

Renditen von Parkimmobilien

Tilo Staudenmaier 17. Juli 2026 Datenstand: 07/2026

5 min Lesezeit · 1.059 Wörter

Die sicherste Immobilien-Assetklasse Deutschlands zahlt kaum noch eine Risikoprämie. Wohnimmobilien in den Top-7-Städten rentieren bei 3,40 Prozent ([CBRE](#), Q1 2026) — die zehnjährige Bundesanleihe liegt Mitte Juli bei rund 3,10 Prozent ([Deutsche Bundesbank](#)). Für Illiquidität, Instandhaltung und Mietregulierung bleiben rund 30 Basispunkte Aufschlag. Parkimmobilien vergüten mit 6,25 Prozent Bruttoanfangsrendite — dem 16-fachen Jahresertrag — mehr als das Zehnfache dieser Prämie — und das ist kein Ausreißer eines Quartals. Über drei Zinsphasen seit 2000 lag die Risikoprämie von Parkimmobilien durchgehend über der aller etablierten Assetklassen.

6,25%

BRUTTOANFANGSRENDITE
PARKING (PRIME)

+315Bps

RISIKOPRÄMIE ÜBER 10J-
BUND (07/2026)

26

JAHRE DATENREIHE ÜBER
DREI ZINSPHASEN

Drei Zinsphasen, ein Muster

Wer Immobilienrenditen bewerten will, muss sie gegen den risikofreien Zins stellen. Die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe durchlief seit 2000 drei klar abgrenzbare Phasen — und in jeder davon behauptete Parking die höchste Prämie.

2000-2012: HÖHERE ZINSEN

Die Bundesanleihe rentierte im Schnitt bei 3,59 Prozent. Immobilienrenditen lagen auf entsprechend höherem Niveau, die Risikoprämien blieben moderat — der risikofreie Zins verzinste Kapital bereits auskömmlich.

2012-2022: NIEDRIGZINSPHASE

Der Bund-Zins fiel auf durchschnittlich 0,45 Prozent, zeitweise unter null. Die Folge war eine massive Renditekompression: Wohnimmobilien komprimierten von rund 6,5 auf rund 2,5 Prozent. Zugleich weiteten sich die Risikoprämien aus, weil Investoren auf der Suche nach Verzinsung in Immobilien auswichen — Parking erreichte in dieser Phase +490 Basispunkte.

2022-2025: ZINSWENDE UND REPRICING

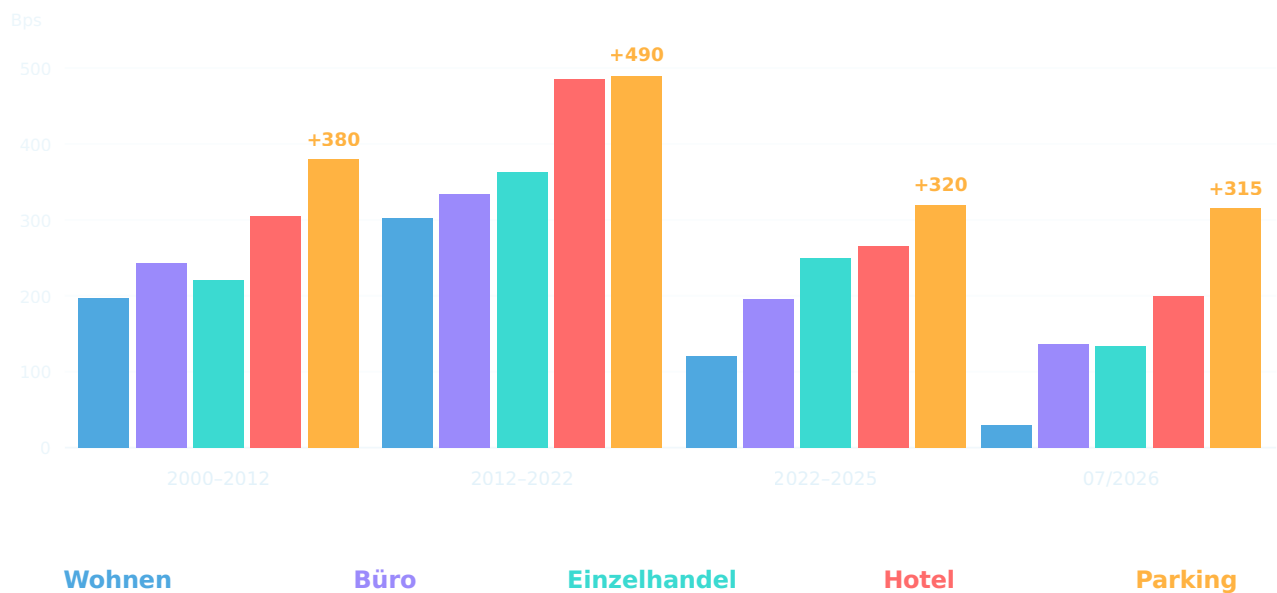
Mit dem Zinsanstieg ab 2022 (Ø 2,31 Prozent) wurden alle Assetklassen neu bepreist. Büro und Einzelhandel traf es stärker als Wohnen, 2025 stabilisierte sich der Markt auf dem neuen Niveau. Seit Anfang 2026 steigen die Zinsen weiter: Inflationssorgen und die Erwartung weiterer EZB-Schritte trieben die Bundesanleihe bis Mitte Juli auf rund 3,1 Prozent. Die Bewertungen laufen dem nach — JLL meldet für Q2 2026 einen Anstieg der Büro-Spitzenrendite um 15 Basispunkte auf 4,46 Prozent, während die übrigen Nutzungsarten auf Vorquartalsniveau verharrten. Das Ergebnis sind historisch enge Spreads.

