

**Einschätzung zu
den deutschen
Immobilienmärkten
2025**

- 02 Wirtschaftslage**
- 04 Büromarkt**
- 06 Wohnungsmarkt**
- 09 Einzelhandelsmarkt –
Fokus Shopping-Center**
- 11 Logistikmarkt**
- 13 Hotelmarkt**
- 15 Investmentmarkt**
- 17 Impressum**

Deutschland steht damit Anfang 2026 an einem wirtschaftlichen Wendepunkt.

Für die deutsche Volkswirtschaft erwarten Ökonomen nach zwei aufeinanderfolgenden Rezessionsjahren (2023: -0,9 %, 2024: -0,5 %) für das Jahr 2025, nach einigen Revisionen nach oben, ein minimal positives Wachstum. Demnach ist das Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % angestiegen, was dennoch hinter dem Wachstum anderer Industriestaaten zurückbleibt. Gründe für diese Schwächephase waren neben konjunkturellen Faktoren ein tiefgreifender Strukturwandel sowie geopolitische Unsicherheiten und Protektionismus. Für das laufende Jahr 2026 erwarten die führenden Wirtschaftsinstitute ein moderates Wachstum von 0,8 % bis 1,3 %. Deutschland steht damit Anfang 2026 an einem wirtschaftlichen Wendepunkt. Die Erholung wird voraussichtlich durch staatliche Investitionen und den privaten Konsum getragen werden, während der Außenhandel weiterhin belastet ist und auch der Arbeitsmarkt angespannt bleibt. Zudem entstehen durch den Wandel der Weltordnung und die wachsenden Zweifel an der Verlässlichkeit der US-Sicherheitsgarantien für Europa Risiken für bestehende wirtschaftliche und sicherheitspolitische Strukturen.

Die Inflation schwächte sich im Jahr 2025 deutlich ab und lag zum Jahresende nach derzeitigen Daten bei 2,2 %. Für das Jahr 2026 wird ein weiterer Rückgang erwartet. Diese Entwicklung entlastet die privaten Haushalte nach Jahren hoher Preissteigerungen und trägt dazu bei, dass die realen Einkommen erstmals wieder spürbar zulegen. Auch höhere Tarifabschlüsse und Mindestlohnanhebungen wirkten sich positiv auf die Kaufkraft aus. Dennoch blieb das Konsumklima gedämpft, da viele Haushalte angesichts wirtschaftlicher Unsicherheit zurückhaltend agierten.

Der Außenhandel, der traditionell als Wachstumsmotor für Deutschland gilt, stagnierte im Jahr 2025 und verharrte damit zum dritten Mal in Folge auf dem Niveau des Nach-Corona-Jahres 2022. Laut Hochrechnungen von Germany Trade and Invest (GTAI) stiegen die deutschen Exporte im Jahr 2025 um 0,6 % auf ca. 1,6 Bio. € an. Zwei wichtige Absatzmärkte brachen im vergangenen Jahr ein. So sind die deutschen Exporte in die USA voraussichtlich um 7 % bis 9 % und die Ausfuhren nach China sogar um etwa 10 % gesunken. Handelspolitische Hürden durch Importzölle seitens der USA sowie eine schwache Nachfrage in China und die Verlagerung der

Produktion deutscher Firmen vor Ort erklären diese Entwicklung. Hinzu kommt, dass der Euro gegenüber dem US-Dollar und dem chinesischen Renminbi erheblich aufgewertet hat. Die Nachfrage aus anderen EU-Ländern konnte den Außenhandel hingegen stützen. Die Aussichten für 2026 bleiben eher verhalten, jedoch sollten die Rückgänge im US- und China-Geschäft geringer ausfallen. Das im Januar 2026 politisch vereinbarte EU-Mercosur-Abkommen zielt auf einen weitgehenden Abbau von Zöllen und regulatorischen Handelshemmnissen ab. Es könnte insbesondere deutschen Exporteuren aus den Branchen Automobilbau, Maschinenbau, Chemie und Pharmazie einen erleichterten Marktzugang zu den südamerikanischen Staaten eröffnen. Dadurch ist mittelfristig eine Stärkung der Wettbewerbsposition deutscher Industrieprodukte gegenüber außer-europäischen Anbietern zu erwarten. Die konkreten Effekte hängen jedoch vom weiteren Ratifizierungsprozess und der Umsetzung der vereinbarten Übergangsfristen ab.

Kurzfristig muss die Wirtschaft die aktuelle Konjunkturschwäche überwinden, langfristig müssen die genannten Strukturprobleme gelöst werden.

Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich im Jahresverlauf 2025 weiter verschlechtert, sodass die Arbeitslosenquote durchgehend höher als im Vorjahr lag. Im August 2025 überschritt die Zahl der Arbeitslosen mit über 3 Mio. Personen erstmals seit einem Jahrzehnt wieder diese Marke. Es kam vermehrt zu Personalanpassungen und Stellenabbau in konjunktursensiblen Branchen wie der Bauwirtschaft und der Industrie. Gleichzeitig bleibt der Fachkräftemangel ein strukturelles Problem. So meldeten trotz der wirtschaftlichen Abkühlung etwa 27 % der Unternehmen einen Mangel an qualifizierten Arbeitskräften. Durch die demografisch bedingte Schrumpfung des Erwerbspersonenpotenzials droht in Deutschland der größte Arbeitskraftverlust im G7-Vergleich. Die gleichzeitige Abkühlung und Anpassung am Arbeitsmarkt dürften auch im Jahr 2026 bestehen bleiben und stellen ein Wachstumshemmnis dar.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich insgesamt in einem fragilen Zustand und hängt stark von den politischen Maßnahmen der aktuellen Bundesregierung ab. In den vergangenen Jahren wurden zu wenige öffentliche Investitionen in Infrastruktur, Digitalisierung und Zukunftstechnologien getätigt. Diese lagen lange

unter dem OECD-Durchschnitt. Mit der Umstellung auf eine klimaneutrale und digitalere Wirtschaft bestehen jedoch auch neue Chancen. Um den ökologischen Umbau zu finanzieren und die Konjunktur zu beleben, legte die Bundesregierung ein Sondervermögen „Infrastruktur und Klimaneutralität“ in Höhe von 500 Mrd. € bis 2037 auf. Die Herausforderung besteht jetzt darin, diese Mittel tatsächlich zusätzlich und effektiv einzusetzen. Der Sachverständigenrat warnt davor, einen großen Teil der Gelder in der aktuellen Ausgabenplanung des Fonds lediglich zur Umschichtung im Haushalt und für laufende Ausgaben zu nutzen, anstatt für neue Investitionen. Er plädiert dafür, die Chancen des Investitionsprogramms nicht zu verspielen.

Zusammenfassend steht Deutschland vor einer doppelten Herausforderung: Kurzfristig muss die Wirtschaft die aktuelle Konjunkturschwäche überwinden, langfristig müssen die genannten Strukturprobleme gelöst werden. Hintergrund der derzeit schwierigen Lage ist die Kombination aus globalen Umbrüchen wie Handelskonflikten und Energiepreisschocks und internen Herausforderungen wie dem demografischen Wandel, Investitionsrückstand und Transformationsbedarf. Ökonomen fordern konsequente Reformen, um die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, Innovationen zu fördern und so die deutsche Konjunktur wieder zu beleben.

