

21. NOVEMBER 2023

## Immobilienanalyse A- und B-Städte: Wo gibt es das größte Angebot je Preisklasse?

- *Das größte Angebot an Immobilien unter 250.000 Euro finden Kaufinteressenten aktuell in den B-Städten Dresden mit 50,8 Prozent (von Gesamtangebot: 4.855), Essen mit 50,1 Prozent (von Gesamtangebot: 3.462) und Duisburg mit 48,9 Prozent (von Gesamtangebot: 2.799)*
- *Immobilien ab 500.000 Euro: A-Standorte München, Hamburg und Frankfurt am Main rücken auf die ersten drei Plätze mit den meisten Immobilien ab 500.000 Euro, während Dresden, Essen und Duisburg im unteren Feld mit dem geringsten Angebot rangieren*
- *Immobilienkäufer mit einem Budget zwischen 250.000 Euro und 500.000 Euro finden in der A-Stadt Stuttgart mit 45,7 Prozent (von Gesamtangebot: 6.215) die meisten Immobilien in dieser Preisklasse, gefolgt von den B-Städten Mannheim mit 41,3 Prozent (von Gesamtangebot: 2.418) und Karlsruhe mit 40,6 Prozent (von Gesamtangebot: 1.985)*

**Frankfurt am Main, 21. NOVEMBER 2023** – Steigende Hypothekenzinsen, anhaltende Inflation, allgemeine wirtschaftliche Unsicherheiten sowie geopolitische Ereignisse stellen viele Immobilienkäufer derzeit vor die Herausforderung, mehr Kompromisse in Bezug auf Lage oder Größe der Immobilie eingehen und gegebenenfalls auch einen alternativen Preis in Betracht ziehen zu müssen. Schließlich sind das Budget und die finanzielle Flexibilität der meisten Kaufinteressenten eingeschränkt. Daher stellt sich die Frage: Wie sieht das Angebot an Immobilien in den unterschiedlichen Preissegmenten aus? Wo gibt es die meisten Immobilien unter 250.000 Euro? Wo werden Käufer bei über 2 Millionen Euro fündig? Die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) haben dazu das Immobilienangebot<sup>1</sup> in den A- und B-Standorten<sup>2</sup> Deutschlands in Preisspannen von jeweils 250.000 Euro aufgeschlüsselt, die prozentuale Verteilung des Gesamtangebots vom ersten Quartal 2023 bis dritten Quartal 2023 ermittelt und miteinander verglichen.

„In den A-Städten, in denen die Nachfrage traditionell sehr hoch war, ist das Angebot an erschwinglichen Immobilien begrenzt. Hier konkurrieren Immobilienkäufer um eine geringe Anzahl von Immobilien, was letztlich auch die Preise fast stabil gehalten hat. In den B-Städten gibt es tendenziell mehr bezahlbare Immobilien, aber auch hier kann das Angebot je nach Region und Segment variieren. Im Vergleich haben aktuell beispielsweise die B-Städte Wiesbaden, Münster, Karlsruhe und Bonn prozentual weniger Immobilien zwischen 250.000 Euro und 500.000 Euro im Angebot als die A-Städte Stuttgart, Köln und Frankfurt am Main, weil die Kaufpreise in A-Städten aber auch allgemein höher sind“, lässt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN, wissen.

**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

Den größten Anteil an angebotenen Immobilien unter 250.000 Euro finden Kaufinteressenten aktuell in den B-Städten Dresden mit 50,8 Prozent (von Gesamtangebot: 4.855), Essen mit 50,1 Prozent (von Gesamtangebot: 3.462) und Duisburg mit 48,9 Prozent (von Gesamtangebot: 2.799). Leipzig folgt in dieser Preisgruppe als erster A-Standort mit 48,8 Prozent (von Gesamtangebot: 7.987). Wenig überraschend ist, dass Suchkunden in München kaum Immobilien unter 250.000 Euro vorfinden. Mit 6,5 Prozent (von Gesamtangebot: 18.770) bildet die bayerische Landeshauptstadt das Schlusslicht in dieser Preisgruppe. Auch in Hamburg, Frankfurt am Main, Berlin, Wiesbaden und Stuttgart liegt der Anteil an Immobilien unter 250.000 Euro nur zwischen 10,7 Prozent und 19 Prozent, sodass derzeit nicht einmal jede fünfte angebotene Immobilie im günstigsten Preissegment der Analyse liegt.

