

Prognose für Immobilienpreise 2025:

Jetzt kaufen oder warten?

Berliner Morgenpost

Prognose für Immobilienpreise 2025: Jetzt kaufen oder warten?

16.05.2025, 09:41 Uhr • Lesezeit: 11 Minuten



Von [Hannah Ritzmann](#)

Redakteurin für Finanzen

Wie werden sich die Immobilienpreise 2025 und darüber hinaus entwickeln? Wir haben bei Profis nachgefragt und geben eine Prognose.

Wie entwickeln sich die [Immobilienpreise](#) 2025? Diese Frage beschäftigt viele Kaufinteressierte angesichts eines **Immobilienmarkts**, der in den vergangenen Jahren stark in Bewegung war. Die im März gestiegenen [Bauzinsen](#) verstärken die Unsicherheit: Ist der [Immobilienkauf](#) aktuell eine kluge Entscheidung? Wir haben nachgefragt. Finanz- und Immobilienexperten beziehen dazu klare Positionen. Eine aktuelle Studie der Postbank gibt zudem Hinweise darauf, in welchen Regionen die Preise bis **2035** steigen könnten.

Wie entwickeln sich die Immobilienpreise im Jahr 2025? Prognosen von Experten

„Ich gehe davon aus, dass die **Immobilienpreise** auch 2025 auf hohem Niveau bleiben und **langfristig eher steigen** werden“, sagt Oliver Adler, Immobilienexperte bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Wohnimmobilien seien nach wie vor stark gefragt – und das Angebot knapp. Dabei zeigen sich dem Immobilien-Profi zufolge allerdings regionale Unterschiede. „In den Großstädten und kreisfreien Städten ziehen die Preise sowohl für Wohnungen als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser an“, sagt Adler. Im **ländlichen**

Prognose für Immobilienpreise 2025:

Jetzt kaufen oder warten?

Raum bleibe der Markt hingegen etwas entspannter: „Hier gab es zuletzt sogar leichte **Preisrückgänge** bei Wohnungen“, so der Experte.

Anzeige

Für die Baufinanzierung

Kreditvermittler im Check

Von Finanztip empfohlen und mehrfach ausgezeichnet

„Der Markt hat sich spürbar abgekühlt“, ergänzt Stephan Witt vom Vermögensverwalter Finum Private Finance. Er erwartet eine **moderate Stabilisierung der Immobilienpreise**. „Neue Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank könnten in der zweiten Jahreshälfte 2025 für zusätzliche Impulse sorgen“, ergänzt Witt. Denn: Die Zinsentscheidungen der [Europäischen Zentralbank \(EZB\)](#) könnten die Bauzinsen beeinflussen, wenn auch nur indirekt. [Welche Faktoren für die Bauzinsen zudem eine Rolle spielen, lesen Sie hier.](#)

Kritischer ist hingegen Vermögensverwalter Andreas Görler vom Vermögensverwalter Wellinvest: „Da die Bautätigkeit trotz eines Sondervermögens nicht plötzlich anspringt, bürokratische Hürden wohl nicht über Nacht verschwinden und der Fachkräftemangel zunächst weiter bestehen wird, erwarte ich eher **gleichbleibende, beziehungsweise leicht steigende Immobilienpreise**“, sagt er.

Tipp: [Unser Vergleichsrechner kann bei der Suche nach einer Immobilienfinanzierung helfen.](#)

Sinkende Preise? Welche Immobilien 2025 möglicherweise günstiger werden könnten

Die Immobilienprofis sind sich also überwiegend einig, dass die Immobilienpreise 2025 tendenziell eher steigen als fallen werden. Doch wo bleibt es weiterhin günstig? „Der Preisdruck dürfte 2025 vor allem bei älteren Bestandsimmobilien ohne energetische Sanierung anhalten – insbesondere in strukturschwachen Regionen oder weniger gefragten Randlagen“, sagt Witt.

