

Verhandlungsspielraum beim Immobilienkauf schrumpft

Berlin, 19.08.2025

Eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 und Sprengnetter analysiert die Differenz von Angebotspreisen und tatsächlich erzielten Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in den acht deutschen Metropolen. Das Ergebnis: Die Differenz und damit der Verhandlungsspielraum für Kaufinteressierte schrumpft.

- **In sieben der acht Metropolen schrumpft der Verhandlungsspielraum.**
- **In Hamburg und Köln ist der Verhandlungsspielraum mit 10 bzw. 9 Prozent am größten.**
- **Leipzig zeigt mit 3,6 Prozent den kleinsten Preisabschlag unter den Metropolen.**

Wer in einer deutschen Metropole eine Eigentumswohnung kaufen möchten, kann noch mit Preisabschlägen rechnen – doch der Verhandlungsspielraum wird kleiner. Eine aktuelle Analyse von ImmoScout24 in Kooperation mit Sprengnetter zeigt: In sieben von acht untersuchten Großstädten ist das Einsparpotential bereits deutlich geschrumpft.

„In den vergangenen Jahren konnten Käufer teilweise über 12 Prozent Abschlag vom Angebotspreis verhandeln – diese Phase extremer Preisnachlässe geht jedoch zu Ende. Das bedeutet konkret: Die Verhandlungsspielräume schrumpfen kontinuierlich. Die Schere zwischen Preisvorstellungen und tatsächlicher Kaufpreise schließt sich wieder“, sagt Daniel Hendel, Geschäftsführer von ImmoScout24.

„Bei ImmoScout24 können Kaufinteressierte schon vor der Besichtigung prüfen, ob ein Angebot im Marktvergleich fair ist.“

Hamburg bietet noch den größten Verhandlungsspielraum

Derzeit finden Käufer:innen in **Hamburg** mit 10 Prozent Differenz zwischen Angebots- und Transaktionspreisen noch den größten Verhandlungsspielraum unter den Metropolen. Bei einer 300.000 Euro teuren Wohnung sind dort durchschnittlich 30.000 Euro Ersparnis durch Verhandlung möglich. Auch **Köln** bietet mit 9 Prozent Verhandlungsspielraum noch erhebliche Abschlagsmöglichkeiten. Am anderen Ende der Skala steht **Leipzig** mit nur noch 3,6 Prozent Differenz – bei starker Nachfrage und vergleichsweise günstigen Preisen. In den anderen vier Metropolen liegt die Differenz zwischen Angebots- und Transaktionspreisen zwischen 6 und 7 Prozent.

Verhandlungsspielraum schrumpft

In sieben der acht untersuchten Metropolen können Käufer:innen heute weniger einsparen als zu Spitzenzeiten. Im Durchschnitt ist das Verhandlungspotenzial um 2 Prozentpunkte geschrumpft. Besonders deutlich zeigt sich die Entwicklung in **Leipzig**: Hier hat sich der Verhandlungsspielraum für Käufer:innen seit dem Höchststand im Dezember 2023 um 4,2 Prozentpunkte verringert. Auch **Berlin** (minus 3,5 Prozentpunkte seit März 2019) und **Hamburg** (minus 2,4 Prozentpunkte seit Mai 2022) geht der Verhandlungsspielraum zurück. Einzig **Köln** erreicht erst jetzt im Juni 2025 seinen bisherigen Höchststand von 9,0 Prozent – und bietet damit aktuell noch außergewöhnlich gute Bedingungen für Kaufinteressierte.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Verhandlungsspielraum (Differenz von Angebots- zu Transaktionspreisen) in den acht Metropolen:

Stadt	Differenz im Juni 2025	Historischer Höchststand	Veränderung seit Höchststand in Pp
Hamburg	- 10,0%	- 12,4% (Mai 22)	2,4
Köln	- 9,0%	- 9,0% (Jun. 25)	0
Frankfurt am Main	- 6,5%	- 7,9% (Feb. 23)	1,4
München	- 6,4%	- 7,6% (Okt. 23)	1,2
Stuttgart	- 6,4%	- 8,0% (Feb. 19)	1,6
Berlin	- 6,1%	- 9,6% (März 19)	3,5
Düsseldorf	- 5,7%	- 7,3% (Okt. 24)	1,6
Leipzig	- 3,6%	- 7,8% (Dez. 23)	-4,2

Methodik

In die Auswertung fließen sowohl Transaktionspreise von Sprengnetter als auch Angebotspreise von ImmoScout24 ein. Betrachtet wurden die Daten für Eigentumswohnungen in den acht Metropolen Deutschlands. Die angegebenen Differenzen sind Durchschnittswerte für die jeweiligen Städte. Das Minus vor der Differenz sagt aus, dass die Transaktionspreise im Schnitt um diesen Wert von den Angebotspreisen abweichen.

Über Sprengnetter

Seit 1978 macht Sprengnetter Immobilienbewertungen einfacher, sicherer und effizienter. Das Unternehmen unterstützt seine Partner in der Kredit- und Immobilienwirtschaft durch innovative Softwarelösungen, umfassende und aktuelle Marktdaten, professionelle Dienstleistungen, Fachliteratur sowie vielfältige Seminare zur Aus- und Weiterbildung. Die Internationalisierung seines Geschäfts treibt das Unternehmen unter anderem durch seine Tochterunternehmen in Österreich und Italien voran. Sprengnetter beschäftigt insgesamt über 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und gehört seit 2023 zur Scout24-Gruppe.

Über ImmScout24

ImmScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de