



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Immobilien-Konjunkturtrends 2026

Erste Ergebnisse des
BBSR-Expertenpanel
Immobilienmarkt 2025



IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat WB 1 „Wohnungs- und Immobilienmärkte“
Nicole Brack
nicole.brack@bbr.bund.de
Referat WB 9 „Wohnen und Klimaschutz, Bauwirtschaft“
Eva Katharina Korinke
evakatharina.korinke@bbr.bund.de
Dominik Darrington
dominik.darrington@bbr.bund.de

Redaktion

Katina Gutberlet

Stand

Februar 2026

Gestaltung

Yvonne Groh

Bildnachweis

Titelbild: Dilok on Adobe Stock, bearbeitet durch BBSR
ArtistGNDphotography via Getty Images: S. 13; Busakorn Pongparnit via Getty Images: S. 10;
SW Photography via Getty Images: S. 4



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz Namensnennung-Share Alike 4.0 International (CC BY-SA 4.0). Diese Lizenz erlaubt unter Voraussetzung der Namensnennung des Urhebers und der Weitergabe unter gleichen Bedingungen die Bearbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung des Materials in jedem Format oder Medium für beliebige Zwecke, auch kommerziell. Nähere Informationen zu dieser Lizenz finden sich unter: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>. Die Bedingungen der Creative-Commons-Lizenz gelten nur für Originalmaterial. Die Wiederverwendung von Material aus anderen Quellen erfordert ggf. weitere Nutzungsgenehmigungen durch den jeweiligen Rechteinhaber.

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Zitiervorschlag

Brack, N.; Korinke, E. K.; Darrington, D., 2026: Immobilien-Konjunkturtrends 2026: Erste Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2025. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Bonn. <https://doi.org/10.58007/fwfx-vb58>

ISBN 978-3-98655-167-4

DOI 10.58007/fwfx-vb58

Bonn 2026

Immobilien-Konjunkturtrends 2026

Erste Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2025



Ein verhaltener Start: Wieviel Höhe wird das Immobilienjahr 2026 gewinnen?

Foto: SW Photography via Getty Images

Gesamtwirtschaftlicher Rahmen: Kaum Auftrieb für die Immobilienbranche

Zuletzt bestimmten vor allem kritische Stimmen und Warnmeldungen über die Wirtschaftsleistung und die Standortpolitik Deutschlands die Schlagzeilen. Auch der Rückenwind aus dem Zinsumfeld erwies sich als zu schwach und wenig tragend. Für die Immobilienbranche ergeben sich daraus kaum Hebel, um optimistisch auf das Immobilienjahr 2026 zu blicken. Dennoch: Pessimismus wäre ebenso verfehlt, denn es deuten sich Lichtstreifen am Konjunkturm Himmel an.

Wirtschaft entkommt dem Stillstand

Zum Jahresauftakt vermeldet das Statistische Bundesamt eine nach zwei Rezessionsjahren wieder leicht wachsende Wirtschaftsleistung in Deutschland. Zwar ist der preisbereinigte Zuwachs mit 0,2 % noch sehr überschaubar und liegt unterhalb des zehnjährigen Durchschnittswertes von 0,9 % der Jahre 2014 bis 2024. Gegenüber 2024 machte das Bruttoinlandsprodukt damit 0,7 Prozentpunkte gut (vgl. Destatis 2026b). So gering das Plus auch ausfällt – für die leidgeprüfte deutsche Volkswirtschaft ist die Signalwirkung vermutlich kaum zu überschätzen.

Bei näherer Betrachtung der Bruttowertschöpfung wird jedoch schnell deutlich: Die größten Wachstumsbremsen bleiben das Baugewerbe und das Verarbeitende Gewerbe. Von allen Wirtschaftszweigen fiel dabei insbesondere der Beitrag des Baugewerbes mit einem Rückgang um 3,6 % in 2025 ein weiteres Mal am geringsten aus (Vorjahr: –3,8 %). Die Untergruppen der Baubranche entwickelten sich je-

doch unterschiedlich: Der Hochbau und das Ausbaugewerbe trugen überproportional zur Schrumpfung der Bruttowertschöpfung bei, während im Tiefbau neue Projekte und Modernisierungen von Verkehrs- und Energieinfrastrukturen im Vorjahresvergleich eher eine Verbesserung erzielten. Auch im Verarbeitenden Gewerbe blieb die Lage angespannt und die Bruttowertschöpfung mit insgesamt –1,3 % weiterhin rückläufig (vgl. Destatis 2026b).

Fragile Strukturen erfordern Reformschritte

Damit setzt sich der Abwärtstrend des Industriesektors in Deutschland fort, auch wenn der Rückgang etwas moderater ausfiel als in den Vorjahren. Betroffen sind vor allem die Automobilbranche und der Maschinenbau, aber auch Sektoren wie Pharma, Elektro, Metall und Chemie. Über eine „konjunkturelle Delle“ hinausgehend verweisen Spitzenvertreter aus Politik und Wirtschaft auf tiefgreifendere strukturelle Herausforderungen: Diese sind mit der schwa-

chen globalen Nachfrage im Investitionsgüterbereich, hohen Energie- und Vorleistungskosten von energieintensiven Branchen und dem zunehmenden internationalen Wettbewerb insbesondere aus Asien nur ansatzweise thematisiert. Der Verlust von circa 400.000 Industriearbeitsplätzen seit 2019 wurde bereits als Indiz einer voranschreitenden „De-Industrialisierung“ bezeichnet (u. a. Tagesschau 2026a). Schlagworte wie „Anfälligkeit für externe Schocks“ (Bulwiengesa 2025a) und „anhaltender Rückgang der Wettbewerbsfähigkeit“ (Sachverständigenrat 2025: 1) in ökonomischen Status-quo-Analysen Deutschlands belegen die anhaltende Unsicherheit im wirtschaftspolitischen Kontext.

Derweil die Lösungswege für die Strukturkrise der Wirtschaft vielfach noch im „herbstlichen“ Reformstau steckenbleiben, dürfte auf der konjunkturellen Seite das 500 Mrd. € umfassende Investitionspaket des Staates für einen positiven mittelfristigen Effekt sorgen – und in bestimmten Sektoren einen Auftragsboom auslösen.

Die Frage der Nachhaltigkeit muss hier jedoch gestellt werden, mit anderen Worten: Inwieweit ziehen schuldenfinanzierte Wachstumsimpulse im Weiteren auch private Investitionen nach sich? Die Befürchtung einer künftig steigenden Steuerlast infolge der wachsenden deutschen Staatsverschuldung könnte insbesondere im unternehmerischen Mittelstand Investitionen eher bremsen.

Wirtschaftsprognosen: Staatliche Impulse greifen, aber der Hebel bleibt kurz

Einen klaren Handlungsbedarf für wirtschaftspolitische Reformschritte fordern daher momentan nicht nur die Spitzenverbände der Industrie, sondern auch das Beratergremium der Wirtschaftsministerin (vgl. Tagesschau 2026a). Die in ihrem Ressort entwickelte Herbstprojektion 2025 der Bundesregierung zeigt sich dennoch zuversichtlich und erwartet eine Wachstumsrate des BIP von 1,3 % für das laufende Jahr und 1,4 % für 2027 (preisbereinigt). Das künftige Wirtschaftswachstum wird – im Unterschied zu früher – nicht mehr exportgetrieben sein, sondern sich maßgeblich auf die inländische Nachfrage und die expansive Investitionsoffensive des Bundes stützen (vgl. BPA 2025).

Auch andere aktuelle Wirtschaftsprognosen gehen 2026 von einer positiven Trendwende mit geringen Zuwachsraten aus: Das ifo Institut sieht einen verhaltenen Zuwachs von 0,8 % im laufenden und 1,1 % im Jahr 2027 als rea-

listisch an. Die damit nach unten korrigierten Werte führt das Institut auf hohen Innovations- und Kostendruck bei einer gleichzeitig nur verzögerten Adaptionsleistung der deutschen Wirtschaft zurück. Kontraproduktiv in diesem Kontext seien auch „bürokratische Hürden und eine veraltete Infrastruktur“ für die Unternehmen und für Neugründungen (vgl. ifo Institut 2025). Etwas hoffnungsvoller ist das Kiel Institut für Weltwirtschaft und prognostiziert 2026 und 2027 zwei Aufschwungjahre in Folge. Dennoch bleiben die Wachstumsraten mit 1,0 % und 1,3 % hinter den Erwartungen zurück. Neben den bestehenden Strukturproblemen sehen die Kieler Wissenschaftler erhebliche Hemmnisse für die deutsche Wirtschaft, insbesondere im Anschluss an Zukunftstechnologien wie Künstliche Intelligenz sowie im nachlassenden Exportgeschäft nach China und – infolge der US-Zollpolitik – in die USA (vgl. Kiel Institut 2025a).

Privatwirtschaftliche Investitionen werden in diesem Gesamtszenario kaum einen größeren Hebel ausmachen. Im Gegenteil liest das IW Köln aus seiner Konjunkturumfrage im Herbst eine Verfestigung der unternehmerischen Investitionszurückhaltung und einen zunehmenden Abbau von Kapazitäten. Demzufolge beabsichtigt etwa ein Drittel der Unternehmen, Arbeitsplätze abzubauen, während nur etwa halb so viele neue Stellen aufbauen wollen (vgl. IW Köln 2025b).

