Europas Immobilienmärkte entwickeln sich uneinheitlich – Deutschland investiert selektiv

- Das Investmentvolumen in Spanien, Polen und Irland steigt deutlich
- Unterschiedliche Preisvorstellungen bremsen die Transaktionen in Deutschland
- Rechenzentren, Wohn- und Logistikimmobilien bleiben bei Investoren gefragt

Frankfurt, 04. November 2026 – Die europäischen Immobilieninvestmentmärkte zeigen 2026 deutliche Unterschiede. Während das Transaktionsvolumen in Spanien, Polen und Irland in den ersten neun Monaten 2026 kräftig gestiegen ist, bleibt die Marktbelebung in Deutschland verhalten. Hierzulande bremsen insbesondere unterschiedliche Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern sowie hohe Anforderungen an die Finanzierung die Investitionstätigkeit. Europaweit konzentrieren sich Investoren verstärkt auf Immobilien mit stabilen Erträgen und strukturellen Wachstumsperspektiven. Besonders gefragt sind Rechenzentren, Wohn- und Logistikimmobilien. Das geht aus dem aktuellen „EMEA Capital Markets Snapshot Q3 2026“ von Colliers hervor, der die Entwicklung der Immobilieninvestmentmärkte in 18 europäischen Ländern untersucht.

In mehreren europäischen Ländern zieht die Investitionstätigkeit deutlich an

In Spanien erreichte das Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten 2026 etwa 16,8 Milliarden Euro und lag damit 28,2 Prozent über dem Vorjahreswert. Den größten Anteil hatten Wohnimmobilien mit 5,9 Milliarden Euro, gefolgt von Hotels mit 3,3 Milliarden Euro und Einzelhandelsimmobilien mit 2,6 Milliarden Euro. In Polen stieg das Investmentvolumen im gleichen Zeitraum um 90 Prozent auf mehr als 4,8 Milliarden Euro. Besonders kräftig fiel das Wachstum bei Einzelhandels- und Logistikimmobilien aus. Irland verzeichnete einen Zuwachs von 34 Prozent auf 2,16 Milliarden Euro. In Schweden erhöhte sich das Transaktionsvolumen um 25 Prozent auf umgerechnet rund 13 Milliarden Euro.

In Deutschland wurden in den ersten neun Monaten Immobilien im Wert von 21,6 Milliarden Euro gehandelt. Das entspricht einem Rückgang um neun Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Zahlen zeigen, dass die Erholung der europäischen Immobilieninvestmentmärkte bislang nicht flächendeckend verläuft.

„Kapital ist vorhanden, wird aber zunehmend gezielt eingesetzt. Investoren konzentrieren sich auf Märkte und Immobiliensegmente mit überzeugenden Fundamentaldaten, stabilen Erträgen und langfristigen Wachstumsperspektiven. Dabei gewinnen größere Portfolios, Investmentplattformen und Partnerschaften an Bedeutung. Entscheidend bleibt, dass die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern zusammenfinden und sich Transaktionen wirtschaftlich darstellen lassen“, sagt Luke Dawson, Head of Global & EMEA Capital Markets bei Colliers.

In Deutschland bleibt die Preisfindung eine zentrale Herausforderung

Auf dem deutschen Investmentmarkt konzentriert sich das Interesse derzeit auf ausgewählte Strategien und Objekte. Im Bürosegment rücken kleinere Core-Investments in den Fokus, während bei Industrie- und Logistikimmobilien insbesondere Spezialimmobilien gefragt sind.

„Das dritte Quartal war in Deutschland weiterhin von einer verhaltenen Transaktionsaktivität geprägt. Dabei ist weniger fehlendes Kapital das Problem als vielmehr die weiterhin schwierige Preisfindung zwischen Verkäufern und Käufern. Internationale Investoren zeigen wieder zunehmendes Interesse am deutschen Immobilienmarkt, allerdings zu klar definierten Risiko-Rendite-Anforderungen. Für das vierte Quartal rechnen wir daher mit einer selektiven Marktbelebung. Mit Blick auf 2027 erwarten wir eine zunehmenden Transaktionsaktivität, insbesondere weil der Handlungsdruck auf Eigentümer und Banken steigt“, sagt Michael R. Baumann, Head of Capital Markets Germany bei Colliers.

Für das Schlussquartal sieht Colliers Investmentchancen bei Büroimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial und bei betreibergeführten Immobilienkonzepten, insbesondere im Segment Alternative Living.

Rechenzentren, Wohn- und Logistikimmobilien ziehen Kapital an

Rechenzentren zählen europaweit zu den besonders gefragten Immobiliensegmenten. Treiber ist vor allem die steigende Nachfrage nach digitaler Infrastruktur und Rechenleistung für Anwendungen künstlicher Intelligenz. Die Rechenzentrumskapazität in der EMEA-Region beträgt derzeit rund 12,5 Gigawatt. Die neu vertraglich vereinbarte Colocation-Kapazität für KI-Anwendungen stieg in Europa von 89 Megawatt im ersten Halbjahr 2025 auf 420 Megawatt im entsprechenden Zeitraum 2026. Begrenzte Strom- und Netzanschlusskapazitäten sowie langwierige Planungsprozesse erschweren allerdings den weiteren Ausbau an etablierten Standorten wie Frankfurt, London, Amsterdam und Dublin. Dadurch gewinnen alternative Standorte wie Madrid, Mailand, Lissabon und die nordischen Länder an Bedeutung.

Bei Wohnimmobilien stützen der anhaltende Wohnungsmangel in zahlreichen europäischen Märkten und die Nachfrage nach Mietwohnungen das Investoreninteresse. Besonders gefragt sind größere Wohnungsportfolios, speziell für die Vermietung entwickelte Wohnimmobilien sowie Plattforminvestments. Im Segment des studentischen Wohnens (Purpose-Built Student Accommodation, PBSA) zeichnet sich nach einem verhaltenen Jahresauftakt eine Erholung der Transaktionsaktivität ab.

Industrie- und Logistikimmobilien profitieren weiterhin von einer robusten Mietentwicklung und einer geringen spekulativen Neubautätigkeit. Zusätzliche Nachfrageimpulse entstehen durch die Neuordnung internationaler Lieferketten sowie Investitionen in Verteidigung und moderne Fertigung. Das knappe Angebot an geeigneten Objekten erschwert allerdings weiterhin Transaktionen.

Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien bieten selektive Investmentchancen

Auf den europäischen Büroimmobilienmärkten stützen die Nachfrage nach hochwertigen Flächen, steigende Spitzenmieten und das begrenzte Neubauangebot die Investitionsbereitschaft. Im Fokus stehen insbesondere Immobilien in zentralen Lagen sowie Core-Plus- und Value-Add-Strategien, mit denen Investoren durch Modernisierung, Neuvermietung oder aktives Asset Management Wertsteigerungen erzielen wollen.

Bei Einzelhandelsimmobilien konzentriert sich das Investoreninteresse vor allem auf lebensmittelgeprägte Objekte, Supermärkte und Fachmarktzentren. Shoppingcenter rücken ebenfalls selektiv in den Blick, wenn angepasste Bewertungen und Möglichkeiten zur Neupositionierung attraktive Renditeperspektiven eröffnen.

Im Hotelsegment bleiben die operative Leistungsfähigkeit und die Qualität des Managements entscheidende Kriterien. Steigende Personal- und Betriebskosten erhöhen die Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit der Objekte. Entsprechend prüfen Investoren verstärkt die Nachhaltigkeit der Erträge und mögliche Verbesserungen im laufenden Betrieb.

Die Marktbelebung bleibt vorerst selektiv

Höhere Finanzierungskosten, wirtschaftliche Unsicherheiten und die noch nicht vollständig abgeschlossene Anpassung der Immobilienpreise an das veränderte Zinsumfeld bremsen die Transaktionsaktivität in Europa. Längere Entscheidungs- und Abwicklungsprozesse könnten einzelne Transaktionsabschlüsse zudem in das erste Quartal 2027 verschieben.

Für 2027 erwartet Colliers eine schrittweise Belebung der europäischen Immobilieninvestmentmärkte. Stabile Fundamentaldaten auf den Vermietungsmärkten und eine umfangreiche Pipeline potenzieller Transaktionen stützen diese Perspektive. Entscheidend wird sein, inwieweit sich die Marktbedingungen stabilisieren und Investoren mehr Planungssicherheit erhalten.

Der vollständige EMEA Capital Markets Snapshot Q3 2026 steht hier zum Download zur Verfügung: https://www.colliers.com/en-de/research/emea-capital-markets-snapshot-q3-2026

Medienkontakt:
Feldhoff & Cie. GmbH
Gabriele Stegers
T: +49 160 69 79 54 9
E: gs@feldhoff-cie.de

Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH:

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Der Bereich Occupier Services bietet die strategische Beratung von Unternehmen in allen Immobilienfragen. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 28.000 Expert:innen in 70 Ländern tätig. Mehr hier: www.colliers.de