

ANGERMANN™

Real Estate Group

H1 2026

Analyse der Assetklassen auf dem deutschen Immobilienmarkt

Renditen und Kaufpreisfaktoren im Überblick

Short Facts

01. Angesichts der wirtschaftlich und politisch anspruchsvollen Rahmenbedingungen verzögert sich der Erholungsprozess auf dem deutschen Investmentmarkt.
02. Erstmals seit 2024 sind wieder Renditeanstiege in nahezu allen Assetklassen zu beobachten. Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass die gestiegenen Fremdkapitalkosten zunehmend in die Kaufpreiskalkulationen einfließen.
03. Die veränderten Rahmenbedingungen, die im Durchschnitt durch höhere Risiken geprägt sind, machen zunehmend Neubewertungen erforderlich. Dies gilt auch für bereits laufende Kaufpreisverhandlungen.
04. Für Verkäufer wird es unter den aktuellen Finanzierungsbedingungen zunehmend schwieriger, eine abwartende Haltung aufrechtzuerhalten.
05. Der bisherige Jahresverlauf ist nicht von Stillstand geprägt, sondern vielmehr von einer erneuten Kalibrierung des Marktes.



Stefan Gunkel FRICS

Angermann consult &
valuation GmbH

„Der nationale Immobilienmarkt ist inzwischen sehr professionell und transparent. Die Probleme sind bekannt und der Marktwert unterliegt einer gesetzlichen Definition – konkret der des § 194 BauGB. Dieser definiert keinen Preis, der erst in zwei, drei oder zehn Jahren erzielt werden kann, sondern einen stichtagsbezogenen Betrag. Vor diesem Hintergrund erleben wir tagtäglich nach wie vor teilweise substanzielle Überbewertungen von Liegenschaften, die vom Markt abweichen.“

Renditen und Kaufpreisfaktoren

ASSETKLASSE	NETTOANFANGS-SPITZENRENDITE	KAUFPREIS-SPITZENFAKTOR
Büro	4,40 %	19,5-fach
Logistik	4,35 %	19,5-fach
Lager	6,45 %	13,0-fach
Produktion und Industrie	6,50 %	13,0-fach
Wohnen (MFH)	3,65 %	23,0-fach
Studentenapartments	4,25 %	20,0-fach
EZH Nahversorger	4,95 %	17,5-fach
EZH Fachmarkt	5,45 %	15,5-fach
EZH Fachmarktzentrum	5,10 %	16,5-fach
EZH Shopping-Center	5,95 %	14,0-fach
EZH Highstreet	4,00 %	21,5-fach
Hotel	4,85 %	17,5-fach
Kita und Schule	4,75 %	18,0-fach
Pflegeheim	5,00 %	17,0-fach
Krankenhaus	6,00 %	14,0-fach
Betreutes Wohnen	4,05 %	21,0-fach
Ärztehaus	4,50 %	19,0-fach
Life-Science	4,60 %	18,0-fach
Rechenzentrum	4,10 %	20,5-fach

Die dargestellten Parameter basieren auf gewichteten Daten der Top-7-Städte.

Kontakt



Stefan Gunkel FRICS

Geschäftsführer
Angermann consult & valuation GmbH

Tel.: +49 40 34914-137
Mail: stefan.gunkel@angermann.de



Markus Gabriel MRICS

Vorstand
Angermann Investment Advisory AG

Tel.: +49 30 230828-10
Mail: markus.gabriel@angermann.de



Efthimis Papadopoulos

Head of Investment Research Berlin
Angermann Investment Advisory AG

Tel.: +49 30 230828-17
Mail: efthimis.papadopoulos@angermann.de

Angermann Real Estate Group

Hamburg

ABC-Straße 35
20354 Hamburg
Tel. +49 40 343436

Hannover

Am Graswege 6
30169 Hannover
Tel. +49 511 936192-0

Berlin

Lennéstraße 1
10785 Berlin
Tel. +49 30 230828-0

Köln

Josef-Lammerting-Allee 18
50933 Köln
Tel. +49 221 94740-0

Frankfurt am Main

Guiollettstraße 48
60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 5050291-0

www.angermann-realestate.de

www.bürosuche.de



REAL ESTATE | MERGERS & ACQUISITIONS | BUSINESS CONSULTANTS | AUCTIONING & FINANCE

Dieses Dokument, erstellt von der Angermann Real Estate Group, ist für den Empfänger bestimmt und sollte privat und vertraulich behandelt werden. Es bleibt Eigentum der Angermann Real Estate Group. Alle Inhalte, Bilder, Texte und Grafiken unterliegen dem deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht. Eine unbefugte Verwendung oder Bearbeitung dieses Dokuments, ob ganz oder teilweise, ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.