

50 Jahre bulwiengesa-Immobilienindex

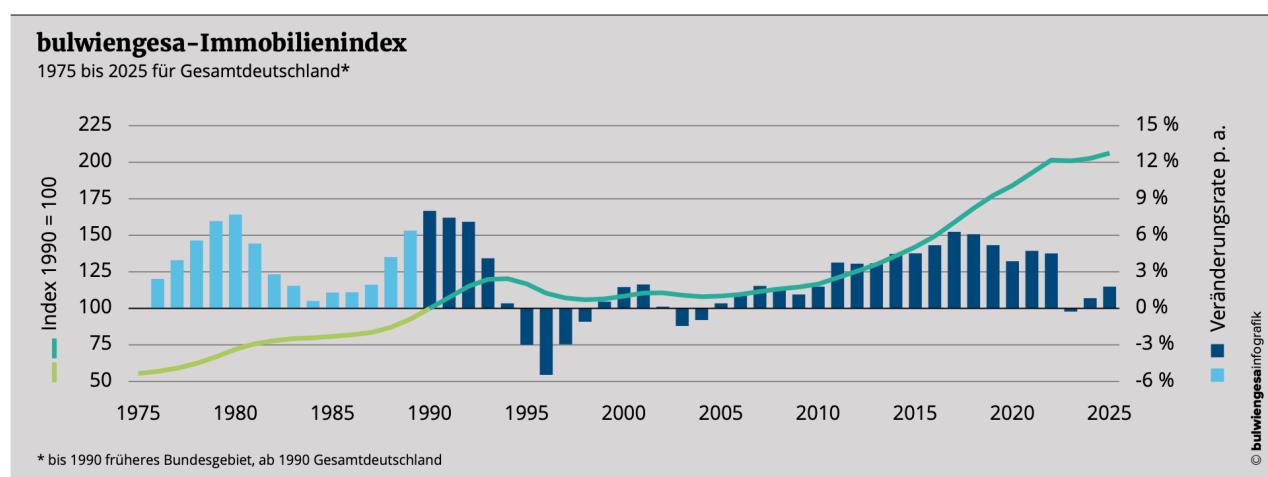
50 Jahre bulwiengesa-Immobilienindex: Jubiläum mit leichter Erholung trotz fragilem Marktumfeld

- **Immobilienindex steigt nominal um 1,8 %**
- **Wohnungsmarkt wieder deutlicher im Plus: Mieten steigen kräftig an**
- **Büromieten legen in zentralen Lagen zu, während Einzelhandel unter Druck bleibt**
- **B-Städte weisen bundesweit das stärkste Wachstum auf**

Berlin/München, 02. Februar 2026 – Zum 50. Mal in Folge stellt bulwiengesa den Immobilienindex vor, der die Entwicklung der Immobilienpreise und -mieten in Deutschland seit 1975 analysiert. Nach schwierigen Vorjahren verzeichnet der Index für das Jahr 2025 eine Erholung mit einem nominalen Anstieg von 1,8 %. Dennoch bleibt die Branche von einer vorsichtigen Zurückhaltung geprägt: Hohe Baukosten, niedrige Fertigstellungszahlen und zögerliche Investitionsentscheidungen definieren ein weiterhin fragiles Marktumfeld.

Die Ergebnisse für 2025 auf einen Blick:

- **Gesamtindex:** +1,8 % (Vorjahr: +0,8 %)
- **Teilindex Wohnen:** +2,3 % (Vorjahr: +1,0 %)
- **Teilindex Gewerbe:** +0,4 % (Vorjahr: +0,2 %)



Wohnungsmarkt: Mieten treiben die Entwicklung

Nachdem die Wachstumsphase des Wohnungsmarktes 2023 unterbrochen wurde, konnte der Teilindex 2025 mit einem Plus von 2,3 % die Inflationsrate wieder übertreffen. Haupttreiber sind die Mieten: Neubaumieten stiegen um 3,7 %, Bestandsmieten um 2,6 %. Auch die Preise für Reihenhäuser (+2,7 %) und Neubau-Eigentumswohnungen (+2,0 %) zogen im Gleichschritt an, während die Baulandpreise mit +1,1 % weitgehend stagnierten. André Adami, Bereichsleiter Wohnen schätzt ein: „Den Tiefpunkt der Baustarts haben wir erreicht. Wir erwarten jedoch erst ab 2027 wieder leicht steigende Fertigstellungszahlen.“

Büro und Logistik: Fokus auf Qualität und neue Treiber

Innerhalb des Gewerbesegments zeigt sich ein differenziertes Bild. Während klassische Bürostrukturen unter Druck stehen, profitieren moderne Flächen von der Qualitätsorientierung der Mieter. Auch die Logistikbranche stabilisiert sich auf hohem Niveau.

