



Quelle: Experten/KI

Immobilienpreise steigen wieder – aber nicht in den Metropolen

Ute Pappelbaum

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland steigen wieder. Im zweiten Quartal 2026 lag der Häuserpreisindex 0,6 Prozent über dem Vorjahresquartal und 0,3 Prozent über dem ersten Quartal. Doch hinter dem überschaubaren Plus verbirgt sich eine bemerkenswerte Verschiebung: Ausgerechnet die großen Metropolen treiben die Erholung nicht. Der Immobilienmarkt differenziert wieder stärker nach Region, Objekttyp und vor allem nach Finanzierbarkeit.

Die Metropolen geben nicht mehr die Richtung vor

Besonders sichtbar wird die Verschiebung in den sieben größten deutschen Metropolen. In Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf verbilligten sich Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,4 Prozent und gegenüber dem ersten Quartal 2026 um 0,5 Prozent. Ein- und Zweifamilienhäuser lagen zwar noch 0,7 Prozent über dem Vorjahresniveau, wurden gegenüber dem Vorquartal aber ebenfalls um 0,6 Prozent günstiger.

Damit sind ausgerechnet jene Märkte, die über Jahre den deutschen Immobilienboom geprägt haben, gegenwärtig keine Preistreiber.

Anders sieht es in den kreisfreien Großstädten außerhalb der Top-7 aus. Eigentumswohnungen verteuerten sich dort binnen Jahresfrist um 2,0 Prozent und gegenüber dem

Vorquartal um 0,5 Prozent. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern betrugen die Zuwächse 0,7 beziehungsweise 0,9 Prozent.

Das ist ökonomisch relevanter als der geringe Anstieg des Gesamtindex. Der Markt differenziert wieder stärker nach dem Verhältnis von Einkommen, Finanzierungskosten und absolutem Kaufpreis. Wo das Preisniveau niedriger ist, können Haushalte die höheren Finanzierungskosten eher verkraften. Die relative Attraktivität kleinerer Großstädte nimmt damit gegenüber den teuersten Metropolen zu.

Bei Häusern verschiebt sich die Nachfrage in die Fläche

Auch außerhalb der Städte zeigt sich kein einheitlicher Trend. In dicht besiedelten ländlichen Kreisen sanken die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Prozent und gegenüber dem Vorquartal um 1,3 Prozent. Ein-

und Zweifamilienhäuser verteuerten sich dagegen um 1,0 beziehungsweise 2,5 Prozent.

In dünn besiedelten ländlichen Kreisen lagen die Wohnungspreise ebenfalls unter dem Vorjahres- und Vorquartalsniveau. Häuser waren gegenüber dem Vorjahr zwar noch 0,4 Prozent günstiger, gegenüber dem ersten Quartal 2026 aber bereits 1,9 Prozent teurer.

Die Trennlinie verläuft damit nicht mehr einfach zwischen Stadt und Land. Sie verläuft zunehmend zwischen Wohnung und Haus, zwischen Hochpreisregion und finanzierbarem Standort.

Der Zins wirkt dabei nicht nur auf das Preisniveau. Er verändert die Allokation der Nachfrage. Haushalte, die sich das gewünschte Objekt in der Metropole nicht mehr leisten können, müssen nicht zwangsläufig auf Eigentum verzichten. Sie können auf kleinere Städte, das Umland oder andere Objekttypen ausweichen. Aus einer Preisfrage wird damit eine Standortfrage.

15 Jahre „Betongold“ hinterlassen Spuren

Um die heutige Situation einzuordnen, lohnt der längere Blick zurück. Zwischen 2010 und 2025 verteuerten sich Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen in Deutschland nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bundesweit um rund 82 Prozent. Gleichzeitig stieg der Baupreisindex für Wohngebäude um 89 Prozent. Die allgemeine Inflationsrate nahm im selben Zeitraum lediglich um 38 Prozent zu.

Die Zahlen messen unterschiedliche Dinge. Der Häuserpreisindex erfasst die Preisentwicklung gehandelter Wohnimmobilien, der Baupreisindex die Preisentwicklung von Bauleistungen für individuell geplante Ein- und Mehrfamilienhäuser. Dennoch zeigen beide Reihen dieselbe außergewöhnliche Dimension: Immobilien und ihre Herstellung haben sich seit 2010 sehr viel stärker verteuert als das allgemeine Preisniveau.

