

## Data Insights

**Unsere aktualisierten Immobilienmarktdaten zum 2. Quartal 2023 liegen vor und stehen in der VALUE Marktdatenbank ab dem 07.07.2023 zur Auswertung bereit. Das Team VALUE Marktdaten informiert mit den VALUE Data Insights wie gewohnt über allgemeine und aktuelle Marktentwicklungen und mit dem VALUE Regional Insight über Marktentwicklungen ausgewählter Regionen. In dieser Ausgabe liegt unser Regionalfokus auf der Region Leipzig.**

Die Angebotspreise für Wohnungen sinken das vierte Quartal in Folge, mit  $-1,1\%$  im Vergleich zum Vorquartal flacht der Rückgang allerdings ab. Die Zahl offener Verkaufsvorgänge steigt noch weiter, der Zuwachs ist aber geringer als im Vorquartal. Im 2. Quartal sind etwa  $38\%$  mehr Wohnungen im Angebot als im Vorjahresquartal. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sinken derweil das dritte Quartal in Folge, aber auch hier zeigt sich eine Abschwächung der Preisabschläge: Sie sanken im Vergleich zum ersten Quartal 2023 nur noch um  $-1,8\%$ . Im Vergleich zum Vorjahr messen wir wie für Wohnungen ein Abflachen der Angebotsausweitung. Zurzeit sind  $38\%$  mehr Häuser auf dem Markt als im selben Zeitraum des letzten Jahres.

Der Kaufmarkt schwächelt zwar weiter, zeigt aber wieder erste Anzeichen der Stärke. Die Preisrückgänge werden moderater und in der Monatsbetrachtung messen wir für Juni sogar erstmalig wieder steigende Wohnungspreise. Der Mietwohnungsmarkt wird davon unbeeindruckt teurer: Mit einem Plus von  $0,9\%$  steigen die Mieten wieder etwas stärker als im Vorquartal. Das Mietwohnungsangebot bleibt weiter sehr knapp und stagniert auf niedrigem und teils extrem niedrigem Niveau, wie in Berlin zum Beispiel.

In den Top-7 Wohnungsmärkten messen wir ebenfalls eine Abschwächung der Preisabschläge für Wohnungen. Nur in Stuttgart gingen die Median-Preise im Vergleich zum Vorquartal nochmal recht stark zurück ( $-3,8\%$ ). München zeigt  $-2\%$  Preisrückgang, Frankfurt am Main  $-1,8\%$ , Hamburg  $-1,4\%$ , Köln  $-0,9\%$  und Düsseldorf einen Rückgang von  $-0,5\%$ . In Berlin bleiben die Preise konstant mit  $0,1\%$ .

Auch die Einfamilienhauspreise berappeln sich in den Top-7 Städten und fallen langsamer: In Hamburg fielen die Preise im Bestand um  $-1,9\%$ , in München und Köln um  $-1,4\%$ , in Frankfurt am Main um  $-1,3\%$ , in Berlin um  $-1\%$ , in Stuttgart um  $-0,9\%$ , in Düsseldorf blieben sie mit  $1,7\%$  im Plus.

Die Mieten blieben in Düsseldorf bei geringem Angebot konstant ( $0\%$ ). In Stuttgart ( $0,9\%$ ), München ( $1\%$ ) und Frankfurt am Main ( $1,1\%$ ) stiegen die Mieten moderat. In Köln stiegen die Mieten mit  $2,2\%$  vergleichsweise stark, ebenso in Hamburg mit einem Plus von  $2,4\%$ . In Berlin steigen die Mieten erneut deutlich mit einem Plus von  $3,2\%$ .

### Ende der Preisrückgänge und neue Stabilität in Sicht

Der Blick auf die Preis- und Mietentwicklungen in Berlin zeigt, welche Auswirkungen Knappheiten haben können. Während überall die Kaufpreise sinken und eine gewisse Zinselastizität sichtbar wird, reagieren die Berliner Kaufpreise mit Stagnation. Das Mietangebot ist am Boden und wohnliche Veränderungen werden nur noch durch den Sprung ins Eigentum oder durch Wegzug machbar. Und an den Mietmärkten wird sich die Situation noch weiter verschärfen. Es droht eine Superknappheit. Diese aufziehende Superknappheit sorgt an den Wohnungsmärkten für eine Stabilisierung der Kaufpreise. Die Phase des sich gegenseitigen Belauerns geht zu Ende.

---

Alle in diesem Data Insight ausgewiesenen Preise beziehen sich – sofern nicht anders angegeben – auf den Median. Relative Veränderungen und Indizes auf den Quadratmeterpreis. Grundlage der Kartendarstellung: © GeoBasis-DE/BKG 2020