

Intelligent Investment

Deutschland Investmentmarkt Top-7-Standorte Q1 2026

REPORT

Graduelle Erholung am
deutschen
Immobilieninvestmentmarkt
setzte sich zum
Jahresbeginn 2026 weiter
fort

CBRE RESEARCH

APRIL 2026

CBRE



Überblick

Die sieben wichtigsten und größten Immobilienmärkte Deutschlands vereinen den Großteil des Investmenttransaktionsvolumens auf sich. Als Top-7-Standorte werden Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart im Folgenden hinsichtlich der aktuellen Marktentwicklung analysiert.

ABBILDUNG 1

Kennziffern
Investmentmarkt*

	Q1 2026	Veränderung zum Vorjahres- zeitraum	Portfolio- quote	Anteil ausl. Investoren
Berlin	851	-34 %	37 %	34 %
Düsseldorf	417	+309 %	0 %	3 %
Frankfurt	251	+218 %	0 %	13 %
Hamburg	581	+17 %	12 %	22 %
München	686	+90 %	30 %	19 %
Köln	177	+35 %	0 %	43 %
Stuttgart	44	-18 %	21 %	1 %

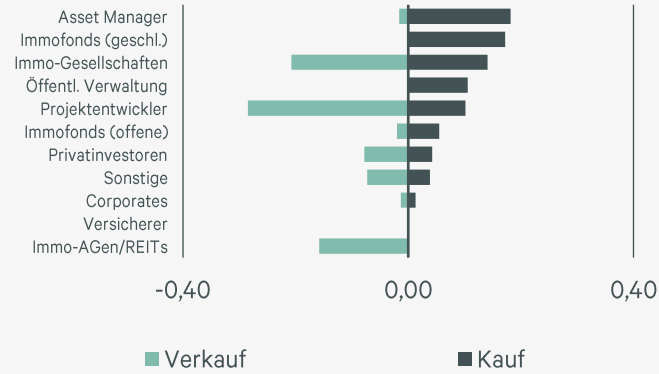
Quelle: CBRE Research Q1 2026 ; *inkl. Wohnimmobilien ab 50 Wohneinheiten

Berlin

- Der Berliner Immobilieninvestmentmarkt startete verhalten ins neue Jahr, zeigte sich im nationalen Vergleich jedoch weiterhin robust – das Transaktionsvolumen belief sich im ersten Quartal auf 851 Mio. €, 34 % unter dem Vorjahresniveau
- Büroimmobilien waren mit rund 206 Mio. € zwar erneut die volumenstärkste Assetklasse, das Ergebnis lag jedoch 61 % unter dem Vorjahreswert und wurde maßgeblich von einer einzelnen Transaktion geprägt; insbesondere Objekte in peripheren Lagen mit drohendem Leerstand finden mangels tragfähiger Nutzungskonzepte kaum Käufer
- Einzelhandelsimmobilien legten deutlich zu und erreichten ein Transaktionsvolumen von 156 Mio. € (+55 % im Vorjahresvergleich), getragen vor allem vom Verkauf eines größeren, lebensmittelgeankerten Portfolios; auch Gesundheitsimmobilien verzeichneten mit 122 Mio. € ein Plus von 25 %, maßgeblich durch den Verkauf eines pan-europäischen Portfolios von Northwest Healthcare an TPG, das auch mehrere Berliner Objekte umfasste
- Die Bürospitzenrendite blieb gegenüber dem Vorquartal unverändert bei 4,60 %; auch in Cityrand- und Peripherielagen zeigten sich die Renditen im Vergleich zum vierten Quartal 2025 stabil, wenngleich nicht-zentrale Bürolagen weiterhin unter strukturellem Druck stehen
- Am Berliner Investmentmarkt besteht für das restliche Jahr 2026 eine breite Produkt-Pipeline, Transaktionen werden jedoch weiterhin durch Finanzierungsrestriktionen verzögert, insbesondere im Bürosegment, sodass eine spürbare Marktbelebung erst bei einem liquideren und besser planbaren Finanzierungsumfeld zu erwarten ist – vor allem im großvolumigen Bereich

ABBILDUNG 2

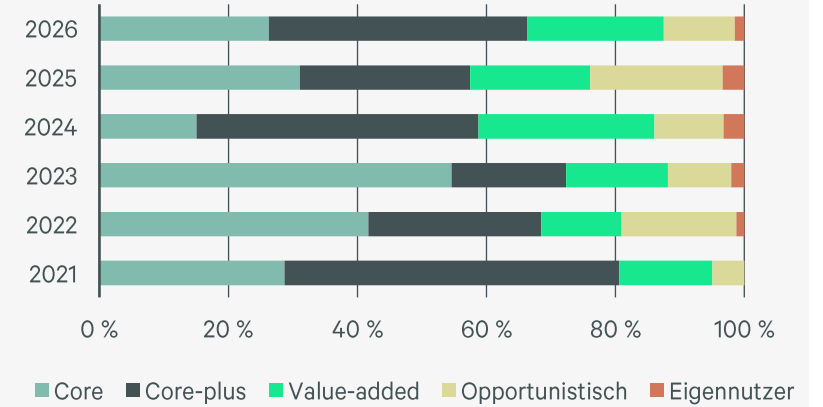
Investmentvolumen nach Käufer-/Verkäufertypen (in Mrd. €)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 3

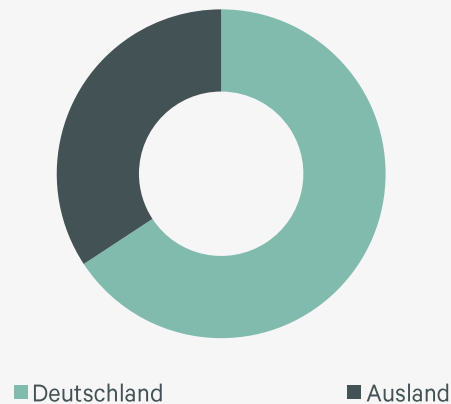
Investmentvolumen nach Risikoklassen (in %)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 4

