

PERISKOP

Immobilien- marktreport Deutschland

/ Q1 2026



1. ALLGEMEINER MARKTÜBERBLICK

Gedämpfte konjunkturelle Entwicklung zu Jahresbeginn 2026

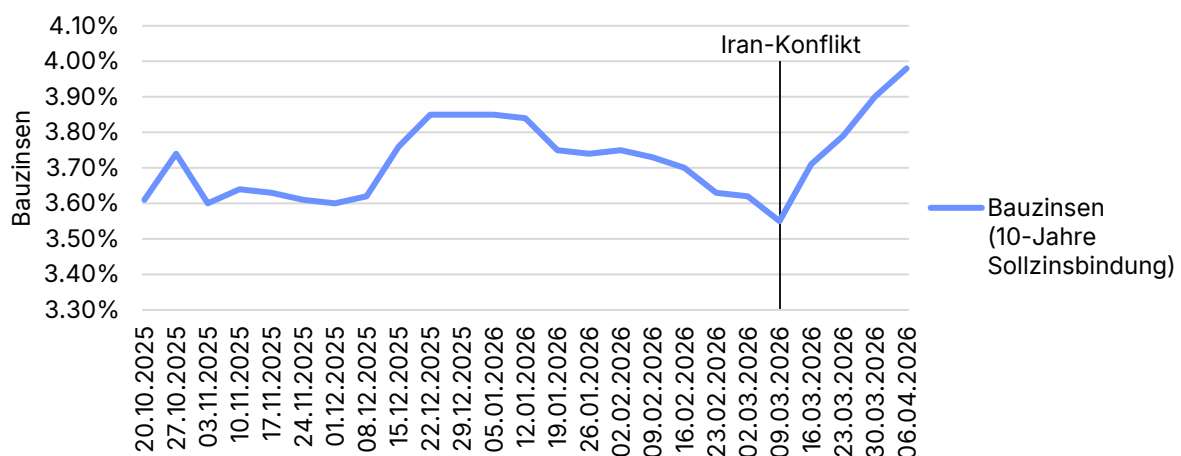
Nach der konjunkturellen Belebung zum Jahresende 2025 hat die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zu Jahresbeginn 2026 an Dynamik verloren. Trotz verbesserter Stimmungsindikatoren haben sich zentrale Konjunkturdaten wie Industrieproduktion, Auftragseingänge und Einzelhandelsumsätze spürbar abgeschwächt. In der Industrie kam es nach umfangreichen öffentlichen Investitions- und Beschaffungsprogrammen Ende 2025 zu einer erwartbaren Konsolidierung, wobei die Produktion im Januar ein Minus gegenüber dem Vormonat verzeichnete. Im Einzelhandel sanken die preis- und saisonbereinigten Umsätze (ohne Kfz) im Januar um 0,9% gegenüber dem Vormonat, lagen jedoch 1,1% über dem Vorjahresniveau. Insgesamt deutet das Stimmungsbild auf eine Seitwärtsbewegung der Konsumententwicklung im ersten Quartal 2026 hin. Die Inflationsrate lag im Februar mit 1,9% leicht unter dem Vormonatswert, gedämpft durch geringere Energiepreise und eine verlangsamte Teuerung bei Nahrungsmitteln, während Dienstleistungen den Preisanstieg weiter treiben. Vor dem Hintergrund der Nahostkrise und der damit verbundenen Risiken für Öl- und Gaspreise könnte die Inflation perspektivisch erneut temporär anziehen. Am Arbeitsmarkt verharrte die saisonbereinigte Arbeitslosigkeit im Februar auf Vormonatsniveau, während die Zahl der Erwerbstätigen im Januar leicht zurückging. Die Unternehmensinsolvenzen lagen zum Jahresende 2025 über dem Vorjahresniveau, was auf fortgesetzte Anpassungsprozesse im Unternehmenssektor hindeutet. Insgesamt bleibt die wirtschaftliche Dynamik schwach. Ausmaß und Dauer der Beeinträchtigung hängen maßgeblich von der weiteren Entwicklung des Konflikts, der Stabilität zentraler Schifffahrtsrouten, insbesondere in der Region um die Straße von Hormus, sowie den daraus resultierenden Auswirkungen auf Öl- und Gasproduktion ab.

Iran-Konflikt verschärft Zinsunsicherheit und Stagflationsrisiken

Die Zins- und Finanzierungsperspektiven sind vor dem Hintergrund des Iran-Konflikts von hoher Unsicherheit geprägt und haben sich zuletzt deutlich eingetrübt. Die durch den Konflikt ausgelösten Energiepreis- und Inflationsschübe haben die früheren Erwartungen eines stabilen oder fallenden EZB-Zinsniveaus im Jahr 2026 weitgehend verdrängt. Während ein Teil der Marktteilnehmer aufgrund der erhöhten Inflationsrisiken nun mehrfach steigende Zinsen antizipiert – internationale Banken rechnen aktuell mit drei Zinsschritten um jeweils 25 Basispunkte bis Juli und einem möglichen Anstieg des Einlagensatzes auf 2,75% bis Jahresende –, hoffen andere bei einer raschen Wiederöffnung der Straße von Hormus und einer Deeskalation auf eine Normalisierung der Inflations- und Leitzinserwartungen und damit sinkende Kreditzinsen. Tatsächlich haben die Finanzierungskosten zuletzt spürbar angezogen: Für 10-jährige Immobilienfinanzierungen werden im Schnitt rund 3,9% aufgerufen, parallel stieg der 10-Jahres-Swap im März 2026 von etwa 2,70% auf rund 3,18%. Für die Immobilienfinanzierung ist dabei weniger das Niveau als die Volatilität des Zinsumfelds problematisch. Die gestiegenen Inflations- und Konjunkturrisiken erhöhen den Druck auf langfristige Renditen, Kreditaufschläge bleiben hoch, Banken agieren restriktiv, während

alternative Finanzierer an Bedeutung gewinnen. Der Markt für private Immobilienfinanzierungen reagiert bereits: Nach einem Hoch von rund € 22,5 Mrd. im Juli 2025 lag das monatliche Neugeschäft im Februar 2026 nur noch bei etwa € 18,7 Mrd. Insgesamt hat die Wahrscheinlichkeit eines Stagflationsszenarios – schwaches Wachstum bei gleichzeitig erhöhten Inflationsrisiken – deutlich zugenommen, ohne derzeit das Basisszenario zu bilden, und dämpft in Verbindung mit der durch den Iran-Konflikt zusätzlich gestiegenen Unsicherheit die Investitionsbereitschaft.

