Ergebnisse Sentiment-Umfrage 2026

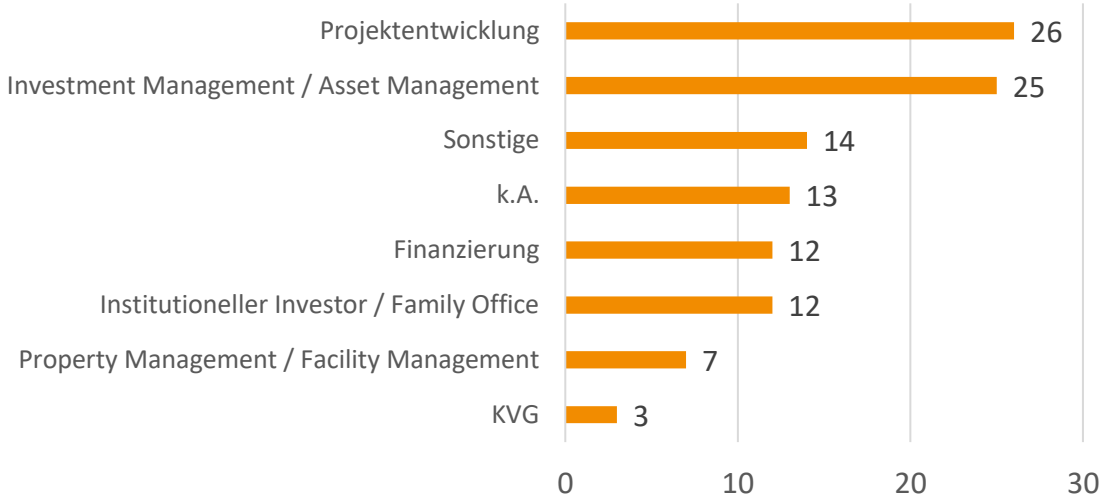
Wie ist die Stimmungslage in der Immobilienbranche?

HIH

Ypsilon

Umfrage-Statistik

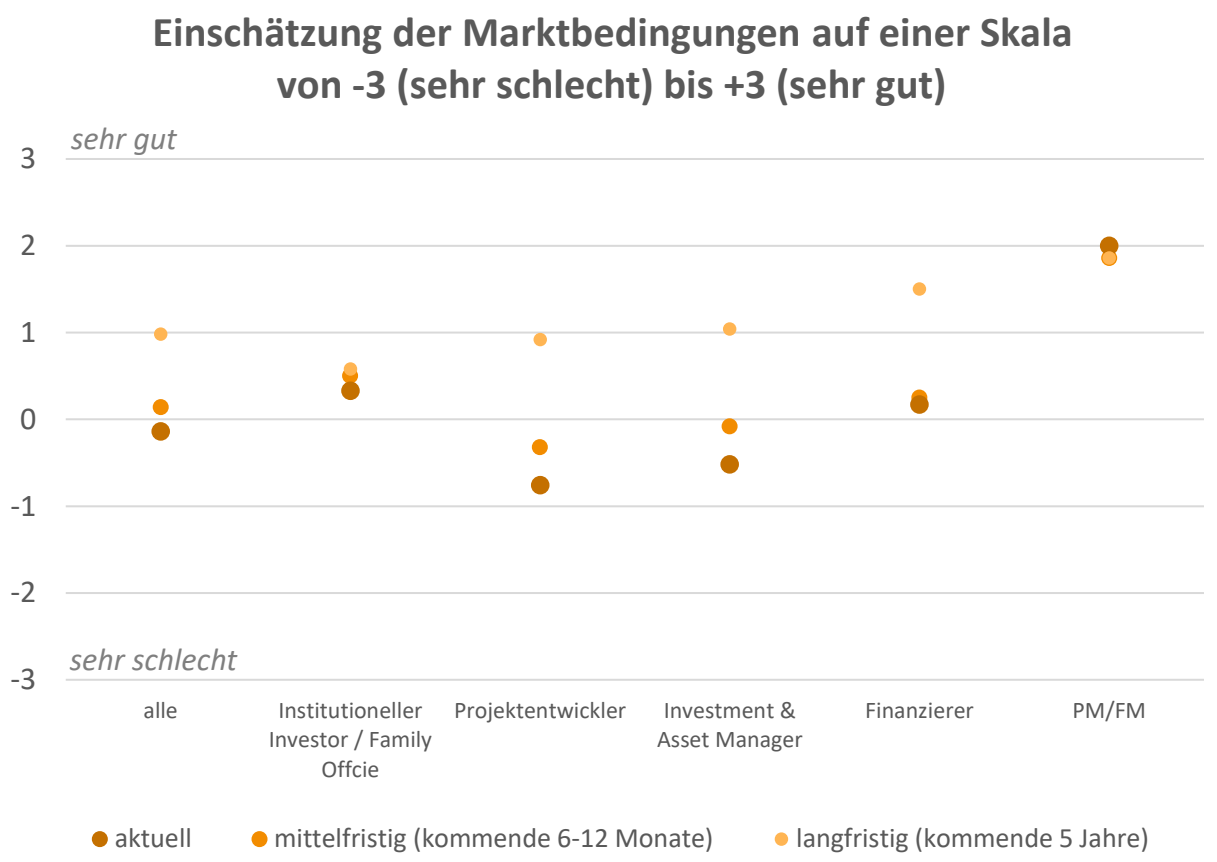
- Umfrage-Zeitraum: 21.07.-11.09.2026
- Teilnehmerzahl: 112



