

# Der immowelt Preiskompass

Ausgabe 6  
Q2/2022

# 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. Die entstehenden Preisfortschreibungen geben einen Einblick in die dynamische Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt in den untersuchten Städten. Die Daten sind auch auf der immowelt Price Map zu finden, wo sich Eigentümer und Interessenten fortlaufend über das aktuelle Preisniveau in ihrer Stadt informieren können.

Die 6. Ausgabe des Preiskompasses dreht sich um die Veränderungen beim Angebot und der Nachfrage von Eigentumswohnungen infolge der gestiegenen Bauzinsen (Vergleich zum Vorjahresquartal). Zudem dreht sich der Bericht wie üblich um die Preisentwicklung von bestehenden Eigentumswohnungen im 2. Quartal 2022.

## Die Folgen der gestiegenen Bauzinsen

Der Immobilienmarkt steht am Scheideweg. Seit Beginn des Jahres sind die Zinsen für Baudarlehen stark gestiegen und die Inflation ist anhaltend hoch. Zusätzlich sind die Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine groß und die Folgen der durch Pandemie und Krieg gestörten Lieferketten schwer absehbar. Eine Konsequenz daraus ist, dass sich viele Menschen den Traum von den eigenen vier Wänden nicht mehr leisten können. Die monatliche Belastung eines Immobilienkaufs ist je nach Stadt und Immobilie mehrere hundert Euro höher als noch zum Jahresbeginn. Hinzu kommt, dass Banken bei der Kreditvergabe inzwischen mehr Eigenkapital verlangen.

Die veränderten wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen machen sich auf dem Immobilienmarkt bereits deutlich bemerkbar, wie eine immowelt Analyse zeigt: Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist zuletzt stark eingebrochen. Im 2. Quartal dieses Jahres sind deutschlandweit die Anfragen für Kaufimmobilien, die auf immowelt.de inseriert wurden, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 17 Prozent zurückgegangen.

Im Vergleich zum Beginn der Corona-Pandemie, als ein regelrechter Run auf Kaufimmobilien stattgefunden hatte, ist der Rückgang sogar noch stärker.

Ein weiterer Effekt der gestiegenen Zinsen ist, dass die Zahl der inserierten Wohnungen wieder deutlich zugenommen hat. Im Vergleich der jeweils 2. Quartale 2022 und 2021 hat sich das Angebot um 29 Prozent erhöht. Das liegt vermutlich auch daran, dass die Vermarktung durch die zurückgehende Nachfrage aufwendiger wird und mehr Objekte auf dem freien Markt angeboten werden.

“ Für den Immobilienmarkt beginnt mit hoher Wahrscheinlichkeit ein neuer Zyklus. Das ist nichts Ungewöhnliches, vielmehr gab es Veränderungen bei der Nachfrage und letztendlich bei den Kaufpreisen in Vergangenheit schon häufig. Der Boom der letzten 10 Jahre wird nicht ewig so weitergehen. Dass es jetzt zu einer Trendumkehr kommt, liegt an der Vielzahl belastender Faktoren: von Corona über den Ukraine-Krieg bis zur Zinswende. Vor allem die schnellen und heftigen Zinsanstiege machen den Immobilienkauf in einigen Gegenden selbst für Normalverdiener kaum mehr realisierbar.“

Jan-Carl Mehles,  
Group Leader Market Research & Public Relations

## Nachfrage teilweise halbiert

Beim Blick auf die 14 Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern zeigt sich, dass besonders in den Märkten mit hohen Immobilienpreisen das Interesse an Immobilien zurückgegangen ist. Das Angebot hat dabei meist zugenommen: In München gibt es 18 Prozent weniger Anfragen bei 27 Prozent mehr Immobilienangeboten. In Köln sind die Veränderungen noch stärker: Die Nachfrage verbucht einen Rückgang von 20 Prozent, während die Anzahl der Inserate gar um 54 Prozent gestiegen ist. Auch in Stuttgart (-30 Prozent) und Düsseldorf (-26 Prozent) ist die Nachfrage rückläufig, während sich das Angebot um 38 beziehungsweise 41 Prozent erhöht hat.

