzeichen Blauer Engel zertifiziert ist. Einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten wir, indem wir klimaneutral drucken lassen.