



Realometer

Die Real I.S. Immobilien-Marktanalyse
Februar 2026



Summary



Länder



Büro



EZH



Logistik



Hotel



Wohnen

Real I.S. Research

Realometer Februar 2026





Realometer

Ergebnisse

Länder- und Marktanalysen

Key Findings

Moderate Markterholung setzt sich fort. Vermietungsmärkte noch von Unsicherheit geprägt. Investmentmarkt weiter schwach trotz Chancen im frühzyklischen Umfeld.

- Moderate Wachstumsbeschleunigung in 2026 stützt Flächennachfrage.
- Zunehmende Polarisierung der Nutzermärkte und stärkere Ausdifferenzierung von Teilmärkten.
- Wohnen, Logistik und Hotel werden aktuell positiv eingeschätzt. Büroinvestitionen sollten (Super-) Core-Objekte fokussieren.
- In Teilsegmenten günstige Einstiegspreise und gute Objektverfügbarkeit gegeben.



Länder

Wachstumsbeschleunigung in 2026 und perspektivisch für 2027. Im Ergebnis höhere Dynamik-Bewertung der Länder. Geopolitische Unsicherheit bleibt hoch.



Büro

Wenig Marktdynamik. Leerstandsdaten sollten aber 2026 ihren Höhepunkt erreicht haben.



Handel

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



Logistik

Logistik zeigt weiterhin solide Fundamentaldaten. Auswirkungen der globalen Handelskonflikte aber noch nicht gänzlich absehbar.



Hotel

Hotels profitieren von einem stabilen Marktumfeld und generieren wachsendes Investoreninteresse.



Wohnen

Nachfrageüberhang und tendenziell steigende Mietpreise bieten sicheren Cash-Flow.

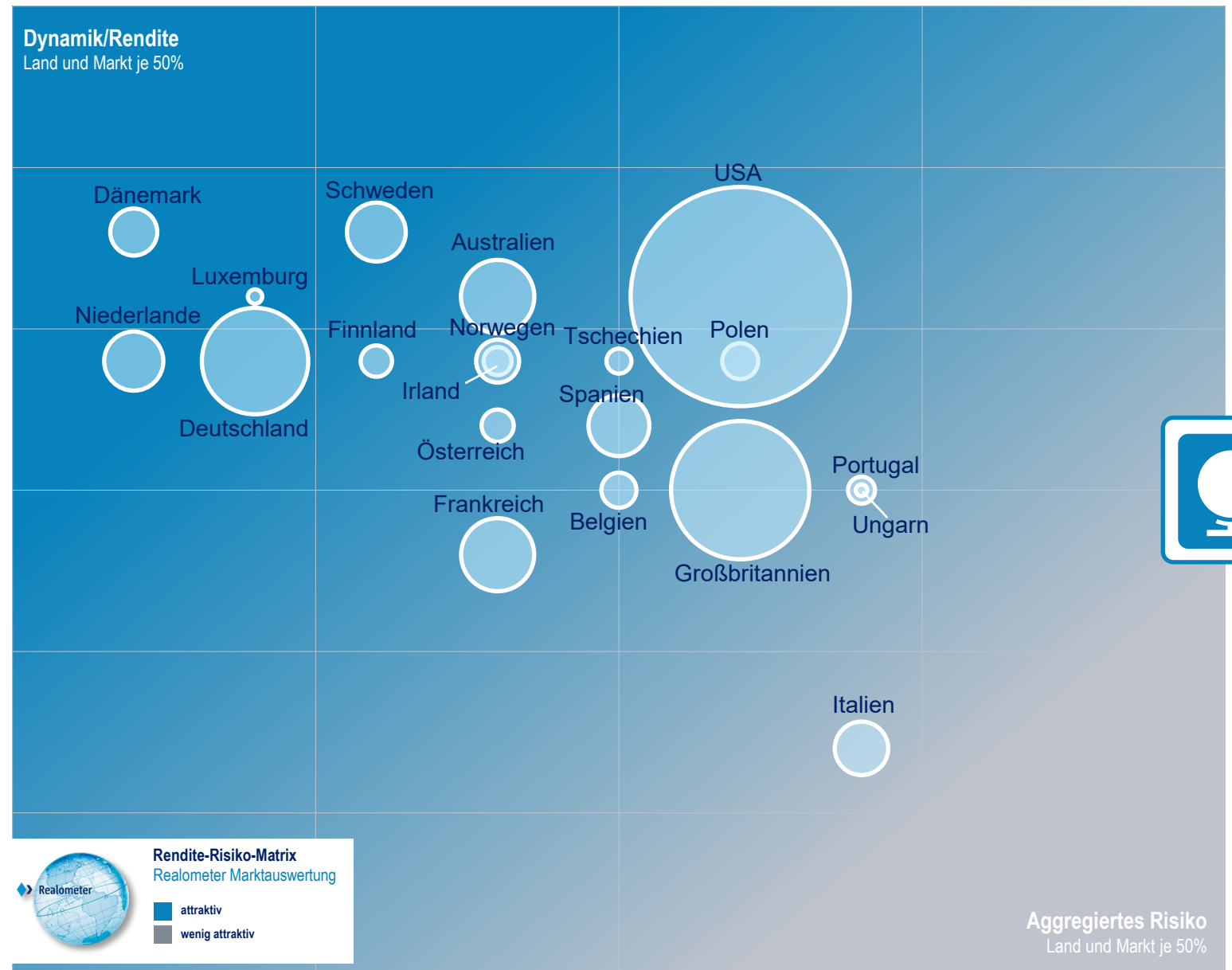


Länderauswertung

Wachstumsbeschleunigung in 2026 und perspektivisch für 2027. Im Ergebnis höhere Dynamik-Bewertung der Länder. Geopolitische Unsicherheit bleibt hoch.

- Alle betrachteten Länder profitieren von einem verbesserten Wachstumsausblick.
- In Deutschland stützen staatliche Ausgaben die Konjunkturerholung.
- Moderate Inflation, Zinsen sollten sich seitwärts entwickeln bzw. moderat steigen.
- Dänemark, Niederlande, Luxemburg und Schweden am besten positioniert. Italien, Ungarn und Portugal am unteren Rand.

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

Wenig Marktdynamik. Leerstandsraten sollten aber 2026 ihren Höhepunkt erreicht haben.

- 19 von 46 betrachteten Büromärkten haben sich in der Realometer-Bewertung verbessert. Nur 4 Märkte haben schlechter als im September 2025 abgeschnitten.
- Eine Reihe von Märkten zeigt inzwischen Spitzenrenditen über 5 %, Büromärkte in den USA und Australien sogar über 6 %.
- Die Leerstandsraten blieben in den letzten Monaten weitgehend stabil und bewegen sich am Wendepunkt zu wieder rückläufigem Flächenangebot.

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 fragmentiert – aber es gibt neben klassischen Nahversorgern auch weitere zukunftsfähige Nischen.

- Hohe Lebenshaltungskosten zehren an Kaufkraft für Non-Food-Handel; anhaltend hohe Sparquote und geringe Anschaffungsneigung prägen Verbraucherverhalten.
- Zukunftsfähige Konzepte sind Nahversorger und Non-Food-Discounter, Angebote mit konsumnahen Dienstleistungen.
- Belastete Formate sind Warenhäuser, Modefilialisten, Textil-Discounter und monofunktionale Immobilien ohne arrondierendes Umfeld.

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

Logistik zeigt weiterhin solide Fundamentaldaten. Auswirkungen der globalen Handelskonflikte aber noch nicht gänzlich absehbar.

- Die Spitzenrenditen liegen im Durchschnitt über 5 %.
- Der Sektor sollte von den geplanten staatlichen Investitionen in die Bereiche Infrastruktur und Verteidigung profitieren.
- Laut Realometer-Scoring sind besonders Logistik-Hubs in Dänemark, den Niederlanden, Schweden und Finnland, aber auch in Deutschland, und Irland attraktiv.

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 profitieren von einem stabilen Marktumfeld und generieren wachsendes Investoreninteresse.

- Die Bewertung der Hotelmärkte hat sich ggü. der Auswertung von 2025 weiter verbessert. Positiv entwickelt haben sich Hotels an deutschen Standorten, aber auch in Barcelona und Brüssel.
- Hotels bieten aktuell die höchsten Spitzenrenditen im Vergleich der Segmente, sie betragen im Durchschnitt etwa 5,4 %.
- Die meisten europäischen Märkte werden gegenwärtig positiv bewertet.

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.

- Strukturelles Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage führt perspektivisch zu steigenden Mietpreisen in nahezu allen Märkten.
- Wohnen wird auch die dominierende Assetklasse 2026 am Investmentmarkt bleiben.
- Sub-Sektoren wie Serviced Apartments oder Student Housing bieten attraktive Renditeaufschläge. Gleichzeitig werden diese Wohnformen stark nachgefragt.
- Dublin bietet die höchste Rendite aller untersuchten Märkte bei gleichzeitig moderaten Risiken.

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

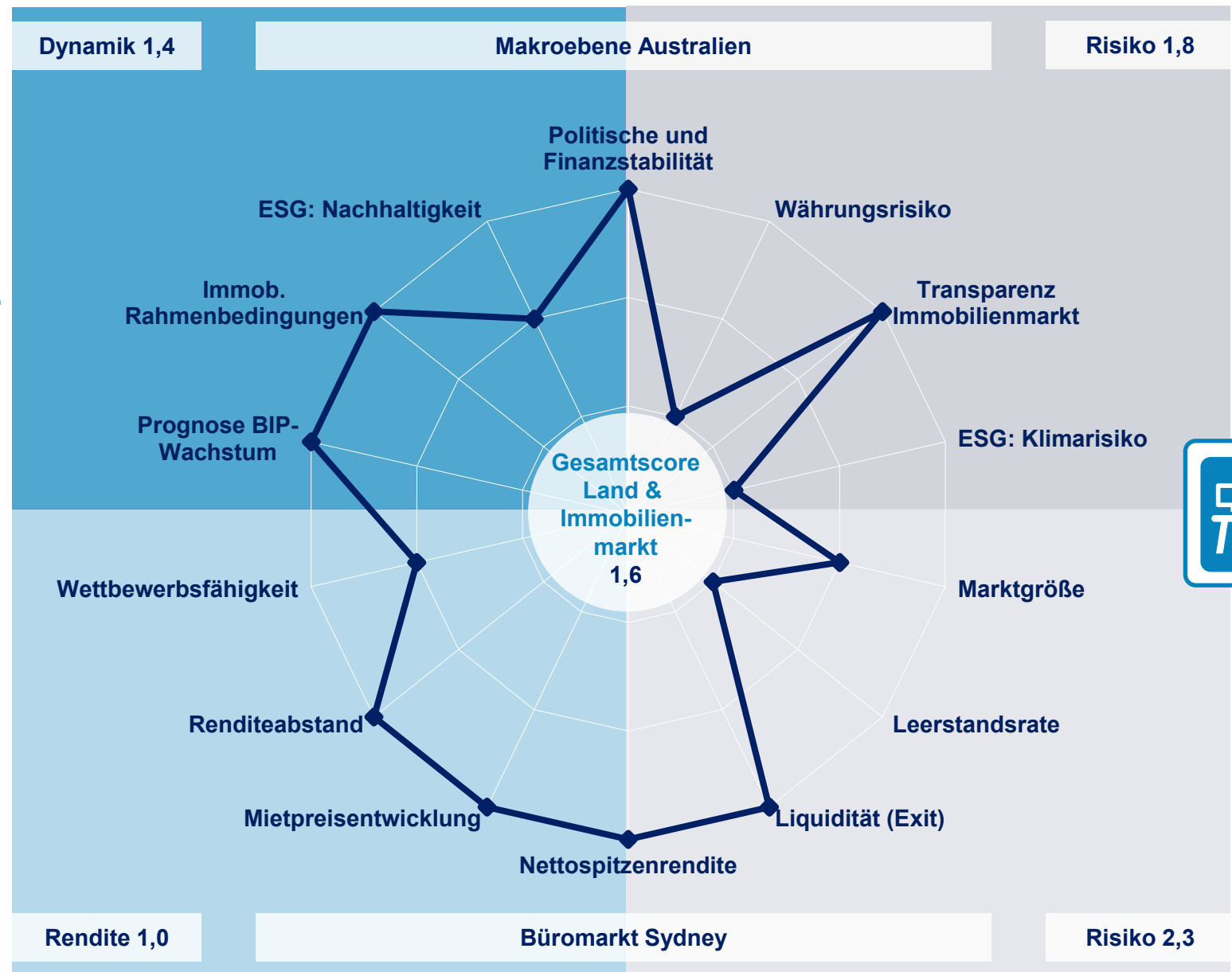
Fokus auf
ausgewählte Märkte

Büromarkt Sydney

Sydney bietet aktuell attraktive Ankaufsrenditen für Core-Objekte, allerdings bei höheren Leerstandsrate.

- Sydney bietet aktuell hohe Anfangsrenditen von 6,5 % (Core Grade A).
- Die Leerstandsrate stieg in Sydney in den letzten Jahren kontinuierlich an und beträgt aktuell 13,7 % (Gesamtmarkt Sydney) und befindet sich knapp unter dem Durchschnitt der durchschnittlichen Leerstandsrate aller großen Büromärkte in Australien (15 %).
- Negativ bewertet werden die ESG-Klimarisiken und die Nachhaltigkeit in Australien. Sie sind auf ähnlichem Niveau, wie in den USA und werden kritischer eingeschätzt, als in den europäischen Ländern.

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

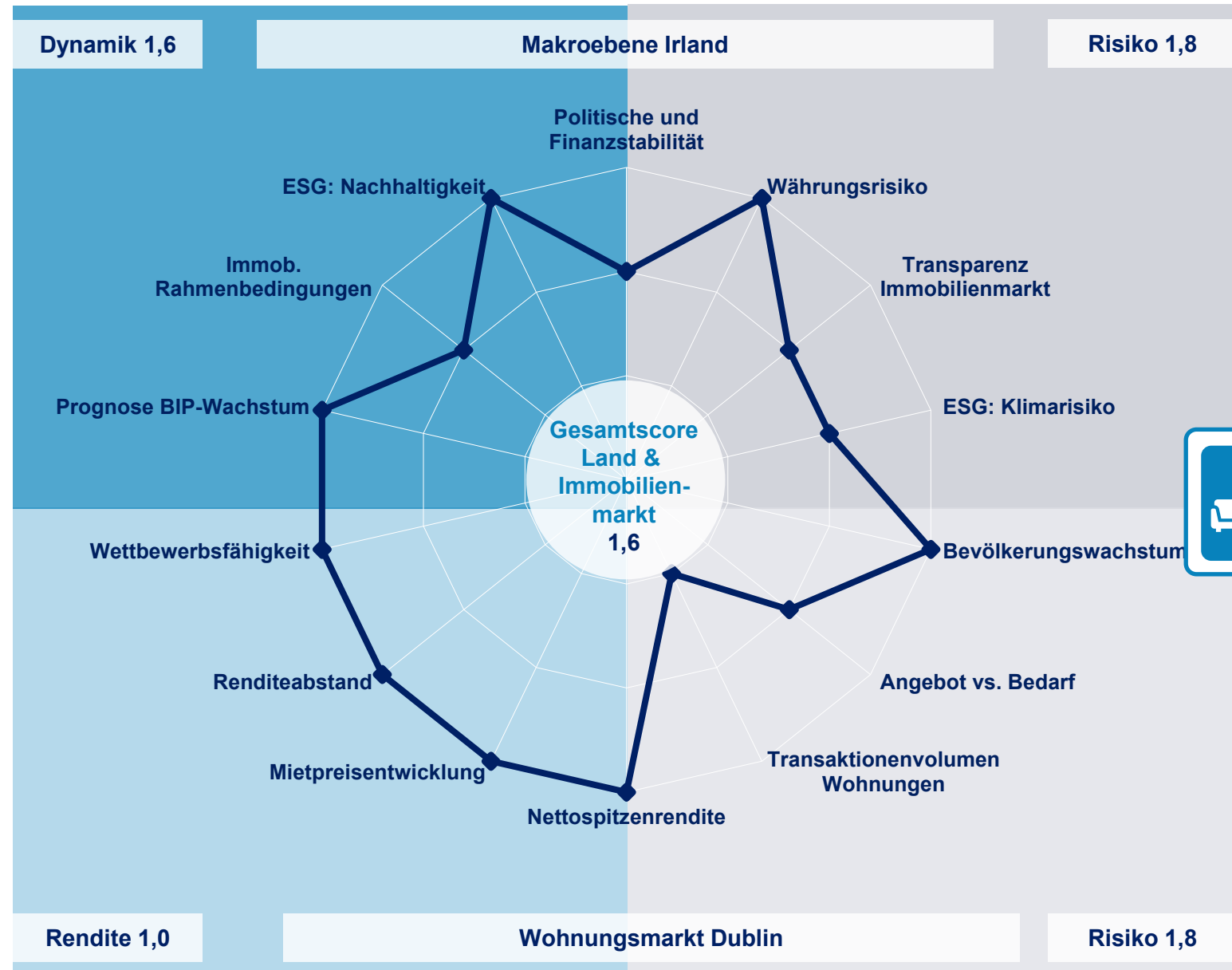


Wohnungsmarkt Dublin

Wohnungen in Dublin bieten hohe Renditen mit positivem Ausblick.

- 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 (+ 12 % bis 2029).
- Für 2026 wird ein deutlicher Anstieg des Transaktionsvolumens erwartet (auf ca. 800 Mio. Euro).

