



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## Immobilien-Konjunkturtrends 2025

Erste Ergebnisse des  
BBSR-Expertenpanel  
Immobilienmarkt 2024



## IMPRESSUM

### Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

### Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
Referat WB 1 „Wohnungs- und Immobilienmärkte“  
Nicole Brack  
nicole.brack@bbr.bund.de  
Referat WB 9 „Wohnen und Klimaschutz, Bauwirtschaft“  
Eva Katharina Korinke  
evakatharina.korinke@bbr.bund.de

### Redaktion

Katina Gutberlet

### Stand

Februar 2025

### Gestaltung

Philipp Minten

### Bildnachweis

Titelbild: Dilok – stock.adobe.com  
momius – stock.adobe.com: S. 7  
stockagency – stock.adobe.com: S. 4

### Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten  
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.  
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

DOI 10.58007/3png-xv53  
ISBN 978-3-98655-113-1

Bonn 2025

# **Immobilien-Konjunkturtrends 2025**

Erste Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024



Foto: stockagency – stock.adobe.com (generiert mit KI)

## Gesamtwirtschaftlicher Rahmen: Von der Konjunktur- in die Strukturkrise

**Das Jahr 2025, das ursprünglich als Wendepunkt hin zu neuem Wachstum erwartet wurde, bleibt im Krisenmodus. In den Schlagzeilen dominierten zuletzt Meldungen über drohende Stellenkürzungen und Desinvestitionen von Unternehmen. Zur Jahreswende 2024/25 blicken die Marktakteure daher nicht sehr optimistisch ins neue Immobilienjahr. Trotz der vielen Belastungen für die Immobilienbranche gibt es dennoch einige hoffnungserweckende Indizien, und in den Erwartungshaltungen der Befragten deutet sich auch eine allmählich einsetzende Erholung an.**

Der verhalten positive Durchhalte-Attentismus der Immobilienbranche unter dem Motto „Survive until 25“ kam im Laufe des letzten Jahres oft an seine Grenzen. Wiederholt wurden die Wirtschaftsprognosen eher nach unten korrigiert, das lange erhoffte Licht des Aufschwungs am Ende des Tunnels blieb aus.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes schrumpfte die deutsche Wirtschaftsleistung das zweite Jahr in Folge. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag 2024 um 0,2 % niedriger als in 2023. Von allen Wirtschaftsbereichen trug dabei das Baugewerbe mit einem Rückgang um 3,8 % am stärksten zu dieser Schrumpfung bei. Lediglich der Tiefbau mit seinen Ausbauten und Modernisierungen von Infrastrukturen verhinderten, dass das Minus im Baugewerbe noch größer ausfiel. Das verarbeitende Gewerbe, zu dem unter anderem die wichtigen Bereiche Automobilindustrie und Maschinenbau sowie die energieintensive

Chemieindustrie zählen, erwirtschaftete 3,0 % weniger. Bei den Dienstleistungen zeigten sich dagegen teils positive Tendenzen, wie zum Beispiel im Einzelhandel (+ 1,3 % Umsatzsteigerung, real; Destatis 2025b) und in der Informations- und Kommunikationsbranche (+2,5 %), teils stagnierende Entwicklungen wie bei den Unternehmensdienstleistungen (Destatis 2025a).

Mit zwei aufeinanderfolgenden Rezessionsjahren befindet sich die Bundesrepublik in der längsten Rezession seit 20 Jahren (Tagesschau 2025b). In aktuellen Wirtschaftsprognosen werden für die Zukunft ein Ende des Schrumpfens und ein geringfügiges Plus erwartet. Während die Bundesregierung in der (noch aktuellen) Herbstprojektion 2024 von einem Anstieg von 1,1 % in 2025 und 1,6 % in 2026 ausgeht (BMWK 2025a), lässt das ifo Institut auf ein Wachstum von nur 0,4 % im laufenden und 0,8 % im kommenden Jahr hoffen (Basisszenario) und verweist als

Risiken unter anderem auf die US-Handelspolitik sowie die Wirtschaftspolitik und den Strukturwandel in Deutschland (ifo 2024b). Deutlich weniger hoffnungsvoll fallen die Prognosen des IW Köln (+0,1 %) und des IfW Kiel (0,0 %) für 2025 aus (Grömling 2024b; IfW Kiel 2024). Ob im Laufe dieses Jahres abermals eine nachträgliche Korrektur der Prognosewerte erforderlich wird, bleibt abzuwarten.

Die zuletzt ernstesten Meldungen zur ökonomischen Lage deuten darauf hin, dass die deutsche Wirtschaft nicht mehr nur eine robuste Konjunkturkrise durchlebt. Vielmehr sind strukturelle Belastungen vorhanden, die sich anhaltender und tiefgreifender auf die Märkte auswirken (vgl. Destatis 2025c).

Die Geschäftslage vieler Unternehmen in Deutschland hat sich im Laufe der letzten zwei Jahre erkennbar verschlechtert. So sank der ifo-Geschäftsklimaindex im Dezember 2024 auf den tiefsten Stand seit Mai 2020, der darin enthaltene Teilindex „Geschäftslage“ wurde zum letzten Mal im Juli 2020 derart negativ bewertet (ifo 2024a).

Auswertungen des Handelsblatts und der Unternehmensberatung Falkensteg belegen einen sprunghaften Anstieg der Großinsolvenzen (Firmen mit einem Jahresumsatz von über 10 Mio. Euro) für 2024, mit einem Zuwachs von 31 % und mit der Aussicht auf eine weitere Zuspitzung um bis zu 25 % im laufenden Jahr. (Scheppe 2025; Falkensteg 2025). Mit der Größe insolventer Unternehmen steigen zwangsläufig die Schäden für die volkswirtschaftliche Substanz. Über alle Unternehmensgrößen hinweg stieg die Zahl aller betrieblichen Insolvenzen um knapp 25 % gegenüber 2023. Überproportional traf es 2024 dabei das Baugewerbe mit der höchsten Insolvenzquote (97), welche die Zahl der Insolvenzen je 10.000 Unternehmen angibt (alle Wirtschaftsbereiche: 72; Creditreform 2024).

