Pressemitteilung vom 8.06.2026

Trendbarometer-Umfrage:

Geopolitische Entwicklungen erhöhen die Anforderungen an gewerbliche Immobilienfinanzierungen – Banken sind bevorzugter Partner

Die Lage im Iran und andere geopolitische Spannungen beschäftigen die Immobilienbranche intensiv – sie beeinflussen Finanzierungsbedingungen, Investmententscheidungen und die Rolle der Banken im Markt. Die jüngste Trendbarometer-Umfrage der Berlin Hyp zeigt, wie deutlich sich diese Entwicklungen bereits im Markt widerspiegeln – und welche Bedeutung Banken und alternative Finanzierer in diesem Umfeld haben.

- **Geopolitische Entwicklungen verändern die Rahmenbedingungen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung spürbar**
- **Markt reagiert mit höherem Risiko- und Vorsichtsbewusstsein**
- **Banken bleiben zentrale Finanzierungssäule**

Im neuesten Trendbarometer hat die Berlin Hyp mehr als 160 Immobilienprofis zu ihrer Einschätzung des deutschen Marktes befragt. Die Ergebnisse machen klar, dass die aktuellen geopolitischen Spannungen – insbesondere rund um den Iran – nachhaltige Auswirkungen auf die gewerbliche Immobilienfinanzierung haben und zugleich die Rolle der Banken als zentrale Finanzierungspartner bestätigen.

„Die Entwicklungen rund um den Iran sind in der gewerblichen Immobilienfinanzierung längst in den Entscheidungsprozessen angekommen. Steigende Refinanzierungskosten, ein höheres Zinsniveau und zusätzliche Risikoaufschläge verändern die Struktur vieler Finanzierungen. Wir sehen einen Markt in einem anspruchsvollen Umfeld, der weiterhin aktiv und handlungsfähig ist: Risiken werden bewusster gesteuert, Cashflows und Vermietung noch sorgfältiger geprüft und Investments deutlich selektiver umgesetzt“, so Sascha Klaus, Mitglied des Vorstands der LBBW und zugleich Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp.

Iran-Krise trifft Finanzierungskonditionen spürbar – Mehrheit erwartet zunehmend Belastung bei Kosten, Margen und Marktaktivität
Die Umfrage unter Marktteilnehmern macht zunächst klar, dass die Iran-Krise bereits heute Einfluss auf Finanzierungsentscheidungen ihrer eigenen Vorhaben hat oder aus Sicht der Befragten in absehbarer Zeit haben wird. Auf die Frage „Sehen Sie konkrete Auswirkungen der Iran-

Berlin Hyp · Budapester Str. 1 · 10787 Berlin

Krise auf Ihre gewerbliche Immobilienfinanzierung?“ gaben rund 44 % der Befragten an, bereits heute konkrete Effekte zu sehen. Weitere 15 % erwarten kurzfristig Auswirkungen, während 17% eher mit mittel- bis langfristigen Folgen rechnen. Demgegenüber sehen 17 % derzeit keine Auswirkungen, und 6 % können die Lage aktuell nicht verlässlich einschätzen.
Die Effekte wirken am stärksten bei den Refinanzierungskosten und dem Zinsniveau, die 35 % der Teilnehmer nennen. Ebenfalls stark im Fokus stehen Risikoaufschläge und Margen (17 %) sowie die Finanzierungsbereitschaft der Banken (13 %). Zugleich rechnen viele Marktteilnehmer mit Konsequenzen für Bewertungen und Kaufpreise von Gewerbeimmobilien (12 %) sowie das Transaktionsvolumen insgesamt (ebenfalls 12 %). Weniger stark betroffen sehen die Befragten die Nachfrage nach neuen Finanzierungen (8 %) und die Nachfrage nach Anschluss- bzw. Prolongationsfinanzierungen (2 %). Die Iran-Krise wird damit vor allem als Treiber höherer Finanzierungs- und Risikokosten mit spürbaren Folgewirkungen auf Preise und Marktaktivität gesehen.

