



Immobilienmärkte zwischen Aufbruch und Stagnation

Wohin entwickeln sich die einzelnen Segmente?

Unsere Experten heute



Felix Embacher
Geschäftsführer



Alexander Fieback
Head of Research



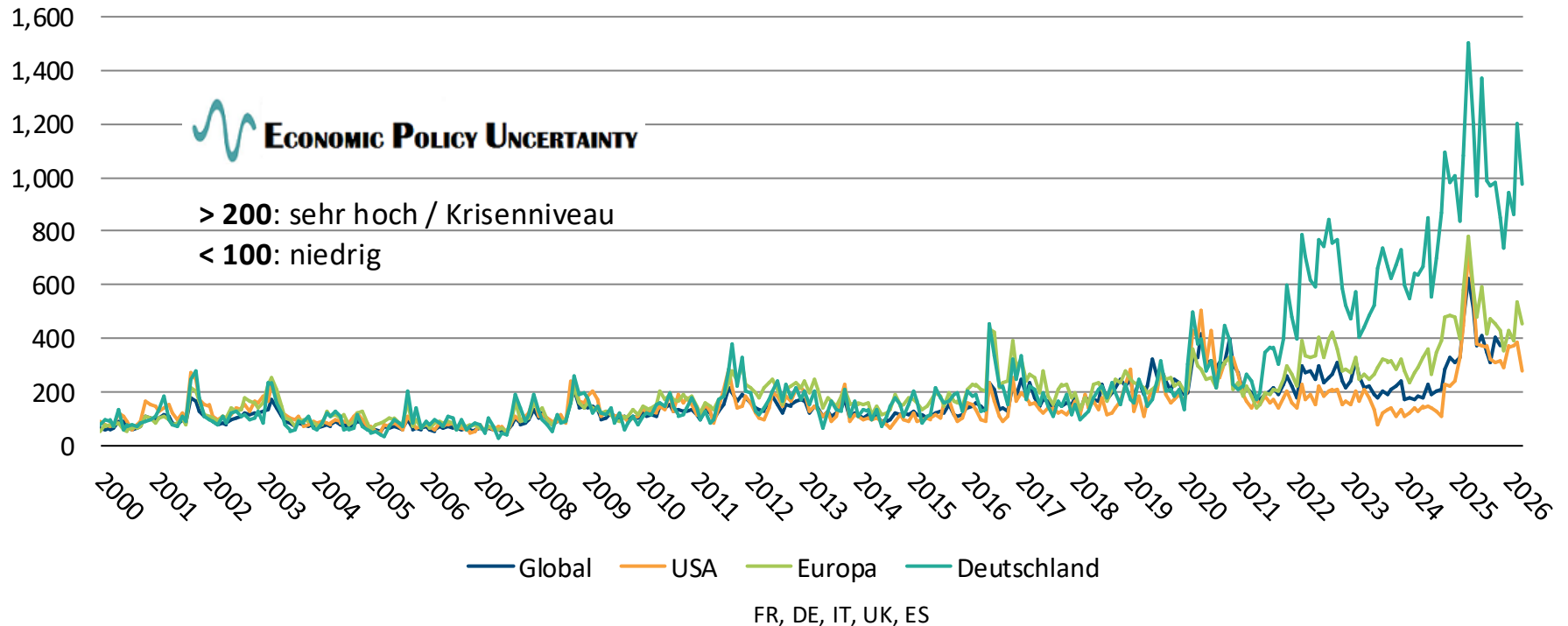
Dr. Joseph Frechen
Bereichsleiter
Einzelhandel



André Adami
Bereichsleiter
Wohnen

Wirtschaftspolitische Unsicherheit prägt Deutschland

Deutschland ist aktuell wahrlich kein Musterschüler bei der Wirtschaftspolitik



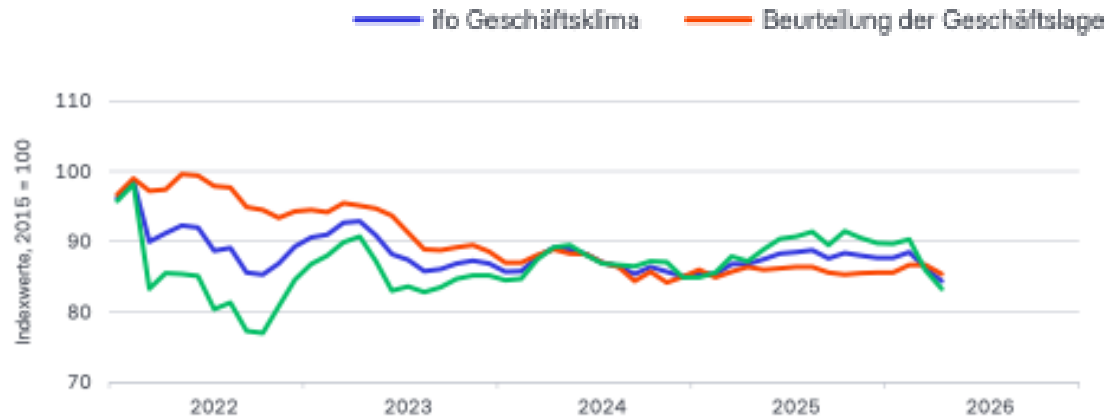
Zinserwartungen

Aktueller Zinssatz für Einlagenfazilitäten: **2,00 %**

Meeting am	2,00 %	2,25 %	2,50 %	2,75 %	3,00 %	3,25 %
11. Juni 2026	10,0 %	90,0 %	—	—	—	—
23. Juli 2026	4,4 %	45,2 %	50,4 %	—	—	—
10. September 2026	1,3 %	16,6 %	46,8 %	35,3 %	—	—
29. Oktober 2026	0,7	9,6 %	32,9 %	40,6 %	16,2 %	2,1 %

