

Finanzierung: Stabile Entwicklung erleichtert Immobilienkauf

Die aktuelle Marktlage zeigt sich für Immobilienkäufer entspannt. Nach einer Phase der Unsicherheit verzeichnen viele Banken wieder steigende Aktivitäten im Neugeschäft. Rund die Hälfte der Finanzierungsexperten meldet ein wachsendes Kreditvolumen.

Derzeit suchen viele Menschen eine neue Wohnung, stoßen auf dem Mietmarkt jedoch auf ein äußerst begrenztes Angebot. Das gilt in Schleswig-Holstein insbesondere für die Universitätsstädte Kiel und Lübeck zu Semesterbeginn. Die Verkappung bremst in ganz Deutschland die Umzugsbereitschaft und wirkt sich zunehmend auch auf die wirtschaftliche Dynamik aus. Der Wechsel von der Mietwohnung ins Eigentum ist für viele keine echte Alternative, da die Immobilienpreise und die Zinsen für Baufinanzierungen für einen großen Teil der

Bevölkerung unerschwinglich bleiben.

Derzeit steigen die Mieten in deutschen Städten nur noch so schnell wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Das geht aus dem aktuellen Update des GREIX-Mietpreisindex hervor, den das Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel) veröffentlicht hat.

So legten die Mieten zwischen dem zweiten und dritten Quartal 2025 um durchschnittlich 0,5 Prozent zu. Nach Abzug der Inflation bedeutet das eine Stagnation. Im Vergleich zum Vorjahresquartal ergibt sich ein nominaler Anstieg von 3,5 Prozent und ein inflationsbereinigter Zuwachs von 1,2 Prozent – der geringste jährliche Mietanstieg seit Ende 2021.

Im Detail zeigen sich regionale Unterschiede: Die Mieten stiegen in Leipzig am stärksten (+1,1 Prozent), gefolgt von Düsseldorf (+0,7 Prozent). München, Frankfurt am Main und Köln verzeichneten jeweils ein Plus von 0,5 Prozent, Stuttgart ein Plus von 0,3 Prozent. Rückläufig waren die Mieten hingegen in Hamburg (-0,2 Prozent) und Berlin (-0,3 Prozent).

Das Mietniveau unterscheidet sich zwischen den Städten weiterhin deutlich. Spitzenreiter bleibt München mit durchschnittlich 22,96 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Frankfurt am Main mit 17,55 Euro. Dahinter reihen sich Stuttgart (16,11 Euro), Berlin (15,82 Euro), Hamburg (15,62 Euro) und Köln (15,21 Euro) ein. Über alle 37 ausgewerteten Städte und Regionen hinweg beträgt der Durchschnitt 14,16 Euro pro Quadratmeter.

Auch das IW-Institut in Köln erhebt einen Wohnindex und stellt fest: Ein- und Zweifamilienhäuser zum Kauf verteuerten gegenüber dem Vorquartal um 0,9 Prozent. Ein Jahr zuvor waren sie noch 3,5 Prozent günstiger. Eigentumswohnungen kosteten im Jahresvergleich 2,6 Prozent mehr. Im dritten Quartal lagen die Neuvertragsmieten ein Prozent über dem Niveau des Vorquartals und 3,8 Prozent über dem Vorjahreswert.

„Der Immobilienmarkt scheint sich auf einem neuen Normalzustand eingependelt zu haben“, sagt IW-Immobilienökonom Pekka Sagner. Das bedeute jedoch nicht, dass sich die Situation entspannt habe. Sagner führt aus: „Die steigenden Preise sind ein Symptom der seit Jahren unzureichenden Fertigstellungen.“

Fazit: Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich derzeit in einer Art „Wartemodus“. Ohne neue Impulse, beispielsweise durch mehr Neubau, bessere Förderbedingungen oder sinkende Finanzierungskosten bleibt Bewegung aus. Die aktuelle Marktphase bietet Kaufinteressierten jedoch mehr Planungssicherheit

und die Chance, bei ruhiger Marktlage gezielt nach passenden Objekten zu suchen.

Haben Sie Fragen dazu, wo in Schleswig-Holstein Sie den geplanten Immobilienkauf am besten realisieren können?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.

Wir beraten Sie gerne.

