



# Moderate Preiserholung bei Wohnimmobilien: Rückkehr des Anstiegs unter veränderten strukturellen Bedingungen

Ute Pappelbaum

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind im Jahr 2025 im Jahresdurchschnitt um 3,2 % gestiegen und haben damit erstmals seit 2022 wieder einen positiven Wert erreicht. Im 4. Quartal lag der Häuserpreisindex 3,0 % über dem Vorjahresquartal, gegenüber dem Vorquartal ergibt sich mit 0,1 % eine nahezu stagnierende Bewegung. Nach den Rückgängen von 8,4 % im Jahr 2023 und 1,5 % im Jahr 2024 ist dies als Stabilisierung zu lesen, nicht als Rückkehr in eine Wachstumsphase.

## Regionale Spreizung der Preisentwicklung

Die Preisbewegung verläuft nicht einheitlich. Eigentumswohnungen verteuerten sich gegenüber dem Vorjahresquartal in ländlichen Kreisen um 5,4 % und in Großstädten außerhalb der sieben größten Metropolen um 4,8 %, während die Zuwächse in den Top-7-Städten mit 2,1 % deutlich darunter liegen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt sich ein vergleichbares Muster mit 3,2 % im ländlichen Raum, 3,1 % in kleineren Großstädten und 1,5 % in den Metropolen. Die Preisdynamik verlagert sich damit sichtbar in Segmente mit niedrigerem Ausgangsniveau.

## Uneinheitliche Quartalsbewegung

Im kurzfristigen Vergleich verstärkt sich dieses Bild. Während Eigentumswohnungen in Metropolen um 1,6 % gegenüber

dem Vorquartal nachgeben, steigen sie im ländlichen Raum um 2,6 %. Der Markt zeigt damit keine lineare Aufwärtsbewegung, sondern eine Neuordnung relativer Preisrelationen zwischen den Regionen.

## Verschiebung des Marktmechanismus

Die aktuelle Entwicklung folgt einem anderen Mechanismus als in der Phase bis 2022. Der zentrale Treiber ist nicht mehr ein einheitlich wirkendes Zinsumfeld, sondern die begrenzte Finanzierungskapazität der Haushalte. Nachfrage ist weiterhin vorhanden, wird jedoch nur dort wirksam, wo sie unter den veränderten Kreditbedingungen tragfähig bleibt. Hochpreisige Märkte reagieren entsprechend sensibler als Segmente mit geringeren Einstiegspreisen.

## Angebotsseite als stabilisierender Faktor

Gleichzeitig bleibt das Angebot eingeschränkt. Baukosten, regulatorische Anforderungen und eine schwache Neubautätigkeit verhindern eine schnelle Ausweitung. Diese Begrenzung wirkt preisstützend, ohne eine breite Aufwärtsdynamik auszulösen. Der Markt bewegt sich damit in einem Spannungsfeld aus begrenzter Nachfrageumsetzung und strukturell engem Angebot.

## Veränderte Funktion in der Vorsorge

Für die Einordnung in der Finanz- und Vorsorgeplanung verschiebt sich damit die Rolle der Immobilie. Sie entwickelt sich weg von einem einheitlichen Wertsteigerungsmodell hin zu einem differenzierten Vermögensbaustein, dessen Entwicklung von Lage, Finanzierung und individueller Tragfähigkeit abhängt. Die Kapitaldienstfähigkeit tritt als zentrale Steuerungsgröße an die Stelle allgemeiner Markterwartungen.

## Systemische Einordnung

Der Wohnimmobilienmarkt tritt damit in eine Phase ein, in der sich Preisentwicklung nicht mehr synchron vollzieht. Der entscheidende Parameter ist die Übersetzung von Finanzierungsmöglichkeiten in effektive Nachfrage unter regional unterschiedlichen Bedingungen. Daraus entsteht eine strukturelle Fragmentierung, die den bisherigen, weitgehend einheitlichen Zyklus ersetzt.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Häuserpreisindex, 4. Quartal und Jahresdurchschnitt 2025 (vorläufige Ergebnisse).

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4949019/immobilienmarkt-2025-preisentwicklung-regionale-spreizung-finanzierung/>