Überdurchschnittlich negativ zeigen sich die Erwartungen für Investitionen und Beschäftigung im Industriesektor, während das Baugewerbe im Branchenvergleich weniger pessimistisch gesehen wird und aufgeholt hat. Unter dem Strich bleibt aber auch hier noch immer ein leicht negativer Saldo (vgl. Grömling 2025).

Folgen der Zinswende sind noch nicht überwunden

Auch etliche Jahre nach dem abrupten Ende der Niedrigzinsphase in 2022 belasten die Folgen der Zinswende weiterhin die Baukonjunktur. Die durch den Ukraine-Krieg ausgelöste hohe Inflation im Euroraum veranlasste die Europäische Zentralbank (EZB) damals zu mehreren sehr kurzfristigen Leitzinserhöhungen. Zwischenzeitlich senkte die EZB den Leitzins mehrere Male wieder, auf zuletzt 2,0 % (Stand Januar 2026, unverändert seit Juni 2025; vgl. Tagesschau 2025a). Einige Analysten sehen den Zinssenkungszyklus damit vorerst als beendet an (vgl. Deutsche Bank Research 2025).

Während eine deutliche Abwärtskorrektur der Hypothekenzinsen einer der Lichtblicke im Übergang der Jahre 2023 zu 2024 war, ging es seit Jahresbeginn 2025 in eine erneute Korrektur nach oben. Aktuell wird in zehnjähriger Sollzinsbindung ein Bereich von 3,4 % bis 3,8 % effektivem Jahreszins aufgerufen (vgl. Dr. Klein 2026). Das Ausmaß der aktuellen Staatsverschuldung dürfte aufkeimende Hoffnungen auf weiter sinkende Baufinanzierungszinsen in 2026 eher zunichtemachen. Letztlich beeinflusst die „Wahrnehmung der Bundesregierung an den Kapitalmärkten“ direkt auch die Höhe der Bauzinsen (Max Herbst in Tagesschau 2025d). Für das laufende Jahr sehen zahlreiche Finanzierungsexperten einen steigenden Bauzinstrend oberhalb der 4 %-Marke, wenngleich dieser auf mittlere Sicht erneut nachgeben dürfte (vgl. u. a. Tagesschau 2025d; Deutsche Bank Research 2025). Ein Absinken auf den Tiefstand aus dem Jahr 2022 wird jedoch als höchst unrealistisch gesehen.

Der Kostenanstieg im Bauwesen belastet die Baukonjunktur zusätzlich. Mit einem Zuwachs von rund 3,3 % für das Gesamtjahr 2025 übertreffen die Baupreise die allgemeine Inflationsrate von 2,2 % deutlich (vgl. GdW 2025, Tagesschau 2026b). Während die Prognosen für 2026 einen langsameren Preisauftrieb erwarten lassen (2,5 %), ist im weiteren Verlauf wieder mit einer höheren Preisdynamik zu rechnen. Dieser Effekt geht auch hier maßgeblich auf die Wirksamkeit der Sondervermögen zurück und betrifft vor allem die beiden Jahre 2027 und 2028, in denen die zusätzlichen Investitionen voraussichtlich hochgefahren werden (vgl. BBSR 2025).

Für die Endverbraucher ist die stabile Inflationsrate von 2,2 % in beiden Jahren, 2024 und 2025, ein Signal der Entlastung. In den Jahren zuvor hatte der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und seine Folgen zu massiven Teuerungsraten von 6,9 % in 2022 und 5,9 % in 2023 geführt. Für 2026 rechnet das Kiel Institut für Weltwirtschaft auch aufgrund des Wegfalls der Gasumlage und niedrigerer Netzentgelte lediglich mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,8 %, während das ifo Institut von konstanten 2,2 % ausgeht (vgl. Tagesschau 2026b). Die Wahrnehmung der Verbraucher in Deutschland ist jedoch eine andere: Für viele hat sich der „gefühlte“ Preisanstieg bei Waren und Dienstleistungen noch nicht wieder auf ein normales Niveau zurückgebildet. In einer Umfrage wurde die Inflationsrate für 2024 sogar gut siebenmal höher, nämlich auf 15,3 %, geschätzt (vgl. IW Köln 2025a).

Wachsende Marktrelevanz von Energie- und Klimathemen

Klimaschutz- und Energieeffizienzmaßnahmen setzen auch 2026 als zentrale Rahmenbedingungen wichtige Leitplanken für den Gebäudesektor und sämtliche Immobilienmärkte. Im laufenden Jahr stehen mehrere bedeutende regulatorische Änderungen an. Hierzu zählt die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) in nationales Recht bis Ende Mai 2026: Sie fordert unter anderem ein Absenken der Primärenergie-Verbräuche von Wohngebäuden, Mindestenergieeffizienzstandards (MEP) für Nichtwohngebäude sowie konkrete Sanierungsziele für den schlechtesten Gebäudebestand („Worst Performing Buildings“). Der Ansatz unterscheidet dabei zwischen den klaren Schwellenwerten für Einzelgebäude im Nichtwohngebäudebestand und den Gesamt-Energiezielen auf nationaler Ebene im Wohnbestand, ohne dass einzelne Gebäude einer Sanierungspflicht unterliegen. Zentrales Rechtsinstrument wird die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sein, das sich aktuell im Gesetzgebungsverfahren befindet (siehe hierzu auch S. 13).

Dass die Energieeffizienz Preise und Mieten immer stärker beeinflusst und sich damit Wertunterschiede zwischen sanierter und unsanierter Bausubstanz vergrößern, wird zunehmend empirisch untermauert (vgl. Thomas Daily 2026; Handelsblatt 2025; Kiel Institut 2025b; Kiel Institut 2024). Weitere Analysten zweifeln zwar nicht an dem Grundsatz sinkender Preise bei schlechter Effizienz, halten diese jedoch für oftmals überschätzt und hinterfragen die eindeutige Zuschreibung des Preisabschlags an die Energieeffizienz (vgl. empirica 2024).

Zarte Lichtblicke: Finanzierungsgeschäft und Immobilienpreise

Trotz der unterschiedlichen Blickwinkel auf die Konjunktur der Immobilienmärkte in 2026 gibt es dennoch verhaltene Signale für eine Marktstabilisierung. Diese kommen einerseits von der Nachfrageseite nach Immobilienfinanzierungen, welche sich im Jahresverlauf 2025 schrittweise verbessert und zuletzt auf niedrigem Niveau stabilisiert hat, mit einem Anstieg im Segment kleinerer Kreditanfragen und im Neugeschäft (vgl. BF.direkt 2025). Eine deutliche Belebung des Finanzierungsgeschäfts sieht auch der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Insbesondere

im Wohnsegment zeigt sich die Nachfrage nach Immobiliendarlehen dabei auf einem Erholungskurs: Von Januar bis September 2025 fiel das Finanzierungsvolumen 19 % über dem Vorjahreszeitraum aus (56,9 Mrd. €), Gewerbeimmobiliendarlehen erzielten ein Plus von knapp 17 % (33,9 Mrd. €; vgl. vdp 2025a).

Zum anderen verstetigte sich im Jahresverlauf 2025 der seit 2024 anhaltende Trend anziehender Immobilienpreise

– auch hier war das Wohnungssegment und insbesondere der Markt für Mehrfamilienhäuser Treiber der Markterholung (vdp 2025b). Zum Jahresende beobachteten die Analysten des GREIX (German Real Estate Index) ein verlangsamtes Wachstumstempo der Kaufpreise, bei gleichzeitig zunehmender Marktaktivität gemessen an der Zahl der Transaktionen (vgl. Kiel Institut 2026).

Konjunkturniveau: Marktstimmung hellt sich auf – Wachstumsschwäche bleibt prägend

Wie sieht die Stimmungslage zum Konjunkturniveau im BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt in den einzelnen Teilmärkten aus?

Die Konjunkturstimmung unter den befragten Expertinnen und Experten ist zum Jahresende 2025 weiterhin gedämpft. Im zweiten Jahr in Folge lässt sich in keinem Marktsegment ein positiver Stimmungssaldo ablesen. In allen vier Immobiliensegmenten Wohnen, Einzelhandel, Büro und Logistik überwiegt die Einschätzung, dass die Marktlage aktuell (eher) schlechter ist als im vorangegangenen Halbjahr.

Während sich die Konjunkturstimmung in den Segmenten Wohnen, Einzelhandel und Büro mit annähernd ähnlicher Dynamik leicht verbessert, jedoch im Saldo immer noch negativ bleibt, sinkt die Stimmungslage im Logistiksektor weiter ab. Dies ist das vierte Mal in Folge seit 2022. Damit entwickelt sich die konjunkturelle Lageeinschätzung im Logistikmarkt in den letzten Jahren gegenläufig zu den drei anderen Immobiliensegmenten. In der Gesamtbeurteilung bleibt festzuhalten: In allen vier Marktsegmenten sieht die Mehrheit der Befragten zum Jahresende 2025 weiterhin eine anhaltende Wachstumsschwäche.

