

Der immowelt Preiskompass

Ausgabe 8
Q4/2022

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 8. Ausgabe des Preiskompasses widmet sich der Kaufpreisentwicklung im Jahresvergleich. Es wird analysiert, wie sich die Angebotspreise im Dezember 2022 im Vergleich zum Dezember des Vorjahres in den 14 größten Städten entwickelt haben. Zusätzlich wurde untersucht, wie sich die Immobilienpreise prozentual in ganz Deutschland in den vergangenen 5 Jahren entwickelt haben.

2022 brachte die Trendwende am Immobilienmarkt

Das Jahr 2022 läutete eine deutliche Trendwende auf dem deutschen Immobilienmarkt ein. Nach Jahren des steten Preisanstiegs für Wohneigentum sinken die Preise nun spürbar. Laut immowelt Preiskompass sind in 13 von 14 untersuchten Großstädten die Angebotspreise von Bestandswohnungen zwischen Dezember 2022 und dem Vergleichsmonat 2021 gesunken – in der Spitze sogar um 8 Prozent. Lediglich in einer Stadt blieb das Preisniveau stabil. Die Trendwende auf dem Immobilienmarkt hat sich also in den größten Städten des Landes im abgelaufenen Jahr spürbar vollzogen. 2021 lag in allen 14 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern noch ein kräftiger Preiszuwachs vor – in der Spitze kletterten die Preise seinerzeit im Vergleich zum Vorjahr um bis zu 16 Prozent.

Ein Grund für die Preiskorrekturen ist vor allem in der Entwicklung der Bauzinsen zu suchen, die sich 2022 nach Jahren der Tiefzinsphase nahezu vervierfacht haben. Durch die gestiegenen Zinssätze für Immobilienkredite ist die monatliche Annuität je nach Immobilie um mehrere hundert Euro höher als noch zu Anfang des Jahres. Dadurch können

sich weniger Menschen den Erwerb von Wohneigentum leisten und die Nachfrage kühlt spürbar ab. Zusätzlich hat die Gaspreiskrise infolge des Kriegs in der Ukraine viele Menschen für Energiepreise sensibilisiert. Spielten die energetische Effizienz und der Heizträger einer Immobilie in der Vergangenheit oftmals eine eher untergeordnete Rolle bei der Kaufentscheidung, achten Kaufinteressenten nun vermehrt auf die Betriebskosten einer Immobilie. Ältere unsanierte Immobilien mit schlechterer Öko-Bilanz sind schwerer vermittelbar. Verkäufer müssen daher oftmals Zugeständnisse beim Preis machen.

“ 2022 fand der Zyklus des Immobilienmarkts sein Ende. Nach einer Ära der konstant und deutlich gestiegenen Preise biegt der Markt nun in eine neue Phase ein: Das Niveau der Angebotspreise sinkt nun vielerorts. Der rasante Anstieg der Bauzinsen hat den Kreis derjenigen, die sich eine Immobilie leisten könnten, eingeschränkt. Zumal die Menschen in Zeiten hoher Inflation und wirtschaftlicher und weltpolitischer Unsicherheiten ohnehin ihre Ausgaben genauer prüfen. Den Kauf einer Immobilie dürften daher 2022 viele Menschen aufgegeben oder zumindest vertagt haben. Dieser Rückgang der Nachfrage mündete in spürbaren Preisanpassungen.“

Thomas Schäfer
Senior Economic Analyst

Preisrückgang von 6 Prozent in Hamburg und München

In München, der teuersten Stadt Deutschlands, gingen die Angebotspreise für Bestandswohnungen um 6 Prozent zurück. Im vergangenen Dezember liegt der Preis pro Quadratmeter in der Isarmetropole mit 8.953 Euro sogar wieder unter der Marke von 9.000 Euro. Ende 2021 lag der Quadratmeterpreis nach einem Anstieg von 11 Prozent noch bei 9.482 Euro. In Hamburg erlebte der Immobilienmarkt ebenfalls einen merklichen Knick: Der Preis liegt mit 6.424 Euro 6 Prozent niedriger als noch im Vorjahr.

