

FORWARD VIEW

11·25

Ausblick 2026

Märkte unter neuen Spielregeln –
Resilienz: das neue Alpha

FORWARD VIEW

(Re-)Finanzierungsmarkt – Bremse oder Impulsgeber für den Markt?



EPBD, CBAM und CSRD – 2026 bündelt mehrere Regulierungsstränge



Geoökonomische Fragmentierung und Sicherheitsökonomie



Gesellschaftlicher Wandel und Demografie



Der Staat als Co-Investor



2026 als Jahr der Entscheidung über die Marktfähigkeit von Lösungen und Produkten



Nutzungsarten



Investment

Büro

Industrie- und Logistik

Einzelhandel

Hotel

Wohnen

Literaturverzeichnis



Märkte unter neuen Spielregeln

Resilienz: das neue Alpha

Executive Summary

2026 bleibt die Immobilienfinanzierung ein wichtiger Taktgeber des Marktes: Nach sinkender Zinsvolatilität 2025 hellt sich das Umfeld moderat auf – die Margen geben nach, die Vergabe bleibt selektiv. (Re-)Finanzierungslücken zwingen zu aktiver Laufzeitensteuerung, striktem Covenant-Management und dem Einsatz alternativer Finanzierungen. Basel IV/CRR III hält die Eigenkapitalanforderungen hoch. Spreads bleiben erhöht, sodass fallende Leitzinsen nur gedämpft in den Finanzierungskosten ankommen – insbesondere Non-Core wird schwerer bankfähig.

Gleichzeitig wird 2026 zum ESG-Regeljahr: EPBD, CBAM und CSRD weiten Berichtspflichten und Kostenwirkungen aus und vergrößern den Abstand zwischen „grün“ und „braun“. In der geoökonomischen Fragmentierung treibt die EU ihr De-Risking voran, Standortentscheidungen rücken Georisiken, Energie-/Netzanschluss, Daten-/Objektsicherheit und Screening-Pflichten in den Mittelpunkt. Der gesellschaftliche Wandel verstärkt die Flächenknappheit vor allem im Wohnen: Demografie sowie persistente Urbanisierung und Hybridarbeit treffen auf schwache Fertigstellungen. 2026 dürfte außerdem ein Jahr der Entscheidung für die Marktfähigkeit von KI-Lösungen und -Produkten. Diskussionen zur Belastbarkeit der

Geschäftsmodelle vieler KI-Unternehmen sowie dem damit verbundenen Ökosystem werden auch im Immobilienmarkt zu einer differenzierteren Betrachtung mit stärkerer Chancen-Risiken-Abwägung führen.

Der Investmentmarkt setzt seinen Erholungspfad fort, ohne in einen Boom zu drehen: Wir erwarten ein Transaktionsvolumen von etwa 40 Milliarden Euro und eine Priorisierung von Re-Allokation vor Neu-Allokation. Im Bürobereich eröffnen sich selektive Einstiegsfenster, eine breite Belebung bräuchte aber klare Trigger. Der Industrie- und Logistiksektor erhält Impulse aus Verteidigung und Infrastruktur, das Mietwachstum bleibt der Renditetreiber. Der Lebensmitteleinzelhandel bleibt stabil, urbane Retail-Mischnutzungen nehmen zu, und der Hotelmarkt profitiert von einer nachfrageseitigen Erholung. Märkte unter neuen Spielregeln – Investments im Jahr 2026 versprechen Erfolg und ein Alpha, wenn Resilienz zum Investmentfilter gemacht wird.



PIOTR BIENKOWSKI

Geschäftsführer



ANDREAS TRUMPP

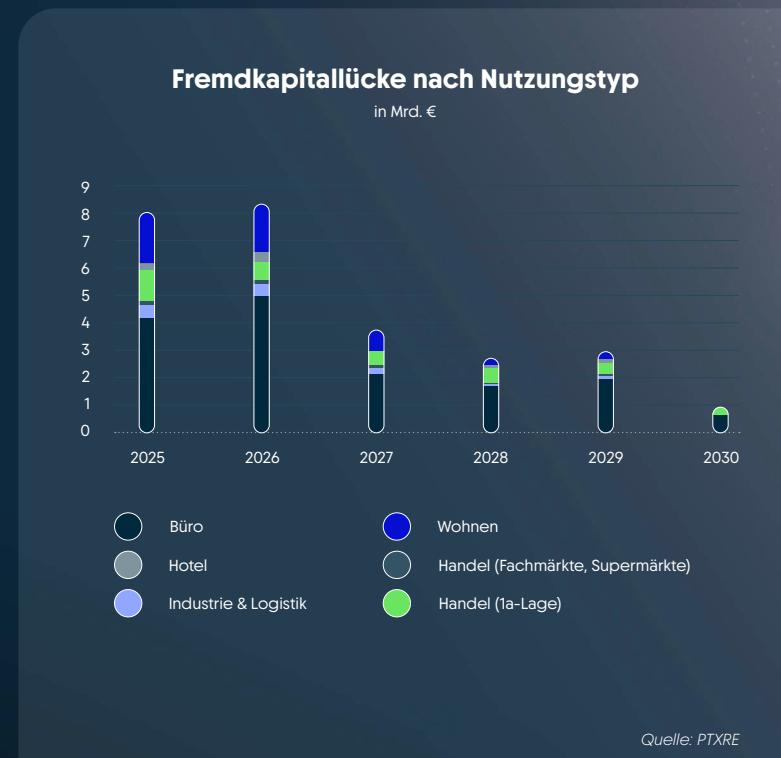
Head of Market Intelligence & Foresight

(Re-)Finanzierungsmarkt – Bremse oder Impulsgeber für den Markt?

Das Finanzierungsumfeld wird 2026 ein wesentlicher Einflussfaktor für den Immobilienmarkt bleiben. Während die Volatilität im Zinsumfeld im Jahresverlauf 2025 weiter gesunken ist, führen die höheren Zinsniveaus in Verbindung mit gestiegenen Margen und höherem Risikobewusstsein der Finanzierer zu einer geringen Dynamik im Finanzierungsumfeld. Für 2026 rechnen wir mit einer Verbesserung im Finanzierungsumfeld. Die Einschätzung der Finanzierungsbedingungen fiel zuletzt weniger restriktiv, wenn auch nicht progressiver, aus. Die Margen sind in den Zahlen aus dem dritten Quartal 2025 spürbar gesunken, bleiben aber deutlich über dem Niveau aus den Jahren vor 2022.

