

**Einschätzung zu
den deutschen
Immobilienmärkten
1. Halbjahr 2026**

- 02 Wirtschaftslage**
- 04 Büromarkt**
- 06 Wohnungsmarkt**
- 08 Einzelhandelsmarkt**
- 10 Hotelmarkt**
- 12 Logistikmarkt**
- 14 Investmentmarkt**
- 16 Impressum**

Nach zwei rezessiven Vorjahren und minimalem Wachstum im Jahr 2025 stabilisierte sie sich zu Jahresbeginn zwar leicht – ein selbsttragender Aufschwung blieb jedoch aus.

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich im ersten Halbjahr 2026 weiterhin verhalten. Nach zwei rezessiven Vorjahren und minimalem Wachstum im Jahr 2025 stabilisierte sie sich zu Jahresbeginn zwar leicht – ein selbsttragender Aufschwung blieb jedoch aus. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im ersten Quartal 2026 real um 0,3 % gegenüber dem Vorquartal. Getragen wurde diese Entwicklung vor allem von privaten und staatlichen Konsumausgaben sowie steigenden Exporten. Demgegenüber waren die Bruttoanlageinvestitionen schwach, insbesondere die Bauinvestitionen gingen zurück. Im Verlauf des ersten Halbjahres 2026 revidierten Ökonomen ihre Wachstumsprognosen für Deutschland deutlich nach unten. Ausschlaggebend waren hierfür die geopolitischen Spannungen im Nahen Osten, die dadurch gestiegenen Energiepreise und die wachsende Unsicherheit auf den globalen Märkten. Der Iran-Konflikt führte zu höheren und volatilen Öl-, Gas- und Transportkosten und belastete die internationalen Lieferketten. Laut der Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2026 überlagert der Energiepreisschock, den der Nahostkonflikt ausgelöst hat, teilweise die positiven Effekte, die die Fiskalpolitik auf die Konjunktur hat.

Dadurch trüben sich die Wachstumsaussichten für Deutschland spürbar ein. Die führenden Wirtschaftsinstitute erwarten für das Gesamtjahr 2026 inzwischen überwiegend nur noch ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von rd. 0,5 % bis 0,8 %. Damit bleibt die deutsche Wirtschaft auch 2026 deutlich hinter ihrem Wachstumspotenzial zurück.

Die Inflationsentwicklung verlief im ersten Halbjahr 2026 uneinheitlich. Nachdem die Preise 2025 deutlich langsamer gestiegen waren, zogen sie im Frühjahr 2026 wegen der geopolitischen Spannungen und der höheren Energiepreise vorübergehend wieder stärker an. Im Juni 2026 lag die Inflationsrate nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes bei 2,3 %, nachdem sie im April noch bei 2,9 % gelegen hatte. Die Kerninflation blieb mit 2,5 % vergleichsweise hoch, was vor allem auf anhaltende Preissteigerungen im Dienstleistungssektor zurückzuführen ist. Aktuelle Prognosen gehen für das Gesamtjahr 2026 teilweise von einer Inflationsrate von knapp 3 % aus. Zwar stützen steigende Reallöhne und höhere Tarifabschlüsse die Kaufkraft der privaten Haushalte, doch angesichts anhaltender wirtschaftlicher und geopolitischer Unsicherheiten sowie einer erhöhten Sparneigung der Verbraucher bleibt das Konsumklima verhalten.

Insgesamt dürfte sich die deutsche Wirtschaft damit auch im weiteren Jahresverlauf in einem Spannungsfeld zwischen ersten Stabilisierungsanzeichen und fortbestehenden strukturellen Herausforderungen bewegen.

Die Lage am deutschen Arbeitsmarkt blieb im ersten Halbjahr 2026 insgesamt angespannt. Die Arbeitslosenquote lag im Juni mit 6,2 % auf dem Niveau des Vorjahres. Gleichzeitig blieb die Nachfrage nach Arbeitskräften aufgrund der schwachen Konjunktur verhalten. Besonders betroffen waren konjunktursensible Branchen wie die Industrie und die Bauwirtschaft. Obwohl die Konjunktur schwächelt, fehlen weiterhin in vielen Berufsgruppen Fachkräfte. Weil gleichzeitig die Bevölkerung altert, bremst dieser Mangel das Wachstum strukturell. Insgesamt zeigt sich der Arbeitsmarkt damit zwar widerstandsfähig, eine spürbare Belebung ist angesichts der verhaltenen Konjunktur jedoch vorerst nicht zu erwarten.

Die weiteren wirtschaftlichen Perspektiven bleiben von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Zwar deuten die zuletzt teilweise verbesserten Frühindikatoren, darunter das ifo-Geschäftsklima, sowie einzelne positive Signale bei Auftragseingängen und Industrieproduktion auf eine vorsichtige Stabilisierung hin, eine breit angelegte, selbsttragende konjunkturelle Erholung ist bislang jedoch nicht erkennbar. Die Exportwirtschaft leidet weiterhin unter handelspolitischen Spannungen, einer schwachen Nachfrage wichtiger Absatzmärkte sowie zunehmendem internationalen Wettbewerbsdruck.

Gleichzeitig bremsen hohe Energie- und Standortkosten, bürokratische Hemmnisse, langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die verhaltene private Investitionstätigkeit die wirtschaftliche Entwicklung. Positive Impulse dürften dagegen insbesondere von einer expansiveren Fiskalpolitik, höheren öffentlichen Investitionen in Infrastruktur und Digitalisierung sowie steigenden Verteidigungsausgaben ausgehen. Insgesamt dürfte sich die deutsche Wirtschaft damit auch im weiteren Jahresverlauf in einem Spannungsfeld zwischen ersten Stabilisierungsanzeichen und fortbestehenden strukturellen Herausforderungen bewegen.

- Vermietungsaktivität bleibt weiterhin verhalten und unter dem langjährigen Durchschnitt
- Büromarkt entwickelt sich zunehmend zweigeteilt: moderne Flächen treffen auf hohe Nachfrage, ältere Bestände geraten stärker unter Druck
- Markterholung hängt von Konjunktur und Planungssicherheit der Unternehmen ab

Der deutsche Büromarkt befand sich im ersten Halbjahr 2026 weiterhin in einem tiefgreifenden Transformationsprozess. Die anhaltende konjunkturelle Schwäche, geopolitische Unsicherheiten und der zunehmende Kostendruck auf Unternehmensseite dämpften die Marktaktivität. Gleichzeitig bremsen strukturelle Veränderungen der Arbeitswelt die Anmietungen – vor allem dauerhaft etablierte hybride Arbeitsmodelle sowie die Unsicherheit, wie sich Künstliche Intelligenz künftig auf Personal- und Flächenbedarf auswirken wird. Viele Unternehmen verschoben Standortentscheidungen, überprüften ihre Flächenstrategien oder verlängerten bestehende Mietverträge, wodurch sich Entscheidungsprozesse deutlich verlängerten.

