



01-2026

DEUTSCHE HYPO

# IMMOBILIENKLIMA



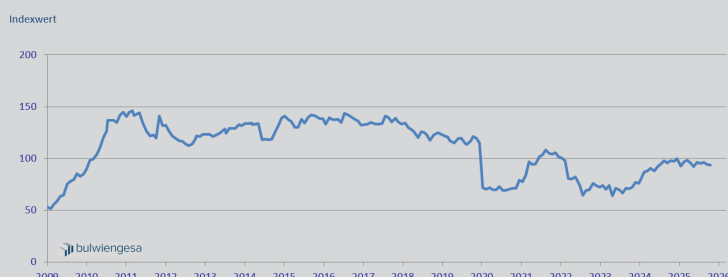
## VERHALTENER JAHRESAUFTAKT BEIM IMMOBILIENKLIMA

### MARKTBERICHT JANUAR 2026

Das Jahr 2026 beginnt mit einem leichten Rücksetzer: Im Vergleich zum Dezember 2025 sinkt das Deutsche Hypo Immobilienklima in der 217. Monatsbefragung von rund 1.000 befragten Immobilienexpertinnen und -experten um 0,6 % auf nun 93,6 Punkte.

Während das Investmentklima um 1,5 % auf 92,2 Punkte zugelegt hat, gibt das Ertragsklima um 2,9 % auf 94,9 Punkte nach.

### IMMOBILIENKLIMA BIS JANUAR 2026



Liebe Leserin, lieber Leser,

nach einem herausfordernden, zugleich stabilisierenden Jahr 2025 sorgt vor allem das konstante Zinsniveau für eine sichere Basis der Kalkulationen im neuen Jahr. Die Preisfindung funktioniert wieder

und Investoren können entschiedener agieren. Auf dieser Basis rückt 2026 stärker die strategische Weiterentwicklung der Immobilienbestände in den Vordergrund.

Nachhaltigkeit ist längst keine Option mehr – ESG ist Voraussetzung für Vermietbarkeit, Finanzierbarkeit und langfristige Wertentwicklung. Der „Flight to Quality“ prägt die Nachfrage – nur hochwertige, ESG konforme Immobilien werden im Wettbewerb überzeugen. Der Büromarkt mit seiner Zweiteilung zeigt dies deutlich. Während sich zukunftsfähige Objekte in guten Lagen behaupten, steigen die Leerstandrisiken für nicht ESG-konforme Objekte in weniger gefragten Lagen.

Das operative Management gewinnt in diesem Jahr an Bedeutung, etwa bei Brown-to-Green-Strategien oder aktivem Mietermanagement. Die Flächenknappheit bei modernen Flächen verschärft sich, denn die Neubaupipeline ist nahezu leer. Politische Impulse wie der „Bauturbo“ könnten allerdings Impulse setzen.

Trotz aller Herausforderungen fällt mein Ausblick auf das Jahr 2026 positiv aus, denn die Voraussetzungen für eine Marktbelebung sind gegeben: Stabilisierte Zinsen, funktionierende Preisbildung und steigende Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien bilden ein solides Fundament.

Ihr  
Sebastian Steigleder

Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance Frankfurt

### Sie möchten Panelmitglied werden?

Kontaktieren Sie gerne Robin Cunningham:

Robin.Cunningham@bulwiengesa.de  
Tel.: +49 89 23 23 76 47

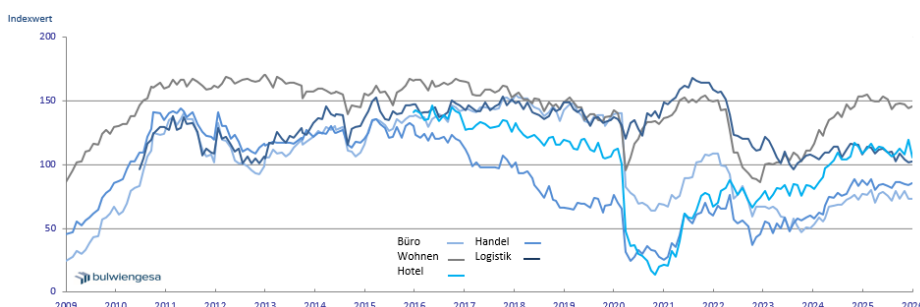


## WOHNEN BLEIBT VORN, HOTELKLIMA RUTSCHT AB

Zu Beginn des neuen Jahres entwickeln sich die meisten Segmente positiv. Das Handelklima legt um 1,7 % zu und erreicht 85,2 Punkte. Das Logistikklima zeigt nach Verlusten in den beiden Vormonaten ein Plus und steigt um 1,3 % auf 102,8 Punkte. Das Wohnklima bleibt mit 146,1 Punkten (+1,1 %) weiterhin unangefochtener Spitzenreiter. Das Büroklima wächst nur minimal um 0,1 % auf nun 73,6 Punkte.

Lediglich das Hotelklima erleidet einen deutlichen Verlust und gibt den Zuwachs aus dem Vormonat wieder ab. Mit 105,8 Punkten bleibt es trotz eines

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS JANUAR 2026



Minus von 11,6 % jedoch das stärkste Segment nach dem Wohnklima.

## ZAHLEN DES MONATS



**93,6 Punkte**

Immobilienklima  
mit leichtem Rücksetzer



**+1,3 %**

Logistikklima  
erholt sich etwas



**-11,6 %**

Hotelklima  
erleidet deutlichen Verlust



**+1,7 %**

Handelklima  
mit stärkstem Zuwachs

### IMPRESSUM

#### Verantwortlich für den Inhalt:

bulwiengesa GmbH  
Herr Robin Cunningham  
Robin.Cunningham@bulwiengesa.de  
Nymphenburger Straße 5, 80335 München  
Tel.: +49 89 23 23 76 47

#### Verantwortlich für die Veröffentlichung:

Norddeutsche Landesbank – Girozentrale  
Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance  
Dr. Anke Steinweg  
anke.steinwegs@deutsche-hypo.de  
Friedrichswall 10, 30159 Hannover

**Sperrvermerk/Disclaimer:** Die in dieser Publikation vorgelegten Berechnungen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt von bulwiengesa erstellt. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen.

www.deutsche-hypo-immobilienklima.de

**DEUTSCHE/HYPO**

NORD/LB Real Estate Finance

## WERTE UND VERÄNDERUNGEN DER INDIZES\*

Quelle: bulwiengesa GmbH	Dezember 2025	Januar 2026	(%)
<b>Immobilienklima</b>	94,2	93,6	-0,6
Investmentklima	90,8	92,2	1,5
Ertragsklima	97,7	94,9	-2,9
Büroklima	73,5	73,6	0,1
Handelklima	83,8	85,2	1,7
Wohnklima	144,5	146,1	1,1
Logistikklima	101,5	102,8	1,3
Hotelklima	119,7	105,8	-11,6

\*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.