

28. September 2023

## Pressemitteilung →

Neue Studienreihe Immobilien Quarterly der LBBW

### **Hauspreise finden 2024 Boden - Büroimmobilienpreise fallen weiter**

*Auch im kommenden Jahr werden Immobilien in Deutschland nach Ansicht des LBBW Research an Wert verlieren – aber langsamer als zuvor. „Der Zinsanstieg hat einen Preisverfall ausgelöst, der längst noch nicht abgeschlossen ist“, sagt Immobilienmarkt-Analyst Martin Güth. Doch mit dem Ende der Leitzinserhöhungen der EZB entfällt ein wichtiger Unsicherheitsfaktor.*

„Wir sehen die begründete Hoffnung, dass der Markt 2024 von der Schockstarre in eine Phase der aktiven Bodenfindung übergeht. Gleichzeitig dürften sich immer mehr Investoren angesichts gesunkener Preise auf die Suche nach attraktiven Kaufgelegenheiten machen“, sagt der Experte in der ersten Ausgabe der neuen Publikationsreihe Immobilien Quarterly der LBBW voraus. Der LBBW-Konzern gehört inklusive seiner Tochter BerlinHyp zu den größten deutschen Immobilienfinanzierern.

Besonders bei Büroimmobilien rechnet der Analyst mit einem kräftigen Preisrückgang von den Höchstständen, die 2021 erzielt wurden. Eine Rückkehr zum Preisniveau des Jahres 2017 sei realistisch. „Konkret bedeutet das ein Minus von 22 bis 31 Prozent gegenüber dem Gipfel“, so Martin Güth. „Ein Teil des Wegs ist zwar schon geschafft, aber der schmerzhafteste Teil kommt noch.“ Der Markt werde sich dabei auch

28. September 2023

künftig sehr unterschiedlich entwickeln: Manche Objekte würden stark an Wert verlieren, während sich andere stabil entwickelten.

Entscheidende Faktoren für den Preisrückgang in den Bürotürmen seien Leerstände durch mehr Homeoffice-Tätigkeit und steigende Zinsen. Hinzu kämen die Kosten für Vorgaben zum Klimaschutz.

## **Historischer Preisverfall bei Wohngebäuden**

Weit weniger sieht der Experte in Deutschland die Wohnimmobilien unter Druck. Die Preise von Wohngebäuden sind im zweiten Quartal 2023 mit 1,5 Prozent bereits deutlich langsamer gefallen als im ersten Quartal 2023 (2,9 Prozent) oder im vierten Quartal 2022 (5,1 Prozent). Der größte Teil des Wegs zur Talsohle sei damit geschafft, sagt Martin Güth und betont die historische Dimension: „Seit dem Hochpunkt im zweiten Quartal 2022 sind die Hauspreise bis heute um 9,9 Prozent eingebrochen. In mehr als 50 Jahren gab es in Deutschland noch nie einen derart starken Preisverfall.“ Die durch Zuzug gestiegene Einwohnerzahl und der einbrechende Wohnungsbau würden dieser Entwicklung entgegenarbeiten und die Leerstände langfristig niedrig halten. Ein massiver Preiseinbruch sei deshalb nicht zu erwarten, so Martin Güth.

Die gestiegenen Zinsen werden nach Ansicht des LBBW Research keine Lawine von Zwangsverkäufen nach sich ziehen. „In der überwiegenden Mehrheit sind die Haushalte nicht überschuldet. Hinzu kommt: Die in der Niedrigzinsphase

28. September 2023

abgeschlossenen langen Darlehensverträge strecken das Problem zeitlich. Zudem ist der Arbeitsmarkt trotz Konjunkturlaute recht stabil“, sagt Martin Güth.

## **Zum Immobilien Quarterly der LBBW**

Die nun erstmals erschienene Publikationsreihe Immobilien Quarterly des LBBW Research analysiert künftig vier Mal im Jahr den deutschen Immobilienmarkt. Büro- und größere Wohnimmobilien stehen ebenso im Fokus der Beobachtung, wie marktprägende Entwicklungen von Konjunktur, Inflation und Zinsen.

---

### **Kontakt**

Landesbank Baden-Württemberg  
Rüdiger Schoß  
Pressereferent  
0711 127-76432  
ruediger.schooss@lbbw.de  
[www.LBBW.de](http://www.LBBW.de)