



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Immobilien-Top-Themen 2025: Die drängendsten Herausforderungen

Ergebnisse des
BBSR-Expertenpanel
Immobilienmarkt



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

Juli 2025

Gestaltung

Philipp Minten

Bildnachweis

Titelbild: Wabisabi – stock.adobe.com

Alexander Spartari via Getty Images: S. 10; Andriy Onufriyenko via Getty Images: S. 12; lassedesignen – stock.adobe.com: S. 4; Martin Lang – stock.adobe.com: S. 17; Philipp Minten: S. 18



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz Attribution-ShareAlike 4.0 International (CC BY-SA 4.0). Diese Lizenz erlaubt unter Voraussetzung der Namensnennung des Urhebers und der Weitergabe unter gleichen Bedingungen die Bearbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung des Materials in jedem Format oder Medium für beliebige Zwecke, auch kommerziell. Nähere Informationen zu dieser Lizenz finden sich unter: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de/>. Die Bedingungen der Creative-Commons-Lizenz gelten nur für Originalmaterial. Die Wiederverwendung von Material aus anderen Quellen erfordert ggf. weitere Nutzungsgenehmigungen durch den jeweiligen Rechteinhaber.

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/n0jk-ba39

ISBN 978-3-98655-124-7

Bonn 2025

Immobilien-Top-Themen 2025: Die drängendsten Herausforderungen

Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt



Gebäudesektor steht vor einer gigantischen Aufgabe: „Net Zero“ bis zum Jahr 2045. Wie stellt sich die Immobilienbranche darauf ein?
Quelle: lassedesignen – stock.adobe.com

Altbekanntes und Neues: Die Immobilienbranche steht vor vielfältigen Herausforderungen

Welche Themen brennen den Expertinnen und Experten mit Blick auf das Immobilienjahr 2025 unter den Nägeln? Wir haben die Top-Themen der Branche erneut ins Visier genommen und untersuchen die Veränderungen im Stellenwert bisheriger Herausforderungen.

Die Befragungsergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt zeigen zum wiederholten Mal: Jeder Immobilienteilmarkt reagiert anders auf die Rahmenbedingungen wie zum Beispiel die aktuell anspruchsvolle wirtschaftliche und finanzielle Lage oder die Anforderungen des Klimaschutzes. Und diese wirken sich auch unterschiedlich in den Märkten aus. Während die Immobiliensegmente Wohnen und Logistik einen Angebotsengpass auf

grund der boomenden Nachfrage beklagen, kämpfen Büro- und Handelsimmobilienmarkt mit Leerständen und einem zwischenzeitlich beinahe zum Erliegen gekommenen Transaktionsgeschehen. Diese Problematik zeigt sich auch in regionaler Hinsicht, wobei keineswegs eine Polarität zwischen großstädtischen Wachstumszentren und strukturschwachen ländlichen Regionen gezogen werden kann. Auch hier muss der Blick differenzierter sein.

Unter dem trüben Konjunkturausblick Anfang 2025 ging in der Immobilienwirtschaft die Sorge eines „Cost Cuttings“ in der Krise beim Thema Klimaschutz um. Auf der anderen Seite liegen auch Chancen in den regulativen Anforderungen, die unter anderem aus der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), der EU-Taxonomie, ESG-Kriterien, dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie der kommunalen Wärmeplanung kommen. Wie unsere Befragung zeigt, werden sogenannte „Green Premiums“ – Preisauflagen für besonders energieeffiziente Gebäude – offenbar vom Markt honoriert (siehe Seite 13 ff.).

Wohnungsmarkt

Das Ranking der wichtigsten Themen der Wohnungsmarktexpertinnen und -experten zeigt, dass die Wohnungsbranche mit einigen Problemen stärker, mit anderen Herausforderungen weniger stark zu kämpfen hat als in den Vorjahren (siehe Abbildung 1). Für die Befragten des Wohnungsmarktsegments ist die Rubrik *Angebotsmangel/Knappheit an Wohnungen und Bauland* die aktuell größte Herausforderung. Der Wohnungsmangel war natürlich auch in den Vorjahren bereits tonangebend, wurde jedoch infolge der in 2022 begonnenen Energiekrise und den Finanzierungsschwierigkeiten durch die abrupten Zinserhöhungen 2023 auf den zweiten Platz verwiesen. Mit 14 % der Nennungen wird die Wohnungsnot nun aber nachdrücklich als Herausforderung Nummer eins adressiert. Anders ausgedrückt: Das Ungleichgewicht zwischen knappem Angebot und hoher Nachfrage gilt unter den Befragten als größtes Problem, und das sowohl im Bestand als auch im Neubau. Nach Berechnungen des BBSR sinkt die Bautätigkeit im Wohnungsbau bereits das vierte Jahr in Folge und hat im Jahr 2024 um 3,7 % abgenommen (vgl. BBSR 2025a). Davon besonders hart getroffen sind vor allem einkommensschwächere und große Haushalte. Beim Mangel an Wohnraum handelt es

sich um ein regional sehr unterschiedlich ausgeprägtes Problem: Auch die aktuelle BBSR-Wohnungsbedarfsprognose (vgl. BBSR 2025b) veranschaulicht, dass einige Wohnungsmarktregionen hiervon stärker betroffen sind als andere.

Die Themencluster *Energieeffizienz, Klimaschutz und ESG (Environmental Social Governance)* sowie *Kostenentwicklung* liegen mit je 13 % der Nennungen auf dem zweiten Rang der dringlichsten Themen. Ersteres umfasst eine große Bandbreite an Aussagen, darunter Konzepte für die Dekarbonisierung, die energetischen und investiven Anforderungen im Kontext der Wärmeplanung sowie deren Auswirkungen auf der Kostenseite, beispielsweise was die zukünftige CO₂-Bepreisung oder einen möglichen „Zielkonflikt zu bezahlbaren Mieten“ anbelangt. Bei den Teilnehmenden aus dem Wohnungsmarktsegment ist außerdem ein erheblicher Druck erkennbar, wenn es um die energetischen Qualitätsanforderungen für Neubauten und Sanierungserfordernisse für Bestandsimmobilien geht. Die Branche befindet sich aktuell in einem Spannungsfeld zwischen den notwendigen Transformationsprozessen für eine Klimaneutralität des Gebäudesektors und der finanziellen ebenso wie der betriebswirtschaftlichen Planbarkeit und Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahmen. Das Maß an regulativen Vorgaben macht deren Umsetzung weiterhin herausfordernd.

Seitens zahlreicher Befragter wird zunehmend ein „Paradigmenwechsel von der Energieeffizienz hin zur Emissionseffizienz“ gefordert. Gemeint ist damit eine Verlagerung des in den letzten Jahrzehnten dominierenden Ziels einer Senkung des Primärenergiebedarfs von Gebäuden (z. B. durch bessere Dämmung und effizientere Heiztechnik) hin zur Reduktion der Treibhausgasemissionen eines Gebäudes und der Umstellung auf weniger klimaschädliche Energiequellen. Ein Gebäude kann sehr energieeffizient sein,

aber beispielsweise durch den Betrieb mit fossilen Brennstoffen trotzdem hohe CO₂-Emissionen verursachen. Die reine Einsparung von Primärenergie sollte daher nicht mehr die Logik klimapolitischer Vorgaben sein.