Wohnungsmarkt

Im Wohnungsmarkt setzt sich die positive Dynamik fort, die Konjunkturstimmung hellt sich erneut auf. Unter den Wohnungsmarktexpertinnen und -experten schauen nur noch 32 % pessimistisch auf das aktuelle Halbjahr (Vor-

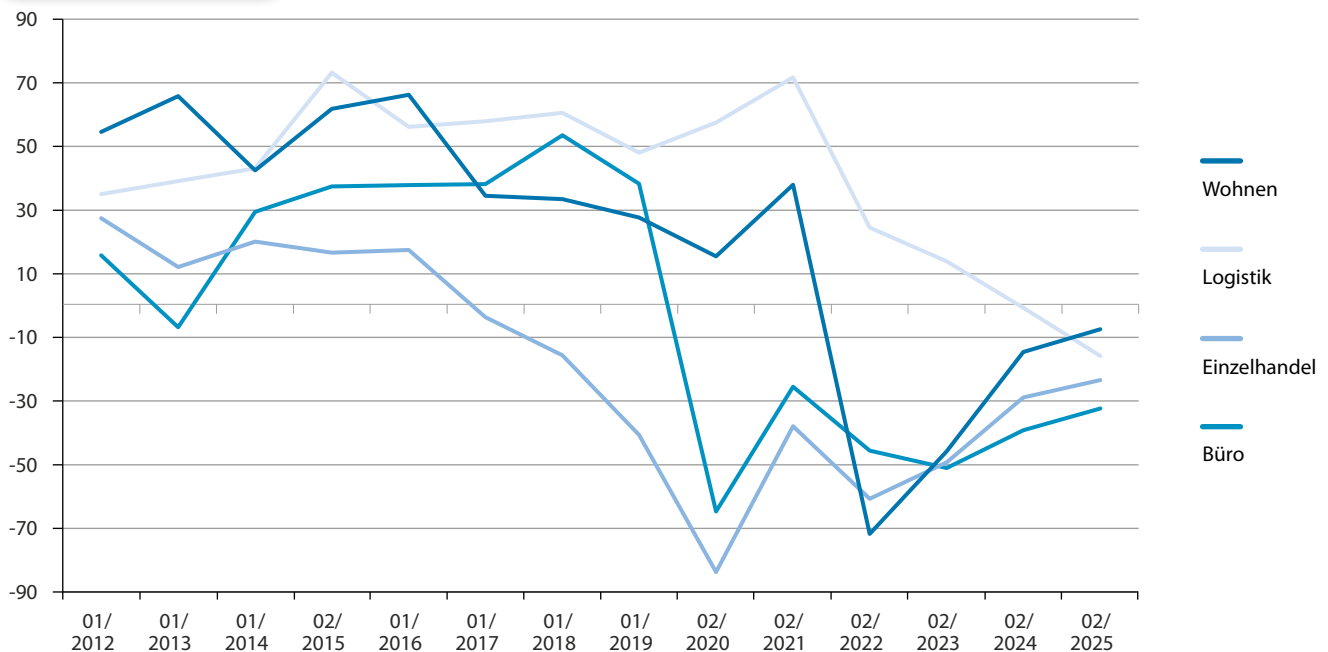
jahr 36 %), 24 % hingegen sehen eine positive Entwicklung (Vorjahr 21 %). Daraus berechnet sich ein Gesamtsaldo von –8 %: 7 Prozentpunkte besser als im Vorjahr.

Nach allen marktwirtschaftlichen Regeln gilt der Wohnungsmarkt in Deutschland als Wachstumsmarkt: Er wird vor allem durch anhaltend hohe Nachfrage, begrenztes Angebot und weiter steigende Preise und Mieten geprägt. Dass die Akteure am Wohnungsmarkt dennoch wenig euphorisch auf die Marktkonjunktur blicken, dürfte vor allem am weiterhin hohen Zinsniveau sowie an einem nach wie vor fragilen Marktgleichgewicht liegen, das sensibel auf gesamtwirtschaftliche Entwicklungen, Finanzierungskosten und wohnungspolitische Maßnahmen reagiert.

Allen Prognosen zur Wohnraumfertigstellung zufolge bleibt der Druck in der gesamten Fläche, jedoch vor allem auf Großstädte und Ballungsräume besonders hoch. Deutschland benötigt jedes Jahr rund 320.000 neue Wohnungen (jährliche Bedarfsprognose des BBSR; vgl. BBSR 2025b). Tatsächlich gebaut wurden 2024 allerdings insgesamt nur 251.937 Wohnungen, ein neuer Minusrekord (vgl. Destatis 2025). Gemäß einer aktuellen Prognose des IW wird sich der Rückgang an Neubauten in den kommenden Jahren fortsetzen. Grund seien die eingebrochenen Genehmigungszahlen in den Vorjahren. Ob der „Bau-Turbo“ damit Wirkung zeigt, wird sich im Neubau

ABBILDUNG 1

Sehen Sie die Marktlage gegenwärtig insgesamt auf einem besseren, gleich gebliebenen oder schlechteren Konjunkturniveau als im letzten Halbjahr?



Dargestellt ist der saldierte Stimmungswert aus den Antworten „(eher) besser“ und „(eher) schlechter“.

Lesbeispiel: Beim Wert -10 ist der Anteil der Befragten, die eine schlechtere Konjunkturlage erwarten um genau 10 Prozentpunkte höher als der Anteil der Befragten, die auf eine bessere Konjunkturlage schauen.

Beim Wert 0 ist die Differenz gleich Null, beide Anteile gleichen sich aus.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt; Angaben in % der Befragten (Saldo); N (2025) = 639.

erst in den kommenden Jahren zeigen. Im Jahr 2025 dürfte laut IW zunächst ein weiterer Tiefstand von rund 235.000 Fertigstellungen erreicht werden, für 2026 prognostiziert das Institut nur noch 215.000 Wohneinheiten (vgl. Die Zeit 2025a). Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) blickt mit einer Prognose noch ein Jahr weiter in die Zukunft: 2027 wird sich demzufolge eine Neubaulücke von 830.000 Wohnungen aufgetan haben (vgl. ZIA 2024).

Logistikmarkt

Auf Platz zwei im konjunkturellen Stimmungsranking liegt aktuell der Logistikmarkt mit einem Saldo von -16 % (Vorjahr: -1 %). 34 % der Befragten sehen eine (eher) schlechtere Konjunkturentwicklung (Vorjahr 27 %) und nur noch 18 % der Befragten gleichen diese mit einer (eher) besseren Sichtweise aus (Vorjahr 26 %). Der Logistikmarkt verliert damit in der Experteneinschätzung weiterhin an Dynamik. Der Blick auf Abbildung 2 verdeutlicht, dass die

trüben Aussichten für die Befragten auch im kommenden Halbjahr weiter bestehen: Sowohl die Neubau- als auch die Nachfrageerwartung nach Logistikimmobilien zeigen eine negative Tendenz. Daraus ergeben sich auch wenige Impulse für eine optimistische Einschätzung der Mietentwicklung.

Nach einem starken Anstieg der Flächennachfrage zwischen 2020 und 2022 aufgrund der Pandemie gingen die Umsätze von Logistikflächen ab 2023 deutlich zurück. Gleichwohl hat sich 2025 die Robustheit des Logistikmarktes mit einer Rückkehr zu einem moderaten Wachstum und gedämpfter Nachfrage bewiesen (vgl. Bulwiengesa 2025b). Die Situation ist jedoch von Region zu Region sehr unterschiedlich, was dazu führt, dass weiterhin Flächenknappheiten und steigende Leerstandsquoten nebeneinander existieren. Die Nachfrage nach ESG-konformen Premiumflächen kann dabei in vielen Regionen nicht gedeckt werden. Dennoch zeigt der Neubau 2025 weiterhin rückläufige Fertigstellungszahlen. Demgegenüber ent-

wickelte sich der Flächenumsatz in Bestandsimmobilien deutlich positiver. Marktanalysten verweisen in diesem Zusammenhang darauf, dass Projektentwickler konjunkturbedingt zunehmend von spekulativen Bauvorhaben Abstand genommen haben (vgl. Knüpfner 2026). Auch die anhaltenden Handels- und Zollkonflikte, vor allem mit den USA, führen zu einer abwartenden Haltung vieler Umzugs- und Investitionsentscheidungen (Bulwiengesa 2025b).

Einzelhandelsmarkt

Im Einzelhandelsmarkt bilanzieren im Saldo 24 % der Teilnehmenden eine konjunkturelle Abschwächung gegenüber dem Halbjahr zuvor. Während 39 % der Befragten eine nachlassende Konjunkturentwicklung beobachtet haben, schätzten 16 % die Lage als besser ein. Gegenüber der letzten Befragung ist dies eine Verbesserung um 5 Prozentpunkte. Mit dieser Bewertung setzt sich die seit 2022 bestehende Stimmungsaufhellung weiter fort, bleibt jedoch trotz aller Kontinuität noch zu schwach für eine echte Trendumkehr in den Wachstumsbereich.

Die Stimmungsergebnisse spiegeln die auch weiterhin angespannte Lage wider, unter welcher der Einzelhandel ins Jahr 2026 startet. 2025 schloss das Umsatzwachstum im deutschen Einzelhandel trotz schwacher Konjunktur überraschend mit einem Plus von preisbereinigt 2,7 % ab (vgl. Destatis 2026c). Für dieses Wachstum spielte allerdings ein Sondereffekt eine tragende Rolle: Die Umstrukturierung des Onlinegiganten Amazon führte dazu, dass bislang in Deutschland unberücksichtigt gebliebene Umsätze erfasst wurden. Für 2026 befürchtet laut Branchenverband HDE fast jedes zweite Handelsunternehmen wieder leichte bis deutliche Umsatzrückgänge (vgl. Handelsblatt 2026).

