

Der immowelt Preiskompass

Ausgabe 5
Q1/2022



Der immowelt Preiskompass

Der immowelt Preiskompass bildet einmal pro Quartal die Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen in den deutschen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern ab. Grundlage für die Analyse sind auf immowelt.de inserierte Wohnungen, die mit bewährten statistischen Methoden ausgewertet werden. Diese basieren auf der langjährigen Expertise in der Preisberechnung des französischen Partner-Portals Meilleurs Agents. Die entstehenden Preisfortschreibungen geben einen Einblick in die dynamische Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt in diesen Städten. Die Daten sind auch auf der immowelt Price Map zu finden, wo sich Eigentümer und Interessenten fortlaufend über das aktuelle Preisniveau in ihrer Stadt informieren können.

Die 5. Ausgabe des Preiskompasses dreht sich um die Preisentwicklung von bestehenden Eigentumswohnungen im 1. Quartal 2022. Zudem wird in einem Szenario aufgezeigt, wie groß die Auswirkungen der aktuell steigenden Zinsen für Baudarlehen auf die monatliche Belastung von Käufern ist.

Vorquartalsvergleich: Fast alle Städte mit Anstieg

Die Unsicherheiten sind derzeit groß: Die Corona-Pandemie ist noch immer nicht überwunden und seit über einem Monat herrscht Krieg in der Ukraine. Die Auswirkungen auf die Wirtschaft lassen sich nur schwer abschätzen. Die Zinsen für Baudarlehen sind seit Jahresbeginn bereits deutlich gestiegen. Auf die Kaufpreise von Wohnungen haben diese Faktoren bisher noch keinen Einfluss. Laut immowelt Preiskompass haben sich folglich in 13 von 14 untersuchten Großstädten die Angebotspreise von Bestandswohnungen im 1. Quartal 2022 weiter verteuert. Verglichen wurden auf immowelt.de angebotene Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 90er Jahre) im 4. Quartal 2021 und im 1. Quartal 2022.

Die Preisdynamik scheint sich bisher auch nicht abzuschwächen. Im Gegenteil: Sie nimmt trotz hoher Preise zum Jahresanfang nochmal an Fahrt auf. In 6 der 14 Städte fallen die prozentualen Anstiege stärker aus als in den 3 Monaten zuvor. In weiteren 6 Städten sind die Verteuerung genauso hoch. Lediglich in 2 Städten hat sich die Preiskurve etwas abgeflacht.

“ Gerade als sich die Wirtschaft von der Pandemie zu erholen begann, verändert der Krieg in der Ukraine das Bild erneut. Die Kämpfe haben zwar keine direkten Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt, die wirtschaftlichen Folgen könnten sich aber langfristig auf den Markt auswirken. Geopolitische Instabilität, Versorgungsschwierigkeiten und der allgemeine Preisanstieg schaffen neue Unsicherheiten in Bezug auf das Wirtschaftswachstum der europäischen Länder.”

Jan-Carl Mehles,
Group Leader Market Research & Public Relations

Weitere Anstiege in teuersten Städten

In den teuersten deutschen Großstädten müssen Immobilienkäufer immer mehr für Wohnraum bezahlen. In München sind die Angebotspreise von Eigentumswohnungen vom 4. Quartal letzten Jahres zum 1. Quartal dieses Jahres um 2 Prozent gestiegen. Damit setzt sich der Trend aus 2021 weit fort. Bereits seit drei Quartalen in Folge beträgt die Teuerungsrate 2 Prozent. Der Quadratmeter kostet inzwischen 9.552 Euro und damit rund 3.000 Euro mehr als in nächstteuersten Städten Hamburg und Frankfurt. Genauso wie in München erhöhen sich auch in Hamburg die Angebotspreise um 2 Prozent. Schon im letzten Jahr hat Hamburg starke Preisanstiege verbucht. In Frankfurt beträgt das Plus hingegen zum dritten Mal in Folge lediglich 1 Prozent.

Deutlich stärker haben sich Bestandswohnungen in Stuttgart verteuert. In der baden-württembergischen Landeshauptstadt beträgt die Steigerungsrate 3 Prozent. Auch am Rhein wird es spürbar teurer. Sowohl in Köln als auch in Düsseldorf klettern die Angebotspreise um 3 Prozent. In Köln ist dies der erste größere Sprung nach zwei moderaten Anstiegen im vergangenen Jahr. Düsseldorf bestätigt die Entwicklung aus den letzten 12 Monaten. In allen drei Städten liegen die Kaufpreise inzwischen deutlich über der 5.000-Euro-Marke.

Der immowelt Preiskompass

Stetige Verteuerung in Berlin

Berlin ist nach wie vor die günstigste aller deutschen Metropolen. Die Kaufpreise steigen zwar stetig, aber auch langsam an. Im vergangenen Quartal beträgt der Anstieg 2 Prozent. Zuvor betrug die Teuerungsrate drei Quartale hintereinander jeweils 1 Prozent. Wenn die konstanten Anstiege so weitergehen, wird das Preisniveau in der Hauptstadt auch bald die 5.000-Euro-Grenze übersteigen.

“Obwohl die Kaufpreise in Berlin stetig ansteigen, ist aufgrund der Größe und Bedeutung der Stadt nach wie vor Luft nach oben. Immobilienkäufer in anderen europäischen Hauptstädten wie Paris oder London zahlen das Doppelte oder gar Dreifache wie in Berlin. Ob und wie schnell ein solches Preisniveau erreicht wird, ist aber fraglich. Denn die schwer abschätzbaren wirtschaftlichen Folgen des Krieges in der Ukraine und die aktuell stark steigenden Zinsen könnten die Nachfrage nach Immobilien verringern und damit die Preisentwicklung bremsen.“

Jan-Carl Mehles,
Group Leader Market Research & Public Relations

Stärkste Anstiege in Hannover und Dortmund

Die stärksten prozentualen Anstiege aller untersuchten Städte verbuchen Hannover und Dortmund – in beiden Großstädten steht ein Anstieg von 5 Prozent zu Buche. In Hannover sogar der zweite 5-Prozent-Anstieg in Folge. Das Preisniveau ist in beiden Städten allerdings deutlich niedriger als in den hochpreisigen Städten. In der niedersächsischen Landeshauptstadt liegen die Quadratmeterpreise erstmals über 4.000 Euro. In Dortmund sind Eigentumswohnungen deutlich günstiger und unter 3.000 Euro pro Quadratmeter zu haben. Gleiches gilt für das benachbarte Essen, wo die Kaufpreise aber konstant geblieben sind – als einzige Stadt der Analyse.

Ein ähnlich niedriges Preisniveau wie im Ruhrgebiet gibt es nur in den ostdeutschen Großstädten. Die Preise steigen zwar seit Jahren konstant an, allerdings nur in kleinen Schritten. In Dresden zeigt die Preiskurve nach einem Anstieg von zuletzt 3 Prozent leicht nach oben. In Leipzig, der günstigsten aller untersuchten Städte, hat die Preisdynamik im vergangenen Quartal etwas abgenommen. Ein Plus von 1 Prozent ist der geringste Anstieg seit 2019.

Teuerste Kaufpreise

München

9.552 €/m²

Größter Anstieg

u. a. Hannover

⬆️ +5%

4.149 €/m²

Geringster Anstieg

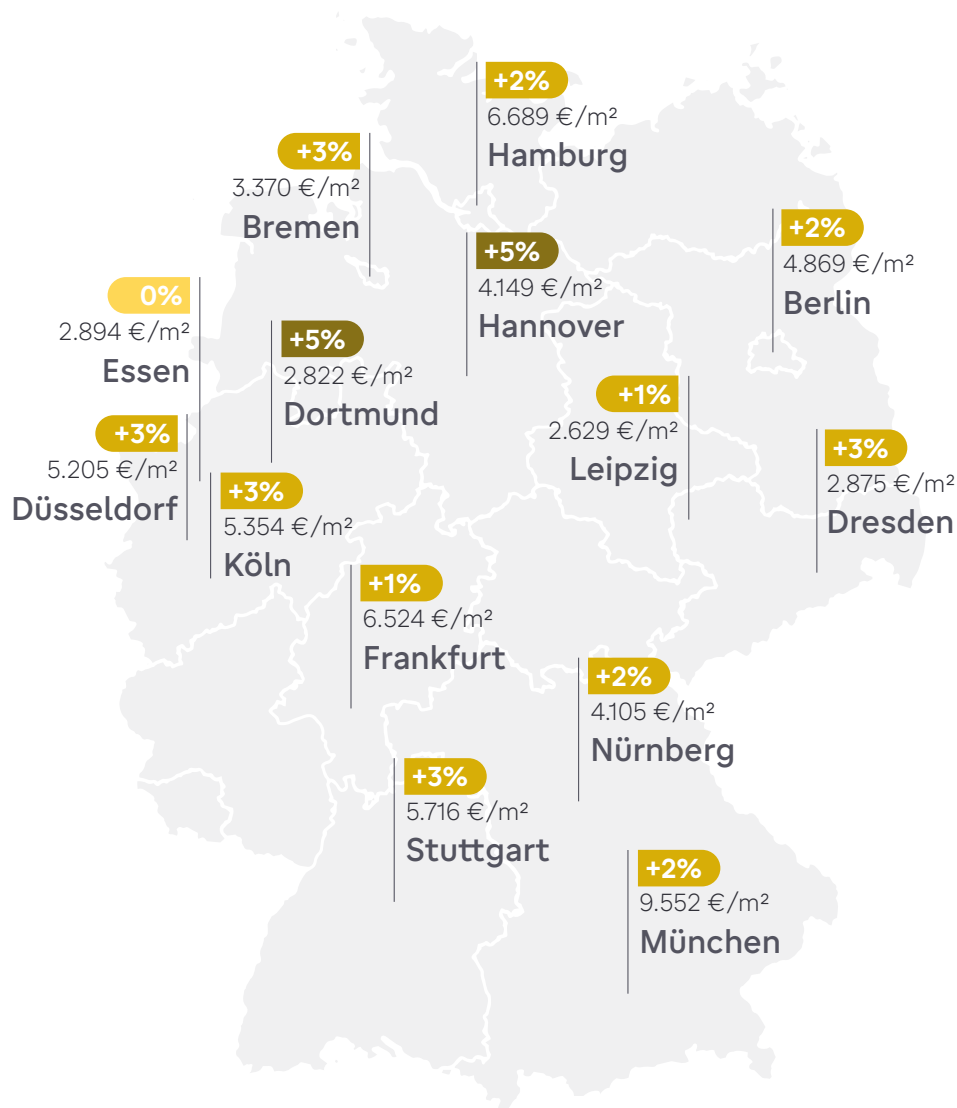
Essen

➡️ 0%

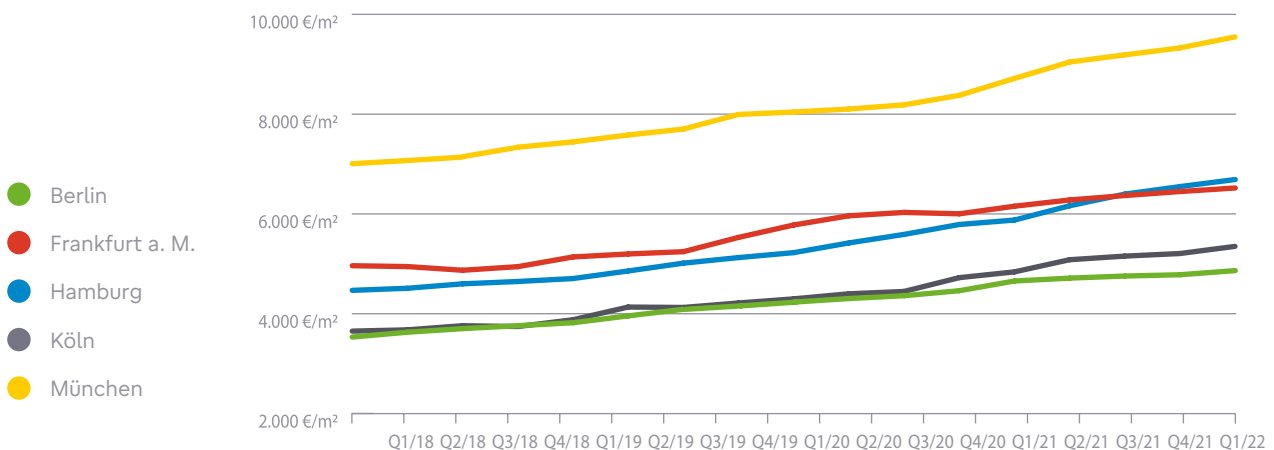
2.894 €/m²

Der immowelt Preiskompass

Kaufpreisentwicklung Bestandswohnungen Q4/2021 zu Q1/2022



Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten



Der immowelt Preiskompass

Steigende Zinsen erhöhen die Belastung deutlich

Diese Ausgabe des immowelt Preiskompass beleuchtet als Sonderthema zusätzlich die Auswirkungen der seit Jahresbeginn stark steigenden Zinsen für Baudarlehen auf die monatliche Belastung beim Immobilienkauf. Die Analyse zeigt, wie stark sich die Annuitätenrate beim Kauf einer 80 Quadratmeter großen Bestandswohnungen erhöht hat. Die Annuitätenrate wurde für eine 100-Prozent-Finanzierung auf 10 Jahre mit einer anfänglichen Tilgungsrate von 2,5 Prozent berechnet. Dabei wurden ein marktüblicher Zinssatz von Anfang Januar 2022 von 1,38 Prozent und ein marktüblicher Zinssatz von Ende März von 2,05 Prozent angenommen (Quelle: Interhyp AG).

Am stärksten ist der Einfluss durch die gestiegenen Bauzinsen in den teuersten Städten. Bei Angebotspreisen von aktuell 764.000 Euro für eine 80-Quadratmeter-Wohnung in München belief sich die monatliche Belastung im oben beschriebenen Fall Anfang des Jahres auf 2.470 Euro. Durch die Anhebung der Zinsen, erhöht sich die Annuität von gerade einmal drei Monaten auf 2.900 Euro, also 430 Euro mehr pro Monat. Für viele

Deutsche dürfte der Traum von den eigenen vier Wänden dadurch nicht mehr leistbar sein. Denn aufgrund der hohen Kaufpreise waren bereits in der Vergangenheit viele Finanzierung mit wenig finanziellem Spielraum angelegt.

Auch in den anderen Städten müssen Käufer jetzt deutlich mehr bezahlen. Wohnungskäufer in Hamburg mussten Anfang des Jahres noch monatlich 1.730 Euro für die eigene Wohnung abzahlen, aktuell sind es schon 2.030 Euro. Das sind monatliche Mehrkosten von 300 Euro. In Frankfurt fallen inzwischen 1.980 Euro monatlich an, was zusätzliche Kosten von 290 Euro sind. Auch in Stuttgart (250 Euro), Köln (240 Euro), Düsseldorf (230 Euro) und Berlin (220 Euro) steigt die Belastung deutlich.

Sollten die Zinsen im Laufe des Jahres sogar noch stärker steigen, wird die Annuitätenrate immer höher. Bei einem Zinssatz von 3 Prozent für Darlehen mit 10 Jahren Sollzinsbindung, erhöht sich die Annuitätenrate für Käufer in München um 1.030 Euro pro Monat im Vergleich zum Januar dieses Jahres. Auch in Hamburg (720 Euro), Frankfurt (700 Euro) und Stuttgart (610 Euro) würde die Belastung stark steigen.

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 her-

zustellen, wird eine Standardwohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 90er Jahre, keine weiteren Besonderheiten) verwendet. Damit die Heterogenität und die zeitliche Entwicklung des Immobilienmarktes der jeweiligen Stadt berücksichtigt werden kann, wird für die Preisberechnung eine hedonische Anpassungsmethode verwendet.

Das ist immowelt

Das Immobilienportal www.immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit [immonet.de](https://www.immonet.de) verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 68 Millionen Visits*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit [bauen.de](https://www.bauen.de) und [umzugsauktion.de](https://www.umzugsauktion.de) weitere reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. Die immowelt Group ist eine Tochter der Axel Springer SE.

* Google Analytics; Stand: April 2021

Der immowelt Preiskompass

Das immowelt Team



Jan-Carl Mehles

Group Leader
Market Research &
Public Relations



Thomas Schäfer

Senior Research
Specialist

Unterstützung von Meilleurs Agents

Bei der Erstellung des Preisberechnungsmodells erhielt das immowelt Team Unterstützung vom französischen Partner-Portal Meilleurs Agents, das langjährige Expertise in der Preisberechnung aufweist.



Thomas Lefebvre

Scientific Director



Barbara Castillo-Rico

Head of Economic
Studies



Pierre Vidal

Head of Research