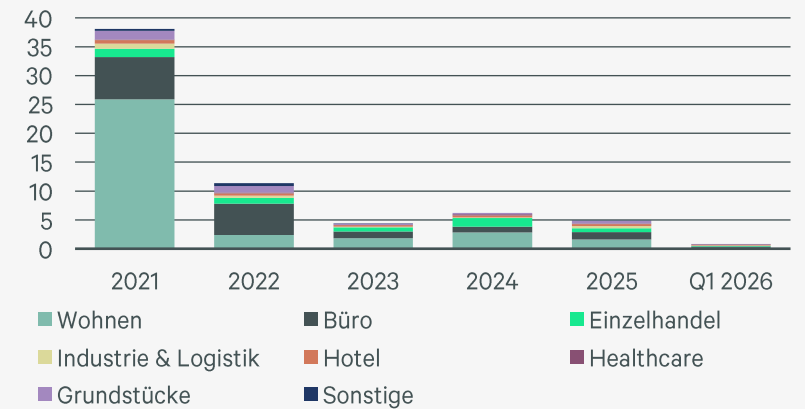
Investmentvolumen nach Käufernationalität (in %)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 5

Investmentvolumen nach Assetklassen (in Mrd. €)

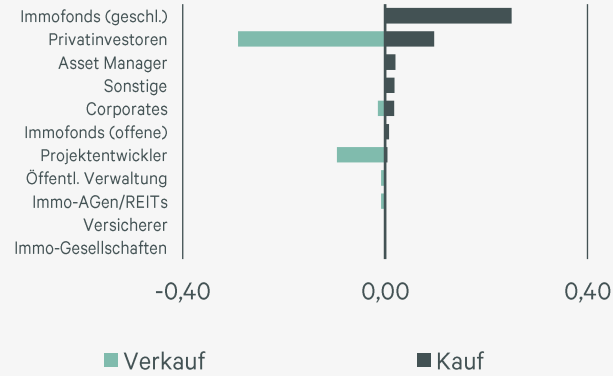


Quelle: CBRE Research Q1 2026

Düsseldorf

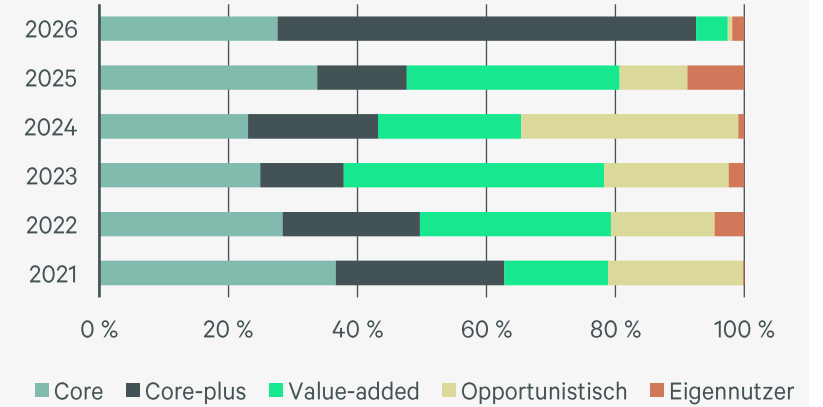
- Der Düsseldorfer Immobilieninvestmentmarkt (Stadt Düsseldorf, Ratingen, Hilden, Erkrath und Neuss) verzeichnete im ersten Quartal 2026 ein Investitionsvolumen von 417 Mio. €, was einem Anstieg um 309 % gegenüber dem Vorjahr entspricht – rein zahlenbasiert eine deutliche Erholung, die jedoch überwiegend auf die großvolumige Einzeltransaktion des Mixed-Use-Objektes Deiker Höfe zurückzuführen ist und nicht die allgemeine Marktstimmung widerspiegelt
- Infolge dieser Transaktion stieg die durchschnittliche Dealgröße von 11 Mio. € im ersten Quartal 2025 auf aktuell 28 Mio. €, obwohl auch die Anzahl der Transaktionen insgesamt zunahm; Großabschlüsse oberhalb von 50 Mio. € dominierten das Marktgeschehen und machten rund drei Viertel des Gesamtvolumens aus, während Transaktionen im mittleren Segment an Bedeutung verloren
- Die Marktaktivität konzentrierte sich stark auf den Teilmarkt Nord, daneben gab es Abschlüsse in der City, im CBD und vereinzelt in linksrheinischen Lagen; Wohn- und Büroimmobilien stellten zusammen rund drei Viertel des Volumens
- Während klassische Core-Produkte gefragt blieben, waren Value-Add-Transaktionen rückläufig: Die Investoren zeigen zwar wieder etwas mehr Risikobereitschaft, bleiben dabei aber klar renditeorientiert
- Auf der Käuferseite bestimmten vor allem geschlossene Immobilienfonds, Privatinvestoren und Family Offices sowie Corporates das Marktgeschehen; inländische Investoren zeichneten dabei für den Großteil des Transaktionsgeschehens verantwortlich
- Die Nettoanfangsrenditen blieben in allen Assetklassen gegenüber dem Jahresende 2025 stabil und betragen für erstklassige Bürohäuser im CBD somit weiterhin 4,90 %, in Cityrandlagen 5,50 % und in peripheren Lagen 6,25 %; während die Spitzenrendite 2026 tendenziell stabil bleiben dürfte, werden die Gesamtrenditen durch weiteres Mietpreiswachstum getrieben

ABBILDUNG 6
Investmentvolumen nach Käufer-/Verkäufertypen (in Mrd. €)