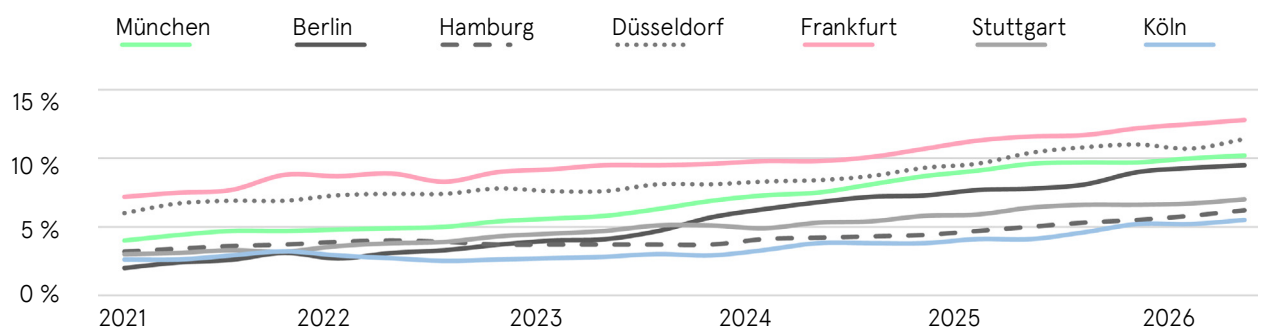
Vor diesem Hintergrund blieb die Nachfrage an den deutschen A-Standorten in der ersten Jahreshälfte insgesamt verhalten. Der Flächenumsatz lag unter dem Vorjahresniveau und blieb zugleich hinter dem langjährigen Durchschnitt zurück. Gleichzeitig wählten die Nutzer deutlich selektiver aus. Gefragt waren vor allem

Die anhaltende konjunkturelle Schwäche, geopolitische Unsicherheiten und der zunehmende Kostendruck auf Unternehmensseite dämpften die Marktaktivität.

moderne, energieeffiziente und flexibel nutzbare Büroflächen in zentralen Lagen, insbesondere bei Unternehmen aus dem Technologie- und KI-Umfeld sowie bei internationalen Nutzern. Ältere Bestandsflächen in dezentralen Lagen mit geringer Erreichbarkeit verloren dagegen weiter an Attraktivität. Die einzelnen Büromärkte entwickelten sich dabei deutlich unterschiedlich: Berlin profitierte von hoher Marktdynamik und Anmietungen aus dem Technologieumfeld, München entwickelte sich stabil. In anderen Top-Standorten blieben größere Flächenabschlüsse hingegen weitgehend aus, sodass sich die Vermietungsaktivität dort deutlich verhaltener zeigte.

Auch auf der Angebotsseite setzte sich die Polarisierung fort. Die steigenden Leerstände konzentrierten sich vor allem auf ältere, energetisch weniger attraktive Bestandsobjekte sowie weniger gefragte Lagen. Hochwertige Neubauten und modernisierte Flächen wurden dagegen weiterhin vergleichsweise schnell absorbiert. Gleichzeitig blieb die Bautätigkeit rückläufig, sodass Investoren und Projektentwickler nur vereinzelt neue Projekte anstießen. Aufgrund der geringen Neubauaktivität und des begrenzten Angebots hochwertiger Büroflächen wiesen Neubauprojekte weiterhin hohe Vorvermietungsquoten auf.

Top-7 Leerstandsquoten
Q2 2026

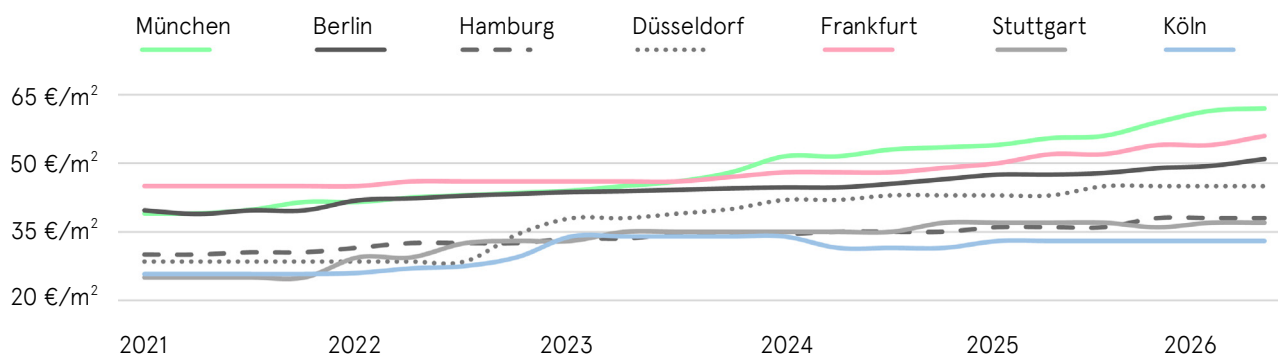


Trotz der insgesamt verhaltenen Vermietungsaktivität stiegen die Spitzenmieten weiter.

Auch die Mietpreisentwicklung spiegelte diese Marktdivergenz wider. Trotz der insgesamt verhaltenen Vermietungsaktivität stiegen die Spitzenmieten weiter. Ursächlich hierfür war die unverändert hohe Zahlungsbereitschaft einzelner Nutzer für qualitativ hochwertige Flächen in zentralen Lagen – solche Flächen gelten im Wettbewerb um Fach- und Führungskräfte als strategischer Standortfaktor. Bei älteren Bestandsflächen wuchs dagegen der Preisdruck. Um Flächen insbesondere in nachfrageschwächeren Lagen und Objekten zu vermarkten, boten Eigentümer dort vermehrt Incentives an, etwa mietfreie Zeiten, Ausbaubeiträge, flexiblere Vertragslaufzeiten und andere Mietzugeständnisse. Dadurch lagen die tatsächlich erzielten Effektivmieten vielfach unter den nominal vereinbarten Mieten.

Für die zweite Jahreshälfte 2026 zeichnet sich am deutschen Büromarkt keine grundlegende Trendwende ab. Die Nachfrage dürfte weiterhin verhalten und selektiv bleiben, da konjunkturelle Unsicherheiten, geopolitische Risiken und der Kostendruck auf Unternehmensseite die Flächenentscheidungen vieler Nutzer weiterhin prägen. Auch die Polarisierung des Marktes dürfte sich fortsetzen. Aufgrund der geringen Projektentwicklungs- und Bautätigkeit ist kurzfristig zudem kein deutliches Wachstum an hochwertigen Flächen zu erwarten. Insgesamt dürfte sich der Flächenumsatz auf dem Niveau des Vorjahres bewegen, während die Spitzenmieten weiter steigen und die Leerstände weiter moderat zunehmen dürften. Eine nachhaltige Belebung des Büromarktes hängt weiterhin vor allem davon ab, ob sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen verbessern und Unternehmen wieder mehr Planungssicherheit gewinnen.

