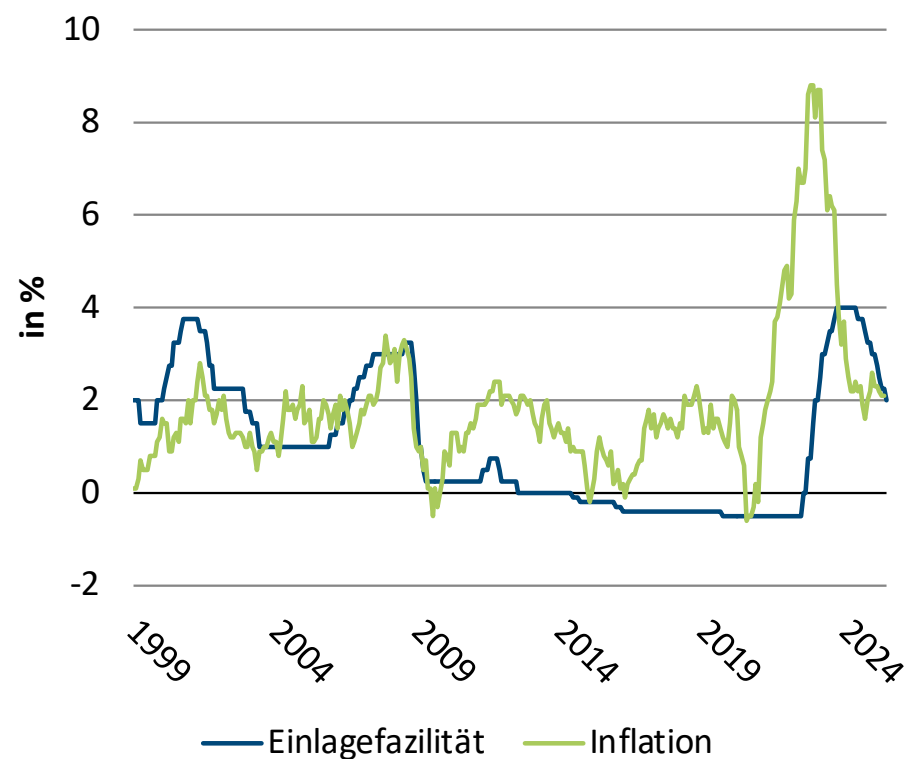




Frühjahrsprognosen 2025 by bulwiengesa

Finanzpolitik und Wirtschaft

Inflation und Leitzins

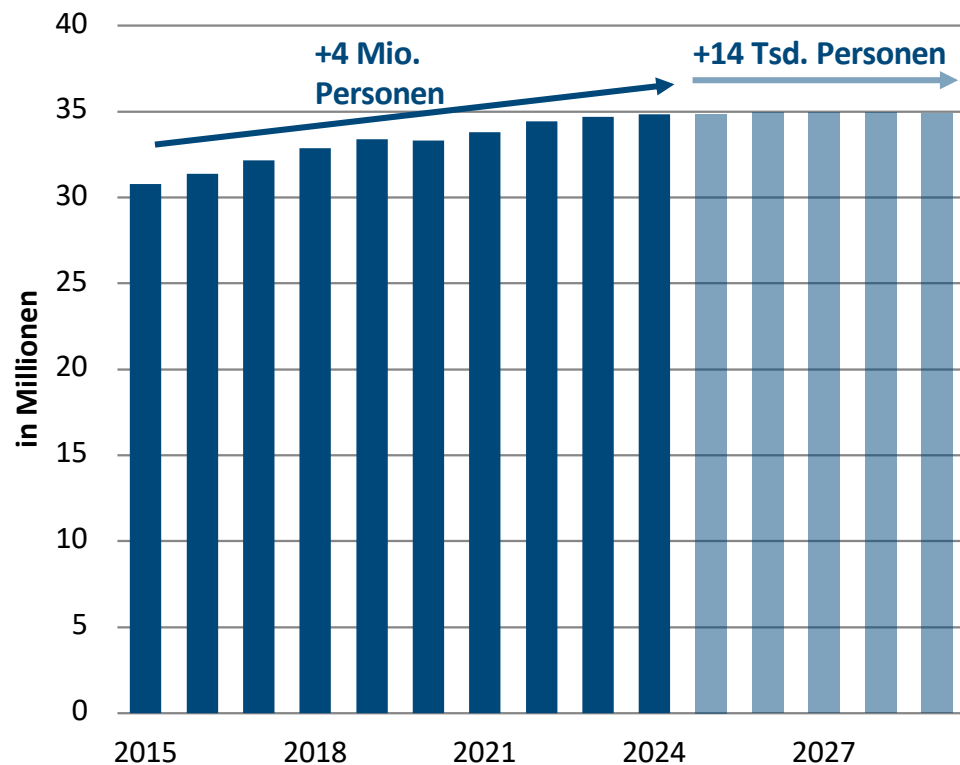


10-jährige deutsche Bundesanleihe

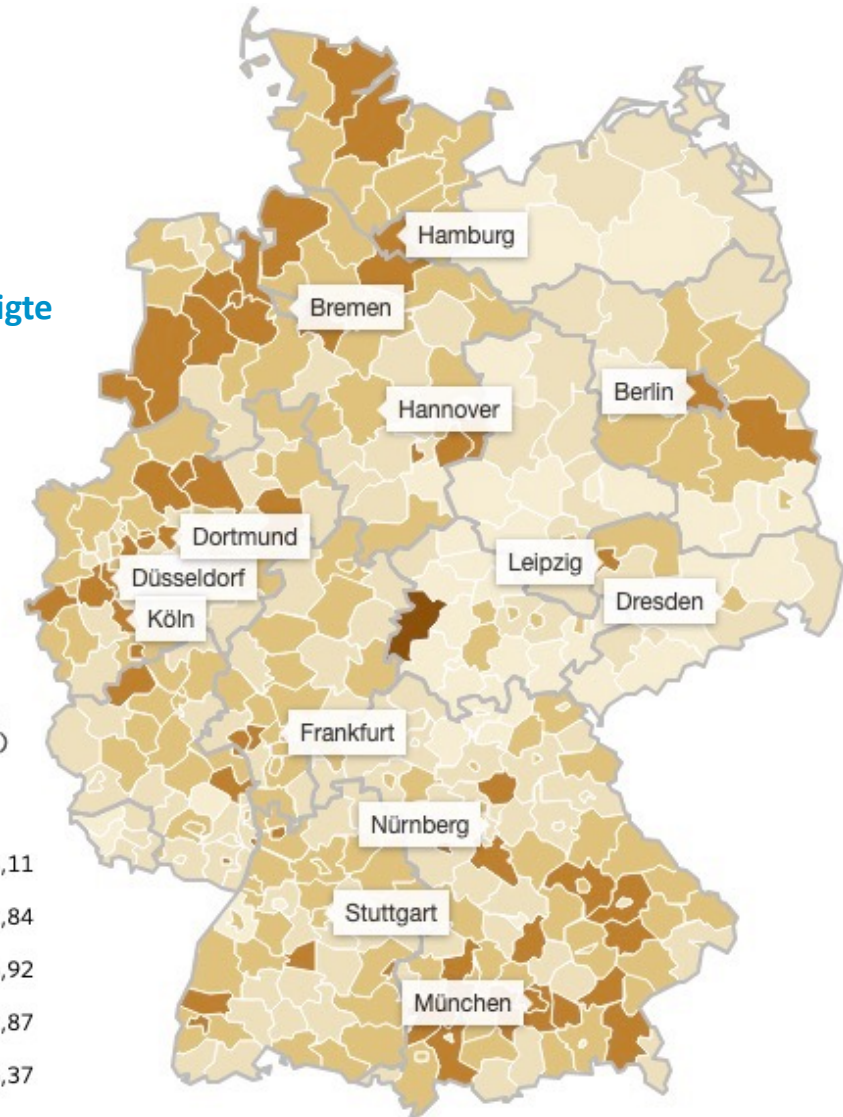


Wirtschaftliche Entwicklung

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

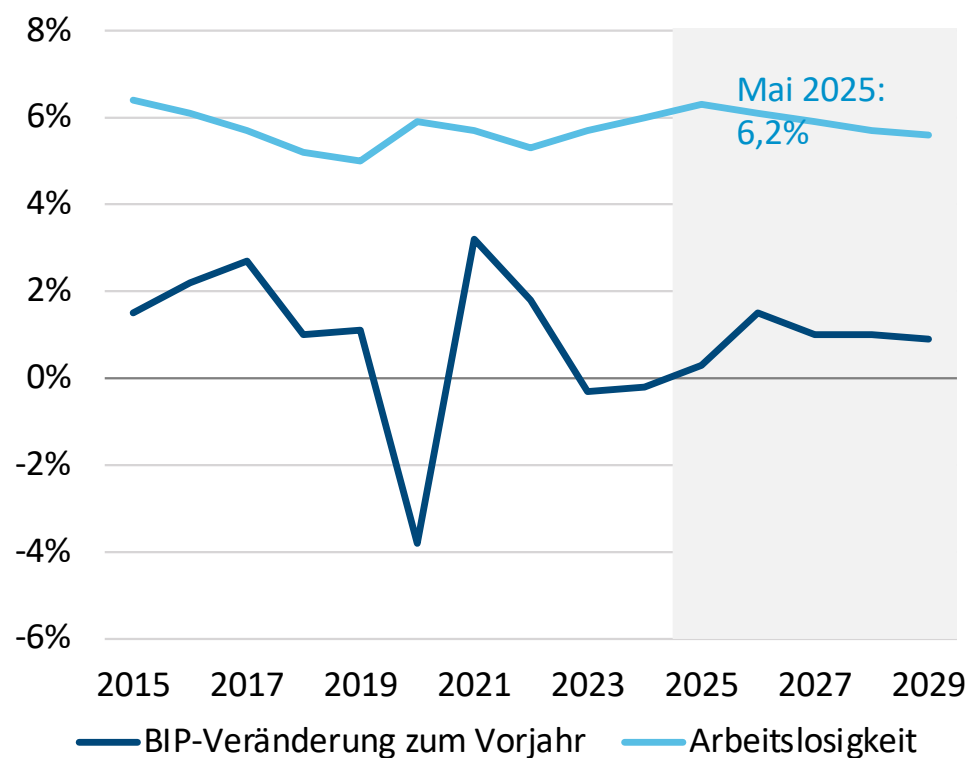


Entwicklung SVP-Beschäftigte (2019-2024)

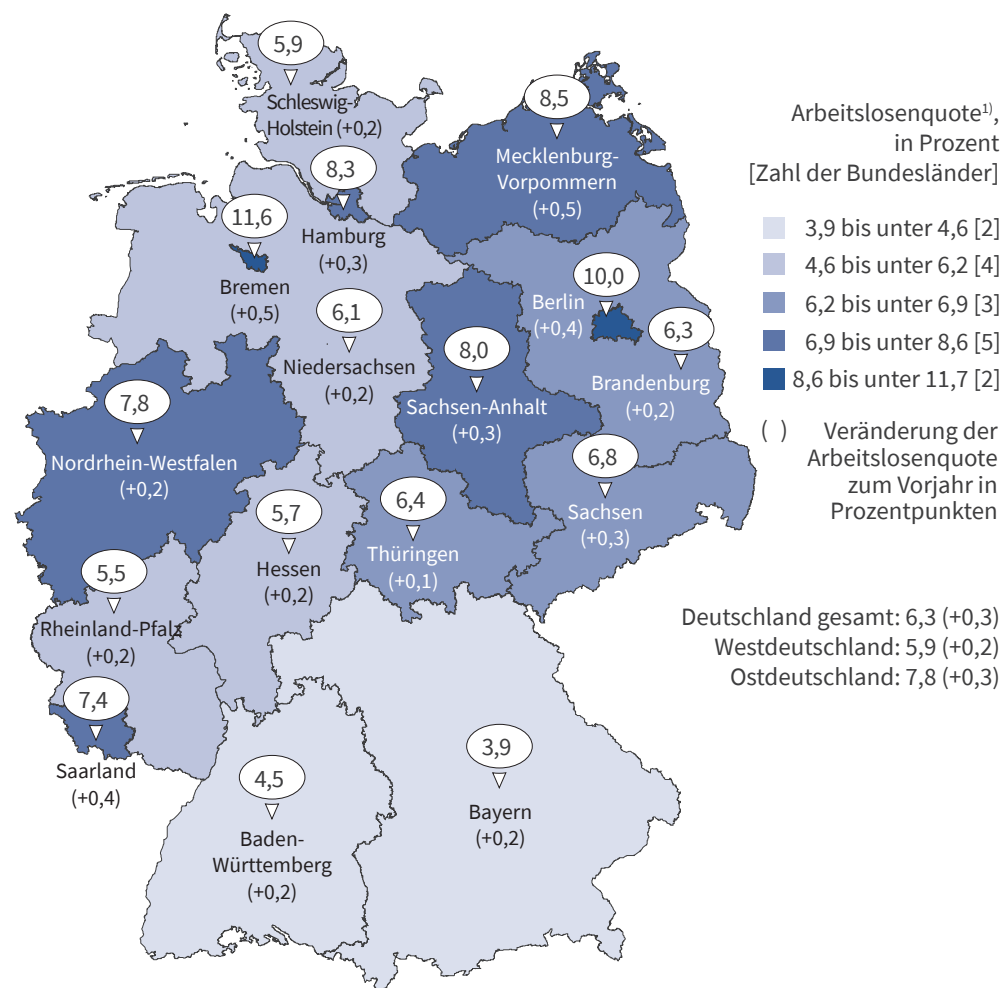


Wirtschaftliche Entwicklung

Bruttoinlandsprodukt und Arbeitslosigkeit



Prognostizierte Arbeitslosenquote 2025 in den Bundesländern

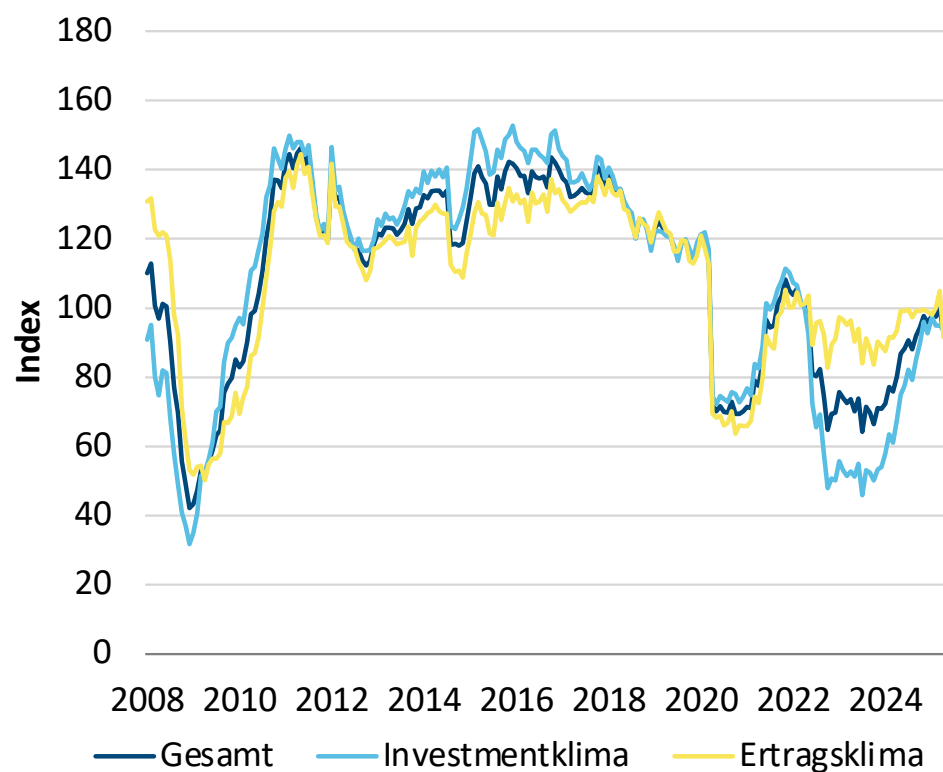


Quelle: Destatis, Bundesagentur für Arbeit, Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB), Prognose: bulwiengesa

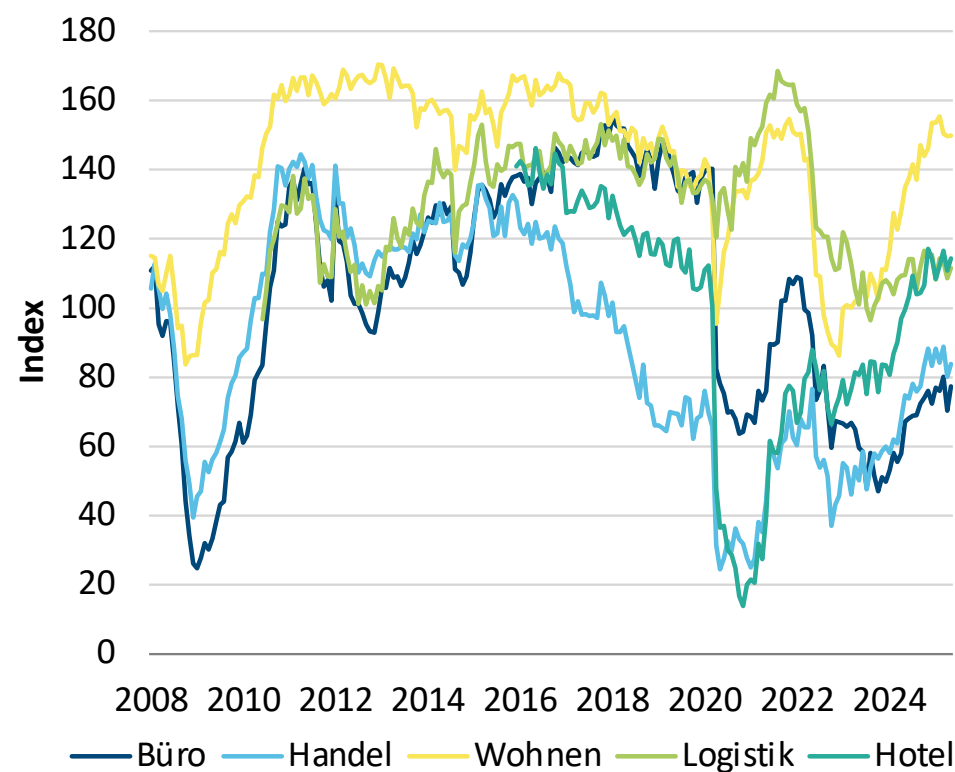
Frühjahrsprognosen 2025

Deutsche Hypo Immobilienklima

Hauptindizes

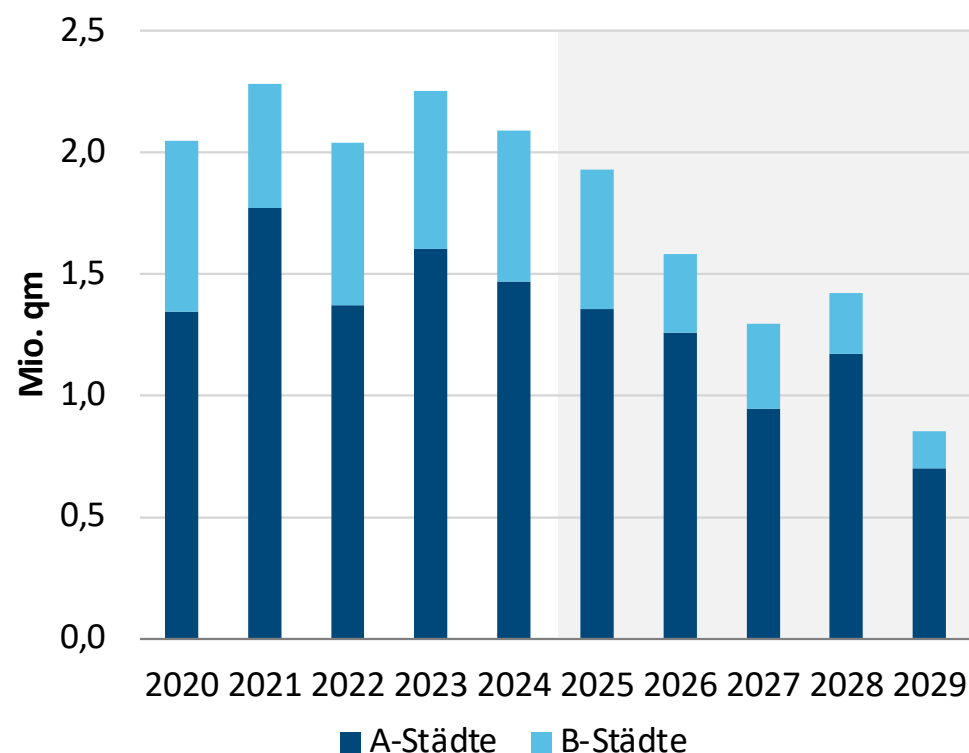


Nach Segmenten

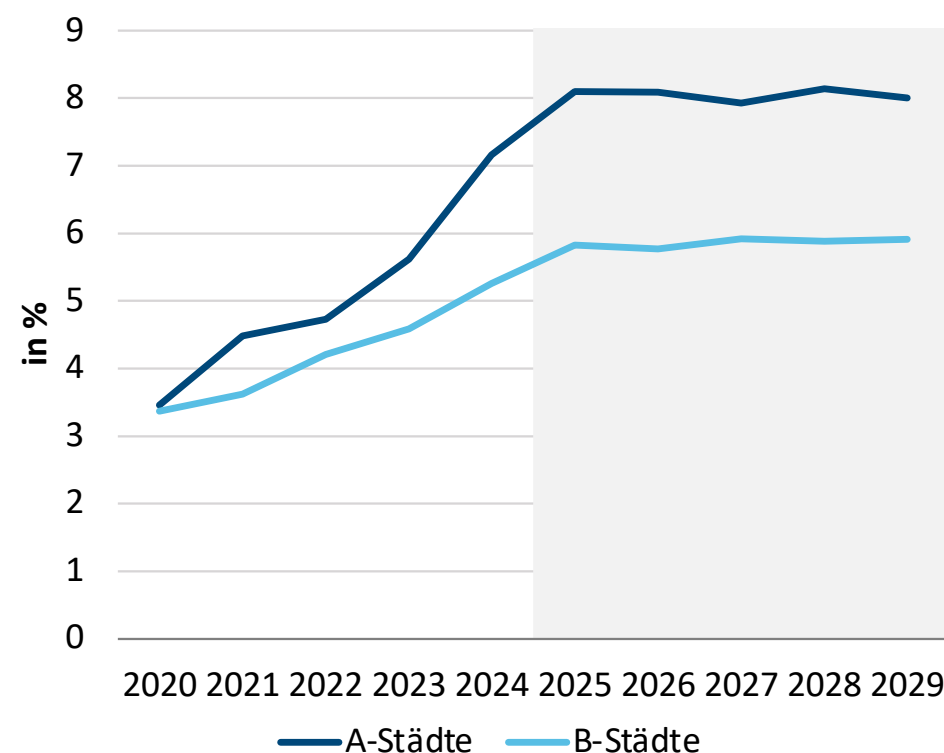


Büro: Entwicklung von Fertigstellungen und Leerstand

Bürofertigungen

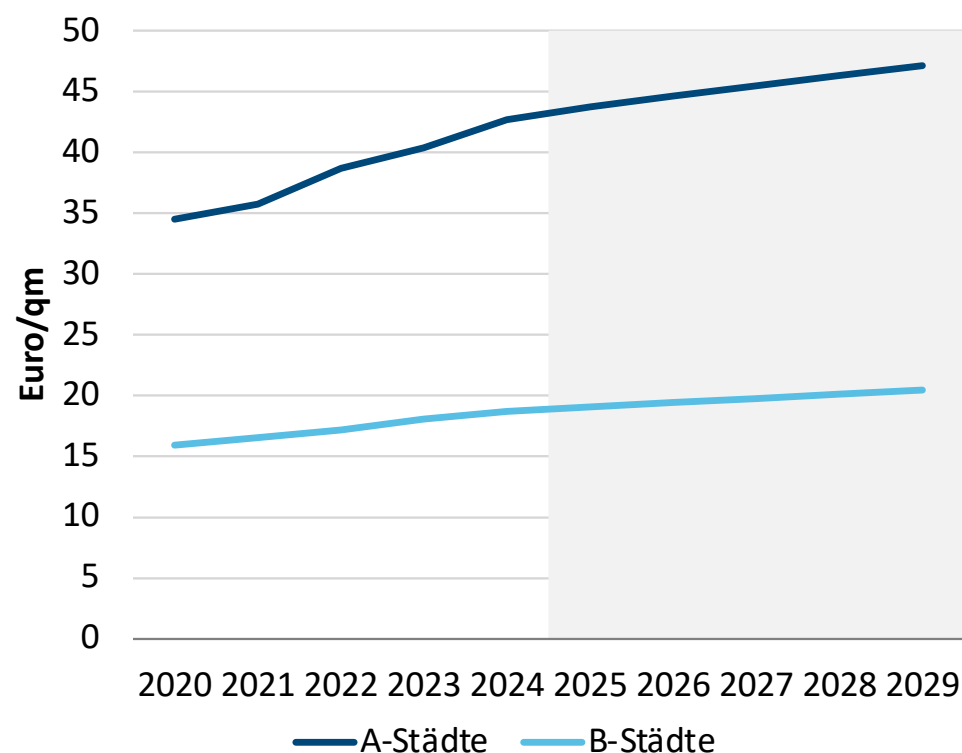


Büroleerstand

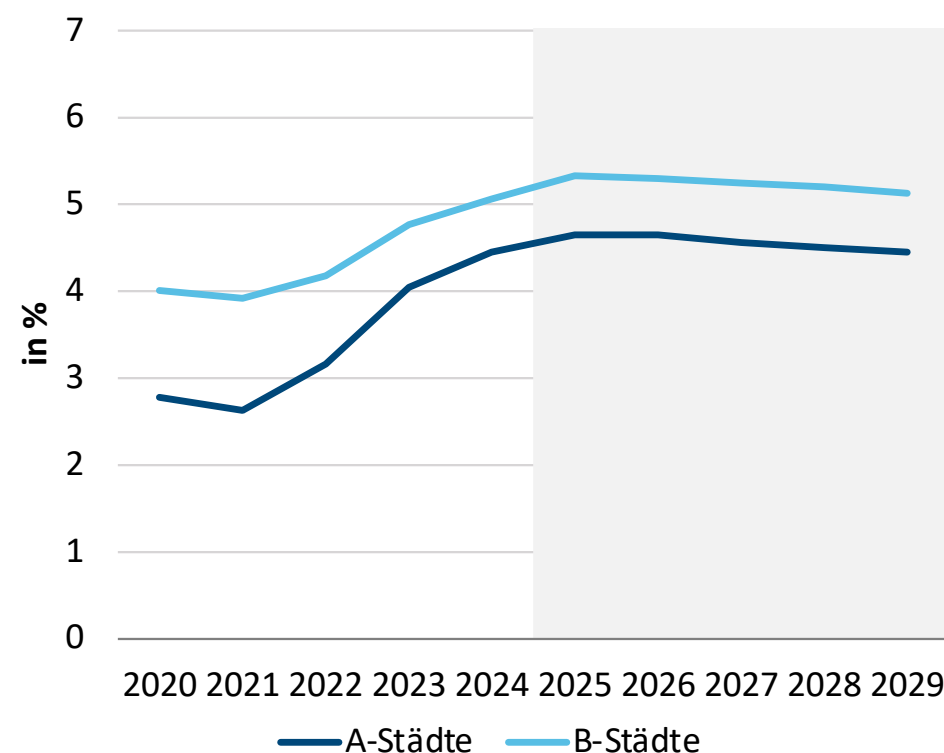


Büro: Entwicklung der Mieten und Renditen

Spitzenmieten



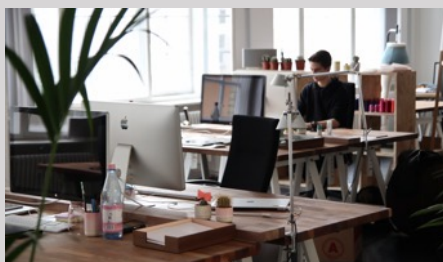
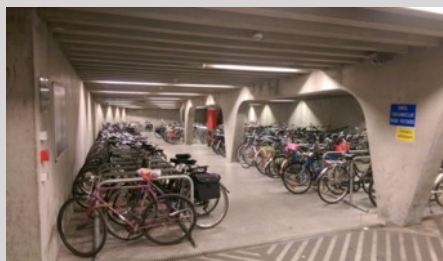
Nettoanfangsrendite



Büromärkte erholen sich nur langsam

Marktumfeld

- **Wenig Impulse** aus dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld
- Zu ausufernde **Homeoffice-Konzepte** werden angepasst
- **Standortentscheidungen** werden **aufgeschoben** und nur sukzessive nachgeholt
- **Transaktionsmarkt** bleibt sehr **selektiv**
- Gute **Einstiegsopportunitäten** vorhanden



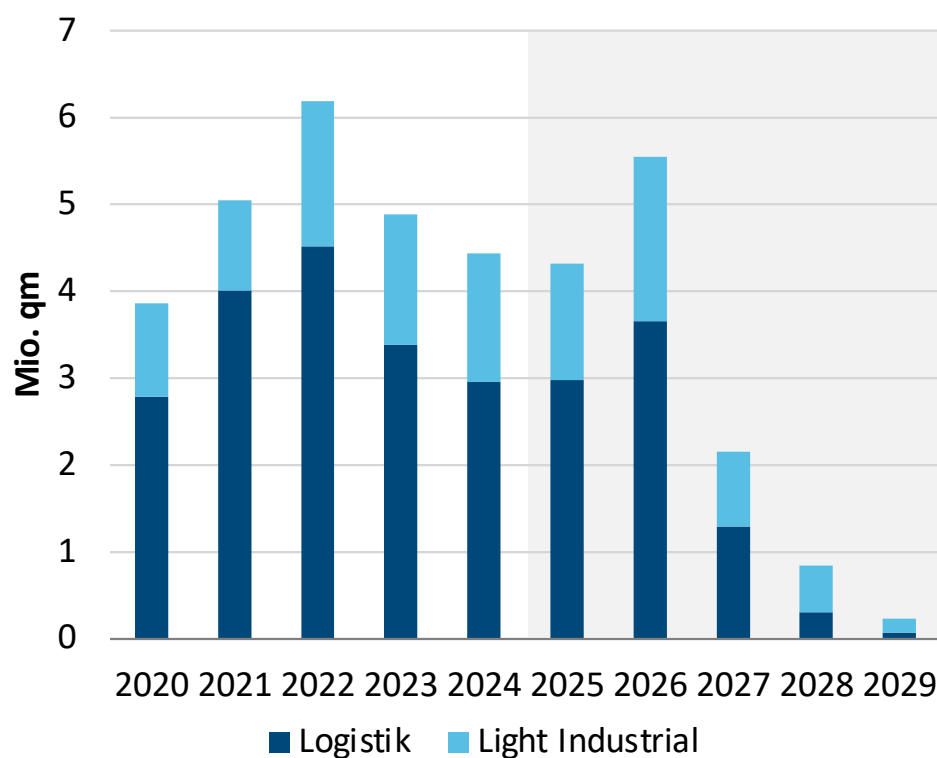
Marktzahlen

- Überwiegend **moderate** Umsatzzahlen
- **Großvermietungen** weiterhin die **Ausnahme**
- Flight to **Quality and Location**
- **Leerstand** steigt weiter
- Bei **dezentralen Lagen** entscheidet die **Mikrolage**
- Kurz- bis mittelfristig **rückläufiger Neubau**
- **Preisdruck** v. a. auf Objekte mit Mängeln

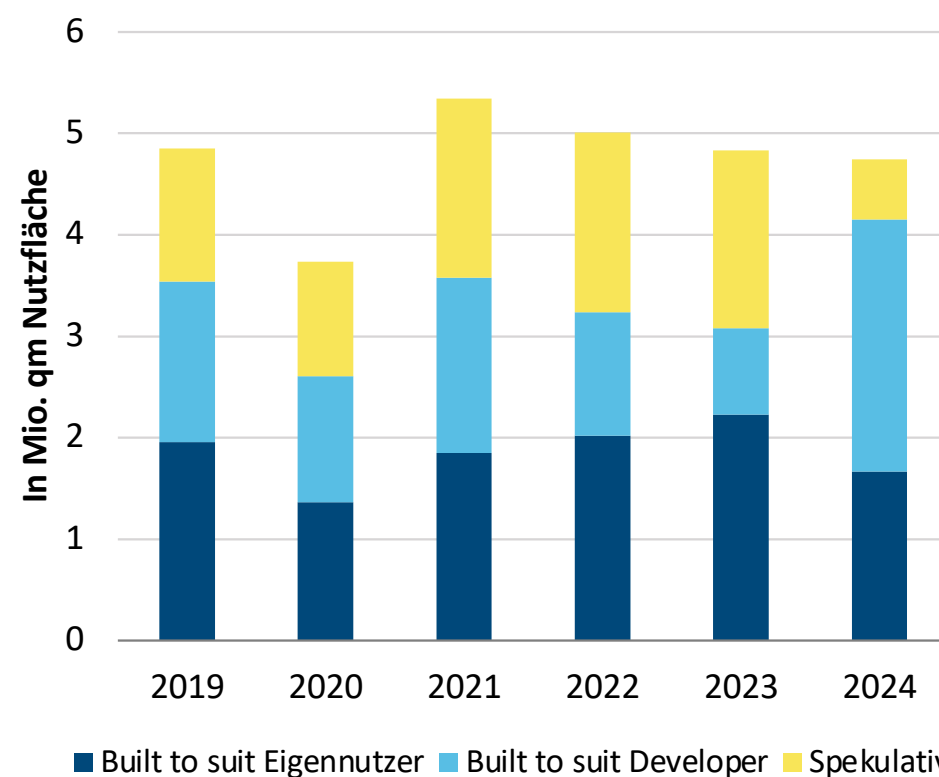


Logistik: Projektentwicklungskennzahlen

Fertigstellungen in den 28 Logistikregionen

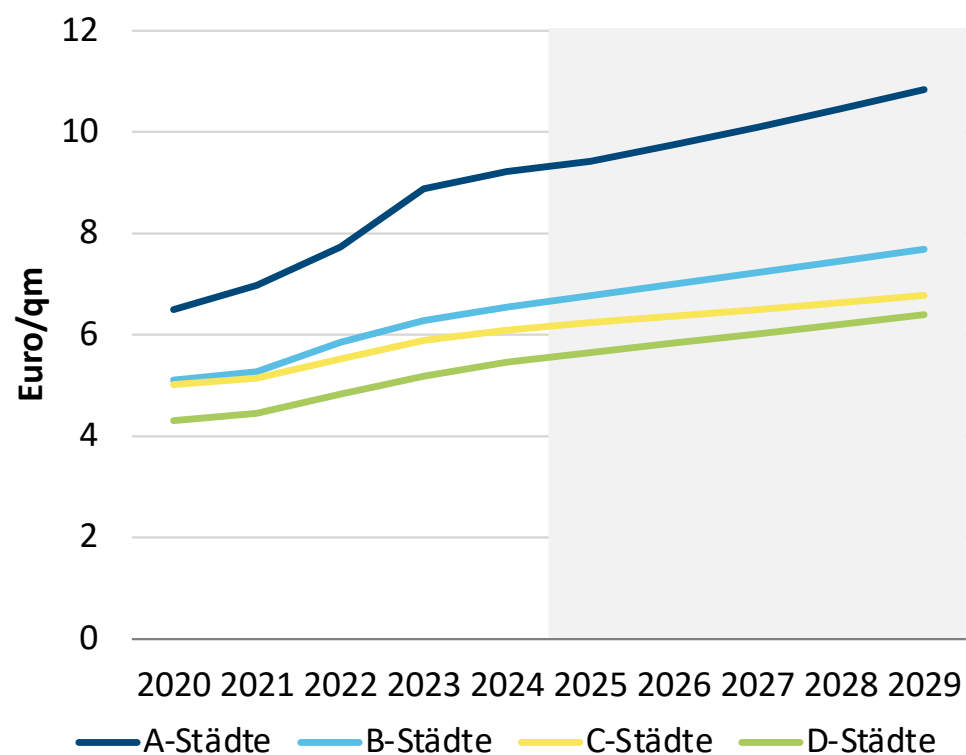


Anteil spekulative Errichtungen am Gesamtvolumen

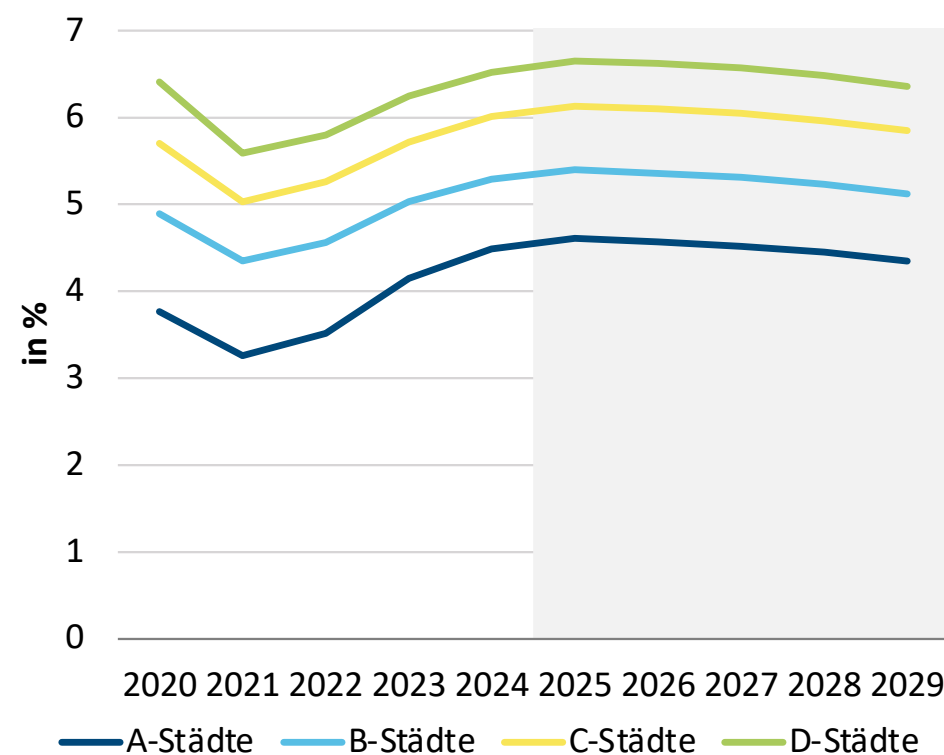


Logistik: Entwicklung der Mieten und Renditen

Spitzenmiete, Logistikflächen



Nettoanfangsrendite, Spitze



Richtungssuche im Logistikimmobilienmarkt

Marktumfeld

- Zurückhaltende **Flächennachfrage**
- **gesamtwirtschaftliche Entwicklung** bleibt Hemmschuh
- **An-/Umsiedlungsentscheidungen** werden vertagt
- **Flächenknappheit** bleibt, **Konkurrenz** nimmt zu
- **Wandel** vom Vermieter zum Mietermarkt (regional)
- Gute **Einstiegsopportunitäten** vorhanden



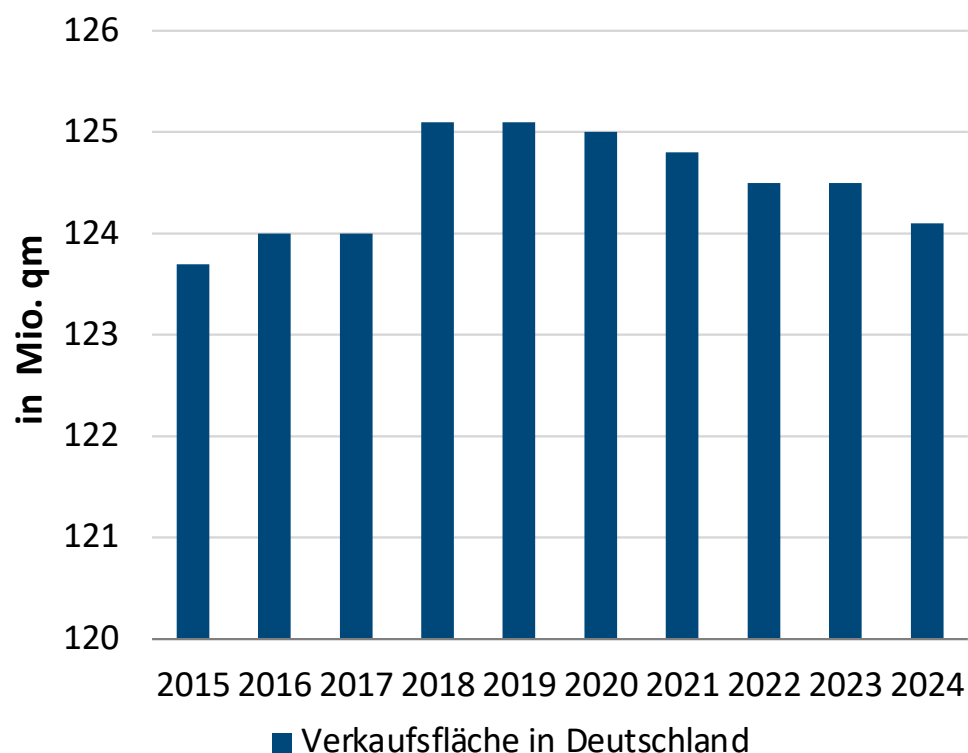
Marktzahlen

- Leicht **steigender Leerstand** (regional)
- Trend zu **kürzeren Vertragslaufzeiten**, vermehrt **Incentives (regional)**
- Anteil **spekulativer Entwicklungen 2024** deutlich rückläufig
- Gut gefüllte **Pipeline**
- **Neue Akteure** (national und international)
- **Renditeniveaus** stabilisieren sich
- **Mietanstieg** setzt sich fort

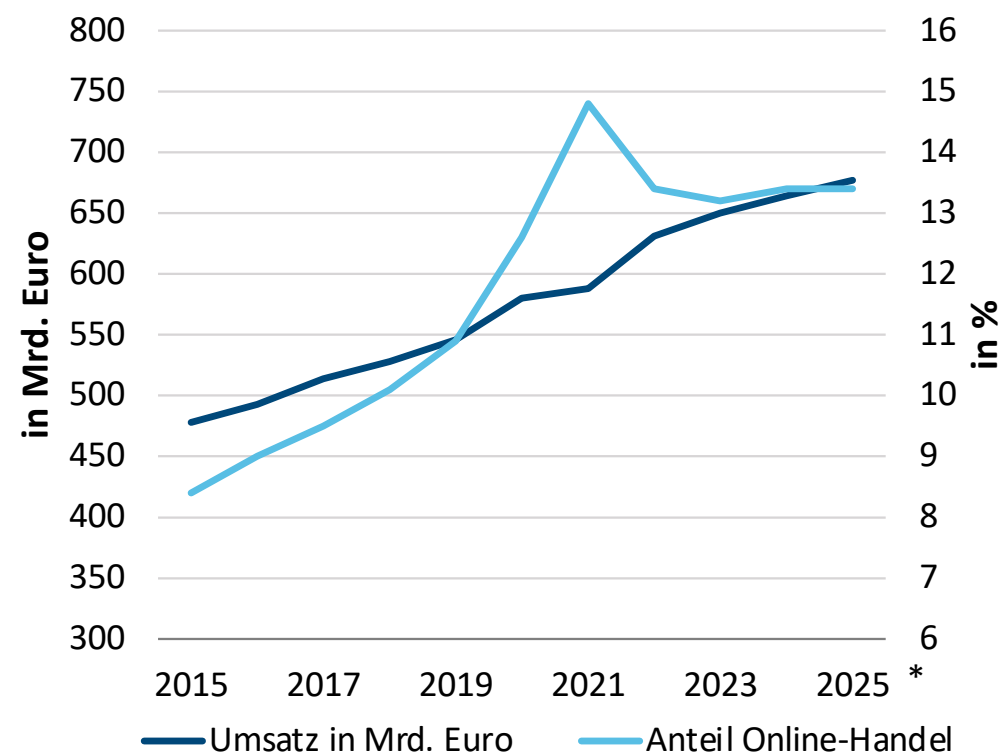


Einzelhandel: Flächenentwicklung und Umsätze

Flächenentwicklung

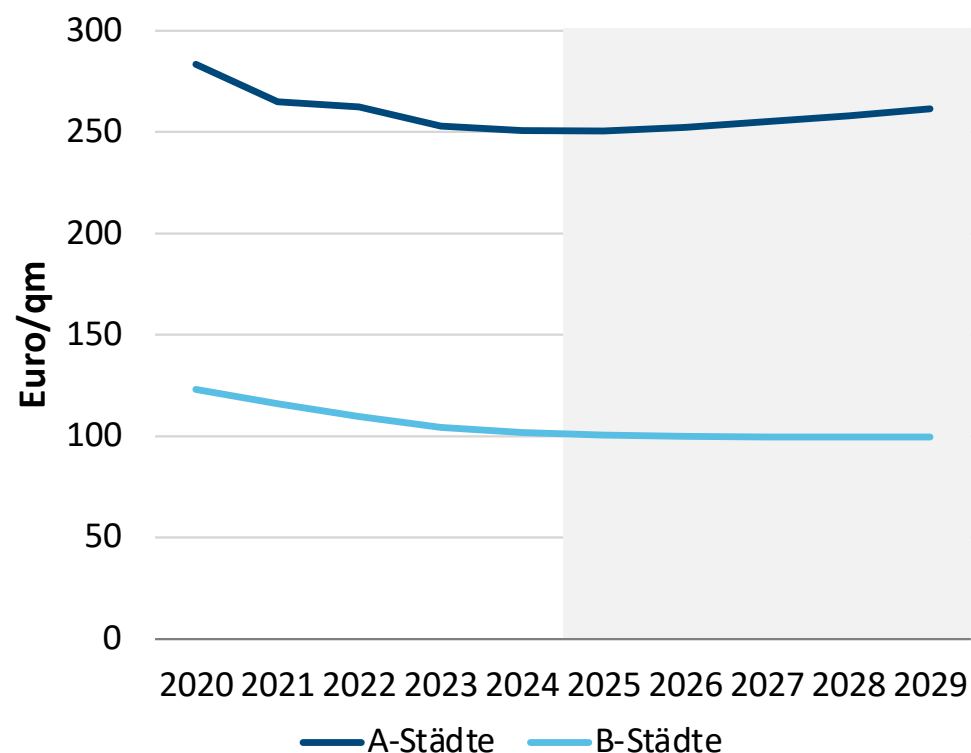


Umsatzvolumen Einzelhandel

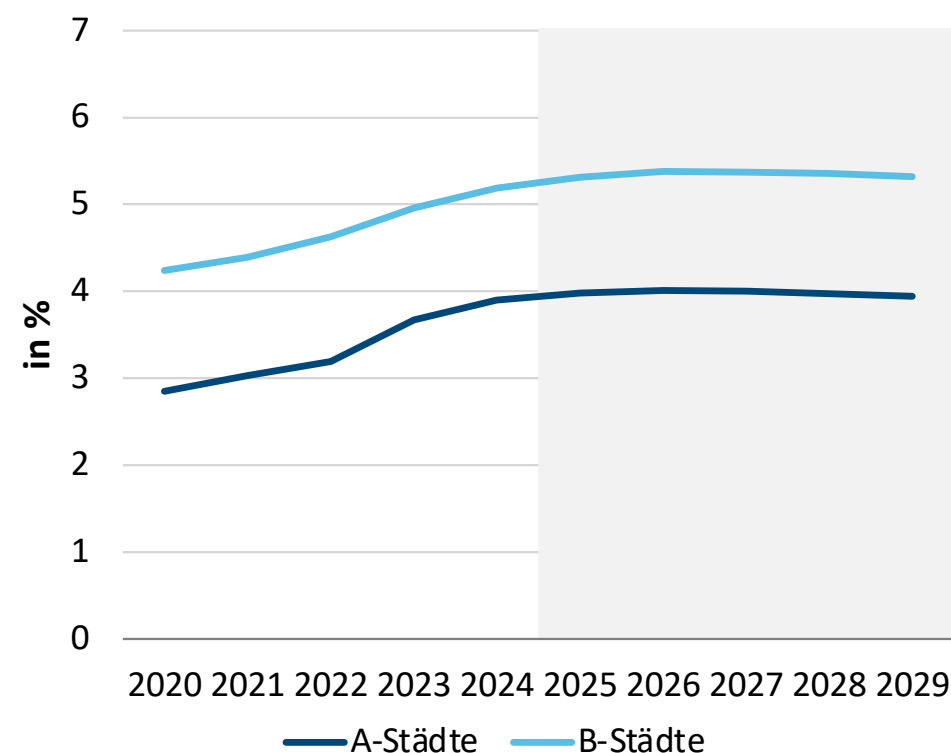


Einzelhandel: Entwicklung der Mieten und Renditen

Spitzenmiete, 1a Lage



Nettoanfangsrendite, Spitze



Handel mit verhaltenem Optimismus

Marktumfeld

- **Einzelhandelsumsatz** real (Q1/2025) +1,4 %
- **Verbraucherstimmung** hellt sich auf, Konsumstimmung steigt, Sparneigung nimmt leicht ab
- **Anmietinteresse** an sehr gute Flächen in 1A-Lagen steigt
- Neben Fashion sind Gastronomie, Gesundheit und Beauty bei Neuanmietungen aktiv
- Optimismus für **gute Objekte** in Innenstadtlagen der Top-Städte kehrt zurück



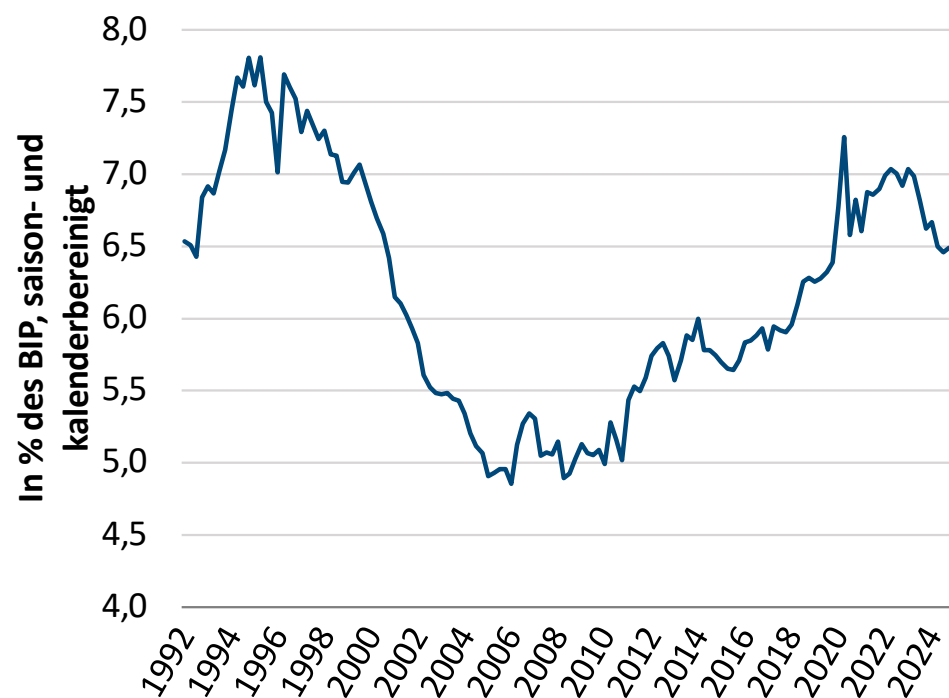
Marktzahlen

- **Innenstadt-Einzelhandelsumsätze** in den A- und B-Städten erholen sich
- **Leerstandsquoten** in den Highstreetlagen der A-Städte steigen nicht weiter an
- **Spitzenmietpreise** in den Top-Städten bleiben auf Niveau
- **Transaktionsmarkt** für Handelsobjekte in Q1/2025 mit Steigerung ggü. Vorjahresquartal

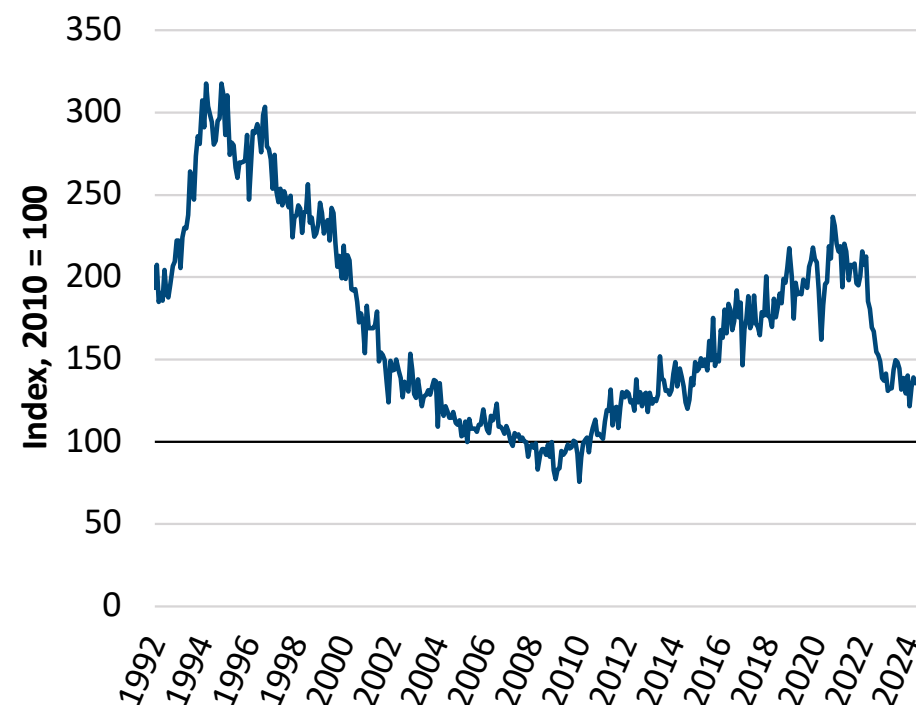


Wohnungsbau in Deutschland

Wohnbauinvestitionen in Deutschland

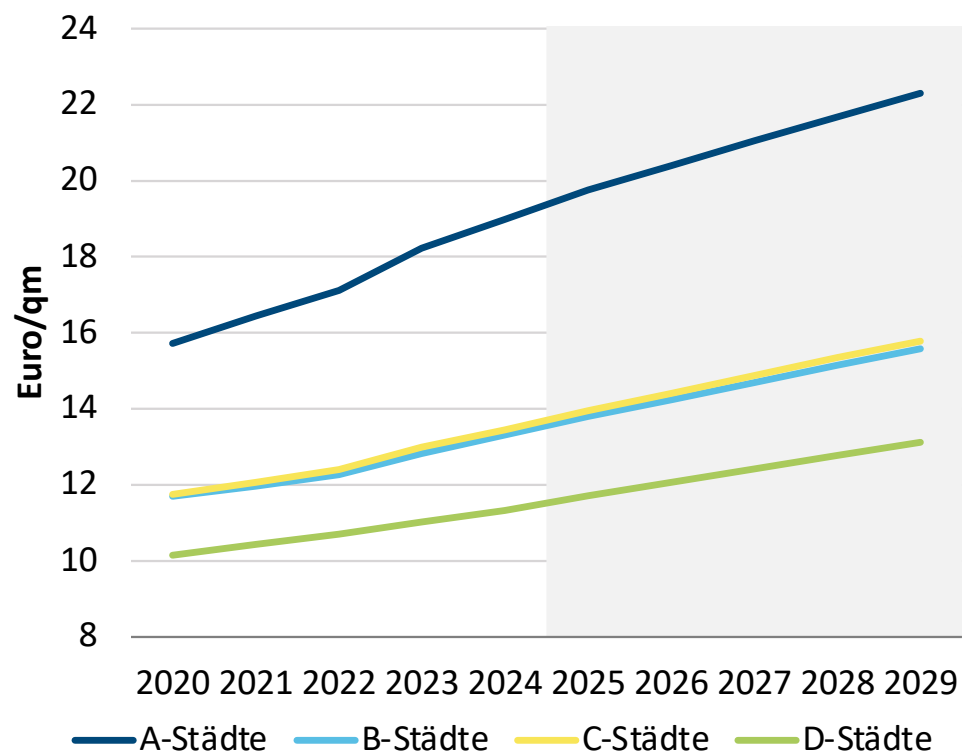


Auftragseingang im Bauhauptgewerbe für den Wohnungsbau in Deutschland



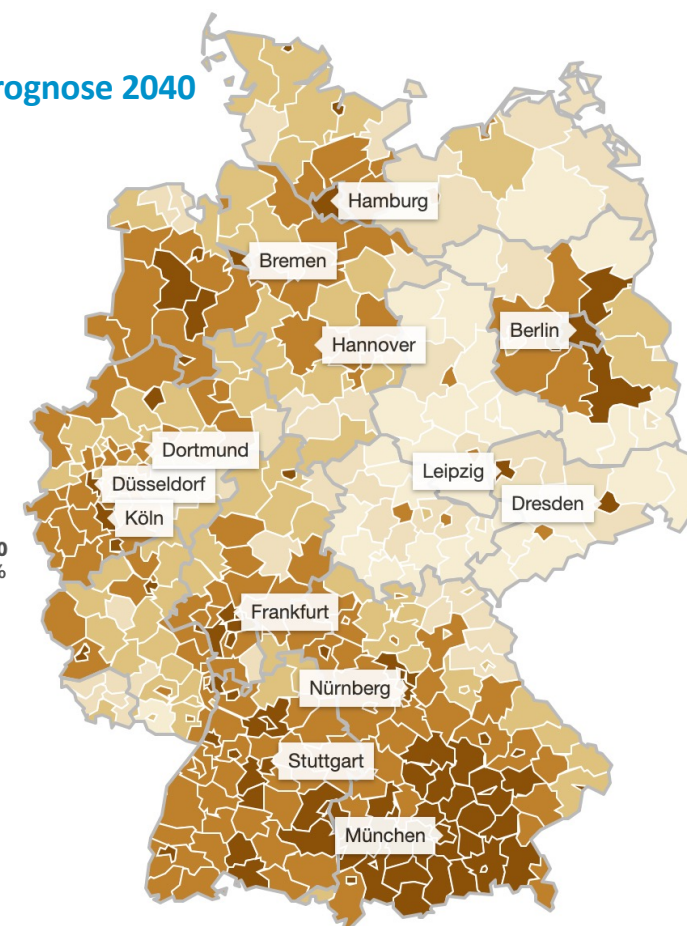
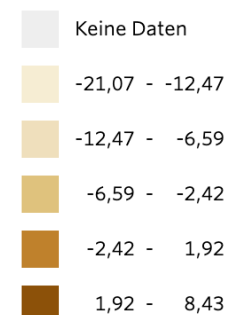
Wohnen: Entwicklung der Demographie und Mieten

Ø-Mietpreise für Neubau-Mietwohnungen



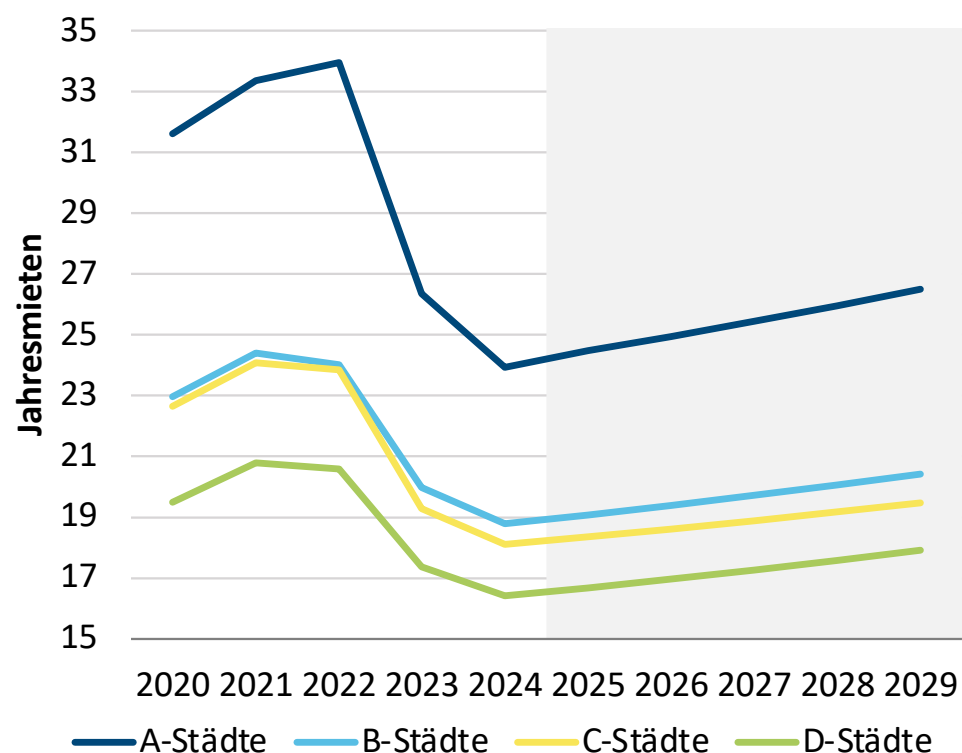
Bevölkerungsprognose 2040

Bevölkerungsprognose 2040
Veränderung 2025-2040 in %

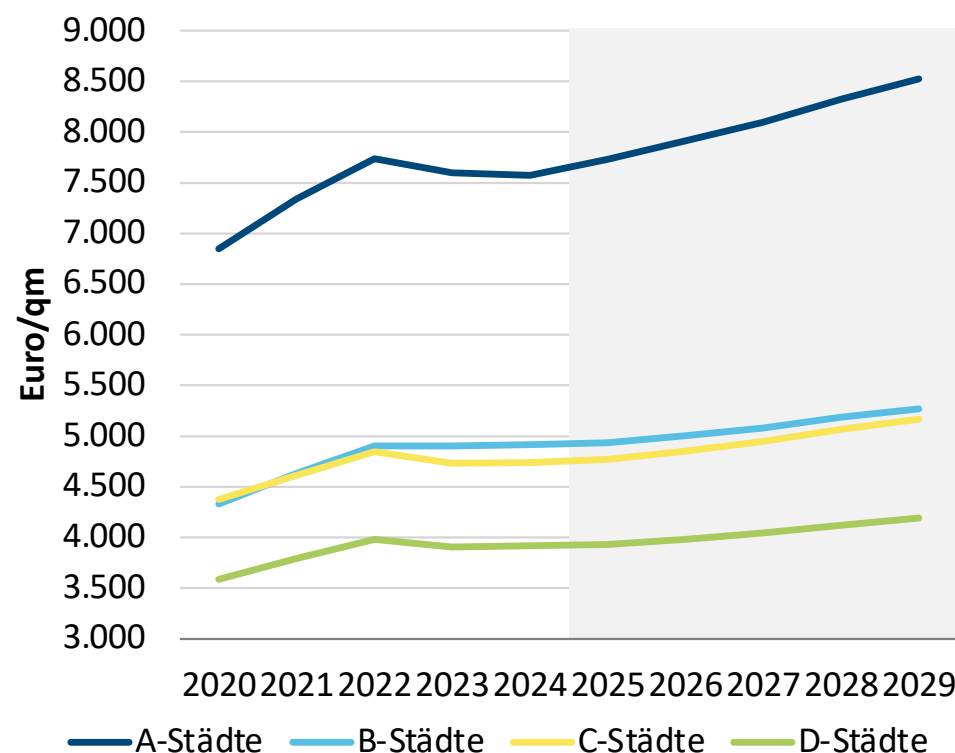


Wohnen: Entwicklung der Vervielfacher und Kaufpreise

Ø-Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser



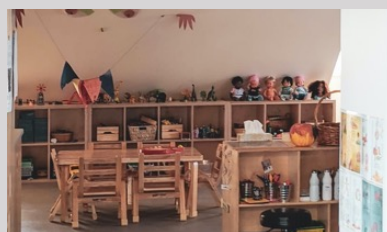
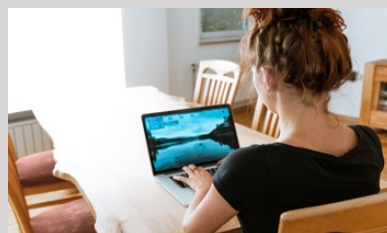
Ø-Kaufpreise für Neubau-ETW



Chancen auf schnelle Erholung im Wohnsegment am größten, aber Herausforderungen vor allem im Bestand bleiben

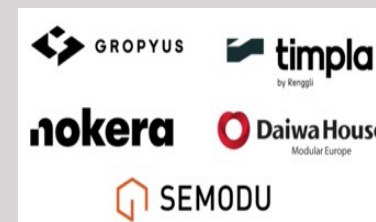
Marktumfeld

- **Homeoffice bleibt**, so dass die Speckgürtel und Zweite-Reihe-Standorte um die Städte weiter gewinnen
- **ESG bleibt**, so dass Themen wie Holzbau und Baustoff-Recycling wichtiger werden
- **Neue sozial-orientierte Asset-Klassen**, wie Kitas, Schulen oder Senior-Living etablieren sich
- **Wohnungsmangel bleibt** mit Ungleichgewichten zwischen Stadt und Land sowie zwischen Regionen
- **Rückgang der Zahl der Sozialwohnungen** noch nicht gestoppt
- **Demografische Wandel** mit Anstieg der Zahl der Senioren und Rückgang der Zahl der Kinder



Marktchancen

- **Seriellles und modulares Bauen** mit größerem Anbietermarkt und höherer Akzeptanz
- **Schnellere Verfahren** durch stärkere Digitalisierung
- **Monetäre Anreize**, mit Sonder- und degressiver AfA im Wohnungsbau sowie zahlreiche Fördermitteltöpfe zeigen bereits Wirkung
- **Weniger Regeln** mit dem „Wohnungsbauturbo“ (Verzicht auf B-Pläne und schnellere Verfahren) geplant
- **Geringere Baukosten** durch den Gebäudetyp E/ Hamburg Standard in Sicht





bulwiengesa AG
Nymphenburger Straße 5
80335 München
Telefon +49 89 232376-0
Fax +49 89 232376-76
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de