ADVANT Beiten

Webinar, 01.10.2025

Vorstellung der Speaker im Webinar

Dr. Kaja Bader,
Leitung Fund Management
Real Assets, Helaba Invest

Guido Gerstner,
Head of Real Estate Debt,
Prime Capital AG

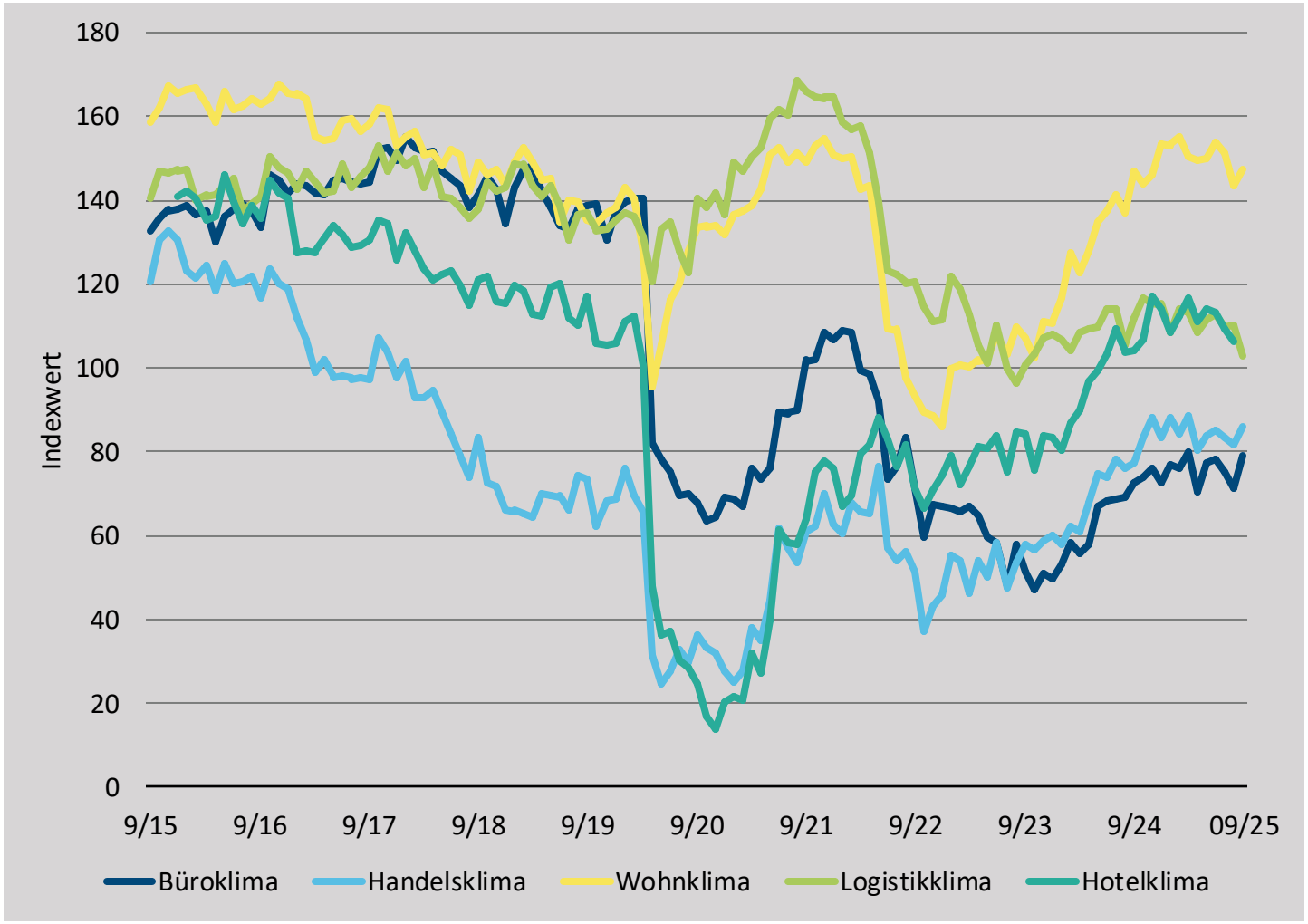
Florian Baumann,
RA, Partner und Leiter der Praxisgruppe
Real Estate, ADVANT Beiten

Sven Carstensen MRICS,
Vorstand bulwiengesa

Bernhard Hansen,
CEO, Arrow Global Germany

© 2025 bulwiengesa AG

Deutsche Hypo Immobilienklima nach Segmenten September 2015 bis September 2025



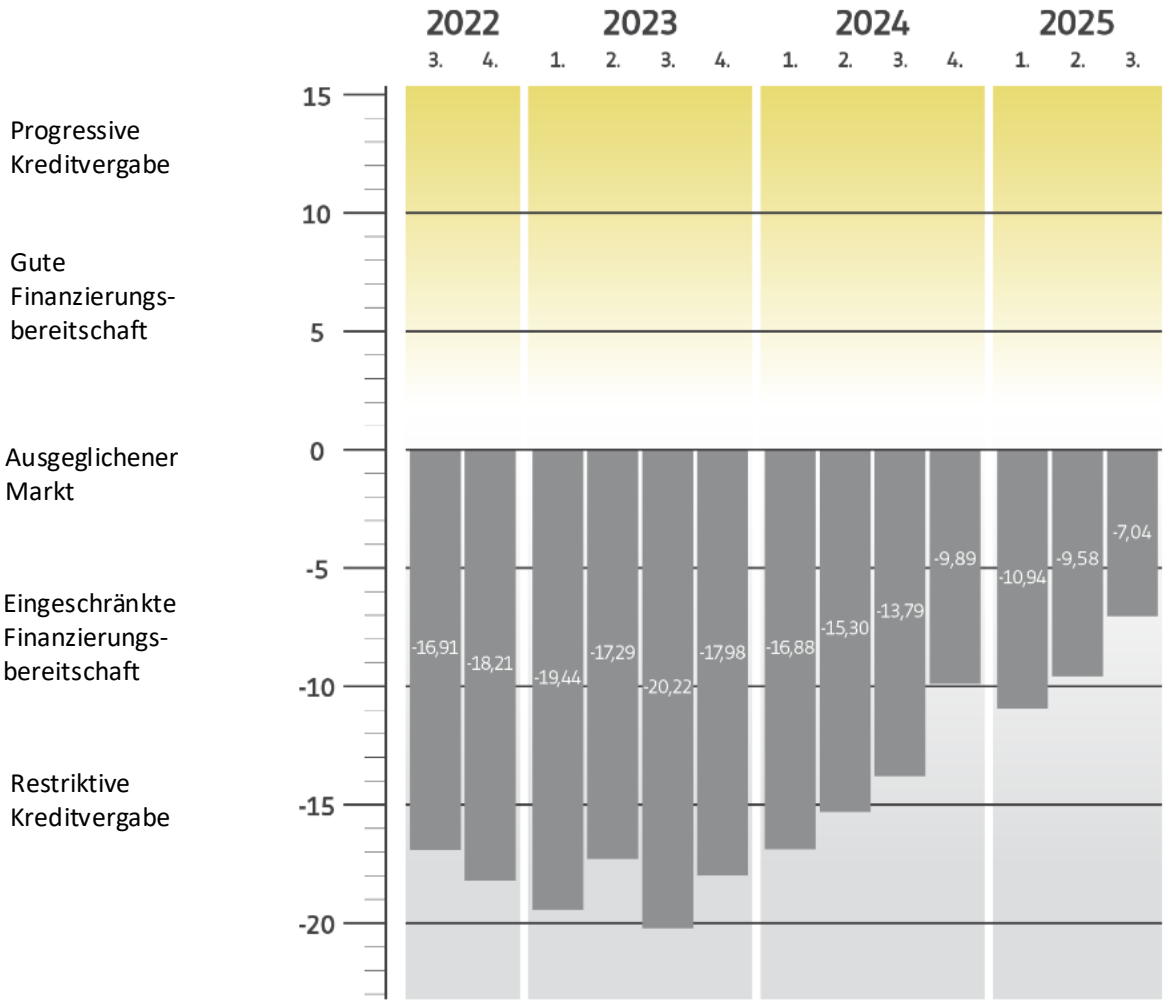
Wohnen weiterhin stärkste Assetklasse trotz Verlust

Gewerblicher Immobilienmarkt zeigt nur leichte Stabilisierungs-tendenzen

Quelle: bulwiengesa AG, Deutsche Hypo

© 2025 bulwiengesa AG

Positive Anzeichen für zweite Jahreshälfte



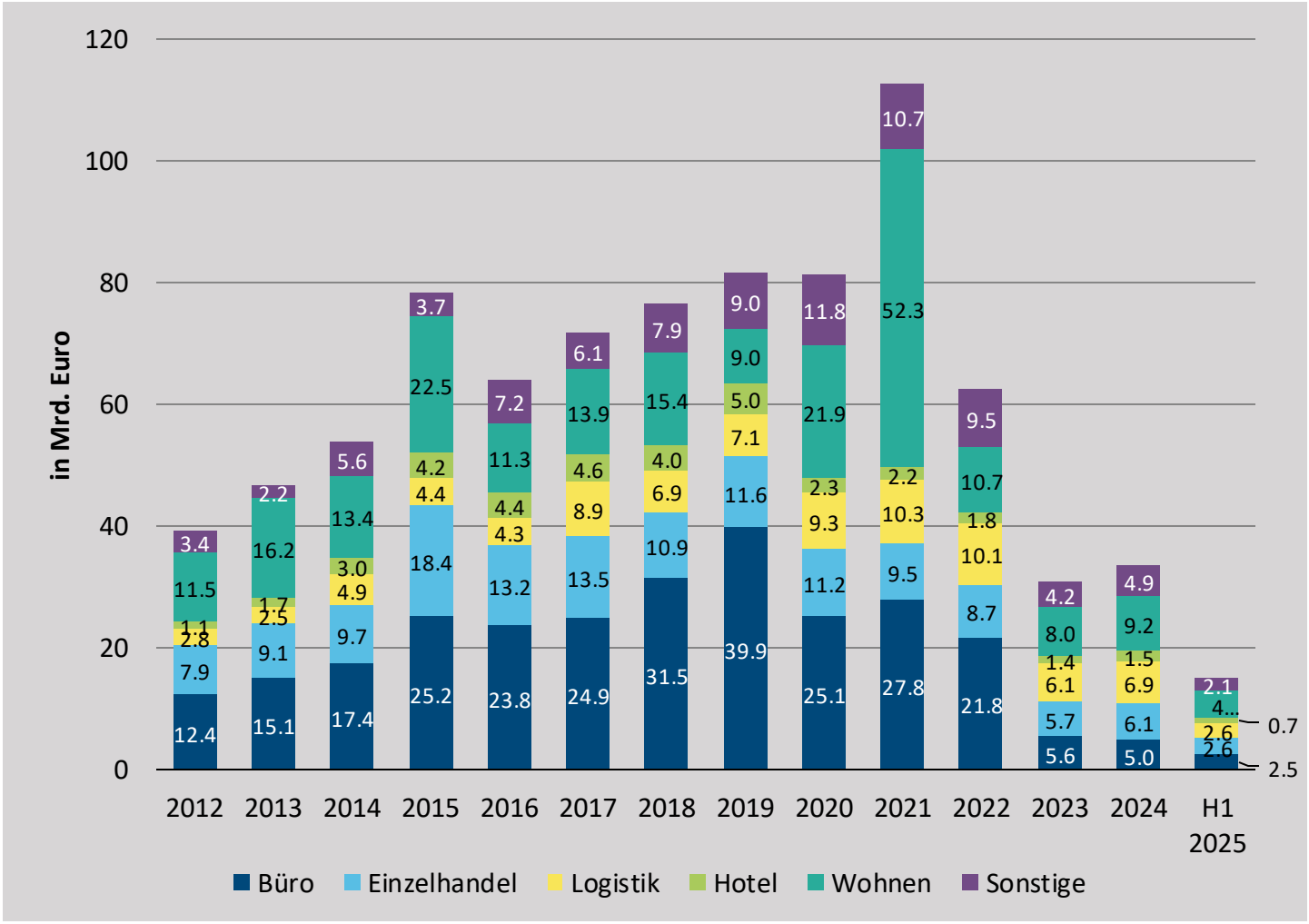
- Leichter Aufwärtstrend in Q3 hält an. Das Barometer erreicht einen Wert von -7,04.
- Erste nennenswerte Erholung auf unter -9 seit Q1 2022.
- Rahmenbedingungen stagnierend, Neugeschäft zögerlich.
- Das BF-Quartalsbarometer misst die Stimmung auf dem Immobilienfinanzierungsmarkt und zeigt das zweite Quartal in Folge einen leichten Aufwärtstrend.

Quelle: https://bulwiengesa.de/de/publikationen/bfquartalsbarometer

© 2025 bulwiengesa AG

Immobilientransaktionen* nach Assetklassen

2011 – H1 2025, in Mrd. Euro



Die abrupte Zinswende führte zu einem Investitions-schock ab der zweiten Jahreshälfte 2022

Investmentvolumen 2024 nur leicht über Vorjahresniveau

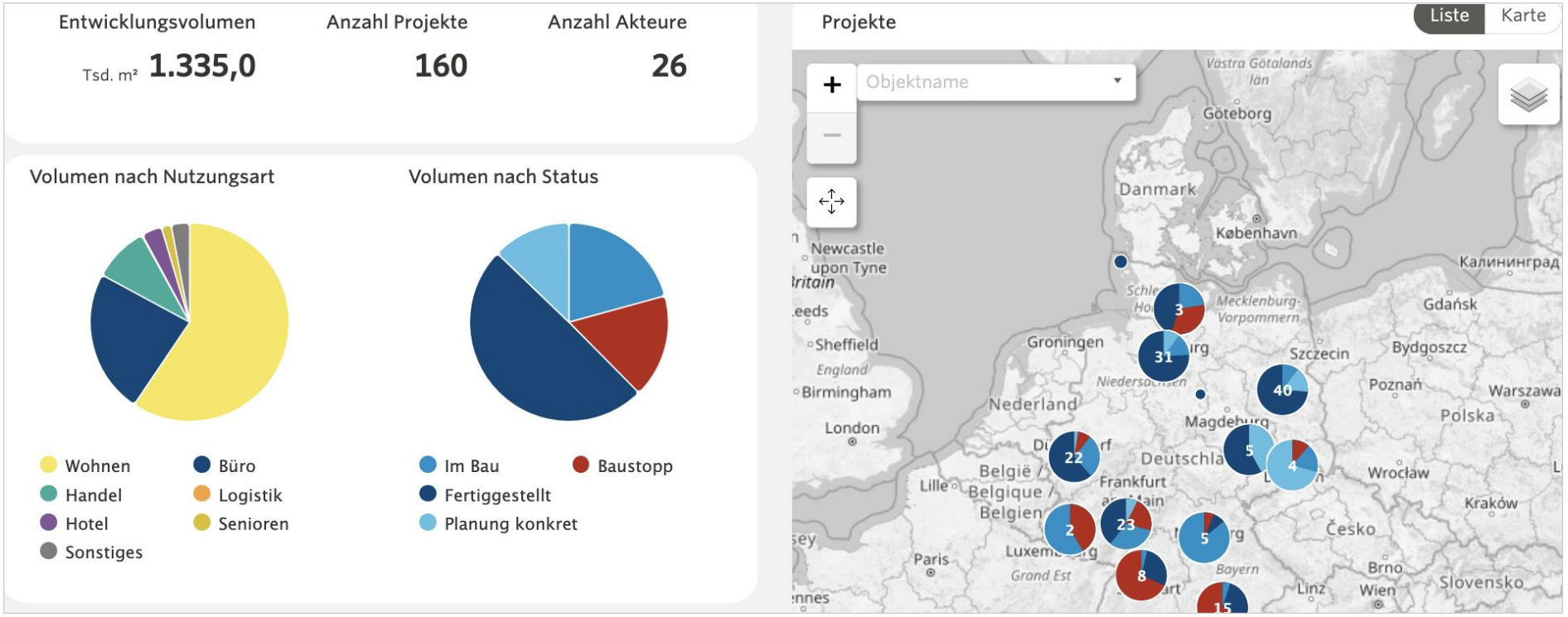
Investmentvolumen in H1 2025 bei 15,1 Mrd. Euro

* Ohne Leasing, für Wohnimmobilien unter Berücksichtigung von Börsengängen und Übernahmen, Stand Juli 2025

Quelle: bulwiengesa, Maklerberichte

© 2025 bulwiengesa AG

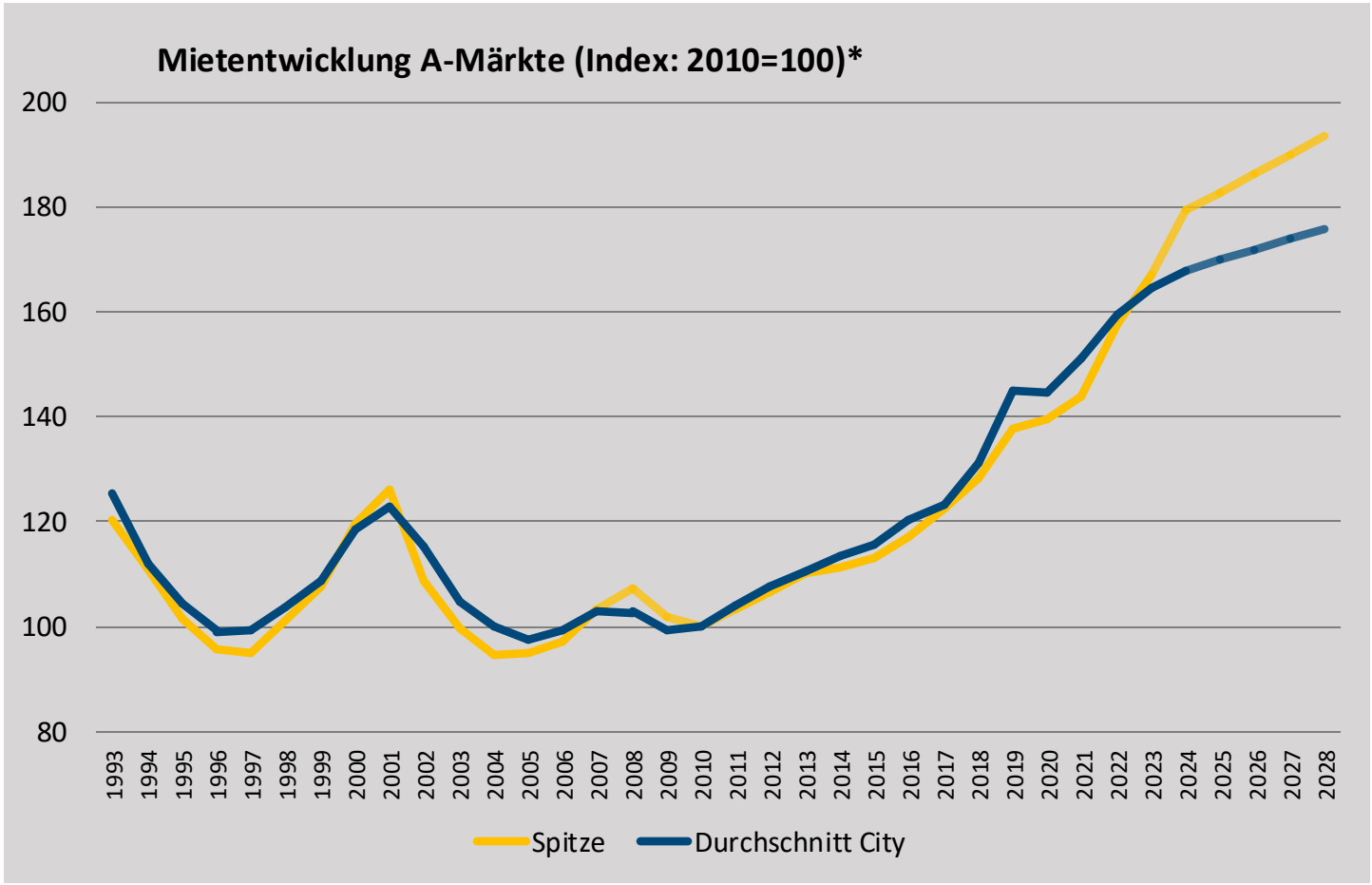
PE-Insolvenzen haben Höhepunkt überschritten



Auszug aus dem Development-Monitor der bulwiengesa

© 2025 bulwiengesa AG

Die Schere zwischen Spitze und Durchschnitt geht auseinander



„Flight to Quality“ setzt sich fort - und spiegelt sich in einem dynamischeren Anstieg der Spitzenmieten wider

In Nebenlagen und bei Objekten mit qualitativen Defiziten werden die Mieten eher weiter sinken

© 2025 bulwiengesa AG

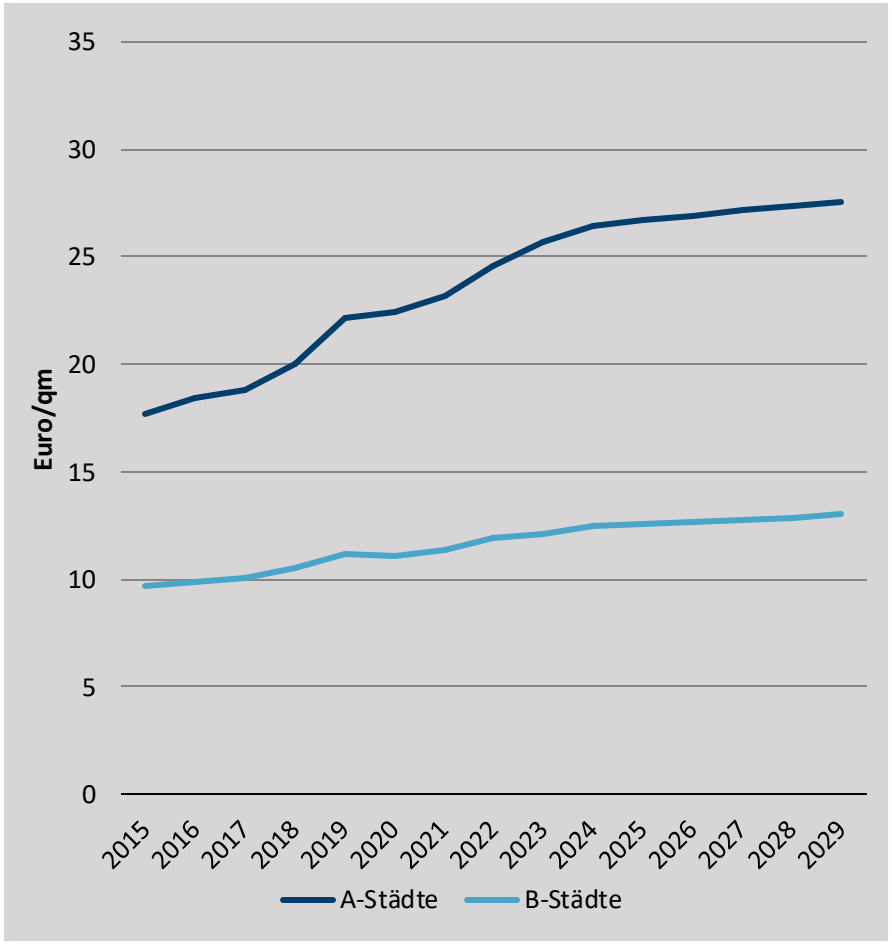
*ab 2024 Prognose; Quelle: www.riwis.de

© 2025 bulwiengesa AG

Büroimmobilienmarkt in A- und B Städten

Büroflächenleerstand in %*

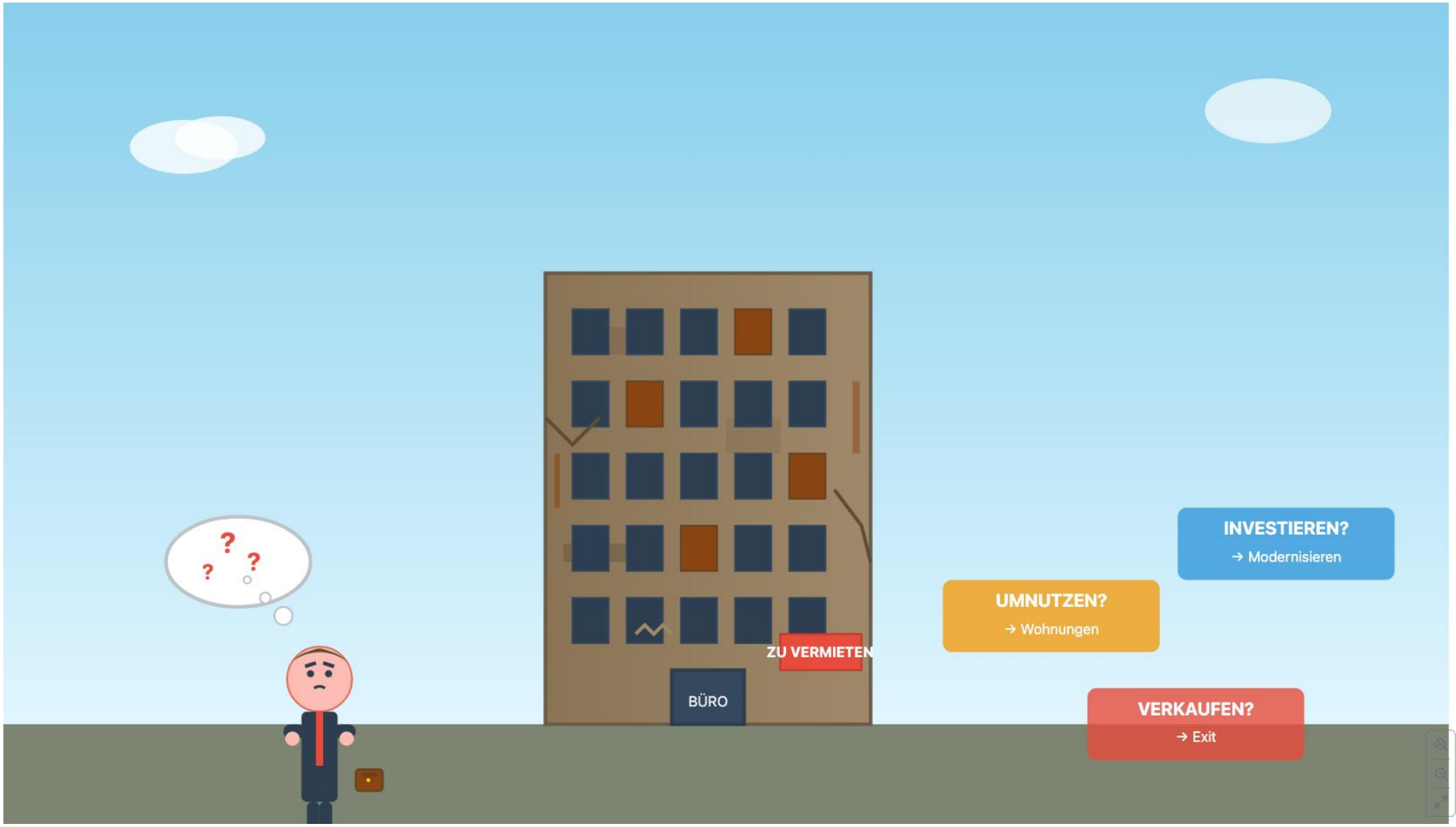
Durchschnittsmiete



Quelle: bulwiengesa; *ab 2025 Prognose,

© 2025 bulwiengesa AG

Das Dilemma ...

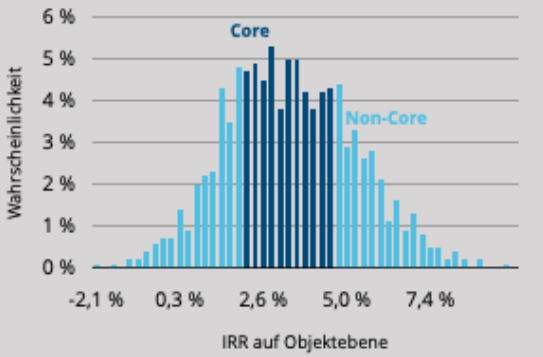


© 2025 bulwiengesa AG

Büro

Der Markt für Büroimmobilien in A-Städten

Ausprägung IRR Büro A-Städte



Ergebnisse Ausprägung

IRR-Basiswert	3,91 %

Performanceerwartung	Für wen geeignet?
2,0 - 4,6 %	**Core-Investoren**
1,9 - 4,6 %	Vorjahresvergleich
bis zu 9,5 %	**Non-Core-Investoren**
bis zu 9,5 %	Vorjahresvergleich

Typ	Stadt	Core-I.		Non-Core-I.
		von	bis	bis zu
A	Berlin	1,9%	4,9%	10,9%
A	Düsseldorf	1,8%	4,1%	8,1%
A	Frankfurt (Main)	1,8%	4,8%	10,4%
A	Hamburg	2,0%	4,5%	10,1%
A	Köln	1,4%	4,4%	9,2%
A	München	2,0%	4,7%	9,2%
A	Stuttgart	1,9%	4,5%	9,5%

»

Rückgang des IRR um rd. 20 BP gegenüber dem Vorjahr in den A-Märkten

Typ	IRR Basis	Core-I.		Non-Core-I.
		von	bis	bis zu
A	3,9%	2,0%	4,6%	9,5%
B	4,4%	1,8%	4,6%	9,8%
C	4,8%	2,2%	4,9%	10,5%
D	5,6%	2,2%	5,7%	10,2%

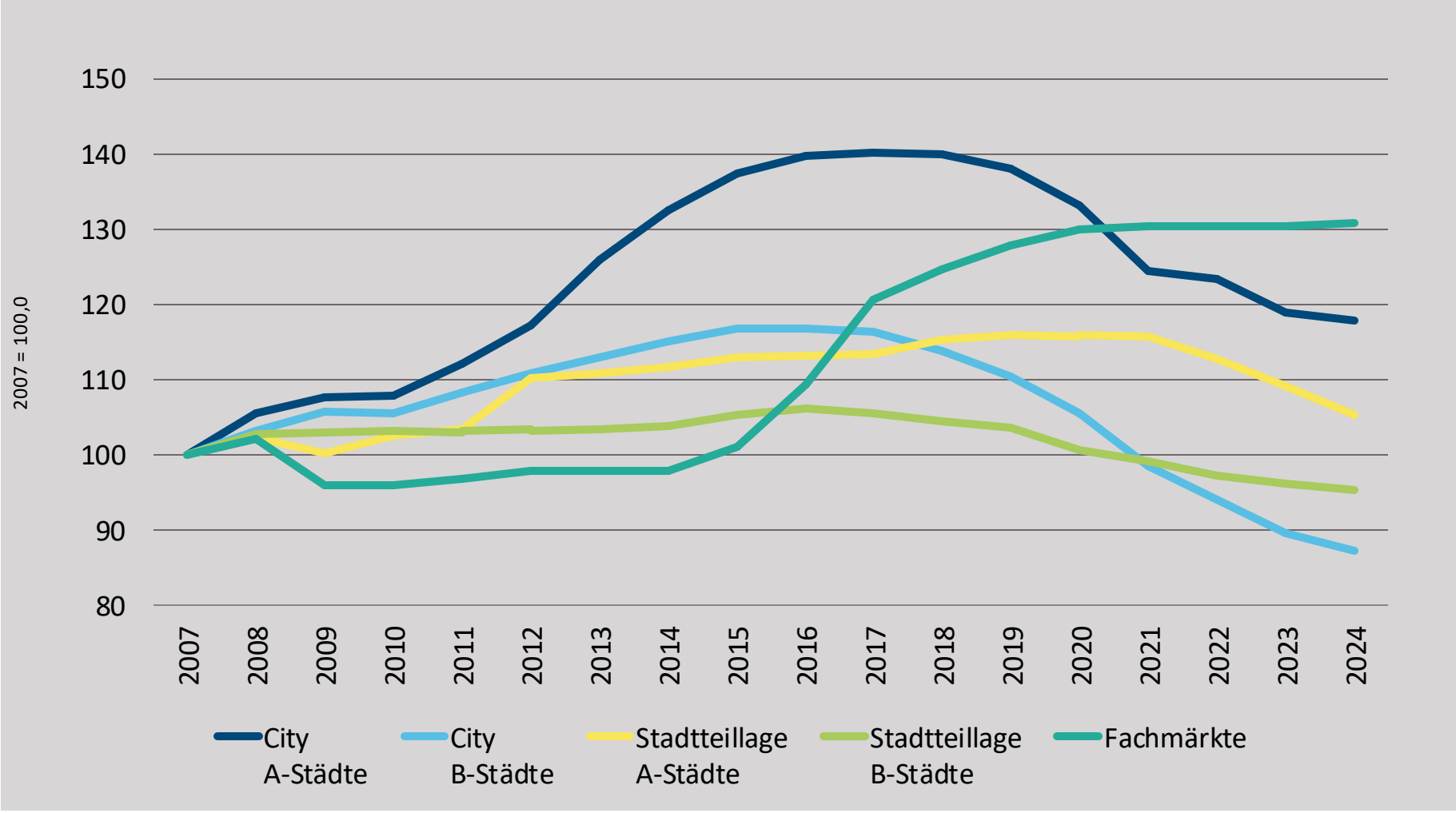
»

Zurückhaltung weiterhin sehr hoch

© 2025 bulwiengesa AG

Mietentwicklung nach ausgewählten Lagebereichen

2007 = 100,0

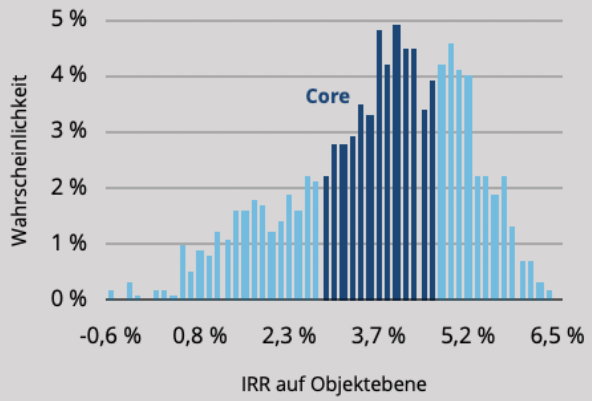


Quelle: RIWIS, bulwiengesa

© 2025 bulwiengesa

Shoppingcenter/Fachmarktzentren

Ausprägung IRR Shoppingcenter

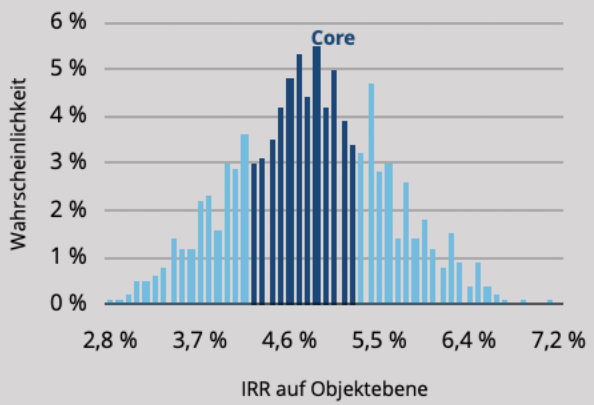


Ergebnisse Ausprägung

IRR-Basiswert	**4,89 %**

Performanceerwartung	Für wen geeignet?
2,8 - 4,7 %	**Core-Investoren**
2,9 - 4,9 %	Vorjahresvergleich
bis zu 6,5 %	
bis zu 6,6 %	Vorjahresvergleich

Ausprägung IRR Fachmarktzentren



Ergebnisse Ausprägung

IRR-Basiswert	**4,34 %**

Performanceerwartung	Für wen geeignet?
4,2 - 5,2 %	**Core-Investoren**
4,2 - 5,2 %	Vorjahresvergleich
bis zu 7,1 %	
bis zu 7,3 %	Vorjahresvergleich

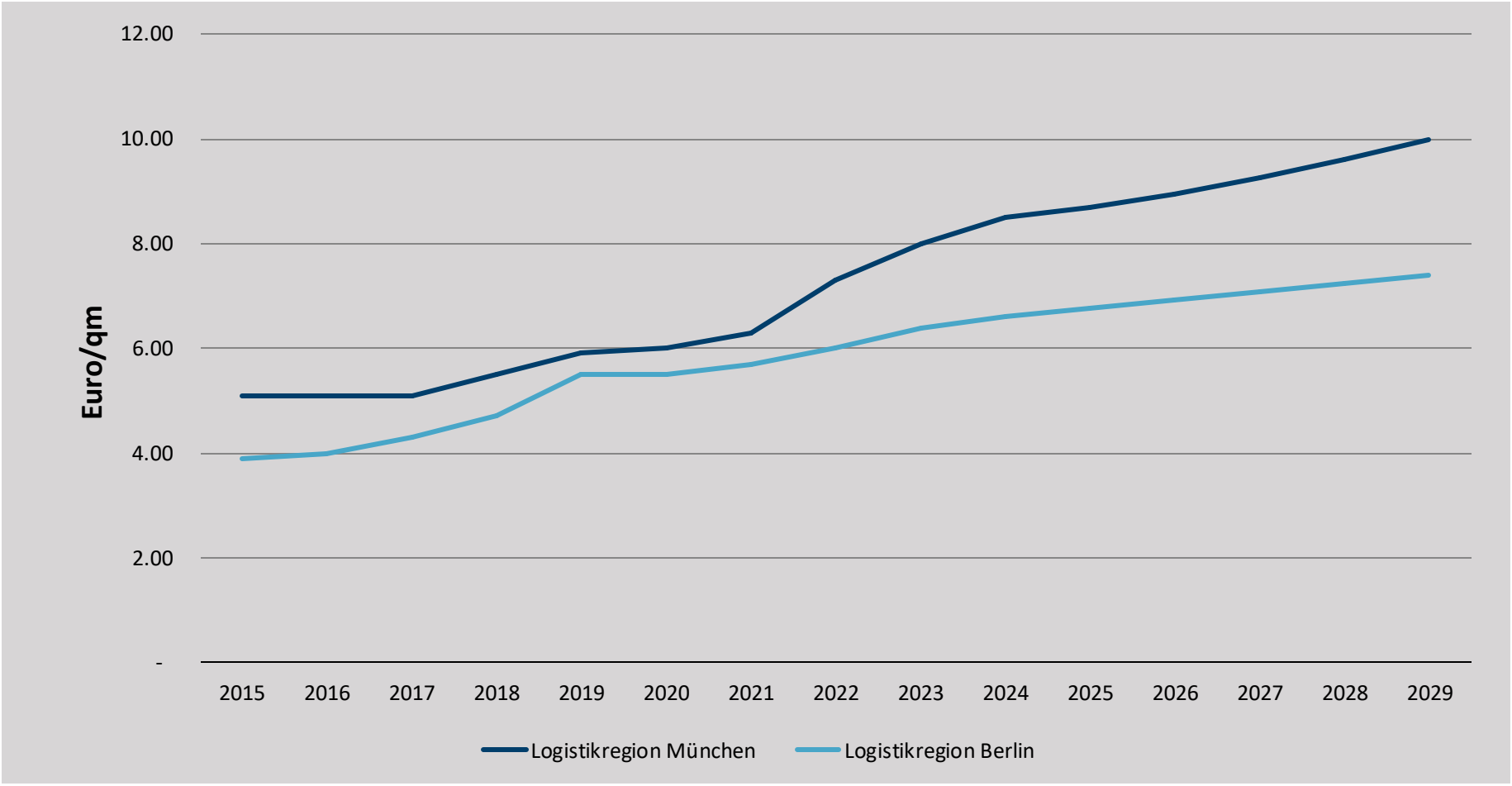
»

Lebensmittel-märkte weiterhin als Stabilisator

© 2025 bulwiengesa AG

Mietentwicklung Logistikimmobilien

Entwicklung der Durchschnittsmieten in Euro/qm in ausgewählten Logistikregionen

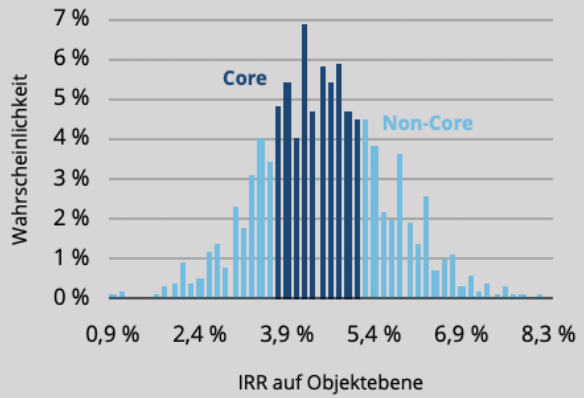


Quelle: bulwiengesa; *ab 2025 Prognose,

© 2025 bulwiengesa AG

Logistik

Ausprägung IRR moderne Logistikimmobilien



Ergebnisse Ausprägung

IRR-Basiswert	**4,93 %**

Performanceerwartung	Für wen geeignet?
3,7 - 5,2 %	**Core-Investoren**
3,3 - 4,8 %	Vorjahresvergleich
bis zu 7,8 %	**Non-Core-Investoren**
bis zu 7,5 %	Vorjahresvergleich

Ausgewählte Logistikregionen

Logistikregion	IRR Basis	Core-I.		Non-Core-I.
		von	bis	bis zu
Logistikregionen mit höchsten IRR - Werten				
Ostwestfalen-Lippe (Bielefeld)	6,2	4,4	6,1	9,1
Oberrhein (Karlsruhe)	5,8	4,4	5,9	8,5
Rhein-Neckar	5,8	4,5	6,1	8,8
Logistikregionen mit niedrigsten IRR - Werten				
Halle/Leipzig (Leipzig)	4,0	3,0	4,5	7,4
Bremen und Nordseehäfen (Bremen)	4,4	3,2	4,7	7,2
Hannover/Braunschweig	4,5	3,2	4,7	7,2

» IRR rd. 50 BP über dem Vorjahresniveau

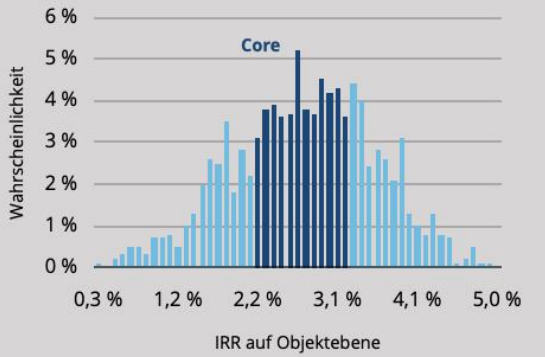
» Zunehmende Unsicherheiten

© 2025 bulwiengesa AG

Wohnen

Der Markt für Wohnimmobilien in A-Städten

Ausprägung IRR Wohnen A-Städte



Ergebnisse Ausprägung

IRR-Basiswert	2,76 %

Performanceerwartung	Für wen geeignet?
2,1 - 3,3 %	**Core-Investoren**
2,3 - 3,4 %	Vorjahresvergleich

bis zu 4,9 %
bis zu 5,1 % Vorjahresvergleich

Typ	Stadt	Core-I.		Non-Core-I.
		von	bis	bis zu
A	Berlin	1,8%	3,2%	4,9%
A	Düsseldorf	2,1%	3,2%	5,0%
A	Frankfurt (Main)	2,4%	3,6%	5,2%
A	Hamburg	2,2%	3,3%	5,0%
A	Köln	1,7%	3,1%	4,5%
A	München	2,1%	3,4%	5,2%
A	Stuttgart	2,2%	3,2%	4,8%

»

Rückgang von 15 BP gegenüber 2024 in den A-Märkten

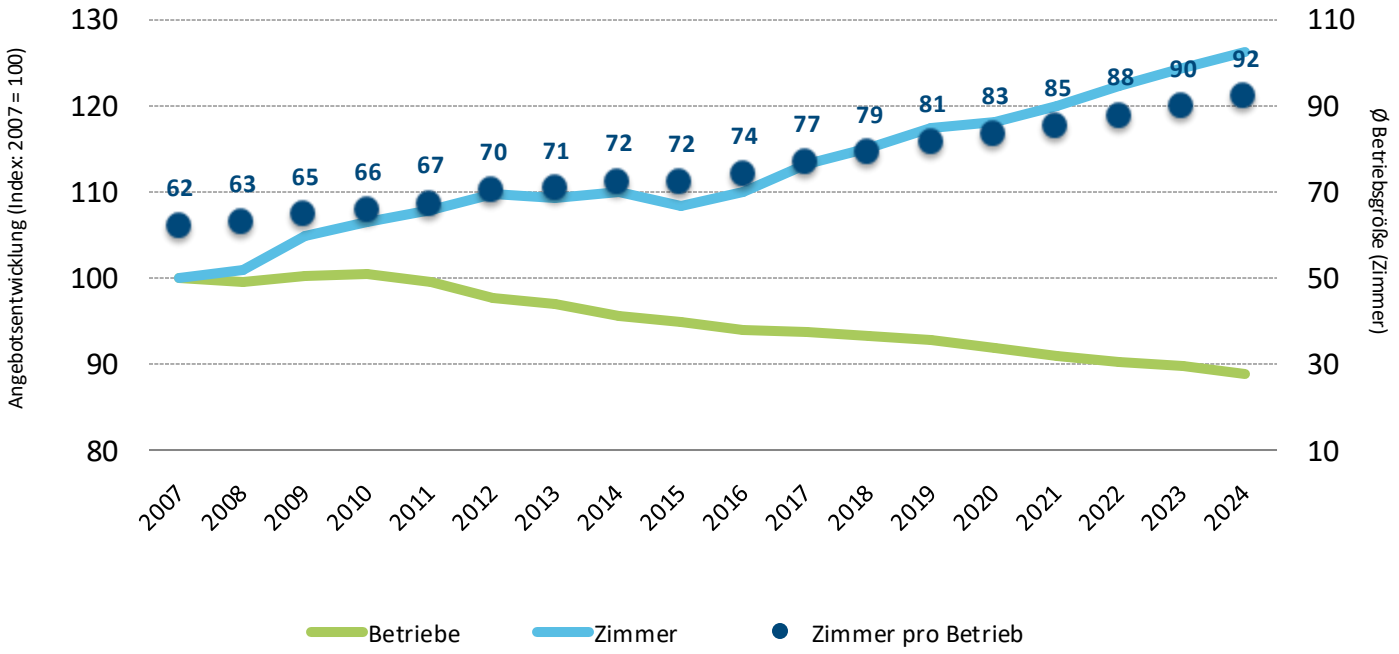
Typ	IRR Basis	Core-I.		Non-Core-I.
		von	bis	bis zu
A	2,8%	2,1%	3,3%	4,9%
B	3,0%	2,3%	3,6%	5,7%
Uni	3,2%	2,5%	3,7%	5,8%

»

Rentierliche Anlage-alternative – aber gemischtes Bild

© 2025 bulwiengesa AG

Fortsetzung der Konsolidierung im Hotelmarkt



»

Einzelbetriebe gewinnen weiter an Kapazität → mittlerweile ø 92 Zimmer je Betrieb bzw. Kapazitätszuwachs um 28 % im 10-Jahresvergleich

»

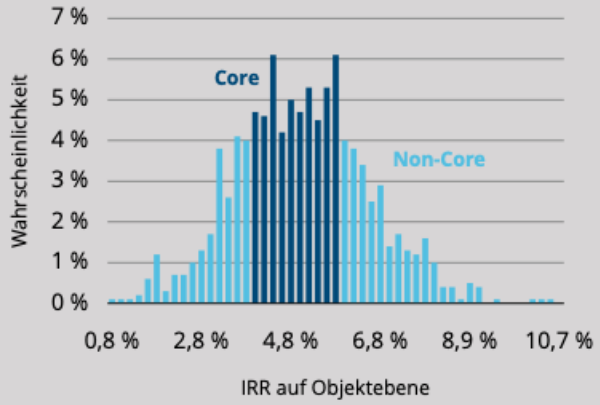
Kapazitätsausbau mit regionaler Konzentration auf urbane Räume

Quelle: Statistisches Bundesamt, bulwiengesa AG

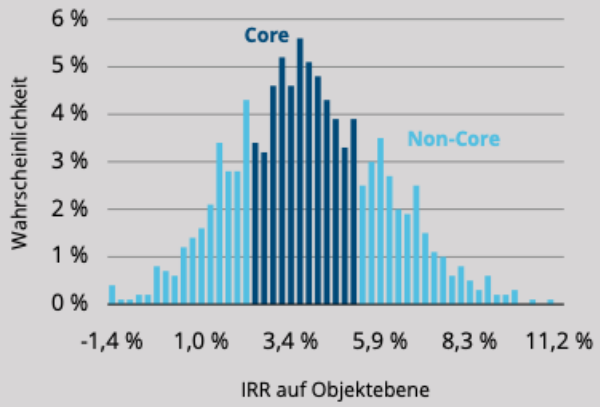
© 2025 bulwiengesa AG

Hotel

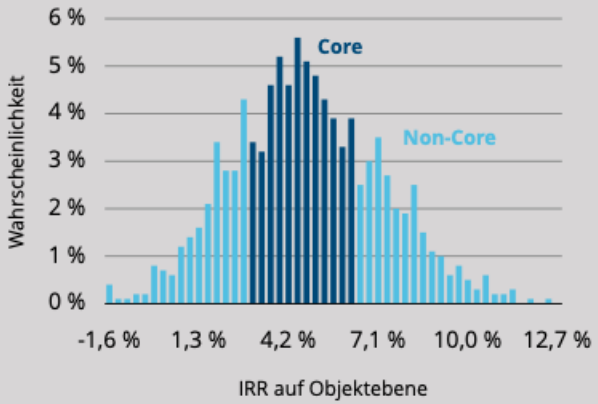
Ausprägung IRR Economy Hotel



Ausprägung IRR Midscale Hotel



Ausprägung IRR Upscale Hotel



Ergebnisse Ausprägung

IRR-Basiswert	**4,49 - 4,87 %**
Performanceerwartung	**Für wen geeignet?**
3,0 - 6,3 %	**Core-Investoren**
3,3 - 6,5 %	Vorjahresvergleich
bis zu 12,7 %	**Non-Core-Investoren**
bis zu 13,6 %	Vorjahresvergleich

»

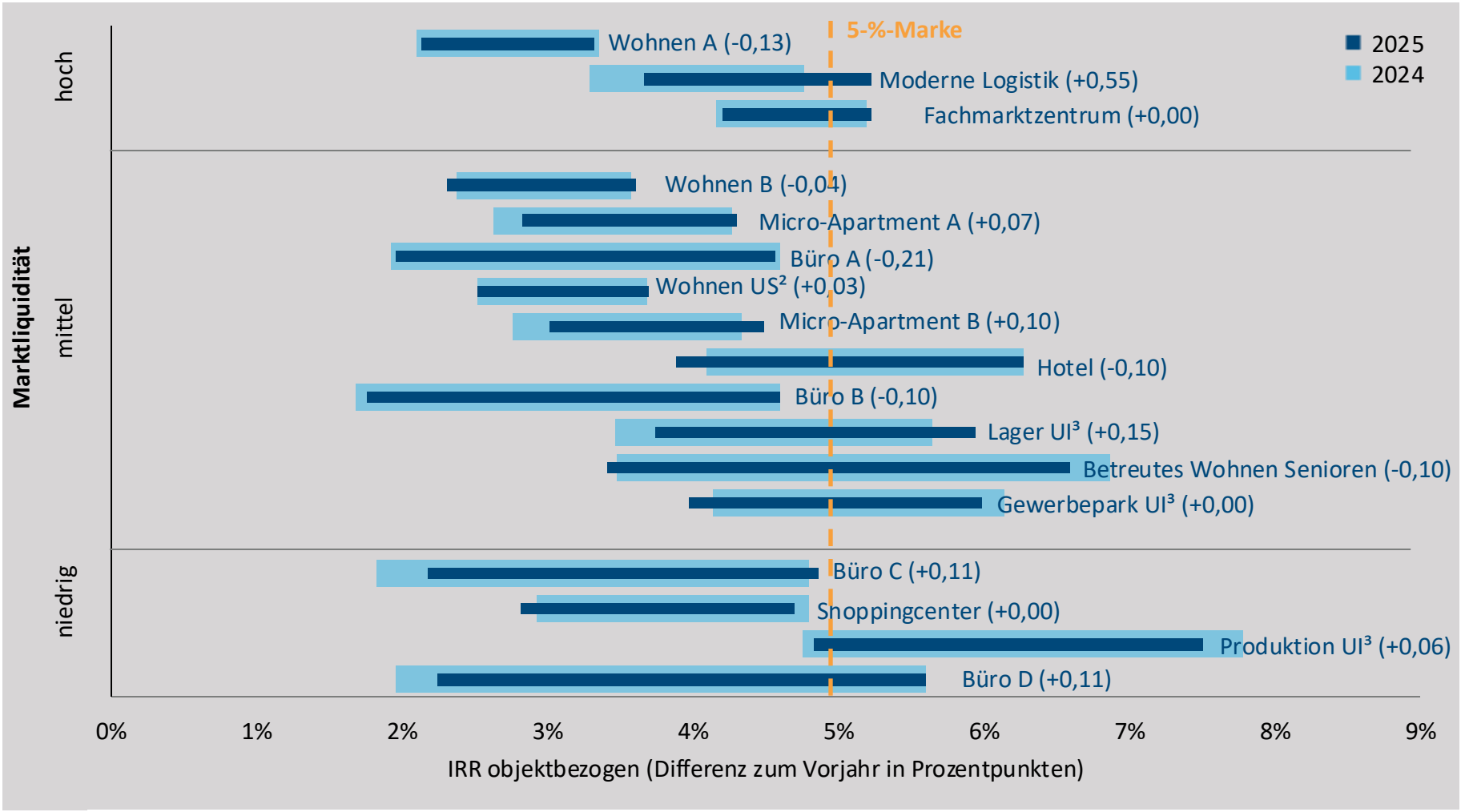
Attraktive Anlage-alternative

»

Performance sehr von wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit des Betreibers abhängig

© 2025 bulwiengesa AG

Übersicht IRR Spannen im Core-Bereich[1]



1 Liquidität der Assetklassen unabhängig von den Investmentzyklen. Innerhalb der im Diagramm abgetragenen Klassen (Marktliquidität niedrig/mittel/hoch) findet keine weitere Wertung der einzelnen Nutzungsarten statt. 2 US = Universitätsstädte. 3 UI = Unternehmensimmobilien. Quelle: bulwiengesa AG

© 2025 bulwiengesa AG

Jetzt sind Sie gefragt !!!

Das erste Halbjahr war mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von ca. 10 Mrd. Euro äußerst schwach. Was ist Ihre Erwartung?

A **Wir werden 2025 eine Jahresendrallye sehen**

B **2025 passiert nicht mehr viel - wir werden im Jahr 2026 eine deutliche Belebung des gewerbliche Transaktionsvolumens sehen**

C **Vor dem Jahr 2027 erwarte ich keine nennenswerte Belebung des gewerblichen Transaktionsvolumens – danach schon**

D **Der Markt wird auch mittelfristig nicht mehr nennenswert über das derzeitige Niveau hinauskommen**

© 2025 bulwiengesa AG

Immobilienklima:

SCAN ME

RIWIS:

RIWIS

© 2025 bulwiengesa AG

bulwiengesa AG

Eschersheimer Landstr. 10
60322 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 7561467-60
Fax +49 69 7561467-69

info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Frankfurt am Main, der 09.. September 2025

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrucke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

© 2025 bulwiengesa AG

bulwiengesa

bulwiengesa AG
Eschersheimer Landstr. 10
60322 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 7561467-60
Fax +49 69 7561467-69
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de