KIRCHHOFF | TEAM FARNER

Stimmungsindikator Immobilienaktien | H2-2026

Studie – Hamburg, November 2026

Zusammenfassung

FINANZIERUNGSDRUCK DOMINIERT IMMOBILIENAKTIENMARKT: STIMMUNG MIT –20,5 PUNKTEN AUF BISLANG NIEDRIGSTEM NIVEAU

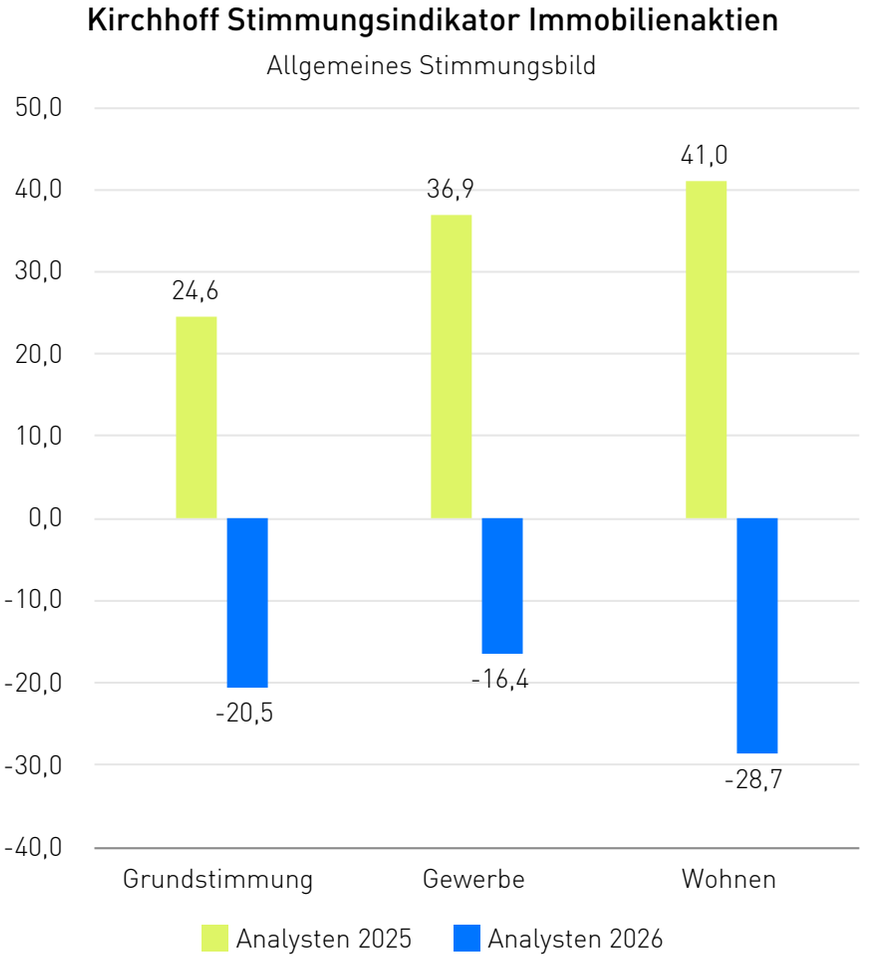
- Stimmungsindex sinkt auf –20,5 Punkte (2025: 24,6 Punkte) und erreicht damit den niedrigsten Stand seit Beginn der Erhebung im Jahr 2017.
- Wohnimmobilienaktien werden mit –28,7 Punkten (2025: 41,0 Punkte) negativer bewertet als Gewerbeimmobilienaktien mit –16,4 Punkten (2025: 36,9 Punkte).
- Die Aktien notieren im Schnitt mit einem Abschlag von rund 62,8 % auf ihren Substanzwert (NTA bzw. NAV). Das Bewertungsdelta bleibt hoch.
- Finanzierungsumfeld und Regulatorik gelten bei jeweils rund 67 % der Analysten als größte aktuelle Herausforderungen.
- Wohnimmobilien nennen die Analysten am häufigsten als attraktivste Assetklasse (sechs Nennungen).

Die Hamburger Kommunikations- und Strategieberatung für Finanzkommunikation und ESG, Kirchhoff Consult, hat die vierzehnte Ausgabe des „Kirchhoff Stimmungsindikator Immobilienaktien" veröffentlicht. Das allgemeine Stimmungsbild hat sich im Vergleich zur Vorjahreserhebung deutlich eingetrübt: Der Stimmungsindex sinkt auf –20,5 Punkte (2025: 24,6 Punkte). Im Rahmen der Studie haben neun Immobilienanalysten die Entwicklungsperspektiven von deutschen Immobilienaktien sowie die größten Chancen und Herausforderungen der Branche bewertet. Die Erhebung ist ein Stimmungsbild und keine Kursprognose.

Die Analysten sehen vor allem das Finanzierungsumfeld und die Regulatorik als Belastung; beide Themen wirken aus ihrer Sicht auch langfristig nach. Ein erstes Indiz zeigt sich bei der Kursentwicklung (Tabelle 1): In den vergangenen sechs Monaten verloren die Aktien der zehn größten deutschen Immobiliengesellschaften im Mittel 23,1 %, auf Sicht von zwölf Monaten 29,2 %. Damit entwickeln sie sich klar schwächer als der DAX40, der im gleichen Zeitraum deutlich zulegen konnte. Zugleich werden Immobilienaktien mit einem Abschlag von rund 62,8 % auf ihren Substanzwert (NTA bzw. NAV) gehandelt. Dieser Abstand zeigt, dass der Markt viele Risiken bereits berücksichtigt, und signalisiert ein spürbares Kurspotenzial.

Bei den **Analysten** erreicht die Grundstimmung –20,5 Punkte (2025: 24,6 Punkte) auf einer Skala von –100 bis +100 (siehe Abbildung rechts). Deutliche Unterschiede gibt es zwischen den beiden Assetklassen Wohnen und Gewerbe: Wohnimmobilienaktien erreichen –28,7 Punkte (2025: 41,0 Punkte), Gewerbeimmobilienaktien –16,4 Punkte (2025: 36,9 Punkte). Wohnen liegt damit erstmals klar hinter Gewerbe.

Die Erhebung bildet die Einschätzungen von neun Analysten ab. Der Gesamtmarkt verliert gegenüber der Vorjahreserhebung 45,1 Punkte, Gewerbeimmobilien 53,3 Punkte und Wohnimmobilien mit 69,7 Punkten am stärksten.



