

ImmoScout24 WohnBarometer Q4 2023

## Nachfrage nach Immobilien zieht deutlich an Neubaukaufpreise liegen über den Vorjahreswerten

Berlin, 11.01.2024

- Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Bestand nimmt in allen acht Metropolen deutlich zu.
- Deutschlandweit ziehen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in Q4 2023 leicht an und liegen im Neubau über dem Vorjahresniveau.
- Auch in den Metropolen stabilisieren sich die Angebotspreise für Neubau-Eigentumswohnungen und übertreffen die Vorjahreswerte.
- Die Angebotspreise für Bestandswohnungen verzeichnen im vierten Quartal in fünf von acht Metropolen leichte Abschlüsse von bis zu minus 1,9 Prozent.

Der Kaufmarkt erfährt neuen Aufschwung. Nach einem Jahr geprägt von Zurückhaltung, zeigt das ImmoScout24 WohnBarometer für das vierte Quartal 2023 einen klaren Aufwärtstrend der Angebotspreise im Bereich Neubau. Auch bei Bestandsimmobilien ist der Trend positiv. Es gibt nur noch vereinzelt Preisabschlüsse. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Bestand steigt bundesweit deutlich an. Leipzig ist neuer Bestandteil des ImmoScout24 WohnBarometers und zeigt ebenfalls einen positiven Trend. Das Immobilienangebot auf ImmoScout24 ist weiterhin doppelt so hoch wie Anfang 2022.

„Angesichts der gesunkenen Inflationsrate und der wieder stabileren Zinslage kehrt eine gewisse Planungssicherheit und damit auch die Kaufnachfrage zunehmend zurück. Für viele rückt der Traum vom Eigenheim wieder ein Stück näher“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Noch ist ein Angebotsüberhang im Markt. Dieser wird bei steigender Nachfrage jedoch ab der zweiten Jahreshälfte beginnen sich abzubauen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Preise nochmal so spürbar nachgeben werden wie im zweiten Halbjahr 2022.“

### Nachfrage bundesweit sowie in den Metropolen steigend

Die Nachfrage im Kaufmarkt nimmt auch im vierten Quartal 2023 weiter stark zu. Für **Eigentumswohnungen im Bestand** zieht die Nachfrage in allen acht Metropolen, inklusive Leipzig, im Vergleich zum Vorquartal an und liegt in **Hamburg, Köln, München, Frankfurt am Main und Berlin** deutlich über dem Vor-Corona-Niveau von Ende 2019. Die Nachfrage nach **Neubauwohnungen** steigt im Vergleich zum dritten Quartal in **Stuttgart, München und Berlin**. In **Düsseldorf und Leipzig** geht die Nachfrage im Quartalsvergleich leicht zurück und liegt noch unter dem Niveau von Q4 2019. In den anderen drei Metropolen bleibt die Nachfrage auf dem Niveau des Vorquartals. **Einfamilienhäuser** erleben in sechs von acht Metropolen einen deutlichen Nachfrage-Zuwachs im vierten Quartal 2023. Einen regelrechten Boom erleben **Bestandseinfamilienhäuser** in **München**, wo die Nachfrage im vierten Quartal 2023 rund 56 Prozent über der Nachfrage des vierten Quartal 2019 liegt.

### Deutschlandweit ziehen die Angebotspreise wieder an

Die Angebotspreise für **Einfamilienhäuser** bewegen sich sowohl für Bestandsimmobilien als auch für Neubauimmobilien im vierten Quartal 2023 deutschlandweit zwischen 0,5 und 1,4 Prozent nach oben. Auch die Preisentwicklung bei **Neubau-Eigentumswohnungen** zeigt ein Plus von 1,0 Prozent zum Vorquartal. Der **Angebotspreis für Neubauwohnungen** liegt aktuell bei 4.114 Euro pro Quadratmeter und damit rund 2,4

### Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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

Prozent über dem Preisniveau des vierten Quartals 2022. Nur die Preise für **Eigentumswohnungen im Bestand** bewegen sich seitwärts mit einem leichten Minus von 0,2 Prozent. Der **Angebotspreis für Bestandswohnungen** beträgt daher durchschnittlich 2.476 Euro pro Quadratmeter und liegt somit 1,6 Prozent unter dem Vorjahreswert.

#### **Angebotspreise für Neubau-Eigentumswohnungen in Metropolen übertreffen die Vorjahreswerte**

Die Preise für **Neubauwohnungen** legen im vierten Quartal 2023 leicht zu und liegen damit in allen acht Metropolen auf bzw. über den Vorjahreswerten. In **Berlin** und **Frankfurt am Main** sind die Angebotspreise im Jahresvergleich konstant. Den deutlichsten Preiszuwachs unter den Metropolen erfährt **Leipzig** mit einem Plus von 10,0 Prozent im vierten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal. Mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 5.039 Euro pro Quadratmeter überschreitet die sächsische Hauptstadt erstmals die 5.000-Euro-Marke. **Hamburg** verzeichnet im Jahresvergleich mit einem Zuwachs von 3,9 Prozent den zweitstärksten Preisanstieg unter den acht Metropolen und landet mit einem Quadratmeterpreis von 6.589 Euro im Metropolenranking auf dem dritten Platz – vor **Düsseldorf**, wo der Quadratmeter für 6.575 Euro angeboten wird. **Köln** legt im Jahresvergleich 3,4 Prozent zu und liegt mit einem Quadratmeterpreis von 5.912 Euro noch knapp unterhalb der 6.000-Euro-Marke auf Platz Sieben.

#### **Angebotspreise für Bestandswohnungen verzeichnen im Jahresvergleich leichte Abschläge**

Die Preise für **Bestandswohnungen** liegen in sieben von acht Metropolen 0,9 bis 9,0 Prozent niedriger als im Vorjahreszeitraum. Lediglich in **Hamburg** liegen die Angebotspreise im vierten Quartal 0,5 Prozent über dem Vorjahrsniveau. In **Frankfurt am Main** ist der größte Preisrückgang mit minus 9,0 Prozent zu verzeichnen. In der Finanzmetropole liegt der Angebotspreis im vierten Quartal bei rund 5.164 Euro pro Quadratmeter. Damit bleibt Frankfurt am Main die zweitteuerste Metropole Deutschlands. Nur **München** ist trotz Preisabschlag von 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal noch deutlich teurer. In der bayerischen Hauptstadt wird der Quadratmeter für 8.330 Euro angeboten und kostet damit circa doppelt so viel wie in **Köln**. In **Leipzig** ist der Preisabschlag mit minus 0,9 Prozent am geringsten. Der Quadratmeter ist hier mit 2.806 Euro am günstigsten und liegt nur 330 Euro über dem deutschlandweiten Durchschnitt.

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

Kaufpreis-entwicklung Q4 2023	Eigentumswohnung		Haus Kauf	
	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau
Deutschland	-0,2 %	+1,0 %	+1,4 %	+0,5 %
Berlin	-1,5 %	+1,8 %	-0,5 %	+2,3 %
Düsseldorf	-0,4 %	+0,4 %	-0,6 %	+0,6 %
Frankfurt a. M.	-1,9 %	-0,1 %	+0,5 %	+1,8 %
Hamburg	-1,5 %	+1,6 %	-3,7 %	-3,5 %
Köln	+1,5 %	+2,0 %	+4,2 %	+0,4 %
Leipzig	+0,9 %	+3,6 %	+0,8 %	+3,8 %
München	+2,3 %	+0,6 %	+4,7 %	+0,8 %
Stuttgart	-1,5 %	+0,1 %	+1,3 %	+1,5 %

#### **Medienkontakt**

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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

Kaufpreis-entwicklung Q4 23 vs. Q4 22	Eigentumswohnung Bestand	Eigentumswohnung Neubau	Haus Kauf Bestand	Haus Kauf Neubau
Deutschland	-1,6 %	+2,4 %	-0,5 %	+2,9 %
Berlin	-6,1 %	0,0 %	+0,4 %	+4,0 %
Düsseldorf	-2,0 %	+2,7 %	-0,5 %	+0,5 %
Frankfurt a. M.	-9,0 %	+0,1 %	+2,5 %	+3,0 %
Hamburg	+0,5 %	+3,9 %	-1,4 %	-3,8 %
Köln	-4,1 %	+3,4 %	+2,7 %	+3,2 %
Leipzig	-0,9 %	+10,0 %	-2,4 %	+0,5 %
München	-2,9 %	+1,5 %	+5,2 %	+2,0 %
Stuttgart	-4,5 %	+1,7 %	+4,4 %	+4,3 %
Angebotspreis Q4 2023 in Euro pro m <sup>2</sup>	Eigentumswohnung Bestand	Eigentumswohnung Neubau	Haus Kauf Bestand	Haus Kauf Neubau
Deutschland	2.476 €	4.114 €	2.756 €	3.707 €
Berlin	4.546 €	6.279 €	4.800 €	5.969 €
Düsseldorf	4.346 €	6.575 €	5.493 €	6.135 €
Frankfurt a. M.	5.164 €	6.382 €	5.773 €	7.090 €
Hamburg	5.024 €	6.589 €	5.498 €	6.227 €
Köln	4.033 €	5.912 €	5.729 €	6.802 €
Leipzig	2.806 €	5.039 €	4.011 €	4.982 €
München	8.330 €	10.648 €	8.979 €	10.353 €
Stuttgart	4.738 €	6.907 €	6.360 €	7.694 €

### 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

### Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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

Marktreport und stehen damit für den Angebotspreis im vierten 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 Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

#### **Medienkontakt**

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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