Der immowelt Preiskompass

Ausgabe 12 – Q4/2023

Deutschland

Ø Kaufpreis Q4/2023

3.124 €/m²

Veränderung Q3 → Q4

-0,2%

Teuerste Kaufpreise

München

8.151 €/m²

Niedrigste Kaufpreise

Chemnitz

1.550 €/m²

Stärkster Anstieg

Moers

+4,2%

Größter Rückgang

u. a. Saarbrücken

-4,3%

Der immowelt Preiskompass

Kaufpreise nähern sich Tiefpunkt

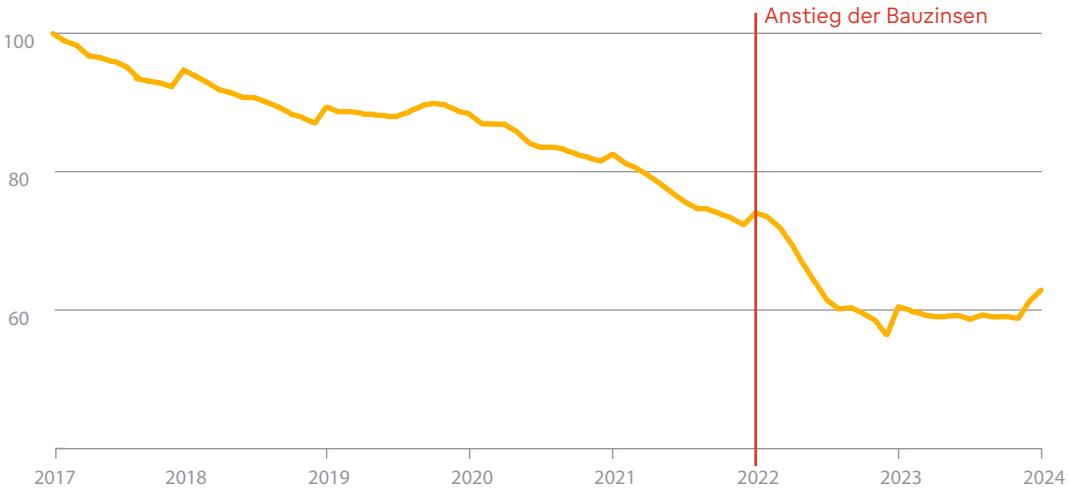
Nach eineinhalb Jahren Krise am deutschen Immobilienmarkt ist nun allmählich Besserung in Sicht. Die Europäische Zentralbank hat den Leitzins zuletzt zweimal in Folge unverändert gelassen und viele Wirtschaftsexperten gehen davon aus, dass es ab Mitte 2024 wieder zu Senkungen kommen wird. In Erwartung dieser sind die Bauzinsen in den vergangenen sechs Wochen bereits wieder spürbar nach unten gegangen: Je nach individueller Situation liegen die Zinsen zum Beispiel für zehnjährige Darlehen aktuell bei gut 3 Prozent und damit einen Prozentpunkt unter dem Niveau vor ein paar Monaten. Die Entwicklung am Zinsmarkt hat mit Verzögerung Auswirkungen auf die Immobilienpreise. Die Preiskurve flacht sich immer weiter ab. Sollte sich der Trend am Zinsmarkt fortsetzen, dürfte der Tiefpunkt bald erreicht sein. Zwischen Oktober und Januar sind die Angebotspreise von Bestandswohnungen deutschlandweit um durchschnittlich 0,2 Prozent gesunken, also beinahe stabil geblieben. Aktuell kostet der Quadratmeter deutschlandweit im Mittel 3.124 Euro, vor drei Monaten war Wohnraum mit 3.131 Euro nur geringfügig teurer. Das zeigt die 12. Ausgabe des immowelt Preiskompass für das 4. Quartal 2023. Darin wurde analysiert, wie sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen in Deutschland und den größten deutschen Städten verändert haben.

Zwar sind die Kaufpreise verglichen mit dem Vorjahr deutschlandweit um durchschnittlich 4,8 Prozent gesunken und zum absoluten Preishöhepunkt im Mai 2022 sogar um 10,2 Prozent nach unten gegangen. Wie sehr sich die negative Preisdynamik in den zurückliegenden drei Monaten allerdings abgeschwächt hat, zeigt sich am Vergleich zu den Vorquartalen. Im 1. Quartal 2023 betrug der Rückgang noch 1,7 Prozent, im 2. Quartal waren es 1,4 Prozent und im 3. Quartal 1,5 Prozent.

> „Nach eineinhalb herausfordernden Jahren für die komplette Immobilienbranche blicken wir zuversichtlich auf das Jahr 2024. Die Bauzinsen scheinen ihren Höhepunkt bereits überwunden zu haben und sinken derzeit. Setzt sich dieser Trend fort, könnte sich die Nachfrage nach Wohneigentum im Laufe des Jahres wieder erholen. Wir gehen aber davon aus, dass sich die Preise vorerst noch einige Monate mit leichten Schwankungen seitwärts bewegen. Die relative Trägheit des Immobilienmarkts hat auch erst fünf Monate nach dem rapiden Zinsanstieg Anfang 2022 zu sinkenden Preisen geführt."
>
> Felix Kusch
> immowelt Geschäftsführer

Seit dem Beginn des Zinsanstiegs Anfang 2022 haben Immobilienkäufer im Durchschnitt einen Kaufkraftverlust von 15 Prozent erlitten (siehe Kaufkraftindex). Dies bedeutet, dass der erhebliche Zinsanstieg die Vorteile, die sich aus den sinkenden Immobilienpreisen ergaben,

Kaufkraftindex Immobilienkauf



effektiv zunichtegemacht hat. Von Januar bis Oktober 2023 ist die Kaufkraft relativ konstant geblieben. Als dann die Bauzinsen begannen zu sinken, hatte das einen Aufschwung der Kaufkraft um 11 Prozent gegenüber dem Tiefststand aus dem 4. Quartal 2022 zur Folge. Sollte es in 2024 also zu weiteren Zinssenkungen kommen und das Preisniveau wie zuletzt weiter stabil bleiben beziehungsweise es lediglich leicht schwanken, dürfte sich die Kaufkraft von Immobilienkäufer weiter verbessern.

Wieder Preisanstiege im 2. Halbjahr 2024?

In der 1. Jahreshälfte 2024 ist es aufgrund der Trägheit des Marktes allerdings eher unwahrscheinlich, dass es zu flächendeckenden und kontinuierlichen Preisanstiegen kommen wird. In besonders attraktiven Märkten und bei einzelnen Immobilientypen, wie energetisch sanierten Wohnungen, kann es aber auch schon früher zu Preissteigerungen kommen. Auf breiter Ebene sprechen die aktuellen Rahmenbedingen aber eher dafür, dass es erst nach dem kommenden Sommer wieder zu Preiszuwächsen kommen wird – besonders dann, wenn sich die Kreditbedingungen weiter verbessern sollten und es Klarheit bezüglich der Fördermittel gibt.

> „Für Suchende, die bereits eine Immobilie im Auge haben, könnte jetzt der richtige Zeitpunkt für den Erwerb sein. Sollten sich die Rahmenbedingungen für Immobilienkäufer weiter verbessern, könnte die Nachfrage im Jahr 2024 wieder ansteigen. Somit dürfte der Raum für Preisverhandlungen dann deutlich geringer sein als derzeit. Falls die EZB in der zweiten Jahreshälfte 2024 den Leitzins tatsächlich wieder senkt und die Bauzinsen in der Folge ebenfalls weiter nach unten gehen, werden sich aus Käufersicht Ersparnisse durch geringere Zinsen schnell durch wieder steigende Kaufpreise neutralisieren."
>
> Felix Kusch
> immowelt Geschäftsführer

Ein weiteres Anzeichen, dass sich der Immobilienmarkt zunehmend stabilisiert, bietet das Kreditvolumen. Die Summe der Kredite, die Banken an private Haushalte vergeben, ist nach dem starken Rückgang 2022 im vergangenen Jahr weitestgehend stabil geblieben. Ungeachtet der Stabilisierung ist das aktuelle Volumen aber dennoch rund 50 Prozent unter dem Wert aus dem Mai 2022.

In 30 von 75 Großstädten steigen die Preise zum Vorquartal

Beim Blick auf die deutschen Großstädte zeigt sich, dass die Preise vielerorts die Talsohle durchschritten haben und bereits in großen Teilen wieder stabile oder leicht steigende Preise zu registrieren sind. Diese Tendenz könnte ein Anzeichen für weitere Preisstabilisierungen im kommenden Jahr sein. Zwischen Oktober 2023 und Januar 2024 sind die Angebotspreise von Bestandswohnungen in 30 von 75 untersuchten Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern gestiegen. Nach wie vor sinkende Preise weisen 43 Städte auf. Die Anzahl der Städte, in denen die Preiskurve nach unten zeigt, geht aber rapide zurück. Im 3. Quartal vergangenen Jahres verbuchten noch 65 Großstädte sinkende Preise im Vergleich zum Vorquartal, während sich lediglich in 10 Städten das Preisniveau verteuerte. Im 2. Quartal waren es sogar noch 68 Städte mit zurückgehenden und nur 6 Städte mit steigenden Kaufpreisen.

Auch der Vorjahresvergleich verdeutlicht den Abwärtstrend im vergangenen Jahr. Trotz zuletzt wieder leichter Entspannung liegen die aktuellen Kaufpreise in 71 von 75 Großstädten unter dem Wert von vor einem Jahr. Blickt man zwei Jahre zurück, also zu Zeiten der Niedrigzinsphase, verzeichnen gar 74 Städte derzeit niedrigere Preise.

Berlin im Aufwind, München mit weiterer Korrektur

Genauso wie bei der Preisentwicklung aller Großstädte zeigt sich auch bei den Metropolen aktuell ein heterogenes Bild. Zum Teil könnte der Preistiefpunkt bereits überwunden sein, etwa in der Hauptstadt. In Berlin haben

sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen in den vergangenen drei Monaten um 1,2 Prozent verteuert, im Vorquartal gab es noch einen Rückgang von 0,7 Prozent. Aktuell werden Bestandswohnungen für durchschnittlich 5.014 Euro pro Quadratmeter angeboten, vor drei Monaten lag der Durchschnittspreis noch unterhalb der 5.000-Euro-Marke bei 4.966 Euro. Besonders in Berlin könnte sich der Immobilienmarkt wieder schneller erholen. Das liegt unter anderem daran, dass die Hauptstadt nach wie vor sehr attraktiv ist und einen starken Zuzug verzeichnet. Zudem bietet das nach wie vor verglichen mit anderen europäischen Hauptstädten niedrige Preisniveau viel Spielraum nach oben.

Nach eineinhalb Jahren, in denen die Preiskurve stetig nach unten gezeigt hat, dreht sich diese auch in Köln und Hamburg nun wieder nach oben. In der Hansestadt ist der Preiszuwachs mit 0,1 Prozent zwar nur marginal, nach einem Rückgang von 1,9 Prozent im 3. Quartal scheint aber zumindest der Preisverfall gestoppt. Aktuell müssen Käufer im Durchschnitt 5.945 Euro für Wohneigentum in Hamburg zahlen – der zweithöchste Wert aller deutschen Großstädte. Auch in Köln sind die Vorzeichen wieder positiv: Von Oktober bis Januar erhöhten sich die Wohnungspreise um 0,5 Prozent auf 4.652 Euro pro Quadratmeter. Genauso wie in Hamburg verteuern sich auch in der Rheinmetropole die Preise erstmals seit der Zinswende wieder.

In der vierten Millionenstadt, München, haben die Preise die Talsohle hingegen noch nicht erreicht. Im 4. Quartal des vergangenen Jahres gaben sie um 0,5 Prozent nach. Das Preisniveau scheint trotz spürbarer Rückgänge seit eineinhalb Jahren noch zu hoch zu sein, damit die Nachfrage wieder so stark angekurbelt wird, dass sich die Preistendenz dreht. In den vergangenen zwei Jahren sind Bestandswohnungen in Deutschlands teuerster Stadt spürbar günstiger geworden. Vor der Zinswende wurden noch Quadratmeterpreise von über 9.000 Euro aufgerufen, aktuell sind es 8.151 Euro.

Deutliche Rückgänge in Frankfurt und Stuttgart

Ähnlich wie in München ist auch in Frankfurt und in Stuttgart von einer Trendwende bisher noch nichts zu spüren – in beiden Großstädten gaben die Preise im vergangenen Quartal deutlich nach. In der Finanzmetropole verringerten sich in den vergangenen drei Monaten die durchschnittlichen Angebotspreise um 2,6 Prozent. Aktuell kostet der Quadratmeter in Frankfurt 5.439 Euro, was hinter München und Hamburg der dritthöchste Wert aller Großstädte ist. Trotz spürbarem Rückgang fällt auch in Frankfurt die prozentuale Veränderung geringer aus als in den Vorquartalen.

Eine andere Situation herrscht in Stuttgart, wo die Preisrückgänge zuletzt sogar etwas zugenommen haben. Seit Oktober vergangenen Jahres sind die Angebotspreise um 2,2 Prozent zurückgegangen. In den Vorquartalen waren es noch minus 2,1 Prozent und minus 1,9 Prozent. Durch die Rückgänge bleibt das Preisniveau in der schwäbischen Großstadt unterhalb der 5.000-Euro-Grenze. Käufer müssen derzeit mit im Mittel 4.805 Euro pro Quadratmeter rechnen.

Saarbrücken und Göttingen mit stärkstem Minus

Unter den 75 untersuchten Großstädten befinden sich insgesamt 22 Städte mit einer zunehmenden Preisdynamik nach unten, also mit stärkeren Rückgängen im 4. Quartal als im 3. Quartal. Dazu zählen auch Saarbrücken und Göttingen. Sowohl in der saarländischen Landeshauptstadt als auch der niedersächsischen Universitätsstadt sind die Angebotspreise innerhalb von drei Monaten um 4,3 Prozent eingebrochen. Trotz des vergleichsweise niedrigen Preisniveaus – in Saarbrücken kostet der Quadratmeter 2.265 Euro und in Göttingen 2.957 Euro – sowie allmählich verbesserter Kreditkonditionen, scheinen sich die Immobilienmärkte in beiden Städten noch nicht erholt zu haben.

Das Gleiche könnte auch auf einige Städte in Nordrhein-Westfalen zutreffen: Bielefeld (-3,2 Prozent; 2.513 Euro), Mühlheim an der Ruhr (-2,6 Prozent; 2.449 Euro) und Aachen (-2,6 Prozent; 3.427 Euro) weisen im 4. Quartal ebenfalls deutlich Rückgänge auf. Auch in hochpreisigen Pflastern wie Heidelberg (-2,6 Prozent; 5.011 Euro), Ingolstadt (-2,2 Prozent; 4.295 Euro) und Potsdam (-2,0 Prozent; 4.927 Euro) ist der Tiefpunkt noch nicht erreicht – Käufer können auf weitere Preisnachlässe hoffen.

Anstiege im Ruhrgebiet – größtes Plus in Moers

Im Großteil der untersuchten Städte entwickeln sich die Immobilienmärkte allerdings wieder zum Positiven. In 30 Städten steigen die Preise wieder, in 23 Städten ist zumindest die Tendenz besser als im Vorquartal. Die Stadt mit dem größten Anstieg ist Moers. In der nordrhein-westfälischen Großstadt haben sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen um 4,2 Prozent zum Vorquartal erhöht. Das Preisniveau ist mit aktuell 2.311 Euro vergleichsweise niedrig, was ein Grund für den stärkeren Anstieg sein kann. Dahinter folgt Wolfsburg mit einem Plus von 3,8 Prozent. Auch in der Autostadt ist Wohneigentum mit 2.672 Euro pro Quadratmeter gemessen an den Einkommen innerhalb der Automobilbranche günstig. Generell fällt auf, dass in vielen preiswerten Städten die Kaufpreise wieder nach oben zeigen. Dazu zählen neben Moers auch noch weitere Ruhrgebietsstädte wie Gelsenkirchen (+2,8 Prozent; 1.559 Euro), Herne (+2,3 Prozent; 1.800 Euro) und Duisburg (+1,4 Prozent; 1.849 Euro).

Freiburg überholt Berlin

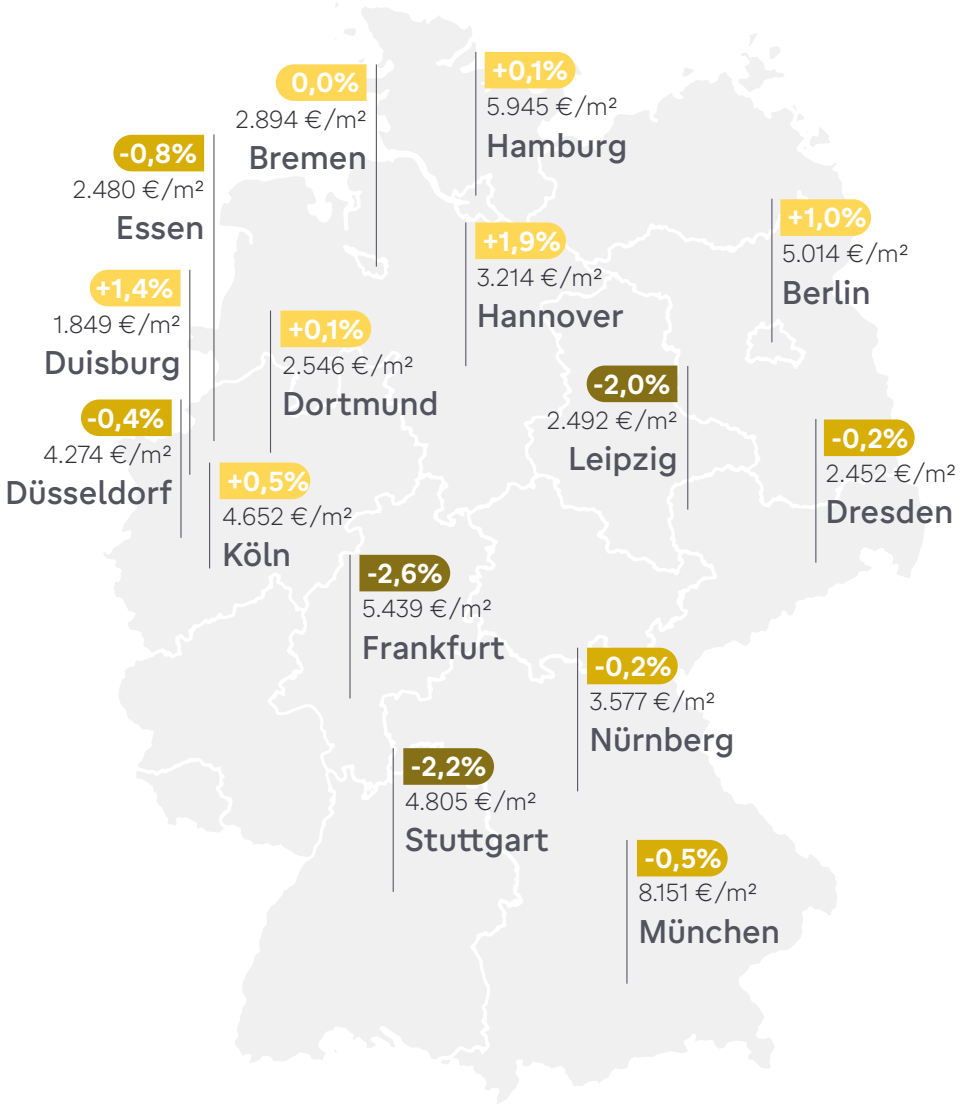
Zwar überwiegen Städte am unteren Ende der Preisskala bei den höchsten Anstiegen, doch es gibt auch Gegenbeispiele. In Freiburg haben sich die Angebotspreise seit Oktober um 3,6 Prozent verteuert. Das ist nicht nur der drittstärkste Anstieg aller untersuchten Städte, die Studentenstadt im Breisgau überholt dadurch sogar Berlin. Käufer müssen aktuell 5.090 Euro für den Quadratmeter bezahlen – nur München, Hamburg und Frankfurt sind teurer. Selbst im Jahresvergleich haben die Kaufpreise lediglich um 1,4 Prozent nachgegeben.

Nicht ganz so teuer wie Freiburg, aber ebenfalls mit ansteigender Preiskurve, sind Wiesbaden (+3,1 Prozent; 4.250 Euro) und Ulm (+2,3 Prozent; 4.152 Euro). Beide Städte haben gemeinsam, dass die Menschen dort überdurchschnittlich gut verdienen und sich durch die besseren Kreditbedingungen möglicherweise nun eher Wohneigentum leisten können als anderswo.

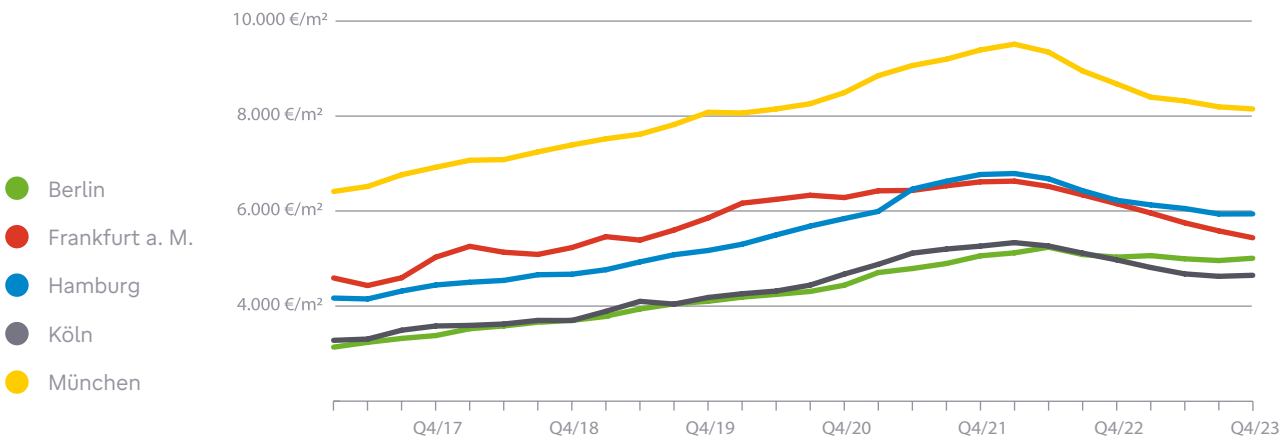
Der immowelt Preiskompass

Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen vom 01.10.23 bis 01.01.24

Städte mit mehr als 500.000 Einwohner



Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten



Der immowelt Preiskompass

Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen

75 Städte mit mehr als 100.000 Einwohner

Stadt	Kaufpreis (pro m²) 01.01.24	Kaufpreis (pro m²) 01.10.23	Veränderung Vorquartal	Veränderung Vorjahr
Aachen	3.427€	3.518€	-2,6%	-5,7%
Augsburg	4.377€	4.344€	0,8%	-6,9%
Bergisch Gladbach	3.248€	3.289€	-1,2%	-9,6%
Berlin	5.014€	4.966€	1,0%	-0,4%
Bielefeld	2.513€	2.596€	-3,2%	-5,2%
Bochum	2.252€	2.255€	-0,1%	-7,2%
Bonn	3.719€	3.714€	0,1%	-8,7%
Braunschweig	3.095€	3.088€	0,2%	-6,3%
Bremen	2.894€	2.893€	0,0%	-5,0%
Bremerhaven	1.680€	1.681€	-0,1%	-9,9%
Chemnitz	1.550€	1.569€	-1,3%	-11,0%
Darmstadt	4.004€	4.082€	-1,9%	-5,9%
Dortmund	2.546€	2.544€	0,1%	-2,7%
Dresden	2.452€	2.456€	-0,2%	-7,4%
Duisburg	1.849€	1.824€	1,4%	-7,8%
Düsseldorf	4.274€	4.289€	-0,4%	-9,5%
Erfurt	2.837€	2.861€	-0,8%	-9,8%
Erlangen	4.297€	4.259€	0,9%	-5,0%
Essen	2.480€	2.501€	-0,8%	-6,8%
Frankfurt	5.439€	5.585€	-2,6%	-11,7%
Freiburg	5.090€	4.915€	3,6%	-1,4%
Fürth	3.552€	3.543€	0,2%	-6,3%
Gelsenkirchen	1.559€	1.517€	2,8%	2,7%
Göttingen	2.957€	3.089€	-4,3%	-8,4%
Hagen	1.811€	1.829€	-1,0%	-0,1%
Hamburg	5.945€	5.942€	0,1%	-4,6%
Hamm	1.937€	1.945€	-0,4%	3,5%
Hannover	3.214€	3.156€	1,9%	-8,4%

Der immowelt Preiskompass

Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen

75 Städte mit mehr als 100.000 Einwohner

Stadt	Kaufpreis (pro m²) 01.01.24	Kaufpreis (pro m²) 01.10.23	Veränderung Vorquartal	Veränderung Vorjahr
Heidelberg	5.011€	5.143€	-2,6%	-12,4%
Heilbronn	3.529€	3.570€	-1,1%	-4,3%
Herne	1.800€	1.759€	2,3%	-3,3%
Hildesheim	2.220€	2.146€	3,5%	-3,5%
Ingolstadt	4.295€	4.392€	-2,2%	-7,3%
Jena	3.202€	3.166€	1,1%	0,1%
Karlsruhe	4.149€	4.167€	-0,4%	-7,5%
Kassel	2.655€	2.709€	-2,0%	-6,6%
Kiel	3.619€	3.655€	-1,0%	-7,1%
Koblenz	3.318€	3.375€	-1,7%	-5,1%
Köln	4.652€	4.630€	0,5%	-6,5%
Krefeld	2.310€	2.334€	-1,1%	-8,4%
Leipzig	2.492€	2.542€	-2,0%	-2,1%
Leverkusen	2.904€	2.905€	0,0%	-9,7%
Lübeck	3.797€	3.852€	-1,4%	-5,2%
Ludwigshafen	2.870€	2.906€	-1,3%	-4,4%
Magdeburg	2.049€	2.024€	1,2%	-5,5%
Mainz	4.127€	4.121€	0,1%	-7,2%
Mannheim	3.639€	3.631€	0,2%	-6,1%
Moers	2.311€	2.219€	4,2%	-4,5%
Mönchengladbach	2.096€	2.062€	1,7%	-3,8%
Mülheim	2.449€	2.515€	-2,6%	-11,2%
München	8.151€	8.195€	-0,5%	-6,1%
Münster	4.352€	4.429€	-1,8%	-6,4%
Neuss	3.126€	3.088€	1,2%	-0,4%
Nürnberg	3.577€	3.583€	-0,2%	-4,6%
Oberhausen	1.838€	1.870€	-1,7%	-5,1%
Offenbach	3.700€	3.658€	1,2%	-3,0%

Der immowelt Preiskompass

Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen

75 Städte mit mehr als 100.000 Einwohner

Stadt	Kaufpreis (pro m²) 01.01.24	Kaufpreis (pro m²) 01.10.23	Veränderung Vorquartal	Veränderung Vorjahr
Oldenburg	3.160€	3.165€	-0,2%	-3,8%
Osnabrück	2.834€	2.844€	-0,4%	-4,0%
Paderborn	2.678€	2.739€	-2,3%	-7,4%
Pforzheim	2.928€	2.871€	2,0%	-1,7%
Potsdam	4.927€	5.030€	-2,0%	-9,3%
Recklinghausen	2.058€	2.033€	1,2%	1,5%
Regensburg	4.660€	4.754€	-2,0%	-4,9%
Remscheid	2.020€	1.984€	1,8%	-6,8%
Reutlingen	3.633€	3.683€	-1,4%	-7,3%
Rostock	3.835€	3.938€	-2,6%	-4,5%
Saarbrücken	2.265€	2.368€	-4,3%	-7,1%
Solingen	2.498€	2.524€	-1,0%	-6,1%
Stuttgart	4.805€	4.913€	-2,2%	-8,5%
Trier	3.366€	3.381€	-0,4%	-4,2%
Ulm	4.152€	4.057€	2,3%	-2,7%
Wiesbaden	4.250€	4.123€	3,1%	-4,2%
Wolfsburg	2.672€	2.575€	3,8%	-2,7%
Wuppertal	2.010€	1.998€	0,6%	-5,6%
Würzburg	3.933€	3.964€	-0,8%	-6,8%

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 75 ausgewählten Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern 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. Bei der Berechnung des Kaufkraft-Indizes wurde neben der Kaufpreis- und Zinsentwicklung auch das Durchschnittseinkommen in Deutschland berücksichtigt. Dieses wurde stets Anfang des Jahres anhand neuester Daten aktualisiert.

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.

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 Verlhiac
Economist

Jonathan Frisch
Economist

Pascal Kießling
Junior PR Manager

Sebastian Schatke
Junior Economist