

PERISKOP

Immobilien- marktreport Deutschland

/ Q2 2025



1. ALLGEMEINER MARKTÜBERBLICK

Wirtschaftsaufschwung verliert im zweiten Quartal 2025 an Fahrt

Nach einer belebten ersten Jahresphase hat sich im zweiten Quartal 2025 die Dynamik der deutschen Wirtschaft deutlich abgeschwächt. Zwar hellten sich die Geschäftserwartungen etwas auf, doch Industrieproduktion und Auftragseingänge blieben unbeständig, und der Außenhandel bremste das Wachstum: Nach den Vorzieheffekten im ersten Quartal 2025 gingen vor allem die Ausfuhren in die USA wieder zurück. Die Binnenkonjunktur zeigte ein uneinheitliches Bild: Während die realen Einzelhandelsumsätze (ohne Kfz) im Mai sanken, legten die Neuzulassungen von Pkw durch Privatpersonen im Juni zu. Das Gastgewerbe verzeichnete ebenfalls höhere Umsätze, doch geopolitische Unsicherheiten und ein nach wie vor schwacher Arbeitsmarkt drücken die Konsumlaune der Haushalte. Die Inflationsrate fiel im Juni auf 2,0%, erneut vor allem dank niedrigerer Energiepreise; auch der Preisauftrieb bei Nahrungsmitteln gab nach, und die Kernrate sank leicht auf 2,7%. Für den Rest des Jahres wird eine Stabilisierung auf diesem Niveau erwartet. Auf dem Arbeitsmarkt war zum Quartalsende keine Erholung in Sicht: Die Erwerbstätigkeit stagnierte im Mai, während die Arbeitslosigkeit im Juni um 11.000 Personen stärker als üblich anstieg. Schließlich stieg die Zahl der Unternehmensinsolvenzen im April 2025 um 6,6% zum Vormonat und um 11,5% zum Vorjahr; im Juni meldete der IWH-Monitor zwar einen Rückgang von 3,9% gegenüber Mai, jedoch einen Anstieg von 22,6% im Jahresvergleich. Insgesamt scheint die Belebung der Wirtschaft nicht weiter an Fahrt zu gewinnen.

Wohnimmobilientransaktionsmarkt Deutschland zieht weiter an

Im ersten Halbjahr 2025 flossen insgesamt € 4,0 bis € 4,5 Mrd. in deutsche Wohnimmobilien ab 50 Einheiten — rund eine Milliarde mehr als im Vorjahreszeitraum und ein Zuwachs von 41%. Damit lag der Wohnungssektor mit einem Marktanteil von 27% vor Einzelhandel, Logistik und Büroimmobilien an der Spitze des Investmentmarkts. Zwar beträgt der Mittelwert der vergangenen fünf Jahre € 7,3 Mrd., doch wird dieser Wert vor allem durch Mega-Transaktionen wie die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia verzerrt. Im Core- und Core-plus-Segment, wo Investoren auf stabile Cash-on-Cash-Renditen und eine dynamische Mietentwicklung setzen, wurden im zweiten Quartal 2025 allein € 1,2 Mrd. investiert. Hier liegt die Zahlungsbereitschaft mancher Käufer bereits bei mehr als dem 20-fachen der jährlichen Nettomieten, was auf eine nachhaltige Preisstabilisierung erstklassiger Objekte in Top-Lagen hindeutet. Auf der Käuferseite dominierten Asset- und Fondsmanager, gefolgt von klassischen Immobiliengesellschaften und der öffentlichen Hand. Größte Nettoverkäufer blieben die offenen Immobilienfonds. Spitzenrenditen für Wohninvestments bleiben stabil und liegen weiterhin zwischen 3,4% (CBRE) und 3,8% (C&W). Für das Gesamtjahr 2025 bleibt der Ausblick optimistisch: Nach der Bundestagswahl, einer etwas berechenbareren US-Wirtschaftspolitik und erhöhter Investorenbereitschaft wird im