Top-7 Spitzenmieten p.m.
Q2 2026



Die Auswirkungen des starken Rückgangs der Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren spiegeln sich inzwischen deutlich in den Fertigstellungszahlen wider.

- In Wachstumsregionen übersteigt Wohnraumnachfrage weiterhin deutlich das Angebot
- Mietpreisdynamik hält an, insbesondere in wirtschaftsstarken Metropolregionen
- Entspannung des Mietwohnungsmarktes kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten

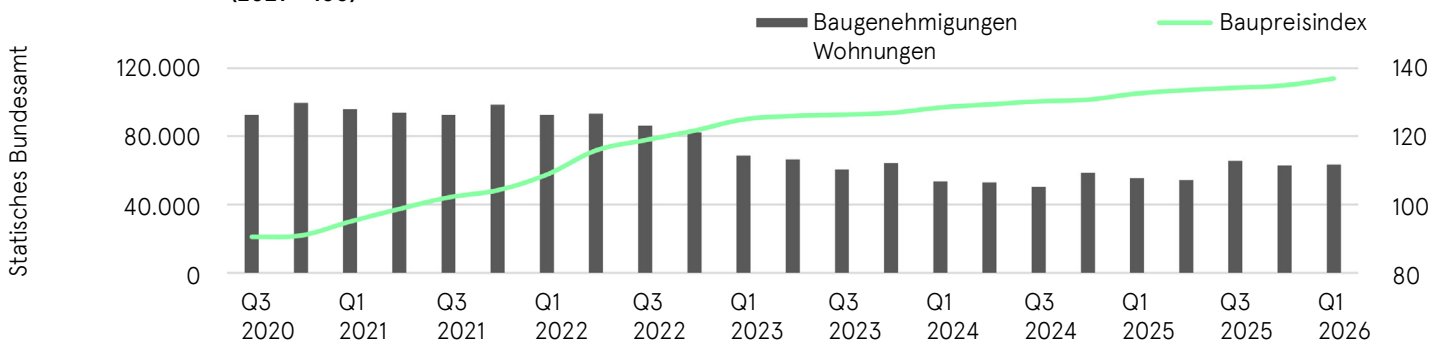
Erhebliche regionale Ungleichgewichte prägen den deutschen Mietwohnungsmarkt auch im Jahr 2026. Während in wirtschaftsstarken Ballungsräumen und Hochschulstandorten die Nachfrage das verfügbare Wohnungsangebot deutlich übersteigt, bestehen in zahlreichen ländlichen und strukturschwächeren Regionen weiterhin Leerstände beziehungsweise ein regionales Überangebot. Insgesamt konzentriert sich die Wohnraumnachfrage zunehmend auf wirtschaftlich attraktive Zentren. Dazu tragen die anhaltende Binnenwanderung, internationale Zuwanderung sowie die mittelfristig noch moderat steigende Zahl privater Haushalte bei. Demgegenüber bleibt die Neubautätigkeit infolge hoher Baukosten, begrenzter Flächenverfügbarkeit sowie weiterhin anspruchsvoller Planungs- und Genehmigungsverfahren deutlich hinter

dem tatsächlichen Wohnraumbedarf zurück. Dadurch verfestigt sich die bestehende Marktanspannung weiter.

Die Auswirkungen des starken Rückgangs der Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren spiegeln sich inzwischen deutlich in den Fertigstellungszahlen wider. Im Jahr 2025 entstanden bundesweit lediglich rd. 207.000 Wohnungen und damit erneut deutlich weniger als zur Deckung des Wohnraumbedarfs erforderlich wären. Zwar haben sich die Genehmigungszahlen seit Mitte 2025 leicht stabilisiert und erste Anzeichen einer Belebung erkennen lassen, eine nachhaltige Trendwende ist jedoch bislang nicht erkennbar. Mit verschiedenen wohnungspolitischen Maßnahmen versucht die Bundesregierung, den Wohnungsneubau wieder anzukurbeln. Neben dem bereits

eingeführten Wohnungsbau-Turbo sollen insbesondere die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, die Novellierung des Baugesetzbuches, der Planungsansatz Gebäudetyp E, die Förderung serieller und modularer Bauweisen sowie die geplante Bundeswohnungsbaugesellschaft zusätzliche Impulse für den Wohnungsbau setzen. Darüber hinaus dürfte der Ausschluss von Vergesellschaftungsgesetzen auf Landesebene die rechtliche Planungssicherheit für Investoren erhöhen und damit die Investitionsbedingungen im Wohnungsmarkt verbessern. Aufgrund der langen Vorlaufzeiten zwischen Genehmigung und Fertigstellung von Wohnungen dürfte sich deren Angebot kurzfristig jedoch nicht spürbar ausweiten.

Entwicklung Baugenehmigungen und Baupreisindex für Wohngebäude (2021 = 100)

