

Der immowelt Preiskompass

Ausgabe 11 – Q3/2023

Teuerste Kaufpreise
München

8.305 €/m²

Einziger Anstieg
Bremen

⬆️ +1,1%

2.940 €/m²

Größter Rückgang
Leipzig

⬇️ -3,1%

2.485 €/m²

Der immowelt Preiskompass

Bundesweite Kaufpreise sinken leicht

Die Lage am Immobilienmarkt bleibt weiter angespannt. Das Zinsniveau ist nach wie vor hoch und die Baukosten steigen weiter. Das hat zur Folge, dass sich immer weniger Familien Wohneigentum leisten können und die Bautätigkeit in Deutschland kontinuierlich zurückgeht. Für viele potenzielle Immobilienkäufer sind die hohen Finanzierungskosten immer noch ein Ausschlusskriterium, so dass sich die Nachfrage bisher nicht erholt hat. Wie angespannt der Markt ist, zeigt sich auch daran, dass selbst einige namhafte Projektentwickler aufgrund der hohen Kosten für den Bau und die Finanzierung kürzlich Insolvenz anmelden mussten. Für viele Menschen ist der Traum von den eigenen vier Wänden aktuell in weite Ferne gerückt. Auch, weil es bisher keine starken Preiseinbrüche bei Wohnimmobilien gab, die die höheren Zinskosten ausgleichen. Zwar zeigt die Preiskurve seit dem Ende der Niedrigzinsphase Anfang 2022 nach unten, im Jahr 2023 hat sich die Kurve aber wieder abgeflacht und es kam lediglich zu leichten Preisrückgängen – so auch im vergangenen Quartal: Zwischen Juli und Oktober sind die Angebotspreise von Bestandswohnungen deutschlandweit um durchschnittlich 1,3 Prozent gesunken. Das zeigt die 11. Ausgabe des immowelt Preiskompass für das 3. Quartal 2023. Darin wurde analysiert, wie sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen in Deutschland und den 14 größten deutschen Städten verändert haben.

Die Preisdynamik hat sich in den vergangenen Quartalen kaum geändert. Im 1. Quartal 2023 betrug der Rückgang 1,5 Prozent, im 2. Quartal waren es 1,0 Prozent und im 3. Quartal 1,3 Prozent. Verglichen mit dem Vorjahr sind die Kaufpreise um 6,4 Prozent gesunken. Zur Preisspitze, die im Mai 2022 erreicht wurde, beträgt der Unterschied gar -9,4 Prozent.

Hauptgrund für die nach wie vor zurückgehenden Angebotspreise ist die geringe Nachfrage. Zwar haben sich die Bauzinsen seit gut einem halben Jahr stabilisiert, obwohl die Europäische Zentralbank (EZB) im September aufgrund der anhaltend hohen Inflation zum 10. Mal in Folge den Leitzins angehoben hat. Doch die Kaufprei-

se haben nicht so stark nachgegeben, dass dadurch die höheren Finanzierungskosten aufgefangen werden. Aktuell liegen die Bauzinsen je nach individueller Situation bei rund 4 Prozent, vor eineinhalb Jahren bei rund 1 Prozent.

Hinzu kommt, dass die Banken bei der Kreditvergabe restriktiv sind. Es werden mehr Sicherheiten eingefordert, wie zum Beispiel Eigenkapital oder andere Immobilien, was viele Menschen vom Kauf ausschließt. Die Summe der vergebenen Baukredite geht laut Daten der EZB seit eineinhalb Jahren rapide nach unten: Im Juli 2023 war das Volumen 32 Prozent geringer als im Vorjahresmonat. Doch es gibt auch positive Anzeichen: Zum einen hat sich der Rückgang bei den Baukrediten verlangsamt – im Mai dieses Jahres betrug der Rückgang zum Vorjahr noch 50 Prozent. Zudem geht die Inflation langsam zurück, sodass einige Experten davon ausgehen, dass sie bereits Ende 2024 wieder auf dem gewünschten Niveau von 2 Prozent ist. Wenn dies geschieht, dürfte die Zentralbank auch wieder die Zinspolitik lockern. Bereits die letzten Anhebungen des Leitzinses um jeweils 0,25 Prozentpunkte durch die EZB waren deutlich niedriger als die Zinsschritte im Jahr 2022, was ebenfalls für ein Ende der strikten Geldpolitik im kommenden Jahr spricht.