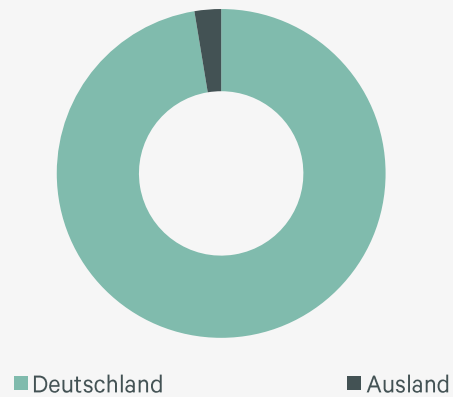
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 7
Investmentvolumen nach Risikoklassen (in %)



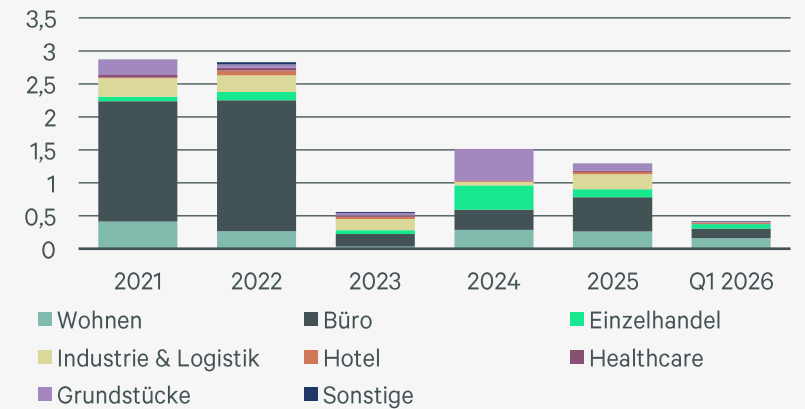
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 8
Investmentvolumen nach Käufernationalität (in %)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 9
Investmentvolumen nach Assetklassen (in Mrd. €)

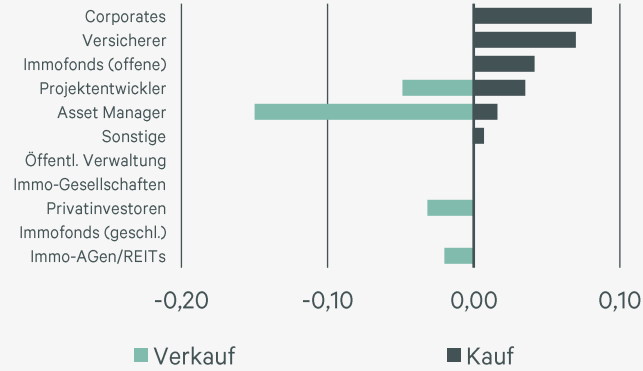


Quelle: CBRE Research Q1 2026

Frankfurt

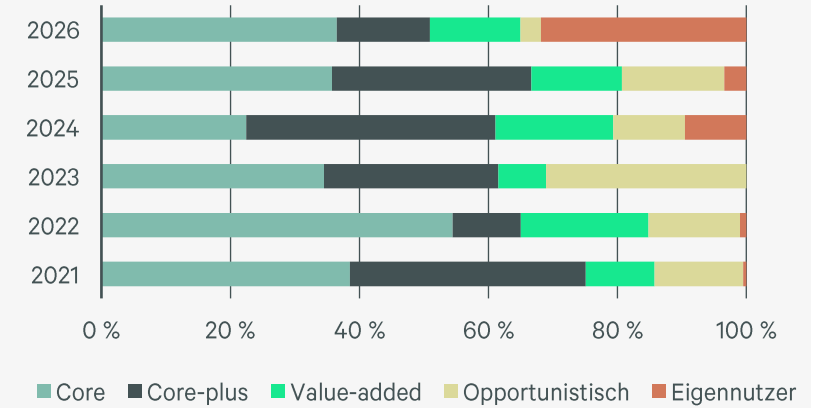
- Am Frankfurter Immobilieninvestmentmarkt (inklusive Eschborn und Offenbach/Kaiserlei) wurden im ersten Quartal 2026 insgesamt 251 Mio. € investiert, was einem Anstieg von +218 % gegenüber dem Vorjahreswert entspricht; davon entfielen 235 Mio. € auf Gewerbeimmobilien
- Das Quartal wurde maßgeblich durch zwei großvolumige Bürotransaktionen in der Bankenlage geprägt: Den Erwerb des Fifty Avons in der Mainzer Landstraße durch die DZ Bank sowie den Verkauf des Objekts Overture in der Junghofstraße mit langfristiger Vermietung an die Commerzbank; Büroimmobilien stellten daher mit rund 207 Mio. € den größten Anteil am Gesamtvolumen
- Vor dem Hintergrund geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten profitiert Frankfurt von seiner Position als sicherer und etablierter Investitionsstandort; das Investmentvolumen wurde überwiegend von europäischem sowie anglo-amerikanischem Kapital getragen, wobei viele Marktteilnehmer den Sicherheitsaspekt wieder stärker gewichteten und das Safe-Haven-Argument an Bedeutung gewinnt, was zu vorerst stabilen Spitzenrenditen führte mit 4,90 % in CBD-Lagen, 5,50 % in Cityrandlagen und 6,55 % in peripheren Teilmarktlagen
- Während klassische Core-Transaktionen 2025 teilweise an divergierenden Preis- und Renditeerwartungen scheiterten, ist 2026 mit einer Annäherung dieser Vorstellungen zu rechnen, was zu einer höheren Transaktionsaktivität führen
- Weiterhin werden 2026 insbesondere Objekte mit aktivem Asset-Management- und Repositionierungspotential im Fokus der Investoren stehen, begünstigt durch die anhaltende Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen am Vermietungsmarkt und das daraus resultierende Mietsteigerungspotenzial für diese Value-Add-Produkte

ABBILDUNG 10
Investmentvolumen nach Käufer-/Verkäufertypen (in Mrd. €)



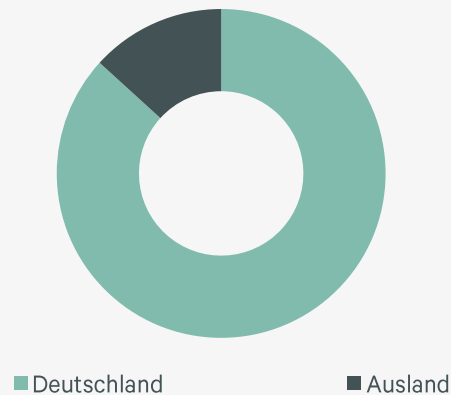
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 11
Investmentvolumen nach Risikoklassen (in %)



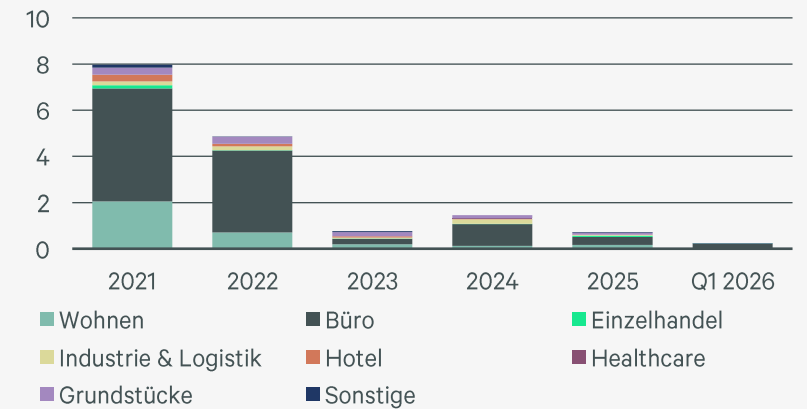
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 12
Investmentvolumen nach Käufernationalität (in %)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 13
Investmentvolumen nach Assetklassen (in Mrd. €)

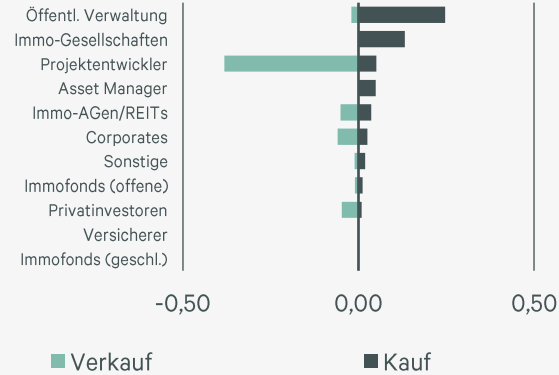


Quelle: CBRE Research Q1 2026

Hamburg

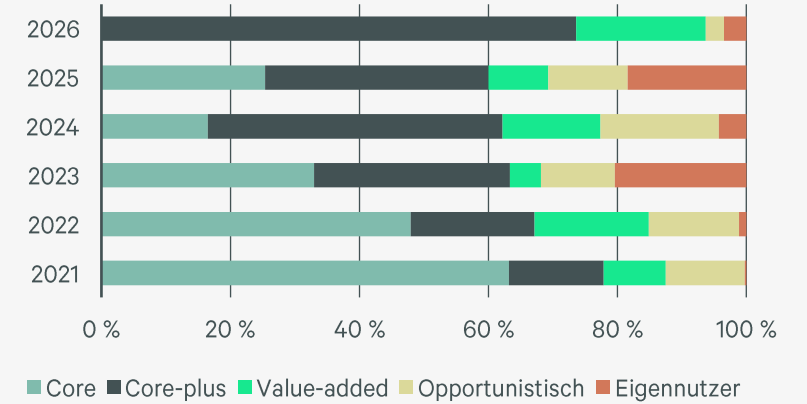
- Mit einem Transaktionsvolumen von 581 Mio. € verzeichnete der Hamburger Investmentmarkt zum Auftakt des Jahres 2026 ein deutliches Plus von 17 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum; dabei verschob sich der Fokus signifikant zugunsten der Assetklasse Wohnen, die mit einem Anteil von 51 % das Marktgeschehen dominierte, während das gewerbliche Investmentvolumen infolge einer selektiven Käuferzurückhaltung um 39 % auf rund 286 Mio. € nachgab
- Das Marktgeschehen war primär durch das mittlere Größensegment zwischen 20 und 50 Mio. € geprägt, welches rund 40 % des Transaktionsvolumens verbuchte; ergänzt wurde dieses Bild durch eine Vielzahl kleinteiligerer Abschlüsse, bei denen insbesondere private und semi-institutionelle Investoren die Marktaktivität stützten und so das vorübergehende Ausbleiben großvolumiger institutioneller Abschlüsse kompensierten
- Nachdem das Vorjahr durch vereinzelte großvolumige Transaktionen der öffentlichen Hand geprägt war, führte deren Ausbleiben zu einer deutlichen Verschiebung der Käuferstruktur; der Anteil ausländischer Investoren stieg markant von 4 % auf 22 % an, was das wiedererwachte Vertrauen internationaler Kapitalquellen, die das gegenwärtige Preisniveau für strategische Engagements am Hamburger Markt nutzen, verdeutlicht
- Die gut gefüllte Pipeline konzentriert sich auf hochwertige Innenstadtlagen, wobei private Investoren unverändert erstklassige Assets präferieren; parallel rücken marktgerecht bepreiste Konvertierungsobjekte im Bereich gewerbliches Wohnen aufgrund der soliden Fundamentaldaten verstärkt in den Fokus opportunistischer Akteure
- Während die Büros Spitzenrendite im CBD im Vorjahresvergleich leicht auf 4,70 % komprimierte, weitete sich der Spread zu den Nebenlagen weiter aus: So stiegen die Spitzenrenditen im Cityrandbereich auf 5,50 % sowie in der Peripherie auf 6,80 %, was die zunehmende Polarisierung zwischen Core-Produkten in Bestlage und risikoreicheren Assets in den Randgebieten unterstreicht

ABBILDUNG 14
Investmentvolumen nach Käufer-/Verkäufertypen (in Mrd. €)



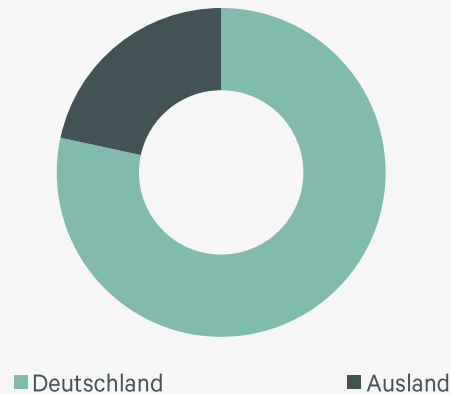
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 15
Investmentvolumen nach Risikoklassen (in %)



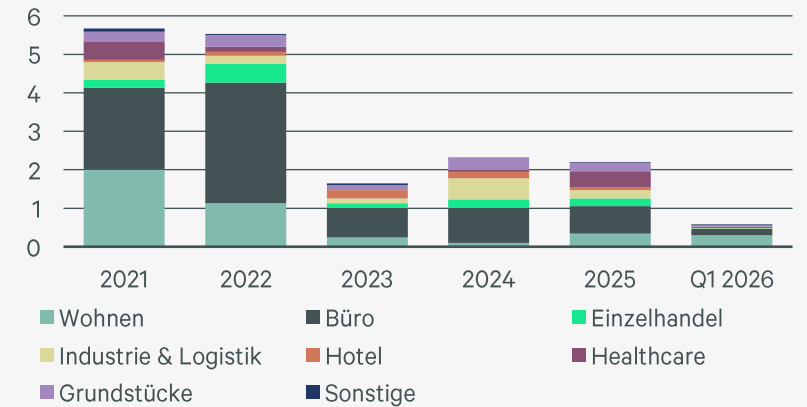
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 16
Investmentvolumen nach Käufernationalität (in %)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 17
Investmentvolumen nach Assetklassen (in Mrd. €)

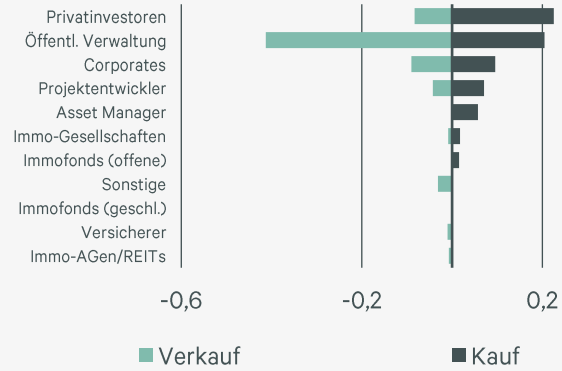


Quelle: CBRE Research Q1 2026

München

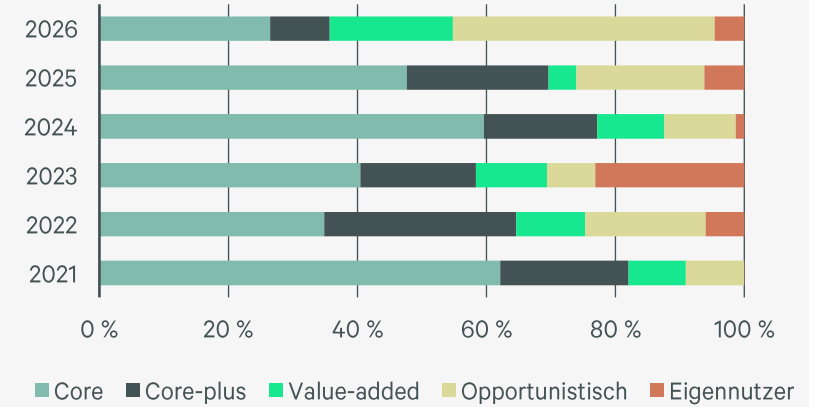
- Der Immobilieninvestmentmarkt München erfährt ungebrochen viel Aufmerksamkeit von allen Top-Kapitalquellen der Welt, bei jedoch äußerst selektiver Investorennachfrage; im Fokus stehen weiterhin nachhaltige, hochwertige Produkte, bevorzugt aus dem Bürosegment, insbesondere in attraktiven, gut angebundenen Innenstadtlagen mit hohem ESG-Standard
- Das Transaktionsvolumen im ersten Quartal belief sich auf insgesamt 686 Mio. €, wovon knapp zwei Drittel auf Büroimmobilien entfielen; das Marktgeschehen wurde wesentlich durch wenige großvolumige Transaktionen – etwa den Verkauf der Alten Akademie oder Ankäufe der Stadtwerke München – geprägt; darüber hinaus gab es nennenswerte Abschlüsse unter anderem im Hotelsegment, wo beispielsweise innerhalb des Central Quarters das Hotel Excelsior in der Schützenstraße veräußert wurde
- Stärkste Käufergruppe des ersten Quartals waren Privatinvestoren und Family Offices, die aufgrund der umfeldbedingten Zurückhaltung institutioneller Investoren und des sich hierdurch bietenden „window of opportunity“ ein Drittel des Gesamtvolumens verbuchten; der Anteil internationaler Investoren lag bei lediglich 19 %, was unter anderem auf die gestiegenen Renditeanforderungen internationaler Kapitalquellen zurückzuführen ist, die sich am lokalen Markt insbesondere im stark nachgefragten Core-Segment derzeit nur schwer realisieren lassen
- Privatinvestoren waren mit anteiligen 36 % die mit Abstand aktivste Käufergruppe im vergangenen Jahr, vor Corporates und Projektentwicklern mit jeweils 14 %; die Beteiligung internationaler Investoren markierte gegenüber 2024 ein deutliches Plus um 76 % auf nun 49 %, was den hohen Stellenwert Münchens als weltweit gefragtes Investitionsziel – insbesondere in Zeiten hoher globalpolitischer Unwägbarkeiten – unter Beweis stellt
- Die Spitzenrendite blieb zum Jahresende mit 4,40 % stabil auf dem Niveau des Vorquartals und gab damit im Vorjahresvergleich um 0,2 %-Punkte nach; im Bereich institutionellen Kapitals ist die Renditeentwicklung weiterhin als stabil anzusehen; Private Equity Investoren hingegen nutzen die aktuelle Marktsituation häufig als Einstiegsmöglichkeit und nehmen teilweise erheblich niedrigere Renditen in Kauf, um sich im Rahmen von „Once-in-a-lifetime“- Transaktionen gute Immobilien in Toplagen zu sichern und langfristig von der nachhaltigen Entwicklung dieser zu profitieren

ABBILDUNG 18
Investmentvolumen nach Käufer-/Verkäufertypen (in Mrd. €)



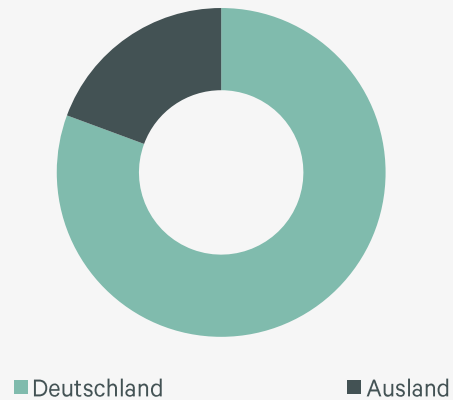
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 19
Investmentvolumen nach Risikoklassen (in %)



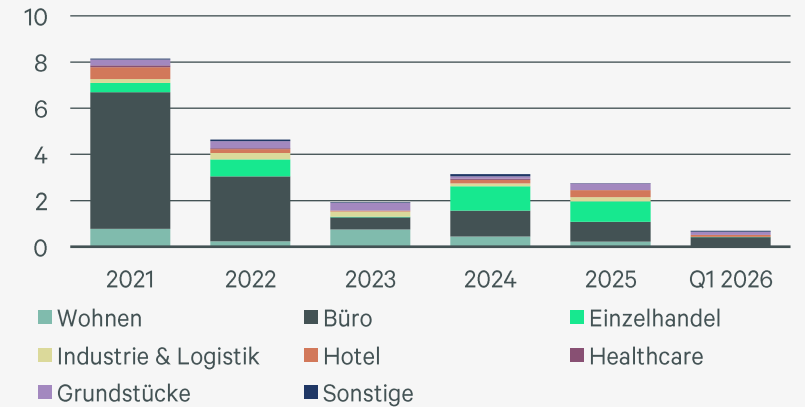
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 20
Investmentvolumen nach Käufernationalität (in %)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 21
Investmentvolumen nach Assetklassen (in Mrd. €)

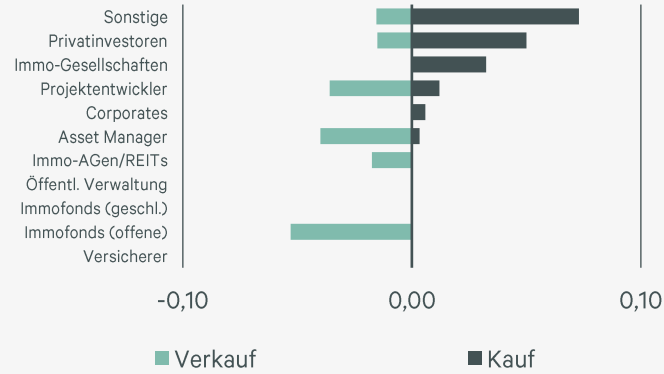


Quelle: CBRE Research Q1 2026

Köln

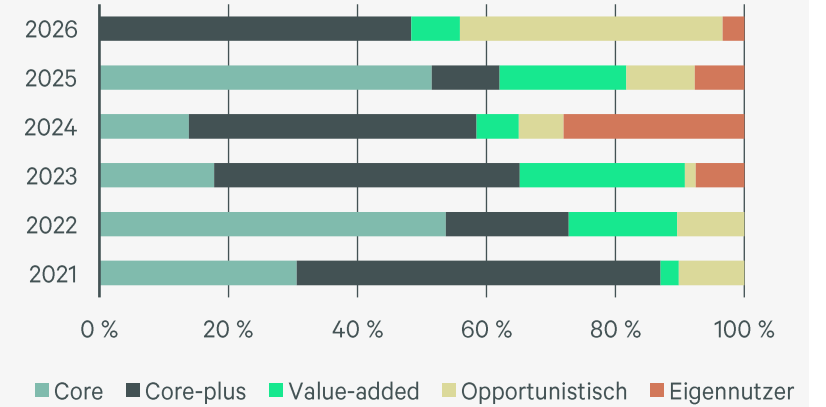
- Der Kölner Investmentmarkt verzeichnete im ersten Quartal 2026 ein Transaktionsvolumen von knapp 177 Mio. €, was 17 % unter dem Quartalsdurchschnitt der letzten fünf Jahre lag, jedoch 35 % über dem Vorjahresquartal
- Das Investmentvolumen entfiel bislang ausschließlich auf gewerbliche Immobilien, unter denen sich Büroimmobilien (62 %) erneut als klar dominierende Nutzungsart zeigten – maßgeblichen Anteil daran hatten die Verkäufe des Bezirksrathauses Lindenthal sowie des Cube12 im Teilmarkt City
- Während großvolumige Abschlüsse assetklassenübergreifend noch ausblieben, führten die Zunahme der registrierten Abschlüsse insgesamt sowie der Anstieg der Deals im klein- und mittelteiligen Segment im Besonderen zu einer Verringerung der durchschnittlichen Losgröße auf 16,1 Mio. €; Anleger investierten ausschließlich selektiv in Einzelobjekte mit Fokus auf Core-Plus- und opportunistische Risikostrategien
- Auf Käuferseite verbuchten Privatinvestoren und Immobiliengesellschaften den größten Anteil am Transaktionsvolumen und traten gemeinsam mit Corporates auch als wichtigste Nettokäufer auf; die Gruppe der offenen Immobilien- und Spezialfonds, im Vorjahr noch führend, trat hingegen im Zuge strategischer Liquiditätsbeschaffung als bedeutendster Verkäufer in Erscheinung
- Mit 47 % machten ausländische Käufer erneut einen markant hohen Anteil am traditionell durch lokale Akteure geprägten Kölner Investmentmarkt aus – ein Beleg für die wachsende Anziehungskraft der Domstadt auf internationale Investoren, die primär aus dem europäischen Ausland stammen
- Die Attraktivität des Standorts spiegelte sich zu Jahresbeginn in einer leichten Kompression der Spitzenrendite bei Büroimmobilien wider, die nunmehr bei 4,70 % liegt; für Logistikimmobilien blieben die Werte wie auch zum Jahresende 2025 bei 4,40 % und für innerstädtische Geschäftshäuser in A-Lage bei 4,75 %

ABBILDUNG 22
Investmentvolumen nach Käufer-/Verkäufertypen (in Mrd. €)



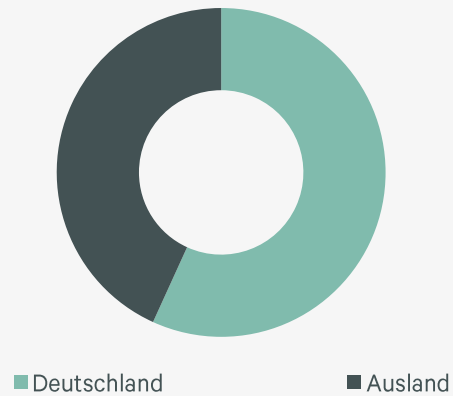
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 23
Investmentvolumen nach Risikoklassen (in %)



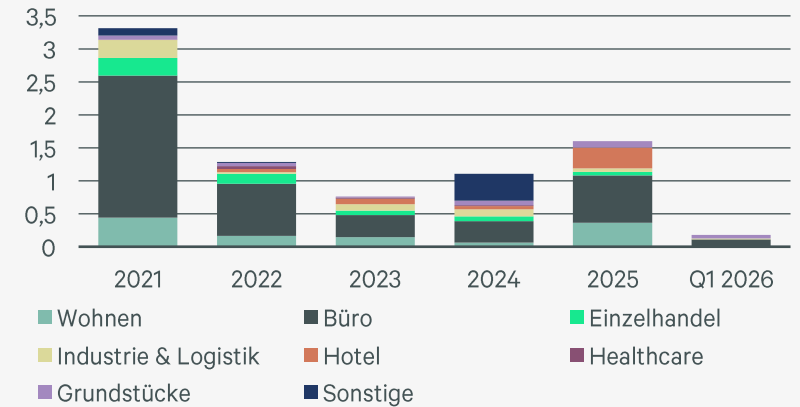
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 24
Investmentvolumen nach Käufernationalität (in %)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 25
Investmentvolumen nach Assetklassen (in Mrd. €)