- **Nachfrage am Büromarkt zeigt sich weiterhin zurückhaltend und stark selektiv**
- **Steigende Leerstände verdeutlichen strukturellen Wandel: stabile Nachfrage für moderne Flächen, ältere Bestände unter Druck**
- **Marktentwicklung ist abhängig von wirtschaftlichen Bedingungen und Anpassungen an Nachhaltigkeit, Digitalisierung und neue Arbeitsformen**

Der deutsche Büromarkt befindet sich weiterhin inmitten eines Transformationsprozesses, den globale Unsicherheiten, konjunkturelle Volatilität und geopolitische Spannungen sowie insbesondere die Anpassung an neu geschaffene Arbeitswelten durch mittlerweile fest etablierte hybride Arbeitsmodelle antreiben. Viele Unternehmen reagierten darauf mit Zurückhaltung, überdachten ihre Standort- und Flächenstrategien grundlegend, legten mögliche Expansionspläne vorerst auf Eis oder zielten auf Flächenreduktionen ab.

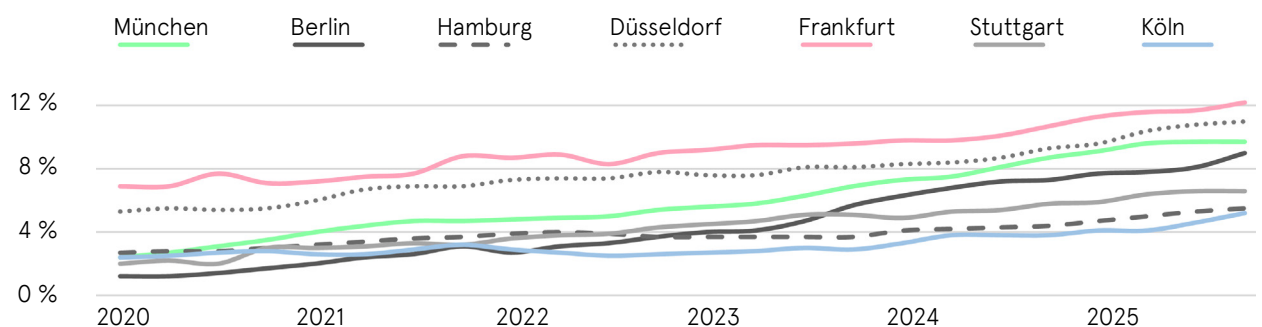
Vor diesem Hintergrund zeigte sich die Nachfrage im Jahr 2025 insgesamt zurückhaltend und zugleich stark selektiv. Im Vordergrund standen moderne, nachhaltig konzipierte und flexibel nutzbare Büroflächen in gut angebundenen, zentralen Lagen, häufig nachgefragt von Unternehmen aus Finanzdienstleistungen, Beratung und Technologie sowie von der öffentlichen Hand. Bestandsflächen geringerer Qualität und Standorte in der Peripherie büßten dagegen weiter an Attraktivität ein. Während die

meisten Topstandorte stagnierende bis teils deutlich geringere Flächenumsätze verzeichneten, zeigte sich Frankfurt als Ausnahmefall. Hier hoben vereinzelte Großanmietungen das Ergebnis auf ein außergewöhnlich hohes Niveau, das im langjährigen Vergleich deutlich über dem Durchschnitt lag, jedoch nur bedingt als neues Normalniveau zu werten ist.

Der deutsche Büromarkt befindet sich weiterhin inmitten eines Transformationsprozesses.

Die Angebotsseite reagierte ebenfalls auf die veränderte Nachfragestruktur, indem die Leerstände je nach Lage und Objektqualität variierten. Zentrale, hochwertige und energieeffiziente Büroflächen profitierten von der selektiven Nachfrage und wiesen vergleichsweise geringe Leerstände auf, wohingegen ältere Bestände und weniger gefragte Randlagen deutlich stärker von strukturellen Leerständen betroffen waren. Zum Jahresende 2025 stieg die durchschnittliche Leerstandsquote der Top-7 Standorte gegenüber dem Vorjahr nochmals an und liegt mittlerweile bei rd. 8,5 %. Damit hat sich der Leerstand seit 2020 mehr als verdoppelt. Während der spekulative Neubau faktisch zum Erliegen kam, verstärkte sich diese Entwicklung in vereinzelten Großstädten wie Frankfurt, Berlin oder München durch eine noch wirksame Projektpipeline aus früheren Jahren, was das verfügbare Angebot in bestimmten Segmenten weiter ausdehnte.

**Top-7 Leerstandsquoten
Q4 2025**



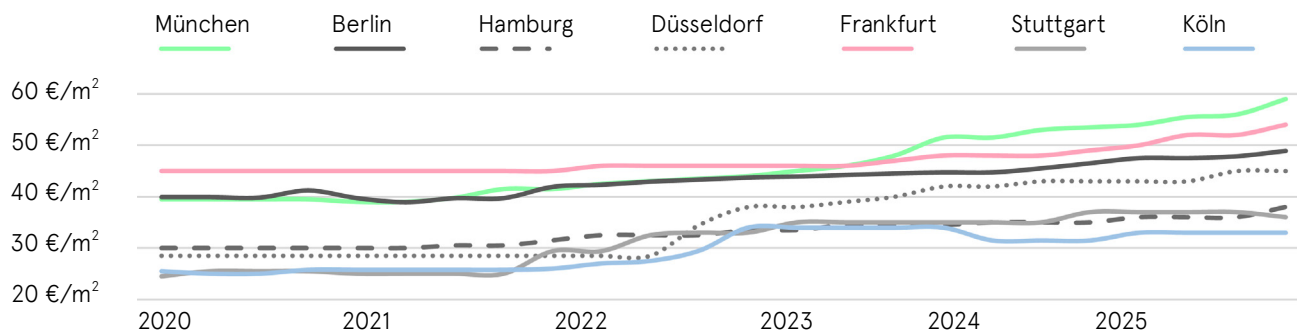
Die Mietpreisentwicklung spiegelte diese Polarisierung gleichermaßen wider. In zentralen Innenstadtlagen mit hochwertigen, ESG-orientierten Flächen hielten die Spitzenmieten im vergangenen Jahr in fast allen Städten ihren Aufwärtstrend. Wohingegen in weniger gefragten Lagen und bei qualitativ schwächeren Beständen eher seitwärts gerichtete oder nachgebende Mietniveaus zu beobachten waren. Um selektive „Premiummieter“ zu gewinnen, setzen Vermieter mittlerweile vermehrt auf Incentive-Leistungen wie mietfreie Perioden oder Fit-out-Beiträge für den individuellen Innenausbau, die das hohe Spitzenmietniveau effektiv ausgleichen und so ihre Flächen attraktiver machen.

Für das laufende Jahr 2026 zeichnet sich am Büromarkt eine weiterhin sehr selektive Nachfrage ab. Flexible Mietverträge, hybride Arbeitsmodelle sowie eine verstärkte Nachfrage nach ESG-konformen und technologisch fortschrittlichen Flächen werden nach wie vor das Marktgeschehen prägen. Dies wird die marktweite Polarisierung weiter vertiefen, wodurch hochwertige Neubau- und Bestandsobjekte profitieren, während periphere und ältere Bestände unter Druck bleiben dürften. Bezogen auf den

Generell hängt die Marktentwicklung maßgeblich davon ab, wie flexibel sich alle Akteure an die veränderten Anforderungen anpassen.

Leerstand ist für das laufende Jahr mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Vor allem die anhaltende Negativabsorption – bei der Flächenabgaben und Konsolidierungen die Nachfrage übersteigen – spielt hierbei eine tragende Rolle. Marktbeobachter erwarten, dass der prognostizierte Rückgang des Fertigstellungsvolumens den Wettbewerb um Premiumflächen weiter verschärfen und moderate Mietsteigerungen im Spitzensegment begünstigen könnte. Durchschnittsmieten dürften dagegen stagnieren und folglich die Schere zwischen beiden Segmenten weiter öffnen. Generell hängt die Marktentwicklung maßgeblich davon ab, wie flexibel sich alle Akteure an die veränderten Anforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeit, Digitalisierung und neuer Arbeitswelt sowie an die wirtschaftliche Entwicklung anpassen.