Sinkende Kapitalwerte, restriktivere Kreditvergabe und höhere Finanzierungskosten haben seit 2023 zu signifikanten (Re-)Finanzierungslücken auf dem Investmentmarkt geführt. Hieraus resultierte bislang keine Welle an Notverkäufen, da Kredite prolongiert wurden, jedoch in einigen prominenten Transaktionen. Für 2026 schätzen wir die Finanzierungslücke auf dem deutschen Investmentmarkt auf rund 8,5 Mrd. Euro, wovon mit rund 5,1 Mrd. EUR der Großteil auf das Bürosegment entfällt. Hieraus wird 2026 wieder eine, wenn auch selektive, Investitionsstätigkeit resultieren.

Die verschärften Anforderungen an Banken im Zuge von Basel IV und Capital Requirements Regulation III (CRR III) werden 2026 einen Effekt auf den Immobilienmarkt haben. Die gestiegenen Anforderungen führen zu höheren Kosten, die über steigende Margen an die Kunden weitergegeben werden. In der Folge verteuern sich Kredite bzw. sinkende Zinsen verpuffen ohne Effekt auf die Finanzierungskosten. Auch eine sinkende Risikobereitschaft in der Finanzierung kann negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt insbesondere im "non-core" Segment haben.



EPBD, CBAM und CSRD 2026 bündelt mehrere Regulierungsstränge

Die revidierte Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) muss bis 29. Mai 2026 in nationales Recht überführt sein. Mit der EPBD werden Mindestnormen für die Gesamtenergieeffizienz für Nichtwohngebäude eingeführt. Damit besteht Renovierungsbedarf für 16% der Gebäude mit den schlechtesten Werten bis 2030 und der 26 % der Gebäude mit den schlechtesten Werten bis 2033. Investoren und Bestandshalter werden unmittelbare Folgen für CapEx-Planungen, Portfoliostrategien und Bewertungsannahmen spüren.

Gleichzeitig wird der Carbon Border Adjustment Mechanism (CBAM) endgültig ab 1. Januar 2026 gelten, d.h. Importe CO₂-intensiver Vorprodukte wie Stahl, Zement und Aluminium in die Europäische Union (EU) werden preislich angepasst, was Bau- und Sanierungsbudgets spürbar beeinflussen und eine Low-Carbon-Beschaffung forcieren kann.

Bei der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) hat die EU zwar mit der „Stop-the-clock“-Richtlinie vom 14. April 2025 zentrale Anwendungsdaten für große Unternehmen (Welle 2) und gelistete KMU (Welle 3) um zwei Jahre verschoben, doch Welle 1-Unternehmen, d.h. große börsennotierte Unternehmen, berichten bereits. Die übrigen Unternehmen müssen 2026 Datenhaushalt, Kontrollen und Leistungskennzahlen aufsetzen, die sie im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung verwenden, um ihre Fortschritte bei der Erreichung von Nachhaltigkeitszielen zu messen und darüber zu berichten (ESRS-KPI).

Damit dürfte der Abstand zwischen den nachhaltigsten Immobilien und dem Rest weiter zunehmen. Finanzierungen, Mieternehrfrage und Exit Multiples koppeln noch stärker an Energie- und Emissionspfade, Energieklassen und Taxonomiefähigkeit. Investoren und Bestandshalter kommen nicht umhin, ihren Fokus auf portfolioweite Energieaudits zu legen, Dekarbonisierungspfade mit messbaren Meilensteinen aufzustellen, CBAM-Kostenszenarien in DCFs einzubauen und Lieferketten auf Low-Carbon-Nachweise umzustellen.

Renovierungsbedarf Nichtwohngebäude

bis 2030



bis 2033



Geoökonomische Fragmentierung und Sicherheitsökonomie

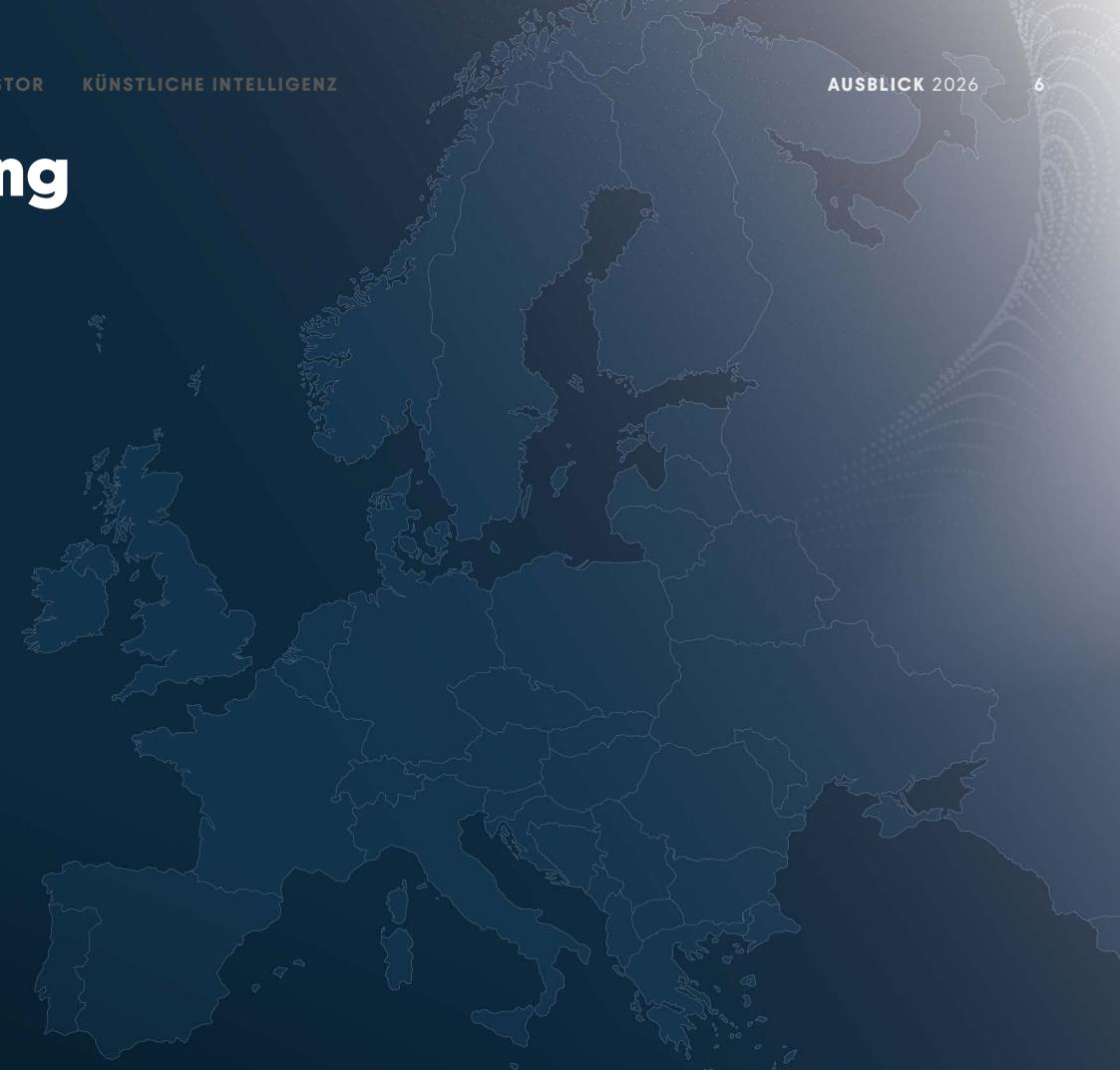
Die EU verankert als Reaktion auf politische, wirtschaftliche und militärische Veränderungen der jüngeren Vergangenheit De-Risking als Leitlinie ihrer Economic Security Strategy und operationalisiert diese Linie in mehreren Dossiers.

