

Analyse 2024

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLANDTREND



InPro Immobilien

Vogelsangstraße 12
72581 Dettingen
Tel.: 07123 972750
info@inpro-immobilien.de
www.inpro-immobilien.de



BAUZINSEN & VERBRAUCHERPREISE

Bestzins 10-jähriger und 15-jähriger Hypothekendarlehen
in Prozent

- 10-jähriges Hypothekendarlehen
- 15-jähriges Hypothekendarlehen

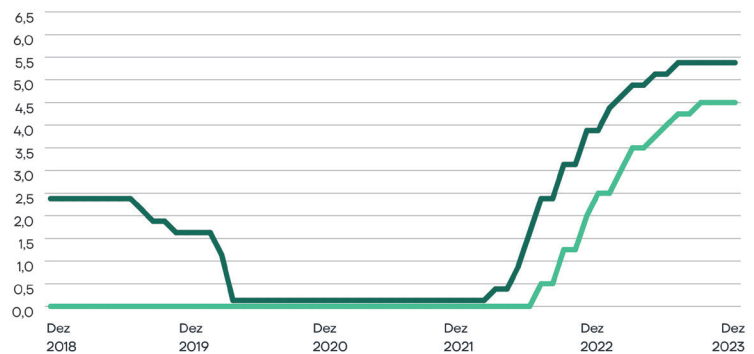
Quellen: Dr. Klein Privatkunden AG, Europace AG



EZB- und Fed-Leitzins
in Prozent

- Leitzins EZB
- Leitzins Fed

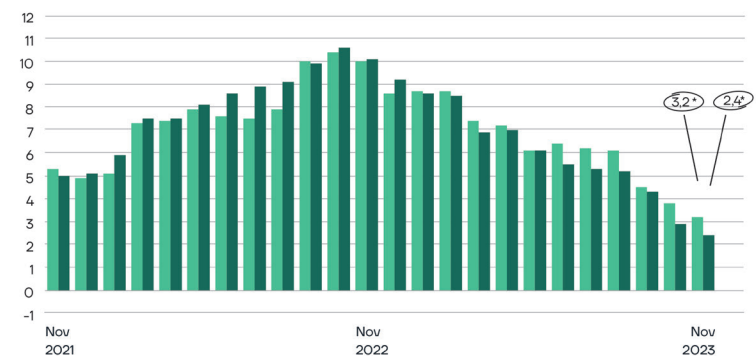
Quellen: Bundesbank, Federal Reserve System



Verbraucherpreise Deutschland und Eurozone
in Prozent, im Vergleich zum Vorjahresmonat

- Verbraucherpreise Deutschland
- Verbraucherpreise Eurozone

Quellen: Destatis, Eurostat * Vorläufiger Wert



Quelle: Qualitypool GmbH

EDITORIAL

Liebe Immobilienfreunde,

seit vergangenem Jahr hat sich die Lage an den Immobilienmärkten stark verändert. Die Anhebung der Zinsen und die Inflation haben die Preissteigerungen bei Immobilien, die es bis letztes Jahr noch gab, an ihr vorläufiges Ende gelangen lassen- teilweise. Die Entwicklung in Deutschland verläuft keinesfalls einheitlich. Während in einigen Regionen Deutschlands die Preise stagnieren oder sogar zurückgehen, gibt es in einigen Ballungszentren nach einer kurzen Verschnaufpause schon wieder steigende Preise.

Die derzeit dynamische Entwicklung an den deutschen Immobilienmärkten hat viele Käufer und Verkäufer verunsichert. Viele Kaufinteressenten wünschen sich einen erfahrenen Immobilienprofi und Marktkenner, der ihnen hilft, eine bezahlbare Immobilie zu finden. Auch die meisten Verkäufer können aktuell nicht einschätzen, wie viel ihre Immobilie wert, beziehungsweise zu welchem Preis sie noch erschwinglich ist. Und das ist im Moment die entscheidende Frage. Denn laut Immobilienschwänglichkeitsindex der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) sind Immobilien in Deutschland immer noch erschwinglicher als in den 1980ern.

Der vorliegende Marktbericht soll Ihnen helfen, einen Überblick über die aktuelle Lage am Immobilienmarkt zu gewinnen. Hierzu haben wir Deutschland in vier Regionen geteilt: Norden (Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern), Westen (Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland), Osten (Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen) und Süden (Baden-Württemberg, Bayern). Die Metropolen Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und München haben wir bei der Betrachtung der Regionen ausgeklammert, da sie das Bild zu stark verzerren. Auf sie werfen wir einen gesonderten Blick.

Dennoch muss man sagen, dass auch zwischen den mittelgroßen Städten und ländlichen Regionen die Entwicklung des Immobilienmarktes in unterschiedlichen Geschwindigkeiten abläuft. Außerdem beziehen wir uns hier auf die Angebotspreise von Immobilien des Immobilienmarkt-Analyse-Portals GeoMap (www.geomap.immo) und nicht darauf, zu welchem Preis sie am Ende den Besitzer gewechselt haben. Der vorliegende Marktbericht dient zur Orientierung und zeigt die aktuellen Tendenzen. Wenn Sie konkret wissen möchten, wie sich unser regionaler Immobilienmarkt entwickelt, dann fragen Sie uns. Wir haben die realistischen Immobilienpreise immer im Blick und stehen Ihnen gern mit Rat und Tat zur Seite.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre!

Bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung oder bewerten Ihre Immobilie kostenlos.



INHALTSVERZEICHNIS

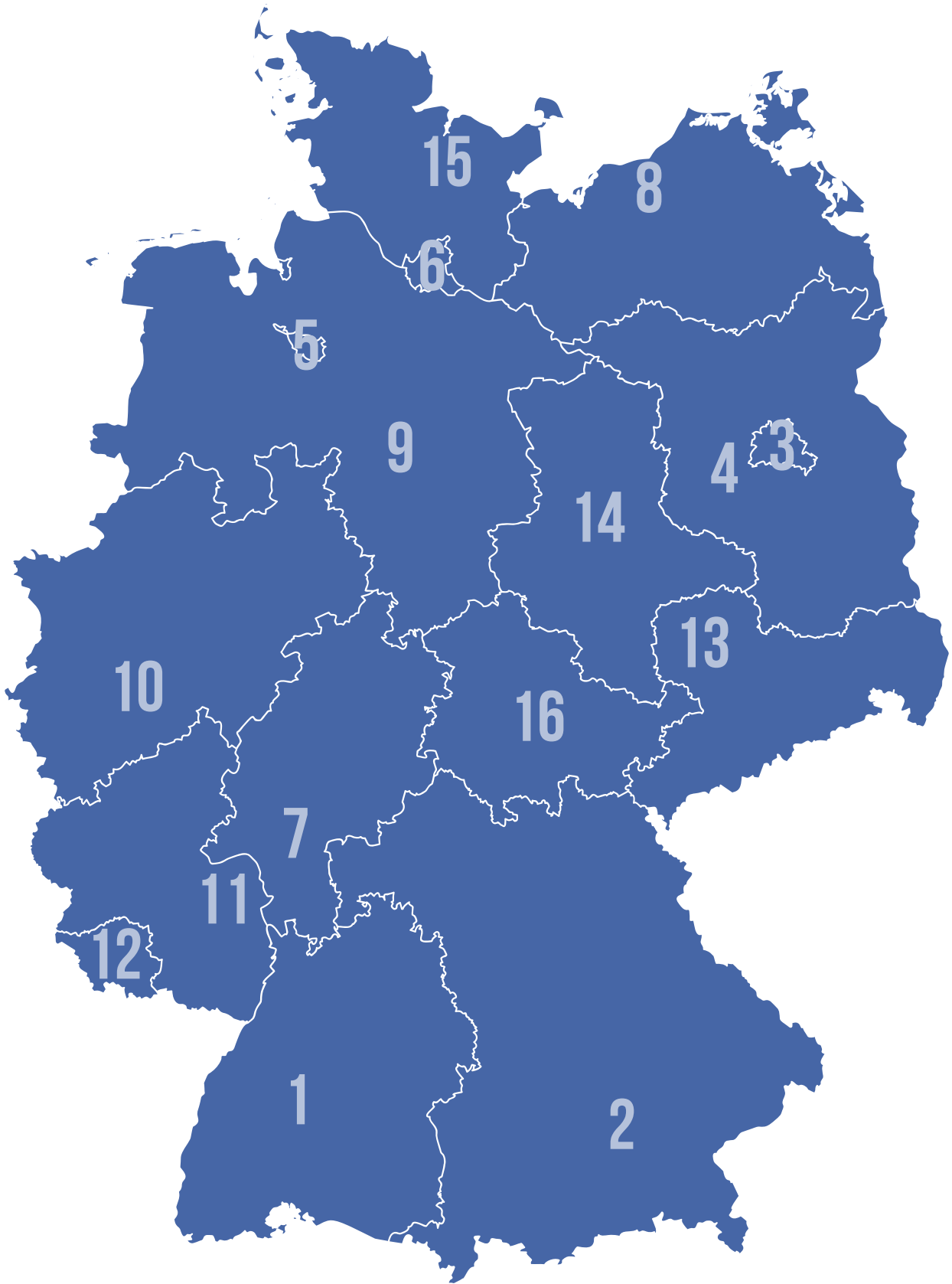
- 03** Editorial
- 06** Immobilienpreise
in Deutschland
- 08** Aktuelle Lage auf dem deutschen
Wohnimmobilienmarkt
- 10** Wie der Immobilienkauf
gelingen kann
- 12** Entwicklung der Kaufpreise
in Norddeutschland
- 14** Entwicklung der Kaufpreise
in Westdeutschland
- 16** Entwicklung der Kaufpreise
in Ostdeutschland
- 18** Entwicklung der Kaufpreise
in Süddeutschland
- 20** Angebotspreise
Kauf & Miete
- 22** Impressum

