



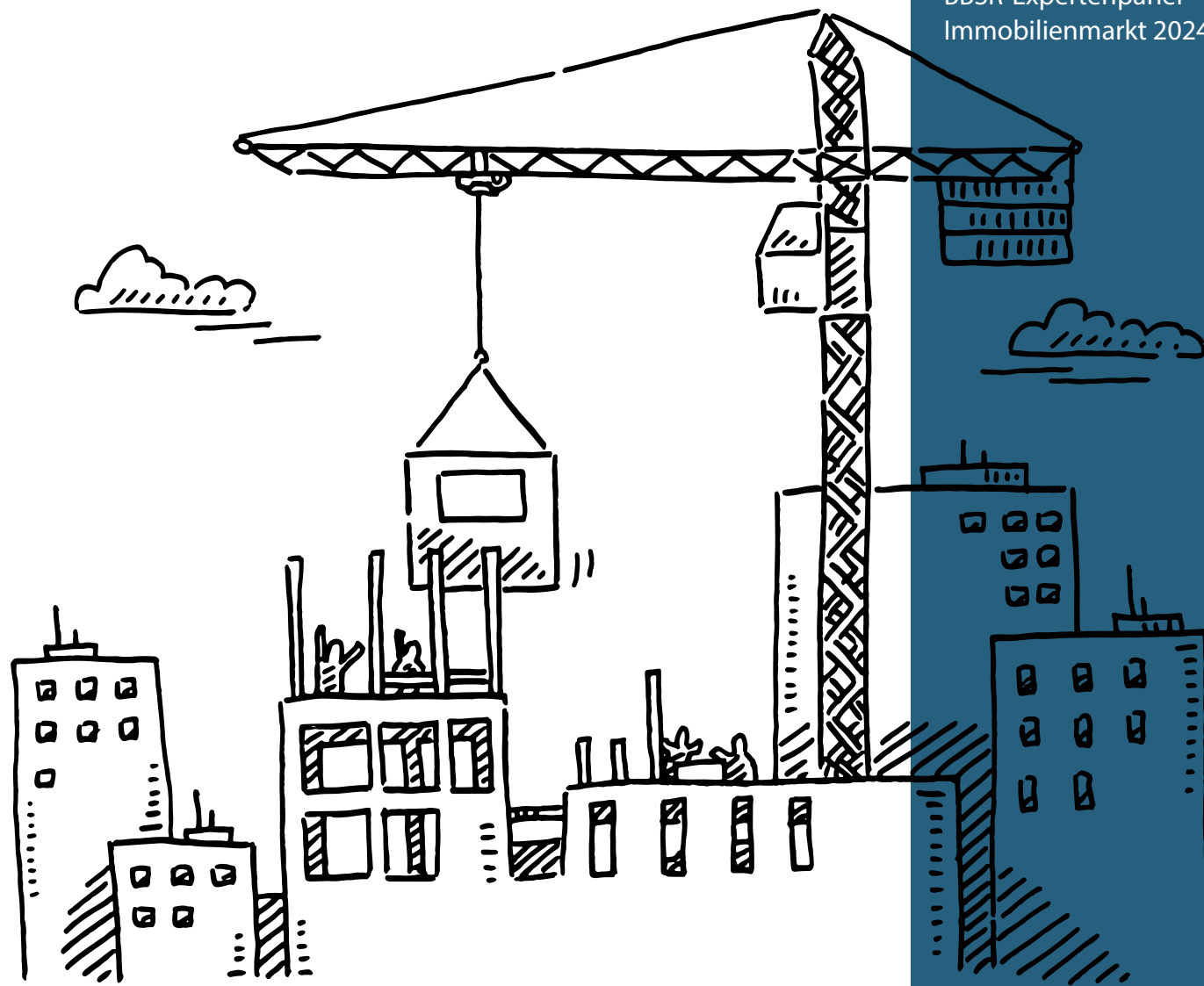
Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2025

Gesamtergebnisse 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

unter Mitarbeit von:
Justus Thiele, Dominik Darrington

Redaktion

Katina Gutberlet

Stand

Dezember 2025

Gestaltung

Philipp Minten

Bildnachweis

Titelbild: FrankRamspott via Getty Images
Alexander Spartari via Getty Images: S. 22; Andriy Onufriyenko via Getty Images: S. 24; AzmanL via Getty Images: S. 38; Busakorn Pongparnit via Getty Images: S. 45; lassedesignen – stock.adobe.com: S. 16; Martin Lang – stock.adobe.com: S. 28; momius – stock.adobe.com: S. 11; stockagency – stock.adobe.com (generiert mit KI): S. 8; Virojt Changyenchan via Getty Images: S. 42; Westend61 via Getty Images: S. 30



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz Namensnennung-Share Alike 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.

Zitiervorschlag

Brack, N.; Korinke, E. K., 2026: Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2025: Gesamtergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Bonn. <https://doi.org/10.58007/6ea7-0c28>

DOI 10.58007/6ea7-0c28
ISBN 978-3-98655-161-2

Bonn 2026

Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2025

Gesamtergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024



Foto: privat

Liebe Leserinnen und Leser,

der vorliegende Bericht bündelt alle Ergebnisse der jährlichen Befragung des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt zur Jahreswende 2024/2025. Die ersten Kapitel beleuchten sowohl die unmittelbaren Auswirkungen der konjunkturellen Rahmenbedingungen auf die einzelnen Teilmärkte als auch die kurz- und langfristigen Trends, die den deutschen Immobilienmarkt prägen. Sie wurden bereits vorab als eigenständige Publikationen „Immobilien-Konjunkturtrends 2025“ sowie „Immobilien-Top-Themen 2025: Die drängendsten Herausforderungen“ veröffentlicht.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass sich zum Jahreswechsel 2024/2025 ein Markt zeigt, der die gravierende Konfrontation mit der Zinswende hinter sich gelassen, den Krisenmodus jedoch in vielen Bereichen noch nicht überwunden hat. Der strukturelle Druck bleibt hoch und wirkt in den Immobiliensektoren sehr unterschiedlich. Der Neubau erweist sich in nahezu allen Segmenten als Engpass. Während Wohn- und Logistikmärkte weiterhin von Angebotsknappheiten geprägt sind, sehen sich Büro- und Einzelhandelsimmobilien mit rückläufiger Nachfrage und steigenden Leerständen konfrontiert. Zugleich deutet der Abwärtstrend bei Nachfrage- und Mieterwartungen im Logistiksektor darauf hin, wie stark ökonomische Unsicherheiten mittlerweile selbst vormals robuste Märkte bremsen.

Wachstumsimpulse verlagern sich damit zunehmend in den Bestand, insbesondere durch energetische Sanierungen. Nachhaltigkeit ist dabei längst mehr als ein regulatorisches Erfordernis und entwickelt sich zu einem von den Marktteilnehmern anerkannten Wertfaktor, der Investitionsentscheidungen und Marktchancen zunehmend prägt.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und danken allen Expertinnen und Experten, die durch ihre Teilnahme, ihr Know-how und ihre Einschätzungen zu diesen Erkenntnissen beigetragen haben.

Matthias Waltersbacher

Leiter der Abteilung Wohnungs- und Bauwesen im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Inhaltsverzeichnis

Gesamtwirtschaftlicher Rahmen: Von der Konjunktur- in die Strukturkrise	8
Konjunkturniveau: Noch im Krisenmodus, aber nicht mehr in der Starre	11
Trendausblick: Wachstumsimpulse kommen vor allem aus dem Bestand	14
Altbekanntes und Neues:	
Die Immobilienbranche steht vor vielfältigen Herausforderungen	16
Energieeffiziente Immobilien: Viel Potenzial, aber nicht ohne Hürden	25
Der Wohnungsneubau bleibt ein Flaschenhals	30
Büromarkt: Marktlage weiter schwierig	38
Einzelhandelsmarkt: Herausforderungen und Chancen	42
Logistikimmobilien: Unsicherheiten hemmen den Markt	45
Ziel der Befragung und Profil der Teilnehmenden	48
BBSR-Immobilienmarktregionen	50
Literatur	52



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; vgl. Destatis 2025b) und in der Informations- und Kommunikationsbranche (+2,5 %), teils stagnierende Entwicklungen wie bei den Unternehmensdienstleistungen (vgl. Destatis 2025a).

Mit zwei aufeinanderfolgenden Rezessionsjahren befindet sich die Bundesrepublik in der längsten Rezession seit 20 Jahren (vgl. 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 (vgl. 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 (vgl. ifo 2024b). Deutlich

weniger hoffnungsvoll fallen die Prognosen des IW Köln (+0,1 %) und des IfW Kiel (0,0 %) für 2025 aus (vgl. Grömling 2024b; IfW Kiel 2024). Ob im Laufe dieses Jahres abermals eine nachträgliche Korrektur der Prognosewerte erforderlich wird, bleibt abzuwarten.

Die zuletzt ernststen 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 (vgl. ifo 2024a).

Auswertungen des Handelsblatts und der Unternehmensberatung Falkensteg belegen einen sprunghaften Anstieg der Großinsolvenzen (Firmen mit einem Jahresumsatz von über 10 Mio. €) für 2024, mit einem Zuwachs von 31 % und mit der Aussicht auf eine weitere Zuspitzung um bis zu 25 % im laufenden Jahr (vgl. 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; vgl. 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 (vgl. Destatis 2025d), und die Arbeitskräftenachfrage sinkt laut ifo-Beschäftigungsbarometer und der Anzahl gemeldeter

Stellen bei der Bundesagentur für Arbeit auch weiterhin (vgl. 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 (vgl. 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 (vgl. Grömling 2024a; Tagesschau 2025b). Die Baubranche identifiziert den Fachkräftemangel sogar als ihr größtes Geschäftsrisiko (vgl. DIHK 2024).

Laut einer globalen Umfrage von PricewaterhouseCoopers (PwC) rücken die Risiken des Klimawandels demgegenüber stärker aus dem Aufmerksamkeitsfokus deutscher Topmanager heraus (vgl. 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 (vgl. 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 (vgl. 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 (vgl. 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 (vgl. 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 (vgl. Tagesschau 2025a). Und in allen Quartalen des Vorjahres beobachtet der Verband deutscher Pfandbriefbanken 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).



Foto: momius – stock.adobe.com

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 aufgeheitert, 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 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 Aufwärtstrend (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 Befragten 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.

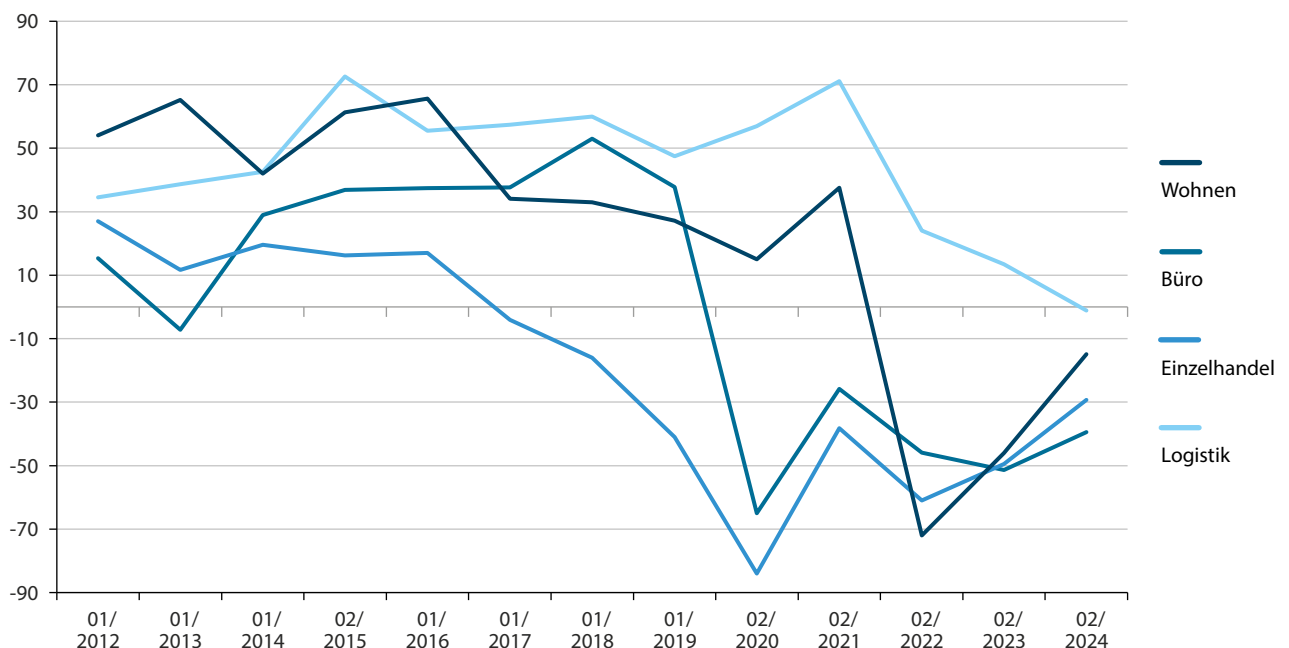
Was könnten die Gründe hierfür sein? Ein einhelliges Argument aller Beteiligten ist die Notwendigkeit schneller Marktlösungen, zu denen die immer weiter steigende Nachfrage nach Wohnraum drängt. Durch die

Knappheiten und die progressiven 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 (vgl. 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 (vgl. 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 (vgl. Thomeczek 2025). So bildet der Stimmungswert im Büromarkt mit -39 % im Saldo das Schlusslicht der vier Marktsegmente, wobei die Hälfte der Befragten auf eine weitere Verschlechterung zurückblickt. Nur 10 % sehen eine positive Konjunktur-entwicklung gegenüber dem ersten Halbjahr

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.

Angaben in % der Befragten (2024: N=706)

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024

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 Reallöhne erholte sich die Verbraucherstimmung leicht (vgl. 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 (vgl. 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 Nachhalleffekt der durch die Inflation in den Vorjahren entstandenen Kaufkraftverluste (vgl. Tagesschau 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.

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 Neubauentwicklung 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 kommenden 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.

