



Realometer

Die Real I.S. Immobilien-Marktanalyse
August 2026



Summary



Länder



Büro



EZH



Logistik



Hotel



Wohnen

Real I.S. Research

Realometer August 2026





Realometer

Ergebnisse

Länder- und Marktanalysen

Key Findings

Die weitere Erholung des Marktes basiert weniger auf Renditekompression, sondern vor allem auf Mietwachstum und laufenden Erträgen bei weiterhin hohem Zinsniveau.

- Die erhoffte Wachstumsbeschleunigung ist nicht eingetreten. Im Ergebnis verschlechtert sich die Bewertung der Länder.
- Weiter zunehmende Polarisierung der Nutzermärkte und stärkere Ausdifferenzierung von Teilmärkten.
- In Teilsegmenten günstige Einstiegspreise und gute Objektverfügbarkeit gegeben.



Länder

Erwartete Wachstumsbeschleunigung in 2026 bislang nicht eingetreten. Hohes Zinsniveau bremst Investmentmärkte. Geopolitische Unsicherheit bleibt hoch.



Büro

Stark selektiv: Prime-Büros verbessern sich weiter, während schlechtere Lagen und nicht energieeffiziente Objekte weiter problematisch sind.



Handel

Markt weiterhin fragmentiert. Lebensmittel- und Fachmarktbasierte-Konzepte stabil. Schwächere Shopping-Center bleiben dagegen ein aktives Asset-Management /Repositionierungsthema.



Logistik

Nennenswerter Anstieg des Flächenumsatzes im 1. Halbjahr 2026. Auch langfristig sehr gute Fundamentaldaten (u.a. wg. Nearshoring, Verteidigungssektor). Reales Mietwachstum jedoch aktuell verhalten.



Hotel

Tourismus und Geschäftsreisen tragen die Nachfrage, gleichzeitig bleibt die Neubaupipeline begrenzt. Das operative Wachstum hat sich inzwischen normalisiert.



Wohnen

Struktureller Nachfrageüberhang, geringe Neubautätigkeit und breiter werdende institutionelle Nachfrage.