“Obwohl sich die Marktbedingungen deutlich verschlechtert haben, ist der Immobilienmarkt nicht zusammengebrochen. Im Gegenteil, die Preise haben sich zwar abgekühlt, doch grundsätzlich ist der Markt widerstandsfähig. Die Kaufpreise passen sich nun allmählich an das neue Marktumfeld an. Neben der Stabilisierung des Zinsniveaus gibt es auch aus der Politik positive Anzeichen für den Immobilienmarkt. Einige Landesregierungen haben bereits die Förderung für Erstkäufer ausgeweitet, wodurch Wohneigentum wieder leistbarer und attraktiver werden könnte.“

Felix Kusch
immowelt Geschäftsführer

Der immowelt Preiskompass

Chancen für Käufer: mehr Angebot und Verhandlungsspielraum

Bereits die aktuelle Situation am Immobilienmarkt bietet für potenzielle Käufer auch Chancen. Besonders diejenigen, die über Eigenkapital verfügen, andere Immobilie besitzen oder generell eine gute Bonität vorweisen und dadurch als kreditwürdig eingestuft werden, können profitieren. Neben den sinkenden Preisen ist das Angebot an Immobilien, die sich derzeit auf dem Markt befinden, so groß wie lange nicht und hat sich in den vergangenen zwei Jahren rapide vergrößert. Vom 2. Quartal 2021 auf das 2. Quartal 2023 hat sich die Anzahl der auf immowelt.de angebotenen Immobilien zum Kauf mit einem Plus von 132 Prozent mehr als verdoppelt. Käufer können aus mehr vergleichbaren Angeboten auswählen und haben dadurch eine größere Chance, ein passendes Angebot zu finden.

“ Der Immobilienmarkt hat sich vom Verkäufer- zum Käufermarkt gewandelt. Statt die Wohnung oder das Haus an den Höchstbietenden zu verkaufen, sind nun verstärkt Preisverhandlungen möglich. Je nach Verhandlungsgeschick und Dringlichkeit des Verkaufs bieten sich für Käufer so gute Kaufgelegenheiten. Die Vorlage eines Sanierungsplans inklusive der zu erwartenden Kosten kann bei Preisverhandlungen zu spürbaren Nachlässen führen.“

Felix Kusch
immowelt Geschäftsführer

Durch den geringeren Konkurrenzdruck können sich Käufer zudem mehr Zeit bei der Entscheidung lassen und in Ruhe bewerten, ob es sich um die richtige Immobilie handelt und ob sie sich diese leisten können. Zudem hat die wirtschaftliche Unsicherheit etwas abgenommen und Banken konnten sich besser an die aktuelle Situation anpassen. Ein Finanzierungsplan, inklusive möglicher Förderungen oder Baufinanzierungen, kann in Ruhe zukunftsicher aufgestellt werden.

13 von 14 Städte mit sinkenden Preisen

Beim Blick auf die 14 Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern zeigt sich ebenfalls ein Abwärtstrend. Zwischen Juli und Oktober sind die Angebotspreise von Bestandswohnungen in 13 von 14 untersuchten Großstädten gesunken – in der Spitze um 3,1 Prozent. Nur in einer Stadt sind die Preise in den vergangenen 3 Monaten gestiegen. Die Preisdynamik hat im zurückliegenden Quartal wieder zugenommen. Im 2. Quartal dieses Jahr sind die Angebotspreise noch in 12 der 14 Städte gesunken, im 1. Quartal waren es 11 Städte.

Generell sind die Rückgänge aber weniger stark als noch vor einem Jahr, also nach dem Ende der Niedrigzinsphase. Das liegt daran, dass sich der Markt inzwischen besser auf die veränderten Rahmenbedingungen eingestellt hat. Die Preise passen sich aber nach wie vor an die geringere Nachfrage an.

Metropolen im Gleichschritt

In den einwohnerstärksten Städten sind trotz Wohnraummangel die Kaufpreise leicht gesunken. In München, der mit Abstand teuersten Großstadt Deutschlands, haben sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen in den vergangenen 3 Monaten um 1,2 Prozent verringert. Aktuell werden Bestandswohnungen für durchschnittlich 8.305 Euro pro Quadratmeter angeboten, vor 3 Monaten lag der Durchschnittspreis bei 8.408 Euro. Aber auch in München haben sich die Preisrückgänge deutlich verlangsamt. Im vergangenen Jahr und Anfang dieses Jahres waren noch Rückgänge zwischen 3 und 4 Prozent pro Quartal üblich. Zuletzt haben sich diese bei rund einem Prozent eingependelt.

Eine ähnliche Entwicklung verzeichnete auch Hamburg. In der zweitteuersten Stadt der Analyse sind die Kaufpreise im 3. Quartal um 1,3 Prozent gesunken. Das Preisniveau liegt mit aktuell 6.089 Euro pro Quadratmeter um mehr als 2.000 Euro unter dem von München.

Der immowelt Preiskompass

Den gleichen prozentualen Rückgang gibt es auch in Berlin. Dort werden derzeit Quadratmeterpreise von 5.009 Euro aufgerufen – Platz 5 unter den 14 untersuchten Städten. Im Gegensatz zu München oder Hamburg sind die Preise in Berlin selbst im vergangenen Jahr weniger stark zurückgegangen, zum Teil gab es sogar Steigerungen. Das kann daran liegen, dass Berlin aufgrund der steigenden Mieten und der hohen Nachfrage nach wie vor ein spannender Markt für vermögende Investoren aus dem In- und Ausland ist. Im Vergleich zum Vorjahr beträgt der Rückgang daher auch lediglich 3,1 Prozent.

Etwas preiswerter ist Köln, wo sich die Angebotspreise zuletzt beruhigt haben und um 1,0 Prozent auf 4.722 Euro pro Quadratmeter zurückgegangen sind. Zuvor gab es noch Rückgänge von bis zu 3 Prozent. In der Folge weist Köln unter den Metropolen mit einem Minus von 9,0 Prozent den stärksten Rückgang zum Vorjahr auf. Im Oktober 2022 mussten Wohnungskäufer in Köln sogar mehr bezahlen als in Berlin. Inzwischen hat sich die Situation aber gedreht.

Noch keine Entspannung in Frankfurt

Ähnlich wie in den Metropolen halten sich auch in Stuttgart die Preisrückgänge in Grenzen. In den vergangenen 3 Monaten verringerten sich die durchschnittlichen Angebotspreise um 1,1 Prozent. Aktuell kostet der Quadratmeter in der schwäbischen Großstadt 5.024 Euro und damit nur noch marginal mehr als in Berlin. Die Preiskurve schwächt sich zudem spürbar ab: Die Rückgänge fallen bereits zum 3. Mal in Folge geringer aus als im jeweiligen Vorquartal.

Dies trifft zwar auch auf Frankfurt zu, in der Finanzmetropole sinken die Kaufpreise aber nach wie vor vergleichsweise stark: Von Juli bis Oktober dieses Jahres um 2,2 Prozent. Der Quadratmeter einer Bestandswohnung wird aktuell für 5.576 Euro angeboten. Die großen Preisrückgänge werden besonders beim Blick auf das Vorjahr deutlich, als Wohnungen noch 6.187 Euro pro Quadratmeter kosteten – 9,9 Prozent mehr als aktuell.

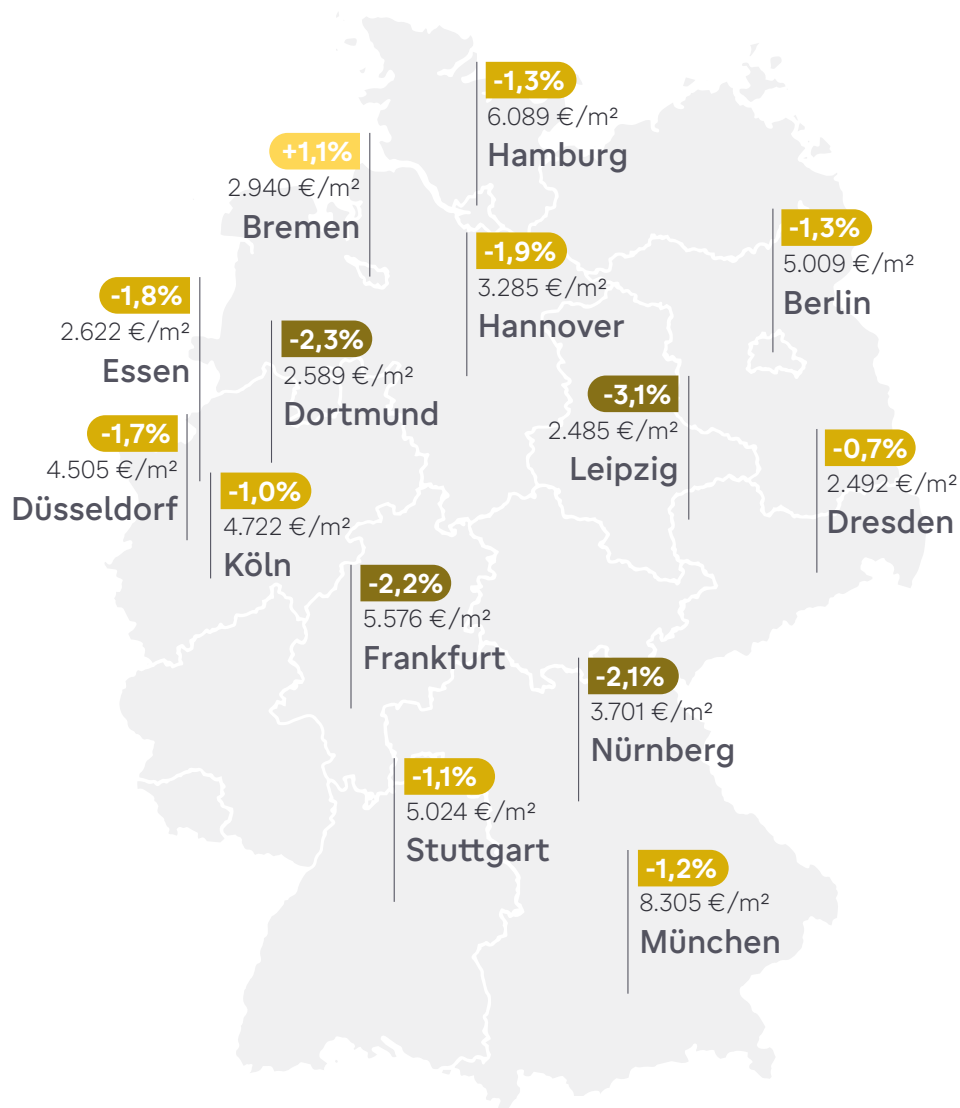
Stärkster Rückgang in Leipzig – Plus in Bremen

Doch nicht nur in den teuren Großstädten sinken die Kaufpreise. Auch in den preiswerten Regionen sind die Preiskorrekturen inzwischen angekommen – wenngleich die Preise stärker schwanken, was sich am Beispiel von Leipzig besonders gut zeigt. Nachdem die Preise im 2. Quartal noch gestiegen sind, weist die sächsische Großstadt im zurückliegenden Quartal den größten prozentualen Rückgang aller untersuchten Städte auf. Von Juli bis Oktober gingen die Angebotspreise um 3,1 Prozent zurück. Im Vorquartal verteuerten sie sich noch um 2,3 Prozent. Das Auf und Ab lässt sich bereits seit über einem Jahr beobachten, weswegen sich das Preisniveau nach wie vor fast auf dem Vorjahreswert befindet. Aktuell kostet der Quadratmeter 2.485 Euro, vor einem Jahr waren es 2.500 Euro. Die Sprünge verdeutlichen die aktuelle Unsicherheit bei der Preisfindung. Durch den zurückliegenden größeren Preisrückgang ist Leipzig wieder unter das Preisniveau von Dresden (-0,7 Prozent) gerutscht. In der sächsischen Landeshauptstadt werden aktuell im Durchschnitt 2.492 Euro pro Quadratmeter verlangt. Im Gegensatz zu Leipzig sind in Dresden die Preise konstant gesunken, zuletzt scheint sich der Markt aber vorerst beruhigt zu haben. Schwankende Preiskurven lassen sich seit einem Jahr auch in Dortmund und Essen beobachten. Doch in beiden Ruhrgebietsstädten hat sich der Trend aus dem letzten Quartal bestätigt. In Dortmund sinken die Kaufpreise um 2,3 Prozent auf 2.589 Euro pro Quadratmeter. In Essen beträgt das Minus 1,8 Prozent bei aktuellen Durchschnittspreisen von 2.622 Euro pro Quadratmeter. Aufgrund der starken Schwankungen liegen die Preise in beiden Städten gerade einmal rund 3 bis 4 Prozent unter dem Vorjahreswert.

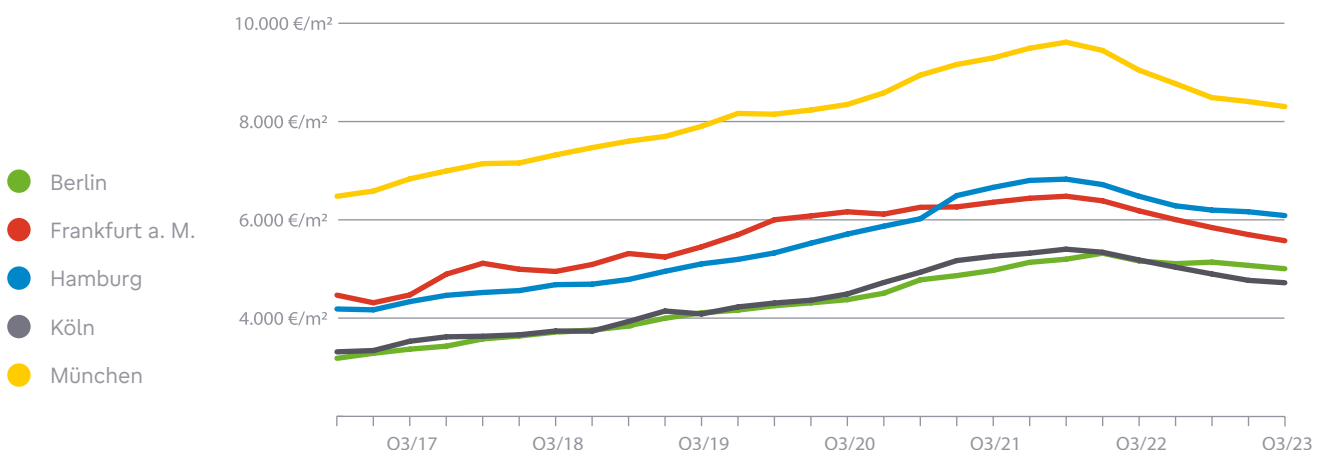
Die einzige der 14 untersuchten Großstädte, in der die Kaufpreise in den vergangenen 3 Monaten gestiegen sind, ist Bremen. Während Bestandswohnungen im Juli noch für 2.907 Euro angeboten wurden, kosten sie im Oktober 2.940 Euro pro Quadratmeter. Das ergibt eine Steigerung von 1,1 Prozent. Damit sinken in der Stadt an der Weser erstmals seit 4 Quartalen die Preise nicht mehr. Wie nachhaltig die Entwicklung ist, bleibt abzuwarten. Die Beispiele Leipzig, Dortmund und Essen zeigen, wie sprunghaft der Immobilienmarkt derzeit ist.

Der immowelt Preiskompass

Kaufpreisentwicklung Bestandswohnungen vom 01.07.23 bis 01.10.23



Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten



Der immowelt Preiskompass

Methodik Preiskompass

Basierend auf den auf immowelt.de veröffentlichten Immobilienanzeigen werden jeden Monat die Preise für Wohnungen und Häuser für jede Stadt in Deutschland berechnet. Für den immowelt Preiskompass werden speziell die Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den 14 Städten mit mehr als 500.000 Einwohner analysiert. Um eine Vergleichbarkeit der Preise herzustellen, wird eine Standardwohnung (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr

1990er-Jahre, keine weiteren Besonderheiten) verwendet. Damit die Heterogenität und die zeitliche Entwicklung des Immobilienmarktes der jeweiligen Stadt berücksichtigt werden können, wird für die Preisberechnung eine hedonische Anpassungsmethode verwendet. Diese basiert auf der langjährigen Expertise in der Preisberechnung des französischen Partnerportals Meilleurs Agents.

Das ist immowelt

immowelt ist Teil der AVIV Group, eines der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

Die immowelt Mission ist es, künftig alle Schritte der Immobilientransaktion zu digitalisieren, um diese für alle Beteiligten so unkompliziert und einfach wie möglich zu gestalten. Die Basis hierfür bieten die reichweitenstarken immowelt Portale, die zu den führenden Immobilienplattformen in Deutschland und Österreich gehören und schon heute Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende erfolgreich zusammenbringen. immowelt unterstützt mit datengestützten Services die unkomplizierte Suche nach einer Mietwohnung, die effektive Vermarktung einer Immobilie und maßgeschneiderte Finanzierungen der eigenen vier Wände. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und breitem Immobilien-Know-how kreiert immowelt so das perfekte Erfolgserlebnis für Mieter und Vermieter, Immobilienprofis, Immobilieneigentümer und Käufer.

Neben immowelt gehören weitere führende Immobilien-Onlinemarktplätze in Frankreich, Belgien und Israel zur AVIV Group, die Teil der Axel Springer SE ist.

Der immowelt Preiskompass

Das Team



Thomas Lefebvre
Scientific Director



Barbara Schmid
Director
Corporate Communications



Barbara Castillo-Rico
Head of Economic Studies



Daniel Raumer
Group Lead
PR & Market Analytics



Alexander Grohmann
Senior PR Manager &
Market Analyst



Alexandra Verlhac
Economist



Jonathan Frisch
Economist



Pascal Kießling
Junior PR Manager



Sebastian Schatke
Junior Economist