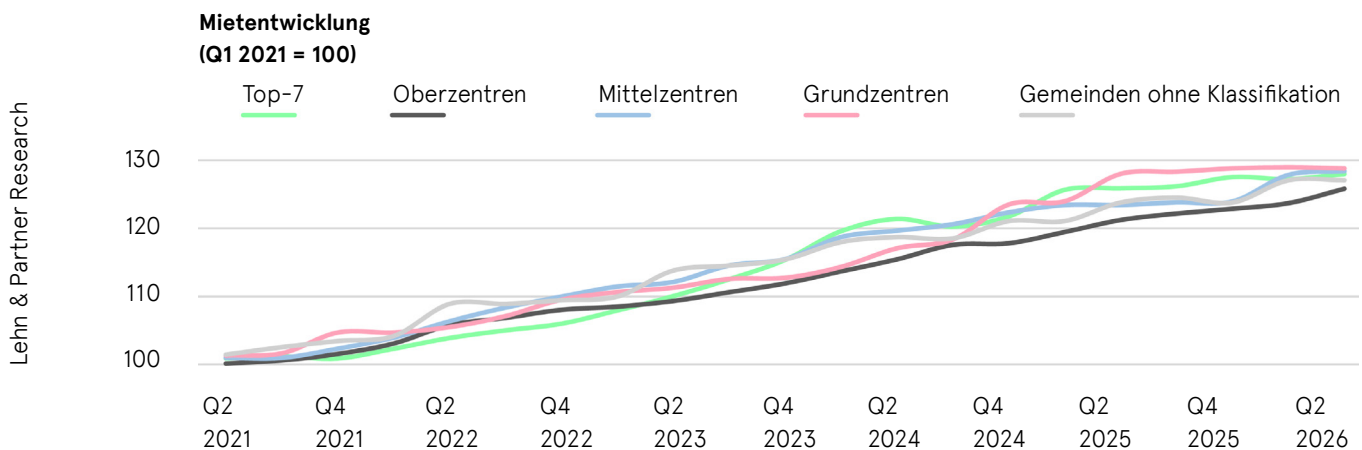


Neben der geringen Neubautätigkeit tragen weiterhin strukturelle Faktoren zur Anspannung des Mietwohnungsmarktes bei. Hierzu zählen insbesondere der Remanenz- und der Lock-in-Effekt, die die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt einschränken und dazu führen, dass sich bestehender Wohnraum nur begrenzt neu verteilt. Gleichzeitig ist der Erwerb von Wohneigentum für viele Haushalte nur eingeschränkt erschwinglich, da das Finanzierungsniveau gegenüber der Niedrigzinsphase weiterhin erhöht ist. Haushalte verschieben Kaufentscheidungen daher häufig oder geben sie ganz auf, wodurch sich die Nachfrage verstärkt auf den Mietwohnungsmarkt verlagert. Parallel setzt sich der Trend zu kleineren Haushalten, insbesondere durch die zunehmende Zahl von Singlehaushalten, weiter fort. Gleichzeitig verstärken hohe

Wohnkosten und die begrenzte Verfügbarkeit von Wohnraum die Nachfrage nach kompakten und funktional geschnittenen Wohnungen. Flächen-effiziente Wohnkonzepte gewinnen vor diesem Hintergrund zunehmend an Bedeutung und stellen eine Reaktion auf die veränderten Haushaltsstrukturen sowie die angespannten Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes dar.

So zeigt die Entwicklung der Mietmärkte weiterhin ausgeprägte regionale Ungleichheiten.

Die anhaltenden Spannungen auf der Angebotsseite spiegeln sich entsprechend in der weiteren Mietpreisentwicklung wider. Besonders die Neuvertragsmieten verzeichneten auch im



bisherigen Jahresverlauf 2026 deutliche Zuwächse, da das begrenzte Angebot auf eine unverändert hohe Nachfrage trifft. Die stärksten Mietsteigerungen zeigen sich weiterhin in wirtschaftsstarken Metropolregionen und deren Umland, während die Mietentwicklung in ländlichen und strukturschwächeren Regionen vielfach moderater ausfällt. So zeigt die Entwicklung der Mietmärkte weiterhin ausgeprägte regionale Ungleichheiten.

Kurz- bis mittelfristig wird sich der deutsche Mietwohnungsmarkt nicht grundlegend entspannen. Zwar dürften die eingeleiteten wohnungspolitischen Maßnahmen sowie eine schrittweise Stabilisierung der Bautätigkeit mittelfristig positive Impulse setzen, ihre Wirkung wird jedoch erst mit zeitlicher Verzögerung sichtbar werden. Neben einer weiteren Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren werden insbesondere die Aktivierung bestehender Baulandreserven,

Nachverdichtungen sowie die Umnutzung bestehender Flächenbestände entscheidend sein, um das Wohnungsangebot nachhaltig auszuweiten. Während die Nachfrage in ländlichen und strukturschwächeren Regionen perspektivisch weitgehend stagnieren dürfte, dürfte in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen aufgrund des mittelfristig anhaltenden Bevölkerungs- und Haushaltswachstums auch künftig eine hohe Wohnraumnachfrage bestehen bleiben – mit entsprechend weiterem Mietpreisdruck.

- **Eingetrübte Verbraucherstimmung bremst das Umsatzwachstum im Gesamtjahr 2026**
- **Flächenumsatz in den deutschen Metropolen bleibt deutlich unter dem Vorjahresniveau**
- **Trotz regionaler Unterschiede: Spitzenmieten in Toplagen bleiben weitgehend stabil**

Der deutsche Einzelhandel blickte im ersten Halbjahr 2026 auf ein wirtschaftlich schwieriges Umfeld zurück, das durch anhaltende Unsicherheiten und eine spürbare Konsumzurückhaltung gekennzeichnet war. Die Verbraucherstimmung zeigte sich im Jahresvergleich deutlich eingetrübt und verhartete ungeachtet punktueller monatlicher Aufhellungen auf einem dauerhaft niedrigen Niveau. Ursächlich hierfür sind unter anderem das beständig hohe Preis- und Lebenshaltungskostenniveau sowie die allgemeine Verunsicherung durch geopolitische Konflikte, insbesondere durch die Lage im Nahen Osten. Diese Zurückhaltung spiegelt sich auch in den Prognosen für das Gesamtjahr 2026 wider, für das der Handelsverband Deutschland ein nominales Umsatzwachstum von rd. 2 % erwartet, was inflationsbereinigt einem realen Plus von lediglich rd. 0,5 % entspricht. Betrachtet man die Vertriebskanäle differenziert, zeigt sich, dass der Online-Handel weiterhin deutlich stärker

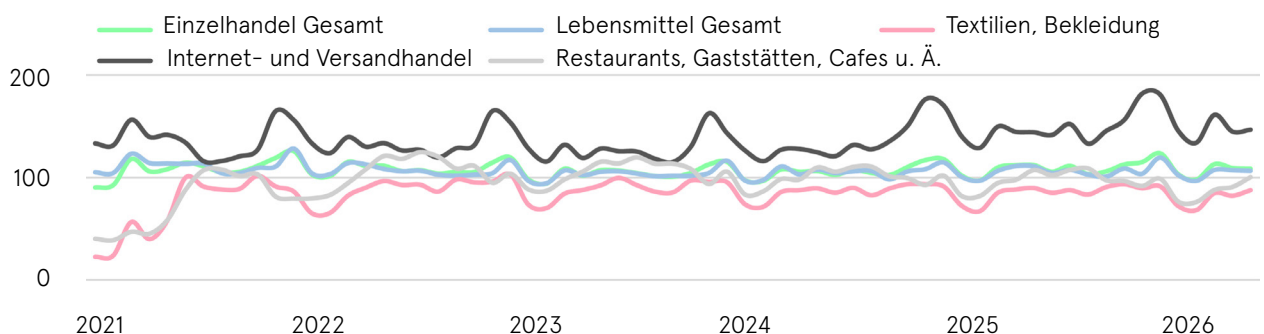
wächst als der stationäre Handel. Gleichzeitig sehen sich Einzelhandelsunternehmen mit hohen Kosten konfrontiert. Steigende Ausgaben für Energie, Personal und Logistik belasten die Erträge und schränken den finanziellen Spielraum für notwendige Investitionen ein.

Die Vermietungsnachfrage konzentrierte sich dabei gezielt auf erstklassige Standorte in den Toplagen.

