

Online-Umfrage: Kaufen oder Mieten? Unsanierte Bestandsbauten könnten Einstiegschance sein

12. AUGUST 2025

- *Energieeffiziente Wohnimmobilien: 64,8 Prozent der Experten erwarten 2025 leicht steigende Preise, nur 1,8 Prozent rechnen mit leicht sinkenden Preisen*
- *Nicht-energieeffiziente Immobilien: 45,4 Prozent der Experten prognostizieren weiterhin leicht sinkende Preise, 30,8 Prozent sogar starke Rückgänge, während nur 3,1 Prozent leichte Preissteigerungen erwarten*
- *Mietimmobilien: 63,9 Prozent der Befragten erwarten höhere Mieten im Bestand, 52 Prozent im Neubau, während sinkende Mietpreise in beiden Segmenten nahezu einstimmig mit 0,4 Prozent unwahrscheinlich sind*

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

Frankfurt am Main, 12. AUGUST 2025 – Am Immobilienmarkt zeigt sich derzeit ein vielschichtiges Bild. Die Hypothekenzinsen verharren auf einem stabilen Niveau, könnten künftig aber auch wieder leicht ansteigen. Gleichzeitig ist das Angebot an Immobilien gewachsen, was Käufern mehr Auswahl eröffnet. Zudem steigen vielerorts die Mietpreise und belasten die Mieterhaushalte langfristig. Dagegen verläuft die Preisentwicklung bei Kaufimmobilien wesentlich verhaltener – in vielen Regionen ist eine Bodenbildung erreicht beziehungsweise steigen die Preise leicht wieder. Diese Trends werfen die Frage auf: Kaufen oder mieten – was spricht derzeit für welche Option? Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) geben in einer aktuellen Online-Umfrage* Auskunft, wie sich die Kauf- und Mietpreise bei Bestands- und Neubau-Immobilien im weiteren Jahresverlauf 2025 entwickeln könnten.

„Wer jetzt kauft, sichert sich nicht nur bessere Immobilienpreise, sondern schützt sich auch langfristig vor steigenden Mieten und Unsicherheiten. Der Markt bietet derzeit eine große Auswahl. Für viele ist das die Gelegenheit, sich Eigentum zu sichern, bevor die Preise auch wegen der Mieten weiter anziehen. Auch unsanierte Bestandsobjekte können sehr attraktiv sein, erfordern aber eine sorgfältige Beratung – insbesondere mit Blick auf mögliche Sanierungskosten und Fördermöglichkeiten“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Insgesamt bleibt Wohneigentum die verlässlichste Säule für Altersvorsorge und finanzielle Sicherheit – denn in Ihrer Immobilie entscheiden Sie! Für viele ist dies daher der richtige Zeitpunkt, den Schritt in die eigenen vier Wände zu wagen und sich die aktuellen Marktchancen zu sichern.“

Wenig überraschend nimmt die Mehrheit der befragten Immobilienexperten (64,8 Prozent) an, dass die Kaufpreise für energieeffiziente Wohnimmobilien im Laufe des Jahres leicht anziehen werden. Immerhin 15 Prozent der Befragten rechnen sogar mit einem deutlichen Preisanstieg. Ein stabiles Preisniveau erwarten 18,1 Prozent der Immobilienmakler. Von sinkenden Immobilienpreisen hingegen geht nur eine verschwindend geringe Minderheit aus: Lediglich 1,8 Prozent prognostizieren leicht

rüchläufige Preise und gerade einmal 0,4 Prozent halten starke Preisrückgänge für wahrscheinlich.

Bei unsanierten Wohnimmobilien zeichnet sich hingegen ein gegenteiliger Trend ab: 45,4 Prozent der befragten Makler erwarten, dass die Kaufpreise in diesem Segment weiter leicht sinken werden und 30,8 Prozent rechnen sogar mit deutlichen Rückgängen. Stagnierende Immobilienpreise sehen hier lediglich 20 Prozent der Experten. Steigende Preise hält hingegen kaum jemand für realistisch: Nur 3,1 Prozent gehen von einem leichten Plus aus, gerade einmal 0,4 Prozent von einem kräftigen Anstieg.