Der immowelt Preiskompass

In den anderen deutschen Millionenstädten Berlin und Köln ist der Immobilienmarkt derzeit noch etwas robuster. In der Hauptstadt ging der Quadratmeterpreis um 1 Prozent auf 5.040 Euro zurück. In Köln bleiben die Preise konstant bei 5.276 Euro pro Quadratmeter. Die Rheinmetropole ist somit die einzige der untersuchten Städte, in der keine Preiskorrektur stattgefunden hat.

Preiskorrekturen in den Wirtschaftszentren Frankfurt und Stuttgart

Frankfurt am Main und Stuttgart zählen abseits der Metropolen zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands. Als Zentren der Finanzindustrie beziehungsweise Automobilwirtschaft bieten beide Städte viele gut bezahlte Arbeitsplätze. Das sorgte in den vergangenen Jahren für Zuzug und Nachfrage nach Wohnraum – in der Folge stiegen die Preise für Wohneigentum. In beiden Städten lassen sich nun aber ebenfalls Preiskorrekturen beobachten: In Stuttgart gingen die Angebotspreise um 2 Prozent auf 5.419 Euro pro Quadratmeter zurück. In Frankfurt fällt die Korrektur mit -5 Prozent sogar noch deutlicher aus. In der Bankenstadt wird der Quadratmeter derzeit für 6.163 Euro angeboten.

Deutliche Preisabschläge in Nürnberg, Hannover und Essen

Die mitunter größten Rückgänge verzeichnen aber Städte, die in der Vergangenheit nicht unbedingt als Preishotspots galten. In Nürnberg sackte das Preisniveau um 6 Prozent auf 3.881 Euro ab, in Han-

nover gar um 7 Prozent auf 3.648 Euro. Den größten Rückgang der Untersuchung verzeichnet mit -8 Prozent Essen. In der Ruhrgebietsstadt wird der Quadratmeter aktuell für 2.767 Euro angeboten. Offenbar waren in diesen Städten die Preise von Immobilien zuletzt überbewertet und nähern sich nun wieder einem marktgerechteren Niveau an.

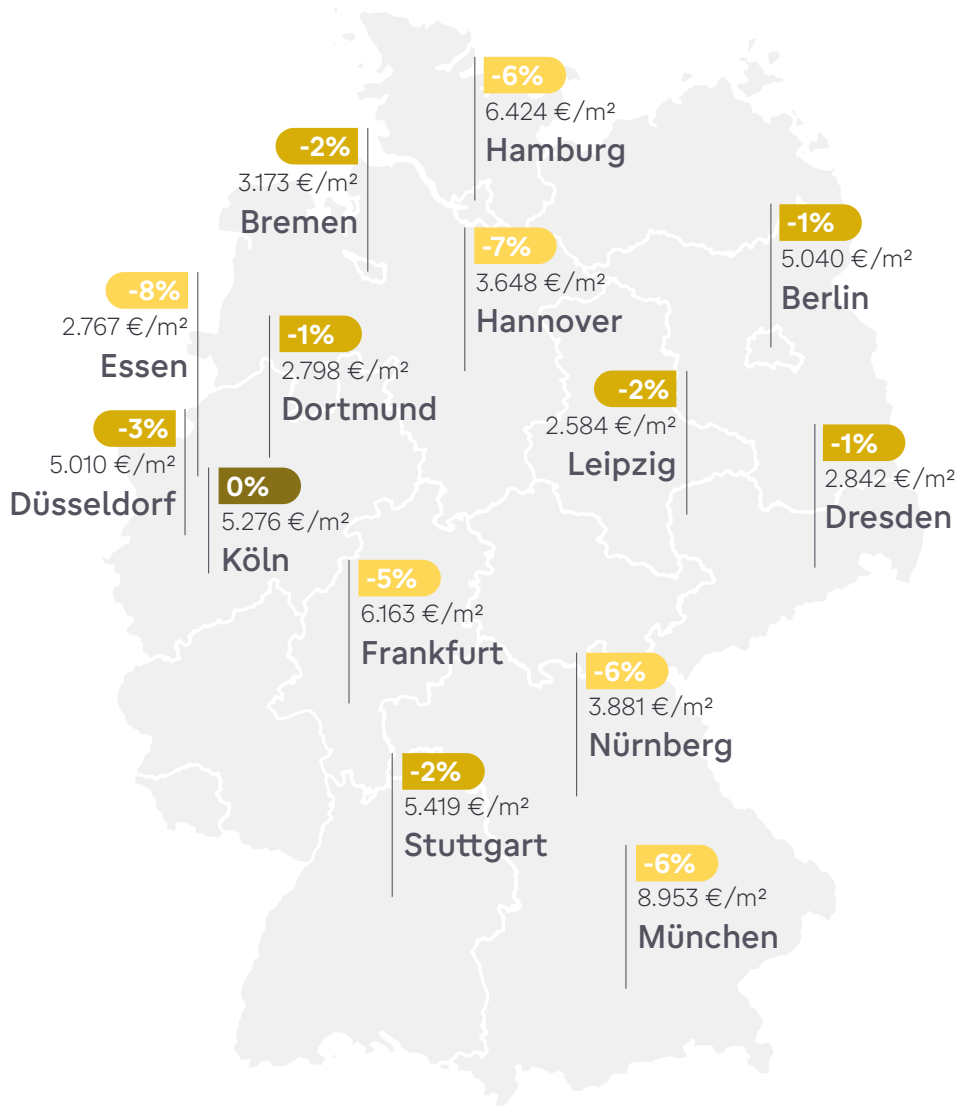
“ Sinkende Angebotspreise sind derzeit für Immobilienkäufer aber nur bedingt gute Nachrichten. Immobilien werden zwar günstiger angeboten, durch das hohe Zinsniveau ist die Finanzierung aber nun deutlich schwieriger geworden, weil die Annuität gestiegen ist. Momentan wird das durch den Rückgang der Kaufpreise noch nicht kompensiert. Es spricht also vieles dafür, dass sich der Trend der Preiskorrekturen vorerst fortsetzen wird. Besonders, wenn die EZB an ihrem Kurs festhält und den Leitzins zur Inflationsbekämpfung weiter anhebt.”

Thomas Schäfer
Senior Economic Analyst

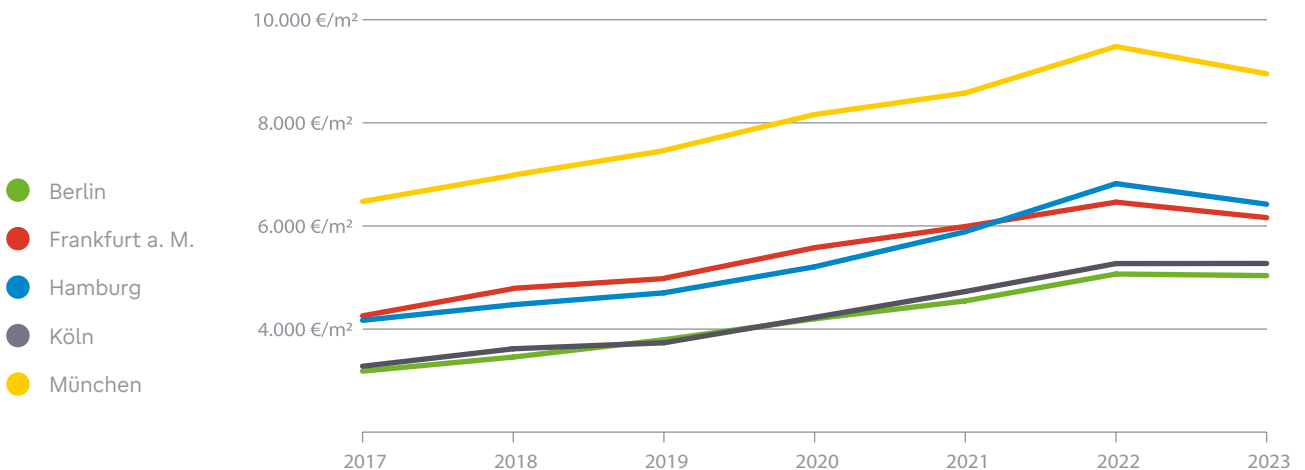
In den ostdeutschen Großstädten ist das Preisniveau zwar tendenziell noch niedriger, aber auch dort geben die Preise nach: In Dresden steht ein einprozentiger Rückgang auf 2.842 Euro zu Buche, in Leipzig ging es um 2 Prozent auf 2.584 Euro pro Quadratmeter herunter.

Der immowelt Preiskompass

Kaufpreisentwicklung Bestandswohnungen vom 01.01.23 zum Vorjahr



Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten



Der immowelt Preiskompass

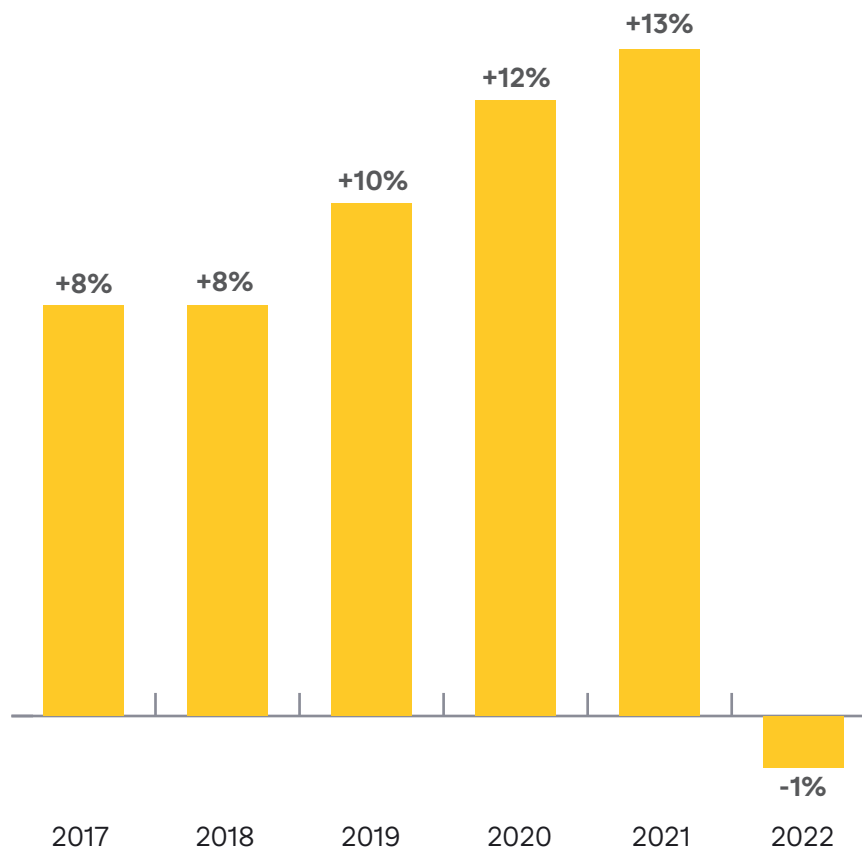
Deutschlandweite Analyse offenbart jährliche Trendwende

Wie abrupt sich die Trendwende auf dem Immobilienmarkt vollzogen hat, offenbart ein Blick auf die aggregierte prozentuale Preisentwicklung für ganz Deutschland. Betrachtet man die Entwicklung der vergangenen 5 Jahre, lässt sich ein stetes und beschleunigtes Wachstum erkennen, das in einem jähen Rückgang im Jahr 2022 mündet.

2017 sowie 2018 verteuerten sich Immobilien im Vergleich zum Vorjahr um jeweils 8 Prozent. In den Folgejahren nahm die Preisrally sogar weiter an Fahrt auf. Im Dezember 2019 waren die Angebotspreise 10 Prozent höher als im Vergleichs-

monat 2018. Trotz Corona-Krise kletterten die Preise dann 2020 um weitere 12 Prozent und 2021 gar um 13 Prozent. Die Verteuerung von Wohneigentum hat sich somit nicht linear vollzogen, sondern Jahr für Jahr weiter beschleunigt. Bis 2022 die radikale Trendwende folgte: Die Angebotspreise für Immobilien in ganz Deutschland lagen im Dezember 1 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Die deutliche Erhöhung der Bauzinsen 2022 hat also dafür gesorgt, dass sich die Stimmung auf dem Immobilienmarkt schlagartig drehte. Nach einem Preiszuwachs von 13 Prozent stellte sich nicht etwa zunächst eine Verlangsamung des Wachstums ein, sondern die Zinserhöhung mündete direkt in einem Rückgang.

Deutschlandweite Veränderung der Angebotspreise zum Vorjahr:



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 Prei-

se 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.

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-Online-Marktplätze 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