Mit dem Critical Raw Materials Act, dem Net-Zero Industry Act sowie dem Green Deal Industrial Plan will die EU Abhängigkeiten bei Schlüsselmaterialien und Clean-Tech senken und Wertschöpfung in den Binnenmarkt ziehen. Empirisch mehren sich die Anzeichen für Friend-/Near-shoring: Laut EZB stieg der intra-Eurozonen-Handel u.a. infolge des Ukrainekriegs messbar. Dies spricht für eine vorsichtige Regionalisierung der Lieferketten, ohne vollständigen Handelsrückzug.

Analysen von Welthandelsorganisation und Internationalem Währungsfonds zeigen zugleich: die Fragmentierung verändert Handelsströme und ausländische Direktinvestitionen (FDI) mit entsprechenden Chancen für Standorte mit Energie-, Daten- und Sicherheitsvorteilen, aber gleichzeitig auch Effizienzverlusten durch das Auf- und Unterbrechen gewachsener Strukturen.

Parallel treibt die Sicherheitsökonomie Europas Investitionsfade: Die Militärausgaben in Europa sind 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 17% gestiegen, mit entsprechenden Folgeinvestitionen in dual-use-Infrastruktur, Logistik und Schutz kritischer Netze. Steigerungen der Militärausgaben um weitere 25-30% sind bereits in konkreter Planung.

Für die Immobilienbranche rücken 2026 Themen wie Geo-Risiken, Netz- und Energieschluss, Daten- und Objektsicherheit sowie Zoll- und Screeningpflichten in den Vordergrund. In Portfolio- und Projektkalkulationen werden vermehrt Faktoren wie Nearshoring-Nachfrage und FDI-Screenings als Zeit- und Kostenfaktoren ebenso einfließen wie die Verfügbarkeit von Energie sowie Resilienzauflagen für kritische Infrastruktur.



Gesellschaftlicher Wandel und Demografie

Fertilitätsrate

1,5 Kinder/Frau



Neubaubedarf

230.000 /Jahr



Der zunehmend spürbare demografische Wandel, der sich als globaler Megatrend u.a. in einer EU-weiten Fertilitätsrate von nur noch 1,5 Kindern pro Frau manifestiert, wird sich 2026 weiter zuspitzen. Gleichzeitig wandelt sich die Arbeitswelt, zunehmend geprägt durch den „war for talent“ und die Präferenz der Arbeitnehmer für ein urbanes Umfeld, wodurch eine Arbeitsplatzkonzentration in Städten zu beobachten ist. Diese Verschiebungen wirken sich zunehmend auf dem Immobilienmarkt aus.

In diesem Kontext zeigt eine aktuelle Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), dass der Neubaubedarf an Wohnungen anhaltend hoch liegt bei jährlich rund 230.000 Wohnungen bis 2030. Dem gegenüber steht eine seit Jahren abnehmende Fertigstellungs- und Genehmigungsrate.

Diese Lücke wird durch vier zentrale Faktoren angetrieben:

1

Arbeitsplatzkonzentration in Ballungszentren

2

Anhaltender Zuzug in Zentren

3

Steigender Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch, u.a. durch die wachsende Zahl an Single-Haushalten

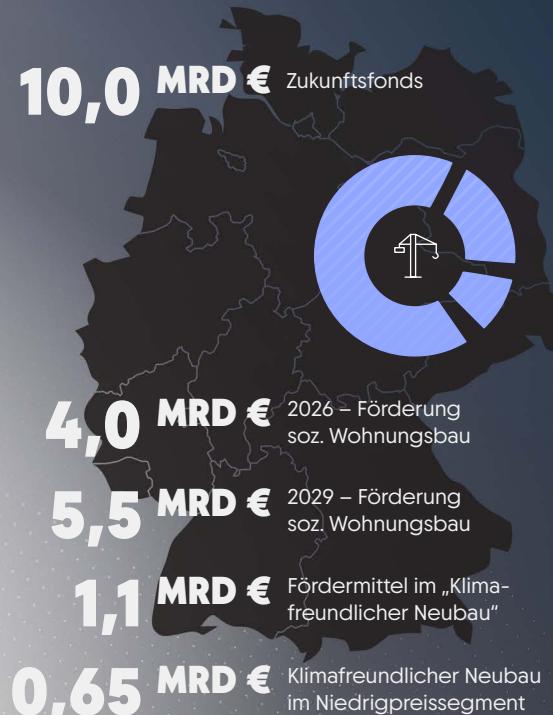
4

Die Alterung der Gesellschaft, die barrierefreien und kleineren, Wohnraum benötigt

Laut Oxford Economics ist der demografische Wandel einer der Hauptgründe für die Abschwächung des Wirtschaftswachstums. Dieser wirkt sich laut einer Studie von PwC bereits heute auf die Standortwahl junger Berufstätiger aus: In Städten mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen hohe Mieten und Kaufpreise dominieren, beeinflusst die Lage die Berufswahl. Dies verschärft den Fachkräftemangel insbesondere in nicht-akademischen Berufsfeldern. Unternehmen sehen sich schon jetzt gezwungen, ihre Standortstrategien anzupassen.

Für die Immobilienbranche ergibt sich daraus ein signifikanter, anhaltender Bedarf an zielpaßgerechten Wohnungstypen sowie eine steigende Nachfrage nach modernen, flexiblen Büroimmobilien in erstklassigen Lagen.

