



Wohneigentum wird wieder erschwinglicher

Die Erschwinglichkeit von Immobilien ergibt sich aus dem Verhältnis der Finanzierungskosten zum verfügbaren Haushaltseinkommen. Die Erschwinglichkeit wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst, darunter Immobilienpreise, Zinssätze und die Höhe des Einkommens. In Deutschland hat sich die Erschwinglichkeit zuletzt erhöht.

Der Erschwinglichkeitsindex des IW-Instituts in Köln zeigt die Entwicklung der Erschwinglichkeit von Immobilien im bundesweiten Trend. Nach einem Tiefpunkt im Herbst 2022 hat sich die Erschwinglichkeit spürbar erholt. Verantwortlich hierfür sind rückläufige Zinsen, Einkommenszuwächse und in Teilen stagnierende oder sinkende Immobilienpreise.

Die regionalen Unterschiede sind groß. Eine besonders hohe Erschwinglichkeit zeigt sich in strukturschwächeren, oft ländlich geprägten Regionen. In

wirtschaftlich dynamischen Regionen mit hoher Wohnraumnachfrage, wie im Umfeld Münchens, ist die Erschwinglichkeit von Immobilien dagegen niedrig. Selbst bei überdurchschnittlichen Einkommen ist der Erwerb von Wohneigentum dort mit einer hohen finanziellen Anstrengung verbunden.

Laut dem IW-Institut stieg die Erschwinglichkeit im Zweijahresvergleich von April 2023 bis April 2025 in 392 von 400 Regionen in Deutschland. Dies deutet darauf hin, dass sich die lokalen Märkte stabilisieren oder wieder anziehen. In Schleswig-Holstein liegt die Erschwinglichkeit von Immobilien nördlich einer Linie von Pinneberg bis Fehmarn im bundesweiten Durchschnitt. Südlich davon ist sie bis nach Hamburg niedriger. Die höchste Erschwinglichkeit wird in den Kreisen Steinburg und Dithmarschen verzeichnet.

Auch der aktuelle Wohn-Preisspiegel des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) zeigt: Wohneigentum wird für viele Haushalte wieder erschwinglicher. Gleichzeitig ziehen die Neuvertragsmieten weiter an und der Immobilienmarkt gewinnt nach einer Phase der Zurückhaltung wieder an Fahrt.

Während die Preise von Neubauten zuletzt leicht stiegen, blieben die Preise von Einfamilien- und Reihenhäusern im Bestand weitgehend stabil. In Anbetracht der vielerorts angespannten Mietwohnungsmärkte lohnt es sich deshalb, über einen Kauf nachzudenken. Zinsen und Tilgungen für den Erwerb sind häufig genauso hoch wie die Miete für ein vergleichbares Objekt.

Die Neuvertragsmieten sind bundesweit gestiegen – im Bestand um rund drei bis vier Prozent auf zehn bis zwölf Euro pro Quadratmeter, im Neubau um 3,5 bis 4,5 Prozent auf 12,60 bis 14,40 Euro. Verantwortlich dafür ist die anhaltend geringe Neubautätigkeit.

Das Transaktionsgeschehen hat wieder Fahrt aufgenommen. So wurden im zweiten Quartal 2025 in Deutschland Immobilien im Wert von 70 Milliarden Euro umgesetzt, was einem Plus von 21 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Objekte in guter Lage mit realistischen Preisvorstellungen finden laut IVD im Schnitt innerhalb von drei bis vier Monaten Käufer. Sanierete Wohnungen verteuerten sich zuletzt spürbar, während unsanierte Altbauten oft nur mit deutlichen Preisabschlägen vermittelbar sind.

Auch für Kapitalanleger hellen sich die Perspektiven auf: Das Zusammenspiel aus stabilen Preisen und steigenden Mieten macht Immobilieninvestments wieder wirtschaftlicher.

Während die Metropolen ein gemischtes Bild zeigen, können Klein- und Mittel-

städte ihre Attraktivität weiter steigern. Niedrigere Einstiegspreise, eine hohe Lebensqualität und stabile Preisentwicklungen machen sie zunehmend interessant.

Haben Sie Fragen zur Entwicklung der Erschwinglichkeit von Immobilien in Schleswig-Holstein?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.

Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: [Immobilienkauf endlich wieder attraktiv](#)