Die wirtschaftliche Zurückhaltung prägte auch den Vermietungsmarkt für Einzelhandelsimmobilien, wobei der Flächenumsatz der deutschen Metropolen im ersten Halbjahr 2026 deutlich hinter dem Vorjahresniveau zurückblieb. Besonders deutlich zeigte sich dies im zweiten Quartal, in dem das neu angemietete Flächenvolumen erstmals seit fünf Jahren die Marke von 100.000 m² unterschritt.

Die Vermietungsnachfrage konzentrierte sich dabei gezielt auf erstklassige Standorte in den Toplagen, wo eine hohe Frequenz und eine gesicherte Kundenstruktur den stationären Handel stützen.

**Einzelhandelsumsätze real Deutschland
(Jan 2020 = 100)**



Hinsichtlich der Branchenverteilung verzeichnete der Markt im ersten Halbjahr 2026 einen weitgehend heterogenen Nachfragemix. Die Sektoren Textil und Bekleidung sowie Gastronomie und Food waren dabei mit jeweils rd. einem Viertel des Flächenumsatzes am stärksten nachgefragt. Ergänzend prägen weitere Segmente wie Gesundheit und Beauty den Markt und tragen zu einer vielfältigeren Nutzung der Standorte bei. Zudem wächst die Präsenz internationaler Marktteilnehmer in den Innenstadtlagen, insbesondere aus dem asiatischen Raum. Exemplarisch zeigt sich diese Entwicklung an der kontinuierlichen Expansion von Unternehmen wie der japanischen Bekleidungskette Uniqlo, die ihre Marktpräsenz durch strategisch gewählte Standorte festigen. Darüber hinaus gewinnen weitere internationale Konzepte aus dem asiatischen Raum in den Segmenten Lifestyle, Kosmetik sowie Spielwaren und Unterhaltungselektronik zunehmend an Relevanz und erweitern den klassischen Einzelhandelsmix in den Innenstädten qualitativ. Gleichzeitig streben Innenstädte zunehmend eine vielfältigere Nutzung an. Angebote aus Gastronomie, Freizeit, Gesundheit und Dienstleistungen können den Einzelhandel ergänzen und die Aufenthaltsqualität sowie die Besucherzahlen verbessern.

Die Spitzenmieten in den deutschen Innenstadtlagen zeigten sich in diesem Marktumfeld im ersten Halbjahr 2026 grundlegend stabil, wobei es regional zu differenzierten Entwicklungen kam. Während Düsseldorf im Jahresvergleich einen leichten

Die Spitzenmieten in den deutschen Innenstadtlagen zeigten sich in diesem Marktumfeld im ersten Halbjahr 2026 grundlegend stabil.

Aufwärtstrend verzeichnete, zeigten sich in Berlin und Nürnberg rückläufige Tendenzen. Abseits der zentralen Toplagen stellt sich die Mietmarktsituation bundesweit jedoch heterogen dar. Nebenzentren geraten aufgrund wachsender struktureller Leerstände unter Druck, was die Mietpreisgestaltung beeinflusst. Die Bandbreite der erzielbaren Mieten außerhalb der Prime-Lagen variiert dabei stark und ist primär von der spezifischen Objektsituation, der Flächengröße, der lokalen Kaufkraft sowie dem jeweiligen Umsatzpotenzial abhängig.

Da der Handelsverband Deutschland weitere Filialschließungen im stationären Einzelhandel prognostiziert, gewinnen alternative Nutzungskonzepte sowie flexible, umsatzbasierte Mietmodelle zunehmend an Bedeutung. Zusätzlich sind eine höhere Aufenthaltsqualität und erlebnisorientierte Stadträume wichtig, um die Attraktivität von Einzelhandelsstandorten nachhaltig zu sichern.

- **Übernachtungszahlen und Hotel-Performance-Kennziffern bleiben bundesweit unverändert auf hohem Niveau**
- **Konsolidierungswelle und Marktberreinigung auf dem Hotelmarkt halten an**
- **Kosten- und Wettbewerbsdruck sowie Personalmangel belasten die Betriebe weiterhin**

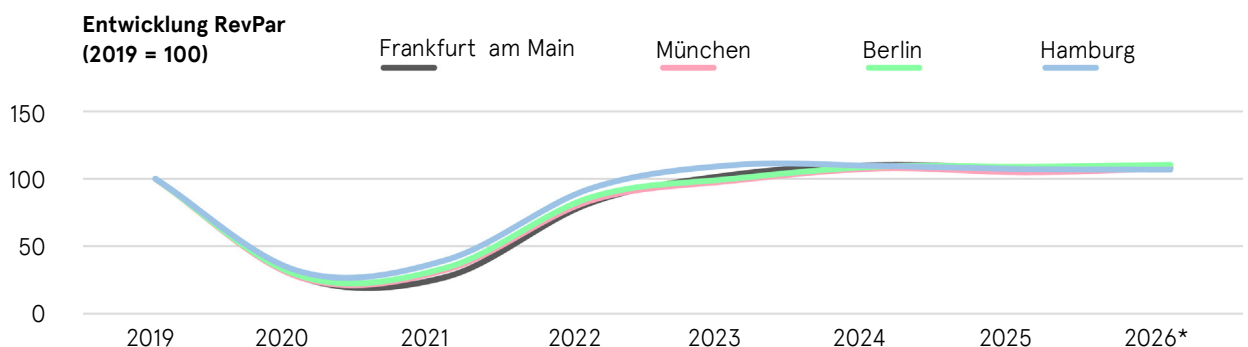
Auf dem bundesweiten Hotelmarkt setzte sich der positive Trend aus dem Vorjahr bei den Übernachtungszahlen auch im ersten Halbjahr 2026 fort. Sowohl internationale Gäste als auch ein stabiler Inlandtourismus trugen die Nachfrage. Während sich der private Inlandtourismus erholt hat, bleibt der inländische Geschäftstourismus jedoch deutlich selektiver und weiterhin unter dem Vorkrisenniveau: Strukturelle Veränderungen bei Geschäftsreisen, etwa mehr virtuelle Meetings und ein stärkerer Fokus der Unternehmen auf Kostenoptimierung, bremsen hier weiterhin. Gleichzeitig prägen kürzere Aufenthaltsdauern und kurzfristigere Buchungsentscheidungen das Nachfrageverhalten. Zudem verläuft die Nachfrage zunehmend volatil, da externe Faktoren wie Events und Messen, Wetterbedingungen sowie Ferienzeiten und Feiertage stärker durchschlagen. Die hohen Bau- und Finanzierungskosten halten zudem die Hotelpipeline weiterhin unter ihrem historischen Durchschnitt und begrenzen das Angebotswachstum. Neue Projektentwicklungen konzentrieren sich daher überwiegend

auf wirtschaftlich starke Standorte und Betreiberkonzepte mit langfristig tragfähigen Geschäftsmodellen.

