

PRESSEMITTEILUNG

Newmark Marktanalyse: Zu niedriger Rendite-Spread bremst Erholung des Büroinvestmentmarktes

Unzureichende Risikoprämien limitieren weiterhin Fundraising und Liquidität und verzögern so den Beginn eines neuen Investitionszyklus

München, 4. August 2026 – Newmark hat eine neue Marktanalyse veröffentlicht, welche die Lage des deutschen Büroimmobilieninvestmentmarktes untersucht. Während Transaktionen nur selektiv stattfinden, kommt der Bericht zu dem Schluss, dass eine Bodenbildung noch auf sich warten lässt.

Die Marktanalyse „Fundraising & Liquidity – Der Spread ist das Problem“ zeigt: Ein aus Investorensicht zu geringer Rendite-Spread – die Differenz zwischen Immobilienrenditen und Staatsanleihen oder Fremdkapitalzinsen – blockiert die Wirkungskette von Kapital, Liquidität und Transaktionen. Ohne klarere Preissignale und verbesserte Risikoprämien, die die Kapitalbeschaffung unterstützen, bleibt die Liquidität eingeschränkt, und zuverlässige Benchmarks müssen sich erst wieder herausbilden.

Für Prime-Büroimmobilien in den deutschen Top-7-Märkten liegt der Rendite-Spread Ende des zweiten Quartals 2026 bei rund 185 Basispunkten (BP), nachdem dieser im Vorquartal bei noch niedrigeren 150 BP lag. Historisch setzte eine spürbare Belebung des Transaktionsvolumens jedoch erst bei deutlich höheren Niveaus ein. Newmark geht daher davon aus, dass die Investitionstätigkeit im Jahr 2026 leicht reduziert gegenüber dem Vorjahr verlaufen wird. Ein breiterer Aufschwung ist erst zu erwarten, wenn sich die Spread-Dynamik verbessert und Kapital für Core- und Core+-Strategien in den Markt zurückkehrt.

„Der Markt wartet auf belastbare Renditen“, sagt Marcus Lütgering, Country Head Germany bei Newmark. „Solange das Verhältnis von Risiko und Ertrag für viele Investoren nicht überzeugt, bleibt Kapital an der Seitenlinie.“

Liquidität ist selektiv und Fundraising überwiegt für risikoreiche Strategien

Nach dem starken Einbruch in den Jahren 2022 und 2023 bleibt die Aktivität am Büroinvestmentmarkt in Deutschland verhalten. Im Jahr 2025 lag das Bürotransaktionsvolumen mit 7,3 Milliarden Euro rund 60 Prozent unter dem Fünfjahresdurchschnitt und vier Prozent unter dem Vorjahr. Zwar ist der Anteil internationaler Investoren zuletzt gestiegen und das Ergebnis des ersten Halbjahres 2026 lag 5 % über dem Vorjahreswert, aber für das Gesamtjahr 2026 erwartet Newmark eher einen leichten Rückgang für Büroinvestments.

Die Liquidität konzentriert sich weiterhin auf wenige Segmente. Prime-Assets in Toplagen sind vor allem für eigenkapitalstarke Privatinvestoren und Family Offices attraktiv. Institutionelle Core-Investoren treten dagegen kaum als

Käufer auf. Zwar zeigt das Fundraising seit 2025 erste Erholungstendenzen, diese werden jedoch überwiegend von opportunistischen und Value-add-Strategien getragen.

„Transaktionen brauchen Liquidität, Liquidität entsteht durch Fundraising und Fundraising setzt einen ausreichend hohen Rendite-Spread voraus“, erklärt Helge Zahrnt, Head of Research bei Newmark. „Diese Wirkungskette ist derzeit unterbrochen. Wir sehen zwar selektive Marktaktivitäten, der Beginn eines neuen, breit-getragenen Zyklus lässt aber auf sich warten.“

Rendite-Spread ist der zentrale Hebel für Marktaktivität

Die Analyse zeigt, dass Veränderungen bei der Risikoprämie eine zeitverzögerte, aber messbare Wirkung entfalten. Ein Anstieg um zehn Basispunkte geht statistisch mit einem Zuwachs des Bürotransaktionsvolumens von rund zwei Prozent im Folgejahr einher. Verschiedene Faktoren könnten zu einer Ausweitung des Spreads führen. Veränderungen bei Mietpreisen, Verkaufspreisen oder Finanzierungskosten haben jedoch unterschiedliches realistisches Potenzial und sind abhängig vom jeweiligen Marktsegment Prime oder Secondary. Ein Spread deutlich im Bereich von 275 Basispunkten würde einen spürbar positiven Einfluss auf den Markt haben.

