

Abwärtstrend im Westen: In ersten Großstädten und Landkreisen sinken die Wohnungspreise zum Vorjahr

Ein Vorjahresvergleich der Angebotspreise von Wohnungen in den Stadt- und Landkreisen in Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland von immowelt zeigt:

- In 24 von 106 untersuchten Stadt- und Landkreisen sinken die Kaufpreise innerhalb eines Jahres – in der Spitze um 17 Prozent
- Rückgänge in Frankfurt (-4 Prozent) und Düsseldorf (-1 Prozent); leichter Anstieg in Köln (+2 Prozent)
- Erste Preisrückgänge auch auf dem Land: Wetteraukreis (-17 Prozent), St. Wendel und Westerwaldkreis (jeweils -15 Prozent)
- Anstiege im Ruhrgebiet und in vielen ländlichen Regionen: Hagen (+21 Prozent) mit stärkstem prozentualen Zuwachs

Nürnberg, 17. November 2022. Im Westen Deutschlands hat die Trendwende am Immobilienmarkt begonnen. In 24 von 106 untersuchten Kreisen sinken die Kaufpreise von Eigentumswohnungen innerhalb eines Jahres. In der Spitze beträgt der Rückgang sogar 17 Prozent. Zu diesem Ergebnis kommt eine Analyse von immowelt, in der die Angebotspreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) in ausgewählten Stadt- und Landkreisen Westdeutschlands im Oktober 2022 mit dem Vorjahr verglichen wurden. Der Wandel am Immobilienmarkt lässt sich zu großen Teilen mit der hohen Inflation und den gestiegenen Bauzinsen erklären. Diese lagen zu Jahresbeginn noch bei gut einem Prozent für 10-jährige Darlehen, inzwischen haben sie die 4-Prozent-Marke überschritten. Für Käufer bedeutet die Anhebung je nach Kaufsumme mehrere hundert Euro Mehrkosten im Monat. Die Nachfrage nach Wohneigentum geht dementsprechend zurück, was zu ersten Preissenkungen führt.

Sinkende Preise in Frankfurt und Düsseldorf, leichter Zuwachs in Köln

Vor allem in den teuren Städten ist der Immobilienkauf aufgrund des Zinsanstiegs für viele Menschen in weite Ferne gerückt. Nach jahrelangen Anstiegen fallen die Angebotspreise daher in mehreren deutschen Großstädten im Westen erstmals wieder. In Frankfurt am Main etwa zahlen Käufer aktuell 4 Prozent weniger für eine Bestandswohnung als noch vor einem Jahr. Statt 6.563 Euro kostet der Quadratmeter in der Mainmetropole derzeit 6.309 Euro. Damit ist Frankfurt allerdings nach wie vor die teuerste Stadt in der Analyse. Neben der Bankenstadt macht sich der Abwärtstrend auch in anderen Großstädten Hessens bemerkbar:

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Sowohl in Wiesbaden (4.810 Euro; -3 Prozent) und Darmstadt (4.516 Euro; -2 Prozent) als auch in Kassel (2.990 Euro; -5 Prozent) sinken die Preise von Eigentumswohnungen binnen eines Jahres.

In Düsseldorf scheint die Grenze des Bezahlbaren ebenfalls erreicht. Nach einem leichten Rückgang von einem Prozent zahlen Käufer in der Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens aktuell 5.053 Euro für den Quadratmeter. Während die gestiegenen Zinsen in Düsseldorf bereits zu ersten Preiskorrekturen geführt haben, sind die Angebotspreise von Bestandswohnungen in Köln vorerst noch gestiegen. Nach einem Plus von 2 Prozent kostet der Quadratmeter in der Domstadt derzeit 5.292 Euro. Allerdings zeichnet sich auch in Köln eine Trendwende ab, denn in den vergangenen Monaten sind die Kaufpreise in der Rheinmetropole bereits gesunken.

Erste Rückgänge in ländlichen Kreisen

In mehreren Landkreisen kommt es ebenfalls zu ersten Preiskorrekturen. So weist der nördlich von Frankfurt gelegene Wetteraukreis den stärksten prozentualen Rückgang in der gesamten Analyse auf: Während der Quadratmeter vor einem Jahr noch 3.962 Euro gekostet hat, müssen Käufer dort aktuell nur noch 3.308 Euro bezahlen. Das ist ein Minus von 17 Prozent. Im saarländischen Landkreis St. Wendel sowie im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz sinken die Preise jeweils um 15 Prozent. Besonders der Wetteraukreis und der Westerwaldkreis haben in der Vergangenheit starke Preisanstiege verzeichnet. Nun zählen sie zu den ersten Landkreisen, in denen Verkäufer ihre Preisvorstellungen infolge der gestiegenen Zinsen offenbar nach unten korrigieren.

