

Daten-Auswertung zur Nachfrage nach Kaufimmobilien

Metropolen abgehängt: Diese kleineren Großstädte lieben Immobilien-Käufer

Berlin, 14.06.2023

Eine aktuelle Auswertung der Nachfrage nach Kaufimmobilien im Städtevergleich überrascht mit Spitzenpositionen von Städten, die sonst weniger im Rampenlicht stehen. In Heidelberg, Bochum und Mülheim an der Ruhr kommen am meisten Anfragen von Interessent:innen auf eine Immobilie zum Kauf. Vier der sieben Metropolen schaffen es unter die Top 25 in Sachen Nachfrage.

- **Die höchste Nachfrage nach Eigentumswohnungen besteht aktuell in Heidelberg.**
- **Unter den 25 nachfragestärksten Städten befinden sich vier von sieben Metropolen.**
- **Magdeburg im 5-Jahres-Vergleich beim Wachstum der Nachfrage an der Spitze.**

Das ImmoScout24 WohnBarometer hat im ersten Quartal 2023 verdeutlicht, dass die Nachfrage nach Kaufimmobilien nach einem Abschwung in der zweiten Jahreshälfte 2022 insbesondere in den Metropolen wieder ansteigt. In welchen Städten die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Bestand für das erste Quartal 2023 am höchsten ist, zeigt nun eine weitere Auswertung. Unter den 25 Städten mit der höchsten Nachfrage sind vier von sieben Metropolen: Angeführt von Stuttgart folgen Köln, Düsseldorf und München. Am gefragtesten sind aktuell jedoch Eigentumswohnungen in den kleineren Großstädten Heidelberg, Bochum, Mülheim an der Ruhr und Karlsruhe.

Nachfrage in Heidelberg und Bochum mehr als doppelt so hoch wie in Metropolen

Heidelberg liegt zwischen Frankfurt am Main und Stuttgart und führt mit seinen knapp 160.000 Einwohner:innen das Nachfrage-Ranking an. Das Kaufinteresse ist mehr als doppelt so hoch wie in Hamburg, Berlin und Frankfurt a.M. Die drei Metropolen liegen in Sachen Nachfrage auf dem gleichen Niveau und verpassen nur knapp das Top 25-Ranking. Mit günstigeren Immobilienpreisen lässt sich das starke Kaufinteresse in Heidelberg nicht erklären: Im ersten Quartal 2023 kostet eine Eigentumswohnung im Bestand im Schnitt 4.541 Euro pro Quadratmeter, das bedeutet Platz 9 im Städtevergleich der teuersten Wohnungen. Jedoch zeichnet sich die Universitätsstadt mit einem ausgeprägten Dienstleistungs- und Wissenschaftssektor innerhalb der Rhein-Neckar-Region als starker Wirtschaftsstandort aus. Und mit einem Bruttogehalt von 4.422 Euro pro Monat verdienen Heidelberger:innen in gesamt Baden-Württemberg sogar am besten.

„Die hohe Nachfrage nach Kaufimmobilien in Heidelberg ist ein Indiz dafür, dass die Immobilienpreise hier zum Marktumfeld passen“, erläutert Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Trotz der hohen Zinsen, kehrt die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf zurück. Es werden jetzt dringend weitere Impulse und mehr Planungssicherheit von staatlicher Seite benötigt, damit dieser Trend weiter anhält und die breite Bevölkerung ihren Wunsch nach Eigentum realisieren kann. Das Programm "Wohneigentum für Familien", das zinsverbilligte Kredite für klimafreundliche Neubauten für Familien bereitstellt, ist ein guter Schritt in die richtige Richtung. Aber, wir brauchen viel mehr davon und vor allem viel einfachere, weniger bürokratische Lösungen.“

Medienkontakt

Charlotte Salow | PR & Communication Managerin

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

Die zurzeit nachfragestärksten Städte liegen in Baden-Württemberg und im Ruhrpott

Platz zwei der nachfragestärksten Städte belegt Bochum. Hier kommen doppelt so viele Anfragen von Kaufinteressent:innen auf eine Immobilie wie in Hamburg, Berlin und Frankfurt a.M. Obwohl die Stadt an der Ruhr noch mit dem Strukturwandel zu tun hat, vollzog sie in den letzten Jahren eine dynamische Entwicklung. Sie bietet mit vielen Hochschulen und Forschungsinstituten sowie einer wachsenden Startup-Landschaft vielfältige Jobmöglichkeiten und zieht junge, gut ausgebildete Menschen an. Gleichzeitig ist der Quadratmeterpreis einer Bestandswohnung von 2.538 Euro vergleichsweise günstig. In Mülheim an der Ruhr und Karlsruhe – auf Nachfrage-Rang drei und vier – ist das Kaufinteresse jeweils 80 Prozent höher als in den Vergleichsmetropolen. In Stuttgart fragen 60 Prozent mehr Interessenten an als in Berlin, Hamburg und Frankfurt a.M.

In 7 von 25 Städten ist die Nachfrage zurück auf das Niveau von 2018 gekehrt

Im ersten Quartal 2018 lagen die Bauzinsen bei 1,4 Prozent, seither haben sie sich fast verdreifacht. Entsprechend ging die Nachfrage in der Mehrzahl der Städte seither zurück. Der jüngste Aufwärtstrend konnte die durch die Zinserhöhung verursachte Nachfrage-Delle noch nicht ausgleichen. In 7 von 25 Städten ist die Nachfrage jedoch zurück auf dem Niveau von 2018 und liegt zum Teil deutlich darüber. Eindeutiger Nachfrage-Gewinner ist die Stadt Magdeburg. Hier hat sich das Kaufinteresse im Vergleich zu Anfang 2018 mehr als verdoppelt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer Bestandswohnung liegt bei vergleichsweise niedrigen 1.940 Euro und sank im Gegensatz zu anderen Großstädten in 2022 nicht ab. Die gestiegene Nachfrage aufgrund der Ansiedlung des Chipherstellers Intel und der positiven Wirtschaftsaussichten dürfte ein entscheidender Faktor dafür sein.

Auf Platz zwei bei der Zunahme der Nachfrage liegt Freiburg im Breisgau mit einem Plus von 48 Prozent, nur knapp dahinter mit 46 Prozent folgt Hagen. Wieder unter den Top 5 zu finden ist Mülheim an der Ruhr, jedoch mit etwas größerem Abstand und einer Nachfrage-Zunahme von 21 Prozent. Und auch Bochum findet sich mit einem um 16 Prozent gestiegenen Interessen an Eigentumswohnungen wieder unter den Top-platzierten Städten.

Im Überblick: Die 25 Städte mit der höchsten Nachfrage im ersten Quartal 2023

Rang	Stadt	Differenz zu Berlin, Hamburg, Frankfurt a.M.
1	Heidelberg	120%
2	Bochum	100%
3	Mülheim an der Ruhr	80%
4	Karlsruhe	80%
5	Stuttgart	60%
6	Köln	60%
7	Mannheim	40%
8	Essen	40%
9	Freiburg im Breisgau	40%
10	Leverkusen	40%

Medienkontakt

Charlotte Salow | PR & Communication Managerin

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

11	Duisburg	40%
12	Herne	40%
13	Wuppertal	20%
14	Düsseldorf	20%
15	Dortmund	20%
16	Mainz	20%
17	Hagen	20%
18	Bonn	20%
19	Aachen	20%
20	Mönchengladbach	20%
21	Ulm	20%
22	Krefeld	20%
23	München	20%
24	Magdeburg	20%
25	Hannover	0%

Nachfrage-Entwicklung Q1 2023 vs. Q1 2018: Städte mit der stärksten Zunahme

Rang	Stadt	Nachfrage-Zunahme
1	Magdeburg	105%
2	Freiburg im Breisgau	48%
3	Hagen	46%
4	Mülheim an der Ruhr	21%
5	Herne	16%
6	Bochum	15%
7	Duisburg	13%

Methodik

Zur Auswertung der Nachfrage wurden die Kontaktanfragen für Drei-Zimmer-Wohnungen mit 80 Quadratmetern Wohnfläche im 1. Quartal 2023 im Vergleich zum 1. Quartal 2018 betrachtet. Dargestellt in der ersten Tabelle sind die Städte mit der höchsten Nachfrage sowie das Nachfrage-Verhältnis zu den Metropolen Berlin, Hamburg und Frankfurt a.M. In Heidelberg liegt die Nachfrage 120 über den Vergleichsmetropolen, in Hannover (Rang 25) ist die Nachfrage ebenso hoch wie in den Metropolen.

Medienkontakt

Charlotte Salow | PR & Communication 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 rund 19 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

Charlotte Salow | PR & Communication Managerin

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