Laut dem Performance Barometer des Hotelverbands Deutschland (IHA) lagen die Auslastungszahlen im Zeitraum von Januar bis Mai 2026 bundesweit größtenteils leicht über den Vorjahreswerten. Die durchschnittlichen Zimmerpreise (ARR) sowie die Umsätze pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) bewegten sich dagegen marginal unter den Vorjahreswerten, verharrten aber insgesamt auf hohem Niveau. Trotz der robusten Nachfrage bleibt das wirtschaftliche Umfeld für die Betreiber herausfordernd. Steigende Betriebs- und Personalkosten, höhere Finanzierungskosten, geopolitische Unsicherheiten sowie der anhaltende Fachkräftemangel belasten weiterhin die Profitabilität vieler Betreiber. Die in den vergangenen Jahren erzielten RevPAR-Zuwächse reichen größtenteils nicht aus, um die gestiegenen Kosten vollständig zu kompensieren. Gleichzeitig erschwert die volatile Nachfrage eine verlässliche wirtschaftliche Planung, weshalb datenbasiertes Revenue Management und eine dynamische Preisgestaltung zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Trotz der robusten Nachfrage bleibt das wirtschaftliche Umfeld für die Betreiber herausfordernd.

BIS Research (*Prognose)



Der deutsche Hotelmarkt konsolidiert sich weiter.

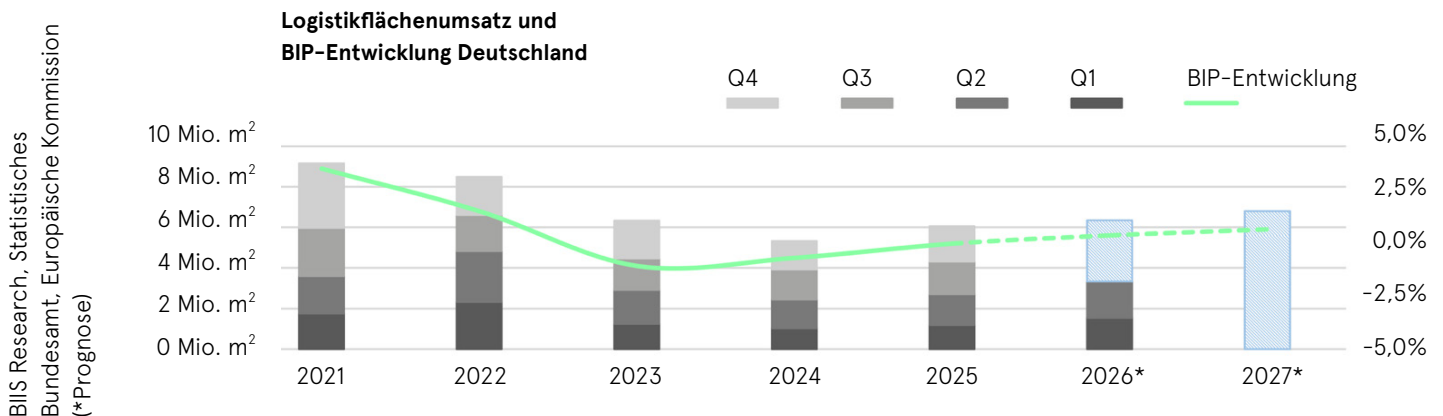
Der deutsche Hotelmarkt konsolidiert sich weiter. Während etablierte Standorte und qualitativ hochwertige Hotelprodukte von einer insgesamt stabilen Nachfrage profitieren, geraten insbesondere kleinere und weniger effizient aufgestellte Betriebe zunehmend unter wirtschaftlichen Druck. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen bleibt laut Angaben des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) auf einem erhöhten Niveau, wobei das Hotel- und Gastgewerbe überdurchschnittlich betroffen ist. Besonders in den Bundesländern Berlin und Bayern stiegen die Insolvenzzahlen im Hotelbereich. Viele Unternehmen reagieren mit Kostensenkungen, reduzierten Kapazitäten und einer vorsichtigeren Personalplanung.

Die zunehmende Marktbereinigung zeigt sich auch auf Betreiberseite: Die Restrukturierung der Revo Hospitality Group, Europas größtem Multibrand-Hotelbetreiber, zeigt das exemplarisch. Nach einer expansiven Wachstumsphase geriet der Betreiber zahlreicher Franchise-Hotels internationaler Marken insbesondere aufgrund gestiegener Betriebs- und Personalkosten in finanzielle Schwierigkeiten. Im Zuge der Restrukturierung ordnet das Unternehmen einen großen Teil seines Portfolios neu und überträgt ihn an internationale Hotelgruppen sowie Investoren. Die Übernahme zahlreicher Standorte unterstreicht zugleich das anhaltende Interesse internationaler Investoren am deutschen Hotelmarkt und dürfte den laufenden Konsolidierungsprozess weiter beschleunigen.

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen bleibt der deutsche Hotelmarkt attraktiv. Der Fokus verschiebt sich jedoch zunehmend von reinem Wachstum hin zu Profitabilität, operativer Stabilität und nachhaltiger Wertentwicklung. Gleichzeitig verändern neue Hospitality-Konzepte den Markt. Serviced Apartments, Long-Stay-Angebote und hybride Hotelmodelle profitieren von veränderten Reisegewohnheiten und ermöglichen effizientere Betriebsstrukturen. Auch Digitalisierung und Automatisierung – insbesondere durch digitale Gästekommunikation, automatisierte Prozesse und datenbasiertes Revenue Management – bleiben unverändert wichtige Wettbewerbsfaktoren.

- Großabschlüsse über 20.000 m² trugen rund die Hälfte zum Flächenumsatz bei und stabilisierten den Markt
- Neubauanteil sank gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 10 Prozentpunkte, neue Baustarts erfolgen unverändert selektiv
- Spitzen- und Durchschnittsmieten stiegen gegenüber dem Vorjahr um bis zu 5 %, blieben im Halbjahresverlauf jedoch weitgehend stabil

Die Nachfrage präsentierte sich damit trotz der weiterhin gedämpften konjunkturellen Rahmenbedingungen robuster als noch zum Jahresende 2025 erwartet.



