

Immobilienmarkt seit 2015: Auf und Ab der Immobilienpreise und unaufhaltsamer Anstieg von Bau-, Material- und Arbeitskosten

12. MÄRZ 2024

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

- *Zwischen 2015 und dem Beginn der Pandemie im März 2020 stiegen die Immobilienpreise in Berlin mit 65,1 Prozent am stärksten, gefolgt von Hamburg mit 62 Prozent und Leipzig mit 61,2 Prozent*
- *Besonders auffällig ist, dass vom Beginn der Pandemie im März 2020 bis zum Beginn des Ukraine-Kriegs im Februar 2022 die Materialkosten mit 20,3 Prozent und die Baukosten mit 16,2 Prozent wesentlich stärker gestiegen sind als in den fünf Jahren zuvor*
- *Vom Beginn des Ukraine-Kriegs im Februar 2022 bis zur ersten Leitzinserhöhung im Juli 2022 fielen die Immobilienpreise erstmals nach einer zwölfjährigen Boomphase: Innerhalb von nur fünf Monaten sanken die Quadratmeterpreise in Düsseldorf und Stuttgart um jeweils -5,3 Prozent, in Frankfurt am Main um -5,1 Prozent, in München um -3,9 Prozent und in Hamburg um -2,8 Prozent*

Frankfurt am Main, 12. MÄRZ 2024 – Die Jahre 2020 bis 2023 waren geprägt von einer Vielzahl an Ereignissen und einer starken Volatilität, die auch den Immobilienmarkt und die damit verbundenen Kosten in der Baubranche maßgeblich beeinflusst haben. Doch wie stark haben sich Immobilienpreise und Baukosten im Vergleich zu 2015 wirklich verändert? Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) haben die Entwicklung der Immobilienpreise¹ in den A-Städten sowie die Veränderungen der Bau-, Material- und Arbeitskosten² in Deutschland verglichen. Dafür haben sie die Jahre seit 2015 in vier bedeutende Zeitabschnitte unterteilt: von 2015 bis zum Beginn der Corona-Pandemie im März 2020, vom Beginn der Pandemie bis zum Beginn des Ukraine-Kriegs im Februar 2022, vom Beginn des Ukraine-Kriegs bis zur ersten Erhöhung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB) im Juli 2022 und schließlich vom Zeitpunkt der ersten Leitzinserhöhung der EZB bis Dezember 2023.

„In den Jahren vor der Pandemie erlebte der deutsche Immobilienmarkt eine Phase des Aufschwungs und starken Wachstums. Eine robuste Wirtschaftsentwicklung, niedrige Zinsen und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere in den Ballungszentren – trugen zu einem kontinuierlichen Anstieg der Immobilienpreise bei. Gleichzeitig wuchsen die Arbeits-, Material- und somit die Baukosten insgesamt relativ moderat, was die Rentabilität von Immobilienkäufen und Bauprojekten ermöglichte“, erinnert sich Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter von VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Der Ausbruch der Pandemie im März 2020 stellte eine unerwartete Herausforderung dar, die auch den Immobilienmarkt und die Baubranche in Deutschland grundlegend veränderte. Die damit verbundenen Lockdown-

Maßnahmen führten zu starken Preiserhöhungen in der Baubranche aufgrund globaler Störungen der Lieferketten. Allerdings hat das Thema Wohnen für die Menschen in dieser Zeit auch einen neuen Stellenwert bekommen und die Preisentwicklung bei Häusern und Eigentumswohnungen zusätzlich beflügelt.“

Zwischen 2015 und dem Beginn der Pandemie im März 2020 stiegen die Immobilienpreise am stärksten in Berlin mit 65,1 Prozent, gefolgt von Hamburg mit 62 Prozent und Leipzig mit 61,2 Prozent. München verzeichnete einen Preisanstieg bei Wohnimmobilien um 60 Prozent. Zwischen 50 Prozent und 54,1 Prozent stiegen die Immobilienpreise in Stuttgart mit 50,7 Prozent, in Köln mit 52,8 Prozent und Frankfurt am Main mit 54,1 Prozent. Den geringsten Preisanstieg in diesen rund fünf Jahren verzeichnete Düsseldorf unter den A-Städten, wo sich die Quadratmeterpreise um 43,4 Prozent erhöhten.

