

Der immowelt Preiskompass

Ausgabe 7
Q3/2022

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, das genauso wie immowelt Teil der AVIV Group ist. Die entstehenden Preisfortschreibungen geben einen Einblick in die dynamische Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt in den untersuchten Städten.

Die 7. Ausgabe des Preiskompasses dreht sich um die Kaufpreisentwicklung vom 2. auf das 3. Quartal 2022 sowie die Veränderungen seit dem signifikanten Anstieg der Bauzinsen Anfang des Jahres. Zusätzlich wurde analysiert, welche Darlehenssummen sich Käufer noch leisten können, wenn sie die empfohlene Wohnkostenquote von 30 Prozent nicht überschreiten wollen.

Trendwende am Immobilienmarkt verstärkt sich

Der Immobilienmarkt befindet sich derzeit im Wandel. Durch die gestiegenen Bauzinsen ist die monatliche Annuität je nach Immobilie um mehrere hundert Euro höher als noch zu Anfang des Jahres. Immer weniger Menschen können sich Wohneigentum leisten und die Nachfrage geht folglich zurück. Die unabsehbar steigenden Energiekosten verschlimmern die Situation für viele potenzielle Immobilienkäufer zusätzlich. Das verringerte Interesse an Eigentumswohnungen hat sich bereits im 2. Quartal dieses Jahres deutlich gezeigt, als in vielen Städten die jahrelangen Preisanstiege zu einem Ende kamen. Im 3. Quartal hat die Trendwende am Immobilienmarkt nochmal an Fahrt gewonnen.

Laut immowelt Preiskompass sind in 12 von 14 untersuchten Großstädten die Angebotspreise von Bestandswohnungen im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal gesunken – in der Spitze sogar um 4 Prozent. In einer weiteren Stadt sind die Preise stabil geblieben. Lediglich eine Stadt weist noch einen leichten Anstieg auf. Verglichen wurden auf immowelt.de angebotene Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr

1990er-Jahre) im 2. Quartal 2022 und im 3. Quartal 2022. Die Trendwende wird beim Blick auf die vergangenen Monate noch klarer. Vom 1. auf das 2. Quartal 2022 gingen die Kaufpreise in 6 Städten zurück. Vom 4. Quartal 2021 auf das 1. Quartal 2022 hatte sogar noch keine der 14 Städte einen Rückgang verzeichnet.

“ Die Auswirkungen der seit Jahresbeginn steigenden Bauzinsen lassen sich nun deutlich auf dem Immobilienmarkt erkennen. Die Nachfrage nach Kaufimmobilien geht zurück und das Angebot an inserierten Immobilien steigt gleichzeitig. In den meisten Städten kommt es folglich zu kleineren Preisanpassungen nach unten. Da die Europäische Zentralbank den Leitzins zuletzt deutlich angehoben hat und bereits weitere Erhöhungen in Aussicht stellt, wird es aus unserer Sicht auch in Zukunft weitere Preiskorrekturen geben.“

Thomas Schäfer
Senior Economic Analyst

Zweiter Rückgang in Folge in München

Selbst die teuersten deutschen Städte, in denen Wohnungen – egal welchen Zustands – binnen kurzer Zeit verkauft waren, erleben durch die gestiegenen Zinsen einen spürbaren Knick. In München, Deutschlands teuerster Großstadt, beruhigt sich der Immobilienmarkt zusehends. Verglichen mit dem Vorquartal sind die Angebotspreise für Bestandswohnungen um 2 Prozent gesunken – das ist der zweite Rückgang in Folge. Anfang des Jahres betrug der Quadratmeterpreis in der Spitze noch 9.636 Euro. Aktuell liegt dieser bei 9.292 Euro.

Eine ähnliche Entwicklung lässt sich auch in Köln beobachten. Die Rheinmetropole verzeichnet mit einem Minus von 2 Prozent ebenfalls den zweiten aufeinanderfolgenden Rückgang. Das Preisniveau ist aber deutlich niedriger als in München: Derzeit werden Wohnungen für 5.282 Euro pro Quadratmeter angeboten. Auf der gegenüberliegenden Seite des Rheins ist es etwas günstiger. In Düsseldorf kosten Eigentumswoh-

Der immowelt Preiskompass

nungen nach einem 3-prozentigen Rückgang 5.128 Euro pro Quadratmeter – auch hier verfestigt sich der Trend aus dem Vorquartal.

“ Noch vor einem halben Jahr konnten sich Verkäufer den Käufer unter zahlreichen Interessenten aussuchen. Oftmals haben sich diese sogar gegenseitig hochgeboten. Diese Zeiten sind nun vorbei. Die Vermarktung ist schwieriger beziehungsweise langwieriger und es kommt vermehrt zu Preisverhandlungen. Besonders renovierungsbedürftige Immobilien, die keinen hohen energetischen Standard haben und in die noch zusätzliches Geld für Sanierungen investiert werden muss, haben stark an Attraktivität verloren.“

Thomas Schäfer
Senior Economic Analyst

Erstmals Rückgänge in Hamburg, Frankfurt und Stuttgart

In Hamburg, Frankfurt und Stuttgart haben sich die Vorzeichen bei der Preisentwicklung erst in den vergangenen drei Monaten gedreht. Erstmals nach vielen Jahren verzeichnen alle drei Städte innerhalb eines Quartals Preisrückgänge. In der Hansestadt geben die Preise unter anderem aufgrund der schwindenden Nachfrage um 2 Prozent nach. Bestandswohnungen sind mit 6.653 Euro pro Quadratmeter am zweitteuersten unter den untersuchten Städten. In Frankfurt sinken die Angebotspreise innerhalb des letzten Quartals sogar um 3 Prozent – die Quadratmeterpreise liegen aktuell bei 6.470 Euro. In Stuttgart beträgt der Rückgang 2 Prozent, die Quadratmeterpreise sind mit 5.559 Euro aber rund 1.000 Euro niedriger als in den anderen beiden Städten. Nach jahrelangen Anstiegen kam die Preisrallye in allen drei Städten schon im 2. Quartal zum Erliegen. Nun lassen sich die ersten Preiskorrekturen beobachten.

Stagnation in Berlin

In Berlin kommt es indes noch zu keiner kompletten Trendumkehr. Die Kaufpreise stagnieren in der Hauptstadt bei derzeit 5.171 Euro. Das könnte daran liegen, dass das Interesse an Immobilien besonders bei Kapitalanlegern nach wie vor vorhanden ist. Denn das Preisniveau ist verglichen mit anderen deutschen sowie europäischen Metropolen nach wie vor niedrig. Nichtsdestotrotz schwächt sich die Preiskurve spürbar ab, da die hohen Bauzinsen besonders Eigennutzer finanziell treffen. Im 1. Quartal stiegen die Angebotspreise noch um 3 Prozent und im 2. Quartal um 2 Prozent.

Größter Rückgang in Hannover

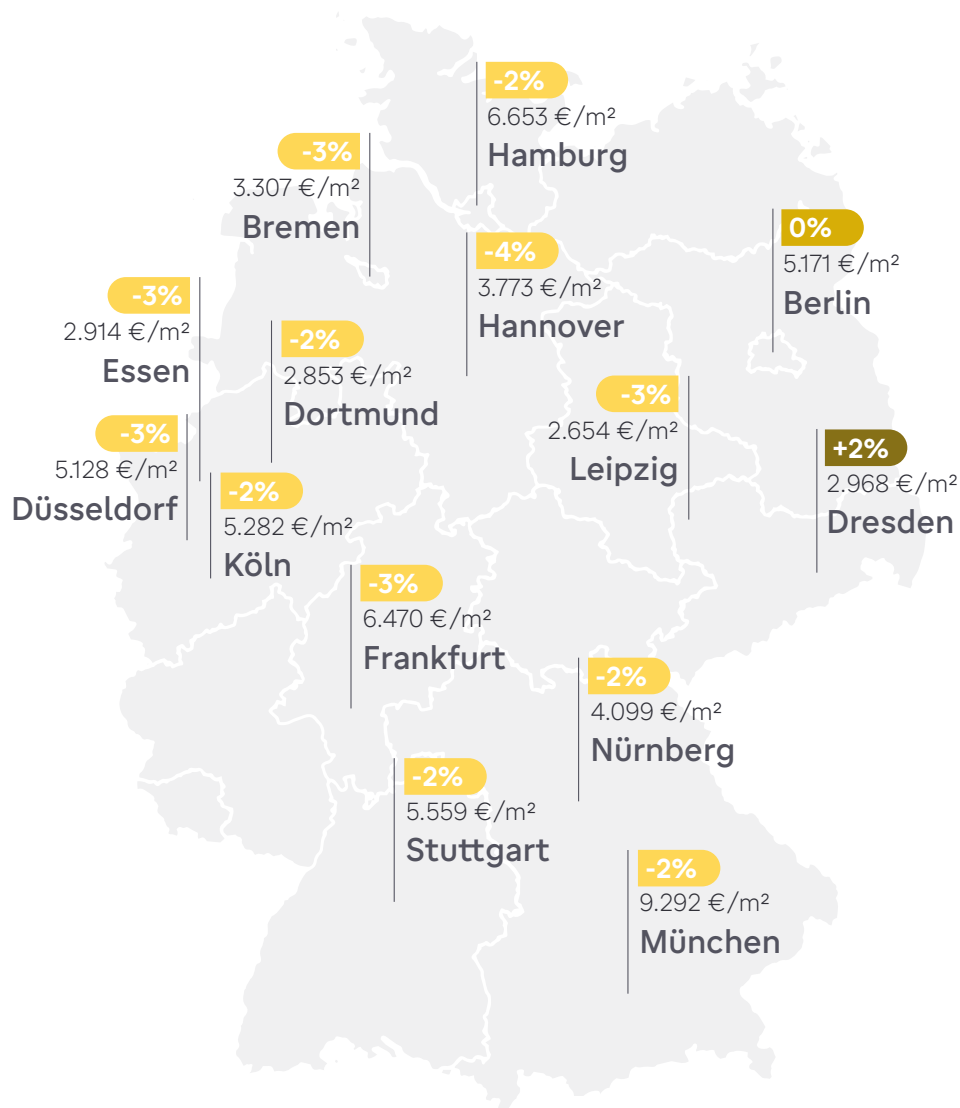
Die Auswirkungen der gestiegenen Bauzinsen zeigen sich nicht nur in den hochpreisigen Städten, in denen Immobilien selbst zur Nullzinsphase für viele Deutsche nicht mehr leistbar waren. Auch in preiswerten Städten sinken nun die Preise. Den stärksten Rückgang aller Städte verbucht Hannover. Innerhalb eines Quartals fielen die Preise um 4 Prozent auf 3.773 Euro pro Quadratmeter. Berücksichtigt man noch den Rückgang von 3 Prozent im 2. Quartal, sind die Kaufpreise innerhalb eines halben Jahres um 7 Prozent gesunken. Der starke Rückgang hängt damit zusammen, dass die Preise im vergangenen Jahr noch stark gestiegen sind und es dadurch nun im Gegenzug zu deutlicheren Preiskorrekturen kommt.

Auch in den günstigen Ruhrgebiet-Städten zeigt die Preiskurve nun nach unten. In Dortmund werden Eigentumswohnungen aktuell 2 Prozent günstiger angeboten als noch im 2. Quartal. In Essen zahlen Käufer sogar 3 Prozent weniger. Während Dortmund (2.853 Euro) nie die 3.000-Euro-Marke überschritten hat, sind die Preise in Essen (2.914 Euro) nun wieder darunter gerutscht.

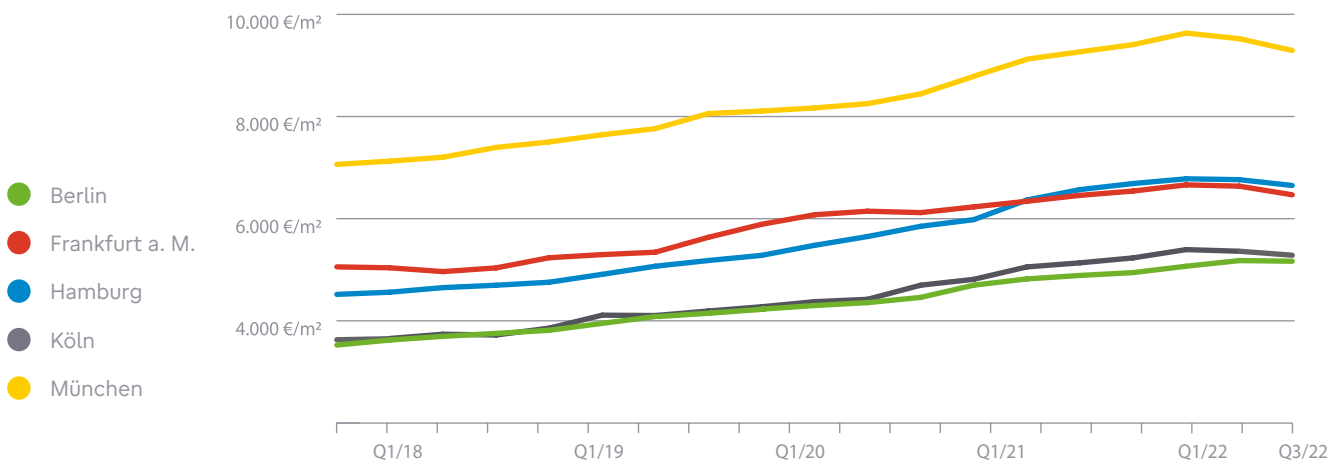
Noch günstiger ist Wohnraum nur in Leipzig mit Quadratmeterpreisen von 2.654 Euro. Die Tendenz zeigt aber auch hier nach unten: Das zweite Quartal in Folge sinken die Preise, zuletzt um 3 Prozent. Der Abstand zu Dresden (2.968 Euro) ist etwas größer geworden, da in der Landeshauptstadt Sachsens ein Plus von 2 Prozent zu Buche steht.

Der immowelt Preiskompass

Kaufpreisentwicklung Bestandswohnungen Q2/2022 zu Q3/2022



Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten



Der immowelt Preiskompass

Mehr als 100.000 Euro weniger Budget für Familien

Obwohl die Kaufpreise seit dem 1. Quartal 2022 in fast allen untersuchten Städten gesunken sind, können sich potenzielle Immobilienkäufer aktuell nur deutlich geringere Darlehen leisten, wenn sie nach wie vor keine Überbelastung in Kauf nehmen wollen. Als Überbelastung gilt gemeinhin eine Wohnkostenquote, also das Verhältnis von Wohnkosten zu Gehalt, von über 30 Prozent. Grund für das gesunkene Budget sind die stark gestiegenen Zinsen. Während der marktübliche Zinssatz für eine 90-Prozent-Finanzierung Anfang des Jahres noch bei 1,3 Prozent lag, befindet er sich derzeit bei 3,5 Prozent. Die Zinsanhebung um 2,2 Prozentpunkte hat zur Folge, dass sich das Budget von Käufern um 25 Prozent reduziert. Ein immowelt Vergleich zeigt die Unterschiede bei den Darlehenssummen, die sich kaufwillige Familien im 1. Quartal und im 3. Quartal für eine Wohnkostenbelastung von 30 Prozent leisten konnten.

Am stärksten sind die Einbußen demnach in Stuttgart. Eine Familie muss ihr Budget um 109.000 Euro herunterschrauben, um die 30-Prozent-Marke nicht zu überschreiten. Statt einem Kredit in Höhe von 431.000 Euro sind durch die gestiegenen Zinsen bei einer gesunden Belastung inzwischen nur noch 322.000 Euro machbar. Umgerechnet erhalten Käufer dadurch 20 Quadratmeter weniger Wohnfläche. Auch in München müssen Suchende ihre Ansprüche herunterschrauben. In der teuersten Großstadt sollte die

Finanzierungssumme 108.000 Euro niedriger ausfallen als noch im 1. Quartal. Mit einem mittleren Haushaltseinkommen könnte sich eine Familie künftig nur noch 38 Quadratmeter leisten – das entspricht meist einer 1-Zimmer-Wohnung. Familien müssten für eine geräumige Wohnung somit eine Überbelastung in Kauf nehmen oder weiter zu Miete wohnen. Allerdings galt dies bereits am Jahresanfang, also mit besseren Finanzierungsbedingungen. Vor einem halben Jahr hat das Budget aber immerhin noch für 49 Quadratmeter gereicht. Auch in Frankfurt sieht die Lage nicht viel besser aus. In der Finanzmetropole hat sich die Belastungsgrenze für eine Familie um 106.000 Euro nach unten verschoben, was 16 Quadratmetern entspricht.

Generell verzeichnen alle 14 Städte deutliche Einbußen bei der Leistbarkeit von Immobilien. 81.000 Euro Differenz in Leipzig ist der geringste Wert. Im Gegensatz zu den teuren Metropolen waren in den günstigsten Großstädten aus dem Ruhrgebiet und dem Osten große familien-taugliche Wohnungen Anfang des Jahres für Familien noch leistbar. Zwar haben sich Budget und Fläche merklich verkleinert, aufgrund der vergleichsweise niedrigen Preise kann sich eine Durchschnittsfamilie aber nach wie vor eine geräumige Wohnung leisten. So ist in Dresden trotz Einbußen von 37 Quadratmeter eine 93-Quadratmeter-Wohnung ohne Überbelastung machbar. In Dortmund sollten Käufer zwar auf 34 Quadratmeter verzichten, können sich aber immer noch 102 Quadratmeter leisten.

Veränderung leistbares Budget und Wohnfläche seit Q1/2022:

Stadt	Darlehenssumme	Wohnfläche
Berlin	-89.000 €	-21 m ²
Bremen	-90.000 €	-27 m ²
Dortmund	-89.000 €	-34 m ²
Dresden	-84.000 €	-37 m ²
Düsseldorf	-99.000 €	-18 m ²
Essen	-92.000 €	-30 m ²
Frankfurt	-106.000 €	-16 m ²

Stadt	Darlehenssumme	Wohnfläche
Hamburg	-95.000 €	-15 m ²
Hannover	-95.000 €	-20 m ²
Köln	-95.000 €	-18 m ²
Leipzig	-81.000 €	-29 m ²
München	-108.000 €	-11 m ²
Nürnberg	-91.000 €	-23 m ²
Stuttgart	-109.000 €	-20 m ²

Der immowelt Preiskompass

Methodik Preiskompass

Analyse zur Kaufpreisentwicklung

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.

entspricht. Als Haushalteinkommen der Familie wurde das mittlere Einkommen von 1,5 Vollverdienern plus Kindergeld angenommen. Die Daten für die Bruttogehälter stammen von der Bundesagentur für Arbeit. Diese wurden von immowelt in entsprechende Nettogehälter für einen Vollverdiener (Steuerklasse 3) und einen Halbverdiener (Steuerklasse 5) umgerechnet. Lohnnebenkosten wurden berücksichtigt. In der Analyse wurde untersucht wie hoch das maximale Budget von Familien im 1. Quartal war, als noch zu einem marktüblichen Zinssatz von 1,3 Prozent für 10-jährige Darlehen finanziert werden konnte. Gegenübergestellt wurde das Budget im 3. Quartal 2022, nachdem der marktübliche Zinssatz auf 3,5 Prozent gestiegen ist. Aus der Höhe des jeweiligen Budgets wurde wiederum die entsprechende Wohnfläche bzw. der Unterschied bei den Flächen berechnet.

Analyse zur Leistbarkeit

Für die Analyse zur veränderten Leistbarkeit wurde berechnet, wie hoch die Darlehenssumme bei einer 90-Prozent-Finanzierung (2 Prozent Tilgung) für Familien sein darf, damit die Annuität maximal 30 Prozent des Haushalteinkommens

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 immowelt Team



Barbara Schmid
Director
Corporate Communications



Daniel Raumer
Group Lead
PR & Market Analytics



Alexander Grohmann
Senior PR Manager &
Market Analyst

Das AVIV Data Science Team



Thomas Schäfer
Senior Economic Analyst
@AVIV Germany



Thomas Lefebvre
Scientific Director
@Meilleurs Agents



Barbara Castillo-Rico
Head of Economic Studies
@Meilleurs Agents



Alexandra Verhiac
Economist
@Meilleurs Agents



Jonathan Frisch
Economist
@Immoweb