Ein Blick auf Neubau-Immobilien zeigt ein differenziertes Bild: Nach kontinuierlichen Preisanstiegen der vergangenen Jahre infolge von Inflation sowie hoher Energie- und Baukosten sehen 45,8 Prozent der befragten Experten die Preise im laufenden Jahr auf hohem Niveau stagnieren. Knapp ein Drittel der Makler rechnet jedoch mit weiteren Zuwächsen – 29,5 Prozent erwarten leicht steigende Preise, 8,4 Prozent sogar deutliche Anstiege. Von sinkenden Preisen im Neubausegment geht dagegen nur eine Minderheit aus: 13,7 Prozent prognostizieren moderate Rückgänge, lediglich 2,6 Prozent halten starke Preisverluste für möglich.

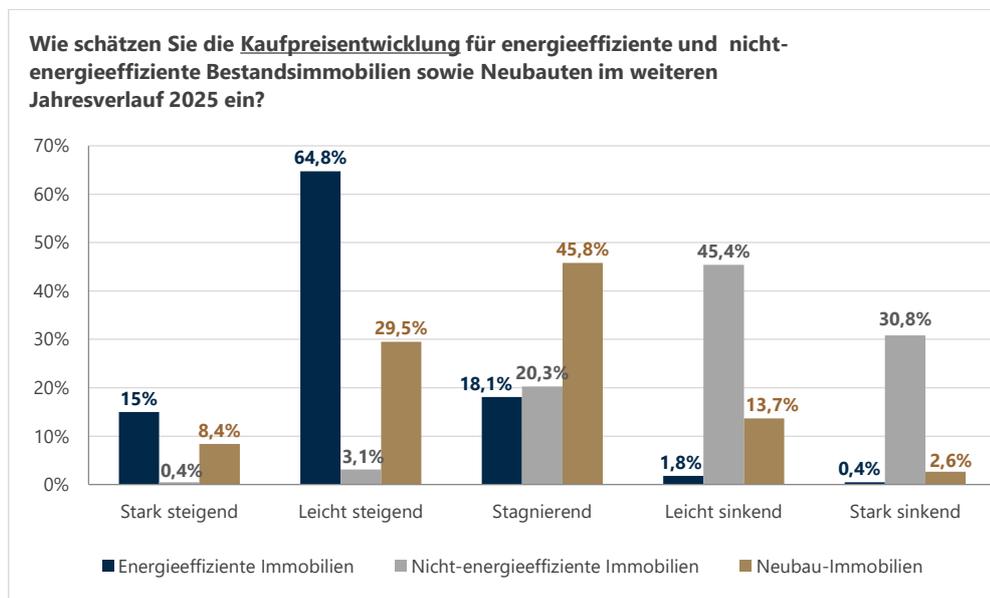


Abb. 1 – Quelle: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com) – Stand Juli 2025

„Der Neubausektor hat sich nach den Preissteigerungen der letzten Jahre gefestigt. Die Nachfrage bleibt solide, auch wenn die Anzahl neuer Baugenehmigungen weiter rückläufig ist und der Wohnungsbau unter Druck steht“, sagt Ritter von VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter. „Neubauten sind nach wie vor eine gute Möglichkeit, sich eine energieeffiziente und nachhaltige Immobilie zu sichern. Staatliche Förderungen und das gestiegene Interesse an klimafreundlichem Wohnen machen dieses Segment

besonders attraktiv. Für Käufer bedeutet das nicht nur langfristige Planungssicherheit, sondern auch eine zukunftssichere Investition in die eigene Altersvorsorge, verbunden mit hohem Wohnkomfort und stabilen Werten.“