Makroökonomisches Umfeld bleibt Unsicherheitsfaktor

Zusätzlich wirkt das konjunkturelle Umfeld bremsend auf den Immobilienmarkt. Deutschlands Wirtschaftsleistung ist 2023 und 2024 gesunken und hat 2025 nur um 0,2 Prozent zugelegt. Für 2026 wird lediglich ein leichtes, jüngst revidiertes, Wachstum erwartet. Dies wird getragen von fiskalischen Impulsen, ist zugleich aber mit hohen Risiken verbunden, etwa durch geopolitische Entwicklungen und eine geringe Prognosesicherheit. Die schwache Konjunktur belastet Vermietungsmärkte und wirkt damit dämpfend auf Investmententscheidungen.

Im internationalen Vergleich sind Märkte wie London oder Paris im Zyklus weiter fortgeschritten, da dort früher und konsequenter abgewertet wurde. Chancen bestehen vor allem für Investoren mit klarer Strategie, geringer Abhängigkeit vom Kapitalmarkt und Fokus auf liquide Assetklassen wie Wohnen, Logistik und hochwertige Büroimmobilien in Toplagen.

„Viele Investoren beobachten den Markt sehr genau“, so Marcus Lütgering. „Der Einstieg in den nächsten Zyklus wird nicht durch Optimismus ausgelöst, sondern durch nachvollziehbare Preise, stabile Cashflows und tragfähige Renditen. Wenn die Marktakteure nicht bereit sind, die letzten Anpassungsschritte zu gehen, entsteht kein Momentum. Dann bleibt 2026 ein Jahr selektiver Deals statt eines breiten Marktstarts.“

Die vollständige Marktanalyse können Sie hier einsehen: [Fundraising & Liquidity – Der Spread ist das Problem](#)

Über Newmark

Die Newmark Group, Inc. (Nasdaq: NMRK) ist zusammen mit ihren Tochtergesellschaften („Newmark“) ein weltweit führendes Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen für Gewerbeimmobilien. Newmark berät große institutionelle Investoren und andere Eigentümer, globale Unternehmen und weitere Nutzer sowie Kreditgeber. Das Unternehmen verbindet strategische Beratung mit operativer Exzellenz und bietet eine umfassende Plattform, die konsequent auf die individuellen Anforderungen seiner Kunden ausgerichtet ist. In den zwölf Monaten bis zum 30. Juni 2026 erzielte Newmark einen Umsatz von mehr als 3,6 Milliarden US-Dollar. Zum 30. Juni 2026 waren Newmark und seine Geschäftspartner mit mehr als 10.000 Experten in über 195 Büros auf vier Kontinenten vertreten. Erfahren Sie mehr unter nmrk.com oder folgen Sie [@newmark](https://twitter.com/newmark).

Hinweis zu zukunftsgerichteten Aussagen

Diese Mitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen im Sinne der US-amerikanischen Wertpapiergesetze. Dabei handelt es sich um Aussagen, die keine historischen Tatsachen darstellen, sondern Erwartungen, Prognosen oder Annahmen über zukünftige Entwicklungen bei Newmark betreffen – etwa zur Geschäftstätigkeit, finanziellen Lage, Liquidität, Ergebnissen oder strategischen Ausrichtung des Unternehmens. Derartige Aussagen unterliegen naturgemäß Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von den prognostizierten abweichen.

Sofern nicht gesetzlich vorgeschrieben, übernimmt Newmark keine Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen öffentlich zu aktualisieren oder an künftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Eine ausführliche Beschreibung der mit solchen Aussagen verbundenen Risiken und Unsicherheiten findet sich in den bei der US-amerikanischen Börsenaufsichtsbehörde (Securities and Exchange Commission, SEC) eingereichten Unterlagen von Newmark, insbesondere in den Abschnitten „Risk Factors“ und „Special Note on Forward-Looking Information“ der Formulare 10-K, 10-Q und 8-K sowie etwaigen Aktualisierungen dieser Informationen.

###

Pressekontakt

Deb Bergman

t +1 303-260-4307

deb.bergman@nmrk.com

Elene Chikava

t +49 159 01220398

ec@feldhoff-cie.de