Risikoprämien im Langfristvergleich

Die folgende Übersicht zeigt die durchschnittlichen Risikoprämien der fünf Assetklassen über die drei Zinsphasen sowie den aktuellen Stand — jeweils als Bruttoanfangsrendite für Prime-Objekte abzüglich der Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe.

ZEITRAUM	WOHNEN	BÜRO	EINZELHANDEL	HOTEL	PARKING
2000-2012	+197 Bps	+243 Bps	+220 Bps	+305 Bps	+380 Bps
2012-2022	+302 Bps	+334 Bps	+363 Bps	+485 Bps	+490 Bps
2022-2025	+120 Bps	+195 Bps	+250 Bps	+265 Bps	+320 Bps
07/2026	+30 Bps	+136 Bps	+134 Bps	+200 Bps	+315 Bps

Zeiträume 2000-2025: TREAM-Research auf Basis jährlicher Datenpunkte von Deutsche Bundesbank, JLL, CBRE, Colliers, BNP Paribas Real Estate und Cushman & Wakefield. 07/2026: berechnet aus den im nächsten Abschnitt genannten aktuellen Werten.



Risikoprämien über der 10-jährigen Bundesanleihe, Ø je Zeitraum. TREAM-Research; 07/2026 aus aktuellen Marktdaten berechnet.

Zwei Beobachtungen stechen heraus. Erstens: Der Abstand von Parking zu Wohnen wuchs von +183 Basispunkten (2000–2012) auf +285 Basispunkte im aktuellen Stand — die Prämienlücke hat sich über die Zinsphasen hinweg vergrößert, nicht geschlossen. Zweitens: In der Repricing-Phase seit 2022 verloren alle Assetklassen an Prämie, Parking behielt mit +320 und aktuell +315 Basispunkten aber den größten Puffer gegenüber der Anleihe.

»Die Risikoprämie von Parkimmobilien ist keine Momentaufnahme — sie lag in jeder Zinsphase seit 2000 über der aller etablierten Assetklassen.«

Aktuelle Renditen: Stand Juli 2026

Der aktuelle Marktstand im Detail. Die Spitzenrenditen für Wohnen, Einzelhandel und Hotel stammen aus den Q1-Berichten von [CBRE](#) und [Colliers](#) und blieben laut JLL auch im zweiten Quartal unverändert. Der Büro-Wert ist der Q2-Stand von JLL.

ASSETKLASSE	RENDITE	RISIKOPRÄMIE	QUELLE
10J Bundesanleihe	3,10 %	—	Deutsche Bundesbank / Finanzagentur (16.07.2026, gerundet)
Wohnen (Top-7)	3,40 %	+30 Bps	CBRE / Colliers (Q1 2026)
Einzelhandel (1A, Top-7)	4,44 %	+134 Bps	CBRE / Colliers (Q1 2026)
Büro (Ø Top-7)	4,46 %	+136 Bps	JLL (Q2 2026)
Hotel	5,10 %	+200 Bps	CBRE / Colliers (Q1 2026)
Parkimmobilien	6,25 %	+315 Bps	TREAM-Schätzung (Prime)

Bruttoanfangsrenditen für Prime-Assets in deutschen A-Städten. Der Parking-Wert ist eine TREAM-Schätzung — für Parkimmobilien publiziert kein Maklerhaus eine laufende Spitzenrendite-Zeitreihe. 6,25 % entsprechen einem Kaufpreisfaktor von 16,0× (Kaufpreis zu Jahrespachtertrag). Historische Performance ist kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Bemerkenswert ist die Wohnprämie: 30 Basispunkte für eine illiquide, instandhaltungsintensive und regulierte Anlage sind historisch wenig — im Langfristmittel 2000–2012 lag sie bei +197 Basispunkten. Auch Büro und Einzelhandel liegen mit rund +135 Basispunkten deutlich unter ihren historischen Durchschnitten. Das Repricing läuft dem Zinsanstieg nach: JLL registriert bei Büroobjekten in sekundären Lagen bereits einen Anstieg um 34 Basispunkte auf 7,82 Prozent und erwartet Transaktionen zunehmend auf höherem Renditeniveau. Steigen die Renditen der Vergleichsklassen weiter, normalisieren sich deren Prämien — der Vorsprung von Parking bliebe auch dann bestehen.

Warum Parking die höchste Prämie zahlt

Eine Prämie von +315 Basispunkten ist kein Geschenk des Marktes. Sie kompensiert reale, benennbare Risiken:

- ▶ **Geringe Liquidität:** Der deutsche Transaktionsmarkt für Parkimmobilien ist klein, die Käuferschicht schmal. Wer verkaufen muss, braucht länger als bei Wohnen oder Büro.
- ▶ **Nischencharakter:** Kaum Research-Coverage, keine laufenden Maklerhaus-Zeitreihen, wenige spezialisierte Berater — die Preisbildung ist ineffizienter als in etablierten Assetklassen.
- ▶ **Transformationsrisiko:** E-Mobilität und Verkehrswende verändern die Anforderungen an das Produkt. Das GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) verpflichtet zu Ladeinfrastruktur, städtische Parkraumpolitik verschiebt Nachfrage.

- ▶ **Betreiberabhängigkeit:** Der Cashflow hängt an Pachtvertrag und Betreiberbonität — ein Risiko, das Wohnimmobilien in dieser Form nicht kennen.

Dem stehen Eigenschaften gegenüber, die das Risikoprofil im Vergleich zu Hotel deutlich entschärfen: langfristige Pachtverträge mit stabilen, planbaren Cashflows, eine geringere operative Volatilität als im Hotelbetrieb und weniger strukturelle Nachfragerisiken als bei Büroflächen im Remote-Work-Zeitalter. Renditetechnisch liegt Parking oberhalb von Hotel — beim Cashflow-Profil näher an einer Infrastrukturanlage. Wie sich diese Basisrendite durch Zusatzmodule wie E-Laden oder Photovoltaik weiter steigern lässt, zeigt unsere Analyse [Parkimmobilien 2.0](#) mit Bruttoanfangsrenditen von 5,5 bis 7,5 Prozent je nach Standorttyp und Objektqualität.

Fazit

Wer heute Core-Wohnen in einer A-Stadt kauft, kauft im Ergebnis Bund-Rendite mit 30 Basispunkten Illiquiditätsaufschlag. Parkimmobilien vergüten mit rund +315 Basispunkten eine Prämie, die im deutschen Core-Markt sonst nirgendwo zu vereinnahmen ist — und die über 26 Jahre und drei Zinsphasen hinweg Bestand hatte.

Für Investoren bedeutet das: Die Prämie ist zum Teil Kompensation für reale Risiken (Liquidität, Transformation, Betreiberbonität), zum Teil Folge ineffizienter Preisbildung in einer Nische ohne Research-Coverage. Der erste Teil lässt sich steuern — über Standortwahl, Pachtvertragsstruktur und technische Due Diligence. Der zweite Teil ist die eigentliche Opportunität: Er honoriert Spezialisierung. Genau deshalb beginnt bei TREAM jede Ankaufsprüfung mit der Frage, welcher Anteil der Prämie eines konkreten Objekts Risiko abdeckt und welcher schlicht der fehlenden Konkurrenz unter den Käufern geschuldet ist.

Über TREAM

Die TREAM GmbH ist der spezialisierte Partner für Parkimmobilien-Investments in Deutschland und Europa — von der Akquisition über Due Diligence und Asset Management bis zum Exit. 250 Mio. € Ankaufsverantwortung, 50+ begleitete Parkprojekte, 17 Jahre Erfahrung.

Tilo Staudenmaier · Gründer & Geschäftsführer

TREAM GmbH · Torstraße 20 · 70173 Stuttgart

ts@tream.gmbh · +49 162 345 5017

www.tream.gmbh

Dieses Dokument ist eine PDF-Fassung eines Beitrags aus den TREAM Parking Insights. Alle Angaben nach bestem Wissen; die genannten Quellen sind im Onlinebeitrag verlinkt. Keine Anlageberatung und keine Aufforderung zum Erwerb oder zur Veräußerung von Finanzinstrumenten oder Immobilien.