Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Pressemitteilung

Ausblick 2026: Sotheby's International Realty sieht selektive Nachfrage und stabile Preise im neuwertigen Premium- und Luxussegment

Frankfurt am Main, 22. Januar 2026 – Der Immobilienmarkt im Premium- und Luxussegment blickt vorsichtig optimistisch auf das Jahr 2026. Nach einer Phase großer Zurückhaltung zeichnet sich eine insgesamt positivere Grundstimmung ab – allerdings mit einer klaren Segmentierung der Nachfrage. Zu diesem Ergebnis kommen die deutschen Partner von Sotheby's International Realty auf Basis aktueller Markterfahrungen in Metropol- und Urlaubsregionen.

Stimmung hellt sich auf – Nachfrage bleibt selektiv

„Die Nachfrage ist insgesamt weiterhin verhalten", erklärt **Olivier Peters** von Sotheby´s International Realty in Frankfurt und Wiesbaden. „Gleichzeitig sehen wir eine sehr klare Fokussierung: Kaufinteresse besteht nahezu ausschließlich bei neuwertigen Immobilien." Gefragt sind insbesondere freistehende Häuser und Villen sowie hochwertige Bestandswohnungen im Premium- und Luxussegment. In diesen Teilmärkten zeigen sich die Preise stabil, teilweise ist sogar eine leicht steigende Nachfrage zu beobachten. „Qualität, Energieeffizienz und Lage sind die entscheidenden Kriterien. Wer hier ein überzeugendes Produkt anbietet, kann weiterhin zu stabilen Preisen verkaufen", so **Peters**. Demgegenüber stehen deutliche Preisabschläge von 20 bis 30 Prozent bei älteren Bestandsimmobilien, die nicht den heutigen Ansprüchen an Ausstattung, Energieeffizienz oder Grundriss entsprechen.

Neubau unter Druck – Auswirkungen auf Projektentwicklung und Grundstücke

Michael Reiss von Sotheby´s International Realty in München, ordnet die aktuelle Situation im Neubausektor kritisch ein, da der Neubau weiterhin fast nicht existent ist. Projektentwickler agieren nur noch eingeschränkt stabil, neue Projekte werden vielfach verschoben oder ganz gestoppt. „Eine weitere Zuspitzung der Lage im Laufe des Jahres ist nicht ausgeschlossen", so **Reiss**. Der anhaltende „Nicht-Neubau" wirkt sich zudem direkt auf den Grundstücksmarkt aus, der deutlich an Dynamik verloren hat. Transaktionen finden seltener statt, Preisfindungen ziehen sich in die Länge. Auf der

anderen Seite führen die fehlenden Neubauaktivitäten zur Stabilisierung der Preise von Bestandswohnungen.

Politik mit wenig Impulsen – Banken bleiben restriktiv

Politische Impulse zur Stärkung der Immobiliennachfrage bleiben rar. Die aktuelle Stimmungslage ähnelt den jüngsten Einschätzungen aus der deutschen Industrie. „Die so wichtige Planungssicherheit für Investoren und Entwickler fehlt nach wie vor", sagt **Reiss**. Entscheidungen werden dadurch verzögert, das Kapital bleibt zurückhaltend. Zudem dauern Beratungs- und Entscheidungsprozesse bei Banken weiterhin außergewöhnlich lange – selbst bei kleineren Finanzierungen.

Preise und Bewertungen auf realistischem Niveau

Gleichzeitig hat sich der Markt insgesamt bereinigt. Immobilien werden heute überwiegend nahe realistischer Bewertungsniveaus gehandelt. Fantasiepreise oder deutliche Aufschläge sind kaum noch durchsetzbar. „Der Markt ist bodenständiger und transparenter geworden", so **Reiss**. Für Käufer wie Verkäufer schafft dies eine verlässlichere Grundlage für Entscheidungen.

