

Ein 5-Jahresvergleich der durchschnittlichen Angebotspreise von Bestandswohnungen in 75 ausgewählten deutschen Großstädten von Immowelt zeigt: In 71 von 75 Städten sanken die Immobilienpreise zwar seit Dezember 2022, sind aber trotzdem deutlich teurer als 2018.

Höhere Bauzinsen sorgen derzeit für einen Preisrückgang im Immobilienmarkt. In den letzten zwölf Monaten waren in 71 von 75 untersuchten Großstädten die mittleren Quadratmeterpreise von Wohnungen rückläufig. Der 5-Jahresvergleich zeigt aber, dass die Preise trotzdem noch viel höher sind als 2018: In der Spitze liegen die Quadratmeterpreise 47 Prozent über dem damaligen Niveau. In mehr als jeder zweiten deutschen Großstadt verteuerten sich Immobilien binnen 5 Jahren um über ein Viertel. Das zeigt eine Analyse von des Onlineportals Immowelt, in der die durchschnittlichen Angebotspreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock; Baujahr 1990er Jahre) in ausgewählten deutschen Großstädten zum jeweils 1. Dezember 2018 und 2023 miteinander verglichen wurden.

Kaufpreise sinken, Mieten steigen in deutschen Großstädten

„Viele Eigentümer haben derzeit den Eindruck, Immobilien verlieren dramatisch an Wert“, sagt Immowelt-Geschäftsführer Felix Kusch. „Ein Blick auf die Preisentwicklungen der letzten fünf Jahre zeigt aber, dass es sich bei den derzeitigen Preisanpassungen um eher kleinere Korrekturen handelt, die die teils massiven Anstiege der letzten Jahre nicht ansatzweise aufrechnen. Eigentümer können also beruhigt sein – zumal wir für 2024 mit einer weiteren Stabilisierung des Markts rechnen.“

■ Weitere Anstiege trotz hohem Niveau: München, Hamburg und Frankfurt

In vielen bereits 2018 hochpreisigen Großstädten sind Eigentumswohnungen weiter im Wert gestiegen. In München kletterte das Niveau um 11 Prozent auf 8.191 Euro pro Quadratmeter, in Hamburg um 32 Prozent auf

6047 Euro. Es folgt nach einem Zuwachs von 14 Prozent Frankfurt am Main, wo der Quadratmeter derzeit im Mittel für 5550 Euro angeboten wird. In allen drei Städten sank das Preisniveau zwar im Vergleich zum Vorjahr, liegt aber weiterhin merklich über dem Level von 2018.

■ Berlin verteuert sich um über ein Drittel und schließt zur Spitze auf

Berlin erlebte in den letzten fünf Jahren einen deutlichen Anstieg: Im Vergleich zu 2018 verteuerte sich der Quadratmeter von 3705 Euro um 35 Prozent auf derzeit 5004 Euro. War die Hauptstadt vor fünf Jahren im Städtevergleich noch im oberen Mittelfeld zu finden, ist sie mittlerweile bereits auf dem sechsten Platz unter den 75 untersuchten Großstädten. Für eine Stadt dieser Größe und eine europäische Hauptstadt waren die Immobilienpreise in Ber-

6 Immobilienverwaltung 1/2024

lin lange Jahre auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Nun nähert sie sich den anderen deutschen Millionenstädten an, oder hat sie wie im Fall von Köln (4706 Euro) schon hinter sich gelassen.

■ Größte Teuerung in Leipzig, Gelsenkirchen und Mönchengladbach

Die prozentual höchsten Teuerungsraten verzeichnen Städte, die ein im Vergleich niedriges Preisniveau haben. In Leipzig verteuerte sich der mittlere Angebotspreis von 1716 Euro binnen fünf Jahren auf 2530 Euro. Das entspricht einem Zuwachs von 47 Prozent. In Gelsenkirchen kletterten die Preise seit 2018 um 45 Prozent von 1075 Euro auf 1561 Euro, in Mönchengladbach auf 2102 Euro (+44 Prozent). Auch in Hildesheim (2218 Euro, +43 Prozent) und Bremerhaven (1678 Euro, +40 Prozent) haben sich die Angebotspreise in den vergangenen fünf Jahren prozentual massiv erhöht.

■ Günstigste Preise weiterhin in vielen Städten im Ruhrgebiet

Im Vergleich zu 2018 haben sich die Preise von Wohneigentum in allen untersuchten Städten verteuert. Allerdings gibt es Städte, in denen trotz teilweise deutlicher Anstiege der mittlere Quadratmeterpreis weiterhin unter der Marke von 2000 Euro liegt. Dazu zählen neben Gelsenkirchen auch Chemnitz (1569 Euro, +18 Prozent) und Bremerhaven (1678 Euro, +40 Prozent). Es folgen weitere Städte vor allem aus dem Ruhrgebiet: Herne (1806 Euro, +37 Prozent), Hagen (1815 Euro, +33 Prozent), Oberhausen (1843 Euro, +23 Prozent), Duisburg (1854 Euro, +33 Prozent) und Hamm (1941 Euro, +37 Prozent). ■