Auch am Arbeitsmarkt deuten Frühindikatoren auf eine fortschreitende Abschwächung der Wirtschaft hin. Die Arbeitslosenquote stieg in zwei aufeinanderfolgenden Jahren auf 6,5 % im Jahr 2024 (Destatis 2025d), und die Arbeitskräftenachfrage sinkt laut ifo-Beschäftigungsbarometer und der Anzahl gemeldeter Stellen bei der Bundesagentur für Arbeit auch weiterhin (BMWK 2025b).

Die nachlassende Wirtschaftsleistung wird auf eine Vielzahl dynamischer Veränderungen zurückgeführt. Die Exportwirtschaft wird vor allem durch die starke internationale Konkurrenz, gepaart mit dem Nachfrageeinbruch aus China, geschwächt. Die hohen inländischen Energiekosten werden als Nachteil für die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Wirtschaftsakteure hervorgehoben. Zudem hemmen (makro-)ökonomische Unsicherheiten, zum Beispiel über kommende Zins- und Preisentwicklungen oder Auftragslagen, die Investitionsbereitschaft nicht nur von Unternehmen, sondern auch von privaten Haushalten (Destatis 2025c). Gezielt an die staatlichen Stellen richtet sich darüber hinaus die Benennung von Hindernissen wie hohe Bürokratie- und Arbeitskosten, der Fachkräftemangel sowie neben geopolitischen zunehmend auch innerpolitische Unsicherheiten (Grömling 2024a; Tagesschau 2025b). Die Baubranche identifiziert den Fachkräftemangel sogar als ihr größtes Geschäftsrisiko (DIHK 2024).

Laut einer globalen Umfrage von PricewaterhouseCoopers (PwC) rücken die Risiken des Klimawandels demgegenüber stärker aus dem Aufmerksamkeitsfokus deutscher Topmanager heraus (Handelsblatt 2025; PwC 2025). Als Hauptmotiv für Investitionen nennen laut DIHK-Konjunkturumfrage auch Unternehmen im Baugewerbe öfter das Motiv Rationalisierung als den Umweltschutz. Die Reihenfolge hat sich gegenüber der Vorbefragung damit umgekehrt (DIHK 2024).

Viele der Probleme sind bekannt, aber bisher ohne wirksame Lösung. Der Markt reagiert mit Rückzug: Laut der IW-Konjunkturumfrage im Herbst 2024 planen 38 % der deutschen Unternehmen im Jahr 2025 Stellen abzubauen, 40 % wollen Investitionen zurückfahren. Das Institut sieht in den Zahlen ein „schwindendes Vertrauen in den Standort“ (Grömling 2024a).

Diese besorgniserregenden Meldungen aus der Wirtschaft treffen die ohnehin bereits angespannten Immobilienmärkte. Sie hinterlassen eine Skepsis, ob die Märkte sich in diesem Jahr tatsächlich entspannen oder ob die Immobilienkrise weiter anhält. Muss der oben zitierte bekannte Slogan noch einmal angepasst werden in „Survive 2025. And if you can, much longer“?

Die zentralen Herausforderungen für die Immobilienmärkte 2025 dürften nach wie vor insbesondere darin liegen, die immer größere Lücke zwischen der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der vermutlich auch 2025 erneut sinkenden Anzahl neugebauter Wohnungen drastisch zu verringern. Vor allem die Wohnungsnot in den Metropolen wird sich den Fachleuten zufolge kaum kurzfristig auflösen lassen (Bulwiengesa 2024).

Die „Krise am Bau“ braucht neue Geschäftsmodelle und Strategien auf allen Ebenen – nicht nur für die Wohn-, sondern auch die Wirtschaftsimmobiliemärkte. Um eine sinnhafte Wärmewende und Dekarbonisierung des Immobiliensektors bewältigen zu können, muss sich ganzheitliches und langfristiges Denken in Lebenszyklus-Zusammenhängen durchsetzen. Die Hausaufgaben liegen darin, jetzt die Weichen für verlässliche und Komplexität reduzierende Rahmenbedingungen anzulegen. Ungewisse Planungshorizonte und Investitionsvoraussetzungen sind gerade für den Immobiliensektor mit seinen immanent hohen Investitionskosten und langwierigen Produktionszyklen überaus wachstumshemmend.

Welche positiven Signale lassen sich zum Jahresauftakt dennoch finden? Wo lassen sich die Lichtstreifen am Horizont ausmachen?

Da wäre zum einen die Frage der Perspektive: Fällt der deutsche Blick per se immer etwas trüber aus? Eine globale Umfrage unter Topmanagern fördert eine hierzulande vermutlich überraschende Erkenntnis zutage: Deutschland rangiert nach den USA und Großbritannien auf Platz drei der attraktivsten Märkte für ausländische Investoren (PwC 2025). Als starke Standortfaktoren fallen offenbar Investitionssicherheit, fachliche Kompetenz der Mitarbeiter und die enge Verzahnung von Forschung, Wirtschaft, Universitäten und Instituten ins Gewicht. Konkret zum Thema Klimaschutzinvestitionen lässt dabei folgender Hinweis unterschiedliche Betrachtungsweisen erkennen: „Chinesische Topmanager stellen gute Geschäfte mit Klimaschutztechnik heraus, während in Deutschland die hohen Kosten der Nachhaltigkeit beklagt werden.“ (Handelsblatt 2025). Neben den kognitiven dürften gleichwohl auch regulative Maßstäbe dafür mitverantwortlich sein. Dennoch bleiben die gute Nachricht und ein Appell: Es scheint so, als spräche man dem Standort Deutschland im Ausland spürbar mehr Vertrauen und Zuversicht aus als es die Unternehmen hierzulande selbst tun.