ENTWICKLUNG DER BAUZINSEN IN DEN VERGANGENEN 6 MONATEN



Quelle: interhyp.de, Stand: 13.04.2026

Immobilienklima bleibt eingetrübt trotz robuster Büro-Nachfrage

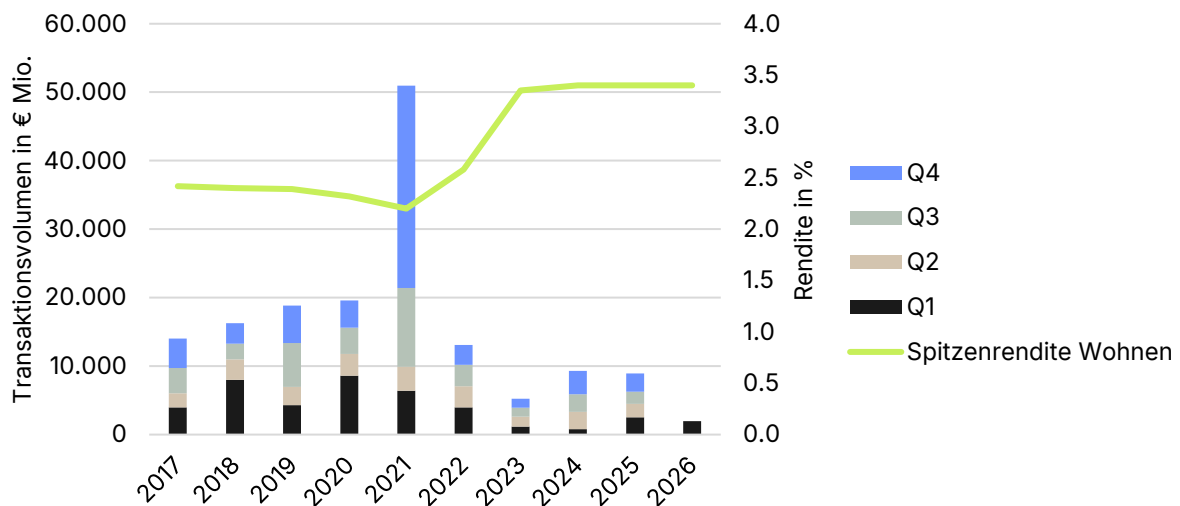
Vor dem Hintergrund einer seit Jahren stagnierenden Konjunktur und der zusätzlichen Belastungen durch den Iran-Krieg bleibt das Stimmungsbild der Immobilienwirtschaft im Frühjahr 2026 eingetrübt. Nach der Zwischenaufhellung bis Sommer 2025 hat das Immobilienklima laut ZIA-IW-Index in Summe fast 10 Punkte verloren, im aktuellen Quartal gibt es nochmals um 1,0 Punkt nach. Zwar verbessert sich die Einschätzung der aktuellen Geschäftslage leicht auf 14,5 Punkte, die Erwartungen sinken jedoch auf 16,4 Punkte, was die anhaltende Skepsis gegenüber der weiteren Entwicklung widerspiegelt. Auffällig ist die starke Spreizung zwischen den Segmenten: Das Bürosegment ist derzeit die einzige klare Lichtseite. Hier steigen Lagebewertung und Erwartungen deutlich, das Immobilienklima erreicht 23,3 Punkte. Mehr Unternehmen planen einen Bestandsausbau, die Mehrheit rechnet mit steigenden Mieten, gestützt durch einen robusten Dienstleistungssektor und den Trend zu mehr Büropräsenz. Im Wohnsegment bleibt die Ausgangslage grundsätzlich stabil, doch drücken verschärfte Regulierungspläne und steigende Energiekosten auf die Erwartungen; das Immobilienklima fällt auf 11,9 Punkte und damit auf den niedrigsten Stand seit Sommer 2024. Besonders kritisch ist die Lage in der Projektentwicklung: Das Immobilienklima dreht mit –8,0 Punkten deutlich ins Negative, Lage und Erwartungen brechen spürbar ein, Vorverkäufe, Vorvermietungen und Grundstückskäufe werden deutlich

pessimistischer eingeschätzt. Gleichzeitig zeigen sich die Unternehmen beim Blick auf die Finanzierung überwiegend abwartend: Eine große Mehrheit erwartet ein weitgehend unverändertes Umfeld, während nur eine Minderheit von spürbar günstigeren Konditionen ausgeht.

