

Immowelt-Preiskompass

Immobilienpreise sinken nur noch in vier von 14 Städten

Monatelang sind die Preise auf dem deutschen Markt gesunken. Nun mehrern sich die Zeichen, dass dort zumindest ein Zwischenplateau erreicht sein könnte.

Julian Trauthig Düsseldorf

Die Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt scheint sich nach unruhigen Monaten zumindest für den Moment zu stabilisieren.

Nachdem bereits die Finanzierungsplattform Europace und der Digitalvermittler McMakler von einem vorläufigen Ende des Preisverfalls berichtet haben, deuten jetzt auch Zahlen des Immobilienportals Immowelt in dieselbe Richtung.

Laut Immowelt sind im ersten Quartal des Jahres nur noch in vier von 14 untersuchten Großstädten die Angebotspreise von Bestandswohnungen im Vergleich zum Vorquartal gesunken. In vier Städten ging es sogar wieder nach oben, darunter Berlin mit einem Plus von zwei Prozent. In den weiteren Metropolen stagnierte das Preisniveau. Nur in Frankfurt (minus ein Prozent), Stuttgart, Bremen und Düsseldorf (jeweils minus zwei Prozent) ging es weiter leicht nach unten.

Im dritten und vierten Quartal 2022 waren die Angebotspreise in allen 14 Städten jeweils rückläufig. Zum Teil sind die Preise innerhalb eines Quartals um fünf Prozent eingebrochen. In den vergangenen drei Monaten beträgt der maximale Rückgang dagegen nur noch zwei Prozent.

Vorsicht walten lassen

Grundlage der Auswertung sind auf immowelt.de angebotene Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre). Grundsätzlich sind Angebotspreise mit einer gewissen Vorsicht zu genießen, weil sie oftmals nicht die am Ende beurkundeten Kaufpreise sind. Allerdings sind sie ein erster Indikator, der sich in den vergangenen Monaten auch in den offiziellen Zahlen des Statistischen Bundesamts bestätigt hat. Diese offiziellen Zahlen werden erst mit Zeitverzug veröffentlicht.

Als Grund für die Stabilisierung der Kaufpreise sieht Immowelt die gleichzeitige Stabilisierung des Zinsniveaus. „Hinzu kommt, dass die Nachfrage im vergangenen Jahr zwar zurückgegangen ist, sich aber inzwischen ebenfalls stabilisiert hat“, heißt es. Käufer ohne viel Eigenkapital suchten Alternativen im Umland der Großstädte oder nahmen Abstriche beim Wohnstandard hin.

Auch der Hauspreisindex der Finanzierungsplattform Europace, der auf echten Transaktionen beruht, zeigte zuletzt eine Beruhigung. Danach sind die Immobilienpreise im Februar im Vergleich zum Vormonat sogar wieder leicht um 0,59 Prozent gestiegen. Vor allem zum Jahresende 2022 hatte es auch hier wie bei kürzlich veröffentlichten Zahlen des Statistischen Bundesamtes von 2022 noch deutliche Abschlüsse gegeben. Nachdem sich die Neubaupreise schon bei den Europace-Zahlen für Januar weiter nach oben bewegt hatten, zeigte sich diese Ent-

wicklung im Februar auch für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Plus von 0,52 Prozent. Neubauten verteuerten sich im Vergleich zum Januar um 1,33 Prozent. Nur bei Eigentumswohnungen setzte sich der seit verganginem Juni zu beobachtende Abwärtstrend auch im Februar fort, wenn auch nur noch leicht mit einem Minus von 0,2 Prozent.

Allerdings sind Preisentwicklungen in der aktuellen Lage schwierig einzuschätzen, weil es insgesamt nur wenige Transaktionen gibt und sich der Markt weiterhin in einer Art Schockstarre befindet. Verkäufer halten oftmals an den hohen Preisen fest, während Käufer da-

Euro pro Quadratmeter, vor einem Vierteljahr waren es 8822 Euro. Ein Jahr zuvor lag das Preisniveau in München noch bei 9535 Euro und somit acht Prozent höher als derzeit.

Ein ähnliches Bild zeigt sich in Hamburg, wo Käufer im Augenblick laut Immowelt 6404 Euro für den Quadratmeter zahlen müssen. Auch in der Hansestadt war die Preisspitze vor einem Jahr mit 6785 Euro erreicht worden. Mit Ausnahme des ersten Quartals 2022 sanken seither die Preise um insgesamt sechs Prozent.

Etwas niedriger ist das generelle Preisniveau in den anderen beiden Metropolen Köln und Berlin. In der Domstadt hat sich der Angebotspreis ebenfalls nicht nennenswert verändert und liegt aktuell bei 5123 Euro für den Quadratmeter. Die Bundeshauptstadt ist hingegen die einzige Metropole, in der die Preise im Quartalsvergleich sogar wieder steigen.

Nach einem Plus von zwei Prozent kostet der Quadratmeter in Berlin aktuell 5150 Euro und liegt auf Vorjahresniveau. „Der Berliner Immobilienmarkt scheint damit generell robuster auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert zu haben“, heißt es von Immowelt. Das könne daran liegen, dass das Interesse an Immobilien in der Hauptstadt – gerade von vermögenden ausländischen Investoren – größer ist beziehungsweise weniger stark abgenommen hat als in anderen Städten.

In Frankfurt gaben die Angebotspreise um ein Prozent nach, in Stuttgart um zwei Prozent. Innerhalb eines Jahres gingen die Kaufpreise dort um zwölf Prozent nach unten. In der Mainmetropole zahlen Käufer acht Prozent weniger. Die stärksten Anstiege im vergangenen Quartal gab es in zwei der günstigsten Städte. In Essen verteuert sich Wohneigentum innerhalb eines Vierteljahres um fünf Prozent auf 2781 Euro, in Dortmund kletterten die Angebotspreise um drei Prozent auf 2776 Euro pro Quadratmeter.

8778

Euro

kostete der Quadratmeter einer Bestandswohnung in München im ersten Quartal 2023.

Quelle: Immowelt

rauf warten, dass die Preise weiter nachgeben. Die Branche rechnet erst wieder mit einer echten Belebung des Marktes, wenn klar ist, wie stark die Zinsen noch steigen werden.

Dennoch lohnt sich ein Blick auf die Details der Immowelt-Auswertung. Danach kam es in den vier Millionenstädten Berlin, Hamburg, München und Köln zuletzt zu keinen weiteren Preisrückgängen, wenngleich die Preise deutlich niedriger sind als vor einem Jahr. So blieben die Angebotspreise im ersten Quartal in München, Hamburg und Köln nahezu stabil. Am teuersten ist laut Immowelt nach wie vor die bayerische Landeshauptstadt: Bestandswohnungen kosten dort 8778