Energetische Sanierungen im Bestand sind ein Wachstumsmarkt

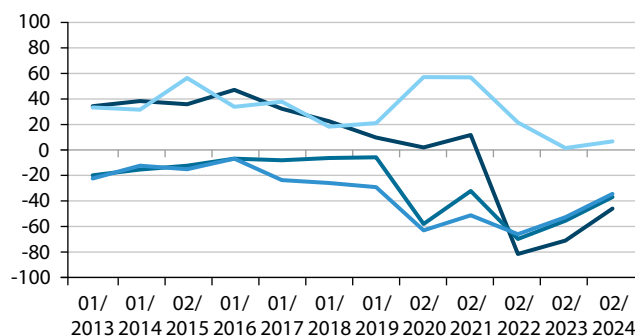
Eine positive Entwicklung sehen die Fachleute bei umfassenden energetischen Sanierungsvorhaben im Bestand. Hier ist das Mietwohnungssegment führend, für das 52 % der Befragten mit einem Anstieg der umgesetzten Maßnahmen im ersten Halbjahr rechnen (im Saldo 38 %).

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.

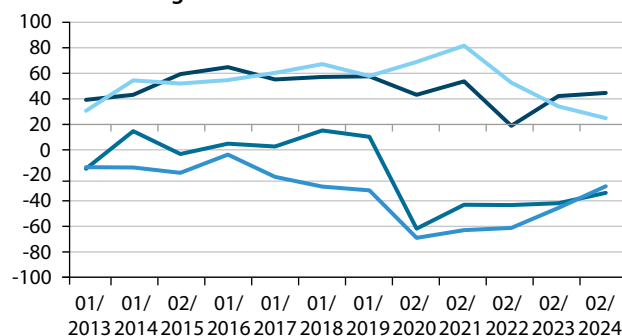
ABBILDUNG 2

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

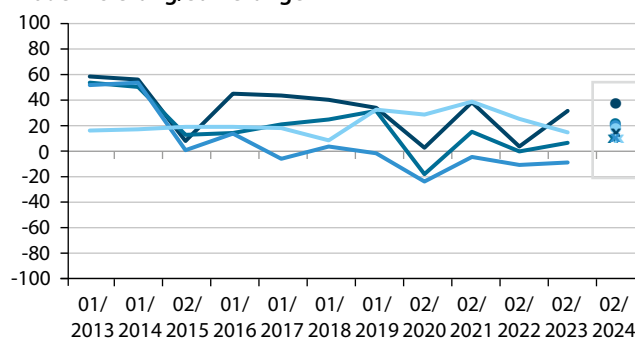
Neubau



Flächennachfrage



Modernisierung/Sanierungen



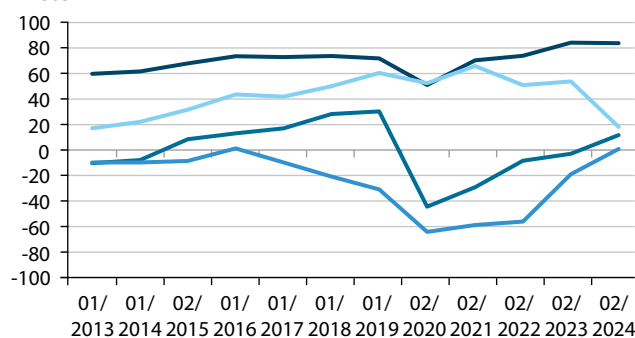
Modernisierung/Revitalisierungen und umfassende energetische Sanierungen*

	● = 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.

Angaben in % der Befragten (Saldo) (2024: N = 706)

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024

In den drei Wirtschaftsimmobiliemärkten liegen die Anteile der optimistisch gestimmten Fachleute etwas niedriger. In den Segmenten Büro (37 %), Logistik (36 %) und Einzelhandel (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 Immobilienmarktsegmenten wird allgemeinen Modernisierungen ein geringeres Wachstum prophezeit als Umbaumaßnahmen mit dem Ziel der Dekarbonisierung des Gebäudebestands.



Der 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 Angebotssengpass aufgrund 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 (s. S.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 (s. 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 unwägbar 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 Wohnungsmarktexpertinnen 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).

Die Herausforderung zur Modernisierung der Bestände rangiert auf Platz sieben (6 % der Nennungen). In Abgrenzung zur Kategorie Energieeffizienz und Klimaschutz (s. o.) wurden hierbei nur Nennungen berücksichtigt, die explizit keine Sanierungen mit energetischer Komponente erwähnen, sondern sich allgemein auf Modernisierungen oder Ausstattungsstandards beziehen.

ABBILDUNG 3

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 %

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).

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 %

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024

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 Teilnehmender 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 Investitionsunsicherheiten in dieser Assetklasse, in den Vordergrund rücken.

Auf Platz drei rangiert mit insgesamt 11 % der Nennungen aktuell das Thema Nachhaltigkeit 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-Themen 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.

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



Foto: Alexander Spartari via Getty Images

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

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 stationären Handel und

die steigende Konkurrenz durch den Onlinehandel beschäftigt die Branche anhaltend. Durch den Convenience-Trend und zunehmend rares Personal im Einzelhandel angefaßt, 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 (s. 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 beschäftigt 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 wichtigen 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 (s. Abbildung 4) – 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 (s. Abbildung 3). Gleichwohl werden nachhaltige Immobilien besonders stark nachgefragt. Selbst im Büro- und im Einzelhandelssegment, in denen die Sorge um Leerstände den Spitzenplatz der Herausforderungen einnimmt, wird 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, 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.

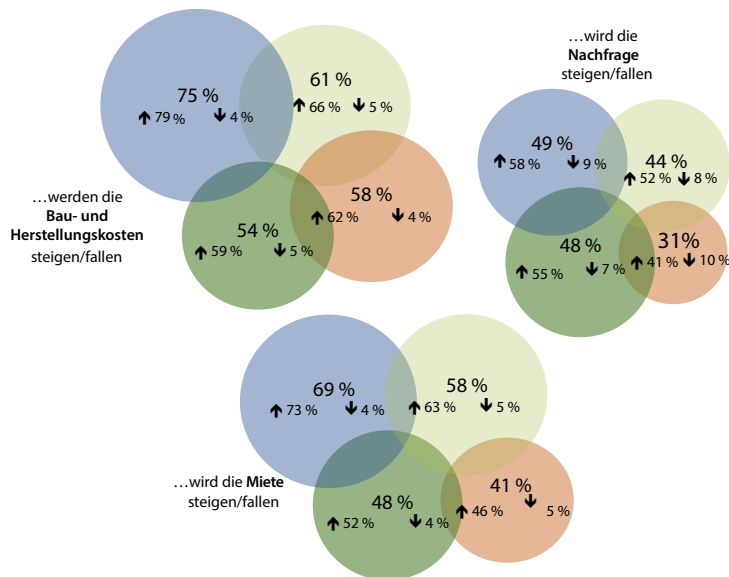
Höhere Bau- und Herstellungskosten

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 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

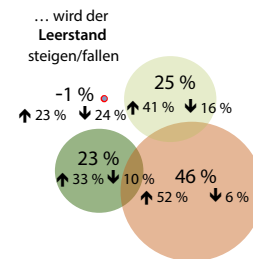
ABBILDUNG 4

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

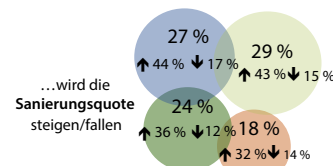
Für besonders energieeffiziente, nachhaltige Immobilien* ...



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

nur spekuliert werden. Auch in den offenen Antworten zur Frage der dringendsten Herausforderungen (s. Abbildung 3) wurden Kostensteigerungen von Wohnungsmarktakteuren erheblich häufiger genannt als von Büro- oder Logistikmarktakteuren.

Steigende Mieten

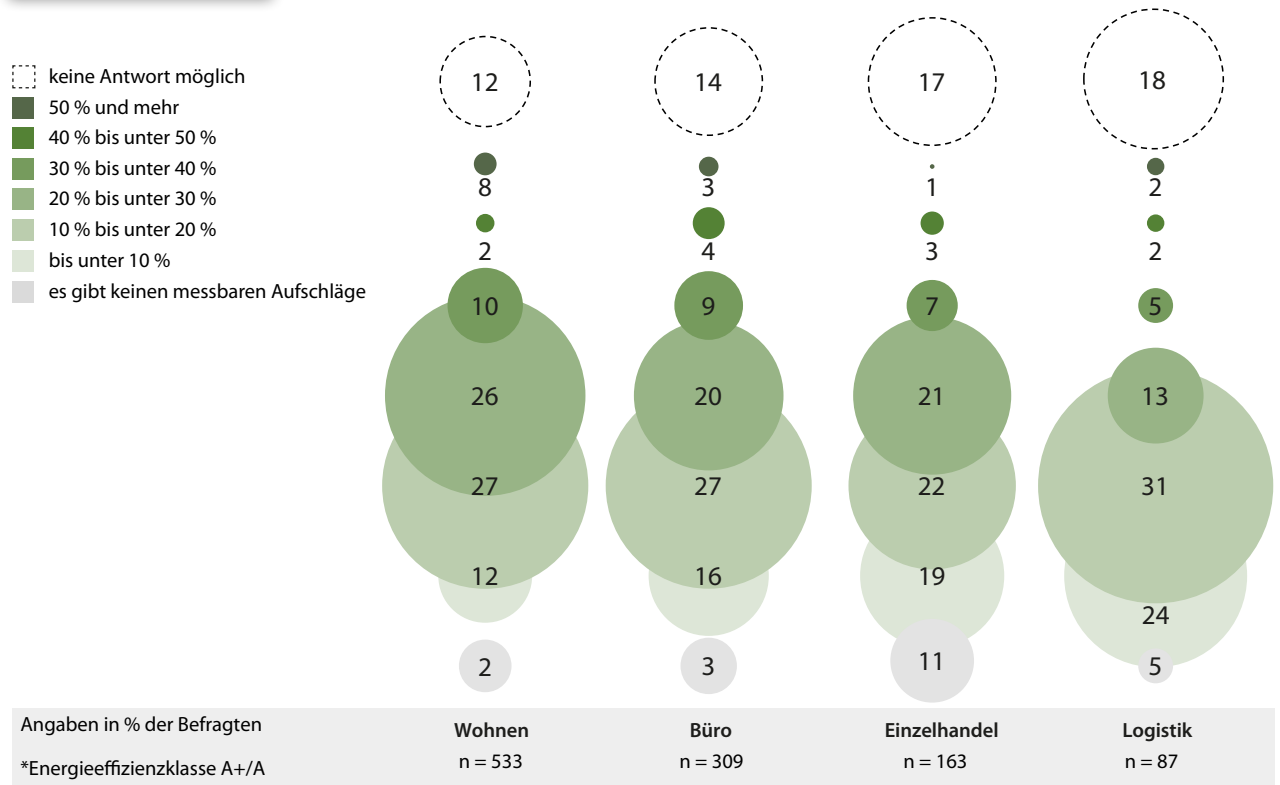
Eine Mietsteigerung für die Energieeffizienzklassen A+ und A sehen ebenfalls insbesondere die Fachleute im Wohnsektor (69 % im Saldo). Aber auch im Bürosegment scheint sich für 58 % der Befragten (Saldo) eine gute Energieeffizienzklasse mietpreissteigernd auszuwirken. Im Logistik- und Handelssegment 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 übereinstimmend 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 %

ABBILDUNG 5

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



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024

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 (s. o.) 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).



Foto: Martin Lang – stock.adobe.com

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.

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 (s. Abbildung 5). 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 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 Prämienerwartungen: 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.

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 Stellenwert 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.



Foto: Westend61 via Getty Images

Status „aktiv wohnungssuchend“: Wie hoch ist die Dunkelziffer der erfolglosen Haushalte?

Der Wohnungsneubau bleibt ein Flaschenhals

In der aktuellen Befragung setzt sich der Trend hin zu einer häufigeren Erwartung steigender Miet- und Kaufpreise fort und gewinnt weiter an Dynamik. Dies gilt sowohl für den Neubau als auch den Bestand. Die aktuelle Wohnungskrise ist dabei auch regional gegenläufig: Wohnungsmärkte mit deutlicher Anspannung stehen solchen mit massiven Angebotsüberhängen gegenüber.

Mieten und Kaufpreise

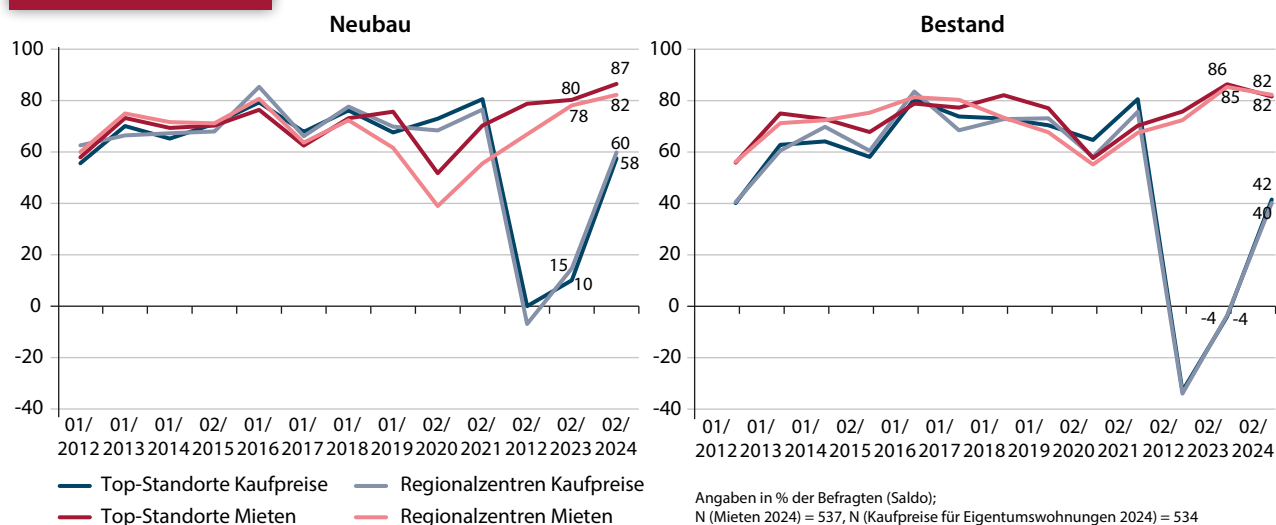
Die Einschätzung der BBSR-Wohnimmobilienexpertinnen und -experten zur Entwicklung der Mieten und Preise ist ein wichtiger Indikator zur Lage des Wohnimmobilienmarktes. Marktanspannungen oder -entspannungen drücken sich in der Entwicklung der Mieten und Kaufpreise aus. Steigende Preise und Mieten deuten in der Regel auf einen angespannten Markt mit knappem Angebot hin, bei sinkenden Preisen und Mieten reagiert der Markt umgekehrt.

