

# Der immowelt Preiskompass

Ausgabe 10 – Q2/2023

Teuerste Kaufpreise

**München**

**8.575 €/m<sup>2</sup>**

Größter Anstieg

**u. a. Nürnberg**

**⬆️ +2%**

**3.789 €/m<sup>2</sup>**

Größter Rückgang

**u. a. Köln**

**⬇️ -2%**

**4.913 €/m<sup>2</sup>**

# Der immowelt Preiskompass

---

## Preisstabilisation setzt sich fort

Nachdem das Jahr 2022 ganz im Zeichen der Trendwende am Immobilienmarkt mit sinkenden Preisen stand, scheint sich das Preisgefüge im Jahr 2023 wieder zu beruhigen. Die aktuellen Unsicherheiten innerhalb der Immobilienbranche im Hinblick auf die künftige Zinsentwicklung sowie politische Entscheidungen rund um die Heizungsdebatte sorgen dafür, dass sich die Kaufpreise derzeit in der Schwebe befinden mit schwankenden Tendenzen nach oben oder unten. Der Preisverfall aus dem vergangenen Jahr scheint allerdings gestoppt. Wie schon im 1. Quartal 2023 setzt sich auch im 2. Quartal die Preisstabilisation fort: Zwischen April und Juli sind die Angebotspreise von Bestandswohnungen in 7 von 14 untersuchten Großstädten gesunken. In 5 Städten sind die Kaufpreise gestiegen, während in den übrigen 2 Städten das Preisniveau stabil geblieben ist. Das zeigt die 10. Ausgabe des immowelt Preiskompass für das 2. Quartal 2023. Darin wurde analysiert, wie sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) in den 14 größten deutschen Städten verändert haben.

Die Preisdynamik hat im zurückliegenden Quartal sogar nochmal leicht abgenommen. Im 1. Quartal dieses Jahr sind die Angebotspreise noch in 9 der 14 Städte gesunken. Im 2. Quartal 2022, also zu Beginn der Trendwende, als die Bauzinsen begannen, steil nach oben zu zeigen, verbuchten gar 11 Großstädte rückläufige Zahlen. Zwischenzeitlich zeigte im Jahr 2022 sogar in allen Städten die Preiskurve nach unten.

Dass sich die Kaufpreise seit einem halben Jahr wieder eingependelt haben, liegt zu großen Teilen an den ebenfalls stabilisierten Zinsen für Baudarlehen. Die Europäische Zentralbank hat zwar Mitte Juni zum achten Mal hintereinander den Leitzins nach oben geschraubt, die Zinsschritte sind zuletzt aber kleiner geworden. Die Auswirkungen der Leitzinserhöhungen waren zuletzt auch deutlich weniger spürbar als noch vor einem Jahr. Die Bauzinsen bewegen sich seit einigen Monaten ebenfalls eher seitwärts. Das hat zur Folge, dass die Nachfrage zwar nach wie vor deutlich geringer ist als noch zu Zeiten des Immobilienbooms, allerdings kehrt das Interesse von potenziellen Käufern allmählich zurück, da sie sich zunehmend auf die derzeitigen Rahmenbedingungen eingestellt haben. Aufgrund

der restriktiveren Kreditvergaberichtlinien von Banken erhalten derzeit aber in der Regel nur Käufer einen Kredit, die 20 oder mehr Prozent Eigenkapital mitbringen. Neben der generellen Leistbarkeit schließt dies aktuell einige Interessenten vom Kaufmarkt aus.

“ Die sich stabilisierenden Preise sind ein gutes Zeichen für den Immobilienmarkt, weil sie verdeutlichen, dass trotz schlechterer Rahmenbedingungen nach wie vor großes Interesse an Immobilieneigentum besteht. Für Käufer mit Erspartem bietet das aktuelle Marktumfeld sogar große Chancen. Durch den geringeren Konkurrenzdruck können sie wieder verstärkt Preisverhandlungen führen. Zudem ist das sichtbare Angebot auf Immobilienportalen und damit die Auswahl an Immobilien so groß wie lange nicht mehr.“

Felix Kusch  
Country Managing Director

Trotz sich stabilisierender Angebotspreise hat das vergangene Jahr dazu geführt, dass im Vergleich der jeweils 2. Quartale 2022 und 2023 in allen Städten Bestandswohnungen deutlich an Wert verloren haben. In der Spitze beträgt das Minus sogar 10 Prozent.

