

Pressemitteilung vom 12. Januar 2026

Trendbarometer-Umfrage: Immobilienmarkt weiterhin vor Herausforderungen: spürbarer Refinanzierungsdruck, Bauturbo mit verzögerter Wirkung

Im neuen Jahr warten viele Herausforderungen auf Deutschland, seine Wirtschaft und den Immobiliensektor. Die neueste Trendbarometer-Umfrage des gewerblichen Immobilienfinanzierers Berlin Hyp zeigt auf, was 2026 wichtig wird:

- **Zinsstabilisierung sorgt für planbarere Finanzierungen**
- **Refinanzierungsdruck deutlich spürbar – Kapitaleinschuss und Laufzeitverlängerung als Mittel der Wahl**
- **Beschleunigte Genehmigungen als Kern des Bauturbos – merkbare Wirkung erst nach 2026**
- **Deutscher Markt für Gewerbeimmobilien im europäischen Vergleich solide**

Im neuesten Trendbarometer hat die Berlin Hyp mehr als 130 Immobilienprofis zu ihren Erwartungen an das neue Immobilienjahr befragt.

„Der Markt – insbesondere in Deutschland – braucht offenbar mehr Zeit, um sich zu erholen. Die Ergebnisse des aktuellen Trendbarometers zeigen deutlich, dass der Markt weiterhin vor Herausforderungen steht. Dennoch deutet vieles auf eine weitere Stabilisierung im kommenden Jahr hin“, sagt Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp und Vorstandsmitglied der LBBW. „Die anstehenden Refinanzierungsthemen sind im Markt bekannt. Der Umgang jedoch bleibt pragmatisch und die Refinanzierungswelle wird strukturiert abgearbeitet. Banken werden Refinanzierungen grundsätzlich dort begleiten, wo es sich ökonomisch rechtfertigen lässt- darüber hinaus ist wenig Spielraum zu erwarten.“

Zinsstabilität und Wohnungsnachfrage als Hoffnungsträger: Marktvertrauen steigt, Transaktionen und Projekte könnten anziehen

Auf die Frage nach Signalen für eine positive Entwicklung des Immobiliensektors im kommenden Jahr wird mit 76 % die Stabilisierung der Zinsen – und damit eine verlässlichere Finanzierbarkeit – als wichtigster Treiber genannt. Dies kann die Abschlussbereitschaft auf Käufer- und Verkäuferseite erhöhen und das Transaktionsvolumen wieder ankurbeln. Als weiterer Hoffnungsschimmer gilt der anhaltende Nachfrageüberhang im Wohnsegment, dem 53 % zustimmen. Er zementiert hohe Mietniveaus und dürfte bei weiterhin ausbleibendem Neubau weitere, zum Teil deutliche Mietsteigerungen nach sich ziehen. Auch die zunehmend verlässlicheren Transaktions- und Bewertungsdaten (34 %) stärken das Vertrauen nur begrenzt: Sie verbessern die

Orientierung, ändern jedoch wenig an strukturellen Problemen wie hohen Finanzierungskosten, Baukosten und regulatorischen Hürden. Pausierte oder neu geplante Projekte werden daher voraussichtlich nur selektiv wieder aufgenommen – vor allem dort, wo Nachfrage und Kostenstruktur ausnahmsweise zusammenpassen. In vielen Teilmärkten bleibt der Neustart unsicher und die Erholung fragil.

Refinanzierung im Blick: Verhaltener Risikoausblick, mehr Eigenkapital und Prolongationen, gezielte Verkäufe zur Portfolio-Optimierung

Die anstehende Refinanzierungswelle ist im Markt präsent und erwartet. Die Kombination aus höheren Zinsen, sinkenden Beleihungswerten und strukturellen Problemen (z.B. Online-Handel) könnte die Anschlussfinanzierung erschweren, zumal Banken in der Kreditvergabe restriktiver vorgehen. Beim Refinanzierungsrisiko ihrer Bestände zeigt sich unter den befragten Immobilienprofis ein klares Bild: 38 % sehen kein bis geringes Risiko, während 66 % ein mittleres bis hohes Risiko erwarten. Entsprechend richten sie den Fokus auf Stabilisierungsmaßnahmen: 46 % planen Eigenkapitalzuschüsse, 45 % streben Laufzeitverlängerungen an und 30 % wollen selektiv Objekte veräußern.

