

WZ-Code 68.2, 68.3



1 Branche in Kürze

Die Immobilienbranche mit den Segmenten Vermieter und Makler sowie Verwalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien hat sich 2024 insgesamt positiv entwickelt. Die Maklerprovisionen sind aufgrund der erhöhten Umsatzvolumina auf den Immobilienmärkten angestiegen. Auch die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung haben weiter zugelegt. Die Vermieter erzielten rund 86,5 Mrd. €, die Vermittler und Verwalter zusammen ca. 37,8 Mrd. €.

Verbesserte Rahmenbedingungen

Nach Angaben des Marktforschungsinstituts GEWOS wurden 2024 bundesweit Eigenheime, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser, Wohnbauland und Wirtschaftsimmobilien im Wert von rund 226 Mrd. € veräußert. Das ist ein starker Anstieg von knapp 18,9% gegenüber dem Jahr davor. Eine wesentliche Ursache dafür, dass sich die Immobilienmärkte deutlich belebt haben, war das gesunkene Zinsniveau. Weiterhin dämpfend wirkten aber unter anderem die gesamtwirtschaftliche Schwäche sowie die hohen Baukosten im Neubau.

Der Teilmarkt für Wohnimmobilien einschließlich Wohnbauland hat 2024 um 20,8% auf 187,5 Mrd. € zugelegt, die Umsätze mit Wirtschaftsimmobilien stiegen zusammen um 11,9% an. Am deutlichsten gewachsen ist hier das Segment Büro-/Verwaltungs- und Geschäftshäuser mit einem Plus bei den Transaktionen um 12,5% auf rund 7.600. Daraus resultierte in diesem Segment ein Umsatzvolumen von rund 15,6 Mrd. €. Allerdings bewegte sich die Anzahl der Transaktionen noch

mehr als ein Drittel unter dem Vorkrisenniveau von 2021; der Umsatz lag um mehr als die Hälfte niedriger.

Die Rahmenbedingungen haben sich für den deutschen Immobilienmarkt verbessert: Ein gesunkenes Zinsniveau, niedrigere Inflationsraten und die verbesserte Finanzierbarkeit machen den Erwerb von Immobilien wieder attraktiver. Zudem gelten diese auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten für institutionelle Investoren wie für Privatanleger als sicherer Hafen.

Auf weiter anwachsende Wohnimmobilienpreise lässt unter anderem der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes schließen. Demnach erhöhten sie sich im zweiten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um durchschnittlich 3,2%. Damit stiegen die Preise zum dritten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal.

Chancen und Risiken

Marktchancen können aus einer guten Binnenkonjunktur erwachsen, die mit einer hohen Immobiliennachfrage einhergeht. Risiken entstehen in konjunkturellen Schwächephasen, infolge steigender Zinsen, durch Kaufkraftverluste sowie strengere Modernisierungsvorgaben.

Die Teilbranchen Vermietung und Verpachtung (WZ-Code 68.2) sowie Vermittlung und Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen (WZ-Code 68.3) weisen jeweils mittlere Nachhaltigkeitsrisiken auf (S-ESG-Branchenscore Note C).

Auszug aus Kap. 6: Chancen und Risiken im Überblick

Chancen
Solide Binnenkonjunktur
Tiefgehendes Verständnis der Immobilienmärkte
Risiken
Anhaltende Konjunkturschwäche, Kaufkraftverluste
Zinsanstieg, strengere Modernisierungsvorgaben

Quelle: Branchendienst der Sparkassen-Finanzgruppe

Inhalt

1	Branche in Kürze	2
2	Branchenbeschreibung	4
3	Branche in Zahlen	6
3.1	Volkswirtschaftliche Kennzahlen	6
3.2	Branchenspezifische Kennzahlen der Sparkassen-Finanzgruppe	12
4	Branchenwettbewerb	16
5	Rahmenbedingungen	19
6	Trends und Perspektiven	21
	Glossar	26
	Programm der Branchenreports 2025	28
	Impressum	29

Hinweis:

Der Branchenreport enthält alle globalen Entwicklungen und Auswirkungen, sofern uns diese zum Redaktionsschluss (14.10.2025) vorlagen.

© S-MS 610 762 931 / 10.2025