# Der immowelt Preiskompass

---

In Berlin hat sich die Nachfrage sogar mehr als halbiert (-52 Prozent), und auch in Hamburg (-47 Prozent) werden deutlich weniger Anfragen gestellt. Das Angebot ist aber in beiden Städten noch nicht angestiegen und hat sich entgegen dem Trend in den anderen Großstädten noch einmal verringert. In beiden Städten scheint die sinkende Nachfrage daher durch das anhaltend geringe Angebot bedingt zu sein. In Berlin könnten zudem noch Verwerfungen durch den Mietendeckel nachwirken: Hier zog die Anzahl der Inserate für Wohneigentum während der Geltungsdauer des Gesetzes stark an. Nachdem das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel gekippt hatte, sanken die Verkaufsanzeigen wieder deutlich.

## Geringste Unterschiede im Osten – und Frankfurt

In den günstigeren Städten aus dem Osten Deutschlands fällt die Veränderung bei der Nachfrage deutlich geringer aus. In Leipzig sind die Anfragen innerhalb der letzten 12 Monate sogar um 4 Prozent gestiegen. Dresden verzeichnet einen leichten Rückgang von 4 Prozent. In beiden

Städten sind die Immobilienpreise noch niedrig genug, dass selbst trotz gestiegener Zinsen der Immobilienkauf für viele Menschen gerade zur Eigennutzung noch leistbar ist. Da sich die Angebotszahl mit +20 Prozent in Leipzig und +33 Prozent in Dresden zudem spürbar erhöht hat, finden potenzielle Käufer ein breiteres Angebot vor.

Eine Ausnahme bei der Analyse nimmt Frankfurt ein. In der Finanzmetropole ist die Nachfrage um 5 Prozent zurückgegangen. Aufgrund der hohen Preise ist es denkbar, dass viele Menschen bereits in den vergangenen Jahren Abstand vom Immobilienkauf genommen haben und der Immobilienkauf schon damals trotz niedriger Zinsen nur für Besserverdiener leistbar war.

---

## Entwicklung von Angebot und Nachfrage von Q2/2021 auf Q2/2022

Stadt	Entwicklung Angebot	Entwicklung Nachfrage	Stadt	Entwicklung Angebot	Entwicklung Nachfrage
Berlin	-44%	-52%	Hamburg	-16%	-47%
Bremen	+56%	-17%	Hannover	+36%	-24%
Dortmund	+38%	-25%	Köln	+54%	-20%
Dresden	+33%	-4%	Leipzig	+20%	+4%
Düsseldorf	+41%	-26%	München	+27%	-18%
Essen	+72%	-1%	Nürnberg	+49%	-6%
Frankfurt	+26%	-5%	Stuttgart	+38%	-30%

# Der immowelt Preiskompass

## Vorquartalsvergleich: sinkende oder stagnierende Preise in 7 von 14 Städten

Die gestiegenen Bauzinsen, die hohe Inflation und die Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine spiegeln sich nicht nur in der geringeren Nachfrage wider, sondern auch bei den Kaufpreisen. Laut immowelt Preiskompass haben sich in 7 von 14 untersuchten Großstädten die Angebotspreise von Bestandswohnungen im 2. Quartal 2022 nicht weiter verteuert: In 3 Städten sind die Preise stabil geblieben, in 4 Städten lassen sich leichte Rückgänge beobachten. Verglichen wurden auf immowelt.de angebotene Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, kein Aufzug, Baujahr 1990er-Jahre) im 1. Quartal 2022 und im 2. Quartal 2022. Die abflachende Preiskurve verdeutlicht auch der Blick aufs Vorquartal: Denn in den ersten drei Monaten 2022 verzeichneten noch alle 14 Städte steigende Kaufpreise.

“Obwohl der Immobilienmarkt als träge gilt, lassen sich die starken Zuwächse bei den Bauzinsen und der Nachfragerückgang bereits jetzt in der Preisentwicklung ablesen. Da derzeit davon auszugehen ist, dass die Zinsen bis Jahresende noch stärker steigen, könnte es in den nächsten Monaten zu weiteren Rückgängen kommen. Aus unserer Sicht ist der Immobilienboom vorbei, eine Phase stagnierender Preise ist eingeläutet.“

Jan-Carl Mehles,  
Group Leader Market Research & Public Relations

## Stagnation in den Hotspots – stärkster Rückgang in Hannover

Besonders in den teuersten deutschen Großstädten hat die Kaufpreisentwicklung im vergangenen Quartal an Dynamik verloren. Mit München, Frankfurt und Köln verzeichnen 3 der 5 teuersten Großstädte stagnierende oder leicht sinkende Preise. In allen Städten haben sich Wohnungen in den Quartalen zuvor noch spürbar verteuert. In München kosten gebrauchte Eigentumswohnungen nach einem Rückgang von 1 Prozent aktuell 9.551 Euro pro Quadratmeter. Das ist zwar der

mit Abstand höchste Wert aller Städte, vor einem Quartal lag dieser aber noch bei 9.626 Euro. In Frankfurt und Köln sind die Kaufpreise stabil geblieben. In der Finanzmetropole werden Wohnungen für 6.554 Euro angeboten, am Rhein für 5.348 Euro.

Auf der anderen Seite des Rheins kommt es sogar zu ersten Rückgängen: Im ebenfalls hochpreisigen Düsseldorf (5.206 Euro) geben die Preise um 1 Prozent nach. Zuletzt sind die Preise zwei Quartale in Folge noch um 3 Prozent gestiegen. Noch deutlicher ist die Trendumkehr in Hannover (4.019 Euro). Nach Anstiegen von 4 und 3 Prozent sinken die Kaufpreise nun um 2 Prozent. Das ist der stärkste Rückgang aller Städte.

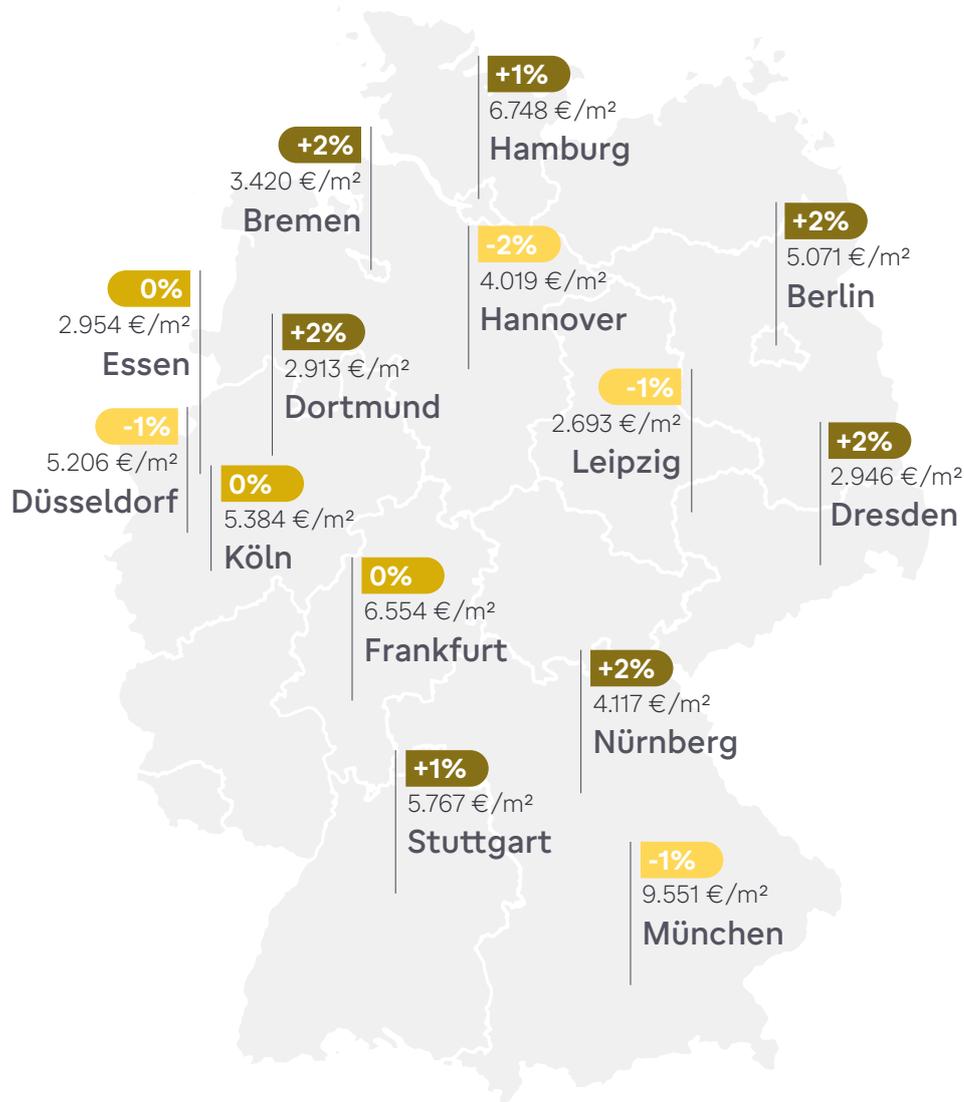
## Leichte Anstiege in Berlin und Hamburg

In Berlin scheint sich trotz verminderter Anfragenzahl noch kein Gleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot einzustellen: Im 2. Quartal kam es zu einem leichten Preisanstieg von 2 Prozent. Damit überspringt Berlin die 5.000-Euro-Marke. Sollten sich die Rahmenbedingungen weiter verschlechtern, ist es aber durchaus denkbar, dass die Quadratmeterpreise bald wieder darunter rutschen. Für die Größe und Bedeutung der Stadt ist das Preisniveau allerdings nach wie vor vergleichsweise niedrig.

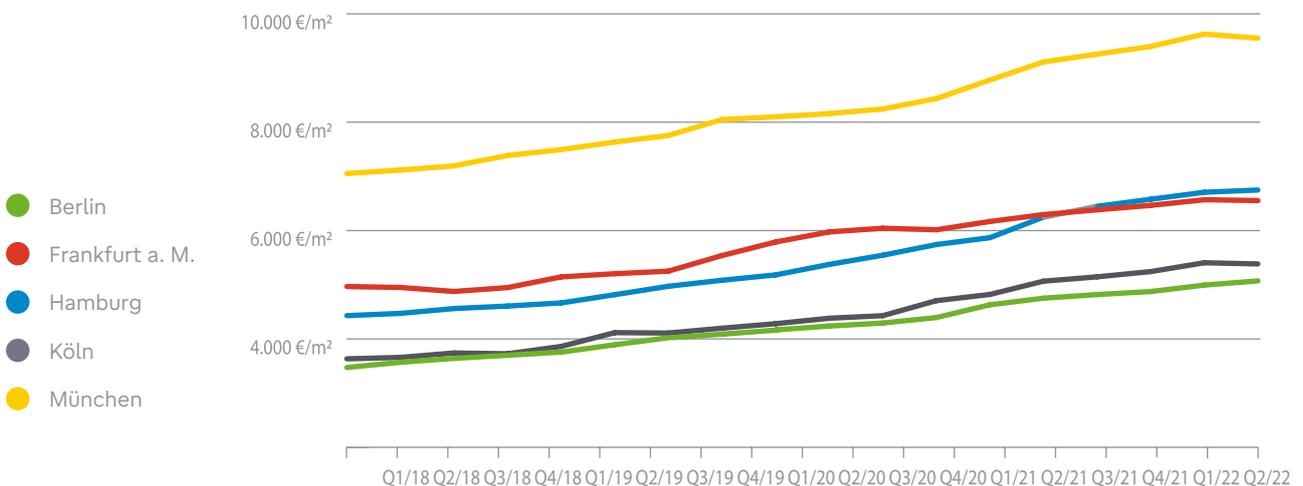
Teurer ist Wohnraum hingegen in Hamburg (6.748 Euro), wo im 2. Quartal ein Plus von 1 Prozent zu Buche steht. Auch in Stuttgart lässt sich noch keine vollkommene Trendumkehr feststellen. Die Kaufpreise steigen ebenfalls um 1 Prozent auf 5.767 Euro pro Quadratmeter. In Nürnberg, Bremen, Dresden und Dortmund ist der Anstieg mit je 2 Prozent etwas stärker, wenngleich besonders bei den beiden letztgenannten Städten die Preise nach wie vor sehr günstig sind und trotz gestiegener Zinsen für viele Menschen noch leistbar sein dürften.

# Der immowelt Preiskompass

## Kaufpreisentwicklung Bestandswohnungen Q1/2022 zu Q2/2022



## 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 her-

zustellen, wird eine Standardwohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, kein Aufzug, 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-Onlineplattformen in Frankreich, Belgien und Israel zur AVIV Group, die Teil der Axel Springer SE ist.

# Der immowelt Preiskompass

---

## Das immowelt Team



**Jan-Carl Mehles**

Group Leader  
Market Research &  
Public Relations



**Thomas Schäfer**

Senior Research  
Specialist

---

## Unterstützung von Meilleurs Agents

Bei der Erstellung des Preisberechnungsmodells erhielt das immowelt Team Unterstützung vom französischen Partner-Portal Meilleurs Agents, das langjährige Expertise in der Preisberechnung aufweist.



**Thomas Lefebvre**

Scientific Director



**Barbara Castillo-Rico**

Head of Economic  
Studies



**Pierre Vidal**

Head of Research