Und bei aller Volatilität des makroökonomischen Umfelds könnten Wachstumsimpulse 2025 vor allem für den nachfragestarken Wohnungsmarkt auch aus dem Zinsumfeld kommen. Die Branche rechnet mit weiteren Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB), vorausgesetzt die US-Regierung macht von ihrer Drohung massiver Strafzölle auf Importe aus Europa keinen Gebrauch. Dies wiederum könnte die Inflation und Zinspolitik der EZB negativ beeinflussen. Im Szenario sinkender Leitzinsen allerdings wären etwas verbesserte Finanzierungsbedingungen und ein Aufschwung für Wohninvestments denkbar (Bulwiengesa 2024).

Für eine einsetzende Marktstabilisierung sprechen auch die seit Ende 2024 wieder anziehenden Immobilienpreise. Dies bestätigt unter anderem der Immobilienexperte Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft (Tagesschau 2025a). Und in allen Quartalen des Vorjahres beobachtet der Verband deutscher Pfand-

briefbanken eine wachsende Vergabe von Baukrediten im Wohnungsbau sowie einen verlangsamten Abwärtstrend im Wirtschaftsbau. Die Phase der Preiskorrekturen scheint damit überwunden. Grund genug für einen „verhaltenen Optimismus“ im Ausblick auf das Immobilienjahr 2025 (Schüppler 2025).

## Konjunkturniveau: Noch im Krisenmodus, aber nicht mehr in der Starre

### Wie sieht die Stimmungslage zum Konjunkturniveau im BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt in den einzelnen Teilmärkten aus?

Die Expertinnen und Experten sehen die Konjunkturlage am Immobilienmarkt zur Jahreswende 2024/25 weiterhin eher pessimistisch. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 überwiegt in allen vier Immobiliensegmenten die Einschätzung, die Lage am Immobilienmarkt habe sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 verschlechtert.

Gleichwohl scheint die Talsohle für Wohnen, Büro und Einzelhandel überwunden zu sein. Die Konjunkturstimmung hat sich zum zweiten Mal in Folge aufgehellt, nachdem im Jahr der Zinskrise 2022 die Werte in diesen Märkten eingebrochen sind. Bisher hatte sich der Logistiksektor gegen diesen Trend robust gezeigt. Erst

seit dem zweiten Halbjahr 2024 rutscht er nun erstmalig in der langjährigen Zeitreihe in eine negative Konjunkturstimmung ab und wird von einer knappen Mehrheit auf einem schlechteren Konjunkturniveau gesehen als im Halbjahr zuvor.

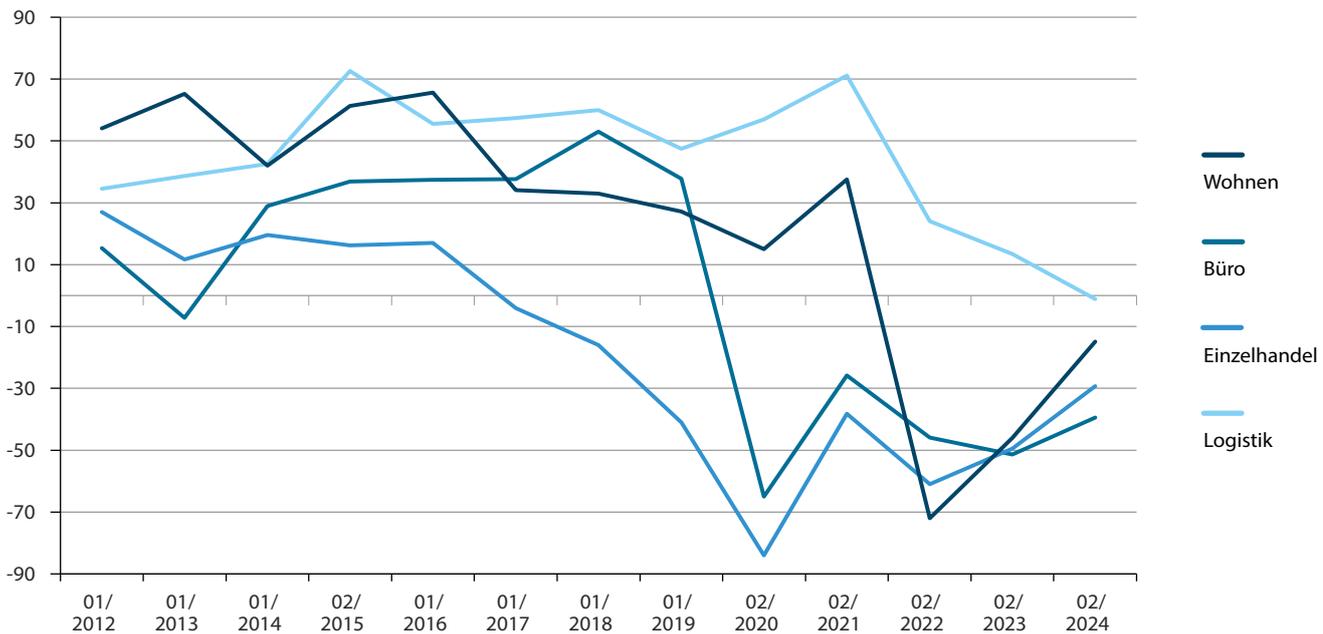
Selten zuvor lag der Saldenwert des Logistiksektors derart nah an den Werten der anderen drei Segmente. Hinter dem sich annähernden Gesamtsaldo stehen gleichwohl sehr unterschiedliche Bewertungsmuster:

Im Logistikmarkt ist nach den Boomjahren bis 2021/2022 eine Ernüchterung eingetreten, die sich unter anderem in sinkender Nachfrage und fallenden



ABBILDUNG 1

Sehen Sie die Marktlage gegenwärtig insgesamt auf einem besseren, gleich gebliebenen oder schlechteren Konjunkturniveau als im letzten Halbjahr?



Dargestellt ist der saldierte Stimmungswert aus den Antworten „(eher) besser“ und „(eher) schlechter“.  
 Lesebeispiel: Beim Wert -10 ist der Anteil der Befragten, die eine schlechtere Konjunkturlage erwarten um genau 10 Prozentpunkte höher als der Anteil der Befragten, die auf eine bessere Konjunkturlage schauen.  
 Beim Wert 0 ist die Differenz gleich Null, beide Anteile gleichen sich aus.  
 Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt; Angaben in % der Befragten (2024: N=706).

Flächenumsätzen zeigt. Die Schrumpfung ist auf der einen Seite eine Gegen- oder Ausgleichsbewegung zum starken Wachstum der Kapazitäten in den Pandemie Jahren. Zusätzlicher Antagonist ist die aktuell angespannte Wirtschaftslage, aus der heraus wenig Wachstumsimpulse generiert werden. Unter den Immobilienexpertinnen und -experten der Logistikbranche befindet sich der Stimmungswert nun bereits das dritte Mal im Abwärtstrend und erreicht Ende 2024 den bisherigen Tiefpunkt. Im Saldo (-1 %) bewerten fast ebenso viele Befragte eine positive (26 %) wie eine negative Konjunktur-entwicklung (27 %). Ende 2023 sahen noch 36 % eine Aufwärtsdynamik (Saldo 2023: 13 %).

Im Wohnungsmarkt hat sich der Anteil der Konjunkturpessimisten nach dem Negativrekord in 2022 ein weiteres Mal erheblich reduziert. Nur noch 36 % der Be-

fragten schätzen die Konjunktur negativ ein, während 21 % eine positive Entwicklung sehen. Der Saldo beider Werte liegt entsprechend bei -15 %, womit der Stimmungswert 31 Prozentpunkte nach oben klettert. Ende 2023 betrug der Saldenwert noch -46 %, und während der Zinskrise 2022 wurde mit -72 % die Talsohle erreicht. So lässt sich überraschend schlussfolgern, dass weder die aktuellen ökonomischen Hiobsbotschaften, noch die politischen Unsicherheiten in Deutschland und den für die Zinspolitik Einfluss gebenden Vereinigten Staaten die erkennbare Stimmungsaufhellung im Wohnungsmarkt verhindert.

Was könnten die Gründe hierfür sein? Ein einhelliges Argument aller Beteiligten ist die Notwendigkeit schneller Marktlösungen, zu denen die immer weiter steigende Nachfrage nach Wohnraum drängt. Durch die Knappheiten und die progres-

siven Kosten sind weitere Mietsteigerungen nach vorherrschender Meinung unausweichlich. Gleichwohl ist der Markt noch immer auf der Suche nach diesen schnellen Lösungen, die im hochregulierten deutschen Bausektor nicht gerade auf der Hand liegen. Als Frühindikator warnen die Baugenehmigungszahlen vor nochmals massiv sinkenden Zahlen an Wohnungsneubauten in 2025 und 2026, nachdem die Zahlen bereits 2024 einbrachen. Vom Statistischen Bundesamt liegen noch keine offiziellen Zahlen aus der Fertigstellungsstatistik für 2024 vor. Der Zentralverband des deutschen Baugewerbes geht von 250.000 bis 255.000 Fertigstellungen aus (ZDB 2024). Für die kommenden Jahre sind die Aussichten noch schwärzer: Bulwiengesa erwartet nur noch einen Wohnungsbau von durchschnittlich 203.000 Wohnungen pro Jahr, wobei für 2026 ein Tiefststand von lediglich 175.000 Wohnungen prognostiziert wird (Ochs 2025). Die Hoffnung auf eine Stabilisierung des Marktes wird genährt durch wieder steigende Immobilienpreise und fundierte Aussichten auf weitere Zinssenkungen, die das Bauen wieder rentabler machen dürften.

Im Gegensatz dazu sehen sich die Akteure des Büromarktes nicht mit einer überfordernden Nachfrage konfrontiert. Sie treibt eher die Sorge um ein Zuviel an Bürofläche und erforderliche Anpassungskonzepte an die veränderte Arbeitswelt und etablierte Homeoffice-Quoten um. Die Marktunsicherheiten im früheren Boomsektor drücken sich unter anderem auch darin aus, dass deutsche Büroimmobilien im internationalen Vergleich besonders hohe Preiskorrekturen und Abwertungen in Höhe von 30 % bis 40 % realisieren mussten. Die Baustarts bereits genehmigter Büroflächen sanken zuletzt drastisch und werden von Jahr zu Jahr verschoben oder mitunter ganz auf Eis gelegt (Thomeczek 2025). So bildet der Stimmungswert im Büromarkt mit -39 % im Saldo das Schlusslicht der vier Marktsegmente, wobei die Hälfte der Be-

fragten auf eine weitere Verschlechterung zurückblickt. Nur 10 % sehen eine positive Konjunktorentwicklung gegenüber dem ersten Halbjahr 2024. Gleichwohl ist im Büromarkt damit eine leichte Aufhellung erkennbar, denn der Stimmungswert liegt immerhin 12 Prozentpunkte über dem Vorjahr (Saldo -51 %).