Bei den Verbraucherinnen und Verbrauchern ist die Kaufstimmung eher verhalten bis moderat aufgeheitert, jedoch mit klaren Signalen für ein zurückhaltendes Konsumverhalten und preisbewusstes Einkaufen (vgl. HDE 2026). Den Analysten des GfK-Konsumbarometers zufolge speist sich das anhaltend niedrige Niveau des Konsumklimas zu großen Teilen aus einer gestiegenen Sparneigung der Verbraucher (vgl. NIM 2025 sowie NIM 2026). Die Unsicherheiten und Belastungen kommen nicht nur aus der eingetrübten Konjunktur- und Auftragslage – auch die Anhebung des Mindestlohns Anfang 2026 sowie der Ausblick auf anstehende Tarifrunden für die Beschäftigten stellen für die Branche Herausforderungen im laufenden

INFOKASTEN

Das BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt ist seit vielen Jahren ein Spiegel der Markteinschätzungen aus einem breiten Tätigkeitsfeld der Immobilienbranche. Im Mittelpunkt stehen die Marktsegmente der Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Ziel ist es, ein möglichst umfängliches Meinungsbild einzufangen, das die bedeutendsten Immobilienteilmärkte abdeckt.

Die aktuelle Befragung umfasst die Auswertung der Antworten von 639 Teilnehmenden. Über die Hälfte davon ist lokal tätig, während rund ein Fünftel einen mehr oder weniger bundesweiten Aktivitätsradius angibt. Die meisten der Befragten sind im Marktsegment Wohnimmobilien tätig (85 %), gefolgt vom Bürosegment mit 49 % und dem Einzelhandel mit 27 %. Im Logistiksektor sind 18 % beschäftigt. Nach dem schwerpunktmäßigen Geschäftsbereich setzen sich die drei stärksten Teilnehmergruppen wie folgt zusammen:

1. Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung,
2. Immobilienvermietung und -betrieb sowie
3. Immobilienentwicklung.

Darüber hinaus beteiligten sich auch Expertinnen und Experten aus den Bereichen Gutachter und Immobiliensachverständige, Immobilienvermittlung, Immobilienberatung und Dienstleistungen, Wirtschaftsförderungen, Behörden und Gutachterausschüsse, Immobilieninvestment, Immobilienfinanzierung, Forschung und Wissenschaft und Immobilienverbände.

Jahr dar. Gleichzeitig sind sie für die Verbraucherinnen und Verbraucher wiederum Anlass zu einem aufgehellten Blick auf die eigene Einkommenssituation (ebd.). Für die Unternehmen der Handelsbranche erwächst ein weiterer Kostendruck aus der Notwendigkeit zur digitalen Transformation, die mitunter umfangreiche Investitionen in digitale Infrastrukturen und Prozesse erforderlich macht.

Büromarkt

Schlusslicht in der Bewertung des Konjunkturniveaus ist erneut der Büromarkt: Im Saldo sind 33 % der Befragten der Meinung, dass der Büroimmobilienmarkt aktuell schlechter als im Halbjahr zuvor dasteht (Vorjahr: –39 %). Rechnerisch ermittelt sich dieser Wert aus 44 % der Befragten mit einem pessimistischen Blick und 12 % der Befragten mit einem positiven Blick auf die konjunkturelle Stimmung. Die Akteure im Büromarkt scheinen sich derzeit besonders schwer damit zu tun, nach dem Schock der Coronapandemie und der zweiten Disruption durch die Zinswende wieder verlorenes Vertrauen in den Markt

zurück zu gewinnen. Immerhin ist das zweite Mal in Folge die Stimmung bei den Befragten leicht aufgehellt.

Von einem „Back to Normal“ ist der deutsche Büromarkt jedoch noch weit entfernt. Die Frage ist, ob es eine Normalisierung überhaupt geben kann oder ob sich nicht vielmehr ein „New Normal“ mit grundlegenden Strukturveränderungen etablieren wird. Zu den neuen Rahmenbedingungen zählt eine veränderte Arbeitswelt mit modifizierten Anforderungen an Büroflächen, Bürostandorte und Raumkonzepte. Nicht nur durch Homeoffice, sondern auch durch den Einsatz Künstlicher Intelligenz wird sich der Büroflächenbedarf disruptiv verringern. Nach einer Umfrage unter Personalentscheidern an den sieben größten Bürostandorten wird bis 2030 im Durchschnitt ein um 27 % reduzierter Büroflächenbedarf erwartet – bedingt durch KI und zusätzlich zu dem Flächenabbau durch Homeoffice. Infolge dieser „zweiten Leerstandswelle“ verschwinden allerdings nicht nur Büroflächen, sondern auch die entsprechenden Arbeitsplätze (vgl. Immobilien Zeitung 2026a).

In den deutschen A-Städten standen 2025 im Mittel rund 8 % der Flächen leer. Prognostiziert wird zumindest auf kurze Sicht eine weitere Ausbreitung des Leerstandes (vgl. Bulwiengesa 2025a; Immobilien Zeitung 2026c). Abhängig von Lage und Qualität der Immobilien spreizt sich der Markt jedoch zunehmend auf, was der Analyst Bulwiengesa als „Flight to Quality and Location“ bezeichnet (Bulwiengesa 2025a). Gemeint ist, dass von Investoren präferierte energieeffiziente Qualitätssegmente und Top-Lagen stark an Nachfrage gewinnen und entsprechend hohe bzw. steigende Mietenniveaus aufrufen können. Zu den wenig nachhaltigen, ineffizienten und älteren Bestandsimmobilien in nachfragearmen Lagen vergrößert sich demzufolge die Kluft (vgl. DZ Hyp 2025). Auch bei anziehender Konjunktur dürfte das Leerstandsrisiko daher insbesondere in diesen schwächeren Segmenten weiterhin eine Rolle spielen.



Geopolitische Neuordnung, Exportverschiebungen, zunehmende Flächenkonkurrenz durch Datenzentren und Defense – der Logistikimmobilienmarkt steckt mitten im Wandel

Foto: Busakorn Pongparnit via Getty Images

Trendausblick: Befragungsergebnisse signalisieren taktische Zurückhaltung des Marktes

Neubau bleibt Achillesferse

Für alle vier Immobilienmarktsegmente bleiben die Neubauperspektiven für das erste Halbjahr 2026 getrübt, jedoch mit unterschiedlicher Dynamik. Bei den Logistikimmobilien sehen die Expertinnen und Experten einen ähnlich starken Abwärtstrend für die Neubauperspektiven wie in 2022 (im Saldo –13 %). 26 % der Logistiker gehen von abnehmenden Neubauperspektiven aus, nur 13 % rechnen mit anziehenden Baufertigstellungen. Im Mietwohnungsmarkt verbessert sich der Trendausblick hingegen auf einen Negativsaldo von nur noch –14 %. Sahen im Vorjahr noch –46 % im Saldo pessimistisch in die Zukunft, so legt der Erwartungswert aktuell um 32 Prozentpunkte zu. Damit verbessert sich der Trendausblick zum dritten Mal in Folge und gibt Anlass zur Hoffnung. Diese lässt sich im Einzelhandels- und auch im Bürosegment leider nicht feststellen. In beiden Märkten werden überwiegend rückläufige Neubauperspektiven im ersten Halbjahr 2026 erwartet. Im Saldo sehen –32 % für den Einzelhandel und –39 % für Büros sinkende Fertigstellungszahlen. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich diese Einschätzung stabil und signalisiert damit einen anhaltend schwachen Ausblick auf die Baukonjunktur in 2026.

Krise der Flächennachfrage im gewerblichen Sektor

Die erwartete Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt mit einem Saldo von 46 % auf einem gleichbleibend hohen Niveau. Danach rechnet der weitaus größte Teil der Befragten mit einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage: im Neubausegment sind es 50 %, im Mietwohnungsbestand 57 %. Gleichwohl bleibt unklar, warum die rechnerisch ermittelte Nachfrageerwartung seit nunmehr zwei Jahren per Saldo auf einem Niveau verharrt, das selbst im Zehnjahresvergleich nicht als überdurchschnittlich gilt – obwohl die Neubautätigkeit seit Jahren sinkt und der Wohnungsmangel zu den gravierendsten Herausforderungen des deutschen Immobilienmarkts zählt. Jüngste Analysen

von ImmoScout24 verweisen sogar auf eine spürbar nachlassende Mietnachfrage im vierten Quartal 2025, und zwar regionsübergreifend (vgl. ImmoScout24 2026). Erklärt wird die aus den Daten des Immobilienportals abgeleitete Tendenz mit zwei Begründungen: einerseits mit einer zunehmend inaktiver werdenden Wohnungssuche von Haushalten mit geringem Einkommen, welche wiederum der verschlechterten Lage am Arbeitsmarkt geschuldet ist. Andererseits mache sich die geringere Zahl an Zuwanderungen auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar (vgl. ImmoScout24 2026).

Im Logistikbereich setzt sich ein weiteres Jahr in Folge eine rückläufige Erwartungshaltung durch. Auch hier dürfte die konjunkturelle Eintrübung maßgeblichen Anteil am Abwärtstrend haben. Der Saldo sinkt von 25 % (Vorjahreswert) auf nur noch 3 % und bleibt damit nur knapp im Positiven. Für Büro- und Einzelhandelsflächen zeigt sich die Nachfrageerwartung noch deutlich pessimistischer. Sie behält im Saldo das geringe Niveau von –30 % der Befragten im Büro- bzw. –31 % im Einzelhandelsmarkt mehr oder weniger bei.