Veränderung ggü. 2025: Gesamtmarkt –45,1 | Gewerbe –53,3 | Wohnen –69,7 Punkte
Angaben in Punkten

„Die Stimmung ist deutlich gekippt, und zwar in beiden Segmenten. Die Analysten sehen vor allem das Finanzierungsumfeld und die Regulatorik als Belastung, und beide Themen wirken aus ihrer Sicht auch langfristig nach. Zugleich notieren die Aktien der Unternehmen im Schnitt deutlich unter ihrem Substanzwert. Dieser Abstand zeigt, dass der Markt viele Risiken bereits eingepreist hat. Sobald sich Finanzierung und Regulierung stabilisieren, kann sich dieser Bewertungsabschlag zunehmend in Chancen übersetzen.

Jens Hecht, CFA,
Managing Partner, Kirchhoff Consult

Aktienkursentwicklung

Immobilien AGs: Deutliche Kursverluste, hoher Abschlag auf den Substanzwert

Die Umfrageergebnisse der Studie spiegeln das Bild wider, das der Kapitalmarkt zeigt. Aktien von Immobilien AGs stehen weiter **unter Druck** (siehe Tabelle rechts): In den vergangenen sechs Monaten verloren die Aktien der zehn größten in Deutschland gehandelten Immobiliengesellschaften im Schnitt 23,1 %, in den vergangenen zwölf Monaten 29,2 %. Damit entwickeln sie sich klar schwächer als der DAX40, der im gleichen Zeitraum deutlich zulegen konnte. Auch auf Sicht von drei Jahren liegen die Aktien im Durchschnitt 13,9 % im Minus und bleiben damit weit hinter der Gesamtmarktentwicklung zurück.

Eine tiefergehende Analyse der Aktienkurse zeigt Unterschiede zwischen den Assetklassen Wohnen und Gewerbe: Kurzfristig verlaufen beide Segmente ähnlich negativ (6M: Wohnen –25,7 %, Gewerbe –20,4 %; 12M: –31,8 % bzw. –26,6 %). Auf längere Sicht ist das Bild bei Wohnimmobilien deutlich stabiler: Über 36 Monate liegen Wohnwerte bei –0,5 %, Gewerbewerte dagegen bei –27,3 %. Belastend für beide Assetklassen sind vor allem hohe Finanzierungskosten, bei Wohnimmobilien trotz hoher Wohnraumnachfrage und steigender Mieten. Bei Gewerbeimmobilien wirken zudem tiefgreifende Veränderungen im Arbeitsumfeld, Flächenüberhänge in B- und C-Lagen sowie herausfordernde Vermarktungsaussichten.

Besonders auffallend ist außerdem die hohe Differenz zwischen Aktienkurs und Substanzwert. Während Wohnimmobilienaktien im Mittel 61,1 % unter dem NTA (NAV) notieren, liegt der Abschlag bei Gewerbeimmobilienaktien sogar bei 64,4 %; über alle Werte beträgt er 62,8 %. Er reicht von 45,6 % (TAG Immobilien) bis 81,2 % (Aroundtown). Der hohe Abschlag erschwert Kapitalerhöhungen, signalisiert zugleich aber ein spürbares Kurspotenzial. Sobald sich Finanzierung und Regulierung stabilisieren, kann sich dieser Abstand zunehmend in Chancen übersetzen.

Performance deutscher Immobilienbestandshalter (XETRA)

Werte der zehn größten in Deutschland gehandelten Immobiliengesellschaften nach Marktkapitalisierung

Unternehmen	Schwerpunkt	Markt-kapitalisierung	Aktienkurs XETRA[1]	NTA (NAV) je Aktie[2]	NTA (NAV)-Abschlag	6M	12M	36M
Vonovia	Wohnimmobilien	14,1 Mrd. €	16,77 €	46,28 €	-63,76 %	-27,40 %	-38,50 %	-18,30 %
LEG Immobilien	Wohnimmobilien	3,7 Mrd. €	48,80 €	137,14 €	-64,42 %	-19,30 %	-28,90 %	-10,90 %
TAG Immobilien	Wohnimmobilien	2,2 Mrd. €	11,42 €	20,98 €	-45,57 %	-24,10 %	-24,90 %	19,70 %
Aroundtown	Gewerbeimmobilie	1,6 Mrd. €	3,12 €	7,80 €	-81,15 %	-41,50 %	-53,90 %	-23,50 %
Grand City	Wohnimmobilien	1,3 Mrd. €	7,48 €	25,60 €	-70,78 %	-25,60 %	-33,60 %	-3,70 %
Deutsche Euroshop	Gewerbeimmobilie	1,2 Mrd. €	15,40 €	28,45 €	-45,87 %	-21,10 %	-18,40 %	-13,10 %
Patrizia	Gewerbeimmobilie	0,5 Mrd. €	6,35 €	–	–	-14,40 %	-16,70 %	10,40 %
HAMBORNER REIT	Gewerbeimmobilie	0,3 Mrd. €	4,15 €	9,07 €	-54,24 %	-14,50 %	-21,60 %	-33,00 %
Instone Real Estate	Wohnimmobilien	0,3 Mrd. €	5,88 €	–	–	-32,30 %	-33,20 %	10,90 %
Deutsche Konsum	Gewerbeimmobilie	0,2 Mrd. €	1,47 €	6,17 €	-76,18 %	-10,70 %	-22,30 %	-56,30 %
			Mittelwert[3]	Gesamt	-62,75 %	-23,09 %	-29,20 %	-13,86 %
			Mittelwert[3]	Wohnen	-61,13 %	-25,74 %	-31,82 %	-0,46 %
			Mittelwert[3]	Gewerbe	-64,36 %	-20,44 %	-26,58 %	-27,26 %

1 Stichtag: 15. November 2025
2 Stichtag: 30. Juni 2025
3 Mittelwerte ohne Berücksichtigung von Adler Group und Corestate aufgrund von Sondereffekten

Immobilienaktien unter Druck, Abschlag signalisiert Aufholpotenzial.

Immobilienaktien haben sich kurz- wie mittelfristig deutlich schlechter entwickelt als der Gesamtmarkt: Im Mittel verlieren die zehn größten Werte 23,1 % in sechs und 29,2 % in zwölf Monaten. Der hohe Abschlag von rund 62,8 % auf den Substanzwert signalisiert ein spürbares Kurspotenzial, das aufgrund des herausfordernden Finanzierungs- und Regulierungsumfelds bislang nicht gehoben werden kann.

Deutscher Immobilienmarkt

Mehr Analysten erwarten fallende als steigende Kurse

Bei der Befragung blickten die neun Analysten insgesamt deutlich pessimistischer in die Zukunft. Die Grundstimmung sinkt gegenüber der letzten Umfrage von 24,6 Punkten im Jahr 2025 auf –20,5 Punkte. Das entspricht einem Rückgang um 45,1 Punkte und erreicht den niedrigsten Stand seit Beginn der Erhebung im Jahr 2017. Die Grundstimmung wird auf einer Skala von –100 bis +100 abgebildet (siehe Abbildung Seite 2). Die Kurserwartungen für die nächsten drei und zwölf Monate überwiegen auf Gesamtebene im fallenden Bereich (siehe Abbildung rechts).

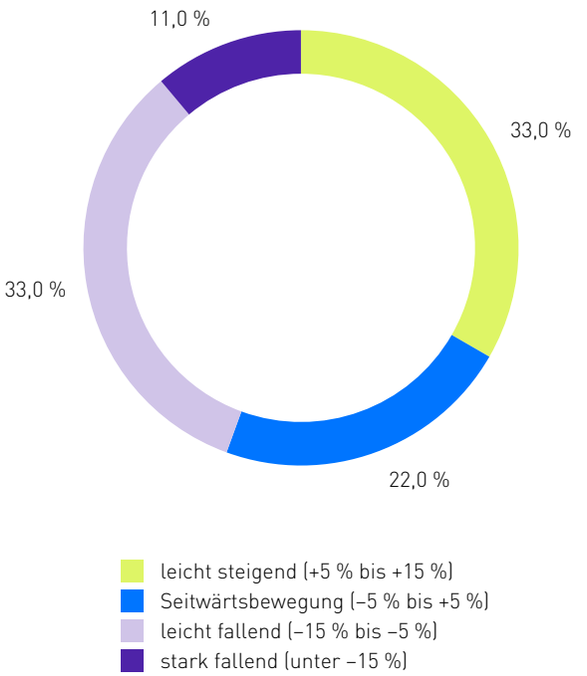
Das **kurzfristige Szenario** spiegelt die Erwartung deutscher Immobilienaktien für die nächsten drei Monate wider. Vier von neun Analysten (44 %) erwarten fallende Kurse, davon einer stark fallende. Drei (33 %) erwarten steigende Kurse und zwei (22 %) eine Seitwärtsbewegung. Der Überhang fallender Erwartungen liegt damit bei einem Analysten. Bei neun Befragten entspricht ein einzelner Analyst rund 11 Prozentpunkten.

Das **mittelfristige Szenario** entspricht der Erwartungshaltung für die Aktienkurse in den nächsten zwölf Monaten. Hier erwarten vier von neun Analysten (44 %) fallende Kurse, davon einer stark fallende, und zwei (22 %) steigende Kurse. Drei (33 %) rechnen mit einer Seitwärtsbewegung. Die Erwartungen bleiben damit auch mittelfristig im negativen Bereich. Der Abstand zwischen fallenden und steigenden Einschätzungen ist mit zwei Analysten größer als im kurzfristigen Szenario.

Der hohe Abschlag der Aktien auf den Substanzwert von rund 62,8 % (siehe Tabelle Seite 4) steht zu diesen Erwartungen im Kontrast. Die Studie sieht darin ein spürbares Kurspotenzial, das aufgrund des herausfordernden Finanzierungs- und Regulierungsumfelds bislang nicht gehoben werden kann. Die Erhebung ist ein Stimmungsbild und keine Kursprognose.

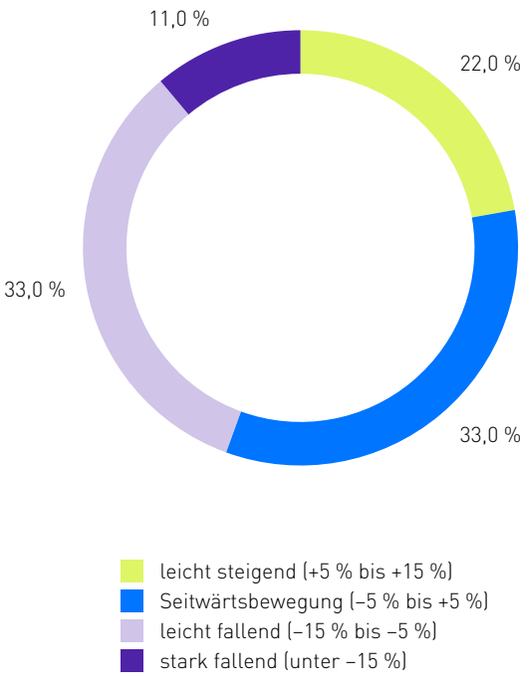
Kurzfristige Kursentwicklung

Gesamteinschätzung
(3 Monate)



Mittelfristige Kursentwicklung

Gesamteinschätzung
(12 Monate)



Kurserwartungen überwiegen im fallenden Bereich.

Die Analysten sind hinsichtlich der Kursentwicklung zurückhaltend bis pessimistisch gestimmt: Sowohl auf Sicht von drei als auch von zwölf Monaten erwarten mehr Analysten fallende als steigende Kurse. Der hohe Abschlag auf den Substanzwert zeigt jedoch, dass der Markt viele Risiken bereits berücksichtigt.

Fokus Wohnen

Stimmung bei deutschen Wohnimmobilienaktien deutlich eingetrübt

Die Grundstimmung bei Wohnimmobilienaktien sinkt auf –28,7 Punkte und liegt damit deutlich im negativen Bereich (2025: 41,0 Punkte). Das entspricht einem Rückgang um 69,7 Punkte und ist der stärkste Einbruch aller Segmente. Wohnimmobilien liegen damit auch unter dem Wert für Gewerbeimmobilien (–16,4 Punkte). Belastend wirken vor allem hohe Finanzierungskosten, und das trotz hoher Wohnraumnachfrage und steigender Mieten. Auch die Kursentwicklung ist schwach. Die Aktien verloren in den vergangenen sechs Monaten im Mittel 25,7 % und in den vergangenen zwölf Monaten 31,8 %. Der Abschlag auf den Substanzwert liegt im Mittel bei 61,1 % (Gewerbe: 64,4 %).

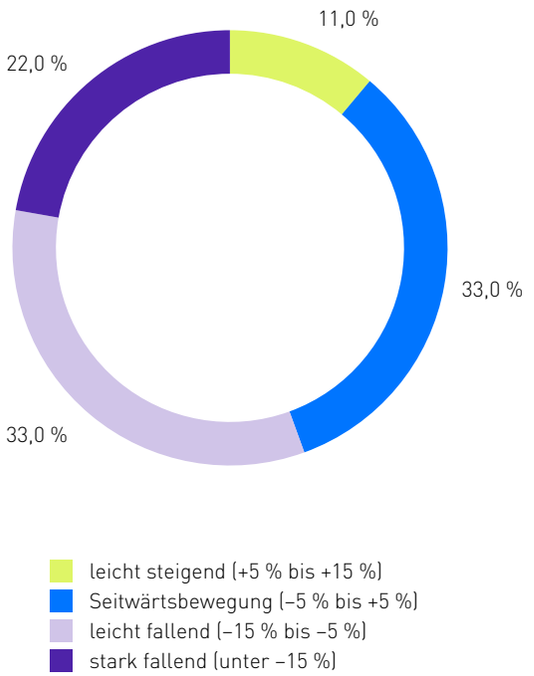
Im **kurzfristigen Szenario** erwarten fünf von neun Analysten (56 %) fallende Kurse bei Wohnimmobilienaktien. Lediglich einer (11 %) erwartet steigende Kurse, drei (33 %) eine Seitwärtsbewegung. Bei Gewerbeimmobilienaktien liegt der Anteil der Analysten mit fallenden Kurserwartungen im Dreimonatsszenario ebenfalls bei 56 %. Kurzfristig fällt die Einschätzung im Segmentvergleich also gleich negativ aus.

Im **mittelfristigen Szenario** zeigen sich die Analysten weniger negativ: Nur drei (33 %) erwarten fallende Kurse, vier (44 %) keine relevanten Kursänderungen und zwei (22 %) steigende Kurse (Abbildung 3).

Beim Chancen-Risiko-Profil liegen Wohnimmobilien mit sechs Nennungen vorn (siehe Abbildung rechts). Dahinter folgen Hotelimmobilien sowie Lager, Logistik und Industrie mit jeweils fünf Nennungen. Die Analysten sehen bei Wohnimmobilien also gleichzeitig die meisten Chancen und eine deutlich eingetrübte Grundstimmung. Angesichts des hohen Abschlags auf den Substanzwert stellt sich die Frage, ob die erwarteten Abwertungen bereits in den Aktienkursen enthalten sind.

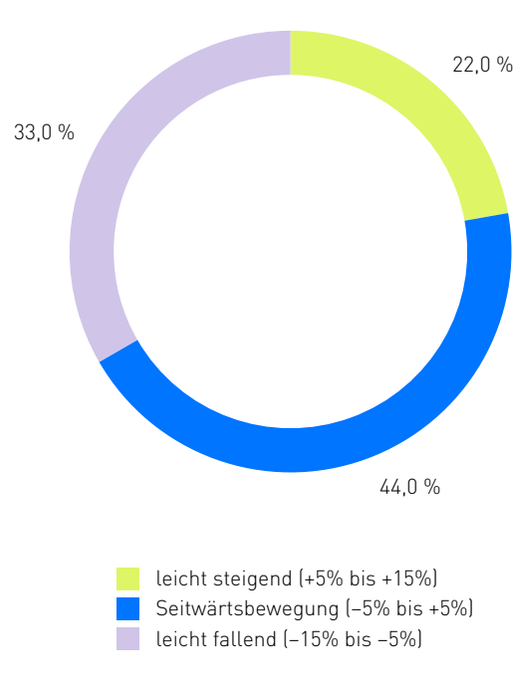
Kurzfristige Kursentwicklung

Wohnimmobilien
(3 Monate)



Mittelfristige Kursentwicklung

Wohnimmobilien
(12 Monate)



Wohnimmobilienaktien kurzfristig unter Druck, mittelfristig deutlich weniger negativ.

Die Analysten erwarten bei Wohnimmobilienaktien kurzfristig überwiegend fallende Kurse, sehen mittelfristig aber am häufigsten keine relevanten Kursänderungen (44 %). Zugleich nennen sie Wohnimmobilien am häufigsten als attraktivste Assetklasse, und die Aktien notieren im Mittel 61,1 % unter dem Substanzwert.

Fokus Gewerbe

Gewerbeimmobilienaktien unter Druck, mit deutlichen Risikozonen

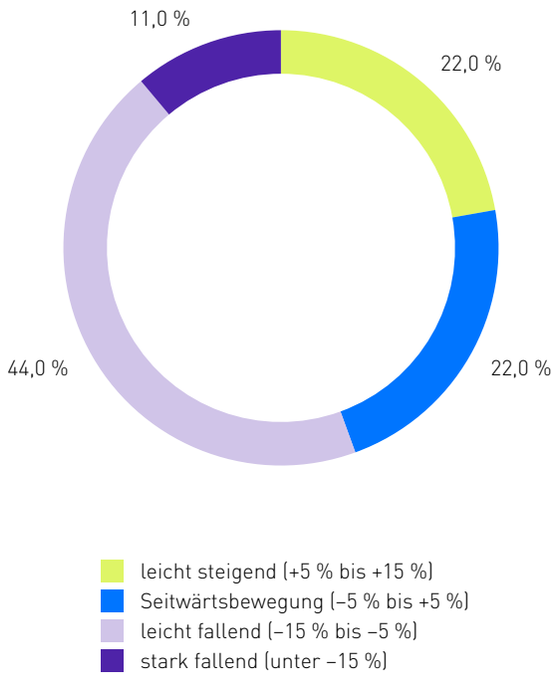
Die Grundstimmung bei Gewerbeimmobilienaktien liegt mit –16,4 Punkten im negativen Bereich (2025: 36,9 Punkte; Rückgang um 53,3 Punkte). Damit bewerten die Analysten Gewerbe weniger negativ als Wohnen (–28,7 Punkte). Die Unsicherheit ist vor allem auf tiefgreifende Veränderungen im Arbeitsumfeld, bestehende Flächenüberhänge in B- und C-Lagen sowie herausfordernde Vermarktungsaussichten zurückzuführen. Die Kursentwicklung passt zu diesem Bild. Die Aktien verloren in den vergangenen sechs Monaten im Mittel 20,4 %, in den vergangenen zwölf Monaten 26,6 % und in den vergangenen 36 Monaten 27,3 % (siehe Tabelle Seite 4). Über 36 Monate liegt Gewerbe damit deutlich unter dem Wert für Wohnen (–0,5 %).

Im **kurzfristigen Szenario** erwarten fünf von neun Analysten (56 %) fallende Kurse bei Gewerbeimmobilienaktien, zwei (22 %) steigende Kurse und zwei (22 %) eine Seitwärtsbewegung.

Im **mittelfristigen Szenario** halten sich fallende, neutrale und steigende Erwartungen mit je drei Analysten (jeweils 33 %) die Waage (siehe Abbildung rechts). Das Bild ist damit weniger einseitig als im kurzfristigen Szenario.

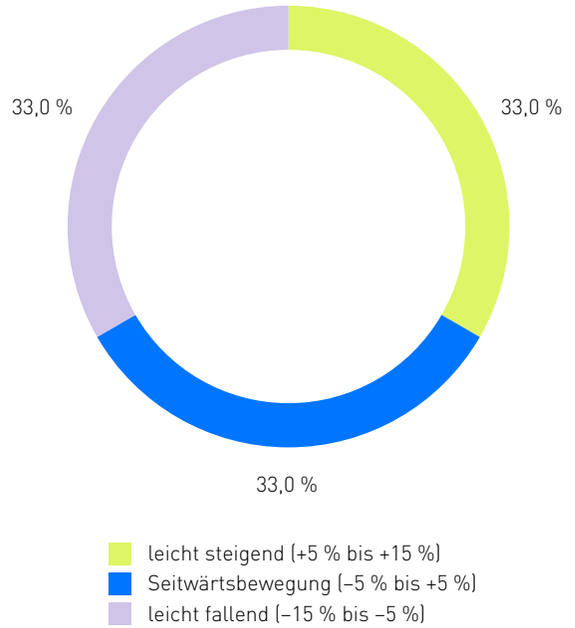
Kurzfristige Kursentwicklung

Gewerbeimmobilien
(3 Monate)



Mittelfristige Kursentwicklung

Gewerbeimmobilien
(12 Monate)



Gewerbeimmobilienaktien: Mittelfristig gemischte Erwartungen auf niedrigem Bewertungsniveau.

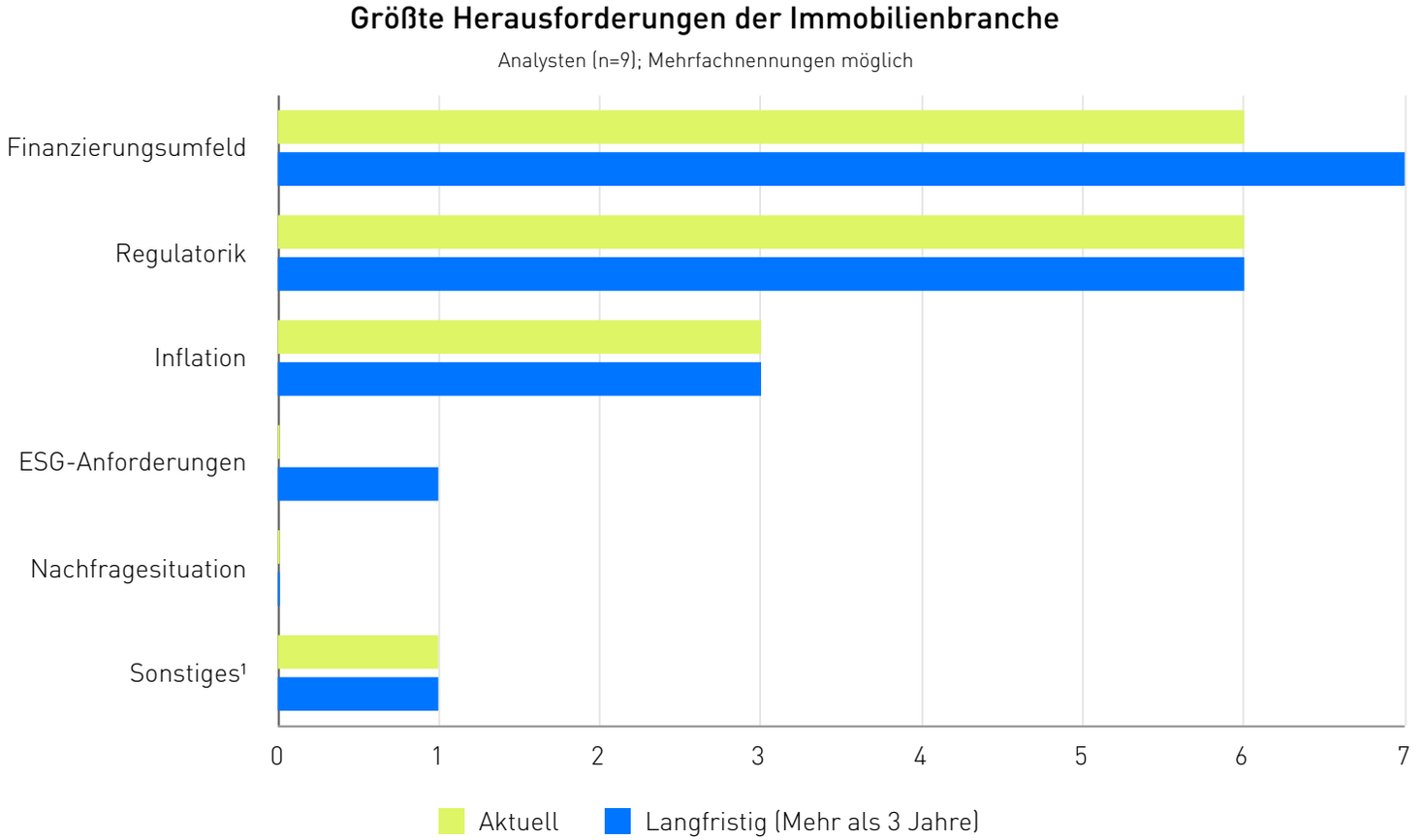
Die Grundstimmung bei den Gewerbeimmobilienaktien liegt im negativen Bereich. Kurzfristig überwiegen fallende Kurserwartungen, mittelfristig halten sich die Erwartungen die Waage. Der hohe Abschlag auf den Substanzwert signalisiert ein spürbares Kurspotenzial.

Im Fokus: Herausforderungen (1/2)

Finanzierung und Regulatorik dominieren die Herausforderungen

Im Rahmen der Immobilienstudie wurden die Analysten dazu befragt, was aus ihrer Sicht die größten aktuellen und langfristigen (mehr als drei Jahre) Herausforderungen für die Immobilienbranche sind und welche Assetklassen das attraktivste Chancen-Risiko-Profil bieten (jeweils Mehrfachnennungen möglich).

Aktuell nennen jeweils sechs von neun Analysten (67 %) das Finanzierungsumfeld und die Regulatorik als größte Herausforderung, drei (33 %) die Inflation (Abbildung 5). Langfristig gewinnt das Finanzierungsumfeld mit sieben Nennungen (78 %) weiter an Gewicht; die Regulatorik bleibt bei sechs Nennungen (67 %). ESG-Anforderungen nennt langfristig ein Analyst, die Nachfragesituation wird von niemandem als Herausforderung genannt. Hohe Finanzierungskosten und der erschwerte Zugang zu Eigenkapital setzen Wohn- wie Gewerbeimmobilien spürbar unter Druck.



Im Fokus: Herausforderungen (2/2)

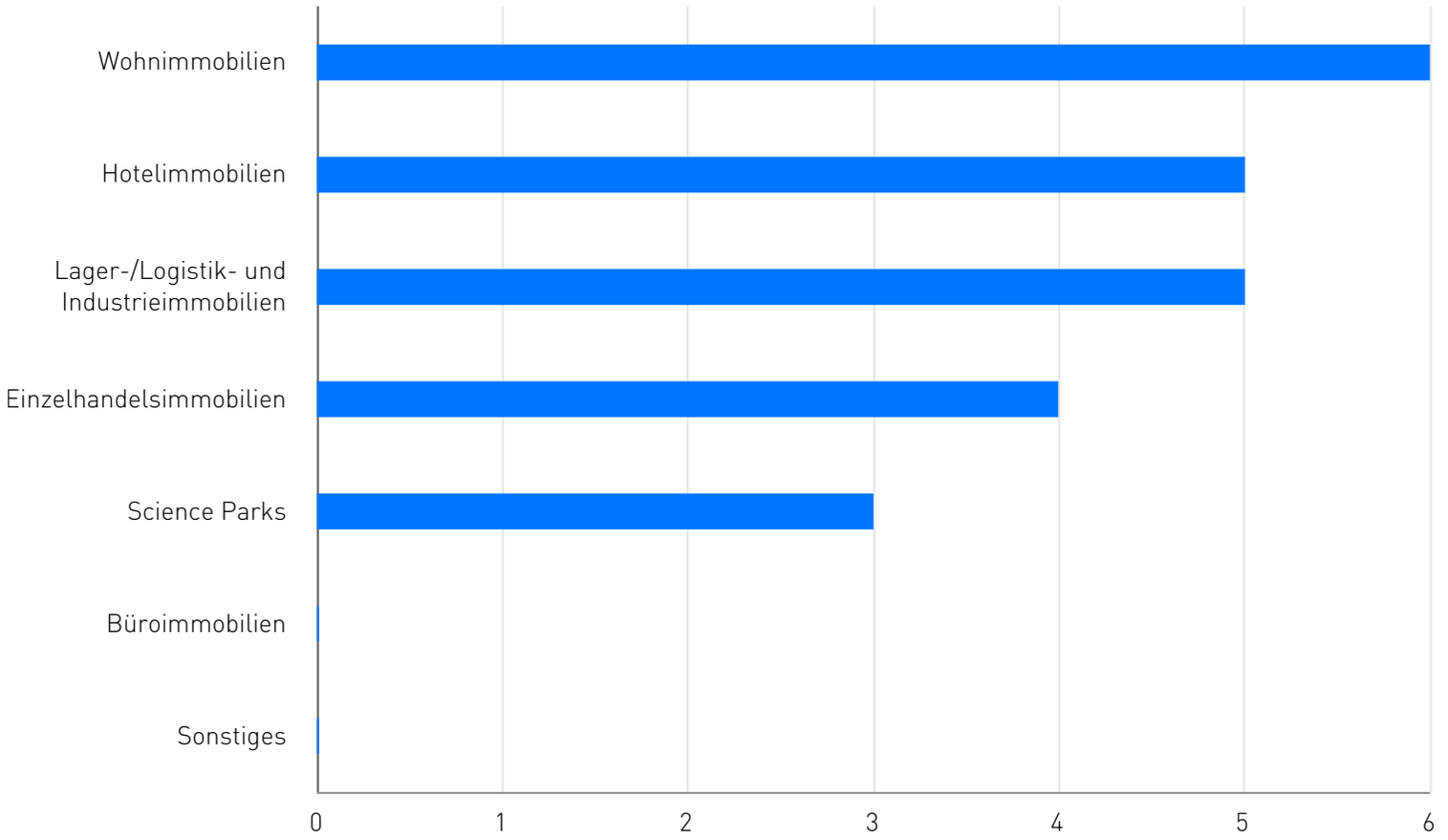
Wohnen, Hotel und Logistik bieten die besten Chancen

Als attraktivste Assetklassen nennen die Analysten am häufigsten Wohnimmobilien: sechs von neun Befragten (67 %). Es folgen Hotelimmobilien sowie Lager, Logistik und Industrie mit jeweils fünf Nennungen (56 %). Einzelhandelsimmobilien kommen auf vier Nennungen (44 %), Science Parks auf drei (33 %). Büroimmobilien wurden von niemandem genannt (siehe Abbildung rechts).

Die Analysten konnten mehrere Assetklassen angeben. Die Prozentwerte beziehen sich deshalb jeweils auf die neun Befragten und ergeben in der Summe mehr als 100 %.

Welche Asset-Klassen bieten aus Ihrer Sicht aktuell das attraktivste Chancen-Risiko-Profil?

Analysten (n=9); Mehrfachnennungen möglich



Finanzierung und Regulatorik sind aktuell die größten Herausforderungen. Wohnen, Hotel und Logistik bieten die besten Chancen.

Die zentrale Frage in der Immobilienbranche bleibt, wie sich das Finanzierungsumfeld und die Regulatorik entwickeln. Beide Themen wirken aus Sicht der Analysten auch langfristig nach. Die Nachfragesituation wird dagegen aktuell wie langfristig von keinem Analysten als Herausforderung genannt.

Im Fokus: Wertentwicklung (1/2)

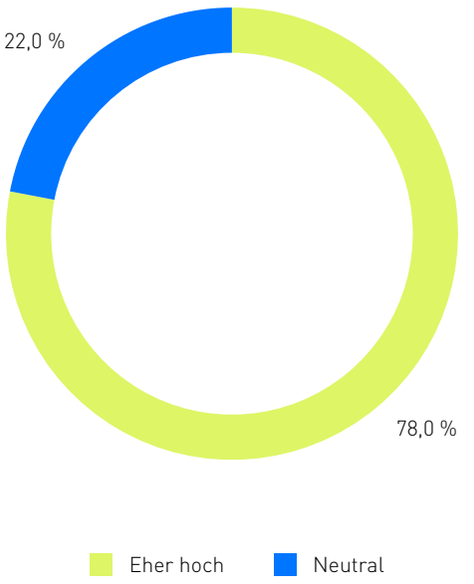
Kurzfristig Gegenwind bei Wohnimmobilienwerten, langfristig offen

Aufgrund des starken Zusammenhangs zwischen Immobilienwerten und der Aktienkursentwicklung wurden die Analysten ebenfalls befragt, wie hoch sie die Wahrscheinlichkeit eines Rückgangs der Immobilienwerte einschätzen. Dabei wurde zwischen zwei Betrachtungszeiträumen („nächste zwölf Monate" und „mehr als drei Jahre") und den Assetklassen („Wohnen" und „Gewerbe") differenziert. Bei den Antworten zeigen sich deutliche Unterschiede beim Betrachtungszeitraum und den Assetklassen.

