

Analyse des Premiumimmobilienmarktes im Vergleich zum Mittleren und Unteren Segment

# **Premiumimmobilien zeigen sich resilienter als der Rest des Marktes**

|   |    |
|---|----|
| <b>Hintergrund</b>  | 3  |
| <b>Methodik</b>   | 3  |
| <b>Resultate</b>  | 4  |
| <b>Die Veränderungsrate im zweiten Halbjahr 2022</b>                  | 4  |
| <b>Die Entwicklung der einzelnen Segmente in den Top 7-Standorten</b> | 4  |
| <b>Die Entwicklung der Stadtteile der Top 7-Standorte</b>             | 6  |
| <b>Kontakte für Fragen und Zitate:</b>                                | 10 |

## Hintergrund

«Luxus geht immer» - Dies war ein Kommentar eines Maklers in einer Umfrage letzten Sommer zu den erwarteten Auswirkungen der Ukraine-Krise auf den Immobilienmarkt. Von den befragten Immobilienfachleuten erwarteten damals 71 Prozent, dass sich die Preise für Luxusimmobilien nicht verändern oder weiter steigen werden. Für das untere und mittlere Preissegment gaben fast 40 Prozent an, dass sie mit sinkenden Preisen rechnen. In der vorliegenden Analyse haben wir die Preisentwicklung des Angebotsmarktes der Top-7-Standorte, differenziert nach den verschiedenen Preissegmenten, untersucht. Außerdem haben wir die Stadtteile der Städte in Hinblick auf ihre durchschnittlichen Wachstumsraten im Zeitraum zwischen 2018 und 2022 analysiert, um herauszustellen welche Lagen sich in den vergangenen Jahren am stärksten entwickelt haben.

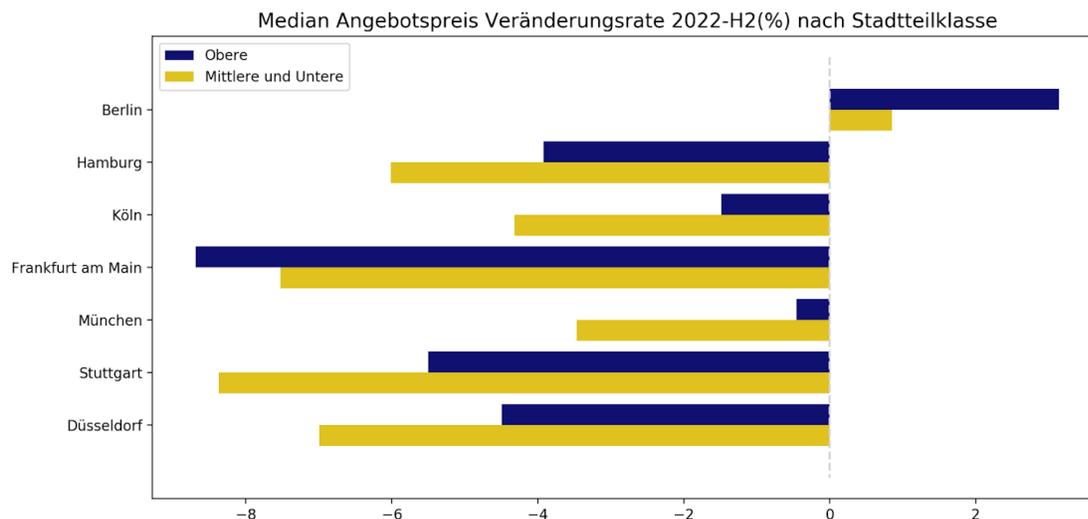
## Methodik

Für die Studie haben wir das PriceHubble-Bewertungsmodell verwendet, um das Preisniveau einer typischen Immobilie in jedem Stadtviertel der Städte Berlin, München, Köln, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt am Main und Stuttgart zu ermitteln. Um festzustellen, wie sich die Preise in den Luxusvierteln im Vergleich zu anderen verhalten, haben wir diese Viertel in jeder Stadt nach diesen Preisniveaus geordnet und in drei Gruppen unterteilt: Die obersten 15 %, die mittleren 40 % und die untersten 45 %. Anschließend berechneten wir die mittleren Angebotspreise pro Klasse und Jahr auf der Grundlage von mehr als 180.000 Inseraten, die zwischen 2018 und 2022 veröffentlicht wurden. Die Entwicklung dieser mittleren Angebotspreise wird als Liniendiagramm und als Choroplethenkarte dargestellt. Ungültige Daten wurden nach bestem Wissen und Gewissen bereinigt.

