

Immobilienmarkt 2025: Analyse, Zahlen und Fakten – Entwicklung und Prognosen Deutschland- PrNews24.de



Der deutsche Immobilienmarkt im Umbruch: Während moderne Hochhäuser und Smart Homes den Fortschritt symbolisieren, verdeutlichen Baukräne und steigende Wohngebäude die anhaltende Wohnraumknappheit. Nachhaltige Architektur mit begrünten Dächern und Solarpanelen zeigt die wachsende Bedeutung energieeffizienter Bauweisen, während Investoren und Käufer vor neuen Herausforderungen und Chancen im Immobiliensektor stehen.

Immobilienmarkt 2025: Entwicklungen, Prognosen und Trends

Steigende Zinsen, Wohnraumangel und nachhaltige Bauweisen prägen den deutschen Immobilienmarkt. Während sich die Preise stabilisieren, beeinflussen wirtschaftliche Rahmenbedingungen und neue Wohnkonzepte die langfristige Entwicklung. Eine Analyse aktueller Trends, Expertenprognosen und Zukunftsperspektiven bis 2040

Der deutsche Immobilienmarkt steht im Jahr 2025 an einem Wendepunkt. Ein zunehmender Wohnraumangel, volatile Immobilienpreise und eine anhaltend hohe Nachfrage prägen die Entwicklung. Gleichzeitig wächst der Markt weiter: Laut einer Marktprognose von **Statista** wird der Immobiliensektor in Deutschland bis 2025 einen Wert von **33,02 Billionen Euro**

erreichen, wobei Wohnimmobilien mit **26,97 Billionen Euro** den größten Anteil ausmachen (Statista).

Langfristig wird eine jährliche Wachstumsrate (CAGR 2025-2029) von **2,69 %** erwartet, sodass der Gesamtwert des deutschen Immobilienmarktes bis 2029 auf **36,72 Billionen Euro** steigen könnte.

Besonders dynamisch entwickelt sich der Markt für nachhaltige Wohnimmobilien. Mit der steigenden Nachfrage nach ökologisch optimierten Gebäuden gewinnen **energieeffiziente und ressourcenschonende Bauweisen** zunehmend an Bedeutung. Investoren und Käufer setzen verstärkt auf **grüne Gebäude**, die nicht nur den CO₂-Fußabdruck reduzieren, sondern auch langfristig an Wert gewinnen. Diese Entwicklung könnte den Bausektor nachhaltig verändern und neue Standards in der Immobilienbranche setzen.

Aktuelle Lage des Immobilienmarktes in Deutschland (Stand 2024)

Der deutsche Immobilienmarkt durchläuft 2024 eine Phase des Umbruchs, geprägt von steigenden Finanzierungskosten, einer weiterhin hohen Nachfrage und einem zunehmenden Wohnraummangel. Mehrere Faktoren beeinflussen die aktuelle Marktsituation: Zinsentwicklungen, Inflation, Baukosten sowie staatliche Fördermaßnahmen und Regulierungen.

Zinsen, Inflation und ihre Auswirkungen auf den Markt

Nach einer langen Niedrigzinsphase hat die Europäische Zentralbank (EZB) seit 2022 mehrfach die Leitzinsen angehoben, um die hohe Inflation zu bekämpfen. Diese Zinserhöhungen haben direkte Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung. Während Bauzinsen 2021 noch bei unter **1 %** lagen, haben sie sich bis 2024 auf **4–5 %** verteuert. Höhere Kreditkosten führen dazu, dass sich viele Haushalte den Immobilienkauf nicht mehr leisten können, was die Nachfrage nach Wohneigentum abschwächt. Gleichzeitig steigen Mietpreise weiter an, da viele potenzielle Käufer auf dem Mietmarkt bleiben.

Die Inflation, die 2022 und 2023 teilweise über **7 %** lag, hat sich 2024 auf ein moderateres Niveau von **3–4 %** eingependelt. Dennoch bleiben Baukosten und Lebenshaltungskosten hoch, was sich auf die Kalkulationen von Investoren und Bauherren auswirkt.

