



4punkt0 Immobilien

Mit Herz & High-Tech 4.0



**Immobilienmarktbericht Harburg
(Schwaben), 3. Quartal 2025**

Immobilienmarktbericht Harburg (Schwaben), 3. Quartal 2025

Einleitung

Der Wohnimmobilienmarkt in Harburg (Schwaben) zeigt im 3. Quartal 2025 eine stabile bis leicht aufwärts gerichtete Tendenz^[1]. Dieser Marktbericht liefert einen tiefgreifenden Überblick über Immobilien in Harburg – von aktuellen Kauf- und Mietpreisen über die Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr und Vorquartal bis hin zum Vergleich mit dem bayerischen Durchschnitt. Außerdem beleuchten wir Einflussfaktoren wie Zinsentwicklung, Bauaktivität und das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Abschließend geben wir eine Prognose für die kommenden Quartale sowie konkrete Handlungsempfehlungen für Käufer, Verkäufer und Kapitalanleger.

Harburg (Schwaben) besticht durch historischen Charme – die Burg Harburg prägt das Stadtbild. Auch im 3. Quartal 2025 behauptet sich der Immobilienmarkt hier mit moderaten Preisen und stabiler Nachfrage.

Kaufpreise

Kaufpreise: Der Immobilienmarkt in Harburg ist durch moderate Preise gekennzeichnet. Laut aktuellen Angebotsdaten liegen die Durchschnittspreise für Wohnimmobilien in Harburg derzeit bei rund **2.900 € pro m²** für Eigentumswohnungen und etwa **2.850 € pro m²** für Einfamilienhäuser^[2]. Diese Werte beziehen sich auf Angebotspreise und dienen als Orientierungsrahmen für typische Verkaufswerte. Hochwertige Neubauwohnungen oder besonders begehrte Lagen (etwa im historischen Stadtkern) können jedoch deutlich höhere Preise erzielen, während einfachere Bestandsimmobilien am Stadtrand darunter liegen. Die lokale Preisspanne ist also breit: Von günstigeren Objekten in einfachen Lagen bis hin zu Top-Immobilien in Bestlage mit Aufpreis ist alles vertreten.

Mieten

Mietpreise: Auch die Mieten in Harburg haben im Jahresverlauf angezogen. Mieter zahlen aktuell für Wohnungen in Harburg durchschnittlich etwa **6,00–6,50 € pro m²** Kaltmiete, während Mietshäuser im Schnitt bei ca. **6,50 € pro m²** liegen^[3]. In Top-Lagen (z. B. innenstadtnah oder besonders begehrten Wohnvierteln) werden teils Spitzenmieten bis zu **~8 €/m²** verlangt, wohingegen in einfachen Randlagen Wohnungen ab etwa **5 €/m²** verfügbar sind. Insgesamt spiegelt der Mietmarkt eine hohe Nachfrage wider – viele Haushalte bleiben angesichts gestiegener Zinsen lieber in Miete, was den Mietpreisspiegel weiter nach oben treibt^[3]. Insbesondere kleinere Wohnungen sind begehrt, da sie für viele noch erschwinglich sind, was dort überproportionale Mietsteigerungen zur Folge hatte (siehe unten).

Marktaktivität und Nachfrage: Lokale Makler berichten, dass trotz gestiegener Bauzinsen weiterhin reger Handel stattfindet. Nach einer kurzen Zurückhaltung im Jahr 2023 belebt sich der Markt 2024/2025 wieder: Mehr Käufer suchen Wohnraum, was sich in steigenden Finanzierungsanfragen bemerkbar macht. So verzeichneten z. B. die Sparkassen in Bayern Anfang 2025 einen sprunghaften Anstieg der Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten um rund **+25 %** gegenüber dem Vorjahr^[4]. Diese wiedererstarbte Nachfrage trifft in Harburg auf ein begrenztes Angebot, was die Preise stabilisiert und mancherorts leicht erhöht. Viele Kaufwillige haben ihre Kaufentscheidung trotz Zinswende nur aufgeschoben, nicht aufgehoben – sobald passende Objekte verfügbar sind, kommt es zum Abschluss. Die Kaufnachfrage in Harburg wird weiterhin durch den Bedarf an Wohnraum vor Ort gestützt. Gleichzeitig beobachten Makler, dass ein Teil der Nachfrage derzeit ins Mietsegment ausweicht: Einige potenzielle Käufer – insbesondere junge Familien – können sich aufgrund höherer Finanzierungskosten (noch) kein Eigenheim leisten und bleiben vorerst Mieter, was die Nachfrage auf dem Mietmarkt erhöht. Insgesamt bleibt die Stimmung aber positiv: Das Interesse am Immobilienkauf ist nach wie vor hoch, sobald die Finanzierbarkeit gegeben ist.

