

Pressemitteilung vom 11.03.2026

Trendbarometer-Umfrage: Deutschland bleibt solider CRE-Standort – Fremdkapitalgeber agieren selektiv

Internationale Investoren blicken aufmerksam auf Deutschland, seine Wirtschaft und den gewerblichen Immobilienmarkt. Die jüngste Trendbarometer-Umfrage des gewerblichen Immobilienfinanzierers Berlin Hyp zeigt, wie der deutsche Markt derzeit wahrgenommen wird – und welche Themen für Investoren und Finanzierer im Fokus stehen:

- **Deutschland als Core-Investitionsstandort**
- **Risiken: Konjunktur statt Zinsen**
- **Fremdkapital: selektiv statt flächendeckend**

Im neuesten Trendbarometer hat die Berlin Hyp mehr als 100 Immobilienprofis zu ihrer Einschätzung des deutschen Marktes befragt.

Deutschland: Qualitäts- und Stabilitätsmarkt

Deutschland behauptet seine Attraktivität als Investitionsstandort für gewerbliche Immobilien und wird als Stabilitäts- und Qualitätsmarkt wahrgenommen. Die Attraktivität speist sich vor allem aus robusten Nutzungsarten, hoher Liquidität und einem verlässlichen Rechtsrahmen – typisch für einen Core-Investitionsstandort. Dies spiegelt das Umfrageergebnis zur Frage nach denjenigen Faktoren, die den deutschen Investitionsmarkt CRE im internationalen Vergleich derzeit besonders attraktiv machen, wider.

Hohe Objektqualität und Baustandards werden mit 28 % am häufigsten als Einzelvorteil genannt – ein klares Vertrauenssignal in die nachhaltige Wettbewerbsfähigkeit des deutschen Marktes, da sie sowohl langfristige Vermietbarkeit und Wertstabilität sichern, als auch den steigenden Anforderungen von Nutzern und Regulatorik gerecht werden. Strukturell robuste Segmente wie Wohnen, Logistik und Lebensmitteleinzelhandel sind mit 21 % wichtiger Attraktivitätsfaktor. Stabile rechtliche Rahmenbedingungen (19 %) sowie attraktive Einstiegspreise nach der Preiskorrektur (17 %) unterstreichen das Profil eines verlässlichen Core-Marktes.

Weitere positive Faktoren wie eine große Marktliquidität und eine Diversifikation über Nutzungsarten (6 %), Value-Add-Chancen im Strukturwandel (5 %) und ein hoher Anteil ausländischer Investoren (3 %) ergänzen das insgesamt robuste Standortbild.

Auf der Risikoseite dominieren gesamtwirtschaftliche und strukturelle Themen

Doch wo Licht ist, ist auch Schatten. Auf die Frage nach den Faktoren, die den Standort Deutschland mindern, wird eine schwache Konjunktur und ein unsicheres makroökonomisches Umfeld mit 32 % als wichtigster Negativfaktor genannt. Strukturelle Probleme im Bürosegment – insbesondere Leerstand und weitere Preisbereinigung – folgen mit 22 % und zeigen, dass Büroimmobilien weiterhin als Problemfeld gelten. Ein verhaltenes Transaktions- und Finanzierungsumfeld (18 %) signalisiert, dass vorhandene Liquidität derzeit nur begrenzt wirksam wird. Hohe Regulierung, Bürokratie und politische Standortunsicherheit (17 %) werden als spürbare Belastung wahrgenommen. Segmentrisiken und selektive Nachfrage (4 %) sowie Zins- und Renditeunsicherheiten (7 %) spielen dagegen eine sichtbar geringere Rolle.

Das Ergebnis zeigt, dass die größten Risiken für den deutschen CRE-Markt weniger im Zinssystem oder in klassischen Immobilienrisiken gesehen werden, sondern in der gesamtwirtschaftlichen Lage, politisch-regulatorischen Unsicherheiten und dem Transformationsdruck im Bürosegment. Deutschland als Standort wird somit als strukturell solide, aber konjunkturell und durch Regulierung und Bürokratie herausgefordert gesehen.

Klare Segmentdifferenzierung statt Pauschalzurückhaltung

Das Meinungsbild zur Risikobereitschaft der Fremdkapitalgeber ist eindeutig. Segmentdifferenzierte Risikobereitschaft ist mit 60 % die vorherrschende Einschätzung, d.h. die Kreditvergabe hängt stark von Nutzungsart, Lage und Objektqualität ab. Eine deutlich sinkende Risikobereitschaft sehen 15 % der Befragten. Selektiv höhere Risikobereitschaft bei Core-/Core+-Objekten wird von 12 % berichtet – gute Lagen und Produkte werden weiterhin aktiv finanziert. Eine unveränderte Risikobereitschaft (10 %) und temporär erhöhte Risikobereitschaft (3 %) spielen eine untergeordnete Rolle.

Fremdkapitalgeber agieren gezielt selektiv. Klar positionierte Core-Objekte mit starken Sponsoren verfügen somit weiterhin über guten Zugang zu Fremdkapital. Schwächere Segmente, insbesondere Büro mit strukturellen Herausforderungen, müssen mit restriktiverer Kreditvergabe rechnen.

Fremdkapital für ausländische Investoren: mehr Eigenkapital, strengere Konditionen

Für ausländische Investoren haben sich die Rahmenbedingungen bei der Fremdkapitalfinanzierung im deutschen Markt für gewerbliche Immobilien spürbar verschärft. Niedrigere Beleihungsausläufe (LTVs) sind mit 27 % der wichtigste Anpassungsfaktor – erwartet werden höhere Eigenkapitalquoten.

Strengere Covenants und intensiveres Monitoring folgen mit 25 %; Kreditverträge werden schärfer ausgestaltet. Deutlich höhere Margen und Risikoaufschläge sehen 21 % der Befragten – Risiken werden transparent eingepreist. Eine stärkere Fokussierung auf die Sponsorqualität (14 %) rückt Bonität, Erfahrung und Verlässlichkeit der Investoren in den Mittelpunkt. Kürzere Laufzeiten und Zinsbindungen (6 %) sowie mehr strukturierte Finanzierungen (4 %) werden ebenfalls genannt. Nur 3 % sehen keine Veränderungen.

Aus Sicht ausländischer Investoren ist der deutsche Fremdkapitalmarkt klar risikosensibilisiert. Die neue Normalität umfasst mehr Eigenkapital, strengere Vertragswerke, Monitoring sowie höhere Spreads und Risikoaufschläge. Für Kreditgeber wird der Markt damit sicherer, für Investoren zugleich anspruchsvoller und selektiver.

Deutschland konkurriert vor allem mit anderen europäischen Märkten

Das Meinungsbild ist eindeutig. Westeuropa (ohne Deutschland) – insbesondere Frankreich, Benelux, Skandinavien – wird mit 41 % als stärkster Wettbewerber wahrgenommen. Südeuropa (u. a. Spanien, Italien, Portugal) folgt mit 20 %. Großbritannien & Irland liegen mit 19 % knapp dahinter. Zentral- und Osteuropa (z. B. Polen, Tschechien, Ungarn) erreichen 16 %, Nordamerika spielt mit 5 % aktuell nur eine Nebenrolle.

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 im März haben mehr als 100 Immobilienexperten teilgenommen. Die detaillierten Ergebnisse entnehmen Sie bitte der beigefügten Auswertung. Diese finden Sie zudem auch auf der Berlin Hyp-Website.

Pressekontakt

Nicole Hanke

Leitung Kommunikation, Marketing und Vorstandsstab CRE

+49 172 393 03 22

nicole.hanke@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.