Damit zeichnet sich ein pragmatischer Kurs ab: Bilanzpolster stärken, Fristen managen und Portfolios gezielt bereinigen. Das dürfte Preise in gefragten Lagen stützen, während in schwächeren Segmenten selektiver Verkaufsdruck und Renditespreizungen anhalten. Insgesamt dominiert Vorsicht statt Alarmismus – mit Fokus auf Cashflow-Qualität, belastbare Daten und konstruktive Gespräche mit finanzierenden Banken.

Bauturbo – Entlastung erst mittelfristig erwartet

Der „Bauturbo“, also die befristete Sonderregelung im Baugesetzbuch, soll den angespannten Wohnungsmarkt entlasten, vor allem durch mehr Tempo und Effizienz. Doch welche Eckpunkte des Bauturbos sind in den Augen der Immobilienexperten entscheidend? An erster Stelle stehen beschleunigte Genehmigungs- und Planungsverfahren (87 % Zustimmung), die Projekte schneller auf die Baustelle bringen und Planungssicherheit erhöhen. Ergänzend setzen die Befragten auf Digitalisierung in Behörden und im Genehmigungsprozess (45 %), um Abläufe transparenter und reibungsärmer zu machen. Zudem sollen Standardisierung und serielles Bauen (40 %) Bauzeiten verkürzen, Kosten senken und die Genehmigung erleichtern.

Die Einschätzung zur kurzfristigen Wirkung des „Bauturbos“ fällt deutlich skeptisch aus: 61 % der Befragten erwarten keine spürbare Entlastung bereits im Jahr 2026. Dahinter steht die Annahme, dass zwischen Beschluss und Wirkung Zeit vergeht – für die Umsetzung in Behörden, die Digitalisierung der Verfahren und die Anpassung von Kapazitäten. Zudem bremsen externe Faktoren wie Baukosten, Fachkräftemangel und Finanzierungskonditionen. Kurz gesagt: Der Kurs stimmt, doch die Effekte werden eher mittelfristig sichtbar.

Deutschlands Immobilienmarkt im EU-Vergleich: solide, aber selektiv attraktiv

Weitet man den Blick über den Tellerrand, so wird die Attraktivität des deutschen Immobilienmarkts im europäischen Vergleich als solide, zugleich aber uneinheitlich eingeschätzt - das Meinungsbild bleibt erkennbar geteilt: 44 % sehen sie unverändert, 23 % halten Deutschland für attraktiver, während 34 % es weniger bis gar nicht attraktiv finden. Deutschland bleibt ein verlässlicher Markt mit hoher Transparenz und Planbarkeit, doch Regulierungsdruck, Kosten und langsame Verfahren dämpfen die Begeisterung. Möglicherweise kann der Bauturbo neben den zu erwartenden positiven Effekten durch Zinsstabilität und verlässlicher werdenden Bewertungsdaten Impulse geben. Das Kapital fließt aktuell weiterhin, aber selektiver – mit Fokus auf Qualität, starke Lagen und klare Genehmigungsperspektiven.

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 Dezember haben mehr als 130 Immobilienexperten teilgenommen. Die detaillierten Ergebnisse entnehmen Sie bitte der beigefügten Auswertung. Diese finden Sie zudem auch auf der Berlin Hyp-Website.

Pressekontakt

Nicole Hanke

Leiterin Kommunikation, Marketing & Vorstandsstab CRE

T +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.