Stimmungsindex verbessert sich zum Vorjahr

Bewertung der Stimmung auf einer Skala von -3 (sehr schlecht) bis +3 (sehr gut)

- Mit -0,14 liegt die aktuelle Marktstimmung im leicht negativen Bereich (Vorjahr: -0,41)
- Der mittelfristige Ausblick in den kommenden 6-12 Monaten lässt nur auf eine leichte Erholung (0,14) hoffen
- Langfristig wird mit einer deutlichen Erholung gerechnet (0,98), wobei die Erwartung wieder etwas optimistischer ausfällt als noch im Vorjahr (0,88)
- Mit -0,76 ist die aktuelle Stimmung bei Projektentwicklern am schlechtesten und mit 2,00 bei den Property- und Facility-Managern am besten
- Die Stimmungslage hat sich in allen Bereichen verbessert im Vergleich zum Vorjahr mit Ausnahme der Institutionellen Investoren und Family Offices

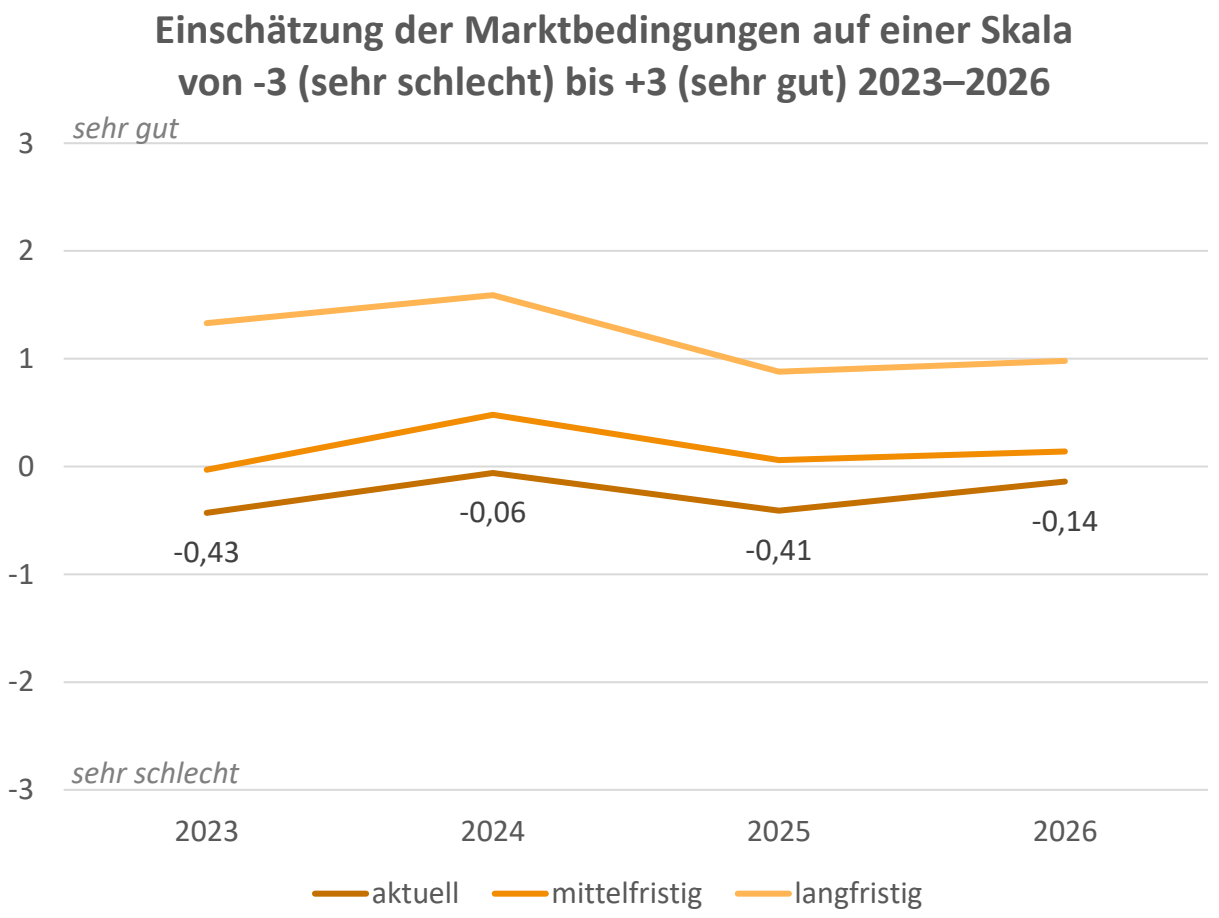


Quelle: HIH Invest, Ypsilon Group

Einschätzung Marktbedingungen – Vgl. zu 2025

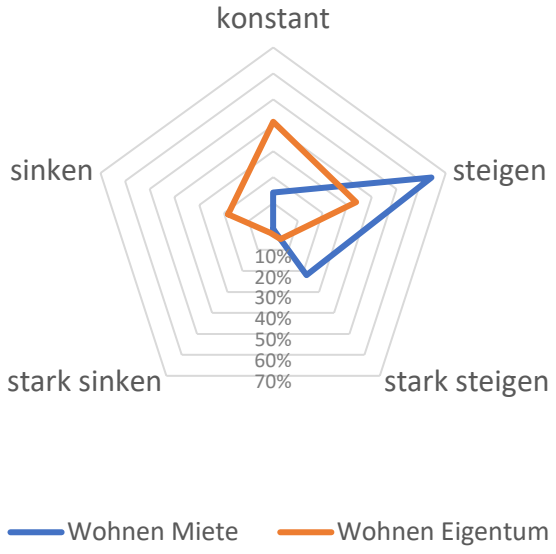
Bewertung der Stimmung auf einer Skala von -3 (sehr schlecht) bis +3 (sehr gut)

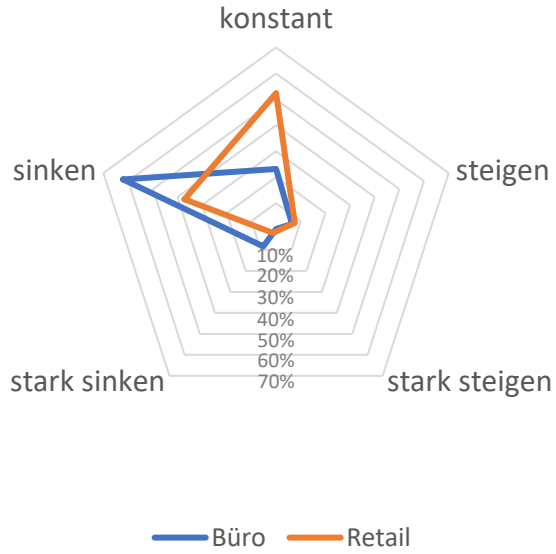
- Nach einer deutlichen Verschlechterung im vergangenen Jahr hat sich die allgemeine Einschätzung der *aktuellen Marktbedingungen* wieder deutlich verbessert
