

A woman with dark hair, wearing a light blue blouse and dark trousers, is sitting on a wooden windowsill. She is holding a silver laptop and looking out of a window with wooden frames. The room has warm wooden walls and a wooden floor. The window looks out onto a building with a grid pattern.

Julius Bär

IMMOBILIENMARKT-BERICHT DEUTSCHLAND

Wohneigentum und Renditeliegenschaften in den Top 7 Städten
sowie indirekte Immobilienanlagen
3. Quartal 2025

Marketingmaterial

Bitte beachten Sie die wichtigen rechtlichen Informationen am Ende dieses Dokuments.

Julius Bär

Inhalt

4	Aktuelles Marktumfeld
6	Wohneigentumsmarkt in den Top 7 Städten
10	Anlageobjekte
12	Büroimmobilienmarkt in den Top 7 Städten
15	Fokusthema Bildungsimmobilien Investieren mit gesellschaftlicher Wirkung
20	Indirekte Immobilienanlagen

Aktuelles Marktumfeld

Im ersten Quartal 2025 konnte die deutsche Wirtschaft mit einem Wachstum von 0,4 % stärker expandieren als erwartet. Ein Teil dieses Anstiegs ist auf vorgezogene Exporte in die USA zurückzuführen, die im Zusammenhang mit der Zollproblematik stehen. Positiv hervorzuheben ist auch der Anstieg des privaten Konsums. Die Auftragslage und die Stimmungsindikatoren deuten auf eine leichte, fortschreitende konjunkturelle Belebung hin.

Wirtschaftspolitischer Neustart bringt Zuversicht
Der Regierungswechsel sowie das kurz darauf beschlossene Sondervermögen haben zu einer spürbaren Stimmungsaufhellung geführt. Sowohl Unternehmen als auch Verbraucher blicken wieder optimistischer auf die kommenden Monate. Inwieweit sich durch die zusätzlichen staatlichen Investitionen auch das Produktionspotenzial und damit das langfristige Wachstum erhöhen lässt, bleibt abzuwarten. Klar ist jedoch: Für einen kurzfristigen konjunkturellen Impuls dürfte das Maßnahmenpaket ausreichen.

Verhaltene Entwicklung am Arbeitsmarkt – Belebung 2026 erwartet
Trotz erster Erholungstendenzen bleibt der Arbeitsmarkt derzeit noch schwach. Die Arbeitslosenquote lag im Mai 2025 bei 6,2 % und damit über dem Vorjahreswert. Auch die Zahl offener Stellen ist rückläufig. Mit dem erwarteten konjunkturellen Aufschwung ab 2026 dürfte jedoch auch der Beschäftigungsaufbau wieder an Fahrt gewinnen.

EZB am Ziel angekommen
Die Europäische Zentralbank hat im Juni den Einlagezins erneut gesenkt – auf zuletzt 2,0 %. Eine weitere Zinssenkung im Jahresverlauf erscheint möglich, da der Inflationsdruck nachlässt. Der geldpolitische Zielkorridor ist damit nahezu erreicht. Allerdings hat sich die Zinsstrukturkurve damit Normalisiert, da die langfristigen Zinsen sowie Hypothekenkonditionen bisher kaum reagiert haben. Größere Impulse auf den Immobilienmarkt blieben bislang aus, wobei Wohnimmobilienpreise zuletzt wieder leicht anstiegen.

Kennzahlen auf einen Blick

Prognose 2025

Reales BIP-Wachstum	0,1%
Ø letzte 10 Jahre	1,2%
Inflation	2,1%
Ø letzte 10 Jahre	1,7%
Arbeitslosenquote	6,3%
Ø letzte 10 Jahre	5,8%
Haushaltswachstum	0,4%
Ø letzte 10 Jahre	0,3%
Neubauquote (Wohnen)	0,5%
Ø letzte 10 Jahre	0,6%

Stand: Juni 2025

Quellen: Julius Bär Research, Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt (Destatis)

Ausblick 2026: Chancen mit erheblichen Risiken
Die für 2026 erwartete Erholung steht unter dem Vorbehalt der globalen Handelspolitik. Die unklaren Perspektiven in den Verhandlungen mit den USA über mögliche Zollanhebungen stellen ein erhebliches Risiko dar. Sollte es zu keiner Einigung kommen, droht ein spürbarer Rückgang des BIP-Wachstums – vor allem für die exportabhängige Industrie. Dies erhöht die Unsicherheit für Unternehmen und erschwert Investitionsentscheidungen. Eine baldige Klärung im transatlantischen Handel wäre von zentraler Bedeutung für die wirtschaftliche Stabilisierung.

Inflation

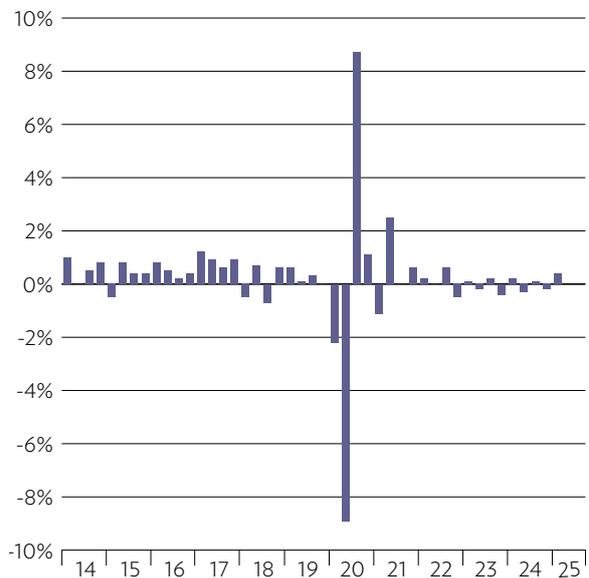
Internationaler Vergleich



Stand: Juni 2025 Quelle: OECD

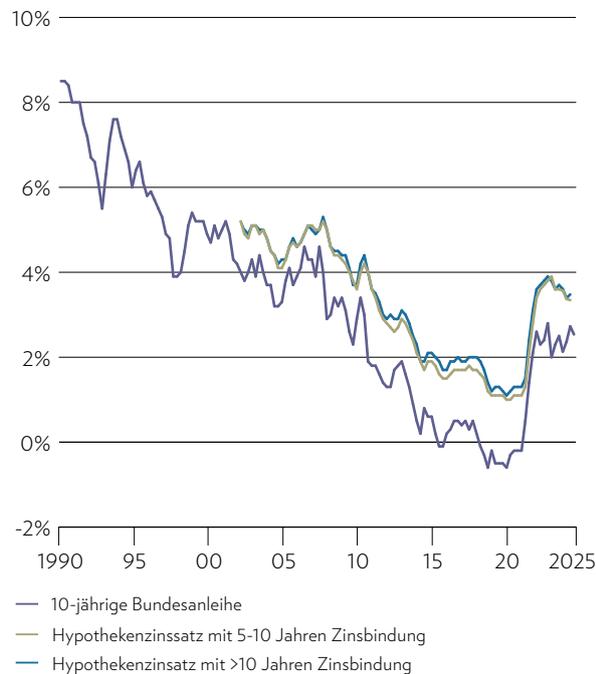
Wirtschaftsaktivität

Deutschland



BIP Deutschland (real, saison- und kalenderbereingt, ggü. Vorjahresquartal) Quelle: Statistisches Bundesamt

Zinsen



Bei der 10-jährigen Bundesanleihe handelt es sich um die Rendite bis Laufzeitende (YTM) der jeweils jüngsten Bundesanleihe mit 10-jähriger Laufzeit. Die historische Wertentwicklung berücksichtigt keine Gebühren, Provisionen oder andere Entgelte und ist keine Garantie für die künftige Performance. (ISIN: DE000BU2Z015)
Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank, Hypothekenzinssätze zwischen 2015 und 2025 jeweils zum Stand 1.3., 1.6., 1.9. Hier lagen die Niveaus gemäß Quellen nicht über 4%.

Zinserwartungen

Basiszinsen (in %)

	Stand Juni 2025	Sept. 2025	Dez. 2025	Juni 2026
ESTR*	1,92	1,42	1,42	1,42
5Y SWAP	2,03	1,87	1,85	1,84
10Y SWAP	2,38	2,25	2,29	2,39

* Euro short-term rate
 Quelle: Julius Bär Research

Die von Julius Bär getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung von zugrunde liegenden Vermögensgegenständen, Zinssätzen, Kursen und Devisenmärkten sind im aktuellen Marktumfeld mit Unsicherheiten behaftet.

Wohneigentumsmarkt in den Top 7 Städten

Die positive Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes hält im ersten Quartal 2025 an. Nach einer Preisanpassung in den Jahren 2022 und 2023 sowie einer sehr verhaltenen Marktaktivität verdichten sich die Anzeichen, dass die Talsohle durchschritten ist, was nicht zuletzt an der Akzeptanz der neuen Situation durch die Marktteilnehmer liegt.

Eine Markterholung ist zu erkennen

Die Entwicklung der Kaufpreise vom Vorquartal zum ersten Quartal 2025 unterstreicht die derzeitige stabile Marktphase und bestätigt ein weiteres Mal die Annahme, dass die Konsolidierungs- und Preisfindungsphase sich am Ende befindet. Betrachtet man das Immobilienklima, in dem Experten zu aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt befragt werden, kann die Situation mit einem gesunden Realismus der Marktteilnehmer noch ein wenig nüchtern, aber keineswegs pessimistisch beschrieben werden. Einigkeit besteht jedoch darin, dass kein großer Turnaround für das Jahr 2025 erwartet wird. Die Phase des Abwartens hält somit an, auch wenn durchaus mehr Aktivität auf dem Immobilienmarkt zu verspüren ist.