Ein Blick auf die Baubranche von 2015 bis März 2020 zeigt dagegen eine moderate Entwicklung in diesen fünf Jahren. Hier stiegen die Materialkosten lediglich um 9,1 Prozent, die Baukosten insgesamt um 12,4 Prozent sowie die Arbeitskosten um 18,3 Prozent.

Prozentuale Entwicklung zwischen den vier bedeutenden Zeitabschnitten von 2015 bis 2023

▲ ▼ Spalten sortierbar

| | 2015 - Beginn Pandemie ¹ | Beginn Pandemie ¹ - Beginn Ukraine-Krieg ² | Beginn Ukraine-Krieg ² - 1. Leitzinserhöhung ³ | 1. Leitzinserhöhung ³ - Q4/2023 |
|----------------------|--|---|---|---|
| Köln | 52,8% | 21,9% | 7,3% | -15,6% |
| Düsseldorf | 43,4% | 33,9% | -5,3% | -15,8% |
| Frankfurt am Main | 54,1% | 20,7% | -5,1% | -11,1% |
| Hamburg | 62,0% | 32,0% | -2,8% | -12,2% |
| München | 60,0% | 17,0% | -3,9% | -13,1% |
| Stuttgart | 50,7% | 19,0% | -5,3% | -6,5% |
| Leipzig | 61,2% | 23,5% | 2,4% | -12,4% |
| Berlin | 65,1% | 19,4% | 1,5% | -3,5% |
| Baukosten | 12,4% | 16,2% | 6,6% | 2,2% |
| Materialkosten | 9,1% | 20,3% | 9,9% | -0,5% |
| Arbeitskosten | 18,3% | 10,4% | 1,5% | 3,7% |

¹ Beginn Pandemie ab März 2020

² Beginn Ukraine-Krieg ab Februar 2022

³ Erste Leitzinserhöhung im Juli 2022

Tabelle: VON POLL IMMOBILIEN Research (2024) • Quelle: Statistisches Bundesamt, German Real Estate Index (Greix), GeoMap (2024) • [Daten herunterladen](#) • [Einbetten](#) • [Grafik herunterladen](#) • Erstellt mit [Datawrapper](#)

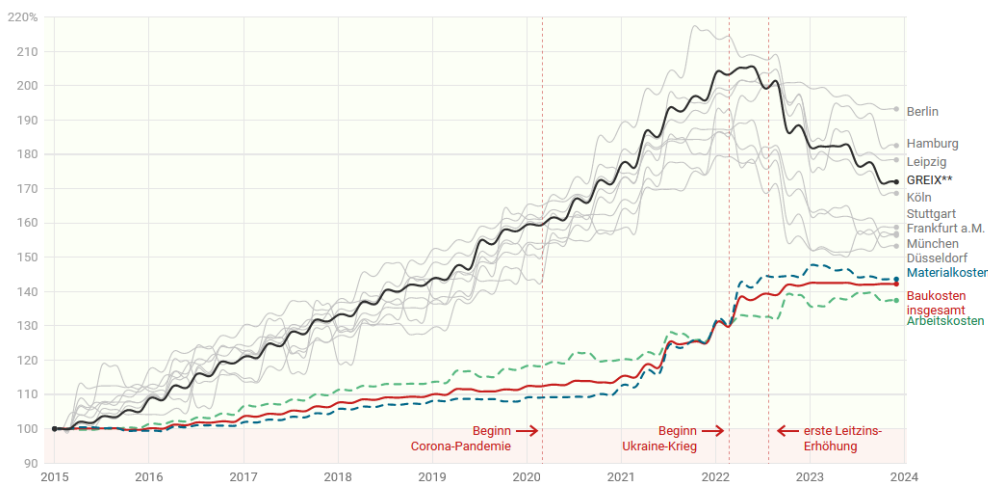
Abb. 1: Prozentuale Entwicklung der Immobilienpreise in den A-Städten sowie der Bau-, Material- und Arbeitskosten in Deutschland in den vier definierten Zeitabschnitten von 2015 bis 2023 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: https://www.datawrapper.de/_GXqFp

Im Zeitraum zwischen Pandemie-Beginn im März 2020 und dem Ausbruch des Ukraine-Kriegs im Februar 2022 hat sich das Bewusstsein zum Thema Wohnen deutlich verändert. Das zeigt auch die Entwicklung der Immobilienpreise, die in diesen zwei Jahren deutlich an Fahrt aufgenommen haben. Am stärksten stiegen die

Quadratmeterpreise bei Wohnimmobilien innerhalb dieser zwei Jahre in Düsseldorf mit 33,9 Prozent, gefolgt von Hamburg mit 32 Prozent und Leipzig mit 23,5 Prozent. Kaufinteressenten in Köln mussten mit einer Preissteigerung in Höhe von 21,9 Prozent rechnen, in Frankfurt am Main mit 20,7 Prozent. Unter 20 Prozent stiegen die Preise dagegen in Berlin mit 19,4 Prozent, in Stuttgart mit 19 Prozent und München mit 17 Prozent.

Besonders auffällig ist, dass vom Beginn der Pandemie bis zum Beginn des Ukraine-Kriegs die Materialkosten mit 20,3 Prozent und auch die Baukosten insgesamt mit 16,2 Prozent wesentlich stärker angestiegen sind als in den fünf Jahren zuvor. Die Arbeitskosten sind in dieser Zeit um 10,4 Prozent gestiegen.

Indexierte* Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien, Bau-, Material- und Arbeitskosten insgesamt von 2015 bis 2023



*Index 2015 = 100%

**GREIX = German Real Estate Index, 18 Deutsche Großstädte mit aktuellen Daten der Gutachterausschüsse

Baukosten insgesamt = eingesetzte Arbeits- und Materialkosten sowie Kosten für Ausrüstung, Energie, Betriebsstoffe, Bauhilfsstoffe und sonstige Kostenfaktoren

Materialkosten = Preisentwicklung für Baumaterialien, die beim Wohnungsbau typischerweise verarbeitet werden

Arbeitskosten = Arbeitskosten aller im Baugewerbe beschäftigten Arbeitnehmer in Deutschland

Grafik: VON POLL IMMOBILIEN Research (2024) • Quelle: Statistisches Bundesamt, German Real Estate Index (Greix), GeoMap (2024) • Daten herunterladen • Einbetten • Grafik herunterladen • Erstellt mit Datawrapper

Abb. 2: Indexierte Entwicklung der Immobilienpreise in den A-Städten und GREIX sowie der Bau-, Material- und Arbeitskosten in Deutschland von 2015 bis 2023 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik inkl. Zahlen durch Mouseover: https://www.datawrapper.de/_6AHSY

„Der Beginn des Ukraine-Kriegs im Februar 2022 markierte einen Wendepunkt für den Immobilienmarkt, denn die geopolitische Krise führte zu einem Anstieg der Material- und Baukosten insgesamt, insbesondere bei essenziellen Rohstoffen wie Stahl und Holz. Gleichzeitig verunsicherte die Situation in der Ukraine viele Immobilienkäufer, die Nachfrage nach Wohneigentum ging fast überall in Europa zurück, die Niedrigzinsphase endete abrupt und die Immobilienpreise gaben im Spätsommer 2022 erstmals leicht nach“, erläutert Daniel Ritter von VON POLL IMMOBILIEN. Er fügt hinzu: „Die erste – allerdings bereits erwartete – Erhöhung des Leitzinses im Juli 2022 verschärfte die Situation zusätzlich, da zur Verunsicherung und Kaufzurückhaltung die geldpolitische Straffung eine zahlungskräftige Käuferklientel verkleinerte, was sich dämpfend auf die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien auswirkte. Gleichzeitig

stiegen die Arbeitskosten stark an, aber auch die Bau- und Materialkosten kletterten weiter in die Höhe, was die Rentabilität von Immobilien- und Bauprojekten zusätzlich verschlechterte.“

Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs veränderten den Immobilienmarkt massiv. In einigen Großstädten fielen die Preise bei Wohnimmobilien erstmals nach einer fast zwölfjährigen Boomphase. Innerhalb von nur fünf Monaten – also bis zur ersten Leitzinserhöhung im Juli 2022 – sanken die Quadratmeterpreise in Düsseldorf und Stuttgart um jeweils -5,3 Prozent, in Frankfurt am Main um -5,1 Prozent, in München um -3,9 Prozent und in Hamburg um -2,8 Prozent. Lediglich in Köln mit 7,3 Prozent, Leipzig mit 2,4 Prozent und Berlin mit 1,5 Prozent legten die Kaufpreise für Immobilien leicht zu.

Zu einer Verteuerung kam es in diesem Zeitraum, zwischen Februar 2022 und Juli 2022, bei den Material- und Baukosten insgesamt – bei Materialkosten um 9,9 Prozent, bei Baukosten um 6,6 Prozent. Die Arbeitskosten erhöhten sich nur moderat mit 1,5 Prozent.

Die erste Leitzinserhöhung im Juli 2022 verschärfte die Situation in der Immobilien- und Baubranche und schränkte die Nachfrage weiter ein, was zu einem weiteren, teilweise starken Rückgang der Immobilienpreise bis Ende 2023 führte. In sechs von acht A-Städten fielen die Preise im zweistelligen Prozentbereich. Lediglich in Berlin mit -3,5 Prozent und in Stuttgart mit -6,5 Prozent reduzierten sich die durchschnittlichen Quadratmeterpreise nur im einstelligen Prozentbereich. Besonders stark fielen in diesem Zeitraum die Preise für Wohneigentum in Düsseldorf mit -15,8 Prozent gefolgt von Köln mit -15,6 Prozent und München mit -13,1 Prozent. Auch in Leipzig mit -12,4 Prozent, Hamburg mit -12,2 Prozent und Frankfurt am Main mit -11,2 Prozent gingen die Quadratmeterpreise um mehr als 10 Prozent zurück.

Nach einem kurzen Aufbäumen pendelten sich die Kosten für Arbeitskräfte beziehungsweise die Baukosten insgesamt auf einem erhöhten Niveau ein, legten aber auch nochmal um 3,7 Prozent beziehungsweise 2,2 Prozent zu. Die Kosten für Materialien beim Wohnungsbau stagnierten mit -0,5 Prozent ebenso auf hohem Niveau.

„Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Immobilienpreise seit Anfang 2022 sichtlich gesunken sind. Allerdings stellen die gestiegenen Material-, Arbeitskosten und somit Baukosten insgesamt weiterhin eine erhebliche finanzielle Belastung für Immobilien- und Bauprojekte dar“, erklärt Daniel Ritter von VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Ob der Bau oder Kauf einer Immobilie unter diesen Bedingungen noch möglich ist, hängt von individuellen Faktoren der Immobilie Lage sowie Zustand und der persönlichen Situation der Käufer oder Bauherren ab. Die Nachfrage nach Wohnraum wird jedoch weiterhin hoch bleiben beziehungsweise wieder steigen,

getrieben von einer wachsenden Bevölkerung und dem anhaltenden Interesse an Immobilien als Sicherheit, Vermögenswert und Altersvorsorge.“

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 heruntergeladen werden: https://www.datawrapper.de/_/6AHSY und https://www.datawrapper.de/_/GXqFp.

¹ Die Datengrundlage der Immobilienpreisanalyse beruht auf den German Real Estate Index (GREIX), der auf Angaben der Gutachterausschüsse basiert, das heißt, die Preisentwicklung der tatsächlich stattgefundenen Transaktionen bei Wohnimmobilien in den A-Städten von 2015 bis 2023 darstellt und von VON POLL IMMOBILIEN Research bereinigt wurde.

² Als Datengrundlage für die Analyse der Bau-, Material-, und Arbeitskosten dienen die Auswertungen des Statistischen Bundesamts und von VON POLL IMMOBILIEN Research (2024). Unter dem Begriff „Baukosten insgesamt“ fallen, laut Statistischem Bundesamt, die bei einem Bauvorhaben eines Wohngebäudes eingesetzten Arbeits- und Materialkosten, daneben aber auch Kosten für Ausrüstung, Energie, Betriebsstoffe, Bauhilfsstoffe und sonstige Kostenfaktoren an. Unter „Materialkosten“ ist die Preisentwicklung für Baumaterialien gemeint, die beim Bau von Wohngebäuden typischerweise verarbeitet werden. Der Arbeitskostenindex wiederum gibt die Entwicklung der gesamten „Arbeitskosten“ aller im Baugewerbe beschäftigten Arbeitnehmer in Deutschland wieder.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (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. Mit mehr als 400 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG 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 2023 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast.