

PRESSEMITTEILUNG

## **Frühjahrsprognosen 2025: Leichte wirtschaftliche Erholung – Immobilienmärkte reagieren differenziert**

**Berlin, 16. Juni 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 Frühjahrsprognosen werden am 17. Juni 2025 in einem öffentlichen Webinar vorgestellt.

### **Konjunktur: Aufhellung mit Unsicherheiten**

Die deutsche Wirtschaft zeigt erste Erholungstendenzen. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs im ersten Quartal 2025 um +0,4 % – stärker als erwartet. Haupttreiber waren vorgezogene Exporte in die USA, insbesondere aus der Pharma- und Automobilindustrie. Trotzdem bleibt der Arbeitsmarkt angespannt. Die Arbeitslosenzahl dürfte in den Sommermonaten bei rund 3 Millionen liegen. Eine Belebung des Arbeitsmarkts wird erst 2026 mit einem prognostizierten BIP-Wachstum von +0,8 % erwartet.

Die Inflation hat sich wie prognostiziert auf das 2%-Ziel abgeschwächt. Zinssenkungen sind laut bulwiengesa weder für den weiteren Jahresverlauf 2025 noch für 2026 zu erwarten. Ein Lichtblick ist das Deutsche Hypo Immobilienklima, das im Mai auf 97,0 Punkte stieg. Vor allem das Ertragsklima verbesserte sich deutlich. Wohn- und Logistikkimmobilien bleiben in einem unsicheren Umfeld gefragt.

### **Prognosen für die Immobilienmärkte**

#### Wohnen: Kaufmarkt mit Stabilisierungstendenzen, Mietmarkt anhaltend unter Druck

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien stabilisieren sich allmählich, während das Mietwachstum mit mindestens 3 % kräftig bleibt. Zudem hält das Bevölkerungswachstum in den gefragten Städten an und sorgt für zusätzlichen Druck am Mietmarkt. Die Bautätigkeit bleibt trotz großer Nachfrage auf niedrigem Niveau, vielerorts bleibt der Bedarf ungedeckt. bulwiengesa erwartet, dass die Fertigstellungszahlen im Neubau in diesem und im kommenden Jahr unter der Marke von 200.000 Wohnungen bleiben werden.

#### Einzelhandel: Konsumstimmung gibt die Richtung vor

Der Einzelhandelsumsatz in Deutschland zeigte zu Jahresbeginn 2025 eine volatile Entwicklung mit abwechselnd steigenden und leicht rückläufigen Monatswerten. Der HDE rechnet dennoch mit einem nominalen Jahresplus von 2 %, beim Online-Handel sogar mit +4 %. Trotz gestiegener Einkommen bleibt die Anschaffungsneigung laut HDE-Konsumbarometer niedrig als Ausdruck der anhaltenden wirtschaftlichen Verunsicherung. Bei Handelsimmobilien stabilisieren sich nach fünf Jahren der Preis- und Mietkorrekturen die Spitzenmieten in A- und B-Städten – bis 2029 wird ein moderater Anstieg um 4 % erwartet. Die Nettoanfangsrenditen zeigen sich stabil, da Spitzenlagen in innerstädtischen Highstreets weiterhin gefragt sind.

### Büroimmobilien: Leerstand steigt weiter, aber Qualität bleibt gefragt

Der Büromarkt leidet unter der schwachen Konjunktur und stagnierender Beschäftigung. Dadurch steigen kurzfristig die Leerstände weiter. 2025 liegt er im Mittel bei über 8 %, mittelfristig aber mit sehr unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Städten. Gleichzeitig bleiben zentrale, energieeffiziente Flächen gefragt, was weiteres Potenzial für steigende Spitzenmieten bietet. Diese steigen im Mittel in den A-Städten flächendeckend auf über 46 Euro/qm bis 2029. Teilweise liegen die Werte jetzt schon darüber.

### Logistikimmobilien: Risikoaversion dämpft Neubau, Mietwachstum hält an

Im Jahr 2024 liegt der Anteil spekulativ errichteter Logistikimmobilien bei nur noch 13 % des Gesamtentwicklungsvolumens – ein deutlicher Rückgang im Vergleich zum Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2023 mit rund 32 %. Hauptgrund ist die gestiegene Risikoaversion vieler Banken, die spekulative Finanzierungen zunehmend zurückhaltend bewerten. Trotz dieser Entwicklung zeigen sich die Fertigstellungszahlen bislang vergleichsweise stabil. Der weiterhin bestehende Flächenbedarf (insbesondere nach Flächen mit Neubaustandard) wird dadurch unterstrichen. Dies wirkt sich auch auf die erwartete Mietentwicklung aus. Wenngleich auf einem moderateren Niveau als in den vergangenen Jahren, sind weitere Anstiege bei den Lagerflächenmieten in den kommenden Jahren zu erwarten. Mit dynamischen Steigerungen um etwa 3% p.a. kann in den Regionen um die A-Städte gerechnet werden.

Am 17. Juni 2025 um 11 Uhr erläutern die bulwiengesa Experten ihre Einschätzung zu den jeweiligen Assetklassen in unserem Webinar. Eine Anmeldung ist über diesen [LINK](#) möglich.

### **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  
Managerin Unternehmenskommunikation und Marketing  
Tel.: 030 27 87 68-24  
E-Mail: [haase@bulwiengesa.de](mailto:haase@bulwiengesa.de)