

Immobilienmarkt erholt sich langsam

Internationale Immobilienberatungsunternehmen erwarten auch für Deutschland ein steigendes Interesse an Immobilien in guten Lagen und mit Entwicklungspotenzial. Die Immobilienpreise erholen sich nach dem historischen Einbruch langsam. Dazu trägt auch die mittlerweile sechste Zinssenkung der Europäischen Zentralbank (EZB) bei.

Der EZB-Rat hat die drei Leitzinsen zum sechsten Mal in Folge um jeweils 25 Basispunkte gesenkt. Die Entscheidung spiegelt die Einschätzung der Inflation wider. Die Experten erwarten eine Gesamtinflation von durchschnittlich 2,3 Prozent im Jahr 2025, 1,9 Prozent im Jahr 2026 und 2,0 Prozent im Jahr 2027. Damit liegt die Inflation in der Nähe des Zielwerts von zwei Prozent.

Es könnte die vorerst letzte Leitzinssenkung gewesen sein, vermutet ifo-Präsi-

dent Clemens Fuest. Er sieht nach der EZB-Entscheidung keinen Spielraum für weitere Zinssenkungen. „Die Zinssenkung der EZB ist von den Märkten erwartet worden und war bereits eingepreist. (…) Steigende Löhne und wachsende staatliche Neuverschuldung könnten dazu führen, dass die Inflation nicht weiter sinkt, sondern eher wieder steigt."

Niedrige Zinsen = steigende Immobilienpreise, das ist die Erfahrung des letzten Jahrzehnts. Bei niedrigen Zinsen kannten die Immobilienpreise jahrelang nur eine Richtung: nach oben. Ab 2023 fielen die Immobilienpreise, weil bei stark steigenden Zinsen niemand mehr die verlangten Kaufpreise bezahlen konnte. Die Immobilienpreise erlebten einen historischen Einbruch. Diese Entwicklung kehrte sich ab Ende 2024 mit sinkenden Zinsen langsam wieder um. Wie es im Jahr 2025 weitergeht, haben die führenden Wirtschaftsinstitute untersucht:

Die Preiserholung bei Wohnimmobilien hat zum Jahresende 2024 an Schwung verloren. Die Preise für Eigentumswohnungen stagnieren, Ein- und Mehrfamilienhäuser werden im Vergleich zum Vorquartal etwas teurer gehandelt. Die Marktdynamik nimmt zu, was sich in einer steigenden Anzahl von Transaktionen niederschlägt. Dies zeigt die jüngste Aktualisierung des German Real Estate Index (GREIX), einem Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und des IfW Kiel in der schleswig-holsteinischen Landeshauptstadt. Der GREIX wertet die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, die notariell beurkundete Verkaufspreise enthalten, nach wissenschaftlichen Standards aus. Alle Daten für momentan 19 Städte und ihre Stadtteile sind frei verfügbar unter www.greix.de.

Insbesondere bei Eigentumswohnungen wurde der im zweiten Quartal 2024 begonnene Aufschwung zuletzt gebremst. Im Vergleich zum dritten Quartal 2024 gingen die Preise für Eigentumswohnungen im vierten Quartal 2024 sogar leicht zurück. Die Preise für Einfamilienhäuser stiegen um 1,8 Prozent und setzten damit den moderaten Preisaufschwung des Vorquartals fort. Mehrfamilienhäuser verteuerten sich im vierten Quartal um 5,4 Prozent.

Trotz dieser Entwicklungen ist die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt noch weit von ihrem historischen Höchststand entfernt. Im Jahr 2024 wurden fast ein Drittel (-32 Prozent) weniger Eigentumswohnungen, ein Viertel (-25 Prozent) weniger Einfamilienhäuser und ein Fünftel (-20 Prozent) weniger Mehrfamilienhäuser gehandelt als im Rekordjahr 2021.

Die langsam steigende Nachfrage ist ein gutes Zeichen für verkaufswillige Eigen-

tümer. Sie können nun damit rechnen, Käufer zu finden, die in der Lage sind, einen angemessenen Kaufpreis zu zahlen. Kaufinteressenten treffen auf einen relativ stabilen Immobilienmarkt, der ihnen die Suche nach bezahlbaren Objekten und eine gute Finanzierung ermöglicht.

Haben Sie Fragen zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Schleswig-Holstein?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.

Wir beraten Sie gerne

Das könnte Sie auch interessieren: Immobilienkäufer haben gute Chancen im neuen Jahr