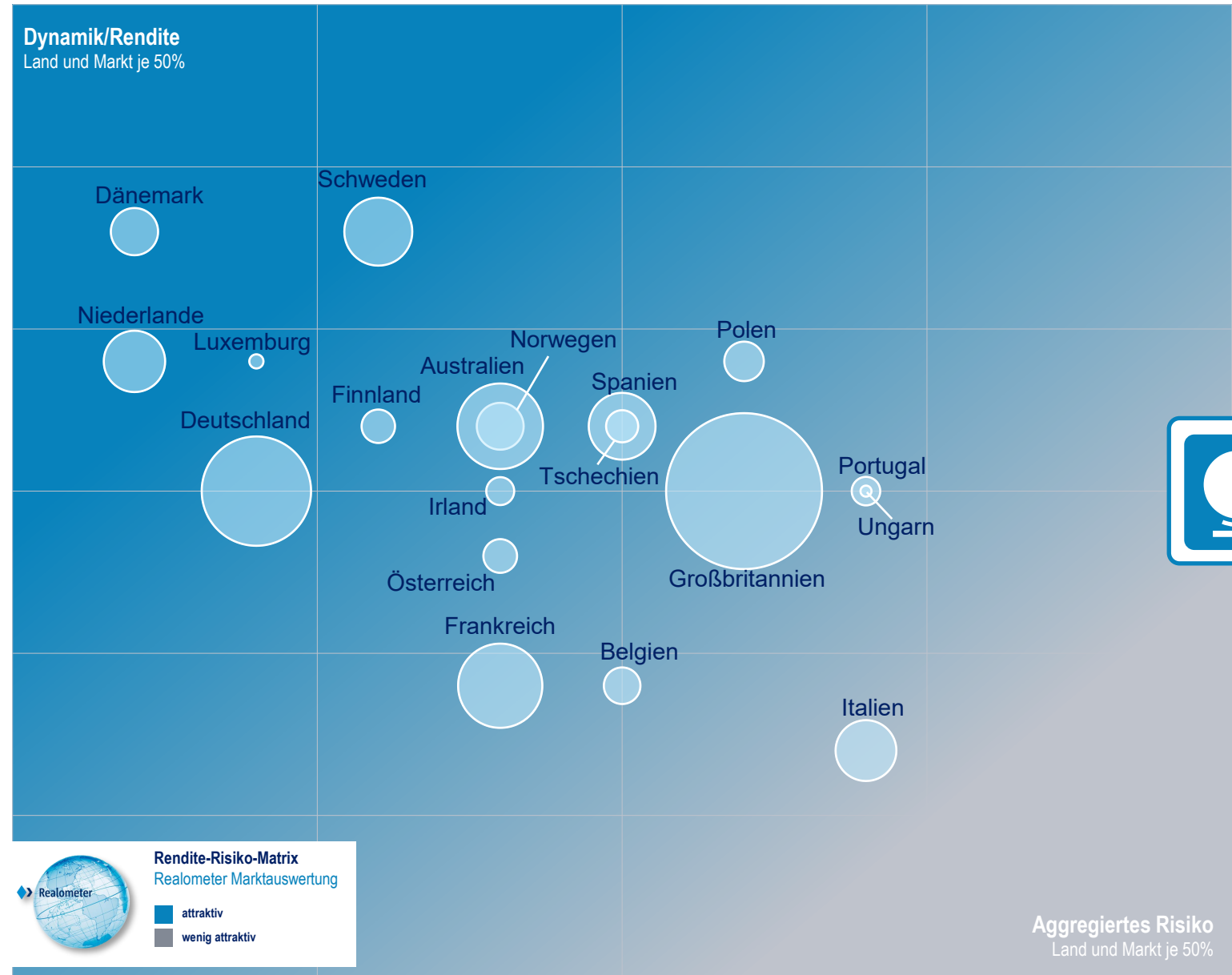


Länderauswertung

Die erhoffte Wachstumsbeschleunigung ist nicht eingetreten. Im Ergebnis verschlechtert sich die Bewertung der Länder.

- Gegenüber der Auswertung im Februar 2026 wurde die BIP-Wachstumserwartung für 2026 von 1,7 % auf 1,2 % und für das kommende Jahr von 1,9 % auf 1,7 %, aggregiert für alle Länder, nach unten revidiert.
- Die Länderbewertung hat sich für die Länder Deutschland, Frankreich, Belgien, Irland und Australien verschlechtert.

Hinweis: Dynamik bzw. Rendite und Risiko sind Kennzahlen, die mit Hilfe eines Scoring-Verfahrens aus verschiedenen Kriterien ermittelt werden. Es handelt sich nicht um Nettoanfangsrenditen oder die Volatilität, sondern zeigt eine quantitative Einschätzung der Erwartung von Dynamik und Risiko auf Länderebene..

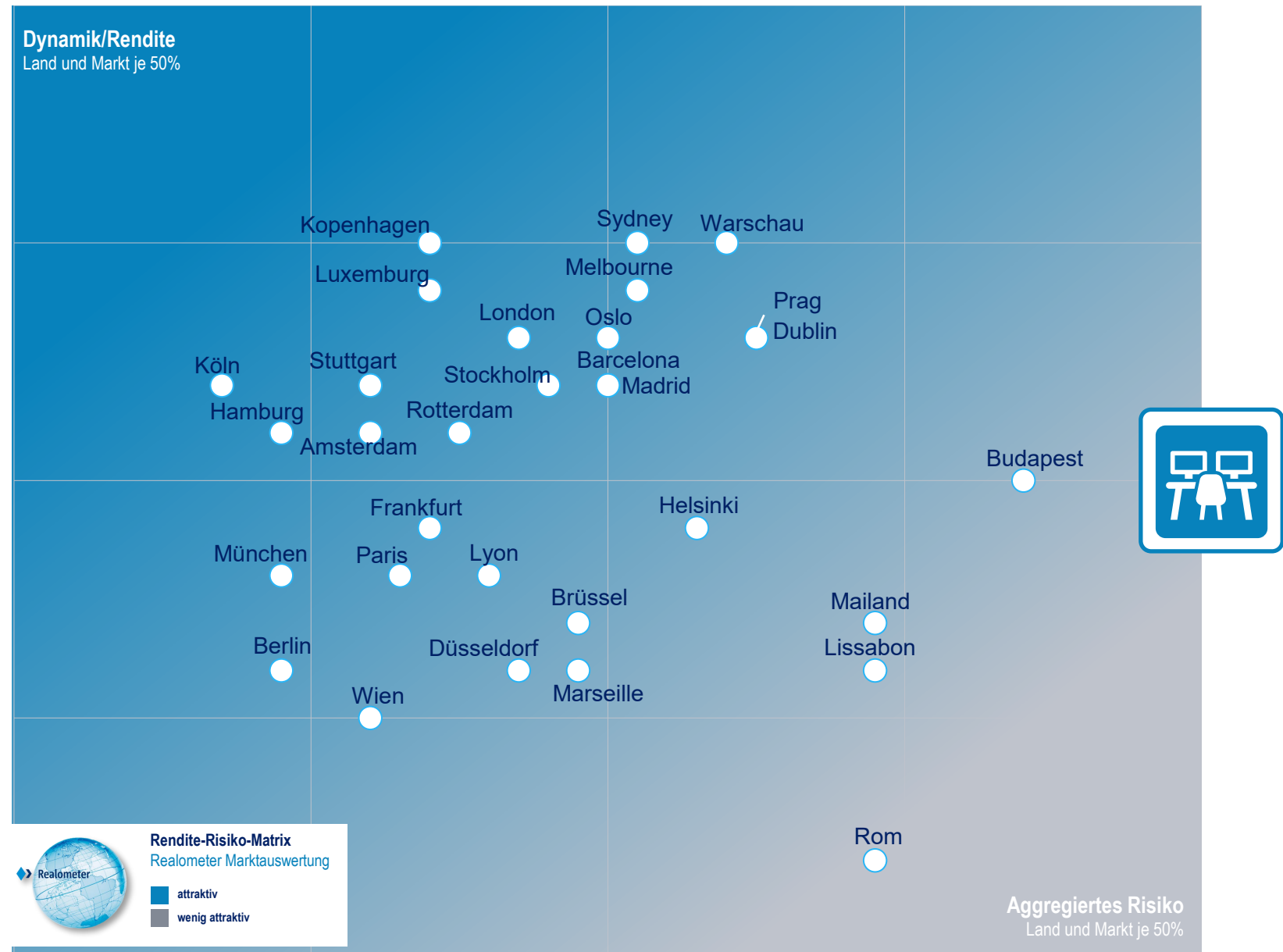


Büro

Weiterhin geringe Marktdynamik und Polarisierung (Prime vs. Ältere, periphere Objekte).

- Die Ankaufrisrenditen haben sich stabilisiert. Durch ansteigende Zinsen verringert sich die Zinsdifferenz im Durchschnitt auf 130 Basispunkte.
- Gleichzeitig haben sich die Mietpreisprognosen moderat verbessert. Das höchste Mietpreiswachstum wird in Dublin erwartet (24% bis 2030).
- Insgesamt verbessern sich einige Standorte im Scoring, besonders Hamburg, Madrid und Oslo. Zehn Standorte verschlechtern sich dagegen.

Hinweis: Dynamik bzw. Rendite und Risiko sind Kennzahlen, die mit Hilfe eines Scoring-Verfahrens aus verschiedenen Kriterien ermittelt werden. Es handelt sich nicht um Nettoanfangsrenditen oder die Volatilität, sondern zeigt eine quantitative Einschätzung der Erwartung von Dynamik und Risiko auf Länderebene..



Einzelhandel

Markt weiterhin differenziert – aber es gibt neben klassischen Nahversorgern auch weitere zukunftsfähige Nischen.

- Mit der höheren Inflationserwartung erhöhen sich auch die Mietprognosen für Handelsflächen und damit die Renditeerwartung.
- Die Risikoparameter haben sich leicht verschlechtert. Die Gesamtbewertung der Standorte entwickelt sich uneinheitlich: Südeuropa (Spanien, Italien, Portugal) verbessern sich ggü. Q1 2026, Frankreich, Finnland, Irland und Großbritannien haben sich verschlechtert.

Hinweis: Dynamik bzw. Rendite und Risiko sind Kennzahlen, die mit Hilfe eines Scoring-Verfahrens aus verschiedenen Kriterien ermittelt werden. Es handelt sich nicht um Nettoanfangsrenditen oder die Volatilität, sondern zeigt eine quantitative Einschätzung der Erwartung von Dynamik und Risiko auf Länderebene.



Logistik

Der Sektor sollte von den geplanten staatlichen Investitionen in die Bereiche Infrastruktur und Verteidigung profitieren.

- Wie bei anderen Sektoren hat sich auch bei Logistik der Renditeabstand zu Anleihen verringert und dadurch die Rendite-Bewertung etwas verschlechtert.
- Insgesamt hat sich die Position von Belgien, Irland und Dänemark verschlechtert, leichte Verschlechterungen zeigen sich auch in Deutschland und Frankreich.
- Dagegen weisen Ungarn, Spanien und Tschechien geringe Verbesserungen ggü. Q1 2026 auf.

Hinweis: Dynamik bzw. Rendite und Risiko sind Kennzahlen, die mit Hilfe eines Scoring-Verfahrens aus verschiedenen Kriterien ermittelt werden. Es handelt sich nicht um Nettoanfangsrenditen oder die Volatilität, sondern zeigt eine quantitative Einschätzung der Erwartung von Dynamik und Risiko auf Länderebene..



Hotel

Hotels zeigen aktuell die höchste Gesamtbewertung im Vergleich der Sektoren.

- Die Prognosen für die Umsatzentwicklung haben sich ggü. Q1 2026 verbessert. Dies führt zu einer besseren Renditebewertung.
- Etwas schlechtere Werte bei Übernachtungen und Bettenbelegung ziehen die Risiken leicht nach oben.

Hinweis: Dynamik bzw. Rendite und Risiko sind Kennzahlen, die mit Hilfe eines Scoring-Verfahrens aus verschiedenen Kriterien ermittelt werden. Es handelt sich nicht um Nettoanfangsrenditen oder die Volatilität, sondern zeigt eine quantitative Einschätzung der Erwartung von Dynamik und Risiko auf Länderebene..



Wohnen

Nachfrageüberhang und tendenziell steigende Mietpreise bieten sicheren Cash-Flow.

- Die Bewertung hat sich ggü. Q1 2026 bei fast allen Standorten moderat verschlechtert. Hintergrund sind etwas höhere Risiken.
- Dennoch wird Wohnen auch in 2026 die dominierende Assetklasse am Investmentmarkt bleiben.
- Sub-Sektoren wie Serviced Apartments oder Student Housing bieten attraktive Renditeaufschläge. Gleichzeitig werden diese Wohnformen stark nachgefragt.
- Dublin und Den Haag weisen die höchsten Rendite-Bewertungen auf.

Hinweis: Dynamik bzw. Rendite und Risiko sind Kennzahlen, die mit Hilfe eines Scoring-Verfahrens aus verschiedenen Kriterien ermittelt werden. Es handelt sich nicht um Nettoanfangsrenditen oder die Volatilität, sondern zeigt eine quantitative Einschätzung der Erwartung von Dynamik und Risiko auf Länderebene..





Realometer

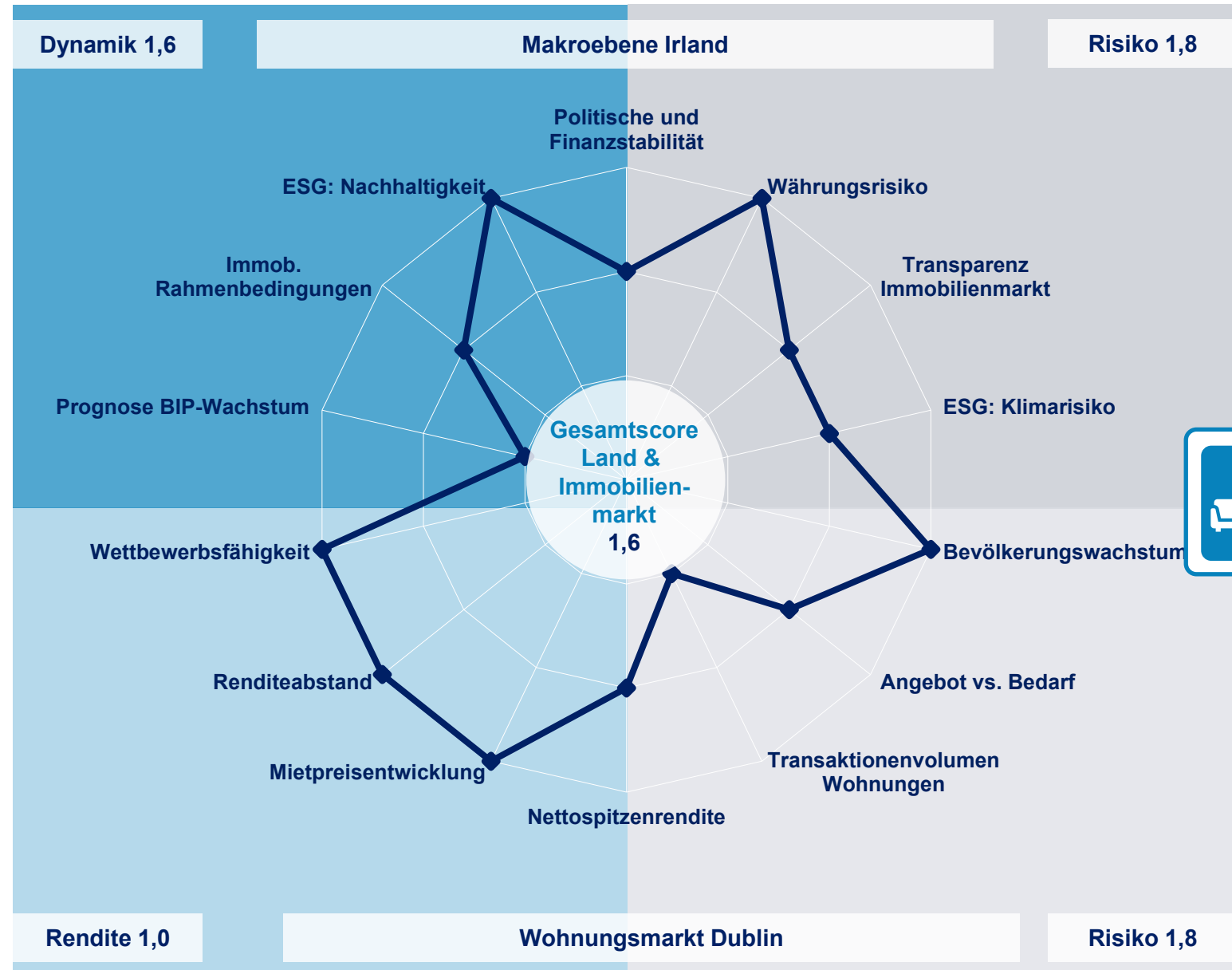
Fokus auf
ausgewählte Märkte

Wohnungsmarkt Dublin

Wohnungen in Dublin bieten hohe Renditen mit positivem Ausblick.

- Dublin bietet von allen betrachteten Standorten die höchste Nettospitzenrendite (4,75%).
- In Irland sind die Miethöhe und der Rahmen für Mietanpassungen klar geregelt. Damit sind die Einnahmen planbar und bieten langfristige Cash-Flow-Sicherheit.
- Starkes Bevölkerungswachstum treibt die Wohnungsnachfrage.
- Der Ausblick für die Mietpreisentwicklung ist positiv (+ 14% bis 2030).

Bewertung: Score 1 = beste Bewertung,
Score 3 = ungünstige Ausprägung des Kriteriums

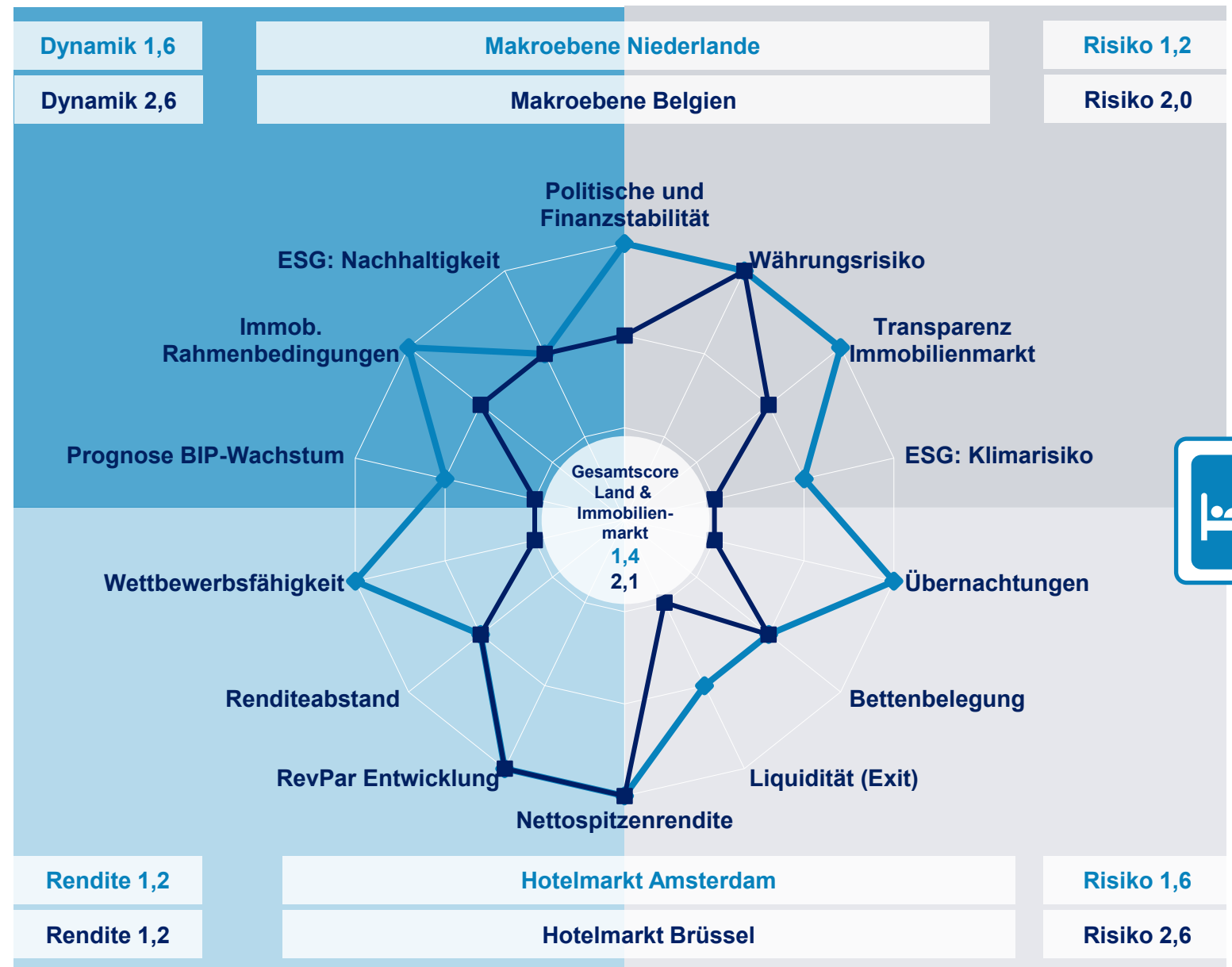


Vergleich Hotelmarkt Amsterdam vs. Brüssel

Hotels in Amsterdam zeigen ein ausgewogeneres Profil und bieten mehr Anlagechancen bei geringeren Risiken.