Auch **sehr große Einfamilienhäuser** mit hohem Sanierungsbedarf und schlechten Energiewerten könnten seiner Meinung nach an Wert verlieren. Insbesondere in Zeiten hoher Nebenkosten und steigender Sanierungsauflagen seien sie für viele Käufer unattraktiv. [Wie teuer der Hausbau sein kann, verrät eine Bauherrin.](#)

Prognose für Immobilienpreise 2025:

Jetzt kaufen oder warten?



Im ländlichen Raum gelten oft bessere Kaufbedingungen bei Immobilien (Symbolbild). © iStock / Getty Images | photoschmidt

Dem stimmt auch Görler zu: „Wahrscheinlich werden es Objekte in Randlagen, mit erhöhtem energetischen Sanierungsbedarf oder nicht so optimaler Anbindung sein, die zunächst weiterhin günstig wirken.“ Interessierte müssten sich aber darüber im Klaren sein, dass es viel **Zeit und Nerven** kosten kann, die Immobilie instand zu halten. „Auch hier wirkt sich der Fachkräftemangel auf die Renovierungszeit aus“, gibt Görler zu bedenken.

„Günstigere Bedingungen finden Kaufwillige 2025 noch im **ländlichen Raum**“, sagt hingegen Adler. Sein Tipp: Käufer sollten bei solchen Objekten **frühzeitig einen Experten zu Rate** zu ziehen, der den Zustand der Wunschimmobilie fachgerecht beurteilen kann. „So gibt es später keine finanziellen Überraschungen.“ [Worauf Immobilienkäufer noch achten sollten, wenn sie eine Immobilie mit niedriger Energieeffizienzklasse kaufen möchten.](#)

Drei Faktoren, die die Immobilienpreise 2025 prägen werden

Dabei beeinflussen laut Adler **drei Hauptfaktoren** die Immobilienpreise:

1. **Das fehlende Angebot:** In [Deutschland](#) gibt es zu wenig Wohnraum und die Bedarfslücke ist zuletzt immer mehr gewachsen. Je knapper das Angebot, umso größer die Nachfrage und umso höher steigen die Preise.

Prognose für Immobilienpreise 2025:

Jetzt kaufen oder warten?

2. **Die hohen Bau- und Materialkosten:** Experten fürchten bereits, dass die angekündigten Investitionen in die Infrastruktur die Baukosten weiter treiben könnten.
3. **Die Zinsentwicklung:** Steigen die Bauzinsen, sinkt tendenziell die Nachfrage. Wenn das passiert, könnten die Immobilienpreise zwar nachgeben – gleichzeitig werde damit die [Immobilienfinanzierung](#) teurer. [In unserem Kredit-Ticker zeigen wir die neusten Zinsentwicklungen.](#)

Berlin: Wie könnten sich die Immobilienpreise in der Hauptstadt entwickeln?

Doch wie wird sich der Immobilienmarkt speziell in **Berlin** entwickeln? „Die Immobilienpreise in Berlin zeigen sich weiterhin differenziert – je nach Lage, Objektart und Zustand der Immobilie“, sagt der Berliner Immobilien-Experte Andreas Gräfenstein von Poll Immobilien. „Nach den **Preisrückgängen** der letzten Monate erwarten wir für **2025** eine **Stabilisierung** in vielen Bezirken, insbesondere in den stark nachgefragten Lagen mit hoher Wohnqualität und guter Infrastruktur“, ergänzt er.

Mehr zum Thema:

- [Baufinanzierungsrechner: Beste Zinsen für Ihren Baukredit finden](#)
- [Baukredit finden: Schritt für Schritt zum Darlehen – ein Ratgeber](#)
- [Baukredit berechnen: Zinsen verstehen – wo Sie sparen können](#)
- [Baukredit: Zinsen im Vergleich – Experten geben klare Empfehlung](#)
- [Haukredit: Sparen statt tilgen – so lohnt es sich richtig](#)
- [Jetzt ein Haus oder Wohnung kaufen? Wozu Experten raten](#)

Dazu zählen für ihn unter anderem **zentral gelegene Bezirke** wie Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Prenzlauer Berg. Da das Angebot hier begrenzt sei, könnten sich die Preise sogar **leicht nach oben entwickeln**, sagt er. Auch in **gut angebundenen Bezirken**, wie Tempelhof-Schöneberg und Teilen von Treptow-Köpenick, werde die Nachfrage hoch bleiben: Diese Viertel verbinden laut Experte eine gute Infrastruktur mit vergleichsweise moderaten Preisen.