ifo Geschäftsklima, Geschäftslage und -erwartungen

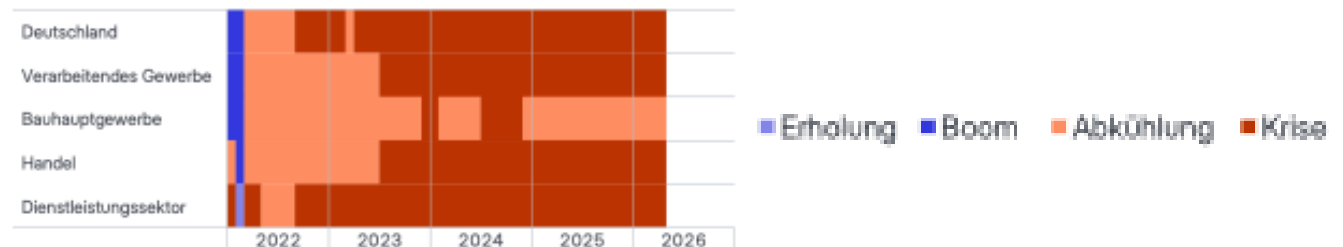
Hauptindex



Im Bauhauptgewerbe



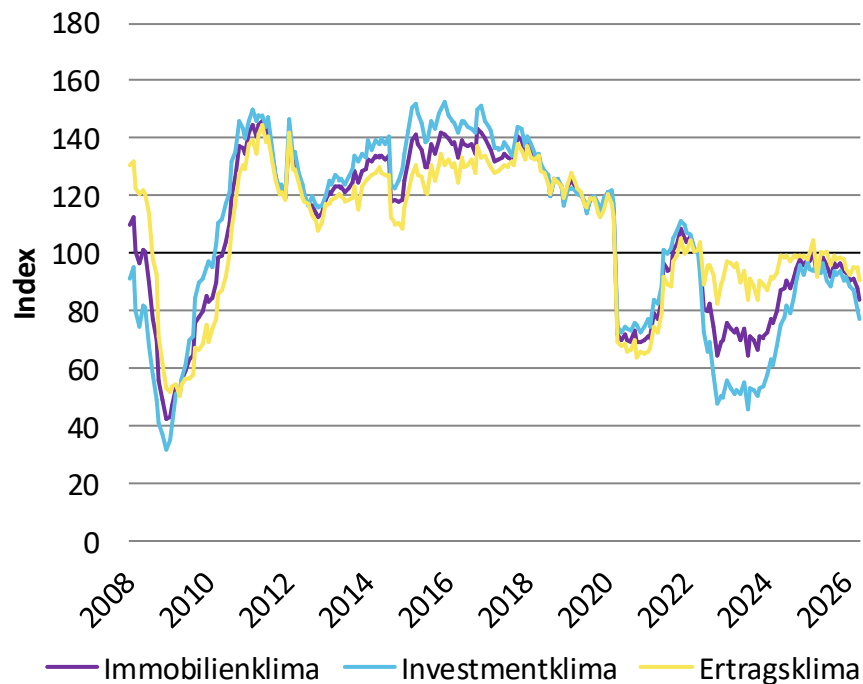
Nach Wirtschaftsabschnitten



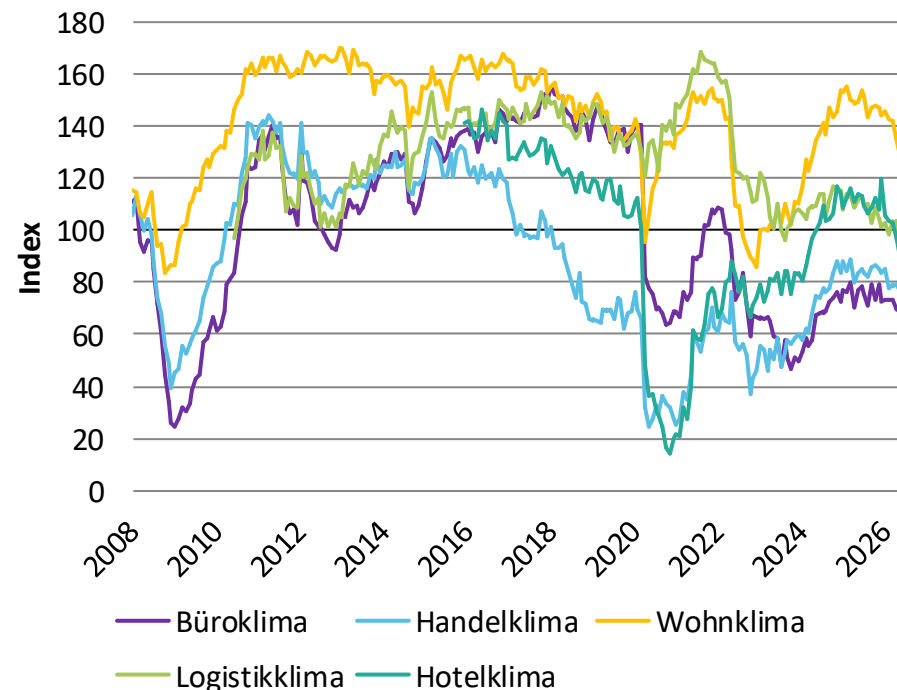
Deutsche Hypo Immobilienklima

Das Sentiment trübt auf voller Breite ein

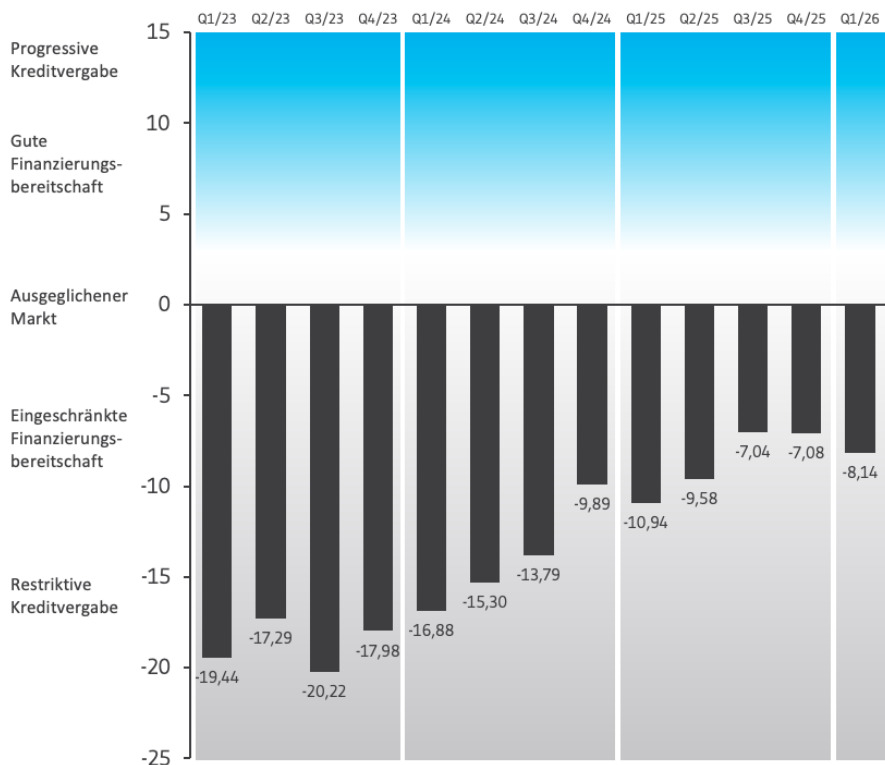
Hauptindizes



Nach Segmenten



Quartalsbarometer im ersten Quartal 2026 – Dämpfer in der Immobilienfinanzierung zum Jahresanfang



» Der **Barometerwert sinkt im ersten Quartal 2026**, das Jahr startet mit einem Wert von **-8,14**.

» Die generell verhaltene Einschätzung der Finanzierungsbedingungen, kleinere Kreditvolumina und eine gewisse Risikoaversion beeinflussten in der aktuellen Periode den Barometerwert am meisten.

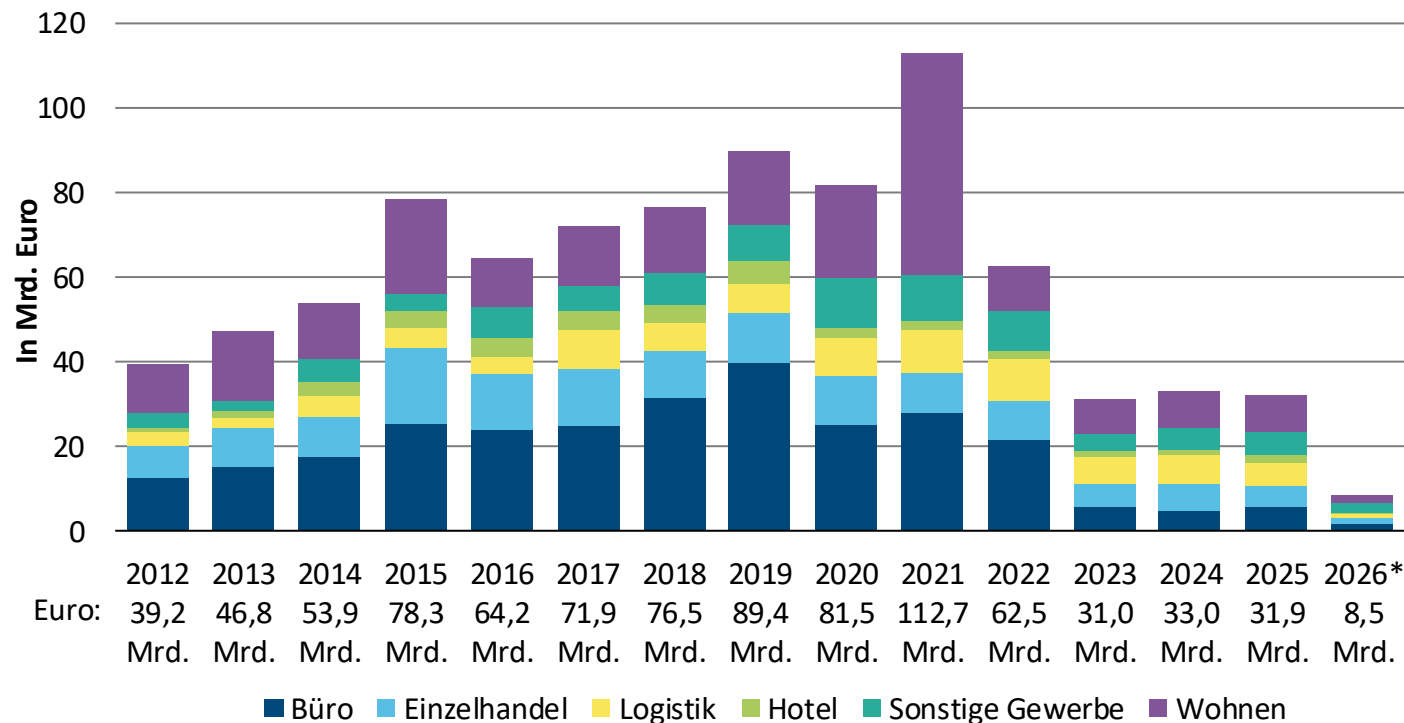
Anteil der Institute, die jeweiliges Segment finanzieren ... für Bestandshalter

Segment	Anteil
Büroimmobilien	70,6%
Wohnimmobilien (für den Bestandshalter)	88,2%
Shoppingcenter/Einzelhandelsimmobilien	50,0%
Logistikimmobilien	64,7%
Hotelimmobilien	52,9%
Sozialimmobilien (Pfleheimmobliien, Krankenhäuser, ...)	32,4%
Mikroapartments/Studentenwohnen	64,7%
Tiefgaragen/Parkhäuser	17,6%
Sonstige Immobilien	5,9%

... für Projektentwickler

Segment	Anteil
Büroimmobilien	58,8%
Wohnimmobilien (für den Bestandshalter)	76,5%
Wohnimmobilien (Bauträgerfinanzierung/Aufteiler)	61,8%
Shoppingcenter/Einzelhandelsimmobilien	23,5%
Logistikimmobilien	58,8%
Hotelimmobilien	35,3%
Sozialimmobilien (Pfleheimmobliien, Krankenhäuser, ...)	20,6%
Mikroapartments/Studentenwohnen	64,7%
Tiefgaragen/Parkhäuser	5,9%
Sonstige Immobilien	0,0%

Institutionelle Immobilieninvestments in Deutschland nach Segmenten



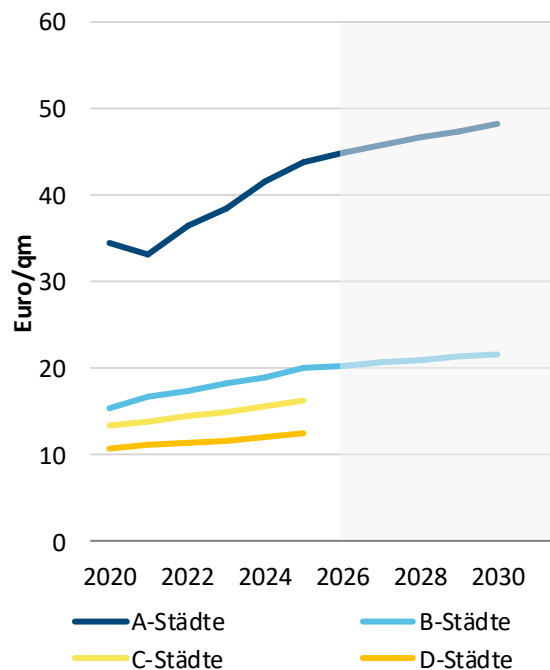
» Institutionelles Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2026 bei rd. 8,5 Mrd. Euro (+5% ggü. 2025)

» Büro als stärkste Assetklasse

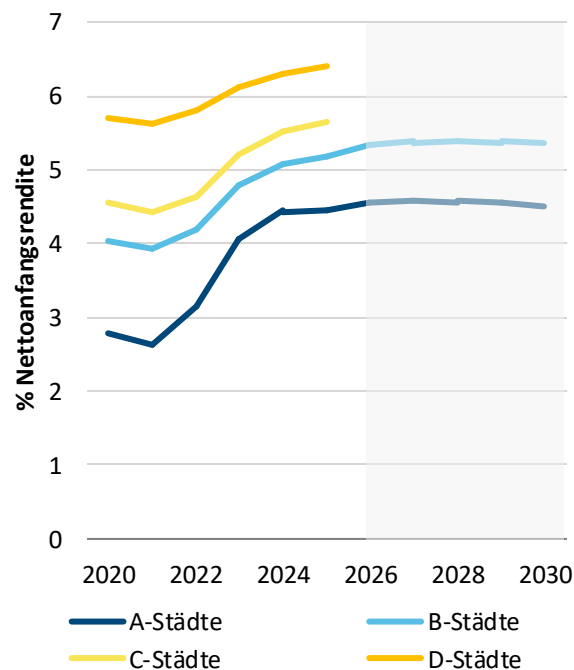
» Nischenmärkte bleiben interessant

Prognose von Spitzenmieten und -renditen für Büroobjekte

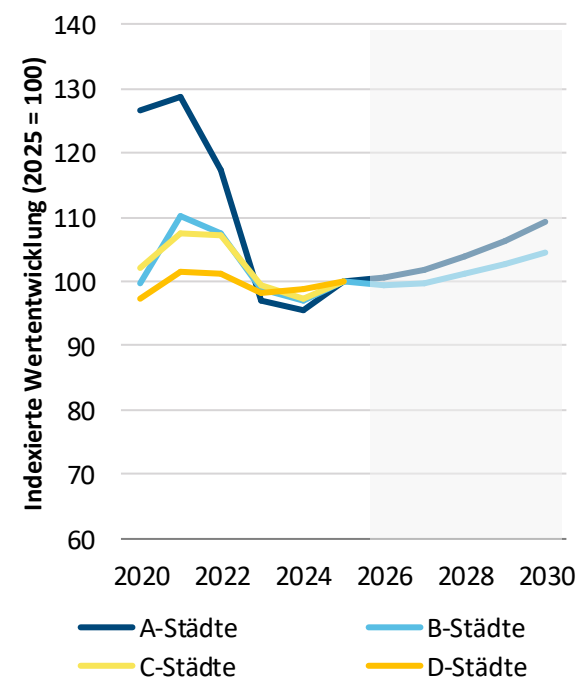
Spitzenmieten, Citylage



Spitzenrenditen, Citylage

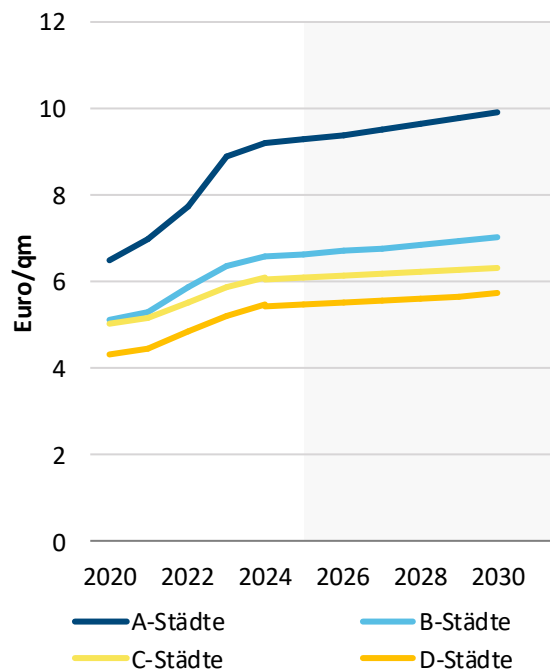


Capital Values (€/qm)

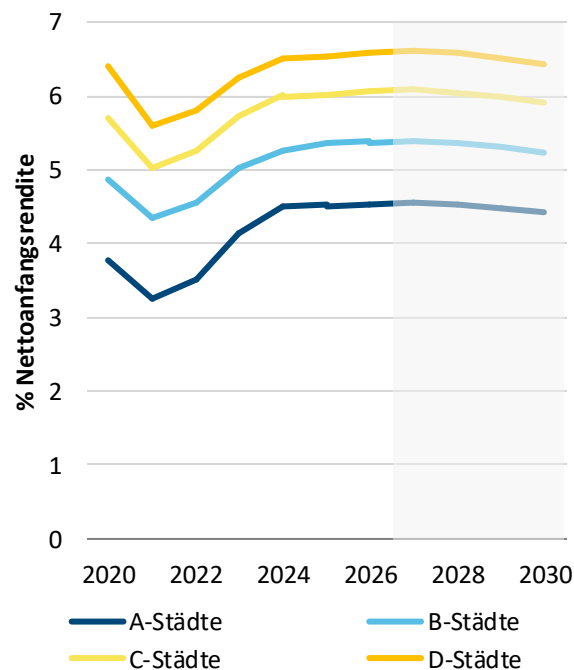


Prognose von Spitzenmieten und -renditen für Logistikobjekte

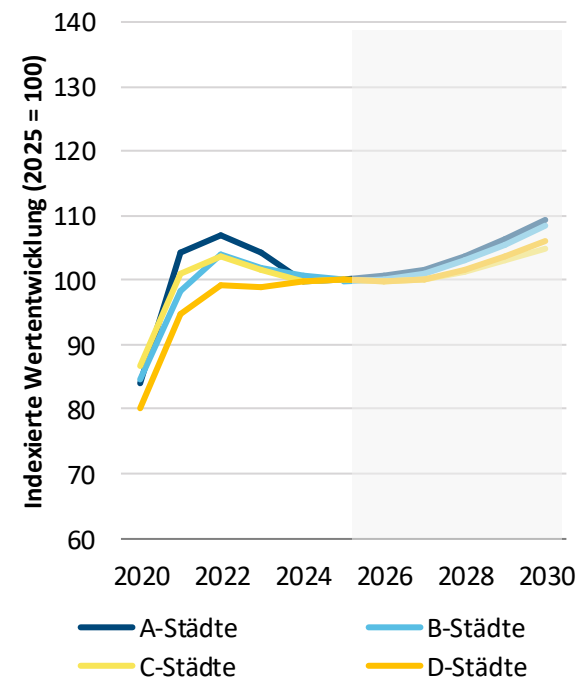
Spitzenmieten, Lager/Logistik



Spitzenrenditen, Lager/Logistik

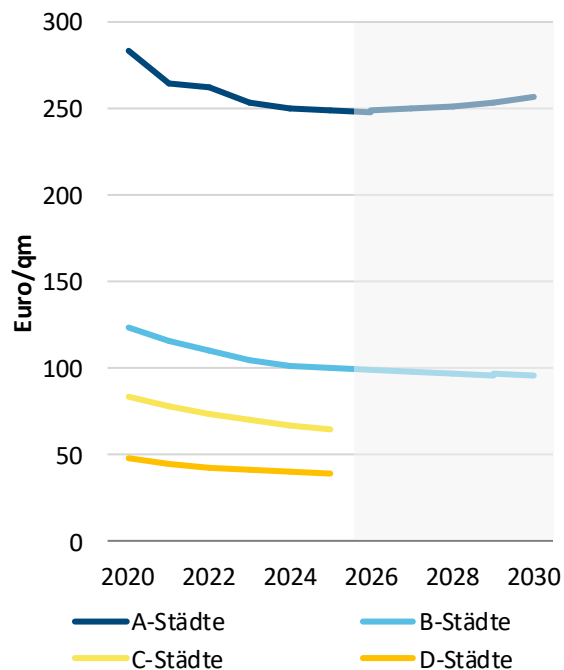


Capital Values (€/qm)

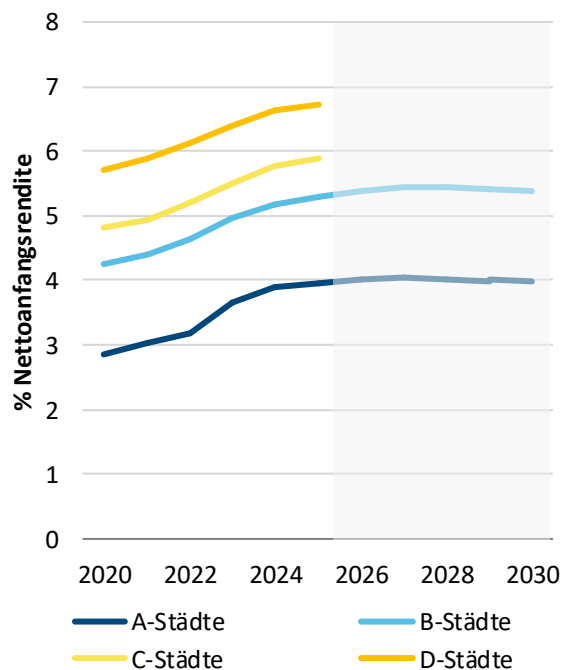


Prognose von Spitzenmieten und -renditen für Einzelhandel (Highstreet)

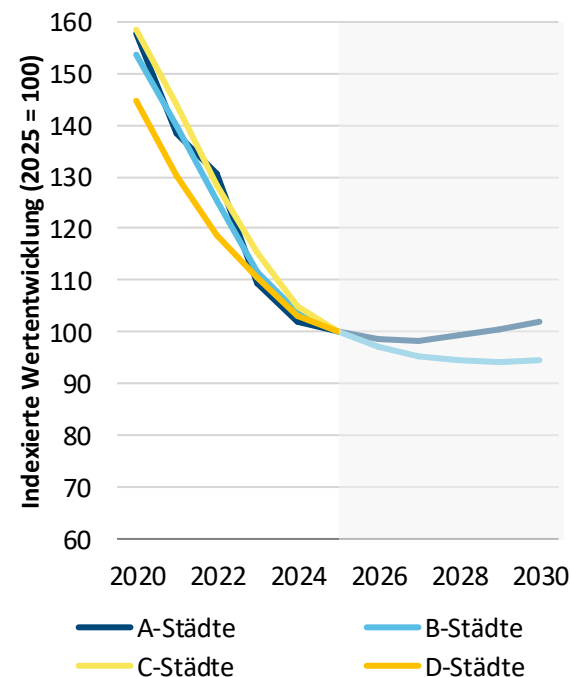
Spitzenmieten, Highstreet



Spitzenrenditen, Highstreet

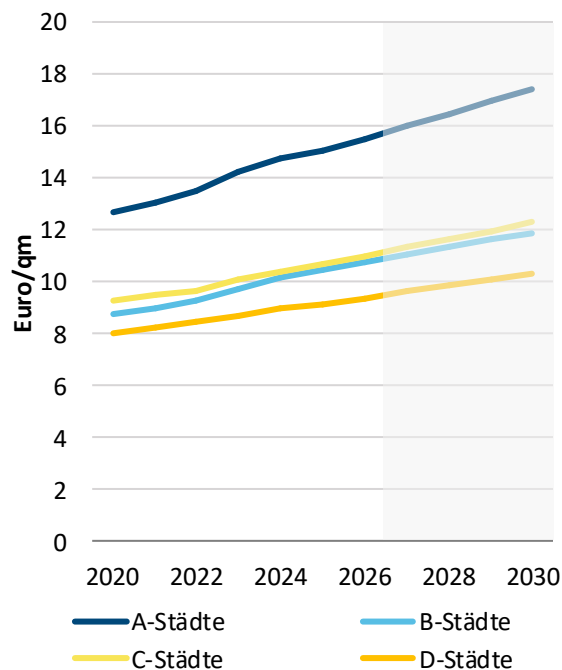


Capital Values (€/qm)

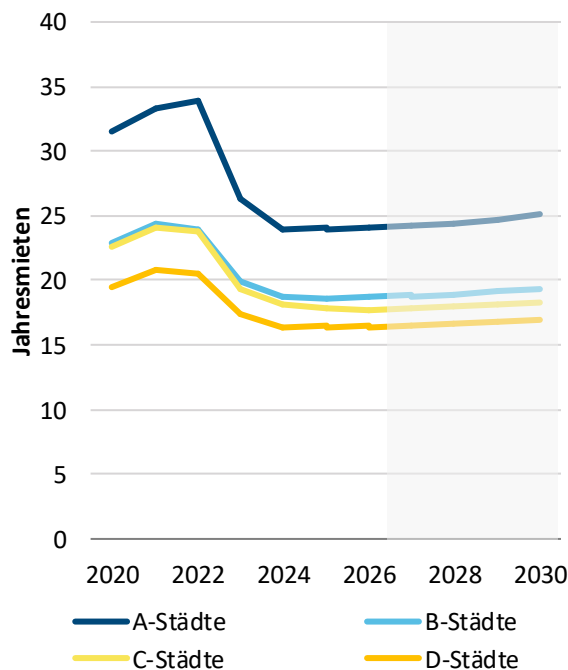


Prognose von Bestandsmieten und Vervielfachern für Mehrfamilienhäuser

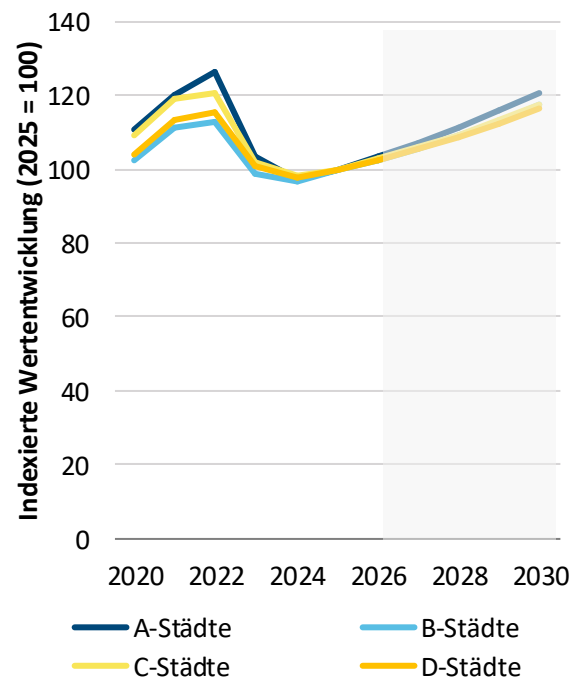
Ø-Bestandsmieten



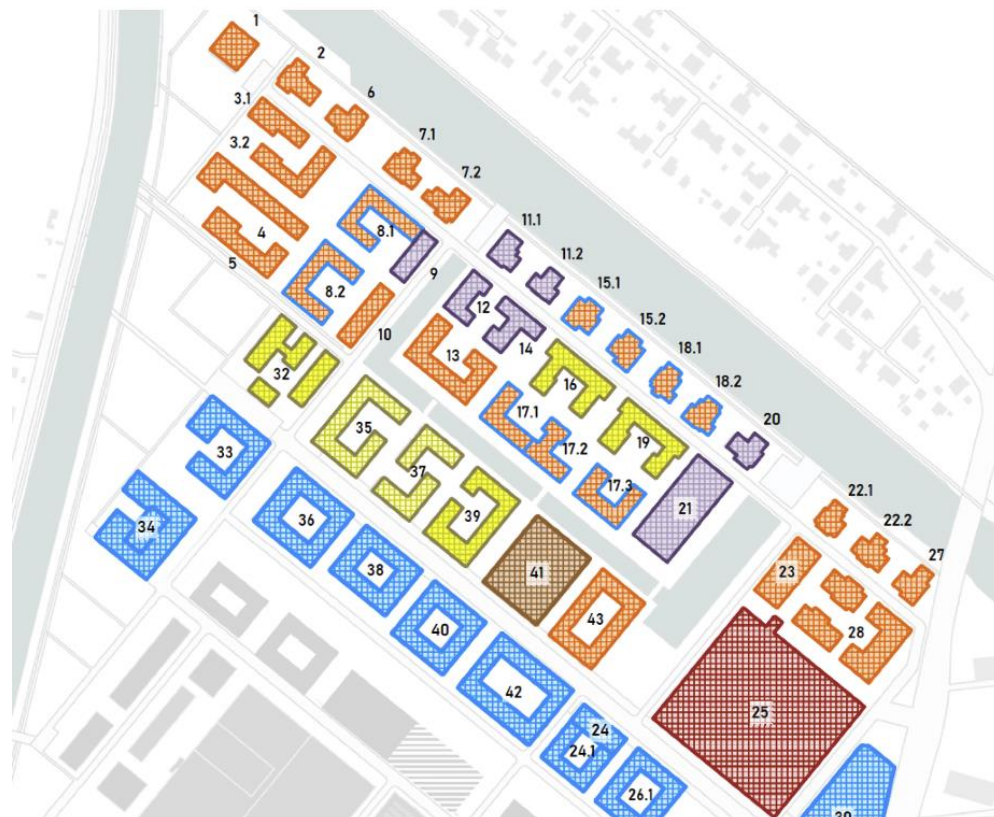
Ø-Vervielfacher



Capital Values (€/qm)



Praxisanwendung Quartiersentwicklung Wohnen










BUWOG

DAS NEUE GARTENFELD

Stand 15.03.2026

GRUNDSTÜCKSVERTeilUNG

Stand 2022

	GEWOBAG 178.462 m ² GF = 35,13 %
	BUWOG Development 142.267 m ² GF = 28,00 %
	BUWOG Wohnen 52.996 m ² GF = 10,43 %
	Jula (Bauträger N.N.) 8.960 m ² GF = 1,76 %
	BeGeno 16 40.835 m ² GF = 8,04 %
	WBG Ostseeplatz 25.720 m ² GF = 5,06 %
	Jula 35.712 m ² GF = 7,03 %

Praxisanwendung Quartiersentwicklung

Wohnen

Wohnungsmix und -größen

Eigentumwohnungen

Zimmer/ Wohnung	Wohnungen		Wohnfläche (qm)
	Anzahl	Anteil	
1	195	28 %	
1,5-2,0	250	36 %	
2,5-3,0	150	22 %	
3,5-4,0	70	10 %	
4,5-5,0	30	4 %	
Gesamt	695	100 %	

Quelle: bulwiengesa auf Basis Projektunterlagen

Wohnungsmix und -größen

Freifinanzierte Mietwohnungen

Zimmer/ Wohnung	Wohnungen		Wohnfläche (qm)	
	Anzahl	Anteil	Gesamt	Ø
1,0	183	10 %	6.393	35
1,5-2,0	320	25 %	15.983	50
2,5-3,0	280	35 %	22.376	80
3,5-4,0	142	20 %	12.786	90
4,5-5,0	61	10 %	6.393	105
Gesamt	985	100 %	63.930	65

Quelle: bulwiengesa auf Basis Projektunterlagen

Wohnungsmix und -größen

Seniorenwohnen

Zimmer/ Wohnung	Wohnungen		Wohnfläche (qm)	Wohnplätze
	Anzahl	Anteil		
1	109	50 %	3.100	31
1,5	68	40 %	3.100	31
2	15	10 %	765	50
Gesamt	193	100 %	7.650	40

Quelle: bulwiengesa auf Basis Projektunterlagen

Vermarktungsübersicht

Produkt	WE-	Vertrieb	Monate
	Anzahl	WE/Monat	
Geförderte MW	428	25	17
Freifinanzierte MW	985	10	98
ETW Eigennutzer	250	2	125
	445	4	111
	193	6	32
Gesamt	2.300		

Stellplatzquote	Stellplätze
0,2	86
0,4	394
0,8	200
0,4	178
0,2	39
Gesamt	2.300
Gesamt	0,4
Gesamt	896

Quelle: bulwiengesa

Praxisanwendung Quartiersentwicklung Wohnen

Kaufpreisempfehlungen (Euro/qm)

KfW-40

Eigennutzer Kapitalanleger* Ø

Q1/2026

Q1/2027

Q1/2028

Q1/2029

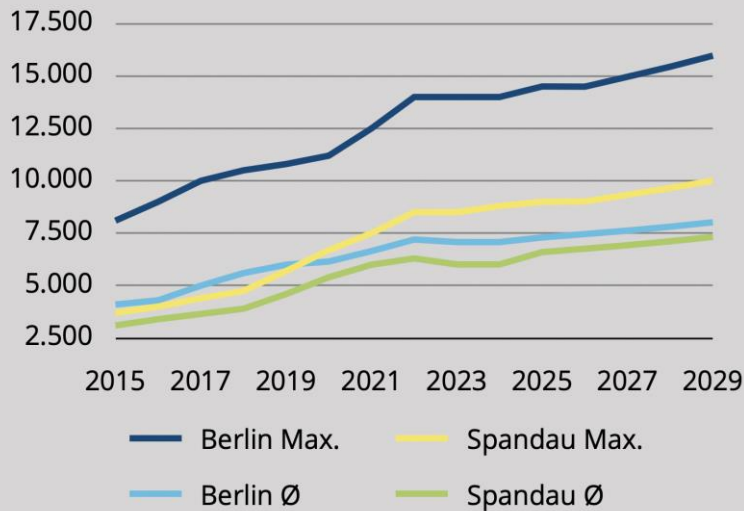
Q1/2030

Q1/2031

Quelle: bulwiengesa

Kaufpreise Eigentumswohnungen

Erstbezug, Euro/qm, 2015 bis 2029, ab 2026 Prognose



Quelle: RIWIS, bulwiengesa

© bulwiengesa infografik

Praxisanwendung Quartiersentwicklung Wohnen

Mietempfehlungen (Euro/qm)

inkl. EBK und KfW-40

Ø normale MW Ø Senioren/kompakte ETW

Q1/2026

Q1/2027

Q1/2028

Q1/2029

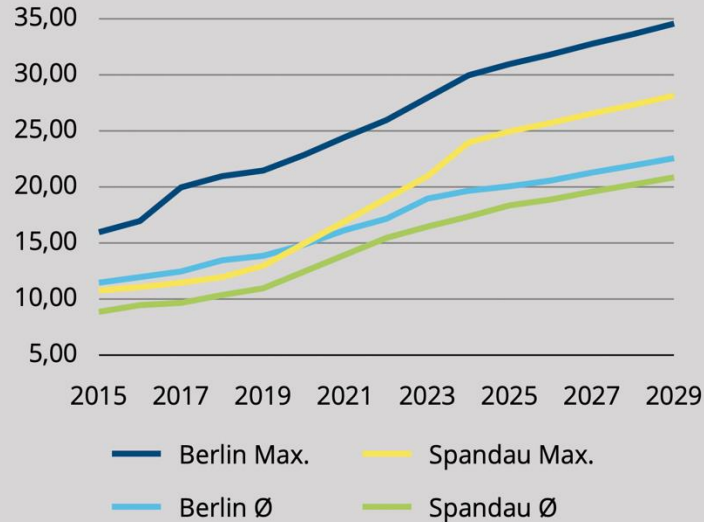
Q1/2030

Q1/2031

Quelle: bulwiengesa

Mietentwicklung

Erstbezug, Euro/qm, 2015 bis 2029, ab 2026 Prognose



Quelle: RIWIS, bulwiengesa

© bulwiengesa infografik

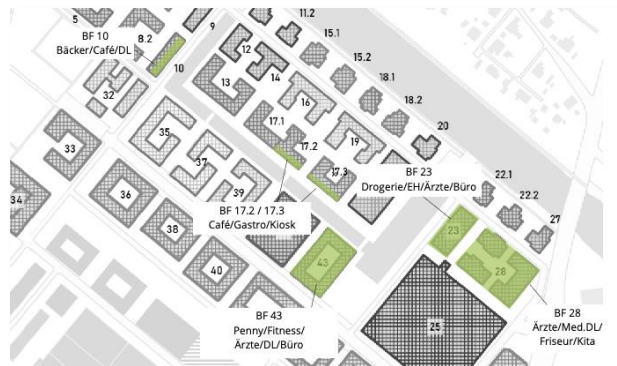
Praxisanwendung Quartiersentwicklung Einzelhandel

Überblick potentieller Branchen / Mieter Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie

Gruppe / Nutzungsart	Beispiele	übliche qm Spanne	Mietfläche in qm	Ø Miete / qm/M	Jahresmiete in EUR
Discounter	Penny	1.000 - 1.200	1.200		
Drogeriemarkt	dm, Rossmann	600 - 800	800		
Sonstiger EH	Kiosk, Apotheke, Blumen	50 - 200			
EH-nahe Dientsleister	Friseur, Barbershop, Kosmetik-, Massagestudio	30 - 200			
Gastronomie	Restaurant, Bistro, Café, Bäcker	50 - 100			
Sonstige Dienstleister	Versicherungsbüro, Fahrschule, Copy- oder Paketshops	80 - 200			
Gesundheit Soziales	Fitness	600 - 2.000			
	Fitness Typ EMS, Yoga/Pilates	200 - 400			

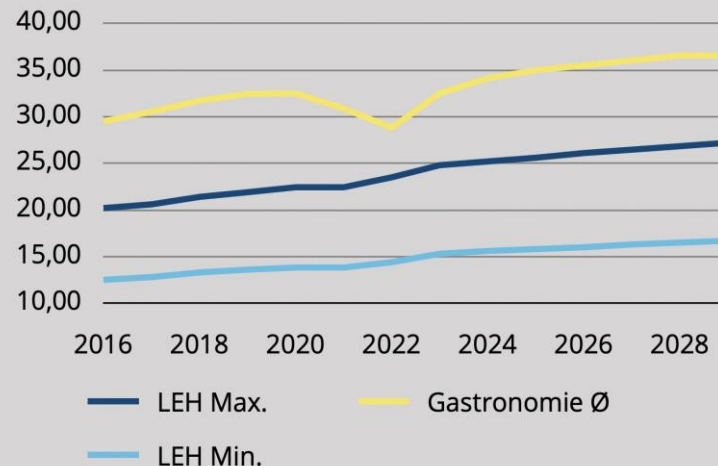
Summe / Ø

Quelle: bulwiengesa



Mietentwicklung

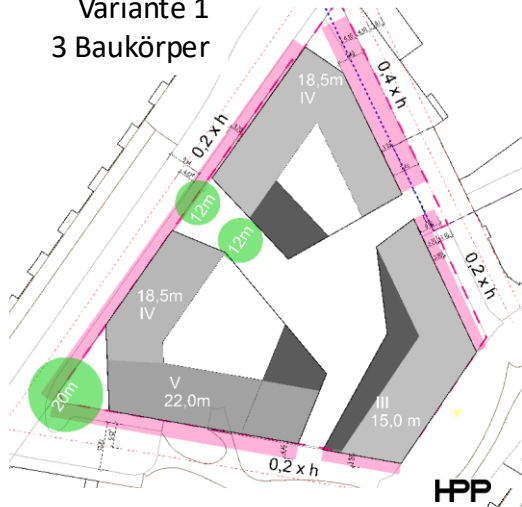
Neuvermietungen, Euro/qm, 2016 bis 2029, ab 2026 Prognose



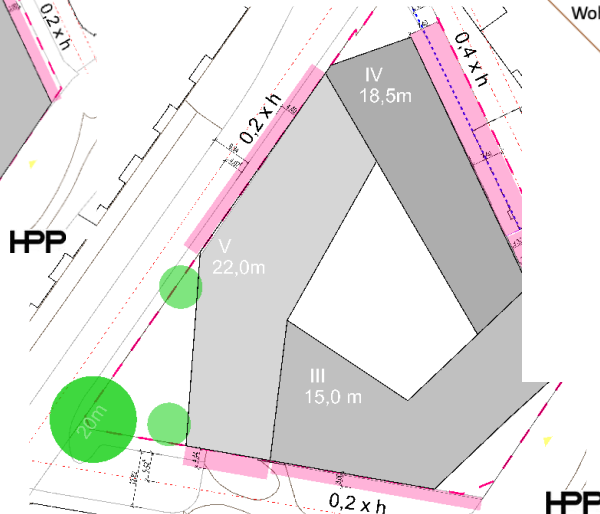
Quelle: RIWIS, bulwiengesa

Praxisanwendung – Revitalisierung/Restrukturierung Innenstadtimmobilie

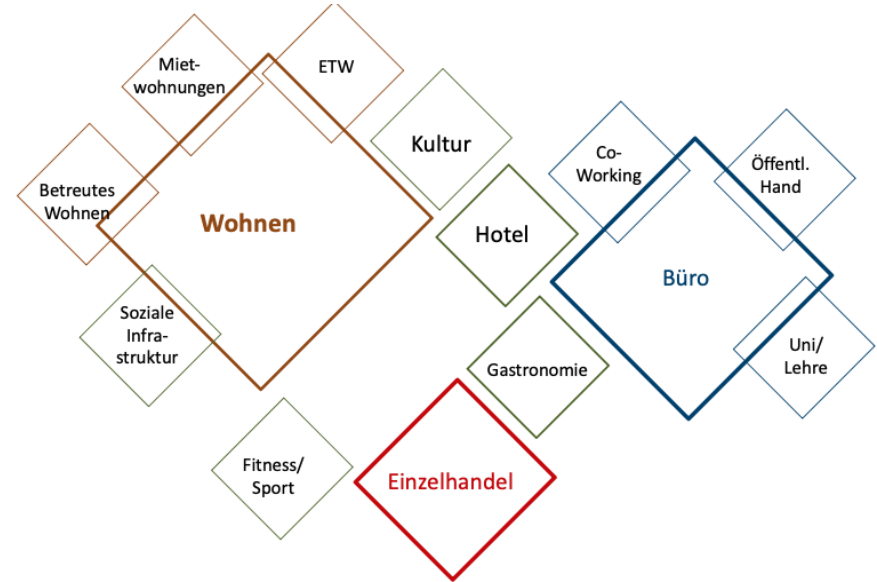
Variante 1
3 Baukörper



Variante 2
Hofvariante

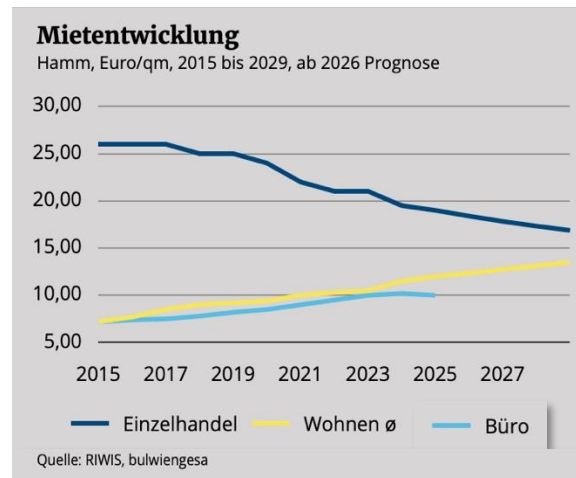
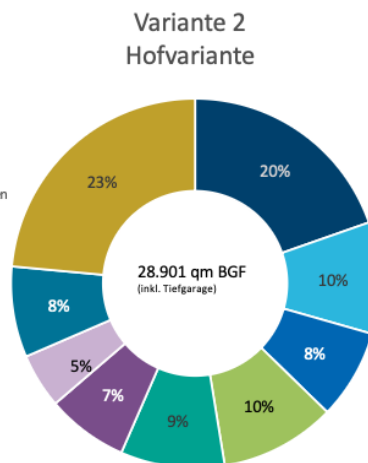
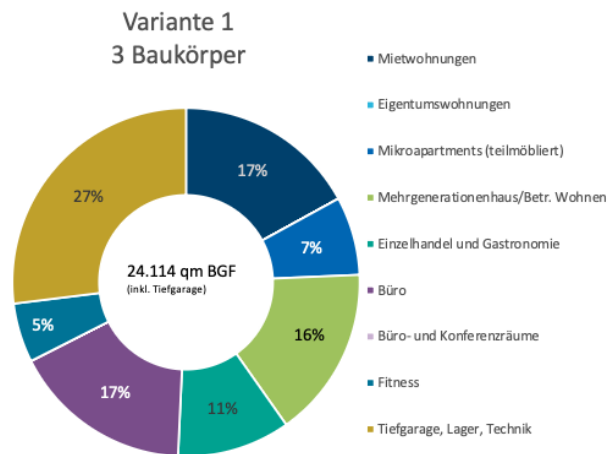


Potenzielle Nutzungskonzeptbausteine



Praxisanwendung Revitalisierung/Restrukturierung Innenstadtimmobilie

Nutzungs- und Flächenverteilung der Varianten



Marktprognosen von bulwiengesa basieren auf tiefgehender Marktkenntnis über viele Marktzyklen



Stadtspezifische Aussagen – auch außerhalb der A- und B-Städte möglich



Lange Datenreihen zu entscheidungsrelevanten Wirtschaftlichkeitskennzahlen



Assetklassen-spezifisch

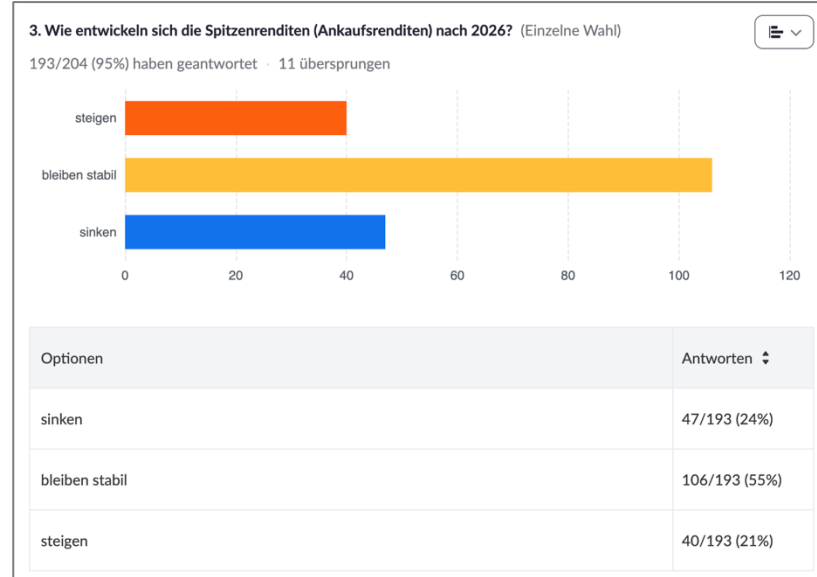
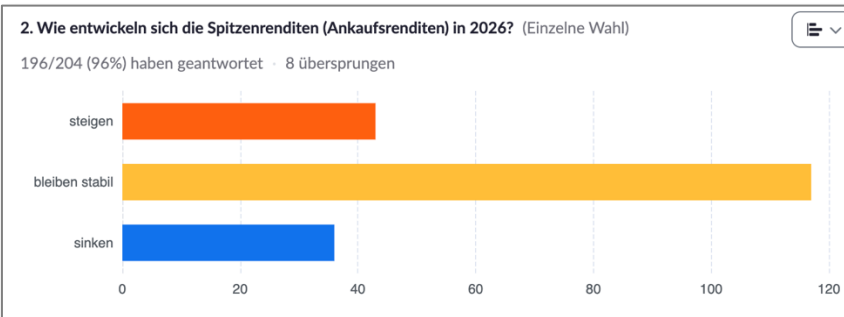


Ableitungen auf Basis marktanalytischer Einschätzungen



Belastbare Lösungen für konkrete Grundstücke und Objekte/Projekte

Ihre Antworten zu unserer Umfrage



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

bulwiengesa GmbH
Invalidenstr. 65
10557 Berlin

Telefon +49 30 27 87 68-0

info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

