

11. Dezember 2024

## Pressemitteilung →

LBBW Research analysiert deutschen Immobilienmarkt

### **Deutscher Immobilienmarkt 2025: Wohnraum stabil, Büros unter Druck, Zins verliert Einfluss**

**Wohnimmobilienmarkt zeigt Erholung, während Büroflächen weiter unter Druck stehen. Zins verliert an Bedeutung als Markttreiber.**

Die Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt bleibt auch 2025 differenziert. Während sich der Wohnimmobilienmarkt weiter stabilisiert, steht der Büroimmobiliensektor vor anhaltenden Herausforderungen.

„Die schwache Wirtschaftsentwicklung wird die Leerstände im Bürosegment voraussichtlich weiter erhöhen und die Preise um etwa fünf Prozent drücken“, erklärt Immobilienmarktanalyst Martin Güth im Immobilien Quarterly des LBBW Research. Eine umfassende Erholung scheint vorerst nicht in Sicht.

Im Gegensatz dazu zeigt der Wohnimmobilienmarkt eine leichte Belebung. „Wir erwarten für 2025 ein Preisplus von rund vier Prozent, da die Nachfrage stabil bleibt und die Hypothekenzinsen gesunken sind. Doch die Zuwanderung und damit auch das Bevölkerungswachstum wird im kommenden Jahr niedrig ausfallen“, so Güth weiter. Die angespannte Lage im Wohnungsmarkt dürfte sich daher vorerst nicht weiter verschärfen.

Die Erschwinglichkeit von Wohnraum ist weiterhin ein gesellschaftlich brisantes Thema. Laut LBBW Research empfinden viele Deutsche diese aktuell als schlecht, obwohl historische Erschwinglichkeitsmaße zeigen, dass Wohnraum bis Anfang der 2000er-Jahre in Deutschland deutlich weniger erschwinglich gewesen ist als heute. Dieser scheinbare Widerspruch ließe sich teils durch psychologische Effekte erklären, sei teils aber auch darin begründet, dass der faktische Preis für eine Wohnung stärker gestiegen sei, als aus der Bewegung der Marktpreise ersichtlich.

Zudem dürfte der Zins zunehmend an Bedeutung als Markttreiber verlieren. Auch wenn stärkere Leitzinssenkungen erwartet würden, könnte der Aufwärtsdruck aus den USA die Langfristzinsen stabil halten. Damit rücke der Zins als dominanter Faktor im Immobilienmarkt in den Hintergrund.

Die Aussichten für 2025 bleiben gemischt – Stabilität im Wohnbereich, Unsicherheiten bei Büroimmobilien.

## Über die LBBW:

Die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) ist eine mittelständische Universalbank sowie Zentralinstitut der Sparkassen in Baden-Württemberg, Sachsen und Rheinland-Pfalz. Mit einer Bilanzsumme von 333 Milliarden Euro und rund 10.000 Beschäftigten (Stand 31.12.2023) ist die LBBW eine der größten Banken Deutschlands. Kernaktivitäten sind das Unternehmenskundengeschäft, speziell mit mittelständischen Unternehmen, und das Geschäft mit Privatkunden sowie mit den Sparkassen. Ein weiterer Fokus liegt auf Immobilien- und Projektfinanzierungen in ausgewählten Märkten sowie dem kundenorientierten Kapitalmarktgeschäft mit Banken, Sparkassen und institutionellen Anlegern. Mittelständische Unternehmen und Privatkunden in Baden-Württemberg sowie Wealth Management-Kunden werden unter der Marke BW-Bank betreut. Eine wichtige Rolle spielt neben der Expertise bei innovativen und komplexen Anlageformen beziehungsweise Finanzierungen auch die Unterstützung bei der Erschließung internationaler Märkte. Dazu ist die LBBW international an 16 Standorten in 15 Ländern vertreten. Spezialisierte Tochterunternehmen, etwa in den Bereichen Leasing, Factoring, Immobilien, kommerzielles Beteiligungsgeschäft, Venture Capital oder Asset Management, komplettieren das hauseigene Leistungsangebot der LBBW-Gruppe.

---

## Kontakt

LBBW

Ricarda Bohn

Mobil: +49 151 46366378

E-Mail: [ricarda.bohn@lbbw.de](mailto:ricarda.bohn@lbbw.de)

Webseite: <https://www.lbbw.de>