Preisentwicklung der letzten Jahre (2020–2024)

Zwischen 2020 und 2022 verzeichnete der deutsche Immobilienmarkt einen drastischen Preisanstieg von bis zu **30 %** in den Metropolen, getrieben durch günstige Finanzierungsbedingungen und hohe Nachfrage. Mit den gestiegenen Zinsen kam es 2023 jedoch zu einer spürbaren Korrektur: Die Immobilienpreise sanken durchschnittlich um **8,5 %** im Vergleich zum Vorjahr. In einigen Regionen, insbesondere ländlichen Gegenden, fielen die Preise sogar um bis zu **15 %**.

2024 zeigt sich eine Stabilisierung mit leichten Preissteigerungen in gefragten Ballungszentren wie München, Hamburg und Frankfurt. Hier steigen die Preise um **1,3 %**

gegenüber 2023. Experten prognostizieren für 2025 eine moderate Preissteigerung von **2 %**, insbesondere in wirtschaftsstarken Regionen.

Jahr Preisentwicklung in %

2020 +10 %

2021 +12 %

2022 +8 %

2023 -8,5 %

2024 +1,3 %

Veränderungen bei Baukosten und Finanzierungsmöglichkeiten

Die Baukosten haben sich in den letzten Jahren drastisch erhöht. Ursachen sind gestiegene Materialpreise, höhere Löhne im Baugewerbe und verschärfte Umweltauflagen. Seit 2020 sind die Kosten für Beton, Stahl und Dämmmaterialien im Durchschnitt um **35 %** gestiegen. Zudem sorgen neue Anforderungen an energieeffizientes Bauen (z. B. KfW-Standards) für zusätzliche Kosten. Dies führt dazu, dass Neubauprojekte entweder verschoben oder mit höheren Verkaufspreisen kalkuliert werden müssen.

Für private Käufer bedeutet dies, dass Immobilienkredite teurer geworden sind. Während Banken 2020 noch Hypothekenzinsen von unter **1 %** angeboten haben, liegen sie 2024 zwischen **4 % und 5 %**. Dies erschwert besonders jungen Familien und Durchschnittsverdienern den Erwerb von Wohneigentum.

Einfluss staatlicher Förderprogramme und politischer Regulierungen

Die Bundesregierung hat in den letzten Jahren verschiedene Maßnahmen ergriffen, um den Wohnungsbau zu fördern. Dazu gehören:

- **Erhöhung der KfW-Förderungen** für energieeffiziente Neubauten
- **Baukindergeld 2.0**, um Familien beim Erwerb von Wohneigentum zu unterstützen
- **Neubau-Förderprogramme für sozialen Wohnungsbau**, um den Mietmarkt zu entlasten
- **Steuerliche Anreize für Investoren**, um Wohnraum zu schaffen

Trotz dieser Maßnahmen bleibt der Wohnungsbau hinter den Erwartungen zurück. Bürokratische Hürden, lange Genehmigungsprozesse und hohe Baukosten sorgen dafür, dass viele Projekte nicht umgesetzt werden. Laut Prognosen fehlen in Deutschland bis 2025 rund **720.000 Wohnungen** – bis 2027 könnte der Wohnraummangel sogar **830.000 Einheiten** erreichen.

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist 2024 weiterhin herausfordernd. Während sich die Preiskorrektur des Vorjahres langsam stabilisiert, bleiben die hohen Zinsen und Baukosten ein Hindernis für Käufer und Investoren. Gleichzeitig verstärkt sich die Wohnraumknappheit, insbesondere in Ballungsräumen. Politische Fördermaßnahmen sind vorhanden, reichen aber nicht aus, um den Markt entscheidend zu entlasten.

Die weitere Entwicklung hängt maßgeblich von der Zinspolitik der EZB, der Baukostenentwicklung und den staatlichen Maßnahmen ab. Experten erwarten eine allmähliche Markterholung mit leicht steigenden Preisen in gefragten Regionen, während ländliche Gegenden weiterhin stagnieren könnten. Die Frage, ob sich ein Immobilienkauf 2025 lohnt, wird somit stark von der individuellen Situation und dem Standort abhängen.

Immobilienpreise 2025: Steigen oder Fallen?



