

Pressemitteilung

EXPO REAL Trendindex 2026

Immobilienwirtschaft bewegt sich zwischen Zurückhaltung und Zeichen der Belebung

24. September 2026

- Trendindex der EXPO REAL zeigt mehr Zurückhaltung als im Vorjahr – zugleich senden die Marktsegmente Wohnen, Datenzentren und Logistik positive Signale
- Hohe Baukosten, begrenzte Kapitalverfügbarkeit und bürokratische Hürden bleiben zentrale strukturelle Herausforderungen
- Investierbare Infrastruktur wird zunehmend integraler Bestandteil des Immobilienmarkts

Der Immobilienmarkt bewegt sich 2026 zwischen Zurückhaltung und Zeichen der Belebung. Der aktuelle Trendindex der EXPO REAL zeigt, dass die Aussteller und Besucher von Europas führender Fachmesse für Immobilien, Investitionen und Infrastruktur die Marktlage verhaltener bewerten als noch im Vorjahr. In der Umfrage, die jährlich vom Meinungsforschungsinstitut IfaD im Auftrag der Messe München durchgeführt wird, beurteilen 40 Prozent der Befragten die derzeitige Lage am Immobilienmarkt als „zurückhaltend“ oder „sehr zurückhaltend“ (2025: 22 Prozent). Optimistisch zeigen sich 25 Prozent (2025: 44 Prozent).

Gleichzeitig nimmt die Aktivität am Investmentmarkt wieder zu: Laut CBRE stieg das Transaktionsvolumen für Immobilieninvestitionen in Deutschland im ersten Halbjahr 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 13 Prozent.

JLL bestätigt den Trend mit einem Plus von 15 Prozent auf rund 17,6 Milliarden Euro. Getragen wird die Belebung vor allem von Wohnimmobilien, die mit rund einem Drittel des Volumens die stärkste Assetklasse bleiben, sowie von

Sabine Wagner
PR Manager
Tel. +49 89 949-20802
Fax +49 89 949 97-20802
sabine.wagner@messe-muenchen.de

Messe München GmbH
Am Messesee 2
81829 München
Deutschland
messe-muenchen.de



Logistikimmobilien, deren Volumen um rund 22 Prozent auf 2,9 Milliarden Euro zulegen.

Der Trendindex deutet damit auf ein leicht differenziertes Bild hin: Während sich Teile des Marktes wieder beleben, sieht die Branche insbesondere bei der Verfügbarkeit von Kapital, den Baukosten sowie komplexen und langwierigen Planungs- und Genehmigungsverfahren weiterhin Verbesserungsbedarf.

„Der Trendindex zeigt eine Branche zwischen Zurückhaltung und Zeichen der Belebung. Die Transaktionsmärkte ziehen wieder an, gleichzeitig bleiben die strukturellen Herausforderungen hoch. Die Akteure investieren wieder, brauchen aber bessere Rahmenbedingungen und vor allem schnellere Fortschritte beim Bürokratieabbau. Auffallend ist, dass investierbare Infrastruktur zunehmend integraler Bestandteil des Immobilienmarktes wird. Darauf reagiert die EXPO REAL und erweitert ihr Profil“, kommentiert Stefan Rummel, Geschäftsführer der Messe München.

Branche setzt auf Entbürokratisierung und bessere Kapitalverfügbarkeit

Den größten Einfluss auf den Immobilienmarkt haben nach Ansicht der Befragten aktuell nationale Wirtschaft und Politik, die Zinsentwicklung und die Verfügbarkeit von Kapital. Auch ordnungspolitische Rahmenbedingungen und Bauvorschriften bleiben wichtige Faktoren. Auf die Frage, was es braucht, um die Immobilienwirtschaft zukunftsfähig aufzustellen, nennen die Befragten insbesondere die Entbürokratisierung (73 Prozent, 2025: 79 Prozent) und die Verfügbarkeit von Kapital (69 Prozent, 2025: 64 Prozent). Mit einigem Abstand folgen die Harmonisierung der gesetzlichen Rahmenbedingungen in Deutschland (50 Prozent, 2025: 47 Prozent) und die Transformation des Immobilienbestands (unverändert bei 43 Prozent). In diesen Bereichen sieht die Branche entsprechend die wichtigsten Hebel, um dem Immobilienmarkt zusätzliche Dynamik zu verleihen.

Bezahlbarer Wohnraum bleibt zentrale Herausforderung

Im Hinblick auf eines der wichtigsten gesellschaftspolitischen Themen – die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – fällt das Urteil der Immobilienbranche ernüchternd aus. So enttäuscht die Umsetzung des sogenannten Bau-Turbos, der

bis dato wichtigsten Maßnahme der Bundesregierung, die Mehrheit der Befragten. 57 Prozent geben hierfür die Note 4 oder schlechter.

Die Hauptforderung der Branche zur Verbesserung der Lage ist dabei unmissverständlich: Rund 97 Prozent der im Rahmen der Trendstudie Befragten erachten die Senkung der Baukosten als wichtig oder sogar sehr wichtig. Darauf weisen indirekt auch weitere Antworten hin, etwa die Abschaffung von hohen Baustandards, serielles Bauen bzw. Modulbau und Bauen im Bestand, denen ebenfalls große Bedeutung beigemessen wird. Zudem wünschen sie sich Verbesserungen bei den Finanzierungskonditionen (94 Prozent, 2025: 95 Prozent), Sozialquoten (49 Prozent) oder gesetzlichen Mietpreisbeschränkungen (48 Prozent) steht die Branche dagegen skeptischer gegenüber.

Bedeutung der Assetklasse Wohnen nimmt weiter zu

Die Ergebnisse des diesjährigen Trendindex zeigen darüber hinaus deutliche Unterschiede zwischen den Assetklassen. So erwarten 74 Prozent (2025: 75 Prozent) der Befragten, dass die Assetklasse „Wohnen“ weiter an Bedeutung gewinnen wird. Datenzentren landen mit 69 Prozent (2025: 63 Prozent) der Nennungen in diesem Jahr auf Rang zwei und verdrängen die Pflegeimmobilien (64 Prozent, 2025: 66 Prozent) auf den dritten Platz. Handel (8 Prozent, 2025: 10 Prozent), Büro (9 Prozent, 2025: 11 Prozent) und Parkhäuser (9 Prozent, 2025: 10 Prozent) bilden wie schon im vergangenen Jahr das untere Ende des Rankings. Weitere Infrastrukturprojekte, etwa Gesundheitsimmobilien, investierbare Energieinfrastruktur oder Defense-Einrichtungen, die seit diesem Jahr integrierter Bestandteil der EXPO REAL sind, liegen in der Liste wiederum weit vorne.

Wohnen bleibt Investitionsschwerpunkt Nr. 1

Das Ranking der relevantesten Investoren im Immobiliensektor wird von einem Quartett angeführt. An der Spitze rangieren Fonds und Kapitalverwaltungsgesellschaften. Allerdings hat deren Bedeutung im Vergleich zum Vorjahr etwas abgenommen (81 Prozent, 2025: 89 Prozent), so dass sie nun gleichauf mit Private Equity (81 Prozent, 2025: 83 Prozent) liegen. Family Offices sowie Versicherungen, Pensionsfonds und Versorgungswerke folgen mit nur einem Prozentpunkt weniger

knapp dahinter. Investiert wird vor allem in Wohngebäude. 67 Prozent der Befragten nennen Wohnen als Investitionsschwerpunkt. Erst mit weitem Abstand folgen Digitale Infrastruktur wie beispielsweise Datenzentren sowie Soziale Infrastruktur, also etwa Einrichtungen für Bildung, Gesundheit oder Verwaltung.

Europa bleibt attraktiv

Für die Aussteller und Besucher der EXPO REAL bleibt Europa der wichtigste Zukunftsmarkt. Insgesamt 33 Prozent der Befragten beurteilen den Alten Kontinent als „sehr wichtig“, 44 Prozent als „wichtig“ (insgesamt 77 Prozent, 2025: 80 Prozent). Weiter an Bedeutung zulegen kann der asiatisch-pazifische Raum mit 67 Prozent (2025: 64 Prozent). Innerhalb Europas werden Westeuropa inklusive der D-A-CH-Region zusammen mit Nordeuropa als wichtigste Immobilienmärkte der Zukunft angesehen.

Investierbare Infrastruktur und Immobilien gehören zusammen

Zunehmend wichtig wird für die Immobilienbranche die Rolle von Infrastrukturprojekten. 46 Prozent der Befragten geben an, dass dieser Bereich in den vergangenen fünf Jahren für sie an Bedeutung zugelegt habe. Entsprechend stimmen 71 Prozent der Befragten der Aussage zu, dass Infrastruktur bei Immobilienprojekten heute stärker mitberücksichtigt wird als noch vor fünf Jahren. 70 Prozent gehen davon aus, dass der steigende Investitionsbedarf verstärkt auch von privaten und institutionellen Investoren abgedeckt werden muss. Die EXPO REAL hat aus diesem Grund ihre Nomenklatur strategisch erweitert und widmet dem Bereich der investierbaren Infrastruktur mit dem Forum „InfrastructureNow“ in diesem Jahr erstmals einen eigenen Schwerpunkt. Hier haben Investoren, Finanzierer und Projektentwickler die Gelegenheit, ihre Infrastrukturprojekte auszustellen und sich mit Akteuren der Immobilienwirtschaft zu vernetzen.

„Die Ergebnisse des Trendindex 2026 bestätigen die wachsende Bedeutung von Infrastruktur für die Immobilienwirtschaft. Immobilien und Infrastruktur werden zunehmend zusammen gedacht – sowohl bei der Entwicklung von Projekten als auch bei Investitionsentscheidungen. Mit InfrastructureNow schafft die EXPO REAL eine Plattform, die Investoren, Finanzierer und Projektentwickler zusammenbringt

und den Austausch über neue Investitionsfelder und konkrete Projekte ermöglicht“, erklärt Claudia Boymanns, Exhibition Director der EXPO REAL.

Der Trendindex 2026 zeigt damit einen Immobilienmarkt zwischen zunehmender Aktivität und weiterhin vorsichtiger Stimmung – ein Spannungsfeld, das auch die EXPO REAL 2026 prägen wird. Europas führende Fachmesse für Immobilien, Investitionen und Infrastruktur findet vom 5. bis 7. Oktober 2026 in München statt.

An der Online-Umfrage im Vorfeld der Messe haben sich 430 Aussteller und Besucherinnen und Besucher der EXPO REAL beteiligt. Die Befragung wurde im August 2026 vom unabhängigen Marktforschungsinstitut IfaD im Auftrag der EXPO REAL durchgeführt.

Weitere Informationen zur EXPO REAL gibt es online unter <https://exporeal.net>

Über die EXPO REAL

Die EXPO REAL bringt jährlich Akteure aus allen Bereichen der Immobilien-, Investment- und Infrastrukturwirtschaft in München zusammen und bildet die gesamte Wertschöpfungskette ab - von Entwicklung und Finanzierung über Investition bis hin zu Betrieb und Transformation. Als international führendes Ökosystem für Real Assets ermöglicht sie, dass aus persönlicher Begegnung Wertschöpfung entsteht. Besondere Schwerpunkte liegen auf den Themen Nachhaltigkeit, Digitalisierung und der Transformation der Branche. Die nächste EXPO REAL findet vom 5. bis 7. Oktober 2026 in München statt.

Messe München

Als einer der bedeutendsten Messeveranstalter der Welt zeigt die Messe München auf ihren weltweit rund 90 Fachmessen die Welt von morgen. Darunter sind 14 Weltleitmessen wie bauma, BAU, IFAT oder electronica. Das Portfolio umfasst Fachmessen für Investitions- und Konsumgüter ebenso wie für neue Technologien. Zusammen mit ihren 1.300 Mitarbeitenden im Konzern und den Beteiligungsgesellschaften organisiert sie Fachmessen in China, Indien, Brasilien, Südafrika, Türkei, Singapur, Vietnam, Hongkong, Thailand und den USA. Mit einem internationalen Netzwerk von Beteiligungsgesellschaften und Auslandsvertretungen ist die Messe München weltweit aktiv. Die jährlich mehr als 150 Veranstaltungen ziehen im In- und Ausland rund 50.000 Aussteller und rund drei Millionen Besucher an. Damit ist die Messe München ein wichtiger Wirtschaftsmotor, der Kaufkrafteffekte in Milliardenhöhe auslöst.