IMMOBILIENANGEBOTSPREISE* IN DEUTSCHLAND

in der jeweils größten Stadt in jedem Bundesland im Median im dritten Quartal 2023

1	Stuttgart 2018 4.163 €/qm	2023 4.741 €/qm	↗ 13,88 %	9	Hannover 2018 2.618 €/qm	2023 3.305 €/qm	↗ 26,24 %
2	München 2018 7.048 €/qm	2023 8.351 €/qm	↗ 18,49 %	10	Köln 2018 3.471 €/qm	2023 4.501 €/qm	↗ 29,67 %
3	Berlin 2018 3.827 €/qm	2023 5.261 €/qm	↗ 37,47 %	11	Mainz 2018 3.211 €/qm	2023 4.015 €/qm	↗ 25,04 %
4	Potsdam 2018 3.134 €/qm	2023 5.123 €/qm	↗ 63,47 %	12	Saarbrücken 2018 1.462 €/qm	2023 1.965 €/qm	↗ 34,40 %
5	Bremen 2018 2.045 €/qm	2023 2.603 €/qm	↗ 27,29 %	13	Leipzig 2018 1.792 €/qm	2023 2.947 €/qm	↗ 64,45 %
6	Hamburg 2018 3.989 €/qm	2023 5.117 €/qm	↗ 28,28 %	14	Magdeburg 2018 1.208 €/qm	2023 1.872 €/qm	↗ 54,97 %
7	Frankfurt am Main 2018 4.630 €/qm	2023 5.363 €/qm	↗ 15,83 %	15	Kiel 2018 2.386 €/qm	2023 3.139 €/qm	↗ 31,56 %
8	Rostock 2018 2.822 €/qm	2023 3.516 €/qm	↗ 24,59 %	16	Erfurt 2018 1.955 €/qm	2023 2.348 €/qm	↗ 20,10 %

* Wir beziehen uns hier auf die durchschnittlichen Angebotspreise von Wohnimmobilien des Immobilienmarkt-Analyse-Portals GeoMap (www.geomap.immo) aus dem Dezember 2023. Eine allgemeine Tendenz ist im Deutschlandtrend nicht zu ermitteln. Für die Entwicklung der Immobilienpreise in Ihrer Region fragen Sie einen lokalen Qualitätsmakler.





PREISRÜCKGANG SETZT SICH FORT - WENN AUCH MIT REGIONALEN UNTERSCHIEDEN

Auch im dritten Quartal 2023 setzt sich der Rückgang der Immobilienpreise fort. Es zeichnet sich weiterhin ein Trend zu fallenden Immobilienpreisen ab, wenn auch mit regionalen Unterschieden. So fallen auch im dritten Quartal 2023 die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die Preise für Wohnimmobilien sanken in ganz Deutschland um 7,1 Prozent (Verbandes deutscher Pfandbriefbanken vdp). Auch in den Top-7-Städten haben die Kaufpreise deutlich nachgelassen. Die Preise für Neuvertragsmieten steigen jedoch weiterhin an.

Die Hoffnungen auf eine Stabilisierung am Wohn- und Immobilienmarkt, wie sie sich im Verlauf des zweiten Quartals abzeichnete, erwies sich im dritten Quartal 2023 leider als nicht bestätigt. Im Rahmen ihrer Tätigkeit im Auftrag des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) berechnet die vdpResearch GmbH quartalsweise Indizes, die auf Transak-

tionsdaten der teilnehmenden Finanzinstitute basieren.

Rückläufige Preistendenzen und steigende Mietkosten

Laut Daten der vdp sanken die Preise am deutschen Immobilienmarkt im dritten Quar-

tal 2023. Ein Blick auf die Zahlen der Wohnimmobilien zeigt, dass diese im Vergleich zum dritten Quartal 2022 um 6,3 Prozent und gegenüber dem unmittelbaren Vorquartal um 1,7 Prozent gesunken sind. Bei den Preisen für selbst genutztes Wohneigentum und Mehrfamilienhäuser zeigt sich eine vergleichbare Entwicklung. Der Index für die Top-



7 Städte Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf ist ebenfalls rückläufig. Hier verzeichnet der Gesamtindex für das Wohnen im Vergleich zum Vorjahresquartal einen Rückgang um 5,7 Prozent. Damit fällt der Abschwung in den Ballungsräumen etwas moderater aus als im Gesamtindex. Schaut man sich einzelne Städte an, so sanken die Preise im Vergleich zum Vorjahr in Berlin um 4,7 Prozent und in Frankfurt am Main um 9,1 Prozent. Im gesamten Bundesgebiet übertraf die Nachfrage auf den Mietmärkten das Angebot, was sich vor allem in steigenden Neuvertragsmieten in den Top 7-Städten widerspiegelt. So stiegen die Mietpreise im Vergleich zum Vorquartal um 1,4 und im Vergleich zum Vorjahr um 5,9 Prozent. Aufgrund der hohen Inflation fallen die inflationsbereinigten Preisrückgänge in allen Marktsegmenten sogar noch stärker aus. Außerdem sollte man berücksichtigen, dass die Preisentwicklungen erhebliche regionale Unterschiede

de aufweisen. Für Entspannung könnte ein rückläufiges Bevölkerungswachstum sorgen. Experten schätzen, dass der Höhepunkt beim Bevölkerungswachstum überschritten ist. In einigen deutschen Großstädten sinken, auch aufgrund einer wachsenden Binnenmigration, bereits die Bevölkerungszahlen.

Was kommt auf den deutschen Immobilienmarkt 2024 zu

Die Deutsche Bank prognostiziert, dass im Jahr 2024 die Preise für Immobilien voraussichtlich weiter sinken werden. Ein Rückgang von etwa fünf Prozent bei den Immobilienkaufpreisen wird erwartet, ohne jedoch einen Crash auf dem Immobilienmarkt zu antizipieren. Dennoch wird erwartet, dass die Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt auch in 2024 schwierig bleibt. Denn der nur schleichend einsetzende Neubau, Materialengpässe sowie hohe Zinsen werden sich weiterhin

negativ auswirken. Es besteht zudem die Besorgnis, dass es in Deutschland im kommenden Jahr zu einer weiterhin rezessiven Entwicklung kommt. Ein Wendepunkt hin zu einem moderaten Wachstum ist derzeit nicht in Sicht. Daher sollten vor allem Verkäufer auch in 2024 mit Preisabschlägen rechnen. Für Käufer hingegen ist eine Phase sinkender Immobilienpreise tendenziell ein guter Zeitpunkt. Im Blick behalten sollte man dabei jedoch die Zinsentwicklung, denn höhere Zinsen lassen eine Immobilienfinanzierung entsprechend teurer werden. Immobilienexperten empfehlen, sich in puncto Immobilien Rat von einem lokalen Qualitätsmakler zu holen. Gerade in Zeiten eines dynamischen Marktgeschehens kann die Expertise eines Maklers für Eigentümer wie Interessente von entscheidender Bedeutung sein. Dieser ist am besten mit dem aktuellen Marktgeschehen vertraut und kann individuelle Bedürfnisse optimal einschätzen.



WIE DER IMMOBILIENKAUF GELINGEN KANN

Beim Immobilienkauf bieten sich derzeit bessere Chancen, als viele Nachfrager annehmen. Das Angebot ist gestiegen und erleichtert es, eine geeignete Immobilie zu finden. Zudem sind Verkäufer in der aktuellen Marktlage eher bereit, den Preis ihrer Immobilie den Finanzierungsmöglichkeiten der Käufer anzupassen. Schließlich haben Inflation und gestiegene Zinsen viele potenzielle Immobilienkäufer verunsichert. Das führt dazu, dass sie ihr Kaufvorhaben aufschieben und sich gegebenenfalls wieder dem Mietmarkt zuwenden. Und das obwohl in verschiedenen Teilen Deutschlands – und nicht nur in den Metropolen – Mietsteigerungen beobachtet werden, da der Neubau nahezu zum Erliegen gekommen ist. Mietwohnungen müssen also nicht unbedingt eine günstigere Alternative zum Kauf sein. Hier lohnt es sich, Kauf und Miete mal genau durchzurechnen. Darüber hinaus kommt es beim Immobilienkauf auf Folgendes an.

Die Kreditrichtlinien für Immobilienfinanzierungen sind strenger geworden. Das hat zur Folge, dass für viele Interessierte der Erwerb von Immobilien momentan außer Reichweite scheint. Dennoch bleibt der Immobilienerwerb machbar, sofern man eine gründliche Finanzplanung vornimmt. Aufgrund der aktuellen Marktsituation, gekennzeichnet durch Inflation und ansteigende Zinsen, zögern viele Immobiliensuchende bei den derzeitigen Angeboten. Dieser Trend hat zu einer sinkenden Immobiliennachfrage geführt, was wiederum einige Verkäufer veranlasst hat, ihre Preise zu senken, um die Immobilien attraktiver zu gestalten. Allerdings stoßen einige Verkäufer immer noch auf Herausforderungen, Käufer zu finden. Deshalb könnte es für potenzielle Käufer vorteilhaft sein, ihre Finanzierungsmöglichkeiten offenzulegen. Dies hilft Verkäufern, sich besser an die Marktlage anzupassen und verhindert, dass ihre Immobilien unverkäuflich bleiben. Ein lokaler Qualitätsmakler kann als erfahrener Vermittler Finanzierungsgrenzen kommunizieren. Die Chancen sind gestiegen, dass Verkäufer auf diese Angebote eingehen.

Wie hoch sollt die Eigenkapitalquote sein?

Beim Erwerb einer Immobilie ist das Einbringen von Eigenkapital unerlässlich. Fachleute

auf dem Gebiet der Immobilienfinanzierung raten dazu, rund 20 bis 30 Prozent des Immobilienkaufpreises mit eigenem Kapital zu finanzieren. Dies schließt auch Nebenkosten wie Notar-, Grundbuch- und Maklergebühren sowie Grunderwerbsteuer ein. Je höher der Anteil des Eigenkapitals, desto reibungsloser verläuft der Kaufprozess und desto höher ist die Chance, einen Kredit von Banken zu erhalten. Dies beeinflusst auch die Bedingungen der Finanzierung positiv. Oft können Familienmitglieder durch private Darlehen oder Erbschaften zusätzlich zum Eigenkapital beitragen.

Förderungen für den Immobilienerwerb nutzen

Beim Kauf einer energieeffizienten Immobilie sollten Sie sich über staatliche Fördermöglichkeiten informieren. Diese Unterstützungen können in Form von Zulagen, steuerlichen Vorteilen, niedrigeren Zinssätzen oder nicht rückzahlbaren Zuschüssen erfolgen. Es ist sinnvoll zu ermitteln, ob Sie von Programmen wie dem „Wohn-Riester“, den zinsgünstigen Krediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Förderungen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für erneuerbare Energien oder regionalen Förderinitiativen profitieren

können. Fachleute im Bereich Finanzierung, Energie und Immobilien können Ihnen dabei helfen, diese Möglichkeiten voll auszuschöpfen.

Im Vorfeld gründlich planen

Beginnen Sie Ihre Planung frühzeitig und berechnen Sie sorgfältig, welchen Immobilienwert Sie sich leisten können. Wichtige Faktoren sind Ihr Eigenkapitalanteil und das monatliche Nettoeinkommen Ihres Haushalts, die maßgeblich die Preisklasse der Immobilie bestimmen. Es ist empfehlenswert, sowohl von einem unabhängigen Finanzierungsexperten als auch von einem versierten Immobilienprofi Beratung einzuholen. Ein kompetenter lokaler Makler kann Ihnen dabei helfen, passende Immobilien in Ihrer Preisklasse zu finden. Der Finanzierungsexperte unterstützt Sie wiederum dabei, unterschiedliche Finanzierungsangebote zu bewerten, um das optimale Angebot für Ihre Bedürfnisse zu identifizieren.

Auf der folgenden Seite finden Sie eine Beispielrechnung, mit der Sie überblicken können, womit Sie beim Immobilienkauf rechnen müssen, beziehungsweise können Sie mit Ihren Zahlen berechnen, welche monatlichen Kosten auf Sie zukommen.

BEISPIELRECHNUNG

Anschaffung einer Immobilie Zins 4%

Kaufpreis	500.000,00 €
Erwerbsnebenkosten	42.500,00 €
Erwerbskosten Gesamt	542.500,00 €
Variante A Eigenkapital 20 %	108.500,00 €
Variante A Fremdkapital 80 %	434.000,00 €
Zinsen (4 %)	17.360,00 €
Anfängl. Tilgung (2 %)	8.680,00 €
Gesamtbelastung Var A	26.040,00 €
Gesamtbelastung/Monat	2.170,00 €
Variante B Eigenkapital 30%	162.750,00 €
Variante B Fremdkapital 70 %	379.750,00 €
Zinsen (4 %)	15.190,00 €
Anfängl. Tilgung (2 %)	7.595,00 €
Gesamtbelastung Var A	27.342,00 €
Gesamtbelastung/Monat	1.898,75 €

ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE IN NORDDEUTSCHLAND

In Norddeutschland sind die Preise für Immobilien im Großen und Ganzen leicht zurückgegangen. Lag der Angebotspreis pro Quadratmeter im vierten Quartal 2022 im Median bei 2.500 Euro, so sank er auf 2.327 Euro im dritten Quartal 2023 (siehe Grafik). Allerdings muss berücksichtigt werden, dass es Unterschiede zwischen Stadt und Land gibt. Zwar sind auch die Durchschnittspreise in Hannover, Kiel oder Rostock leicht gesunken. Sie lagen und liegen jedoch noch bei über 3.000 Euro pro Quadratmeter. In kleinen Orten wie Siedenburg in Niedersachsen, Wilster in Schleswig-Holstein oder Spantekow in Mecklenburg-Vorpommern liegen die durchschnittlichen Preise unter 2.000 Euro pro Quadratmeter. Aber auch hier sind die Preise leicht gefallen.

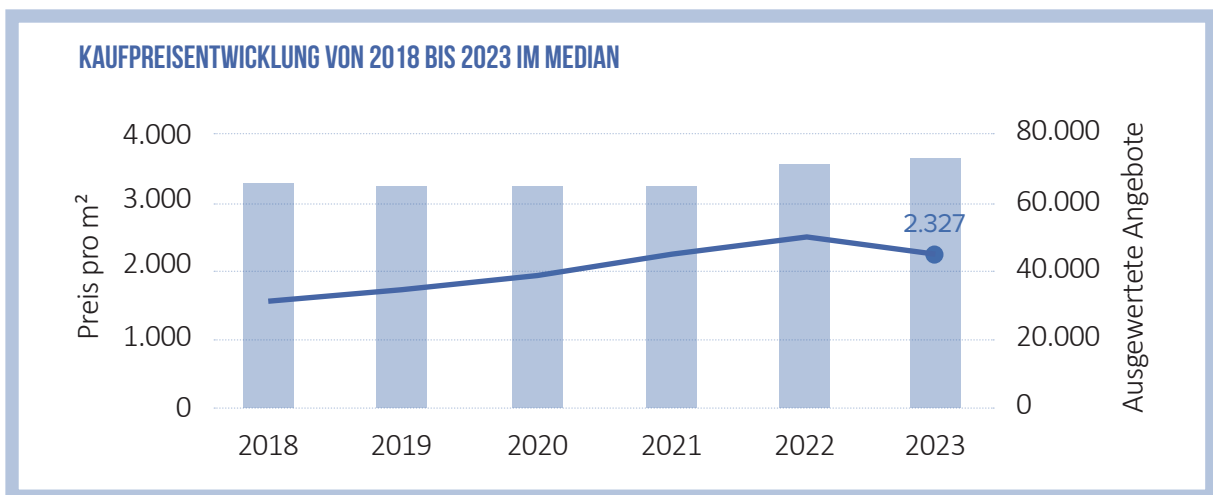
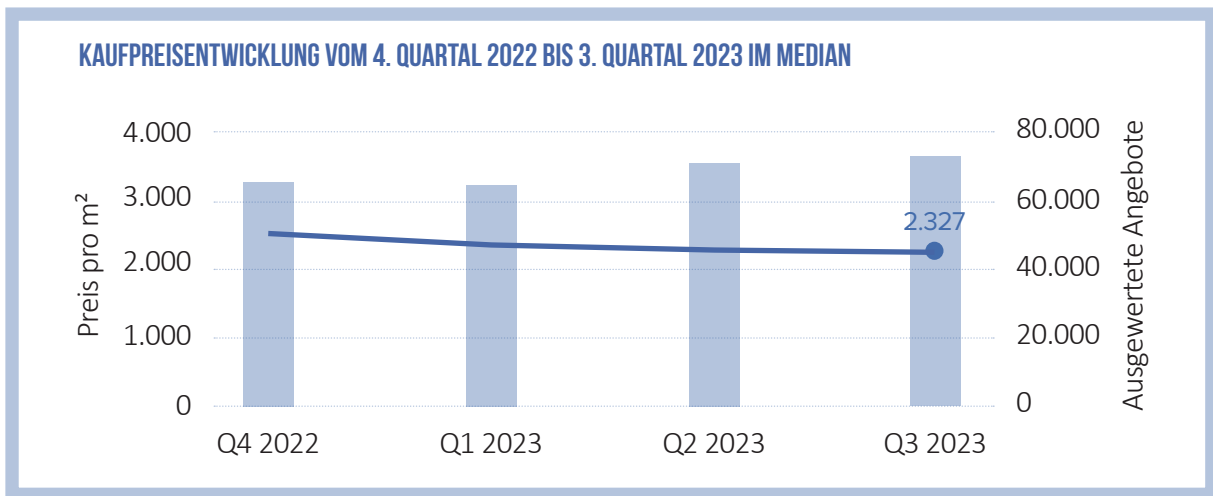
Die gefallenene Preise gehen mit der gesunkenen Nachfrage einher. Bis ins erste Quartal 2023 lies sich dies auch an der Angebotsdauer

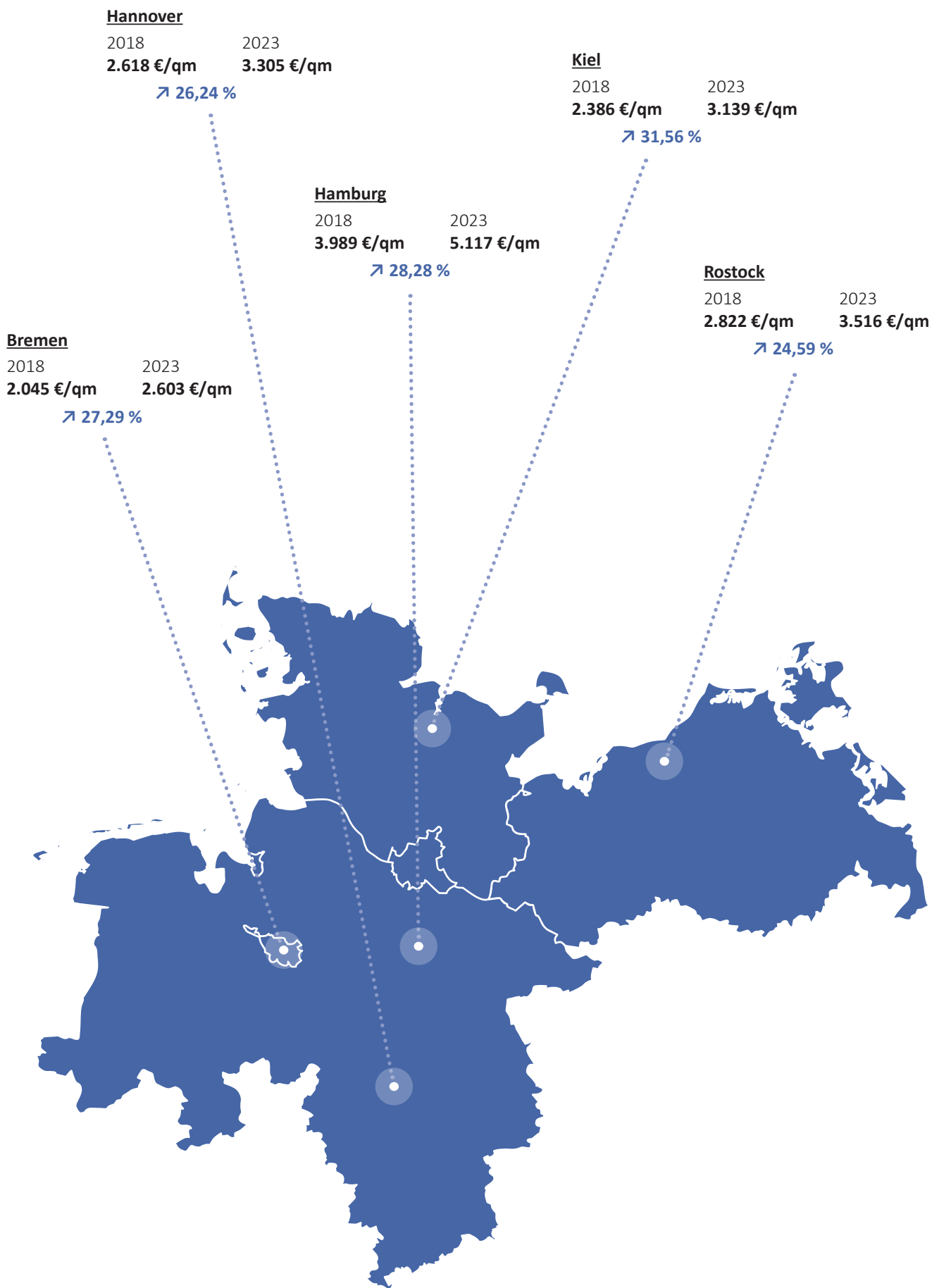
er von Immobilien ablesen. Diese stieg vom vierten Quartal 2022 bis ins erste Quartal 2023 leicht an. Seitdem ist sie aber wieder leicht gesunken. Wenn wir Hannover, Kiel, Rostock, Siedenburg, Wilster und Spantekow betrachten, stellen wir fest, dass diese Entwicklung unabhängig davon ist, ob es in der Großstadt oder im kleinen Ort auf dem Land ist. Das ist interessant. Verkäufer und Käufer haben also in den vergangenen zwei Quartalen wieder schneller zusammengefunden. Verkaufspreis und Finanzierbarkeit scheinen sich also angenähert zu haben. Es sei allerdings darauf hingewiesen, dass die Angebotsdauer in den genannten Städten zwischen circa 70 bis 90 Tagen liegt, während sie beispielsweise in Siedenburg bei etwa 140 Tagen liegt. Wilster und Spantekow liegen dazwischen.

Ist das Sinken der Angebotsdauer ein Anzeichen einer Trendwende? Ob die Preise im

Norden Deutschlands weiter fallen, in etwa gleich bleiben oder wieder steigen werden, bleibt abzuwarten.

In Hamburg ist die Entwicklung eigentlich ähnlich. Allerdings findet sie auf einem gänzlich anderen Niveau statt. Hier sanken die Angebotspreise im Median von 5.486 Euro pro Quadratmeter im vierten Quartal 2022 auf 5.086 Euro im dritten Quartal 2023. Stieg die Angebotsdauer vom vierten Quartal 2022 bis zum ersten Quartal in diesem Jahr von 85 auf 91 Tage, so sank sie seitdem auf 72 Tage im dritten Quartal 2023.





ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE IN WESTDEUTSCHLAND

Im Westen Deutschlands sanken die Angebotspreise für Immobilien im Median ebenfalls. Kostete im vierten Quartal 2022 der Quadratmeter im Median 2.562 Euro, lag er im dritten Quartal bei 2.448 Euro (siehe Grafik).

