

bulwiengesa-Immobilienindex

1975 – 2025

Wohnen und Gewerbe – Mieten und Preise – 125 deutsche Städte – seit 1975

Eigentumswohnungen • Reihenhäuser • Wohnungsmieten • Baugrundstücke • Einzelhandelsmieten • Büromieten

>> 50 Jahre bulwiengesa-Immobilienindex: Jubiläum mit + 1,8 % trotz schwierigem Marktumfeld

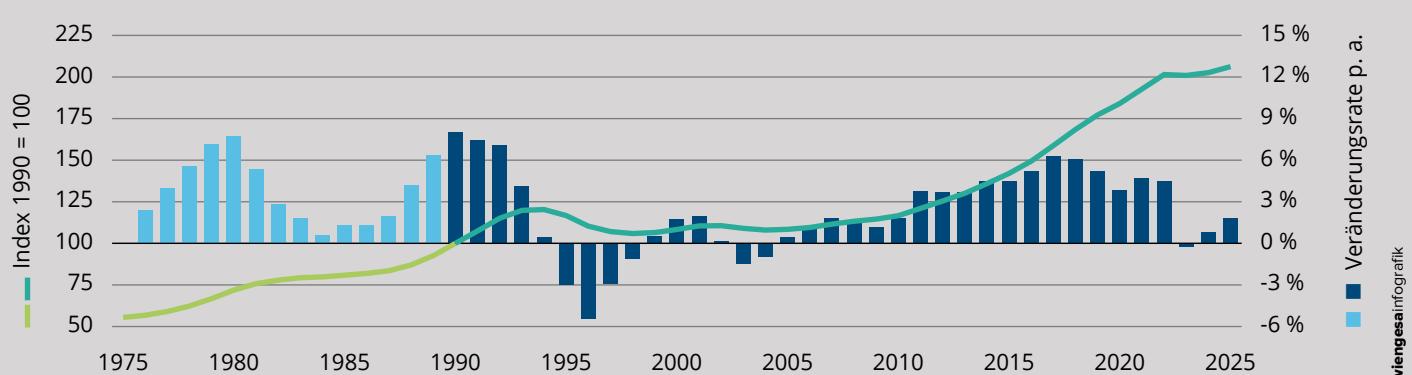
Der bulwiengesa-Immobilienindex verzeichnet nach schwierigen Vorjahren eine Erholung mit einem nominalen Anstieg von 1,8 %. Doch die Immobilienbranche bleibt in einer Phase vorsichtiger Zurückhaltung. Anhaltend niedrige Fertigstellungszahlen, weiterhin hohe Baukosten und zögerliche Investitionsentscheidungen bei gewerblichen sowie privaten Akteuren prägen ein fragiles Marktumfeld mit hohen Anforderungen an die Branche, die auf weitere konjunkturelle Impulse hofft. Forward-Deals und Vorvermietungen zeigen 2025 erste Belebungstendenzen, können den Projektentwicklern jedoch noch nicht die erforderliche Planungssicherheit verschaffen.

Die wichtigsten Ergebnisse des Jahres 2025:

- Die nominale Veränderungsrate des Immobilienindex verzeichnet eine stärkere positive Entwicklung als im Vorjahr.
- Der Wohnungsmarkt erfährt durchgängig Preissteigerungen, v.a. bei den Mieten.
- Die Anpassung der Ladenmieten im Einzelhandel hält weiterhin an, wohingegen die Büromieten zulegen und die Preise für Gewerbeblächen einen positiven Trend aufweisen.
- Der Immobilienindex bleibt leicht hinter der Inflationsrate zurück.

bulwiengesa-Immobilienindex

1975 bis 2025 für Gesamtdeutschland*



* bis 1990 früheres Bundesgebiet, ab 1990 Gesamtdeutschland

» Wohnungsmarkt wieder deutlicher im Plus

Die starke Wachstumsphase des Teilindexes Wohnen der letzten Dekade wurde im Jahr 2023 gestoppt. Seither kämpft der Teilindex gegen die Inflation an, die er im Jahr 2025 mit + 2,3 % wieder übertreffen kann. Die Betrachtung der Neubau- und Bestandsmieten ergibt eine Zunahme von jeweils + 3,7 bzw. + 2,6 %. Im Gleichschritt ziehen die Preise für Reihenhäuser (+ 2,7 %) und Neubau-Eigentumswohnungen (+ 2,0 %) mit. Lediglich die Baulandpreise stagnieren mit + 1,1 % ähnlich wie im Vorjahr. Das 5-Jahresmittel im Bereich Wohnen sinkt auf + 2,3 % p. a. Insgesamt zeigt sich der Markt für Kaufimmobilien – vor allem Baugrundstücke und Häuser für Eigennutzer sowie Eigentumswohnungen für Kapitalanleger – wieder leicht erholt. Bei zeitweise gesunkenen Baulandfinanzierungszinsen können wieder höhere Preise erzielt werden. Aufgrund der weiterhin starken Nachfrage nach Mietwohnungen steigt vor allem im zweiten Halbjahr das Transaktionsvolumen von institutionell geprägten Blockverkäufen, vornehmlich von geförderten Einheiten. Grundsätzlich scheint der Tiefpunkt der Baustarts erreicht zu sein. Ab 2027 werden infolgedessen auf niedrigem Niveau wieder höhere Bau fertigstellungszahlen erwartet. Dabei werden sich die Bau- und Transaktionsaktivitäten zwischen aktiven und stagnierenden Regionen weiter ausdifferenzieren.

» Gewerbemarkt wartet auf den Befreiungsschlag

Während der stationäre Einzelhandel 2025 ein Umsatzwachstum von + 1,5 % verzeichnet, legt der Online-Handel um + 4,0 % zu. Die wirtschaftliche Gesamtsituation stimmt viele Konsumenten skeptisch, sodass die Einzelhandelsnachfrage kaum ansteigt. Gleichwohl bewegen sich die Kundenfrequenzen in den Innenstädten wieder auf Vor-Corona-Niveau und das Neuvermietungsgeschäft in den Top-Einkaufslagen zieht merklich an. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Einzelhandelsspitzenmieten, die in 1a-Lagen weiter sinken (- 1,5 %). In Neben- und Stadtteillagen sind die Rückgänge

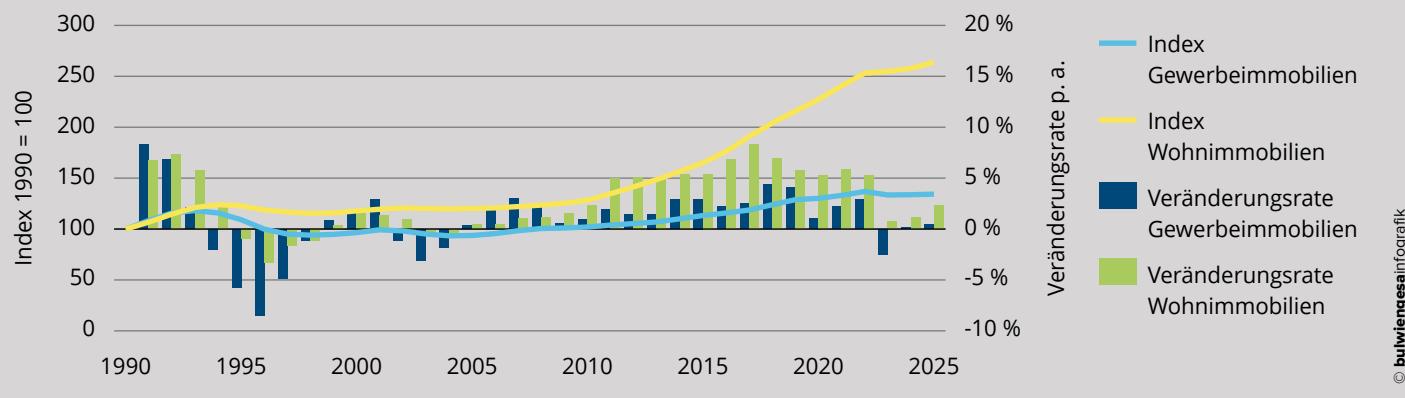
mit - 0,8 % moderater, denn der Food-Retail mit Fachmärkten, Supermärkten und Discountern bleibt bei Kunden gefragt und steht im Investmentfokus der Anleger. Bei großflächigen innerstädtischen Shoppingcentern hingegen entscheiden Qualität und Leerstandsmanagement über die Investitionsfähigkeit. Auch für das Jahr 2026 wird der Druck auf den stationären Handel anhalten. Das HDE-Konsumbarometer zeigt im Januar 2026 zwar eine leichte Stimmungsaufhellung, doch bleibt die Anschaffungsneigung trotz besserer Einkommenserwartung getrübt.