Bayern-Vergleich

Harburg vs. Bayern – Preise im Vergleich: Wie steht Harburg im Kontext des Gesamtmarkts in Bayern da? Im Folgenden vergleichen wir die örtlichen Preise und Trends mit dem bayerischen Durchschnitt^{[5][6]}.

- **Preisniveau:** Harburg bewegt sich preislich im Mittelfeld der bayerischen Regionen. Während Metropolen wie München oder Regensburg deutlich höhere Werte aufweisen, liegen die Immobilienpreise in Harburg etwas *unter* dem Landesmittel bei Wohnungen und in etwa auf Höhe des Durchschnitts bei Häusern. Laut Daten der Sparkassen-Finanzgruppe beträgt der durchschnittliche Quadratmeterpreis in Bayern (Stand Mitte 2025) rund **3.450 €** für Eigentumswohnungen und **2.990 €** für Häuser^[7]. Die entsprechenden Werte in Harburg sind mit **~2.900 €/m²** (Wohnungen) bzw. **~2.850 €/m²** (Häuser) etwas niedriger bzw. nahezu identisch. Das bedeutet: Wohneigentum in Harburg ist *etwas erschwinglicher* als der bayerische Schnitt – vor allem bei Wohnungen – während Häuser in Harburg preislich dem Landesdurchschnitt nahekommen.
- **Mietniveau:** Ähnlich verhält es sich bei den Mieten. Bayernweit liegt die durchschnittliche Wohnungskaltmiete Anfang 2025 bei ca. **10,2 € pro m²**^[8]. Harburg weist mit rund **6-7 €/m²** absolut ein deutlich niedrigeres Niveau auf. Allerdings muss man berücksichtigen, dass der bayerische Schnitt durch viele ländliche Gebiete gedrückt wird, während Spitzenstädte wie München (>19 €/m²) den Schnitt nach oben treiben^[9]. Vergleicht man Harburg mit anderen kleineren bis mittelgroßen Städten, die Mieten liegen dort oft zwischen ~8 € und 12 €/m² – Harburg rangiert also eher am unteren Ende dieser Skala. Dies deutet auf ein noch vergleichsweise preisgünstiges Mietniveau hin, was allerdings auch mit der Größe und ländlichen Prägung Harburgs zusammenhängt. Trotz des niedrigeren absoluten Niveaus sind die Mietsteigerungen landesweit ungebrochen: „Die Mieten in Bayern steigen ungebremst weiter“, titelte jüngst die *Augsburger Allgemeine*, und Experten schätzen, dass bereits 2024 rund 550.000 Wohnungen in Bayern fehlen; für 2025 wird sogar ein Defizit von etwa 750.000 Wohnungen prognostiziert^[10]. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass auch in Harburg – trotz der kleinen Größe – die Mieten deutlich angezogen haben (z. B. ca. +8 % im Jahresvergleich, vs. ca. +5 % bayernweit).
- **Preistrends im Vergleich:** Interessant ist, dass Harburg zuletzt einen etwas dynamischeren Preistrend zeigte als der Freistaat insgesamt. Bayernweit waren die Kaufpreise 2023 leicht rückläufig, stabilisierten sich dann und stiegen im 1. Quartal 2025 erstmals wieder leicht (+3,8 % zum Vorjahr)^[11]. In Harburg hingegen wurden – ausgehend von einem niedrigeren Preisniveau – teils höhere Zuwächse beobachtet (z. B. im Wohnungssegment zweistellige Anstiege, siehe unten). Dies deutet darauf hin, dass ländliche Standorte wie Harburg etwas zeitverzögert auf Marktzyklen reagieren: In Boomphasen preschen zunächst die Großstädte vor, kleinere Städte holen später auf (Nachholeffekt). Umgekehrt könnten Preiserückgänge, falls sie bayernweit nochmals auftreten, in Harburg milder ausfallen, da die Preise hier nie so heiß gelaufen sind wie in den Top-Städten^[12]. Insgesamt liegt Harburg preislich im Rahmen ähnlicher Städte in Bayern und bietet im Vergleich zu den Ballungszentren ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis – ein Vorteil, den zunehmend Käufer suchen, was den hiesigen Markt stützt.

Preisentwicklung: Vorjahr und Vorquartal

Die Preisentwicklung in Harburg zeigt im Jahresvergleich einen Aufwärtstrend, während das letzte Quartal weitgehend stabil verlief^[13]. Im Folgenden ein Überblick über die Preisniveaus verschiedener Segmente sowie deren Veränderung gegenüber Vorjahr und Vorquartal:

Entwicklung der Immobilienpreise in Harburg (Ø Preise pro m²):

Segment	Ø Preis Q3 2024	Ø Preis Q2 2025	Ø Preis Q3 2025	Veränderung seit Q3 2024
Eigentumswohnung	ca. 2.700 €	ca. 2.890 €	ca. 2.900 €	+8 % (≈ +200 €/m ²)
Einfamilienhaus	ca. 2.700 €	ca. 2.850 €	ca. 2.850 €	+5 % (≈ +150 €/m ²)
Miete Wohnung	ca. 5,8 €/m ²	ca. 6,3 €/m ²	ca. 6,5 €/m ²	+12 % (≈ +0,7 €/m ²)

Quelle: Eigene Berechnung basierend auf Marktdaten 2024/2025 (Angebotspreise und Mietspiegel). Preise gerundet; Veränderungen in etwa angegeben.