- Am stärksten verbessert hat sich die Stimmung unter den Property und Facility Managern; sie steigt von 0,75 auf 2,0
- Mit einem Wert von 2,0 bewerten die Property und Facility Manager die aktuellen Marktbedingungen für ihr Geschäftsmodell auch am positivsten
- Verschlechtert hat sich die Einschätzung der aktuellen Marktbedingungen nur bei Institutionellen Investoren und Family Offices von 0,39 auf 0,33



Entwicklung Flächennachfrage durch Nutzer
in den kommenden 12 Monaten

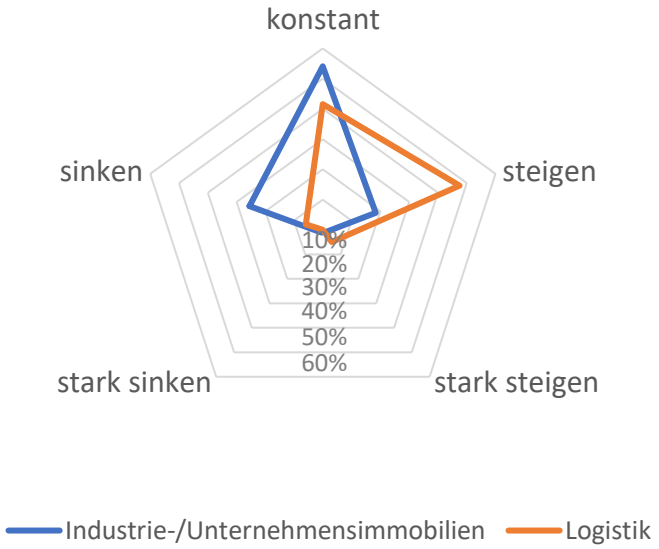
- Die Branche schätzt, dass die Flächennachfrage für **Mietwohnungen** in den kommenden 12 Monaten steigen (64%) bzw. stark steigen (22%) wird
- Bei **Wohneigentum** ist das Bild weniger eindeutig: 41 Prozent gehen davon aus, dass die Nachfrage konstant bleiben wird, 38 Prozent gehen von einer steigenden oder stark steigenden Nachfrage aus und 20 Prozent glauben, dass die Nachfrage sinken oder stark sinken wird
- Bei **Büroflächen** geht die Einschätzung stark in Richtung sinkende (62%) bis konstante Nachfrage (23%)
- Die Einschätzung zu **Retailflächen** geht mehrheitlich in Richtung konstanter Nachfrage (52%), 37 Prozent gehen jedoch von einer sinkenden Nachfrage aus





