

# Der immowelt Preiskompass

Ausgabe 9  
Q1/2023

# Der immowelt Preiskompass

## Abwärtstrend bei den Immobilienpreisen zunächst gestoppt

Im vergangenen Jahr erlebte der Immobilienmarkt eine vollkommene Trendwende. Erstmals seit vielen Jahren stiegen die Kaufpreise nicht mehr an, sondern sanken flächendeckend. Doch im zurückliegenden Quartal hat sich das Preisniveau nun stabilisiert. In vielen Großstädten scheint der Abwärtstrend fürs Erste gestoppt. Zwischen Dezember 2022 und März 2023 sind die Angebotspreise von Bestandswohnungen nur noch in 4 von 14 untersuchten Großstädten gesunken. In 4 Städten haben sich die Kaufpreise sogar wieder leicht verteuert, in den übrigen 6 Städten ist das Preisniveau stabil geblieben. Das zeigt die 9. Ausgabe des immowelt Preiskompass für das 1. 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 nachlassende Dynamik wird beim Blick auf die Vorquartale deutlich: Im 4. Quartal 2022 sind die Angebotspreise noch in allen 14 Städten gesunken. Auch im 3. Quartal 2022 verzeichneten noch alle untersuchten Großstädte rückläufige Kaufpreise. Zum Teil sind die Preise innerhalb eines Quartals um 5 Prozent eingebrochen. In den vergangenen drei Monaten beträgt der maximale Rückgang dagegen nur noch 2 Prozent.

Ein möglicher Grund für die Stabilisierung der Kaufpreise ist die gleichzeitige Stabilisierung des Zinsniveaus. Obwohl die Europäische Zentralbank den Leitzins stetig nach oben schraubt – zuletzt gab es die sechste Erhöhung in Folge – blieben die Bauzinsen vergleichsweise stabil zwischen 3,5 und 4 Prozent für 10-jährige Darlehen. Hinzu kommt, dass die Nachfrage infolge des Zinsschocks im vergangenen Jahr zwar zurückgegangen ist, sich aber inzwischen ebenfalls stabilisiert hat. Käufer ohne viel Eigenkapital suchen Alternativen im Umland der Großstädte oder nehmen Abstriche beim Wohnstandard hin. Für Investoren mit viel Eigenkapital kann sich trotz gestiegener Zinsen der Kauf aufgrund der weiter steigenden Mieten lohnen. Ein weiteres Plus: Die Zahl der Angebote auf dem freien Markt und damit die Auswahl haben sich erhöht, während die Konkurrenz deutlich geringer ist als zur Niedrigzinsphase.

“ Der Immobilienmarkt befindet sich nach dem Einschnitt im vergangenen Jahr noch in der Findungsphase. Die hohen Preise gepaart mit den hohen Finanzierungskosten haben zwar viele potenzielle Käufer vor Probleme gestellt – auch, weil Banken bei der Kreditvergabe inzwischen genauer hinsehen. Wir gehen aber davon aus, dass sich die Nachfrage wie zuletzt weiter stabilisiert und sich die Preise folglich seitwärts entwickeln mit kleineren Schwankungen nach oben und unten.“

Felix Kusch  
Country Managing Director

## Metropolen mit stabilen Preisen – nur Berlin mit leichtem Plus

Besonders in den größten deutschen Städten, in denen die Immobilienpreise hoch sind, kam es 2022 zu deutlichen Preiskorrekturen. In den vier Millionenstädten haben sich die Vorzeichen in den vergangenen drei Monaten aber wieder gedreht. In München, Hamburg und Köln blieben die Angebotspreise nahezu stabil. Am teuersten ist nach wie vor München: Bestandswohnungen kosten aktuell 8.778 Euro pro Quadratmeter, vor einem Vierteljahr waren es 8.822 Euro. Obwohl sich die Preise zuletzt wieder stabilisiert haben, wird der Preisrückgang beim Blick auf den Jahresvergleich deutlich. Vor einem Jahr lag das Preisniveau in München noch bei 9.535 Euro und somit 8 Prozent höher als derzeit. Ein ähnliches Bild zeigt sich in Hamburg, wo Käufer im Augenblick 6.404 Euro für den Quadratmeter zahlen müssen. Auch in der Hansestadt war die Preisspitze vor einem Jahr mit 6.785 Euro erreicht worden. Mit Ausnahme des 1. Quartals 2022 sanken seither die Preise – um insgesamt 6 Prozent.