- Auf der Makroebene übertrifft die Niederlande Belgien in den meisten Kriterien.
- Amsterdam ist aufgrund seiner internationalen Tourismus- und Businessnachfrage ein sehr starker Hotelstandort. Kurzfristig belastet die Mehrwertsteuererhöhung auf Übernachtungen von 9 auf 21% die Umsatzentwicklung.
- Entsprechend der Einstufung der Einzelkriterien fällt die Gesamtbewertung zugunsten von Amsterdam aus (1,4 vs. 2,1).

Bewertung: Score 1 = beste Bewertung,
Score 3 = ungünstige Ausprägung des Kriteriums





Realometer

Erläuterung des Scoring-Verfahrens

Realometer Scoring-Verfahren

Kriterien, Gewichtungen und Messgrößen

Bewertung Makroebene (Land)



	Kriterien	Gewicht	Messgröße
Dynamik	1 Wettbewerbsfähigkeit	10%	World Competitiveness Center Rankings von IMD (International Institute for Management Development)
	2 Prognose BIP-Wachstum	20%	Mittelwert BIP-Prognose aktuelles Jahr und Folgejahr von Consensus Economics
	3 Immobilienwirtschaftl. Rahmenbedingungen	10%	Qualitative Bewertung z.B. Gesetzgebung bzgl. Mietvertrag, Kauf-Nebenkosten
	4 ESG: Nachhaltigkeit	10%	Nachhaltigkeitsbewertung anhand des Global Sustainability Competitiveness Index von SolAbility
Risiko	5 Politische und Finanzstabilität	20%	S&P Rating
	6 Währungsrisiko	10%	Maximale negative Devisenkursänderung im Zeitraum von 3 Jahren seit Anfang 1999 auf Basis von Tageskursen (Kursänderung über rollierende Zeitscheiben)
	7 Transparenz Immobilienmarkt	10%	JLL Real Estate Transparency Index
	8 ESG: Klimarisiko	10%	Klimarisiko anhand des Weltrisikoindex der Ruhr-Universität Bochum

Bewertung Büromarkt



	Kriterien	Gewicht	Messgröße
Rendite	1 Nettospitzenrendite	10%	Nettospitzenrendite nach aktueller Datenlage
	2 Mietpreisentwicklung	30%	Veränderung in % Mietpreis aktuell zu Prognose in 4 bzw. 5 Jahren
	3 Renditeabstand	10%	Nettospitzenrendite abzüglich 10J-Anleiherendite des Landes
Risiko	4 Marktgröße	15%	Büroflächenbestand (Mio. m²)
	5 Leerstandsrate	25%	Leerstandsrate in % nach aktueller Datenlage
	6 Liquidität (Exit)	10%	Jährliches Transaktionsvolumen Büroimmobilien

Realometer Scoring-Verfahren

Kriterien, Gewichtungen und Messgrößen

Bewertung Einzelhandel



	Kriterien		Gewicht	Messgröße
Rendite	1	Nettospitzenrendite	10%	Nettospitzenrendite nach aktueller Datenlage
	2	Mietpreisentwicklung	30%	Veränderung in % Mietpreis aktuell zu Prognose in 4 bzw. 5 Jahren
	3	Renditeabstand	10%	Nettospitzenrendite abzüglich 10J-Anleiherendite des Landes
Risiko	4	Privater Konsum	25%	Durchschnittliche Veränderung der Konsumausgaben des Vorjahres, aktuellen Jahres und der Prognose des kommenden Jahres
	5	Anteil Onlinehandel	15%	Anteil des Onlinehandels an den gesamten Einzelhandelsausgaben nach aktueller Datenlage
	6	Liquidität (Exit)	10%	Jährliches Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien

Bewertung Logistik



	Kriterien		Gewicht	Messgröße
Rendite	1	Nettospitzenrendite	10%	Nettospitzenrendite nach aktueller Datenlage
	2	Mietpreisentwicklung	30%	Veränderung in % Mietpreis aktuell zu Prognose in 4 bzw. 5 Jahren
	3	Renditeabstand	10%	Nettospitzenrendite abzüglich 10J-Anleiherendite des Landes
Risiko	4	Logistics Performance Index	20%	Aktueller Logistics Performance Index der World Bank
	5	Handelsvolumen	20%	Durchschnittliche Veränderung der Ausgaben des Einzelhandels des Vorjahres, aktuellen Jahres und der Prognose des kommenden Jahres
	6	Liquidität (Exit)	10%	Jährliches Transaktionsvolumen Logistikimmobilien

Realometer Scoring-Verfahren

Kriterien, Gewichtungen und Messgrößen

Bewertung Hotel



	Kriterien		Gewicht	Messgröße
Rendite	1	Nettospitzenrendite	10%	Nettospitzenrendite nach aktueller Datenlage Hotel Betriebstyp Pacht-/ Mietvertrag (kein Managementvertrag oder Hotelgebäude ohne Vertragsbindung)
	2	Entwicklung RevPAR	30%	Veränderung in % Zimmerumsatz (RevPAR - revenue per available room) aktuell zu Prognose in 4 bzw. 5 Jahren
	3	Renditeabstand	10%	Nettospitzenrendite abzüglich 10J-Anleiherendite des Landes
Risiko	4	Nachfrage: Tendenz Übernachtungen	20%	Veränderung der Anzahl der Übernachtungen in Hotels der letzten zwei Jahre
	5	Angebotsauslastung: Veränderung Belegungsrate	20%	Durchschnittliche Belegungsrate der letzten 12 Monate relativ zum Durchschnitt des Vorjahreszeitraumes
	6	Liquidität (Exit)	10%	Transaktionsvolumen Hotelimmobilien

Bewertung Wohnen



	Kriterien		Gewicht	Messgröße
Rendite	1	Nettospitzenrendite	10%	Nettospitzenrendite nach aktueller Datenlage
	2	Mietpreisentwicklung	30%	Veränderung in % Mietpreis aktuell zu Prognose in 4 bzw. 5 Jahren
	3	Renditeabstand	10%	Nettospitzenrendite abzüglich 10J-Anleiherendite des Landes
Risiko	4	Bevölkerungswachstum	20%	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der nächsten 5 Jahre
	5	Angebot im Verhältnis zum Bedarf	20%	Quotient aus dem Nettozuwachs an Wohnungen und der Veränderung der Anzahl der Haushalte am Standort jeweils der letzten 5 Jahre
	6	Liquidität (Exit)	10%	Jährliches (institutionelles) Transaktionsvolumen Wohnimmobilien

Kontakt

Real I.S. Research & Investitionsstrategie

Falls Sie weitere Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne:

Marco Kramer

Leiter Research
& Investitionsstrategie
Tel. +49 89 489 082 130
marco.kramer@realisag.de

Luca Gudewill

Director Research
& Investitionsstrategie
Tel. +49 89 489 082 440
luca.gudewill@realisag.de

Sven Scherbetitsch

Director Research
& Investitionsstrategie
Tel. +49 89 489 082 132
sven.scherbetitsch@realisag.de

Disclaimer

Es wurde darauf Wert gelegt, dass die dargestellten Informationen zutreffend und aktuell sind. Die Real I.S. (Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) kann trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Dokuments keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen geben, da sich z.B. die enthaltenen Daten zwischenzeitlich geändert haben können. Dies gilt nicht, soweit sich die Real I.S. vorsätzlich oder grob fahrlässig verhalten hat oder eine Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit vorliegt. Aus der Darstellung einer Wertentwicklung der Vergangenheit können keine gesicherten Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden. Als rechtlich verbindliche Dokumente gelten ausschließlich Prospekt- und Zeichnungsunterlagen, wie z.B. Verkaufsprospekt, Investmentmemorandum, Allgemeine oder Besondere Anlagebedingungen sowie Dreiervereinbarung. Die zur Verfügung gestellten Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten dar, noch eine Empfehlung zu deren Erwerb. Die Informationen sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung sowie eine Anlageberatung. Des Weiteren behält sich die Real I.S. das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der Quellenangabe und der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Real I.S.