Entwicklung Flächennachfrage durch Nutzer
in den kommenden 12 Monaten

- Das Gros der Befragten (54%) schätzt, dass die Flächennachfrage für **Industrie- und Unternehmensimmobilien** auf konstantem Niveau bleiben wird; 25 Prozent erwarten eine sinkende, 18 Prozent eine steigende Nachfrage
- Bei **Logistikimmobilien** erwarten 48 Prozent der Befragten eine steigende Nachfrage, 42 Prozent gehen von einer kontanten Nachfrage aus; nur 6 Prozent erwarten, dass die Nachfrage sinken wird.



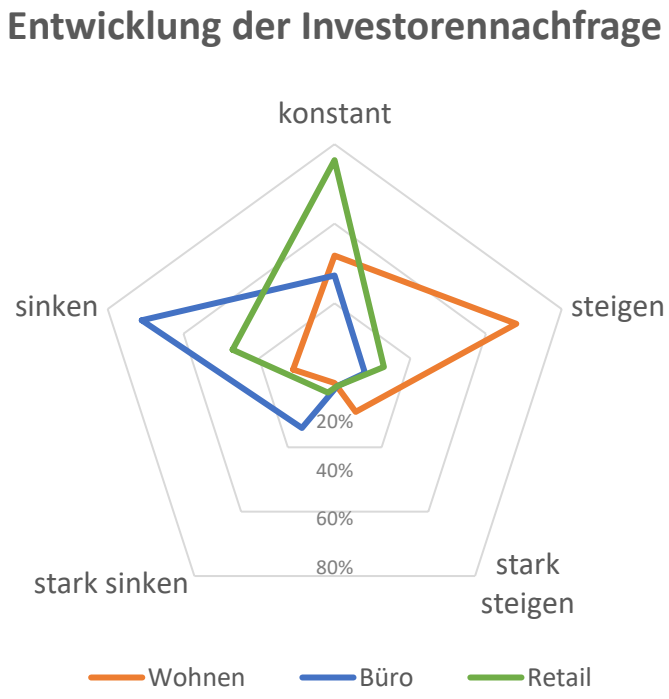
Entwicklung Flächennachfrage durch Nutzer – Vgl.zu 2025

in den kommenden 12 Monaten

- **Mietwohnungen**: es gibt kaum Veränderungen zur Vorjahreseinschätzung
- **ETW**: die Einschätzung zur Nachfrage wird deutlich pessimistischer; es gibt eine Verschiebung von *steigen* (2025: 45%; 2026: 34%) zu *sinken* (2025: 9%; 2026: 18%)
- **Büro**: Erwartung hat sich etwas polarisiert: es erwarten weniger eine konstante Entwicklung (2025: 28%; 2026: 23%); dafür geht ein größerer Anteil der Befragten von einer *steigenden* (2025: 4%; 2026: 6%), *sinkenden* (2025: 61%; 2026: 62%) oder *stark sinkenden* (2025: 7%; 2026: 8%) aus
- **Retail**: es gibt eine Verlagerung von *stark sinken* (2025: 6%; 2026: 2%) zu *sinken* (2025: 33%; 2026: 37%)
- **Industrie-/Unternehmensimmobilien**: es ist eine deutliche Verschiebung von *sinken (2025: 31%; 2026: 26%)* zu *steigen* (2025: 13%; 2026: 18%) zu beobachten
- **Logistik**: auch hier ist eine Verschiebung zum Positiven zu erkennen: *sinken* verliert (2025: 15%; 2026: 6%), dafür gewinnen *steigen* (2025: 44%; 2026: 48%) und *stark steigen* (2025: 3%; 2026: 5%)

Entwicklung Investorennachfrage
in den kommenden 12 Monaten

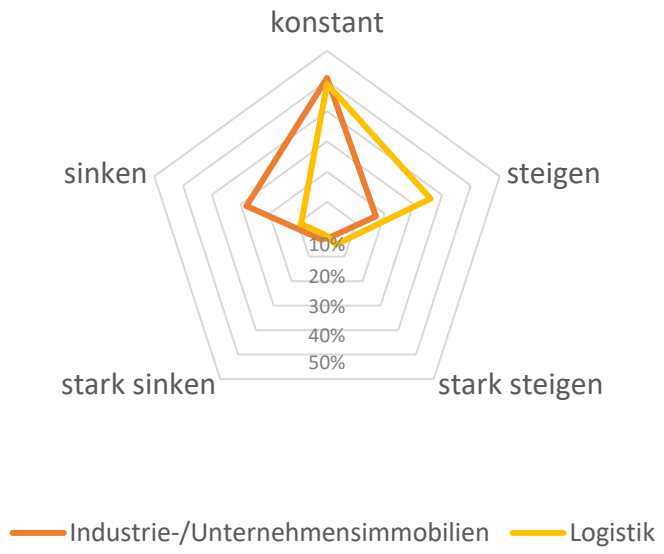
- Die Investorennachfrage nach **Wohnimmobilien** wird laut der Befragten künftig steigen (48%), rund ein Drittel geht von einer konstanten Nachfrage aus (32%), immerhin 11 Prozent erwarten eine sinkende Nachfrage
- Deutlich pessimistischer sehen die Umfrageteilnehmer die Nachfrage nach **Büroimmobilien**: 51 Prozent sind der Meinung, dass die Nachfrage durch Investoren sinken wird, 14 Prozent erwarten eine stark sinkende und 27 Prozent eine konstante Entwicklung
- Bei **Retailimmobilien** schwankt die Einschätzung der Befragten zwischen sinkender (27%) und konstanter (56%) Nachfrage; immerhin 13 Prozent erwarten eine steigende Nachfrage



Quelle: HIH Invest, Ypsilon Group

Entwicklung Investorennachfrage
in den kommenden 12 Monaten

- Bei **Industrie- und Handelsimmobilien** erwarten 51 Prozent eine konstante Nachfrage, 28 Prozent schätzen, dass sie sinken wird und 17 Prozent glauben, dass sie steigen wird
- 9 Prozent erwarten eine sinkende Nachfrage nach **Logistikimmobilien** durch Investoren. 49 Prozent glauben, dass die Nachfrage konstant bleiben, 36 Prozent gehen von einer steigenden Investorennachfrage aus

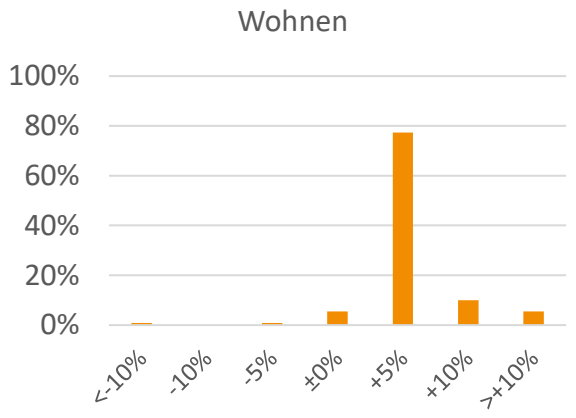


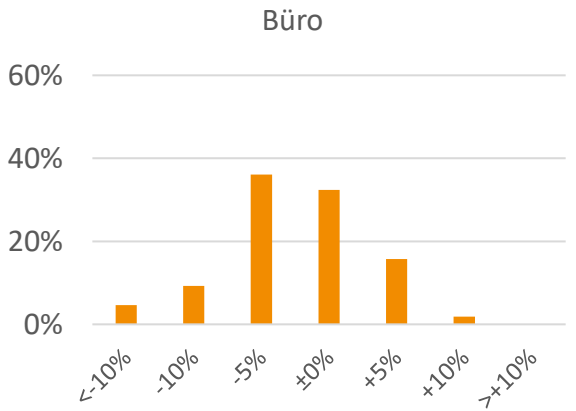
Entwicklung Investorennachfrage – Vgl. zu 2025
in den kommenden 12 Monaten

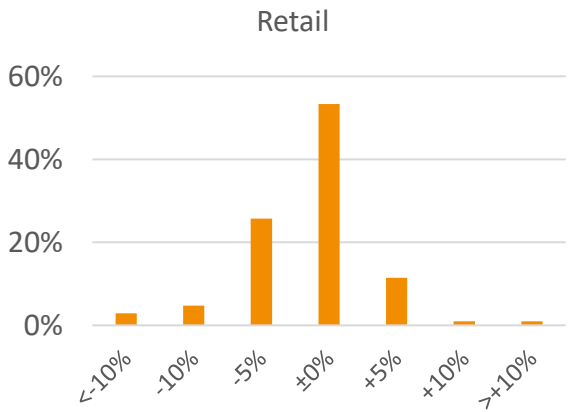
- **Wohnen**: deutlich verschlechtert von *steigen* (2025: 67%; 2026: 48%) auf *konstant* (2025: 20%; 2026: 32%) und *sinken* (2025: 6%; 2026: 11%)
- **Büro**: deutliche Verschlechterung von *konstant* (2025: 42%; 2026: 27%) zu sinken (2025: 42%; 2026: 51%) und stakt sinken (2025: 6%; 2026: 14%)
- **Retail**: keine größeren Veränderungen
- **Industrie-/Unternehmensimmobilien**: keine größeren Veränderungen
- **Logistik**: deutliche Verschiebung von *steigen* (2025: 41%; 2026: 36%) und *sinken* (2025: 15%; 2026: 9%) auf *konstant* (2025: 41%; 2026: 49%)