Mietmarkt unter Druck: Nachfrage übersteigt Angebot

Der Mietwohnungsmarkt steht weiterhin unter erheblichem Druck. Die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich, insbesondere in urbanen Zentren. Diese Entwicklung wurde und wird nach wie vor durch eine verhaltene Eigentumsnachfrage und die Verlagerung potenzieller Käufer in den Mietmarkt verstärkt. Begründet werden kann dies vor allem mit einer nach wie vor für viele Nachfrager schwierigen Finanzierung. Als Reaktion auf die angespannte Marktsituation plant die neugewählte Bundesregierung Maßnahmen wie eine Forcierung des Wohnungsbaus oder die Verlängerung der Mietpreisbremse. Diese Maßnahmen sollen die Mietentwicklung in angespannten Märkten dämpfen. Kritik kommt hinsichtlich der Mietpreisbremse von Seiten der Investoren, die negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau befürchten.

Klassifikation der Standorte

Die RIWIS Standorte wurden von der bulwiengesa AG nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in 4 Klassen unterteilt

A-Städte

Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und zum Teil internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte. Die A-Städte werden in diesem Bericht »Top 7 Städte« genannt.

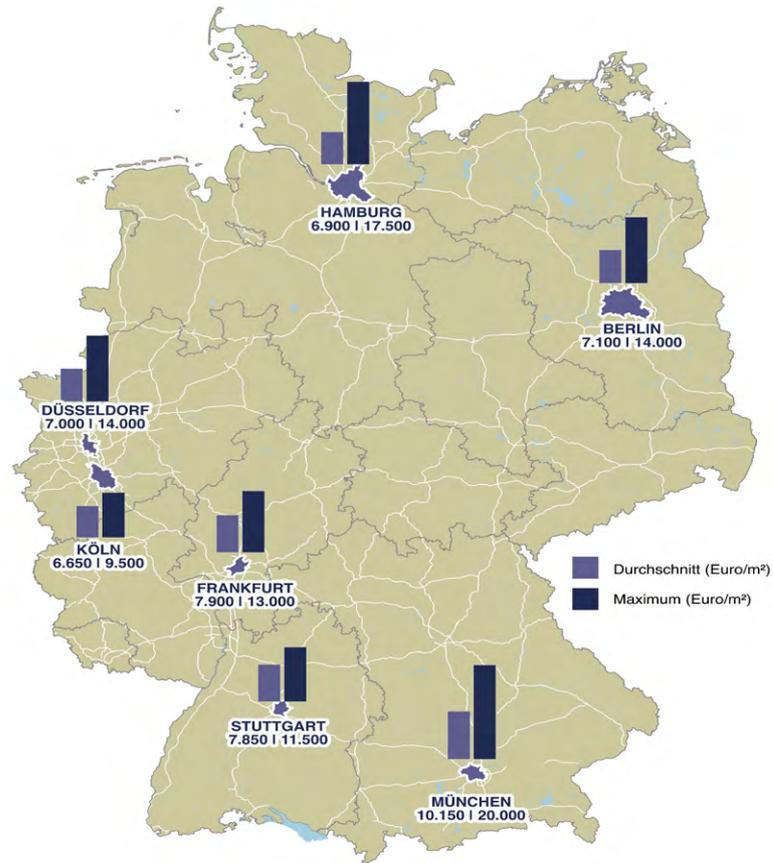
Kennzahlen

Eigentumswohnungen: Preisentwicklung 1. Quartal 2024 – 1. Quartal 2025	1,7%
Vorjahreswert	-2,57%
Eigentumswohnungen: Mittlere Insertionsdauer in Tagen, 1. Quartal 2025	49
Einfamilienhäuser: Preisentwicklung ¹ 2023 – 2024	-1,9%
Vorjahreswert	-6,22%
Einfamilienhäuser Mittlere Insertionsdauer in Tagen, 1. Quartal 2025	44

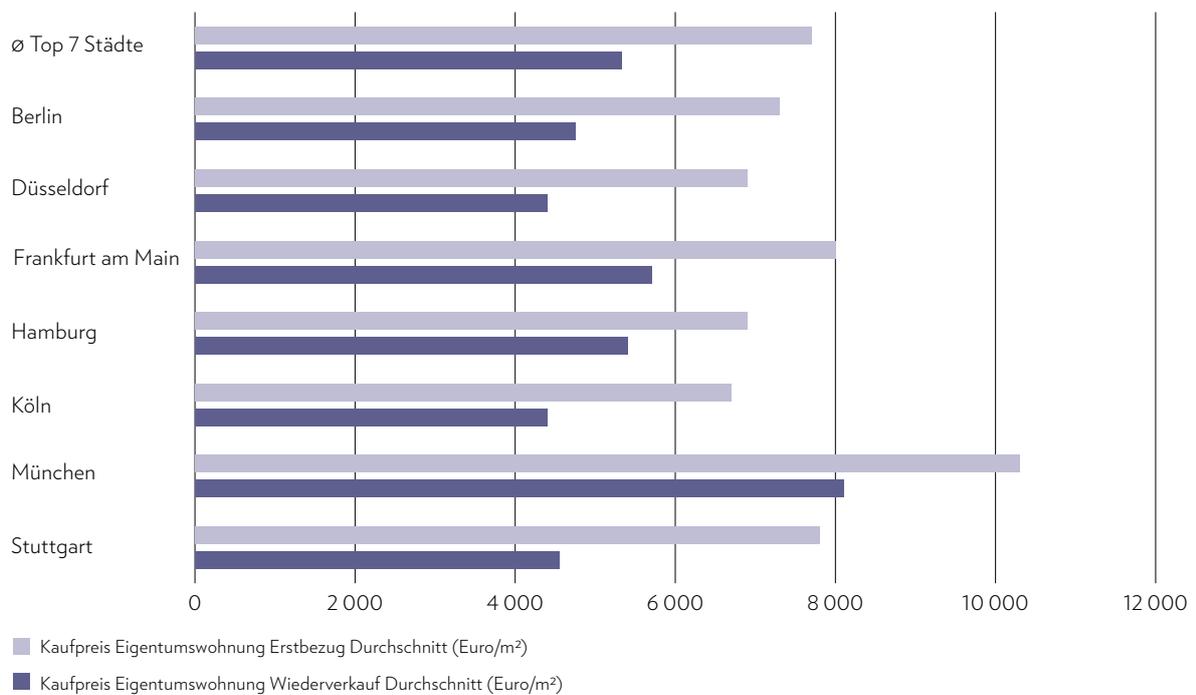
¹ Für Einfamilienhäuser nur Jahreswerte vorhanden

Quelle: bulwiengesa AG

Preisniveau für Eigentumswohnungen 2024 Jahreswerte



Preisniveau für Eigentumswohnungen Erstbezug und Bestand Q1/2025



Quelle: bulwiengesa AG



Talsole der Preisentwicklung scheint erreicht zu sein
Gegenüber dem Vorjahresquartal wurden in allen Top 7 Städten, bis auf Düsseldorf, wieder höhere Preise verzeichnet. Im Vergleich zum ersten Quartal 2023 zum entsprechenden Quartal 2024, wo nahezu in allen Städten Rückgänge ermittelt wurden, liegen die Preise nun zum Teil sogar wieder über dem Niveau von Q1/2023. Hierzu gehören Berlin und München. Mit 10 300 Euro/m² für eine Neubau-Eigentumswohnung ist München im Neubau wie auch Bestand (8000 Euro/m²) nach wie vor Spitze in Deutschland. Konstant über die letzten Jahre bleibt das Niveau mit 7800 Euro/m² im Neubau in Stuttgart.

Nach Stabilisierung der Preise wird Anstieg prognostiziert

Im Vergleich zum Vorquartal haben sich nun auch die Bestandswohnungen preislich stabilisiert. Sie mussten über die letzten zwei bis drei Jahre aufgrund ihrer individuellen energetischen Standards deutlichere Preisanpassungen als Neubauwohnungen hinnehmen. Die aktuelle 2025er Frühjahrsprognose geht bei Bestandswohnungen von einer weiteren Stabilisierung der Preise für 2025 und für 2026 mit ersten merkbaren Steigerungen aus. Für Neubauwohnungen wird schon für 2025 mit Steigerungen, die nicht mehr als Stabilisierung zu werten sind, gerechnet. Diese Tendenz soll auch 2026 in diesem Segment anhalten. Höchste Wachstumsraten werden unter den Top 7 Städten in Frankfurt am Main, München und Stuttgart erwartet. Dies gilt für

Neubau wie auch Bestand. In Zahlen ausgedrückt handelt es sich hier um prognostizierte Steigerungen von 13 bis 16 % (in Frankfurt) im Neubau und 11 bis 12,5 % (in Stuttgart) im Bestand.

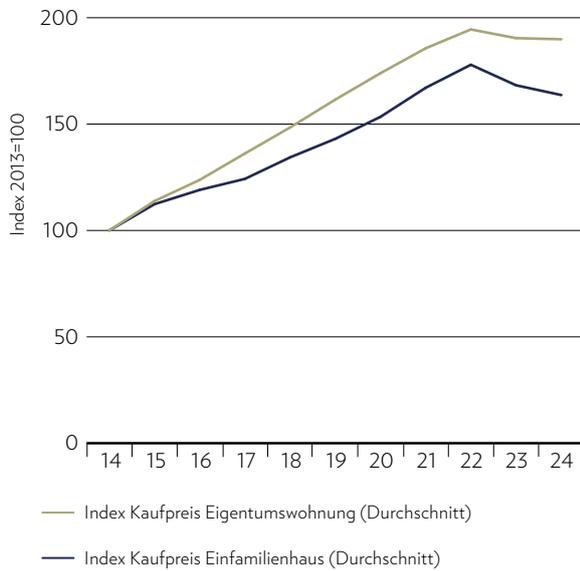
Wohnungsbau soll effektiv angekurbelt werden

Mit knapp 252 000 fertiggestellten Wohneinheiten 2024 lagen die Fertigstellungen nochmals niedriger als 2023. Die ebenfalls deutlich niedrigeren Genehmigungszahlen lassen für die nächsten Jahre keine Kehrtwende erwarten. Eine Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, die eine Reform des Baugesetzbuches mit einschließen, finanzielle Anreize und Förderprogramme oder die Einführung der Wohnungsgemeinnützigkeit existieren erste Ideen, die nun zeitnah in Konzepte gegossen und umgesetzt werden müssen.

Aktuelles Umfeld für gehobenes Wohneigentum

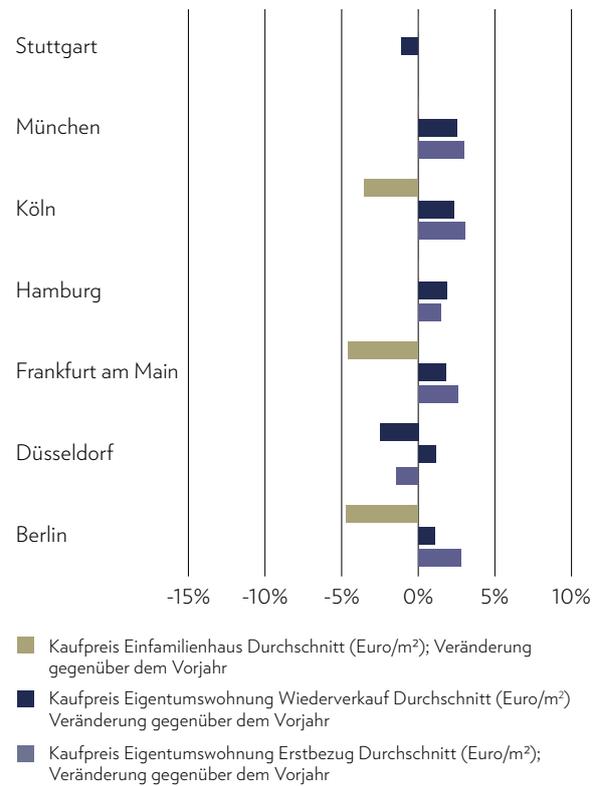
Im hochwertigen Wohnimmobilienmarkt wird in den kommenden Jahren in allen Top 7 Städten mit deutlichen Preissteigerungen von rund 12 bis 19 % gerechnet. München ist nach wie vor mit 20 000 Euro/m² der Spitzenreiter. Die Wachstumsrate, die in den nächsten vier Jahren bei bemerkenswerten rund 15 % prognostiziert wird, wird allerdings von anderen deutschen Großstädten übertroffen. Hier sticht neben Hamburg (rd. +18 %) vor allem Frankfurt am Main mit rund 19 % hervor. Somit werden Maximalpreise von ca. 15 500 Euro/m² in Frankfurt am Main und rund 20 700 Euro/m² in Hamburg erwartet.

Entwicklung der Kaufpreise: Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Mittel der Top 7 Städte



Quelle: bulwiengesa AG

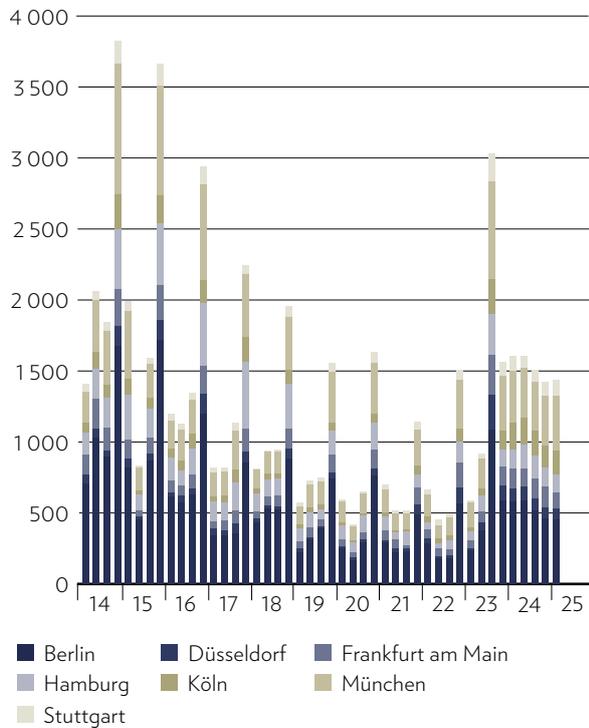
Preisentwicklung in den Top 7 Städten



Quelle: bulwiengesa AG

Angebot: Wohneigentum

Anzahl inserierter Eigentumswohnungen in den Top 7 Städten, quartalsweise



Quelle: IS24 Auswertung

Preiserwartungen 2025

für Eigentumswohnungen in den Top 7 Städten

- ↗ Berlin
- ↗ Düsseldorf
- ↗ Frankfurt am Main
- ↗ Hamburg
- ↗ Köln
- ↗ München
- ↗ Stuttgart

↘ Preisrückgang: <-1% → Stabilität: -1% bis 1% ↗ Preisanstieg: >1%

Anlageobjekte

Kennzahlen Top 7 Städte, Stand 1. Quartal 2025

Ø Multiplikator* Wohnen	23,7
Vorjahreswert	23,9
Nettoanfangsrendite, Büro	4,5 %
Vorjahreswert	4,4 %
Leerstandsquote, Büroflächen	7,8 %
Vorjahreswert	5,9 %

Positive Entwicklungen kann der Investmentmarkt – im Großen wie im Kleinen – vermelden. Nach einer Stabilisierungsphase verzeichneten Wohninvestments im ersten Quartal 2025 weitere Zuwächse. Insbesondere eine höhere Frequenz der abgeschlossenen Transaktionen ist dabei als besonders positiv zu werten. Damit ist der Wohninvestmentmarkt die umsatzstärkste Assetklasse im Vergleich zu Büro, Logistik und Einzelhandel.

* Diese beziehen sich auf die Jahresnettokaltmiete.

Mehrfamilienhäuser

Wohnraummangel begünstigt weiteren Mietanstieg

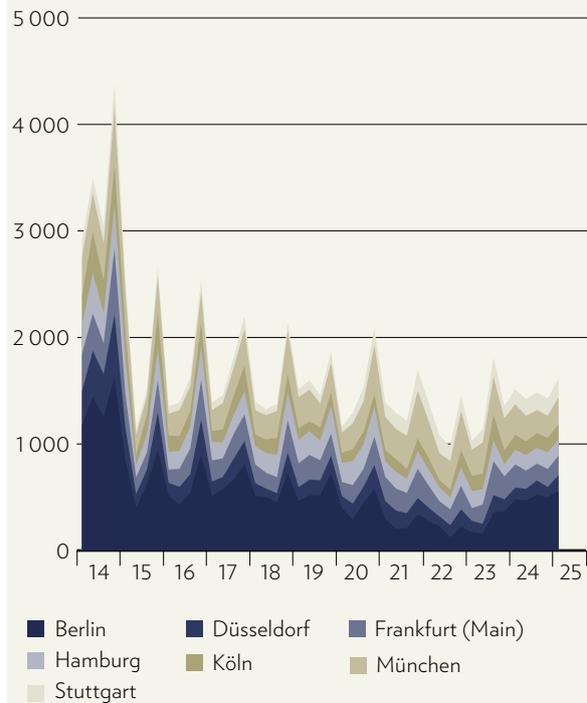
Die positive Mietentwicklung der letzten Quartale setzt sich auch im ersten Quartal 2025 in allen Top 7 Städten fort. So lag das Mietniveau im Neubau um bis zu 3 % (Düsseldorf) höher als in Q4/2024. Eine Stagnation wurde in Berlin und in Stuttgart registriert. Bei Bestandswohnungen wurde ein Anstieg von mindestens 0,6 % (Stuttgart) bis maximal 2,3 % (Berlin, Düsseldorf) verzeichnet. Im Vergleich mit dem Vorjahresquartal (Q1/2024) wird die positive Entwicklung der Mietniveaus nochmals deutlicher: Wachstumsquoten von über 8 % (Düsseldorf 8,6 %, Frankfurt am Main 8,2 %) wurden für Neubauwohnungen errechnet. Im Bestand verzeichnete ebenfalls Frankfurt am Main mit 5,8 % den Spitzenwert. Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt mit zu niedrigen Fertigstellungszahlen, die auch in den nächsten Jahren aufgrund der niedrigen Genehmigungszahlen vorerst keine Besserung erwarten lassen, spiegelt sich in der Prognose wider. In allen Metropolen Deutschlands wird bis 2029 von einem Plus von teilweise bis zu 20 % im Neubau und 23 % im Bestand ausgegangen.

Vorsichtige Erholung am Wohninvestmentmarkt

Die positive Entwicklung des Wohninvestmentmarkts im ersten Quartal 2025 deutet auf eine Fortsetzung der Erholung hin. Insgesamt befindet sich der Wohninvestmentmarkt in Deutschland auf einem moderaten Aufwärtspfad, getragen von stabiler Nachfrage und begrenztem Angebot. Die Branche fordert aber weiterhin verlässliche Rahmenbedingungen und eine konsequente Umsetzung der ersten programmatischen Ideen der Bundesregierung, um das Wohnungsbauproblem nachhaltig zu lösen. So steht die Bundesregierung vor der Herausforderung die richtige Kombination aus finanziellen Anreizen, regulatorischen Reformen und innovativen Bauweisen zu finden. Die kommenden Jahre werden zeigen, inwieweit diese Maßnahmen greifen, um den dringend benötigten Wohnraum schaffen zu können. Zudem wird entscheidend sein, ob die politischen Maßnahmen auch langfristig Investitionssicherheit schaffen und Genehmigungsprozesse spürbar beschleunigen. Nur so lässt sich der Wohnungsneubau nachhaltig ankurbeln.

Angebotsentwicklung

Anzahl inserierter Mietwohnungen pro Quartal in den Top 7 Städten



Quelle: IS24 Auswertung

Multiplikator Mehrfamilienhäuser

Durchschnitt



Quelle: bulwiengesa AG

Büroimmobilienmarkt in den Top 7 Städten

Das erste Quartal ist neben einigen Großanmietungen von stagnierenden Spitzenmieten und weiteren Leerstandsanstiegen geprägt. Auch die Nettoanfangsrenditen bleiben auf stabilem Niveau.

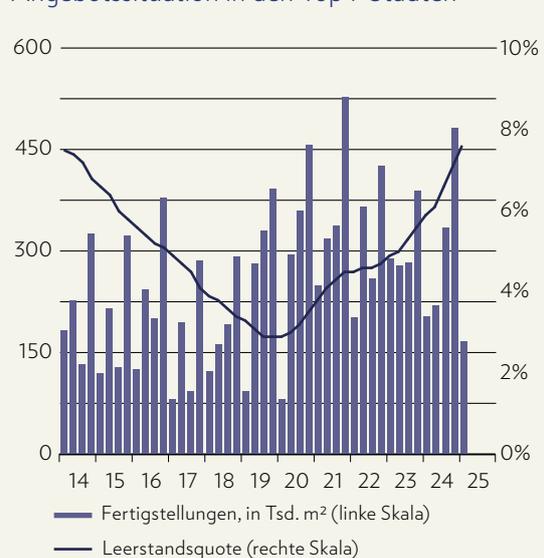
Neubauvolumen 2025

Im ersten Quartal 2025 wurde in den Top 7 Städten eine Neubaufächenzufuhr von rund 162 000 m² registriert und liegt damit rund 21 % unterhalb des Vorjahresniveaus. Das größte Flächenvolumen entfällt dabei mit rund 63 000 m² auf die Bundeshauptstadt Berlin, gefolgt von Düsseldorf und Hamburg mit 41 000 m² bzw. 39 000 m² fertiggestellter Fläche. 2024 wurde der Peak des Neubauvolumens erreicht. Projekte, welche noch vor der Corona Pandemie angestoßen wurden, konnten vermehrt im vergangenen Jahr fertiggestellt werden. Die aktuelle Baupipeline für die Top 7 Städte lässt für 2025 somit einen weiteren Rückgang der Fertigstellungszahlen erwarten. Neben der veränderten Nutzernachfrage und anhaltenden schwierigen Finanzierungsbedingungen, nehmen Eigentümer ihre Bestände zunehmend in den Fokus. Dies wird in steigenden Anteilen der Sanierungstätigkeit am Gesamtentwicklungsvolumen deutlich.

Leerstände überall oberhalb gesunder Fluktuationsreserve

Mit 7,8 % im Mittel verzeichneten die Top 7 Märkte einen Anstieg von 190 Basispunkten gegenüber Q1 2024. Den stärksten Anstieg dokumentiert dabei die bayerische Landeshauptstadt mit 240 Basispunkten auf 7,8 %, was auf vermehrte Leerzüge und Fertigstellungen zurückzuführen ist. Die höchsten Leerstandsquoten weisen auch im ersten Quartal 2025 traditionsgemäß Frankfurt und Düsseldorf mit 11,7 % bzw. 10,4 % auf. Mit 5,2 % hat Köln die niedrigste Leerstandsquote, gefolgt von Hamburg mit 5,6 %. Damit weisen alle Top 7 Standorte eine Leerstandsquote auf, welche oberhalb einer gesunden Fluktuationsreserve (3-5 %) liegt. Für 2025 wird mit einer weiteren Divergenz der Marktentwicklung gerechnet. Während einige

Angebotssituation in den Top 7 Städten



Quelle: bulwiengesa AG

Standorte durch hohe Fertigstellungen steigende Leerstände verzeichnen werden, dürften andere ihren Höhepunkt erreicht haben und zu einer Stabilisierung oder gar einem Rückgang des Büroflächenangebots tendieren. In Summe wird ein marginaler Anstieg erwartet, der in den Folgejahren in eine rückläufige Leerstandsentwicklung übergeht. Darüber hinaus wird sich die Qualität der Leerstandsflächen weiter ausdifferenzieren. Während aktuell noch ein heterogenes Spektrum – einschließlich hochwertiger Objekte – betroffen ist, wird der zukünftige Leerstand vor allem Immobilien mit Standort- oder Qualitätsdefiziten sowie fehlenden ESG-Standards betreffen.

Großvolumige Anmietungen in Frankfurt und Köln

Die sieben größten Städte verzeichneten im ersten Quartal 2025 einen Flächenumsatz von insgesamt

rund 659 000 m². Damit wurde der Vorjahreswert um rund 13 % überschritten. Der Umsatzzuwachs ist in erster Linie auf ein deutliches Plus in Frankfurt am Main (+123 %) und Köln (+118 %) zurückzuführen. Das gute Umsatzergebnis in der Mainmetropole ist dabei auf die großvolumige Anmietung der Commerzbank AG über 73 000 m² im Central Business Tower zurückzuführen. In Köln trugen zwei Abschlüsse des Jobcenters – welches seine Standorte bündelt – zum guten Umsatzergebnis bei: die Vorvermietung über 16 500 m² im linksrheinischen Gewerbepark Müngersdorf sowie die Vermietung in Bau über 12 000 m² in der Büroprojektentwicklung Düxx im linksrheinischen Deutz.

Frankfurt liegt mit rund 195 000 m² an der Spitze, gefolgt von Hamburg und München mit 118 000 m² bzw. 110 000 m². Während in Hamburg im ersten Quartal 2025 die Vermietung in Bau über 13 400 m² an die Hamburg Commercial Bank im Ajour in der Mönckebergstraße zum Umsatzergebnis beitrug, konnte in München mit der Vorvermietung über rund 33 000 m² an die Siemens AG im Officehome Beat im Werksviertel ein großvolumiger Abschluss registriert werden.

In Berlin (-28 %), Düsseldorf (-31 %) und Stuttgart (-52 %) sind die Umsatzvolumina gegenüber dem Vorjahr jedoch zurückgegangen.

Für das Jahr 2025 wird von einer leichten Belebung der Nachfrageseite ausgegangen. Die positive Prognose für die Zahl der Bürobeschäftigten steht jedoch im Kontrast zur konjunkturellen Schwächephase und den Unsicherheiten über den künftigen Flächenbedarf der Unternehmen durch Remote Work. Eine präzisere Einschätzung der künftigen Büroflächennachfrage wird erst möglich sein, wenn die Erholung der Konjunktur zu einem generellen

Anstieg der Flächennachfrage führt. In diesem Fall werden Unternehmen eher geneigt sein, langfristige Mietverträge abzuschließen und ihre Büroflächen entsprechend anzupassen.

Die zukünftige Entwicklung der Nachfrage nach Büroflächen bleibt ungewiss und wird von verschiedenen Einflussfaktoren bestimmt, darunter die wirtschaftliche Lage, technologische Entwicklungen und neue Arbeitsmodelle. Neben den US-amerikanischen Zöllen und den sonstigen, weiterhin andauernden geopolitischen Risiken, bleibt es abzuwarten, inwiefern das im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung angestrebte Konjunkturpaket die deutsche Wirtschaft wieder in Schwung bringt. Neben der Investitionsoffensive und dem Sondervermögen in Höhe von 500 Mrd. Euro für Klimaschutz, Digitalisierung und Infrastruktur, sollen unter anderem steuerliche Entlastungen für einen wirtschaftlichen Aufschwung sorgen. Kurzfristig dominieren jedenfalls weiterhin Vorsicht und Flexibilität das Marktgeschehen: Viele Unternehmen bevorzugen es, bestehende Mietverträge zu verlängern, anstatt sich langfristig zu binden.

Mietwachstum gegenüber Vorquartal nur in Frankfurt
Während die Spitzenmieten gegenüber dem Vorjahr in allen Top 7 Standorten angestiegen sind, verharren diese gegenüber dem Vorquartal – ausgenommen Frankfurt und Düsseldorf – auf einem konstanten Niveau. Während Frankfurt in Q1 die 50,00 Euro Marke geknackt hat und gegenüber Q4/2025 nochmals ein Mietwachstum um 5,3 % verzeichnen konnte, ist die Spitzenmiete in Düsseldorf sogar um 2,4 % zurückgegangen und datiert aktuell bei 41,00 Euro/m². Dies ist vorrangig auf einen Rückgang der Nachfrage zurückzuführen.

Büromarktkennziffern Top 7 Städte

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	München	Hamburg	Köln	Stuttgart	Top 7 Städte
Bestand ¹	21,7	7,8	10,1	14,6	14,3	8,0	8,3	84,8
Leerstandsquote ²	7,5	10,4	11,7	7,8	5,6	5,2	5,7	ø 7,8
Spitzenmiete ³	45,00	41,00	50,00	54,00	35,80	33,00	34,50	41,9
NAR zentrale Lagen ⁴	4,4	4,6	4,6	4,3	4,5	4,5	4,65	4,5

¹ m² MF-GIF in Mio.

² in Prozent

³ Euro/m² MF-GIF/Monat

⁴ Nettoanfangsrendite in Prozent

Quelle: bulwiengesa AG, Stand Q1 2025

In diesem Zusammenhang ist es wichtig, zu beachten, dass die angegebenen Preise Nominalmieten darstellen. Angesichts der steigenden Angebotsreserven gewinnen Incentives wie mietfreie Zeiten oder Ausbaurückstellungen immer mehr an Bedeutung, was die Effektivmieten entsprechend beeinflusst. Derzeit sind solche Anreize besonders in den A-Städten verbreitet und können bis zu 20 % der Mietkosten ausmachen.

Investmentmarkt

Auch im ersten Quartal gab es kaum mehr Bewegung bei den Nettoanfangsrenditen. Schon seit Q3 2024 deutete alles darauf hin, dass der Preisanpassungsprozess in den Top 7 Städten zum Abschluss gekommen ist und sich die Renditen auf breiter Front stabilisieren.

Wie auch schon im dritten bzw. vierten Quartal lag die Spitzenrendite für Büroobjekte in zentralen Lagen der Top 7 Märkte bei 4,5 %. München bleibt mit einer Nettoanfangsrendite von 4,3 % der teuerste Standort Deutschlands, dicht gefolgt von Berlin mit 4,4 %. Die weiteren Top 7 Städte liegen im Bereich von 4,5 % bis 4,6 %. Für 2025 wird jedoch kein Spielraum für sinkende Renditen erwartet – im Mittel wird hier ein weiterer Renditeanstieg von 10 Basispunkten prognostiziert, gefolgt von einer Stabilisierung. Ein Renditerückgang ist erst bei einer deutlichen Verbesserung der Finanzierungsbedingungen und/oder einem positiveren wirtschaftlichen Umfeld zu erwarten.

Deutsche Hypo Immobilienklima

Zum Abschluss des ersten Quartals zeigte das Immobilienklima eine positive Entwicklung. Nach einer stabilen Lage im Vormonat verzeichnete das Immobilienklima in der 207. Erhebung einen leichten Anstieg um 2,4 % auf nunmehr 99,8 Punkte. Hauptverantwortlich für diese Aufwärtsbewegung ist das Ertragsklima, das um deutliche 4,9 % zulegte. Das Investmentklima hingegen blieb unverändert und

verharrt bei einem Wert von 94,8 Punkten. Innerhalb der einzelnen Assetklassen zeigte sich eine differenzierte Entwicklung. Besonders positiv stachen das Handelsklima mit einem Zuwachs von 5,5 % auf 88,8 Punkte sowie das Büroklima hervor, das um 5,3 % auf 80,1 Punkte anstieg. Damit wurde beim Büroklima erstmals seit August 2022 wieder die 80-Punkte-Marke erreicht. Auch das Hotelklima setzte seinen Aufwärtstrend fort und verbesserte sich um 3,7 % auf 116,5 Punkte. Auf der anderen Seite mussten Logistik- und Wohnimmobilien leichte Rückgänge hinnehmen. Das Logistikklima sank um 0,8 % auf 113,4 Punkte, während das Wohnklima mit einem Minus von 3,2 % auf 150,4 Punkte deutlicher nachgab. Trotz dieses Rückgangs bleibt Wohnen die führende Assetklasse im Gesamtvergleich.

Immobilienklima nach Segmenten

Indexwert bis März 2025



Quelle: Deutsche Hypo Immobilienklimaindex

Erläuterung Index: 100=neutral, 200=maximal positiv, 0=maximal negativ; monatliche Befragung von rund 1200 Marktakteuren aus der Immobilienbranche

Fokusthema Bildungsimmobilien

Investieren mit gesellschaftlicher Wirkung

Bildung ist nicht nur ein individuelles Menschenrecht, sondern auch ein zentraler Hebel für gesellschaftlichen Zusammenhalt, wirtschaftliche Innovationskraft und soziale Gerechtigkeit. In diesem Kontext rücken Bildungsimmobilien zunehmend in den Fokus von Investoren, Projektentwicklern und der öffentlichen Hand.

Bildungsbauten – ob Kindertagesstätte, Schule oder Hochschule – bilden die räumliche Grundlage für die Vermittlung von Wissen, Kompetenzen und sozialen Fähigkeiten. Sie sind infrastrukturelle Schlüsselfaktoren einer funktionierenden, zukunftsfähigen Gesellschaft. Doch die Realität in Deutschland ist vielerorts ernüchternd. Zahlreiche Gebäude sind überaltert, sanierungsbedürftig und nicht mehr auf dem Stand aktueller pädagogischer, technischer oder energetischer Anforderungen. Gleichzeitig wächst der Bedarf: Mehr Kinder benötigen frühkindliche Betreuung, die Schülerzahlen steigen, und auch die Zahl der Studienanfänger wird in den kommenden

Jahren deutlich zunehmen. Hinzu kommt ein tiefgreifender Wandel in der Bildungsarchitektur. Klassische Klassenraumflure mit Frontalunterricht weichen modernen, flexiblen Lernlandschaften mit digitalen Lehrmethoden, offenen Raumkonzepten und integrativen Nutzungsformen.

Das Investitionspaket als politischer Impulsgeber
Ein politischer Impulsgeber für diese dringend benötigte Modernisierung ist das von der Bundesregierung angekündigte Investitionspaket in Höhe von 500 Milliarden Euro, das als eine der größten Infrastrukturinitiativen der vergangenen Jahrzehnte gilt.

Mögliche Einflüsse des Investitionspakets auf Bildungsimmobilien			
	Einfluss auf Bildungsimmobilien	Chancen für private Investoren	Risiken für private Investoren
Sanierungswelle	Sanierung von Schulen, Kitas und Hochschulen mit Fokus auf Bausubstanz, Technik, Raumqualität und Energieeffizienz	Beteiligung an PPP- oder Mietmodellen, hohe Nachfrage nach professionellen Bau- und Betriebspartnern	Verzögerungen durch knappe Planungsressourcen, langwierige Genehmigungen, Bürokratie
Digitalisierung	Ausbau der digitalen Infrastruktur (IT-Netze, Lernplattformen, Medientechnik)	Chance zur Beteiligung an Gesamtlösungen: Bau + digitale Ausstattung aus einer Hand	Risiko, dass Digitalisierungsanteile in Eigenregie der Länder/Kommunen umgesetzt werden
Neubauprogramme	Mehr Kitas (insbesondere Krippen), Schulen und Hochschulgebäude in wachsenden Regionen	Investoren können langfristige Mietverträge mit öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern abschließen	Baukostensteigerungen und Fachkräftemangel im Bauwesen könnten Projekte verzögern oder verteuern, langwierige Mietvertragsverhandlungen
Nachhaltigkeit & ESG	Striktere Vorgaben zu Energieeffizienz, CO ₂ -Reduktion, klima-freundlicher Bauweise	ESG-konforme Bildungsbauten sind langfristig gefragt und erhalten Förderungen	Nachhaltige Bauweise kann initial teurer sein, Amortisation über lange Zeiträume
Privatrechtliche Mietmodelle	Private Investoren und Entwickler können mit Know-how und effizienten Standards den Ausbau der Bildungsinfrastruktur beschleunigen	Mehr Freiheiten und Flexibilität; insbesondere in der Planungsphase	Bildungsimmobilien sind stark nutzungsspezifisch. Eine Nachnutzung (z. B. nach Auslaufen des Vertrags) ist mit hohem Umbauaufwand möglich
Public-Private-Partnerships (PPP)	Kommunen/Länder und Hochschulen setzen vermehrt auf Anmietungen von Bildungsimmobilien oder Betreibermodelle	Langfristige, staatlich abgesicherte Mietverträge (z. B. 20–30 Jahre) mit sehr hoher Bonität, stabile Cashflows	PPP-Projekte erfordern komplexe Ausschreibungen und oft hohe Anfangsinvestitionen
Campus- und Quartiersentwicklungen	Hochschulen, Kita-Zentren und Schulcampus-Projekte gewinnen an Bedeutung, oft als Teil größerer Stadtentwicklungen	Investoren können Bildungsimmobilien in gemischten Quartieren als Teil von Mixed-Use-Projekten integrieren	Risiko der Abhängigkeit von städtebaulichen Gesamtplanungen und deren Zeitplänen
Quelle: bulwiengesa AG			

Auch der Bildungsbereich soll hiervon erheblich profitieren. Die Mittel sollen es ermöglichen, veraltete Schulen, Kitas und Hochschulen nicht nur zu sanieren, sondern grundlegend neu zu denken: von nachhaltigen Bauweisen über digitale Ausstattung bis hin zur Schaffung zusätzlicher Kapazitäten in wachsenden Städten und Gemeinden. Das Paket eröffnet damit nicht nur Chancen zur qualitativen Erneuerung der Bildungslandschaft, sondern wirkt zugleich stabilisierend auf die Bauwirtschaft – ein bedeutsamer Aspekt in wirtschaftlich unsicheren Zeiten.

Allerdings bestehen auch Risiken: Die Umsetzung hängt maßgeblich von der Effizienz staatlicher Planungs- und Genehmigungsverfahren ab. Bürokratische Hürden, begrenzte Personalressourcen und politische Priorisierung könnten dazu führen, dass Mittel verspätet oder gar nicht im Bildungsbereich ankommen. Für Investoren bedeutet dies, dass neben den Chancen auch ein strategisches Risikomanagement notwendig ist – etwa bei Baukosten, Genehmigungsdauer und Vertragsausgestaltung mit der öffentlichen Hand.

Dennoch: Die Investitionsoffensive ist ein starkes Signal – sowohl politisch als auch ökonomisch. Sie unterstreicht die Bedeutung der Bildungsinfrastruktur als zentrale Zukunftsaufgabe des Landes und bietet ein günstiges Umfeld für partnerschaftliche Modelle zwischen öffentlicher Hand und privatem Kapital.

Investitionsstau in der kommunalen Bildungsinfrastruktur

Bildungsimmobilien sind nicht länger nur öffentliche Zweckbauten. Sie entwickeln sich zu einer eigenständigen, hochrelevanten Immobilienklasse mit hoher ESG-Wirkung, stabilen Erträgen und wachsender Nachfrage. Ihre gesellschaftliche Relevanz macht sie gleichzeitig resilient gegenüber konjunkturellen Schwankungen und verleiht ihnen eine besondere Position im Marktumfeld.

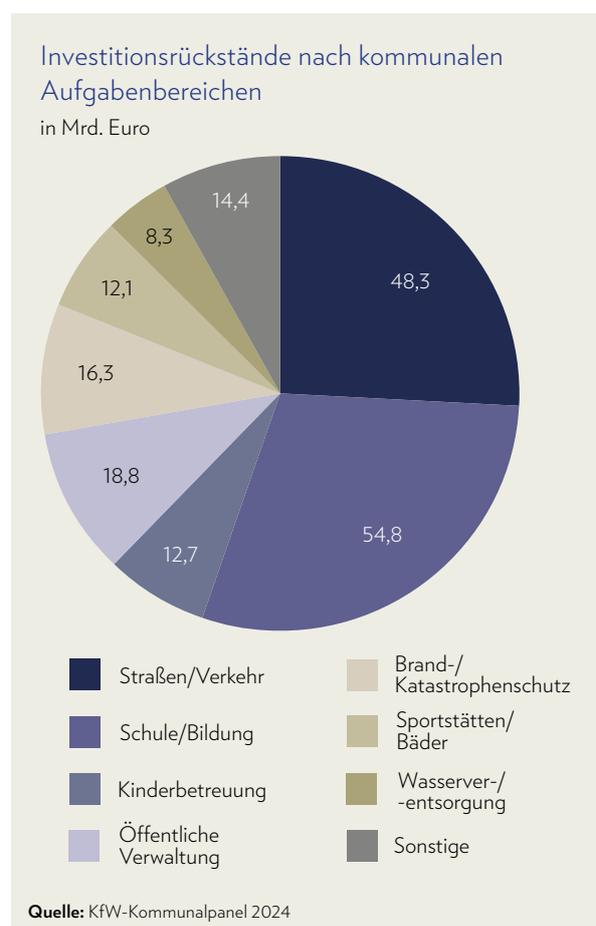
Ein zentraler Treiber dieser Entwicklung ist der bestehende Investitionsstau. Laut KfW beläuft sich der Rückstand bei Schulgebäuden auf rund 55 Milliarden Euro, bei Kindertagesstätten auf weitere 13 Milliarden Euro.

Trotz vorhandener Förderprogramme fehlt es oft an Planungskapazitäten, politischen Freigaben oder einfach am Mut, neue Wege in der Bildungsfinanzierung zu gehen. Insbesondere Kommunen mit angespannter Haushaltslage stehen vor der Herausforderung, wachsenden Anforderungen bei schrumpfendem Handlungsspielraum gerecht zu werden.

Hier eröffnen sich Handlungsfelder für private Investoren, die nicht nur nach sicheren, langfristigen Erträgen suchen, sondern ihr Kapital auch wirkungsorientiert einsetzen möchten. In Deutschland ist das Modell der Public-Private-Partnership (PPP) oder privatrechtlicher Mietmodelle noch vergleichsweise jung, gewinnt aber an Dynamik. Insbesondere im Kita- und Schulbau zeigen sich zunehmende Aktivitäten von Privaten, die Gebäude errichten, betreiben oder vermieten – häufig im Rahmen langfristiger Verträge mit öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern. Diese Modelle ermöglichen es der öffentlichen Hand, kurzfristig neue Infrastruktur zu nutzen, ohne sofort umfassend investieren zu müssen. Für Investoren wiederum bieten sich stabile Cashflows, planbare Vertragslaufzeiten und ESG-konforme Anlagemöglichkeiten.

Bedarfe nehmen auch perspektivisch zu

Im Bereich der Bildungsinfrastruktur besteht ein erheblicher quantitativer Bedarf, der sich über die jeweiligen Bildungsstufen erstreckt. Besonders in der frühkindlichen Bildung zeigt sich ein ausgeprägter

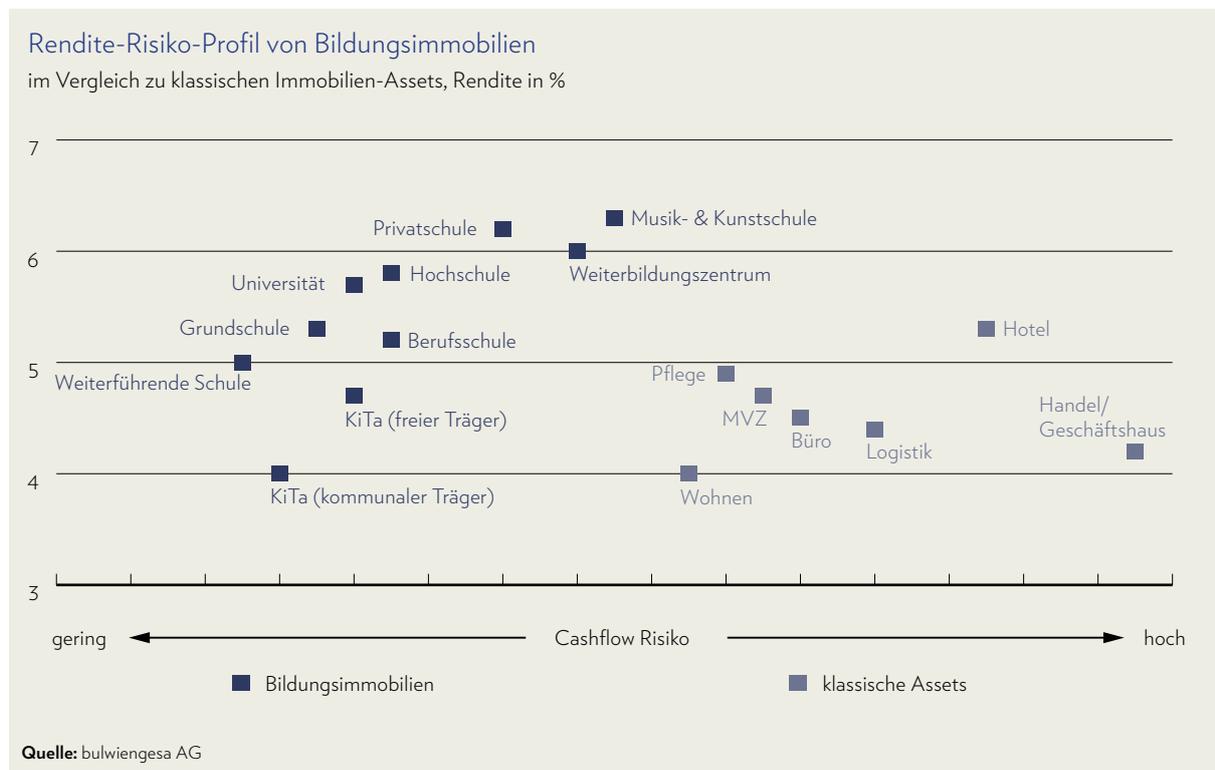


Mangel an Betreuungsplätzen. Aktuell fehlen deutschlandweit über 300 000 Plätze für Kinder unter drei Jahren, wobei insbesondere in westdeutschen Bundesländern wie Bremen und Nordrhein-Westfalen Versorgungslücken von bis zu 24 % bestehen. Inklusiv der Altersgruppe der Drei- bis Sechsjährigen beläuft sich der Gesamtbedarf in der vorschulischen Betreuung auf rund 440 000 Plätze. Auch im schulischen Bereich steigen die Kapazitätsanforderungen deutlich. Prognosen der Kultusministerkonferenz gehen davon aus, dass die Schülerzahlen bis zum Jahr 2035 auf insgesamt 11,8 Millionen anwachsen werden. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 760 000 Schülern gegenüber dem heutigen Stand. Besonders stark betroffen ist die Sekundarstufe, für die zusätzlicher Raumbedarf entsteht. Hinzu kommt der ab 2026 geltende Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Grundschul Kinder, der schrittweise bis 2029 eingeführt wird. Dieser Anspruch erhöht den Bedarf an Schulräumen sowie an ergänzenden Flächen für Nachmittagsbetreuung, Freizeitgestaltung und Verpflegung. Ebenso wird im tertiären Bildungsbereich ein langfristiger Anstieg der Studierendenzahlen prognostiziert. Ab 2027 soll die Zahl der Studienanfänger kontinuierlich steigen und im Jahr 2035 einen Höchststand von etwa 526 000 erreichen. Diese Entwicklung

erfordert eine vorausschauende Anpassung der Hochschulinfrastruktur in Bezug auf Kapazitäten, Ausstattung und flexible Raumnutzungskonzepte. Der wachsende Bedarf an Betreuungs- und Bildungsplätzen erstreckt sich daher über alle Alters- und Schulstufen hinweg und führt zu einem erheblichen Investitionsdruck auf die Bildungsinfrastruktur. Für Bildungsimmobilien bedeutet dies, dass in den kommenden Jahren verstärkt Neubauten sowie Erweiterungen notwendig sind, um sowohl quantitative Versorgungslücken zu schließen als auch qualitativ zeitgemäße Lernumgebungen zu schaffen.

Die Bildungslandschaft verändert sich

Dabei ist der Bedarf nicht nur quantitativ hoch, sondern auch qualitativ komplex. Bildungsräume müssen heute mehr können als in der Vergangenheit: Sie müssen digitale Lernformate unterstützen, sozial-integrativ wirken, barrierefrei zugänglich sein und nachhaltige, energieeffiziente Standards erfüllen. Die klassischen Computerräume sind längst durch mobile Endgeräte und WLAN-basierte Lernplattformen ersetzt. Schulmensen werden zu Aufenthaltsräumen, Spiel- und Rückzugszonen ergänzen den Unterricht, und selbst die technische Gebäudeausstattung folgt neuen Standards: von Solarstrom über smarte Heizsysteme bis hin zu CO₂-neutralem Betrieb.



Diese Entwicklungen spiegeln sich auch in der zunehmenden Regulierung wider. Anforderungen an Brandschutz, Raumgrößen, Inklusion oder Energieeffizienz variieren je nach Bundesland und Gebäudetyp, was den Planungs- und Genehmigungsaufwand für Investoren erhöht. Gleichzeitig bleibt der Bildungsbereich ein gesellschaftlich hochsensibles Umfeld, in dem der Einfluss privater Akteure kritisch hinterfragt wird – nicht selten verbunden mit der Sorge vor „Kommerzialisierung“ von Bildung. Wer hier investiert, braucht neben Kapital auch Expertise, Erfahrung im Umgang mit öffentlichen Partnern sowie ein hohes Maß an Kommunikationsfähigkeit und Transparenz.

Die Rolle privater Investoren

Um den Sanierungsstau und den hohen Investitionsbedarf zu bewältigen, gewinnen alternative Finanzierungsmodelle zunehmend an Bedeutung. Hier kommen private Investoren ins Spiel. Dabei übernehmen private Unternehmen den Bau, die Sanierung oder sogar den Betrieb von Schulgebäuden und erhalten im Gegenzug regelmäßige Zahlungen in Form von langfristigen Mietverträgen. Besonders in Großstädten wurden bereits Projekte umgesetzt, bei denen private Investoren Schulgebäude nach modernen Standards errichten und an die öffentliche Hand vermieten. Solche Modelle können dazu beitragen, Engpässe bei der Finanzierung zu überbrücken und Bauvorhaben schneller umzusetzen.

Rendite-Risiko-Profil von Bildungsimmobilien

Im direkten Vergleich mit klassischen Immobiliensegmenten wie Büro, Logistik oder Hotel zeigen

Bildungsimmobilien ein überdurchschnittlich gutes Rendite-Risiko-Profil. Insbesondere Einrichtungen mit staatlicher Trägerschaft – wie Kitas oder Grundschulen – weisen eine hohe Bonität und geringe Cashflow-Risiken auf.

Darüber hinaus erfüllen Bildungsimmobilien in besonderer Weise die Anforderungen moderner Kapitalstrategien: Sie verbinden soziale Wirkung mit finanzieller Stabilität. In einem zunehmend ESG-getriebenen Investorenumfeld punkten sie vor allem im Bereich „S“ (Social Impact). Sie schaffen messbare gesellschaftliche Mehrwerte – etwa durch verbesserte Betreuungsquoten, barrierefreie Schulbauten oder neue Studienplätze – und tragen zugleich zur wirtschaftlichen Stabilität von Familien, Regionen und Städten bei. Impact-Investing ist längst kein Nischenphänomen mehr, sondern etabliert sich als zentrales Leitmotiv institutioneller Anleger. Bildungsimmobilien liefern hier einen konkreten Beitrag.

Fazit: Zukunft gestalten durch Bildungsräume

Bildungsimmobilien sind mehr als soziale Infrastruktur – sie sind ein zukunftsfähiger Baustein in modernen ESG-Strategien. Die Kombination aus langfristiger Nachfrage, staatlicher Unterstützung, politischer Rückendeckung und messbarer Wirkung macht sie zu einem attraktiven Ziel für wirkungsorientierte Investoren. Trotz regulatorischer Komplexität und begrenzter Drittverwendbarkeit überwiegen für langfristig orientierte Akteure die Chancen. Bildungsimmobilien eröffnen neue Wege für Kapital mit gesellschaftlichem Mehrwert.

SWOT-Profil Bildungsimmobilien	
<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesellschaftlich hochrelevante Nutzung (Bildung, Betreuung, Forschung). • Meist langfristige Nutzungsverhältnisse mit bonitätsstarken Trägern (überwiegend öffentliche Hand). • Politisch und demografisch gestützte Nachfrage. • Hohe ESG-Wirkung (S = sozial, E = nachhaltiger Bau & Betrieb). • Fördermittel senken effektiven Kapitalbedarf. • Geringe Volatilität im Vergleich zu klassischen Gewerbeimmobilien. 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingeschränkte Drittverwendung. • Langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren. • Komplexität durch öffentliche Vorgaben, Auflagen, Trägermodell. • Begrenzte Markttransparenz und Bewertungsbenchmarks.
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> • ESG-Regulatorik begünstigt Investitionen in soziale Infrastruktur. • Wachsende Investitionsbedarfe in Bildungseinrichtungen. • Miet- und PPP-Modelle ermöglichen Markteintritt privater Investoren. • Impact-Investing-Strategien erhöhen Nachfrage institutioneller Anleger. 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Politische Abhängigkeit (Förderkulisse, Gesetzeslage). • Haushaltskürzungen oder Förderstopps können Projekte verzögern oder gefährden. • Begrenzte Exit-Möglichkeiten aufgrund enger Nutzerbindung. • Mietpreis- oder Nutzungsregulierung. • Baukostensteigerung und Fachkräftemangel belasten Projektumsetzung.
<p>Quelle: bulwiengesa AG</p>	

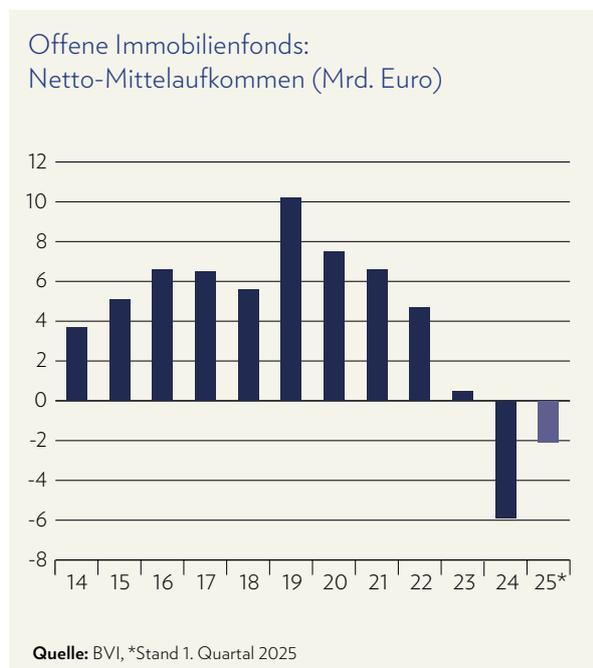


Indirekte Immobilienanlagen

Immobilienaktien mit positivem Kursverlauf, Immobilienfonds mit weiteren Rückgaben im 1. Quartal 2025

Die deutschen Immobilienaktien zeigen wie der gesamte europäische Immobilienaktiensektor (EPRA-Index) einen positiven Kursverlauf im 1. Halbjahr 2025. Die Aktien profitieren von der erneuten Zinssenkung der EZB sowie ihrer Eigenschaft als reine Euro-Anlage und der damit verbundenen Diversifikation der internationalen Kapitalströme in den EUR-Währungsraum. Die offenen deutschen Immobilienfonds waren dagegen mit weiteren Nettoabflüssen von 2,1 Mrd. Euro im 1. Quartal 2025 konfrontiert, d.h. die Nettoabflüsse summieren sich mittlerweile auf über 8 Mrd. Euro seit Anfang 2024. Im Vergleich zum gesamten Fondvermögens der offenen Immobilienfonds von 120,1 Mrd. Euro per Ende März 2025 halten sich die Nettoabflüsse mit rund 7 Prozent aber noch in Grenzen.

bzw. leichte Aufwertungen in der zweiten Jahreshälfte bekannt geben können. Damit verbunden hat sich auch die Verschuldungssituation stabilisiert. Trotzdem werden diverse Gesellschaften ihre Entschuldungs- bzw. Verkaufsprogrammen weiterführen und haben darum erneut auf eine Dividendenzahlung für 2025 verzichtet. Demgegenüber hat die grösste deutsche bzw. europäische Immobiliengesellschaft ihre Dividendenzahlung gegenüber Vorjahr steigern können, was auf eine gute Visibilität und einen positiven weiteren Geschäftsverlauf schliessen lässt. Diverse Gesellschaften nutzen auch den Kapitalmarkt zur Ausgabe von neuen (Wandel-) Anleihen im 1. Halbjahr 2025. Positiv anzumerken ist, dass diese Anleihen aufgrund des attraktiveren Zinsniveaus mit positiven Yield Spreads zu den erwirtschafteten Nettorenditen auf den Immobilienportfolios emittiert werden konnten. Im Unterschied zum letzten Jahr, wo teilweise noch negative Yield Spreads in Kauf genommen werden, impliziert dies eine deutliche Verbesserung des Marktumfeldes bzw. des operativen Geschäftsverlaufs für die Immobiliengesellschaften. Wir sehen die Immobiliengesellschaften unverändert im klaren Vorteil gegenüber den offenen Immobilienfonds, welche nach wie vor mit Rücknahmen konfrontiert sein dürften und in Konkurrenz zu festverzinslichen Anlagen stehen. Die Immobiliengesellschaften dürften auch von einer weiteren Diversifikation der internationalen Kapitalströme in den Euro-Raum profitieren können. Demgegenüber könnten insbesondere jene deutschen Immobilienfonds, die US-Anlagen im Portfolio haben, wegen der ungewissen Besteuerungssituation mit zusätzlichem Gegenwind konfrontiert sein.



Immobilienunternehmen weiterhin bevorzugt
Die deutschen (Wohn-)Immobilienunternehmen haben mit der Publikation der Jahresergebnisse 2024 eine Stabilisierung der Portfoliobewertungen

Wichtige rechtliche Hinweise

Diese Publikation stellt Marketingmaterial dar und ist nicht das Resultat einer unabhängigen Finanzanalyse.

Sie unterliegt daher nicht den rechtlichen Anforderungen bezüglich der Unabhängigkeit der Finanzanalyse. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen wurden von der Bank Julius Bär Deutschland AG, Frankfurt zum Zeitpunkt der Redaktion dieser Publikation produziert und können sich ohne Ankündigung ändern. Diese Publikation dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine Offerte, Empfehlung oder Aufforderung der Bank Julius Bär oder in deren Auftrag zur Tötigung einer Anlage dar. Die Äußerungen und Kommentare widerspiegeln die derzeitigen Ansichten der Verfasser, können jedoch von Meinungsäußerungen anderer Einheiten von Julius Bär oder sonstiger Drittparteien abweichen.

Die in dieser Publikation genannten Dienstleistungen und/oder Produkte sind unter Umständen nicht für alle Empfänger geeignet und nicht in allen Ländern verfügbar. Die Kunden von Julius Bär werden gebeten, sich mit der lokalen Einheit von Julius Bär in Verbindung zu setzen, wenn sie sich über die angebotenen Dienstleistungen und/oder Produkte im entsprechenden Land informieren wollen.

Diese Publikation ist ohne Rücksicht auf die Ziele, die Finanzlage oder die Bedürfnisse eines bestimmten Anlegers erstellt worden. Bevor Anleger ein Geschäft abschließen, sollten sie prüfen, ob sich das betreffende Geschäft angesichts ihrer persönlichen Umstände und Ziele für sie eignet. Alle Anlagen oder Handelsgeschäfte oder sonstigen Entscheidungen sollten nur nach einer sorgfältigen Lektüre der Konditionenvereinbarung des jeweiligen Produkts oder sonstiger relevanter Dienstleistungsinformationen erfolgen. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen weder eine Anlage-, Rechts-, Buchführungs- oder Steuerberatung dar noch eine Zusicherung, dass sich eine Anlage oder Anlagestrategie in bestimmten persönlichen Umständen eignet oder angemessen ist; sie sind auch keine persönliche Empfehlung für einen bestimmten Anleger. Julius Bär empfiehlt allen Anlegern, unabhängigen professionellen Rat über die jeweiligen finanziellen Risiken sowie die Rechts-, Aufsichts-, Kredit-, Steuer- und Rechnungslegungsfolgen einzuholen. Den Anlegern kann nicht zugesichert werden, dass sie in jedem Fall alle angelegten Beträge wieder zurückerhalten.

Nachhaltigkeit: Je nach Domizil oder Firmensitz des Empfängers entspricht dieses Dokument möglicherweise nicht den geltenden oder vorgeschlagenen Grundsätzen, Gesetzen, Regeln oder Vorschriften in Bezug auf die Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien (ESG). Weitere Einzelheiten zu den ESG-Daten, der ESG-Methodik und dem bestehenden rechtlichen/regulatorischen Rahmen sowie zu den möglichen Auswirkungen auf die finanzielle Rendite und in Frage kommende Anlagen finden Sie im ESG Disclaimer:

<https://www.juliusbaer.com/esg-disclaimer-de>

Obwohl die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Angaben aus Quellen stammen, die als zuverlässig gelten, wird keine Zusicherung bezüglich ihrer Richtigkeit oder Vollständigkeit abgegeben. Die Bank Julius Bär Deutschland AG, Frankfurt, und die mit ihr verbundenen Unternehmen lehnen jegliche Haftung für Verluste infolge der Verwendung dieser Publikation ab. Diese Publikation darf nur in Ländern vertrieben werden, in denen der Vertrieb rechtlich erlaubt ist. Diese Publikation ist nicht für Personen aus Rechtsordnungen bestimmt, die solche Publikationen (aufgrund der Staatsangehörigkeit der Person, ihres Wohnsitzes oder anderer Gegebenheiten) untersagen.

Telefonaufzeichnung: Hiermit informieren wir Sie, dass die Bank Julius Bär Deutschland AG sämtliche Telefongespräche sowie elektronische Kommunikation (z. B. E-Mail) aufzeichnet. Sofern eine Person die Bank anruft, wird sie über eine Bandansage nochmals auf die Verpflichtung zur Aufzeichnung vor dem Gespräch unterrichtet. Die Aufzeichnung der Telefongespräche und auch die elektronische Kommunikation werden fünf Jahre aufbewahrt. Dies kann in Einzelfällen auf Verlangen der Aufsicht auf sieben Jahre verlängert werden. Die betroffene Person kann die Herausgabe einer Aufzeichnung verlangen. Bei persönlichen Gesprächen wird die Bank eine Gesprächsnotiz anfertigen. Auch diese wird fünf Jahre und auf Verlangen der Aufsicht sieben Jahre aufbewahrt. Die betroffene Person kann eine Kopie der Gesprächsnotiz herausverlangen.

Deutschland: Die Bank Julius Bär Deutschland AG gibt ihren Kunden diese Publikation ab. Sollten Sie Fragen zu dieser Publikation haben, wenden Sie sich bitte an Ihren Kundenberater.

USA: WEDER DIE VORLIEGENDE PUBLIKATION NOCH KOPIEN DAVON DÜRFEN IN DIE USA VERSANDT, DORTHIN MITGENOMMEN ODER VERTRIEBEN ODER AN US-PERSONEN ABGEGEBEN WERDEN.

Autoren

Es handelt sich hierbei um eine White-Label Publikation in Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG und dem Real Estate Team der Bank Julius Bär Deutschland AG.

Quellen

Datenquellen sind das Statistische Bundesamt, die Bundesagentur für Arbeit, die Deutsche Bundesbank, Immoscout 24, Deutsche Hypo Immobilienklimaindex, OECD und BVI, die Datenbestände der bulwiengesa AG sowie der Bank Julius Bär Deutschland AG.

Bank Julius Bär Deutschland AG, 2025

Julius Bär

JULIUS BÄR GRUPPE

Hauptsitz Frankfurt am Main
Postfach 15 02 52
60062 Frankfurt am Main
Deutschland

Besucheradresse:
An der Welle 1
60322 Frankfurt am Main
Telefon +49 (0) 69 90743 500
Telefax +49 (0) 69 90743 570
www.juliusbaer.de

Aufsichtsratsvorsitzender:
Roman Graf, Zürich
Vorstand:
Axel Hoffmans (Vorsitzender),
Thomas Falk,
Cornelia Thum

Handelsregister: Frankfurt am Main,
Nr. HR B 31022
Steuernummer: 014 220 12 150
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE 114103792

Die Julius Bär Gruppe ist weltweit an über
60 Standorten präsent, darunter Zürich
(Hauptsitz), Berlin, Düsseldorf, Frankfurt,
Hamburg, Hannover, Kiel, Mannheim,
München, Stuttgart, Würzburg, Dubai,
London, Luxemburg und Singapur.

04.07.2025 Publ. No. PU01096
© JULIUS BÄR GRUPPE, 2025