**Top-7 Spitzenmieten p.m.
Q4 2025**



- **Wohnungsmarkt bleibt weiterhin von struktureller Knappheit geprägt**
- **Aufwärtstrend der Mieten hielt 2025 in nahezu allen Marktsegmenten an**
- **Trotz leicht steigender Genehmigungszahlen rechnen Experten 2026 mit einer rückläufigen Fertigstellungszahl**

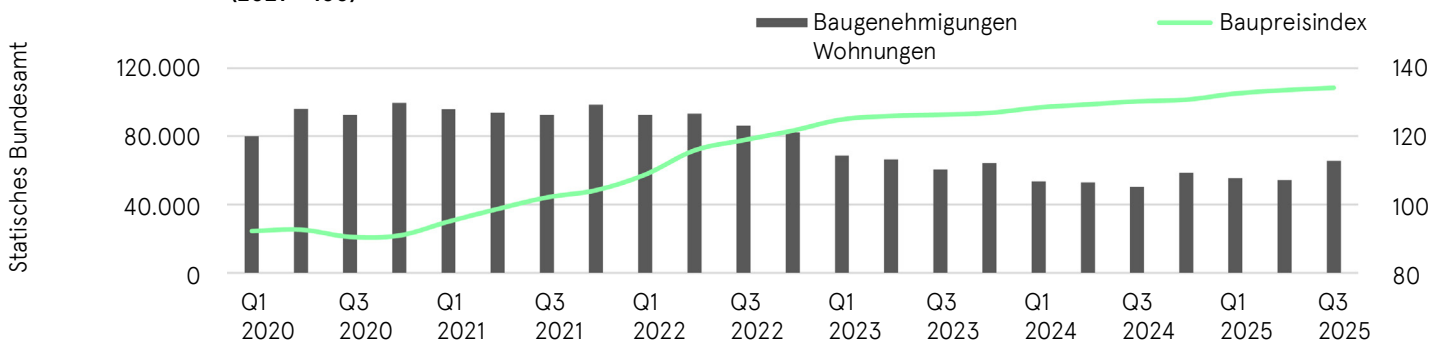
Der deutsche Wohnungsmarkt war 2025 weiterhin durch eine strukturelle Knappheit geprägt. Diese führte insbesondere in den großen Städten zu steigenden Mieten und einer sinkenden Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums. Die hohe Nachfrage setzt sich vor allem aus dem anhaltenden Zuzug in wirtschaftlich starke Ballungsräume zusammen, getragen von Binnenwanderung, Zuwanderung aus dem Ausland und einem kontinuierlichen Anstieg der Zahl der Haushalte. Gleichzeitig blieb der Neubau von Mietwohnungen infolge begrenzter Bauflächen, langwieriger Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie hoher Bau- und Finanzierungskosten hinter dem Bedarf zurück, sodass sich die bestehende Marktanspannung weiter verfestigte.

Auch wenn sich bei den Baugenehmigungen von Januar bis September 2025 erstmals wieder eine leichte Belebung zeigte, kann von einer nachhaltigen Trendwende bislang keine Rede sein. Die neue Bundesregierung setzt deshalb auf einen „Wohnungsbau-Turbo“ mit schnelleren Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie weiteren Entlastungen für Verwaltung und Bauherren. Zudem dürfte

die befristete Wiederaufnahme der Neubauförderungen für den Effizienzhaustandard 55, die Bauherren seit 16. Dezember 2025 beantragen können, dazu beitragen, dass sie einen Teil der genehmigten, aber noch nicht realisierten Bauprojekte umsetzen. Ende 2024 lag der Bauüberhang bei ca. 760.000 Wohnungen. Ob diese Maßnahmen die Bautätigkeit spürbar ankurbeln und den wachsenden Bedarf decken, wird sich erst in den kommenden Jahren zeigen. Aktuell wird für das Jahr 2026 ein Fertigstellungsvolumen von rd. 215.000 Wohnungen erwartet, was einen erneuten Rückgang zum Vorjahr sowie eine weitere deutliche Zielverfehlung der Bundesregierung bedeuten würde. Geplant waren 400.000 Wohnungen jährlich.

Die neue Bundesregierung setzt deshalb auf einen „Wohnungsbau-Turbo“ mit schnelleren Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie weiteren Entlastungen für Verwaltung und Bauherren.

**Entwicklung Baugenehmigungen
und Baupreisindex für Wohngebäude
(2021 = 100)**



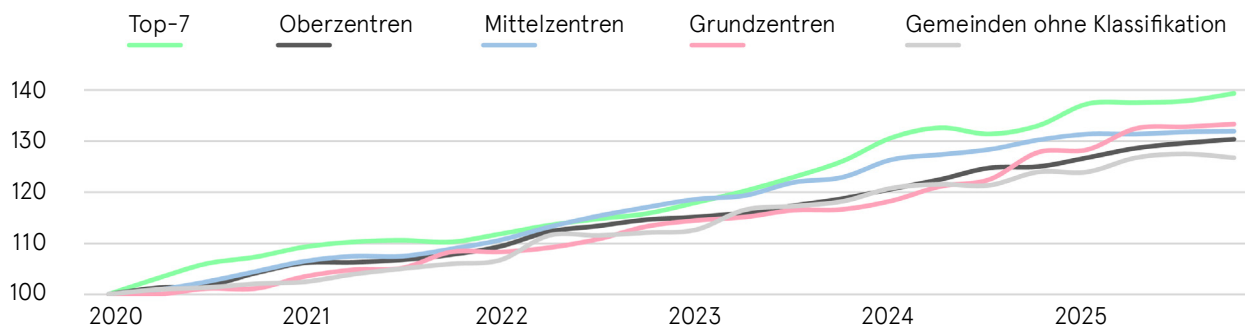
Infolge der beschriebenen Rahmenbedingungen setzte sich der Aufwärtsdruck auf die Mieten im Jahr 2025 in nahezu allen Marktsegmenten fort.

Neben dem rückläufigen Neubau verschärfen langjährige angebotsseitige Strukturprobleme die Lage auf angespannten Märkten zusätzlich. Maßgeblich hierfür sind der sogenannte Remanenzeffekt und der Lock-in-Effekt. Ersterer beschreibt, dass ältere Haushalte sowie Familien nach dem Auszug der Kinder ihren Wohnraum trotz gesunkenen Flächenbedarfs selten verkleinern. Der Lock-in-Effekt wiederum entsteht dadurch, dass die Schere zwischen Bestandsmieten und Neuabschlussmieten deutlich auseinandergeht, wodurch ein Umzug wirtschaftlich unattraktiv wird. Folglich verbleiben größere Einheiten faktisch eingefroren und stehen dem Markt für junge Familien oder wachsende Haushalte nur eingeschränkt zur Verfügung. Diese sind dadurch häufig gezwungen, kleinere oder weniger geeignete Wohnungen zu beziehen. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Singlehaushalte in den vergangenen Jahren deutlich und macht mittlerweile über 40 % aller privaten Haushalte aus, die gezielt kompakte, funktional optimierte Einheiten in zentralen Lagen mit guter Infrastruktur suchen. Auch in

diesem Segment besteht auf Angebotsseite Nachholbedarf. Auf diese veränderten gesellschaftlichen Realitäten sowie die hohen Baukosten infolge hoher energetischer Anforderungen reagiert die Bauwirtschaft zunehmend mit dem Bau von kleineren und gut geschnittenen Einheiten. Diese etablieren sich damit als zentrale Wohnform der Zukunft, wirken wirtschaftlich attraktiv für Bauträger und leisten zugleich einen spürbaren Beitrag zur Senkung des Energiebedarfs im Gebäudesektor.