Im Jahr 2025 wird ein Anstieg der Büromieten in zentralen Lagen um + 1,9 % erreicht, der von allen Städtekategorien getragen wird. Haupttreiber ist die hohe Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Büroflächen in zentralen Lagen bei gleichzeitig sinkenden Flächenneuzugängen im Bürosegment. Der Markt differenziert sich zunehmend: Während die Spitzenmieten steigen, geraten die Durchschnittsmieten und die Mieten in peripheren Lagen unter Druck. Der weiter steigende Leerstand konzentriert sich auf ältere Bestandsgebäude mit Qualitätsmängeln. Der Flächenumsatz ist leicht rückläufig, wobei sich eine klare Tendenz zu Anmietungen in höherwertigen Objekten („Flight to Quality“) abzeichnet. Während das Neubauvolumen kontinuierlich sinkt, nehmen Umnutzungen zu gewerblichen Apartments und Hotels zu.

Nach einem moderaten Anstieg im Vorjahr (+ 0,4 %) haben sich die Preise für Gewerbegrundstücke weiter gefestigt und verzeichneten 2025 ein leichtes Plus von + 1,1 %. Trotz anhaltender wirtschaftlicher Unsicherheiten zeigt sich die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken robust, insbesondere im Logistiksektor. Die Wirtschaft befindet sich erneut in einem Transformationsprozess, vor allem im produzierenden Gewerbe. Dessen Schwächen können nur zum Teil durch steigende Rüstungsausgaben kompensiert werden. Es müssen zukunftssichernde Maßnahmen im Bereich der Energie- und Verkehrsinfrastruktur ergriffen werden, ebenso wie Lösungen für steigende Finanzierungskosten und konkrete ESG-Anforderungen an die Objekte gefunden werden müssen.

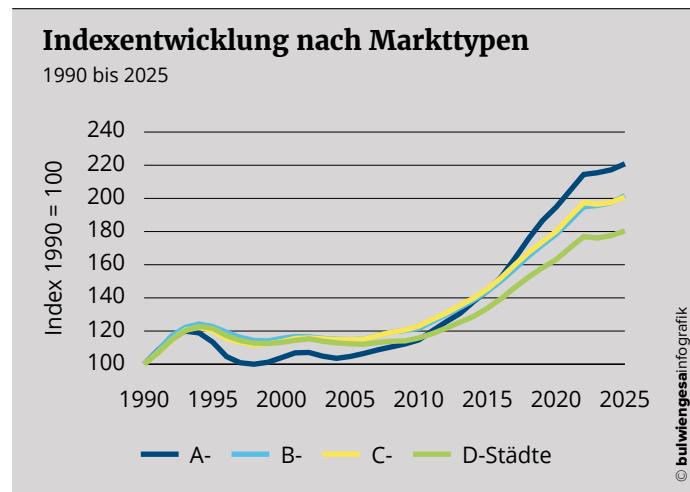
bulwiengesa-Index für Wohn- und Gewerbeimmobilien

1990 bis 2025



» ABCD-Stadttypen: Stärkstes Wachstum in B-Städten

Der Immobilienindex verzeichnet 2025 einen leichten Aufschwung, der sich in einheitlichen Wachstumsraten aller vier Stadttypen zeigt. Die B-Städte (+2,1 %) verzeichnen die höchste Zunahme, während sich die A-Städte (+1,7 %), sowie die C- und D-Städte mit je +1,6 % identisch entwickeln. Die A-Städte (220,8 Punkte) bleiben Primus, gefolgt von den B-Städten (201,6 Punkte) und den C-Städten (200,7 Punkte), die sich auf einem vergleichbaren Niveau befinden. Die D-Städte (180,4 Punkte) verzeichnen den geringsten Anstieg seit 1990.



Die Analyse der **Wohnungsmarktvariablen** zeigt Unterschiede zwischen den Stadttypen, wobei sich deutliche Wachstumsmuster erkennen lassen. Mit Abstand am stärksten entwickeln sich die B-Städte. Sie verzeichnen die höchsten Zuwachsraten sowohl bei Neubaumieten (+4,5 %) als auch bei Bestandsmieten (+3,5 %). Ebenso fallen die Steigerungen bei Neubau-Reihenhauspreisen (+4,2 %) und Neubau-Eigentumswohnungen (+2,8 %) am höchsten aus. Die Preise für Grundstücke für Einfamilienhäuser liegen hier im oberen Bereich. Dies deutet auf eine starke Nachfrage in mittelgroßen Städten hin, die von der Urbanisierung profitieren, aber noch bezahlbarer als die A-Städte sind. Die A-Städte zeigen mit +3,6 % bei den Neubaumieten und +2,2 % bei den Bestandsmieten ebenfalls solide Wachstumsraten. Mit +1,3 % bei der Entwicklung der Grundstückspreise stechen sie heraus. Die C- und D-Städte entwickeln sich etwas verhaltener. C-Städte erreichen +3,3 % bei den Neubaumieten, ebenso wie die D-Städte. Interessant ist, dass die C-Städte bei den Bestandsmieten (+2,9 %) sogar vor den A-Städten (+2,2 %) liegen. Der Wohnungsmarkt entwickelt sich demnach relativ homogen und macht die Stärke der vielen regionalen Zentren in Deutschland deutlich.

Die **Gewerbemarktvariablen** zeigen je nach Nutzungsart unterschiedliche Entwicklungen. So verzeichnen die Einzelhandelsmieten übergreifend Rückgänge, wobei B- und C-Städte mit -1,9 % am stärksten betroffen sind. A- und D-Städte entwickeln sich mit -1,4 % ebenfalls negativ. Die Ein-

zelhandelsmieten in Nebenlagen entwickeln sich moderater. A-Städte verlieren -1,3 %, gefolgt von B- und C-Städten (-0,3 %), während D-Städte nahezu stagnieren (-0,1 %). Bei den Büromieten gibt es anhaltende Lichtblicke: C-Städte (+2,7 %) und B-Städte (+2,6 %) stechen positiv hervor, D-Städte verzeichnen ein Wachstum von +1,7 %, während A-Städte mit +1,4 % das Schlusslicht bilden. Die Gewerbegrundstücke entwickeln sich überwiegend positiv. A- und D-Städte wachsen um +1,4 %, C-Städte um +0,7 %. Nur die B-Städte bleiben mit -0,2 % knapp im Minus.

Rangfolge der Ø-Veränderungsrate

seit 1975 – alle Segmente

Rang	Stadt	Ø p. a.	Rang	Stadt	Ø p. a.
1	München	4,0 %	40	Göttingen (Stadt)	2,3 %
2	Rosenheim	3,4 %	41	Bremen	2,2 %
3	Regensburg	3,3 %	42	Bielefeld	2,2 %
4	Mainz	3,2 %	43	Bochum	2,1 %
5	Wiesbaden	3,2 %	44	Duisburg	2,1 %
6	Frankfurt (Main)	3,1 %	45	Wuppertal	2,1 %
7	Augsburg	3,1 %	46	Krefeld	2,0 %
8	Stuttgart	3,0 %	47	Saarbrücken	1,9 %
9	Heidelberg	3,0 %	48	Siegen	1,9 %
10	Trier	3,0 %	49	Hildesheim	1,9 %

Anmerkung: nur Städte in Westdeutschland

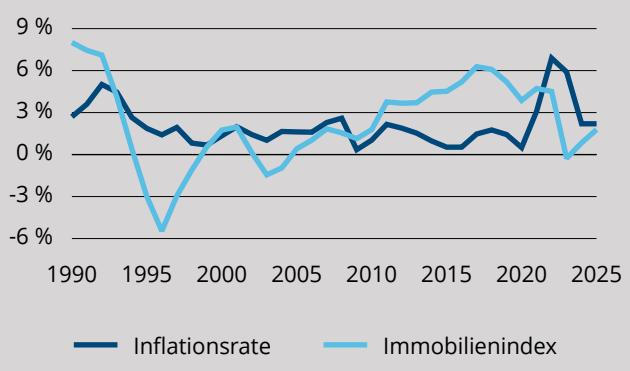
© bulwiengesainfografik

» Inflationsrate stabilisiert sich bei knapp über 2 %

Während der 1990er- und 2000er-Jahre blieb die Entwicklung des Immobilienindex meist hinter der Inflationsrate zurück. In den 2010er-Jahren erlebte der Immobilienmarkt dann deutliche reale Wertsteigerungen. Seit 2022 fällt die Entwicklung des Immobilienindex wieder unter die Teuerungsrate, die sich 2024/2025 bei 2,2 % eingependelt hat. Aktuell beträgt die Differenz -0,4 Prozentpunkte, wobei sich dieser Wert unterschiedlich aufteilt: Wohnimmobilien liegen bei +0,1, Gewerbeimmobilien bei -1,8 Prozentpunkten.

Inflationsrate und Immobilienindex

Veränderungsrate 1990 bis 2025

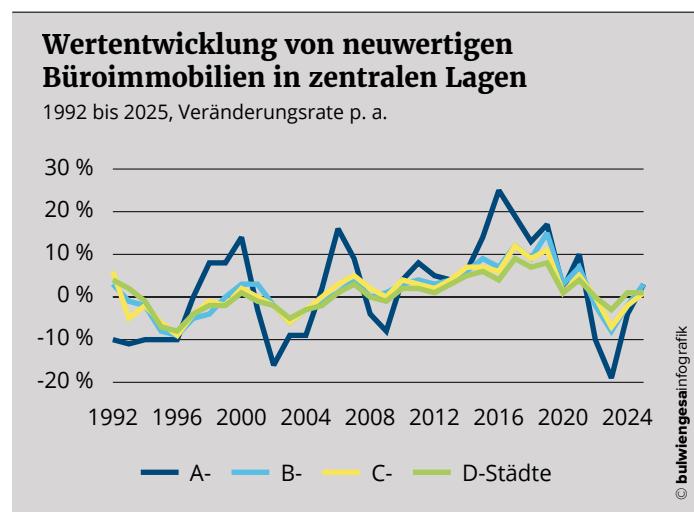


Exkurs: Wertentwicklung von Immobilien

Trotz Zinssenkungen der EZB bleibt die erwartete Marktbelebung aus, da strukturelle Unsicherheiten, schwache Konjunktur und Preisfindungsschwierigkeiten das Transaktionsgeschehen nachhaltig belasten. Zusätzlich drücken innenpolitische Unwägbarkeiten sowie die protektionistische US-Handelspolitik auf die Investitionsbereitschaft.

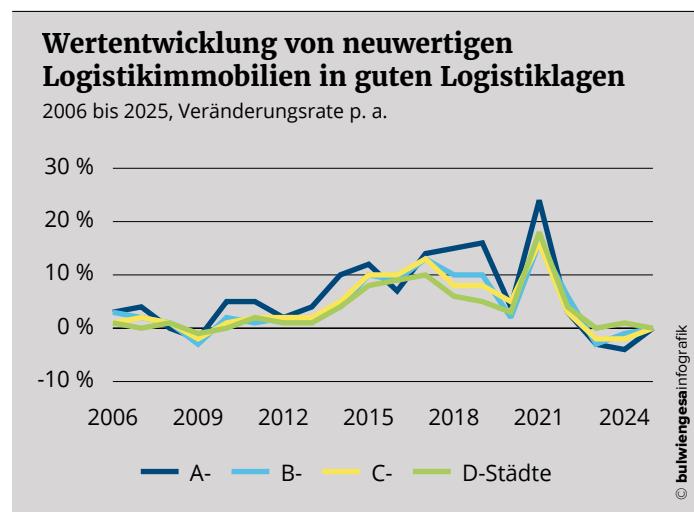
» Büroimmobilien drehen nach den Wertverlusten der Vorjahre wieder leicht ins Plus

Der Strukturwandel des deutschen Büromarktes geht unvermindert weiter. Dabei dreht die Wertentwicklung in allen vier Städtetypen leicht ins Plus. Ausschlaggebend hierfür sind die steigenden Spitzenmieten in dieser Assetklasse.



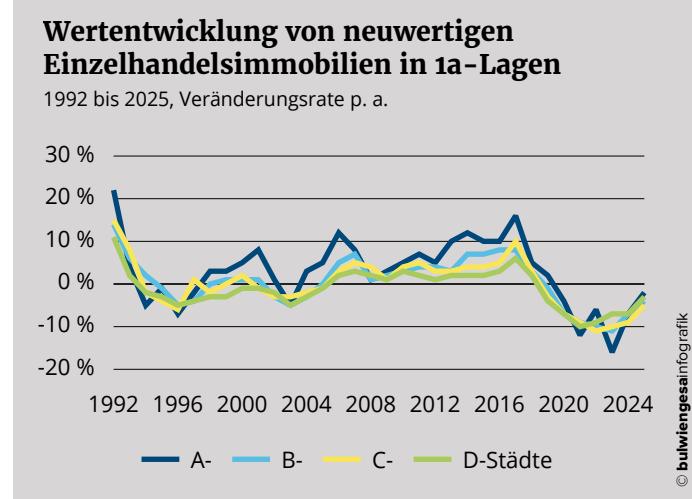
» Logistikimmobilien setzen auf Wirtschaftswachstum als Basis für die Steigerung des Neubauvolumens

Im Jahr 2025 stagnieren die Werte von Logistikimmobilien in allen vier Stadtkategorien. Die Mieten und die Nettoanfangsrenditen steigen lediglich marginal. Unter dem Strich bleibt es beim Nullwachstum, wobei die Hoffnung auf eine wieder einsetzende Konjunktur besteht.



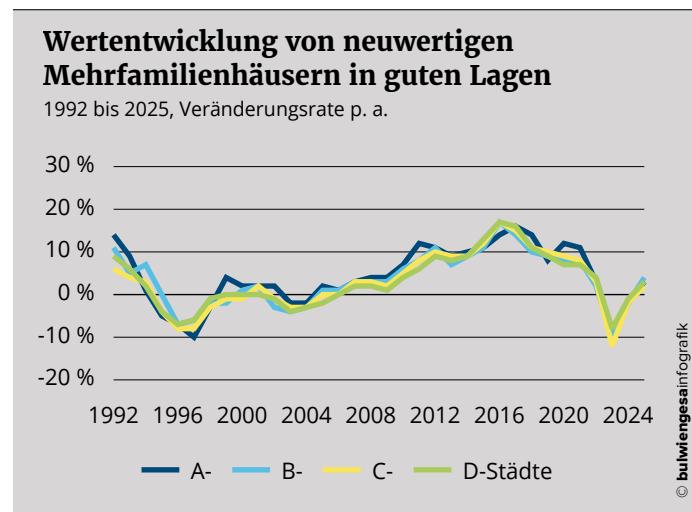
» Einzelhandelsimmobilien: Wertverluste halten an, schwächen sich aber erneut ab

Der Wertverlust bei Einzelhandelsimmobilien hält an, wenngleich er schwächer ausfällt als in den Vorjahren. Ein Turn-around der Mietentwicklung ist noch nicht erreicht. Die hohe Sparquote der Deutschen drückt weiterhin auf den Konsum.



» Wohnimmobilien drehen wieder ins Plus, da vor allem die Mieten flächendeckend steigen

Während die Mieten steigen, stagnieren die Vervielfacher im Vergleich der vier Stadtkategorien aktuell. Somit kehrt dieses Segment zu einer positiven Wertentwicklung zurück, die sich in allen vier Stadtkategorien ablesen lässt.



Mieten und Preise von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland

DEUTSCHLAND-WEST inkl. Berlin (West)

(Euro/qm)	Absolutwerte		Veränderungsraten	
	1975	1990	1975-1990 insgesamt	p. a.
Eigentumswohnungen	1.313	2.053	56,3 %	3,0 %
Reihenhäuser (Euro)	128.310	212.295	65,5 %	3,4 %
Miete Erstbezug	4,12	6,81	65,3 %	3,4 %
Wiedervermietung	2,54	5,17	103,5 %	4,9 %
Eigenheimgrundstücke	106	235	121,5 %	5,4 %
Einzelhandel 1a-Lage	33,80	68,74	103,4 %	4,8 %
Einzelhandel Nebenlage	10,74	18,39	71,2 %	3,7 %
Büromieten City	6,21	10,99	77,0 %	3,9 %
Gewerbegrundstück	69	123	79,3 %	4,0 %
bulwiengesa-Immobilienindex gesamt	80,3 %	4,0 %		
Wohnen		79,1 %	4,0 %	
Gewerbe		81,9 %	4,1 %	

DEUTSCHLAND GESAMT

	Absolutwerte		Veränderungsraten	
	1990	2025	1990-2025 insgesamt	2024-2025 p. a.
Eigentumswohnungen	2.026	5.620	177,4 %	3,0 %
Reihenhäuser (Euro)	206.087	567.847	175,5 %	2,9 %
Miete Erstbezug	6,79	15,23	124,3 %	2,3 %
Wiedervermietung	4,49	11,67	159,9 %	2,8 %
Eigenheimgrundstücke	152	429	182,0 %	3,0 %
Einzelhandel 1a-Lage	55,67	66,37	19,2 %	0,5 %
Einzelhandel Nebenlage	16,47	14,37	-12,8 %	-0,4 %
Büromieten City	12,33	16,99	37,8 %	0,9 %
Gewerbegrundstück	106	204	92,8 %	1,9 %
bulwiengesa-Immobilienindex gesamt	106,2 %	2,1 %	1,8 %	
Wohnen		163,8 %	2,8 %	2,3 %
Gewerbe		34,3 %	0,8 %	0,4 %

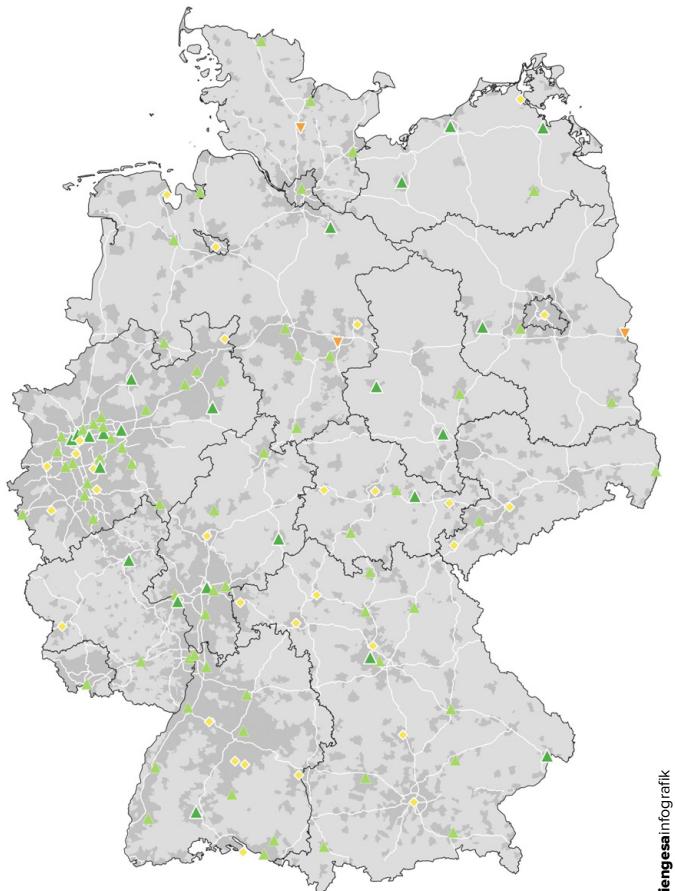
© bulwiengesa infografik

» Künftige Erwartungen

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen wird sich die Stabilisierung der Immobilienmärkte im Jahr 2026 fortsetzen. Die Inflation wird sich bei rund 2 % einpendeln, das von staatlichen Infrastruktur- und Verteidigungsinvestitionen getragene BIP-Wachstum wird bei etwa 1 % liegen und der Leitzins der EZB wird voraussichtlich bei 2 % verharren. Die Zinsstrukturkurve dürfte tendenziell steiler werden, wodurch sich die Erschwinglichkeit einschränkt. Die wirtschaftliche Erholung bleibt moderat und ist geopolitischen Risiken, insbesondere der US-Handelspolitik, ausgesetzt. Die beschlossenen Konjunkturprogramme und das Infrastruktur-Sondervermögen werden erst im Jahresverlauf ihre Wirkung entfalten. Aus Immobiliensicht werden mit ca. 185.000 Fertigstellungen erneut zu wenige Wohnungen gebaut. Folglich sollten insbesondere die Mieten in Ballungszentren weiter zulegen. Bei Büroimmobilien steigen die Leerstände, während sich die Nachfrage auf hochwertige Core-Produkte konzentriert. Der Einzelhandel bleibt weiterhin gespalten: Einerseits gibt es einen stabilen, lebensmittelgeankerten Nahversorgungssektor, andererseits einen strukturellen Wandel in Innenstadtlagen. Die Logistikbranche profitiert von neuen Treibern wie der Verteidigungsindustrie und Rechenzentren, während die klassische Industrienachfrage konjunkturbedingt gedämpft bleibt.

» Weitere Detailinformationen

Für detaillierte Informationen, Datenreihen und Sonderauswertungen nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.



Index Veränderung 2024 - 2025

▼ leicht fallend □ stagnierend ▲ leicht steigend ▲ steigend

© bulwiengesa infografik

Kontakt

Jan Finke (jan.finke@bulwiengesa.de)
Franziska Wenzel (franziska.wenzel@bulwiengesa.de)
www.riwis.de, riwis@bulwiengesa.de

bulwiengesa GmbH

Nymphenburger Straße 5
80335 München

Tel. +49 89 23 23 76-0

Fax +49 89 23 23 76-76

www.bulwiengesa.de