## Resultate

### Die Preisentwicklung der Top 7-Standorte

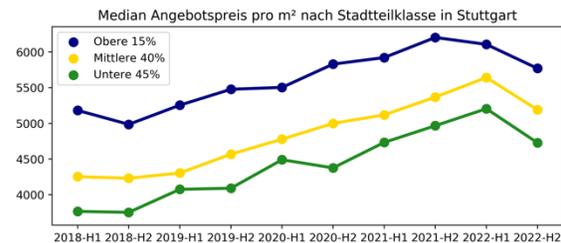
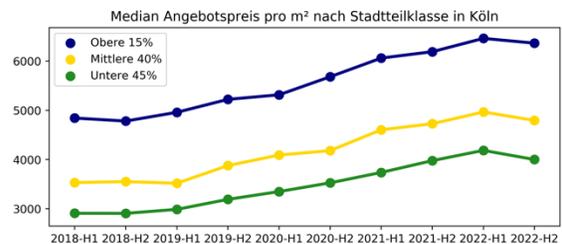
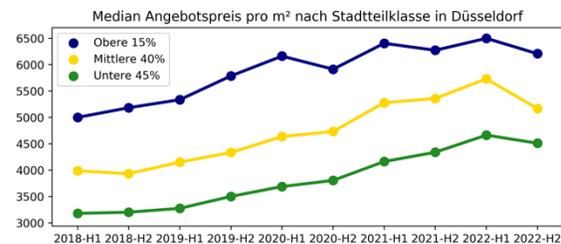
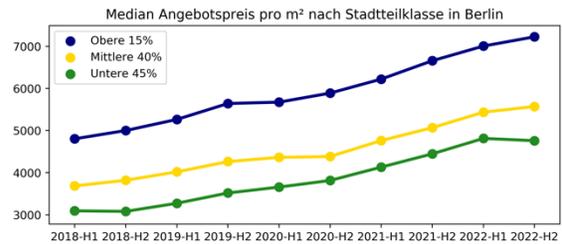
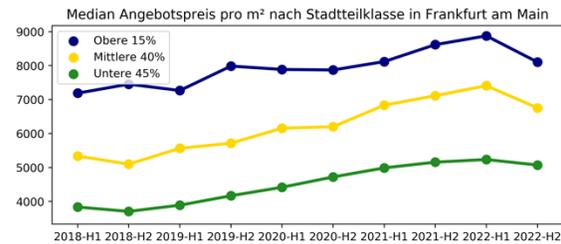
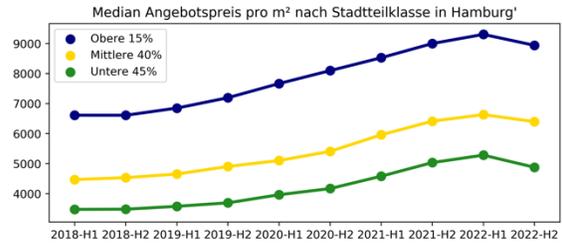
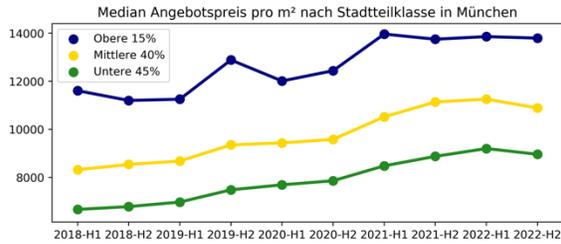
#### Die Veränderungsrate im zweiten Halbjahr 2022



Während die Angebotspreise im mittleren und unteren Preissegment in allen Standorten außer Berlin um 3.5 bis 8.4 Prozent gesunken sind im zweiten Halbjahr 2022, hat das obere Preissegment lediglich um 0.5 bis 5.5 Prozent nachgegeben. Einzige Ausnahmen bilden Frankfurt am Main, wo auch das obere Preissegment um 8.7 Prozent gefallen ist, und Berlin, wo das obere Segment 3.1 Prozent zugelegt hat und das mittlere und untere Segment 0.9 Prozent Wachstum zeigt.