Etwas niedriger ist das generelle Preisniveau in den anderen beiden Metropolen, Köln und Berlin. In der Rheinmetropole werden aktuell 5.123 Euro für den Quadratmeter verlangt, was wiederum 5 Prozent weniger sind als noch vor einem Jahr. Die Bundeshauptstadt ist hingegen die einzige Metropole, in der die Preise im Quartalsvergleich

# Der immowelt Preiskompass

---

sogar wieder steigen. Nach einem Plus von 2 Prozent kostet der der Quadratmeter in Berlin aktuell 5.150 Euro. Im Jahresvergleich sind die Preise damit nahezu gleichgeblieben, was daran liegt, dass im Gegensatz zu den meisten anderen Städten die Rückgänge in Berlin erst etwas später eingesetzt haben. Der Berliner Immobilienmarkt scheint damit generell robuster auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert zu haben. Das kann daran liegen, dass das Interesse an Immobilien in der Hauptstadt – gerade von vermögenden ausländischen Investoren – größer ist bzw. weniger stark abgenommen hat als in anderen Städten. Denn das Preisniveau ist für die Größe und Bedeutung der Stadt noch vergleichsweise niedrig.

## Leichtes Minus in Frankfurt und Stuttgart

Deutliche Preiskorrekturen gab es in den vergangenen Quartalen auch in Frankfurt und Stuttgart. Zwar sind die Preise in beiden Städten auch 2023 nochmal gesunken, allerdings weniger stark als in den Monaten zuvor: in Frankfurt gaben die Angebotspreise um 1 Prozent nach, in Stuttgart um 2 Prozent. Innerhalb eines Jahres gingen die Kaufpreise im Schwabenland um 12 Prozent nach unten. In der Mainmetropole zahlen Käufer 8 Prozent weniger. Aufgrund ihrer Wirtschaftskraft und folglich hohen Anziehungskraft sind die Preise aber nach wie vor hoch. Frankfurt liegt mit derzeit 5.934 Euro pro Quadratmeter auf Platz 3 und Stuttgart mit 5.155 Euro auf Platz 4 im Preisranking. Ebenfalls leichte Preisrückgänge verzeichnen im 1. Quartal 2023 Düsseldorf (-2 Prozent; 4.779 Euro) und Bremen (-2 Prozent; 3.081 Euro).

In Nürnberg und Hannover hat sich das Preisniveau hingegen zuletzt stabilisiert (je 0 Prozent). Im vergangenen Jahr hat sich in beiden Großstädten Wohneigentum spürbar verbilligt. Beide Städte lagen vor einem Jahr oberhalb der 4.000-Euro-Grenze, befinden sich inzwischen aber wieder bei 3.562 Euro in der niedersächsischen Landeshauptstadt und bei 3.771 Euro in der fränkischen Großstadt.