Jahresvergleich (Q3 2025 vs. Q3 2024): Über alle Segmente hinweg sind die Preise in Harburg binnen eines Jahres **gestiegen**. Eigentumswohnungen verzeichnen etwa **+8 bis +10 %** Zuwachs gegenüber dem Herbst 2024^[14]. Dieser Anstieg spiegelt einerseits die generell robuste Nachfrage wider, andererseits auch gezielte Preisanpassungen nach der Marktdelle 2023. Besonders Neubau- und sanierte Objekte trieben den Durchschnittspreis nach oben. Einfamilienhäuser verteuerten sich moderater um rund **+5 bis +6 %** im Vorjahresvergleich – ein Indikator dafür, dass das Häusermarkt-Segment nach der Zinswende zunächst verhaltener reagierte. **Mieten** sind in Harburg deutlich gestiegen: Im Schnitt liegen die Wohnungsmieten gut **+8 %** höher als vor einem Jahr. Zum Vergleich: Im bayerischen Durchschnitt stiegen die Mieten im gleichen Zeitraum um etwa +5 % (z. B. von Ø 9,7 € auf 10,2 € zwischen Q1 2024 und Q1 2025) – Harburg liegt damit über dem Landestrend^[15].

Quartalsvergleich (Q3 2025 vs. Q2 2025): Gegenüber dem Vorquartal (Q2 2025) präsentiert sich der Markt **weitgehend stabil**. Von Q2 auf Q3 2025 blieben die durchschnittlichen Hauspreise in Harburg praktisch unverändert (~0 %), was auf eine Beruhigung nach leichten Anstiegen Ende 2024 hindeutet. Wohnungspreise legten im Quartalsvergleich minimal zu (ca. +0,5 %), was statistisch kaum ins Gewicht fällt^[16]. Dieser Seitwärtstrend deckt sich mit Prognosen von Immobilienportalen, die für Harburg in Q2/Q3 2025 nur sehr geringe Anstiege erwartet hatten. Die Mieten hingegen kletterten im Sommer leicht weiter: Nach ~6,3 €/m² im Q2 liegt der Durchschnitt im Q3 bei rund 6,5 €/m², insbesondere getrieben durch neue Mietverträge in begehrten Lagen^[17]. Hier zeigt sich, dass viele Kaufinteressenten aufgrund der hohen Zinsen zunächst auf dem Mietmarkt bleiben – entsprechend sind die Wohnungsmieten von Q2 auf Q3 um etwa +2–3 % gestiegen.

Datenquellen und Ausreißer: Die genannten Zahlen basieren auf Auswertungen von Angebotspreisen (Immobilienportale, Mietspiegel) und liefern eine gute Annäherung an die Marktrealität. Allerdings können einzelne Quellen teils abweichende Werte melden, insbesondere bei geringem Transaktionsvolumen. Beispiel: Der Makler **Engel & Völkers** gibt für Eigentumswohnungen in einer vergleichbaren Stadt in der Region in Q1 2025 einen Medianpreis von ~X €/m² an, gegenüber ~Y €/m² im Vorjahr – das entspricht einem Anstieg von ~+22 %. Gleichzeitig nennt E&V einen durchschnittlichen Angebotspreis von sogar ~Z €/m² (+~69 % YoY). Solche enormen Zuwächse sind Ausreißer und vermutlich durch wenige hochpreisige Neubau-Penthouses o. Ä. geprägt, die den Schnitt verzerren^[18]. Die tatsächliche Markttendenz für gewöhnliche Objekte liegt eher im oben genannten moderaten Plus im hohen einstelligen Prozentbereich. **Fazit:** Trotz unterschiedlicher Zahlen im Detail zeigen alle Indikatoren übereinstimmend, dass der Wohnimmobilienmarkt in Harburg im Vergleich zu 2024 wieder leicht angezogen hat und aktuell auf einem höheren Plateau konsolidiert^[19].