#### Die Entwicklung der einzelnen Segmente in den Top 7-Standorten

Bei der Analyse der Preisentwicklung des Angebotsmarktes ist zu erkennen, dass von den Top-7 Standorten München, Hamburg und Frankfurt am Main die Top-3 bilden in Hinblick auf den Durchschnittspreis pro Quadratmeter im H2 2022. München liegt dabei mit 13.796 Euro weit vorn, gefolgt von Hamburg mit 8.940 Euro und Frankfurt am Main mit 8.103 Euro. Die niedrigsten Durchschnittspreise im oberen Segment weisen Düsseldorf (6.208 Euro) und Stuttgart (5.770 Euro) auf.

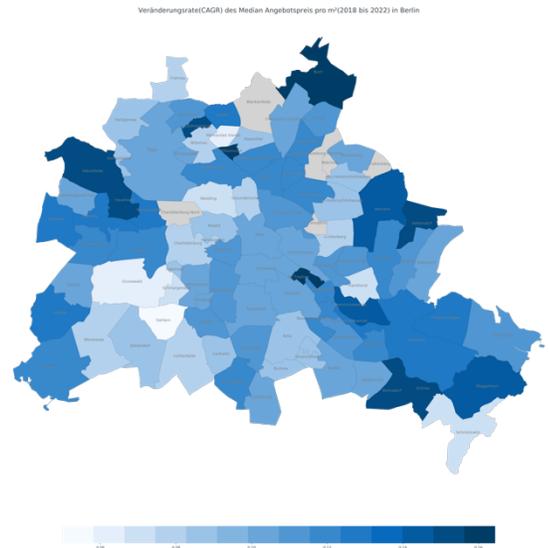


Das untere Preissegment wird ebenfalls von München (8.964 Euro), Frankfurt am Main (5.017 Euro) und Hamburg (4.878 Euro) angeführt. Am günstigsten für Käufer und Investoren sind aktuell die Märkte in Düsseldorf (4.509 Euro) und Köln (4.000 Euro).

## Die Entwicklung der Stadtteile der Top 7-Standorte

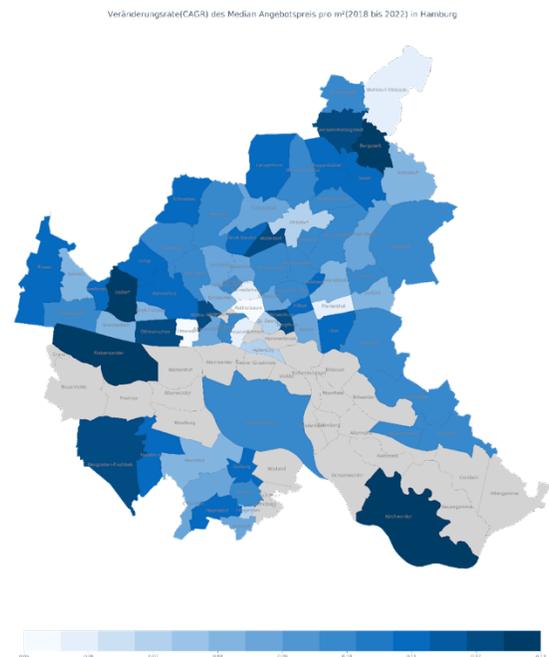
Top-5-Stadtteile in Berlin nach durchschnittlichen Wachstumsraten pro Jahr

|             |       |
|-------------|-------|
| Alt-Treptow | 26,32 |
| Buch        | 18,48 |
| Wilhelmsruh | 16,17 |
| Grünau      | 15,35 |
| Bohnsdorf   | 15,29 |



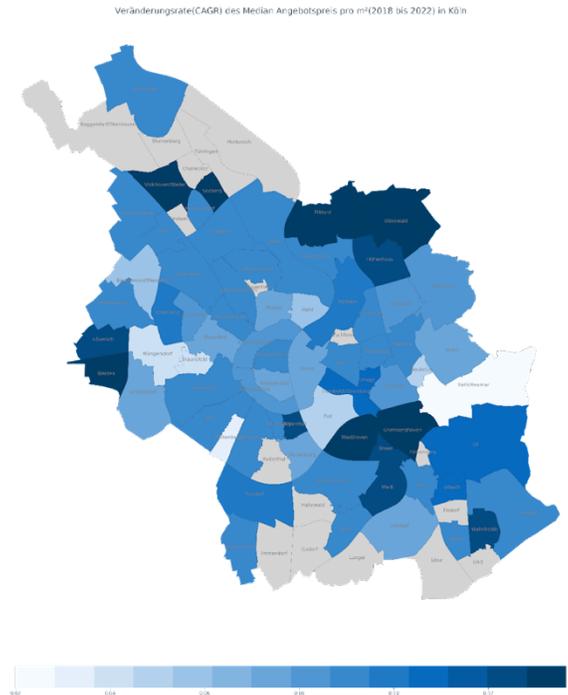
Top-5-Stadtteile in Hamburg nach durchschnittlichen Wachstumsraten pro Jahr

