

4. März 2026

Pressemitteilung →

LBBW Research analysiert deutschen Immobilienmarkt

Immobilienmarkt: Gewerbemarkt stabilisiert sich, Wohnimmobilien erholen sich mit Gegenwind

- **Gewerbeimmobilien:** Werte 2025 leicht im Plus, aber weiter deutlich unter früheren Höchstständen; Stabilisierung ohne klaren Aufschwung.
- **Strukturwandel und Zinsen:** Toplagen und Rechenzentren gefragt, viele andere Standorte mit Leerständen; höhere Zinsen bremsen Investitionen.
- **Wohnimmobilien:** Moderate Preiserholung bei anhaltender Knappheit; Mieten steigen kräftig weiter, Neubau bleibt klar hinter dem Bedarf zurück.

Laut LBBW Research stabilisiert sich der Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland zwar, ein breiter Aufschwung bleibt aber bislang aus. Bei Wohnimmobilien herrscht trotz Erholung weiterhin Knappheit.

2025 stiegen die gewerblichen Immobilienwerte im Schnitt um rund drei Prozent an; Büroimmobilien legten im Jahresverlauf um 3,9 Prozent zu, Einzelhandelsimmobilien um 2,3 Prozent. Die früheren Höchststände sind noch nicht erreicht: Je nach Segment liegen die Kapitalwerte teils rund ein Viertel unter den Spitzenwerten, bei Einzelhandelsobjekten im Bundesdurchschnitt sogar um etwa ein Drittel.

Büroimmobilien: Viele Leerstände, wenig Dynamik

Im Bürosegment bleibt der Markt gespalten: In wenigen Top-Innenstadtlagen ziehen die Mieten an, zugleich steigen vielerorts die Leerstände weiter an. Die Preisentwicklung folgt im Großen und Ganzen der Mietentwicklung: Im Bürobereich legten die Mieten per drittem Quartal 2025 bundesweit um knapp 3,25 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu, im Einzelhandel um knapp zwei Prozent.

Zinsen und Strukturwandel als Bremsfaktoren

Ein wesentlicher Belastungsfaktor ist die Zinsentwicklung. Zehnjährige Bundesanleihen bewegen sich wieder um 2,75 Prozent. Das LBBW Research erwartet, dass die Marke von drei Prozent in den kommenden Wochen und Monaten überschritten wird – ein negativer Faktor für Investitionen am Gewerbeimmobilienmarkt. Gleichzeitig reagiert die Angebotsseite: Baugenehmigungen für Büro- und Verwaltungsgebäude haben sich seit dem Hoch 2021/22 in etwa halbiert. Genehmigungen für Handels- und Lagergebäude sind um rund ein Drittel zurückgegangen.

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland befindet sich in einem tiefgreifenden Wandel: Während in erstklassigen Innenstadtlagen die Nachfrage teils kaum zu bedienen ist, sehen sich viele andere Standorte mit einem deutlich zu großen Angebot konfrontiert. Neben Büros sind inzwischen auch Logistikimmobilien von steigenden Leerständen betroffen, während Hotels im Großen und Ganzen auskömmlich laufen. Rechenzentren mit einem geschätzten Anteil von fünf Prozent am bundesweiten Gewerbetransaktionsvolumen gelten als Boomsegment. „Der Strukturwandel im Segment der Gewerbeimmobilien in Deutschland nimmt Konturen an. Benötigt werden: Zeit und Geduld“, so das Fazit von Dr. Moritz Kraemer, Chefvolkswirt der LBBW.

Wohnimmobilien: Erholung mit Gegenwind – Knappheit dominiert weiter

Der Wohnimmobilienmarkt erholt sich, bleibt aber von Knappheit geprägt. Die Häuserpreise steigen moderat weiter, während eine Rückkehr zu Vor-Corona-Niveaus noch in weiter Ferne liegt. Bestandsobjekte legen kräftiger zu als Neubauten, deren Preisdynamik nachlässt. Besonders Mehrfamilienhäuser verzeichnen spürbare Preiszuwächse. Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen tendieren eher seitwärts.

Die Mieten steigen schneller als das allgemeine Preisniveau. Sie dürften 2026 erneut um mehr als 3 Prozent zulegen. Gleichzeitig bleibt der Neubau deutlich hinter dem geschätzten Bedarf zurück, was die Leerstände auf sehr niedrige Werte drückt – in Ballungsräumen teilweise auf Werte unterhalb von einem Prozent. Der Markt kann den aktuellen Wohnraumangel mittelfristig nicht aus eigener Kraft beheben. Hier ist die Politik gefragt. Maßnahmen wie der „Bau-Turbo“ und eine stärkere Förderung des sozialen Wohnungsbaus setzen zwar erste Impulse, ein großer Durchbruch ist damit jedoch noch nicht absehbar, so das LBBW Research.

Für mehr Informationen besuchen Sie unsere Website: www.lbbw.de

Über die LBBW

Die LBBW ist eine mittelständische Universalbank sowie Zentralinstitut der Sparkassen in Baden-Württemberg, Sachsen und Rheinland-Pfalz. Mit einer Bilanzsumme von 356 Milliarden Euro ist die LBBW eine der größten Banken Deutschlands. Kernaktivitäten sind das Unternehmenskundengeschäft, speziell mit mittelständischen Unternehmen, und das Geschäft mit Privatkunden sowie mit den Sparkassen. Ein weiterer Fokus liegt auf Immobilien- und Projektfinanzierungen in ausgewählten Märkten sowie dem kundenorientierten Kapitalmarktgeschäft mit Banken, Sparkassen und institutionellen Anlegern. Mittelständische Unternehmen und Privatkunden in Baden-Württemberg sowie Wealth Management-Kunden werden unter der Marke BW-Bank betreut. Eine wichtige Rolle spielt neben der Expertise bei innovativen und komplexen Anlageformen beziehungsweise Finanzierungen auch die Unterstützung bei der Erschließung internationaler Märkte. Dazu ist die LBBW international an 16 Standorten in 15 Ländern vertreten. Spezialisierte Tochterunternehmen, etwa in den Bereichen Leasing, Factoring, Immobilien, kommerzielles Beteiligungsgeschäft, Venture Capital oder Asset Management, komplettieren das hauseigene Leistungsangebot der LBBW-Gruppe.

Kontakt

LBBW

Matthias Haupt

Pressereferent

Telefon: +49 1515 3758 486

E-Mail: matthias.haupt@lbbw.de

Webseite: <https://www.LBBW.de>