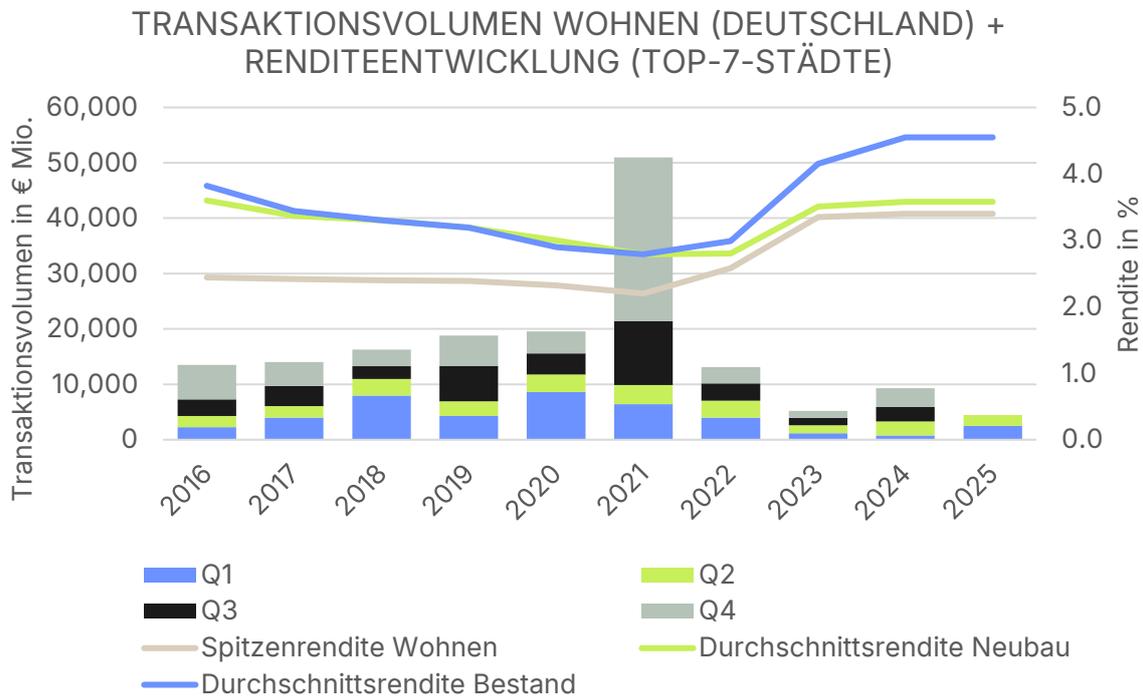
zweiten Halbjahr ein noch höheres Transaktionsvolumen erwartet. Unter dem Strich peilt die Branche ein Jahresendvolumen von € 8 bis € 10 Mrd. an bei einem moderaten Rückgang der Spitzenrenditen.

Aufträge in der Bauwirtschaft steigen, aber Unsicherheiten bleiben

Im Januar 2025 gab es im deutschen Bauhauptgewerbe einen deutlichen Anstieg der Aufträge: Sie lagen 10,3% über dem Vorjahreswert und 5,2% höher als im Dezember. Besonders der Wohnungsbau profitierte mit einem Plus von 35%. Auch der Umsatz stieg: Im Januar 2025 gab es einen Anstieg von 10,8% im Vergleich zum Vorjahr, nachdem 2024 noch ein Umsatzrückgang zu verzeichnen war. Trotz dieser positiven Entwicklung bleibt die Branche zurückhaltend. Ob der aktuelle Aufwärtstrend von Dauer ist oder lediglich eine vorübergehende Erholung darstellt, wird sich im weiteren Jahresverlauf zeigen. Experten sehen in den gestiegenen Bauzinsen einen wesentlichen Grund dafür, dass bereits einzelne Bauprojekte vorzeitig eingestellt wurden. Hohe Baukosten sorgen weiterhin für Unsicherheit bei Investoren. Es sind politische Maßnahmen erforderlich, um diese zu senken.

Wohninvestments starten mit Rückenwind ins neue Jahr

Der deutsche Markt für Wohnimmobilien-Investments hat einen deutlich besseren Jahresstart hingelegt als 2024. Im ersten Quartal 2025 betrug das Transaktionsvolumen zwischen € 2,2 und 2,5 Mrd. (je nach Quelle) – gemäß BNP rd. 227% mehr als im Vorjahreszeitraum (aber weiterhin weit unter den durchschnittlichen € 4,7 Mrd. der letzten 10 Jahre). Damit ist Wohnen mit einem Marktanteil von 30% (CBRE) die stärkste Assetklasse vor Büro, Einzelhandel und Logistik. Die Spitzenrenditen für Wohninvestments bleiben stabil und liegen weiterhin zwischen 3,4% (CBRE) und 3,9% (C&W). Die positive Stimmung auf Investorenmenseite dürfte die Marktaktivität weiterhin hochhalten, zumal viele Marktteilnehmer mit weiteren Zinssenkungen im Jahresverlauf rechnen.



Quelle: CBRE Research + BNP Paribas, Stand: 30.06.2025

Baugenehmigungen +4,9% / Neubaukosten + 3,2%

Laut dem Statistischen Bundesamt wurden im April 2025 insgesamt 18.500 Wohnungen genehmigt, was einem Anstieg von 4,9% gegenüber April 2024 entspricht. Von Januar bis April 2025 lag die Zahl der genehmigten Wohnungen bei 73.900 und damit 3,7% über dem Vorjahreszeitraum. Angesichts des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum und den starken Genehmigungsrückgängen der letzten Jahre sind die Zuwächse aber weiterhin zu gering für eine Wende auf dem Wohnungsmarkt. Für das Jahr 2024 meldet Destatis 251.900 fertiggestellte Wohnungen, ein Rückgang um 14,4% gegenüber 2023. Der Bauüberhang — genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohneinheiten — verringerte sich zum Jahresende 2024 auf 759.700, davon waren 330.000 Einheiten bereits im Bau. Die Bauwirtschaft rechnet mit einem weiteren Rückgang im Jahr 2025 und einer leichten Erholung ab 2026. Die Preise für den Bau neuer Wohnungen in Deutschland steigen schneller als die allgemeine Inflation. Der Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude verteuerte sich im Mai um 3,2% zum Vorjahresmonat, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Zum Vergleich: Die Inflationsrate lag im Mai bei 2,1%.

Baustart-Einbruch mahnt zum Handeln: Wohn- und Gewerbeprojekte fast halbiert

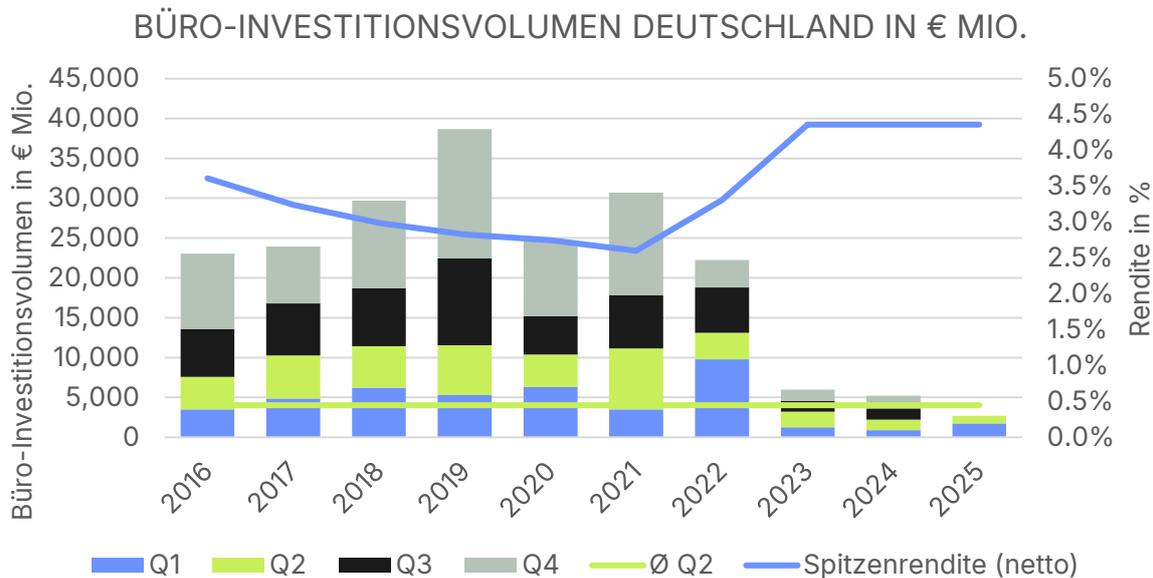
Der Bulwiengesa Development Monitor verzeichnet in den letzten sechs Monaten einen dramatischen Rückgang bei Baustarts professioneller Wohn- und Gewerbevorhaben:

Gegenüber dem Rekordhoch 2022 sind die Starts insgesamt um 73% eingebrochen, bei Wohnprojekten sogar um 85%. Von den 21.436 erfassten Vorhaben (173 Mio. qm), deren Fertigstellung zwischen 2022 bis 2029 geplant ist, sind über die Hälfte verzögert. Während gewerbliche Segmente wie Büro (-8,4%), Logistik (-8,3%) und Hotels (-8,0%) stärker zurückgehen als der Wohnungsbau (-5,1%), sorgen fehlende Neubaufinanzierungen durch institutionelle Investoren für zusätzliche Herausforderungen. Diese verlagern sich auf fertige Projekte mit Kaufpreisfaktoren von 22–23 statt früher 27–28. Mieterhöhungen von rund 20% gleichen die gestiegenen Baukosten nicht aus, und der Vertrieb neu entstehender Wohnungen zieht sich in die Länge. Bulwiengesa nennt den Trend „eine Mahnung“, während BFW eine Rückkehr der KfW-55-Förderung für bis zu 60.000 dringend benötigte Einheiten empfiehlt.

Flaute am Büromarkt dauert an

Im ersten Halbjahr 2025 wurde auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt deutlich weniger umgesetzt als in den Vorjahren. Savills meldet für die sechs größten Städte ein Transaktionsvolumen von € 1,86 Mrd. — das sind 32% weniger als im Vorjahr und 78% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. BNP Paribas Real Estate (BNPRE) gibt ein Gesamtvolumen von € 2,7 Mrd. an, wobei 80% auf die großen A-Städte entfallen sollen. Die Zahlen sind aber uneinheitlich, denn bei den klassischen Top-6-Städten (ohne Köln) kommt man nur auf € 1,71 Mrd. Dennoch spricht BNPPRE von einem Marktanstieg um rund 20%, wohl durch Einbeziehung kleinerer Standorte. JLL schätzt das Gesamtvolumen für Büroimmobilien auf € 2,83 Mrd. – etwa 10% mehr als im Vorjahr. Zwei Drittel davon wurden allerdings bereits im ersten Quartal abgeschlossen, was auf einen schwächeren Verlauf im zweiten Quartal hindeutet.

Abgesehen von kleineren Abweichungen gehen sowohl BNPPRE als auch JLL davon aus, dass die Spitzenrenditen weitgehend stabil geblieben sind. BNPPRE gibt die durchschnittliche Netto-Spitzenrendite über alle A-Städte hinweg weiterhin mit 4,36% an. München bleibt mit 4,20% der teuerste Markt, gefolgt von Berlin und Hamburg mit jeweils 4,25%. Danach kommen Köln und Stuttgart mit 4,40%, während Frankfurt und Düsseldorf mit jeweils 4,50% derzeit die renditestärksten (und somit günstigsten) A-Standorte sind. Trotz weiterhin verhaltener Investmentvolumina, die noch deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt liegen, erkennt BNPPRE eine langsame, aber stetige Markterholung. Für das zweite Halbjahr 2025 rechnet das Unternehmen mit einer spürbaren Belebung der Aktivitäten.



Quelle: BNP Paribas, Stand: 30.06.2025

Bauministerin kündigt umfassende Reformen an — auch im sozialen Wohnungsbau

Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) sieht die schwache Bautätigkeit als Folge hoher Kosten, komplizierter Genehmigungsverfahren und intransparenter Förderbedingungen. Deutschland baue zu wenig und zu langsam. Um gegenzusteuern, kündigt sie einen Mix aus steuerlichen Anreizen, beschleunigten Planungsverfahren und vereinfachten Förderprogrammen an. Der geplante „Wohnungsbaurambo“ solle vor allem den Bauüberhang abbauen — rund 760.000 genehmigte, aber noch nicht realisierte Wohnungen sollen schneller umgesetzt werden. Gleichzeitig will die Bundesregierung stärker auf serielle und modulare Bauweisen setzen, die die Baukosten senken und schneller umgesetzt werden können. Auch die soziale Wohnungsbauförderung soll fortgeführt werden. Nach Angaben von Experten fehlen in Deutschland Millionen von Sozialwohnungen. Seit den 1980er-Jahren ist die Zahl der Sozialwohnungen von vier Millionen auf etwa eine Million geschrumpft. Nach Berechnungen des Pestel Instituts haben etwa 11,5 Millionen Haushalte in Deutschland ein Anrecht auf eine Sozialwohnung.

Baurambo verabschiedet: Wohnungsbau ohne Bebauungsplan schon ab einer Einheit

Die Bundesregierung hat den Gesetzentwurf zum „Baurambo“ verabschiedet, der das Baugesetzbuch so ändert, dass Kommunen künftig Projekte im Innenbereich — von Einfamilienhäusern bis zu Mehrfamilienhäusern — ohne aufwändige Bebauungspläne genehmigen können. Unter dem Druck der Union wurden Regelungen für Einfamilienhäuser erweitert, die SPD setzte durch, dass dieselben Erleichterungen auch für soziale Infrastruktur wie Kitas und Schulen gelten. Bauherren dürfen in begründeten Fällen von Lärmschutzzvorgaben abweichen und Gewerbebetriebe müssen vor Nachbarklagen geschützt werden. Kommunen behalten ein Vetorecht und

Umweltprüfungen bleiben bestehen. Ziel ist, bis zu 75.000 Wohnungen jährlich zusätzlich zu bauen und rund € 2,5 Mrd. pro Jahr einzusparen, während das Umwandlungsverbot bis 2030 verlängert wird. Die Branche begrüßt den Schritt grundsätzlich, fordert aber weiterreichende Erleichterungen und stabile Förderrahmen.

Investitions-Turbo für den Wohnungsbau

Die Bundesregierung verlagert die Finanzierung der Neubau- und Kaufförderprogramme des Bundesbauministeriums künftig in das Infrastruktur-Sondervermögen: Über € 11 Mrd. aus diesem Topf sollen in den Wohnungsbau fließen, darunter die bislang über den Klima- und Transformationsfonds (KTF) finanzierten Programme „klimafreundlicher Neubau“, „klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ sowie die Wohneigentumsförderung für Familien. Im Entwurf zum Haushalt 2025 sind zunächst € 327 Mio. aus dem Sondervermögen für das Ministerium vorgesehen, das insgesamt € 7,37 Mrd. ausgeben darf — rund € 700 Mio. mehr als 2024. Für 2026 steigt der Etat weiter auf € 7,6 Mrd. und das Ressort erhält ein Investitionsbudget von über € 3 Mrd. Bundesbauministerin Verena Hubertz bezeichnete diese Aufstockung als „Investitions-Turbo“, besonders für den sozialen Wohnungsbau: Für 2025 sind € 3,5 Mrd. und für 2026 bereits € 4 Mrd. für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Wohnungsneubau schrumpft in ganz Europa

Laut EUROCONSTRUCT, einem Forschungsverbund, dem auch das ifo Institut angehört, geht die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Europa weiter zurück. Für 2025 werden 1,46 Mio. neue Wohnungen erwartet, nach 1,55 Mio. im Jahr zuvor. 2026 soll es nur einen leichten Anstieg auf 1,51 Mio. Einheiten geben. Hauptgründe für den Rückgang sind hohe Zinsen, sinkende Kaufkraft, gestiegene Baukosten sowie unterschiedliche politische Rahmenbedingungen in den Ländern — etwa bei Förderprogrammen oder Steuerregelungen. Nur wenige Länder wie Tschechien (+27%), Schweden (+21%) und Ungarn (+20%) zeigen eine positive Entwicklung. In zehn weiteren Ländern sinkt die Zahl der Neubauten weiter, darunter Frankreich mit -14% und Großbritannien mit -10%. Bezogen auf die Bevölkerungszahl erreichen 2025 nur Irland, Polen und die Schweiz mehr als fünf fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner. In Deutschland, Großbritannien und Spanien sind es etwas über zwei, in Frankreich 3,7. Italien bildet mit nur 1,6 Einheiten pro 1.000 Einwohner das Schlusslicht.

Immobilien dienstleister treiben Insolvenzzahlen – Bauunternehmen und Entwickler bleiben stabil

Im ersten Quartal 2025 stiegen die Insolvenzen im Immobiliensektor um über 15% gegenüber dem Vorquartal, während die Gesamtwirtschaft einen Anstieg von 6%

verzeichnete. Verantwortlich dafür sind vor allem Pleiten bei nachgelagerten Immobiliendienstleistern — vom Ausbaugewerbe bis zum Facility Management. Dagegen blieb die Entwicklung bei Bauunternehmen und Projektentwicklern mit einem Plus von lediglich 1,6% nahezu unverändert. Die geringe Pleitezahl im Bausegment deutet auf eine laufende Marktberreinigung hin, die zu einer vorläufigen Stabilisierung bei Projektentwicklern und Rohbau-Unternehmen geführt hat. Gleichzeitig treffen die Folgen von Projektstopps und Investitionszurückhaltung nun verstärkt jene Branchenbereiche, die bisher noch von bestehenden Aufträgen profitierten.

2. SPEZIELLER MARKTÜBERBLICK - TOP 7

Büromarkt — Einbruch im Neubau, steigende Leerstände und wachsende Spitzenmieten

Während der Neubau in den Top-5-Standorten mit einem Rückgang um 23% auf nur noch 475.000 qm deutlich abnimmt (C&W), klettert der Flächenumsatz in den Top-7-Städten zusammen um 9% auf 1,4 Mio. qm (JLL). Viele Unternehmen verkleinern jedoch ihre Büroflächen — sei es durch Umzug in kleinere, attraktivere Lagen oder durch Teilflächenrückgaben — und treiben so die Leerstände nach oben. Die fünf Top-Städte verzeichnen einen Anstieg der Leerstandsquote um 1,4 Prozentpunkte auf 8,9%, wobei München und Berlin am stärksten zulegen und Düsseldorf und Frankfurt bereits oberhalb der 10%-Marke liegen. Alle Top-7-Märkte haben rund 8 Mio. qm freistehen, fast eine Verdreifachung seit 2019. Die überwiegende Nachfrage entfällt auf moderne, zentrale Büros, die vielerorts knapp sind. Der Angebotsmangel dieser Flächen treibt die Mieten: Durchschnittspreise stiegen in Köln um 22% auf 23 €/qm und in Frankfurt um 21% auf 30 €/qm. Die Spitzenmieten verteidigten ihr Niveau oder legten leicht zu (Frankfurt +9% auf 51 €/qm, Stuttgart +6% auf 37 €/qm). Insgesamt zeichnet sich ein Markt ab, der sich zwischen steigender Nachfrage nach Top-Flächen und wachsenden Leerständen außerhalb der Kernlagen noch nicht eingependelt hat.

Gewerbeimmobilienmarkt H1/2025: Transaktionsvolumen auf Tiefststand seit 2009

Das Transaktionsvolumen im gewerblichen Immobiliensegment der sieben großen deutschen Märkte schrumpfte im ersten Halbjahr 2025 um 22% auf rund € 3,6 Mrd., den niedrigsten Wert seit 2009. Zwar fanden vereinzelt großvolumige Transaktionen statt, doch reichte dies nicht aus, um die Zurückhaltung vieler institutioneller Investoren zu kompensieren. Büroimmobilien machten mit 36% den größten Anteil am Gesamtvolumen aus, gefolgt von Mixed-Use-Objekten (25%) und „Sonstigem“ (15%), hier vor allem ein Pflegeportfolio in Hamburg.

Wohninvestmentmarkt bestätigt positive Entwicklung

Nach Angaben des Wohnbarometers von ImmoScout24 ziehen die Angebotspreise in Deutschland auch im zweiten Quartal 2025 merklich an. Bestandswohnungen kosteten im Jahresvergleich durchschnittlich 3,4% mehr, während die Preise für Neubauobjekte erstmals seit geraumer Zeit wieder um 1,6% zulegten — nach einem Minus im Vorquartal. Unter den Metropolen verzeichneten Düsseldorf (+4,0%) und Stuttgart (+3,9%) die höchsten Zuwächse bei den Bestandsobjekten. Bei den Neubauangeboten führten Hamburg (+4,8%) und Köln (+3,6%) die Rangliste an, dicht gefolgt von Berlin mit +3,5%. Auch der Häuserpreis-Index des Statistischen Bundesamts verzeichnet eine Preissteigerung auf dem deutschen Wohnmarkt sowohl im Bestand als auch im Neubau. In den sieben größten Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und

Düsseldorf) verteuerten sich Eigentumswohnungen um 3,8% im Jahresvergleich. In den übrigen kreisfreien Großstädten fiel das Plus mit 6,1% noch stärker aus.

80% der Investoren wollen Wohn-Investments aufstocken — Studentenwohnungen im Fokus

Laut der „European Living Survey 2025“ (C&W) planen rund 80% der befragten Investoren, ihre Engagements im europäischen Wohnimmobilienmarkt in den kommenden fünf Jahren zu erhöhen. Spitze auf ihren Länder-Listen bleibt Großbritannien, gefolgt von Spanien und Deutschland. Besonders stark nachgefragt bleiben Studentenwohnungen: Zwei Drittel der Teilnehmer wollen binnen der nächsten drei Jahre in dieses Segment investieren, getrieben von soliden Fundamentaldaten, erwarteten Mietsteigerungen über der Inflationsrate und einer vergleichsweise geringen Regulierung.

Serviced Apartments auf Wachstumskurs — Preise und Auslastung steigen

Der deutsche Markt für Serviced Apartments hat nach dem Einbruch 2023 wieder Fahrt aufgenommen: Mit aktuell rund 55.200 Einheiten in über 1.000 Häusern liegt das Volumen deutlich über den 44.400 von 2023. Eine vor einem Jahr noch auf 16% geschätzte Entwicklungspipeline bis 2027 ist nun auf etwa 28% des Bestands bis 2028 angewachsen — das entspricht einem Zuwachs von mehr als 15.000 neuen Einheiten. Rund 42% aller Objekte befinden sich in den Top-4-Standorten Berlin, München, Frankfurt und Hamburg, doch auch B-, C- und D-Lagen sind weiter gefragt. Die größten Betreiber bleiben Adina Hotels und WMM-Hotel dank Modulbau. Mit Numa, Limehome, Novum Hospitality und Stayery drängen neue Marktteilnehmer mit rasant wachsenden Pipelines nach vorne, sodass sich die Branchenlandschaft bald spürbar wandeln dürfte. Parallel zum Flottenausbau kletterte die durchschnittliche Tagesrate (ADR) 2024 auf € 91 (2023: € 89). Serviced Apartmenthäuser kamen insgesamt auf eine Auslastung von 81% (Vorjahr: 82%). Damit bestätigt sich die robuste Nachfrage nach flexiblen, möblierten Angeboten – und die Branche blickt optimistisch auf die kommenden Jahre.

3. SPEZIELLER MARKTÜBERBLICK - BERLIN/BRANDENBURG

Investmentmarkt Berlin

Zum Halbjahr erzielt Berlin trotz eines rund 35-prozentigen Rückgangs im Vergleich zum Vorjahr weiterhin das höchste Transaktionsvolumen aller deutschen Großstädte mit rund € 1,3 Mrd. München folgt abgeschlagen mit € 0,9 Mrd. Treiber war vor allem der Verkauf des Upper West für über € 400 Mio.; zugleich stieg das Interesse an kleineren und mittleren Objekten deutlich. Die Netto-Spitzenrenditen blieben durch höhere Finanzierungskosten und geopolitische Unsicherheiten unverändert bei 4,25% für Büro- und Logistikimmobilien sowie 3,70% für Premium-Geschäftshäuser. Büros beanspruchten über die Hälfte des Volumens, Hotels rund 14%. Mehr als 80% aller Abschlüsse fanden in City- und Top-City-Lagen statt, wo knapp € 1 Mrd. umgesetzt wurde.

Wohnimmobilien im Berliner Speckgürtel mit hohen realen Wertzuwächsen

Eine Analyse des Hamburger Weltwirtschaftsinstituts im „Postbank Wohnatlas 2025“ prognostiziert bis 2035 inflationsbereinigt einen mittleren Anstieg der Kaufpreise für Bestandswohnungen in deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten von 0,4% pro Jahr. Am stärksten ziehen die Preise in Wachstumszentren und Umlandregionen der sieben Metropolen an. Nach Leipzig wird die Rangliste von Brandenburger Landkreisen im Berliner Umland (Barnim, Oberhavel, Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald, Märkisch-Oderland) mit Raten zwischen 1,1% und 1,3% angeführt.

Studentenwohnungsmarkt: Berlin mit London und Paris als risikoärmste Standorte

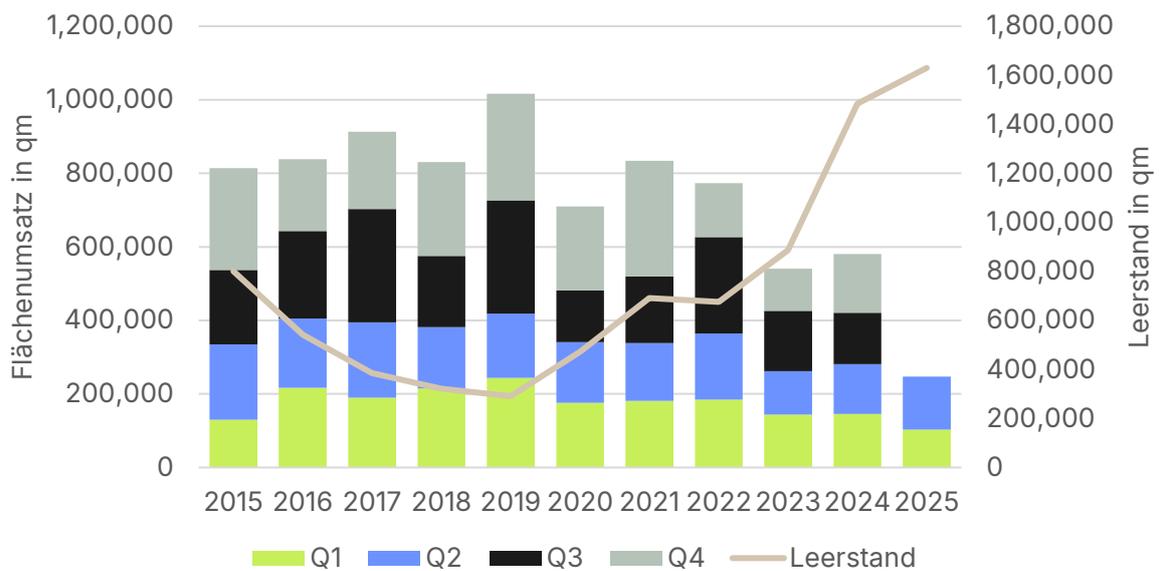
Der von Patrizia erstmals veröffentlichte Student City Index analysiert 184 europäische Hochschulstädte in 21 Ländern anhand von Fundamentaldaten (Demografie, Studierendenzahlen, akademisches Renommee) und Marktliquidität. Erstmals stehen London, Paris und Berlin an der Spitze der risikoärmsten Märkte für private Studentenwohnungen. Die Spitzen-Nettoanfangsrenditen an diesen Standorten sieht der Investmentmanager in einer Range zwischen 4,2% und 5,0%.

Berliner Büro-Vermietungsmarkt mit schwachem Halbjahres-Ergebnis

Im ersten Halbjahr 2025 erzielte der Berliner Bürovermietungsmarkt mit 238.000 bis 256.300 qm (je nach Maklerhaus) das schwächste H1-Ergebnis der letzten zehn Jahre und lag 12% – 20% unter dem Vorjahr. Zwar nahm der Flächenumsatz im zweiten Quartal um bis zu 33% gegenüber Q1 2025 zu, doch blieb deutlich unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Knapp 75% des Flächenumsatzes entfiel auf kleine und mittlere Deals bis zur Marke von 2.000 qm. Die Spitzenmieten verharren bei 44,50 – 47,50 €/qm, die gewichtete Durchschnittsmiete sank um rund 2% – 3% auf etwa 27 – 28,20 €/qm.

Parallel stiegen die Leerstände auf 7,1% – 7,9%, ein Zuwachs von bis zu 1,5 Prozentpunkten im Jahresvergleich. Für das Gesamtjahr rechnen die Maklerhäuser mit einem Jahresumsatz leicht unter dem Vorjahresniveau und weiter steigenden Leerständen, während die Nachfrage sich vor allem auf moderne, nachhaltige Bestands- und Neuf Flächen in Toplagen konzentriert.

BÜROFLÄCHENUMSATZ- UND LEERSTANDSENTWICKLUNG BERLIN



Quelle: BNP Paribas, Stand: 30.06.2025

4. QUELLENVERZEICHNIS

ALLGEMEINER MARKTÜBERBLICK

BMWK, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im März 2025, 17.03.2025

<https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2025/20250317-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-maerz-2025.html>

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Auftragseingang im Januar deutlich im Plus, 25.03.2025

<https://www.bauindustrie.de/pm/auftragseingang-im-januar-deutlich-im-plus>

BNP Paribas, Wohn-Investmentmarkt Deutschland Q1 2025, 07.04.2025

<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance>

CBRE, Wohnimmobilientransaktionsmarkt Deutschland setzt Erholung fort, 07.04.2025

<https://news.cbre.de/wohnmobilientransaktionsmarkt-deutschland-setzt-erholung-fort/>

Savills, Deutscher Immobilieninvestmentmarkt verzeichnet in turbulentem Umfeld leicht steigendes Transaktionsvolumen, 07.04.2025

<https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/372424/deutscher-immobilieninvestmentmarkt-verzeichnet-in-turbulentem-umfeld-leicht-steigendes-transaktionsvolumen>

C&W, Investments in Wohnimmobilien — Starker Jahresauftakt in 2025, 07.04.2025

<https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/news/2025/04/residential-investment>

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Januar 2025: Kurze Erholung im Wohnungsbau, 18.03.2025

<https://www.bauindustrie.de/pm/januar-2025-kurze-erholung-im-wohnungsbau>

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Trotz leichter Preisberuhigung bei einzelnen Produkten seit Mitte 2022 sind die Preise nach wie vor auf einem hohen Niveau, 25.03.2025

<https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/baumaterialpreise>

BNP Paribas, Büroimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q1 2025, 07.04.2025

<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

CBRE, Solider Jahresauftakt am Büroimmobilieninvestmentmarkt Deutschland, 07.04.2025

<https://news.cbre.de/solider-jahresauftakt-am-bueroimmobilieninvestmentmarkt-deutschland/>

C&W, Vielversprechender Jahresauftakt am Investmentmarkt trotz unsicherer Gemengelage, 07.04.2025

<https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/news/2025/04/investmentmarkt-deutschland-ueberblick>

JLL, Immobilieninvestmentmarkt startet mit deutlichem Plus ins neue Jahr, 07.04.2025

<https://www.jll.de/de/presse/immobilieninvestmentmarkt-startet-mit-deutlichem-plus-ins-neue-jahr>

IZ, Bundesrat stimmt Sondervermögen Infrastruktur zu, 21.03.2025

<https://www.iz.de/politik/news/-bundesrat-stimmt-sondervermoegen-infrastruktur-zu-2000033139>

IZ, Bundesrat will Mietpreisbremse bis 2029 verlängern, 14.02.2025

<https://www.iz.de/politik/news/-bundesrat-will-mietpreisbremse-bis-2029-verlaengern-2000032207>

IZ, Künftige Regierung will "Wohnungsbau-Turbo" schnell zünden, 26.03.2025

<https://www.iz.de/politik/news/-kuenftige-regierung-will-wohnungsbau-turbo-schnell-zuenden-2000033267>

BBSR, Zentrale Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose - Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030, 20.03.2025

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2025/ak-05-2025-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3

WirtschaftsWoche, Bundesweit fehlen eine halbe Million Wohnungen, 05.02.2025

<https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/wohnungsnot-in-deutschland-bundesweit-fehlen-eine-halbe-million-wohnungen/30197994.html>

SPEZIELLER MARKTÜBERBLICK - BERLIN / BRANDENBURG

BNP Paribas, Immobilien-Investmentmarkt Berlin Q1 2025, 07.04.2025

<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/berlin-at-a-glance>

Guthmann, Immobilienreport Berlin 2025, Stand 02.04.2025

<https://guthmann.estate.de/marktreport/berlin/>

BNP Paribas, Wohn-Investmentmarkt Deutschland Q1 2025, 07.04.2025

<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance>

BNP Paribas, Büroimmobilienmarkt Berlin Q1 2025, 07.04.2025

<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueroimarkt/berlin-at-a-glance>

C&W, Berliner Büromarkt in Berlin: Mehr Abschlüsse, aber kaum Großdeals, 07.04.2025

<https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/news/2025/04/office-letting-market-germany-top-5-markets>

SPEZIELLER MARKTÜBERBLICK - TOP 7

BNP Paribas, Büroimmobilienmarkt Deutschland Q1 2025, 07.04.2025

<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/deutschland-at-a-glance>

JLL, Bürovermietungsmarkt erlebt im ersten Quartal Comeback der Großabschlüsse, 07.04.2025

<https://www.jll.de/de/presse/Buerovermietungsmarkt-erlebt-im-ersten-Quartal-Comeback-der-Grossabschluesse>

CBRE, Top-5-Vermietungsmärkte setzten Erholungskurs im ersten Quartal fort, 07.04.2025

<https://news.cbre.de/top-5-vermietungsmaerkte-setzen-erholungskurs-im-ersten-quartal-fort/>

BNP Paribas, Investmentmarkt Deutschland Q1 2025, 07.04.2025

<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

JLL, Immobilieninvestmentmarkt startet mit deutlichem Plus ins neue Jahr, 07.04.2025

<https://www.jll.de/de/presse/Immobilieninvestmentmarkt-startet-mit-deutlichem-Plus-ins-neue-Jahr>

C&W, Vielversprechender Jahresauftakt am Investmentmarkt trotz unsicherer Gemengelage, 07.04.2025

<https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/news/2025/04/investmentmarkt-deutschland-ueberblick>

CBRE, Erholung am Immobilieninvestmentmarkt Deutschland setzt sich weiter fort, 07.04.2025

<https://news.cbre.de/erholung-am-immobilieninvestmentmarkt-deutschland-setzt-sich-weiter-fort/>