Pressemitteilung vom 20.10.2026

# Trendbarometer-Umfrage der Berlin Hyp: Immobilienbranche blickt verhalten auf die kommenden zwölf Monate

Mehr als 600 Immobilienprofis haben sich während der EXPO REAL in München am Trendbarometer der Berlin Hyp beteiligt.
Unter dem Leitthema „InfrastructureNow“ rückte die Messe investierbare Infrastruktur erstmals als festen Schwerpunkt in den Fokus, weshalb das Trendbarometer neben der gewerblichen Immobilienfinanzierung auch investierbare Infrastruktur in den Blick nahm.

- **Immobilienmarkt: 35 Prozent warten ab, 32 Prozent erwarten eine schwache Entwicklung.**
- **26 Prozent sehen Deutschlands Stärke bei risikoarmen, langfristigen Core-Investments.**
- **Bei Infrastrukturfinanzierungen wiegen politische und regulatorische Vorgaben am schwersten.**

Wie blicken Immobilienprofis auf den deutschen Markt und wo sehen sie neue Finanzierungspotenziale? Diesen Fragen ist die Berlin Hyp in ihrem dritten Trendbarometer 2026 nachgegangen.

Die Einschätzungen zum deutschen Immobilienmarkt in den kommenden zwölf Monaten fallen insgesamt differenziert aus. Neben eher und sehr optimistischen Erwartungen an eine Markterholung gibt es eine große Gruppe mit neutraler beziehungsweise abwartender Haltung sowie Stimmen, die von einer eher schwachen Entwicklung ausgehen. Dies spricht weniger für einen einheitlichen Aufschwung als für einen selektiven Markt: Chancen werden insbesondere dort gesehen, wo Lage, Nutzungsart, Qualität und langfristig belastbare Erträge überzeugen. Gleichzeitig bleiben Unsicherheiten mit Blick auf wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Finanzierung und die weitere Preisentwicklung bestehen. Der deutsche Markt wird dabei grundsätzlich weiterhin als relevant wahrgenommen – vor allem für langfristig orientierte und risikoärmere Core-Investments –, entwickelt sich aus Sicht eines Teils der Befragten jedoch weniger dynamisch als andere europäische Märkte.

„Die Stimmung am Immobilienmarkt ist weder von Aufbruch noch von Resignation geprägt. Investoren schauen genauer hin: Welche Standorte bleiben langfristig attraktiv und welche Projekte sind auch unter veränderten Bedingungen tragfähig? Dabei rücken Immobilien und Infrastruktur enger zusammen. Eine verlässliche Energie- und Digitalversorgung kann für die Zukunftsfähigkeit eines Standorts ebenso entscheidend sein wie die Qualität der Immobilie selbst,“



Berlin Hyp · Budapester Str. 1 · 10787 Berlin

ordnet Sascha Klaus, Mitglied des Vorstands der LBBW und zugleich Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp, ein.

**Kernergebnisse der Trendbarometer-Umfrage:**

**„Wie blicken Sie auf den deutschen Immobilienmarkt in den kommenden zwölf Monaten?“** Auf diese Frage antworten die Befragten am häufigsten mit Zurückhaltung**:** 35 Prozent halten die weitere Entwicklung für offen. Weitere 32 Prozent erwarten eine eher schwache Marktentwicklung. Auf der anderen Seite rechnen 25 Prozent insgesamt mit einer positiven Entwicklung, vier Prozent sogar mit einer deutlichen Markterholung. Ebenfalls vier Prozent erwarten eine deutliche Verschlechterung. Die Ergebnisse zeigen damit keine einheitlich negative Stimmung – aber auch keinen breiten Optimismus.

Die zweite Frage richtete den Blick über Deutschland hinaus: **„Wie bewerten Sie die Wettbewerbsposition des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts im Vergleich zu anderen europäischen Märkten?“** Mit 26 Prozent entfällt der größte Anteil auf die Einschätzung, Deutschland sei vor allem für risikoarme und langfristig orientierte Core-Investments attraktiv. Fast ebenso viele, 25 Prozent, halten den Markt für grundsätzlich stark, sehen ihn jedoch als weniger dynamisch an als andere europäische Märkte. 21 Prozent finden derzeit anderswo in Europa attraktivere Investitionsmöglichkeiten. Neun Prozent zählen Deutschland zu den führenden Gewerbeimmobilienmärkten Europas; drei Prozent sehen seine Wettbewerbsfähigkeit schwinden.

Besonders großes Finanzierungspotenzial sehen die Befragten in der digitalen Infrastruktur: Auf die Frage, in welchen Infrastruktursegmenten sie in den kommenden drei Jahren die größten Potenziale erwarten, nannten 27 Prozent Rechenzentren, Glasfaser und andere digitale Infrastrukturprojekte. Damit wurde dieses Segment am häufigsten genannte. Es folgen erneuerbare Energien und Energiespeicher mit 22 Prozent sowie Stromnetze, Wärme- und Wasserstoffinfrastruktur mit 18 Prozent. Auch Ladeinfrastruktur und emissionsärmere Mobilität (12 Prozent) sowie Schienen-, Straßen- und sonstige Verkehrsinfrastruktur (10 Prozent) werden genannt. Soziale Infrastruktur erreicht sieben Prozent, Wasser-, Abwasser- und Kreislaufwirtschaft vier Prozent. Bei dieser Frage waren bis zu drei Antworten möglich; die Prozentwerte beziehen sich daher auf die Antworten, nicht auf den Anteil der Teilnehmenden.

Wo Potenziale gesehen werden, stellt sich auch die Frage nach ihrer Finanzierbarkeit. Deshalb fragte die Berlin Hyp abschließend: **„Welche Faktoren beeinflussen derzeit am stärksten die Finanzierbarkeit von Infrastrukturprojekten?“** An erster Stelle stehen regulatorische und politische Rahmenbedingungen mit 21 Prozent der Antworten. Bau-, Fertigstellungs- und Kostenrisiken folgen mit 17 Prozent, die Attraktivität und Planbarkeit der Projekt-Cashflows mit 16 Prozent. Für 13 Prozent der Antworten ist die

Qualität und Bonität der Projektbeteiligten beziehungsweise Vertragspartner ausschlaggebend. Jeweils zehn Prozent entfallen auf die Höhe des Eigenkapitalanteils und die Risikoallokation sowie auf Kapitalmarkt- und Refinanzierungsbedingungen. Fördermittel oder öffentliche Garantien erreichen sieben Prozent; Nachhaltigkeitswirkung beziehungsweise EU-Taxonomie-Konformität sowie gesellschaftliche Akzeptanz und Genehmigungsrisiken jeweils drei Prozent. Die Teilnehmenden konnten hier bis zu zwei Antworten geben.

**Über das Berlin Hyp Trendbarometer:**
Die Berlin Hyp veröffentlicht seit über zehn Jahren die Expertenumfrage „Trendbarometer“. Für die aktuelle Befragung wurden auf der EXPO REAL in München vom 5. bis 7. Oktober 2026 mehr als 600 Immobilienprofis zu vier Markt- und Infrastrukturthemen befragt.

**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 diesem umfassenden Leistungsspektrum und angetrieben vom Anspruch, die erste Adresse für gewerbliche Immobilienfinanzierung zu sein, schaffen wir neue Möglichkeiten.