Der Staat als Co-Investor



Die Herausforderungen Wohnraummangel, demografischer Wandel, Probleme für die Industrie infolge von Deindustrialisierung und Near-Shoring, eine sich wandelnde Finanzierungslandschaft usw. wirken zunehmend hemmend auf rein privatwirtschaftliche Investitionen, insbesondere in der Immobilienbranche. Vor diesem Hintergrund mehren sich die Diskussionen, ob der Staat künftig stärker als bloßer Regulator auftreten und etwa über gezielte Förderprogramme oder Beteiligungsmodelle eine Rolle als Co-Investor einnehmen sollte.

In diese Richtung weist auch der von der Bundesregierung mit 10 Milliarden Euro ausgestattete „Zukunftsforens“, der als zentrales Instrument Investitionen und Wettbewerbsfähigkeit in Deutschland vorantreiben soll. Obwohl der Fonds auf die Förderung innovativer Industrien ausgelegt ist, wie bspw. DeepTech und Climate Tech, lassen sich daraus auch für die Immobilienbranche Implikationen ableiten: diese hochspezialisierten Unternehmen generieren eine direkte Nachfrage nach passenden Immobilien, flexiblen Büros, Forschung- und Entwicklungszentren und Produktionsstätten, die es zu befriedigen gilt.

Da dem politischen Druck, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, auch 2026 nicht nachlassen wird, agiert der Staat auch im Wohnungsbau wieder stärker als Co-Investor. Um die Wohnungsbedarfslücke zügig zu minimieren, wird die Bundesregierung die Förderung für sozialen Wohnungsbau in den nächsten sieben Jahren schrittweise von 4 Milliarden Euro im Jahr 2026 auf 5,5 Milliarden Euro im Jahr 2029 erhöhen. Zusätzlich werden die Länder diese Summe verdoppeln.

Die Förderkulisse wird dabei neu ausgerichtet, indem ein schuldenfinanziertes Sondervermögen Kapital gezielt in den Neubau lenkt. So werden die Fördermittel im Programm „Klimafreundlicher Neubau“ mit 1,1 Milliarden Euro und im Programm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ mit 650 Millionen Euro bereitgestellt, um gezielt den Neubau und die Sanierung von Wohnungen voranzutreiben.

2026 als Jahr der Entscheidung über die Marktfähigkeit von Lösungen und Produkten

2026 wird zum Realitätstest: Welche Daten- und KI-Lösungen schaffen wirtschaftlich betrachtet einen Durchbruch und welche kommen nicht über den Demostatus hinaus? In Beständen zeigen ausgereifte Systeme, dass sich Betrieb und Energie spürbar optimieren lassen. KI-gestützte Gebäudemagementsysteme erreichen teils zweistellige Energieeinsparungen durch datengetriebene Steuerung. Entscheidend ist dabei die Integration von Sensorik, Leittechnik und Reporting in einem offenen Stack.

Parallel wächst der Druck, KI messbar und prüfbar zu machen. Spürbare Energieeinsparungen und deutlich geringere Wartungskosten ausgedrückt in Prozent gegenüber dem Ausgangswert sind exakt die Kennzahlen, die Investoren und Nutzer, aber auch Kreditgeber und Prüfer bei der Einführung von vernetzten Plattformlösungen erwarten.

Auf der Kapitalseite beschleunigen daten- und KI-gestützte Lösungen die Analyse und Entscheidungsprozesse erheblich. Sie verbinden Objekt- und Transaktionsdaten mit Klimarisiken, Benchmarks

sowie Reporting und schaffen so eine qualitativ hochwertige, transparente Entscheidungsgrundlage.

Indem diese KI-Lösungen bank- und prüferfest gemacht werden, schlagen sie sich direkt in optimierten Finanzierungen, präzisieren Covenants und strategischeren Exits nieder. Die durch KI verbesserte Informationslage und die daraus resultierenden strategischen Entscheidungen auf der Investorenseite werden folglich zunehmend auch die realwirtschaftliche Nachfrage prägen.

Deshalb erwarten wir, dass der Einsatz von KI kurzfristig die Qualität der Flächennachfrage deutlich stärker verschiebt als die Menge. Netto dürfte die Nachfrage nach Standard-Büroflächen sinken, für automatisierte und voll vernetzte Logistik- und techniknahe Flächen dagegen spürbar steigen. Die Wohnflächennachfrage dürfte mengenmäßig vergleichsweise stabil bleiben. Bis spätestens 2030 wird Automatisierung in Backoffice/Supportfunktionen die Büronachfrage moderat drücken, während „KI-fähige“ Standorte vor allem im Pro-

duktions- und Logistiksegment gewinnen. Zudem befeuert die vermehrte Nutzung von KI Modellen die Notwendigkeit von ausreichenden Rechenkapazitäten im Bereich der Data Center.

Die Ende 2025 intensiver geführten Diskussionen zur Belastbarkeit der Geschäftsmodelle vieler KI-Unternehmen sowie dem damit verbundenen Ökosystem werden 2026 auch im Immobilienmarkt zu einer differenzierteren Betrachtung mit stärkerer Chancen-Risiken-Abwägung führen. Die hohen CapEx-Bedarfe insbesondere bei Data Centern erfordern bei vergleichsweise kurzen Lebenszyklen der technischen Ausrüstung signifikantes Mietwachstum, um langfristig attraktive Renditen für Investoren zu erwirtschaften. Auf Unternehmensseite setzt dies bei den Miethäusern zumindest mittelfristig massive Gewinnsteigerungen voraus, die nicht bei allen Unternehmen eintreten werden. Insbesondere langfristige Investoren werden den Blick bei Ankäufen in diesem Segment somit verstärkt auf Ausfallrisiken bei Mietern sowie Nachvermietungsszenarien legen.

Erholung setzt sich mit moderater Dynamik fort

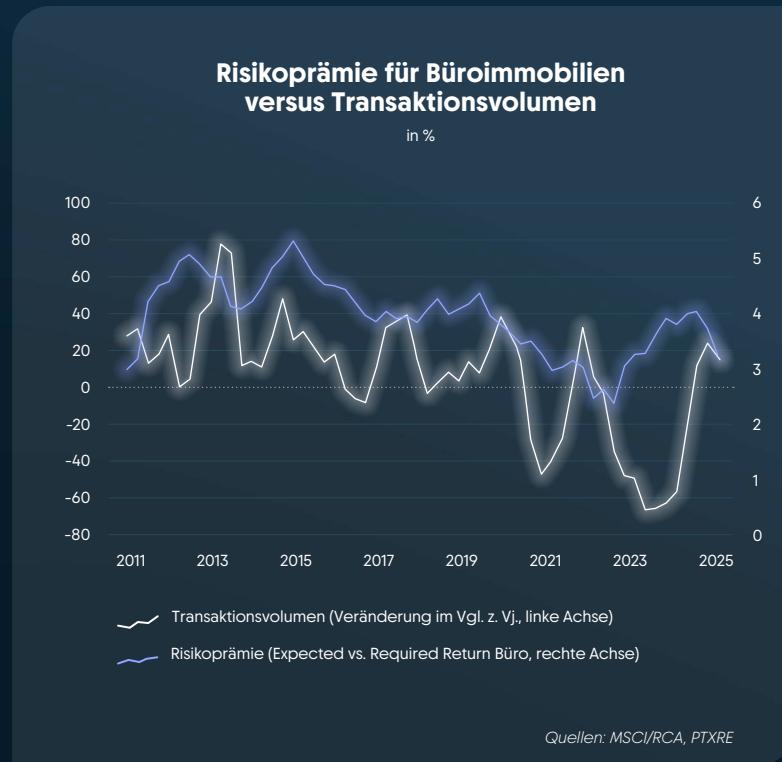


Der deutsche Investmentmarkt wird 2026 seinen Erholungspfad fortsetzen, welcher 2023 begann, jedoch nicht die Aktivität des letzten Zyklus erreichen. Die Anstiege der Spitzenrendite seit Mitte 2022 haben zu einer Preiskorrektur geführt, die mit zeitlicher Verzögerung zu einer Annäherung der Preisvorstellungen zwischen Käufer und Verkäufern geführt haben. Im Umfeld stabilisierter Anfangsrenditen in allen Nutzungsarten finden beide Parteien wieder leichter zusammen, was die Transaktionswahrscheinlichkeit erhöht. Die aktuellen Renditeaufschläge sowie die Gegenüberstellung von erwarteten und benötigten Renditen auf Investorenseite zeigen jedoch in einigen Segmenten noch Korrekturpotential, bis die Werte der Hochphase des Marktes wieder erreicht werden. In diesem Umfeld ist zwar mit einer positiven Entwicklung der Marktaktivität zu rechnen, eine deutliche Ausweitung des Kapitals, das in deutsche Immobilien investiert werden soll, ist jedoch nicht zu erwarten. Hierfür sprechen die weiterhin hohen Immobilienallokationen sowie die ernüchternden Zahlen vom Capital Raising vor allem im Core- und Core Plus-Bereich. Auf beide Strategien entfallen laut PERE derzeit nur sieben Prozent des bis Ende September 2025 zugesagten Kapitals für Westeuropa. Value-Add-Strategien vereinen 32 Prozent des zugesagten Kapitals auf sich,

opportunistische Strategien 60 Prozent. Für den Gesamtmarkt in Deutschland rechnen wir unter diesen Vorzeichen in unserem Baseline-Szenario mit einem Transaktionsvolumen von etwa 40 Mrd. EUR.

Statt Neu-Allokationen auf Immobilieninvestments werden 2026 in weiten Teilen des Marktes Re-Allokationen im Rahmen von Portfoliooptimierungen und -bereinigungen für den Markt von großer Relevanz sein. Insbesondere die hohen Büroallokationen vieler institutioneller Investoren sehen sich in einem Umfeld schwächernder Nachfrage, anhaltender Homeoffice-Diskussionen und zunehmender CapEx-Risiken einer kritischen Prüfung ausgesetzt. Weniger konjunkturabhängige Nutzungsarten wie Wohnen und Lebensmittelhandel erscheinen hier als Alternative geeignet. Aber auch andere Nutzungsarten wie Industrie & Logistik und Hotel stehen aus Risiko-Rendite-Gesichtspunkten verstärkt im Fokus der Investoren. In unserem Hauptszenario rechnen wir damit, dass sich das Bürosegment 2026 mit rund 9,5 Mrd. EUR Transaktionsvolumen wieder an die Spitze des gewerblichen Investmentmarkts setzt, gefolgt von Industrie & Logistik mit rund 7 Mrd. EUR. Im institutionellen Wohnungsmarkt erwarten wir eine Erholung auf rund 14 Mrd. EUR.

Selektive Einstiegsmöglichkeiten ja, breiter Aufschwung nein



Während 2025 ein Übergangsjahr mit einer Bodenbildung bei den Transaktionsvolumina und Kapitalwerten darstellte, dürften sich auf dem Büromarkt 2026 selektive Einstiegsfenster auftun. Eine breite Marktbelebung erwarten wir aber nur bei klaren Triggern, und diese sind angesichts schwachen Wirtschaftswachstums nicht zu abzusehen.

Auf dem Vermietungsmarkt bleibt die Nachfrage insgesamt verhalten, die Flächenkonsolidierung hält an, hybrides Arbeiten hat sich etabliert. Die Mieten entwickeln sich zweigeteilt: im Primesegment sind sie weiter aufwärtsgerichtet, außerhalb dieses Segments geht es eher seitwärts. Geringe Neubauvolumina und die Lage- und Qualitätspräferenz vieler Mieter treiben die Spitzenmieten. Sekundäre Lagen und Qualitäten bleiben unter Druck und Incentives dort erhöht.

Die Kapitalwerte werden 2026 vor allem im Spitzensegment wieder steigen. Die Anfangsrenditen haben

sich hier stabilisiert, steigende Mieten sind die Treiber. Der Ausblick auf Gesamtrenditen, die 600-700 Basispunkte über den Niveaus von 2024 und 2025 liegen, wirkt zunehmend attraktiver, insbesondere getragen vom laufenden Cashflow. Die Renditespreads liegen auf einem im Vergleich zu 2022/2023 hohen Niveau, haben jedoch die historisch bedeutende 4-%-Schwelle noch nicht nachhaltig überschritten. Entsprechend bleibt die Marktliquidität 2026 gedämpft. Für Investoren mit Fokus auf absolute Performance (statt relativer Allokation) eröffnen sich gleichwohl interessante Einstiegsmöglichkeiten.

Eine dynamische Marktentwicklung erwarten wir beim aktuellen Sentiment und Preisniveau kurzfristig nicht. Der Markt ist jedoch nicht weit von historisch attraktiven Einstiegsniveaus entfernt. Opportunitäten ergeben sich in Segmenten mit günstigerer Anfangsrendite und klar planbarem CapEx sowie Prime-Produkten mit belastbarem Mietwachstum.

Impulse bei Verteidigung und Infrastruktur versus Konsolidierung im Industriesektor



Der deutsche Industrie- und Logistikmarkt bewegt sich 2026 weiter in einem Spannungsfeld aus geopolitischer Unsicherheit, schwächerem Binnenwachstum und eingetrübtem Konsumklima. In diesem Umfeld ist nicht mit einer Rückkehr der Nutzernachfrage auf die Niveaus der Rekordjahre 2021 und 2022 zu rechnen. Das produzierende Gewerbe und hier vor allem Maschinenbau sowie Automobil-, Metall- und chemische Industrie stehen weiter unter enormem transformatorischem und regulativem Anpassungsdruck auf dem Dekarbonisierungspfad zum Netto-Null-Ziel bis 2050.