Neubaugebiete wiesen allerdings ebenso Wertsteigerungspotenzial auf – vor allem Projekte mit **hoher Energieeffizienz**, wie in Adlershof oder am ehemaligen Flughafen Tegel. „Am ehesten von **Preiskorrekturen** betroffen sind **sanierungsbedürftige Immobilien**“, sagt auch Gräfenstein. Besonders bei unsanierten Objekten mit schlechter Energieeffizienz in **Altbauvierteln**, wie Wedding, Neukölln oder Lichtenberg, werden laut dem Immobilien-Profi die Preise sinken.

Prognose für Immobilienpreise 2025:

Jetzt kaufen oder warten?



In Berliner Randbezirken könne sich ein Konditionsvergleich eher lohnen als im Zentrum, so ein Immobilien-Profi. © DPA Images | Christophe Gateau

„Des Weiteren könnte die Nachfrage nach sehr großzügigen Objekten in Randbezirken wie Treptow-Köpenick oder Pankow etwas abnehmen“, sagt er. Das könne sich auf die Preise auswirken, besonders bei hohen Finanzierungskosten für große Wohnflächen.

Prognose bis 2035: Hier werden die Immobilienpreise am stärksten steigen

Auch langfristig könnten die Immobilienpreise steigen. Zu dem Ergebnis kommt eine aktuelle **Studie** der Postbank und des Hamburger Weltwirtschaftsinstituts (HWWI). Demnach könnten bis **2035** die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand im Durchschnitt über alle Landkreise und kreisfreien Städte real, also inflationsbereinigt, um **0,4 Prozent pro Jahr** steigen.

Besonders stark fällt der reale jährliche **Preisanstieg** voraussichtlich in einigen Groß- und Mittelstädten, in den Umlandregionen der sieben größten Metropolen, in Teilen Süddeutschlands und in einigen Ferienregionen aus. Nur geringe reale Preiszuwächse prognostiziert die Studie unter anderem für mehrere Regionen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz, aber auch für einige Gebiete in Niedersachsen sowie im Nordosten Bayerns. **Preisrückgänge** sind in sehr ländlich geprägten Regionen Ost- und Mitteldeutschlands sowie in einigen grenznahen Gebieten zu erwarten.

Prognose für Immobilienpreise 2025:

Jetzt kaufen oder warten?

Mehr zum Thema:

- [Baufinanzierung: Die vier wichtigsten Arten im Überblick](#)
- [Annuitätendarlehen: Experte erklärt größte Vor- und Nachteile](#)
- [Volltilgerdarlehen: Wichtige Vor- und Nachteile im Überblick](#)
- [Ist der Bausparvertrag sinnvoll? „Dann war das Geld schlecht angelegt“](#)
- [Sondertilgung sinnvoll? Drei wertvolle Tipps für die Baufinanzierung](#)

„Langfristig werden die Wertentwicklungen auf dem Immobilienmarkt vor allem durch die demografischen sowie die wirtschaftlichen Entwicklungen der jeweiligen Regionen bestimmt. In Gebieten mit starkem Zuzug, vielen Arbeitsplätzen und steigenden Löhnen bleiben Eigentumswohnungen begehrt und die Preise ziehen weiterhin an. Viele Großstädte und ihr Umland gehören daher zu den Regionen mit relativ hoher Wertentwicklung“, sagt Manuel Beermann, Leiter Produktmanagement Immobilien der Privatkundenbank in Deutschland.

