

Wirtschaftsinstitute sehen den Immobilienmarkt positiver

Nach dem massiven Preisverfall im Jahr 2023 beobachten die Wirtschaftsinstitute die Entwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt mit besonderer Aufmerksamkeit. Aktuelle Daten zeigen erste Anzeichen einer Stabilisierung. Eine Trendwende scheint sich abzuzeichnen – wenn auch nur zögerlich.

Der drastische Rückgang der Immobilienpreise im Jahr 2023 stellt einen historischen Tiefpunkt dar. Seit Beginn der systematischen Kaufpreiserhebungen durch die Gutachterausschüsse in den 1960er Jahren wurde kein so starker Preisverfall mehr beobachtet. Inzwischen mehren sich jedoch die Anzeichen, dass der Markt die Talsohle allmählich durchschritten hat.

Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, sind die Preise für Wohnimmobilien im

vierten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahresquartal um durchschnittlich 1,9 Prozent gestiegen. Im Vergleich zum Vorquartal stiegen die Preise leicht um 0,3 Prozent. Vor allem in den nachfragestarken städtischen Regionen zeichnen sich moderate Preissteigerungen ab. Lediglich in dünn besiedelten ländlichen Kreisen gehen die Preise weiter zurück – ein Zeichen dafür, dass der Aufschwung regional sehr unterschiedlich verläuft.

Die Jahresauswertung 2024 des German Real Estate Index (GREIX) des Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel) zeigt diese differenzierte Entwicklung. Zwar lagen die durchschnittlichen Verkaufspreise für Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser noch unter dem Vorjahresniveau. Verantwortlich hierfür war vor allem das schwache erste Quartal 2024. Im weiteren Jahresverlauf stabilisierten sich die Preise jedoch. Eigentumswohnungen wurden im Schnitt 1,5 Prozent günstiger verkauft, Einfamilienhäuser verloren 1,6 Prozent und Mehrfamilienhäuser sogar 3,0 Prozent gegenüber 2023. Jonas Zdrzalek vom IfW Kiel sagt dazu: „Der deutsche Immobilienmarkt hat die absoluten Tiefstände seit dem Einbruch vorerst hinter sich gelassen."

In den deutschen Städten verringern sich die Preisunterschiede zwischen Innenstadt und Umland. Grund dafür ist, dass die Preise in den Zentren zuletzt im Verhältnis deutlich stärker gesunken sind. In den Boomjahren hatten die zentralen Lagen überdurchschnittlich profitiert. „Die Preisspanne zwischen dem günstigsten und teuersten Viertel ist in deutschen Städten aber nach wie vor sehr hoch", sagt Jonas Zdrzalek, Researcher am IfW Kiel.

Auch der ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) liefert ein vorsichtig optimistisches Bild. Die aktuelle Geschäftslage wurde im ersten Quartal 2025 etwas schwächer eingeschätzt, die Erwartungen an die Zukunft hingegen verbesserten sich spürbar. Mit einem Erwartungswert von 21,7 Punkten blicken viele Marktteilnehmer verhalten positiv in die kommenden zwölf Monate.

Der bulwiengesa-Immobilienindex zeigt nach einer Stagnation im Vorjahr wieder ein leichtes Plus von knapp einem Prozent. Die gesamte Immobilienbranche befinde sich in einer abwartenden Haltung. Diese sei Ausdruck eines instabilen Marktgefüges mit niedrigen Fertigstellungszahlen, Unternehmensinsolvenzen und Finanzierungsschwierigkeiten für gewerbliche und private Kunden.

Der deutsche Immobilienmarkt zeigt erste Erholungstendenzen – insbesondere in Ballungsräumen und wirtschaftsstarken Regionen. Die regional sehr unterschiedlichen Entwicklungen betreffen auch Schleswig-Holstein – etwa im Vergleich des Speckgürtels um Hamburg mit den ländlichen Regionen an der Nordseeküste. Wer aktuell den Verkauf einer Immobilie plant, sollte auf die Unter-

stützung regionaler Immobilienexperten setzen. Eine fundierte Verkehrswert- oder Marktpreisermittlung schafft Transparenz und hilft, realistische Preisziele zu definieren.

Haben Sie Fragen dazu, wie sich die Immobilienpreise in Schleswig-Holstein derzeit entwickeln?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Finanzierung: Zinssenkungen beleben den Immobilienmarkt