

PRESSEMITTEILUNG

Herbstprognosen 2025: Wirtschaftspolitische Unsicherheit belastet - Immobilienmärkte zeigen differenzierte Erholung

Berlin, 19. November 2025 – Das unabhängige Analysehaus bulwiengesa erstellt zwei Mal jährlich umfassende Prognosen zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland – basierend auf volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analysen aus der hauseigenen Immobiliendatenbank RIWIS. Die aktuellen Herbstprognosen wurden am 18. November 2025 in einem öffentlichen Webinar vorgestellt.

Konjunktur: Aufhellung mit Unsicherheiten

Die deutsche Wirtschaft zeigt sich weiterhin anfällig für externe Schocks. Die wirtschaftspolitische Unsicherheit hat im internationalen Vergleich Höchststände erreicht – ein Niveau, das sonst nur in Krisenzeiten zu beobachten ist. Während die Inflation wie erwartet auf das 2%-Ziel zurückgekehrt ist, bleibt der Leitzins auf dem aktuellen Niveau. Die 10-jährige Bundesanleihe bewegt sich bei rund 2,5 %.

Ein positives Signal sendet das Deutsche Hypo Immobilienklima, das sich im Jahresverlauf stabilisiert hat. Vor allem das Ertragsklima verbesserte sich deutlich. Die Immobilienfinanzierung zeigt in der zweiten Jahreshälfte 2025 eine positive Entwicklung: Das BF-Quartalsbarometer erreichte mit -7,04 den höchsten Wert seit Q1 2022.

Prognosen für die Immobilienmärkte

Wohnen: Knappheit treibt Mieten, erste Erholungstendenzen bei Neubau

Der Wohnungsmarkt bleibt durch anhaltende Knappheit geprägt. Die durchschnittlichen Mietpreise für Neubauwohnungen in den A-Städten steigen kontinuierlich und werden bis 2029 voraussichtlich über 21 Euro/qm erreichen. Der Tiefstpunkt bei den Baustarts scheint erreicht – die Einführung der Sonder-AfA zeigt erste Wirkungen. Dennoch liegen die Fertigstellungszahlen deutlich unter dem Bedarf.

Bemerkenswert: In mehr als jedem zweiten Forward Deal sind mittlerweile geförderte Wohnungen enthalten. Käuferseite dominieren zunehmend Family Offices, kommunale Wohnungsunternehmen und ausländische Investoren. Die durchschnittlichen Vervielfacher für Bestandsmehrfamilienhäuser beginnen leicht zu steigen.

Einzelhandel: Stabilisierung in Top-Lagen

Der Einzelhandel zeigt verhaltenen Optimismus. Der reale Einzelhandelsumsatz liegt in Q3/2025 um 1,6 % über dem Vorjahr. Während die Verbraucherstimmung volatil bleibt, kehrt das Anmietinteresse an sehr gute Flächen in 1A-Lagen der Top-Städte zurück. Die Leerstandsquoten in den Highstreet-Lagen der A-Städte steigen nicht weiter an.

Nach fünf Jahren der Preis- und Mietkorrekturen stabilisieren sich die Spitzenmieten. Bis 2029 wird ein moderater Anstieg um 4 % erwartet. Preisorientierte Konzepte und Fachmarktlagen erzielen stabilen bis steigenden Kundenzuspruch.

Die vollständigen Herbstprognosen 2025 sind in der Immobiliendatenbank RIWIS verfügbar. Eine Aufzeichnung des Webinars ist auf der bulwiengesa-Website abrufbar.

Büroimmobilien: Zweigeteilter Markt setzt sich fort

Der Büromarkt bleibt im Krisenmodus. Die Leerstände steigen kurzfristig weiter und liegen 2025 im Mittel bei über 8 % in den A-Städten. Mittelfristig sind jedoch sehr unterschiedliche Entwicklungen zwischen den Städten zu erwarten. Der Markt zeigt eine klare "Flight to Quality and Location"-Dynamik: Zentrale, energieeffiziente Flächen bleiben stark nachgefragt. Die Spitzenmieten in den A-Städten werden bis 2029 flächendeckend auf über 46 Euro/qm steigen.

Das Büroklima koppelt sich zunehmend von der Geschäftslage der Gesamtwirtschaft ab -- ein Hinweis auf strukturelle Veränderungen durch hybride Arbeitsmodelle und veränderte Flächenbedarfe.

Logistikimmobilien: Vorsichtige Richtungssuche

Der Logistikmarkt befindet sich in einer Phase der Richtungssuche. Die Flächennachfrage zeigt mit einem Anstieg um 10 % auf 4,3 Mio. qm gegenüber dem Vorjahreszeitraum leichte Erholungstendenzen, wird jedoch durch US-Zollpolitik und Unsicherheiten für die exportorientierte deutsche Wirtschaft gebremst.

Trotz dieser Herausforderungen mehren sich positive Signale für die kommenden Monate: Ab 2026 werden Impulse aus dem Defense-Sektor erwartet. Asiatische Unternehmen intensivieren ihren Markteintritt in Deutschland und bringen neue Dynamik. Vor diesem Hintergrund sind weiter steigende Mieten zu erwarten, wenngleich moderater als in den Vorjahren. Auf dem Transaktionsmarkt nimmt die Aktivität zu, zumindest was die Anzahl der Deals angeht, Renditen stabilisieren sich – beides Zeichen für zurückkehrendes Anlegervertrauen. Der Ausblick auf 2026 ist zuversichtlich, mit zunehmendem Momentum im Logistiksegment.

Am 18. November 2025 haben die bulwiengesa Experten ihre Einschätzung zu den jeweiligen Assetklassen in unserem Webinar erläutert. Die Aufzeichnung finden Sie online [HIER](#).

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit 40 Jahren unterstützt bulwiengesa Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

Pressekontakt

Birgit Haase
Leitung Unternehmenskommunikation und Marketing
Tel.: +49 151 556 32 996
E-Mail: birgit.haase@bulwiengesa.de