**Wo gibt es das größte Immobilienangebot je Preisklasse?**

Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen in A- und B-Städten | Gesamtangebot Q1/23 bis Q3/23 | ▲ ▼ Spalten sortierbar

Stadt	Typ	Gesamtangebot Q1/23 - Q3/23	unter 250.000 €	250.000 - 500.000 €	500.000 - 750.000 €	750.000 - 1,0 Mio. €	1 - 1,5 Mio. €	1,5 - 2,0 Mio. €	über 2 Mio. €
1 Dresden	B	4.855	50,8%	28,7%	14,3%	3,9%	1,8%	0,3%	0,3%
2 Essen	B	3.462	50,1%	31,5%	10,7%	4,3%	2,3%	0,6%	0,6%
3 Duisburg	B	2.799	48,9%	37,0%	10,4%	2,3%	1,0%	0,0%	0,3%
4 Leipzig	A	7.987	48,8%	29,9%	15,2%	4,1%	1,4%	0,4%	0,3%
5 Bochum	B	1.974	48,5%	31,6%	14,2%	4,6%	0,9%	0,2%	0,0%
6 Bremen	B	6.516	47,4%	39,5%	8,9%	2,9%	1,1%	0,2%	0,1%
7 Dortmund	B	3.424	39,7%	37,9%	14,7%	5,1%	1,7%	0,6%	0,2%
8 Hannover	B	4.789	39,5%	38,1%	14,2%	5,4%	1,8%	0,6%	0,3%
9 Nürnberg	B	6.142	33,8%	40,3%	17,4%	6,1%	1,7%	0,4%	0,2%
10 Mannheim	B	2.418	33,6%	41,3%	16,0%	5,6%	2,6%	0,7%	0,2%
11 Bonn	B	2.538	26,7%	36,1%	19,2%	11,6%	5,1%	0,9%	0,4%
12 Karlsruhe	B	1.985	25,1%	40,6%	19,1%	9,8%	3,0%	1,4%	0,9%
13 Münster	B	2.776	25,0%	36,0%	19,6%	11,4%	5,3%	2,1%	0,6%
14 Köln	A	8.486	24,2%	38,4%	20,2%	9,0%	5,1%	2,0%	1,2%
15 Düsseldorf	A	6.142	22,9%	34,9%	16,6%	12,3%	7,5%	3,2%	2,7%
16 Stuttgart	A	6.215	19,0%	45,7%	16,2%	9,7%	6,2%	1,9%	1,3%
17 Wiesbaden	B	3.416	18,1%	35,5%	23,2%	12,2%	7,3%	2,1%	1,7%
18 Berlin	A	34.831	17,9%	36,7%	21,7%	11,7%	6,7%	2,7%	2,7%
19 Frankfurt am Main	A	6.580	12,9%	36,8%	23,8%	13,6%	7,7%	2,8%	2,4%
20 Hamburg	A	16.414	10,7%	33,9%	24,0%	15,8%	8,9%	3,4%	3,3%
21 München	A	18.770	6,5%	27,...	23,9%	16,3%	14,1%	6,0%	5,8%

+ Zeige 1 mehr

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

Abb.: Verteilung des Immobilienangebots je Preisklasse bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen in Prozent, 1. Quartal 2023 bis 3. Quartal 2023, absteigend sortiert nach unter 250.000 Euro (interaktive Grafik: von Poll Immobilien GmbH, Link zum Einbetten unter [https://www.datawrapper.de/\\_oSOBY/](https://www.datawrapper.de/_oSOBY/))

„Derzeit sehen wir in Dresden viele Einfamilienhäuser aus den 70er Jahren und 80er Jahren mit einem durchschnittlichen Marktwert von circa 200.000 Euro bis 500.000 Euro auf dem Markt. Kaufinteressenten sondieren die Immobilien aber genauer hinsichtlich notwendiger Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen. Sie sind besser informiert und haben klare Budgetgrenzen. Darüber hinaus unterstützen wir in Zusammenarbeit mit unseren VON POLL FINANCE Experten bei den Möglichkeiten unterschiedlicher Finanzierungsmodelle und Fördermöglichkeiten, die den Eigenkapitalanteil deutlich erhöhen können“, weiß Steffen Dreier, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Dresden. Und weiter: „Durch den

starken Zuzug von Familien werden die Preise in Dresden weitestgehend stabil bleiben. Die Lage ist für Familien äußerst attraktiv, zumal ein saniertes, freistehendes Einfamilienhaus bereits zwischen 500.000 Euro und 600.000 Euro erworben werden kann.“

Auffällig ist, dass sich das Städte-Ranking hinsichtlich der ersten und letzten Plätze ab einem Preissegment in Höhe von 500.000 Euro nahezu widerspiegelt. Vor allem die A-Standorte Hamburg, München und Frankfurt am Main rangieren auf den ersten drei Plätzen mit den meisten Immobilien in den höheren Preissegmenten, während Dresden, Essen und Duisburg im unteren Feld mit dem wenigsten Angebot liegen beziehungsweise teilweise sogar die Schlusslichter bilden. Allerdings reihen sich auch Wiesbaden als B-Standort sowie immer wieder Berlin und Düsseldorf unter die Standorte, die einen größeren Anteil an teuren Immobilien verzeichnen.

„Wiesbaden ist geprägt durch Altbauten und viele denkmalgeschützte Objekte. Durch den Altbaubestand und die Liegenschaften auf großen Grundstücken sind daher auch die Preisklassen in vielen Bereichen sehr hoch. Viele Wohnungen haben zudem eine enorme Größe und liegen in A-Lagen sowie bei einer guten bis hochwertigen Ausstattung zwischen 4.500 Euro pro Quadratmeter und 7.500 Euro pro Quadratmeter, sodass eine 100 Quadratmeter große Wohnung je nach Lage bereits zwischen 450.000 Euro bis 750.000 Euro kostet“, berichtet Kim Ricci-Schlaak, Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Wiesbaden, Mainz und Ingelheim/Bingen. Und weiter: „Allerdings beobachten wir auch deutliche Preisabschläge bei Immobilien, die sich in einem kernsanierungsbedürftigen Zustand befinden und zudem noch in einer B- oder C-Lage liegen von bis zu 30 Prozent beziehungsweise 40 Prozent gegenüber dem Preisniveau von 2021. Wertstabil bleiben dagegen Immobilien, die energetisch top sind, bezugsfertig, nicht zu groß und zwischen 800.000 Euro und 1,5 Millionen liegen.“

Kaufinteressenten mit einem Budget zwischen 250.000 Euro und 500.000 Euro finden das größte Immobilienangebot in dieser Preistränge interessanterweise in der A-Stadt Stuttgart mit 45,7 Prozent (von Gesamtangebot: 6.215), gefolgt von den B-Städten Mannheim mit 41,3 Prozent (von Gesamtangebot: 2.418) und Karlsruhe mit 40,6 Prozent (von Gesamtangebot: 1.985). In München ist der Anteil an Immobilien zwischen 250.000 Euro und 500.000 Euro mit 27,3 Prozent (von Gesamtangebot: 18.770) zwar innerhalb der Stadt am größten von allen definierten Preisgruppen, im Städte-Vergleich jedoch am geringsten. Nach München folgen Dresden mit 28,7 Prozent (von Gesamtangebot: 4.855), Leipzig mit 29,9 Prozent (von Gesamtangebot: 7.987) und Essen mit 31,5 Prozent (von Gesamtangebot: 3.462) mit dem geringsten Angebot an Immobilien zwischen 250.000 Euro und 500.000 Euro in der Analyse.

„Stuttgart ist durch seine Kessellage landschaftlich reizvoll, somit aber auch in der Schaffung neuen Wohnraums eingeschränkt. Die besondere geografische Lage und die Nullzinspolitik haben das Preisniveau über ein Jahrzehnt nach oben getrieben. Die Lage war fast zweitrangig, Hauptsache Stuttgart. Fast alles wurde verkauft. Das ist jetzt

anders – wir beobachten eine sichtliche Korrektur im Markt. Gerade für größere Familien ist der Traum vom Eigenheim aufgrund der Zinswende schwer umsetzbar“, weiß Ralph Schenkel, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Stuttgart. Er ergänzt: „Durch die geplanten Sanierungspflichten und die Diskussionen um die Energiepolitik sind zudem viele Eigentümer verunsichert und wollen sich nun schnellstmöglich von ihrer in einem schlechten Zustand befindlichen Immobilie trennen. Dadurch sind derzeit viele solcher Angebote auf dem Markt, allerdings teilweise noch mit Preisvorstellungen von vor eineinhalb Jahren. Die werden jedoch nicht mehr erzielt, weshalb es oft einen guten Verhandlungsspielraum zugunsten der Käufer gibt.“

Immobilien in der Preisklasse zwischen 750.000 Euro und 1 Million Euro finden Interessenten am häufigsten in München mit 16,3 Prozent (von Gesamtangebot: 18.770), in Hamburg mit 15,8 Prozent (von Gesamtangebot: 16.414) und in Frankfurt am Main mit 13,6 Prozent (von Gesamtangebot: 6.580). In Düsseldorf und Wiesbaden liegt der Anteil an Immobilien immerhin bei 12,3 Prozent (von Gesamtangebot: 6.142) und 12,2 Prozent (von Gesamtangebot: 3.416). Die gleiche Reihenfolge zeigt sich bei Immobilien zwischen 1 Million Euro und 1,5 Millionen Euro. Den größten Anteil an Immobilien in diesem Preissegment finden Käufer in München mit 14,1 Prozent, gefolgt von Hamburg mit 8,9 Prozent, Frankfurt am Main mit 7,7 Prozent, Düsseldorf mit 7,5 Prozent und Wiesbaden mit 7,3 Prozent. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei Immobilien über 2 Millionen, wenn auch auf niedrigerem Prozentniveau. Spitzenreiter mit 5,8 Prozent ist wenig überraschend wieder München, gefolgt von Hamburg mit 3,3 Prozent, Düsseldorf und Berlin mit jeweils 2,7 Prozent und Frankfurt am Main mit 2,4 Prozent – damit sind nur noch A-Städte unter den fünf Städten mit den meisten Immobilien über 2 Millionen Euro.

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/ /oSOBY/>

<sup>1</sup> Die Datengrundlage der Angebotszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen in den A- und B-Städten basiert auf Auswertungen von GeoMap und VON POLL IMMOBILIEN Research für das erste Quartal 2023 bis zum dritten Quartal 2023.

<sup>2</sup> Als Grundlage für die 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 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.

**Über von Poll Immobilien GmbH**

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main 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.