

1. FEBRUAR 2023

## Immobilienanalyse 2022: Mehrheitlich fallende Kaufpreise in B- und C-Städten

- *In 29 von 35 analysierten B- und C-Städten stagnierten beziehungsweise sanken im vierten Quartal 2022 gegenüber dem ersten Quartal 2022 die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser; in sechs Städten zogen die Preise an*
- *Die Quadratmeterpreise in Magdeburg stiegen im vierten Quartal 2022 mit 15,8 Prozent (Kaufpreis: 2.341 €/m<sup>2</sup>) am stärksten, gefolgt von Duisburg mit einem Plus von 7,5 Prozent (Kaufpreis: 2.426 €/m<sup>2</sup>)*
- *In Wuppertal (Kaufpreis: 2.451 €/m<sup>2</sup>), Essen (Kaufpreis: 2.778 €/m<sup>2</sup>), Darmstadt (Kaufpreis: 4.487 €/m<sup>2</sup>) und Bochum (Kaufpreis: 2.588 €/m<sup>2</sup>) stagnierten die Preise zwischen 0,5 Prozent und -0,5 Prozent*
- *Am stärksten gesunken sind die Immobilienpreise im vierten Quartal 2022 mit -10,2 Prozent in Erfurt (Kaufpreis: 3.025 €/m<sup>2</sup>) und -12,7 Prozent in Lübeck (Kaufpreis: 3.679 €/m<sup>2</sup>)*

**Frankfurt am Main, 1. FEBRUAR 2023** – Ein herausforderndes Jahr liegt hinter der Immobilienbranche – noch nie haben so viele externe Faktoren gleichzeitig den Markt beeinflusst. Neben gestiegenen Hypothekenzinsen sehen sich Kaufinteressenten mit fehlenden Planungssicherheiten, höheren Bau- und Sanierungskosten sowie einer restriktiveren Kreditvergabe seitens der Banken konfrontiert. Doch wie wirken sich diese Marktveränderungen konkret auf die Immobilienpreise aus? Die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) haben die durchschnittlichen Quadratmeterpreise<sup>1</sup> von Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern in deutschen B- und C-Städten<sup>2</sup> für das vierte Quartal 2022 gegenüber dem ersten Quartal 2022 analysiert. Zusätzlich bildet die Auswertung der Angebotszahlen<sup>1</sup> für 2022 und 2021 die Marktentwicklung ab.

„Seit Sommer 2022 befindet sich der Immobilienmarkt im Wandel. Bisher haben wir uns in einem reinen Verkäufermarkt befunden, nun dreht sich alles in ein Gleichgewicht für Käufer und Verkäufer“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN auf. Und weiter: „Kaufinteressenten müssen aufgrund gestiegener Finanzierungszinsen neu kalkulieren, da sich ihr Kaufbudget verringert hat. Hinzukommen gestiegene Lebenshaltungskosten als Auswirkung der Inflationsentwicklung. Käufer wägen ihre Kaufentscheidung also weitaus genauer ab und sind nicht mehr bereit, jeden angesetzten Preis zu bezahlen.“

Ein Blick auf die nachfolgende Grafik zeigt, dass Immobilienpreise und Angebotszahlen korrelieren und es 2022 im Vergleich zu 2021 zu einer sichtlichen Verschiebung der aktuellen Marktlage bei Wohnimmobilien gekommen ist. Während das Angebot\* an Eigentumswohnungen und Häusern in allen analysierten Standorten zunimmt, stagnieren beziehungsweise sinken die Durchschnittspreise 2022 mehrheitlich. Bei den 35 analysierten B- und C-Städten fallen die Preise in 29

**von Poll Immobilien GmbH**Franka Schulz  
Head of Public Relations**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

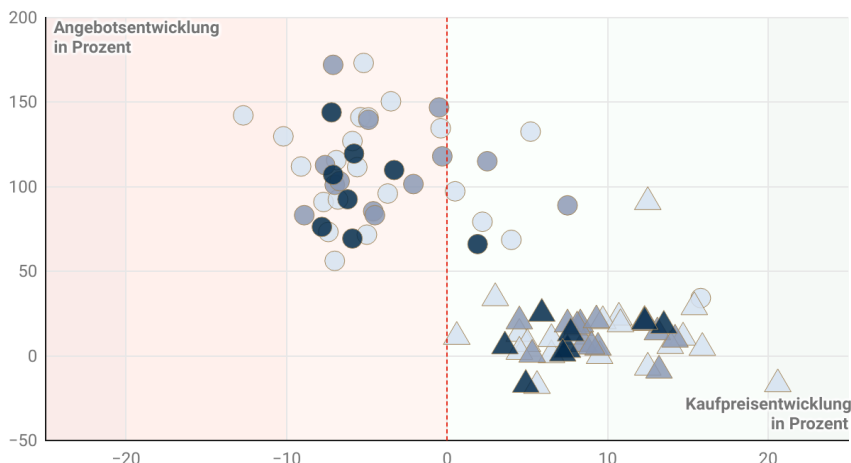
Standorten. Lediglich an sechs Standorten stiegen die Preise. „Zweifelsohne wirkt die größere Auswahl bei den Immobilien dem einstigen Nachfrageüberhang entgegen. Nachfrage und Angebot pendeln sich wieder ein. Zudem beeinflusst diese Entwicklung auch die Preisspirale der vergangenen Jahre“, erklärt Ritter von VON POLL IMMOBILIEN.

## Kaufpreis- und Angebotsentwicklung 2022 vs. 2021

Entwicklung Q1/2022 bis Q4/2022 und Q1/2021 bis Q4/2021  
Eigentumswohnungen und Häuser bis Baujahr 2019

● 2022 ▲ 2021

■ A-Stadt ■ B-Stadt ■ C-Stadt



Grafik: VON POLL IMMOBILIEN Research (2023) • Quelle: GeoMap • Erstellt mit Datawrapper

Abb. 1: Kaufpreis- und Angebotsentwicklung 2022 im Vergleich zu 2021 bei Eigentumswohnungen und Häusern, (interaktive Grafik: von Poll Immobilien GmbH, Link einbetten: [www.datawrapper.de/\\_bc2zy/](http://www.datawrapper.de/_bc2zy/))

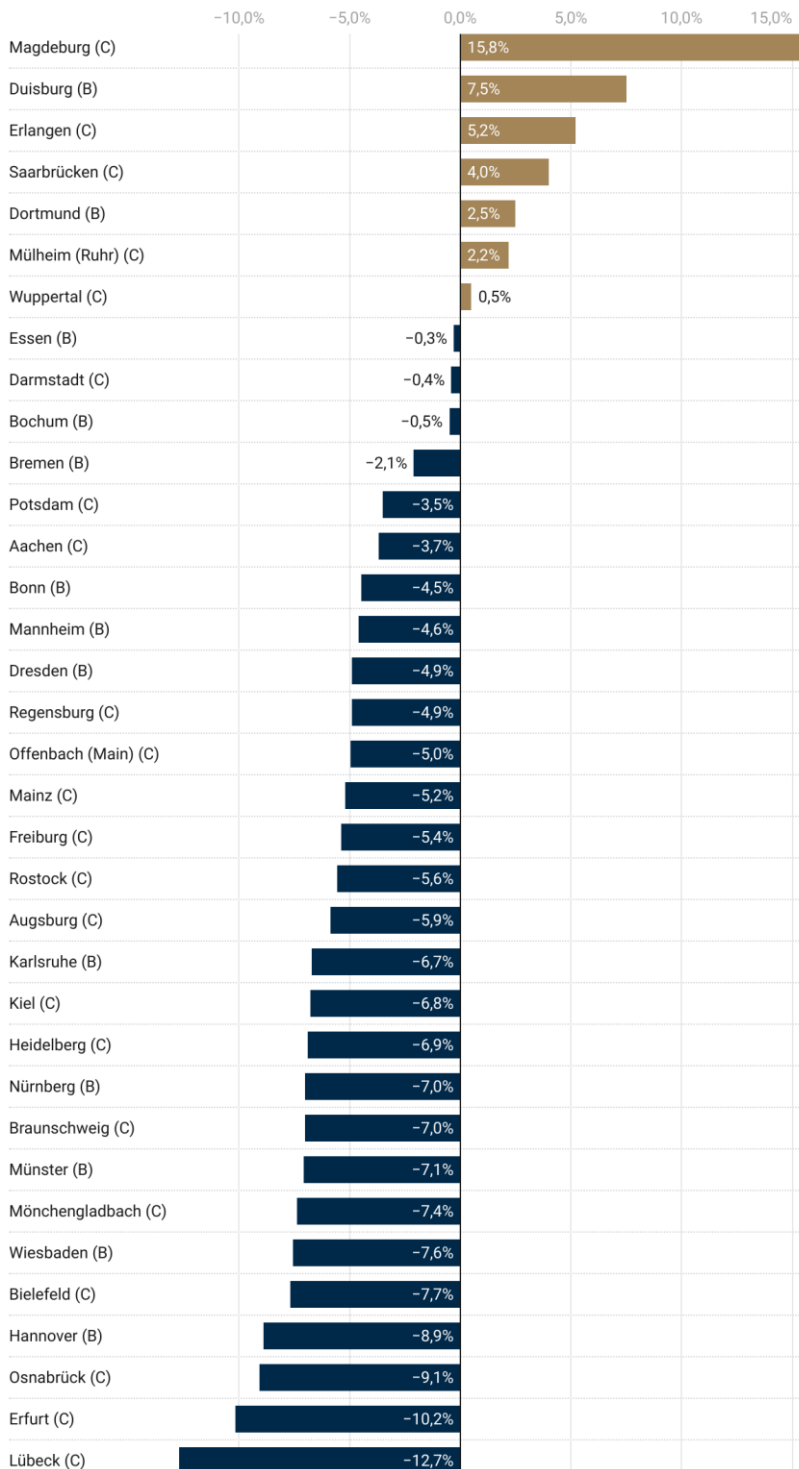
Spitzenreiter mit der signifikantesten Preissteigerung im vierten Quartal 2022 ist Magdeburg (Kaufpreis: 2.341 €/m<sup>2</sup>). In der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts kletterten die Preise trotz sich verändernder Marktbedingungen mit 15,8 Prozent nach oben. „Dass die Magdeburger Immobilienpreise weiter gestiegen sind, lässt sich auf die Ansiedlung von Intel zurückführen. Seit Bekanntgabe verzeichnen wir einen sprunghaften Anstieg an Immobilienanfragen. Dementsprechend hoch angesetzt sind auch die Preisvorstellungen der Verkäufer vor Ort“, erläutert Heike Hoffmann, Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Magdeburg.

Auf Magdeburg folgen Duisburg (Kaufpreis: 2.426 €/m<sup>2</sup>) mit einem Anstieg von 7,5 Prozent, Erlangen (Kaufpreis: 4.872 €/m<sup>2</sup>) mit 5,2 Prozent sowie Saarbrücken (Kaufpreis: 2.180 €/m<sup>2</sup>) mit 4 Prozent. „Vor allem im Süden Duisburgs registrieren wir bisher kaum Preisrückgänge“, bestätigt Gerd Pauls, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Duisburg. Er führt weiter aus: „Grund hierfür ist die hohe Kaufkraft der umliegenden Städte wie Krefeld, Ratingen, Solingen und insbesondere Düsseldorf. Je hochwertiger Lage und Immobilie, desto wertstabiler die Preise. Zu den sehr guten Lagen in Duisburg zählen beispielsweise die Stadtteile Rahm, Serm, Mündelheim, Buchholz, Großenbaum sowie Huckingen.“ Etwas weniger stark haben sich die Quadratmeterpreise mit 2,5 Prozent in Dortmund (Kaufpreis: 2.933 €/m<sup>2</sup>) sowie mit

2,2 Prozent in Mülheim an der Ruhr (Kaufpreis: 2.877 €/m<sup>2</sup>) im vierten Quartal 2022 nach oben entwickelt.

## Kaufpreisentwicklung 2022 in B- und C-Städten

Entwicklung Q1/2022 bis Q4/2022 | Eigentumswohnungen und Häuser bis Baujahr 2019



Grafik: VON POLL IMMOBILIEN Research (2023) • Quelle: GeoMap (2023) • Erstellt mit Datawrapper

Abb. 2: Kaufpreisentwicklung im vierten Quartal 2022 gegenüber dem ersten Quartal 2022 bei Eigentumswohnungen und Häusern in Prozent, (interaktive Grafik: von Poll Immobilien GmbH, Link einbetten: [https://www.datawrapper.de/\\_/6w985/](https://www.datawrapper.de/_/6w985/))

In Wuppertal (Kaufpreis: 2.451 €/m<sup>2</sup>), Essen (Kaufpreis: 2.778 €/m<sup>2</sup>), Darmstadt (Kaufpreis: 4.487 €/m<sup>2</sup>) und Bochum (Kaufpreis: 2.588 €/m<sup>2</sup>) stagnierten die durchschnittlichen Immobilienpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 0,5 Prozent und -0,5 Prozent. „Durch die Vielzahl an attraktiven Arbeitgebern, wie Thyssenkrupp oder EON, wächst Essen sehr stark. Der hohen Nachfrage entsprechend, sind die Immobilienpreise nach wie vor stabil“, sagt Frank Kups, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Essen. Und weiter: „Insbesondere die hochwertigen Lagen sind weiterhin sehr beliebt. Am gefragtesten sind die Stadtteile im Essener Süden, darunter Bredeney, Stadtwald, Rüttenscheid, Heisingen und Werden.“

Nur leichte Preisrückgänge im vierten Quartal 2022 gegenüber dem ersten Quartal 2022 – noch unter der Fünf-Prozent-Marke – finden sich in weiteren sieben Städten. Dazu gehören unter anderem die Hansestadt Bremen (Kaufpreis: 2.995 €/m<sup>2</sup>) mit einem Rückgang von -2,1 Prozent sowie die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam, die mit 5.398 Euro den höchsten Quadratmeterpreis im gesamten Ranking aufweist, mit -3,5 Prozent. Aber auch in Mannheim (Kaufpreis: 3.947 €/m<sup>2</sup>) und Regensburg (Kaufpreis: 4.959 €/m<sup>2</sup>) fallen die Preise um -4,6 Prozent beziehungsweise -4,9 Prozent.

Beim Großteil der analysierten B- und C-Standorte, insgesamt 14 Städten, fallen die Preisrückgänge mit -5 Prozent bis -7,7 Prozent im vierten Quartal 2022 bereits etwas ausgeprägter aus. In Offenbach am Main (Kaufpreis: 4.098 €/m<sup>2</sup>) ist das Kaufpreisniveau um -5 Prozent gesunken, in Freiburg (Kaufpreis: 5.339 €/m<sup>2</sup>), der Stadt mit den zweithöchsten Quadratmeterpreisen innerhalb der gesamten Analyse, sind es sogar -5,4 Prozent. Während Kaufinteressenten in Augsburg im ersten Quartal 2022 noch mit durchschnittlich 5.001 €/m<sup>2</sup> kalkulieren mussten, waren es im vierten Quartal 2022 nur noch 4.708 €/m<sup>2</sup> – das entspricht einem Rückgang von -5,9 Prozent. Noch stärker gingen die Immobilienpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in Kiel (Kaufpreis: 3.591 €/m<sup>2</sup>) mit -6,8 Prozent zurück, in Nürnberg (Kaufpreis: 4.161 €/m<sup>2</sup>) mit -7 Prozent, in Mönchengladbach (Kaufpreis: 2.475 €/m<sup>2</sup>) mit -7,4 Prozent und Bielefeld (Kaufpreis: 2.840 €/m<sup>2</sup>) mit -7,7 Prozent.

Unter den vier Standorten mit den auffälligsten Preisrückgängen im vierten Quartal 2022 gegenüber dem ersten Quartal 2022 befinden sich eine B-Stadt und drei C-Städte. Sanken die Durchschnittspreise für einen Quadratmeter Wohneigentum im vierten Quartal 2022 in Hannover (Kaufpreis: 3.736 €/m<sup>2</sup>) um -8,9 Prozent, waren es in Osnabrück (Kaufpreis: 2.903 €/m<sup>2</sup>) -9,1 Prozent. Noch eindeutiger, im zweistelligen Prozentbereich, gaben die Preise in Erfurt und Lübeck nach. Zahlten Käufer in Erfurt im ersten Quartal 2022 noch 3.367 €/m<sup>2</sup>, waren es im vierten Quartal 2022 nur noch 3.025 €/m<sup>2</sup>, was einer Preisminderung von -10,2 Prozent entspricht. Lübeck rief im vierten Quartal 2022 damit 3.679 €/m<sup>2</sup> auf, statt 4.215 €/m<sup>2</sup>, wie im ersten Quartal 2022. Hier fielen die Immobilienpreise mit -12,7 Prozent am stärksten. „Durch gestiegene Zinsen sowie der generellen Verunsicherung aufgrund von Inflation und Ukraine-Krieg haben die meisten Interessenten ihre Kaufbereitschaft zunächst auf Eis

gelegt. Wir beobachten jedoch auch, dass die sehr guten, exklusiven Lagen, wie die Lübecker Bucht mit dem Timmendorfer Strand, Niendorf/Ostsee, Scharbeutz sowie Haffkrug sich auch 2022 als wertstabil erwiesen haben. Ebenso werden Top-Lagen wie Sankt Jürgen, Sankt Gertrud und die Altstadtinsel weiterhin interessant bleiben“, ist sich Thorsten Claus, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Lübeck und Bad Schwartau, sicher.

*\* Wie stark wächst das Immobilienangebot in den analysierten Standorten und wie sieht die Entwicklung im Vergleich zu den deutschen A-Städten aus? Interessierte erhalten die komplette Auswertung dazu auf der VON POLL IMMOBILIEN Website unter: <https://www.von-poll.com/de/immobilienblog/fallende-preise-und-mehr-angebot-im-vierten-quartal-2022>*

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle genutzt und veröffentlicht werden: von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com). Die Grafiken können digital mit Einbettungslink hier abgerufen werden: [https://www.datawrapper.de/\\_bc2zy/](https://www.datawrapper.de/_bc2zy/) und [https://www.datawrapper.de/\\_6w985/](https://www.datawrapper.de/_6w985/).

<sup>1</sup> Die Datengrundlage der Kaufpreis- und Angebotsanalyse bei Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern bis Baujahr 2019 basiert auf den durchschnittlichen Angebotspreisen von GeoMap und VON POLL IMMOBILIEN Research für das vierte Quartal 2022 gegenüber dem ersten Quartal 2022 sowie als Vergleich für das vierte Quartal 2021 gegenüber dem ersten Quartal 2021.

<sup>2</sup> Als Grundlage zur Kategorisierung des deutschen Immobilienmarktes nutzt VON POLL IMMOBILIEN die Einstufung in A-, B-, C- und D-Städte von BulwienGesa. Dazu wurden die Städte nach ihrer funktionalen Bedeutung für den internationalen, nationalen sowie regionalen oder lokalen Immobilienmarkt gruppiert. Neben Berlin, München, Hamburg, Köln, Stuttgart, Frankfurt am Main und Düsseldorf wird die BulwienGesa-Kategorisierung der A-Städte in der vorliegenden VON POLL IMMOBILIEN Analyse durch Leipzig aufgrund der starken Entwicklung als A-Standort ergänzt. BulwienGesa klassifiziert dann weiterhin insgesamt 13 B-Standorte als Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. Zu den C-Städten werden 22 Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung sowie mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region gezählt.

#### **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.