Markt reagiert mit konservativeren Strategien und selektiveren Investments
Die Reaktionen der Marktteilnehmer auf die aktuellen geopolitischen Risiken – einschließlich der Iran-Krise – spiegeln eine deutliche Verschärfung der Risiko- und Vorsichtsorientierung wider. Auf die Frage „Wie reagieren Sie auf die aktuellen geopolitischen Risiken (inkl. Iran-Krise) in Ihrer Finanzierungs- und Investmentstrategie?“ nannten die Teilnehmer vor allem eine stärkere Berücksichtigung von Vermietungs- und Konjunkturrisiken (24 %) sowie eine kritischere Sicht auf den Investmentmarkt aufgrund politischer Rahmenbedingungen (19 %). Viele Marktakteure reagieren aktiv auf steigende Zinsen, etwa durch längere Zinsbindungen oder höhere Tilgungen (16 %), und bringen mehr Eigenkapital ein (14 %). 12 % der Umfrageteilnehmer wollen Investments zurückstellen oder reduzieren, während 8 % die Situation nutzen möchten, um antizyklisch zuzukaufen. 6 % der Befragten sehen derzeit keinen Anpassungsbedarf in ihrer Strategie.
Insgesamt entsteht so das Bild eines Marktes, der mit erhöhter Aufmerksamkeit beobachtet wird und in dem Investoren und Finanzierer ihre Strategien gezielt anpassen – mit mehr Risiko- und Cashflow-Fokus, konservativeren Kapitalstrukturen und selektiveren Investitionsentscheidungen. In einem derart anspruchsvollen Umfeld braucht es verlässliche Partner, die gezielt bei Strukturierungsfragen, der Verteilung von Risiken und der Bereitstellung langfristiger Finanzierungen unterstützen, während eine kleinere Gruppe von Marktteilnehmern die gestiegene Volatilität bewusst für antizyklische Engagements einsetzt.

Banken bleiben erste Adresse der Gewerbeimmobilienfinanzierung
Ein weiterer Schwerpunkt des Trendbarometers ist die Rolle von Banken im Vergleich zu alternativen Finanzierern wie Debt Funds, Versicherungen oder Private-Debt-Anbietern. Die aktuelle Befragung zeigt, dass Banken für die gewerbliche Immobilienfinanzierung die mit Abstand wichtigste Säule darstellen. Auf die Frage „Wie bewerten Sie aktuell die Rolle von Banken im Vergleich zu alternativen Finanzierern?“ gaben 58 % der Befragten an, dass Banken für sie deutlich wichtiger sind als alternative Finanzierer. Für weitere 19 % sind Banken etwas wichtiger und 16 % sehen Banken und alternative Finanzierer als gleich wichtig an.

Demgegenüber messen nur 4 % alternativen Finanzierern eine etwas größere Bedeutung als Banken bei, während 3 % alternative Finanzierer als deutlich wichtiger einschätzen.
Insgesamt unterstreicht die Umfrage damit, dass Banken derzeit klar als primäre Finanzierungspartner gesehen werden, während alternative Finanzierer vor allem eine ergänzende Rolle übernehmen, etwa bei speziellen Strukturen oder zur Erweiterung des Finanzierungsmix. Gerade in einem von Unsicherheit und geopolitischen Risiken geprägten Umfeld unterstreicht das die Wichtigkeit langjährig etablierter Bankpartner mit Marktkenntnis und Strukturierungskompetenz.

Banken prüfen länger - Finanzierungen nehmen mehr Zeit in Anspruch
Parallel dazu wurden die Teilnehmenden gefragt, wie sie die Entwicklung der Bearbeitungs- und Entscheidungszeiten von Banken in den vergangenen 12–24 Monaten wahrnehmen. Hier zeigt sich ein deutlich differenziertes, insgesamt jedoch von längeren Prozessen geprägtes Bild: 38 % der Befragten berichten, dass die Bearbeitungs- und Entscheidungszeiten deutlich länger geworden sind, weitere 33 % sehen sie als etwas länger geworden. 28 % empfinden die Entscheidungsdauern als ungefähr gleich geblieben. Nur 1 % spricht von etwas kürzeren und 1 % von deutlich kürzeren Zeiten.
Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass Banken ihre Prüfprozesse im aktuellen Marktumfeld bewusst vertiefen – mit stärkerem Fokus auf Risikoanalyse, Cashflow-Qualität und Werthaltigkeit der Sicherheiten. Für Kreditnehmer bedeutet dies zwar häufig mehr Zeitaufwand, gleichzeitig aber auch am Ende eine höhere Transaktionssicherheit und verlässlichere Finanzierungsstrukturen.

In der Gesamtschau zeigt das Trendbarometer der Berlin Hyp eine Branche, die sich in einem von geopolitischen Risiken geprägten Umfeld vorsichtig, aber handlungsfähig aufstellt. Die Iran-Krise wirkt vor allem über Zins- und Refinanzierungskosten, Risikoaufschläge, Bewertungen und Transaktionsvolumen auf die gewerbliche Immobilienfinanzierung. Banken bleiben dabei klar im Zentrum des Finanzierungsgeschehens, während alternative Finanzierer punktuell an Bedeutung gewinnen.

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 Mai haben mehr als 160 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