Entwicklung der Mieten
in den kommenden 12 Monaten

- Die große Mehrheit (93%) erwartet, dass die Mieten für **Wohnungen** steigen werden; 77% gehen davon aus, dass das Wachstum bei fünf Prozent liegen wird
- Die Hälfte der Befragten glaub, dass die Mieten für **Büroimmobilien** sinken werden (50%), 18 Prozent sind der Meinung, dass sie steigen werden und 32 Prozent erwarten, dass sie konstant bleiben
- Bei **Retailimmobilien** erwartet gut die Hälfte konstante Mieten (53%); 33 Prozent gehen von sinkenden Mieten aus, nur 13 Prozent glauben an eine positive Mietentwicklung, vor allem im niedrigen Bereich bis 5 Prozent

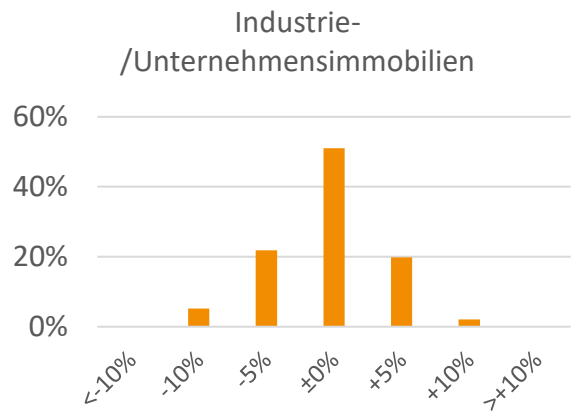


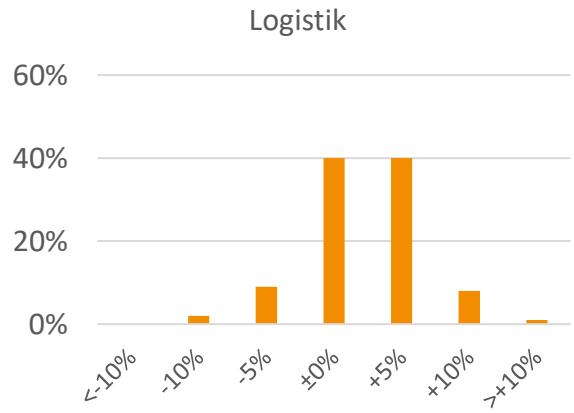




Entwicklung der Mieten
in den kommenden 12 Monaten

- Gut die Hälfte (51%) erwartet keine Bewegung bei den Mieten für **Industrie- und Unternehmensimmobilien;** 22 Prozent sind der Meinung, die Mieten würden steigen, 27 Prozent glauben, dass sie fallen werden
- 49 Prozent schätzen, dass die Mieten für Logistikimmobilien steigen werden, 40 Prozent rechnen mit konstanten Mieten und 11 Prozent glauben, die Mieten werden sinken