Infolge der beschriebenen Rahmenbedingungen setzte sich der Aufwärtsdruck auf die Mieten im Jahr 2025 in nahezu allen Marktsegmenten fort, wobei die Dynamik in den wirtschaftsstarken Metropolregionen und deren Umland besonders ausgeprägt blieb. Regional zeigte sich, dass vor allem Großstädte mit starkem Beschäftigungswachstum und Hochschulstandorte deutliche Mietzuwächse verzeichneten, während ländlich geprägte Räume und strukturschwächere Regionen vielfach nur moderate Steigerungen oder eine Seitwärtsbewegung aufwiesen.

Mietentwicklung (Q1 2020 = 100)



Die strukturellen Herausforderungen mit hohen Baukosten, Kapazitätsengpässen und komplexen Genehmigungsprozessen prägen weiterhin das Bild auf dem deutschen Wohnungsmarkt, auch wenn die politischen Rahmenbedingungen auf eine Entlastung des Sektors abzielen. Der eingeführte Bau-Turbo soll Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen und damit langfristig die Voraussetzungen für eine höhere Neubautätigkeit schaffen. Kurzfristig bleibt die Wirkung jedoch begrenzt. Somit zeichnet sich eine grundlegende Entspannung der Märkte kurz- bis mittelfristig weiterhin nicht ab. Während in ländlichen Regionen die Nachfrage nach Wohnraum perspektivisch stagnieren könnte, bleibt sie in den urbanen Zentren anhaltend hoch.

Exkurs Mietpreisregulierung

Angesichts der stark gestiegenen Mieten in den vergangenen Jahren mehrten sich erneut die Forderungen nach einer Verschärfung der Mietregulierung. Mit einem im Dezember 2025 vorgestellten Mietrechtspaket reagierte Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) auf diese Entwicklung. Der Regierungsentwurf zielt auf einen besseren Mieterschutz ab, steht jedoch noch vor der parlamentarischen Bearbeitung. Kernmaßnahme ist die Deckelung der Indexmieten auf maximal 3,5 % jährlich. Diese soll unabhängig vom Vertragsalter gelten und übermäßig inflationsgetriebene Steigerungen eindämmen. Ergänzend adressiert das Paket Umgehungen der Mietpreisbremse. Bei vollmöblierten Wohnungen fordert es eine transparente Trennung von Grundmiete, die an die Mietpreisbremse gebunden ist, und Möblierungszuschlag mit einer Pauschale von 5 % der Nettokaltmiete. Bisher waren hier oft unklare Zuschläge über der Obergrenze möglich. Zudem werden Kurzzeitvermietungen auf maximal sechs Monate begrenzt. Danach greift die Mietpreisbremse. Bisher waren Kurzzeitvermietungen unbegrenzt verlängerbar und von der Mietpreisbremse ausgenommen.

Neben den Branchen wie Textil- und Elektronikhandel sowie Gastronomie haben sich insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel sowie Drogeriemärkte als Ankermieter in Shopping-Centern etabliert.

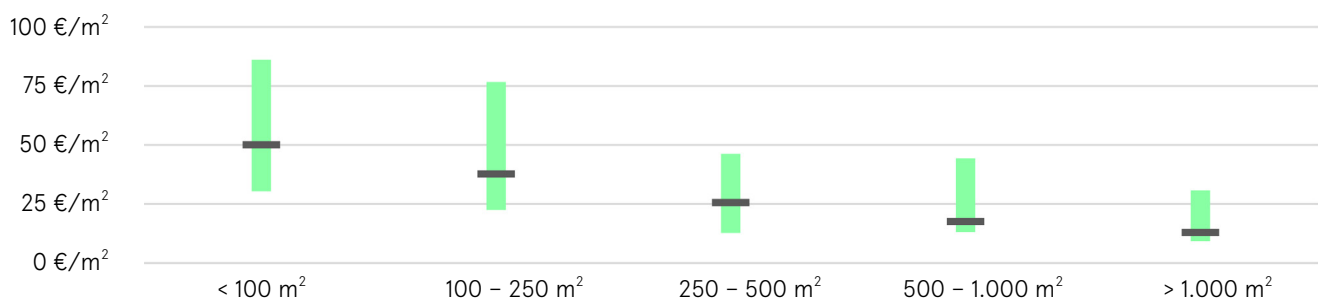
- Konsumstimmung belebte sich leicht im Jahr 2025, verbleibt jedoch weiterhin auf niedrigem Niveau
- Langfristige Wettbewerbsfähigkeit von Shopping-Centern hängt ab von der Anpassungsfähigkeit an veränderte Kundenbedürfnisse
- Nachfrageschwerpunkt liegt auf modernisierten Bestandsobjekten

Wie im gesamten deutschen Einzelhandelsmarkt zeigten sich auch im Segment der Shopping-Center anhaltende Herausforderungen, darunter Kaufkraftverluste, die zu einem veränderten und anspruchsvolleren Konsumverhalten führten, zunehmender Wettbewerbs- und Preisdruck sowie steigende Mietkosten. Im Jahr 2025 belebte sich die Konsumstimmung zwar leicht, verblieb jedoch insgesamt auf einem niedrigen Niveau. Gleichwohl konnten Shopping-Center im Jahresverlauf 2025 mit rd. einem Drittel des Gesamtumsatzes ein solides Vermietungsergebnis erzielen. Festzuhalten bleibt, dass die langfristige Wettbewerbsfähigkeit von der Anpassungsfähigkeit der Center an sich verändernde Kundenbedürfnisse und der gezielten Auswahl geeigneter Ankermieter abhängt.

Der deutsche Shopping-Center-Bestand umfasste lt. EHI Retail Institute zum Jahresbeginn 2025 insgesamt 506 Objekte mit einer Handelsmietfläche von über 13 Mio. m². Der Großteil der deutschen Shopping-Center befindet sich in Innenstadtlagen, gefolgt von Objekten in Stadtteilen und sekundären Lagen. Neben den Branchen wie Textil- und Elektronikhandel sowie Gastronomie haben sich insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel sowie Drogeriemärkte als Ankermieter in Shopping-Centern etabliert. Sie fungieren zunehmend als Frequenzbringer, die das Gesamtangebot der Center ergänzen und ihre Attraktivität im Wettbewerbsumfeld

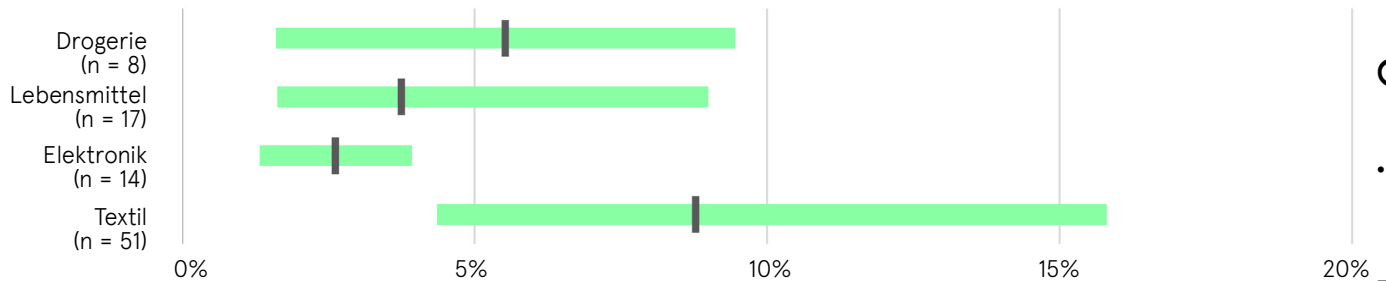
stärken. Der Nachfrageschwerpunkt liegt auf Bestandsobjekten mit modernisierten Flächen, die neben klassischen Handelsangeboten auch Gastronomie, Freizeit- und Serviceflächen integrieren. Nachdem in den vergangenen Jahren die Mieten für Shopping-Center in Toplagen teilweise leicht anstiegen, verhielten sie sich im Jahresverlauf 2025 stabil. Die Mietpreise variieren dabei je nach Lage, Objektqualität und -größe sowie Mieterstruktur. Objekte in Topstandorten erzielen weiterhin höhere Mieten, während Center mit Modernisierungsbedarf oder in sekundären Lagen niedrigere Mietniveaus aufweisen.

**Mieten (exkl. Gastronomie)
p.m. nach Größenklassen**

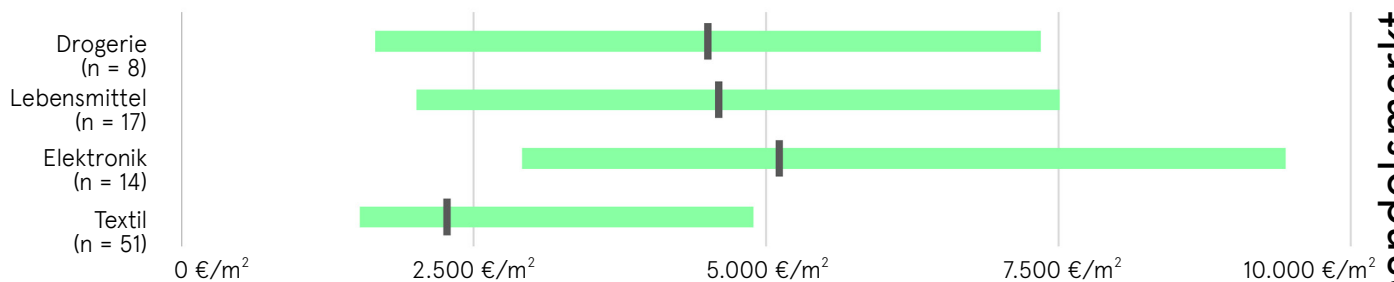


Lehn & Partner Research
(n = 26 Shopping-Center mit einer Gesamtfläche
von rd. 0,67 Mio. m², Stand Q4 2025)

Umsatzmietbelastung (Ankermieter) nach Branchen



Flächenproduktivität (Ankermieter) nach Branchen



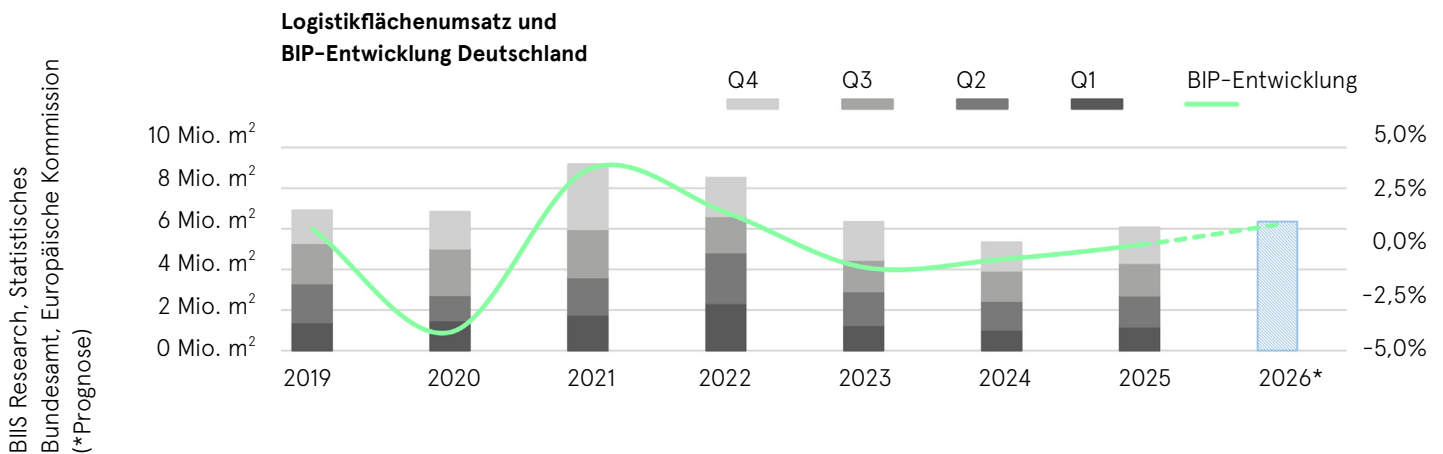
Lehn & Partner Research

(Median UMB = 8,0% Median, Umsatz/m² = 3.640 €/m² über
alle ausgewerteten Shopping-Center, Stand Q4 2025)

Betreiber von Shopping-Centern reagieren auf die veränderten Kundenbedürfnisse mit der Implementierung hybrider Nutzungskonzepte, digitaler Angebote und erlebnisorientierter Formate. Zahlreiche Bestandsobjekte wurden bereits modernisiert oder befinden sich in Revitalisierungsprozessen. Die Maßnahmen erstrecken sich dabei von umfassenden Neupositionierungen über die Neukonzeption freigewordener Teilflächen bis hin zu energetischen Modernisierungen. Teilweise erfolgt eine Umwidmung von Einzelhandelsflächen zugunsten von Büro-, Dienstleistungs-, Freizeit- oder medizinischen Nutzungen, um den veränderten funktionalen und qualitativen Anforderungen gerecht zu

werden. Parallel gewinnen ESG-Aspekte bei Shopping-Centern zunehmend an Bedeutung, darunter Gebäudezertifizierungen, Green Leases, die Nutzung erneuerbarer Energiequellen sowie die Bereitstellung von E-Ladesäulen. Auch soziale Komponenten, etwa familienfreundliche Angebote und kollaborative Nutzungsflächen, werden verstärkt integriert. In den Shopping-Centern, in denen bereits Revitalisierungsmaßnahmen umgesetzt wurden, zeigt sich ein positiver Zusammenhang zwischen der Entwicklung der durchschnittlichen Vertragslaufzeiten, dem Mietvolumen und dem Leerstand.

- **Flächenumsatz stieg 2025 um rd. 10 %, blieb jedoch unter dem Niveau der Boomjahre**
- **Grauer Markt beläuft sich auf rd. 3,8 Mio. m² und verzerrt die Aussagekraft der offiziellen Leerstandsquote**
- **Rüstungsindustrie wird neuer Nachfrager: mit einem prognostizierten Flächenbedarf von 10 bis 20 Mio. m² bis 2030**



Der deutsche Logistikimmobilienmarkt verzeichnete 2025 eine moderate Erholung nach dem rückläufigen Vorjahr und bleibt dabei weiter von der konjunkturellen Schwächephase der deutschen Wirtschaft geprägt. Vor diesem Hintergrund bewegt sich die Flächennachfrage weiterhin unterhalb der Boomjahre.