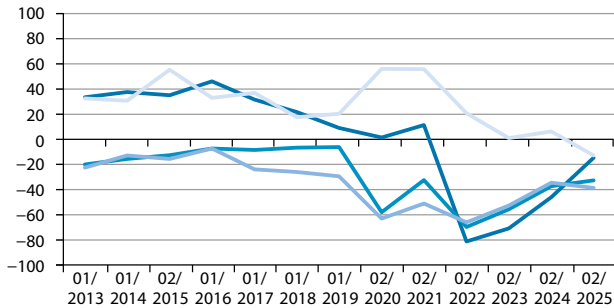
Verstetigung steigender Mieten

Wo eine hohe Nachfrage auf ein geringes Angebot stößt, erhöhen sich die Mieten. Fast schon lehrbuchhaft trifft diese Implikation auf den Wohnsektor zu. Seit Jahren ist die Erwartung steigender Wohnungsmieten im BBSR-Expertenpanel ungebrochen hoch. Mit im Saldo 79 % rechnet die große Mehrheit der Befragten auch künftig mit steigenden Mieten. Ebenfalls im Logistikbereich werden von 20 % der Befragten im Saldo steigende Mieten vorhergesagt, eine im Vergleich zum Vorjahr (18 %) relativ konstante Entwicklung. Im Einzelhandel und im Bürosegment gehen die Meinungen der Befragten stärker auseinander. Im Saldo erwarten ähnlich viele Teilnehmende eine steigende wie eine sinkende Entwicklung der Mieten (Salden: 8 % Büro, 1 % Einzelhandel).

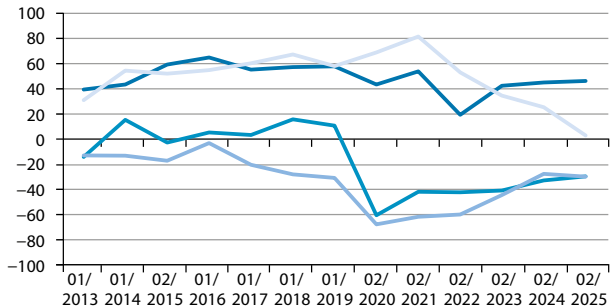
ABBILDUNG 2

Wie beurteilen Sie die Entwicklungen auf den Immobilienmärkten im Trend des kommenden Halbjahres (wird steigen, wird konstant bleiben, wird abnehmen)?

Neubau

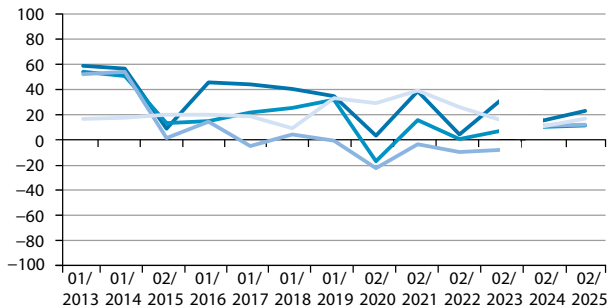


Flächennachfrage



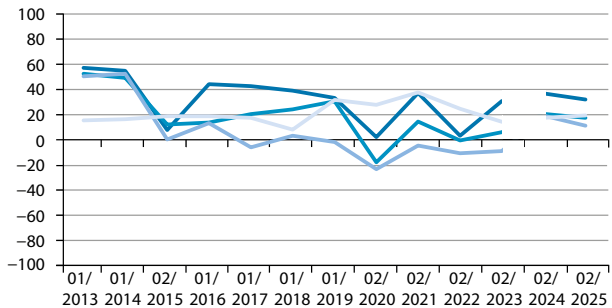
Modernisierungen/Revitalisierungen*

*bis 02/2023 Modernisierungen/Sanierungen

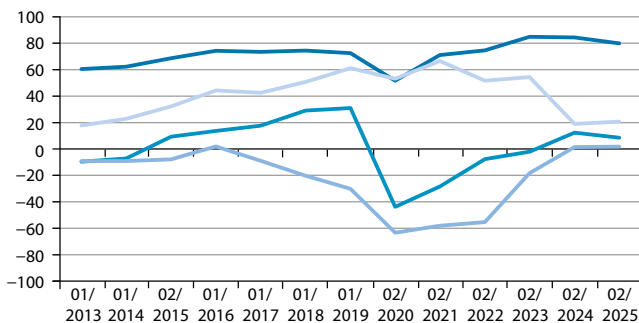


Umfassende energetische Sanierungen*

*bis 02/2023 Modernisierungen/Sanierungen



Miete



- Wohnen
- Logistik
- Einzelhandel
- Büro

Lesebeispiel: Beim Wert -10 ist der Anteil der Befragten, die eine schlechtere Konjunktur erwarten um genau 10 Prozentpunkte höher als der Anteil der Befragten, die auf eine bessere Konjunkturlage schauen. Beim Wert 0 ist die Differenz gleich Null, beide Anteile gleichen sich aus. „Wohnen“ bezieht sich hier ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2025; Angaben in % der Befragten (Saldo); N (2025) = 639

Trotz Wärmewende: Dynamik energetischer Sanierungen ebbt ab

Seit 2024 werden die Teilnehmenden des Expertenpanels differenziert zu Erneuerungsmaßnahmen im Immobilienbestand befragt. Dabei wird zwischen Maßnahmen zur Dekarbonisierung und Effizienzsteigerung – also umfassenden energetischen Sanierungen – sowie Maßnahmen zur Modernisierung und Revitalisierung unterschieden. Während im vergangenen Jahr noch eine klare Priorisie-

rung energetischer Sanierungen erkennbar war, nähern sich die Erwartungen für beide Maßnahmenkategorien inzwischen an.

So werden insbesondere für den Wohn- und den Logistiksektor zunehmende Modernisierungen und Revitalisierungen erwartet. Im Wohnsegment steigt der Saldo von 15 % auf 22 % an. Für Logistikimmobilien rechnen aktuell

16 % (vormals 10 %) mit steigenden Modernisierungsaktivitäten. Bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien liegt der Saldenwert stabil bei je 11 %.

Für energetische Sanierungen hingegen sinken die Erwartungen entsprechender Maßnahmen in drei von vier Märkten. Im Wohnbereich rechneten 2024 noch 38 % mit zunehmenden Aktivitäten zur Emissionsminderung oder Effizienzsteigerung, in der aktuellen Befragung erwarten dies nur noch 33 % (im Saldo). Auch für den Einzelhandel lässt sich eine Abnahme von 20 % auf 12 % beobachten (im Saldo). Im Bürosegment wurden 3 Prozentpunkte eingebüßt, so dass 18 % der Befragten steigende energetische Sanierungen erwarten. Lediglich im Logistikbereich erwarten mit 20 % nochmals mehr Befragte einen Aufwärtstrend an Sanierungsmaßnahmen (Vorjahr: 18 %; jeweils im Saldo).

In diesem leicht verschlechterten Ausblick auf die energetische Gebäudesanierung deutet sich insgesamt – trotz eines enger werdenden Zeitfensters zur Erreichung der Klimaschutzziele – eine abwartende Haltung der Branche an, bevor investive Entscheidungen getroffen werden.

Die angekündigte Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lässt eine derartige Haltung plausibel erscheinen. Im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung wurde vereinbart, das bestehende GEG bzw. zentrale Teile davon zu überarbeiten. Ziel ist es, das Regelwerk „technologieoffener, flexibler und einfacher“ auszugestalten (Koalitionsvertrag 2025, Zeile 755). Ende Februar 2026 einigte sich die Koalition auf Eckpunkte für das sogenannte neue „Gebäudemodernisierungsgesetz“. Danach soll die 65-Prozent-Vorgabe für erneuerbare Energien beim Einbau einer neuen Heizung wegfallen. Zudem sollen künftig auch wieder auf fossilem Gas und Öl basierende Heizungssysteme zulässig sein – ab 2029 unter der Voraussetzung einer verbindlichen Beimischungsquote von 10 % CO₂-neutraler Brennstoffe wie Biomethan, synthetisches Methan, Wasserstoff, Wasserstoffderivate oder Bioöl. Dieser „Bio-Anteil“ soll bis 2040 stufenweise erhöht werden. Nach derzeitiger Planung soll das parlamentarische Gesetzgebungsverfahren so zeitnah abgeschlossen werden, dass die Regelungen vor dem 1. Juli 2026 in Kraft treten. Die europarechtlichen Vorgaben, insbesondere aus der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), bleiben jedoch weiterhin verbindlich, ebenso wie die Klimaschutzziele. Der künftige Rechtsrahmen wird daher weiterhin Mindestanforderungen an Energieeffizienz und CO₂-Emissionen von Gebäuden enthalten müssen. Allerdings blieb selbst unter den deutlich ambitionierteren Vorgaben des früheren



Foto: ArtistGNDphotography via Getty Images

Investitionen in erneuerbare Energie: Installation von Sonnenkollektoren auf dem Dach

GEG offen, wie angesichts der wachsenden Klimälücke im Gebäudesektor ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050 erreicht werden sollte. Durch die angekündigten Neuerungen stellt sich diese Frage nun umso dringlicher.

Die Befragungsergebnisse spiegeln damit die Gemengelage und eine erhebliche Unsicherheit wider, die in der Wirtschaft ebenso wie bei Gebäudeeigentümern über die künftige Ausgestaltung der regulatorischen Anforderungen besteht.

Zum anderen sind auch auf europäischer Ebene politische Signale erkennbar, die auf eine Abschwächung, zeitliche Streckung oder geringere Ambition der Klimapolitik hindeuten. Besonders deutlich wird dies am jüngst modifizierten EU-Klimaziel, das als verbindliches Zwischenziel für 2040 eine Emissionsminderung um 90 % gegenüber 1990 festlegt, dabei allerdings einen erheblichen Spielraum für den internationalen CO₂-Zertifikatehandel vorsieht (vgl. Rat der EU 2025). Infolgedessen verlieren tatsächliche, inländische Emissionsminderungen an Gewicht. Parallel dazu wurde der Starttermin des erweiterten europäischen Emissionshandelssystems für Gebäude, Verkehr und weitere Sektoren (ETS II) vom ursprünglich vorgesehenen Starttermin 2027 auf 2028 verschoben. Kritiker warnen, dass derlei Rücknahmen und „Flexibilisierungen“ die Wirksamkeit der Klimaschutzziele untergraben und ökonomischen Schaden anrichten, da an Investoren keine klaren Preissignale für klimafreundliche Technologien gesendet werden (vgl. Die ZEIT 2025b; BDEW 2025). Nachteile werden auch für kleine und mittlere Unternehmen in Deutschland gesehen, die bereits dem nationalen Emissionshandel verpflichtet sind und damit länger auf einheitliche Wett-

bewerbsbedingungen in der EU warten müssen (vgl. BDI 2025).

Unabhängig von der Bewertung verdeutlichen die aktuellen Anpassungen und Debatten die bestehenden Zielkonflikte: Diese liegen zwischen klimapolitischer Ambition,

Wettbewerbsfähigkeit, Fragen der Kostenverteilung und sozialen Auswirkungen. Sie lassen sich zugleich als Neujustierung im realpolitischen Sinn interpretieren, in dem sich der Fokus stärker als zuvor auf die Wahrung wirtschaftlicher Stabilität und Wettbewerbsfähigkeit in einem globalisierten Markt verlagert.

Erwartungen an den Bau-Turbo: Zündet er oder zündet er nicht?

Der Bau-Turbo wurde jüngst von der Immobilien Zeitung zum „Immobilienwort des Jahres“ gekürt (Immobilien Zeitung, 2026b). Es handelt sich dabei um eine am 30. Oktober 2025 in Kraft getretene, bis Ende 2030 befristete Sonderregelung (§ 246e BauGB). Ziel ist es, Genehmigungsverfahren zu verkürzen, kommunale Handlungsspielräume zu vergrößern und bürokratische Hürden zu senken – etwa durch befristete Sonderregelungen zum schnelleren Bauen mit einer erheblichen Verschlankung ehemals langwieriger Änderungen oder Aufstellungen von Bebauungsplänen.

Einen mittleren und hohen Einfluss des Bau-Turbos sehen die Befragten grundsätzlich eher mittelfristig (bis 2030) als kurzfristig (bis 2027). Eine Wirkung der Maßnahme wird also erst zum Ende der Befristung, welche 2030 ausläuft, erwartet. Das heißt: Kurzfristig könnte die Lage mit Blick auf die Befragungsthemen vermutlich angespannt bleiben. Über alle Geschäftsfelder hinweg erwarten Immobilienfinanzierer sowie Immobilieninvestoren und -entwickler eine durchweg positivere Wirkung des Bau-Turbos.

Insgesamt wird insbesondere für einen Anstieg der Baugenehmigungen, aber auch der Baufertigstellungen ein nennenswerter Effekt erwartet. Durch kürzere Planungs- und Genehmigungsphasen soll der Bau-Turbo den Neubau von Immobilien ankurbeln und ihn für Investitionen attraktiver machen. Finanzierer, Investoren und Entwickler, amtliche Dienstleister sowie Befragte aus der Wissenschaft sehen hier am häufigsten einen Effekt, diesen allerdings eher mittelfristig.

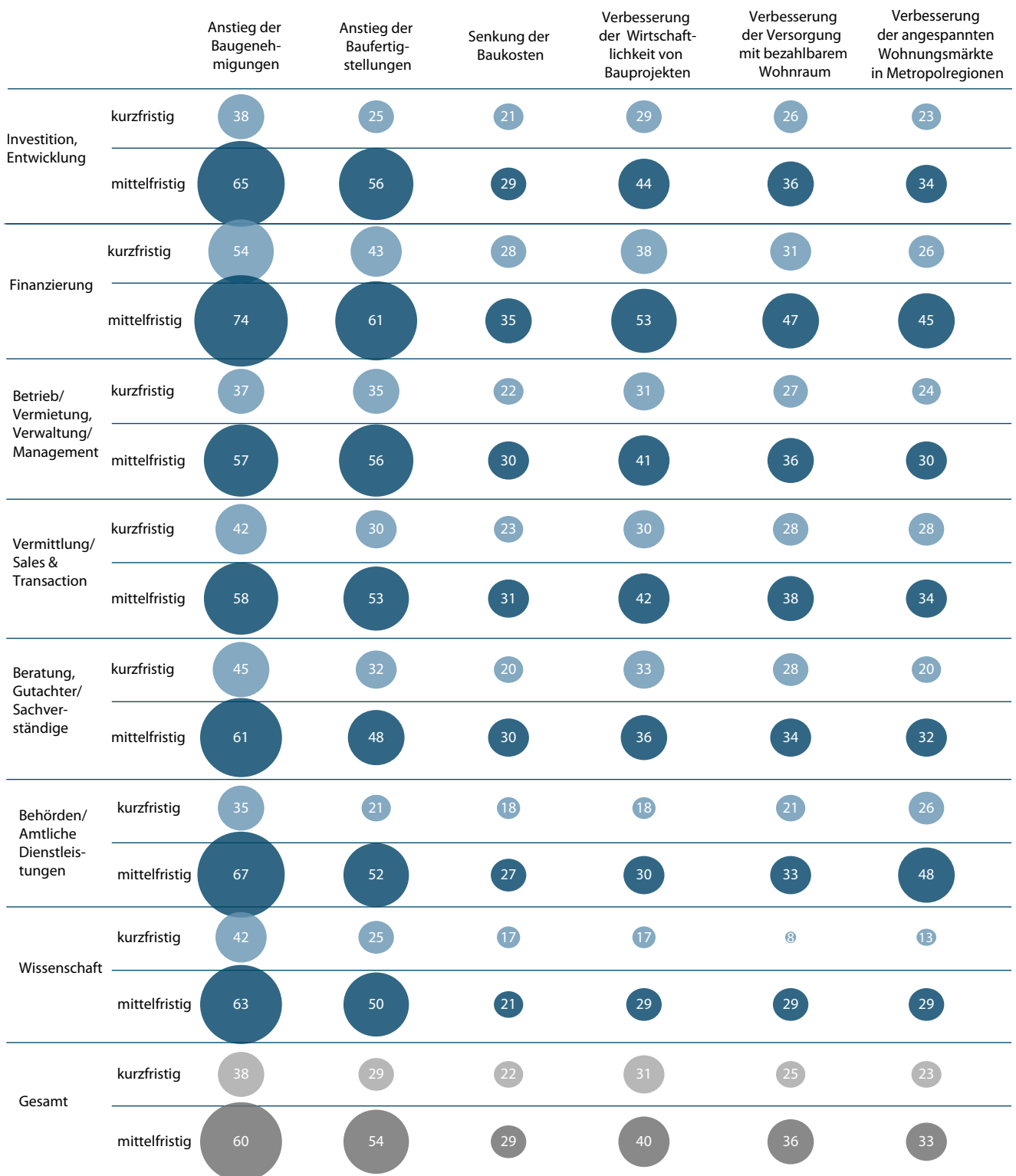
Dass der Bau-Turbo zu sinkenden Baukosten führen wird, ist nach Meinung der Expertinnen und Experten sehr unwahrscheinlich. Nur ein kleiner Anteil der Befragten geht von einem hohen oder mittleren Effekt aus. Der Anteil der Befragten, die gar keinen oder einen geringen Effekt auf

die Baukosten erwarten, liegt damit in der Spitze bei 83 %. Auch eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit wird von vielen Befragten eher nicht erwartet.

Als wohnungspolitisches Ziel des Bau-Turbos dürften die verbesserte Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum sowie grundsätzlich mit mehr Wohnraum in den angespannten Wohnungsmärkten der Metropolregionen ganz oben auf der bundes- wie lokalpolitischen Agenda stehen. Allerdings haben wenige Befragte in dieser Hinsicht Hoffnung auf eine nennenswerte Wirksamkeit. Der größere Anteil der Expertinnen und Experten geht von keiner oder einer geringen Wirkung auf die spezifische Wohnungsversorgung aus.

Ein aktives Handeln der Kommunen scheint an dieser Stelle hilfreich und dringend notwendig, denn: „Je später der ‚Bau-Turbo‘ zündet, desto extremer werden die Herausforderungen“ (Tagesschau 2025). Dabei sollten klare Leitlinien den Bau-Turbo flankieren und damit Planungssicherheit unterstreichen sowie ein klares Bekenntnis zu verlässlichen Rahmenbedingungen für Investoren abgeben. Die Signalwirkung darf dabei nicht ins Leere laufen – kooperatives Handeln für das gemeinsame Ziel ist ein wichtiger Funke des Bau-Turbos und sollte in den Mittelpunkt des Handelns gerückt werden (vgl. Jachertz 2025).

All dies macht deutlich, dass der Bau-Turbo ein wichtiger Impuls für die Bau- und Immobilienwirtschaft ist. Nach Erwartung der Befragten kann er Genehmigungen und Fertigstellungen beschleunigen. Allerdings ist mit einer zeitlich verzögerten Wirkung zu rechnen. Entscheidend dabei ist auch, dass der Bau-Turbo lediglich eine von weiteren Maßnahmen sein kann, die auf eine Lösung der strukturellen Probleme des Wohnungsmarktes – wie hohe Baukosten, hohe regulatorische Anforderungen, Fachkräftemangel – abzielen.

ABBILDUNG 3
Welche kurz- bzw. mittelfristigen Effekte erwarten Sie durch den kürzlich eingeführten Bau-Turbo?


Anmerkung: Dargestellt ist der prozentuale Anteil der Befragten nach Immobilien-Geschäftsfeldern, die einen mittleren oder hohen Effekt des Bau-Turbos erwarten (fehlend an 100 Prozent: geringer oder kein Effekt)

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2025; N = 469

AUSBLICK

In der nächsten Publikation nehmen wir weitere Ergebnisse des BBSR-Expertenpanels in den Blick: Dann stehen die von den Marktakteuren identifizierten Immobilien-Top-Themen und größten Herausforderungen der Immobilienmärkte 2026 im Fokus.

Literatur

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2025: Baupreise steigen. Fachbeitrag vom 31.10.2025. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/bauen/bauwirtschaft/baupreisprognose/baupreisprognose.html#:~:text=Prognosezeitraum%20getroffen%20werden.,Baupreisprognose,k%C3%B6nnnte%20die%20Auslastung%20wieder%20steigen.> [abgerufen am 26.01.2026].
- BDEW – Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V., 2025: Ein gewonnenes und verlorenes Jahr: Die Verschiebung des EU-ETS 2. Artikel vom 13.11.2025. Zugriff: <https://www.bdew.de/energie/eu-ets-2-verschiebung-emissionshandel/#:~:text=Damit%20w%C3%BCrden%20die%20deutschen%20Brennstoffemissionen%20auch%202027,rechtlichen%20Grundlage%20erfolgen%2C%20m%C3%BCsste%20die%20Bundesregierung%20die> [abgerufen am 29.01.2026].
- BDI – Bundesverband der Deutschen Industrie e. V., 2025: EU ETS2 kommt erst 2028 – Nachteile durch nationalen Emissionshandel befürchtet. Artikel vom 15.12.2025. Zugriff: <https://bdi.eu/artikel/news/eu-ets2-kommt-erst-2028-nachteile-durch-nationalen-emissionshandel-befuerchtet#:~:text=Einseitige%20zus%C3%A4tzliche%20Belastungen%20f%C3%BCr%20deutsche%20Unternehmen%20w%C3%A4ren%20sch%C3%A4dlich> [abgerufen am 29.01.2026].
- BF.direkt, 2025: BF-Quartalsbarometer Q4/2025. Zugriff: https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/2025-12/bf.qb_q4_2025_extern.pdf [abgerufen am 03.02.2026].
- BPA – Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, 2025: Herbstprojektion der Bundesregierung – Wirtschaft wächst ab 2026. Artikel vom 08.10.2025. Zugriff: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/herbstprojektion-2025-2388008> [abgerufen am 26.01.2026].
- Bulwiengesa, 2025a: Herbstprognosen 2025: Wirtschaftspolitische Unsicherheit belastet – Immobilienmärkte zeigen differenzierte Erholung. Zugriff: https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2025-11/pm_bulwiengesa_herbstprognosen-2025_final.pdf [abgerufen am 26.01.2026].
- Bulwiengesa, 2025b: Logistik und Immobilien 2025 – Stabilität trotz Unsicherheit. Zugriff: https://logistik-und-immobilien.de/wp-content/uploads/2016/09/RZ03_Bulwiengesa_Logistikstudie2025_Screen_DS.pdf [abgerufen am 26.01.2026].
- Destatis – Statistisches Bundesamt, 2026a: Dashboard Konjunktur – Volkswirtschaft. Zugriff: <https://www.dashboard-deutschland.de/konjunktur-wirtschaft/volkswirtschaft> [abgerufen am 26.01.2026].
- Destatis – Statistisches Bundesamt, 2026b: Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um 0,2 % gewachsen. Pressemitteilung Nr. 017 vom 15.01.2026. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_017_811.html [abgerufen am 26.01.2026].
- Destatis – Statistisches Bundesamt, 2026c: Einzelhandelsumsatz im Jahr 2025 real um 2,7 % höher als im Vorjahr. Pressemitteilung Nr. 038 vom 02.10.2026. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_038_45212.html [abgerufen am 02.02.2026].
- Destatis – Statistisches Bundesamt, 2025: Baufertigstellungen im Hochbau Deutschland. Artikel vom 20.10.2025. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Tabellen/baufertigstellungen.html> [abgerufen am 26.01.2026].
- Deutsche Bank Research, 2025: Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q4/2025. Zugriff: https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD000000000604442/Deutschland-Monitor_Baufinanzierung_Q4_2025.PDF?&reaload=CqglAXc/EQ2F~ggbasCSHhUOaXeijJC4iSG-NEEY1/~0ER2vITaZuoAcCzmQO/8a [abgerufen am 26.01.2026].
- Die Zeit, 2025a: IW-Prognose: Wohnungsbau schrumpft 2025 und 2026 deutlich. Artikel vom 23.10.2025. Zugriff: <https://www.zeit.de/news/2025-10/23/iw-prognose-wohnungsbau-schrumpft-2025-und-2026-deutlich#:~:text=Nach%20knapp%2052.000%20Fertigstellungen%20im,-sagte%20er%20der%20C2%ABWirtschaftswoche%20BB.> [abgerufen am 26.01.2026].
- Die Zeit, 2025b: Chef des Umweltbundesamts kritisiert Rückschritte beim Klimaschutz. Artikel vom 27.12.2025. Zugriff: <https://www.zeit.de/gesellschaft/zeitgeschehen/2025-12/umweltbundesamt-klimapolitik-rueckschritte-wirtschaft-buerokratie-dirk-messner> [abgerufen am 29.01.2026].
- Dr. Klein, 2026: Zinschart Baufinanzierungszinsen: Zinsentwicklung im Überblick. Zugriff: <https://www.drklein.de/zinsentwicklung-prognose.html> [abgerufen am 26.01.2026].
- DZ HYP AG, 2025: Immobilienmarkt Deutschland 2025. Zugriff: https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZ_HYP_Immobilienmarkt_Deutschland_2025.pdf [abgerufen am 16.11.2025].
- Empirica, 2024: Wird die Auswirkung der Energieeffizienz auf Preise überschätzt? Empirica-Paper Nr. 274. Zugriff: <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi274rbjag.pdf> [abgerufen am 26.01.2026].
- Gdw – Die Wohnungswirtschaft Deutschland, 2025: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026. Zugriff: https://www.gdw-bundesverband.de/download/Wohnungswirtschaftliche_Daten_Trends_2025_2026.pdf [abgerufen am 26.01.2026].
- Grömling, M., 2025: Stimmungsaufschwung lässt auf sich warten. IW-Konjunkturumfrage Herbst 2025. IW-Report 51/2025. Zugriff: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2025/IW-Report_2025-Konjunkturumfrage-Herbst-2025.pdf [abgerufen am 26.01.2026].
- Handelsblatt, 2026: Einzelhändler wenig optimistisch für 2026. Artikel vom 02.02.2026. Zugriff: <https://www.handelsblatt.com/dpa/handel-einzelhaendler-wenig-optimistisch-fuer-2026/100196761.html> [abgerufen am 02.02.2026].

- Handelsblatt, 2025: Welchen Einfluss hat die Energieeffizienz auf die Preisentwicklung? Artikel vom 17.06.2025. Zugriff: <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-welchen-einfluss-hat-die-energieeffizienz-auf-die-preisentwicklung/100126441.html> [abgerufen am 26.01.2026].
- Handelsblatt Today, 2026: Ifo-Chef: Diese Faktoren bremsen die Wirtschaft aus / Rheinmetall und OHB wollen „Starlink für die Bundeswehr“ bauen. Podcast Folge 1510 vom 26.01.2026. Zugriff: <https://podcasts.apple.com/de/podcast/ifo-chef-diese-faktoren-bremsen-die-wirtschaft-aus/id1527603577?i=1000746711744> [abgerufen am 26.01.2026].
- HDE – Handelsverband Deutschland, 2026: HDE-Konsumbarometer im Januar: Verbraucherstimmung leicht verbessert – Kaufzurückhaltung bleibt. Pressemitteilung vom 12.01.2026. Zugriff: <https://einzelhandel.de/presse/aktuellemeldungen/15057-hde-konsumbarometer-im-januar-verbraucherstimmung-leicht-verbessert-kaufzurueckhaltung-bleibt> [abgerufen am 26.01.2026].
- ifo Institut, 2025: ifo Institut sieht Wachstum 2026 bei 0,8 %. Pressemitteilung vom 11.12.2025. Zugriff: <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2025-12-11/ifo-institut-sieht-wachstum-2026> [abgerufen am 02.02.2026].
- Immobilien Zeitung, 2026a: KI leert Büros bis 2030 um mehr als ein Viertel. Artikel vom 06.02.2026. Zugriff: https://www.iz.de/maerkte/news/-ki-leert-bueros-bis-2030-um-mehr-als-ein-viertel-2000040975?utm_source=%2Fmeta%2Fnewsletter%2Ffaktuell&utm_medium=newsletter&utm_campaign=nl2757-abonnent&utm_term=8391e1bcef6e18dbfc007556a2f95ca7 [abgerufen am 06.02.2026].
- Immobilien Zeitung, 2026b: Das Immobilienwort 2025 lautet Bauturbo. Artikel vom 20.01.2026. Zugriff: https://www.iz.de/maerkte/news/-das-immobilienwort-2025-lautet-bauturbo-2000040437?utm_source=%2Fmeta%2Fnewsletter%2Ffaktuell&utm_medium=newsletter&utm_campaign=nl2730-abonnent&utm_term=8391e1bcef6e18dbfc007556a2f95ca7 [abgerufen am 26.01.2026].
- Immobilien Zeitung, 2026c: Büromarkt der Top 7 tritt auf der Stelle. Artikel vom 07.01.2026. Zugriff: <https://www.iz.de/maerkte/news/-bueromarkt-der-top-7-tritt-auf-der-stelle-2000040173> [abgerufen am 02.02.2026].
- Immoscout24, 2026: Mietnachfrage geht zurück. Artikel vom 20.01.2026. Zugriff: <https://www.immobilienscout24.de/unternehmen/news-medien/news/default-title/mietnachfrage-geht-zurueck/> [abgerufen am 09.01.2026].
- IW – Institut der deutschen Wirtschaft, 2025a: (Überschätzte) Inflation: Potenziale für die politischen Ränder. Zugriff: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2025/IW-Kurzbericht_2025-Gef%C3%BChlte-Inflation.pdf [abgerufen am 26.01.2026].
- IW – Institut der deutschen Wirtschaft, 2025b: Konjunktur: Jedes dritte Unternehmen will 2026 Stellen abbauen. Pressemitteilung vom 02.11.2025. Zugriff: <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/michael-groemling-jedes-dritte-unternehmen-plant-2026-stellen-abzubauen.html> [abgerufen am 26.01.2026].
- Kiel Institut, 2026: GREIX-Kaufpreisindex Q4 2025: Preisanstieg lässt nach. Pressemitteilung vom 05.02.2026. Zugriff: <https://www.kielinstitut.de/de/publikationen/aktuelles/greix-kaufpreisindex-q4-2025-preisanstieg-laesst-nach/> [abgerufen am 06.02.2026].
- Kiel Institut, 2025a: Kiel Institut Winterprognose 2025: Massive Defizite, schwache Dynamik. Pressemitteilung vom 11.12.2025. Zugriff: <https://nachrichten.idw-online.de/2025/12/11/kiel-institut-winterprognose-2025-massive-defizite-schwache-dynamik> [abgerufen am 26.01.2026].
- Kiel Institut, 2025b: Working Paper: Who Pays for Higher Energy Costs? Distributional Effects in the Housing Market. Working Paper 2297. Zugriff: https://www.kielinstitut.de/fileadmin/Dateiverwaltung/IfW-Publications/fis-import/22b67795-66d6-471c-ae1a-e6e3dfb87ea2-KWP_2297.pdf [abgerufen am 26.01.2026].
- Kiel Institut, 2024: Grüne Anreize: Energieeffizienz und deutsche Wohnungsmärkte. Kiel Policy Brief, 180. Zugriff: <https://www.kielinstitut.de/de/publikationen/gruene-anreize-energieeffizienz-und-deutsche-wohnungsmarckte-17824/> [abgerufen am 26.01.2026].
- Knüpfner, G., 2026: Logistikimmobilien: Flächenumsatz stieg 2025 um sechs Prozent. In: Logistik Heute, Artikel vom 19.01.2026. Zugriff: <https://logistik-heute.de/news/logistikimmobilien-flaechenumsatz-stieg-2025-um-sechs-prozent-245413.html#:~:text=F%C3%BCr%202026%20ist%20aufgrund%20der,dagegen%20fast%20nicht%20in%20Erscheinung.%E2%80%9C> [abgerufen am 26.01.2026].
- KPMG – KPMG International Limited, 2026: Ein weiteres Jahr in der Cash-Flow Ära steht bevor: Schlüsselthemen für den deutschen Immobilienmarkt 2026. Artikel vom 05.01.2026. Zugriff: https://klardenker.kpmg.de/financialservices-hub/ein-weiteres-jahr-in-der-cash-flow-aera-steht-bevor-schluesselfragen-fuer-den-deutschen-immobilienmarkt-2026/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=%7bcampaignname%7d&gad_source=1&gad_campaignid=23435306337&gbraid=0AAAAAD5-nHna1ct5z5tzgD0DQH-cuRhNE&gclid=CjwKCAiAbybLbHAIjEiwAl0mBBhACldNSJ-LR-W4ZUkOFNWiwW5lID-ZzQFuendbIG_Sx3GkeQobXLhCopUQAvD_BwE [abgerufen am 26.01.2026].
- Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 2025: Verantwortung für Deutschland. Zugriff: <https://koalitionsvertrag.org/koalitionsvertrag-original.pdf> [abgerufen am 26.01.2026].
- L'Immo – Der Podcast für Immobilienwirtschaft, 2025: Warum zündet der Bauturbo (nicht)? Podcast Folge 293 vom 17.11.2025. Zugriff: <https://podcasts.apple.com/de/podcast/warum-z%C3%BCndet-der-bauturbo-nicht/id1494315229?i=1000737044318> [abgerufen am 26.01.2026].
- NIM – Nürnberg Institut für Marktentscheidungen e.V., 2026: Konsumklima: Erholungstendenzen auf niedrigem Niveau. Pressemitteilung vom 28.01.2026. Zugriff: https://www.nim.org/fileadmin/PUBLIC/3_1_Konsumklima/2026/2026_1/2026_01_PM_NIM_GfK_Konsumklima_powered_by_NIM_dt_fin.pdf [abgerufen am 02.02.2026].
- NIM – Nürnberg Institut für Marktentscheidungen e.V., 2025: Konsumklima: Enttäuschender Ausblick für das Jahr 2026. Pressemitteilung vom 19.12.2025. Zugriff: https://www.nim.org/fileadmin/PUBLIC/3_1_Konsumklima/2025/2025_12/2025_12_PM_NIM_GfK_Konsumklima_powered_by_NIM_dt_fin.pdf [abgerufen am 29.01.2026].
- Rat der Europäischen Union, 2025: Klimaziel für 2040: Rat und Parlament einig über Senkung der Treibhausgasemissionen um 90 %. Pressemitteilung vom 10.12.2025. Zugriff: <https://www.consilium.europa.eu/de/press/press-releases/2025/12/10/2040-climate-target-council-and-parliament-agree-on-a-90-emissions-reduction/> [abgerufen am 29.01.2026].
- Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 2025: Perspektiven für morgen schaffen – Chancen nicht verspielen. Kurzfassung des Jahresgutachtens 2025/26. Zugriff: https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/gutachten/jg202526/JG202526_Kurzfassung.pdf [abgerufen am 03.02.2026].
- Tagesschau, 2026a: Wann geht es wieder aufwärts? Artikel vom 07.01.2026. Zugriff: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bundesregierung-wirtschaft-merz-100.html> [abgerufen am 26.01.2026].
- Tagesschau, 2026b: Inflationsrate im Dezember sinkt auf 1,8 Prozent. Artikel vom 06.01.2026. Zugriff: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/inflation-deutschland-202.html> [abgerufen am 26.01.2026].
- Tagesschau, 2025a: EZB hält Zinsen erneut stabil. Artikel vom 18.12.2025. Zugriff: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/ezb-leitzins-notenbank-100.html> [abgerufen am 26.01.2026].

Tagesschau, 2025b: Wohnimmobilien verteuern sich zum vierten Mal in Folge. Artikel vom 23.12.2025. Zugriff: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/anstieg-preise-wohnimmobilien-100.html> [abgerufen am 26.01.2026].

Tagesschau, 2025c: Kann der „Bau-Turbo“ schnell Wohnraum schaffen? Artikel vom 06.10.2025. Zugriff: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/bau-turbo-wohnungsmarkt-100.html> [abgerufen am 26.01.2026].

Tagesschau, 2025d: Bauzinsen könnten bald auf bis zu 4,5 Prozent steigen. Artikel vom 15.12.2025. Zugriff: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/bauzinsen-hypothecken-immobilien-kauf-100.html> [abgerufen am 26.01.2026].

Thomas Daily, 2026: Energieeffizienz beeinflusst Preise immer stärker. Artikel vom 22.01.2026. Zugriff: <https://www.thomas-daily.de/td-morning-news/1682342-energieeffizienz-beeinflusst-preise-immer-staerker/#:~:text=Der%20Einfluss%20von%20Energieeffizienz%20auf,-Mehr%20in%20TD%20Premium> [abgerufen am 26.01.2026].

vdp – Verband deutscher Pfandbriefbanken, 2025a: Nachfrage nach Immobiliendarlehen zieht weiter an. Pressemitteilung vom 20.11.2025. Zugriff: https://www.pfandbrief.de/wp-content/uploads/2025/05/20251120_PM_vdp_Kreditgeschaefte_Q3_2025_DE_final.pdf [abgerufen am 03.02.2026].

vdp – Verband deutscher Pfandbriefbanken, 2025b: Anstieg der Immobilienpreise dauert weiter an. Pressemitteilung vom 10.11.2025. Zugriff: https://www.pfandbrief.de/wp-content/uploads/2025/11/20251110_vdp_PM_vdp-Index_Q3_2025_DE_final.pdf [abgerufen am 03.02.2026].

ZIA – Die Immobilienwirtschaft, 2024: ZIA zu neuen Zahlen des Statistischen Bundesamtes: „Wohnungsbau anzukurbeln muss eine Top-Aufgabe für die neue Regierung werden“. Pressemitteilung vom 18.11.2024. Zugriff: https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/11/241118_PM_-ZIA-Immobilienwirtschaft-zu-Baugenehmigungen.pdf [abgerufen am 26.01.2026].