Für den Einzelhandelsimmobilienmarkt in Deutschland hatten sich im Jahr 2024 einige Rahmenbedingungen verbessert. So wurden schätzungsweise preisbereinigt (real) 1,3 % und nominal 2,7 % mehr Umsatz erwirtschaftet als im Jahr 2023. Vermutlich auch angesichts gestiegener Reallohne erholte sich die Verbraucherstimmung leicht (HDE 2025). Die Zuwächse fielen dabei insbesondere im Zweiten Halbjahr 2024 an, vornehmlich auch aufgrund des vorgezogenen Weihnachtsgeschäfts durch Sonderaktionen wie den „Black Friday“. Dennoch konnten diese Einzeleffekte den insgesamt nur schwach positiven Privatkonsum nicht ausreichend wieder in Schwung bringen (Destatis 2025b). Gründe dafür liegen auf der Hand, so zum Beispiel das anhaltend hohe Preisniveau, auf kurze Sicht weiter steigende Lebenshaltungs- und Wohnkosten, Konsumzurückhaltung aufgrund der angespannten Arbeitsmarktlage sowie möglicherweise auch ein Nachhaleffekt der durch die Inflation in den Vorjahren entstandenen Kaufkraftverluste (Tageschau 2025b; HDE 2025).

Dies spiegelt sich auch in den Einschätzungen der Expertinnen und Experten für den Einzelhandelsimmobilienmarkt wider: Dieser entwickelt sich zwar nach oben (15 % sehen das Konjunkturniveau als besser) und ist damit um 17 Prozentpunkte „optimistischer“ als der Vorjahreswert. Letztlich bewerten aber 44 % die konjunkturelle Lage Ende 2024 nochmals schlechter als im Halbjahr zuvor. Der sich daraus ergebende Saldo (-29 %) belegt die weiter vorhandene Skepsis der Befragten, dass der Handelsimmobilienmarkt das Tief überwinden kann.

Das BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt ist seit vielen Jahren ein Spiegel der Markteinschätzungen aus einem breiten Tätigkeitsfeld der Immobilienbranche. Im Mittelpunkt stehen die Marktsegmente der Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Ziel ist es, ein möglichst umfangreiches Meinungsbild einzufangen, das viele der bedeutendsten Immobilienteilmärkte abdeckt.

An der aktuellen Befragung nahmen 706 Personen teil. Knapp die Hälfte davon ist lokal tätig, während rund ein Fünftel einen mehr oder weniger bundesweiten Aktivitätsradius angibt. Die meisten der Befragten sind im Marktsegment Wohnimmobilien tätig (83 %), gefolgt vom Bürosegment mit 54 % und dem Einzelhandel mit 35 %. Im Logistiksektor sind 23 % beschäftigt. Nach dem schwerpunktmäßigen Geschäftsbereich setzen sich die drei stärksten Teilnehmergruppen wie folgt zusammen: 1. Immobilienvermietung und -betrieb, 2. Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung sowie 3. Gutachter und Immobiliensachverständige. Darüber hinaus beteiligten sich auch Expertinnen und Experten aus den Bereichen Immobilienentwicklung, Immobilienvermittlung, Immobilienberatung und Dienstleistungen, Wirtschaftsförderungen, Behörden und Gutachterausschüsse, Immobilieninvestment, Immobilienfinanzierung, Forschung und Wissenschaft und Immobilienverbände.

## Trendausblick: Wachstumsimpulse kommen vor allem aus dem Bestand

### Welchen Trendausblick geben die Teilnehmenden auf wesentliche Bereiche der Immobilienkonjunktur im ersten Halbjahr 2025?

#### Neubau kommt noch nicht in Schwung

Die Mehrheit der Befragten schätzt die Aussichten für den Neubau weiterhin pessimistisch ein, wenngleich die Dynamik des Abwärtstrends nachlässt. 57 % rechnen für das erste Halbjahr 2025 mit weiter rückläufigen Fertigstellungszahlen im Mietwohnungsbau (-46 % im Saldo). Auch im Büromarkt bleibt die Neubautwicklung nach Meinung von 48 % der Befragten weiterhin im Minus, zeigt jedoch das zweite Jahr in Folge eine positive Tendenz (-37 % im Saldo). Im Einzelhandel erwarten 43 % sinkende Neubauaktivitäten (-34 % im Saldo). Eine Ausnahme bildet das Logistiksegment, in dem immerhin 30 % der Expertinnen und Experten mit einer Zunahme des Neubaus rechnen (7 % im Saldo). Damit wurde der seit 2020 bestehende Abwärtstrend durchbrochen und auch im Logistikmarkt die Talsohle hoffentlich durchschritten.

#### Mieten werden weiter steigen

In allen Marktsegmenten erwarten die Expertinnen und Experten steigende Mieten. Besonders ausgeprägt ist der Trend am Mietwohnungsmarkt: 85 % der Teilnehmenden rechnen für das erste Halbjahr 2025 mit höheren Wohnungsmieten (84 % im Saldo). Mieten und Immobilienpreise dienen als Indikator für die Anspannung auf den Märkten. Die Erwartung steigender Wohnungsmieten auf hohem Niveau signalisiert eine anhaltend große Dysbalance zwischen Angebot und Nachfrage. Im Logistiksegment sehen 36 % im kom-

menden Halbjahr eine Mietensteigerung (18 % im Saldo). Damit geht zwar die Mehrheit der Befragten davon aus, dass das Anmieten von Logistikimmobilien weiterhin teurer wird, jedoch lässt die Dynamik nach und der Mieterwartungswert nähert sich seinem bisherigen Tiefstwert im Jahr 2013. Auch im Büromarkt wird von 32 % der Befragten mit steigenden Mieten gerechnet. Dies ist das erste Mal seit 2019, dass im Saldo (12 %) eine positive Entwicklung für Büromieten prognostiziert wird. Im Einzelhandel sind die Meinungen ausgeglichen: Je ein Drittel sieht steigende, stagnierende oder fallende Mieten, was zu einem Saldo von 1 % führt. Damit haben die Mieterwartungen im Einzelhandel ihren bislang positivsten Wert aus dem Jahr 2016 wieder erreicht.

