

23. Juni 2026

Pressemitteilung →

LBBW Research analysiert deutschen Immobilienmarkt

Wohnraummangel hält Preisdruck aufrecht, Gewerbemarkt ringt mit Stabilisierung

- **Wohnimmobilien: Preise steigen um etwa 3 bis 4 Prozent**
- **Gewerbeimmobilien: Aufschwung bleibt selektiv**
- **Politik gefordert: Mehr bezahlbarer Wohnraum und raschere Verfahren nötig**

Der deutsche Immobilienmarkt bleibt zweigeteilt: Während der Wohnungsmarkt vor allem durch strukturelle Knappheit und hohe Finanzierungskosten geprägt ist, ringt der Gewerbeimmobilienmarkt weiter mit einer fragilen Stabilisierung. Konjunkturelle Schwäche, gestiegene Zinsen und geopolitische Unsicherheiten belasten dabei insbesondere Investitionsentscheidungen und Neubautätigkeit.

Für 2026 erwartet LBBW Research einen Anstieg der Wohnimmobilienpreise um rund 3 bis 4 Prozent. Mieten und Kaufpreise legen weiterhin rascher zu als die Verbraucherpreise, die Preisdynamik hat sich jedoch etwas abgeschwächt. Der Markt für Gewerbeimmobilien versucht seit Längerem, sich zu stabilisieren – überzeugend gelingt das bislang nicht. Zwar steigen Mieten und Preise wieder, doch vor allem in einzelnen Segmenten und Regionen. Zugleich belasten der Nahost-Konflikt, höhere Zinsen und eine verhaltene Investitionsneigung die Perspektiven.

„Der Markt wird den strukturellen Wohnungsmangel aus eigener Kraft nicht in absehbarer Zeit beheben können. Es braucht entschlossenes politisches Handeln, um Bauen effizienter, günstiger und planbarer zu machen“, so Dr. Moritz Kraemer, Chefvolkswirt der LBBW.

Zentral bleibt im Wohnsegment der anhaltende Wohnraummangel. Der vom BBSR ermittelte jährliche Neubaubedarf von rund 320.000 Wohneinheiten wird deutlich verfehlt. 2025 wurden lediglich rund 207.000 Wohnungen fertiggestellt – der niedrigste Wert seit 2012 und ein Rückgang von 18 % gegenüber dem Vorjahr. Zwar zogen die Wohnungsbauaufträge und -genehmigungen zuletzt an, der Rückstau ist aber erheblich: Gleichzeitig verlängerte sich die Zeitspanne von der Baugenehmigung bis zur Fertigstellung und die Zahl erloschener Genehmigungen erreichte den Höchststand seit 2002.

Zentrale Ursache im Gewerbesegment ist die Kombination aus nur punktuell anziehenden Mieten und Preisen bei gleichzeitig belastenden Marktstrukturen. Zwar

sind die Preise für Büroobjekte und Einzelhandelsimmobilien zuletzt wieder leicht gestiegen, jedoch wird diese Aufwärtsbewegung vor allem von ausgewählten Untersegmenten und eng begrenzten Regionen getragen, während hohe Leerstände – insbesondere in einigen Büromärkten – sowie ein verhaltenes Transaktionsgeschehen den Markt belasten. Zusätzlichen Druck erzeugen die eingetrübten Rahmenbedingungen: Der Nahost-Konflikt hat die Wirtschaftsperspektiven verschlechtert, und die deutlich gestiegenen Renditen am Rentenmarkt führen zu Renditeanforderungen von über 4 Prozent für Gewerbeinvestitionen in Deutschland, was sich spürbar negativ auf Bewertungen und Kapitalwerte auswirkt.

Baukosten, Zinsen und geopolitische Risiken

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erschweren eine Trendwende. Der Konflikt im Mittleren Osten treibt Energie- und Materialpreise und erhöht das Risiko einer Phase mit schwachem Wachstum und gleichzeitig erhöhten Inflationsraten. Mit über 4 % jährlichem Zuwachs steigen die Baupreise schon seit einiger Zeit schneller als die Häuserpreise. Ein Bauzins von über 4 Prozent wird wohl mittelfristig der Regelfall bleiben.

Eine Rückkehr zu den früheren Niedrigzinsniveaus ist nach Einschätzung von LBBW Research auf absehbare Zeit nicht zu erwarten. Aufwärtsdruck kommt zudem von den im Zuge der expansiveren Fiskalpolitik gestiegenen Bund-Renditen. Finanzierungskosten belasten Wohn- wie Büroinvestitionen gleichermaßen.

Politik stärker gefordert

LBBW Research sieht daher die Politik verstärkt gefordert. Neben einer Ausweitung des Angebots an bezahlbarem und sozialem Wohnraum seien vor allem beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren, der Abbau bürokratischer Hürden und verlässliche Förderrahmenbedingungen notwendig, um den strukturellen Wohnungsmangel mittelfristig zu entschärfen. Auch für den Gewerbeimmobilienmarkt könnten vereinfachte Verfahren und Planungssicherheit Investitionen stützen.

Über die LBBW

Die LBBW ist eine mittelständische Universalbank sowie Zentralinstitut der Sparkassen in Baden-Württemberg, Sachsen und Rheinland-Pfalz. Mit einer Bilanzsumme von 347 Milliarden Euro und rund 10.800 Beschäftigten 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, die gewerbliche Immobilienfinanzierung des Konzerns ist unter der Marke Berlin Hyp gebündelt. 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

23. Juni 2026 – Seite 3

Bereichen Leasing, Factoring, Immobilien, kommerzielles Beteiligungsgeschäft, Venture Capital oder Asset Management, komplettieren das hauseigene Leistungsangebot der LBBW-Gruppe.

Kontakt

LBBW

Matthias Haupt

Pressereferent

Mobil: +49 1515 375 8486

E-Mail: Matthias.Haupt@LBBW.de

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