Das ebenfalls auf Rang zwei gesetzte Thema *Kostenentwicklung* steht insbesondere in enger Verbindung mit den energetischen Anforderungen an Immobilien. Zum einen erhöhen die zunehmenden energetischen Anforderungen die ohnehin über dem langjährigen Niveau liegenden Bau- und Materialkosten. Seit 2022 sind die Baupreise für Wohngebäude um knapp 28 % gestiegen (vgl. BBSR 2025a). Die Teuerung der Energiekosten trifft die energieintensive Baubranche gleich mehrfach: So fällt Energie im Produktionszyklus eines Bauteils bei der Herstellung bzw. bereits bei der Fertigung des Vorproduktes an, bei der Lieferung, auf der Baustelle in der Montage etc. Zusätzlich zu dieser produktionsbedingten Preisspirale gibt auch das hohe Preisniveau von Energiekosten für den Betrieb und die Instandhaltung der Gebäude den Marktakteuren Anlass zur Sorge. Zum anderen beklagen zahlreiche Teilnehmende die in Deutschland sehr hohen Baustandards und Auflagen, welche die Schaffung von Wohnraum nicht nur bürokratisch überladen, sondern auch teuer machen und damit die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in Frage stellen.

Mit gut 11 % aller Nennungen beschäftigt jeden neunten im Wohnungsmarkt Tätigen das Thema *Miet-/Preisentwicklung*. Es gewinnt damit im Vergleich zu den Vorjahresbefragungen weiter an Bedeutung und liegt aktuell auf Platz drei der größten Herausforderungen. Die häufige ausdrückliche Nennung des Stichworts „*Bezahlbarer Wohnraum*“ zeigt, dass das Thema als besonders dringlich wahrgenommen wird. Aus diesem Grund wurde es im Rahmen der Analyse als separate Kategorie berücksichtigt und rangiert auf Platz sechs

(7 % der Nennungen). In Kombination überrascht diese Themenwahl kaum: Der Angebotsmangel an Wohnfläche, die erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden und die gestiegenen Bau-, Energie- und Nebenkosten führen zwangsläufig zu Miet- und Preissteigerungen. Dies setzt beide Seiten der Wohnungswirtschaft unter Druck: Mieter bzw. Käufer müssen tiefer in die Tasche greifen, um Wohnraum zu finanzieren. Investoren agieren verhalten, da die aktuellen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in der notwendigen langfristigen Vorausschau noch zu unwägbare scheinen. Ein limitierender Faktor ist unter Umständen zudem, dass die zu erzielenden Mieten bzw. Preise in einigen Regionen nicht hoch genug sind, um wirtschaftlich zu handeln.

Auf Platz vier der wichtigsten Themen rangiert das Themencluster „*gesetzliche Regulierungen*“ (knapp 11 % der Nennungen), worunter Inhalte rund um das Bau- und Steuerrecht sowie die Wohnungs- und Förderpolitik zusammengefasst werden. Ein Vergleich mit den anderen Immobiliensegmenten zeigt, dass Themen wie überhöhte und uneinheitliche Baustandards, diskontinuierliche und damit unzuverlässige Förderkulissen sowie auch der Spagat zwischen einer Erfüllung der Regularien und der finanziellen Bewältigung offensichtlich für die Wohnungsmarktakteure eine deutlich stärkere Rolle spielt als für die anderen Immobiliensegmente.

Eine deutliche Entlastung scheint hingegen beim Thema *Finanzierbarkeit* von Bauvorhaben eingetreten zu sein. 2023 noch das drängendste Thema unter den Wohnungsmarktextpertinnen und -experten (16 % der Nennungen), fällt die Finanzierbarkeit und das Zinsthema mit aktuell nur noch 9 % der Nennungen auf Platz fünf zurück. Nach Zahlen der Deutschen Bundesbank erreichte der Zinssatz für Wohnungsbaukredite für private Haushalte Ende 2023 seinen Höhepunkt (vgl. Deutsche Bundesbank 2025).

ABBILDUNG 1

Was sind die momentan wichtigsten Themen bzw. drängendsten Herausforderungen der verschiedenen Immobilienmärkte?

Wohnungsmarkt	2024		2023		2022	
	Ranking	(Anteil)	Ranking	(Anteil)	Ranking	(Anteil)
Angebotsmangel/ Knappheit an Wohnungen und Bauland	1	14 %	2	15 %	2	17 %
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	2	13 %	3	15 %	4	12 %
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	2	13 %	4	14 %	1	19 %
Miet-/Preisentwicklung	3	11 %	6	8 %	6	7 %
Gesetzliche Regulierungen (Baurecht, Wohnungs-/ Förderpolitik)	4	11 %	5	12 %	5	9 %
Finanzierung/ Investmentmarkt/ Immobilienwerte	5	9 %	1	16 %	3	16 %
Bezahlbarer Wohnraum	6	7 %	7	7 %	7	7 %
Modernisierung der Bestände	7	6 %				

Einzelhandelsmarkt	2024		2023		2022	
	Ranking	(Anteil)	Ranking	(Anteil)	Ranking	(Anteil)
Nachfragedefizite/Leerstände	1	13 %	6	9 %	1	13 %
Konjunktur/ Wirtschaftslage	2	9 %	4	10 %	3	11 %
Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau	3	9 %	3	12 %	4	10 %
Miet-/Preisentwicklung	4	9 %	5	9 %		
Onlinehandel/ Digitalisierung	5	8 %	2	12 %	5	10 %
Einzelhandel in Innenstädten	6	7 %	1	14 %	2	11 %
ESG, Energieeffizienz und Klimaschutz	7	7 %				
Entwicklung von Lagen/Standorten			4	10 %		
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)					6	8 %
Finanzierung/ Investmentmarkt			7	7 %	7	7 %

Büromarkt	2024		2023		2022	
	Ranking	(Anteil)	Ranking	(Anteil)	Ranking	(Anteil)
Nachfragedefizite/ Leerstände	1	18 %	3	13 %	3	11 %
Homeoffice/ NewWork und Flächenbedarfe	2	12 %	1	17 %	1	21 %
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	3	11 %	2	14 %	2	13 %
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	4	8 %	4	8 %	4	10 %
Konjunktur/Wirtschaftslage	5	8 %	7	4 %		
Miet-/Preisentwicklung	6	8 %	5	7 %		
Modernisierung der Bestände	7	5 %				
Finanzierung/ Zinsentwicklung			4	8 %	5	9 %
Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau			6	7 %	6	8 %
Angebotsmangel/ Nachfrageüberhang					7	4 %

Logistikmarkt	2024		2023		2022	
	Ranking	(Anteil)	Ranking	(Anteil)	Ranking	(Anteil)
Angebotsmangel/ Nachfrageüberhang	1	24 %	1	25 %	1	26 %
Konjunktur/Wirtschaftslage	2	12 %			6	5 %
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	3	11 %	2	13 %	2	11 %
Infrastruktur/Erschließung der Standorte	4	8 %	3	10 %	7	4 %
Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau	5	7 %	7	6 %		
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	6	6 %			4	7 %
Miet-/Preisentwicklung	7	5 %	4	9 %		
Finanzierung/Investmentmarkt/Immobilienwerte			5	8 %	5	6 %
Stadtentwicklung/ kommunale Planung			6	7 %	4	7 %
Flächenverbrauch & Nachhaltigkeit					3	8 %
Image & Akzeptanz					6	5 %

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde der Anteil ohne Nachkommastellen dargestellt.