|              |       |
|--------------|-------|
| Kirchwerder  | 15,41 |
| Bergstedt    | 12,97 |
| Osdorf       | 12,85 |
| Finkenwerder | 12,64 |
| Hohenfelde   | 12,42 |



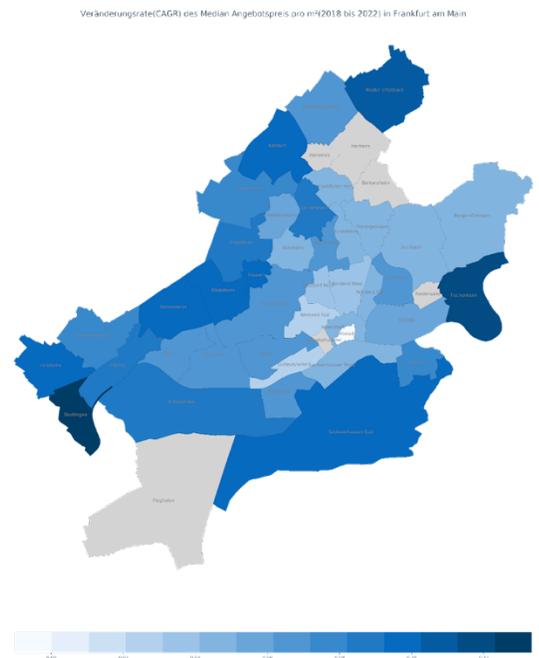
## Top-5-Stadtteile in Köln nach durchschnittlichen Wachstumsraten pro Jahr

|                  |       |
|------------------|-------|
| Volkhoven/Weiler | 14,76 |
| Seeberg          | 14,24 |
| Gremberghoven    | 13,32 |
| Weiden           | 12,78 |
| Westhoven        | 12,76 |



## Top-5-Stadtteile in Frankfurt am Main nach durchschnittlichen Wachstumsraten pro Jahr

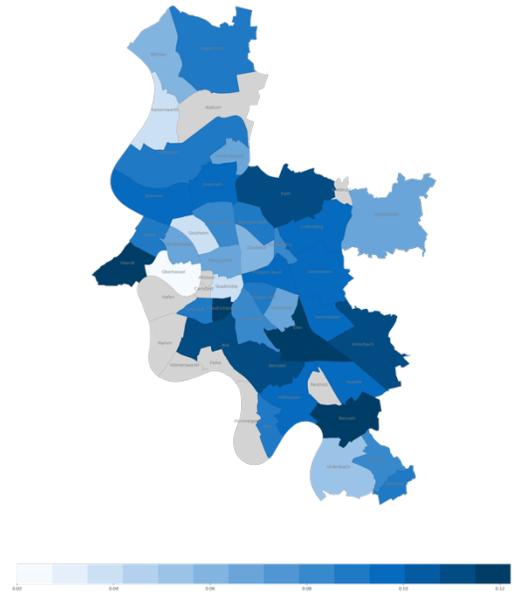
|                  |       |
|------------------|-------|
| Sindlingen       | 18,12 |
| Fechenheim       | 12,49 |
| Nieder-Erlenbach | 10,81 |
| Rödelheim        | 10,40 |
| Kalbach          | 10,14 |



Top-5-Stadtteile in Düsseldorf nach durchschnittlichen Wachstumsraten pro Jahr

|                |       |
|----------------|-------|
| Eller          | 13,33 |
| Heerdth        | 12,38 |
| Benrath        | 12,26 |
| Friedrichstadt | 12,06 |
| Rath           | 11,32 |

