

Pressemitteilung vom 22. Oktober 2025

Trendbarometer-Umfrage der Berlin Hyp: Immobilienbranche noch gespalten hinsichtlich Marktbelebung in 2026

Knapp über 650 Immobilienprofis nahmen in diesem Jahr bei der Expo Real an der jährlichen Trendbarometer-Umfrage der Berlin Hyp teil. Im Zentrum der Befragung des Immobilienfinanzierers der LBBW stand der Blick der Branche auf die Lage am Transaktionsmarkt.

- **Experten sind geteilter Meinung über den Zeitpunkt der Markterholung**
- **Family Offices und ausländische Investoren dominieren Transaktionsgeschehen**
- **Erfolgsquote bei Transaktionen höher als gedacht**

„Der Transaktionsmarkt ist der wichtigste Indikator für den Zustand der Immobilienbranche“, so Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp und zugleich Mitglied des Vorstands der LBBW. „Die Ergebnisse unserer Umfrage auf der Expo Real zeigen, wo aktuell noch die Schmerzpunkte liegen. Es fehlen weiterhin die ganz großen Transaktionen. Gleichzeitig sehen wir aber auch die Chancen, die beispielsweise weiterhin in den Bereichen Wohnen und Logistik liegen. Eine Lanze brechen möchte ich für den Bürosektor. Denn grüne Transformation und die zunehmende Rückbesinnung auf das Büro als Ankerplatz für Unternehmenskultur bieten hier und da durchaus wieder Chancen.“

Kernergebnisse der Trendbarometer-Umfrage:

Die Einstiegsfrage „**Wann denken Sie, wird das Geschehen am Transaktionsmarkt insgesamt wieder anziehen?**“ ist inzwischen ein Dauerbrenner und wurde auf der Messe weiterhin rege diskutiert. Grund dafür ist das nach wie vor gebremste Marktgeschehen. Doch die Hoffnung auf einen Aufschwung lebt – immerhin 44 Prozent erwarten diesen bereits im kommenden Jahr. Für 36 Prozent hingegen geht der Blick bereits in Richtung 2027. Mit einer noch späteren Belebung der Transaktionsaktivitäten rechnen dann allerdings nur noch zwölf Prozent der Befragten.

Der Transaktionsmarkt mag noch nicht wieder zu alter Form gefunden haben – das bedeutet jedoch nicht, dass im Hintergrund keine Aktivitäten stattfinden. Die Frage ist eher, wie viele dieser An- und Verkaufsverhandlungen zu einem erfolgreichen Abschluss kommen. So gaben bei der Frage „**Wie viel Prozent der Transaktionen, mit denen sich Ihr Haus in diesem Jahr beschäftigt, gelangen zu einer**

erfolgreichen Umsetzung?“ immerhin 32 Prozent die Spanne im Bereich zwischen 40 und 60 Prozent liegend an. Weitere 31 Prozent bezifferten sie auf zwischen 20 und 40 Prozent. Nur die wenigsten, nämlich fünf Prozent, erzielten jedoch eine Quote von mehr als 80 Prozent erfolgreicher Transaktionen.

Wenn am Transaktionsmarkt etwas passiert, wer ist dann zurzeit am häufigsten beteiligt? „**Welche Akteure sind aus Ihrer Sicht aktuell am Aktivsten am Transaktionsmarkt?**“ bringt die Erkenntnis, dass hier momentan die Family Offices (45 Prozent) ganz besonders präsent sind, gefolgt von ausländischen Investoren (33 Prozent). Erstere erkennen vermutlich in der aktuellen Marktsituation Opportunitäten für langfristige Investitionen. Für ausländische Investoren bietet der deutsche Markt Sicherheit und trotz aller Herausforderungen eine relativ stabile Wirtschaftslage. Privatanleger (22 Prozent) und institutionelle Investoren aus dem Inland (20 Prozent) bilden das Mittelfeld. Am wenigsten wahrgenommen werden zurzeit Marktaktivitäten der öffentlichen Hand (8 Prozent) – das könnte sich aufgrund des Investitionspaketes des Bundes vielleicht bald ändern.

Die Fragestellung „**Welche alternativen Finanzierungsformen sind Ihrer Einschätzung nach derzeit besonders stark im Markt vertreten?**“ beschäftigt sich mit dem Thema der Nicht-Banken-Finanzierungen. Aufgrund der in den letzten Jahren als eher restriktiv wahrgenommenen Kreditvergabe der Banken werden Kapital-Lücken immer wieder mittels anderer, alternativer Finanzierungsformen geschlossen. Dabei scheinen besonders Eigenkapitalinstrumente wie Private Equity (44 Prozent) und Kreditfonds (43 Prozent) zu dominieren. Auch Mezzanine-Kapital (28 Prozent) ist beliebt, erst dann folgen die Schulscheindarlehen in ihren verschiedenen Ausprägungen. Angesichts der bereits angelaufenen Refinanzierungswelle könnten diese alternativen Finanzierungsmöglichkeiten weiter an Bedeutung gewinnen.

Wenig Bewegung gibt es bei den Assetklassen: „**In welcher Assetklasse sehen Sie aktuell das meiste Potenzial für einen zeitnahen Aufschwung?**“ fragte die Berlin Hyp zum Abschluss der Umfrage. Trotz der weiterhin geringen Wohnungsneubauaktivitäten sehen 47 Prozent der Befragten hier das größte Potenzial – und vermutlich auch die größte Sicherheit durch stabile Mieteinkünfte. Logistik belegt unterdessen trotz des schwierigen wirtschaftlichen Marktumfeldes weiterhin unverändert mit 23 Prozent Position zwei. Abgeschlagen dagegen die Assetklasse Büro (9 Prozent), deren langsam einsetzende Erholung sich noch nicht in den Umfrageergebnissen niederschlägt. Auch der Einzelhandel – Food: 8 Prozent / Non-Food: 4 Prozent – kann bei den Befragten kaum Punkten, obwohl es hier durchaus positive Signale gibt.

Über das Berlin Hyp Trendbarometer:

Seit über zehn Jahren veröffentlicht die Berlin Hyp die Expertenumfrage „Trendbarometer“. Immobilienfachleute aus dem In- und Ausland geben in der Umfrage eine Einschätzung des deutschen Immobilienmarkts im

laufenden Immobilienjahr und eine Perspektive für die weitere Entwicklung.

An der aktuellen Befragung (Erhebungszeitraum: 06.-08. Oktober 2025) haben über 650 Immobilienexperten teilgenommen.

Pressekontakt

Isabelle Chlosta

Presse und Öffentlichkeitsarbeit CRE

T +49 30 2599 5022

isabelle.chlosta@berlinhyp.de

Über Berlin Hyp:

Die Berlin Hyp ist eine führende Adresse für gewerbliche Immobilienfinanzierungen und das CRE-Kompetenzzentrum der LBBW. Mit direkter Präsenz in Deutschland sowie den Kernmärkten Europas und Nordamerikas, umfassender Expertise und modernen Prozessen unterstützen wir Investoren und Immobilienunternehmen dabei, ihre Ziele zu realisieren. Dabei verbinden wir die Agilität eines Spezialfinanzierers mit der Stabilität und dem breiten Dienstleistungsangebot der besten mittelständischen Universalbank. Den deutschen Sparkassen stellen wir eine breite Produktpalette aus dem Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung zur Verfügung. Mit dem umfassenden Leistungsspektrum und angetrieben vom Anspruch, der modernste und nachhaltigste Immobilienfinanzierer zu sein, schaffen wir neue Möglichkeiten.