



🔖+ TEURERE IMMOBILIEN

Hier steigen die Hauspreise besonders kräftig

Von Christian Siedenbiedel

11.11.2025, 22:50 Lesezeit: 5 Min.



Während der Diskussion über das Heizungsgesetz hatten manche Leute Angst, ihr älteres Einfamilienhaus überhaupt nicht mehr oder nur mit großem Abschlag verkaufen zu können. Hat sich das mittlerweile wieder etwas beruhigt?



Zur App

Nach einer Phase des Preisverfalls **ziehen die Hauspreise in Deutschland wieder kräftig an**. Das geht aus den Zahlen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken fürs dritte Quartal hervor, die am Montag veröffentlicht wurden. Diese gelten in der Immobilienbranche als relativ verlässlich; die amtlichen Zahlen des Statistischen Bundesamtes werden erst im Dezember vorgelegt. **Die Preise für Immobilien lagen demnach in den Monaten Juli, August und September durchschnittlich 3,6 Prozent über den**

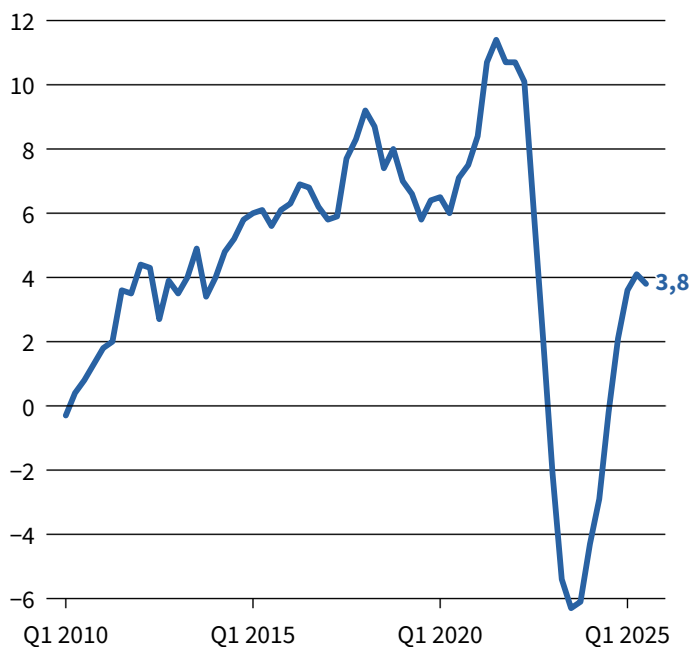
Vorjahreswerten.

Getrieben wurde diese Entwicklung vor allem von den Preisen für Wohnimmobilien, wie Jens Tolckmitt, der Hauptgeschäftsführer des Verbands, hervorhob. Diese stiegen im Schnitt um 3,8 Prozent. Mehrfamilienhäuser verteuerten sich um 5,2 Prozent, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen um 2,4 Prozent.

Hinsichtlich der Gewerbeimmobilien gibt es Unterschiede je nach Gebäudetyp. Im Schnitt hätten sich diese auf Jahressicht um 2,8 Prozent verteuert, berichtet der Verband. Die Preise für Büros, die unter dem Trend zum Homeoffice gelitten hatten, legten jetzt auf Jahressicht um 3,0 Prozent zu. Einzelhandelsimmobilien verteuerten sich um 2,2 Prozent. „Das Transaktionsgeschehen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt konzentriert dabei weiterhin auf das Topsegment“, berichtete Tolckmitt.

VDP-Immobilienpreisindex Wohnen

Veränderung zum Vorjahresquartal in Prozent



Quelle: VDP / F.A.Z.-Grafik: fbr.

Frankfurt wird wieder teurer

Für Wohnimmobilien gab es noch mal erhebliche Unterschiede je nach Stadt oder Landkreis. In den sieben größten Städten in Deutschland – das sind Berlin, München, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart – stiegen die Preise für Wohnimmobilien zusammen betrachtet im Schnitt um 4,6 Prozent, also stärker als im Durchschnitt über alle Regionen.

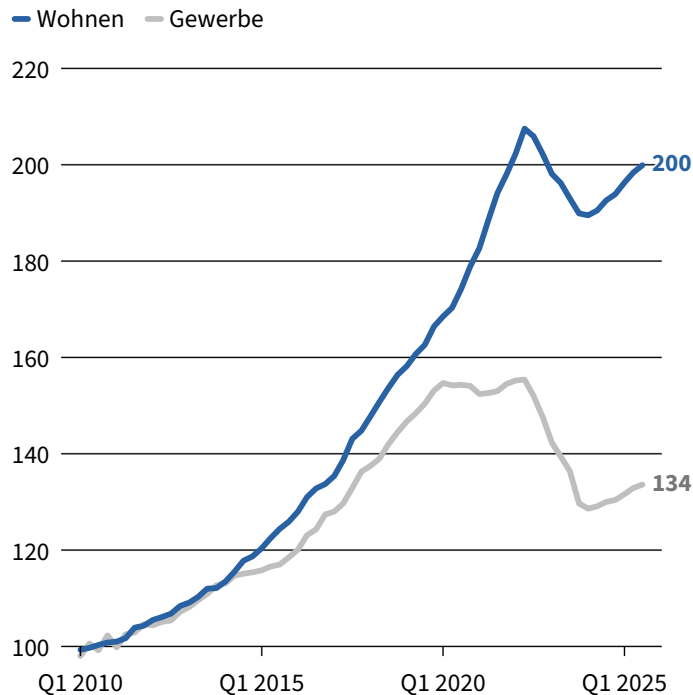
So legten die Preise in Frankfurt, wo der Preisverfall vorher besonders stark gewesen war, um 4,9 Prozent zu. In München, wo das Preisniveau besonders hoch ist, stiegen die Preise um 5,3 Prozent, in Hamburg und Köln um 5,2 Prozent, in Düsseldorf um 5,1 Prozent, in Berlin um 4,3 Prozent und in Stuttgart um 2,4 Prozent.

„Seit dem Frühjahr 2024 geht es für die Immobilienpreise in Deutschland aufwärts“, sagte Tolkmitt. „Die Erholungsphase am Immobilienmarkt verfestigt sich weiter.“ Käufer und Verkäufer am Immobilienmarkt hätten sich offenbar mit den neuen Rahmenbedingungen wie der Zinsentwicklung arrangiert.

Auch die Deutsche Bundesbank hatte in der vergangenen Woche in ihrem Finanzstabilitätsbericht 2025 die Einschätzung vertreten, dass die Überbewertungen und Risiken im Zusammenhang mit Wohnimmobilien sich verringert hätten, im Gewerbeimmobiliensektor dagegen bleibe die Lage „fragil“.

VDP-Immobilienpreisindizes Wohnen und Gewerbe seit 2010

Niveau 2010=100



Quelle: VDP / F.A.Z.-Grafik: fbr.

Im Frühjahr und Sommer 2023, in der Hochphase der Diskussion über das Heizungsgesetz in Deutschland, hatten viele Besitzer älterer Einfamilienhäuser auf dem Land die Sorge geäußert, sie könnten ihr Haus womöglich gar nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen verkaufen. Dazu hatte auch beigetragen, dass sehr unklar war, wie sich die politischen Vorgaben für die energetische Sanierung von Immobilien weiterentwickeln würden.

Die Postbank berichtete damals aufgrund von Daten aus ihrem Wohnatlas, der Unterschied der Preise zwischen energetisch vorbildlich sanierten und nicht sanierten Bestandsimmobilien könne beispielsweise in Frankfurt 1577 Euro je Quadratmeter ausmachen, in München 1727 Euro, in Hamburg 1431 Euro und in Berlin 1116 Euro. Das wäre sehr viel.

Inzwischen hat sich die Aufregung wohl ein bisschen gelegt. Der energetische Zustand eines Hauses gilt zwar weiterhin als wichtiges Kriterium für einen möglichen Verkaufspreis, ganz besonders auch für Büroimmobilien. Die Angst, ein älteres Einfamilienhaus auf dem Land wegen der alten Heizung womöglich gar nicht mehr verkaufen zu können, ist aber wohl verschwunden.

„Es gab einen stärkeren Preisabschlag bei Gebäuden mit hohem Energieverbrauch, der auch recht konstant ist“, sagte Michael Voigtländer, Immobilienfachmann des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln.

„Allerdings hat sich der Markt sehr beruhigt, und gerade die Nachfrage nach älteren Gebäuden steigt – auch aufgrund besserer Einstiegspreise.“ Der **Abstand der Preise zwischen alten und neuen Häusern werde sich daher auch künftig wieder reduzieren.**

„Rein ökonomisch ist es so, dass eine Wohnung oder ein Haus wegen der alten Heizung nur so viel weniger wert sein kann, wie der Einbau einer neuen, zeitgemäßen kosten würde – plus gegebenenfalls ein kleiner Zuschlag für die Mühe und den Lärm“, sagte Reiner Braun, der Vorstandsvorsitzende des Immobilieninstituts Empirica in Berlin: „Seinerzeit gab es wegen der Unsicherheit tatsächlich höhere Abschläge – aber das war wohl eher der kurzfristigen Hysterie zu verdanken.“

Da der Käufer eines Hauses meistens ohnehin Sanierungen, Modernisierungen sowie Aus- und Umbauten vornehme, dürfte der Einbau für den Käufer sogar weniger aufwendig sein als für den Verkäufer, meinte Braun. Insbesondere der Einbau von Wärmepumpen sei für den Käufer oftmals sinnvoller als für den Verkäufer, weil der Käufer seine künftigen Pläne für den Keller und andere Räume des Hauses und die erforderlichen Umbauarbeiten dafür kenne.

MEHR ZUM THEMA

§+ ANLEGEN IN BETONGOLD

Für Immobilienfonds scheint das Schlimmste überstanden

§+ IMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

Nur noch in wenigen Städten fallen die Hauspreise

FINANZEN DER KOMMUNEN

Die Wärmewende braucht mehr Moderation

Die Postbank jedenfalls ist für die weitere Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland aus Eigentümersicht ganz zuversichtlich. Auch der Pfandbriefbankenverband verweist auf die nach wie vor bestehende Wohnungsknappheit. Da es im Moment wenig Neubauten gebe, speise sich der Preisanstieg in der Statistik zu großen Teilen aus Bestandsbauten.

Die Bauzinsen sind in den zurückliegenden Monaten zumindest nicht so stark gestiegen, wie manche Fachleute für Baufinanzierungen erwartet hatten. Nach Zahlen der FMH Finanzberatung in Frankfurt zahlen Bauwillige für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung derzeit im Schnitt 3,66 Prozent. Das ist etwas weniger als noch im September. Die Bauzinsen hängen nicht direkt an den Leitzinsen der Europäischen Zentralbank, sondern über die Pfandbriefrendite an der Rendite der Bundesanleihe mit zehn Jahren Laufzeit. Die war im Frühjahr mit den Plänen der Bundesregierung für höhere Staatsschulden und -ausgaben gestiegen und schwankte zuletzt um 2,7 Prozent. Die Fachleute für Baufinanzierungen, die regelmäßig vom Kreditvermittler Interhyp befragt werden, rechnen für die nächsten Wochen bis zum Jahresende mit einer Seitwärtsentwicklung. Im Laufe des nächsten Jahres könnten die Bauzinsen dann möglicherweise in Richtung vier Prozent steigen, meinen die Fachleute. Steigende Zinsen bremsen tendenziell die Immobilienpreise – das kann aber auch von anderen Entwicklungen überlagert werden.

Höchster Anstieg in Leipzig erwartet

Auf längere Sicht dürfte die Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland je nach Region unterschiedlich ausfallen, meint die Postbank. Bis 2035 dürften die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand im Durchschnitt über alle Kreise und kreisfreien Städte hinweg real, also bereinigt um die Inflation, um 0,4 Prozent je Jahr steigen.

Den höchsten Preisanstieg erwartet die Bank in Leipzig, das sich sehr positiv entwickelt habe. Mit dem stärksten Preisverfall rechnet sie im Landkreis Dessau-Roßlau in Sachsen-Anhalt. Besonders stark dürfte der Preisanstieg zudem in einigen Groß- und Mittelstädten, in den Umlandregionen der sieben größten Metropolen, in Teilen Süddeutschlands und in einigen Ferienregionen ausfallen. Nur geringe reale Preiszuwächse prognostiziert die Postbank unter anderem für mehrere Regionen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz, aber auch für einige Gebiete in Niedersachsen sowie im Nordosten Bayerns. Preisrückgänge seien in sehr ländlich geprägten Regionen vor allem in den neuen Bundesländern zu erwarten. Mit fallenden Immobilienpreisen rechnet die Postbank aber auch beispielsweise für die Landkreise Goslar, Holzminden und Wunsiedel, den Märkischen Kreis und den Ennepe-Ruhr-Kreis.

Quelle: F.A.Z. [Artikelrechte erwerben](#)

Christian Siedenbiedel

Redakteur in der Wirtschaft.

 Folgen



Frankfurter Allgemeine

© Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH 2001–2025
Alle Rechte vorbehalten.