Der deutsche Logistikimmobilienmarkt setzte im ersten Halbjahr 2026 seine im Vorjahr begonnene Erholung fort. Der bundesweite Flächenumsatz lag rd. 20 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums und übertraf auch den zehnjährigen Durchschnitt leicht. Die Nachfrage präsentierte sich damit trotz der weiterhin gedämpften konjunkturellen Rahmenbedingungen robuster als noch zum Jahresende 2025 erwartet. Neben einer hohen Zahl an Vertragsabschlüssen stützten insbesondere großflächige Anmietungen über 20.000 m² das Ergebnis. Auf sie entfiel rund die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes. Auf Nutzerseite dominierten erneut die Logistikdienstleister mit einem Marktanteil von rd. 45 %. Hintergrund ist insbesondere, dass E-Commerce-Unternehmen, darunter vor allem internationale Onlinehändler,

ihren Flächenbedarf zunehmend über externe Logistikdienstleister abbilden. Die tatsächliche Bedeutung des Handels fällt daher höher aus, als es dessen unmittelbar erfasster Marktanteil von rd. 20 % vermuten lässt. Industrie- und Produktionsunternehmen steigerten ihren Flächenumsatz trotz der weiterhin schwachen Industriekonjunktur und erreichten einen Anteil von rd. 30 %, wobei einzelne Großabschlüsse das Ergebnis wesentlich beeinflussten. Automotive-Unternehmen agierten angesichts des laufenden Transformationsprozesses weiterhin zurückhaltend. Erste Abschlüsse aus dem Verteidigungssektor waren zwar erkennbar, ein breiter zusätzlicher Nachfrageimpuls blieb bislang jedoch aus. Gleichzeitig war die Neubauaktivität verhalten. Der Anteil von Neubauflächen am Flächenumsatz

ging gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 10 Prozentpunkte zurück und lag nur noch bei knapp 50 %. Während weiterhin Projekte aus früheren Planungsphasen fertiggestellt werden, erfolgen neue Baustarts angesichts hoher Baukosten, zurückhaltender Vorvermietung und gestiegener Finanzierungsanforderungen zunehmend selektiv. Der Fokus liegt dabei überwiegend auf nutzerspezifischen Build-to-Suit-Entwicklungen, während spekulative Projektentwicklungen weiterhin deutlich zurückgehen.

Die bundesweite Leerstandsquote im modernen Big-Box-Segment lag zuletzt bei knapp 5 %. Ein flächendeckender Angebotsüberhang lässt sich dennoch nicht feststellen. Vielmehr setzt sich die Differenzierung nach Standort und Objektqualität fort. Während moderne und energieeffiziente Flächen in wirtschaftsstarken Ballungsräumen weiterhin knapp sind und vergleichsweise schnell absorbiert werden, zeigen sich bei älteren Bestandsobjekten, bei ungünstigen Hallenkonfigurationen sowie in peripheren Lagen längere Vermarktungszeiten. Ein erhöhtes Flächenangebot zeigt sich unter anderem in Berlin und der Region Leipzig/Halle, wo größere spekulative Neubauvolumina aus den vergangenen Jahren auf eine inzwischen schwächere Nachfrage treffen. Gleichzeitig wirkt die rückläufige Projektentwicklung einem weiteren deutlichen Anstieg des Leerstands entgegen.

Die Mieten entwickelten sich im ersten Halbjahr 2026 weitgehend stabil. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stiegen die Spitzen- und Durchschnittsmieten in den bedeutendsten Logistikregionen um bis zu rd. 5 %. Hohe Grundstücks-, Bau- und Finanzierungskosten sowie das begrenzte Angebot moderner Flächen stützen weiterhin das Mietniveau in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen. Zugleich steigen durch Automatisierung und intelligente Steuerungssysteme die technischen Anforderungen an Gebäude, insbesondere an Bodenbelastbarkeit und Stromkapazität.

Während moderne und flexibel nutzbare Objekte in etablierten Lagen gut nachgefragt bleiben, erhöhen sich bei älteren Beständen und peripheren Standorten die Vermarktungsrisiken.

Dies erhöht die Baukosten und damit auch das Mietniveau moderner Logistikimmobilien. In Regionen mit einem größeren Flächenangebot sowie bei älteren oder qualitativ weniger hochwertigen Bestandsobjekten zeigen sich Vermieter zunehmend verhandlungsbereit. Dies spiegelt sich insbesondere in mietfreien Zeiten, Ausbaurückstellungen und flexibleren Vertragslaufzeiten wider.

Insgesamt stabilisiert sich der deutsche Logistikmarkt weiter. Die zu Jahresbeginn bereits erkennbaren Belastungsfaktoren bestehen jedoch fort. Die schwache Konjunktur sowie geopolitische und handelspolitische Unsicherheiten erschweren derzeit langfristige Standortentscheidungen und Expansionspläne. Gleichzeitig entstehen neue Nachfragepotentiale durch veränderte Lieferketten, höhere Anforderungen an die Versorgungssicherheit sowie Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung, die sich bislang jedoch nur vereinzelt am Markt zeigen. Für die zweite Jahreshälfte 2026 ist daher mit einer weiteren Stabilisierung der Marktentwicklung zu rechnen. Die Differenzierung nach Lage und Objektqualität dürfte weiter zunehmen. Während moderne und flexibel nutzbare Objekte in etablierten Lagen gut nachgefragt bleiben, erhöhen sich bei älteren Beständen und peripheren Standorten die Vermarktungsrisiken.

- Schwierige geopolitische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen bremsen Investitionen
- Veröffentlichte Renditen legen wieder leicht zu
- Marktdynamik bleibt unverändert, sodass das Investmentvolumen im Gesamtjahr 2026 voraussichtlich seitwärts tendiert

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Deutschland glich das erste Halbjahr weitgehend dem Vorjahreszeitraum. Dabei folgte auf ein vergleichsweise dynamisches erstes Quartal erneut eine schwächere Marktaktivität im zweiten Quartal. Während im zweiten Quartal des Vorjahres die Auswirkungen der US-Zollpolitik das Marktgeschehen beeinflussten, agierten die Marktteilnehmer nun zunehmend zurückhaltend – bedingt durch die kriegesischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten sowie die damit verbundenen steigenden Inflationserwartungen und Finanzierungskosten. Das Transaktionsvolumen bewegte sich damit

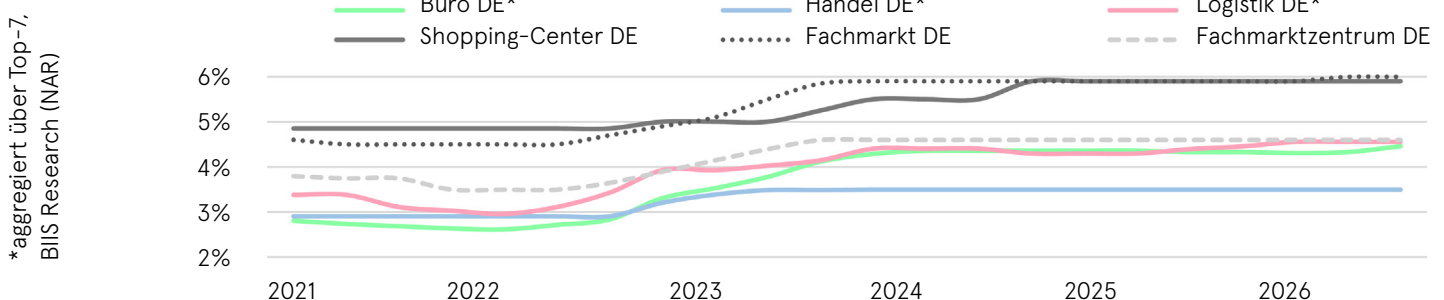
Das Transaktionsvolumen bewegte sich damit erneut auf dem im langjährigen Vergleich unterdurchschnittlichen Niveau der beiden Vorjahre.

erneut auf dem im langjährigen Vergleich unterdurchschnittlichen Niveau der beiden Vorjahre.

