



Immobilien: Nachfrage bleibt hoch – regionale Unterschiede nehmen zu

Michael Fiedler

Die Immobiliennachfrage bleibt hoch – doch Preise, Zinsen und Finanzierungsstrategien driften regional immer weiter auseinander. Neue Zahlen zeigen, wo Käufer tief in die Tasche greifen müssen, wo Investoren zuschlagen und warum sich der Markt zum Jahresende spürbar gedreht hat.

Deutliche regionale Preisunterschiede

Die Preisschere auf dem deutschen Immobilienmarkt hat sich 2025 weiter geöffnet. Während Sachsen-Anhalt mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 290.000 Euro das günstigste Bundesland für Immobilienkäufer bleibt, markiert Bayern mit durchschnittlich knapp 630.000 Euro das obere Ende der Skala. Auch die teuerste 2025 finanzierte Immobilie wurde in Bayern erworben – zu einem Kaufpreis von 7,45 Millionen Euro.

Beim Quadratmeterpreis liegt Hamburg an der Spitze: Mit durchschnittlich 5.617 Euro pro Quadratmeter war Wohneigentum dort 2025 so teuer wie in keiner anderen Region. Am günstigsten war Wohnfläche im Saarland mit durchschnittlich 2.269 Euro pro Quadratmeter.

Unterschiede bei Objekten und Käuferprofilen

Neben den Preisunterschieden zeigen sich auch deutliche regionale Abweichungen bei den finanzierten Objekten.

In Berlin wurden im Durchschnitt die ältesten Immobilien finanziert (Baujahr 1952). In Bayern wechselten dagegen vor allem vergleichsweise jüngere Objekte den Besitzer, mit einem durchschnittlichen Baujahr von 1982.

Ein besonderer Trend zeigt sich in Sachsen: Dort lag der Anteil der Finanzierungen für Kapitalanlageimmobilien bei 37 Prozent und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Der Markt wird hier zunehmend von Investoren geprägt.

Auch bei der Altersstruktur der Käufer gibt es Unterschiede. Die jüngsten Antragsteller für Immobilienkredite kamen 2025 aus dem Saarland mit einem Durchschnittsalter von rund 37 Jahren. In Hamburg waren Käuferinnen und Käufer mit durchschnittlich 41 Jahren am ältesten.

Bauzinsen steigen zum Jahresende leicht an

Die Bauzinsen für zehnjährige Darlehen starteten im Januar 2025 bei durchschnittlich rund 3,24 Prozent. Im Sommer pendelten sie sich bei etwa 3,6 Prozent ein. Gegen Ende des

Jahres führten Kapitalmarktentwicklungen zu einem erneuten Anstieg auf knapp 3,85 Prozent.

„Wir beobachten eine sehr bewusste Finanzierungsplanung bei unseren Kundinnen und Kunden“, erklärt Mirjam Mohr, Vertriebsvorständin von Interhyp. „In Schleswig-Holstein sichern sich Käufer mit einer durchschnittlichen Zinsbindung von 12,2 Jahren langfristig ab, während bayerische Käufer durch einen massiven Einsatz von Eigenkapital versuchen, die monatliche Belastung stabil zu halten.“ In Bayern lag das eingesetzte Eigenkapital 2025 im Durchschnitt bei rund 235.000 Euro – deutlich über dem bundesweiten Mittel.

Monatliche Belastung variiert stark

Entsprechend der Preis- und Finanzierungsunterschiede fallen auch die monatlichen Kreditraten sehr unterschiedlich aus. Am niedrigsten war die durchschnittliche Monatsrate in Sachsen-Anhalt mit rund 1.190 Euro. In Hamburg lag sie mit etwa 1.900 Euro bundesweit am höchsten.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4947754/Immobilien-Nachfrage-bleibt-hoch---regionale-Unterschiede-nehmen-zu/>