

Gute Voraussetzungen für Immobiliengeschäfte im neuen Jahr

Nach dem deutlichen Preisrückgang im Jahr 2023 erholt sich der deutsche Immobilienmarkt wieder. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien steigen erneut, teilweise sogar schneller als die Mieten. Das sind gute Voraussetzungen für -Immobiliengeschäfte im neuen Jahr.

Viele Interessierte fragen sich, ob sich das Zeitfenster für einen günstigen Einstieg bereits geschlossen ist. Eine Auswertung der Stiftung Warentest kommt zu einem anderen Ergebnis: Trotz regionaler Unterschiede bestehen attraktive Kaufmöglichkeiten.

Preisentwicklung: Erholung mit regionalen Unterschieden

Für ihre Untersuchung hat die Stiftung Warentest Daten des Verbands Deutsch-

er Pfandbriefbanken (VDP) ausgewertet. Betrachtet wurden Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser, die in den vergangenen zehn Jahren errichtet oder umfassend modernisiert wurden. Der Fokus lag auf den sieben größten deutschen Metropolen: Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf.

Nachdem die Immobilienpreise im Jahr 2023 im bundesweiten Durchschnitt noch um 6,3 Prozent gefallen waren, ist inzwischen eine Trendwende zu beobachten. So legten die Preise im dritten Quartal 2025 im Jahresvergleich deutschlandweit um 3,8 Prozent zu. Diese Entwicklung verläuft allerdings nicht einheitlich: Während Eigentumswohnungen in Köln um 5,5 Prozent teurer wurden, fiel der Anstieg in Stuttgart mit 1,2 Prozent deutlich moderater aus.

Kaufentscheidung nicht zu lange aufschieben

Nach Einschätzung von Heike Nicodemus, Testleiterin bei Finanztest, sollten Kaufinteressierte ihre Entscheidung nicht unnötig hinauszögern. Zwar seien die Höchststände aus dem Jahr 2022 bei Wohnimmobilien vielerorts noch nicht wieder erreicht, doch das aktuelle Preisniveau biete bereits weniger Spielraum als noch vor ein oder zwei Jahren.

Gleichzeitig sind die Preisunterschiede je nach Lage und Ausstattung erheblich. Wer bereit ist, Kompromisse einzugehen, kann weiterhin deutlich sparen. In Frankfurt am Main kostet eine neuwertige Wohnung in sehr guter Lage mit hochwertiger Ausstattung beispielsweise durchschnittlich rund 11.110 Euro pro Quadratmeter. In mittleren Lagen mit durchschnittlicher Ausstattung liegen die Preise hingegen bei weniger als der Hälfte. Detaillierte Vergleiche sind online bei der Stiftung Warentest abrufbar.

Bestandswohnungen weiterhin unter früherem Höchstniveau

Eine Analyse von Immowelt zu den Angebotspreisen von Bestandswohnungen in 80 deutschen Großstädten bestätigt dies. Demnach haben viele Märkte ihr früheres Preisniveau noch nicht wieder erreicht. In 63 der untersuchten Städte liegen die Kaufpreise weiterhin unter dem Höchststand aus dem Sommer 2022. Besonders deutlich zeigt sich das in München. Für eine 75 Quadratmeter große Wohnung zahlen Käufer aktuell rund 83.000 Euro weniger als auf dem Höhepunkt des Immobilienbooms. Spürbare Rückgänge verzeichnen auch Stuttgart (minus 64.000 Euro), Fürth (minus 47.000 Euro) und Hamburg (minus 43.000 Euro).

Fazit: Markt im Aufschwung, aber noch mit Spielraum

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich zwar wieder in einer Aufwärtsphase, doch vielerorts sind die Preisniveaus der Boomjahre noch nicht erreicht. Für gut vorbereitete Käufer, die bei Lage und Ausstattung flexibel sind, ergeben sich weiterhin interessante Einstiegsmöglichkeiten.

Haben Sie Fragen dazu, wo und wie Sie Ihre Wohnpläne für 2026 jetzt umsetzen können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Finanzierung: Stabile Entwicklung erleichtert https://www.lbs-immoschleswigholstein.de/immo-wissen/finanzierung-entwicklung-erleichtert-immobilienkauf.htmlImmobilienkauf