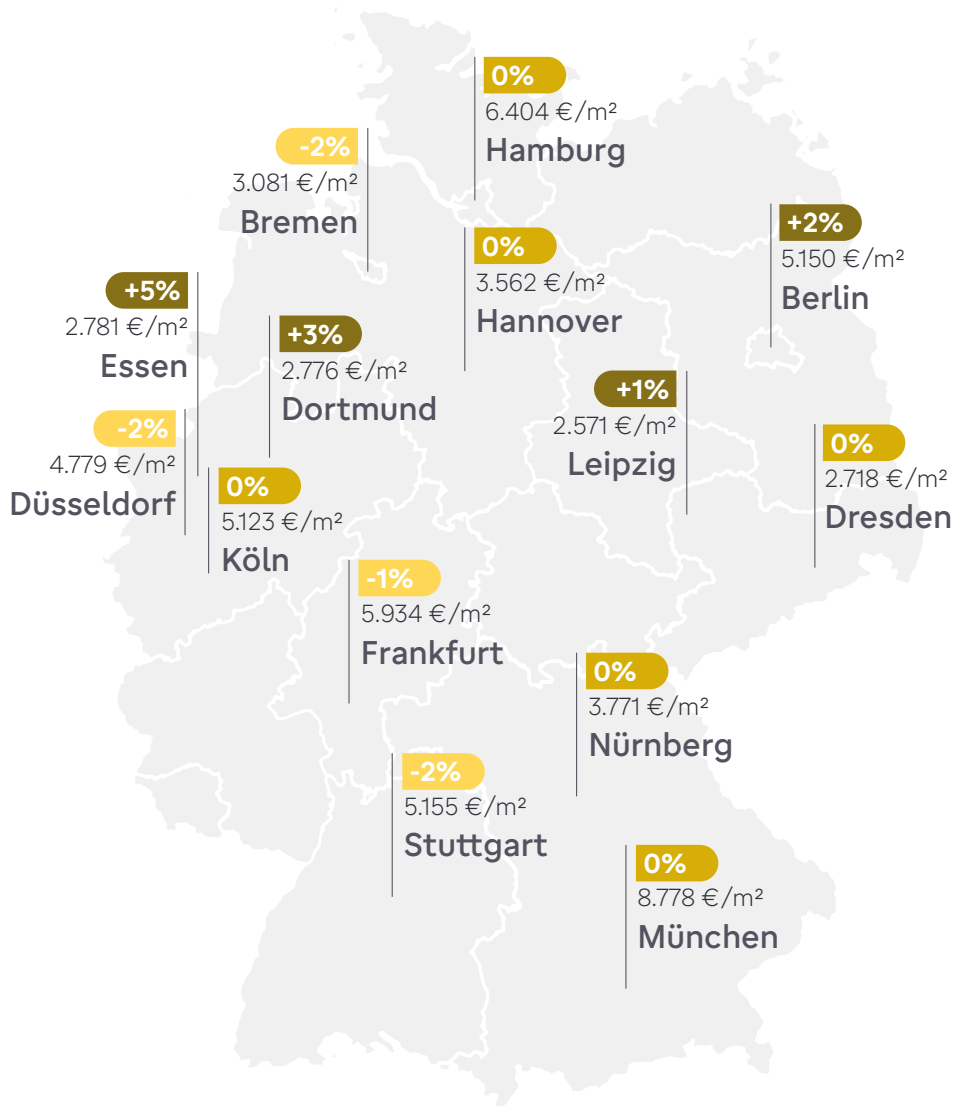
## Essen und Dortmund im Aufschwung

Die stärksten Anstiege im vergangenen Quartal gab es in zwei der günstigsten Städte. In Essen verteuert sich Wohneigentum innerhalb eines Vierteljahres um 5 Prozent auf 2.781 Euro, in Dortmund klettern die Angebotspreise um 3 Prozent auf 2.776 Euro pro Quadratmeter. Beide Ruhrgebietsstädte nähern sich dadurch allmählich wieder dem Preisniveau vor den Zinsanstiegen an: Essen liegt noch 3 Prozent und Dortmund 2 Prozent unter dem Vorjahreswert. Noch preiswerter sind Wohnungen nur im Osten Deutschlands. In Leipzig kosten Bestandswohnungen aktuell 2.571 Euro pro Quadratmeter (+1 Prozent) und in Dresden 2.718 Euro (0 Prozent). Damit ist auch in den ostdeutschen Großstädten der Abwärtstrend fürs erste gestoppt.

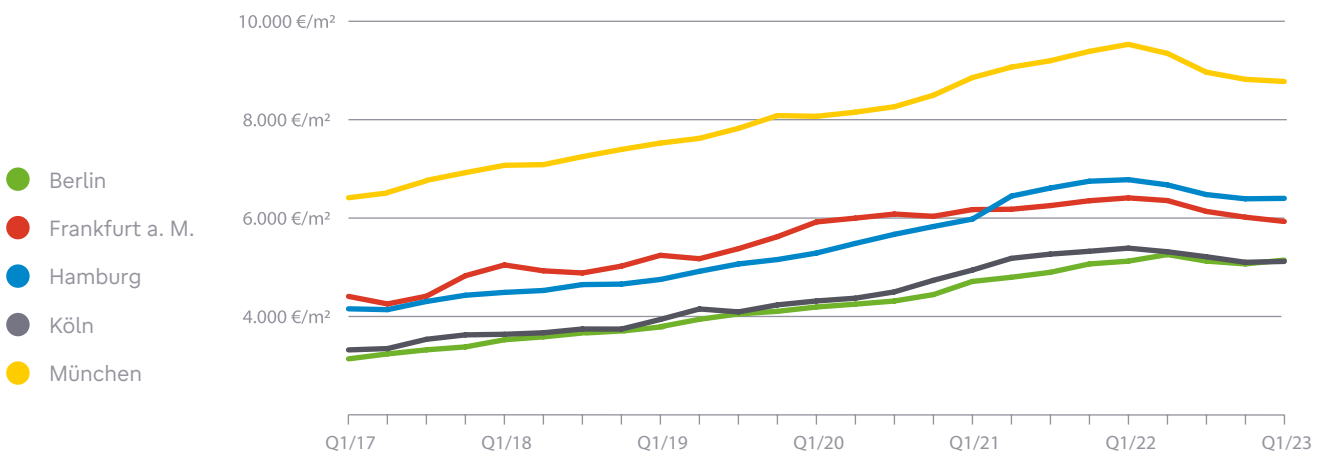
In den Großstädten aus dem Ruhrgebiet und dem Osten Deutschlands sind die Kaufpreise vergleichsweise niedrig, sodass sich die Zinsanhebung deutlich weniger stark auswirkt als in den teuren Städten. Obwohl viele potenzielle Käufer deutlich stärker belastet sind, können sie den Kauf nach wie vor stemmen, sodass die Nachfrage nicht so stark eingebrochen ist wie beispielsweise in München und Hamburg.

# Der immowelt Preiskompass

## Kaufpreisentwicklung Bestandswohnungen vom 01.01.23 bis 01.04.23



## Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten



# Der immowelt Preiskompass

---

## 126 Prozent mehr Wohnfläche im Umland

Aufgrund der gestiegenen Bauzinsen und der nach wie vor hohen Kaufpreise ist der Immobilienkauf in den Großstädten für viele Menschen finanziell nicht mehr realisierbar. Dennoch gibt es nach wie vor Optionen, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Denn gerade in den ländlicheren Regionen sind die Preise oftmals günstiger und das Angebot groß und vielfältig. So lagen im vergangenen Jahr 43 Prozent aller Kaufinsereate auf immowelt.de in Städten und Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern, also in größtenteils suburbanen oder ländlichen Regionen.

“ Das Ziel der Bundesregierung, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, ist bereits 2022 deutlich gescheitert und auch für dieses Jahr stehen die Vorzeichen schlecht. Eine Option, um die Märkte in den Metropolen zu entlasten, wäre die Regionen zu fördern beziehungsweise attraktiver zu machen, in denen es viel Leerstand gibt. Dazu zählen viele ländliche Gegenden, aber auch einige Großstädte in Ostdeutschland und im Ruhrgebiet. Im Endeffekt gibt es in Deutschland freien Wohnraum, er steht nur nicht in den Gegenden mit viel Zuzug.“

Felix Kusch  
Country Managing Director

Abseits der Großstädte sind die Preise von Immobilien tendenziell deutlich geringer. Bereits im direkten Umland der 14 größten Städte lässt das Niveau spürbar nach. Schon bei einer Pendelzeit von bis zu 45 Minuten ins Stadtzentrum sind die Ersparnisse groß: Immobilienkäufer können dann stellenweise die doppelte Fläche finanzieren.

Der 2. Teil des Preiskompass zeigt auf, wie viel mehr Wohnfläche sich potenzielle Käufer im Umland der 14 größten deutsche Städte leisten können. Als Grenze für die Leistbarkeit wurde eine Wohnkostenbelastung von 30 Prozent des mittleren Haushaltseinkommens gesetzt. In der Spitze können sich Käufer demnach im Speckgürtel 126 Prozent mehr Wohnfläche leisten. Je nach Stadt sind so 2 oder 3 Zimmer mehr möglich. In vielen Umlandgemeinden ist trotz gestiegener Zinsen eine familien-taugliche Wohnung mit mehr als 100 Quadratmetern Wohnfläche finanziell realisierbar.

Bei einer Pendelzeit von bis zu 45 Minuten können sich Käufer in der Hälfte der untersuchten Großstädte dann mindestens 100 Quadratmeter Wohnfläche leisten. Am höchsten ist der prozentuale Unterschied in Köln: Statt 51 Quadratmeter in der Stadt, erhalten Käufer im Umland 95 Quadratmeter – ein Plus von 86 Prozent. Auch in anderen hochpreisigen Städten lohnt sich der Weg aus der Stadt hinaus: Sowohl rund um Berlin als auch im Frankfurter Umland sind 82 statt 48 Quadratmeter in der Stadt möglich.

Wer gar 60 Minuten vom Stadtzentrum entfernt nach Wohnungen sucht, bekommt in 5 von 14 Großstädten sogar mehr als das Doppelte an Wohnfläche. Im Leipziger Umland könnten sich Käufer dann theoretisch 194 Quadratmeter leisten, also 126 Prozent mehr als in der Stadt. Selbst rund um das teure Frankfurt finden Käufer ausreichend Platz: Eine Stunde vom Zentrum der Bankenmetropole entfernt sind 105 Quadratmeter im finanziellen Rahmen – 119 Prozent mehr als innerhalb der Stadt. Ein ähnliches Bild zeigt sich im Umland Kölns, wo sich Käufer 110 Quadratmeter (+116 Prozent) leisten können. Auch in Hamburg (+112 Prozent) lohnt sich der Blick in den Speckgürtel, wenngleich auch dort die leistbare Fläche mit 87 Quadratmetern überschaubar ist.

# 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.

Für die Analyse zur Leistbarkeit im Umland wurde die Wohnfläche berechnet, die sich Menschen für eine Wohnkostenbelastung von 30 Prozent des mittleren Haushaltseinkommens in der Stadt und im Umland leisten können. Dabei wurden aktuelle Finanzierungsbedingungen für eine 90-Prozent-Beleihung mit einem Zinssatz von 4,1 Prozent und einer Tilgung von 2 Prozent über einen Zeitraum von 30 Jahren angenommen.

---

## 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 Lefebvre**  
Scientific Director



**Barbara Castillo-Rico**  
Head of Economic Studies



**Thomas Schäfer**  
Senior Economic Analyst



**Alexandra Verhiac**  
Economist



**Jonathan Frisch**  
Economist



**Sebastian Schatke**  
Junior Economist