



Der immowelt Preiskompass

Ausgabe 13 – Q1/2024

Teuerste Kaufpreise

München

8.076 €/m²

Stärkster Anstieg

Dortmund

↗ +2,8%

Einzigster Rückgang

Berlin

↘ -1,0%

Der immowelt Preiskompass

Nach 2 Jahren Flaute: Kaufpreise steigen in 14 der 15 größten Städte wieder

Die Aussichten am Immobilienmarkt hellen sich auf. Die Bauzinsen sind im vergangenen halben Jahr spürbar zurückgegangen und die Nachfrage nach Baufinanzierungen und Kaufimmobilien nimmt folglich wieder zu. Das hat auch Auswirkungen auf die Kaufpreise, die nun die Talsohle durchschritten haben und sich wieder im Aufwind befinden: Zwischen Januar und April sind die Angebotspreise von Bestandswohnungen in 14 der 15 größten deutschen Städte gestiegen. Im Durchschnitt lag der Preiszuwachs bei 1,9 Prozent. Bereits im Vorquartal hatten sich die Kaufpreise in 11 von 15 Städten erhöht, allerdings nur um durchschnittlich 1,3 Prozent.

Das zeigt die 13. Ausgabe des immowelt Preiskompasses für das 1. Quartal 2024. Darin wurde analysiert, wie sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen in den 15 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern entwickelt haben.

Weitere Preisanstiege realistisch

„Nach zwei Jahren Flaute verdichten sich die Anzeichen, dass die Trendwende am Immobilienmarkt erreicht sein könnte. Hauptgrund ist, dass das Interesse am Immobilienkauf allmählich zurückkehrt. So berichten unsere Maklerkunden von steigenden Anfragen und auch die Zahl der Baufinanzierungen nimmt wieder zu. Neben den zum Teil deutlich gesunkenen Kaufpreisen spielt der erste kleine Zinsrückgang nach dem rapiden Anstieg eine bedeutende Rolle. Sollten die Zinsen im Laufe des Jahres weiter sinken, dürfte das die Nachfrage zusätzlich befeuern. Wir rechnen damit, dass sich der Trend aus dem 1. Quartal auch in den kommenden Monaten fortsetzen wird.“

Felix Kusch
immowelt Geschäftsführer

Wie sich die Kaufpreise weiter entwickeln, hängt stark vom künftigen Niveau der Bauzinsen ab, das wiederum indirekt mit der Entwicklung des europäischen Leitzinses zusammenhängt. Viele Finanzexperten gehen davon aus, dass die Europäische Zentralbank (EZB) in ihrer übernächsten Sitzung, die im Juni stattfindet, den Leitzins wieder nach unten anpasst. Erneute Senkungen könnten dann im weiteren Jahresverlauf folgen und auch zu einem Rückgang der Bauzinsen führen. Eine Verbesserung der Kreditkonditionen dürfte wiederum die Nachfrage nach Wohneigentum steigen lassen und neuerliche Preisanstiege zur Folge haben. Je nachdem, wie stark die Zinsen sinken, sind sogar wieder stärkere Verteuerungen denkbar.

Kaufkraft nimmt zu – Annuität ab

Ein wichtiger Treiber für die verbesserte Leistbarkeit sind die zuletzt gesunkenen Zinsen. Nachdem im Oktober 2022 der durchschnittliche Zinssatz für ein Baudarlehen mit 10-jähriger Sollzinsbindung erstmals nach der rund 15 Jahre andauernden Niedrigzinsphase wieder auf 4,0 Prozent sprang und ein Jahr später sogar auf 4,2 Prozent kletterte, sank der Durchschnittszins bis März dieses Jahres auf 3,6 Prozent. Gepaart mit den über die vergangenen zwei Jahre gesunkenen Kaufpreisen hat dies dazu geführt, dass die monatlichen Kosten für die Darlehensrückzahlung spürbar zurückgegangen sind – je nach Stadt um mehrere hundert Euro. Das zeigt eine kürzlich veröffentlichte immowelt Analyse, in der die Veränderung der Annuitätenraten beim Kauf einer 75 Quadratmeter großen Bestandswohnung untersucht wurde. Am deutlichsten fällt die Ersparnis in München aus: Käufer zahlen dort dank niedrigerer Preise und Zinsen aktuell 346 Euro pro Monat weniger als noch im Oktober 2022. Auch in Frankfurt (-257 Euro), Stuttgart (-246 Euro), Köln (-164 Euro) und Hamburg (-154 Euro) ist die Wohnungsfinanzierung spürbar günstiger geworden.