Weitere Preisanstiege im Ruhrgebiet

In 80 von 106 untersuchten Kreisen sind die Kaufpreise allerdings weiter angestiegen. Den stärksten prozentualen Zuwachs verzeichnet die Ruhrgebietsstadt Hagen mit einem Plus von 21 Prozent. Der Quadratmeter Wohneigentum kostet dort aktuell 1.981 Euro. Auch in anderen Großstädten des Ruhrgebiets haben sich Eigentumswohnungen verteuert, etwa in Hamm (2.124 Euro; +19 Prozent), Duisburg (2.021 Euro; +12 Prozent), Gelsenkirchen (1.693 Euro; +9 Prozent) oder Dortmund (2.845 Euro; +4 Prozent). Im Gegensatz zu den hochpreisigen Regionen Nordrhein-Westfalens, sorgt das niedrige Preisniveau dafür, dass Wohneigentum im Ruhrgebiet trotz Zinsanstieg noch leistbar ist. Das führt zu einer zunehmenden Nachfrage von Käufern mit mittlerem Einkommen, was die Wohnungspreise steigen lässt.

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Auch in vielen ländlichen Gebieten im Westen haben sich Eigentumswohnungen binnen eines Jahres weiter verteuert. Besonders stark fallen die prozentualen Anstiege in Rheinland-Pfalz aus: Im Landkreis Bernkastel-Wittlich (2.259 Euro), dem Donnersbergkreis (2.001 Euro) sowie dem Eifelkreis Bitburg-Prüm (2.397 Euro) beträgt das Plus jeweils 20 Prozent. In allen drei Landkreisen war das Preisniveau bisher teils deutlich niedriger als in den umliegenden Kreisen und scheint sich nun langsam anzugleichen. Das gilt auch für den hessischen Landkreis Fulda (2.668 Euro) sowie den Hochsauerlandkreis (1.754 Euro) in Nordrhein-Westfalen, wo sich Bestandswohnungen um jeweils 19 Prozent verteuert haben.

[Ausführliche Ergebnistabellen zu den 106 untersuchten Stadt- und Landkreisen stehen hier zum Download bereit.](#)

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 106 ausgewählten Stadt- und Landkreisen in Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter presse.immowelt.de.

Über immowelt.de:

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.

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Abwärtstrend im Westen: In ersten
Großstädten und Landkreisen sinken die
Wohnungspreise zum Vorjahr**

Vorjahresvergleich der Angebotspreise
von Bestandswohnungen in 106 westdeutschen
Stadt- und Landkreisen

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis Oktober 2021	Kaufpreis Oktober 2022	Veränderung
Ahrweiler	Rheinland-Pfalz	2.952 €	2.705 €	-8%
Alzey-Worms	Rheinland-Pfalz	2.500 €	2.500 €	0%
Bad Dürkheim	Rheinland-Pfalz	2.390 €	2.770 €	16%
Bad Kreuznach	Rheinland-Pfalz	2.512 €	2.457 €	-2%
Bergstraße	Hessen	2.714 €	2.840 €	5%
Bernkastel-Wittlich	Rheinland-Pfalz	1.876 €	2.259 €	20%
Borken	Nordrhein-Westfalen	2.099 €	2.411 €	15%
Coesfeld	Nordrhein-Westfalen	2.462 €	2.561 €	4%
Darmstadt-Dieburg	Hessen	3.169 €	3.315 €	5%
Donnersbergkreis	Rheinland-Pfalz	1.662 €	2.001 €	20%
Düren	Nordrhein-Westfalen	2.172 €	2.223 €	2%
Eifelkreis Bitburg-Prüm	Rheinland-Pfalz	2.002 €	2.397 €	20%
Ennepe-Ruhr-Kreis	Nordrhein-Westfalen	2.089 €	2.346 €	12%
Euskirchen	Nordrhein-Westfalen	2.016 €	2.369 €	18%
Fulda	Hessen	2.236 €	2.668 €	19%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 106 ausgewählten Stadt- und Landkreisen aus Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis Oktober 2021	Kaufpreis Oktober 2022	Veränderung
Germersheim	Rheinland-Pfalz	3.130 €	3.159 €	1%
Gießen	Hessen	2.895 €	3.053 €	5%
Groß-Gerau	Hessen	3.421 €	3.578 €	5%
Gütersloh	Nordrhein-Westfalen	2.403 €	2.672 €	11%
Heinsberg	Nordrhein-Westfalen	1.851 €	2.081 €	12%
Herford	Nordrhein-Westfalen	1.932 €	1.989 €	3%
Hersfeld-Rotenburg	Hessen	1.738 €	1.784 €	3%
Hochsauerlandkreis	Nordrhein-Westfalen	1.472 €	1.754 €	19%
Hochtaunuskreis	Hessen	4.463 €	4.541 €	2%
Kaiserslautern	Rheinland-Pfalz	1.604 €	1.844 €	15%
Kassel	Hessen	2.053 €	2.092 €	2%
Kleve	Nordrhein-Westfalen	2.003 €	2.246 €	12%
Lahn-Dill-Kreis	Hessen	2.025 €	2.296 €	13%
Lippe	Nordrhein-Westfalen	1.792 €	2.014 €	12%
Main-Kinzig-Kreis	Hessen	2.931 €	2.983 €	2%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 106 ausgewählten Stadt- und Landkreisen aus Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis Oktober 2021	Kaufpreis Oktober 2022	Veränderung
Main-Taunus-Kreis	Hessen	4.313 €	4.354 €	1%
Mainz-Bingen	Rheinland-Pfalz	3.026 €	3.179 €	5%
Marburg-Biedenkopf	Hessen	2.859 €	2.788 €	-2%
Märkischer Kreis	Nordrhein-Westfalen	1.697 €	1.885 €	11%
Merzig-Wadern	Saarland	1.974 €	2.040 €	3%
Mettmann	Nordrhein-Westfalen	2.866 €	3.098 €	8%
Minden-Lübbecke	Nordrhein-Westfalen	2.169 €	1.973 €	-9%
Neunkirchen	Saarland	1.514 €	1.594 €	5%
Neuwied	Rheinland-Pfalz	2.641 €	2.376 €	-10%
Oberbergischer Kreis	Nordrhein-Westfalen	2.138 €	2.084 €	-3%
Odenwaldkreis	Hessen	2.454 €	2.216 €	-10%
Offenbach	Hessen	3.472 €	3.601 €	4%
Paderborn	Nordrhein-Westfalen	2.904 €	2.698 €	-7%
Recklinghausen	Nordrhein-Westfalen	1.931 €	2.117 €	10%
Regionalverband Saarbrücken	Saarland	1.935 €	2.031 €	5%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 106 ausgewählten Stadt- und Landkreisen aus Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis Oktober 2021	Kaufpreis Oktober 2022	Veränderung
Rhein-Erft-Kreis	Nordrhein-Westfalen	2.791 €	3.188 €	14%
Rheingau-Taunus-Kreis	Hessen	3.225 €	3.235 €	0%
Rheinisch-Bergischer Kreis	Nordrhein-Westfalen	3.028 €	3.233 €	7%
Rhein-Kreis Neuss	Nordrhein-Westfalen	3.254 €	3.327 €	2%
Rhein-Pfalz-Kreis	Rheinland-Pfalz	2.691 €	3.041 €	13%
Rhein-Sieg-Kreis	Nordrhein-Westfalen	3.226 €	3.246 €	1%
Saarlouis	Saarland	1.784 €	1.921 €	8%
Saarpfalz-Kreis	Saarland	1.842 €	1.879 €	2%
Schwalm-Eder-Kreis	Hessen	1.813 €	1.855 €	2%
Siegen-Wittgenstein	Nordrhein-Westfalen	2.610 €	2.405 €	-8%
Soest	Nordrhein-Westfalen	2.483 €	2.271 €	-9%
St. Wendel	Saarland	2.050 €	1.738 €	-15%
Steinfurt	Nordrhein-Westfalen	2.314 €	2.414 €	4%
Südliche Weinstraße	Rheinland-Pfalz	2.579 €	2.813 €	9%
Trier-Saarburg	Rheinland-Pfalz	2.695 €	2.772 €	3%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 106 ausgewählten Stadt- und Landkreisen aus Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis Oktober 2021	Kaufpreis Oktober 2022	Veränderung
Unna	Nordrhein-Westfalen	2.168 €	2.240 €	3%
Viersen	Nordrhein-Westfalen	2.350 €	2.480 €	6%
Waldeck-Frankenberg	Hessen	2.039 €	1.775 €	-13%
Warendorf	Nordrhein-Westfalen	2.272 €	2.427 €	7%
Werra-Meißner-Kreis	Hessen	1.445 €	1.636 €	13%
Wesel	Nordrhein-Westfalen	2.166 €	2.343 €	8%
Westerwaldkreis	Rheinland-Pfalz	2.279 €	1.942 €	-15%
Wetteraukreis	Hessen	3.962 €	3.308 €	-17%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 106 ausgewählten Stadt- und Landkreisen aus Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland . Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Stadtkreis	Bundesland	Kaufpreis Oktober 2021	Kaufpreis Oktober 2022	Veränderung
Städteregion Aachen	Nordrhein-Westfalen	3.096 €	3.160 €	2%
Bielefeld	Nordrhein-Westfalen	2.724 €	2.763 €	1%
Bochum	Nordrhein-Westfalen	2.261 €	2.498 €	11%
Bonn	Nordrhein-Westfalen	3.837 €	4.115 €	7%
Bottrop	Nordrhein-Westfalen	2.054 €	2.326 €	13%
Darmstadt	Hessen	4.616 €	4.516 €	-2%
Dortmund	Nordrhein-Westfalen	2.723 €	2.845 €	4%
Duisburg	Nordrhein-Westfalen	1.801 €	2.021 €	12%
Düsseldorf	Nordrhein-Westfalen	5.085 €	5.053 €	-1%
Essen	Nordrhein-Westfalen	2.971 €	2.815 €	-5%
Frankenthal (Pfalz)	Rheinland-Pfalz	2.826 €	2.976 €	5%
Frankfurt am Main	Hessen	6.563 €	6.309 €	-4%
Gelsenkirchen	Nordrhein-Westfalen	1.558 €	1.693 €	9%
Hagen	Nordrhein-Westfalen	1.644 €	1.981 €	21%
Hamm	Nordrhein-Westfalen	1.791 €	2.124 €	19%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 106 ausgewählten Stadt- und Landkreisen aus Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Stadtkreis	Bundesland	Kaufpreis Oktober 2021	Kaufpreis Oktober 2022	Veränderung
Herne	Nordrhein-Westfalen	1.891 €	1.984 €	5%
Kaiserslautern	Rheinland-Pfalz	2.243 €	2.333 €	4%
Kassel	Hessen	3.145 €	2.990 €	-5%
Koblenz	Rheinland-Pfalz	3.685 €	3.607 €	-2%
Köln	Nordrhein-Westfalen	5.210 €	5.292 €	2%
Krefeld	Nordrhein-Westfalen	2.334 €	2.542 €	9%
Landau in der Pfalz	Rheinland-Pfalz	3.350 €	3.551 €	6%
Leverkusen	Nordrhein-Westfalen	3.063 €	3.194 €	4%
Ludwigshafen am Rhein	Rheinland-Pfalz	3.133 €	3.082 €	-2%
Mainz	Rheinland-Pfalz	4.256 €	4.482 €	5%
Mönchengladbach	Nordrhein-Westfalen	2.053 €	2.277 €	11%
Mülheim an der Ruhr	Nordrhein-Westfalen	2.276 €	2.645 €	16%
Münster	Nordrhein-Westfalen	4.596 €	4.787 €	4%
Neustadt an der Weinstraße	Rheinland-Pfalz	2.986 €	3.275 €	10%
Oberhausen	Nordrhein-Westfalen	1.865 €	2.033 €	9%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 106 ausgewählten Stadt- und Landkreisen aus Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Stadtkreis	Bundesland	Kaufpreis Oktober 2021	Kaufpreis Oktober 2022	Veränderung
Offenbach am Main	Hessen	3.830 €	4.153 €	8%
Pirmasens	Rheinland-Pfalz	1.334 €	1.303 €	-2%
Remscheid	Nordrhein-Westfalen	1.889 €	2.205 €	17%
Solingen	Nordrhein-Westfalen	2.512 €	2.752 €	10%
Trier	Rheinland-Pfalz	3.406 €	3.642 €	7%
Wiesbaden	Hessen	4.938 €	4.810 €	-3%
Worms	Rheinland-Pfalz	2.911 €	2.891 €	-1%
Wuppertal	Nordrhein-Westfalen	1.961 €	2.175 €	11%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 106 ausgewählten Stadt- und Landkreisen aus Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt