

Frühjahrsprognosen 2026: Selektivität ersetzt den Gesamtmarkt

bulwiengesa sieht Immobilienmärkte zwischen geopolitischer Unsicherheit, differenzierter Erholung und wachsender Bedeutung von Mikrolagen

Berlin, 21. Mai 2026 – Das unabhängige Analysehaus bulwiengesa hat gestern im Rahmen seines Prognose-Webinars die aktuellen Frühjahrsprognosen 2026 für die deutschen Immobilienmärkte vorgestellt. Die zentrale Erkenntnis: Die Zeit pauschaler Marktbewegungen ist vorbei. Entscheidend für die weitere Entwicklung werden zunehmend Lagequalität, Nutzungskonzepte und objektspezifische Faktoren.

„Der Markt bleibt weiter anspruchsvoll, aber er ist nicht chancenlos“, ordnet Alexander Fieback, Head of Research bei bulwiengesa, die aktuelle Situation ein. „Entscheidend bleibt, Entwicklungen aufmerksam zu beobachten und fundierte Entscheidungen auf Basis belastbarer Daten zu treffen.“

Die Prognosen basieren auf volkswirtschaftlichen Analysen, umfangreichen Marktbeobachtungen sowie Auswertungen aus der hauseigenen Immobiliendatenbank RIWIS.

Wirtschaftspolitische Unsicherheit bleibt Belastungsfaktor

Das makroökonomische Umfeld bleibt schwierig. Geopolitische Krisen, steigende Energiepreise sowie Unsicherheiten hinsichtlich Inflation und Zinspolitik bremsen die wirtschaftliche Dynamik weiterhin aus.

Der Economic Policy Uncertainty Index für Deutschland lag zuletzt bei 976 Punkten und damit auf einem der höchsten jemals gemessenen Werte. Gleichzeitig preisen die Märkte inzwischen wieder mehrere Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank im Jahresverlauf 2026 ein.

Auch die Stimmung in der Immobilienwirtschaft bleibt angespannt. Das Deutsche Hypo Immobilienklima sank im Mai 2026 auf 83,8 Punkte und liegt damit deutlich unter dem Vorjahresniveau. Besonders belastet bleibt das Investmentklima.

Investmentmarkt bleibt selektiv

Der institutionelle Investmentmarkt zeigt sich trotz schwieriger Rahmenbedingungen stabilisiert, jedoch weiterhin zurückhaltend. Im ersten Quartal 2026 wurden institutionelle Immobilieninvestments von rund 8,5 Mrd. Euro registriert – ein Plus von rund 5 % gegenüber dem Vorjahr.

„Der Investmentmarkt bleibt weiter sehr selektiv“, so Alexander Fieback. Vor allem kleinere Einzeltransaktionen dominieren weiterhin das Marktgeschehen. Eigenkapitalstarke Investoren, Family Offices sowie Investment- und Asset-Manager prägen aktuell die Käuferseite. Größere Portfoliotransaktionen bleiben dagegen selten.

Die Netto-Spitzenrenditen haben sich flächendeckend stabilisiert, zeigen aber zu Beginn des Jahres 2026 einen leichten Aufwärtstrend. Für das laufende Jahr werden für Büroimmobilien

in den A-Städten Spitzenrenditen von durchschnittlich 4,6 % prognostiziert, für Logistikobjekte 4,5 %, für Highstreet-Immobilien 4,0 % und für Wohnimmobilien in Prime-Lagen 3,6 %.

Wohnen bleibt stärkste Assetklasse

Der Wohnungsmarkt bleibt durch strukturelle Angebotsengpässe geprägt. Hohe Baukosten, zurückhaltende Neubautätigkeit und anhaltender Nachfrageüberhang sorgen weiter für steigende Mieten.

„Alles, was im Neubau nicht realisiert wird, übt natürlich Druck auf den Bestand aus“, erklärte André Adami, Bereichsleiter Wohnen bei bulwiengesa. Für Bestandswohnungen in den A-Städten prognostiziert bulwiengesa einen weiteren Anstieg der durchschnittlichen Mieten von 15,06 Euro/qm im Jahr 2025 auf 15,52 Euro/qm im Jahr 2026. Bis 2030 werden durchschnittlich 17,44 Euro/qm erwartet.

Gleichzeitig differenziert sich der Markt zunehmend aus – insbesondere hinsichtlich Lagequalität, Modernisierungsbedarf und energetischer Standards.

Büroimmobilien im strukturellen Wandel

„Der Büromarkt ist aktuell dem größten strukturellen Wandel unterworfen“, so Fieback.

Remote Work, veränderte Flächenbedarfe sowie die zunehmende Konzentration auf hochwertige und zentrale Flächen prägen die Entwicklung.

Während moderne ESG-konforme Flächen in Toplagen weiterhin Nachfrage generieren, geraten periphere und qualitativ schwächere Standorte zunehmend unter Druck. Die Leerstandsquote in den A-Städten liegt inzwischen durchschnittlich bei rund 10 %. Gleichzeitig erwartet bulwiengesa weiter steigende Spitzenmieten in den Toplagen der A-Städte. Bis 2030 prognostiziert das Analysehaus Spitzenmieten im Mittel von rund 48 Euro/qm.

Logistik zeigt sich resilient

Auch im Logistiksegment hat sich die Dynamik der vergangenen Jahre abgeschwächt. Dennoch bleibt die Assetklasse vergleichsweise robust. Impulse erwartet bulwiengesa insbesondere durch den Defense-Sektor sowie den Markteintritt asiatischer Onlinehändler. Gleichzeitig konzentriert sich die Nachfrage zunehmend auf hochwertige Logistikstandorte. Die durchschnittlichen Spitzenmieten in den A-Städten steigen laut Prognose von derzeit 9,31 Euro/qm im Jahr 2025 auf knapp 10 Euro/qm im Jahr 2030.

Einzelhandel: Fokus auf Toplagen und Nahversorgung

Im Einzelhandel setzt sich die Polarisierung zwischen starken und schwachen Standorten fort. Besonders gefragt bleiben frequenzstarke Highstreet-Lagen sowie Nahversorgungskonzepte. Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie und Drogeriekonzepte profitieren weiterhin von stabiler Nachfrage, während sich klassische Handelslagen zunehmend verkleinern und neu ausrichten müssen. Für Highstreet-Lagen ist nur in den A-Städten ein leichter Aufwärtstrend zu erwarten. Für die kleineren Standorte ist der Trend eher rückläufig.

Prognosen erstmals stärker mit Praxisbeispielen verknüpft

Im Rahmen des diesjährigen Webinars stellte bulwiengesa die Prognosen erstmals verstärkt anhand konkreter Immobilien- und Quartiersentwicklungen dar. Im Fokus standen dabei Nutzungsmischungen, regionale Nachfrageentwicklungen sowie wirtschaftliche Auswirkungen unterschiedlicher Standort- und Konzeptentscheidungen.

Dabei zeigte sich: Die Bedeutung von Mikrolagen und objektspezifischen Faktoren nimmt weiter zu. Standortqualität und Nutzungskonzepte entscheiden zunehmend über wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg von Projekten.

Die vollständigen Frühjahrsprognosen 2026 sind über die Immobiliendatenbank RIWIS verfügbar. Eine Aufzeichnung des Webinars wird auf der Website von bulwiengesa bereitgestellt: <https://www.bulwiengesa.de/de/magazin/fruehjahrsprognosen-2026-selektivitaet-ersetzen-gesamtmarkt>

Über bulwiengesa

bulwiengesa zählt in Kontinentaleuropa zu den führenden unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit mehr als 40 Jahren unterstützt bulwiengesa Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Seit Ende 2024 ist das Unternehmen Teil der Scout24-Gruppe. 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