## Leichte Anstiege in München und Hamburg

Auch in den einwohnerstärksten Städten sind trotz großem Druck auf den Immobilienmarkt die Kaufpreise spürbar gesunken. Doch gerade in den attraktiven Metropolen sind Immobilien nach wie vor begehrt, sodass sich die Preise einpendeln und derzeit sogar wieder leicht ansteigen. In München, der mit Abstand teuersten Stadt der Analyse, haben sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen in den vergangenen 3 Monaten um 1 Prozent verteuert. Aktuell werden am Markt durchschnittliche Preise von 8.575 Euro pro Quadratmeter verlangt. Nach vier Quartalen mit rückläufigen Preisen erhöhen sich damit die Kaufpreise erstmals wieder. Dennoch ist München nach

# Der immowelt Preiskompass

---

wie vor knapp 1.000 Euro pro Quadratmeter von der eigenen Preisspitze aus dem April 2022 entfernt. Die gleiche Entwicklung hat auch Hamburg durchlaufen. Auch an der Elbe sind die Wohnungpreise ein Jahr lang nach unten gegangen, ehe sie im letzten Quartal erstmals wieder gestiegen sind. Nach einem Plus von ebenfalls 1 Prozent kostet der Quadratmeter im Durchschnitt 6.266 Euro – der zweithöchste Wert aller Städte. Auch Hamburg ist aber deutlich vom Topwert von 6.768 Euro aus dem vergangenen Jahr entfernt.

## Seitwärtsbewegung in Berlin, Minus in Köln

Ein etwas anderes Bild zeigt sich hingegen in Berlin. In der Bundeshauptstadt sind die Preise deutlich weniger eingebrochen als anderswo, im Jahresvergleich lediglich um 3 Prozent. Bereits im 1. Quartal zeichnete sich wieder ein leichtes Plus ab, das Einpendeln der Preise setzt sich nun fort. Im April wurden noch im Mittel 5.125 Euro pro Quadratmeter verlangt, aktuell sind es 5.128 Euro, was für eine weitere Stabilisierung des Preisniveaus spricht.

“ Dass in Berlin das 2. Quartal in Folge die Immobilienpreise nicht mehr zurückgehen, spricht für die Robustheit des Marktes und das hohe Interesse an Wohnimmobilien. Da das Preisniveau verglichen mit anderen europäischen Metropolen wie Paris oder London niedrig ist, sind Immobilien besonders für vermögende Investoren aus dem In- und Ausland nach wie vor begehrt. Wir rechnen daher in der Bundeshauptstadt auch in Zukunft mit weiterhin leichten Preisanstiegen.“

Felix Kusch  
Country Managing Director

Doch nicht in allen Metropolen sind die Preissenkungen zum Erliegen gekommen. In Köln setzt sich der Abwärtstrend fort. Das 5. Quartal in Folge sinken die Kaufpreise, dieses Mal um 2 Prozent. Käufer müssen derzeit für den Quadratmeter 4.913 Euro zahlen, im April waren es noch 4.997 Euro.

## Trend in Frankfurt hält an, in Stuttgart nicht

Genauso wie in Köln haben sich auch in Frankfurt in den letzten 3 Monate die Vorzeichen nicht geändert. Die Bankenmetropole weist wie schon im Vorquartal erneut einen Rückgang von 2 Prozent auf. Innerhalb eines Jahres sind die Kaufpreise somit sogar um 10 Prozent gesunken. Mit aktuell 5.809 Euro pro Quadratmeter liegt der Durchschnittspreis aber nach wie vor auf Platz 3 der größten Städte. In Düsseldorf hat sich der Immobilienmarkt hingegen beruhigt und die Kaufpreise sind nahezu stabil bei derzeit 4.664 Euro. In Stuttgart haben sich die Vorzeichen sogar komplett geändert. Seit dem 1. Quartal 2022 steigen in der Landeshauptstadt Baden-Württembergs die Angebotspreise wieder leicht. Der Quadratmeter kostet im Juli im Durchschnitt 5.190 Euro – 1 Prozent mehr als noch im April.

Auch in Nürnberg zeigt die Preiskurve wieder nach oben. Die fränkische Großstadt verbucht sogar den stärksten Anstieg der 14 untersuchten Städte. Im vergangenen Quartal verteuerten sich Bestandswohnungen um 2 Prozent auf 3.789 Euro. Wie nachhaltig diese Entwicklung ist, bleibt abzuwarten. Denn im von der Größe und vom Preisniveau vergleichbaren Hannover sind die Angebotspreise im 1. Quartal noch um 1 Prozent gestiegen und nun zuletzt erneut um 2 Prozent auf 3.468 Euro pro Quadratmeter gefallen. Das Hin und Her zeigt, dass der Markt sich vielerorts noch in der Findungsphase befindet. Verkäufer versuchen gerade Preise aufzurufen, für die sich am Markt Käufer finden, ohne dabei zu sehr von den eigenen Preisvorstellungen abzuweichen.

## Zick-Zack in Leipzig, Dortmund und Essen

Das Auf und Ab bei den Preisen zeigte sich zuletzt aber nicht nur in Hannover, auch die günstigsten Städte sind davon betroffen. Sowohl in Essen als auch in Dortmund haben sich die Preise von Bestandswohnungen im 1. Quartal noch erhöht und sind dann im 2. Quartal dieses Jahres um jeweils 2 Prozent wieder nach unten gegangen. Beide Städte im Ruhrgebiet liegen zudem auf einem Preislevel von knapp 2.700 Euro pro Quadratmeter.

# Der immowelt Preiskompass

---

Auch in Leipzig bewegen sich die Preise seit über einem Jahr auf Zick-Zack-Kurs. In einem Quartal stiegen die Preise, danach sanken sie wieder, ehe sie in den vergangenen 3 Monaten wieder um 2 Prozent teurer wurden. Durch die ständigen Preisschwankungen liegen die Leipziger Kaufpreise von aktuell 2.484 Euro pro Quadratmeter auch nur 3 Prozent oder rund 80 Euro unter dem Vorjahreswert. In Dresden geht die Preisentwicklung hingegen konstant nach unten. Auch wenn sich die Preiskurve allmählich abflacht, steht im vergangenen Quartal ein Minus von 1 Prozent zu Buche. Käufer müssen derzeit im Durchschnitt 2.604 Euro zahlen und damit 10 Prozent beziehungsweise rund 300 Euro weniger als noch vor einem Jahr.

## **Folge der gestiegenen Zinsen: Bis zu 20 Prozent weniger Fläche leistbar**

Seit Anfang 2022 haben sich die Zinsen für Immobiliendarlehen circa vervierfacht. Die Kaufpreise sind in der Folge zwar gesunken, was aber die zusätzlichen Kreditkosten bei weitem nicht ausgleicht. Viele Immobilienkäufer müssen ins meist günstigere Umland ausweichen oder Abstriche bei Lage, Ausstattung oder Größe in Kauf nehmen. Wie stark der Effekt der gestiegenen Zinsen ist, zeigt der 2. Teil des immowelt Preiskompass mit einer Analyse zur Leistbarkeit von Wohnungen. Dafür wurde untersucht, wie viele Quadratmeter sich Käufer mit dem Durchschnittseinkommen der jeweiligen Stadt im Januar 2022 leisten konnten und wie viel Fläche aktuell noch möglich ist.

In allen 14 Städten hat sich die Quadratmeterzahl reduziert. Am stärksten ist der prozentuale Rückgang in Berlin. Käufer können sich in der Hauptstadt 20 Prozent weniger Wohnfläche leisten als noch Anfang

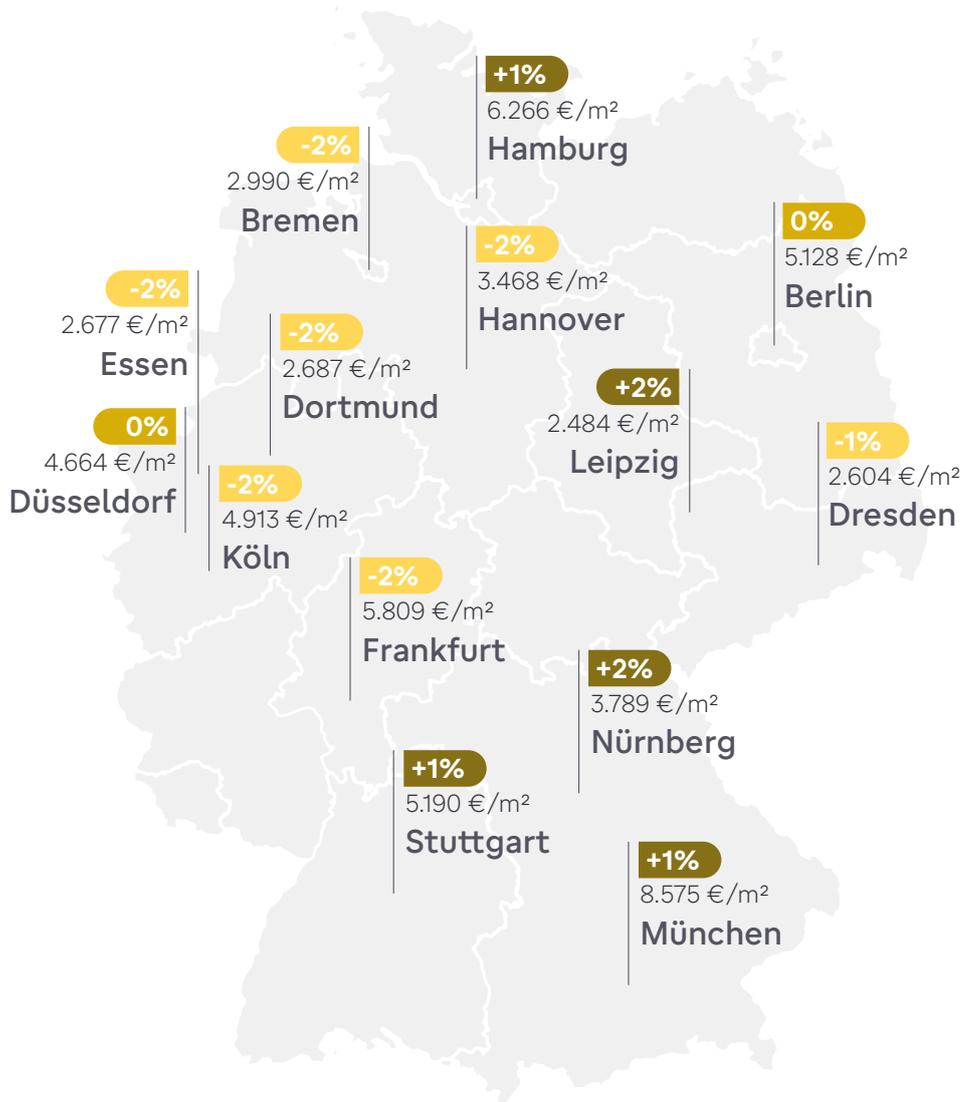
2022. Vor eineinhalb Jahren konnte sich ein Haushalt mit Durchschnittseinkommen noch eine 92 Quadratmeter große Bestandswohnung leisten. Aktuell reicht das Budget nur noch für 74 Quadratmeter. In den weiteren Metropolen ist der Unterschied zwar geringer, allerdings konnten sich viele Käufer dort aufgrund der hohen Preise bereits vor der Zinswende schon keine großen Wohnungen leisten. Nun hat sich die ohnehin geringe Wohnfläche nochmal verkleinert. In München schrumpft die leistbare Fläche von 63 auf 55 Quadratmeter (-13 Prozent). In Hamburg reicht das Durchschnittseinkommen nur noch für 65 statt 76 Quadratmeter (-14 Prozent). Auch in Stuttgart (-16 Prozent) und Frankfurt (-11 Prozent) haben die gestiegenen Zinsen zu spürbaren Einbußen geführt.

Absolut gesehen sind die Rückgänge hingegen in den günstigsten Städten am größten. Statt theoretisch 170 Quadratmetern können sich Käufer in Dortmund 139 Quadratmeter leisten, also 31 Quadratmeter weniger. In Leipzig sind es 26 Quadratmeter weniger, das Durchschnittseinkommen reicht aktuell für 142 Quadratmeter.

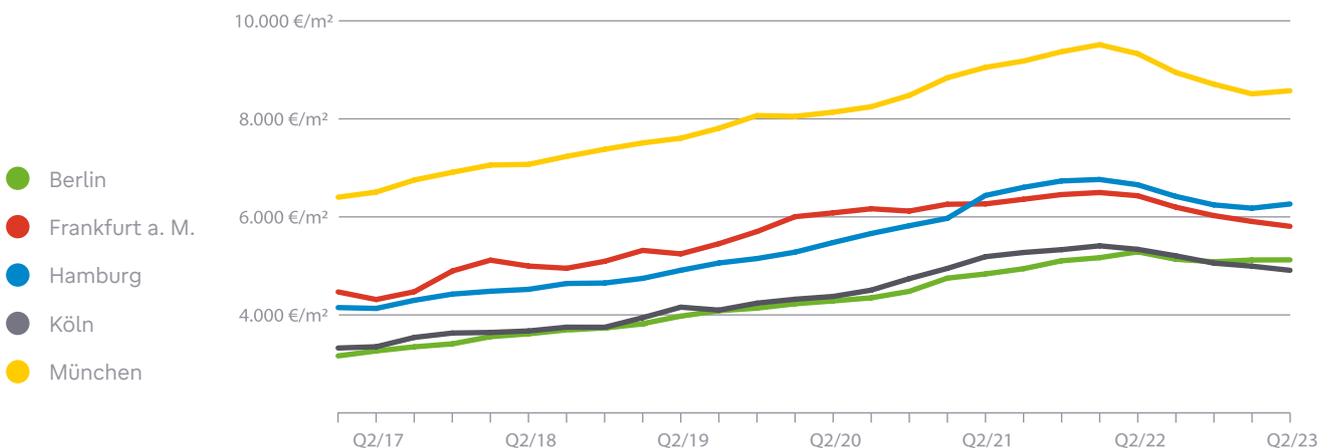
Dass sich Käufer in den preiswerten Städten nach wie vor vergleichsweise viel Wohnraum leisten können, liegt neben den generell günstigen Preisen auch an den veränderten Rahmenbedingungen bei der Berechnung. Neben den erhöhten Zinsen verlangen Banken inzwischen mehr Eigenkapital. Statt einer 90-Prozent-Finanzierung wurde daher eine 80-Prozent-Finanzierung angenommen, was sich in der Analyse positiv auf die leistbare Wohnfläche auswirkt. Denn Käufer mit mehr Eigenkapital können sich bei nahezu identischer Kreditsumme höhere Kaufpreise und letztendlich mehr Fläche leisten.

# Der immowelt Preiskompass

## Kaufpreisentwicklung Bestandswohnungen vom 01.04.23 bis 01.07.23



## 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.

Für die Analyse zur Leistbarkeit wurde die Wohnfläche berechnet, die sich Menschen für eine Wohnkostenbelastung von 35 Prozent des mitt-

leren Haushaltseinkommens Anfang 2022 und aktuell leisten können. Da sich in den vergangenen 1,5 Jahren sowohl die Zinsen als auch die Vergaberichtlinien der Banken stark verändert haben, wurden für die Berechnung verschiedenen Rahmendaten verwendet. Bei den Werten vor der Zinswende (Stichtag 01.01.2022) wurden die folgenden damals aktuellen Finanzierungskonditionen angenommen: 20 Prozent des Kaufpreises inklusive Kaufnebenkosten müssen durch Eigenkapital finanziert werden, was einer <90-Prozent-Beleihung entspricht. Zum Stichtag wird ein Zinssatz von 1,2 Prozent und eine Tilgung von 2 Prozent über einen Zeitraum von 30 Jahren angenommen. Für die aktuellen Werte (Stichtag 01.07.2023) wurden die Finanzierungskonditionen folgendermaßen verschärft: 30 Prozent des Kaufpreises inklusive Kaufnebenkosten müssen durch Eigenkapital finanziert werden, äquivalent zu einer <80-Prozent-Beleihung. Zudem wurde ein aktueller Zinssatz von 4,04 Prozent verwendet. In beiden Szenarien werden die Kaufnebenkosten als Eigenkapital vorausgesetzt.

---

## 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 Verhiac**  
Economist



**Jonathan Frisch**  
Economist



**Pascal Kießling**  
Junior PR Manager



**Sebastian Schatke**  
Junior Economist