

Pressemitteilung

Real I.S. Realometer: Immobilien strukturell weiterhin attraktiv – Standort- und Objektselektion gewinnen weiter an Bedeutung

- **Mietwachstum treibt mittelfristig die Markterholung – hohes Zinsniveau als Belastungsfaktor**
- **Große Unterschiede im Rendite-Risiko-Profil zwischen Ländern, Standorten und Nutzungsarten**
- **Hotels aktuell mit höchster Gesamtbewertung – Wohnen bleibt zentrale Assetklasse**

München, 15. September 2026 – Die europäischen Immobilienmärkte bieten mittelfristige Ertragsperspektiven, allerdings unter veränderten Vorzeichen: Weniger eine Kompression der Renditen als vielmehr das Mietwachstum bestimmt die Entwicklung. Gleichzeitig bleibt das Zinsniveau hoch und die Polarisierung der Nutzermärkte nimmt weiter zu. Dadurch gewinnen die Auswahl des richtigen Standorts und die Qualität der Immobilie zusätzlich an Bedeutung. Zu diesen Ergebnissen kommt die aktuelle Ausgabe des „Realometers“, der strategischen Immobilienmarktanalyse der Real I.S.

Die erwartete Wachstumsbeschleunigung ist bislang ausgeblieben. Die aggregierte BIP-Wachstumserwartung der untersuchten Länder für 2026 wurde gegenüber der Februar-Auswertung von 1,7 auf 1,2 Prozent reduziert. Entsprechend hat sich die Länderbewertung unter anderem für Deutschland, Frankreich und Belgien verschlechtert. In der Rendite-Risiko-Matrix weisen Dänemark, die Niederlande und Luxemburg eine attraktive Kombination aus vergleichsweise hoher Dynamik und niedrigem Risiko auf.

„Die zunehmende Differenzierung der Immobilienmärkte eröffnet Investoren Chancen, verlangt aber eine sehr gezielte Auswahl. Entscheidend ist heute stärker denn je, welche Nutzungsart, welcher Standort und welche Objektqualität betrachtet werden. Gerade in einem Umfeld höherer Zinsen rücken nachhaltiges Mietwachstum und stabile laufende Erträge in den Mittelpunkt“, sagt Marco Kramer, Leiter Research & Investitionsstrategie bei der Real I.S.

Büro: Prime-Standorte setzen sich ab

Die Büromärkte bleiben von einer deutlichen Polarisierung zwischen hochwertigen und älteren beziehungsweise peripher gelegenen Objekten geprägt. Die Ankaufsrenditen haben sich stabilisiert, während sich die Mietpreisprognosen moderat verbessert haben. Im

Standortvergleich weisen gerade die deutschen A-Städte Berlin, Hamburg, Köln und München ein vergleichsweise niedriges Risiko auf, während sich Kopenhagen und Sydney als besonders dynamisch darstellen.

Einzelhandel und Logistik: differenziertes Bild

Im Einzelhandel bleibt der Markt fragmentiert, während Lebensmittel- und Fachmarktbasierte Konzepte stabil sind. Auch die Bewertung der Standorte entwickelt sich heterogen: Während sich die Risikoparameter in Südeuropa (Spanien, Portugal und Italien) gegenüber dem ersten Quartal 2026 verbessern, steigen sie in Frankreich und Finnland, aber auch in Irland und Großbritannien im Vergleich an.

Bei Logistikimmobilien sorgen strukturelle Treiber wie Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung für einen positiven langfristigen Ausblick. Ein geringes Risiko bei gleichzeitig guter Dynamik weisen beispielsweise die Niederlande und Schweden auf.

Hotel und Wohnen mit attraktiven Einzelmärkten

Hotels erzielen aktuell die höchste Gesamtbewertung der untersuchten Sektoren. Verbesserte Prognosen für die Umsatzentwicklung stärken die Renditebewertung. Besonders attraktiv positionieren sich Amsterdam und Frankfurt, die eine hohe Renditebewertung mit vergleichsweise geringem Risiko verbinden.

Im Wohnsegment sorgen der strukturelle Nachfrageüberhang und steigende Mietpreise weiterhin für stabile Cashflows. Trotz einer moderaten Verschlechterung der Bewertung an fast allen untersuchten Standorten dürfte Wohnen auch 2027 die dominierende Assetklasse am Investmentmarkt bleiben. Den Haag und Dublin weisen die höchsten Renditebewertungen auf, wobei auch Amsterdam eine attraktive Rendite-Risiko-Kombination bietet.

Die gesamte Analyse „Realometer – Die Real I.S. Immobilien-Marktanalyse, August 2026“ erhalten Sie auf der Website der Real I.S. unter folgendem Link: [Realometer](#)

Über die Real I.S. Gruppe

Die Real I.S. Gruppe ist seit über 30 Jahren der auf Immobilieninvestments spezialisierte Fondsdienstleister der BayernLB. Das Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe zählt zu den führenden Asset-Managern am deutschen Markt. Neben alternativen Investmentfonds (Spezial-AIF und geschlossene Publikums-AIF) und einem offenen Immobilien-Publikumsfonds umfasst das Produkt- und Dienstleistungsangebot individuelle Fondslösungen, Club-Deals, Joint Ventures sowie Asset-Management-Mandate für institutionelle Kunden. Mehr als 75 Prozent des Gesamtportfolios sind klassifiziert nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung. Die Real I.S. Real Estate Management

GmbH rundet das Leistungsspektrum ab. Die Real I.S. Gruppe hat mehr als 12 Milliarden Euro Assets under Management und verfügt über zwei lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) nach KAGB sowie Standorte in Frankreich, Luxemburg, Spanien, den Niederlanden, Irland und Australien. Weitere Informationen unter www.realisag.de bzw. www.realis-australia.com.au.

Ansprechpartner:

Real I.S. AG
Innere Wiener Str. 17
81667 München

Dirk Böckenhoff

Tel.: 089 489082 - 283
Fax: 089 489082 - 295
E-Mail: dirk.boeckenhoff@realisag.de

Petra Biller

Tel.: 089 489082 - 304
Fax: 089 489082 - 295
E-Mail: petra.biller@realisag.de