Wohninvestmentmarkt mit kleinteiligem, von Unsicherheit geprägtem Jahresauftakt

Der deutsche Wohninvestmentmarkt ist 2026 mit einem verhaltenen, aber insgesamt stabilen ersten Quartal gestartet. Laut BNP, Colliers, CBRE, C&W und JLL wurden rund € 1,7 Mrd.–€ 2,1 Mrd. investiert und damit deutlich weniger als im Vorjahresquartal, zugleich aber spürbar mehr als im schwachen Auftakt 2024. Das Marktgeschehen bleibt stark kleinteilig, mittelgroße Einzeldeals im Bereich € 10 Mio.–€ 50 Mio. dominieren, während großvolumige Portfoliotransaktionen selten sind und vermehrt wieder Forward Deals sowie Projektankäufe abgeschlossen werden. Investoren konzentrieren sich vor allem auf Core- und Core-Plus-Produkte (insb. Projektentwicklungen mit hohem Anteil an gefördertem Wohnraum) und die Top-7-Standorte, wobei insbesondere Berlin einen Schwerpunkt der Aktivität bildet. Die Spitzenrenditen für Wohninvestments zeigen sich laut Savills, CBRE und C&W weiterhin stabil im Bereich von rund 3,4%–3,8%, sodass die Assetklasse Wohnen ihre Rolle als vergleichsweise krisenresiliente Anlage bestätigt.

TRANSAKTIONSVOLUMEN WOHNEN (DEUTSCHLAND) + RENDITEENTWICKLUNG (TOP-7-STÄDTE)



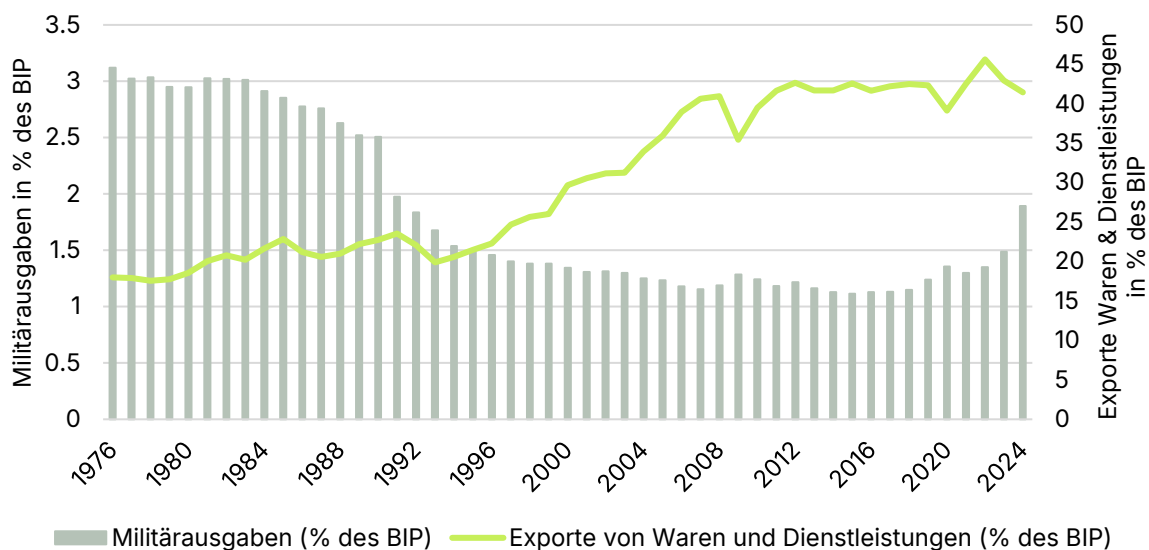
Quelle: CBRE Research + BNP Paribas, Stand: 31.03.2026

Defence Properties entwickeln sich zum strategischen Wachstumsmarkt

Defence Properties entwickeln sich vor dem Hintergrund geopolitischer Spannungen und steigender Verteidigungsausgaben von einem Nischensegment zu einem strategisch relevanten Wachstumsmarkt. Gemeint ist ein breites Spektrum sicherheitsrelevanter Infrastruktur – von Produktions-, Logistik- und Wartungsstandorten der Verteidigungs- und Sicherheitsindustrie über Einrichtungen

des Zivil- und Bevölkerungsschutzes bis hin zu Cyber-Abwehr- und Datensicherheitszentren. Getrieben wird die Nachfrage durch den Ausbau militärischer und technologischer Kapazitäten, den politischen Fokus auf Resilienz und Versorgungssicherheit sowie einen erheblichen Modernisierungsbedarf im bestehenden Infrastruktur- und Liegenschaftsbestand. Ehemalige Bundeswehrliegenschaften können diesen Bedarf allein nicht mehr decken. Weil öffentliche Mittel hierfür nicht ausreichen, rückt privates Kapital stärker in den Vordergrund: Public-Private-Partnerships, Sale-and-Lease-back-Strukturen und spezialisierte Fondsvehikel gewinnen an Bedeutung. Für institutionelle Anleger bieten Defence Properties langfristige, oft staatlich oder staatsnah besicherte Cashflows, geringe Konjunkturabhängigkeit und die Perspektive eines eigenständigen, infrastrukturlastigen Portfoliobausteins mit attraktiven Wachstumschancen. Gleichzeitig erfordert das Segment hohe regulatorische Kompetenz: Raumordnung, Bauplanungs- und Geheimschutzrecht machen eine enge Abstimmung mit den zuständigen Behörden und eine sorgfältige rechtliche und sicherheitsbezogene Due Diligence unverzichtbar.

ENTWICKLUNG VON MILITÄRAUSGABEN UND EXPORTQUOTE IN DEUTSCHLAND (1976-2024)



Quelle: INREV Investor Intentions Survey 2026, 13.01.2026

Schwacher Jahresauftakt im Bauhauptgewerbe bei gleichzeitig zunehmenden Baugenehmigungen

Im Genehmigungsbereich zeigen sich erste Aufhellungstendenzen. Im Januar 2026 wurden im Hochbau insgesamt rund 12.300 Bauvorhaben bewilligt, ein Plus von etwa 8,0% gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Zahl der genehmigten Wohnungen stieg auf gut 19.500 Einheiten und lag damit ebenfalls um rund 8,4% höher als ein Jahr zuvor. Allein im Neubau wurden rund 7.100 Gebäude mit etwa 16.400 Wohnungen genehmigt.

Die damit verbundene Neubauwohnfläche belief sich auf knapp 1,5 Mio. qm, die veranschlagten Baukosten summierten sich auf rund € 7,3 Mrd. Insgesamt deutet dies auf eine langsam wachsende Projektpipeline hin, die mittelfristig in zusätzliche Bautätigkeit münden könnte. Auf der Baustelle selbst bleibt die Lage hingegen verhalten. Der reale, kalender- und saisonbereinigte Auftragseingang im Bauhauptgewerbe lag im Januar 2026 5,1% unter dem Vormonat und 4,3% unter dem Niveau von Januar 2025. Im Dreimonatsvergleich von November 2025 bis Januar 2026 ergibt sich insgesamt ein Rückgang von 2,8%. Auch der reale Umsatz lag im Januar 7,5% niedriger als im Vorjahresmonat, nominal sank er um 5,1% auf rund € 5,4 Mrd. Gleichzeitig blieb die Beschäftigung weitgehend stabil. Mit rund 537.000 tätigen Personen waren knapp 1% mehr Menschen im Bauhauptgewerbe beschäftigt als ein Jahr zuvor, was auf sinkende Auslastung bei zunächst unveränderten Kapazitäten hindeutet. In der Gesamtschau ergibt sich damit ein zweigeteiltes Bild: Während die Baugenehmigungen spürbar anziehen und auf eine allmähliche Belebung zukünftiger Bauprojekte verweisen, bleibt die aktuelle Baukonjunktur bei Aufträgen und Umsätzen noch deutlich unter Druck. Ob aus der wachsenden Genehmigungspipeline tatsächlich mehr Bauaktivität entsteht, hängt maßgeblich von Finanzierungskonditionen, Kostenentwicklung und der Risikobereitschaft von Investoren ab.

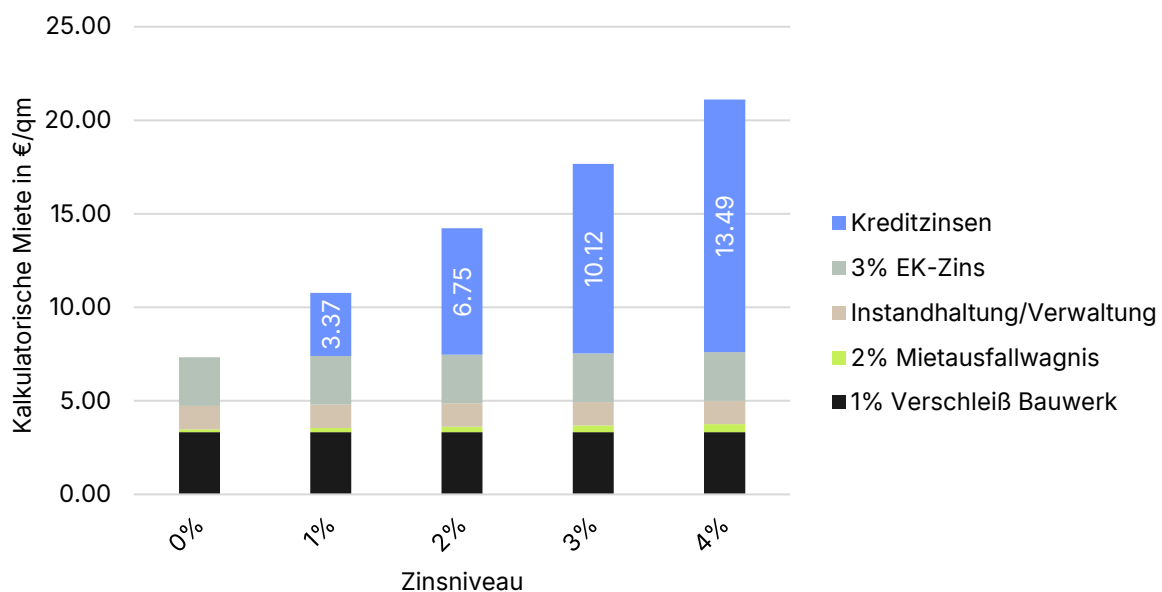
Baturbo: erste Erfahrungen in der Umsetzung

Die bisherigen Erfahrungen mit dem seit dem 30. Oktober 2025 geltenden Baturbo fallen uneinheitlich aus. Zwar stehen mit § 246e BauGB und weiteren Erleichterungen im Baugesetzbuch neue Instrumente zur Beschleunigung des Wohnungsbaus zur Verfügung, ihre Wirkung bleibt bislang jedoch punktuell. Der Anwendungsbereich ist auf neuen Wohnraum begrenzt, und Anforderungen aus Umwelt-, Lärm- und Denkmalschutzrecht gelten weiterhin vollumfänglich. Der Umsetzungsstand ist bundesweit stark unterschiedlich und hängt maßgeblich vom Engagement der Länder und Kommunen ab. Einige Städte wie Hamburg, das neben § 246e auch den erweiterten § 31 Abs. 3 BauGB für Aufstockungen und Nachverdichtungen nutzt oder Düsseldorf mit einem klaren Grundsatzbeschluss und verbindlichen Vorgaben zu sozialem Wohnungsbau und Umsetzungsfristen, gehen voran. In Berlin und München existieren zwar Leitfäden, konkrete Anwendungsfälle bleiben bislang aber die Ausnahme. Hauptgründe sind knappe Personalkapazitäten, Rechtsunsicherheiten, die Sorge vor politisch unerwünschten Präzedenzfällen und ein föderaler Flickenteppich bei landesrechtlichen Vorgaben. Hinzu kommt der nicht einklagbare Zustimmungsvorbehalt der Gemeinden, der Projekte verzögern, mit zusätzlichen Auflagen versehen oder faktisch stoppen kann und den Baturbo mancherorts eher in ein Verhandlungsinstrument verwandelt. Insgesamt markiert der Baturbo zwar einen Paradigmenwechsel im Planungsrecht, in der Breite der Praxis steht der Durchbruch aber noch aus. Ob er den Wohnungsneubau spürbar beschleunigt, hängt davon ab, ob Kommunen die neuen Spielräume konsequenter nutzen und zugleich ausreichende Verwaltungskapazitäten sowie ein tragfähiges Marktumfeld bestehen.

Neuer Richtwert für Neubaumieten: € 20/qm Wohnfläche

Der empirica Wohnungsmarktbericht 2026 zeigt, dass sich Neubaumieten von rund € 20/qm in westdeutschen Großstädten als neue kalkulatorische Untergrenze für wirtschaftlich darstellbaren Mietwohnungsbau etablieren, an Hochpreisstandorten liegt dieses Niveau noch höher. Auf Basis der aktuellen Bau-, Boden- und Finanzierungskosten bewertet empirica Neubaumieten im Bereich von € 18/qm-€ 20/qm nicht als kurzfristige Übertreibung, sondern als neuen Normalzustand, der sich schrittweise über die Metropolen hinaus in mittlere Städte und Landkreise ausbreiten dürfte. Die Angebotsmieten im Bestand folgen diesem Niveau mit einem Abschlag, sodass bei Wiedervermietung mittelfristig von deutlich steigenden Bestandsmieten in einer Größenordnung von etwa € 15/qm-€ 16/qm in westdeutschen Großstädten auszugehen ist, während die Einkommenszuwächse voraussichtlich schwächer ausfallen und die Mietbelastung der Haushalte entsprechend zunimmt. Förderinstrumente und steuerliche Anreize können die kalkulatorische Kostenmiete laut empirica nur begrenzt senken, sodass Neubau vor allem dort wirtschaftlich wird, wo hohe Neubaumieten durch eine entsprechend zahlungskräftige Nachfrage und knappes Angebot getragen werden.

KOMPONENTEN DER KALKULATORISCHEN MIETE



Quelle: empirica ag, empirica Wohnungsmarktbericht 2026, 02/2026

2. SPEZIELLER MARKTÜBERBLICK – TOP-7

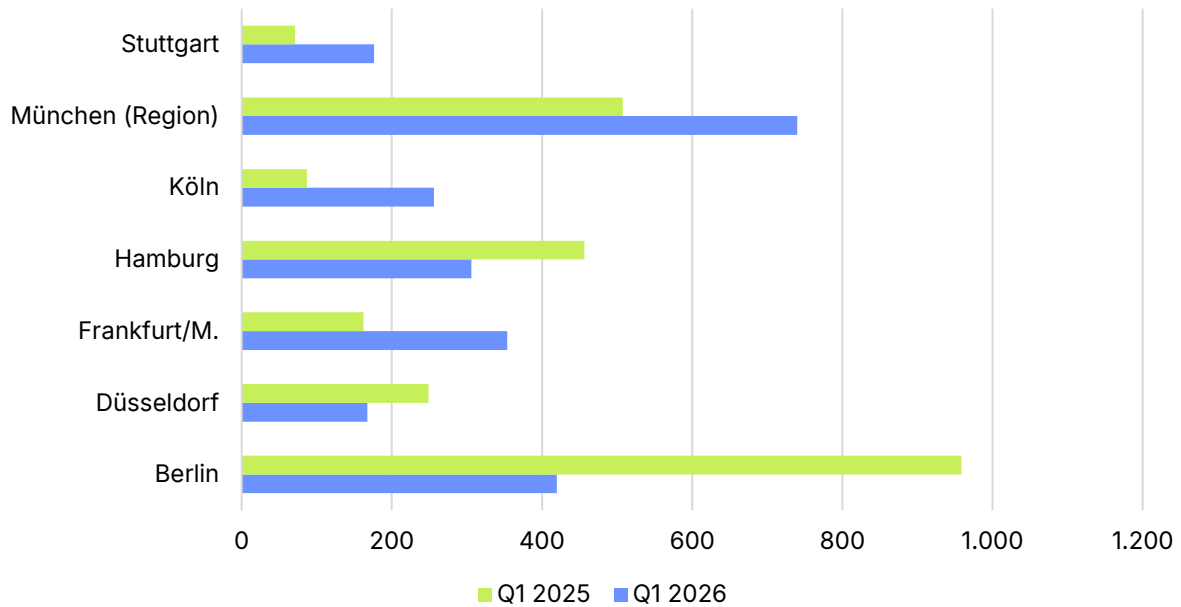
Deutsche Bürovermietungsmärkte mit rückläufigem Flächenumsatz und selektiver Nachfrage

Laut Colliers wurden in den Top-7-Märkten im ersten Quartal 2026 rund 613.500 qm Bürofläche umgesetzt und damit etwa 14% weniger als im Vorjahreszeitraum. Während Berlin (+28%), München (+17%) und Düsseldorf (+12%) zulegen konnten, gingen die Umsätze insbesondere in Frankfurt (-66%) und Köln (-28%) deutlich zurück. In den wichtigsten Bürohochburgen summiert sich der Leerstand nach BNP auf rund 8,9 Mio. qm, was einer Quote von knapp 9% entspricht. Die Bandbreite reicht von 5,8% in Leipzig bis 12,6% in Düsseldorf. Besonders stark betroffen sind periphere Lagen und weniger wettbewerbsfähige Bestände, während hochwertige Flächen in guten City- und Cityrandlagen weiter knapp bleiben, was die Spitzenmieten weiter nach oben treibt: Frankfurt und Hamburg notieren bei € 55,00/qm bzw. € 39,00/qm, München bei € 59,50/qm, Berlin bei € 47,00/qm, Düsseldorf bei € 46,00/qm, Köln bei € 33,50/qm und Leipzig bei € 21,00/qm.

Stabilisierter Investmentmarkt in den Top-7-Städten

Der deutsche Investmentmarkt ist laut BNP mit einem Transaktionsvolumen von rund € 6,9 Mrd. im ersten Quartal 2026 weiterhin von einer verhaltenen, aber stabilisierten Nachfrage geprägt. Colliers weist ein vergleichbares Volumen von € 6,5 Mrd. aus. Büroimmobilien stehen mit knapp € 1,8 Mrd. (+5% gegenüber dem Vorjahreszeitraum) an der Spitze der gewerblichen Assetklassen, gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit etwa € 1,4 Mrd. und einem Marktanteil von rund 20%. In den sieben A-Standorten summierte sich das gewerbliche Transaktionsvolumen auf rund € 2,4 Mrd. und lag damit etwa 4% unter dem Vorjahreswert. Volumenstärkster Markt war München mit rund € 740 Mio. (+46% gegenüber Q1 2025), dahinter folgten Berlin mit ca. € 420 Mio., Frankfurt mit € 354 Mio., Hamburg mit € 306 Mio., Köln mit € 256 Mio., Stuttgart mit € 177 Mio. sowie Düsseldorf mit € 167 Mio. Besonders auffällig ist der Rückgang in der Hauptstadt, wo das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahreswert von € 986 Mio. um rund 57% einbrach. Die Größenstruktur der Transaktionen zeigt, dass der Investmentmarkt zunehmend von großvolumigen Deals oberhalb von € 100 Mio. getragen wird, während kleinere und mittlere Ticketgrößen relativ an Bedeutung verlieren. Insgesamt signalisiert die Entwicklung der Netto-Spitzenrenditen eine weitgehende Stabilisierung auf erhöhtem Niveau mit nur moderaten, selektiven Anpassungen nach oben, die das weiterhin anspruchsvolle Finanzierungs- und Marktumfeld widerspiegeln.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN IN € MIO. TOP-7 IN Q1 2025 / Q1 2026



Quelle: BNP Paribas, Stand: 31.03.2026

3. SPEZIELLER MARKTÜBERBLICK — BERLIN / BRANDENBURG

Berliner Investmentmarkt mit verhaltenem Jahresauftakt

Der Berliner Investmentmarkt ist mit einem verhaltenen, aber strukturell stabilen Jahresauftakt in das Jahr 2026 gestartet. Laut BNP wurden im ersten Quartal rund € 420 Mio. in gewerbliche Immobilien investiert, 57% weniger als im Vorjahreszeitraum, der allerdings maßgeblich durch den Verkauf des Upper West für über € 400 Mio. geprägt war. Im Top-7-Vergleich rangiert Berlin damit aktuell hinter München auf Platz zwei. Die Marktaktivität ist stark kleinteilig: Transaktionen bis € 25 Mio. stellten rund 36% des Volumens, Deals zwischen € 25 und € 50 Mio. weitere 16%, während Abschlüsse jenseits der € 50 Mio. die Ausnahme blieben. Auf der Nutzungsseite dominierten im ersten Quartal Nahversorgungs- und sonstige Objekte, darunter Entwicklungsgrundstücke, mit zusammen rund zwei Dritteln des Volumens, während Büroimmobilien mit 9% noch deutlich unterrepräsentiert sind – vor dem Hintergrund einer gut gefüllten Pipeline wird hier zum Jahresende jedoch ein höherer Anteil erwartet. Die Netto-Spitzenrenditen zeigten sich leicht anziehend und liegen derzeit bei 4,35% für Büroobjekte, 3,95% für Highstreet-Geschäftshäuser und 4,50% für Logistik, was auf eine weitere Anpassung des Preisniveaus in einem nach wie vor anspruchsvollen, aber zunehmend transparenteren Marktumfeld hinweist.

Angespannter Berliner Wohnungsmarkt: Gesetz für einfaches Bauen soll Entlastung bringen

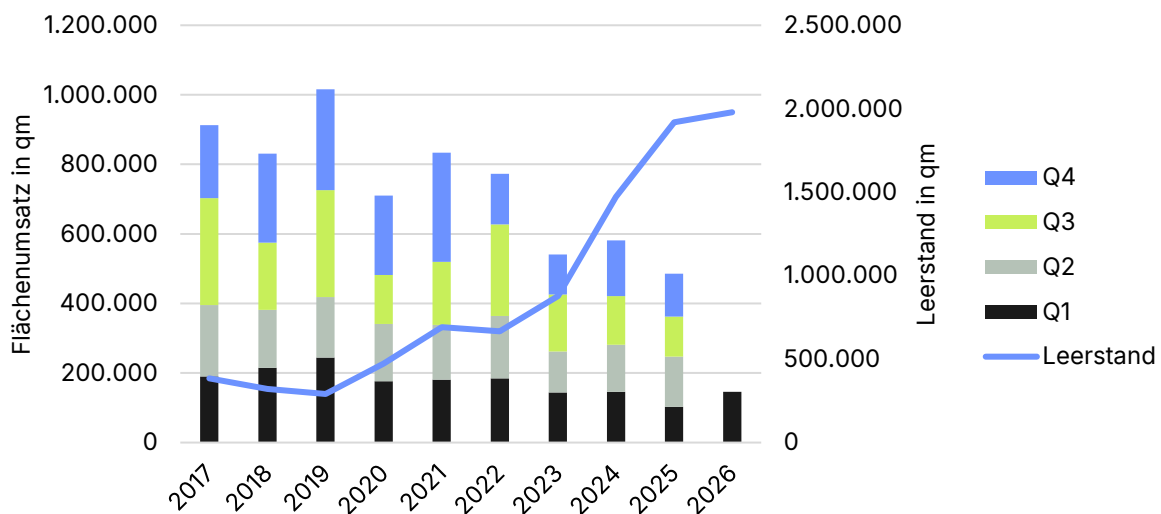
Der Berliner Wohnungsmarkt bleibt Anfang 2026 trotz nachlassender Preisdynamik hoch angespannt. Laut Wohnungsmarktbericht Berlin 2026 sind die Angebotsmieten 2025 nur noch um 0,1% auf durchschnittlich rund € 15,80/qm gestiegen, nachdem sie von 2020 bis 2025 insgesamt um 55,7% zugelegt hatten. Gleichzeitig liegt der Leerstand im Geschosswohnungsbau bei nur etwa 0,3% und damit faktisch bei Vollauslastung. Seit 2010 ist die Einwohnerzahl um rund 16% auf etwa 3,9 Mio. Menschen gestiegen, während der Neubau deutlich hinterherhinkt. Der strukturelle Mangel an Wohnungen verschärft sich damit weiter, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment, während in begehrten Lagen zunehmend möblierte und zeitlich befristete Angebote das Marktgeschehen prägen. Vor diesem Hintergrund setzt der Senat mit dem Einfach-Bauen-Berlin-Gesetz auf eine gezielte Entschlackung von Standards, um Baukosten zu senken und Projekte wirtschaftlich darstellbar zu machen. Vorgesehen sind unter anderem geringere Mindestraumhöhen, reduzierte Abstandsflächen, der Wegfall der Pflicht zu Abstellräumen sowie erleichterte Umbauten und Umnutzungen im Bestand, etwa durch abgesenkte Anforderungen an Brand-, Wärme- und Schallschutz für bestehende Bauteile. Ergänzt werden diese Änderungen durch ein angepasstes Genehmigungsverfahren, in dem möglichst das gesamte öffentliche Recht mit der Baugenehmigung geprüft wird, sowie durch Vereinfachungen im Denkmalschutz. Gemeinsam mit dem bereits in Kraft befindlichen Schneller-Bauen-Gesetz und der erleichterten Anwendung des Bauturbos sollen die neuen Regeln dazu beitragen,

Verfahren zu beschleunigen, Baukosten zu reduzieren und mittelfristig mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin zu ermöglichen.

Belebter Bürovermietungsmarkt mit Rückkehr größerer Abschlüsse

Der Berliner Bürovermietungsmarkt ist mit einem deutlich höheren Flächenumsatz in das Jahr 2026 gestartet und zeigt damit eine spürbare Belebung gegenüber dem schwachen Vorjahr. Je nach Quelle wurden im ersten Quartal zwischen rund 146.000 qm (BNP) und 171.600 qm (CBRE) umgesetzt, was einem Plus von etwa 40%–50% gegenüber Q1 2025 entspricht. Damit liegt der Markt in etwa auf dem jüngeren Fünfjahresschnitt, bleibt aber teils merklich unter den langjährigen Durchschnittswerten. Treiber der Dynamik ist die Rückkehr größerer Abschlüsse ab 5.000 qm: Wurden zu Jahresbeginn 2025 lediglich ein bis zwei Großverträge registriert, so verzeichnen die Marktberichte für Q1 2026 bereits fünf bis sechs Abschlüsse in dieser Größenklasse. Räumlich konzentriert sich das Geschehen auf zentrale und innerstädtische Teilmärkte wie Mitte, Europacity und Schöneberg, während nachfrageseitig insbesondere technologieorientierte Nutzer (IuK/EDV, TMT) sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen und Verwaltungen von Industrieunternehmen zu den wichtigsten Flächennachfragern zählen.

BÜROFLÄCHENUMSATZ- UND LEERSTANDSENTWICKLUNG BERLIN



Quelle: BNP Paribas, Stand: 31.03.2026

4. QUELLENVERZEICHNIS

ALLGEMEINER MARKTÜBERBLICK

BF direkt, Irankrieg: Wahrscheinlichkeit für Stagflationsszenario nimmt zu, 02.04.2026

<https://www.bf-direkt.de/marktradar/bfmarktradar-april-2026>

BMW, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im März 2026, 07.04.2026

<https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2026/20260316-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-mearz-2026.html>

BNP Paribas, Wohnimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q1 2026, Stand: 31.03.2026

<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-report>

C&W, Investments in Wohnimmobilien verzeichnen zurückhaltenden Jahresstart in 2026, 09.04.2026

<https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/news/2026/04/residential-real-estate-market-germany>

CBRE, Wohnimmobilieninvestmentmarkt mit verhaltenem Jahresauftakt, 09.04.2026

<https://www.cbre.de/press-releases/wohnimmobilieninvestmentmarkt-mit-verhaltenem-jahresauftakt>

Colliers, Herausforderndes Umfeld und Selektivität bremsen den Wohninvestmentmarkt zu Jahresbeginn, 09.04.2026

<https://www.colliers.de/presse/herausforderndes-umfeld-und-selektivitaet-bremsen-den-wohinvestmentmarkt-zu-jahresbeginn/>

Destatis (Statistisches Bundesamt), Auftragseingang im Bauhauptgewerbe im Januar 2026: -5,1 % zum Vormonat, 25.03.2026

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/03/PD26_100_441.html

Destatis (Statistisches Bundesamt), Auftragseingang im Bauhauptgewerbe insgesamt, Hochbau, Tiefbau, Stand: 10.04.2026

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Baugewerbe/pgw610.html#241756>

Destatis (Statistisches Bundesamt), Baugenehmigungen insgesamt nach Monaten, Stand: 18.03.2026

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Baugenehmigungen/buw110.html#241728>

empirica ag, empirica Wohnungsmarktbericht 2026, 02/2026

https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empirica_Wohnungsmarktbericht_2026.pdf

Gleiss Lutz, Update zum Bauturbo: Umsetzung in Ländern und Kommunen- wo es vorangeht, 27.01.2026

<https://www.gleisslutz.com/de/know-how/update-zum-bau-turbo-umsetzung-laendern-und-kommunen-wo-es-vorangeht>

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V., Abwärtstrend setzt sich fort: Erneuter Dämpfer für die Immobilienwirtschaft, 20.03.2026

https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2026/Gutachten-ISI-IW-2026-Q1-Abw%C3%A4rtstrend-setzt-sich-fort.pdf

IZ, 20 Euro setzt sich als Richtwert für Neubaumieten durch, 10.02.2026

<https://www.iz.de/maerkte/news/-20-euro-setzt-sich-als-richtwert-fuer-neubaumieten-durch-2000041017>

IZ, Es bleibt zäh - trotz Bauturbo, 09.04.2026

<https://www.iz.de/maerkte/news/-es-bleibt-zaeh-trotz-bauturbo-2000042883>

IZ, Zinsexperten zeigen sich uneins über weitere Entwicklung, 02.04.2026

<https://www.iz.de/finanzen/news/-zinsexperten-zeigen-sich-uneins-ueber-weitere-entwicklung-2000042743>

JLL, Wohninvestmentmarkt geprägt von Einzeldeals und Core-Transaktionen, 09.04.2026

<https://www.jll.com/de-de/newsroom/wohinvestmentmarkt-gepraegt-von-einzeldeals-und-core-transaktionen>

Periskop AG, Defence Properties- ein neuer Sektor im Logistikkommobilienmarkt?, 19.03.2026

<https://www.periskop.ag/industry-insights/defence-properties---ein-neuer-sektor-im-logistikkommobilienmarkt>

Savills, Deutscher Investmentmarkt für Wohnimmobilien Q1-2026, 09.04.2026

<https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/389488/deutscher-investmentmarkt-fur-wohnimmobilien-q1-2026>

Stadt Düsseldorf, Düsseldorf startet den "Bau-Turbo": Wohnungsbau soll schneller werden, 19.03.2026

<https://www.duesseldorf.de/aktuelles/news/detailansicht/newsdetail/duesseldorf-startet-den-bau-turbo-wohnungsbau-soll-schneller-werden-1>

Tagesschau, "Bau-Turbo": Fast 750 Wohnungen in Hamburg bewilligt, 25.03.2026

<https://www.tagesschau.de/inland/regional/hamburg/hamburger-bauherren-sollen-bau-turbo-fuer-wohnungsbau-nutzen,bauturbo-102.html>

World Bank, World Development Indicators, Abfrage vom 10.04.2026

<https://databank.worldbank.org/source/world-development-indicators>

SPEZIELLER MARKTÜBERBLICK - TOP 7

BNP Paribas, Büroimmobilienmarkt Deutschland Q1 2026, Stand: 31.03.2026

<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/deutschland-report>

BNP Paribas, Investmentmarkt Deutschland Q1 2026, Stand: 31.03.2026

<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-report>

Colliers, Bürovermietung Top-7 Q1 2026, 09.04.2026

https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2026/04/Colliers_Top-7_Buerovermietung_Infographics_2026-Q1_DE.pdf

Colliers, Investment Gewerbe Deutschland Q1 2026, 04/2026

<https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2026/04/colliers-deutschland-investment-gewerbe-infographics-2026-q1-de.pdf>

Colliers, Verhaltener Jahresauftakt – Büromarkt zwischen Unsicherheit und Qualitätsfokus, 09.04.2026

<https://www.colliers.de/presse/verhaltener-jahresauftakt-bueromarkt-zwischen-unsicherheit-und-qualitaetsfokus/>

Savills, Top 6-Büromärkte Deutschland, Stand: 03/26

<https://www.savills.de/research-and-standpunkte/research-db/dashboard-top-6-buomarkte-deutschland.aspx>

SPEZIELLER MARKTÜBERBLICK - BERLIN / BRANDENBURG

Berlin HYP & CBRE, Wohnungsmarktreport Berlin 2026, 26.03.2026

<https://www.berlinhyp.de/de/newsroom/publikationen/details/-764>

Berliner Senatskanzlei, Schneller, einfacher kostengünstiger – Senat bringt Einfach-Bauen-Berlin-Gesetz auf den Weg, 17.03.2026

<https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2026/pressemitteilung.1653251.php>

BNP Paribas, Büroimmobilienmarkt Berlin Q1 2026, Stand: 31.03.2026

<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/berlin-report>

BNP Paribas, Immobilien-Investmentmarkt Berlin Q1 2026, Stand: 31.03.2026

<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/berlin-report>

CBRE, Berliner Bürovermietungsmarkt startet dynamisch - Immobilieninvestmentmarkt hingegen verhalten, 10.04.2026

<https://www.cbre.de/press-releases/berliner-buerovermietungsmarkt-startet-dynamisch>

IZ, Berliner Senat plant Gesetz für einfaches Bauen, um Standards und Kosten zu senken, 03.02.2026

<https://www.iz.de/politik/news/-berliner-senat-plant-gesetz-fuer-einfaches-bauen-um-standards-und-kosten-zu-senken-2000040828>

IZ, Wohnungsmarkt Berlin zeigt Stagnation im angespannten Markt, 26.03.2026

<https://www.iz.de/maerkte/news/-wohnmarktbericht-berlin-zeigt-stagnation-im-angespannten-markt-2000042521>

JLL, Positiver Jahresauftakt auf dem Berliner Büromarkt, 10.04.2026

<https://www.jll.com/de-de/newsroom/positiver-jahresauftakt-auf-dem-berliner-bueromarkt>

Savills, Bürovermietungsmarkt in Berlin Q1-2026, 10.04.2026

<https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/389473/buerovermietungsmarkt-in-berlin-q1-2026>