„Betongold“ hat damit in den vergangenen 15 Jahren tatsächlich eine außergewöhnliche Phase erlebt. Eigentümer profitierten über weite Strecken von steigenden Vermögenswerten, während extrem niedrige Zinsen die Finanzierung erleichterten. Gleichzeitig verteuerte sich die Herstellung neuen Wohnraums massiv.

Dahinter steht eine Besonderheit des Immobilienmarktes: Gebäude lassen sich errichten, Boden in gefragten Lagen

lässt sich nicht vermehren. Immobilien verbinden damit ein produzierbares Gut mit einer begrenzten Ressource. Wo Bevölkerung, Arbeitsplätze und Einkommen Nachfrage erzeugen, kann zusätzlicher Wohnraum nur auf vorhandenem Boden geschaffen werden – und inzwischen zu deutlich höheren Baukosten.

Das erklärt einen Teil der langfristigen Wertentwicklung. Knappheit trifft auf eine Herstellung, die immer teurer geworden ist.

Der Zins hat die Knappheit nicht beseitigt

Die Zinswende hat diese fundamentale Konstellation nicht aufgehoben. Sie hat zunächst die andere Seite der Gleichung verändert: die Zahlungsfähigkeit der Käufer.

Die Jahre extrem niedriger Zinsen hatten Immobilienpreise über einen starken Kapitalisierungseffekt nach oben getrieben. Sinkende Finanzierungskosten erhöhten den Kaufpreis, den Haushalte bei gleicher monatlicher Belastung finanzieren konnten. Gleichzeitig wurden Immobilien für Kapitalanleger relativ zu niedrig verzinsten Alternativen attraktiver.

Dieser Mechanismus funktioniert nicht mehr in gleicher Weise. Käufer müssen den Kaufpreis heute wieder stärker gegen Zins und Tilgung rechnen. Deshalb konnten Immobilienpreise nach der Zinswende fallen, obwohl Wohnraum nicht plötzlich im Überfluss vorhanden war.

Das ist der entscheidende Unterschied zwischen kurzfristiger Preisbildung und langfristiger Knappheit: Hohe Zinsen können die zahlungsfähige Nachfrage reduzieren. Sie schaffen aber keine neuen Grundstücke und keine zusätzlichen Wohnungen.

Die aktuelle Preisstabilisierung deutet darauf hin, dass sich Angebot und finanzierbare Nachfrage nach der Korrektur wieder annähern. Von einer Rückkehr zum alten Immobilienboom lässt sich daraus noch nicht sprechen.

Auch die jüngste Revision mahnt zur Vorsicht bei einzelnen Quartalswerten. Destatis korrigierte den zunächst für das erste Quartal 2026 gemeldeten Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 1,4 auf 1,2 Prozent.

Ein positives Quartal ist noch kein neuer langfristiger Trend.

Neubau bleibt die entscheidende Angebotsfrage

Immerhin beginnt sich die Lage bei den Baugenehmigungen zu verbessern. Von Januar bis Juli 2026 nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 13,5 Prozent zu. Bei Einfamilienhäusern betrug das Plus 9,7 Prozent, bei Zweifamilienhäusern 25,0 Prozent und bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 15,1 Prozent.

Genehmigungen sind allerdings noch keine fertiggestellten Wohnungen. Und steigende Baukosten bleiben eine hohe Eintrittsschwelle für zusätzliches Angebot. Selbst im zweiten Quartal 2026 lagen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude 5,0 Prozent über dem entsprechenden Vorjahresniveau.

Daraus entsteht ein problematischer Mechanismus: Hohe Kaufpreise wären eigentlich ein Signal, mehr Wohnraum zu produzieren. Wenn aber Grundstück, Bauleistung, Finanzierung und Regulierung das neue Angebot ebenfalls verteuern, reagiert die Angebotsseite langsamer als in anderen Märkten.