Besonders interessant im Vergleich zur Entwicklung der Kaufpreise ist die Prognose für die Mietpreisentwicklung bei Bestands- und Neubau-Immobilien. Die deutliche Mehrheit der Immobilienexperten rechnet bis Ende 2025 mit weiter steigenden Mieten: 63,9 Prozent erwarten für Bestandsobjekte einen leichten Anstieg, bei Neubauten sind es 52 Prozent. Von sogar kräftigen Mietzuwächsen gehen 18,5 Prozent der Befragten im Bestand und 30,8 Prozent im Neubausegment aus. Dass die Mieten auf dem derzeitigen Niveau verharren, glauben hingegen nur 17,2 Prozent der Makler (im Bestand) beziehungsweise 16,7 Prozent (im Neubau). Sinkende Mietpreise halten die Experten nahezu einstimmig für unwahrscheinlich – lediglich 0,4 Prozent prognostizieren einen leichten Rückgang.

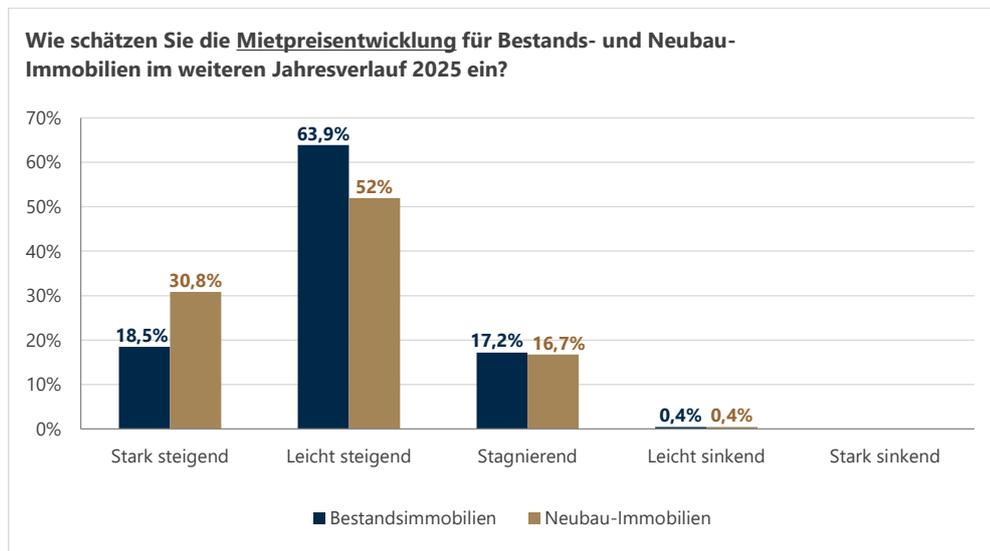


Abb. 2 – Quelle: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com) – Stand Juli 2025

„Steigende Mieten setzen viele Haushalte zunehmend unter Druck und machen Eigentum mehr denn je zur lohnenden Alternative. Wer heute kauft, sichert sich nicht nur moderatere Kaufpreise, sondern profitiert auch von der aktuell größeren Auswahl und verhältnismäßig ruhigeren Marktlage. Zudem ist es sehr unwahrscheinlich, dass die Kaufpreise dauerhaft auf dem derzeitigen Niveau bleiben – viele Experten erwarten mittelfristig wieder steigende Preise. Daher ist jetzt der richtige Zeitpunkt, um sich unabhängig von zukünftigen Mietsteigerungen zu machen und die Weichen für die eigene Wohnsicherheit im Alter in der eigenen Immobilie zu stellen“, resümiert Daniel Ritter von VON POLL IMMOBILIEN.

**Die Online-Umfrage wurde bei VON POLL IMMOBILIEN unter 227 selbstständigen Immobilienexperten des Unternehmens im Juli 2025 durchgeführt.*

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com)

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 selbständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2024 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Dirk Dosch und Wolfram Gast.