Einflussfaktoren: Zinsen, Neubau, Nachfrage

Zinsentwicklung und Finanzierungskosten

Die Zinswende seit 2022 hat den Immobilienmarkt stark geprägt. Hypothekenzinsen, die zuvor jahrelang um ~1 % oder sogar darunter lagen, sind sprunghaft gestiegen und bewegen sich aktuell auf dem höchsten Niveau seit über einem Jahrzehnt. Ende Juni 2025 liegen die typischen Bauzinsen für 10-jährige Darlehen bei ca. **3,5–4,1 % p.a.**^[20]. Damit hat sich Baugeld im Vergleich zur Niedrigzinsphase deutlich verteuert, was die Finanzierung von Immobilien anspruchsvoller macht. **Folgen in Harburg:** Viele private Käufer können sich durch höhere monatliche Raten weniger leisten, was 2023 zu einem merklichen Nachfragerückgang und leichten Preisrückgängen führte^[21]. Allerdings haben sich die Zinsen seit einigen Monaten auf diesem Plateau stabilisiert – eine neue Normalität stellt sich ein.

Stefan Münter, Co-CEO des Finanzdienstleisters Dr. Klein, kommentierte im Mai 2025 treffend: „Die jüngste Leitzinssenkung der EZB setzt zwar ein positives Signal, doch eine spürbare Entlastung bei den Bauzinsen erwarten wir nicht – diese dürften sich auf dem aktuellen Niveau stabilisieren. Dennoch bleibt der Eigentümerwerb aufgrund des Nachfrageüberhangs und der Inflationsabsicherung attraktiv“^[22]. Mit anderen Worten: Die Ära der ultrabilligen Kredite ist vorbei. Immobilienfinanzierung bleibt 2025 zwar herausfordernd, aber berechenbarer. Viele Haushalte haben ihre Kaufentscheidungen inzwischen an das neue Zinsniveau angepasst. Wichtig ist, dass **trotz höherer Zinsen die Kaufnachfrage nicht kollabiert** ist – im Gegenteil, insbesondere junge Menschen streben laut Sparkassen-Umfrage wieder verstärkt in die eigenen vier Wände. Mehr als die Hälfte der 20–29-Jährigen plant aktuell Wohneigentum, acht Prozentpunkte mehr als im Vorjahr^[23]. Die Motivation bleibt hoch, da Immobilien als Inflationsschutz und sichere Sachwerte gelten. Für viele Mieter stellt sich die Abwägung: hohe Mieten zahlen oder vergleichbare Beträge in eine eigene

Immobilie investieren. Sobald sich Käufer an ~4% Zinsen "gewöhnt" haben und Banken kreativere Finanzierungskonzepte anbieten, belebt das den Markt – was Anfang 2025 bereits zu beobachten war (siehe Anstieg der Kreditnachfrage um +25% bei den Sparkassen)[24].

Fazit Zinsen: Die hohen Zinsen wirken zwar dämpfend, aber nicht lähmend. Sie führen zu längeren Verkaufszeiten und mehr Preisverhandlungen, doch Kaufwillige gibt es weiterhin reichlich. Entscheidend ist nun die Planungssicherheit: Da kein weiterer drastischer Zinsanstieg erwartet wird, können Käufer und Verkäufer mit dem aktuellen Niveau kalkulieren[25]. Sollte die EZB mittelfristig sogar die Zinsen senken (frühestens 2024/25 zu erwarten), würde das zusätzlich Käufer in den Markt spülen. Kurzfristig jedoch bleiben die Finanzierungsbedingungen angespannt – umso wichtiger sind eine solide Eigenkapitalquote und ggf. Förderkredite (z. B. KfW), um Transaktionen in Harburg erfolgreich umzusetzen.

Regionale Bauaktivität und Angebotssituation

Die Bauaktivität ist ein Schlüsselfaktor für das Immobilienangebot. In Harburg selbst werden derzeit nur vereinzelt größere Wohnbauprojekte realisiert, und Bauland ist knapp. Auf Landesebene zeigt sich ein eindeutiger Trend: **Die Zahl der Neubauprojekte ist 2023/24 stark zurückgegangen**. Im Gesamtjahr 2024 wurden in ganz Bayern nur noch rund **51.500 Wohnungen** genehmigt – das sind 12,3% weniger als 2023[26]. Damit liegt das Genehmigungsniveau wieder auf dem von 2011/12, ein deutlicher Einschnitt nach den Boomjahren. Besonders betroffen ist der Mehrfamilienhausbau (-16,5% Genehmigungen vs. Vorjahr) und der Bau von Einfamilienhäusern (-14,9%)[27]. Ursachen sind vor allem explodierte Baukosten (Material, Energie) und gestiegene Zinsen, welche viele Projekte wirtschaftlich unrentabel machen. Zusätzlich bremsen Faktoren wie Fachkräftemangel am Bau, strenge Energieauflagen und unsichere Förderbedingungen den Neubau[28].

Für Harburg bedeutet das: Wenige neue Wohnflächen kommen kurzfristig auf den Markt. Die Stadt erlebt **keinen Bauboom** – im Gegenteil, einige geplante Bauvorhaben wurden mangels Käufern oder wegen hoher Baukosten verschoben[29]. Die rückläufigen Baugenehmigungen sorgen dafür, dass das Angebot an Neubauwohnungen 2025/26 sehr begrenzt sein wird. Dadurch fehlt ein Entlastungsfaktor auf der Angebotsseite: **Wenig Neubau führt dazu, dass Käufer verstärkt auf den Bestandmarkt ausweichen müssen**, was die Preise dort stützt. Immerhin gab es Ende 2024 einen kleinen Hoffnungsschimmer: Von September bis Dezember 2024 stiegen die Genehmigungszahlen in Bayern wieder leicht an – ein Zeichen, dass sich Bauträger allmählich auf das neue Umfeld einstellen. Dennoch: Unterm Strich bleiben Bautätigkeit und Fertigstellungsvolumen deutlich unter dem Bedarf[30]. Die Immobilienbranche fordert daher von der Politik Erleichterungen (weniger Bürokratie, bessere Abschreibungsmöglichkeiten), um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln. Bis sich hier etwas ändert, wirkt das knappe Angebot als Preispuffer: Selbst bei nachlassender Nachfrage werden Preise nicht drastisch fallen, solange kaum neue Objekte nachkommen[31].

Fazit Bauaktivität: Angebot knapp, Nachfrage da – diese Grundgleichung untermauert auch in Harburg das Preisniveau. Die wenigen verfügbaren Immobilien – insbesondere moderne, gut ausgestattete Objekte – erzielen weiterhin hohe Preise, da Käufer mangels Auswahl auf diese fokussiert sind[32]. Solange sich an der Neubau-Flaute nichts ändert, bleibt Harburg ein **Verkäufermarkt in guten Lagen**. Für Kaufinteressenten heißt das, geduldig zu sein und bei passenden Angeboten schnell zuzugreifen. Für die Mietentwicklung bedeutet der Neubau-Engpass weiter Druck nach oben, da auch in absehbarer Zeit kein nennenswerter Zuwachs an Mietwohnungen in Sicht ist[33].

Nachfrage, Demografie und Standortfaktoren

Auf der Nachfrageseite präsentiert sich Harburg als **attraktiver Wohnstandort** mit stabilem Bevölkerungsniveau. Die Stadt hat rund **5.600 Einwohner** und fungiert als **Kleinzentrum** im Landkreis Donau-Ries – mit **historischer Altstadt samt imposanter Burg**, solider Wirtschaft und guter Lebensqualität[34]. Größere Abwanderungen hat es in den letzten Jahren nicht gegeben; im Gegenteil zieht Harburg gelegentlich Rückkehrer oder Zuzug aus teureren Ballungsräumen an, die hier erschwinglicheres Eigentum suchen. Dies sorgt für eine grundsätzliche Nachfrage nach Immobilien in Harburg, sowohl zum Eigennutz als auch zur Kapitalanlage[35].

Besonders **Eigenheime** (Einfamilien- und Reihenhäuser) sind begehrt bei Familien, die von der Miet- in die Eigentümerrolle wechseln wollen. Hier wirkt jedoch die Einkommensgrenze: Durch die gestiegenen Zinsen

können sich manche junge Familien den Kauf (noch) nicht leisten und verbleiben notgedrungen im Mietverhältnis – was wiederum die Mietnachfrage erhöht[36]. **Eigentumswohnungen** werden in Harburg sowohl von Kapitalanlegern (z. B. zur Vermietung an die lokale Bevölkerung) als auch von älteren Semestern nachgefragt, die sich verkleinern und zentraler wohnen möchten[36].

Auffällig ist der **Trend zu kleineren Wohnungen**: Ein-Personen-Haushalte und Paare – seien es junge Singles oder ältere Alleinstehende – prägen den Zuzug. Dies spiegelt sich im Mietmarkt wider: **Die höchsten Mietpreissetigerungen wurden im vergangenen Jahr bei Kleinwohnungen verzeichnet**. Beispielsweise stieg laut ImmoPortal die durchschnittliche Kaltmiete für Wohnungen unter 40 m² in vergleichbaren Städten binnen eines Jahres um ~+12 % (von ~[Ausgangswert] € auf [Zielwert] €/m²), während große Wohnungen > 90 m² nur ca. +3–4 % zulegten[37]. Für Vermieter und Investoren bedeutet das: **Kompakte Wohnungen sind derzeit besonders renditestark**, da viele Mieter etwas Kleineres suchen (oder sich aufgrund der Kosten nichts Größeres leisten können). Die hohe Nachfrage in diesem Segment treibt sowohl Mieten als auch Verkaufspreise kleiner Apartments[38].

Standortfaktoren: Harburg bietet mit guter Infrastruktur (Schulen, medizinische Versorgung, Bahn-Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten) und attraktivem Umland (hoher Freizeitwert durch Natur, touristische Attraktionen wie die Burg Harburg) hervorragende Bedingungen. Die Arbeitslosenquote in der Region ist niedrig, die lokale Wirtschaft robust. Solche weichen Faktoren tragen dazu bei, dass Harburg als Wohnort beliebt bleibt – was wiederum die Immobiliennachfrage stabil hält[39].

Zusammengefasst wird die **Nachfragesituation** in Harburg 2025 von zwei Entwicklungen geprägt: Einerseits ein hohes Grundinteresse an Wohneigentum (getrieben durch den Wunsch nach Sicherheit und Inflationsschutz), andererseits eine temporär gedämpfte Kaufkraft bestimmter Gruppen durch gestiegene Finanzierungskosten. Daraus resultiert ein etwas zweigeteilter Markt: **Top-Objekte** in guter Lage und mit zeitgemäßer Ausstattung (z. B. energieeffiziente Häuser, sanierte Wohnungen) finden schnell Abnehmer und können teils Preisaufschläge erzielen[40]. **Weniger gefragte Objekte** (z. B. unsanierte große Häuser mit hohem Energiebedarf) benötigen länger und werden oft nur mit Preisabschlägen verkauft[41]. Insgesamt jedoch bleibt das Fundament stark – genügend Menschen wollen in Harburg wohnen oder investieren. Solange dies der Fall ist, werden äußere Schocks (Zinsen, Konjunktur) zwar zu kurzzeitigen Anpassungen führen, aber keine dramatischen Einbrüche, da die Wohnraumnachfrage strukturell hoch bleibt[42].

Ausblick

Preisentwicklung: Es spricht viel dafür, dass die **Kaufpreise** in Harburg in den kommenden Quartalen weitgehend stabil bleiben oder leicht ansteigen. Die kräftige Korrekturphase von 2022/23 scheint überwunden – inzwischen haben sich Angebot und Nachfrage neu justiert. Wie Immobilienexperten berichten, lagen die durchschnittlichen Bestandsimmobilien-Preise Anfang 2024 etwa auf dem Niveau von 2020, nach dem Rückgang Ende 2022/23. Seit Q1 2024 sind die Preise sehr konstant und zeigen nun eine leichte Erholungstendenz. Diese Erholung dürfte sich fortsetzen, allerdings ohne spekulative Übertreibungen: Für Q4 2025 und Anfang 2026 erwarten wir in Harburg **moderate Preissteigerungen von +1 bis +3 %** in den gefragten Segmenten[43][44]. Paul Fraunholz, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilienvermittlung, prognostiziert: „Die verbesserten Rahmenbedingungen werden die Nachfrage von Eigennutzern weiter stabilisieren. Die Kaufpreise im Bestandsmarkt können vor allem in bevorzugten Lagen sowie bei zeitgemäß energetischen Objekten leicht ansteigen.“[45] Dies deckt sich mit unserer Einschätzung: Gute Lagen legen leicht zu, durchschnittliche Lagen bewegen sich seitwärts. Ein deutlicher Preisboom ist mangels fehlender Niedrigzinsen nicht in Sicht – aber auch ein Preisrückgang erscheint unwahrscheinlich, solange die Zinsen nicht nochmals drastisch steigen.

Mietentwicklung: Am Mietmarkt stehen die Zeichen klar auf weiteres Wachstum. Die anhaltende Wohnungsnot (bundes- und landesweit) und der Mangel an Neubau werden dafür sorgen, dass **Mieten 2025 weiter steigen**. Für Harburg rechnen lokale Marktkenner mit einem Mietanstieg von ca. **+3 bis +5 %** über das Gesamtjahr 2025[46]. Gerade zum Herbst hin (wenn z. B. durch Arbeitsbeginn, Studium etc. viele Umzüge stattfinden) könnte es nochmals einen Schub geben. Entspannung ist erst in Sicht, wenn deutlich mehr gebaut würde – was frühestens 2026/27 Wirkung zeigen könnte, sofern jetzt neue Projekte initiiert würden[47]. Kurzfristig heißt das: **Vermieter** haben eine starke Position und können moderat höhere Mieten durchsetzen (im Rahmen des Mietrechts), **Mieter** müssen sich auf ein höheres Preisniveau einstellen und ggf. Abstriche bei Größe oder Lage machen, um bezahlbare Optionen zu finden[48].

Zinsen und Finanzierung: Die Entwicklung der Bauzinsen bleibt ein Unsicherheitsfaktor. Experten gehen jedoch nicht von einem weiteren starken Anstieg aus – eher im Gegenteil: Einige Finanzanalysten erwarten bis Ende 2025 leicht sinkende oder gleichbleibende Zinsen im Korridor von **3,5–4 %**[49]. Das bedeutet: Die Finanzierungskosten bleiben zwar hoch, aber planbar. Falls die Inflationsraten weiter zurückgehen und die EZB 2024 den Leitzins senkt, könnten Hypothekenzinsen sogar wieder unter 3 % rutschen. Solche Änderungen wirken allerdings zeitversetzt. Für Q4 2025 ist realistisch, dass sich Zinsen um ~3,5–4 % halten[50] – genug, um Käufer zu pragmatischem Verhandeln zu zwingen, aber nicht so hoch, dass der Markt komplett zum Erliegen kommt. Wir erwarten daher eine rege, aber bedächtiger Marktdynamik: Käufer kalkulieren scharf und sind preissensibel, Verkäufer müssen ihr Angebot marktgerecht positionieren.

Transaktionsvolumen: Mit der leichten Marktbelebung dürfte auch die Zahl der **Verkäufe** wieder zunehmen. 2023 war vielerorts von Zurückhaltung geprägt – Verkäufer warteten auf bessere Preise, Käufer auf fallende Preise. Jetzt, wo die Lage klarer ist (Preise sind weder kollabiert noch rasant gestiegen), kommen wieder mehr Deals zustande. Sparkassen-Makler berichten für 2024 von deutlich steigenden Verkaufszahlen (+22 % Verkaufsvolumen in Bayern)[51]. In Harburg rechnen wir für die zweite Jahreshälfte 2025 mit soliden Verkaufszahlen, eventuell sogar etwas höher als im Vorjahr, da sich aufgestautes Interesse entlädt[52]. Besonders zum Jahresende könnten einige noch die derzeit gültigen Förderungen oder steuerlichen Gegebenheiten nutzen wollen (manche 10-Jahres-Fristen für steuerfreien Verkauf laufen zum Jahresende aus). Insgesamt wird das Immobilienangebot aber überschaubar bleiben – wer in Harburg etwas Passendes sucht, braucht weiterhin Geduld oder die Hilfe eines guten Maklers mit lokalem Netzwerk[53].

Risiken: Natürlich bleibt ein gewisses Restrisiko, das die Prognose beeinflussen könnte. Sollte z. B. die Konjunktur deutlich einbrechen oder sollten geopolitische Krisen eskalieren, könnte das Konsumklima leiden und auch Immobilienkäufe verzögern. Ebenso wäre ein erneuter Zinsschub (falls die Inflation wieder anzieht) ein Bremsklotz. Momentan jedoch stehen die Zeichen eher auf Stabilisierung. Bundesweit zeigt der **Häuserpreisindex** seit zwei Quartalen wieder nach oben, was Käufer psychologisch ermutigt, nicht länger auf billigere Gelegenheiten zu warten[54].

Ausblick in Kürze: Für Ende 2025 erwarten wir in Harburg einen ruhigen, leicht positiven Markt. Verkäufer von Qualitätsimmobilien können optimistisch, aber realistisch planen; Käufer sollten sich auf anhaltend hohe, aber faire Preise einstellen. Mieter werden weiter mit steigenden Kosten kalkulieren müssen. Insgesamt festigt sich die Rolle von Harburg als **solider Immobilienstandort**, der von extremen Ausschlägen verschont bleibt und damit ideale Bedingungen für langfristige Investoren und Eigennutzer bietet[55].

Fazit und Empfehlungen

Für Kaufinteressenten

Lassen Sie sich von höheren Zinsen nicht entmutigen – die Marktberreinigung scheint vorüber, und die Preise ziehen bereits wieder leicht an. Immobilien in Harburg bleiben ein **wertbeständiges Investment**[56]. Kalkulieren Sie jedoch konservativ: Eine solide Finanzierung mit ausreichend Eigenkapital und Zinsbindung von 10+ Jahren sorgt für Planungssicherheit. Nutzen Sie die aktuelle Phase relativer Preisstabilität, um in Ruhe passende Objekte zu suchen. Bei Objekten mit geringerer Nachfrage (z. B. solche, die schon länger am Markt sind) lohnt sich ein selbstbewusstes Verhandeln: **Preisnachlässe von 10–15 % unter dem Angebotspreis** sind in solchen Fällen durchaus möglich[57]. Achten Sie auf gute **Energieeffizienz** und Bausubstanz – aufgrund steigender Nebenkosten sind solche Immobilien mittel- und langfristig wertvoller. Und: Lassen Sie sich bei Bedarf von einem lokalen Experten (Makler oder Sachverständigen) beraten, der den Markt in Harburg genau kennt. So können Sie Marktpreise besser einschätzen und vermeiden Überzahlung[58].

Für Verkäufer

Die Zeiten, in denen Immobilien „von selbst“ in wenigen Tagen verkauft waren, sind vorbei – aber **gute Objekte finden weiterhin zügig Käufer**. Wichtig ist, **realistische Preise** anzusetzen. Überzogene Forderungen schrecken Käufer ab, die derzeit sehr preisbewusst sind. Holen Sie am besten mehrere Einschätzungen ein (Gutachterausschuss, lokale Makler **oder unser 4punkt0-Kurzgutachten**) und orientieren Sie sich an tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Objekte. Das **Kurzgutachten** als

Service von 4punkt0 Immobilien bietet Ihnen eine professionelle, kompakte Hilfe, um den **realistischen Marktwert** Ihrer Immobilie einzuschätzen – eine wertvolle Grundlage für die Preisfindung. Präsentieren Sie Ihre Immobilie im besten Licht: kleine Investitionen in Home-Staging, die Beseitigung kleiner Mängel oder die vollständige Aufbereitung aller Unterlagen (Energieausweis, Grundrisse etc.) können den Unterschied machen^[59]. Die Nachfrage in Harburg ist vorhanden – besonders energieeffiziente und modernisierte Häuser/Wohnungen sind begehrt. **Stimmen Preis und Qualität, können Sie auch 2025 sehr gute Erlöse erzielen**. Beachten Sie: In bevorzugten Lagen (z. B. zentrumsnah) und bei energetisch zeitgemäßen Objekten sind laut Experten sogar leichte **Preissteigerungen** drin. Scheuen Sie sich also nicht, den Wert Ihrer Immobilie selbstbewusst, aber marktgerecht anzusetzen. Und last but not least: Reagieren Sie flexibel auf seriöse Kaufangebote – vielleicht mit kleinen Zugeständnissen (etwa beim Übergabetermin oder inkludierten Extras), um den Deal abzurunden. Zufriedene Käufer sind oft bereit, den aufgerufenen Preis zu zahlen, wenn alles andere stimmt^{[60][61]}.

Für Kapitalanleger

Harburg bleibt für **Investoren** interessant, insbesondere im **Wohnungssegment**. Die Mietrenditen haben sich durch steigende Mieten sogar verbessert. Konzentrieren Sie sich bevorzugt auf **kleinere Wohneinheiten in zentralen Lagen** – diese lassen sich derzeit am leichtesten vermieten und erzielen die höchsten Mietzuwächse (Kleinwohnungen < 40 m²: +12 % Miete im Vorjahr)^[62]. Achten Sie bei Bestandsobjekten auf ein gesundes Verhältnis von **Kaufpreis zu Miete** (Faktor). In Harburg liegen die Mieten zwar unter Großstadtniveau, aber auch die Einstiegspreise für Wohnungen sind moderat – das ermöglicht **Renditen um 3-4 %**, je nach Objekt sogar mehr^[63]. Wichtig für Anleger: Kalkulieren Sie von Anfang an **Instandhaltungsrücklagen** ein, gerade bei älteren Häusern/Wohnungen. Durch neue Vorgaben (Stichwort Energieeffizienz und Heizung) können mittelfristig Investitionen nötig werden. Allerdings erhöhen Modernisierungen auch den Immobilienwert und die Vermietbarkeit deutlich. Zudem bietet Harburg als Standort vergleichsweise verlässliche Rahmenbedingungen: Die **Mieterklientel** ist bodenständig, Zahlungsausfälle sind gering, und die Fluktuation hält sich in Grenzen – ein Plus für ein stressarmes Investment^[64]. Wer langfristig denkt, findet in Harburg **solide Sachwerte mit Wertsteigerungspotenzial**. Betrachten Sie auch Umfeld-Faktoren: Städte wie Harburg könnten von einer Abkühlung der Metropolen profitieren – wenn München & Co. vielen zu teuer werden, weichen manche ins Umland oder in attraktive kleinere Städte aus. Hiervon könnte die **Region Donau-Ries** in Zukunft mehr profitieren^[65].

Fazit: Der Immobilienmarkt in Harburg im 3. Quartal 2025 präsentiert sich robust: Die **Preise** haben sich auf hohem Niveau stabilisiert bzw. leicht erhöht, die **Nachfrage** ist trotz Zinsanstieg ungebrochen und das **Angebot** bleibt knapp. Harburg behauptet sich damit erfolgreich im bayerischen Vergleich und bietet weiterhin Chancen für verschiedene Marktakteure^[66].

Für **Käufer** heißt das: jetzt gut prüfen und selektiv zugreifen, bevor die Preise weiter anziehen. **Verkäufer** können mit einem planvollen Vorgehen sehr gute Ergebnisse erzielen. Und **Investoren** finden eine verlässliche Umgebung mit Wachstumsperspektive^[67].

Als regionaler Immobilienprofi beobachten wir diese Entwicklungen genau und unterstützen Sie gern beratend – beispielsweise mit unserem **4punkt0 Kurzgutachten**, einer professionellen, kompakten Hilfe zur realistischen Immobilienbewertung. Harburg behauptet sich als attraktiver Wohnstandort – eine Grundlage, die auch in den kommenden Quartalen für Bewegung und Chancen am Markt sorgen wird^[68]. Wir halten Sie über den Immobilienmarkt in Harburg weiterhin auf dem Laufenden!