Der bundesweite Flächenumsatz lag in etwa 14 % über dem Niveau des Jahres 2024. Besonders dynamisch zeigten sich etablierte Logistikregionen wie Frankfurt, Berlin, Hamburg und München, in denen die Wachstumsraten teils zweistellig waren. Auf Nutzerseite dominierten Logistikdienstleister mit rd. 41 % Marktanteil, gefolgt von Industrieunternehmen (27 %) und dem Handel (23 %). Insbesondere Unternehmen aus dem E-Commerce traten wieder verstärkt als Nachfrager auf, teils durch den Markteintritt asiatischer Anbieter. Parallel zum Nachfragewachstum erreichte das Neubauvolumen mit

Der Anteil moderner Flächen am Gesamtbestand nimmt somit weiter zu, wobei mittlerweile ca. ein Viertel der Logistikimmobilien in Deutschland jünger als zehn Jahre sind.

rd. 5,2 Mio. m² einen deutlichen Anstieg. Viele Projekte, die während der Boomphase angestoßen und zuletzt verzögert wurden, kamen 2025 auf den Markt. Auch für 2026 wird mit einem anhaltend hohen Fertigstellungsvolumen gerechnet. Dabei dominieren führende Projektentwickler wie Panattoni, GARBE oder VGP weiterhin die Bautätigkeit, doch auch Eigennutzer wie EDEKA oder die Deutsche Post setzen vermehrt eigene Logistikimmobilien um. Der Anteil moderner Flächen am Gesamtbestand nimmt somit weiter zu, wobei mittlerweile ca. ein Viertel der Logistikimmobilien in Deutschland jünger als zehn Jahre sind.

Zum Jahresende 2025 lag die bundesweite Leerstandsquote weiterhin bei unter 5 %. Regional zeigten sich jedoch starke Unterschiede: Während München, Hamburg und das Rhein-Main-Gebiet nahezu vollvermietet sind, erreichten die Leerstandsquoten in Leipzig/Halle und Berlin sogar um die 10 %. Ursache hierfür sind vor allem spekulative Neubauten aus den Jahren 2023 und 2024, die nun auf eine vorsichtige Nachfrage treffen. Besonders betroffen sind periphere Lagen im Osten Deutschlands. In etablierten Märkten stehen hingegen kaum Grundstücke zur Verfügung und Bestandsmieter

Die Mietentwicklung verlief im Jahr 2025 deutlich ruhiger als in den Boomjahren zuvor, war aber insgesamt positiv. Die Spitzenmieten stiegen im Jahresvergleich um ca. 2 % bis 3 %. Dabei spiegeln die Mietniveaus in den Top-Regionen die Angebotsknappheit und den Modernitätsgrad der Objekte wider. In strukturschwächeren Regionen liegen die Mieten teils deutlich darunter. Um Leerstand zu vermeiden, bieten Vermieter zunehmend Mietanreize wie mietfreie Monate oder Ausbaurückstellungen. Auch flexiblere Mietvertragslaufzeiten von ein bis drei Jahren sowie Teilvermietungen gewinnen an Bedeutung.

Insgesamt steht der Logistikmarkt im Jahr 2025 am Übergang zu einer neuen Normalität.

geben kaum Flächen auf, da sie befürchten, keine Ersatzflächen zu finden. Zusätzlich existiert ein grauer Markt, der ungenutzte Flächen innerhalb bestehender Mietverhältnisse umfasst. Dabei handelt es sich um de facto leerstehende, aber weiterhin verwaltete und nicht untervermietete Logistik- und Lagerflächen, die in der offiziellen Leerstandsstatistik nicht berücksichtigt werden. Diese Flächen bauten Unternehmen insbesondere während der Pandemie im Zuge der Umstrukturierung von Lieferketten als Pufferlager auf. Laut der Logistikdienstleisterbörse Logivisor beträgt die Größe dieses grauen Marktes aktuell rd. 3,8 Mio. m². Das entspricht etwa der Hälfte der offiziell leerstehenden Logistikfläche und relativiert damit die Aussagekraft der ausgewiesenen Leerstandsquote.

Insgesamt steht der Logistikmarkt im Jahr 2025 am Übergang zu einer neuen Normalität. Nach Jahren massiver Nachfrage erleben viele Akteure nun eine Phase der Konsolidierung. Die zurückhaltende Wirtschaftslage, sinkende Lagerbestände und ein gebremstes Auftragsstempo wirken sich spürbar auf die Flächennachfrage aus. Gleichzeitig kommen weiterhin viele Neubauten auf den Markt, sodass punktuell ein Angebotsüberschuss droht. Dennoch entstehen auch neue Impulse, wobei Experten die Rüstungsindustrie als zukünftigen Flächennutzer diskutieren. Bis 2030 rechnen sie in diesem Segment mit einem zusätzlichen Bedarf von 10 bis 20 Mio. m², wovon rd. 20 % institutionell vermietet werden könnten. Erste Beispiele wie die Umnutzung des Alstom-Werks in Görlitz belegen dieses Potenzial, auch wenn viele Nutzer aus dem Bereich der Verteidigung spezifische Sicherheitsanforderungen haben, was Umnutzungen oftmals erschwert.

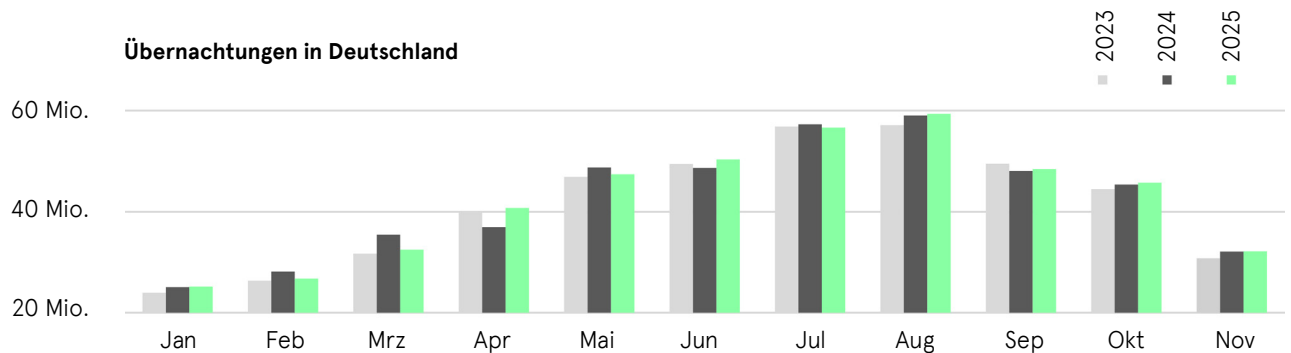
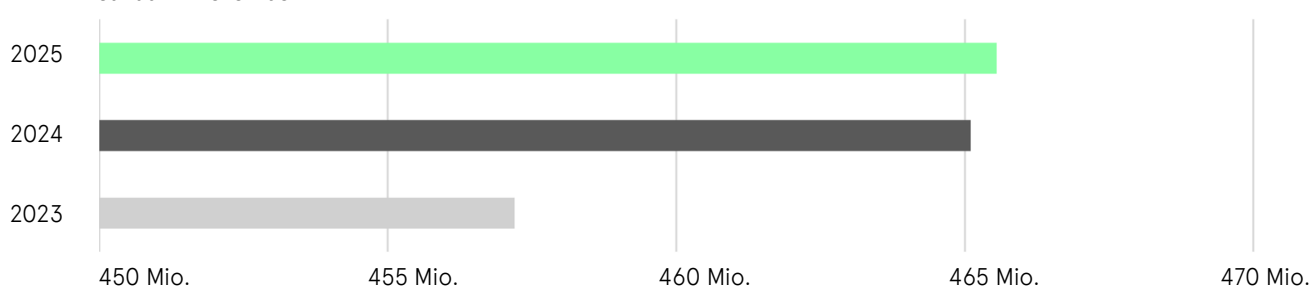
- **Beherbergungsbetriebe verzeichneten im Jahresverlauf 2025 einen neuen Höchststand an Übernachtungen**
- **Konsolidierungswelle mit anhaltendem Verdrängungswettbewerb prägt den bundesweiten Hotelmarkt zunehmend**
- **Hotel-Performance-Kennziffern pendeln sich auf hohem Niveau ein**

Der anhaltende Aufwärtstrend bei den Übernachtungszahlen setzte sich im Jahresverlauf 2025 auf dem bundesweiten Hotelmarkt fort. Die bislang veröffentlichten Übernachtungszahlen beliefen sich im Zeitraum von Januar bis November 2025 deutschlandweit auf insgesamt rd. 465,5 Mio. und lagen damit trotz einer geringen Anzahl an Großveranstaltungen – etwa im Vergleich zur Fußball-Europameisterschaft 2024 – leicht über dem Vorjahresniveau. Bei den Übernachtungen zeigten sich im Jahresverlauf 2025 die üblichen saisonbedingten Schwankungen, wobei die Ausschläge bei inländischen Gästen u.a. aufgrund von Messen, Kongressen oder Konzerten oft

stärker waren als die von internationalen Gästen. Letztere blieben zugleich ein wesentlicher Wachstumstreiber, während Inlandsreisen unverändert eine zentrale Säule der Nachfrage darstellten. Zunehmend prägten kürzere Aufenthaltsdauern und kurzfristige Buchungsentscheidungen den Hotelmarkt und machten die saisonalen Nachfrageverläufe volatiler. Ebenfalls stabilisierte sich die Hotelperformance auf einem hohen Niveau. Laut dem Performance Barometer des Hotelverbands Deutschland (IHA) lagen im Gesamtjahr 2025 die Auslastungszahlen bundesweit größtenteils leicht über den Vorjahreswerten, während sich die durchschnittlichen Zimmerpreise (ARR) sowie die Umsätze pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) leicht unter den Werten des Vorjahreszeitraums bewegten, jedoch weiterhin auf hohem Niveau.

Dennoch befand sich der deutsche Hotelmarkt 2025 in einem deutlichen Spannungsfeld zwischen wirtschaftlichem Druck und Expansionsdynamik

Übernachtungen in Deutschland

Übernachtungen in Deutschland
Januar – November

sowie strukturellen Herausforderungen. Zwar erreichte die Branche bei den Übernachtungen einen neuen Höhepunkt und die Umsätze sowie die Nachfrage verzeichneten ebenfalls Zuwächse, doch die gestiegenen Betriebs-, Energie- und Personalkosten belasteten die Rentabilität erheblich. Nach den deutlichen Preisanstiegen in den Jahren 2022 bis 2024 ist der Spielraum für weitere Zimmerpreiserhöhungen spürbar begrenzt. Die Nachfrage reagiert zunehmend preissensibel, während alternative Unterkunftsformen den Wettbewerbsdruck erhöhen. In diesem Umfeld lassen sich die weiter steigenden Kosten, trotz höherer Auslastung der Hotels, nur noch eingeschränkt über Preiserhöhungen an die Gäste weitergeben. Viele Betreiber sehen sich infolgedessen mit schrumpfenden Erträgen und steigenden Pachtbelastungen konfrontiert. Laut Angaben des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) erreichte die Zahl der Unternehmensinsolvenzen im vergangenen Jahr einen neuen Höchststand. Besonders ausgeprägt fielen die Zuwächse bei den Insolvenzzahlen u.a. im Hotel- und Gastgewerbe aus. Diese Entwicklung spiegelt zunehmend die aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen für Betriebe in Deutschland wider und setzte bereits eine Marktbereinigung in Gang. Während einige Hotelbetreiber, insbesondere kleinere Betriebe und Familienunternehmen, Insolvenz in Eigenverwaltung anmelden mussten, expandieren andere durch Übernahmen und Kooperationen, wie etwa bei der Übernahme der Flemings Hotels durch Motel One. Parallel verändern Fusionen und Beteiligungen, beispielsweise die Partnerschaft der Ruby Group mit dem globalen Hotelkonzern IHG, die Marktstruktur grundlegend.

Die Kettenhotellerie nimmt durch diesen Trend immer weiter zu und verdrängt zunehmend kleinere Betriebe vom Markt. Diese Entwicklung hat ein wachsendes Bettenangebot trotz sinkender Betriebszahlen zur Folge. Betreiber müssen sich daher stärker über Effizienz, Markenbindung und klare Marktpositionierung differenzieren. Franchisemodelle gewinnen an Attraktivität, da internationale Marken zunehmend neue Anreize setzen. Insbesondere Serviced Apartments, Long-Stay-Konzepte und Leisure-Formate werden von Übernachtungsgästen und Betreibern immer stärker nachgefragt und profitieren von einem geringeren Personalaufwand aufgrund eingeschränkter Leistungen sowie einem höheren Technologiestandard, beispielsweise beim Check-in.

Auch im Bereich der Hotelanmietungen und Betreiberverträge zeigen sich deutliche Veränderungen. Klassische Festpachtverträge mit langen Laufzeiten verlieren, angesichts der volatilen Marktlage der vergangenen Jahre und der steigenden Marktanteile der Kettenhotellerie, zunehmend an Bedeutung. Stattdessen gewinnen Hybrid- und Umsatzpachtmodelle an Relevanz, die eine flexiblere Risikoverteilung zwischen Eigentümern und Betreibern ermöglichen. Betreiber bevorzugen dabei Managementverträge oder Franchisevereinbarungen gegenüber starren Mietstrukturen, um betriebliche Agilität und Kapitalflexibilität zu bewahren.

Prognosen zufolge bleibt die bundesweite Hotelpipeline der kommenden Jahre deutlich hinter dem historischen Durchschnitt zurück. Ein unterdurchschnittliches Angebotswachstum bei gleichzeitig steigenden Übernachtungszahlen könnte sich zunehmend positiv auf die Auslastung der Bestandhotels auswirken. Parallel zu dieser Nachfra-

Besonders ausgeprägt fielen die Zuwächse bei den Insolvenzzahlen u.a. im Hotel- und Gastgewerbe aus.

geentwicklung verändern sich Trends und Strukturen innerhalb der Branche deutlich. Entscheidend für die Zukunftsfähigkeit der Branche wird die konsequente Nutzung digitaler Tools und Automatisierungstechnologien sein. Neben Prozessoptimierung und datenbasierter Preissteuerung steht besonders die Reduzierung des Personalaufwands im Fokus. Full-Service-Hotels mit hohem Personalbedarf geraten zunehmend unter Effizienzdruck und investieren vermehrt in Refurbishments, nachhaltige Betriebskonzepte und modulare Serviceformate, um Kosten zu senken und gleichzeitig Qualitätsstandards aufrechtzuerhalten. Auch Energieeffizienz und ESG-konforme Betriebsstrategien gewinnen dabei weiter an Bedeutung.

Das veröffentlichte Renditeniveau zeigte sich im Jahresverlauf 2025 über alle Assetklassen hinweg überwiegend stabil.

