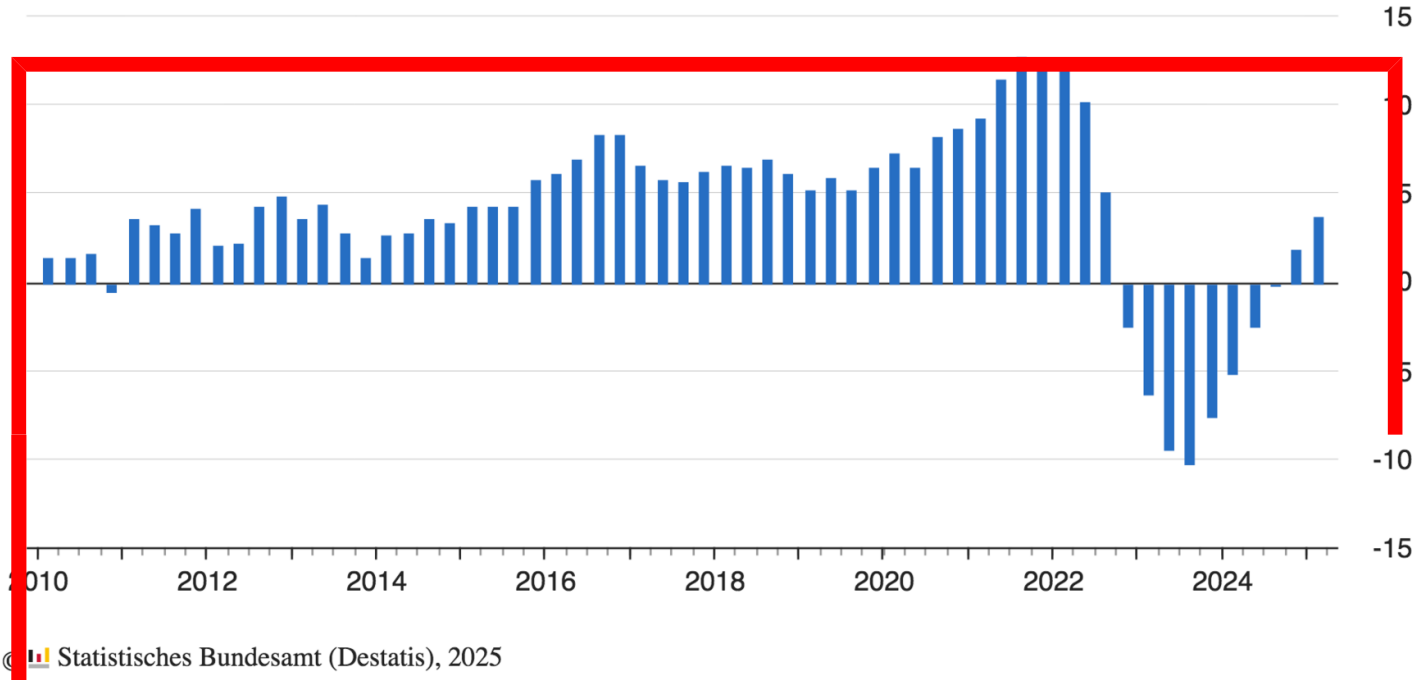

Talsohle durchschritten: Preise für Wohnimmobilien erholen sich

Steigende Preise für Wohnimmobilien haben verschiedene Bedeutungen: Immobilieneigentümer freuen sich über den Wertzuwachs ihres Eigenheims. Wer gerade eine Immobilie verkaufen will, kann mit einem höheren Erlös rechnen. Kaufinteressenten hingegen müssen tiefer in die Tasche greifen.

Immobilieneigentum spielt eine wichtige Rolle beim Vermögensaufbau sowie bei der Absicherung und Vorsorge für das Alter. Der Wunsch nach Immobilieneigentum ist in Deutschland daher weit verbreitet. Doch Deutschland ist seit jeher ein Land der Mieter. Der Grund dafür liegt in der Nachkriegsgeschichte, als Deutschland geteilt war und in den beiden Teilstaaten unterschiedliche Auffassungen zum Thema Eigentum eine Rolle spielten.

Mit 46,7 Prozent hat Deutschland heute die niedrigste Eigentumsquote im EU--Vergleich. In Polen beträgt sie laut dem Informationsdienst der deutschen Wirtschaft 87,2, in Spanien 76,0, in den Niederlanden 70,6 und in Österreich 51,4 Prozent.

Die EU-Mitgliedstaaten unterscheiden sich – unabhängig vom Eigentumsstatus – auch danach, wie viele Menschen in einem Haus oder einer Wohnung leben. Den höchsten Anteil an Hausbewohnern verzeichnen Irland und die Niederlande mit 89 bzw. 79 Prozent. Deutschland steht auch hier am anderen Ende der Liste.

Nach der Finanzkrise, die im Jahr 2008 ihren Höhepunkt erreichte, profitierten Immobilieneigentümer während der darauffolgenden Niedrigzinsphase bis ins Jahr 2022 von einer beispiellosen Wertsteigerung ihres Immobilieneigentums. Mit dem Einsetzen höherer Zinsen stagnierte die Wertentwicklung im besten Fall oder sie fiel in einigen Regionen und Segmenten um bis zu 25 Prozent.

Wer sein Immobilieneigentum während der langen Phase des Aufschwungs verkaufte, konnte gute Gewinne erzielen. Wer seine Immobilie unverändert gehalten hat, konnte sich auf die Wertstabilität von Immobilien verlassen. Wer sein Immobilieneigentum nach 2022 verkaufte, musste mit geringeren Erlösen rechnen als ursprünglich erwartet und als in den Jahren davor möglich waren.

Wie die Grafik deutlich macht, beginnt jetzt eine neue Phase: Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im ersten Quartal 2025 im Durchschnitt um 3,8 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2024 gestiegen. Damit sind die Wohnimmobilienpreise bereits zum zweiten Mal in Folge gestiegen, nachdem sie zuvor durchgängig gesunken waren. Im Jahresdurchschnitt 2024 lagen die Preise für Wohnimmobilien insgesamt noch um 1,5 Prozent niedriger als im Jahresdurchschnitt 2023.

In den sieben größten Städten Deutschlands – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf – kosteten Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahresquartal 3,8 Prozent mehr. In kreisfreien Großstädten außerhalb dieser Metropolen verteuerten sich Wohnungen im Durchschnitt um 6,1 Prozent. Allein in dünn besiedelten Kreisen sanken die Wohnungspreise im Vergleich zum ersten Quartal 2024 um 0,8 Prozent.

Auch Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich in den meisten Regionen: In kreisfreien Großstädten, die nicht zu den größten Städten gehören, stiegen die Preise um 3,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. In dünn besiedelten ländlichen Kreisen erhöhten sie sich um 2,5 Prozent.

Wer aktuell mit dem Gedanken spielt, Immobilieneigentum in Schleswig-Holstein zu erwerben, trifft auf eine günstige Phase. Die Finanzierungszinsen und Immobilienpreise sind derzeit noch relativ niedrig und es gibt eine vielversprechende Anzahl an Angeboten.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie Ihren Wunsch nach Immobilieneigentum jetzt zügig umsetzen können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Immobilienpreise steigen langsam wieder