Hinweis: Dargestellt sind die Themencluster der am häufigsten genannten offenen Antworten. Angaben in Prozent der Nennungen (2024: Wohnungsmarkt: N = 526; Büromarkt: N = 308; Einzelhandelsmarkt: N = 161; Logistikmarkt: N = 87; Mehrfachnennungen möglich).

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024

Die Herausforderung zur *Modernisierung der Bestände* rangiert auf Platz sieben (6 % der Nennungen). In Abgrenzung zur Kategorie *Energieeffizienz und Klimaschutz* (siehe weiter oben) wurden hierbei nur

Nennungen berücksichtigt, die explizit keine Sanierungen mit energetischer Komponente erwähnen, sondern sich allgemein auf Modernisierungen oder Ausstattungsstandards beziehen.

Büromarkt

Für die Expertinnen und Experten des Büromarktes waren die drei drängendsten Herausforderungen in den vergangenen Jahren sehr konstant. Sie haben sich allerdings im Ranking verschoben und verdeutlichen dadurch auch, wie sich das Gewicht zentraler Fragestellungen im Markt verändert hat.

Auf Platz eins mit 18 % der Nennungen hat sich das Thema der *Nachfragedefizite und Leerstände* von Büroraum vorgeschoben (2023: Platz drei, 13 % der Nennungen). Die veränderten quantitativen Anforderungen an Bürofläche und die Etablierung von Homeoffice, kombiniert mit den Möglichkeiten der Nutzung flexibler Arbeitsorganisations-Modelle lassen die Nachfrage nach klassischer Bürofläche sinken. Daraus resultiert ein „Überangebot ineffizienter Bürostrukturen“, wie ein Teilnehmer es formulierte. Zum anderen lässt auch die angespannte Wirtschaftslage und eine schlechtere Auftragslage den Flächenbedarf sinken. Für einige regionale Märkte entsteht somit ein Problem durch ansteigende Leerstandsquoten.

Erstmals seit dem Pandemiejahr 2020 liegt die Flexibilisierung der Arbeit durch *Homeoffice und New Work* und die daraus resultierende Bedarfsplanung von Büroflächen nicht mehr auf Platz eins, sondern rutscht mit 12 % der Nennungen auf Platz zwei im Ranking ab (2023: 17 % der Nennungen). Es scheint, als wäre hybrides Arbeiten durch Anpassungsprozesse und Umstrukturierungen in den Betrieben ein mittlerweile fester Bestandteil der Büroarbeitswelt geworden. Damit könnte das Problembewusstsein als zu meisternde Herausforderung ein wenig nachlassen, und vielmehr die evidenten Auswirkungen, namentlich Nachfragedefizite und Investimentunsicherheiten in dieser Assetklasse, in den Vordergrund rücken.

Auf Platz drei rangiert mit insgesamt 11 % der Nennungen aktuell das Thema Nach

haltigkeit im Bürogebäudesegment (*ESG, Energieeffizienz und Klimaschutz*) (2023: 14 % der Nennungen, Platz zwei). Die energetische Sanierung des stark überalterten Bürogebäudebestandes ist dabei ein zentrales Thema. In Relation zum Wohnungsmarkt fällt jedoch das Stichwort ESG als Herausforderung auffallend häufiger. Die ESG-Anforderungen und ihre investiven Notwendigkeiten werden dabei vielfach als zu hohe Hürde wahrgenommen. Es herrscht eine gewisse Unsicherheit in der Branche, auch was die zukünftige CO₂-Bepreisung anbelangt. Klare Standards, mehr Planungssicherheit und Transparenz sind gefordert.

Rang vier belegt die *Kostenentwicklung* (gut 8 %). Darunter fallen zum einen die weiterhin hohen Baukosten, aber auch die gestiegenen Energie-, Betriebs- und Nebenkosten, wie weiter oben diskutiert. Insbesondere beim Strompreis hofft auch die Baubranche auf eine Entlastung.

Die Sorgen um die *Konjunktur- und Wirtschaftslage* haben sich seit letztem Jahr deutlich verschärft. Mit fast 8 % der Nennungen liegt dieses Thema nun auf Platz fünf (2023: Platz sieben, 4 % der Nennungen). Die aktuelle Wirtschaftslage ist für viele Firmen im Kontext geopolitischer Krisen sowie unabsehbarer Handelskonflikte und ihren Folgen für die Finanzmärkte und Lieferketten schwierig. Damit bleibt auch die konjunkturelle Lage des Bürosektors – unabhängig von der Debatte um Homeoffice-Zahlen – weiterhin eine Herausforderung. Schlagworte wie Investitionszurückhaltung, Firmeninsolvenzen und die finanziell angespannte Lage von Mietern, Kurzarbeit und wirtschaftspolitischer Instabilität werden vereinzelt in diesem Zusammenhang genannt und spiegeln die Bandbreite der Problemkonstellation wider.

Die Erhöhungen auf der Kostenseite gehen auch im Büromarkt nicht spurlos an der *Entwicklung der Mieten und Preise* vorbei, die mit knapp 8 % Rang sechs der Top-The

men belegen (2023: Platz vier mit 7 % der Nennungen). Die meisten Befragten sehen in diesem Zusammenhang eine Diskrepanz zwischen den verlangten Mieten und Preisen auf der Eigentumsseite und der Zahlungsbereitschaft der Miet- und Kaufinteressierten auf der anderen Seite. Analog zum „bezahlbaren Wohnen“ taucht im Büroimmobiliensegment nun auch der Begriff „bezahlbares Arbeiten“ auf.

Die *Modernisierung der Bestände* liegt mit 5 % der Nennungen auf Platz sieben. Ältere Bestandsobjekte sind in ihrer Zukunftsfähigkeit gefährdet, da sie die heutigen Standards nicht mehr erfüllen und damit einen Großteil der Mieter abschrecken. Diesen Renovierungsstau durch Sanierung abzubauen, könnte die Mieten weiter anfeuern und somit an nicht tragfähigen Standorten auch die Marktfähigkeit in Frage stellen. Experten zufolge unterliegen jedoch nicht nur Objekte in peripheren Regionen dieser Skepsis, denn die Lagequalität wird von vielen Faktoren beeinflusst. In einzelnen Lagen müsste daher geprüft werden, ob eine Drittverwertungsmöglichkeit besteht, zum Beispiel als potenzielle Umnutzung zu Wohnraum oder einer anderweitigen gewerblichen Nutzung. Die Umnutzungserwartungen von Büro- zu Wohnraum sind währenddessen im Markt sehr überschaubar: abgesehen davon, dass die Volumina nicht ausreichen, um nennenswerte Effekte im Markt zu erzielen, kann vor allem das bezahlbare Segment damit nicht ausreichend bedient werden. Nicht zuletzt stehen oft bauliche und rechtliche Erfordernisse einer Wohnnutzung im Weg. Je nach Projektierung kann die Antwort für ein und dasselbe potenzielle Stranded Asset daher zwischen „schnell verkaufen“ und „Opportunität“ ausfallen (vgl. Bulwiengesa 2025).

Einzelhandelsmarkt

Ähnlich wie im Bürosegment ist das dringlichste Thema bei den Einzelhandelsimmobilien die Sorge um *Nachfragedefizite*

und *Leerstände* (13 % der Nennungen). Die Instabilität des stationären Einzelhandels befindet sich schon seit Jahren im Ranking der wichtigsten Herausforderungen, hat jedoch im Vergleich zu 2023 wieder stärker an Bedeutung gewonnen (2023: Platz sechs mit 9 % der Nennungen). Je nach Immobilienmarktregion sind Innenstädte mit ihren A-Lagen, sowie auch B- und C-Lagen von Leerständen und mangelnder Flächennachfrage betroffen.

Als zweitgrößte Herausforderung wird die angespannte *Konjunktur und Wirtschaftslage* gesehen (gut 9 % der Nennungen). Ein weiteres Jahr in Folge führt die gedämpfte wirtschaftliche Entwicklung infolge von Inflation und Krisen nach Meinung der Expertinnen und Experten zu einer Konsumschwäche der Privathaushalte mit dem Resultat sinkender Umsätze bei vielen Einzelhandelsunternehmen. Dass der Innovationsdruck im Einzelhandel besonders groß ist, liest sich aus der fast schon wehmütigen Aussage „alte Branchen und Betreiber können sich am Markt nicht behaupten“.

Auf Platz drei der wichtigsten Herausforderungen rangiert wie 2023 das Themencluster *Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau* mit fast 9 % der Nennungen. Die Befragten wünschen sich im stationären Einzelhandel eine nachhaltige Kundenbindung durch innovative und attraktive Mischnutzungen, gute Nachfolgekonzepte und Ideen für leerstehende Immobilien. Für eine flexible Anpassung an die veränderten Erwartungen der Kundschaft ist oftmals ein Plus an Aufenthaltsqualität erforderlich, gegebenenfalls auch ein „Lieferservice mit entsprechender Lagerhaltung“. Die neue Käufergruppe der sogenannten „Gen Z“ (Anm.: Generation Z: die Geburtsjahrgänge von ca. 1995 bis 2010) scheint dabei in ihrer Erwartungshaltung teilweise noch unzureichend untersucht zu sein, und auch wenn die „Boomer“-Generation aktuell noch dominiert, hat die Zukunftsfähigkeit der Handelskonzepte einen hohen Stellenwert.



Win-win-Situation: Wenn Einzelhandel auf eine attraktive Gestaltung des Umfeldes, lokale Identität und einen Mix aus Wohnen und anderen Nutzungen trifft.

Foto: Alexander Spartari via Getty Images

Der Einzelhandelsmarkt ist – wie auch die anderen Immobiliensegmente – von einem hohen *Miet- und Preisdruck* betroffen (Rang vier, knapp 9 % der Nennungen). In Bezug auf die Richtung der Mietentwicklung zeigen sich jedoch unterschiedliche Auffassungen, die vor allem auf die auseinandergehende Entwicklung verschiedener Einzelhandelslagen zurückzuführen sein dürften. Offensichtlich verstärkt sich die Spreizung von Lagequalitäten. Einige Expertinnen und Experten beobachten ein Absinken der Mieten infolge der geringen Nachfrage. Allerdings sieht die Mehrheit der Befragten ein hohes Mietniveau und teils erheblichen Druck auf die Mieten (explizit genannt

werden z. B. „1A-Lagen“ und „Innenstadtlagen“) – ein Hemmnis für die Absicht zum Verbleiben oder die Neuansiedlung von Händlern. Vereinzelt werden auch überzogene Mietvorstellungen von Eigentümerinnen und Eigentümern beklagt. Auch in diesem Punkt zeigt sich, dass Immobilienmärkte nicht einheitlich funktionieren, sondern ein differenzierter regionaler und lokaler Blick notwendig ist. Mitunter geraten nämlich auch Innenstadtlagen in einen Mietpreisverfall.

Das Thema *Onlinehandel und Digitalisierung* liegt mit 8 % der Nennungen auf Platz fünf der dringlichsten Herausforderungen. Der Absatz- und Kundenverlust im statio

nären Handel und die steigende Konkurrenz durch den Onlinehandel beschäftigt die Branche anhaltend. Durch den Convenience-Trend und zunehmend rares Personal im Einzelhandel angefacht, halten auch immer mehr „Automatenläden“ Einzug in die Handelslandschaft – eine weitere Konkurrenz für stationäre Händler. Doch nicht nur die Wettbewerbssituation, auch die Digitalisierung des Einzelhandels zum Beispiel in Form von Selbstbedienungskassen oder Cross-Channel-Konzepten stellen Anforderungen an die dafür benötigte Infrastruktur und das Know-how der Fachkräfte.

Die Sorge um die Entwicklung des *Einzelhandels in den Innenstädten* drückt sich in vielen Aussagen aus (siehe u. a. zu Nachfragedefiziten und Leerständen), ist in dieser expliziten Benennung allerdings mit gut 7 % aktuell auf Platz sechs gerutscht (2023 noch Platz eins mit 14 % der Nennungen). Die Herausforderungen heißen hier nach wie vor „Kaufhaussterben“ oder „B- und C-Lagen“ sowie „Einheitsbrei aus multinationalen Ketten, Dönerläden und Nagelstudios“. Die Akteure wünschen sich eine nachhaltige Förderung des Einzelhandels und der Innenstädte durch die kommunalen Verwaltungen. Als Zielvorstellung wird eine Attraktivitätssteigerung der Innenstädte durch eine lebendige Nutzungsmischung, Restrukturierungen und Umnutzungen beispielsweise von Einkaufszentren gesehen.

Während das Thema *ESG, Energieeffizienz und Klimaschutz* bislang nur für die anderen Immobiliensegmente eine nennenswerte Rolle spielte, rückt es nun auch für die Einzelhandelsakteure in den Fokus der dringlichsten Herausforderungen (Platz sieben, knapp 7 % der Nennungen). Neben der Aufgabe der energetischen Gebäudesanierung stehen für die Befragten auch Lösungen für den klimafreundlichen und energieeffizienten Wärmebetrieb oder für Kühlvorrichtungen auf dem Plan. Analog zu den anderen Segmenten wird auch

hier die Erfüllung der ESG-Kriterien als Herausforderung genannt.

Logistikmarkt

Wie schon in den Vorjahren ist mit deutlichem Vorsprung der *Angebotsmangel* an geeigneten Flächen und Gebäuden die größte Herausforderung (24 % der Nennungen; 2023: 25 %; 2022: 26 %), welcher sich der Logistikmarkt stellen muss. Dieses Thema sticht seit Jahren heraus und behält auch im Krisenmodus des sonstigen Immobilienumfeldes unverändert seine Spitzenposition. Den Logistikfachleuten zufolge fehlen sowohl die passenden Flächen im Umland wie auch in urbanen Standorten für die Citylogistik.

Interessanterweise folgt auf die als boomend beschriebene die als boomend beschriebene Nachfrage mit 12 % an zweiter Stelle die Sorge um die angespannte *Konjunktur und Wirtschaftslage* – ein Widerspruch, der auf den ersten Blick überraschen mag. Diese Bedenken waren in der Logistikbranche bislang weniger präsent und standen 2023 gar nicht, im Jahr 2022 eher nachrangig auf Platz sechs der dringlichsten Themen (5 % der Nennungen). Scheinbar haben sich die Konjunkturschwäche und die unvorhersehbaren wirtschaftlichen Entwicklungen auf den bislang so robusten Logistikmarkt übertragen. Prognosen zufolge wirkt sich die anhaltende Rezession allerdings lediglich vorübergehend in Form von weniger spekulativen und stärker zurückgestellten Bauaktivitäten aus, keineswegs in Streichungen geplanter Projekte auf breiter Basis (vgl. Bulwiengesa 2025). Inhaltlich greifen die Aussagen zum Beispiel den Wunsch nach einer „konjunkturfördernden Wirtschaftspolitik“, die Auswirkungen der schwächelnden Autoindustrie oder die strategische Verlagerung von Produktionsstätten auf („Friend-Shoring“ bzw. „Near-Shoring“).

Auch das Thema *ESG, Energieeffizienz und Klimaschutz* von Gebäuden beschäf

tigt weiterhin die Branche: Mit 11 % der Nennungen liegt es auf Rang drei. Es zählt damit inzwischen unverkennbar zu den wichtigsten Herausforderungen, mit denen sich das energieintensive Logistiksegment in den letzten drei Jahren konfrontiert sieht (2023: Platz zwei mit 13 % der Nennungen). Zusätzlich zur energetischen Sanierung von Logistikimmobilien rücken insbesondere Eigenverbrauchslösungen mit Photovoltaik sowie weitere Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Umfeld der Logistikgebäude vermehrt in den Blick.

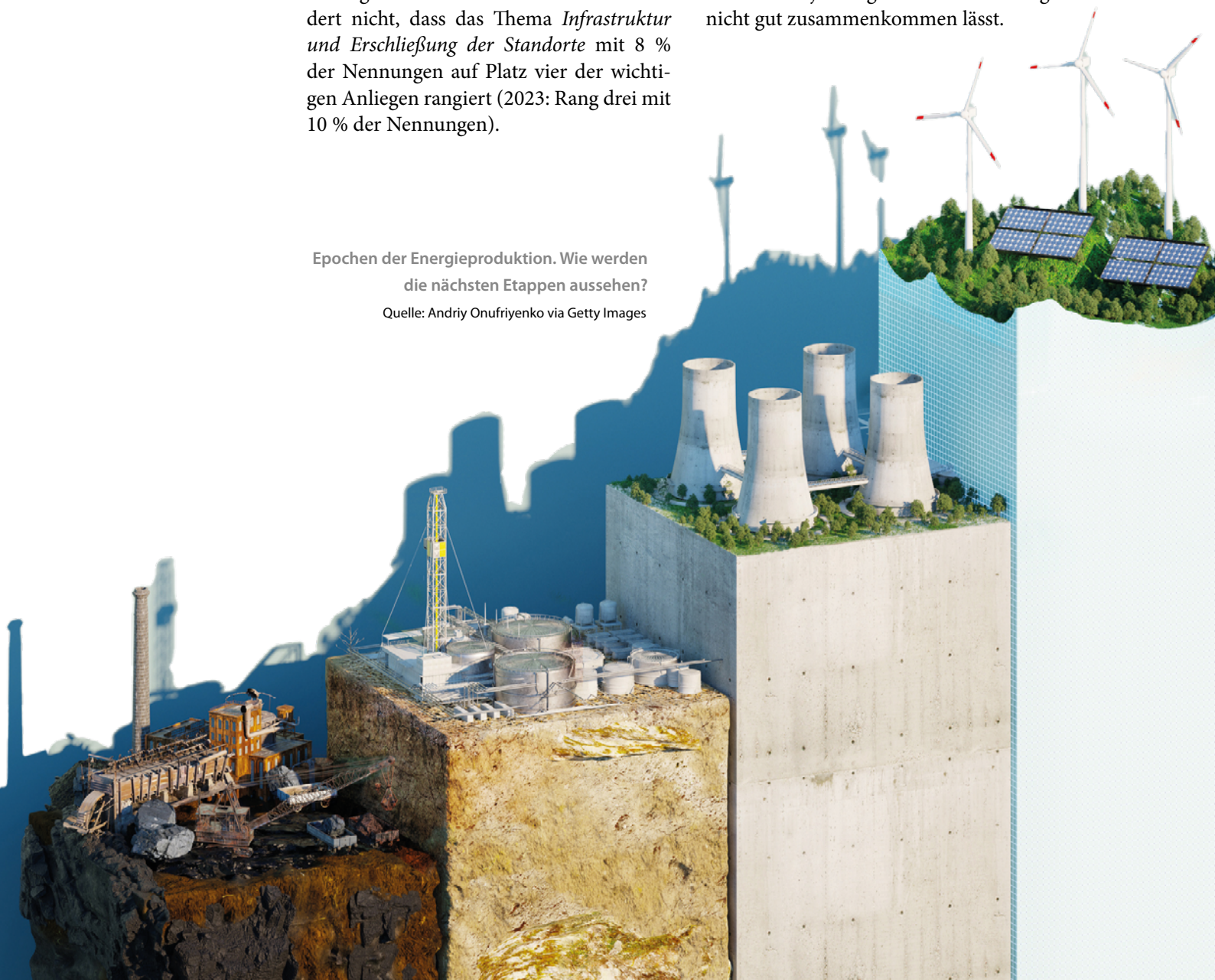
Die Achillesferse der Logistikbranche ist die Erreichbarkeit der Standorte mittels verschiedener Verkehrsträger. Eine gute Anbindung an Straße und Schiene sowie die Reduzierung von Lieferwegen sind wichtige Standortfaktoren. Somit verwundert nicht, dass das Thema *Infrastruktur und Erschließung der Standorte* mit 8 % der Nennungen auf Platz vier der wichtigsten Anliegen rangiert (2023: Rang drei mit 10 % der Nennungen).

Auf Platz fünf bewegen *Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau* die Teilnehmenden mit 7 % der Nennungen (2023: Platz sieben mit 7 %). Dabei fallen Schlagworte wie flexible und smarte Flächen, Umnutzung von Freiflächen und marktgängige Teilung von Bestandsgebäuden. Auch eine Drittverwendungsfähigkeit der Objekte scheint den Befragten wichtig zu sein.

Mit zwei Kostenthemen rücken auf Platz sechs und sieben zum einen das hohe Niveau von *Bau- und Energiekosten* in den Mittelpunkt (6 % der Nennungen; 2022: Platz vier, 2023 nicht unter den dringlichsten Themen), zum anderen scheint mit 5 % der Nennungen die *Miet- und Preisentwicklung* der Logistikimmobilien als Hemmnis zu wirken, welches Käufer und Verkäufer mit ihren jeweiligen Preisvorstellungen nicht gut zusammenkommen lässt.

Epochen der Energieproduktion. Wie werden die nächsten Etappen aussehen?

Quelle: Andriy Onufriyenko via Getty Images



Energieeffiziente Immobilien: Viel Potenzial, aber nicht ohne Hürden

Die energetische Qualität von Gebäuden gewinnt für alle Stakeholder des Marktes zunehmend an Bedeutung. In diesem Zusammenhang stellen auf der einen Seite die steigenden Bau- und Sanierungskosten eine zusätzliche Belastung dar – insbesondere in einem (Ver-)Mieterland wie Deutschland, in dem fast zwei Drittel aller Mietwohnungen von Privatpersonen bereitgestellt werden, die in der Regel keine unternehmerischen Strukturen zur Finanzierung von Modernisierungen im Hintergrund haben. Auf der anderen Seite bringen nachhaltige Gebäude oft mehrere Wettbewerbsvorteile mit sich.

In einer Transformationsphase wie der aktuellen – von einem zentralen fossilen Energiesystem hin zu einem dezentral organisierten System auf Basis erneuerbarer Energien – in der auch Infrastrukturen in großem Stil umgerüstet werden müssen und viele Entwicklungen nur begrenzt vorhersehbar sind, hängt besonders viel von der Erwartungshaltung der Marktakteure ab. Ob Investitionen in Nachhaltigkeit als Chance oder als Risiko gesehen werden, prägt maßgeblich das Marktverhalten – ebenso wie die Erwartungen an zukünftige Trends und wirtschaftliche Tragfähigkeit.

Im Rahmen der aktuellen Befragung wollten wir von den Teilnehmenden wissen, wie sie die künftigen Marktentwicklungen hoch energieeffizienter Immobilien (Energieeffizienzklassen A+/A) im Vergleich zu energieintensiven Immobilien (Energieeffizienzklassen F bis H) im ersten Halbjahr 2025 einschätzen.

Steigende Nachfrage nachhaltiger Immobilien

Akteure aller Nutzungsarten sehen die Nachfrage nach besonders energieeffizienten, nachhaltigen Immobilien im Aufwind (siehe Abbildung 2) – insbesondere im Wohn- (49 %) und Logistiksegment (48 %) sowie auch im Büromarkt (44 % der Nennungen im Saldo, davon 52 % steigend, 8 % sinkend). Insbesondere Wohn- und Logistikmärkte stehen schon seit längerer

Zeit unter dem Druck eines allgemeinen Nachfrageüberhangs und nicht nachkommender Bauaktivität (siehe Abbildung 1). Es verwundert somit nicht, dass nachhaltige Immobilien hier besonders stark nachgefragt werden. Interessanterweise wird selbst im Büro- und im Einzelhandelssegment, in denen die Sorge um Leerstände den Spitzenplatz der Herausforderungen einnimmt, eine steigende Nachfrage nach den energieeffizientesten Immobilien erwartet. Eine mögliche Erklärung dafür ist, dass in den Märkten mit einem Angebotsüberschuss ein ausgeprägter Verlagerungstrend in Richtung höherer Qualitätssegmente stattfindet, welcher in den Märkten mit einem Angebotsüberschuss ein ausgeprägter Verlagerungstrend in Richtung höherer Qualitätssegmente stattzufinden, welche in der Regel die Ziele des Klimaschutzes stärker berücksichtigen. Ein möglicher Wettbewerbsvorteil könnte – neben geringeren Energie- und Betriebskosten – auch in einer besseren Absicherung gegen Wertverluste liegen.

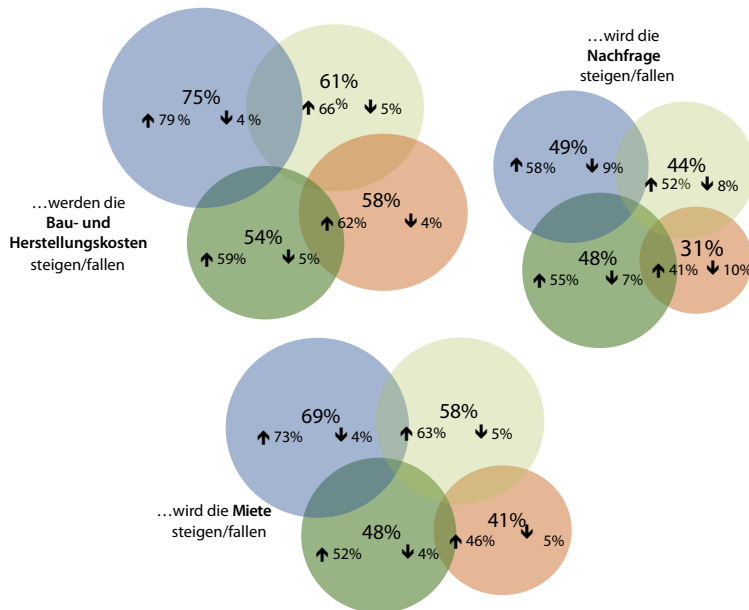
Höhere Bau- und Herstellungskosten

Die Mehrheit der Befragten rechnet mit steigenden Bau- und Herstellungskosten für die Produktion von besonders energieeffizienten Gebäuden. Dies trifft auf alle Segmente zu, besonders ausgeprägt jedoch auf den Wohnungsbau. Im Saldo sind 75 % der Wohnungsexpertinnen und -experten

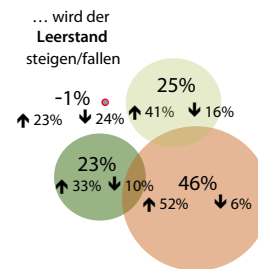
ABBILDUNG 2

Frage: Wie beurteilen Sie folgende Nachhaltigkeitsaspekte im Trend des ersten Halbjahres 2025?

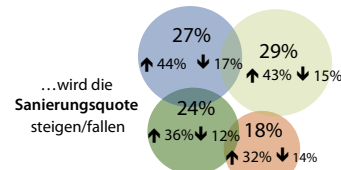
Für besonders energieeffiziente, nachhaltige Immobilien* ...



Für besonders energieintensive Immobilien** ...



Grundsätzlich und unabhängig von der Energieeffizienz ...



Angaben in Prozent der Befragten (Saldo)

Lesebeispiel: Beim Wert „0“ ist der Anteil der Befragten, die einen steigenden Trend erwarten gleich dem Anteil der Befragten, die einen fallenden Trend erwarten.

*Energieeffizienzklassen A+/A

**Energieeffizienzklassen F bis H

↑ Anteil wird steigen/zunehmen
↓ Anteil wird fallen/abnehmen
○ negativer Saldo

Wohnen
n = 533

Büro
n = 309

Einzelhandel
n = 163

Logistik
n = 87

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024

der Meinung, dass im ersten Halbjahr 2025 die Kostenschraube nochmals angezogen wird. Auffallend weniger Befragte sehen dies in den anderen Segmenten als zutreffend an (Büro: 61 %, Einzelhandel: 58 %, Logistik: 54 %, jeweils im Saldo). Womit diese unterschiedliche Erwartungshaltung zusammenhängt und ob die unglückliche Kommunikation im Kontext der letzten GEG-Novellierung hierbei eine Rolle spielt, kann hier nur spekuliert werden. Auch in den offenen Antworten zur Frage der dringendsten Herausforderungen (siehe Abbildung 1) wurden Kostensteigerungen von Wohnungsmarktakteuren erheblich häufiger genannt als von Büro- oder Logistikmarktakteuren.

Steigende Mieten

Eine Mietsteigerung für die Energieeffizienzklassen A+ und A sehen ebenfalls

insbesondere die Fachleute im Wohnsektor (69 % im Saldo). Aber auch im Bürosegment scheint sich für 58 % der Befragten (Saldo) eine gute Energieeffizienzklasse mietpreissteigernd auszuwirken. Im Logistik- und Handelssegment gehen zwar weniger Befragte von Mieterhöhungen für energieeffiziente Gebäude aus (48 % bzw. 41 % im Saldo), allerdings lag auch die Zustimmung zu steigenden Herstellungskosten im Vergleich zu den beiden anderen Märkten auf einem niedrigeren Niveau.

Geteilte Ansichten zur Leerstandsquote

Im Hinblick auf die Leerstandserwartungen für energieintensive Immobilien der Effizienzklassen F bis H zeigt sich unter den Befragten ein vergleichsweise uneinheitliches Meinungsbild. Relativ überein

stimmend stuft ein Großteil der Befragten Einzelhandelsflächen mit einer schlechten Energiebilanz als leerstandsgefährdet ein (46 % im Saldo, davon 52 % steigend, 6 % fallend). Umgekehrt bietet sich hier aber auch eine Chance, denn eine gute Energieklasse könnte ein entscheidender Positionierungsvorteil sein und in einem schwächelnden Markt die Vermarktbarkeit sichern. Auch im Büro- und Logistiksektor sind steigende Leerstände für die wegen ihrer mangelnden Nachhaltigkeit oder schlechten Energieeffizienz auch als „Brown Discount“-Immobilien bezeichneten Objekte zu erwarten – jedoch wirkt sich eine schlechte Energiebilanz für deutlich weniger Befragte derart gravierend aus (25 % bzw. 23 % im Saldo). Einzig für das Wohnungssegment wird ein geringfügig negativer Saldo (-1 %) erwartet. Das bedeutet, dass bei einer schlechteren energetischen Qualität von Wohngebäuden unter dem Strich kein Einfluss auf die Leerstandsquote erwartet wird. Dabei halten sich die Pro- und Contra-Meinungen mit je einem knappen Viertel die Waage. Nichtsdestotrotz: Allein der Vergleich mit den anderen Segmenten zeigt erneut, wie stark der Wohnungsmarkt unter Druck steht.

Steigende Sanierungsquote

Bei der Frage nach der erwarteten Entwicklung der Sanierungsquote im ersten Halbjahr 2025 sollten die Befragten ihre Einschätzung auf den Gesamtmarkt beziehen – unabhängig von der Energieeffizienz der Gebäude. Grundsätzlich wird für alle Segmente eine steigende Sanierungsquote erwartet: Zwischen 18 % (Einzelhandel) und 29 % (Büro) der Teilnehmenden äußerten sich in Bezug darauf optimistisch (jeweils im Saldo). Die im Vergleich deutlich höheren Zustimmungswerte zu steigender Nachfrage und steigenden Mieten für energieeffiziente Immobilien (siehe oben) lassen den Wert zur erwarteten Sanierungsquote jedoch relativ zurückhaltend erscheinen.

Viele Marktakteure dürften sich dabei im Kern vermutlich mit einer Schlüsselfrage auseinandersetzen: Lohnt sich eine energetische Sanierung? Ein zentraler Punkt ist bei diesen Überlegungen, wie sich die energetische Gebäudequalität und Nachhaltigkeitsmaßnahmen an der Immobilie auf den erzielbaren Miet- oder Kaufpreis auswirken werden. Im aktuellen fachwissenschaftlichen Diskurs ist diese Frage noch nicht eindeutig geklärt und Gegenstand zahlreicher Studien, wobei es vornehmlich um den auch messbaren Effekt jener Maßnahmen geht (vgl. u. a. Amaral et al. 2024).

Das BBSR-Expertenpanel zeigt im Ergebnis ein sehr positives Meinungsbild: Die Energieeffizienzklassen A+ und A werden von den meisten Befragten mit einem Aufschlag auf den Kaufpreis verknüpft, und das über alle Segmente hinweg (siehe Abbildung 3). Diese „Green Premiums“ liegen überwiegend in einem Bereich von bis zu 30 % Aufschlag im Vergleich zu einem Standardgebäude. Noch höhere Aufschläge sehen hingegen weniger Befragte, wobei in den einzelnen Immobilienmarktsegmenten Unterschiede erkennbar sind und diese insbesondere im Wohnsektor vorstellbar sind. Im Vergleich der Antwortklassen wird ein Aufschlag zwischen 10 und 20 % in allen vier Marktsegmenten am häufigsten angegeben.

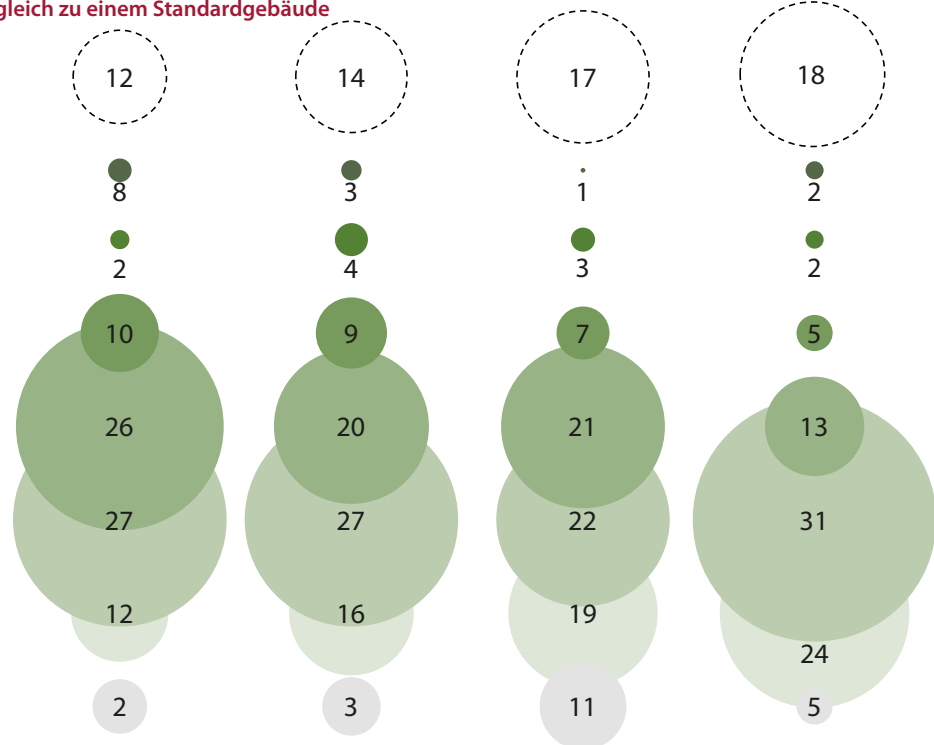
Unter den Befragten aus dem Wohnungsmarktsegment ist der Anteil derer, welche keine Auswirkungen auf den Kaufpreis erwarten, mit 2 % am geringsten. Über die Hälfte sieht einen Aufschlag in den Klassen 10 % bis unter 30 %. Jeder Fünfte glaubt, dass auch Preisprämien von über 30 % möglich sind.

Für den Büromarkt zeichnet sich ein ähnliches Bild ab: Nur 3 % der Befragten erwarten keine Preiszuschläge und knapp die Hälfte sieht einen Mehrpreis in Höhe von 10 % bis unter 30 %. Geringere Aufpreise von bis zu 10 % sehen immerhin

ABBILDUNG 3

Green Premiums: geschätzte Kaufpreisaufschläge auf besonders energieeffiziente Gebäude* im Vergleich zu einem Standardgebäude

- keine Antwort möglich
- 50 % und mehr
- 40 % bis unter 50 %
- 30 % bis unter 40 %
- 20 % bis unter 30 %
- 10 % bis unter 20 %
- bis unter 10 %
- es gibt keinen messbaren Aufschlag



Angaben in % der Befragten

*Energieeffizienzklasse A+/A

Wohnen
n = 533

Büro
n = 309

Einzelhandel
n = 163

Logistik
n = 87

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024

noch 16 % der Expertinnen und Experten des Büromarktes.

Für Einzelhandelsimmobilien rechnen 11 % der Akteure mit keinerlei Einfluss des energetischen Zustandes auf den Kaufpreis – dies ist der mit Abstand höchste Wert unter den Immobiliensegmenten. Offenbar gibt es bei Handelsimmobilien bislang weniger Verhandlungsspielraum beim Kaufpreis hochenergieeffizienter Objekte. Jeweils etwa jeder fünfte Befragte sieht „Green Premiums“ in den drei Kategorien bis 10 %, 10 bis unter 20 % und 20 bis unter 30 %.

Die Logistiker konzentrieren sich auf die niedrigeren Prämienexpectationen: 24 % der Befragten sehen nur Aufschläge bis unter 10 % und knapp ein Drittel vermuten Aufpreise von 10 bis unter 20 %. In

Summe sind die Erwartungen von mehr als der Hälfte der Logistikexpertinnen und -experten somit deutlich vorsichtiger. Kaufpreisbeeinflussende Wirkungen werden zwar gesehen, aber nicht in dem Maße wie dies für die anderen Immobilienmarktsegmente zutrifft. Das kann, muss aber keineswegs bedeuten, dass Gebäude mit hoher Energieeffizienz im Logistikmarkt weniger honoriert werden. Eventuell spiegeln sich in dem Ergebnis auch strukturelle Aspekte wie ein durchschnittlich jüngeres Baualter durch das zuletzt stark ausgeweitete Angebot und geringere Unterschiede zwischen Standard- und energieeffizienten Gebäuden wider. Denkbar ist auch eine im Vergleich zu anderen Segmenten weniger kostenintensive Nachrüstung von Effizienzmaßnahmen an oder in der Immobilie.



Schneller Umstieg: Drei von vier 2024 errichteten Wohngebäuden heizen bereits primär mit Wärmepumpen (vgl. Statistisches Bundesamt 2025). Zu geringe Sanierungsquoten machen deren Nachhaltigkeitseffekt im Gesamtmarkt jedoch noch überschaubar.

Foto: Martin Lang – stock.adobe.com

Fazit

Der Immobilienmarkt steht vor großen Herausforderungen, insbesondere durch die anhaltend geringe Bautätigkeit und hohe Produktions- sowie Energiekosten, die über Miet- und Kaufpreise im Markt weitergegeben werden. Energieeffizienz und Klimaschutz spielen eine immer größere Rolle im Immobiliensektor, wirken sich jedoch ebenfalls als Kostentreiber aus. Der Markt honoriert gleichwohl die Investitionen in Nachhaltigkeit: Energieeffiziente Immobilien steigen im Stellen

wert und Kaufpreisaufschläge bzw. „Green Premiums“ gewinnen an Akzeptanz, während energieintensive Gebäude an Marktattraktivität verlieren. Büro- und Einzelhandelsmärkte stehen vor der Aufgabe, eine rückläufige Nachfrage und wachsende Leerstände bewältigen zu müssen. In den Wohnungs- und Logistikmärkten herrscht hingegen nach wie vor ein akuter Mangel an Wohnraum und verfügbaren Flächen – die Nachfrage drängt, das Angebot bleibt alarmierend knapp.

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.

Literatur

- Amaral, F., Soufflet, M., Zdrzalek, J. und Zetzmann, S. 2024: Grüne Anreize: Energieeffizienz und deutsche Wohnungsmärkte. IfW Kiel Policy Brief 180. Zugriff: https://www.ifw-kiel.de/fileadmin/Dateiverwaltung/IfW-Publications/fis-import/83fd31c8-c3c5-4dcd-a5f8-43b6808a0bfa-KPB180_GreenSignals_de.pdf [abgerufen am 23.02.2025].
- Bulwiengesa 2025: Frühjahrsprognosen 2025 - Leichte wirtschaftliche Erholung – Immobilienmärkte reagieren differenziert. Webinar am 17. Juni 2025. Zugriff: https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2025-06/bulwiengesa-fruehjahrsprognosen-2025_prasentation.pdf [abgerufen am 16.06.2025].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2025a: Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2025. BBSR-Analysen KOMPAKT 03/2025. Bonn. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2025/ak-03-2025-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am 16.06.2025].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2025b: Zentrale Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose, Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025. Bonn. Zugriff: <https://doi.org/10.58007/kxyg-cm28> [abgerufen am 16.06.2025].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2025c: Immobilien-Konjunkturtrends 2025. Erste Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024. Bonn. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2025/immobilien-konjunkturtrends-2025-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3 [abgerufen am 13.05.2025].
- Deutsche Bundesbank 2025: Wohnungsbaukredite an private Haushalte / Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke. Zugriff: <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaeetze-und-renditen/wohnungsbaukredite-an-private-haushalte-hypothekarkredite-auf-wohngrundstuecke-615036> [abgerufen am 04.07.2025].
- Oberst, C.; Sagner, P.; Voigtländer, M., 2025: Private Vermieter in Deutschland. Mit einem besonderen Fokus auf Köln und Düsseldorf. Gutachten im Auftrag des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888 und Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung, Köln. Zugriff: <https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-pekka-sagner-michael-voigtlaender-private-vermieter-in-deutschland.html> [abgerufen am 26.06.2025].
- Statistisches Bundesamt 2025: Mehr als zwei Drittel der im Jahr 2024 errichteten Wohngebäude heizen mit Wärmepumpen. Pressemitteilung vom 04.06.2025. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/06/PD25_N031_31_51.html [abgerufen am 16.06.2025].
- ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (Hrsg.), 2025: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen. Zugriff: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2025/02/Fruerjahrgutachten-2025.pdf> [abgerufen am 21.05.2025].



Foto: Philipp Minten

