

## Preise für Wohnimmobilien steigen wieder an

Stuttgart, Hamburg und München noch deutlich unter dem Top-Niveau von 2022!



**Gottfried Urban**  
Geschäftsführer  
Dipl. Bankbetriebswirt

Das **Chartbild der Woche (1)** zeigt die Entwicklung der Immobilienpreise seit 2021 in Gesamtdeutschland für den Bestand und Neubau sowie die Gesamtentwicklung (gelb). Lesebeispiel: Während sich der Neubau nicht verbilligte, ist der Bestandsimmobilienmarkt deutlich eingebrochen. Chart der Woche (2) zeigt den Abstand zu den Höchstpreisen einzelner Städte. Lesebeispiel: Das durchschnittliche Häuserpreisniveau in Stuttgart liegt um 18% unter dem Hoch von 2022. Quelle: Commerzbank 07 2025, IfW Kiel, Gutachterausschütte Stand 07 08 2025, Welt.



**Die Preise für deutsche Wohnimmobilien steigen seit anderthalb Jahren wieder.** Anfangs zweifelten viele, ob die Erholung aussagekräftig ist. Aber der Preisanstieg ging zunehmend mit steigenden Umsätzen einher. So liegt die Zahl der neu abgeschlossenen Hypothekenkredite nur noch 20% unter dem Niveau von 2022, als die EZB-Zinsen zu steigen begannen. Die Erholung der Immobilienpreise ist also aussagekräftig. Dafür gibt es gute fundamentale Gründe:



**1. Zinsen:** Der große Anstieg der Hypothekenzinsen liegt längst hinter uns. Dank der EZB-Zinssenkungen sind die Hypothekenzinsen heute sogar niedriger als Ende 2023. Jedoch fallen die Baufinanzierungszinsen nicht mehr, obwohl die EZB die Zinsen deutlich gesenkt hat.

**2. Einkommen:** Vor allem haben sich die Einkommen der privaten Haushalte in den zurückliegenden zwei Jahren deutlich erholt. Bei den Lohn- und Gehaltsverhandlungen wurden Anpassungen wegen der erhöhten Inflation erreicht. Bereinigt um die Inflation sind sie pro Jahr durchschnittlich um 1,5 Prozent gestiegen.

**Prognose (Quelle Commerzbank): Moderate Preisanstiege im Rahmen der allgemeinen Teuerung.** Alles in allem liegt das Tief bei den deutschen Wohnimmobilienpreisen hinter uns. Aber ein neuer Boom ist unwahrscheinlich. Zwar dürften die Einkommen weiter ein wenig stärker steigen als die Verbraucherpreise, aber die in vielen westlichen Ländern steigende Staatsverschuldung spricht mittelfristig eher für etwas höhere Staatsanleihenrendite und damit auch für etwas höhere Bauzinsen. Am wahrscheinlichsten ist, dass die Häuserpreise in diesem und im kommenden Jahr nur im Rahmen der allgemeinen Teuerung zulegen. Falls die Bauzinsen deutlich anziehen, wird der Preisanstieg wieder unterbrochen werden. Auch wenn das Zinshaus zum Anlageportfolio gehört, die Aktie wird in diesem Jahrzehnt wohl die bessere Anlagerendite erwirtschaften können.



**Glossar:**

**Wichtige Hinweise:**

Wenn börsennotierte Aktienunternehmen oder andere Finanzinstrumente genannt werden, sind dies keine Empfehlungen, sondern nur allgemeine Informationen.

Bei diesen Informationen handelt es sich um Werbung der Urban & Kollegen GmbH (UK) allgemeiner Art und beinhaltet u. U. keine vollständige Darstellung von Wertpapieren oder Märkten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen.

Auch berücksichtigt die Darstellung von Marktentwicklungen u.U. keine Kosten, die beim Kauf oder Verkauf oder dem Halten von Wertpapieren entstehen. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist weder ein verlässlicher Indikator für die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung noch stellt sie eine Garantie für die Zukunft dar. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nichtzutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Mögliche wesentliche Risiken: Kursrisiken im Aktien-, Zins- und Währungsbereich sowie Bonitätsrisiken, die zu starken Kapitalverlusten führen können. Dieses Dokument enthält lediglich generelle Informationen. Diese stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf von Finanzinstrumenten oder Anlagestrategien.

Diese Informationen können eine auf den persönlichen Kenntnissen und Erfahrungen, Anlageziele und finanziellen Verhältnisse des Anlegers zugeschnittenen Aufklärung, über die mit Wertpapieren und Anlagestrategien verbundenen Risiken nicht ersetzen. Es wird keine Haftung für Verluste übernommen, die durch den Erwerb oder die Veräußerung von Wertpapieren oder Anlagestrategien auf Grundlage dieses Werbedokumentes entstanden sind.

Über Kosten, Provisionen und Risiken informieren die offiziellen Anlegerinformationen, Vertragsunterlagen, Faktenblätter und Verkaufsprospekte. Für Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit des Inhalts übernehmen wir keine Haftung. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Urban & Kollegen wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Die UK hat weder die Rechte noch die Lizenz zur Wiedergabe von evtl. dargestellten Handelsmarken, Logos oder Bilder erworben, die im Werbedokument dargestellt sind und dienen lediglich der Veranschaulichung.

Die Anlageberatung und Anlagevermittlung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 WpIG) bieten wir Ihnen ausschließlich als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 3 Abs. 2 WpHG für Rechnung und unter der Haftung der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg (NFS) an. Die NFS ist ein Wertpapierinstitut gem. § 2 Abs. 1 WpIG und verfügt über die erforderlichen Erlaubnisse der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Weitere Informationen finden Sie in unseren Kundenerstinformationen sowie im [Impressum](#) der Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement ([www.urban-kollegen.de](http://www.urban-kollegen.de)).

**Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement**  
**Josef-Neumeier-Str. 2**  
**84503 Altötting**  
**Tel.: +49 (0)8671 / 9690-0**  
**Fax: +49 (0)8671 / 9690-11**  
**[info@urban-kollegen.de](mailto:info@urban-kollegen.de)**  
**[www.urban-kollegen.de](http://www.urban-kollegen.de)**