Genau deshalb ist die Entwicklung der Baukosten für die langfristige Immobilienbewertung so relevant. Der Bestand konkurriert wirtschaftlich mit dem Neubau. Wird Neubau dauerhaft teurer, steigt tendenziell auch die ökonomische Bedeutung bereits vorhandener Gebäude – vorausgesetzt, Lage, Zustand und energetische Qualität stimmen.

Und dann kommt der „Silver Tsunami“?

Gegen die langfristige Knappheitsthese steht vor allem ein demografisches Argument. Wenn die geburtenstarken Jahrgänge altern, könnten durch Erbschaften, Haushaltsauflösungen und Umzüge in kleinere Wohnungen in den kommenden Jahren erheblich mehr Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen auf den Markt kommen. Für dieses Szenario hat sich der Begriff „Silver Tsunami“ etabliert.

Die Vorstellung ist eingängig: Eine große Eigentümergeneration altert, Immobilien kommen auf den Markt, das Angebot steigt und die Preise geraten unter Druck.

So automatisch funktioniert der Mechanismus jedoch nicht.

Entscheidend ist nicht, wie viele Immobilien vererbt oder verkauft werden. Entscheidend ist, ob das zusätzliche Angebot die Nachfrage in der jeweiligen Region übersteigt. Ein geerbtes Haus verschwindet nicht als Wohnraum. Es wechselt zunächst den Eigentümer. Wird es von der nächsten Generation selbst genutzt oder an einen anderen Haushalt verkauft, verändert sich zwar die Eigentümerstruktur, nicht aber zwangsläufig das Verhältnis von Wohnungsbestand und Wohnungsnachfrage.

Der demografische Effekt dürfte deshalb regional sehr unterschiedlich ausfallen. Wo Bevölkerung und Nachfrage zurückgehen, kann zusätzliches Bestandsangebot erheblichen Preisdruck erzeugen. In wirtschaftlich starken Ballungsräumen und ihrem Umland kann dieselbe Entwicklung dagegen auf genügend Nachfrage treffen, um zusätzliche Angebote aufzunehmen.

Der vermeintliche „Silver Tsunami“ wäre dort weniger eine Preiswelle als ein Generationenwechsel im Eigentum.

Immobilien wechseln die Generation, ohne deshalb automatisch ihre strukturelle Knappheit zu verlieren.

Für Banken und Versicherer wird der Standort wichtiger

Für Kreditgeber und institutionelle Investoren bedeutet diese Entwicklung, dass bundesweite Durchschnittswerte weiter an Aussagekraft verlieren. Wenn sich Metropolen, kleinere Großstädte und ländliche Räume ebenso unterschiedlich entwickeln wie Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, reicht die Annahme eines einheitlichen „deutschen Immobilienmarktes“ für die Risikobewertung immer weniger aus.

Bei Kreditsicherheiten gewinnt die lokale Marktliquidität an Bedeutung. Entscheidend wird nicht allein, ob Wohnraum grundsätzlich knapp ist, sondern ob für ein konkretes Objekt auch künftig genügend zahlungsfähige Nachfrage vorhanden ist.

Für Versicherer und andere langfristige Kapitalanleger gilt Ähnliches. Der historische Wertzuwachs von Immobilien ist kein hinreichendes Argument für zukünftige Renditen. Erwerbspreis, laufender Ertrag, Finanzierung, Bewirtschaftungs- und Sanierungskosten sowie die langfristige regionale Nachfrage müssen zusammenpassen.

Gerade der demografische Wandel verstärkt diese Differenzierung. Er dürfte nicht den einen deutschen

Immobilienmarkt nach unten oder oben bewegen. Er wird Standorte stärker voneinander trennen.

Damit verändert sich auch die Bedeutung des Begriffs „Betongold“. Die vergangenen 15 Jahre waren von einem außergewöhnlichen Zusammenspiel aus knappen Immobilien, niedrigen Zinsen und stark steigenden Preisen geprägt. Die kommenden Jahre dürften komplizierter werden: Finanzierung bleibt teurer, Neubau kostspielig, Demografie verändert das Angebot und zugleich bleibt Boden in nachgefragten Regionen knapp.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Häuserpreisindex und Baupreisindex, Stand September 2026.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4952088/Immobilienpreise-steigen-wieder---aber-nicht-in-den-Metropolen/>