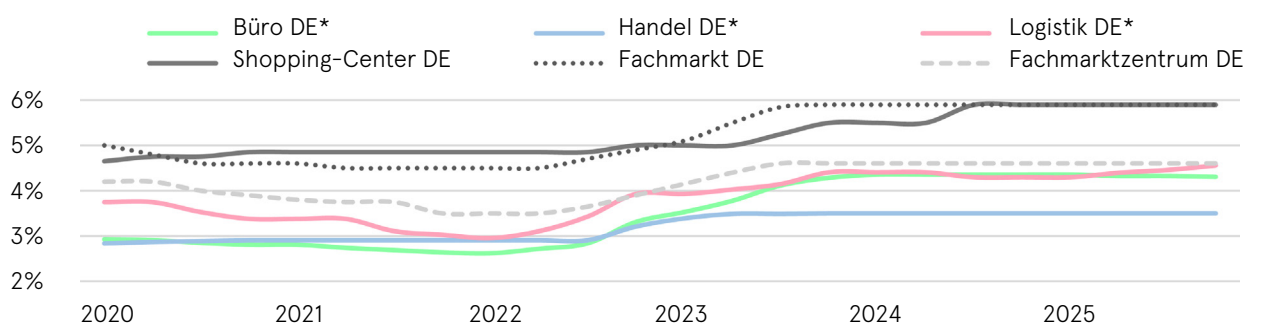
- These des „New Normal“ auf dem gewerblichen Investmentmarkt bestätigt sich
- Kleinteilige Transaktionen dominieren unverändert den Markt
- Renditen zeigen eine Seitwärtsbewegung

Die These, dass sich der gewerbliche Investmentmarkt Deutschlands auf einem „New Normal“ einpendelt, bestätigten die Zahlen des Gesamtjahres 2025. Im Kontext anhaltender konjunktureller und geopolitischer Unsicherheiten lag das erzielte Investitionsvolumen in etwa auf dem Niveau der beiden Vorjahre. Zwar konnte die Anzahl der Transaktionen etwas zulegen, doch dies lag unverändert daran, dass vor allem kleinteilige Deals gehandelt wurden. Aktivste Käufergruppen waren folglich weiterhin eigenkapitalstarke Akteure wie Family Offices, die sich vor allem in diesen Größensegmenten bewegen. Diese konnten die anhaltende Zurückhaltung institutioneller Anleger, deren Core-Investments in den Niedrigzinsjahren noch marktprägend waren, nicht ausgleichen. Gerade offene Immobilienfonds kämpften weiterhin mit Nettomittelabflüssen.

Die Assetklassenverteilung entsprach weitgehend der des Vorjahres. Unverändert stellte der Wohnsektor die gefragteste Assetklasse dar. Das Einzelhandelssegment zeigte sich weiterhin robust. Hierauf entfielen mit den Verkäufen des Oberpollinger in München für 380 Mio. € sowie des Designer Outlet Centers Neumünster für rd. 350 Mio. € auch die beiden größten Einzeltransaktionen des Jahres. Logistikimmobilien erzielten ein Transaktionsvolumen auf Niveau der Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Ein leicht gestiegenes Investoreninteresse ziehen derzeit Hotelimmobilien auf sich, die vor allem internationale Investoren nachfragen.

Das veröffentlichte Renditeniveau zeigte sich im Jahresverlauf 2025 über alle Assetklassen hinweg überwiegend stabil. Dabei ist aufgrund der geringen Anzahl an Transaktionen im Core-Segment anzumerken, dass die veröffentlichten Spitzenrenditen weiterhin überwiegend auf marktseitigen Annahmen beruhen und diese nur in Teilen eine transaktionsbasierte Evidenz aufweisen.

Spitzenrenditen
Q4 2025

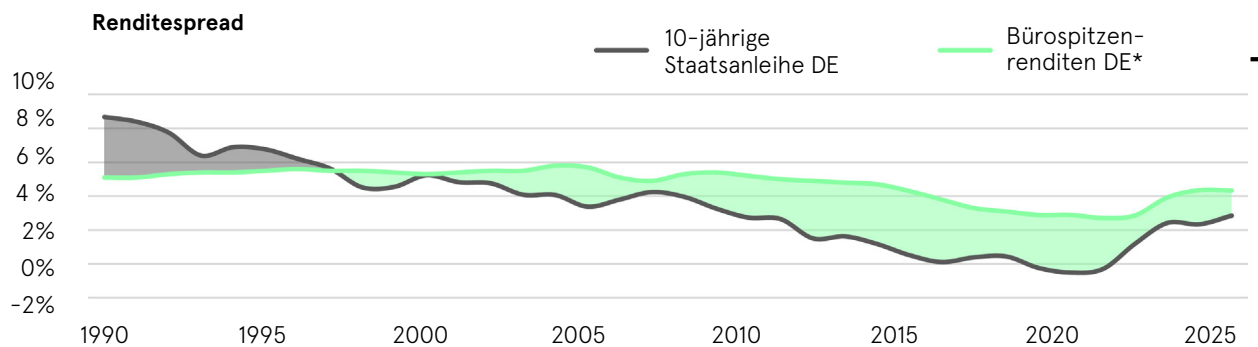


*aggregiert über Top-7,
BIS Research (NAR)

Für 2026 zeichnet sich damit in Summe eine Fortführung der im Jahr 2025 vorherrschenden Marktsituation ab.

Investmentmarkt

*Ø NAR der Top-7, BLS Research



Die Zunahme der Anleiheemissionen hatte zum Jahresende 2025 einen Anstieg der Renditen der 10-jährigen Bundesanleihe zur Folge. Damit nahm der Spread zu den Immobilienrenditen wieder deutlich ab. Gleichzeitig belasten die anhaltend hohen Finanzierungskosten den Cashflow. Dabei ist auch von Seiten der EZB kurz- bis mittelfristig mit keinen weiteren Absenkungsschritten zu rechnen. Positiv ist allerdings, dass sich generell auf Finanzierungsseite eine Stabilisierung einstellte, wodurch sich die Planbarkeit der Investoren verbessert hat.

Gleichzeitig könnte die prognostizierte Konjunkturerholung für eine Zunahme des Transaktionsgeschehens sorgen. Auch das Interesse an Nischen wie Infrastruktur und Rechenzentren wächst, doch das Produktangebot ist knapp und kann die Verluste in anderen Segmenten daher nicht ausgleichen. Für 2026 zeichnet sich damit in Summe eine Fortführung der im Jahr 2025 vorherrschenden Marktsituation ab.

Copyright

Alle Rechte vorbehalten. Auszüge dürfen unter Angabe der Quelle „Lehn & Partner Research“ verwendet werden. Umfangreichere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Marktberichtes oder Teile davon für Vermarktungsprospekte; hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung einzuholen. Ansprechpartner ist die Projektleitung.

Dieses Dokument wurde ausschließlich zu Informationszwecken erstellt und stellt nicht unbedingt eine vollständige Analyse der erörterten Themen dar. Er stützt sich auf Quellen, die für zuverlässig erachtet wurden.

Diese Quellen wurden jedoch nicht unabhängig überprüft und können nicht garantieren, dass die Informationen in diesem Dokument richtig oder vollständig sind. Die in diesem Dokument geäußerten Ansichten spiegeln unsere Einschätzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt wider und können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten bekannte und unbekannte Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen können, dass die künftigen Realitäten wesentlich von unseren Prognosen abweichen können. Der Rat, den wir in bestimmten Situationen geben, kann von den geäußerten Ansichten abweichen. Investitions- oder andere Geschäftsentscheidungen sollten nicht allein auf der Grundlage der in diesem Dokument geäußerten Ansichten getroffen werden.

Herausgeber

Sachverständigenbüro Lehn & Partner
Gesellschaft für Immobilienbewertung

Anschrift

Richard-Strauss-Straße 82
81679 München
Deutschland
Telefon: +49 89 2000 6880
Telefax: +49 89 2000 68899
mail@lehn-partner.com

Bearbeitung und Redaktion

Lehn & Partner Research
research@lehn-partner.com

Redaktionsschluss

22.01.2026

Gestaltung

www.kollektiv-x.de