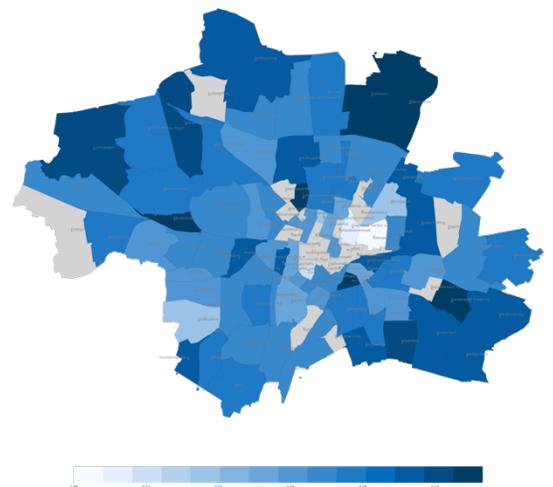
Veränderungsrate(CAGR) des Median Angebotspreis pro m<sup>2</sup>(2018 bis 2022) in Düsseldorf



Top-5-Stadtteile in München nach durchschnittlichen Wachstumsraten pro Jahr

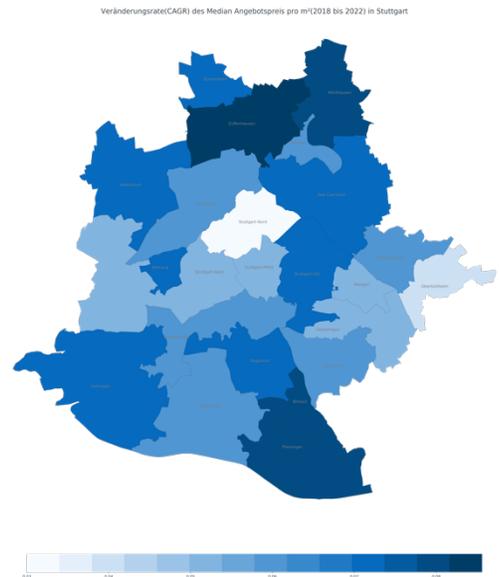
|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Bezirksteil Neupasing             | 13,74 |
| Bezirksteil Freimann              | 11,85 |
| Bezirksteil Schwere-Reiter-Straße | 11,24 |
| Bezirksteil Obere Isarau          | 11,19 |
| Bezirksteil Gartenstadt Trudering | 11,03 |

Veränderungsrate(CAGR) des Median Angebotspreis pro m<sup>2</sup>(2018 bis 2022) in München



Top-5-Stadtteile in Stuttgart nach durchschnittlichen Wachstumsraten pro Jahr

|              |      |
|--------------|------|
| Zuffenhausen | 9,02 |
| Birkach      | 8,08 |
| Plieningen   | 7,99 |
| Mühlhausen   | 7,52 |
| Stammheim    | 7,41 |



## Über PriceHubble

PriceHubble ist ein Schweizer B2B-Unternehmen, das innovative digitale Lösungen – beruhend auf Immobilienbewertungen und Marktkenntnissen – für die Immobilienwirtschaft entwickelt. Das Produktportfolio von PriceHubble macht sich Big Data, fortschrittliche statistische Analyseverfahren und attraktive Visualisierung zunutze und bringt so ein neues Transparenzlevel in den Markt. Dies ermöglicht es den Kunden, Immobilien- und Investitionsentscheidungen auf Grundlage präziser datengetriebener Erkenntnisse (wie etwa Bewertungen, Marktanalysen, Wertprognosen oder Bausimulationen) zu fällen und den Dialog mit den Endkonsumenten zu verbessern. Die digitalen Lösungen von PriceHubble unterstützen sämtliche Akteure der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette (u.a. Banken, Vermögensverwalter, Bewirtschafter, Portfolio Manager und Immobilienmakler). PriceHubble ist bereits in 10 Ländern aktiv (Schweiz, Frankreich, Deutschland, Österreich, Japan, Niederlande, Belgien, Tschechien, Slowakei und Grossbritannien) und beschäftigt weltweit über 200 Mitarbeitende.

**Kontakte für Fragen und Zitate:****Christian Crain**

PriceHubble Deutschland GmbH  
Managing Director

[christian.crain@pricehubble.com](mailto:christian.crain@pricehubble.com)

**Dr. Nima Mehrafshan**

PriceHubble Germany  
Managing Director & Head of Data  
Analytics

[nima.mehrafshan@pricehubble.com](mailto:nima.mehrafshan@pricehubble.com)

**Antje Heber**

PriceHubble Germany  
PR & Marketing Managerin

[antje.heber@pricehubble.com](mailto:antje.heber@pricehubble.com)

Mobile: + 49 163 17 33 117