Die Zeichen auf der Nachfrageseite stehen daher vielfach auf Konsolidierung statt auf Expansion. Eine Ausnahme bildet der Verteidigungssektor, der 2026 stark wachsen und für entsprechende Nachfrage bei Produktions- und Logistikflächen sorgen dürfte. Der Trend, dass Rüstungshersteller bestehende Produktionsstandorte aus schwächeren Branchen des Verarbeitenden Gewerbes übernehmen, dürfte sich ebenso verstetigen wie der einer verstärkten Nachfrage nach Logistikflächen seitens spezialisierter Zulieferer. Investoren sollten sich allerdings bewusst sein, dass sie unter Umständen keinen vollen Zugang

zu den von Rüstungsherstellern und ihren Zulieferern genutzten Immobilien haben. Mit zunehmenden Bedarfen an Rechenzentren und Batteriespeichern wird sich die Konkurrenz, um die vor allem in Ballungszentren ohnehin knappen Grundstücke weiter verschärfen. Ohne Zweifel weisen die Nutzungsarten ausreichend viele Unterschiede auf, um nicht um jedes Green- oder Brownfieldgrundstück gleichermaßen zu konkurrieren. Steigende Grundstückspreise und Mieten sind allerdings angesichts der beschriebenen Trends sowie des parallel weiter wachsenden Onlinehandels mit entsprechendem Flächenhunger von Anbietern aus diesen Bereichen die Folge.

Analog zu den anderen Nutzungsarten rechnen wir vorerst nicht mit einer nennenswerten Renditekompression. Demzufolge kommt dem Mietwachstum auch 2026ff. eine hohe Bedeutung zu. In den Logistik-Hot-Spots dürfte es auch weiterhin deutlich über der Inflationsrate liegen. Coreplus- und Value-add-Investoren eröffnet sich die Chance, die Mieten bei Anschlussmietverträgen ehemals langfristig vermieteter Logistikimmobilien auf das aktuelle Marktniveau anzuheben.

Zwischen selektiven Chancen und strukturellen Herausforderungen

Der Einzelhandel bewegt sich 2026 weiter im Spannungsfeld zwischen Konsumzurückhaltung und Erholungspotential. Die wirtschaftlichen Herausforderungen machen sich auf dem Arbeitsmarkt durch steigende Arbeitslosenquoten bemerkbar und führen zu einer Verunsicherung von Arbeitnehmern. Diese passen ihr Konsumverhalten daher bereits an. Güter des täglichen Bedarfs sind hierbei weniger betroffen. Im hochpreisigen Segment kann es dagegen zu rückläufigen Umsätzen kommen, während sich in den Großstädten insbesondere durch steigende Touristenzahlen sowie selektiv durch neue Konzepte Erholungspotentiale bieten.

Der innerstädtische Einzelhandel bietet ein heterogenes Bild. In der Konsumlage wird 2026 der Trend zu Mischnutzungen weiter anhalten, da Einzelhandelsflächen über dem 1. Obergeschoss kaum Nachfrage erfahren und alternative Nutzungen in den Fokus rücken. In den Nebenlagen bietet die Mietkorrektur der letzten Jahre auch Alternativen, wodurch lokale Anbieter, die zuvor aufgrund von hohen Mietniveaus aus dem Stadtbild verschwunden waren, wieder Chancen erlangen. Dies kann die Attraktivität der Innenstadt positiv beeinflussen. Luxuslagen, die in Deutschland auf wenige Top-Standorte beschränkt

sind, haben sich als sehr resilient erwiesen. Hier bieten die korrigierten Kapitalwerte im historischen Vergleich attraktive Einstiegsmöglichkeiten.

Einkaufszentren waren in den letzten Jahren an den Rand des Marktes gerückt. Wir erwarten in diesem Segment eine Zunahme der Marktaktivität, da bei guter Lage und Substanz durch neue Konzepte Potenziale gehoben werden können. Dies setzt umfangreiche Investitionen voraus, die bei der Anfangsinvestition berücksichtigt werden müssen. Nicht in allen Fällen werden Käufer und Verkäufer zusammenfinden, und Entwicklungsmaßnahmen müssen im Bestand durchgeführt werden.

Der lebensmittelgeankerte Einzelhandel wird auch 2026 eine stabile Nachfrage auf Mieter- und Investorenseite sehen. Die weitgehend konjunkturunabhängigen Umsätze bieten ein planbares Fundament für die Expansion, wobei viele Märkte zunehmend Sättigungstendenzen zeigen. Dort gewinnen Umzüge in moderne Objekte an Bedeutung, die auf der Gegenseite Leerstandsrisiken in älteren Gebäuden mit sich bringen. Investoren werden in diesem Segment beim Ankauf verstärkt selektiv agieren und ihre Bestandsportfolios auf Risiken durchleuchten.

**Durchschnittliches Wachstum
der Konsumausgaben für ausgewählte Güter**



Quellen: Oxford Economics, PTXRE

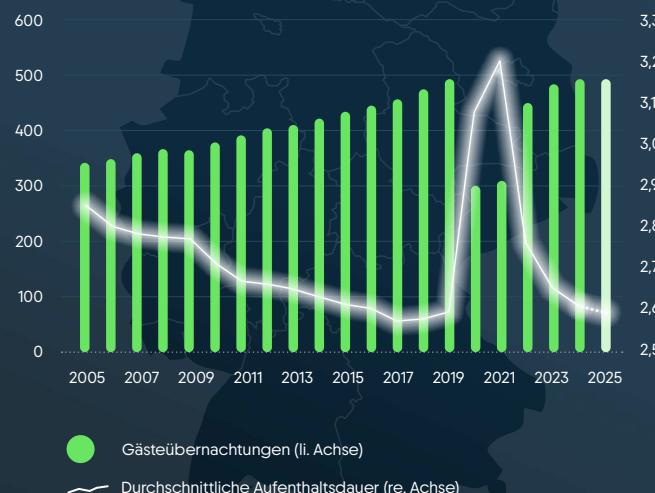
Investoren erkennen Potenziale durch Erholung der Nachfrage

Der Hotelmarkt ist zurück! Sowohl mit Blick auf die Nachfrageseite mit steigenden Übernachtungszahlen als auch das Investoreninteresse mit einem steigenden Transaktionsvolumen in diesem Segment. Nachdem 2024 die Übernachtungszahlen erstmals das Vor-Corona-Niveau übertroffen hatten, war auch das 1. Halbjahr 2025 von einer positiven Dynamik und einem Anstieg der Übernachtungen um rund 3% zum Vorjahr bestimmt. Wir erwarten, dass sich diese Entwicklung 2026 fortsetzen und für positive fundamentale Rahmenbedingungen sorgen wird.

Die großen Hotelketten wollen von der positiven Entwicklung profitieren und planen ihre Präsenz auf dem deutschen Hotelmarkt durch Expansion und Übernahmen auszubauen. B&B Hotels plant bis 2029 eine Vergrößerung auf rund 400 Hotel und damit einen Zuwachs von rund 35 Hotel pro Jahr. Auch Premier Inn bleibt expansiv und plant bis 2030 fast eine Verdopplung des Zimmerangebots und somit auch 2026 eine Fortsetzung des Expansionstemos. Für den Hotelinvestmentmarkt ergeben sich hieraus Impulse auf zwei Ebenen: die Übernahme bestehender Hotelketten kann mit der Übernahme der genutzten Immobilien zu einer Steigerung des Transaktionsvolumen beitragen.

Übernachtung in Beherbergungsbetrieben und durchschnittliche Aufenthaltsdauer

in Deutschland in Mio. und Tagen

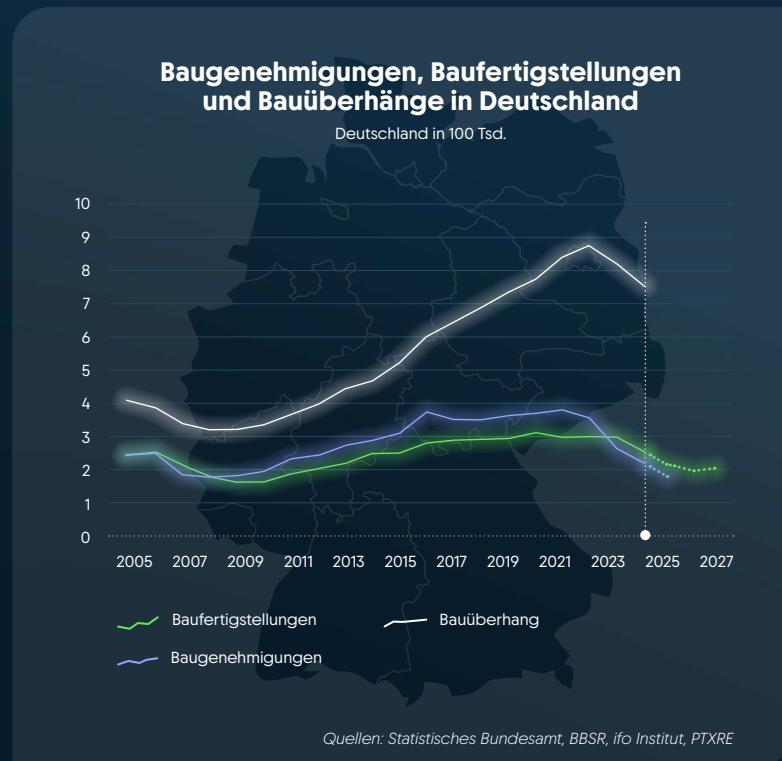


Quellen: Statistisches Bundesamt, PTXRE

Weiterhin schafft die Anmietung von neuen Hotelprojekte institutionelles Produkt, das dem Investmentmarkt zur Verfügung steht. Dieses Produkt trifft auf spürbar verbesserte Rahmenbedingungen: sowohl das Investorensentiment im Deutschen Hypo Immobilienklima als auch das Finanzierungssentiment im Deutschen Immobilienfinanzierungsindex haben sich zuletzt auf einem positiven Niveau eingependelt.

Projektentwickler reagieren bereits auf die positive Entwicklung des Hotelmarkts. Im Jahr 2026 werden über 8.500 Zimmer in rund 50 Projekten mit Schwerpunkt im 3- und 4-Sterne-Segment auf den Markt kommen. Regional liegt der Fokus auf den Top 7- und Messestandorten. In einigen Marktsegmenten wird dies Druck auf die Auslastungsquoten auslösen und die Wirtschaftlichkeit der Betreiber herausfordern. Auch exogene Effekte wie die steigenden Lohnkosten in Folge von Fachkräftemangel und höherem Mindestlohn sowie höhere ESG-Anforderungen werden sich hier bemerkbar machen. Insolvenzen und Unternehmensaufgaben sowie Verkäufe an größere Hotelketten werden auch 2026 auf dem Hotelmarkt zu beobachten sein.

Anhaltende Knappheit trifft auf neue politische Gegensteuerung



Während die Zahl der Wohnungsfertigstellungen bereits 2024 und 2025 das Ziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen pro Jahr verfehlte – laut amtlicher Quellen wurden 2023 nur rund 294.400 und 2024 nur noch 251.900 Wohnungen fertiggestellt – könnten diese nach Prognosen 2026 auf bis zu 175.000 Wohnungen fallen. Angesichts des anhaltend hohen Neubaubedarfs wird sich somit die Angebotslücke um ein weiteres Jahr vergrößern und den jährlichen Bedarf, folgend dem Institut der deutschen Wirtschaft rund 303.000 Wohnungen, bei weitem nicht decken. Dabei lassen sich gleichzeitig regionale Differenzen zwischen neu geschaffenem Angebot und dem Bedarf feststellen: vor allem die Top 7 Städte weisen zunehmend erhöhte Wohnungsbedarfe von jährlich rund 52.000 Wohnungen auf, was die politischen und marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf die Probe stellt.

Vor diesem Hintergrund wird 2026 die Reform der Förderkulisse erheblich an Bedeutung gewinnen. Im Koalitionsvertrag wurden bereits Maßnahmen festgehalten, um Bauprozesse zu beschleunigen, regulatorische Hürden abzubauen und die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern. Ein zentrales Element ist

der geplante § 246e BauGB („Wohnungsbau-Turbo“), der Kommunen befristet bis 2030 größere Spielräume bei Genehmigungsprozessen, Nachverdichtung und Umwidmungen im Bestand eröffnen soll. Parallel dazu rücken die Warmmieten-Debatte, aber auch energetische Sanierungen in den Vordergrund, da höhere energetische Standards die Mieten perspektivisch um weitere 3,3% bis 3,4% treiben werden.

Kurzfristig rechnen wir aber somit nicht mit einer Entlastung. Nach einer Phase der Stabilisierung sorgen 2026 die anhaltend hohe Nachfrage und das knappe Angebot erneut für Preissteigerungen im Neubau und Bestand, besonders in den Top 7 Städten. Folglich werden die Mieten insbesondere in den urbanen Zentren ihren Wachstumskurs weiter fortsetzen.

