

25. Januar 2024

## Pressemitteilung →

Neue Studie des LBBW Research

### Immobilienmarkt 2024 – bitte anschnallen zur Landung!

**Auch 2024 sinken die Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt. Doch es gibt große Unterschiede: Die Preise für Wohnimmobilien geben nur noch rund 5 Prozent nach, prognostiziert das LBBW Research. Der Boden ist fast erreicht. Anders sieht es bei Büroimmobilien aus: Dort besteht die Gefahr einer sich selbstverstärkenden Abwärtsspirale. „Im Einzelfall entscheiden aber vor allem Bausubstanz und Lage über den Wert einer Immobilie – und nicht der Markttrend“, betont Immobilienmarkt-Analyst Martin Güth vom LBBW Research.**

#### EZB beschließt keine Zinssenkung

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre Leitzinsen heute noch nicht gesenkt. Niedrigere Zinsen könnten zu günstigeren Krediten für Bauherren und Käufer führen, was wiederum zu mehr Investitionen auf dem Immobilienmarkt führen könnte. Dies würde dazu beitragen, einem möglichen Preisrückgang entgegenzuwirken – eine Entwicklung, auf die viele Akteure im Immobilienmarkt in diesem Jahr hoffen. Das LBBW-Research geht davon aus, dass die EZB im Juni eine erste Zinssenkung vornehmen wird. Hinsichtlich der 10-jährigen Zinsen wird für 2024 Kontinuität erwartet, wenn auch mit einigen Schwankungen.

#### Wohnimmobilien: Das Ende des Preisrückgangs kommt näher

Die Preise von Wohnimmobilien sinken weiter – aber der Boden ist in Sicht: Das LBBW Research erwartet nur noch einen moderaten Preisrückgang von rund 5 Prozent. Gründe dafür sind der Rückgang der Hypothekenzinsen und der Anleiherenditen seit Oktober vergangenen Jahres mit deutlichen Entlastungen für den Wohnimmobilienmarkt. Hinzu kommen die anhaltende Wohnraumknappheit und der stockende Neubau. „Spekulationen auf weiter sinkende Preise werden sich für Käufer immer weniger lohnen. Zugleich gibt es aber auch keinen Anlass zur Eile, denn das Zinsniveau dürfte zu einem dauerhaft niedrigeren Bewertungsniveau von Wohnimmobilien führen“, sagt Martin Güth. „Die Hypothekenzinsen werden Ende 2024 rund 3,5 Prozent betragen und damit ein ähnlich niedriges Niveau haben wie Anfang 2023. Auch das mindert den Abwärtsdruck.“

#### Heterogene Preisentwicklung bei Wohnimmobilien

Seit dem Hochpunkt im zweiten Quartal 2022 sind die Wohnimmobilienpreise in Deutschland im Durchschnitt um 10,9 Prozent (Destatis) gesunken. „Allerdings betrifft das nicht alle Gebäude gleichermaßen. Es lohnt sich ein genauer Blick“, sagt Martin Güth. So sind die Preise von Neubauten deutlich stabiler als die von Bestandsgebäuden.

Im dritten Quartal gaben Neubauten lediglich um 0,6 Prozent nach. „Wesentlicher Grund dafür sind die bei älteren Häusern erforderlichen hohen Investitionen in die Energieeffizienz in den kommenden Jahren – und die belasten die Preise“, so Martin Güth. Auffällig ist zudem: Eigentumswohnungen sind wertstabiler als Einfamilienhäuser. Gleichzeitig haben die Preise für Mehrfamilienhäuser in großen Städten stark reagiert: Im dritten Quartal 2023 sank ihr Indexwert auf den niedrigsten Stand seit fünf Jahren. Gegenüber dem Hochpunkt im zweiten Quartal 2022 bedeutet das einen Preisrückgang von 27 Prozent.

## **Büroimmobilien: Der Preisrückgang setzt sich fort**

Grundsätzlich anders bewertet LBBW Research den Markt für Büroimmobilien: Dort dominieren Pessimismus und langfristig fallende Preise. „Ausschlaggebende Gründe dafür sind die schwache Konjunktur und vor allem Büroleerstände aufgrund von Homeoffice und dem demografischen Wandel. Das ist eine dauerhafte Entwicklung. 2024 erwarten wir ähnlich wachsende Leerstände wie 2023 – und in den Jahren danach werden die Leerstandsquoten ebenfalls steigen“, so der Experte. Zugleich bestehe die Gefahr einer negativen Übertreibung. „Wenn alle auf sinkende Preise spekulieren, dann könnte der Wert von Büroimmobilien unter ein gerechtfertigtes Niveau fallen – und dann hätten wir eine sich selbst verstärkende Abwärtsspirale“, warnt Martin Güth. Immerhin: Nach Einschätzung des Immobilienmarkt-Analysten haben Büroimmobilien etwa zwei Drittel der Preiskorrektur bereits hinter sich. Allerdings ist der Markt für Immobilien sehr heterogen. Im konkreten Fall hängt der Wert des einzelnen Objekts primär von der Lage und der Bausubstanz ab – und nicht vom Markttrend.

Im Sonderthema erklärt LBBW Research zudem die regulatorischen Vorgaben von Bundesregierung und EU zu den Themen Wohnungsbau und Gebäudeklimaschutz.

Die neue Publikationsreihe Immobilien Quarterly des LBBW Research analysiert vier Mal pro Jahr den deutschen Immobilienmarkt.

---

## **Kontakt**

Landesbank Baden-Württemberg  
Bernd Wagner  
Leiter Presse- und Medienarbeit  
Telefon: 0711 127-76402  
Mobil: 0151-46140377  
E-Mail: [Bernd.A.Wagner@LBBW.de](mailto:Bernd.A.Wagner@LBBW.de)  
Webseite: <https://www.LBBW.de>