Das könnte Sie auch interessieren: *Mietsteigerungen durch Wohnungsknappheit setzen sich fort*



Mieten steigen trotz riesiger Nachfrage derzeit langsamer

Die aktuelle Entwicklung der Mietpreise spiegelt die Stimmung auf dem gesamten Immobilienmarkt wider. Zwar stiegen die Mieten trotz riesiger Nachfrage zuletzt etwas langsamer, doch das Wohnungsangebot bleibt weiterhin deutlich zu knapp. Wohnungen, die auf den Markt kommen, sind meist innerhalb kürzester Zeit vermietet.

Alle Anzeichen deuten darauf hin, dass Erwerber auf dem Immobilienmarkt wieder Vertrauen fassen. Die Europäische Zentralbank (EZB) hält die Leitzinsen weiterhin konstant. Das schafft zusätzliche Planungssicherheit.

Positive Signale am Immobilienmarkt

Für Kaufinteressenten haben sich die Rahmenbedingungen spürbar verbessert: Die Bau- und Immobilienzinsen bleiben stabil, die Nachfrage nach Wohnimmobilien steigt, und die Preisentwicklung verläuft moderat. All diese Faktoren deuten darauf hin, dass die Zahl der Transaktionen mittelfristig wieder steigen dürfte.

Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS, sieht die Rückkehr der Banken zu größeren Finanzierungsvolumina als positives Signal: „Dass Banken wieder großvolumiger finanzieren, sehe ich als Beleg, dass sie ihre Refinanzierung im Griff haben und so in diesem Segment tätig werden können. Dies geht einher mit einer stabilen Markterholung, auch wenn wir noch ein gutes Stück von einem ausgeglichenen Finanzierungsmarkt entfernt sind.“

EZB hält an stabilem Zinsniveau fest

Die Entscheidung der EZB, die Leitzinsen vorerst nicht zu verändern, sorgt für Kontinuität – birgt aber auch Risiken. Marcel Fratzscher, Präsident des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), hält diesen Schritt zwar für nachvollziehbar, warnt jedoch vor den bestehenden wirtschaftlichen Unsicherheiten. Diese seien nach wie vor groß. Es sei deutlich wahrscheinlicher, dass die Inflation in den kommenden zwei Jahren zu stark sinkt. Eine vorsorgliche und absichernde Zinssenkung wäre daher zu diesem Zeitpunkt vertretbar gewesen.

Prof. Dr. Lena Dräger, Direktorin der Forschungsgruppe „Monetäre Makroökonomie“ am Kieler Institut für Weltwirtschaft, kommentiert die Entscheidung der EZB wie folgt: „Die jüngsten Inflationsdaten in der Eurozone liegen mit 2,1 Prozent im August leicht über dem Zielwert, während die Kerninflation bei 2,3 Prozent stagniert.“ Damit bleibe der Preisauftrieb moderat und nahe des Inflationsziels. Angesichts einer robusten Binnennachfrage und stabiler Arbeitsmärkte erscheint eine weitere Zinssenkung nicht notwendig.

Gute Perspektiven für Immobilienkäufer

Die derzeitige Lage ist für Immobilieninteressierte vorteilhaft: Stabile Finanzierungsbedingungen, moderat steigende Immobilienpreise und eine wachsende Marktaktivität schaffen günstige Voraussetzungen für den Immobilienkauf. Wer aktuell eine passende Immobilie sucht, hat gute Chancen, ein finanzierbares Objekt zu finden, das den eigenen Bedürfnissen entspricht und gleichzeitig eine Absicherung für die Zukunft bietet.

Diese Aussagen treffen insbesondere auf Schleswig-Holstein zu. Im sogenannten Speckgürtel um Hamburg herum müssen Immobilienerwerber weiterhin mit dem Druck rechnen, der aus der Wohnungsknappheit in der Hansestadt resultiert. Weiter nördlich entlang der Westküste sind weiterhin günstige Immobilienangebote zu erwarten, während die Nachfrage in den Städten an der Ostsee, insbesondere an Hochschulstandorten, steigen wird.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie den geplanten Immobilienkauf am besten finanzieren?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.

Wir beraten Sie gerne

Das könnte Sie auch interessieren: [Immobilienmarkt steht vor tiefgreifenden Veränderungen](#)