

ImmoScout24 WohnBarometer Q3 2023

## Die Kaufpreise stabilisieren sich deutschlandweit

Kauf-Nachfrage nimmt stetig zu

Berlin, 12.10.2023

- **Deutschlandweit stabilisieren sich die Angebotspreise und bewegen sich seitwärts.**
- **Die Nachfrage kehrt in den Kaufmarkt zurück und steigt das dritte Quartal in Folge.**
- **In den Metropolen bleiben die Angebotspreise für Bestandswohnungen zwischen 4,4 bis 8,7 Prozent unter dem Vorjahresniveau.**
- **Die Angebotspreise für Neubauwohnungen liegen zwischen 1 bis 4,7 Prozent unter den Quadratmeterpreisen von Q3 2022.**

Der Kaufmarkt stabilisiert sich. Das ImmoScout24 WohnBarometer bestätigt im dritten Quartal 2023 einen klaren Seitwärtstrend der Angebotspreise mit geringen Preisschwankungen. Deutschlandweit bewegen sich die Angebotspreise kaum, obwohl sich das Kaufangebot stark erhöht hat. Seit Mai dieses Jahres ist das Immobilienangebot auf ImmoScout24 konstant doppelt so hoch wie Anfang 2022. Der Seitwärtstrend aus dem Vorquartal setzt sich entgegen der hohen Zinslage und dem angespannten Wohnungsmarkt fort. Dennoch bleiben die Angebotspreise weiterhin unter den Vorjahreswerten. Die Nachfrage steigt bundesweit sowie in 6 von 7 Metropolen.

*„Nach dem deutlichen Preisrückgang im vierten Quartal 2022 stabilisieren sich die Angebotspreise im Rahmen der neuen Zinsrealität. Die geringen Preisschwankungen im Quartalsvergleich sind vor allem auf den stagnierenden Neubau sowie die wiederkehrende Kaufnachfrage zurückzuführen. Zudem kalkulieren die Verkäufer:innen Preisabschläge für mehr Verhandlungsspielraum ein“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Es ist davon auszugehen, dass die Preise weiterhin leicht in beide Richtungen schwanken werden. Einen signifikanten Preisrutsch erwarte ich allerdings nicht, da der Bedarf an Wohnraum wächst und zu wenig gebaut wird.“*

### Nachfrage bundesweit sowie in 6 von 7 Metropolen das dritte Quartal in Folge steigend

Die Nachfrage im Kaufmarkt nimmt weiter zu und vollzieht im dritten Quartal nochmals einen deutlichen Sprung. In sechs von sieben Metropolen steigt die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Bestand das dritte Quartal in Folge. In **Berlin, Hamburg, München und Frankfurt am Main** liegt die Nachfrage bereits über dem Vor-Corona-Niveau von Ende 2019. Die Nachfrage nach Bestandswohnungen ging im zweiten Quartal lediglich in **Stuttgart** leicht zurück. Die Nachfrage nach Neubauwohnungen steigt in allen sieben Metropolen und überschreitet in Berlin, Hamburg und Köln ebenfalls das Vor-Corona-Niveau. **Einfamilienhäuser** erleben in allen Metropolen einen deutlichen Nachfrage-Zuwachs. Auch hier ist die Nachfrage in sechs von sieben Metropolen zum Teil deutlich über dem Niveau von Ende 2019. Die Nachfrage nach Bestands-Einfamilienhäusern ist in diesem Zeitraum um 36 Prozent gestiegen.

### Deutschlandweit stabilisieren sich die Angebotspreise

Die Angebotspreise für **Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser** bewegen sich sowohl für Bestandsimmobilien als auch für Neubauimmobilien im dritten Quartal deutschlandweit zwischen 0,2 und 0,3 Prozent nur leicht nach oben. Der Angebotspreis für eine **Bestandswohnung** liegt aktuell bei 2.575 Euro pro

#### Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Leiter Pressestelle

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

Quadratmeter und somit 4,6 Prozent unter dem Vorjahreswert. Der **Neubau-Quadratmeterpreis** liegt mit 4.075 Euro knapp 2,3 Prozent niedriger als im dritten Quartal 2022. Auch in den **Metropolen** entwickeln sich die Angebotspreise analog zum bundesweiten Trend. Bestandswohnungen verteuern sich um 0,2 Prozent und Neubauwohnungen zwischen 0,1 und 0,2 Prozent. Die Quadratmeterpreise des dritten Quartals haben sich seit dem Vorquartal überwiegend um maximal 10 Euro erhöht.

#### Angebotspreise für Eigentumswohnungen bleiben deutlich unter dem Vorjahresniveau

Die Preise für **Bestandswohnungen** liegen 4,4 bis 8,7 Prozent niedriger als im Vorjahreszeitraum. In Köln, Düsseldorf, Stuttgart und Frankfurt am Main ist der größte Preisrückgang zu verzeichnen. In **Köln** liegt der Angebotspreis im dritten Quartal bei rund 4.080 Euro pro Quadratmeter und kostet somit 8,7 Prozent bzw. knapp 400 Euro weniger als 12 Monate zuvor. Die Domstadt bleibt die günstigste Metropole Deutschlands, gefolgt von **Düsseldorf**. Hier liegt der Angebotspreis mit 4.280 Euro knapp 7,7 Prozent unter dem Vorjahresniveau. In **Hamburg** und **Berlin** sind die Preisabschläge im Vergleich zum Vorjahr mit jeweils 4,4 Prozent am geringsten.

Die Preise für **Neubauwohnungen** haben sich deutlicher dem Vorjahreswert angenähert. In Hamburg liegt der Quadratmeterpreis lediglich 1 Prozent bzw. 60 Euro unterhalb des Vorjahres-Wertes. **München** bleibt trotz eines Preisrückgangs von 3,5 Prozent im Vergleich zum dritten Quartal 2022 die teuerste Metropole. Wer sich eine Neubauwohnung in der Isar-Metropole kaufen möchte, zahlt im Schnitt 10.586 Euro pro Quadratmeter. Bei **Einfamilienhäusern** ist eine ähnliche Tendenz zu verzeichnen. Die Preisrückgänge für Bestands Häuser liegen in den Metropolen im Jahresvergleich zwischen 3,3 bis 10,4 Prozent und somit deutlich höher als im bundesweiten Schnitt, der bei minus 2,2 Prozent liegt.

#### ImmoScout24 WohnBarometer – Daten-Cockpit für Kaufimmobilien

Kaufpreisentwicklung Q3 2023	Eigentumswohnung Bestand	Eigentumswohnung Neubau	Haus Kauf Bestand	Haus Kauf Neubau
Deutschland	+ 0,3 %	+ 0,3 %	+ 0,2 %	+ 0,2 %
Berlin	+ 0,2 %	+ 0,2 %	+ 0,1 %	+ 0,1 %
Hamburg	+ 0,2 %	+ 0,1 %	+ 0,1 %	+ 0,1 %
Düsseldorf	+ 0,2 %	+ 0,2 %	+ 0,1 %	+ 0,1 %
Köln	+ 0,2 %	+ 0,2 %	+ 0,1 %	+ 0,1 %
München	+ 0,2 %	+ 0,1 %	+ 0,1 %	+ 0,1 %
Frankfurt a. M.	+ 0,1 %	+ 0,1 %	+ 0,1 %	+ 0,1 %
Stuttgart	+ 0,2 %	+ 0,1 %	+ 0,1 %	+ 0,1 %
Kaufpreisentwicklung Q3 23 vs. Q3 22	Eigentumswohnung Bestand	Eigentumswohnung Neubau	Haus Kauf Bestand	Haus Kauf Neubau
Deutschland	- 4,6 %	- 2,3 %	- 2,2 %	- 0,3 %
Berlin	- 4,4 %	- 4,7 %	- 5,7 %	- 3,6 %
Düsseldorf	- 7,7 %	- 2,0 %	- 10,2 %	- 8,0 %

#### Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Leiter Pressestelle

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

Frankfurt a. M.	- 8,3 %	- 2,6 %	- 8,7 %	- 6,8 %
Hamburg	- 4,4 %	- 1,0 %	- 6,3 %	- 3,3 %
Köln	- 8,7 %	- 2,4 %	- 10,4 %	- 0,5 %
München	- 5,0 %	- 3,5 %	- 3,3 %	- 5,9 %
Stuttgart	- 7,8 %	- 4,6 %	- 3,6 %	- 1,4 %
Angebotspreis Q3 2023 in Euro pro m <sup>2</sup>	Eigentumswohnung Bestand	Eigentumswohnung Neubau	Haus Kauf Bestand	Haus Kauf Neubau
Deutschland	2.575 €	4.075 €	2.986 €	3.690 €
Berlin	4.613 €	6.168 €	4.822 €	5.835 €
Düsseldorf	4.281 €	6.549 €	5.528 €	6.099 €
Frankfurt a. M.	4.984 €	6.389 €	5.744 €	6.963 €
Hamburg	5.099 €	6.488 €	5.710 €	6.718 €
Köln	4.080 €	5.795 €	5.498 €	6.778 €
München	7.978 €	10.586 €	8.577 €	10.274 €
Stuttgart	4.810 €	6.897 €	6.277 €	7.578 €

### Methodik – Das ImmoScout24 WohnBarometer

Das ImmoScout24 WohnBarometer ist der Marktreport zur Entwicklung des Immobilienmarkts. Herausgeber ist ImmoScout24: Deutschlands führende Online-Plattform für Wohnimmobilien. Das ImmoScout24 WohnBarometer gibt die Preisentwicklung in realen Angebotspreisen wieder, ergänzt um einen Indikator zum Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Die Datenbasis umfasst über 8,5 Millionen Inserate der letzten fünf Jahre auf ImmoScout24. Die Werte werden für Referenzobjekte für den jeweils betrachteten Immobilientyp durch einen Algorithmus aus dem Bereich des maschinellen Lernens ermittelt. Für Wohnungen zum Kauf wird eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmetern Wohnfläche zugrunde gelegt. Das betrachtete Einfamilienhaus hat 140 Quadratmeter Wohnfläche und einen Grundstücksanteil von 600 Quadratmetern. Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt. Die aktuellen Angebotskaufpreise beziehen sich immer auf den letzten Datenpunkt im Marktreport und stehen damit für den Angebotspreis im dritten Quartal 2023.

### → Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 25 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 Gewerbeamt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

### Medienkontakt

Lennart Dannenberg | Leiter Pressestelle

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)