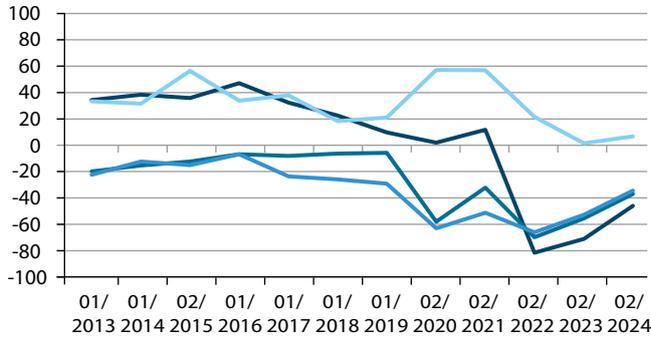
#### Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsflächen bleibt verhalten

Die Konjunkturkrise, aber auch flexible Arbeitsplatzkonzepte wirken sich auf die Nachfrage nach Büroflächen aus. 45 % der Befragten erwarten in diesem Segment eine rückläufige Flächennachfrage (-34 % im Saldo). Im Einzelhandel prognostizieren 41 %, dass die Nachfrage nach Flächen abnimmt (-28 % im Saldo). Im Wohnungsmarkt hingegen bleibt die Einschätzung der Nachfrage robust: 56 % rechnen mit einer zunehmenden Flächennachfrage (45 % im Saldo). Auch im Logistikbereich bleibt die Nachfrageerwartung im Saldo positiv (25 %), allerdings setzt sich gegen den allgemeinen Trend der anderen Segmente eine rückläufige Erwartungshaltung durch.

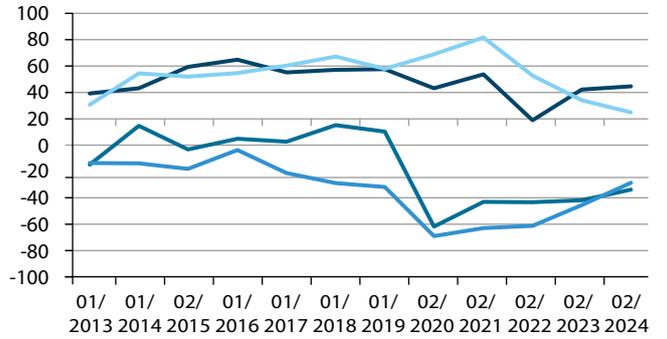
**ABBILDUNG 2**

Wie beurteilen Sie die Entwicklungen auf den Märkten im Trend des kommenden Halbjahres: (Eher) besser, gleich geblieben, (eher) schlechter?

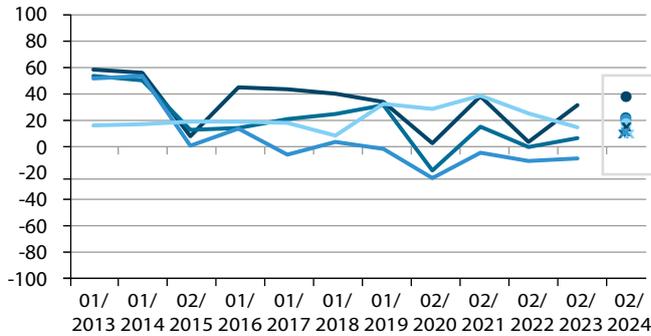
**Neubau**



**Flächennachfrage**



**Modernisierung/Sanierungen**



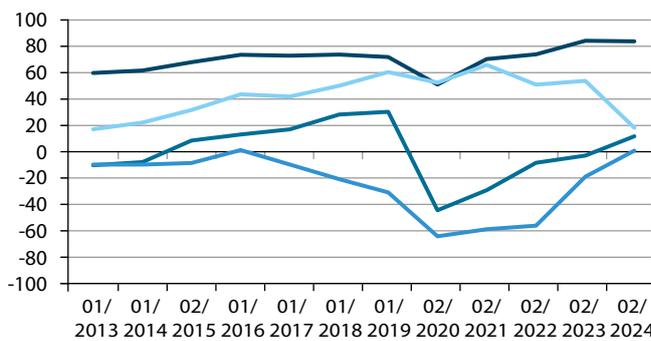
**Modernisierung/Revitalisierungen und umfassende energetische Sanierungen\***

	● = umfassende energetische Sanierung	x = Modernisierung/Revitalisierung
Wohnen	38	15
Büro	21	10
Einzelhandel	20	11
Logistik	18	10

● umfassende energetische Sanierungen  
x Modernisierungen/Revitalisierungen

\* bis 02/2023 Modernisierungen/Sanierungen

**Miete**



— Wohnen  
— Büro  
— Einzelhandel  
— Logistik

Lesebeispiel: Beim Wert -10 ist der Anteil der Befragten, die eine schlechtere Konjunkturerwartung um genau 10 Prozentpunkte höher als der Anteil der Befragten, die auf eine bessere Konjunkturlage schauen. Beim Wert 0 ist die Differenz gleich Null, beide Anteile gleichen sich aus. „Wohnen“ bezieht sich hier ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024; Angaben in % der Befragten (Saldo) (2024: N = 706)

## Ausblick:

In der kommenden Publikation zu weiteren Ergebnissen des BBSR-Expertenpanels stehen die Immobilien-Top-Themen und die größten Herausforderungen der Immobilienmärkte im Fokus, die von den Marktakteuren in den einzelnen Immobiliensegmenten identifiziert wurden.

## Energetische Sanierungen im Bestand sind ein Wachstumsmarkt

Eine positive Entwicklung sehen die Fachleute bei umfassenden energetischen Sanierungsvorhaben im Bestand.<sup>1</sup> Hier ist das Mietwohnungssegment führend, für das 52 % der Befragten mit einem Anstieg der umgesetzten Maßnahmen im ersten Halbjahr rechnen (im Saldo 38 %). In den drei Wirtschaftsimmobiliemärkten liegen die Anteile der optimistisch gestimmten Fachleute etwas niedriger. In den Segmenten Büro (37 %), Logistik (36 %) und Ein-

zelhandel (34 %) erwarten aber immerhin noch etwa doppelt so viele der Befragten eine Zunahme statt einer Abnahme energetischer Sanierungen (jeweils 21 %, 18 % und 20 % im Saldo).

Modernisierungen und Revitalisierungen von Objekten sind für die Befragten etwas weniger bedeutend. In allen Immobiliensegmenten wird allgemeinen Modernisierungen ein geringeres Wachstum prophezeit als Umbaumaßnahmen mit dem Ziel der Dekarbonisierung des Gebäudebestands.

<sup>1</sup> Um der wachsenden Bedeutung energetischer Sanierungen im Bestand Rechnung zu tragen, wurde der Fragenkanon zum Thema Modernisierung/Sanierung ausdifferenziert. Aus der bis 2023 gestellten Frage zur Entwicklung der „Modernisierungen/Sanierungen im Bestand“ wird ab 2024 zwischen der Entwicklung von „Modernisierungen/Revitalisierungen“ und „umfassenden energetischen Sanierungen“ unterschieden.

## Literatur

BMWK – Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, 2025a: Konjunkturschlaglicht Dezember 2024. Deutsche Wirtschaft stagnierte im dritten Quartal. Artikel vom 03.01.2025. Zugriff: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2025/01/02-konjunkturschlaglicht.html> [abgerufen am 23.01.2025].

BMWK – Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, 2025b: DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE in Deutschland im Dezember 2024. Zugriff: [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Infografiken/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2025/01/08-download.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Infografiken/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2025/01/08-download.pdf?__blob=publicationFile&v=6) [abgerufen am 23.01.2025].

Bulwiengesa, 2024: Wohnimmobilien rücken 2025 in den Fokus. Zugriff: <https://www.thegroundsag.com/de/2024/12/05/bulwiengesa-wohnmobilien-ruecken-2025-in-den-fokus/> [abgerufen am 23.01.2025].

Creditreform Wirtschaftsforschung, 2024: Insolvenzen in Deutschland, Jahr 2024. Zugriff: [https://www.creditreform.de/fileadmin/user\\_upload/central\\_files/News/News\\_Wirtschaftsforschung/2024/Insolvenzen\\_in\\_Deutschland/2024-12-16\\_AY\\_OE\\_analyse\\_UE-2024.pdf](https://www.creditreform.de/fileadmin/user_upload/central_files/News/News_Wirtschaftsforschung/2024/Insolvenzen_in_Deutschland/2024-12-16_AY_OE_analyse_UE-2024.pdf) [abgerufen am 23.01.2025].

Destatis – Statistisches Bundesamt, 2025a: Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,2 % gesunken. Pressemitteilung Nr. 019 vom 15. Januar 2025. Zugriff: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25\\_019\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html) [abgerufen am 23.01.2025].

Destatis – Statistisches Bundesamt, 2025b: Einzelhandelsumsatz im Jahr 2024 real voraussichtlich um 1,3 % höher als 2023. Pressemitteilung Nr. 004 vom 8. Januar 2025. Zugriff: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25\\_004\\_45212.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_004_45212.html) [abgerufen am 15.01.2025].

Destatis – Statistisches Bundesamt, 2025c: Pressekonferenz Bruttoinlandsprodukt 2024 für Deutschland“ am 15.12.2025 in Berlin. Zugriff: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2025/bip2024/statement-bip.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2025/bip2024/statement-bip.pdf?__blob=publicationFile) [abgerufen am 23.01.2025].

Destatis – Statistisches Bundesamt, 2025d: Registrierte Arbeitslose, Arbeitslosenquote nach Gebietsstand. Stand 8. Januar 2025. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Lange-Reihen/Arbeitsmarkt/larb003ga.html> [abgerufen am 27.01.2025].

DIHK – Deutsche Industrie- und Handelskammer, 2024: Deutsche Wirtschaft verliert den Anschluss. DIHK Konjunkturumfrage Herbst 2024. Zugriff: <https://www.dihk.de/resource/blob/123312/d6fd9a406d4de6d478388e633b5ad9ea/konjunktur-dihk-konjunkturumfrage-herbst-2024-data.pdf> [abgerufen am 27.01.2025].

Falkensteg, 2025: Großinsolvenzen 2024: Ein Plus von 30 Prozent / Klima der Unsicherheit. Presseinformation vom 06.01.2025; Zugriff: <https://falkensteg.com/media/gro%C3%9Finsolvenzen-2024-ein-plus-von-30-prozent> [abgerufen am 08.01.2025].

