

Preise von Neubau und saniertem Altbau sind stabil

Berlin, 15.12.2022

Eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 zeigt, wie sich die Angebotskaufpreise für verschiedene Immobilienkategorien im Halbjahres- und Jahresvergleich entwickeln:

- **Neubau und sanierter Altbau sind von Preissenkungen nahezu nicht betroffen.**
- **Unsanierter Gebäudebestand verzeichnet die größten Preiserückgänge.**
- **In den Metropolen sinken die Angebotspreise am stärksten, bleiben aber auf einem sehr hohen Niveau. Im ländlichen Raum fallen die Abschläge der Angebotspreise gering aus.**
- **Suchende profitieren von großem Angebot: ImmoScout24 verzeichnet mehr Traffic und mehr Exposé-Sichtungen auf der Plattform als im Vorjahr.**

Der Immobilienmarkt ist im aktuellen ökonomischen Umfeld von diversen Veränderungen geprägt: Gestiegene Baufinanzierungskosten und die Verschiebung der Nachfrage von Kauf zu Miete schwächen die Dynamik der Kaufpreisentwicklung ab. Während in den letzten Jahren die Kaufpreise deutlich dynamischer gestiegen sind als die Mieten, hat sich die Entwicklung mittlerweile umgekehrt. Dieser Anpassungsmechanismus ist Ausdruck eines strukturell intakten und stabilen Immobilienmarktes.

Nachfrage nach Kaufimmobilien stabilisiert sich

Die Nachfrage nach Kaufimmobilien hat in den vergangenen Monaten vorerst abgenommen. Seit September beobachtet ImmoScout24 jedoch eine Stabilisierung der Nachfrage nach Kaufimmobilien: Deutschlands führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien verzeichnet mehr Traffic und mehr Exposé-Sichtungen als im Vergleich zum Vorjahr. Kaufinteressent:innen informieren sich demnach vermehrt über das zunehmende Angebot und scheinen ihre Optionen abzuwägen.

„Aktuell befindet sich der Markt in einer Phase der Anpassung und des Abwartens. Suchende treffen auf ein nie dagewesenes Angebot. Das wird jedoch nur für einen begrenzten Zeitraum der Fall sein. Die dominierende Frage ist – wie so oft – wann der beste Zeitpunkt ist, um zu kaufen?“, kommentiert Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Für Verkäufer:innen ist eine gute Vermarktung ihrer Immobilie daher umso wichtiger. Die Rolle der Makler:innen ist sowohl für Suchende als auch für verkaufende Eigentümer:innen in dieser Marktlage entscheidend. Denn mit ihrer Marktexpertise und persönlicher Beratung schaffen Makler:innen für beiden Parteien Sicherheit in der sich verändernden Marktsituation und führen zum besten Match zwischen Käufer:innen und Verkäufer:innen.“

Deutliche Unterschiede bei der Entwicklung der Angebotspreise in Bestand und Neubau

Im Mai 2022 beobachtet ImmoScout24 erstmals Anzeichen für eine veränderte Preisdynamik am Markt, die sich regional sowie nach Baujahr und Sanierungsstand unterscheidet. Im Vergleich der durchschnittlichen Angebotspreise im Mai und November 2022 hat der zumeist **unsanierte Gebäudebestand** mit Baujahren von 1950 bis 1999 im deutschlandweiten Durchschnitt mit einem **Minus von rund 3 bis 5 Prozent** die höchsten Rückgänge bei den Angebotspreisen zu verkraften. Die durchschnittlichen Angebotspreise sind für Gebäude mit Baujahr zwischen 1950 und 1979 von 4.118 Euro pro Quadratmeter im Mai auf 3.927 Euro im November gesunken.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | Junior PR Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

Beim **Neubau und dem sanierten Altbau** sind die Angebotspreise seit Mai 2022 nahezu konstant: Für die Baujahre vor 1900 bis 1949 fallen die Angebotspreise **rund 1 Prozent geringer** aus und liegen im November bei 5.198 Euro pro Quadratmeter. Für **Gebäude mit Baujahr ab 2014** liegt die **Preisentwicklung seit Mai bei plus/minus null Prozent** und damit im November bei einem Angebotspreis von 5.680 Euro pro Quadratmeter. Der gute energetische Standard und die gestiegenen Baukosten beim Neubau wirken einer abfallenden Preisdynamik entgegen. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass die Preise im Neubau deutlich nachgeben werden.

Angebotspreise nach Baujahr	< 1900	1900 - 1949	1950 - 1979	1980 - 1999	2000 - 2013	2014 <
Nov. 2021	5.895 €	5.068 €	3.969 €	4.071 €	6.126 €	5.657 €
Mai 2022	5.770 €	5.247 €	4.118 €	4.239 €	6.365 €	5.615 €
Nov. 2022	5.695 €	5.198 €	3.927 €	4.080 €	6.196 €	5.680 €
Mai 22 vs. Nov. 22	-1,3 %	-0,9 %	-4,6 %	-3,8 %	-2,7 %	-0,5 %
Nov. 21 vs. Nov. 22	-3,4 %	+2,6 %	-1,1 %	+0,2 %	+1,1 %	+5,1 %

Entwicklung der Angebotspreise in den Metropolen und im Umland

In den sieben **Metropolen** sind die größten Preisrückgänge zu verzeichnen. In **Berlin** gingen die Angebotspreise für **Eigentumswohnungen** von Mai 2022 zu November 2022 im Durchschnitt um rund 4 Prozent zurück und in **Stuttgart** um bis zu minus 10 Prozent. Für **Einfamilienhäuser** zum Kauf reichen die Preisrückgänge von Mai zu November dieses Jahres von minus 2 Prozent in **München** bis minus 6 Prozent in **Berlin** und **Düsseldorf**.

Im Umland der Metropolen fallen die Preisrückgänge anders aus. Für Eigentumswohnungen verzeichnet ImmoScout24 um minus 6 Prozent gesunkene Angebotspreise im **Hamburger und Stuttgarter Umland**. Für Einfamilienhäuser im Umland der Metropolen reichen die Preisabschläge von null Prozent im **Düsseldorfer Umland** bis zu minus 6 Prozent im **Hamburger Umland** und dem **Großraum München**.

Ein **Ausreißer im Preisvergleich** von Mai zu November 2022 bildet das **Düsseldorfer Umland**. Hier sind die Angebotspreise für Wohnungen zum Kauf innerhalb der letzten sechs Monate um rund 7 Prozent gestiegen. Grund dafür ist eine Verschiebung des Angebots: Im November 2022 wurden mehr Neubauimmobilien in Essen und mehr energetisch sanierte Wohnungen in Mülheim an der Ruhr angeboten. Der durchschnittliche Angebotspreis ist in den beiden Städten nahe Düsseldorf um 400 bis 700 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Deutschlandweit verzeichnet der städtische Raum einen Rückgang der Angebotspreise von Mai zu November 2022 von rund minus 4 Prozent. Angebotspreise für Immobilien im ländlichen Raum sind auf einem sehr viel geringerem Preisniveau stabil (+/- Null Prozent). Das gilt sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Eigentumswohnungen. Das deutet daraufhin, dass die in den letzten Jahren stark gestiegenen Angebotspreise in den Städten vorerst die Spitze erreicht haben.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | Junior PR Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

Angebotspreise in Metropolen	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Eigentumswohnungen zum Kauf							
Nov. 2021	7.570 €	7.613 €	8.513 €	8.217 €	6.031 €	11.046 €	6.995 €
Mai 2022	7.972 €	7.528 €	8.567 €	8.302 €	6.489 €	11.143 €	6.930 €
Nov. 2022	7.678 €	7.105 €	7.787 €	7.796 €	6.102 €	10.476 €	6.211 €
Mai 22 vs. Nov. 22	-3,7 %	-5,6 %	-9,1 %	-6,1 %	-6,0 %	-6,0 %	-10,4 %
Nov. 21 vs. Nov. 22	+1,4 %	-6,7 %	-8,5 %	-5,1 %	+1,2 %	-5,2 %	-11,2 %
Einfamilienhäuser zum Kauf							
Nov. 2021	5.777 €	6.128 €	6.645 €	7.029 €	5.816 €	10.476 €	7.011 €
Mai 2022	6.024 €	6.556 €	6.779 €	6.687 €	6.097 €	10.842 €	6.723 €
Nov. 2022	5.656 €	6.187 €	6.493 €	6.519 €	5.829 €	10.636 €	6.393 €
Mai 22 vs. Nov. 22	-6,1 %	-5,6 %	-4,2 %	-2,5 %	-4,4 %	-1,9 %	-4,9 %
Nov. 21 vs. Nov. 22	-2,1 %	+1,0 %	-2,3 %	-7,3 %	+0,2 %	+1,5 %	-8,8 %

Angebotspreise im Umland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Eigentumswohnungen zum Kauf							
Nov. 2021	5.483 €	3.187 €	4.819 €	4.430 €	4.054 €	7.134 €	5.187 €
Mai 2022	5.573 €	3.221 €	4.943 €	4.457 €	4.309 €	7.223 €	5.375 €
Nov. 2022	5.259 €	3.434 €	4.794 €	4.177 €	4.288 €	6.999 €	5.046 €
Mai 22 vs. Nov. 22	-5,6 %	+6,6 %*	-3,0 %	-6,3 %	-0,5 %	-3,1 %	-6,1 %
Nov. 21 vs. Nov. 22	-4,1 %	+7,8 %*	-0,5 %	-5,7 %	+5,8 %	-1,9 %	-2,7 %
Einfamilienhäuser zum Kauf							
Nov. 2021	3.052 €	3.501 €	4.313 €	3.921 €	3.940 €	8.104 €	4.341 €
Mai 2022	3.420 €	3.559 €	4.441 €	4.104 €	4.032 €	7.861 €	4.523 €
Nov. 2022	3.287 €	3.560 €	4.346 €	3.839 €	3.812 €	7.404 €	4.507 €
Mai 22 vs. Nov. 22	-3,9 %	0,0 %	-2,1 %	-6,5 %	-5,5 %	-5,8 %	-0,4 %
Nov. 21 vs. Nov. 22	+7,7 %	1,7 %	+0,8 %	-2,1 %	-3,2 %	-8,6 %	+3,8 %

* Ein **Ausreißer im Preisvergleich** von Mai zu November 2022 bildet das **Düsseldorfer Umland**. Hier sind die Angebotspreise für Wohnungen zum Kauf innerhalb der letzten sechs Monate um rund 7 Prozent gestiegen. Grund dafür ist eine Verschiebung des Angebots: Im November 2022 wurden mehr Neubauimmobilien in Essen und mehr energetisch sanierte Wohnungen in Mülheim an der Ruhr angeboten.

Methodik

Die angegebenen Angebotspreise entsprechen dem Durchschnitt aller Angebotspreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser, die im November 2021 sowie im Mai und November 2022 auf ImmoScout24 inseriert wurden.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | Junior PR Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de



Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen über 20 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen 98 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | Junior PR Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de