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

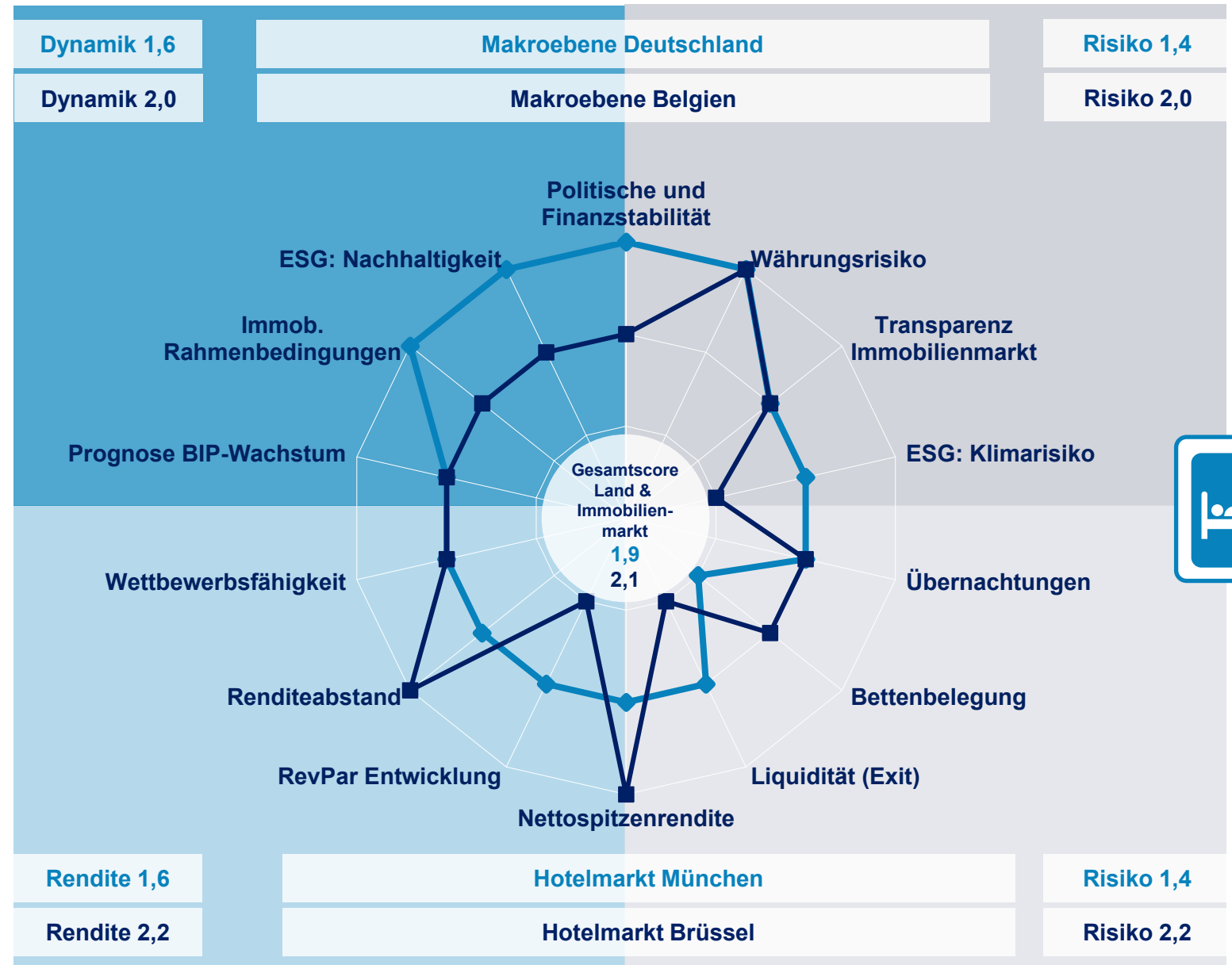


Vergleich Hotelmarkt München vs. Brüssel

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

- Auf der Makroebene übertrifft Deutschland Belgien in den meisten Kriterien.
- Die Attraktivität von München zeigt sich auch in den Transaktionen. 2025 wurden z.B. das Mandarin Oriental und Courtyard by Marriott München City Center gehandelt.
- Entsprechend der Einstufung der Einzelkriterien fällt die Gesamtbewertung zugunsten von München aus (1,9 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%	Jährliches Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien

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

Julian Truxa
Director Research
& Investitionsstrategie
Tel. +49 89 489 082 167
julian.truxa@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.