Auch die Marktstruktur blieb weitgehend unverändert. Erneut entfiel ein wesentlicher Teil des Transaktionsgeschehens auf kleinteilige Einzeltransaktionen. Vor dem Hintergrund gestiegener Fremdkapitalkosten kauften vor allem

eigenkapitalstarke Investoren, insbesondere Family Offices. Institutionelle Investoren waren auf Käuferseite nur in begrenztem Umfang aktiv. Offene Immobilienfonds blieben aufgrund anhaltender Nettomittelabflüsse weiterhin überwiegend auf der Verkäuferseite.

Spitzenrenditen
Q2 2026



Auch die Verteilung der Transaktionsvolumina auf die einzelnen Assetklassen veränderte sich kaum. Der Wohnsektor blieb die umsatzstärkste Assetklasse. Das Bürosegment sowie Logistikimmobilien befanden sich weiterhin in einem herausfordernden Marktumfeld und reagierten nach wie vor sensibel auf konjunkturelle

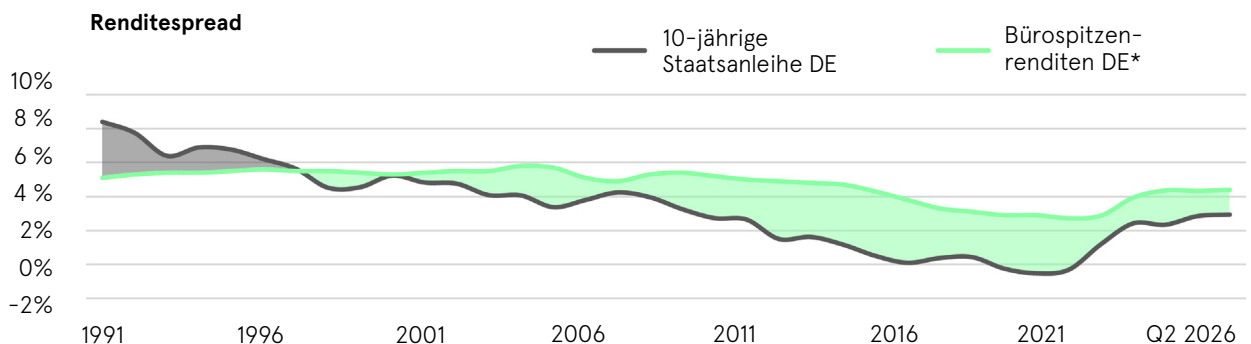
Entwicklungen. Im Einzelhandelssegment dominierten erneut lebensmittelgeankerte Fachmärkte das Transaktionsgeschehen. Nennenswerte Umsatzzuwächse verzeichnete ausschließlich das Segment der Gesundheits- und Sozialimmobilien. Ursächlich hierfür dürfte unter anderem die vergleichsweise geringe konjunkturelle

Abhängigkeit dieser Assetklasse sein. Gleichzeitig machte allein die Übernahme des Pflegeimmobilienanbieters Cofinimmo durch seinen Mitbewerber Aedifica rund die Hälfte des Halbjahresumsatzes in diesem Segment aus.

Die zunehmenden geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten, gestiegene Finanzierungskosten, ein sinkender Spread zur zehnjährigen Bundesanleihe sowie zurückhaltendere Erwartungen hinsichtlich der Entwicklung der Nutzermärkte ließen die Preisvorstellungen zwischen Verkäufer- und Käuferseite erneut weiter auseinanderdriften. Nachdem sich das veröffentlichte Renditeniveau zuletzt weitgehend stabil entwickelt hatte, stiegen die Renditen im zweiten Quartal dadurch erstmals wieder: ein Anstieg, der sich in unterschiedlicher Ausprägung über nahezu alle Assetklassen hinweg zeigte.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Marktgeschehen weiterhin durch volatile wirtschaftliche und geopolitische Rahmenbedingungen geprägt ist.

*Ø NAR der Top-7, BIIS Research



Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Marktgeschehen weiterhin durch volatile wirtschaftliche und geopolitische Rahmenbedingungen geprägt ist. Die gestiegenen Inflationserwartungen infolge des Nahostkonflikts führten zu einem erneuten Anstieg der Renditen zehnjähriger Bundesanleihen. Hierdurch verringerte sich der Renditeabstand zu Immobilieninvestments, was sich in den beobachteten Renditeanstiegen widerspiegelte. Die weitere Marktentwicklung bleibt wesentlich von der geopolitischen

Lage sowie der Entwicklung der langfristigen Kapitalmarktzinsen abhängig. Da sich die grundlegenden Marktmechanismen gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert haben, ist hinsichtlich der Marktaktivität weiterhin von einer Seitwärtsbewegung auszugehen.

Copyright

Alle Rechte vorbehalten. Auszüge dürfen unter Angabe der Quelle „Lehn & Partner Research“ verwendet werden. Umfangreichere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Marktberichtes oder Teile davon für Vermarktungsprospekte; hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung einzuholen. Ansprechpartner ist die Projektleitung.

Dieses Dokument wurde ausschließlich zu Informationszwecken erstellt und stellt nicht unbedingt eine vollständige Analyse der erörterten Themen dar. Er stützt sich auf Quellen, die für zuverlässig erachtet wurden.

Diese Quellen wurden jedoch nicht unabhängig überprüft und können nicht garantieren, dass die Informationen in diesem Dokument richtig oder vollständig sind. Die in diesem Dokument geäußerten Ansichten spiegeln unsere Einschätzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt wider und können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten bekannte und unbekannte Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen können, dass die künftigen Realitäten wesentlich von unseren Prognosen abweichen können. Der Rat, den wir in bestimmten Situationen geben, kann von den geäußerten Ansichten abweichen. Investitions- oder andere Geschäftsentscheidungen sollten nicht allein auf der Grundlage der in diesem Dokument geäußerten Ansichten getroffen werden.

Herausgeber

Sachverständigenbüro Lehn & Partner
Gesellschaft für Immobilienbewertung

Anschrift

Richard-Strauss-Straße 82
81679 München
Deutschland
Telefon: +49 89 2000 6880
Telefax: +49 89 2000 68899
mail@lehn-partner.com

Bearbeitung und Redaktion

Lehn & Partner Research
research@lehn-partner.com

Redaktionsschluss

23.07.2026

Gestaltung

www.kollektiv-x.de