- Grömling, M., 2024a: Keine Signale für eine Wende. IW-Konjunkturumfrage Herbst 2024. Zugriff: [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Report/PDF/2024/IW-Report\\_2024-Konjunkturumfrage-Herbst-2024.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2024/IW-Report_2024-Konjunkturumfrage-Herbst-2024.pdf) [abgerufen am 15.01.2025].
- Grömling, M., 2024b: Konjunktur: Deutsche Wirtschaft wächst 2025 nur um 0,1 Prozent. IW-Pressemeldung vom 05.12.2024. Zugriff: <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/michael-groemling-deutsche-wirtschaft-waechst-2025-nur-um-01-prozent.html> [abgerufen am 22.01.2025].
- Handelsblatt, 2025: Deshalb halten Topmanager Deutschland für einen guten Standort. Artikel vom 22.01.2025. Zugriff: <https://www.handelsblatt.com/unternehmen/industrie/globale-pwc-umfrage-deshalb-halten-topmanager-deutschland-fuer-einen-guten-standort/100100616.html> [abgerufen am 24.01.2025].
- HDE – Handelsverband Deutschland, 2025: HDE-Konsumbarometer im Januar: Verbraucherstimmung startet mit deutlichem Dämpfer ins neue Jahr. Pressemeldung vom 13.01.2025, Zugriff: <https://einzelhandel.de/presse/aktuelle-meldungen/14707-hde-konsumbarometer-im-januar-verbraucherstimmung-startet-mit-deutlichem-daempfer-in-neues-jahr> [abgerufen am 23.01.2025].
- ifo-Institut, 2024a: ifo Geschäftsklimaindex gesunken (Dezember 2024). Meldung vom 17. Dezember 2024. Zugriff: <https://www.ifo.de/fakten/2024-12-17/ifo-geschaeftsklimaindex-gesunken-dezember-2024> [abgerufen am 23.01.2025].
- ifo-Institut, 2024b: ifo Konjunkturprognose Winter 2024: Deutsche Wirtschaft am Scheideweg. Artikel vom 12. Dezember 2024. Zugriff: <https://www.ifo.de/fakten/2024-12-12/ifo-konjunkturprognose-winter-2024-deutsche-wirtschaft-am-scheideweg> [abgerufen am 22.01.2025].
- IfW Kiel, 2024: Winterprognose IfW Kiel: Deutsche Wirtschaft dürfte 2025 nur stagnieren. Pressemeldung vom 12.12.2024. Zugriff: <https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/aktuelles/winterprognose-ifw-kiel-deutsche-wirtschaft-duerfte-2025-nur-stagnieren/> [abgerufen am 23.01.2025].
- IMF – Internationaler Währungsfonds, 2022: Regional Economic Outlook Europe Oct 2022. Zugriff: <https://www.imf.org/en/Publications/REO/EU/Issues/2022/10/12/regional-economic-outlook-for-europe-october-2022> [abgerufen am 15.01.2025].
- Ochs, J., 2025: Die Wohnungsnot breitet sich aus. Artikel in der Immobilienzeitung vom 09.01.2025. Zugriff: <https://www.iz.de/maerkte/news/-die-wohnungsnot-breitet-sich-aus-2000031037> [abgerufen am 22.01.2025].
- PwC, 2025: CEOs erwarten drittes Rezessionsjahr – Deutschland braucht neue Geschäftsmodelle. Pressemitteilung vom 20.01.2025. Zugriff: <https://www.pwc.de/de/ceosurvey/2025/pressemitteilung-pwc-28th-ceo-survey.pdf> [abgerufen am 23.01.2025].
- Scheppe, M., 2025: Experten rechnen mit Firmenpleiten auf Finanzkrisen-Niveau. Artikel im Handelsblatt vom 07.01.2025. Zugriff: <https://www.handelsblatt.com/unternehmen/handel-konsumgueter/insolvenzen-experten-warnen-vor-firmenpleiten-auf-finanzkrisen-niveau/100088623.html> [abgerufen am 08.01.2025].
- Schüppler, U., 2025: Licht am Ende des Tunnels. Artikel in der Immobilienzeitung vom 09.01.2025. Zugriff: <https://www.iz.de/finanzen/news/-licht-am-ende-des-tunnels-2000031085> [abgerufen am 27.01.2025].
- Tagesschau, 2025a: Sinkende Zinsen, steigende Preise? Artikel vom 01.01.2025. Zugriff: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/immobilienmarkt-zinsen-preise-100.html> [abgerufen am 29.01.2025].
- Tagesschau, 2025b: Deutsche Wirtschaft 2024 erneut geschrumpft. Artikel vom 15.01.2025. Zugriff: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-rezession-100.html> [abgerufen am 23.01.2025].
- Thomeczek, H., 2025: Baustarts für Büros brechen gegenüber Boom um zwei Drittel ein. Artikel in der Immobilienzeitung vom 23.01.2025. Zugriff: [https://www.iz.de/maerkte/news/-baustarts-fuer-bueros-brechen-gegenueber-boom-um-zwei-drittel-ein-2000031582?utm\\_source=%2Fmeta%2Fnewsletter%2Fizaktuell&utm\\_medium=newsletter&utm\\_campaign=nl2269-abonnent&utm\\_term=8391e1bcef6e18dbfc007556a2f95ca7](https://www.iz.de/maerkte/news/-baustarts-fuer-bueros-brechen-gegenueber-boom-um-zwei-drittel-ein-2000031582?utm_source=%2Fmeta%2Fnewsletter%2Fizaktuell&utm_medium=newsletter&utm_campaign=nl2269-abonnent&utm_term=8391e1bcef6e18dbfc007556a2f95ca7) [abgerufen am 27.01.2025].
- ZDB – Zentralverband Deutsches Baugewerbe, 2024: Baukonjunktur 2024/2025. Nachfrage nach Bauleistungen bleibt hinter Investitionsbedarf zurück. Umsatzrückgang von 4 % (real) für 2024 und von ca. 2,5 % für 2025 prognostiziert. Pressemeldung vom 06.12.2024. Zugriff: <https://www.zdb.de/meldungen/baukonjunktur-2024-2025> [abgerufen am 23.01.2025].