Bei **Wohnimmobilien** halten sieben von neun Analysten (78 %) einen Rückgang der Immobilienwerte in den nächsten zwölf Monaten für eher hoch, zwei (22 %) bewerten ihn neutral. Aufgrund des hohen Abschlags auf den Substanzwert (siehe Tabelle Seite 4) stellt sich allerdings die Frage, ob diese Abwertungen nicht bereits in den Aktienkursen einkalkuliert wurden. Auf Sicht von mehr als drei Jahren sehen drei Analysten ein eher niedriges, vier ein neutrales und zwei ein eher hohes Risiko (siehe Abbildung rechts).

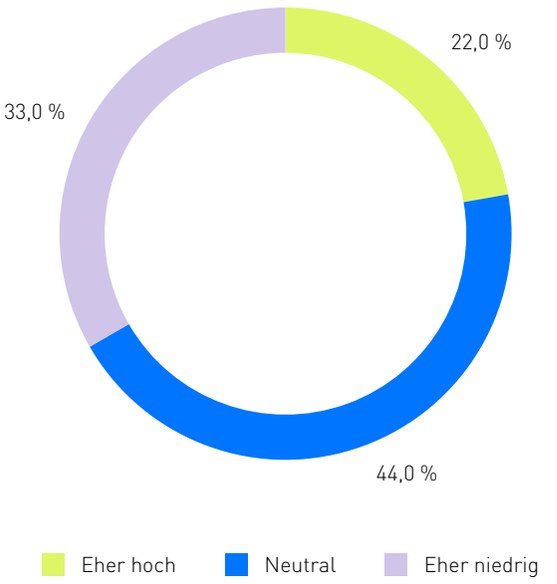
Wahrscheinlichkeit eines Rückgangs der Immobilienwerte Nächste zwölf Monate

Wohnen
Analysten (n=9)



Wahrscheinlichkeit eines Rückgangs der Immobilienwerte Langfristig (Mehr als 3 Jahre)

Wohnen
Analysten (n=9)

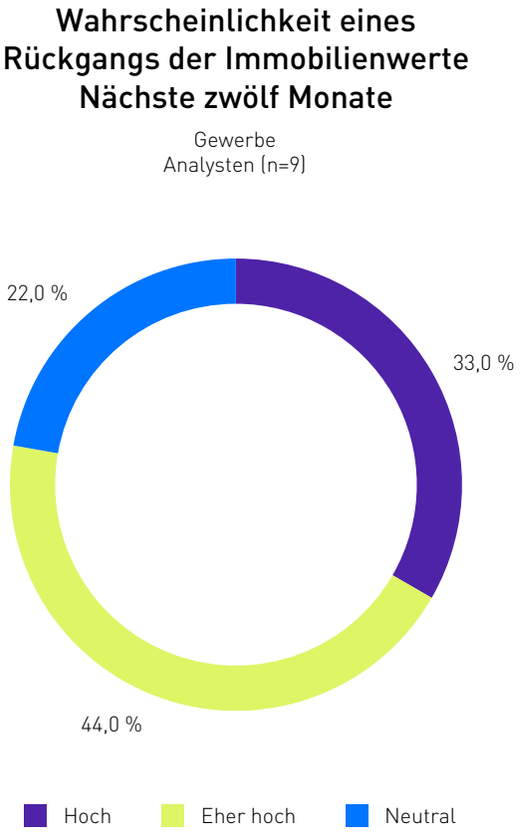


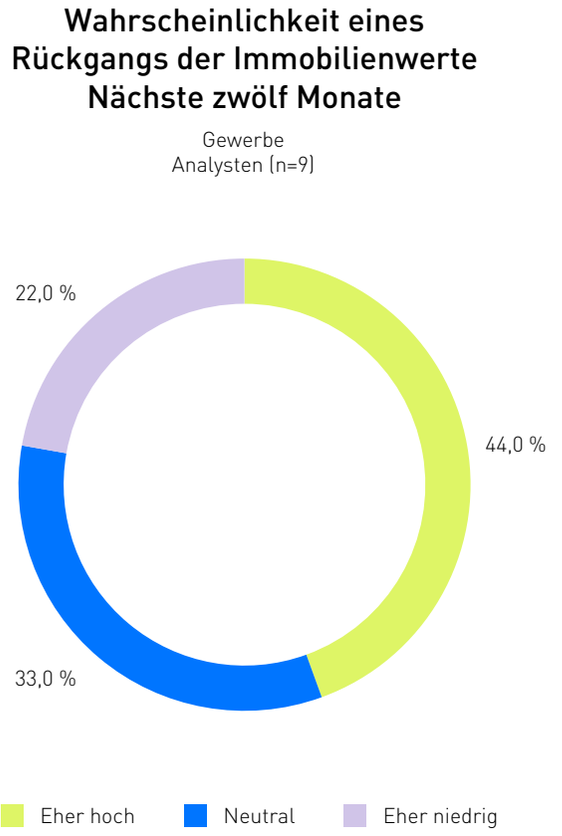
Im Fokus: Wertentwicklung (2/2)

Gewerbe wird kurzfristig kritischer gesehen

Bei **Gewerbeimmobilien** wird die Wahrscheinlichkeit eines Rückgangs der Immobilienwerte kurzfristig etwas kritischer eingeschätzt: Sieben von neun Analysten (78 %) halten einen Wertrückgang in den nächsten zwölf Monaten für hoch (3) oder eher hoch (4), zwei (22 %) bewerten ihn neutral. Langfristig erwarten vier Analysten (44 %) ein eher hohes, drei (33 %) ein neutrales und zwei (22 %) ein eher niedriges Risiko (siehe Abbildung rechts).

Aufgrund des hohen Abschlags auf den Substanzwert (Tabelle 1) stellt sich auch hier die Frage, wie viel davon bereits in den Aktienkursen eingepreist ist. Gewerbeimmobilienaktien notieren im Mittel mit einem Abschlag von 64,4 % unter dem NAV (Wohnen: 61,1 %). Die Studie beantwortet diese Frage nicht. Ein hoher Abschlag kann bedeuten, dass der Markt Risiken bereits berücksichtigt hat. Er kann aber auch darauf hindeuten, dass der Markt den ausgewiesenen Substanzwert für zu hoch hält.





Rückgang der Immobilienwerte kurzfristig wahrscheinlich, langfristig offen.

Die Analysten halten in den nächsten zwölf Monaten weitere Abwertungen bei Wohn- wie Gewerbeimmobilien für wahrscheinlich, bei Gewerbe mit größerer Überzeugung. Langfristig fällt das Urteil gemischter aus. Es bleibt die Frage, ob die Bewertungsabschläge bereits ausreichend in den Aktienkursen eingepreist sind, die im Mittel rund 62,8 % unter dem Substanzwert notieren.

Drei Fragen an ...

Philipp von Erffa, CEO der Nexum Group AG
Philipp von Erffa erklärt, warum er trotz der angespannten Lage bei Immobilienentwicklern jetzt mit einem neuen Unternehmen in den Markt startet. Er beschreibt, dass sein Ansatz beim Käufer beginnt, sich auf Projekte mit gesichertem oder weit fortgeschrittenem Baurecht konzentriert und die Finanzierung bereits vor dem Ankauf strukturiert wird. Zur Branche sagt er, dass Preise und Transaktionsvolumina nach seiner Einschätzung nahezu den Tiefpunkt erreicht haben, eine Erholung aber schrittweise erfolgen werde.

Viele Immobilienentwickler befinden sich derzeit in der Krise. Warum starten Sie trotzdem jetzt am Markt?
Die Antwort liegt in den Gründen für die Krise. Viele etablierte Entwickler stehen unter Druck, weil sich Zins-, Kosten- und Finanzierungsbedingungen verändert haben. Das führt zu Refinanzierungsbedarf, Projektverkäufen und leider auch Insolvenzen. Gleichzeitig verfallen in Deutschland viele Baugenehmigungen aufgrund von Finanzierungsengpässen, obwohl der Bedarf an Wohnraum insbesondere in den großen Städten hoch ist. Wir setzen genau an diesen Punkten an. Als neues Unternehmen haben wir keine Altlasten aus früheren Finanzierungen und können uns auf die Akquisition, die Entwicklung und den Vertrieb konzentrieren, also auf die konkrete Umsetzung der Projekte. Wir wollen genehmigte Projekte erwerben und frisches Kapital mit Ausführungskompetenz zusammenführen.

Was unterscheidet Ihren Ansatz von anderen Entwicklern?
Unser Ansatz beginnt beim Käufer, nicht beim Grundstück. Bevor wir ein Projekt erwerben, analysieren wir, welche Wohnungen Käufer heute nachfragen, welche Preise sie finanzieren können und wie sich das bis zum Verkauf entwickeln kann. Diese Erkenntnisse fließen in einen datengetriebenen Prozess für Ankauf, Produktdefinition und Kalkulation ein. Wir konzentrieren uns auf Projekte mit gesichertem oder weit fortgeschrittenem Baurecht und vermeiden so die lange, schwer planbare Phase der Baurechtschaffung. Die Finanzierung strukturieren wir vor dem Ankauf, und ein Projekt muss auch unter konservativen Annahmen zu Zins, Kosten und Verkauf tragfähig sein.



Erwarten Sie, dass sich die Stimmung in der Branche zeitnah verbessert?

Die Entwicklungen in der Branche sind komplex. Um einen nachhaltigen Stimmungsumschwung zu erreichen, müssen sowohl die wirtschaftlichen als auch die politischen Rahmenbedingungen wieder mehr Rückenwind geben. Nach unserer Einschätzung ist aber die Talsohle bei Preisen und Transaktionsvolumina nahezu erreicht. Banken und alternative Finanzierungspartner stehen geeigneten Projekten wieder offener gegenüber, prüfen aber sorgfältiger auf mögliche Risiken als früher. Die Finanzierung bleibt der zentrale Engpass. Deshalb erwarten wir eine schrittweise Erholung und keinen abrupten Umschwung. Für wirtschaftlich gesunde Projektentwickler mit einer klaren Strategie bieten sich bereits jetzt sehr gute Chancen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Impressum/Kontakt

Herausgeber

Kirchhoff Consult GmbH
Gaußstraße 75
22765 Hamburg

T +49 40 609186-0
F +49 40 609186-16

info@kirchhoff.de
www.kirchhoff.de

Konzept und Leitung
Jan Hutterer,
Executive Director Investor Relations & Public Relations

Mitarbeit und Redaktion
Melissa Birkmann,
Junior Consultant Investor Relations & Public Relations

Disclaimer
Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine umfassende Auskunft dienen. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Kirchhoff Consult GmbH wird ausgeschlossen.

METHODIK DER ERHEBUNG
Der „Kirchhoff Stimmungsindikator Immobilienaktien" von Kirchhoff Consult ist der Stimmungsindikator für den deutschen Immobilienaktienmarkt. Bei den wichtigsten Analysten für deutsche Immobilienaktien fragt Kirchhoff Consult regelmäßig ab, wie sich der Immobilienaktienmarkt nach ihrer Einschätzung in den kommenden drei beziehungsweise zwölf Monaten entwickeln wird. Dabei wird auch separat nach der Kursentwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilienaktien gefragt. Für die Beantwortung steht dem Analysten eine Skala von +2 (stark steigend, über +15 %) bis –2 (stark fallend, unter –15 %) zur Verfügung. Ein Wert von „0" bedeutet, dass mit keinen oder nur sehr geringfügigen Veränderungen (+/–5 %) gerechnet wird. Die Auswertung bildet den Durchschnitt aller abgegebenen Einschätzungen ab. Im Rahmen der Analyse für den „Kirchhoff Stimmungsindikator Immobilienaktien" für das zweite Halbjahr 2026 gaben neun Immobilienanalysten ihre Einschätzung ab.

Über Kirchhoff Consult GmbH
Kirchhoff Consult ist mit rund 70 Mitarbeitenden eine führende Kommunikations- und Strategieberatung für Finanzkommunikation und ESG im deutschsprachigen Raum. Seit über 30 Jahren berät Kirchhoff Kunden in allen Fragen der Finanz- und Unternehmenskommunikation, bei Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichten, beim Börsengang, im Bereich der Investor Relations sowie der ESG- und Nachhaltigkeitskommunikation. „Designing Sustainable Value": Kirchhoff verbindet inhaltliche Kompetenz mit exzellentem Design und schafft damit nachhaltig Werte.

Kirchhoff Consult ist Mitglied im TEAM FARNER, einer europäischen Allianz von partnergeführten Agenturen. Gemeinsames Ziel: der Aufbau des europäischen Marktführers für integrierte Kommunikationsberatung.

Erfahren Sie mehr auf: kirchhoff.de