



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 21/24.02.2025

Sinkende Hypothekenzinsen steigern die Nachfrage nach Kaufimmobilien und stabilisieren die Kaufpreise auf niedrigerem Niveau

Zeichen für eine Wiederbelebung am Wohneigentumsmarkt mehren sich

„Die Zinswende in den Jahren 2021/2022 stoppte den Boom auf dem Kaufmarkt für Wohnimmobilien, den das günstige Geld der Niedrigzinsphase ausgelöst hatte. Auf die Zurückhaltung der Kaufinteressenten folgten die Preiskorrekturen nach unten in allen deutschen Großstädten, auch in der Landeshauptstadt Stuttgart“, bewertet Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, die Situation. „Die seit Beginn des Jahres 2024 sinkenden Zinsen nährten die Hoffnung auf die Belebung des Wohneigentumsmarktes. In der zweiten Jahreshälfte 2024 entwickelte sich die Nachfrage nach Wohneigentum deutlich positiver als zuvor; auch wenn nicht jedes Kaufinteresse zum Kaufabschluss führte, wurde eine weitere Preistalfahrt aufgehalten. Die Stimmung am Kaufmarkt hellt sich allmählich auf.“

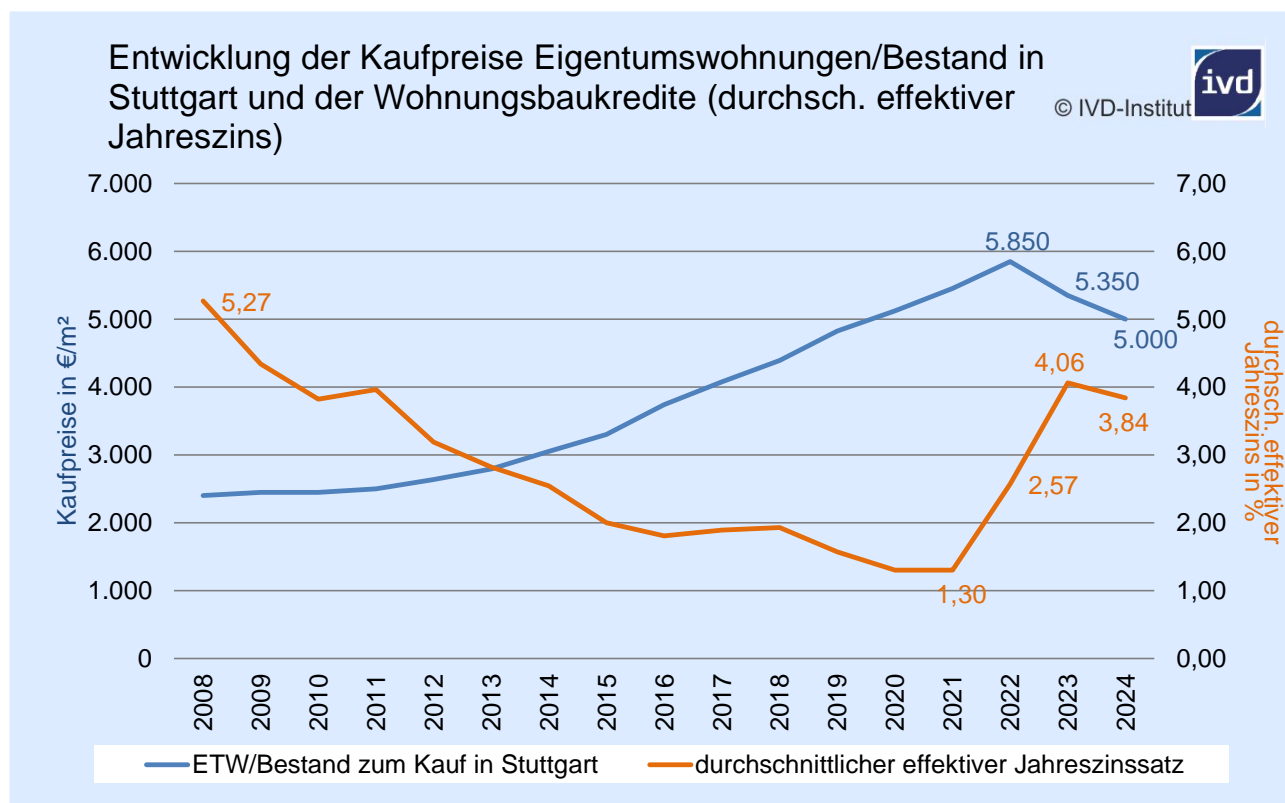
Das IVD-Marktforschungsinstitut hat die Wechselwirkung der Wohnungsbaukredite und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand für Stuttgart analysiert. Das folgende Chart zeigt die Wechselwirkungen sehr anschaulich.

Die über Jahre anhaltende Niedrigzinsphase ging 2022 zu Ende, seitdem sanken die Kaufpreise in Stuttgart deutlich. Am 21. Juli 2022 erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) nach mehr als sechs Jahren erstmals ihren Leitzins um +0,5 %, seitdem gab es zehn weitere Erhöhungen, sodass der Leitzins letztens im September 2023 auf 4,5 % gestiegen ist. Bis Juni 2024 verblieb der EZB-Leitzins auf konstantem Niveau. Seit Juni 2024 wurden mehrere Zinssenkungen vorgenommen, im Februar 2025 liegt der Leitzins bei 2,9 %.

Die Zinshöhe von Wohnungsbaukrediten (durchschnittlicher effektiver Jahreszinsatz) stieg seit Ende 2021 - nach einer langen Talfahrt - wieder an, insbesondere die Auswirkungen des Ukrainekriegs haben die Inflation angetrieben, die Zentralbanken zu einer straffen Geldpolitik gezwungen und somit den Anstieg der Hypothekenzinsen ausgelöst. Während die Wohnungsbaukredite 2020 und 2021 noch bei 1,30 % (jeweils jährlicher durchschnittlicher Jahreszins) lagen, zogen sie 2022 rasant auf 2,57 % und 2023 weiter auf 4,06 % an. Seit Dezember 2023 gaben die Bauzinsen kontinuierlich nach und erreichten im abgelaufenen Jahr 2024 3,84 %.

Mit der Zinswende in den Jahren 2021/2022 folgte die Zurückhaltung der Kaufinteressenten beim Immobilienerwerb, die deutliche Preiskorrekturen nach unten mit sich brachte. 2024 konnte der Preissturz aufgehalten werden, sodass die Preise sich nun stabilisieren. In der Landeshauptstadt Stuttgart sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit gutem Wohnwert von durchschnittlich 5.850 €/m² im Jahr 2022 auf 5.000 €/m² im Frühjahr 2024 gesunken und sind im Laufe des Jahres stabil geblieben.

Das untenstehende Chart zeigt am Beispiel Stuttgarts, wie die Zinswende die Preise beeinflusst hat.



Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net

<https://www.facebook.com/IVDsued/>