

5%-STUDIE 2026 – WO INVESTIEREN SICH NOCH LOHNT

## Immobilienmarkt 2026: Renditepotenziale im „New Normal“

Bewertungsanpassungen setzen sich fort – Transaktionsflaute hält an, Renditepotenziale steigen leicht

*Zum zwölften Mal analysiert bulwiengesa mit freundlicher Unterstützung von ADVANT Beiten die Renditepotenziale der deutschen Immobilienmärkte.*

### Die Ergebnisse in Kürze

- **Anpassungsprozess noch nicht abgeschlossen:** Bewertungsanpassungen erfolgen sukzessive, Investoren bleiben selektiv.
- **Transaktionsflaute hält an:** Insbesondere im gewerblichen Segment bleibt die Marktaktivität schwach.
- **Renditepotenziale steigen leicht:** Höhere Renditeanforderungen und Inflationserwartungen führen zu leicht höheren IRR-Basiswerten in nahezu allen Assetklassen.
- **Büro mit stärkster Bewegung:** In C-Städten überschreitet der IRR-Basiswert mit 5,05 % erstmals wieder die 5-%-Marke.

Berlin/Frankfurt, 15. September 2026 – Der Anpassungsprozess am deutschen Immobilienmarkt setzt sich fort. Bewertungsanpassungen erfolgen sukzessive und sind noch nicht abgeschlossen, während die Transaktionsflaute insbesondere im gewerblichen Segment anhält. Gleichzeitig steigen die berechneten Renditepotenziale gegenüber dem Vorjahr in nahezu allen untersuchten Assetklassen leicht. Gründe hierfür sind höhere Renditeanforderungen der Investoren sowie gestiegene Inflationserwartungen. Das zeigt die zwölfte 5 %-Studie von bulwiengesa mit Unterstützung von ADVANT Beiten.

### Immobilienmarkt bleibt im Anpassungsmodus

Die Phase der abrupten Neubewertung ist weitgehend abgeschlossen, die daraus resultierenden Bewertungsanpassungen setzen sich jedoch sukzessive fort. Finanzierungskonditionen lassen sich wieder besser kalkulieren, und auch die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern nähern sich langsam an. Eine breite Belebung des Transaktionsmarktes ist daraus bislang jedoch nicht entstanden – insbesondere im gewerblichen Segment bleibt die Marktaktivität schwach. Eine Rückkehr zu den Bedingungen der vergangenen Niedrigzinsjahre wird am Markt inzwischen nicht mehr erwartet. Vielmehr hat sich ein neues Marktumfeld etabliert, in dem Investitionsentscheidungen differenzierter und anspruchsvoller geworden sind.

Neben den Finanzierungskosten bestimmen heute vor allem die Qualität und Zukunftsfähigkeit einer Immobilie ihren Wert. Energieeffizienz, ESG-Anforderungen, steigende Bau- und Betriebskosten sowie veränderte Nutzerbedürfnisse erhöhen den Handlungsdruck insbesondere bei älteren Beständen. Gleichzeitig eröffnen Modernisierung, Umnutzung und Neupositionierung Chancen für Investoren mit entsprechendem Kapital, Know-how und langfristiger Perspektive.

Die leicht steigenden IRRs sind dabei nicht allein Ausdruck veränderter Immobilienmärkte. Höhere Renditeanforderungen der Investoren und gestiegene Inflationserwartungen wirken sich ebenfalls auf die langfristigen Renditeerwartungen aus.

**Sven Carstensen**, Geschäftsführer der bulwiengesa GmbH, erklärt: „Das ‚New Normal‘ ist noch von Anpassung geprägt. Bewertungen korrigieren sich sukzessive, während die Transaktionsflaute insbesondere bei Gewerbeimmobilien anhält. Die leicht steigenden Renditepotenziale dürfen deshalb nicht mit einer breiten Markterholung verwechselt werden.“

#### Büro: Höhere Renditen, aber weiterhin hohe Selektivität

Besonders deutlich zeigt sich die Veränderung bei Büroimmobilien. Der IRR-Basiswert steigt in den A-Städten von 3,91 % im Jahr 2025 auf **4,32 %** im Jahr 2026. In B-Städten erhöht er sich auf **4,72 %**, in C-Städten auf **5,05 %** und in D-Städten auf **5,61 %**.

Damit überschreiten C-Städte beim Basiswert erstmals die 5-%-Marke. Die höheren Renditepotenziale sind jedoch auch Ausdruck gestiegener Risiko- und Renditeanforderungen. Gleichzeitig bleibt der Markt selektiv: Moderne, gut vermietete Objekte in zentralen Lagen rücken wieder stärker in den Investorenfokus. Ältere Bestände geraten dagegen ohne gezielte Modernisierung zunehmend unter Druck. Lage, Objektqualität und Drittverwendungsfähigkeit werden damit zu entscheidenden Kriterien.

#### Light Industrial behauptet die Renditespitze

Produktionsimmobilien führen auch 2026 die Renditerangliste an. Mit einem **IRR-Basiswert von 6,17 %** liegen sie praktisch auf dem Vorjahresniveau von 6,14 %. Gewerbeparks folgen mit 5,27 %. Moderne Logistikimmobilien bleiben mit 4,93 % ebenfalls nahezu unverändert.

Die höheren Renditepotenziale von Light Industrial gehen zugleich mit geringerer Marktliquidität und höheren Anforderungen an das Asset Management einher. Für spezialisierte Investoren bleiben Unternehmensimmobilien damit attraktiv – allerdings nicht als Selbstläufer.

#### Wohnen bleibt der Stabilitätsanker

Wohnimmobilien bestätigen ihre vergleichsweise defensive Position. Die IRR-Basiswerte liegen 2026 bei **2,98 % in A-Städten, 3,13 % in B-Städten und 3,38 % in Universitätsstädten**. Wohnungsknappheit, geringe Neubautätigkeit und steigende Mieten stützen die Ertragsperspektiven. Gegenüber dem Vorjahr fallen die Veränderungen moderat aus.

#### Weitere Segmente nähern sich der 5-%-Marke

Bei Hotelimmobilien liegen die IRR-Basiswerte je nach Kategorie zwischen 4,84 und 5,21 %. Shoppingcenter erreichen 4,96 %, bleiben jedoch stark von Objektqualität, Positionierung und möglichen Repositionierungsmaßnahmen abhängig.

#### Rendite entsteht zunehmend durch Differenzierung

Die Ergebnisse zeigen weniger den Beginn eines neuen Immobilienzyklus als die weitere Ausprägung eines veränderten Marktumfelds. Höheren Renditepotenzialen stehen insbesondere höhere Vermietungs-, Investitions- und Exit-Risiken gegenüber. Aktives Asset Management wird damit zunehmend zum Erfolgsfaktor.

**Florian Baumann**, Partner bei ADVANT Beiten, sagt: „Die aktuellen Entwicklungen zeigen, dass Rendite und Risiko noch stärker gemeinsam betrachtet werden müssen. Investitionsentscheidungen erfordern heute neben einer belastbaren wirtschaftlichen Kalkulation auch einen genauen Blick auf rechtliche, regulatorische und objektspezifische Risiken.“

#### Über die 5 %-Studie

Die 5 %-Studie bietet seit 2015 einen kompakten Marktüberblick und liefert einen neuen Ansatz bei der Beschreibung von Immobilienmärkten. Anhand eines dynamischen Modells ermittelt die Studie die wahrscheinliche interne Verzinsung (IRR) einer Investition bei einer angenommenen Haltedauer von zehn Jahren. Damit lassen sich die langfristigen Ertragsaussichten verschiedener Assetklassen gegenüberstellen. Die interne Zinsfußmethode unterscheidet sich von einer am Markt üblichen statischen Renditebetrachtung und findet bei vielen Investoren Anwendung.

Die vorliegende 5 %-Studie untersucht die Performanceerwartungen der wichtigsten Assetklassen, die aktuell den deutschen Investmentmarkt dominieren: Wohnen | Büro | Shoppingcenter und Fachmarktzentren | Hotel | Logistikimmobilien | Micro-Apartments | Unternehmensimmobilien | Betreutes Wohnen

Die 5 %-Studie wird seit 2015 jährlich von der internationalen Wirtschaftskanzlei ADVANT Beiten unterstützt. Die langjährige Zusammenarbeit verbindet die immobilienwirtschaftliche Markt- und Datenexpertise von bulwiengesa mit der rechtlichen Perspektive von ADVANT Beiten.

#### Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Seit Ende 2024 ist das Unternehmen Teil der Scout24-Gruppe. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

#### Über ADVANT Beiten

ADVANT Beiten ist die deutsche Mitgliedskanzlei von ADVANT, einer europäischen Allianz unabhängiger Wirtschaftskanzleien. ADVANT Beiten ist eine 1990 gegründete unabhängige Sozietät mit rund 250 Berufsträgern an sechs deutschen Standorten sowie in Belgien, UK, Russland und China. Als eine der führenden Wirtschaftskanzleien in Deutschland berät ADVANT Beiten den Mittelstand, Großunternehmen, Banken, Stiftungen sowie die öffentliche Hand zu Fragen des deutschen und internationalen Wirtschaftsrechts.

#### Pressekontakt:

bulwiengesa GmbH  
Birgit Haase  
Invalidenstr. 65, 10557 Berlin  
Tel.: 0151 556 32 996  
E-Mail: [birgit.haase@bulwiengesa.de](mailto:birgit.haase@bulwiengesa.de)