

---

## MARKET BRIEFING

# Kaufpreise steigen wieder

immowelt Preiskompass zeigt: Nach 2 Jahren wieder ein deutschlandweiter Anstieg

4 Min. Lesedauer



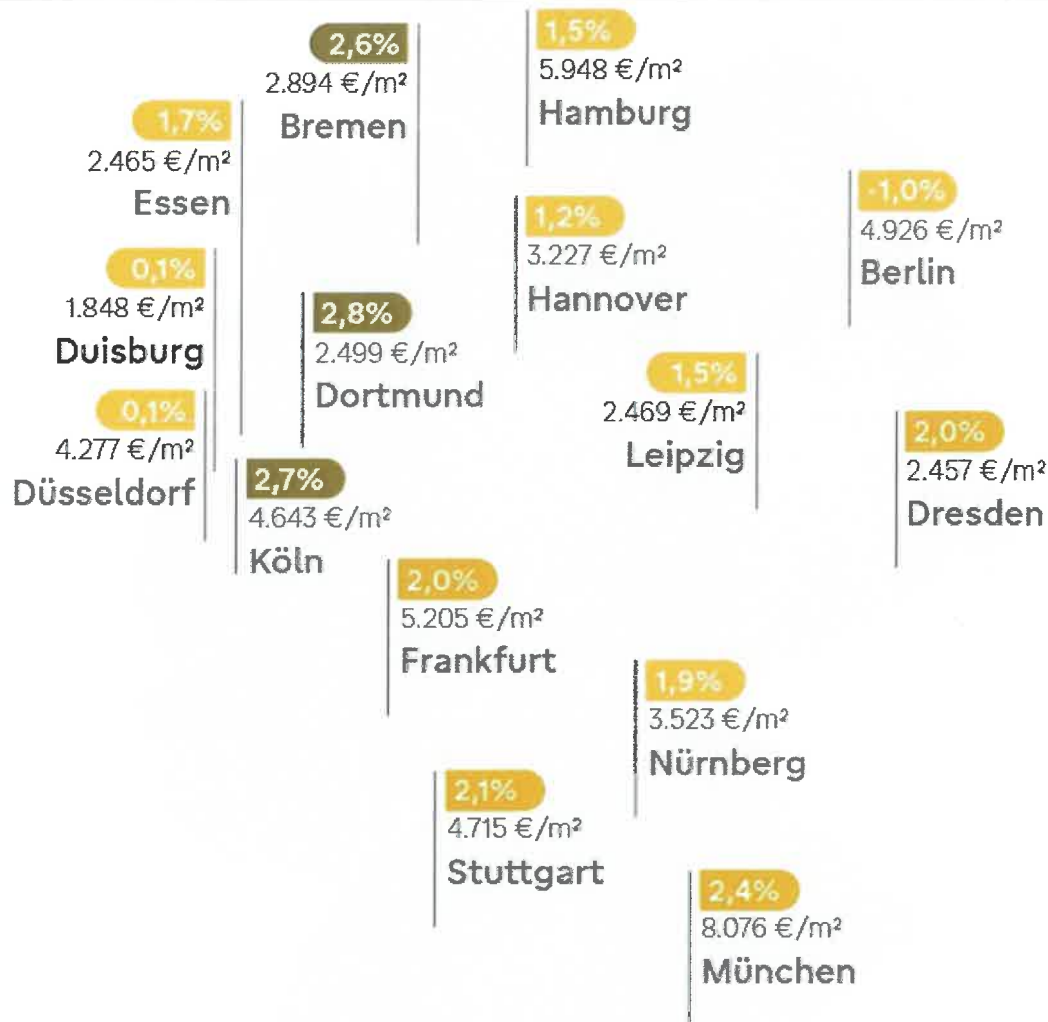
**Jonas Paul**

veröffentlicht am 02.04.2024

**Makler leiden besonders unter der Immobilienkrise der letzten zwei Jahre. Eine gesunkene Nachfrage bedeutete weniger Kaufabschlüsse, die gefallenen Preise bedeuteten eine geringere Provision. Doch 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.



Felix Kusch, Geschäftsführer von immowelt, hält weitere Preisanstiege im laufenden Jahr für möglich: „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 Kusch. **Makler berichten schon jetzt von steigenden Anfragen** und auch die Zahl der Baufinanzierungen nimmt wieder zu. Vor allem die zuletzt sinkenden Zinsen machen Hoffnung, wie Felix Kusch weiter ausführt: „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.“

Viele Finanzexperten gehen davon aus, dass die Europäische Zentralbank (EZB) im Juni den Leitzins wieder nach unten anpasst. Erneute Senkungen könnten dann im weiteren Jahresverlauf folgen und auch zu einem Rückgang der Bauzinsen führen. Das dürfte

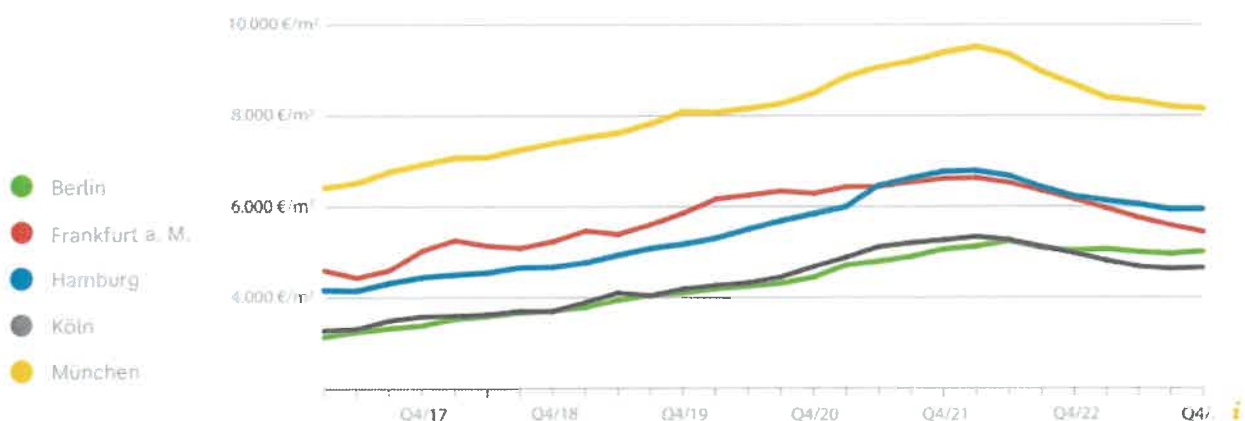
Verteuerungen denkbar.

## Preisanstiege in Metropolen, kleine Korrektur in Berlin

In den 15 größten deutschen Städten zeigt die Preiskurve bereits jetzt 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** auf **aktuell 4.634 Euro** pro Quadratmeter. Ein erstes Plus seit 2 Jahren zeigt auch **München**: Das Wachstum lag im 1. Quartal bei **2,4 Prozent**. Der Quadratmeter Wohneigentum kostet dort nun **8.076 Euro**. Im Vorquartal stand noch ein Minus von 0,1 Prozent zu Buche. 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** auf **5.948 Euro** pro Quadratmeter verteuert. Damit steigen die Preise in Hamburg das 2. Quartal hintereinander. Die Preise haben sich dort 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** auf **4.926 Euro** pro Quadratmeter. Drei Monate zuvor gab es noch ein Plus von 0,4 Prozent. Ein Grund für den erneuten Rückgang könnte sein, dass die Preise dort später zu sinken begannen und generell weniger stark gefallen sind als in anderen Städten. Einst im Mittelfeld rangiert die Metropole nun bereits auf dem 4. Platz unter Deutschlands teuersten Großstädten.

### Kaufpreisentwicklung in den 5 größten Städten



---

## Zweiter Anstieg in Folge in Frankfurt

Besonders deutlich ausgeprägt war die Flaute am Immobilienmarkt in **Stuttgart**. Dort war das Preisniveau in den vergangenen zwei Jahren um -17,3 Prozent eingebrochen. Nun die Trendumkehr: In den ersten 3 Monaten des neuen Jahres stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis deutlich um **2,1 Prozent** auf **4.715 Euro**. In **Bremen** stiegen die Preise im 1. Quartal um **2,6 Prozent (2.894 Euro)** – nach noch einem Rückgang von -0,5 Prozent im Vorquartal. Auch in **Leipzig** kletterten die Preise nach einem deutlichen Rückgang von -1,2 Prozent im Vorquartal, nun um **1,5 Prozent** auf **2.469 Euro** pro Quadratmeter.

**Frankfurt am Main** verzeichnete nach einem krassen Preisabfall in den letzten zwei Jahren (-16,5 Prozent) nun den zweiten Anstieg in Folge: Nach noch moderaten 0,4 Prozent 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.

## 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.

## Fazit: Makler können sich über Preisentwicklung freuen

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. Der Trend scheint sich jedoch zuletzt deutschlandweit umgekehrt zu haben. Steigende Nachfrage und steigende Preise lassen Makler nach zwei schwierigen Jahren nun wieder hoffnungsvoll in die Zukunft schauen.