Urlaubsregionen unter Finanzierungsdruck

Ein ähnliches Bild zeigt sich in den deutschen Urlaubsregionen. **Thorsten Möller** von Sotheby´s International Realty auf Sylt, beschreibt eine hohe Entscheidungsdynamik bei finanzierungsbestätigten Käufen: „Angebote, bei denen die Finanzierung steht, werden sehr schnell durchgezogen – auch aus Sorge, dass die Finanzierungszusage sonst wieder entfällt. Eine Neu- oder Anschlussfinanzierung ist aktuell oft schwierig." Die Kreditvergabe der Banken bleibt auch hier weiterhin restriktiv. Hinzu kommt, dass gerade in unserer Region viele Eigentümer, die zu Höchstpreisen gekauft und anschließend aufwändig renoviert haben, nun immer noch mit überzogenen Preisvorstellungen in den Markt gehen. „Das macht Verkäufe derzeit nicht einfach", so **Möller** weiter.

Ausblick 2026: Langsame Erholung, aber keine Trendwende

Für dieses Jahr erwartet Sotheby's International Realty keine breite Markterholung, sondern eine Fortsetzung der differenzierten Entwicklung. Die Neubauquote wird voraussichtlich nicht erreicht. Auf der Kaufseite zeigen sich jedoch erste, langsame Erholungstendenzen bei den Immobilienpreisen – vor allem in guten und sehr guten

Lagen. Energetische Sanierungen wurden vielerorts zurückgeschraubt oder aufgeschoben, da Kosten, Förderunsicherheit und Finanzierungshürden hoch bleiben.

Ausblick 2026: Luxus als Sondermarkt

Für 2026 erwartet Sotheby's International Realty keine breite Markterholung, sondern eine weitere Zweiteilung des Marktes. Auch in Urlaubsregionen bleibt der Luxusbereich attraktiv. „In diesen Lagen kauft man aus Lebensstil- und Wertegründen. Für junge Familien oder Eigennutzer außerhalb des Luxussegments ist der Markt dagegen vielfach nicht umsetzbar", führt **Möller** aus.

Krise stärkt etablierte Maklerhäuser

Zudem bringt die Marktsituation auch strukturelle Veränderungen mit sich. „Jede Krise führt dazu, dass Wettbewerber vom Markt verschwinden und Eigentümer zunächst häufig versuchen, selbst zu vermarkten", erläutert **Peters**. Wir verzeichnen deutlich mehr Anfragen von Eigentümern, die das erfolglos versucht haben und dann aber bewusst auf bekannte, spezialisierte Maklerhäuser setzen." Der Markt funktioniert wieder – allerdings auf Basis realistischer Preise. Kaufentscheidungen sind heute fundierter, nachhaltiger und stärker beratungsgetrieben.

Weitere Informationen zu Sotheby´s International Realty:
Das Sotheby´s International Realty-Netzwerk verfügt derzeit über mehr als 26.100 Immobilienmakler in 1.100 Niederlassungen in 84 Ländern und Gebieten weltweit. Im Jahr 2024 erzielte die Marke ein weltweites Umsatzvolumen von 157 Milliarden US-Dollar. Zusätzlich zu dem Netzwerk profitieren Makler und Kunden von der Verbindung mit dem Auktionshaus von Sotheby´s und den weltweiten Marketingprogrammen von Sotheby´s International Realty. Jedes Büro ist unabhängig und wird entsprechend betrieben. Büros in Deutschland: **Berlin** (Berlin Sotheby´s International Realty), **Ostseebad Binz/Rügen** (Ostsee MV Sotheby´s International Realty), **Frankfurt/Wiesbaden** (Peters & Peters Sotheby´s International Realty), **Hamburg** (Hamburg Sotheby´s International Realty), **Hannover/Bremen** (Niedersachsen Bremen Sotheby´s International Realty), **Köln/Düsseldorf/Essen** (Nordrhein-Westfalen Sotheby´s International Realty), **München** (München Sotheby´s International Realty), **Stuttgart** (Baden-Württemberg Sotheby´s International Realty), **Sylt/Schleswig-Holstein** (Sylt Sotheby´s International Realty), **Tegernsee** (Tegernsee Sotheby´s International Realty).

Medienkontakt:
Martina Rozok
T +49 30 400 44 68-1
m@rozok.de
www.rozok.de