Steigende oder fallende Immobilienpreise? Der deutsche Immobilienmarkt 2025 steht im Spannungsfeld zwischen Preissteigerungen in Metropolen und möglichen Rückgängen in ländlichen Regionen. Während Investoren auf Wertzuwachs hoffen, sorgen hohe Zinsen und Baukosten für Unsicherheit.

Die Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2025 wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Experten und Banken haben unterschiedliche Prognosen, doch die meisten gehen von einer **leichten Erholung der Preise in gefragten Regionen** aus, während in strukturschwächeren Gegenden die Preise stagnieren oder weiter sinken könnten.

Prognosen von Experten und Banken zur Preisentwicklung 2025

- **Bundesbank:** Erwartet einen moderaten Anstieg der Immobilienpreise um **1-2 %** in Ballungsräumen.
- **IW Köln:** Prognostiziert für 2025 eine **Seitwärtsbewegung** der Preise, mit potenziellen Rückgängen in ländlichen Regionen.
- **Deutsche Bank:** Rechnet mit einer Stabilisierung des Marktes, sofern die EZB ihre Zinspolitik nicht weiter verschärft.
- **Hypoport AG:** Sieht in Metropolen weiterhin eine hohe Nachfrage und prognostiziert dort **Preissteigerungen von bis zu 3 %**.

Einflussfaktoren auf die Preisentwicklung 2025

1. **Zinsen:** Die Höhe der Bauzinsen ist der wichtigste Faktor für die Nachfrage nach Immobilien. 2023 lagen die Zinsen für Baufinanzierungen zwischen **4-5 %**. Sollte die EZB 2025 Zinssenkungen vornehmen, könnte dies die Nachfrage nach Immobilien wieder steigen lassen.
2. **Nachfrage und Bevölkerungswachstum:** Aufgrund der hohen Zuwanderung und des Urbanisierungstrends bleibt die Nachfrage in Städten hoch. In ländlichen Regionen hingegen könnten stagnierende oder sinkende Preise auftreten.
3. **Bauaktivität und Neubau:** Aufgrund hoher Baukosten und bürokratischer Hürden wird die Neubautätigkeit auch 2025 hinter dem Bedarf zurückbleiben. Dies wird besonders in Großstädten zu einem **Angebotsengpass** führen, der die Preise stützt.
4. **Inflation und Einkommensentwicklung:** Wenn die Inflation weiter abnimmt und die Reallöhne steigen, könnte dies die Kaufkraft erhöhen und sich positiv auf die Immobilienpreise auswirken.

Immobilienpreis-Unterschiede zwischen Großstädten, Speckgürteln und ländlichen Regionen

Region	Entwicklung 2024	Prognose 2025	Langfristige Tendenz
Großstädte (Berlin, München, Hamburg)	+1,3 %	+2-3 %	Weiter steigende Preise
Speckgürtel großer Städte	Stabil	+1 %	Mäßiges Wachstum
Ländliche Regionen	-5 bis -10 %	-3 bis 0 %	Stagnation oder leichte Erholung

Vergleich mit internationalen Märkten (Europa, USA)

Im internationalen Vergleich zeigt sich, dass Deutschland eine **stärkere Preiskorrektur als viele europäische Nachbarn** erlebt hat. Während Immobilienpreise in Ländern wie

Frankreich und Spanien stabil blieben oder leicht stiegen, kam es in Deutschland 2023 zu deutlichen Preisrückgängen. In den USA verzeichnete der Markt 2023 ebenfalls eine Abschwächung, allerdings mit einer schnelleren Erholung, da dort Zinssenkungen erwartet werden.

Land	Preisentwicklung 2023	Prognose 2025
Deutschland	-8,5 %	+1 bis 2 %
Frankreich	+2 %	+3 %
Spanien	+1,5 %	+2,5 %
USA	-6 %	+4 %

Ob die Immobilienpreise 2025 steigen oder fallen, hängt stark von der Zinsentwicklung, dem Wohnraummangel und der Bauaktivität ab. Während in **Metropolen weiterhin steigende Preise** erwartet werden, dürften sich ländliche Regionen nur langsam erholen. Internationale Vergleiche zeigen, dass sich der deutsche Markt derzeit in einer Phase der Stabilisierung befindet. Sollte die EZB die Zinsen senken, könnte dies der entscheidende Impuls für eine stärkere Preissteigerung im Jahr 2025 sein.

Langfristige Entwicklung: Immobilienpreise bis 2035



Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt langfristig? Prognosen zeigen, dass steigende

Urbanisierung, nachhaltiges Bauen und wirtschaftliche Faktoren die Preise regional unterschiedlich beeinflussen werden. Während Metropolen weiter wachsen, könnten ländliche Gebiete mit sinkenden Preisen kämpfen.

Die langfristige Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes hängt von einer Vielzahl an Faktoren ab: demografische Veränderungen, Zuwanderung, wirtschaftliche Rahmenbedingungen und ökologische Trends. Prognosen zeigen, dass sich die Preise je nach Region unterschiedlich entwickeln werden.

Prognosen für die nächsten 10 Jahre

Experten gehen davon aus, dass die Immobilienpreise in Deutschland bis 2035 im Durchschnitt um **2-3 % pro Jahr** steigen werden. Laut einer Analyse des **Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln)** könnte der Immobilienmarkt in Metropolen wie Berlin, Hamburg und München in den kommenden 10 Jahren Preissteigerungen von bis zu **35-40 %** verzeichnen. In strukturschwächeren Regionen wird hingegen eine stagnierende oder nur leicht positive Entwicklung erwartet.

Jahr Durchschnittliche Preissteigerung (pro Jahr)

2025 +2,0 %

2026 +2,3 %

2027 +2,5 %

2028 +2,6 %

2029 +2,7 %

2030 +3,0 %

2031 +3,1 %

2032 +3,2 %

2033 +3,3 %

2034 +3,5 %

2035 +3,8 %

Welche Städte und Regionen haben die besten Wachstumsperspektiven?

Laut dem **Postbank Wohnatlas 2024** werden besonders **Berlin, München, Frankfurt am Main, Stuttgart und Hamburg** weiterhin starkes Wachstum verzeichnen. Die steigende Urbanisierung und die zunehmende Ansiedlung von Technologie- und Finanzunternehmen machen diese Städte für Investoren besonders attraktiv.

Auch Städte in strukturell wachsenden Regionen wie Leipzig, Dresden und Nürnberg zeigen Potenzial. Im Gegensatz dazu könnten ländliche Regionen, insbesondere in Ostdeutschland oder im Saarland, unter sinkenden Immobilienpreisen leiden.

Stadt	Prognostizierte Preissteigerung bis 2035
Berlin	+40 %
München	+38 %
Hamburg	+35 %
Frankfurt am Main	+33 %
Stuttgart	+32 %
Leipzig	+30 %
Dresden	+28 %
Nürnberg	+27 %

Einfluss des demografischen Wandels und der Zuwanderung

Die **Bevölkerungsstruktur in Deutschland** wird sich in den nächsten Jahren deutlich verändern. Die Geburtenrate bleibt niedrig, während die Lebenserwartung steigt. Dadurch wird die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen steigen. Gleichzeitig sorgen hohe Zuwanderungszahlen – insbesondere von Fachkräften – für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in wirtschaftsstarken Regionen.

Laut **Statistischem Bundesamt** wird die deutsche Bevölkerung bis 2035 um etwa **1,5 Millionen Menschen** wachsen, wobei insbesondere Ballungsräume stark profitieren werden. Regionen mit Bevölkerungsrückgang werden dagegen Preisrückgänge erleben.

Bedeutung von ESG-Kriterien und nachhaltigem Bauen für künftige Immobilienwerte

Der Klimaschutz wird zu einem zentralen Faktor für den Immobilienmarkt. Bereits jetzt steigt die Nachfrage nach **energieeffizienten, emissionsarmen und nachhaltigen Wohnimmobilien**. Laut einer Studie des **Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW)** wird erwartet, dass ESG-konforme Gebäude bis 2035 einen Wertzuwachs von **15-20 %** gegenüber herkömmlichen Immobilien erfahren.

- **Grüne Gebäude profitieren von staatlichen Förderungen** wie KfW-Programmen.
- **Energieeffizienz beeinflusst Kaufpreise und Mieten** – moderne, gut isolierte Immobilien erzielen höhere Verkaufspreise.
- **Nachhaltige Sanierungen werden immer wichtiger**, da ältere Gebäude, die nicht modernisiert werden, an Wert verlieren könnten.

Werden Immobilien in Zukunft teurer?

Zusammenfassend zeigt sich, dass Immobilien in Deutschland langfristig teurer werden, jedoch nicht in allen Regionen gleichermaßen. Während Metropolen von steigender Nachfrage und wirtschaftlichem Wachstum profitieren, stehen ländliche Regionen vor Herausforderungen wie Abwanderung und sinkender Attraktivität. ESG-Kriterien und nachhaltiges Bauen werden zunehmend an Bedeutung gewinnen und den Markt stark beeinflussen.

Obwohl steigende Zinsen und hohe Baukosten temporär den Markt bremsen könnten, bleiben Immobilien langfristig eine wertstabile Anlage. Wer in die richtigen Regionen investiert und auf nachhaltige Bauweise achtet, kann von langfristigen Wertsteigerungen profitieren.

Zukunft des deutschen Immobilienmarktes (bis 2040)



Wie sieht der Immobilienmarkt der Zukunft aus? Bis 2040 wird der Markt von nachhaltigem Bauen, Digitalisierung und neuen Wohnformen geprägt sein. Smart Homes, energieeffiziente Gebäude und innovative Stadtplanung werden das Wohnen revolutionieren.

Der deutsche Immobilienmarkt wird sich bis 2040 weiterentwickeln und von mehreren langfristigen Megatrends geprägt sein. Die fortschreitende **Urbanisierung**, der Einfluss von **Digitalisierung und Smart Homes**, die wachsende Bedeutung von **Klimapolitik und Nachhaltigkeit** sowie neue **Wohnkonzepte** werden den Markt maßgeblich formen.

Langfristige Megatrends: Urbanisierung und Digitalisierung

Bis 2040 wird die Bevölkerung in den Städten weiter wachsen, während ländliche Regionen unter Abwanderung leiden. Laut Prognosen des **Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)** wird der Anteil der Stadtbewohner in Deutschland bis 2040 auf über **80 %** steigen. Dies führt zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Metropolen und Speckgürteln.

Die **Digitalisierung** wird zudem die Art und Weise verändern, wie Immobilien verwaltet und genutzt werden. **Smart Homes** mit automatisierten Heizsystemen, energieeffizienter Beleuchtung und vernetzter Sicherheitstechnik werden zum Standard. Auch das Konzept der **Smart Cities**, in denen intelligente Verkehrssysteme und digitale Infrastrukturen den Wohnkomfort erhöhen, gewinnt an Bedeutung.

Klimapolitik und Nachhaltigkeit: Wie sich der Markt verändert

Die strengen Klimaziele der EU und Deutschlands führen dazu, dass **energieeffizientes Bauen und nachhaltige Materialien** eine zentrale Rolle im Immobiliensektor spielen werden. Laut einer Studie des **Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW)** wird erwartet, dass Immobilien mit hohen ESG-Standards bis 2040 eine **Wertsteigerung von bis zu 25 %** im Vergleich zu konventionellen Gebäuden erfahren. Gleichzeitig werden **ältere, unsanierte Gebäude** ohne energetische Anpassungen an Wert verlieren.

Der Gesetzgeber plant zudem strengere Vorgaben zur **Reduktion von CO₂-Emissionen im Bausektor**, was höhere Baukosten mit sich bringen, aber langfristig die Umweltbelastung senken könnte.

Neue Wohnkonzepte: Mikro-Apartments, Co-Living und Mehrgenerationenhäuser

Mit dem demografischen Wandel und sich verändernden Wohnbedürfnissen gewinnen alternative Wohnformen an Bedeutung. Besonders drei Konzepte stehen im Fokus:

- **Mikro-Apartments:** Aufgrund steigender Immobilienpreise und zunehmender Single-Haushalte erfreuen sich kleine, hochfunktionale Wohnungen großer Beliebtheit.
- **Co-Living:** Insbesondere für junge Fachkräfte und Studierende wird das geteilte Wohnen mit gemeinschaftlichen Bereichen immer attraktiver.
- **Mehrgenerationenhäuser:** Angesichts der alternden Bevölkerung und steigender Pflegekosten könnten generationsübergreifende Wohnmodelle an Bedeutung gewinnen.