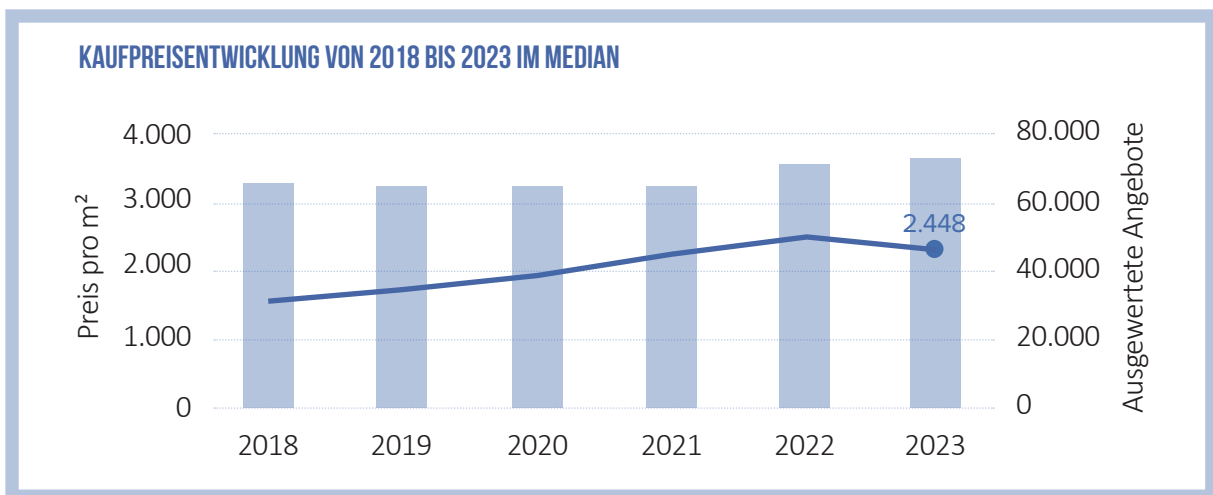
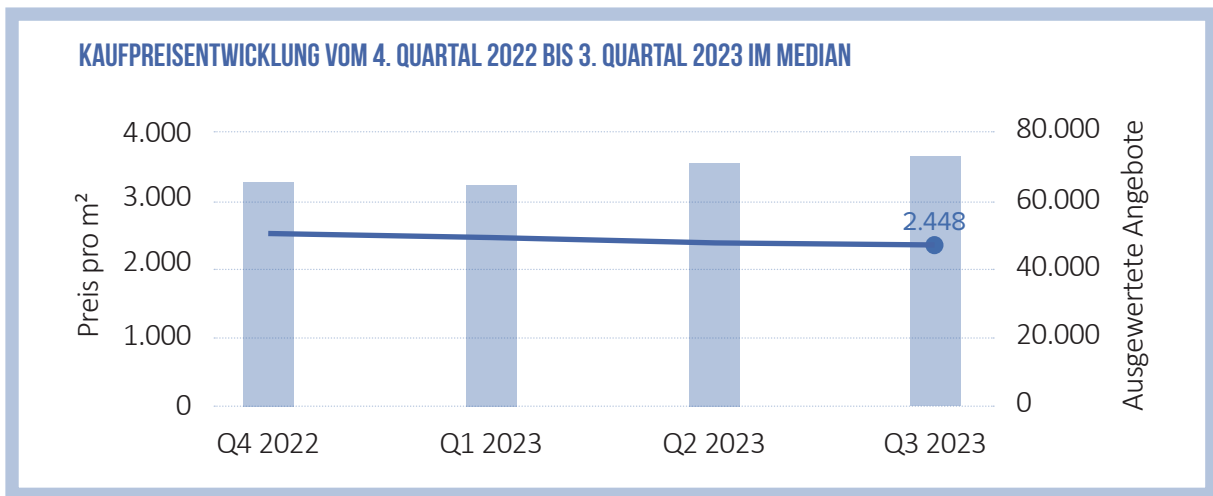
Auch hier gibt es - abgesehen von den Metropolen Düsseldorf, Köln und Frankfurt - Unterschiede zwischen Stadt und Land. Während in Münster (Nordrhein-Westfalen), Kassel (Hessen) und Trier (Rheinland-Pfalz) auf unterschiedlichem Niveau die Preise im Verlauf eines Jahres gesunken sind, konnte Saarbrücken (Saarland) einen leichten Anstieg verzeichnen. Dennoch bleibt Saarbrücken mit durchschnittlich 1.992 Euro pro Quadratmeter die günstigste der genannten Städte.

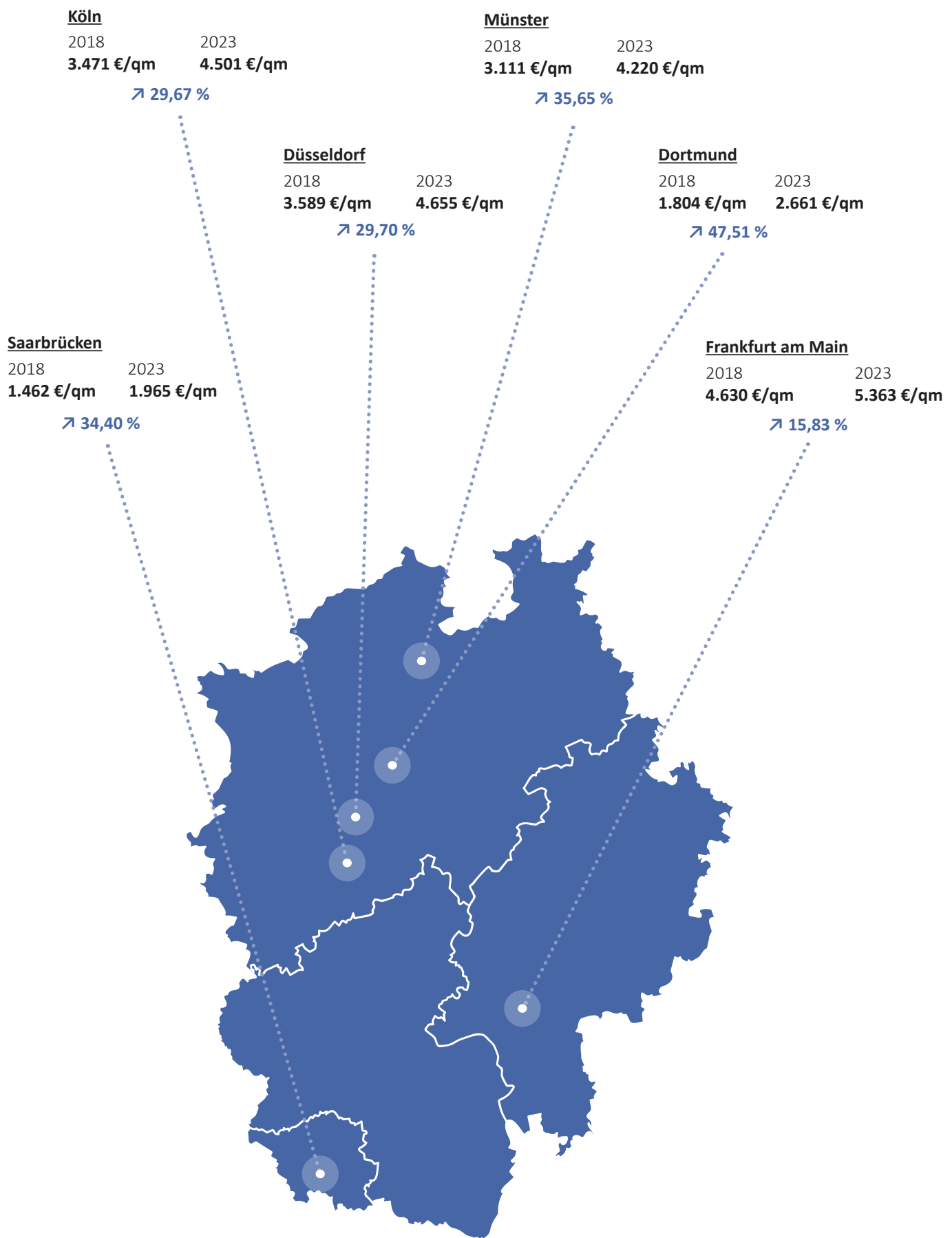
In den ländlichen Regionen gab es teilweise gegenläufige Entwicklungen. Beispielsweise

in Schöppingen in Nordrhein-Westfalen stiegen die Angebotspreise vom vierten Quartal 2022 im Median von 1.775 Euro auf 2.196 Euro im ersten Quartal 2023. Bis zum dritten Quartal 2023 hat es sich wieder etwas relativiert und der Angebotspreis pro Quadratmeter liegt im Median bei 1.996. Dennoch bleibt es bei einer Preissteigerung im Verlauf eines Jahres. Ähnlich sieht es auch in anderen Orten wie Freiensteinau (Hessen) oder Weiskirchen (Saarland) aus. Ähnlich uneinheitlich ist die Angebotsdauer. Während sie in Freiensteinau und Weiskirchen sank, stieg sie in Schöppingen. Der Markt bewegt sich also sehr dynamisch und unentschlossen. Ein eindeutiger Trend zeichnet sich noch nicht ab.

Bei den Metropolen Düsseldorf, Köln und Frankfurt am Main ist die Entwicklung klarer. In allen drei Städten sanken innerhalb eines Jahres die Preise im Median: in Düsseldorf

von 4.849 auf 4.684 Euro, in Köln von 4.753 auf 4.410 Euro und in Frankfurt von 5.829 auf 5.401 Euro. Während in allen drei Städten die Angebotsdauer vom dritten Quartal 2022 zum ersten Quartal 2023 anstieg, hat sie sich bis zum dritten Quartal 2023 ungefähr wieder auf das Vorjahresniveau abgesenkt. Wenn die Entwicklung der Angebotsdauer also nur eine kurze „Beule“ nach oben gemacht hat, stellt dann die Entwicklung der Preise nur eine kurze „Delle“ nach unten da? Steigen die Preise also bald wieder? Das bleibt abzuwarten.





ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE IN OSTDEUTSCHLAND

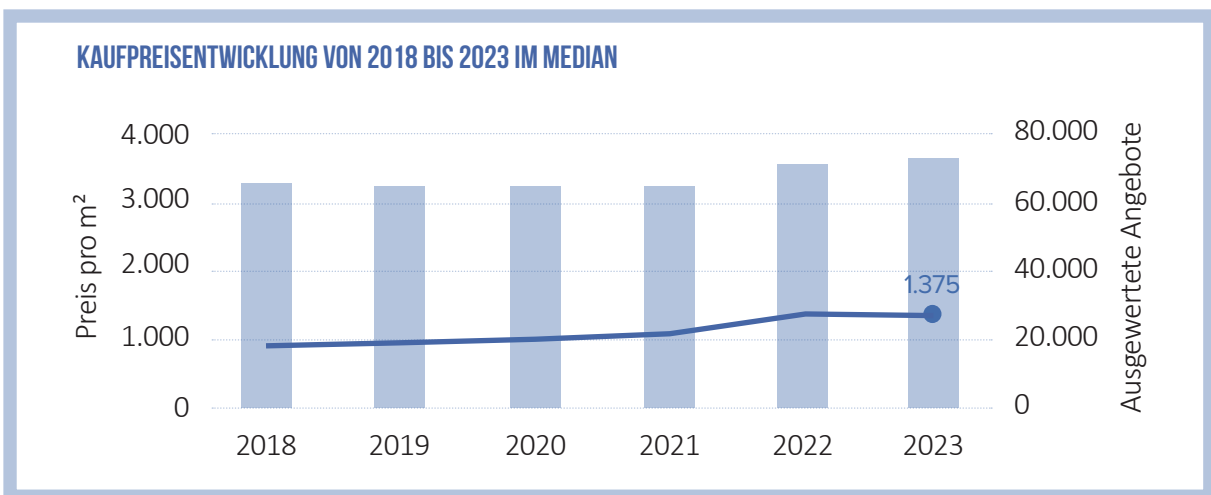
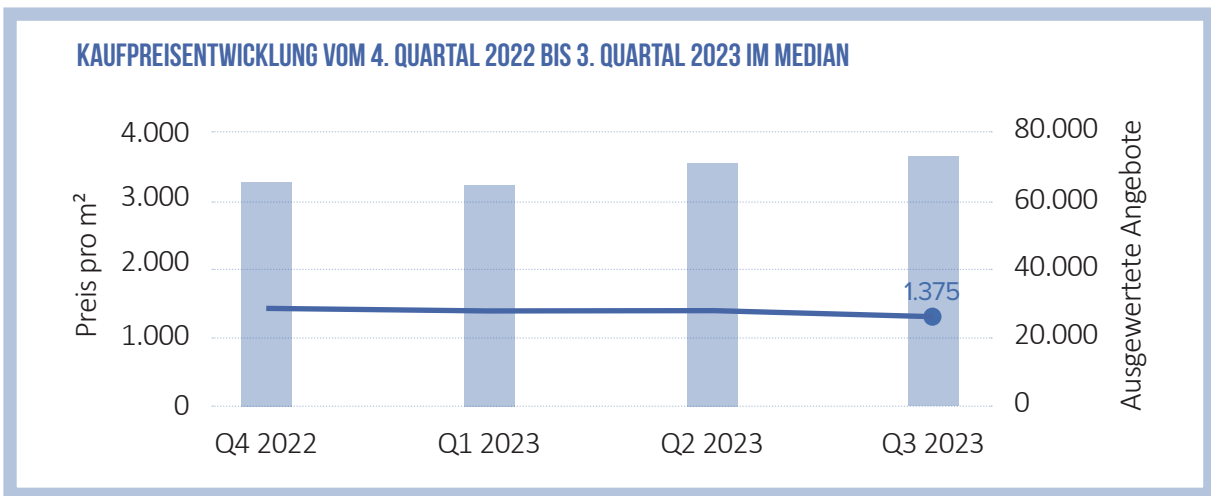
Im Osten Deutschlands sind die Angebotspreise für Immobilien im letzten Quartal im Median gesunken. Kostete im vierten Quartal 2022 der Quadratmeter im Median 1.464 Euro, lag er im dritten Quartal 2023 bei 1.375 Euro (siehe Grafik). In der Metropole Berlin sanken die Immobilienpreise von 5.574 Euro im vierten Quartal 2022 auf 5.220 Euro pro Quadratmeter im dritten Quartal 2023 stark. Auch in den größeren deutschen Städten im Osten, wie Leipzig, Dresden, Gera, Erfurt und in Potsdam lässt sich ein kontinuierliches Absinken des Preisniveaus feststellen, allerdings fallen die Preise deutlich moderater. In Gera beispielsweise ist der Preis im Median von 1.066 Euro zu 1.063 Euro im betrachteten Zeitraum fast gleich geblieben. Damit bleibt Gera eine der günstigsten unter den genannten Städten.

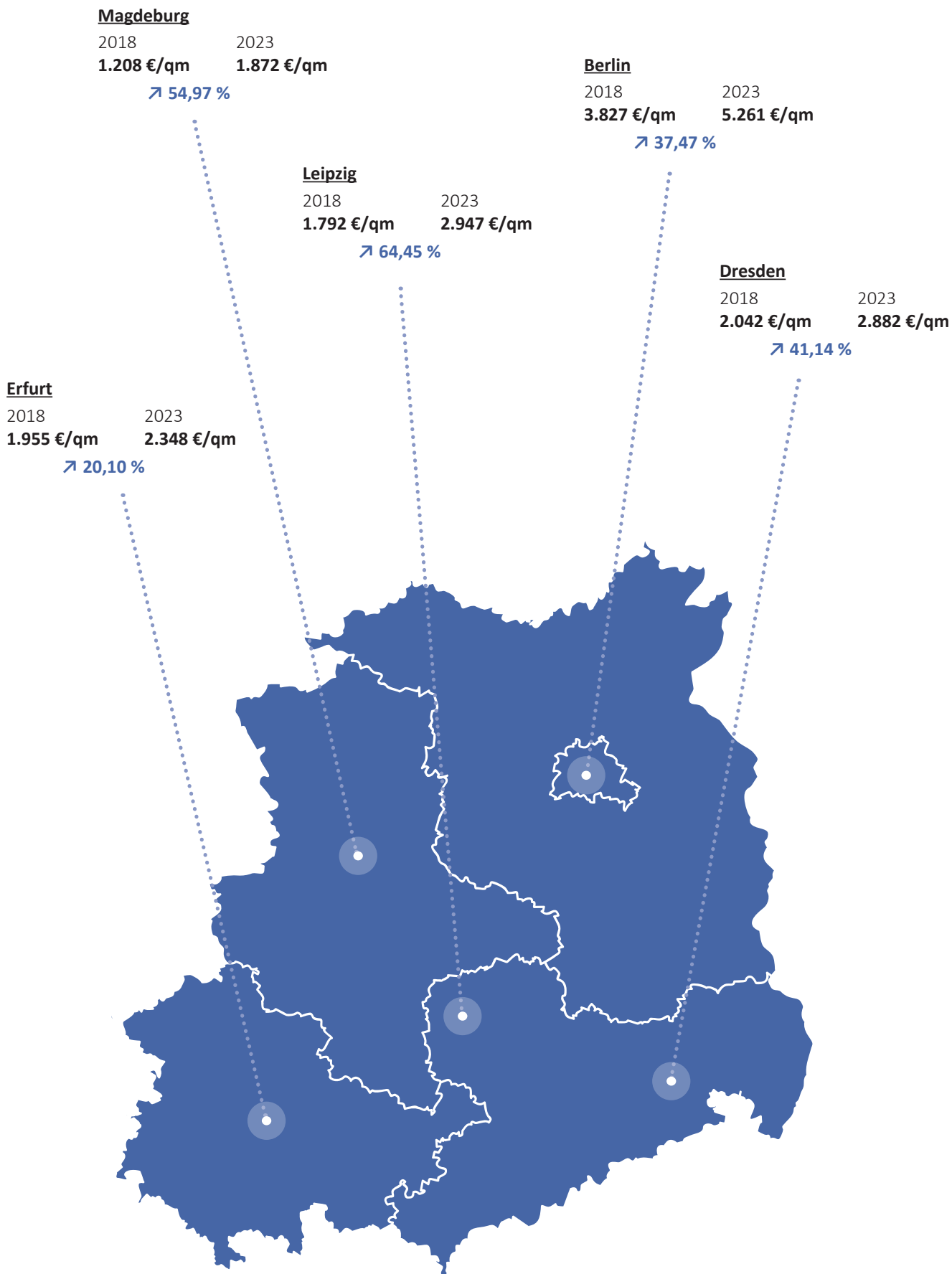
In den ländlichen Regionen gab es teilweise gegenläufige Entwicklungen. So stiegen die

Angebotspreise zum Beispiel in Bautzen in Sachsen von 1.031 Euro pro Quadratmeter auf 1.339 Euro pro Quadratmeter. In der Stadt Leipzig dagegen wurde ein Absinken von 3.081 auf 2.958 Euro im Median der Immobilienpreise verzeichnet. So lässt sich im Allgemeinen in vielen Regionen im Osten ein leichter Abwärtstrend des Preisniveaus feststellen. Auch im Kyffhäuserkreis (Thüringen), in Calcau (Brandenburg) und im Börde-Kreis (Sachsen-Anhalt) sanken die Immobilienpreise, allerdings weniger stark. In anderen Landkreisen Sachsens, wie im Landkreis Dübeln gab es leichte Preisanstiege.

Betrachtet man die Angebotsdauer vom vierten Quartal 2022 zum dritten Quartal 2023, so lässt sich in den größeren Städten wie Potsdam, Leipzig, aber auch in Weimar, Gera, Erfurt ein leichter Abwärtstrend der Angebotsdauer feststellen, auch wenn die Angebotsdauer zwischenzeitlich in allen

Städten kurz nach oben ging. Im Vergleich sank die Angebotsdauer innerhalb eines Jahres im gesamten Osten von durchschnittlich 116 Tagen auf 90 Tage, was darauf hindeutet, dass der Markt sich korrigiert hat. Angebote scheinen wieder schneller einen Käufer zu finden. Ob die Preiskorrektur auf dem Immobilienmarkt damit schon vollzogen ist und die Preise sich auf diesem Niveau stabilisieren, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht mit Sicherheit voraussagen.





ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE IN SÜDDEUTSCHLAND

In Süddeutschland sind die Preise für Immobilien größtenteils leicht zurückgegangen. Lag der Angebotspreis pro Quadratmeter im vierten Quartal 2022 im Median bei 3.544 Euro, so sank er auf 3.317 Euro im dritten Quartal 2023 (siehe Grafik). Allerdings gibt es hierbei Unterschiede zwischen Stadt und Land. Zwar sind auch die Durchschnittspreise in Städten wie Nürnberg, Karlsruhe und Freiburg leicht gesunken. Doch liegen sie im Schnitt noch immer bei über 4.000 Euro pro Quadratmeter.

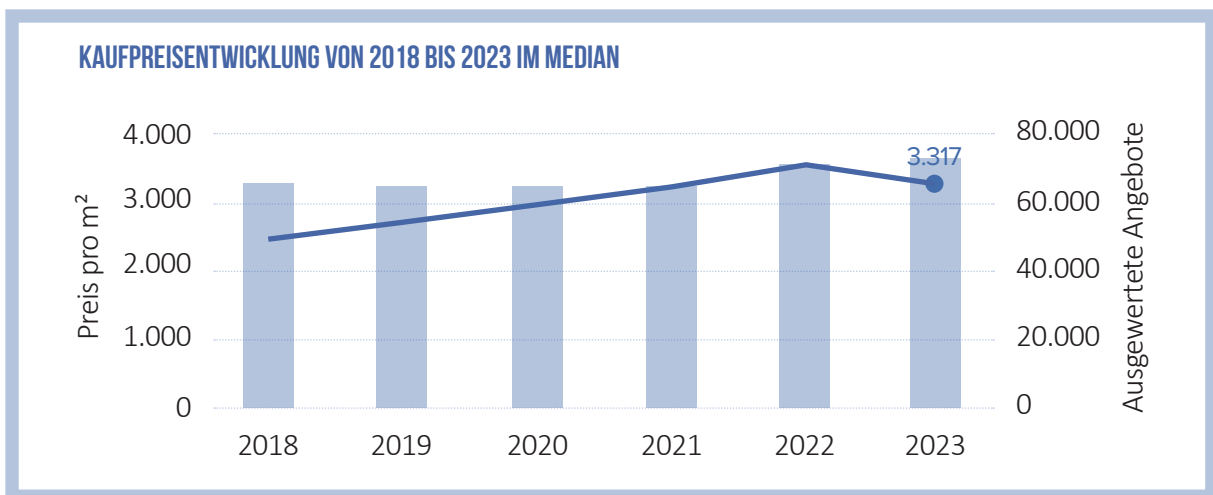
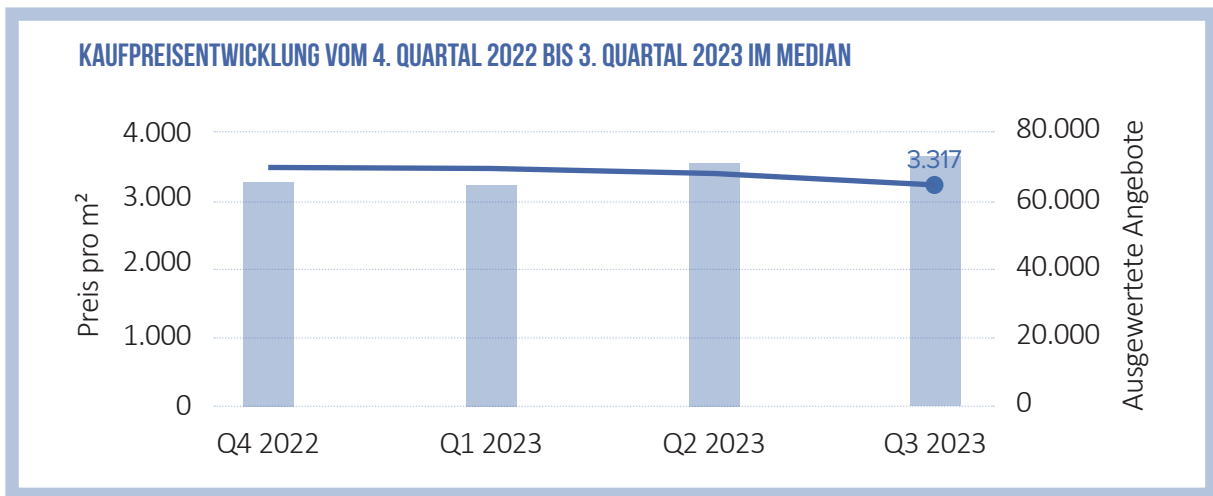
In kleinen Orten wie im Alb-Donau-Kreis in Bayern, in Tuttlingen in Baden-Württemberg oder in Bayreuth in Bayern liegen die Preise vielerorts um die 3.000 Euro pro Quadratmeter und auch hier sind die Preise im Schnitt gefallen. Mal weniger und mal etwas mehr, wie beispielsweise in Tuttlingen, wo die Preise von 2.871 Euro pro Quadratmeter auf 2.524 Euro pro Quadratmeter fielen.

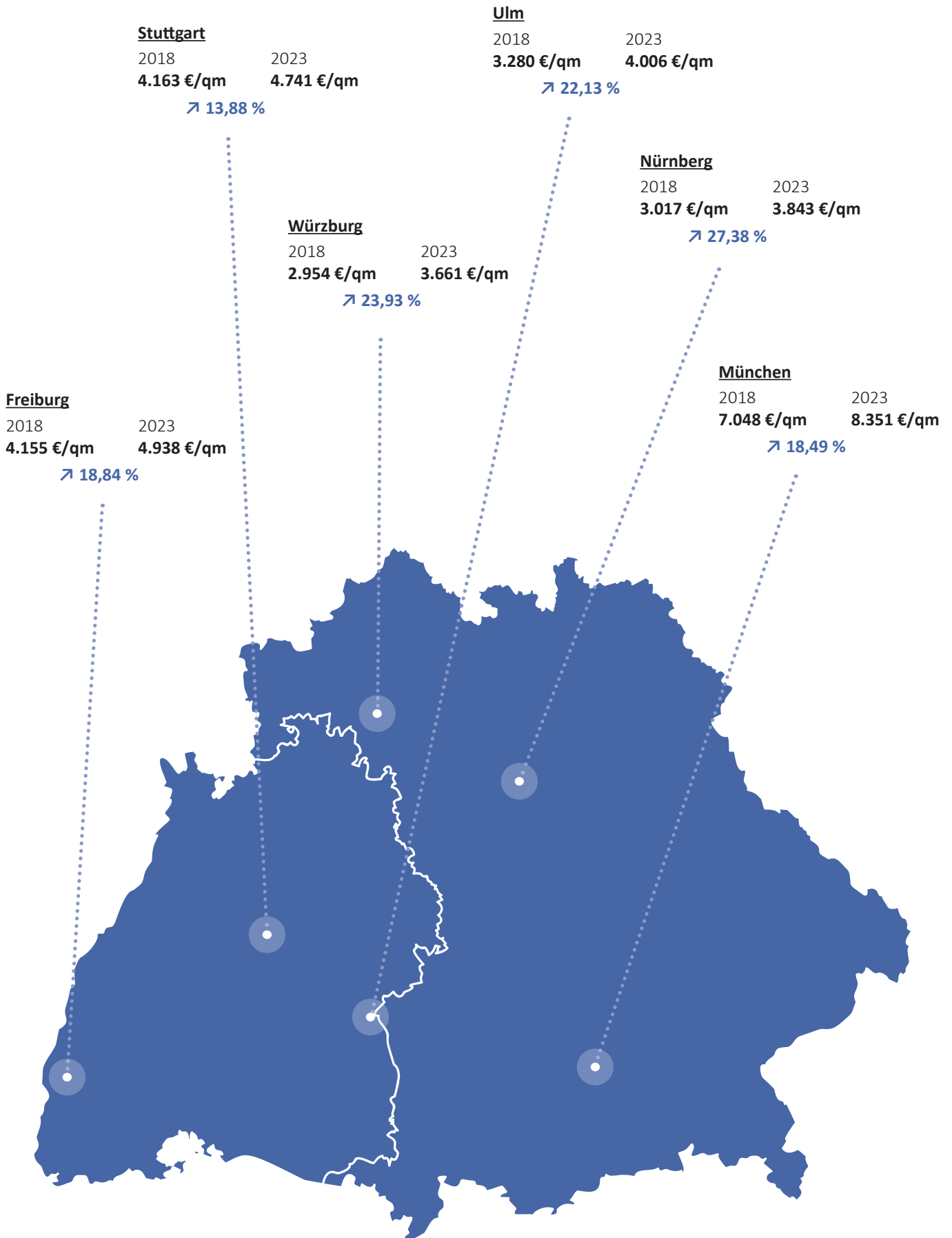
Die gefallenen Preise gehen mit der gesunkenen Nachfrage einher. Gleichzeitig sank dennoch vielerorts die Angebotsdauer der Immobilien. Denn diese ist vom vierten Quartal 2022 zum dritten Quartal 2023 leicht gesunken. In Tuttlingen sank sie sogar von 105 Tagen auf 93 Tage.

Diese Entwicklung lässt sich auch in den größeren Städten wie Nürnberg, Augsburg und Heidelberg beobachten. Dies könnte ein Indiz dafür sein, dass Verkäufer und Käufer in den vergangenen zwei Quartalen wieder schneller zusammengefunden haben und Verkaufspreis und Finanzierbarkeit sich wieder einander angenähert haben. Ob das Sinken der Angebotsdauer im Süden bereits ein erstes Anzeichen für eine Trendwende ist, bleibt allerdings abzuwarten.

Auch in München und Stuttgart fallen die Preise. Allerdings mit deutlich stärkeren Ten-

denzen. In München, der teuersten Stadt Deutschlands sanken die Angebotspreise im Median von 8.937 Euro pro Quadratmeter im vierten Quartal 2022 auf 8.296 Euro im dritten Quartal 2023. Ein Preisverfall um 641 Euro pro Quadratmeter. Stieg die Angebotsdauer in München vom vierten Quartal 2022 bis zum ersten Quartal in diesem Jahr von 82 auf 86 Tage, so sank sie im dritten Quartal 2023 auf 74 Tage.





ANGEBOTSPREISE KAUF & MIETE

in der jeweils größten Stadt in jedem Bundesland im Median im dritten Quartal 2023

Bundesland	Stadt
Baden-Württemberg	Stuttgart
Bayern	München
Berlin	Berlin
Brandenburg	Potsdam
Bremen	Bremen
Hamburg	Hamburg
Hessen	Frankfurt am Main
Mecklenburg-Vorpommern	Rostock
Niedersachsen	Hannover
Nordrhein-Westfalen	Köln
Rheinland-Pfalz	Mainz
Saarland	Saarbrücken
Sachsen	Leipzig
Sachsen-Anhalt	Magdeburg
Schleswig-Holstein	Kiel
Thüringen	Erfurt

Bestandsimmobilien Kauf Preisspanne €/m ²	Preis €/m ² im Median	Bestandsimmobilien Miete Preisspanne €/m ²	Preis €/m ² im Median
3.443 – 6.802	4.685	11,73 – 19,96	14,92
5.598 – 12.000	8.296	15,71 – 27,50	20,25
2.702 – 8.057	5.220	7,97 – 23,65	13,73
1.067 – 7.765	5.115	8,98 – 17,20	12,28
1.753 – 3.867	2.582	8,03 – 13,30	10,45
2.746 – 8.502	5.086	9,96 – 19,06	13,86
3.501 – 8.217	5.401	11,56 – 21,80	15,60
1.998 – 5.342	3.458	6,31 – 13,72	10,04
2.225 – 4.689	3.221	8,30 – 13,52	10,25
2.877 – 6.718	4.410	10,23 – 18,01	13,41
2.805 – 5.502	4.006	10,86 – 16,67	13,22
1.071 – 3.128	1.992	6,80 – 10,92	8,52
1.801 – 4.688	2.958	6,81 – 11,70	8,51
308 – 3.097	1.856	5,80 – 8,13	6,71
2.110 – 4.334	3.113	7,92 – 13,37	10,03
664 – 3.887	2.334	6,83 – 10,68	8,50



IMPRESSUM

Herausgeber und Copyright:

InPro Immobilien - Frank Eisenlohr

Vogelsangstraße 12
72581 Dettingen
Tel.: 07123 9727 50
info@inpro-immobilien.de
www.inpro-immobilien.de

Redaktion:
Wordliner GmbH
Paul-Robeson-Str. 10
10439 Berlin

Fotos © Cover: Wordliner/Bild erstellt mit OpenAI's DALL-E; Seite 2: amyrxa/AdobeStock;
S. 4: Marco2811/AdobeStock; S. 8/9: CPN/AdobeStock; S. 10: GDMpro S.R.O./AdobeStock;
S. 22: markus/AdobeStock

Gestaltung:
Wordliner GmbH
Paul-Robeson-Str. 10
10439 Berlin



InPro Immobilien

Frank Eisenlohr

Vogelsangstraße 12

72581 Dettingen

Tel.: 07123 9727 50

info@inpro-immobilien.de

www.inpro-immobilien.de