Im Jahr 2024 wurden laut Statistischem Bundesamt insgesamt 251.900 Wohnungen fertiggestellt – 14,4 % weniger als im Vorjahr (vgl. Destatis 2025f). In vielen Wohnungsmarktregionen kann die hohe Nachfrage nach Wohnraum nicht gedeckt werden und spannt den Wohnungsmarkt weiter an. Die BBSR-Wohnungsbedarfsprognose ermittelt für die nächsten Jahre einen Bedarfswert von 320.000 Wohneinheiten p. a. (2023 bis 2030). Dabei sind die Bedarfswerte insbesondere in den nachfragestarken und hochpreisigen Ballungsgebieten und deren Umlandregionen hoch. Im Gegensatz dazu fallen die

Neubaubedarfe in den peripheren, nachfrageschwächeren Regionen deutlich geringer aus (vgl. BBSR 2025b). Auch die Expertinnen und Experten der Befragung erwarten für den Neubau in den Kategorien Eigentumswohnung, selbst genutztes Einfamilienhaus/-Reihenhaus und insbesondere für Mietwohnungen im Saldo sinkende Werte (s. Abbildung 7).

Die Nachfrage nach Wohnungen und Eigentum bleibt hoch. Von den Teilnehmenden des Expertenpanels erwartet eine klare Mehrheit eine steigende Nachfrage sowohl für den Neubau als auch für Bestandsimmobilien (s. Abbildungen 6 und 7).

Angesichts der hohen Baukosten und der dysbalancierten Angebot-Nachfrage-Relation sind steigende Mieten weiterhin zu erwarten. Die Wiedervermietungsflächen von im Internet inserierten Wohnungen sind laut BBSR-Immobilienmarktbeobachtung bundesweit auch im Jahr 2024 erneut stark angestiegen – um 5,9 % im Vergleich zum Vorjahr auf durchschnittlich 10,92 € je m². In wachstumsstarken Metropolen und Großstädten sowie deren Umland werden überdurchschnittlich hohe Mieten gezahlt. Auch in touristisch attraktiven Regionen wie

ABBILDUNG 6
Entwicklung der Mieten und Kaufpreise im Vergleich


Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024

dem Alpenrand und der Bodenseeregion liegen die Angebotsmieten über dem Bundesdurchschnitt. Die günstigsten Mieten finden sich in ländlichen, strukturschwachen Regionen (vgl. BBSR 2025e).

Vor dem Hintergrund der skizzierten Miet- und Neubauentwicklung im Wohnimmobilienmarkt erreichen die Erwartung von steigenden Neubaumieten in Top-Standorten mit 87 % im Saldo und in Regionalzentren mit 82 % im Saldo die höchsten Werte in der abgebildeten Zeitreihe seit 2012. Erwartungen an sinkende Mieten im Neubau werden so gut wie nicht geäußert (Abbildung 6). Der Unterschied zwischen den beiden Standortkategorien ist gering und verdeutlicht, dass Mietensteigerungen in Folge des knappen Angebots ein fast flächendeckendes Phänomen sind (vgl. DZ HYP 2025). Auch für die Entwicklung der Mieten im Bestand werden fast ausschließlich Wachstumsraten prognostiziert. Sowohl in den Top-Standorten als auch in Regionalzentren rechnen im Saldo 82 % der Befragten mit weiter anziehenden Mieten – der zweithöchste Wert seit 2012.

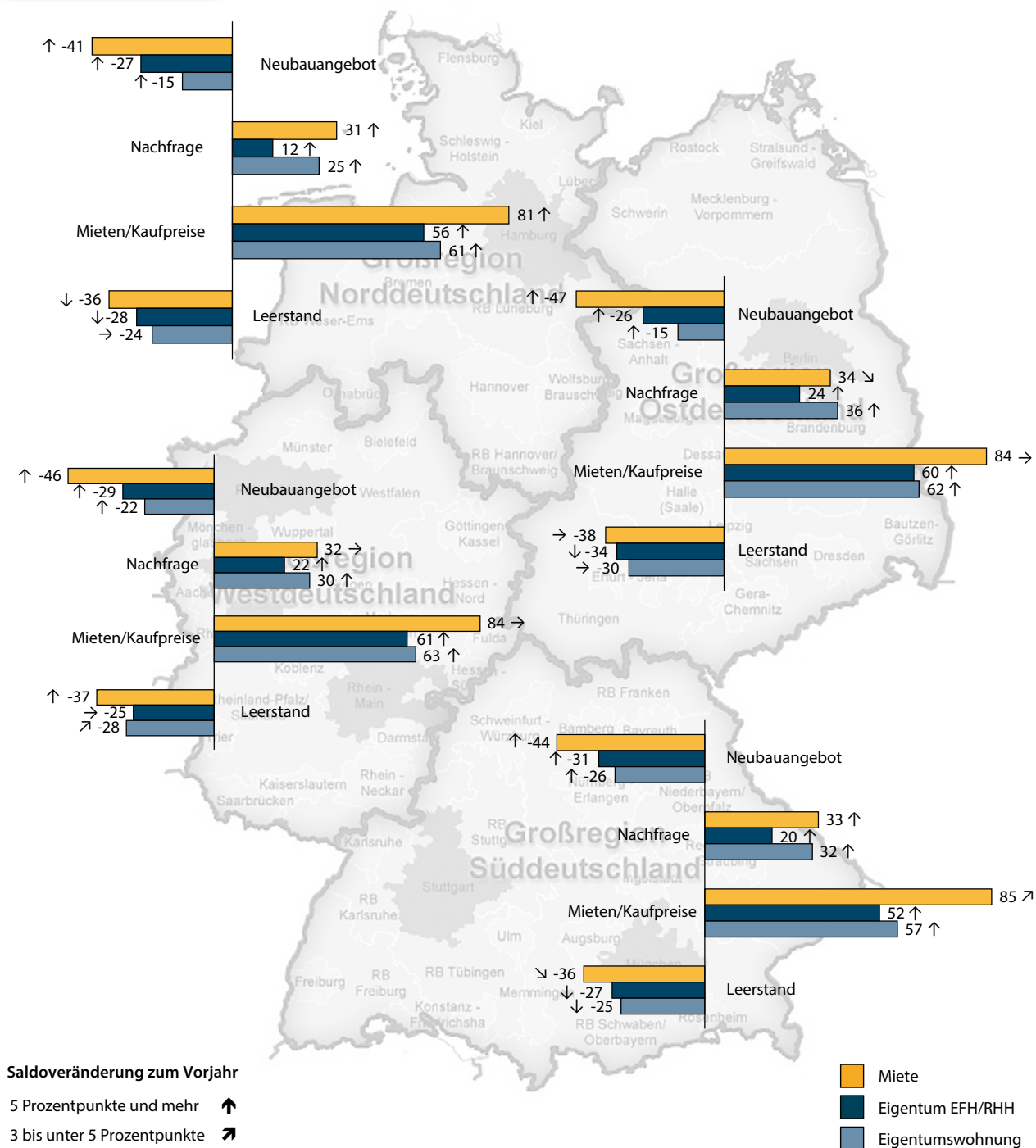
Bei den Kaufpreisen im Neubau geht die Mehrheit der Befragten von einer Preissteigerung aus: in den Top-Standorten sind es von 58 % und in den Regionalzentren 60 % im Saldo.

Im Vorjahr waren es lediglich 10 % bis 15 %. Während im Vorjahr noch überwiegend ein Rückgang der Kaufpreise im Bestand erwartet wurde (-4 % im Saldo für Top-Standorte und Regionalzentren), prognostiziert nun ein Großteil der Befragten steigende Kaufpreise (40 % für Regionalzentren und 42 % für Top-Standorte, jeweils im Saldo). Der starke Anstieg könnte gegebenenfalls als eine Normalisierung der Ausreißerjahre 2022 und 2023 interpretiert werden. Auch laut Statistischem Bundesamt ist für Wohnimmobilien von einem Aufwärtstrend bei den Kaufpreisen im ersten Quartal 2025 auszugehen (vgl. Destatis 2025g).

Der GREIX (German Real Estate Index) des IfW Kiel basiert auf den Kaufpreisdaten der datenliefernden großstädtischen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und zeigt für das zweite Quartal 2025 erneut steigende Preise für Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser. Aktuell werden die Immobilien-transaktionen von 18 deutschen Städten darin vollständig erfasst. Im zweiten Quartal 2025 verteuerten sich danach Einfamilienhäuser am stärksten, wohingegen die Preise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser nur moderat und ungefähr im gleichen Ausmaß wie die allgemeine Inflation anstiegen (vgl. IfW Kiel 2025).

ABBILDUNG 7

Trenderwartungen im Wohnungsneubau 2024 nach Großregionen



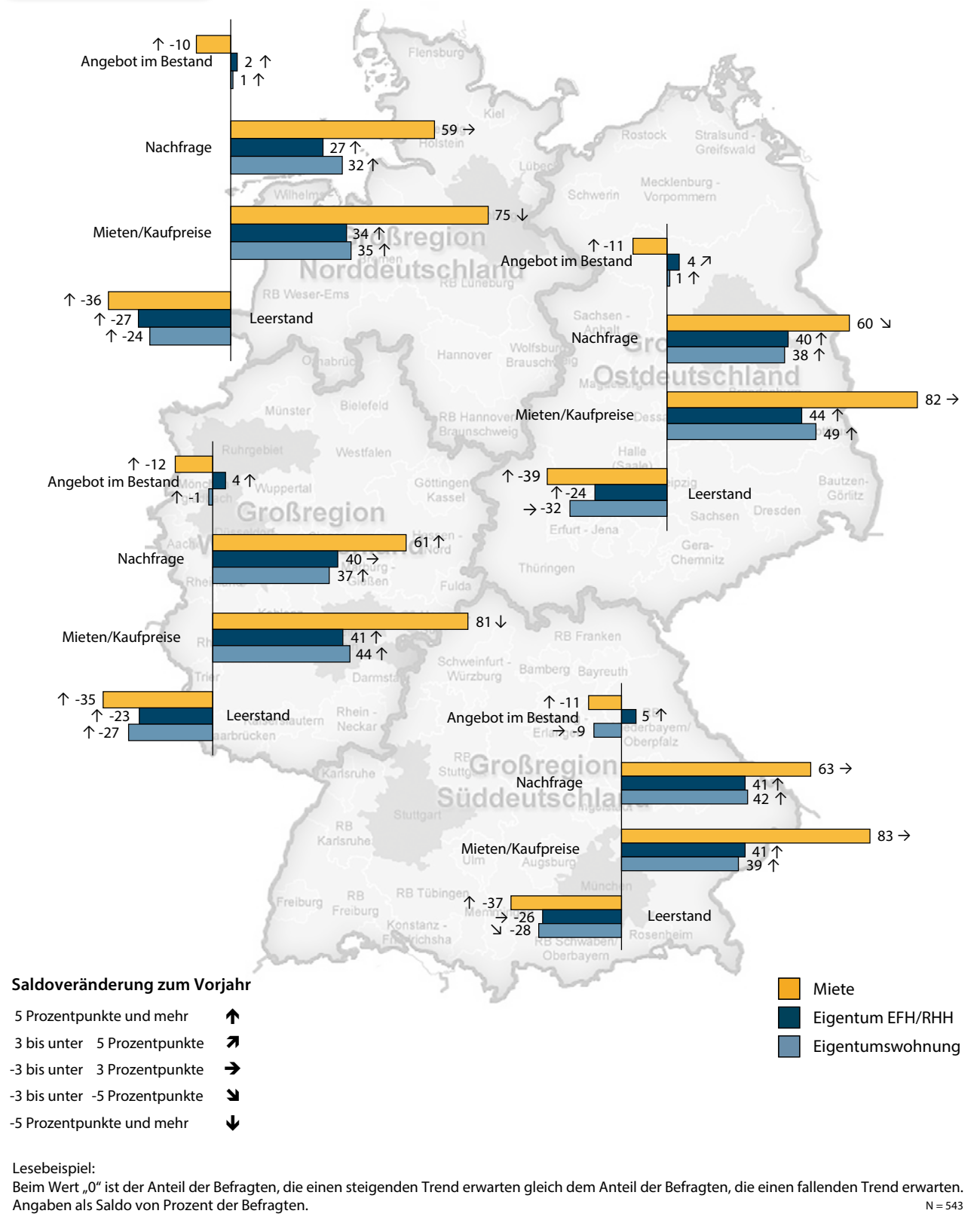
Lesebeispiel:
Beim Wert „0“ ist der Anteil der Befragten, die einen steigenden Trend erwarten gleich dem Anteil der Befragten, die einen fallenden Trend erwarten.
Angaben als Saldo von Prozent der Befragten.

2024; N = 543

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024

ABBILDUNG 8

Trenderwartungen im Wohnungsbestand 2024 nach Großregionen



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024

Marktanspannungen und Angebotsüberhänge

Die Wohnungs- und Immobilienmärkte sind regional unterschiedlich: In Regionen mit hoher Nachfrage sind die Märkte angespannt, während es in Regionen mit geringer Nachfrage zu Angebotsüberhängen kommt. Im allgemeinen Trend wachsen viele Großstädte und ihre Umlandgemeinden, während kleine und mittelgroße Kommunen in ländlich geprägten strukturschwachen Gegenden schrumpfen. Gleichwohl gibt es immer auch Ausnahmen von dieser Entwicklung.

Von den Teilnehmenden des Panels erwarten 11 % Regionen mit Angebotsüberhängen für das kommende Halbjahr (1. Hj. 2025). 28 % der Befragten rechnen mit einer Marktanspannung und 30 % beobachten sowohl Regionen mit Angebotsüberhängen als auch Regionen mit Marktanspannungen (s. Abbildung 9).

Leerstand ist in der Wohnungsmarktbeobachtung ein zentraler Indikator für Wohnfläche, die vom Markt nicht absorbiert wird. Die Karte in Abbildung 10 stellt Regionen dar, die nach Einschätzung der Expertinnen und Experten in den vergangenen drei Jahren Angebotsüberhänge im Wohnungsmarkt aufwiesen bzw. aufweisen.

Die von den befragten Akteuren besonders häufig genannten Regionen mit einem problematischen Überangebot an Wohnungen bzw. mit Leerstand liegen vor allem in den ländlichen Gebieten in Ost-, Nordost- und Südostdeutschland. Außerhalb der Großstädte scheinen die meisten Regionen ein Überangebot aufzuweisen. Aber auch Westfalen und Rheinland-Pfalz/Saarland sind von Leerständen betroffen. Im Vergleich zum Vorjahr haben die Angaben der Befragten zu Angebotsüberhängen in Nordhessen und Niederbayern nachgelassen, während für Franken und Brandenburg Überhänge vermutet werden.

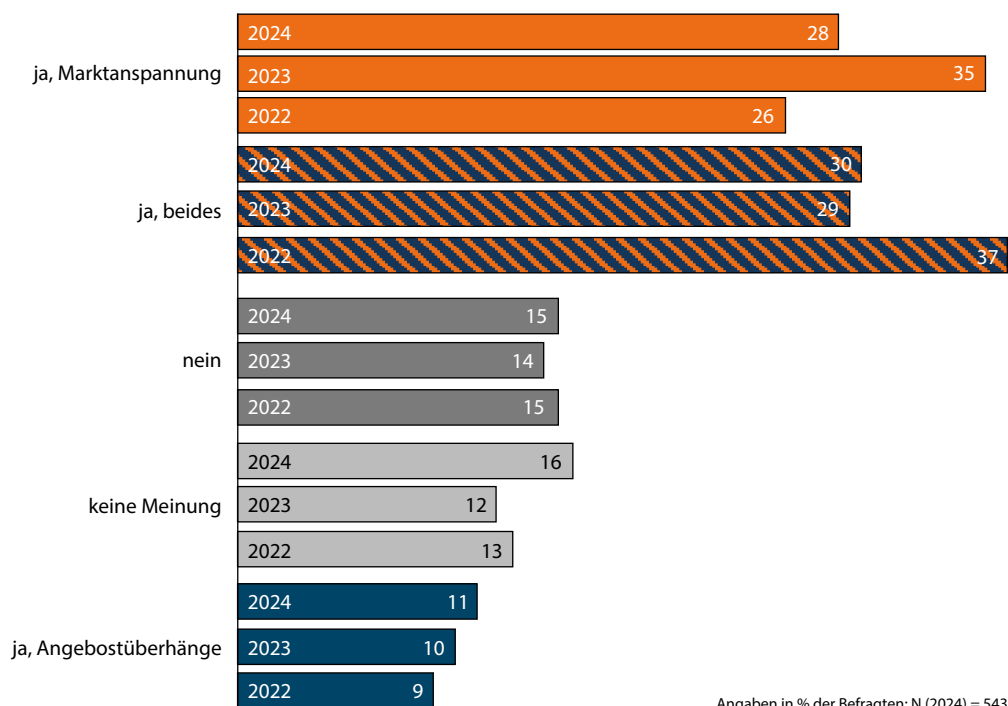
Im Gegensatz dazu zeigt die Karte in Abbildung 11 Regionen, in denen nach Einschätzung der Fachleute aktuell sowie in den vergangenen

zwei Jahren Marktanspannungen im Wohnungsmarkt auftreten bzw. auftraten, also der wahrgenommene Bedarf an Wohnraum nicht durch ein ausreichendes Angebot gedeckt wird. Im Vergleich zur Karte der Wohnungsüberhänge fällt zum einen die Konzentration und durchgängige Nennung von Anspannungen in vielen Ballungszentren und deren Umland auf. Dazu zählen in erster Linie und fast flächendeckend die wachstumsstarken Großstädte bzw. Großstadtreionen im Süden Deutschlands wie München, Augsburg, Ingolstadt, Regensburg-Straubing, Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und Konstanz-Friedrichshafen sowie Nürnberg-Fürth-Erlangen, Darmstadt, Rhein-Neckar und Rhein-Main. Zum anderen werden die stärker im Süden verorteten Anspannungen auch in den ländlichen Regionen deutlich. In West-, Nord- und Ostdeutschland sind nach Meinung der befragten Marktakteure vor allem die Top-Standorte Berlin, Hamburg und die Region Düsseldorf-Köln-Bonn von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen, ebenso die Universitätsstädte Münster, Hannover, Bremen, Oldenburg, Aachen und das Ruhrgebiet sowie Leipzig, Dresden, Erfurt und Jena. Wie auch im Jahr 2024 werden Brandenburg und Sachsen-Anhalt sowohl bei den Angebotsüberhängen als auch bei den Wohnungsmärkten mit Marktanspannung genannt.

In beiden Karten wurden dabei nur Regionen dargestellt, in denen mindestens ein Drittel der dort tätigen Experten Angebotsüberhänge bzw. Marktanspannungen beobachtet hat. Bei einem Anteil von unter einem Drittel sind die Regionen in der Karte ausgegraut. Für diese Regionen ebenso wie für alle anderen ausgegrauten Regionen gilt, dass deren Nichtnennung kein Hinweis darauf ist, dass keine Wohnungsüberhänge bzw. Marktanspannungen vorhanden sind. Umgekehrt ist in den blau eingefärbten Regionen mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass den Teilnehmenden deutliche Hinweise für nicht mehr vom Markt absorbierbaren Wohnraum vorliegen (s. Abbildung 10). Ebenso gilt für die gelb eingefärbten Regionen, dass den Teilnehmenden offensichtlich deutliche Hinweise für eine Unterversorgung an Wohnraum vorliegen (s. Abbildung 11).

ABBILDUNG 9

**Mit Blick auf die derzeitige Wohnungsversorgung in Deutschland:
Gibt es Regionen, in denen Sie im künftigen Halbjahr Angebotsüber-
hänge oder aber eine Anspannung auf den Wohnungsmärkten sehen?**



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024

ABBILDUNG 10

Wohnungsmärkte mit Angebotsüberhängen nach Einschätzung der Expertinnen und Experten (Befragungen 2022 bis 2024)

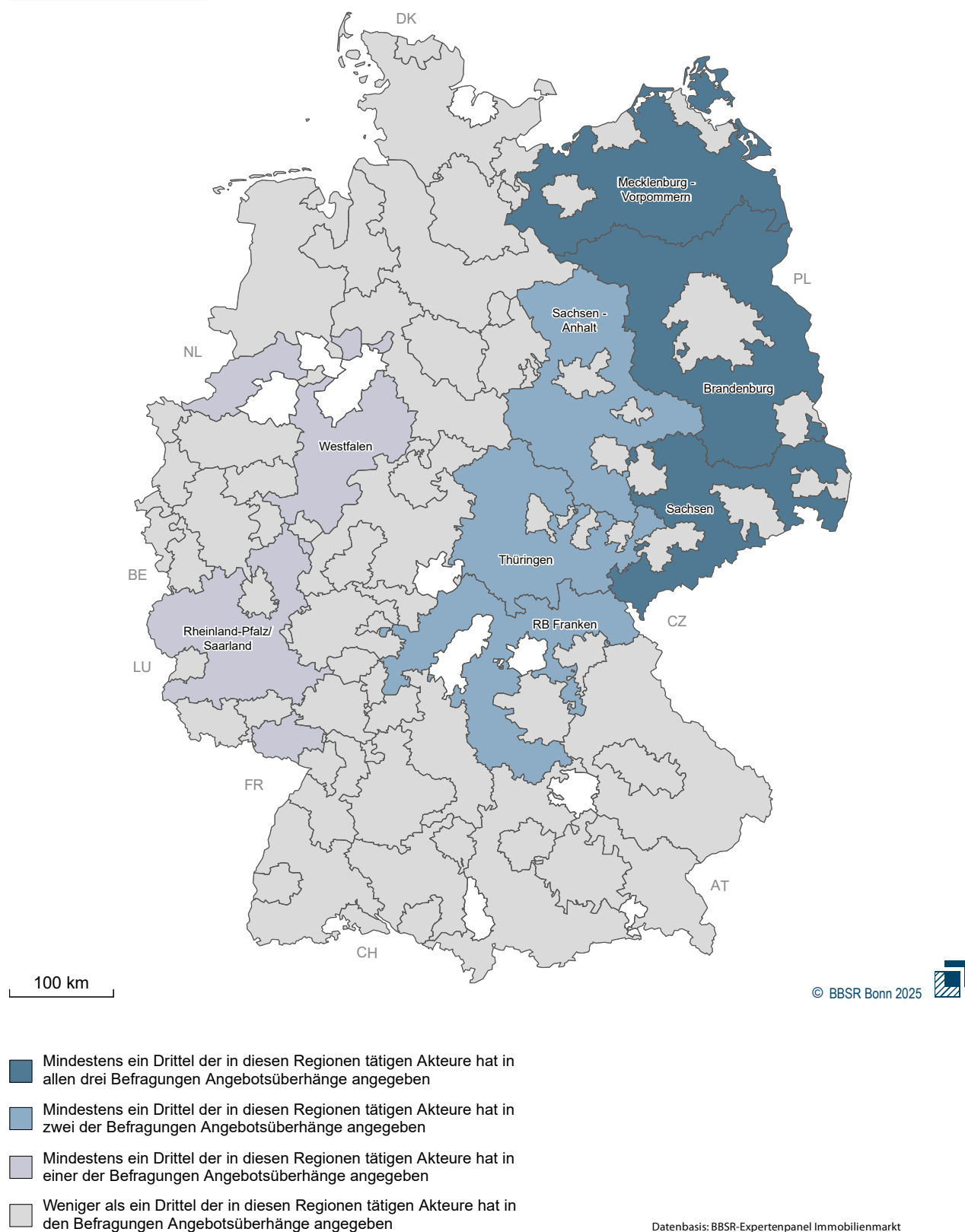
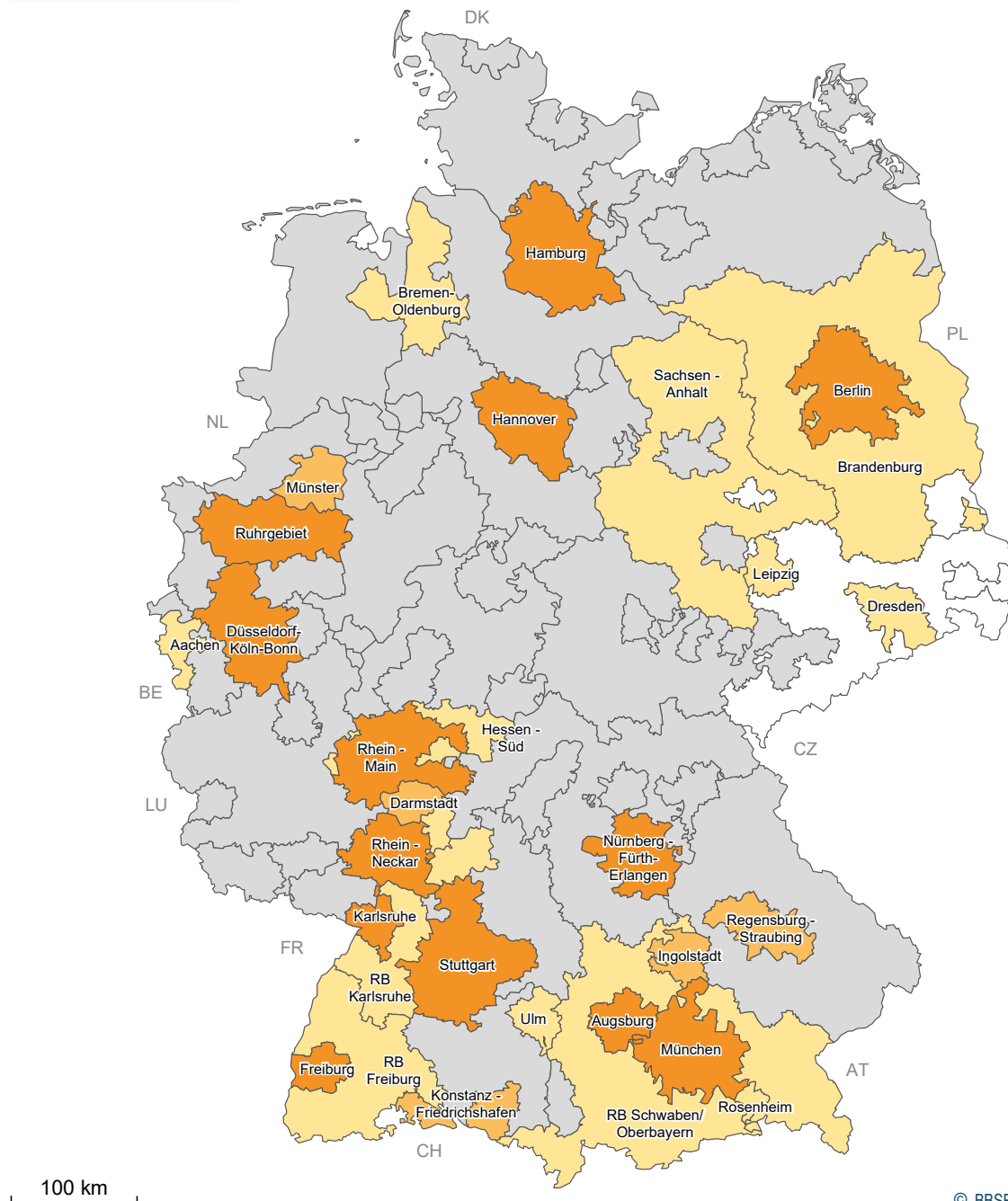


ABBILDUNG 11

Wohnungsmärkte mit Marktanspannungen nach Einschätzung der Expertinnen und Experten (Befragungen 2022 bis 2024)



© BBSR Bonn 2025



- Mindestens ein Drittel der in diesen Regionen tätigen Akteure hat in allen drei Befragungen Marktanspannungen angegeben
- Mindestens ein Drittel der in diesen Regionen tätigen Akteure hat in zwei der Befragungen Marktanspannungen angegeben
- Mindestens ein Drittel der in diesen Regionen tätigen Akteure hat in einer der Befragungen Marktanspannungen angegeben
- Weniger als ein Drittel der in diesen Regionen tätigen Akteure hat in den Befragungen Marktanspannungen angegeben

Datenbasis: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt
Geometrische Grundlagen: Stadtregionen 2002



Foto: AzmanL via Getty Images

Die Anforderungen an Büroimmobilien sind gestiegen: Lage, Ausstattung, Klimaverpflichtung, Flexibilität – aber wie gelingt damit „bezahlbares Arbeiten“?

Büromarkt: Marktlage weiter schwierig

Die verhältnismäßig trübe ökonomische Grundstimmung der deutschen Gesamtwirtschaft wirkt sich auch auf die Nachfrage und den Umsatz im Büroimmobiliensektor aus. Vereinzelt – und abhängig von Lage und Qualität der Immobilien – zeichnet sich eine Erholung des Büromarktes ab.

Der Büroimmobilienmarkt befindet sich 2025 weiterhin in einer Phase der Marktbereinigung. Eine moderate Nachfrage, eine geringe Neubauerwartung, steigende Mieten in guten Lagen und sinkende Mieten in schlechteren Lagen sowie eine krisenbedingte Zurückhaltung der Unternehmensinvestitionen prägen aktuell das Marktgeschehen.

Neben zyklischen Effekten gewinnen strukturelle Faktoren an Bedeutung: Die Verbreitung von Remote Work und veränderte Arbeitsmodelle, ESG-Anforderungen sowie hohe Finanzierungs-, Bau- und Nebenkosten sprechen für eine langfristig geringere Flächennachfrage. Dennoch entwickeln sich die Befragungswerte ein weiteres Jahr in Folge positiv. Nach

dem sich darin abbildenden Meinungsbild für Neubau und Nachfrage könnte zumindest die Talsohle überschritten sein.

Büronachfrage

Die erwartete Büroflächennachfrage zeigt erneut einen positiven Trend, liegt aber weiterhin für alle Standort- und Flächenkategorien im negativen Bereich, da mehr Befragte eine sinkende als eine steigende Nachfrage erwarten. Die Werte für die Topstandorte liegen im Saldo zwischen -21 % für A-Flächen und -50 % für C-Flächen. Dass Nachfragedefizite eine große Herausforderung für den Büroimmobilienmarkt darstellen, spiegelt sich im Ranking der wichtigsten Themen des Büromarktes auf Platz eins wider (vgl. Kapitel Top-Themen, S. 16 ff.). Im Vergleich mit den anderen Marktsegmenten ist die erwartete Büroflächennachfrage trotz leicht positiver Tendenz am geringsten (vgl. Kapitel Konjunktur, S. 11 ff.).

Die zurückhaltende Nachfrage wird zum einen durch die anhaltenden globalen Krisen und die unsichere Wirtschaftslage bestimmt, welche langfristige Entscheidungen eher hemmen. Auf der anderen Seite führen die Auswirkungen des hybriden Arbeitens mit einer flexiblen Kombination aus Präsenz- und Remote-Arbeit zu einer sinkenden Nachfrage. Einige Unternehmen versuchen über attraktive Standorte und Büroimmobilien mit hoher Aufenthaltsqualität Mitarbeitende wieder verstärkt ins Büro zurückzuholen. Auch bestimmen ESG-Standards zunehmend die Nachfrage nach einer spezifischen Ausstattung der Bürogebäude. Substanzielle Nachfrageimpulse werden erst mit einer Konjunkturerholung erwartet, da viele Unternehmen Investitionen und Anmietungen vorerst zurückstellen, bis sich die wirtschaftlichen Perspektiven klarer abzeichnen (vgl. ZIA 2025).

Büroneubau

Gleichwohl sind aktuell hohe Fertigstellungszahlen von Büroflächen zu beobachten. Antizyklisch kommen nun vor allem aus der

vorherigen Boomphase angestoßene Projekte auf den Markt. Im Jahr 2024 wurden rund 2,5 Mio. m² MF-GIF neue Büroflächen geschaffen (Gesamtsumme der 127 größten deutschen Büromärkte) und damit das hohe Neubauvolumen der vergangenen fünf Jahre weitergeführt (vgl. ZIA 2025).

Die Teilnehmenden des Expertenpanels sehen den Büroneubau im zweiten Jahr in Folge in einem positiven Aufwärtstrend, allerdings ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau, das im Saldo immer noch im deutlich negativen Erwartungsbereich liegt. Den stärksten Aufwärtstrend erwarten die Expertinnen und Experten für die A-Flächen, gefolgt von den B- und C-Flächen, mit geringen Unterschieden zwischen Top-Standorten und Regionalzentren. Die Salden bewegen sich zwischen -26 % für A-Flächen in Top-Standorten und -54 % für C-Flächen in Regionalzentren.

Büroleerstand

2024 lag die Leerstandsquote für 127 relevante deutsche Büromärkte bei 5,6 % bzw. 11,0 Mio. m² leerstehender Bürofläche, ein Zuwachs um 80 Basispunkte bzw. 1,6 Mio. m² (vgl. ZIA 2025). Die hohen Fertigstellungszahlen sorgen bei der momentan moderaten Nachfrage erneut für einen deutlichen Anstieg des Leerstandes in den A-Städten – nach vorläufigen Berechnungen wird sich die Leerstandsquote in 2025 auf ca. 8 % erhöhen (Vorjahr: ca. 7 %; vgl. bulwiengesa 2025b; ZIA 2025). Seit dem Tiefstand von rund 2 % im Jahr 2019 steigt der Büroleerstand kontinuierlich. Bis zur Zinswende 2022 deuteten die niedrigen Quoten noch auf Flächenknappheit hin, gestützt durch die weiterhin wachsende Bürobeschäftigung. Die Leerstände weiten sich zunehmend auch auf die B- und C-Städte aus, vor allem an industriell oder verwaltungsgeprägten Standorten, wo Flächenkonsolidierungen, großflächige Neubauten und schwächere Nachfrage zusammenfallen. Besonders betroffen sind sekundäre Lagen und ältere Bestände, da Unternehmen langfristig Flächen rationalisieren. 2024 lag die Leerstandsquote für B-Städte bei 5 %, für C-Städte bei 4 % (ZIA 2025).

Im Expertenpanel bleibt die Leerstandserwartung hoch: Im Schnitt rechnet über ein Drittel der Befragten mit weiter steigenden Büroleerständen. Gleichwohl geben die Werte gegenüber dem Vorjahr nicht unerheblich nach: die Salden zwischen 30 % (A-Flächen in Regionalzentren) und 39 % (B-Flächen in Regionalzentren) liegen damit so nah beieinander wie noch nie. Einen relativ starken Rückgang verzeichnet die Leerstandserwartung in den B- und C-Flächen der Top-Standorte (minus 28 bzw. 24 Prozentpunkte). Hierin dürfte sich die Annahme einer zumindest nachlassenden Dynamik nach den zuletzt stark ansteigenden Leerstandsquoten in den A-Städten widerspiegeln.

Mieten

Im Jahr 2024 stiegen die Büromieten ungeachtet der wachsenden Leerstände weiter an. Branchenkennern zufolge sind die Mietensteigerungen jedoch nicht mehr überall gleichmäßig, auch nicht in allen A-Städten. Dabei ist festzuhalten, dass vor allem die Spitzenmieten steigen – in der Regel von Premiumflächen in den Toplagen. In Randlagen hingegen geraten die Büromieten zunehmend unter Druck, was sich bereits bei einigen Durchschnittsmieten beobachten lässt. Auch bei bestimmten Gebäudebeständen (z. B. nicht-modernisierte, nicht-energieeffiziente, nicht-ESG-konforme) dürften die Mieten entgegen dem allgemeinen Trend fallen. Dies deutet darauf hin, dass die zunehmende Differenzierung im Markt in den nächsten Jahren weiter voranschreiten wird (vgl. ZIA 2025). Im Kontext der steigenden Büromieten spielt auch die Dynamik der Betriebskosten eine zentrale Rolle, welche die Dynamik der Kaltmieten mittlerweile offenbar deutlich überholt hat (vgl. Bulwiengesa 2025b).

Die Mieterwartung für Büroimmobilien zeigt in der Befragung ein nach den Flächenklassen (A, B, C) abgestuftes Bild. Die Qualität der Büroflächen überträgt sich damit in der Mieterwartung der Teilnehmenden deutlich stärker als die Größe des Büromarktes (Top-Standorte vs. Regionalzentren). A- und B-Flächen

können nach Einschätzung der Befragten weiterhin mit steigenden Mieten rechnen. Allerdings erreichen A-Flächen einen Saldo von 35 % bzw. 32 % (Top-Standorte bzw. Regionalzentren), während nur 8 % bzw. 6 % für die B-Flächen Mietensteigerungen erwarten. Eher einfache C-Büroflächen müssen nach Meinung der Mehrheit der Befragten mit einem Mietenrückgang rechnen (Saldo: -15 % Topstandorte, -16 % Regionalzentren).

Energetische Sanierung und Modernisierung/Revitalisierung

Immer häufiger spielen die Klimaziele der Investoren eine Rolle für Sanierungsaktivitäten. Im Markt lässt sich beobachten, dass hochwertige, energieeffiziente und zentral gelegene Gebäude stark nachgefragt bleiben, während ältere, nicht ESG-konforme Bestände und Randlagen Leerstände aufbauen. Der daraus resultierende „Flight to Quality“ spiegelt sich auch im steigenden Anteil der Sanierungstätigkeit am Entwicklungsvolumen wider (vgl. Bulwiengesa 2025b; ZIA 2025). Zugleich entstehen Chancen für Sanierung, Revitalisierung und Umnutzung.

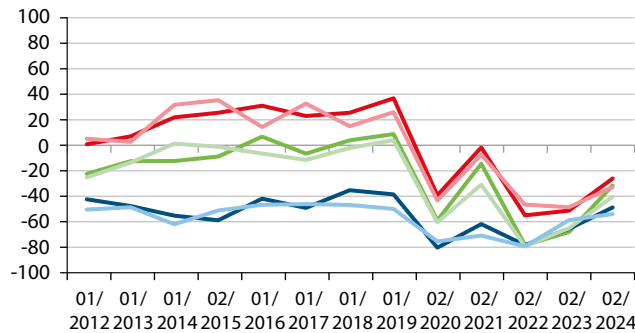
Wie in allen Marktsegmenten sehen viele der Befragten auch im Büromarkt zunehmende Marktchancen durch energetische Sanierung. Insbesondere in den hochwertigen Flächensegmenten scheint die energetische Ausstattung eines Gebäudes ein wichtiges Marktkriterium zu sein: Für die A-Flächen erwarten im Saldo 38 % (Top-Standorte) bzw. 30 % (Regionalzentren) eine Zunahme an effizienzsteigernden Maßnahmen. Die Werte für die B- und C-Flächen liegen etwas darunter (B-Flächen: 28 % bzw. 22 % im Saldo; C-Flächen: 14 % bis 8 %). Analog dazu rangiert das Thema „ESG, Energieeffizienz und Klimaschutz von Gebäuden“ auf Platz drei der dringendsten Herausforderungen im Büromarkt (vgl. Kapitel Top-Themen, S. 16 ff.). Im Vergleich dazu werden reine Modernisierungen und Revitalisierungen ohne energetische Komponente im kommenden Halbjahr (1. Hj. 2025) als etwas weniger bedeutend gewertet.

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.

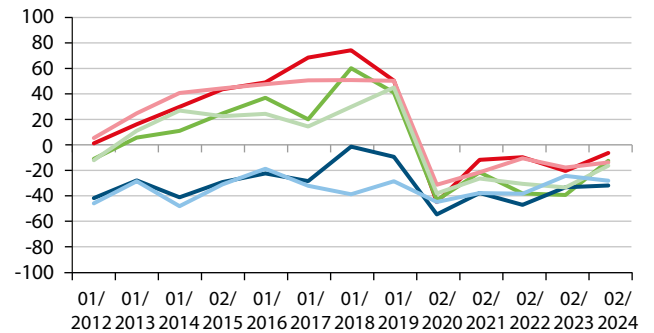
ABBILDUNG 12

Büromarkt: Trenderwartungen für das kommende Halbjahr (Erhebungen 2012 bis 2024)

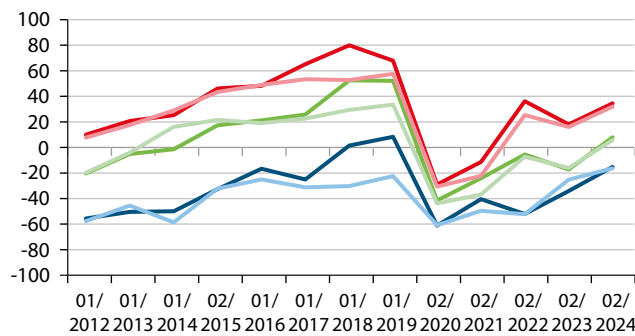
Neubauentwicklungen



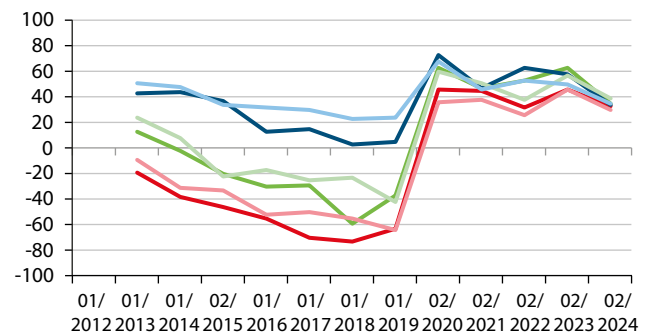
Flächennachfrage



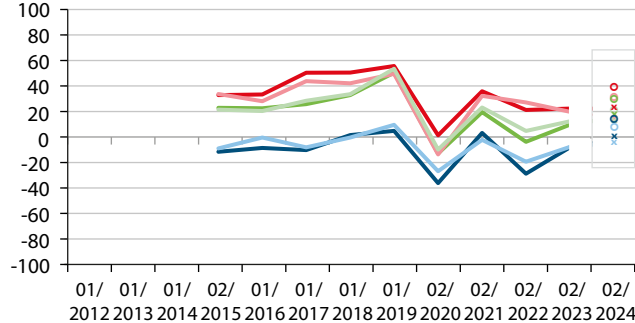
Mieten



Leerstand



Modernisierung/Sanierung*



TOP = Top-Standorte; RZ = Regionalzentren

Modernisierung/Revitalisierungen und umfassende energetische Sanierungen**



	○ = umfassende energetische Sanierung	x = Modernisierung/Revitalisierung
TOP A-Flächen	38	23
TOP B-Flächen	28	18
TOP C-Flächen	14	0
RZ A-Flächen	30	14
RZ B-Flächen	22	13
RZ C-Flächen	8	-4

*Erst ab 2015 Bestandteil der Befragung

** bis 02/2023 Modernisierungen/Sanierungen

Angaben in % der Befragten (Saldo); N (2024) = 309

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024



Foto: Virojt Changyenham via Getty Images

Wenn der Einkauf ins Netz wandert: Der Verlust von Handelsnutzungen erfordert vor allem in den Innenstädten tragfähige Zukunftskonzepte

Einzelhandelsmarkt: Herausforderungen und Chancen

Schlechte Signale vom Arbeitsmarkt, Konsumzurückhaltung und Händlerinsolvenzen: Wie ordnen die Befragten die Aussichten von Handelsimmobilien ein? Trotz einer leichten Erholung bei Neubau und Flächennachfrage bleiben die Erwartungen insgesamt negativ. Gleichzeitig zeichnet sich eine Trendwende bei den Mieten sowie eine deutliche Zunahme von Maßnahmen zur energetischen Sanierung ab.

Noch Anfang 2025 hoffte der Handel dank sinkender Inflation, steigender Löhne und einer erwarteten Konjunkturerholung auf bessere Geschäfte, doch stattdessen ist im Einzelhandel keine Erholung in Sicht. Die Konsumenten sparen aufgrund politischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten weiterhin, während Händler durch steigende Kosten, Bürokratie, Fachkräftemangel und Konkurrenz aus China unter Druck geraten, wodurch die Insolvenzen zunehmen (vgl. DZ HYP 2025).

Nach Angaben des Handelsverband Deutschland (HDE) umfasst der deutsche Einzelhandel

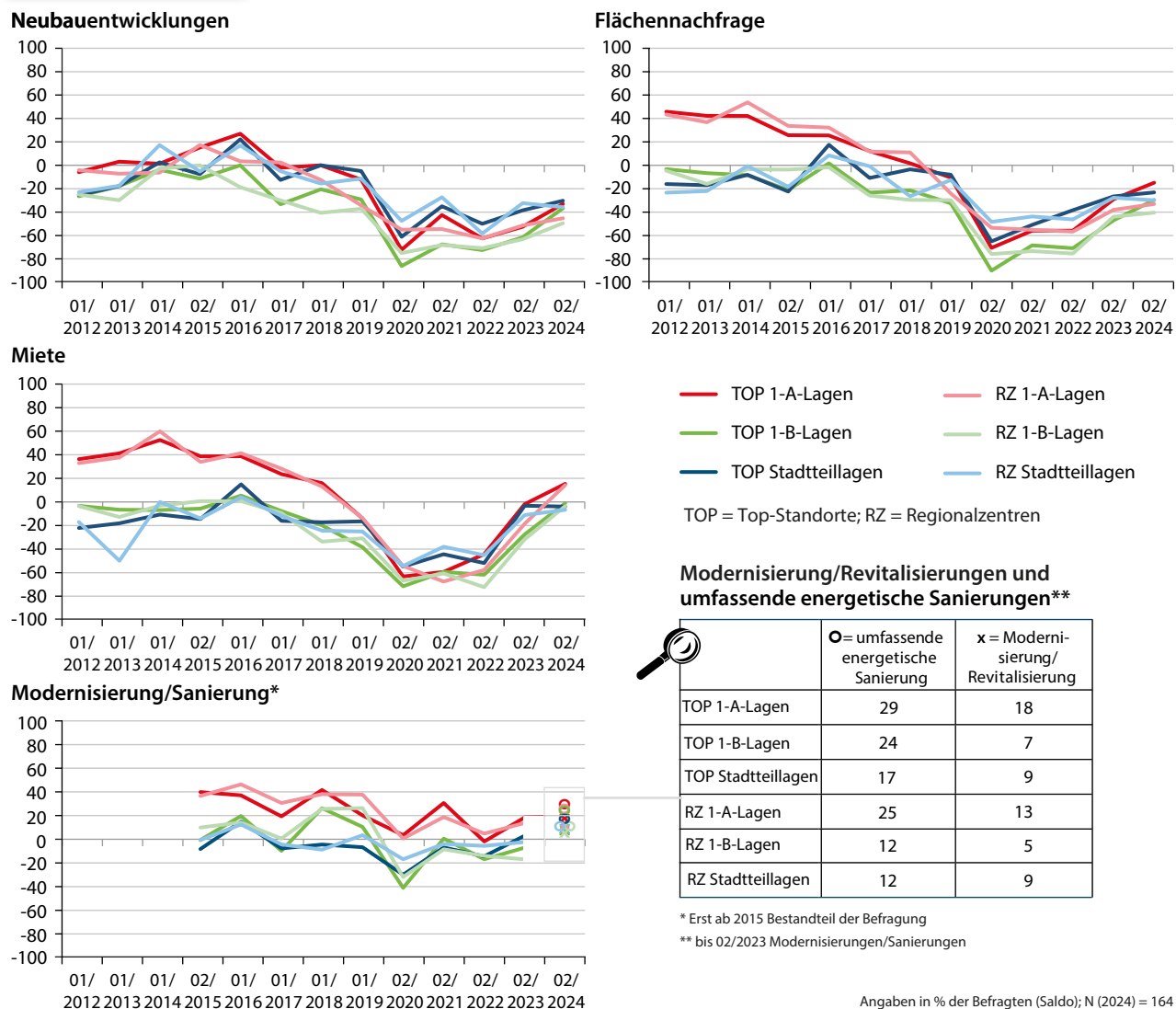
derzeit rund 125 Mio. m² Handelsfläche (vgl. HDE 2024). Eine Schätzung der BBE Handelsberatung verdeutlicht, dass die zukünftigen Flächenverluste im Einzelhandel insbesondere das Nonfood-Segment treffen: In den nächsten zehn Jahren werden in dieser Branche Flächenverluste von etwa 10 Mio. m² erwartet (vgl. ZIA 2025).

Neubau

Die Ergebnisse des BBSR-Expertenpanels zeigen, dass die Befragten den Schrumpfungstrend ebenfalls zur Kenntnis nehmen: Es wird

ABBILDUNG 13

Einzelhandelsmarkt: Trenderwartungen für das kommende Halbjahr (Erhebungen 2012 bis 2024)



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024

weiterhin von einem deutlich abnehmenden Einzelhandelsneubau ausgegangen. Der seit 2020 eingeschlagene zaghafte Aufwärtstrend setzt sich zwar auch aktuell weiter fort, von einer Erholung oder einem positiven Saldo sind die Erwartungen der Befragten allerdings noch weit entfernt. In allen Lagekategorien sind die Handelsexpertinnen und -experten dabei in den Top-Standorten etwas zversichtlicher als in den Regionalzentren. In den Stadtteillagen der Top-Standorte wird die Neubauerwartung mit einem Saldo von -30 % noch am wenigsten negativ beurteilt (-36 %

in den Regionalzentren). In den 1-A-Lagen der Top-Standorte rechnet ein Drittel mit abnehmenden Neubauaktivitäten (-45 % in den Regionalzentren). Für die 1-B-Lagen fallen die Werte mit -37 % (Top-Standorte) bzw. -49 % (Regionalzentren) noch ungünstiger aus.

Flächennachfrage

Auch für die Flächennachfrage prognostizieren die Befragten einen ähnlichen Trend: Sowohl für Top-Standorte als auch für Regionalzentren werden Nachfragerückgänge

vorausgesehen. Nach dem Tiefpunkt der Nachfrageerwartung zum Zeitpunkt der Corona-Pandemie ist zwar auch hier – ähnlich den Neubauerwartungen – ein kontinuierlicher Aufwärtstrend zu erkennen, der jedoch im Ergebnis noch keine Nachfragezuwächse ausmacht. Am günstigsten sieht es auch hier für die Top-Standorte aus: -17 % erwarten für 1-A-Lagen, -25 % für Stadtteillagen und -31 % für 1-B-Lagen eine steigende Nachfrage (im Saldo). Die Regionalzentren schneiden mit -32 % für Stadtteillagen, -35 % für 1-A-Lagen und -42 % für 1-B-Lagen deutlich schlechter ab.

Der Onlinehandel bleibt zweifellos einer der zentralen Faktoren für den Rückgang stationärer Verkaufsflächen. Allerdings ist bei der Analyse der Onlineumsätze zu beachten, dass ein beträchtlicher Anteil von Multi- und Omnichannel-Händlern stammt. Deren stationäre Standorte spielen eine entscheidende Rolle für den Erfolg ihres Onlinegeschäfts. Händler mit stationären Wurzeln erwirtschafteten im Jahr 2023 rund 35,2 % des gesamten Onlineumsatzes und zählen seit 2015 zu den am dynamischsten wachsenden Akteuren im Onlinehandel. Umgekehrt sind insbesondere die „Fast Moving Consumer Goods“ (FMCG), die im Wesentlichen Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren umfassen, mit einem Einzelhandelsanteil von 40 % prägend im Einzelhandel (vgl. ZIA 2025). Insbesondere die Innenstädte stehen durch diese Dynamik unter Druck und müssen ihre Attraktivität bewahren. Trotz einer anhaltenden Beliebtheit von Citybummeln ist der Handel angehalten, stärker auf Erlebnis, Bequemlichkeit, veränderte Kundenstrukturen und Kosteneffizienz zu setzen (vgl. DZ Hyp 2025). Und obwohl sich die FMCG-Segmente auch als stationäre Wachstumsbranchen etabliert haben, und neue Handelskonzepte immer schon zum Retail Innovation Cycle dazu gehörten, müssen für die wegfallenden Flächen vermehrt „handelsfremde“ Nutzungen gefunden werden. „Grundsätzlich gilt [...]: Je bedeutender und resilienter ein Standort ist, umso vielfältiger sind die Nachnutzungsmöglichkeiten“ (ZIA 2025: 173).

Mieten

Bei den Mieten zeichnet sich aktuell für die 1-A-Lagen eine Trendwende ab. Nach dem Tiefpunkt 2021/2022 erwarten erstmals seit 2018 mehr Teilnehmer steigende als sinkende Mieten: dies gilt für die 1-A-Lagen in Top-Standorten (15 % im Saldo) als auch für jene in Regionalzentren (14 % im Saldo). Für die B-Lagen und Stadtteillagen setzt sich der Aufwärtstrend zwar weiter fort, bleibt mit Werten zwischen -2 % (1-B-Lagen in Top-Standorten) und -7 % (Stadtteillagen in Regionalzentren) aber weiterhin leicht negativ.

Energetische Sanierung und Modernisierung/Revitalisierung

Obwohl für die Einzelhandelsexpertinnen und -experten das Thema „ESG, Energieeffizienz und Klimaschutz“ nur auf Platz 7 der wichtigsten Herausforderungen im Einzelhandelsimmobilienmarkt rangiert, ist die Erwartung von Maßnahmen zur energetischen Sanierung sowie Modernisierung und Revitalisierung ähnlich hoch wie in den anderen Wirtschaftsimmobiliensegmenten. Dabei wird den Aktivitäten zur Steigerung der Energieeffizienz etwas mehr Dynamik zugesprochen als reinen Modernisierungsmaßnahmen.

Insbesondere in den 1-A-Lagen in Top-Standorten werden die Marktchancen für energetische Sanierungen positiv beurteilt (29 %), in den 1-B-Lagen erwarten 24 % und in Stadtteillagen 17 % zunehmende Aktivitäten (jew. im Saldo). In den Regionalzentren fällt der Zuspruch etwas geringer aus (25 % für 1-A-Lagen, 12 % für 1-B-Lagen und 12 % für Stadtteillagen). Modernisierungen und Revitalisierungen von Handelsgebäuden sind für die Befragten etwas weniger bedeutend. Dennoch erwarten auch hier in Summe mehr Teilnehmende eine zunehmende als eine abnehmende Modernisierungsaktivität (Top-Standorte: 18 % 1-A-Lagen, 7 % 1-B-Lagen und 9 % Stadtteillagen; Regionalzentren: 13 % 1-A-Lagen, 5 % 1-B-Lagen und 9 % Stadtteillagen, jew. im Saldo).



Foto: Busakorn Pongparnit via Getty Images

„Digital first“: Der Betrieb von Logistikimmobilien wird zunehmend datengesteuert und zielt auf optimierte Abläufe sowie einen effizienten Ressourceneinsatz ab

Logistikimmobilien: Unsicherheiten hemmen den Markt

Der einstige Vorzeigesektor der Logistikimmobilien steckt inzwischen in einer Krise. Die Nachfrage fehlt und Mieterwartungen sinken auf den niedrigsten Stand seit 2015. Immerhin deuten sich im Neubau Erholungssignale in den Top-Standorten an.

Die aktuell herausfordernden wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen lassen auch bei den Logistikexpertinnen und -experten die Trenderwartungen eher nüchtern ausfallen (vgl. Kapitel Konjunktur, S. 11 ff.). Nach den Boomjahren 2020 bis 2022 mit pandemiebedingt expandierenden Flächenumsätzen folgten ab 2023 starke Nachfragerückgänge für Logistikflächen. Die Ausgangslage ist regional jedoch sehr unterschiedlich, so dass weiterhin Flächenknappheiten und steigende Leerstände zu verzeichnen sind. Wie auch in den anderen

Wirtschaftsimmobiliensegmenten hemmt die unsichere Konjunkturlage den Markt und lässt Investoren und Mieter momentan eher vorsichtiger agieren und „auf Sicht fahren“ denn langfristige Entscheidungen oder Investitionen tätigen (vgl. Koepke 2024; Bulwiengesa 2025a).

Parallel dazu steigen die Anforderungen an Gebäudetechnik und digitaler Ausstattung: Zum einen, um den modernen Erfordernissen an Lieferketten, Automatisierung und KI-Lösungen gerecht zu werden und im Wettbewerb mithalten zu können, zum anderen,

um nachhaltige Gebäudekonzepte abbilden zu können.

Bei den Neubauerwartungen besteht nach Einschätzung der Befragten allerdings Hoffnung auf eine Wende, zumindest in den Top-Standorten. Im Gegensatz zum letzten Jahr rechnen die Teilnehmenden aktuell wieder mit steigenden Neubauaktivitäten (17 % im Saldo). Dies entspricht einem Plus von 21 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr. Für Regionalzentren trifft dieser optimistische Ausblick allerdings weniger zu. Hier nimmt der Anteil an Befragten weiter zu, die einen rückläufigen Neubau prognostizieren (8 % im Saldo; Vorjahr: 13 %). Die Zentralität des Standorts scheint somit ein wesentlicher Investitionsfaktor für aktuelle Logistikbauprojekte zu sein.

Auch bei der erwarteten Flächennachfrage werden Standortunterschiede deutlich, jedoch sehen die Befragten insgesamt noch keinen markanten Turnaround. Für die Top-Standorte erwarten die Logistikfachleute eine Stabilisierung der Flächennachfrage auf sehr niedrigem Niveau: Aktuell gehen im Saldo 34 % von einer zunehmenden Nachfrage aus. Im Vorjahr war der Tiefpunkt der Zeitreihe mit 33 % erreicht. Für Regionalzentren hingegen geht die erwartete Flächennachfrage im Saldo von 45 % im Vorjahr auf aktuell 23 % zurück.

Die Standortwahl wird offenbar wieder deutlich selektiver. Nachdem Projekte jahrelang verstärkt auf periphere Grünflächen ausgewichen sind, rückt nun die Nachfrage nach zentral gelegenen Flächen erneut in den Vordergrund. Vor allem urbane Brownfields zählen weiterhin zu den besonders begehrten Lagen (vgl. ZIA 2025).

Nachdem die Mieterwartungen dem Negativtrend im Vorjahr noch trotzen konnten, verlieren sie in der aktuellen Befragung massiv

an Boden. Für die Regionalzentren sinken die Werte um 37 Prozentpunkte (23 % im Saldo). Nur geringfügig niedriger fällt der Rückgang mit 32 Prozentpunkten bei den Top-Standorten aus – hier rechnen nur noch 27 % der Befragten mit steigenden Mieten. Analog zur Krisenstimmung in der Flächennachfrage markieren die Mieteneinschätzungen damit das niedrigste Niveau seit Beginn der Zeitreihe in 2015.

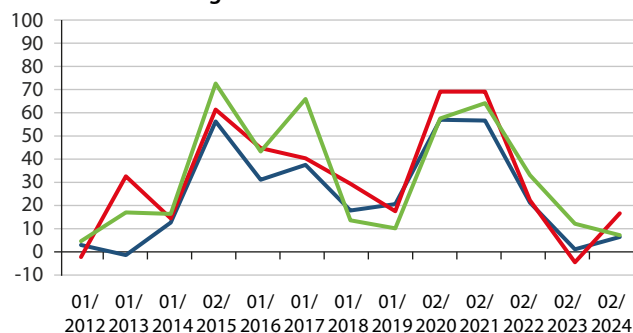
Eine zukunftsgerichtete energetische Aufwertung von Logistikimmobilien in guter Lage scheint besonders im Zuge der CO₂-Steuer und Energiekosten relevant zu bleiben. In diesem Zusammenhang rückt auch das energetische Potenzial von Logistikimmobilien für die kommunale Wärmeplanung zunehmend in den Fokus. Möglichkeiten für eine Integration in die lokale Wärme- und Energieplanung ergeben sich zum Beispiel durch die Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung oder als Knoten- und Ankerpunkte einer nachhaltigen Energieversorgung durch die strategische Lage, Größe und Infrastruktur (vgl. Logix GmbH Initiative Logistikimmobilien 2025).

Dennoch zeigen die Befragungsergebnisse eine etwas geringere Bedeutungszuweisung von energetischen Sanierungen und Revitalisierungen in der Logistikimmobilienbranche im Vergleich zu den anderen Immobiliensegmenten. Im Saldo erwarten 18 % der Befragten im Logistikmarkt eine Zunahme an energetischen Sanierungen. Top-Standorte liegen mit 19 % vor den Regionalzentren (11 %). Bleiben energetische Komponenten unberücksichtigt, liegen die Zustimmungswerte nochmals deutlich darunter: Im Saldo sind insgesamt 10 % der Auffassung, dass Modernisierungen und Revitalisierungen zunehmen werden. Auch hier werden die Marktchancen für Top-Standorte (12 %) besser als jene für Regionalzentren (4 %) eingeschätzt.

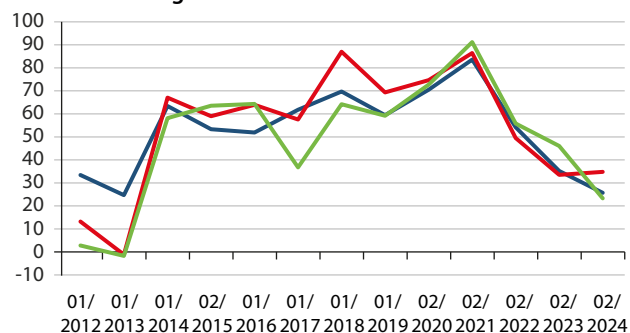
ABBILDUNG 14

Logistikmarkt: Trenderwartungen für das kommende Halbjahr (Erhebungen 2012 bis 2024)

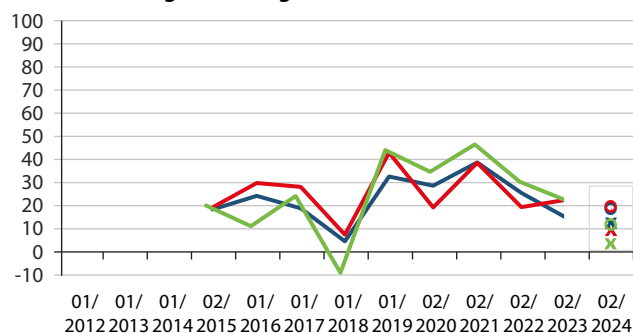
Neubauentwicklung



Flächennachfrage



Modernisierung/Sanierung*



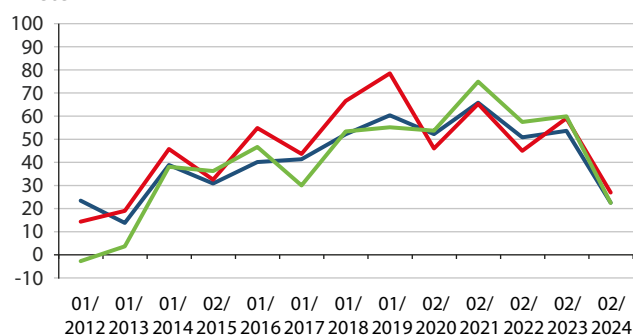
Modernisierung/Revitalisierungen und umfassende energetische Sanierungen**

	○= umfassende energetische Sanierung	x= Modernisierung/Revitalisierung
alle Befragte	18	10
TOP Standorte	19	12
Regionalzentren	11	4

* erst ab 2015 Bestandteil der Befragung

** bis 02/2023 Modernisierungen/Sanierungen

Mieten



— alle Befragte
— TOP Standorte
— Regionalzentren

Angaben in % der Befragten (Saldo); N (2024) = 88

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024

Ziel der Befragung und Profil der Teilnehmenden

Das BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt ist seit vielen Jahren ein Spiegel der Markteinschätzungen aus einem breiten Tätigkeitsfeld der Immobilienbranche.

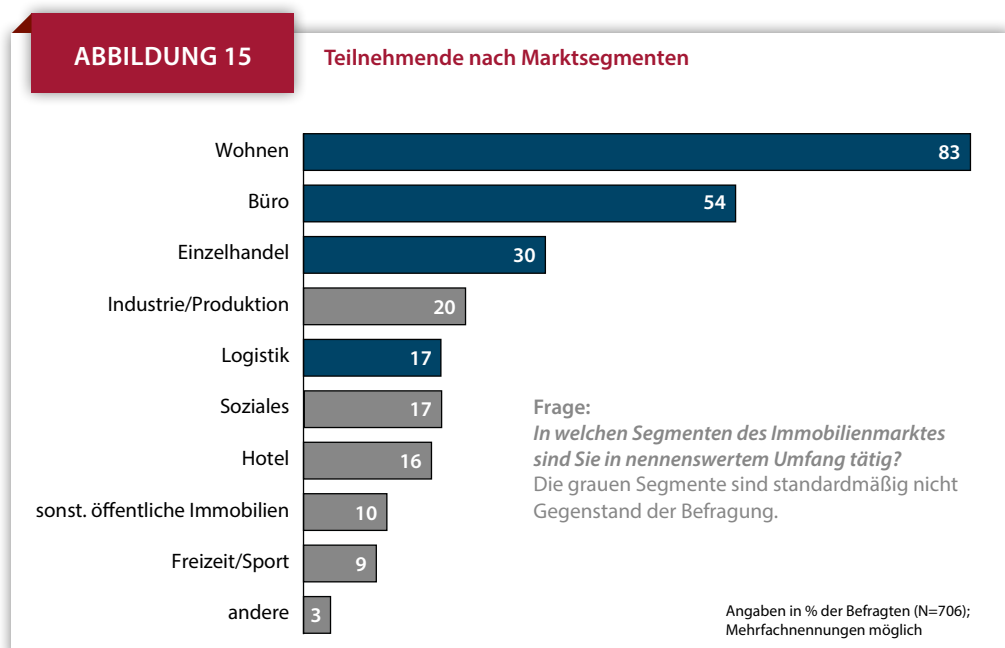
In die jährliche Befragung fließt die Expertise von Fachleuten der Immobilienwirtschaft aus einem weit gefächerten Tätigkeitsspektrum und verschiedenen Tätigkeitsregionen des deutschen Marktes ein. Das Expertenpanel ist ein flankierendes Instrument der Immobilienmarktbeobachtung des BBSR. In sinnvoller Ergänzung zu objektiven, „harten“ Rahmendaten wie Mieten oder Baufertigstellungen stehen hierbei subjektive Markteinschätzungen und die Erfahrungen der Branchenexpertinnen und -experten im Vordergrund. Die hohe Praxisnähe der Teilnehmenden liefert einen fundierten Zugang zu statistisch nicht beobachtbaren Daten.

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. Mit den Assetklassen der Industrie-/Produktions- sowie auch der Hotel- und Gastronomieimmobilien fehlen gleichwohl noch weitere wichtige Teilsegmente.

An der aktuellen Befragung nahmen 706 Personen teil. Die meisten der Befragten sind im Marktsegment Wohnimmobilien tätig (83 %), gefolgt vom Bürosegment mit 54 % und dem Einzelhandel mit 30 %. Im Logistiksektor sind 17 % beschäftigt (s. Abbildung 15).

Die Bandbreite der teilnehmenden Geschäftsbereiche deckt die Immobilienwirtschaft im erweiterten Sinn ab. Nach der schwerpunktmäßigen Tätigkeit machen Immobilienbetrieb/-Vermietung (24 % schwerpunktmäßig tätig), Immobilien-Verwaltung/-Bewirtschaftung (20 % schwerpunktmäßig tätig) und



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024

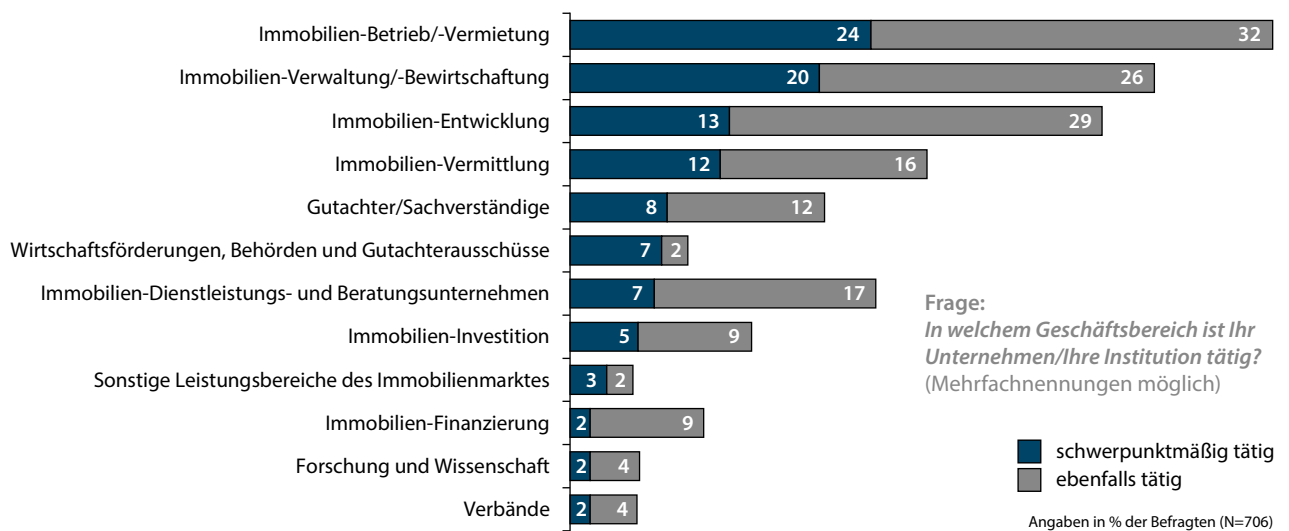
Immobilien-Entwicklung (13 % schwerpunktmäßig tätig) die drei stärksten Teilnehmergruppen aus (s. Abbildung 16).

61 % der Befragten geben in der aktuellen Befragung als Tätigkeitsstandort(e) einen der sieben Top-Standorte an, 54 % sind in weiteren Städten bzw. den Regionalzentren tätig und 39 % in ländlichen Regionen (s. Abbildung 17, s. hierzu auch S. 50 f., BBSR-Immobilienmarkregionen).