Auswirkungen neuer Bau- und Finanzierungstechnologien

Moderne Technologien wie **modularer Wohnungsbau** und **3D-Druck-Häuser** könnten bis 2040 den Immobiliensektor revolutionieren. Diese innovativen Bauweisen ermöglichen kosteneffizientes und nachhaltiges Bauen. Laut einer Prognose des **Fraunhofer Instituts** könnten modulare Gebäude die Baukosten um bis zu **30 %** senken.

Auch neue Finanzierungsmöglichkeiten wie **Blockchain-basierte Immobilieninvestments** und **Tokenisierung von Immobilien** werden an Bedeutung gewinnen, wodurch Immobilieninvestments für eine breitere Bevölkerungsschicht zugänglich werden.

Fazit: Die Zukunft des deutschen Immobilienmarktes und Expertenempfehlungen

Der deutsche Immobilienmarkt bleibt ein dynamisches und sich stetig wandelndes Umfeld. Während die vergangenen Jahre von Zinserhöhungen, Inflation und einer Marktanpassung geprägt waren, zeigen Prognosen eine schrittweise Erholung und langfristiges Wachstum.

Trotz temporärer Preisrückgänge bleibt Wohneigentum langfristig eine der stabilsten Anlageformen. Besonders in wirtschaftsstarke Metropolregionen wie **Berlin, München und Hamburg** sowie aufstrebenden Städten wie **Leipzig oder Dresden** werden Immobilien auch in den kommenden Jahren eine hohe Wertentwicklung aufweisen.

Empfehlungen für verschiedene Zielgruppen:

- **Kaufinteressenten:** Wer 2025 eine Immobilie erwerben möchte, sollte besonders auf die Zinspolitik achten. Eine mögliche Lockerung durch die EZB könnte Finanzierungen attraktiver machen.
- **Investoren:** Lohnenswerte Investitionen bieten sich in **nachhaltige Immobilienprojekte** und **energieeffiziente Sanierungen**. Diese Entwicklungen sind nicht nur politisch gewollt, sondern versprechen langfristig hohe Renditen.
- **Mieter:** Da Mietpreise weiterhin steigen, könnte der Erwerb von Eigentum trotz hoher Finanzierungskosten langfristig eine vorteilhafte Alternative sein.

Langfristig wird der Immobilienmarkt weiterhin von **Urbanisierung, Digitalisierung, Klimapolitik und neuen Wohnkonzepten** geprägt sein. Wer sich frühzeitig mit den Trends auseinandersetzt, kann von nachhaltigem Wachstum und stabilen Anlageformen profitieren.

Für weiterführende Informationen zum Immobilienmarkt und professioneller Beratung in der Region Frankfurt bietet **Dornbusch Immobilien** umfassende Dienstleistungen. Als erfahrener **Immobilienmakler in Frankfurt** unterstützt das Unternehmen bei Kauf, Verkauf und Bewertung von Immobilien – mit Marktkenntnis und individueller Beratung.

Kurzzusammenfassung:

Der **deutsche Immobilienmarkt 2025** steht vor großen Herausforderungen: **steigende Zinsen, hohe Baukosten und Wohnraummangel** beeinflussen die Marktentwicklung. Während **die Immobilienpreise nach dem Rückgang 2023 wieder leicht ansteigen**, bleibt die Nachfrage hoch, insbesondere in **Metropolen wie Berlin, München und Hamburg**.

Prognosen zeigen eine jährliche Preissteigerung von **2–3 % bis 2035**, wobei **nachhaltige Immobilien** und energieeffizientes Bauen an Bedeutung gewinnen. Langfristig wird der Markt durch **Urbanisierung, Digitalisierung und neue Wohnkonzepte** wie **Mikro-Apartments und Co-Living** geprägt sein. Investoren sollten auf **wirtschaftsstarke Regionen und ESG-konforme Immobilien** setzen, da diese bis 2040 voraussichtlich die höchsten Wertsteigerungen erfahren.