Trotz hoher Baukosten bieten die anstehenden Novellierungen und das korrigierte Preisniveau Investoren 2026 attraktive Einstiegsmöglichkeiten sowohl im Neubau als auch im Bestand. Neben klassischem Wohnen bleibt die Nachfrage nach Sonderformen wie Mikroapartments oder Serviced Apartments hoch. Ebenso rücken sozial vorteilhafte Investments wie gefördertes Wohnen in den Fokus.

Literaturverzeichnis

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (o. D.): Wohnungsmarktprognose. [online] <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnungseigentum/wohnungsmarktprognose/prognose/01-prognose.html;jsessionid=3883E8BD9BFC8B2F7767D7234960B48A.live21324> [abgerufen am 30.09.2025].

Bundesministerium der Finanzen (o. D.): Zukunftsfonds. [online] https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/internationales_Finanzmarkt/zukunftsfonds.html [abgerufen am 30.09.2025].

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2025): Pressemitteilung zum Haushalt. [online] <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2025/07/haushalt.html> [abgerufen am 30.09.2025].

Deutscher Bundestag (2025): Baugenehmigungen im März 2025 erneut gesunken. [online] <https://www.bundestag.de/presse/hub/kurzmeldungen-1116424> [abgerufen am 15.10.2025].

Destatis (2025): Pressemitteilung Nr. 261. [online] https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/07/PD25_261_3111.html [abgerufen am 30.09.2025].

Europäische Kommission (o. D.): Carbon Border Adjustment Mechanism. [online] https://taxation-customs.ec.europa.eu/carbon-border-adjustment-mechanism_en [abgerufen am 30.09.2025].

Europäische Kommission (o. D.): Critical Raw Materials Act. [online] https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/raw-materials/areas-specific-interest/critical-raw-materials/critical-raw-materials-act_en [abgerufen am 30.09.2025].

Europäische Kommission (o. D.): Energy Performance of Buildings Directive. [online] https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en [abgerufen am 30.09.2025].

Europäische Kommission (o. D.): Kommission vereinfacht Vorschriften für Nachhaltigkeitsberichterstattung und EU-Investitionen. [online] <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/ecb/2024/02.en.pdf> [abgerufen am 30.09.2025].

Europäische Kommission (o. D.): The Net-Zero Industry Act. [online] <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/ecb/2024/02.en.pdf> [abgerufen am 30.09.2025].

Europäisches Parlament (2025): Briefing. [online] https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2025/772915/EPRS-BRI%282025%29772915_EN.pdf [abgerufen am 30.09.2025].

ifo Institut München (2025): ifo Schnelldienst, 78, Nr. 02, S. 57–61.

KPMG (o. D.): Koalitionsvertrag 2025: Wohnungsbau im Aufbruch?. [online] <https://kpmg-law.de/koalitionsvertrag-2025-wohnungsbau-im-aufbruch/> [abgerufen am 30.09.2025].

Oxford Economics (2025): Research Briefing | Global, Long-term risks shaped by megatrends.

PwC (2025): PwC-Studie: Wohnungsnot und die Folgen für den Arbeitsmarkt 2025. [online] <https://www.pwc.de/de/mittelstand/pwc-studie-wohnungsnot-und-die-folgen-fuer-den-arbeitsmarkt-2025.pdf> [abgerufen am 30.09.2025].

Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2025): Frühjahrsgutachten 2025.

Stockholm International Peace Research Institute (SIPRI) (2025): Unprecedented rise in global military expenditure as European and Middle East spending surges. [online] <https://www.sipri.org/media/press-release/2025/unprecedented-rise-global-military-expenditure-european-and-middle-east-spending-surges> [abgerufen am 30.09.2025].

Taylor Wessing (2025): Bauturbo für Deutschland: § 246e BauGB. [online] <https://www.taylorwessing.com/de/insights-and-events/insights/2025/06/bauturbo-fuer-deutschland-246-baugb> [abgerufen am 30.09.2025].

World Trade Organization (WTO) (2023): „Is the Global Economy Fragmenting? Geoeconomic Fragmentation and Foreign Direct Investment“, in: World Economic Outlook, April 2023: A Rocky Recovery

–

¹Prognose auf Basis einer Monte Carlo Simulation unter Annahme einer Markterholung wie 2011–2013 bei Berücksichtigung der historischen Volatilität.

Autoren



Andreas Trumpp FRICS, CREA
Head of Market Intelligence & Foresight

+49 157 805 500 01
andreas.trumpp@ptxre.com



Maximilian Schmidle
Analyst Market Intelligence & Foresight

+49 151 724 523 06
maximilian.schmidle@ptxre.com



Dr. Tobias Dichtl
Head of Data & Foresight

+49 171 647 41 57
tobias.dichtl@neoshare.de



Mathias Heidinger
Analyst Data & Foresight

+49 160 962 820 53
mathias.heidinger@neoshare.de

Geschäftsführung



Sascha Baran
Geschäftsführer

+49 171 482 79 43
sascha.baran@ptxre.com



Piotr Bienkowski
Geschäftsführer

+49 172 699 19 70
piotr.bienkowski@ptxre.com



Peter Bigelmaier
Geschäftsführer

+49 175 604 16 06
peter.bigelmaier@ptxre.com



José Martinez
Geschäftsführer

+49 172 642 52 52
jose.martinez@ptxre.com

Copyright © PTXRE GmbH

Die Informationen in diesem Dokument wurden von PTXRE GmbH nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und sollen einen Überblick über den relevanten Markt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung geben. Trotz sorgfältiger Recherche kann keine Gewähr für die Vollständigkeit oder Richtigkeit der Informationen übernommen werden. Makroökonomische Entwicklungen, regulatorische Änderungen und Marktodynamiken – wie Zinsschwankungen, Inflationstrends oder geopolitische Ereignisse – können die Immobilien- und Finanzmärkte auf Weise beeinflussen, die zum Zeitpunkt dieser Analyse nicht vollständig vorhersehbar sind. Alle Preisangaben, Prognosen und Einschätzungen in diesem Dokument basieren auf aktuellen Beobachtungen und können sich ändern. Daher ist es essenziell, die Informationen regelmäßig zu überprüfen und im Lichte der Marktentwicklung neu zu bewerten. Eine Haftung für den Inhalt ist ausgeschlossen. Dieses Dokument ist nicht als Grundlage für finanzielle, strategische oder Investitionsentscheidungen gedacht und ersetzt keine unabhängige Marktanalyse oder Due Diligence. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von PTXRE GmbH.

© 2025. Alle Rechte vorbehalten.

Weitergabe und Vervielfältigung untersagt.