Dabei konzentriert sich die geschäftliche Tätigkeit für die meisten der befragten Akteure auf die lokalen Immobilienmärkte: 48 % sind in nur einer Immobilienmarkregion tätig. Gut jeder Vierte ist in mehreren, aber unter zehn Regionen tätig (28 %) und 3 % der haben eine ausgedehntere regionale Geschäftstätigkeit in mehr als zehn Regionen. Einen sehr großen Radius hat immerhin gut jeder Fünfte mit einer bundesweiten oder nahezu bundesweiten Aktivität (21 %).

ABBILDUNG 16

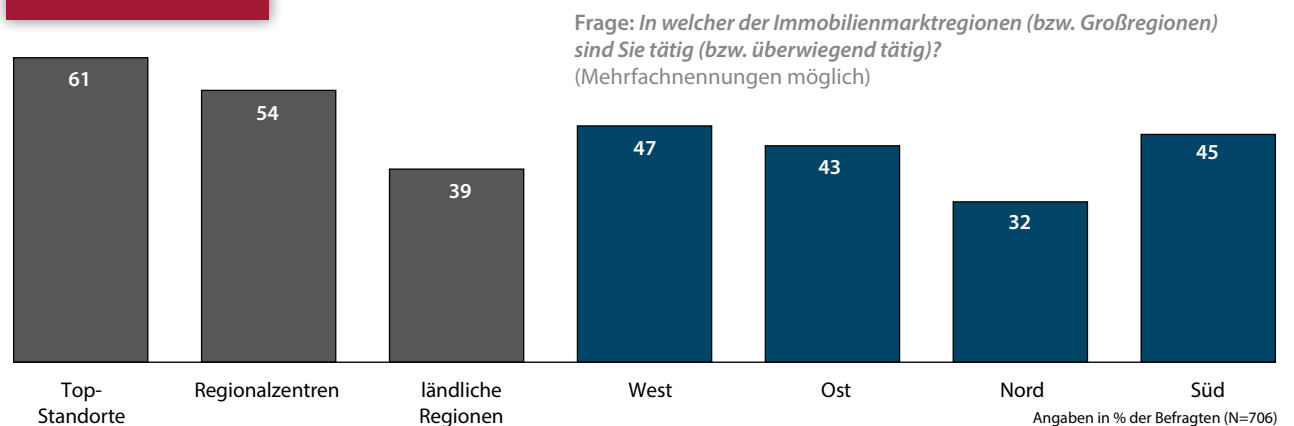
Teilnehmende nach Geschäftsbereichen



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024

ABBILDUNG 17

Teilnehmende nach Tätigkeitsregion



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024

BBSR-Immobilienmarktregionen

Viele städtische BBSR-Immobilienmarktregionen beziehen Umlandgemeinden in ihre Abgrenzung mit ein. Im Kartenbild wachsen diese Regionen über ihre administrative Fläche hinaus. Dies betrifft insbesondere die Top-Standorte. Dort weist die immobilienrelevante Marktaktivität gemeinhin ein Vielfaches der anderen Regionen auf.

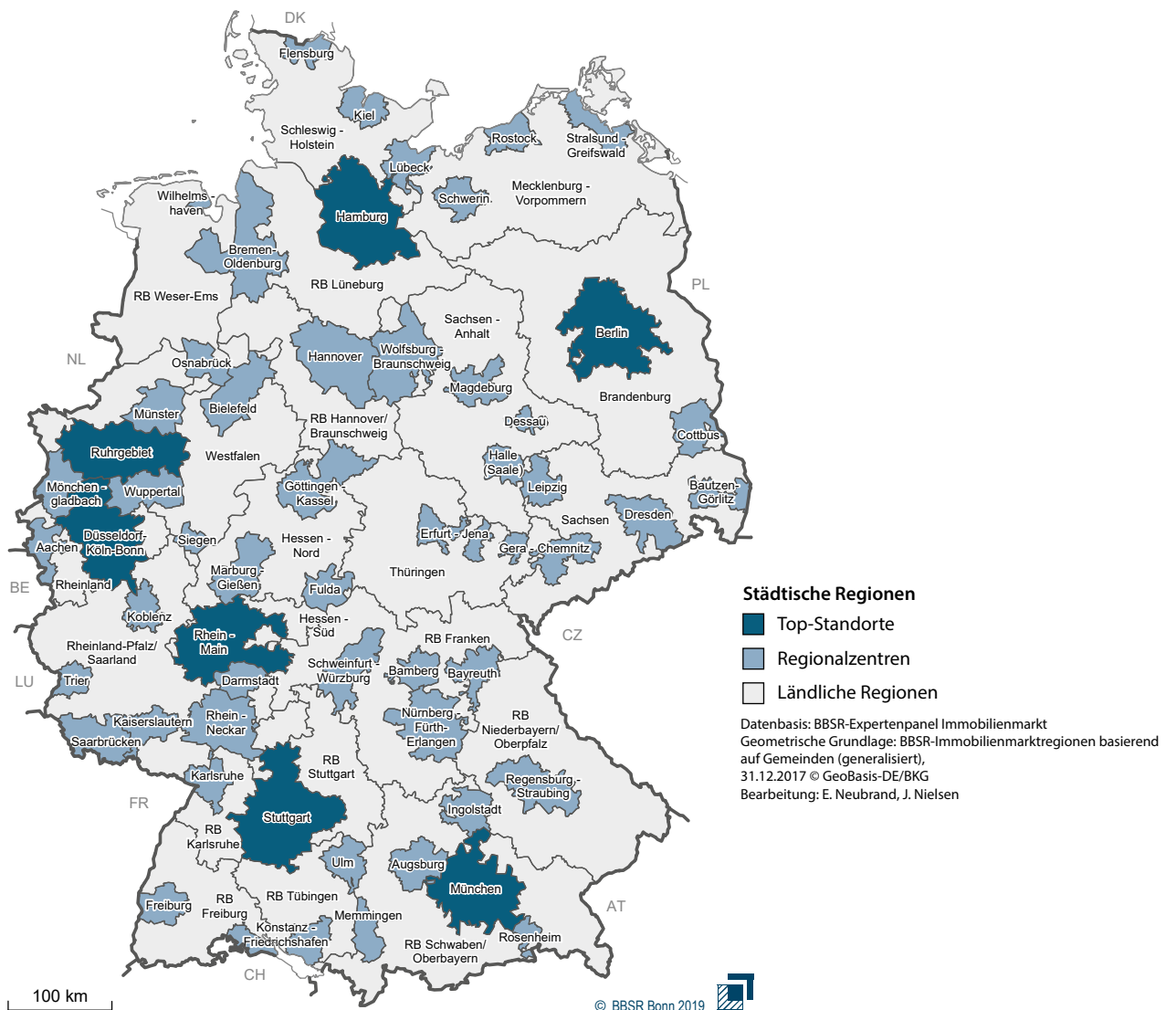
Die BBSR-Immobilienmarktregionen bilden ein regionales und raumspezifisches Analyseraster. Einzelne städtische Immobilienmarktregionen wurden abgegrenzt, um gegebenenfalls vorhandene Unterschiede in den Einschätzungsmustern hervortreten zu lassen. Innerhalb der städtischen Regionen werden die Top-Standorte als Regionen mit der höchsten Marktaktivität unterschieden.

Die Regionalzentren bilden weitere Schwerpunktregionen des Immobilienmarktgesche-

hens von Groß- und Mittelstädten. Im Wesentlichen orientiert sich die Abgrenzung der BBSR-Immobilienmarktregionen an den BBSR-Wohnungsmarktregionen. Im Gegensatz zu diesen bilden sie allerdings ein räumlich stärker aggregiertes, grobmaschigeres Muster, das den ausgedehnteren Aktivitätsradius von Wirtschaftsimmobiliemärkten berücksichtigt. Gleichwohl sind die Grenzen der Immobilienmärkte fließend und die Aussagen zu den räumlichen Teilmärkten können immer nur Tendenzen aufzeigen.

ABBILDUNG 18

BBSR-Immobilienmarktreregionen



Literatur

- Amaral, F.; Soufflet, M.; Zdrzalek, J.; Zetzmann, S., 2024:** Grüne Anreize: Energieeffizienz und deutsche Wohnungsmärkte. IfW Kiel Policy Brief 180, IfW Kiel (Hrsg.). Zugriff: https://www.kielinstitut.de/fileadmin/Dateiverwaltung/IfW-Publications/fis-import/83fd31c8-c3c5-4dcd-a5f8-43b6808a0bfa-KPB180_GreenSignals_de.pdf [abgerufen am 23.02.2025].
- 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.html> [abgerufen am 19.11.2025].
- 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/immobilienkonjunkturtrends-2025.html> [abgerufen am 13.05.2025].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2025d:** Immobilien-Top-Themen 2025: Die drängendsten Herausforderungen. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt. Bonn. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2025/immobilien-top-themen-2025-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am 19.11.2025].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2025e:** Wohnungsmieten. Fachbeitrag vom 01.08.2025. Bonn. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/mieten-preise/mieten/wohnungsmieten.html> [abgerufen am 19.11.2025].
- 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 [abgerufen am 23.01.2025].
- Bulwiengesa, 2025a:** Frühjahrsprognosen 2025 – Leichte wirtschaftliche Erholung – Immobilienmärkte reagieren differenziert. Webinar am 17. Juni 2025. Zugriff: <https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2025-06/bulwiengesa-fruhjahrsprognosen-2025-prasentation.pdf> [abgerufen am 16.06.2025].
- Bulwiengesa, 2025b:** Gesamtmietbetrachtung Büromarkt Deutschland 2025. Webinar am 10.09.2025. Zugriff: https://live.bulwiengesa.de/sites/default/files/2025-09/powerpoint_gesamtmietbetrachtung_2025_final.pdf [abgerufen am 19.11.2025].
- 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 [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 [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 [abgerufen am 15.01.2025].
- Destatis – Statistisches Bundesamt, 2025c:** Pressekonferenz Bruttoinlandsprodukt 2024 für Deutschland“ am 15.12.2025. Zugriff: 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].
- Destatis – Statistisches Bundesamt 2025e:** Mehr als zwei Drittel der im Jahr 2024 errichteten Wohngebäude heizen mit Wärmepumpen. Pressemitteilung Nr. N031 vom 04.06.2025. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/06/PD25_N031_31_51.html [abgerufen am 16.06.2025].

- Destatis** – Statistisches Bundesamt 2025f: 14,4 % weniger fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2024. Pressemitteilung Nr. 183 vom 23. Mai 2025. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/05/PD25_183_31121.html [abgerufen am 19.11.2025].
- Destatis** – Statistisches Bundesamt 2025g: Preisdizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/haeuserpreisindex-kreistypen.html?templateQueryString=Preisindizes+Wohnimmobilien> [abgerufen am 19.11.2025].
- Destatis** – Statistisches Bundesamt, 2025h: Statistik der Baufertigstellungen im Hochbau. Zugriff: <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/31121/table/31121-0001/search/s/QiVDMYVCQ3JvZ2ViJUMzJUE0dWRI> [abgerufen am 19.11.2025].
- Deutsche Bundesbank** 2025: Wohnungsbaukredite an private Haushalte / Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke. Zugriff: <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/wohnungsbaukredite-an-private-haushalte-hypothekarkredite-auf-wohngrundstuecke-615036> [abgerufen am 04.07.2025].
- 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].
- DZ HYP AG** (Hrsg.) 2025: Immobilienmarkt Deutschland 2025. Zugriff: https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZ_HYP_Immobilienmarkt_Deutschland_2025.pdf [abgerufen am 19.11.2025].
- 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. IW-Report 47/2024, IW (Hrsg.). Zugriff: 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-Presse-meldung 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/aktuellemeldungen/14707-hde-konsumbarometer-im-januarverbraucherstimmung-startet-mit-deutlichemdaempfer-in-neues-jahr> [abgerufen am 23.01.2025].
- HDE** – Handelsverband Deutschland (Hrsg.) 2024: Zahlenspiegel 2024. Berlin. Zugriff: https://einzelhandel.de/images/Zahlenspiegel_2024.pdf [abgerufen am 19.11.2025].
- 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** – Kiel Institut für Weltwirtschaft (Hrsg.) 2025: GREIX Kaufpreisindex: Ergebnisse für 2025 Q2: Leichtes Plus am Immobilienmarkt – Allzeithochs sind auf absehbare Zeit nicht in Sicht. Zugriff: https://cloud-data-greix-website.s3.eu-central-1.amazonaws.com/website/Documentation/GREIX_update_25Q2_de.pdf [abgerufen am 19.11.2025].
- IFW Kiel** – Kiel Institut für Weltwirtschaft (Hrsg.) 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].
- Immobilien Zeitung**, 2025: Der Büroleerstand wächst unerbittlich. Artikel vom 01.10.2025. Zugriff: <https://www.iz.de/maerkte/news/-der-bueroleerstand-waechst-unerbittlich-2000037889> [abgerufen am 19.11.2025].

- JLL** – Jones Lang LaSalle (2025): Deutschland Big 7 – Office Q2 2025. Zugriff: <https://www.jll.com/de-de/insights/market-dynamics/germany-office> [abgerufen am 19.11.2025].
- Koepke, R.**, 2024: Der Logistikmarkt zwischen Krise und Chance – ein Ausblick auf 2025. Gastbeitrag zum 25. Euroforum Jahrestagung Die Logistikimmobilie des Handelsblatt Live vom 11.12.2024. Zugriff: <https://live.handelsblatt.com/der-logistikmarkt-zwischen-krise-und-chance-ein-ausblick-auf-2025/> [abgerufen am 15.03.2025].
- Logix GmbH** – Initiative Logistikimmobilien (Hrsg.) 2025: Logistikimmobilien als Pfeiler der Kommunalen Wärmeplanung. Zugriff: <https://25962731.hs-sites-eu1.com/download-studie-11-kwp> [abgerufen am 19.11.2025].
- 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, IW (Hrsg.) Zugriff: <https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-pekka-sagner-michael-voigtlaender-private-vermieter-in-deutschland.html> [abgerufen am 26.06.2025].
- Ochs, J.**, 2025: Die Wohnungsnot breitet sich aus. 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. Handelsblatt, 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/-lichtam-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. ImmobilienZeitung, 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%202025Fizaktuell&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].
- 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/Fruerjahrsgutachten-2025.pdf> [abgerufen am 21.05.2025].