Zusammen mit der Annuität hat sich auch die Kaufkraft von Immobilienkäufern deutlich verbessert. Nachdem die Kaufkraft infolge des Zinsanstiegs im Vergleich zu Anfang 2022 im Durchschnitt um 19 Prozent nachgegeben hatte, blieb sie bis Okto-

Der immowelt Preiskompass

ber 2023 nahezu auf demselben Niveau. Als es in der Folge zu ersten Zinssenkungen kam, erhöhte sich die Kaufkraft bis heute wieder um 6 Prozent – obwohl die negative Preisdynamik allmählich zum Erliegen kam und die Kaufpreise inzwischen wieder leicht steigen.

“ Im vergangenen halben Jahr gab es endlich wieder positive Zeichen am Immobilienmarkt. Durch die gesunkenen Zinsen können sich auf der einen Seite wieder deutlich mehr Menschen den Immobilienkauf leisten. Und auf der anderen Seite dürfte für Verkäufer dadurch die Suche nach einem Käufer ebenfalls wieder einfacher werden. Die aktuellen Vorzeichen sprechen dafür, dass im Augenblick ein guter Zeitpunkt für den Kauf ist. Neben geringeren Zinskosten profitieren Interessenten derzeit vom großen Angebot an Immobilien am Markt. Besonders bei älteren Immobilien und Objekten mit schlechterer Energieeffizienz dürfte zudem noch Verhandlungsspielraum bestehen.“

Felix Kusch
immowelt Geschäftsführer

Preisanstiege in Metropolen, kleine Korrektur in Berlin

Beim Blick auf die Kaufpreisentwicklung in den Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zeigt sich eine deutliche Trendumkehr. Die Mehrheit der Städte hat die Talsohle durchschritten und die Preiskurve zeigt wieder bergauf. Gerade in den beliebten Millionenstädten mit viel Zuzug aufgrund guter Jobperspektiven erholen sich die Immobilienmärkte spürbar.

In Köln sind die Angebotspreise eineinhalb Jahre gesunken, haben sich aber im vergangenen halben Jahr wieder verteuert. Während das Plus im 4. Quartal 2023 mit 0,1 Prozent noch sehr gering ausfiel, stiegen im 1. Quartal 2024 die Preise um 2,7 Prozent. Aktuell müssen Käufer in der Domstadt im Durchschnitt 4.634 Euro für Wohneigentum zahlen.

Ein erstes deutliches Plus zeigt auch München: Das prozentuale Wachstum lag im 1. Quartal bei 2,4 Prozent. Damit sind die Preise in der bayerischen Landeshauptstadt zum ersten Mal seit zwei Jahren gestiegen. Im Vorquartal stand noch ein Minus von 0,1 Prozent zu Buche. Im Vergleich zum Vorjahr haben die Preise um -2,0 Prozent nachgegeben. Während Ende 2023 die Durchschnittspreise seit langem wieder unter die 8.000-Euro-Marke gefallen sind, haben sie diese nun erneut übersprungen und rangieren derzeit bei 8.076 Euro pro Quadratmeter.

Spürbar fällt das Plus in Hamburg aus. In der Hansestadt haben sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen in den vergangenen drei Monaten um 1,5 Prozent verteuert. Damit steigen die Preise in Hamburg das 2. Quartal hintereinander. Die Preisdynamik hat zuletzt sogar zugenommen – im Vorquartal betrug der Anstieg noch 1,2 Prozent. Durch die Verteuerungen steht Hamburg inzwischen wieder knapp vor die 6.000-Euro-Marke. Aktuell kostet der Quadratmeter für eine Bestandswohnung 5.948 Euro, im Januar waren es noch 5.862 Euro. Die Preise haben sich so weit regeneriert, dass sie nahezu wieder auf dem Niveau von vor einem Jahr liegen.

Die einzige Millionenstadt, in der die Kaufpreise im vergangenen Quartal gesunken sind, ist Berlin. In der Hauptstadt gab es einen Rückgang von -1,0 Prozent. Drei Monate zuvor gab es noch ein Plus von 0,4 Prozent. Der Berliner Immobilienmarkt scheint also derzeit noch in der Preisfindungsphase. Ein Grund für den erneuten Rückgang könnte sein, dass die Angebotspreise im Gegensatz zu den meisten anderen Großstädten infolge der Zinsanstiege später zu sinken begannen und generell weniger stark gefallen sind als in anderen Städten. Möglicherweise passen sich die Preise in der Hauptstadt also nach wie vor an die veränderten Rahmenbedingungen an. Zuletzt sind die Quadratmeterpreise auf durchschnittlich 4.926 Euro gefallen. Berlin steigt im Vergleich somit weiter auf: Einst im Mittelfeld rangiert die Metropole nun bereits auf dem 4. Platz unter Deutschlands teuersten Großstädten.

Der immowelt Preiskompass

Trendumkehr Stuttgart, Bremen und Leipzig

Besonders deutlich ausgeprägt war die Flaute am Immobilienmarkt in Stuttgart: In der schwäbischen Großstadt ist das Preisniveau in den vergangenen zwei Jahren um -17,3 Prozent eingebrochen. Nun hat sich aber die Trendumkehr vollzogen, nachdem die Preise im 4. Quartal 2023 erneut um -1,3 Prozent nachgegeben haben, schlägt nun in den ersten 3 Monaten des neuen Jahres ein deutliches Plus von 2,1 Prozent zu Buche. Nach dem ersten Anstieg seit dem Ende der Niedrigzinsphase kostet der Quadratmeter in Stuttgart derzeit 4.715 Euro. Der Immobilienmarkt in der Hauptstadt Baden-Württembergs scheint sich zu erholen, liegt allerdings derzeit noch immer gut 1.000 Euro unter dem Preisniveau von vor 2 Jahren (5.702 Euro pro Quadratmeter).

In Bremen stiegen die Preise im 1. Quartal um 2,6 Prozent auf 2.894 Euro – nach noch einem Rückgang von -0,5 Prozent im Vorquartal. Auch in Leipzig hat sich die Trendumkehr vollzogen: Nach einem deutlichen Rückgang von -1,2 Prozent im Vorquartal, kletterten die Preise nun um 1,5 Prozent auf 2.469 Euro pro Quadratmeter.

Zweiter Anstieg in Folge in Frankfurt

In Frankfurt am Main hat das veränderte Zinsumfeld in den letzten zwei Jahren zu einem deutlichen Absacken der Preise geführt: In der Bankenmetropole haben die Preise um -16,5 Prozent nachgegeben. Doch nun ist der mittlere Quadratmeterpreis das zweite Quartal in Folge wieder gestiegen: Nach noch moderaten 0,4 Prozent Anstieg im Vorquartal, kletterte das Niveau in den ersten drei Monaten 2024 um 2,0 Prozent auf 5.205 Euro. Das ist immer noch deutlich niedriger als vor 2 Jahren (6.235 Euro), aber es zeigt sich, dass sich auch in Frankfurt am Main die Preise derzeit stabilisieren.

Die Entwicklung in vielen Städten verdeutlicht, wie stark die Preisentwicklung von der Zinsentwicklung abhängt. Bereits kleine Zinsschritte

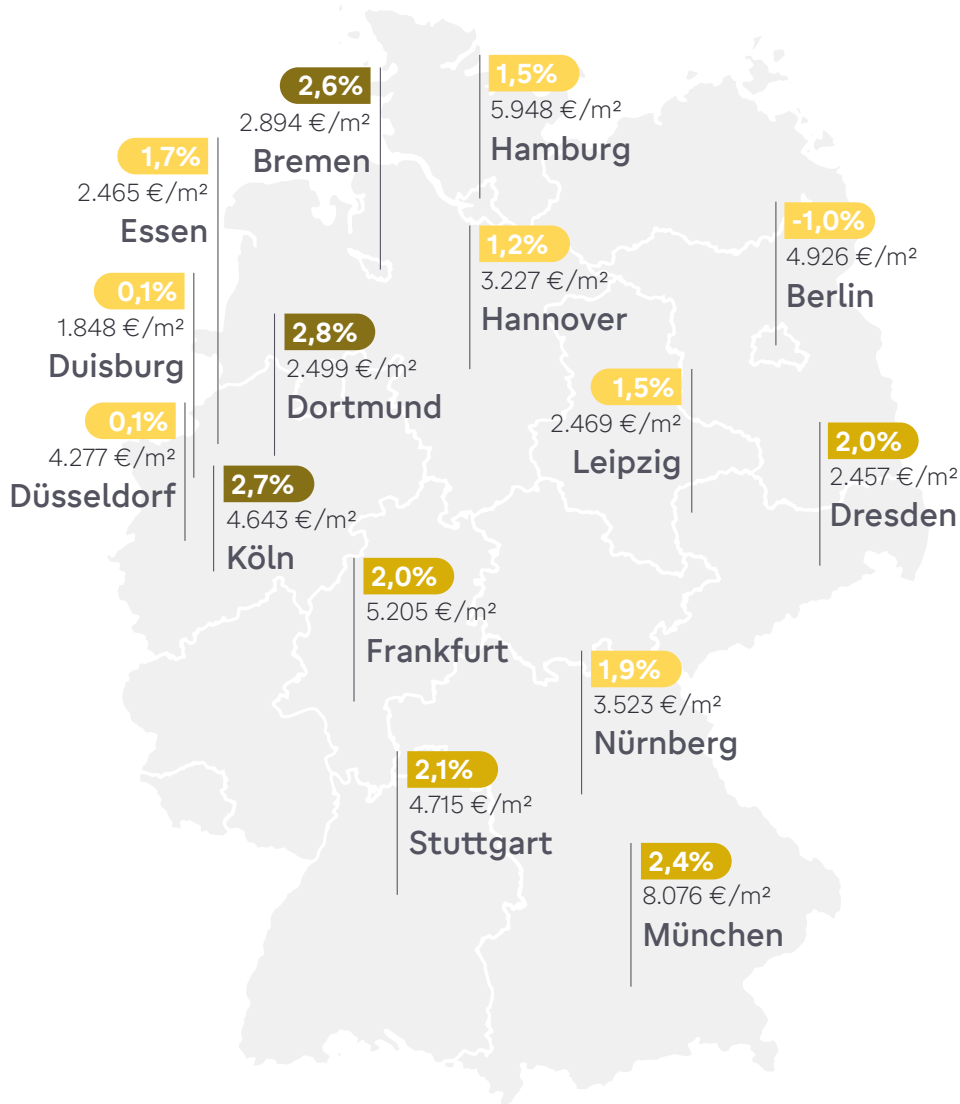
nach unten – wie in den vergangenen Monaten – können generell in Märkten mit grundsätzlich vorhandener Nachfrage zu einer erhöhten Dynamik oder gar einer Trendumkehr führen.

Stärkster Anstieg in Dortmund

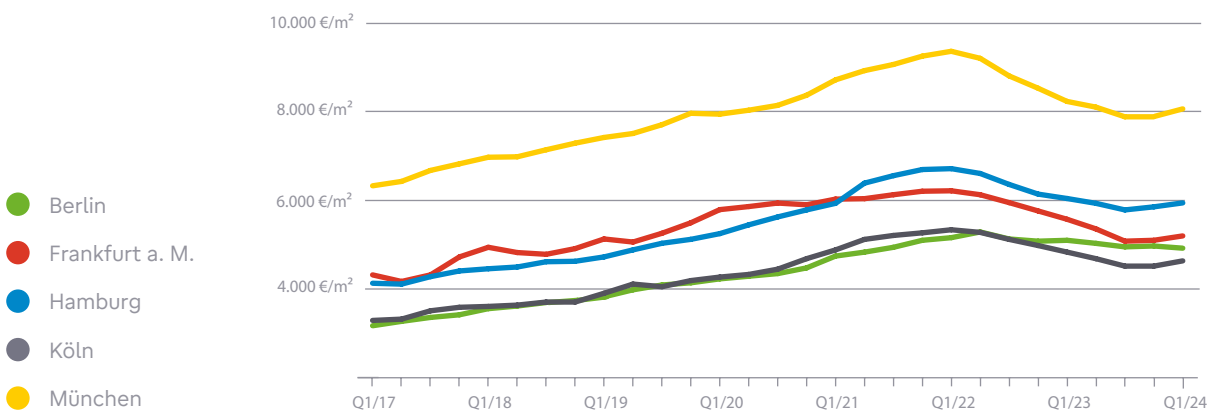
Die prozentual größte Verteuerung aller 15 untersuchten Städte verzeichnete Dortmund; Innerhalb des 1. Quartals verteuerte sich Wohneigentum um 2,8 Prozent auf 2.499 Euro pro Quadratmeter. Nach minimalem Anstieg von 0,1 Prozent im Vorquartal, hat die Preisdynamik in der Ruhrgebietsstadt nun deutlich zugenommen. In Essen (+1,7 Prozent; 2.465 Euro) und Duisburg (+0,1 Prozent, 1.848 Euro) sind ebenfalls wieder leichte Preisanstiege zu erkennen. Generell gilt für Städte im Ruhrgebiet aber: Das Preisniveau ist hier im Vergleich niedriger. Änderungen des Zinsniveaus wirken sich insgesamt nicht so stark auf die Preise aus, da Immobilienkäufer tendenziell niedrigere Darlehen für den Immobilienkauf aufnehmen müssen.

Der immowelt Preiskompass

Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen vom 01.01.24 bis 01.04.24



Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten



Der immowelt Preiskompass

Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen

15 Städte mit mehr als 500.000 Einwohner

Stadt	Kaufpreis (pro m ²) 01.04.24	Kaufpreis (pro m ²) 01.01.24	Veränderung Vorquartal	Veränderung Vorjahr
Berlin	4.926 €	4.976 €	-1,0%	-3,6%
Bremen	2.894 €	2.820 €	2,6%	-0,7%
Dortmund	2.499 €	2.430 €	2,8%	-4,2%
Dresden	2.457 €	2.408 €	2,0%	-3,9%
Duisburg	1.848 €	1.847 €	0,1%	-5,3%
Düsseldorf	4.277 €	4.274 €	0,1%	-5,5%
Essen	2.465 €	2.424 €	1,7%	-1,2%
Frankfurt am Main	5.205 €	5.103 €	2,0%	-6,7%
Hamburg	5.948 €	5.862 €	1,5%	-1,7%
Hannover	3.227 €	3.188 €	1,2%	-5,1%
Köln	4.643 €	4.521 €	2,7%	-4,0%
Leipzig	2.469 €	2.433 €	1,5%	0,8%
München	8.076 €	7.890 €	2,4%	-2,0%
Nürnberg	3.523 €	3.456 €	1,9%	-2,3%
Stuttgart	4.715 €	4.619 €	2,1%	-5,4%

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 15 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.

Das ist immowelt

Das Immobilienportal immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Miet- und Kaufimmobilien in Deutschland. Die Plattform bringt seit über 30 Jahren erfolgreich Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende zusammen. 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. 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.

Betrieben wird immowelt.de von der AVIV Germany GmbH, die zur AVIV Group gehört, einem der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

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