Oliver Rohr, Bereichsleiter Gewerbe- und Büroimmobilien: „Der Flächenumsatz im Bürosektor ist zwar leicht rückläufig, allerdings verzeichnen wir bei den Büromieten einen Anstieg von 1,9 %, getrieben durch einen klaren ‚Flight to Quality‘ in zentralen Lagen. Während das Neubauvolumen kontinuierlich sinkt, nehmen Umnutzungen zu gewerblichen Apartments und Hotels zu. Im Logistiksektor sehen wir eine robuste Entwicklung mit einem Plus von 1,1 % bei den Gewerbegrundstücken, befeuert durch neue Treiber wie die Verteidigungsindustrie und Rechenzentren.“

Einzelhandel: Strukturwandel in den Innenstädten

Der Einzelhandel bleibt das Sorgenkind im Gewerbeindex, wenngleich die Ausschläge weniger drastisch ausfallen als in den Vorjahren. Die Spitzenmieten in den 1a-Lagen sanken im Schnitt um 1,5 %, während die Mieten für Neben- und Stadtteillagen mit einem Minus von 0,8 % vergleichsweise stabil blieben.

Dr. Joseph Frechen, Bereichsleiter Einzelhandel: „Die Schere im stationären Handel geht weiter auseinander. Während lebensmittelorientierte Fachmärkte bei Investoren hoch im Kurs bleiben, entscheiden bei großflächigen innerstädtischen Shoppingcentern Qualität und aktives Leerstandsmanagement über die Investitionsfähigkeit. Auch für das Jahr 2026 wird der Druck auf den stationären Handel in den City-Lagen bei gedämpfter Kauflust der Verbraucher anhalten.“

Exkurs: Trendwende bei der Wertentwicklung

Ein besonderer Fokus des diesjährigen Berichts liegt auf der realen Wertentwicklung. Trotz ausbleibender breiter Marktbelebung drehen die Werte in fast allen Segmenten wieder leicht ins Plus. Während Büroimmobilien durch steigende Spitzenmieten wieder positive Vorzeichen sehen, halten die Wertverluste im Einzelhandel zwar an, schwächen sich aber spürbar ab. Wohnimmobilien profitieren von den flächendeckend steigenden Mieten und kehren zu einer positiven Wertentwicklung zurück.

Ausblick 2026

Für das laufende Jahr prognostiziert bulwiengesa eine Fortsetzung der Stabilisierung der Immobilienmärkte bei einer Inflationsrate von rund 2 %. Da mit nur etwa 185.000 Fertigstellungen weiterhin zu wenig Wohnraum entsteht, ist mit einem weiteren Anstieg der Mieten in den Ballungszentren zu rechnen.

Über den bulwiengesa-Immobilienindex

Der bulwiengesa-Immobilienindex analysiert die Immobilienmarktentwicklung in Deutschland auf Basis von 49 westdeutschen Städten seit 1975 und 125 deutschen Städten seit 1990. Die Ergebnisse des bulwiengesa-Immobilienindex basieren auf der umfangreichen Datensammlung von bulwiengesa der Erstellung von Standort- und Marktanalysen. Diese Datenbasis wird jährlich durch gezielte empirische Erhebungen, Befragungen vor Ort und Zeitungsanalysen ergänzt und in der RIWIS-Datenbank publiziert. Der bulwiengesa-Immobilienindex wird auf Basis dieser Daten jährlich berechnet und aktualisiert. Die neun Nutzungsteilmärkte werden bei der Berechnung des Index gleichgewichtet. Neben dem Gesamtindex wird sowohl für den Wohn- als auch für den gewerblichen Immobilienmarkt ein Teilindex angegeben.

Ansprechpartner: Jan Finke, jan.finke@bulwiengesa.de, Telefon 0201-87 46 96-63

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 Daten-services, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

Pressekontakt

Birgit Haase
Invalidenstr. 65
10557 Berlin
Tel.: +49 151 55632996
birgit.haase@bulwiengesa.de