Höchste Preisentwicklung bis 2035: Diese 10 Regionen stehen laut den Analysten an der Spitze

1. Leipzig, Stadt (Sachsen): 1,9 Prozent, 3231 Euro pro Quadratmeter
2. Barnim, Landkreis (Brandenburg): 1,3 Prozent, 2956 Euro pro Quadratmeter
3. Oberhavel, Landkreis (Brandenburg): 1,2 Prozent, 3369 Euro pro Quadratmeter
4. Konstanz, Landkreis (Baden-Württemberg): 1,2 Prozent, 4336 Euro pro Quadratmeter
5. Teltow-Fläming, Landkreis (Brandenburg): 1,2 Prozent, 3082 Euro pro Quadratmeter
6. Herzogtum Lauenburg, Landkreis (Schleswig-Holstein): 1,2 Prozent, 3022 Euro pro Quadratmeter
7. Harburg, Landkreis (Niedersachsen): 1,2 Prozent, 3173 Euro pro Quadratmeter
8. Dahme-Spreewald, Landkreis (Brandenburg): 1,2 Prozent, 3396 Euro pro Quadratmeter
9. Wetteraukreis, Landkreis (Hessen): 1,1 Prozent, 3378 Euro pro Quadratmeter
10. Märkisch-Oderland, Landkreis (Brandenburg): 1,1 Prozent, 2916 Euro pro Quadratmeter

Prognose für Immobilienpreise 2025:

Jetzt kaufen oder warten?

Reales durchschnittliches Preiswachstum pro Jahr in Prozent in deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten; Wohnungen im Bestand in Euro, ohne Ferienimmobilien.

Prognose bis 2035: Nur in drei Bundesländern sinkende Preise

Die Studie prognostiziert allerdings auch in einigen Regionen Preisrückgänge. Für drei **Bundesländer** geht die Studie von durchschnittlich sinkenden **Kaufpreisen** bis 2035 aus. In Sachsen-Anhalt fallen die Preise laut Prognose im Durchschnitt über die vierzehn Landkreise und kreisfreien Städte des Bundeslandes real um 0,4 Prozent pro Jahr. Auch in Thüringen (minus 0,2 Prozent) und Sachsen (minus 0,1 Prozent) ist im Durchschnitt mit sinkenden realen Kaufpreisen zu rechnen.

„In Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen sinkt die Zahl der Einwohner am stärksten im bundesweiten Vergleich. Gleichzeitig altert die **Bevölkerung** dort überdurchschnittlich, insbesondere im ländlichen Raum. Dies führt zu sinkenden Kaufpreisen. Ausnahmen sind die meisten Groß- und Mittelstädte“, sagt Beermann.

Expertentipps: Jetzt eine Immobilie kaufen oder abwarten?

Neben den Immobilienpreisen verunsichern auch die zuletzt gestiegenen Bauzinsen viele Immobilieninteressenten: Sollten sie aktuell lieber warten oder bei einem guten Angebot direkt zuschlagen? „Ob ein Immobilienkauf sinnvoll ist, hängt von der individuellen Situation ab“, sagt Witt. Wer sich **langfristig orientiere**, gut finanziert sei und ein geeignetes Objekt finde, könne **2025 gute Gelegenheiten nutzen**. Das gelte insbesondere bei Bestandsobjekten mit Verhandlungsspielraum. Gleichzeitig sollten Käufer auf **Energieeffizienz, Modernisierungsbedarf und Lagequalität** achten.

Dem stimmt auch Adler zu: „Wer eine für sich **passende Immobilie** gefunden hat, sollte sein Vorhaben **nicht aufschieben** und aktiv werden.“ Die Bedingungen sind seiner Meinung nach gut, die Zinsen recht stabil. Größere Preisrückgänge seien nicht zu erwarten. Im Gegenteil: „Die Preise werden voraussichtlich weiter steigen“, schätzt er.

Wer allerdings noch auf der Suche ist, sollte laut Adler seine **Optionen prüfen** und sich selbst kritisch fragen: Kann es auch eine etwas kleinere Immobilie sein? Kommt vielleicht eine ältere Gebrauchtimmobilie auf dem Land infrage? Bauwillige, die weder längere Rückzahlungen noch höhere monatliche Belastungen in Kauf nehmen wollten, sollten bei der Suche nach der **Traumimmobilie** auch vor diesem Hintergrund flexibel bleiben.