

Real I.S. Research

News 01/26

Real I.S. AG | März 2026



Immobilienmarkt 2026

Die Rückkehr der Sachwerte

Management Summary

Die Erholung im europäischen Immobilienmarkt verlief im vergangenen Jahr weiterhin schleppend. Die schwache Konjunktur, die anhaltend hohen Kapitalmarktzinsen und strukturelle Bremsfaktoren in den Nutzungsarten Büro und Handel belasteten die Investitionstätigkeit. Das Investmentvolumen hat den Tiefpunkt aus dem Jahr 2023 zwar längst durchschritten, das Transaktionsniveau lag aber nur bei rund 50 % der Höchststände aus den Jahren 2021/2022. Für das aktuelle Jahr 2026 gibt es aber Lichtblicke.

Die Nutzungsarten Wohnen (inklusive der Wohnhybride wie Serviced Apartments, Senior Living und Student Housing), Logistik und Hotel zeigen eine hohe Nachfrage von Mietern und stehen damit auch bei Investoren ganz oben auf dem Einkaufszettel. Und im Büro- und Handelsimmobiliensegment gibt es die ein oder andere Investment-Opportunität, die auch bei US-amerikanischen und asiatischen Investoren auf Interesse gestoßen ist.

Zudem entwickeln sich die Länder innerhalb Europas mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten. Vergleichsweise robustes Wirtschaftswachstum und damit Rückenwind für die Vermietungs- und Investmentmärkte ist in Spanien, Portugal, Luxemburg, Irland, Schweden und Dänemark zu verzeichnen. Auch Deutschland wird 2026 angesichts der Fiskalpakete für Infrastruktur und Verteidigung mehr Dynamik aufweisen.

Nicht zuletzt ist die aktuell moderate Erholung der Investmentaktivität nach einer Krisenphase keine ungewöhnliche Entwicklung. Auch nach der Dotcom-Krise (2001) und der Finanzmarktkrise (2008) war der Immobilienmarkt zunächst nur schleppend in die Erholungsphase gestartet, konnte aber nach einigen Jahren den Performancevorsprung anderer pro-zyklischer Assetklassen wie z.B. Aktien wieder aufholen.

Im Folgenden analysieren wir wichtige Treiber für den Immobilienmarkt im Jahr 2026 anhand von vier Thesen.

THESE 1

Büro und Handel noch unter Druck

Die moderate Erholung der Wirtschaft in 2026 bringt noch keine entscheidenden Impulse für eine Kehrtwende in den Vermietungsmärkten der Nutzungsarten Büro und Handel. Verantwortlich hierfür sind die strukturellen Bremsfaktoren „Home-Office“ und „Online-Handel“. Folglich ist mit tendenziell steigenden bzw. gleichbleibenden Leerstandsdaten und sinkenden bzw. gleichbleibenden Durchschnittsmieten im Mittel der europäischen Büromärkte zu rechnen (positive Ausnahmen im Bürosegment sind beispielsweise UK und Spanien bzw. die Städte London und Madrid).

Anders stellt sich das Bürosegment in Zentrumslagen (risikoarme, sogenannte „Super-Core-Objekte“) dar. In diesen Lagen zeigen einige Büroimmobilienmärkte vermehrte Anmietungen zu steigenden Spitzenmieten. Unternehmen versuchen durch die Verlagerung ihrer Standorte ins Zentrum eine echte Alternative zum Home-Office zu bieten, da ihre Mitarbeiter die Umgebung für Treffen mit Freunden und Kollegen, Einkäufe sowie den Besuch von Bars und Restaurants nutzen können und die Standorte meist sehr gut per ÖPNV zu erreichen sind.



Home-Office und Online-Handel bremsen weiter die Vermietungsmärkte – Super-Core-Büroimmobilien zeigen dagegen steigende Spitzenmieten

THESE 2

Drei Gründe für mehr Dynamik im Logistikmarkt

Die Nachfrage im Logistiksegment dürfte in den kommenden Jahren insbesondere in Deutschland, aber auch im restlichen Europa, von Sonderfaktoren profitieren. Neben der größeren wirtschaftlichen Dynamik ist die steigende staatliche Nachfrage nach Logistikdienstleistungen infolge der höheren Ausgaben für Infrastruktur und Verteidigung der Haupttreiber.

Weiterhin sind chinesische E-Commerce-Anbieter 2025 vermehrt im Logistikmarkt als Nachfrager aufgetreten. Handelsbarrieren zwischen den USA und China haben zu einer Intensivierung der Aktivitäten chinesischer Online-Händler wie Temu, Shein und AliExpress in Deutschland bzw. Europa geführt. Diese Entwicklung dürfte sich in den kommenden Jahren fortsetzen.

Neben Deutschland lohnt es sich die Logistikmärkte in Spanien, Portugal und Polen im Blick zu behalten. Diese dürften von Nearshoring-Aktivitäten (Rückverlagerung von Produktionsstandorten von Asien nach Europa, um mehr Lieferketten-Sicherheit herzustellen) profitieren.



Logistik profitiert von höheren Infrastruktur- und Verteidigungsausgaben, steigendem Angebot chinesischer Online-Händler und europäischen Nearshoring-Aktivitäten

THESE 3

Mikro-Living-Konzepte als Assetklasse der Zukunft

Die Nutzungsart Wohnen steht trotz vergleichsweise niedrigerer Anfangsrenditen bei Investoren weiterhin weit oben auf dem Bestellzettel. Gerade in Großstädten gibt es nahezu kein Leerstandsrisiko und der bestehende Nachfrageüberhang spricht für anhaltendes Mietwachstum.

Für Wohninvestments lohnt der Blick über den deutschen Tellerrand hinaus. Spanien, Irland und die BeNeLux-Länder werden mittelfristig eine wachsende Bevölkerung aufweisen und damit eine höhere Nachfrage nach Wohnraum. Entsprechend ist für diese Länder auch mit einem höheren Mietwachstum zu rechnen. Weiterhin bieten diese Länder höhere Anfangsrenditen für Wohninvestments und eignen sich daher ideal für eine Länder-Diversifikation in einem europäischen Wohnportfolio.

Investoren haben diese Entwicklung im Blick: Studentisches Wohnen ist in der Umfrage der Beratungsfirma PwC auf Platz 3 (nach Datenzentren und Infrastrukturinvestments in Wind- und Solarparks) der attraktivsten Immobilieninvestments für 2026 gelandet und hat damit das Top-Ergebnis aus dem Vorjahr bestätigt.



Wohninvestments, insbesondere studentisches Wohnen, gehören zu den attraktivsten Immobilieninvestments 2026

THESE 4

Investmentmarkt im Aufwind

Das Transaktionsvolumen für Immobilien befindet sich weiterhin auf Erholungskurs, die Dynamik liegt aber noch weiter unter den Rekordjahren 2021 und 2022.

Treiber der Markterholung sind die im historischen Vergleich hohen Anfangsrenditen (je nach Nutzungsart und Land liegen die Renditen auf einem 8 bis 13-Jahres-Hoch), die attraktive Einstiegsmöglichkeiten bieten. Auch in der relativen Betrachtung zum risikolosen Zins einer 10-jährigen Bundesanleihe ist die Immobilie attraktiv bewertet. Beispielsweise liegt der Renditeabstand (= Risikoprämie) für deutsche Büroimmobilien in Top-Lagen zur Bundesanleihe bei aktuell 200 Basispunkten und damit zwar niedriger als im Durchschnitt der Niedrigzinsphase (300 Basispunkte), aber exakt auf dem Durchschnitt der letzten 30 Jahre.

Weiterhin spricht die anhaltende geopolitische Unsicherheit für Sachwerte wie Immobilien. Dies zeigt sich auch im starken Preisanstieg für Gold. Je weiter aber der Preisanstieg für Gold voranschreitet, desto mehr wird ein Immobilieninvestment in der relativen Betrachtung attraktiver werden.



Das Immobilien-Transaktionsvolumen erholt sich, Treiber sind die hohen Anfangsrenditen, die den Einstieg für Investoren attraktiv machen

Fazit

Angesichts dieser Ausgangslage spricht vieles für ein Comeback der Immobilie im Jahr 2026 und darüber hinaus.

Viele Grüße, Ihr Real I.S. Research Team

Ihr Ansprechpartner

Marco Kramer

Real I.S. AG

Research & Investitionsstrategie

marco.kramer@realisag.de