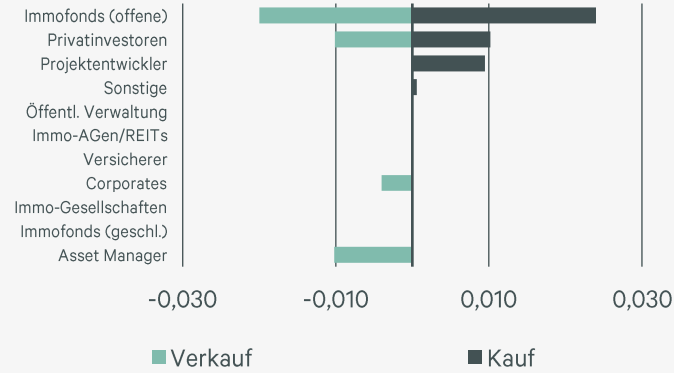


Quelle: CBRE Research Q1 2026

Stuttgart

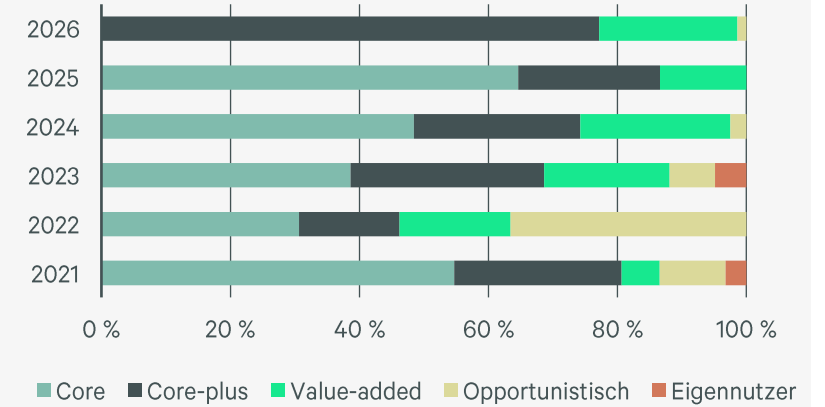
- Trotz anhaltend stabiler Verhältnisse an den Nutzermärkten verbleibt der Stuttgarter Investmentmarkt in überwiegend abwartender Haltung; das geringe Transaktionsvolumen von 44 Mio. € im ersten Quartal, 18 % unter dem Vorjahreswert, spiegelt das zurückhaltende Anlageverhalten der Investoren wider, die darüber hinaus weiterhin äußerst selektiv hinsichtlich Lage- und Produktqualität am Markt agieren
- Der Fokus des Transaktionsgeschehens lag, dem allgemeinen Trend an den deutschen Investmentmärkten folgend, auf nachhaltig vermieteten Core- und Core-Plus Immobilien in etablierten City- und Cityrandlagen, bevorzugt aus dem Büro- bzw. Mixed-Use-Segment; hierzu zählte beispielsweise der Verkauf der Immobilie Lange Straße 9 an ein Family Office der per invest
- Des Weiteren stehen auch Value-Add-Investments weiter hoch im Kurs der Investoren, wie der Verkauf des Objekts Hasenbergstraße in Stuttgart-Rotebühl verdeutlicht, das zusammen mit vier weiteren Immobilien im süddeutschen Raum an die Watzl Group veräußert wurde; unter anderem hierdurch erhöhte sich der Portfolioanteil am Gesamtvolumen auf 21 % – im Vorjahreszeitraum hingegen wurde keine einzige Portfoliotransaktion registriert
- Aktivste Käufergruppe im ersten Quartal waren Spezialfonds, die, vorwiegend durch den Ankauf eines Büro- und Verwaltungsgebäudes nahe dem Stuttgarter Europaviertel durch Imaxxam, 54 % des Investmentvolumens auf sich verbuchen konnten; darüber hinaus entfiel ein weiteres Viertel des Volumens auf eigenkapitalstarke Privatinvestoren und Family Offices, die im Unterschied zu institutionellen Investoren vom derzeit herausfordernden Finanzierungsumfeld häufig entkoppelt sind
- Die Nettoanfangsrendite für Premium-Immobilien in Stuttgarts Top-Bürolagen blieb seit dem Vorquartal stabil bei 4,90 %; in den kommenden Monaten ist – ungeachtet der weiterhin verhaltenen Wirtschaftsprognosen – von einer graduellen Belebung des Investmentmarkts und einer sukzessiven Ausweitung des Produktangebotes auszugehen

ABBILDUNG 26
Investmentvolumen nach Käufer-/Verkäufertypen (in Mrd. €)



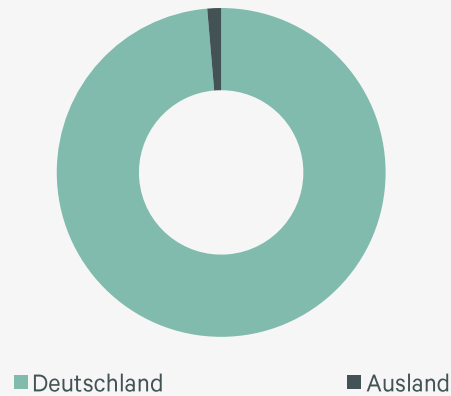
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 27
Investmentvolumen nach Risikoklassen (in %)



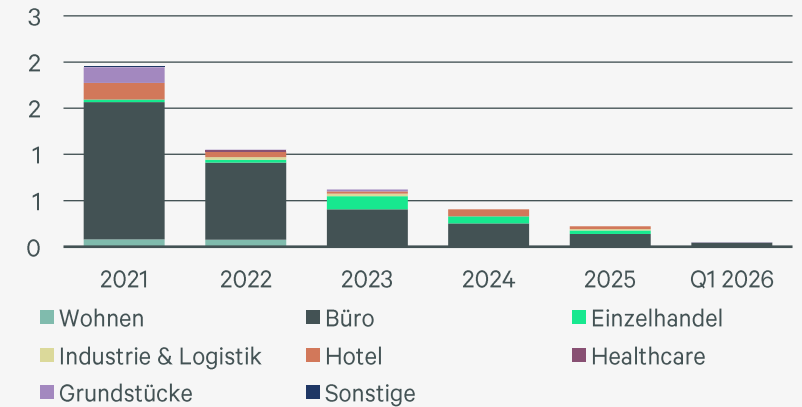
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 28
Investmentvolumen nach Käufernationalität (in %)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 29
Investmentvolumen nach Assetklassen (in Mrd. €)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

Kontakte

Research

Dr. Jan Linsin

Managing Director
Head of Research Germany
jan.linsin@cbre.com

Anja Scholz

Associate Director
Research Germany
anja.scholz@cbre.com

Business Lines

Marcus Lemli

Managing Director
Head of Capital Markets Germany
marcus.lemli@cbre.com

Sandro Höselbarth

Managing Director
Head of Valuation Advisory Services Germany
sandro.hoeselbarth@cbre.com

© Copyright 2026.

Disclaimer: Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Alle in Ansatz gebrachten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Niemand sollte deshalb aufgrund der in der Studie enthaltenen Informationen handeln, ohne zuvor eigene Informationen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen sowie die Sachlage selbst gründlich zu analysieren oder analysieren zu lassen. Wir übernehmen ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die in der Studie geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Studie enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers.

Urheberrechtshinweis: Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung sowie der Quellenangabe. Eine vorherige schriftliche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Studie in ihrer Gesamtheit zum Zwecke neutraler Information und nicht zu eigenen kommerziellen Zwecken wiedergegeben wird. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist auch in diesem Fall, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen; jegliche Verwertung der Studie liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers.