

Marktreport: Immobilienpreise im 1. Quartal 2023 weiter rückläufig – Käufer bringen mehr Eigenkapitalanteil ein

- Immobilienpreise im ersten Quartal 2023 deutschlandweit um durchschnittlich 1,9 Prozent gesunken; Angebot zugleich um 2,1 Prozent gestiegen
- Wohnungen verzeichnen mit 3,1 Prozent einen stärkeren Preisrückgang als Häuser (-0,6%)
- Der durchschnittliche Eigenkapitalanteil liegt aktuell bei rund 20 Prozent

Berlin, 31. März 2023 – Auch zum Jahresstart 2023 hat sich der Immobilienmarkt verhalten entwickelt. Potenzielle Käufer bleiben trotz weiter rückläufiger Immobilienpreise noch zurückhaltend. Eine aktuelle Auswertung von McMakler Research, der Plattform für Immobilienmarktanalysen von McMakler, hat in einer Marktanalyse die Preis-, Nachfrage- und Angebotsentwicklung sowie Finanzierungsdaten in den deutschen Bundesländern sowie in den sogenannten A-Städten im ersten Quartal 2023 untersucht. Dabei wurden jeweils die Transaktions- und Angebotsdaten berücksichtigt.¹

Die Marktanalyse von McMakler zeigt, dass die Preise für Wohnimmobilien im ersten Quartal dieses Jahres bundesweit um 1,9 Prozent im Vergleich zum Vorquartal zurückgegangen sind – im Vorjahresvergleich (Q1/2022 vs. Q1/2023) sogar um 6,2 Prozent. Die gestiegenen Zinsen für Immobilienkredite führten im Gegenzug zu einem erhöhten durchschnittlich eingebrachten Eigenkapitalanteil an der Gesamtfinanzierung.

Wohnungspreise sinken stärker als bei Häusern

Im Vergleich zum vierten Quartal 2022 sind die Preise über alle Bundesländer und 7-A-Städte hinweg deutlich gesunken. Anhaltend hohe Inflationsraten und gestiegene Zinsen zur Finanzierung von Immobilien haben weiterhin einen erheblichen Einfluss auf den Immobilienmarkt. Den stärksten Rückgang innerhalb der größten Städte verzeichneten Stuttgart (-4,7%), Frankfurt am Main (-3,9%) und Düsseldorf (-3,0%) für Wohnungen sowie Hamburg (-0,7%), Frankfurt am Main (-0,6%) und Köln (-0,6%) für Häuser.

Im Bundesländervergleich war der Preisrückgang für Wohnungen in Bayern (-3,5%), Sachsen-Anhalt (-3,3%) und Schleswig-Holstein (-3,3%) am stärksten. Bei Häusern gingen die Preise am deutlichsten in Brandenburg (-1,8%), Schleswig-Holstein (-1,5%) und Hessen (-1,3%) zurück.

„Auch im ersten Quartal 2023 beobachten wir rückläufige Preise für Eigentumsimmobilien. Zwar hat sich der Preisrückgang im Vergleich zu den Vorquartalen verlangsamt. Es lässt sich aber noch keine echte Stabilisierung des Marktes prognostizieren“, erläutert Felix Jahn, Gründer und CEO von McMakler. „Die anhaltende Zurückhaltung potenzieller Käufer lässt vielmehr darauf schließen, dass die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern noch nicht zusammenpassen. Der durchschnittlich eingebrachte Eigenkapitalanteil bei Immobilienfinanzierungen hat sich zuletzt stabilisiert.“

¹ Der Marktreport umfasst die Kaufpreis-, Nachfrage- sowie Angebotsentwicklung in den deutschen Bundesländern und den Top-7-Städten im ersten Quartal 2023. Die Analyse basiert u.a. auf den realen Transaktionsdaten von McMakler und bildet damit das momentane Marktgeschehen ab.

McMakler PRESSEMITTEILUNG

Eigenkapitalanteil bei Immobilienfinanzierung stabilisiert sich

Trotz aktuell sinkender Immobilienpreise bleibt der Immobilienerwerb für potenzielle Käufer herausfordernd, insbesondere aufgrund erschwerter Finanzierungsbedingungen. Um hohen Kreditzinsen entgegenzuwirken, bringen Käufer inzwischen mehr Eigenkapital in ihre Immobilienfinanzierung ein als noch vor einem Jahr. So hat sich der durchschnittlich eingebrachte Eigenkapitalanteil im Vergleich zum Vorjahr um rund vier Prozentpunkte erhöht und liegt aktuell bei rund 20 Prozent. Im ersten Quartal 2022 hatte er noch bei rund 16 Prozent gelegen. Der durchschnittlich eingebrachte Eigenkapitalanteil war im Laufe des vergangenen Jahres kontinuierlich gestiegen, hat sich im vierten Quartal 2022 aber nun weitgehend stabilisiert.

Leicht steigendes Angebot trifft auf weiter rückläufige Nachfrage

Das Immobilienangebot nahm bundesweit auch im ersten Quartal 2023 mit einem Plus von 2,1 Prozent im Vergleich zum Schlussquartal des Vorjahres weiter zu. Während das Angebot im Saarland (-10,7%), in Sachsen-Anhalt (-3,1%) und Nordrhein-Westfalen (-2,3%) zwar zurück ging, standen in Bremen (+47,6%), Schleswig-Holstein (+33,3%) und Hamburg (+27,6%) deutlich mehr Immobilien im Vergleich zum Vorquartal zum Verkauf. Die Nachfrage nach Immobilien verzeichnete deutschlandweit hingegen einen Rückgang um 2,4 Prozent im Vergleich zum vierten Quartal 2022. In den Bundesländern Rheinland-Pfalz (-17,3%), Schleswig-Holstein (-22,5%) und Hamburg (-7,4%) ging die Nachfrage besonders stark zurück.

Datenerhebung:

Die Angebots-, Transaktions- und Nachfragedaten basieren auf den unternehmenseigenen Transaktionsdaten von McMakler sowie Daten verschiedener Online-Immobilienportale. Betrachtet wurde der Zeitraum Q1/2022 bis 1/2023. Die Kaufpreise werden mithilfe eines Algorithmus für maschinelles Lernen mit Referenzobjekten berechnet. Das Referenzobjekt für Wohnungen ist eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 Quadratmetern und einer Standardausstattung. Für Häuser ist das Referenzobjekt ein Haus in Standardqualität mit 5 Zimmern und einer Wohnfläche von 200 Quadratmetern, einem Garten und einem Grundstück von 300 Quadratmetern.

Medienkontakt

McMakler | Elina Vorobjeva | Head of PR

E-Mail: elina.vorobjeva@mcmakler.de | Telefon: +49 (0)30 555 744 917

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland und Österreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt knapp 400 eigene Immobilienmakler an über 30 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 500 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist eines der Top-Maklerunternehmen in Deutschland. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler 2015 als Gründungsinvestor und Executive Chairman und ist seit 2018 auch CEO.