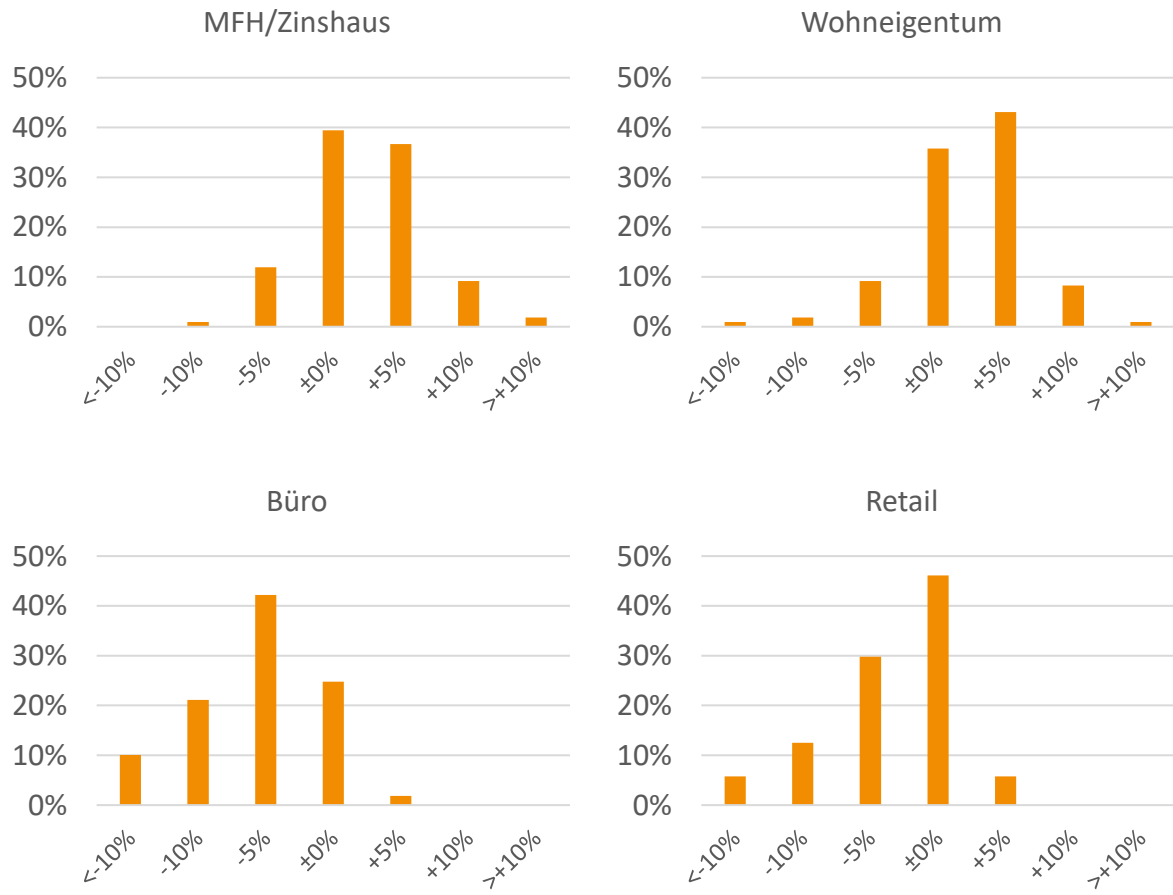


Entwicklung der Mieten – Vgl. zu 2025
in den kommenden 12 Monaten

- **Wohnen**: die Erwartungshaltung hat sich etwas verbessert; es wird nun ein stärkeres Wachstum erwartet: Wachstum von *mehr als 10 Prozent* (2025: 2%; 2026: 5%); Wachstum *10 Prozent* (2025: 6%; 2026: 10%)
- **Büro**: etwas verbessert; *Rückgang um 10 Prozent* (2025: 19%; 2026: 9%); *Wachstum um 5 Prozent* (2025: 7%; 2026: 16%)
- **Retail**: relativ konstante Erwartungshaltung
- **Industrie-/Unternehmensimmobilien**: etwas verbessert; *Verringerung um 5 Prozent* (2025: 28%; 2026:22%) *konstant* (2025: 47%; 2026: 51%)
- **Logistik**: Erwartungen haben sich verbessert; leichter Rückgang bei *konstanten* Mieten (2025: 47%; 2026: 40%); dafür Zuwachs bei *5 Prozent Wachstum* (2025: 38%); 2026: 40%) und *10 Prozent Wachstum* (2025: 2%; 2026: 8 Prozent)

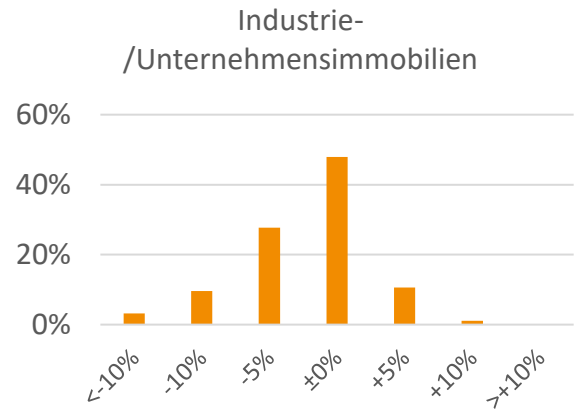
Entwicklung der Kaufpreise
in den kommenden 12 Monaten

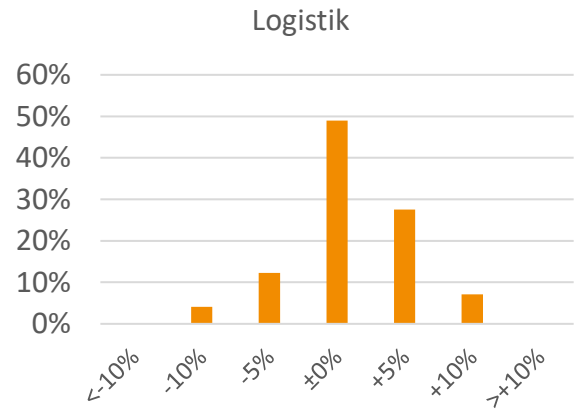
- Knapp die Hälfte (48%) erwarten ein Ansteigen der Preise für **Mehrfamilien-/Zinshäuser**, 39 Prozent glauben an konstante Preise und 13 Prozent gehen von sinkenden Preisen aus
- Bei **Wohneigentum** erwarten zusammengenommen 53 Prozent steigende Preise, 36 Prozent denken, die Preise blieben konstant und 12 Prozent rechnen mit sinkenden Preisen
- 73 Prozent gehen davon aus, dass die Preise für **Büroimmobilien** sinken werden, nur 2 Prozent glauben an steigende Preise
- 48 Prozent erwarten Preisrückgänge bei **Retailimmobilien**, 46 gehen von konstanten Preisen aus und nur 6 Prozent von steigenden Preisen



Entwicklung der Kaufpreise
in den kommenden 12 Monaten

- 40 Prozent der Befragten erwarten, dass die Preise für **Industrie-/Unternehmensimmobilien** zurückgehen werden, 12 Prozent rechnen mit steigenden Preisen und 48 Prozent mit konstanten Preisen
- Gut ein Drittel glaubt, dass die Preise für **Logistikimmobilien** steigen werden. Knapp die Hälfte (49%) erwartet keine Veränderungen und 16 Prozent denken, dass die Preise sinken werden.





Entwicklung der Kaufpreise – Vgl. zu 2025
in den kommenden 12 Monaten

- **MFH/Zinshaus**: die Erwartungshaltung hat sich deutlich ins Negative verschoben; wesentlich weniger erwarten einen moderaten Preisanstieg von *+5 Prozent* (2025: 61%; 2026: 37%), dafür gehen deutlich mehr von einem konstanten Preisniveau von *±0%* (2025: 24%; 2026: 39%) oder sogar von Preisrückgängen von *-5 Prozent* (2025: 2%; 2026: 12%) aus
- **Wohneigentum**: hier hat sich die Erwartungshaltung von *+5%* (2025: 58%; 2026: 43%) auf *±0%* (2025: 25%; 2026: 36%) verschoben
- **Büro**: Die Preisprognosen haben sich etwas verschlechtert; weniger erwarten noch einen Preisanstieg von *+5 Prozent* (2025: 5%; 2026: 2%) dafür erwarten deutlich mehr einen Rückgang um *-5 Prozent* (2025: 38%; 2026: 42%) oder sogar um mehr als *-10 Prozent* (2025: 7%; 2026: 10%)
- **Retail**: Die Prognose hat sich insgesamt etwas verschlechtert; die Erwartung von einem *Plus um +5%* hat sich deutlich abgeschwächt (2025: 11%; 2026: 6%) zugunsten eines Preisrückgangs um -10 Prozent (2025: 6%; 2026: 13)
- **Industrie-/Unternehmensimmobilien**: keine auffälligen Veränderungen zum Vorjahr
- **Logistik**: die Prognose hat sich etwaspolarisiert; es erwarten mehr einen Anstieg der Kaufpreise um +10 Prozent (2025: 3%; 2026: 7%), aber auch einen Rückgang um -10 Prozent (2025: 0%; 2026: 4 Prozent)

Stimmung am Immobilienmarkt
(Geschäftslage, Auftragseingänge, wirtschaftliche Aussichten)



	sehr schlecht	schlecht	eher schlecht	neutral	eher gut	gut	sehr gut
Immobilienfinanzierung	5%	22%	40%	25%	8%	0%	0%
Immobilientransaktionen	7%	28%	40%	17%	8%	0%	0%
Projektentwicklung	22%	28%	33%	13%	4%	0%	0%
Bau/Innenausbau	3%	13%	38%	30%	15%	1%	0%
PM/FM	0%	3%	18%	42%	26%	6%	6%
Asset/Fondsmanagement	0%	6%	31%	37%	20%	4%	2%

Stimmung am Immobilienmarkt
(Geschäftslage, Auftragseingänge, wirtschaftliche Aussichten)

- Die aktuelle Stimmung ist tendenziell am besten in den Bereichen Property- und Facility- Management sowie im Asset- und Fonds-Management
- Besonders schlecht wird die Lage Bereich der Projektentwicklung, Immobilientransaktionen und der Immobilienfinanzierung eingeschätzt

Stimmung am Immobilienmarkt – Vgl. zu 2025
(Geschäftslage, Auftragseingänge, wirtschaftliche Aussichten)

- **Immobilienfinanzierung**: Verschlechterung von *neutral* in den *negativen* Bereich
- **Immobilientransaktionen**: Verschlechterung von *neutral* in den *negativen* Bereich
- **Projektentwicklung**: wurde im Vorjahr noch nicht abgefragt
- **Bau-/Innenausbau**: Verschlechterung von *neutral* in den *negativen* Bereich
- **PM/FM**: leichte Verschlechterung von *neutral* in den *negativen* Bereich
- **Asset-/Fonds-Management**: konstant

Wo liegen die größten Investitionschancen?

	A-Städte	B-Städte	C-Städte	D-Städte
				
Wohnen	43%	49%	6%	2%
Büro	78%	21%	0%	1%
Retail	55%	38%	7%	0%
Industrie-/ Unternehmensimmobilien	21%	58%	18%	3%
Logistik	37%	42%	12%	9%

Wo liegen aktuell Investitionschancen?

- Für die Nutzungsart Wohnen werden die besten Investitionschancen in den A- und B-Städten gesehen (43% und 49%)
- Ähnliches gilt für Büroimmobilien, wobei hier die A-Städte (78%) deutlich vor den B-Städten (20%) rangieren
- Auch im Bereich Retail liegen die A-Städte (55%) vor den B-Städten (38%)
- Bei Industrie- und Handelsimmobilien werden die besten Investitionschancen in B-Städten (57%) gesehen; A- und C-Städte folgen mit 21 bzw. 18 Prozent bereits mit deutlichem Abstand
- Auch bei Logistikimmobilien liegen die B-Städte mit 42 Prozent der Nennungen vorn, gefolgt von A- (36%) und C-Städten (12%)