FOCUS

Trotzdem: Kaufen
Wie sich der Erwerb noch immer rechnet

Lagen, die lohnen
Wo Sie mit einer guten Rendite rechnen können

Bauen, bauen, bauen
ImmoScout24-Chefin über Wege aus der Wohnkrise

IMMOBILIEN

April 2023 www.focus-immobilienmakler.de

Der große Deutschland-Atlas 2023

PREISE, RENDITEN, PROGNOSEN
Alles, was Sie jetzt über den Markt wissen müssen

1000 TOP-MAKLER
110 STÄDTE IM VERGLEICH
In Kooperation mit
ImmoScout24

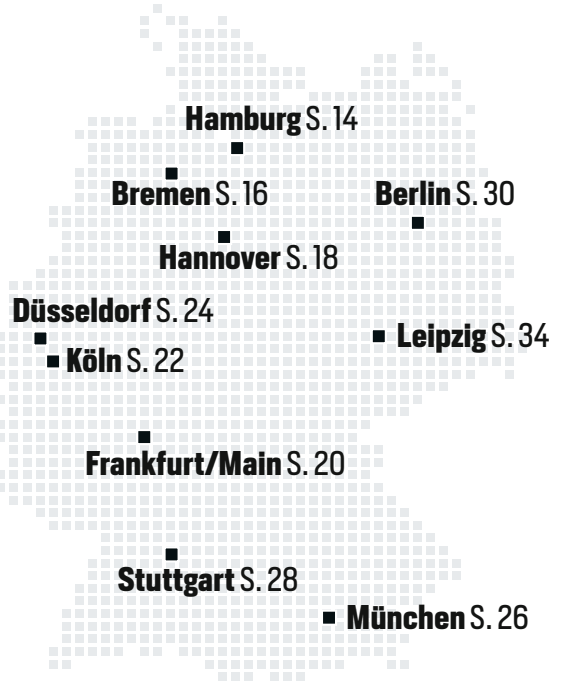
Brücke in die Zukunft
Entwurf einer neuen Brücke über den Rhein (Düsseldorf). Der Bau bietet Raum für Wohnungen, Shops und Büros

Diese Ausgabe von FOCUS-Business ist einer Teilauflage von FOCUS Magazin 16/2023 beigelegt.

DER GROSSE IMMOBILIEN-ATLAS 2023

Was kostet meine Stadt?

Wie teuer ist eine Wohnung in meinem Viertel? Wo fallen die Preise, wo steigen sie? Und in welchen Metropolen lohnt sich ein Kauf oder doch besser die Miete? Antworten bietet der **FOCUS Immobilien-Atlas 2023** in Zusammenarbeit mit Deutschlands größtem Marktplatz für Wohnangebote, dem Portal ImmoScout24. Millionen ausgewertete Daten bilden die Basis für diese große Analyse



Die neue Auswertung umfasst die 110 größten Städte Deutschlands im Überblick sowie weitere zehn Metropolen von Hamburg bis München mit Stadtkarten im Detail. Die Daten basieren auf mehr als 8,5 Millionen Inseraten der letzten fünf Jahre auf den Portalseiten von ImmoScout24. Dabei werden alle Mietwohnungsinserate einbezogen. Die Werte werden für Referenzobjekte für den jeweils betrachteten Immobilientyp durch einen Algorithmus aus dem Bereich des maschinellen Lernens ermittelt. Dieses Modell liefert präzisere Ergebnisse. So können Ausreißer besser herausgefiltert werden und die Daten geben ein zuverlässigeres Marktbild ab. Die Übersichten sind deshalb mit Publikationen vor 2022 nur eingeschränkt vergleichbar. Das bietet der Überblick über die 110 größten Städte Deutschlands (vgl. S. 10–12): In der Kategorie Mieten werden die angebotenen Objekte getrennt nach Neubauten ab Baujahr 2020 sowie nach älteren Bestandswohnungen ausgewertet. Das Referenzobjekt für Mieten ist jeweils eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmeter Wohnfläche. Auf diese Standardgröße rechnet ImmoScout24 divergierende Offerten dann um.

TREND IM BLICK SEIT 2019

Die dargestellte jährliche Veränderung in Prozent seit 2019 ist ein guter Maßstab, um längerfristige Entwicklungen in den Städten zu erkennen. Die Standzeit eines Mietangebots bei ImmoScout24 bis zur Löschung signalisiert zusätzlich eine über den Preis hinausgehende angespannte oder entspanntere Nachfrage vor Ort. Am schnellsten waren demnach Objekte in Greifswald nach drei Tagen vermietet, in Berlin nach nur vier Tagen. In Gera standen die Anzeigen dagegen 46 Tage lang.

In der Kategorie der Eigentumswohnungen zum Kauf werden ebenfalls die durchschnittlichen Werte für Bestandswohnungen und Neubau/Erstbezug genannt, dazu die prozentualen jährlichen Veränderungen seit 2019.

In der Kategorie für Häuser zum Kauf finden Sie ebenfalls die Preise für Bestandsobjekte sowie gesondert für Neubauten. Als Standard gilt hier ein Haus mit 140 Quadratmeter Wohnfläche und einem 600 Quadratmeter großen Grundstück. Dabei wird nicht weiter unterschieden nach Reihenhäusern, Doppelhäusern oder frei stehenden Objekten. Die jährliche Veränderung seit 2019 ist hier auch verzeichnet. Als Rendite-Indikator hat sich die Kategorie der Wohnungen bewährt: Hier werden die Quadratmeterpreise zum Kauf einer Bestandswohnung ins Verhältnis zu den erzielten Mieten in Bestandswohnungen gesetzt. Die Spreizung bleibt enorm und lässt Rückschlüsse auf die marktkonforme Kaufpreishöhe zu: Die geringste Rendite mit 2,4 Prozent erreichen die südlichen Städte Rosenheim und Landshut. Die höchste Rendite erzielen indes Vermieter mit Werten jeweils über sechs Prozent in Plauen sowie in Dessau-Roßlau.

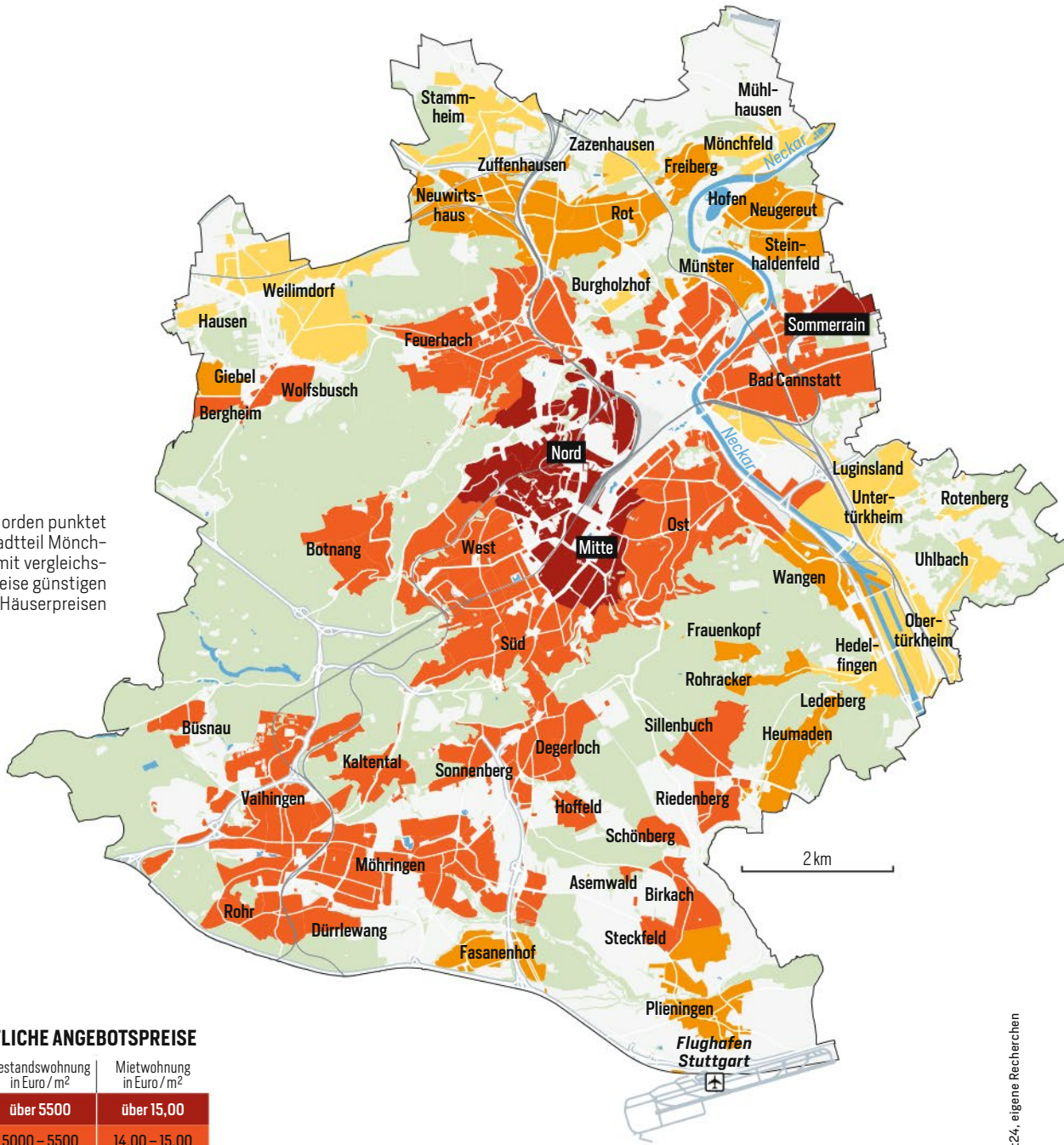
PROGNOSE FÜR DAS LAUFENDE JAHR

Die aktuelle Prognose von ImmoScout24 für das laufende Jahr 2023 in den 110 größten Städten berücksichtigt weitere Daten – wie die Entwicklung der Einwohner des Wohngebäudebestandes und der Kaufkraft. Wurde in einer Stadt also viel gebaut oder es gab gar Abwanderung, dann kann sich der neue Ausblick von steigenden Immobilienpreisen auf konstant oder fallend ändern.

Die Detailkarten zu den zehn Großstädten Hamburg, Bremen, Hannover, Berlin, Düsseldorf, Köln, Leipzig, Frankfurt/Main, Stuttgart und München (vgl. S. 14 – 35) zeigen die verschiedenen Preislagen der Stadtteile und Stadtbezirke nach Farben gegliedert an: gelb für die günstigsten Lagen, dunkelrot für die teuersten. Basis für die Färbung ist jeweils der angebotene durchschnittliche Kaufpreis pro m^2 für Eigentumswohnungen, berechnet für das 80-m^2-Referenzobjekt mit drei Zimmern, in mittlerer Lage und mit mittlerer Ausstattung. Ausreißerwerte für besonders hochwertige Luxusobjekte oder für sehr stark sanierungsbedürftige Problemimmobilien werden somit geglättet. ■

STUTTGART

Für dieses Jahr sind die **Marktpotenziale ausgereizt,** sagt ImmoScout24 in seiner neuesten Analyse voraus. Vor allem bei Bestandswohnungen ließ der Preisdruck spürbar nach



Im Norden punktet der Stadtteil Mönchfeld mit vergleichsweise günstigen Häuserpreisen

DURCHSCHNITTLICHE ANGEBOTSPREISE

Einfamilienhaus, 140 m² in Euro	Bestandswohnung in Euro / m²	Mietwohnung in Euro / m²
über 1,1 Mio.	über 5500	über 15,00
1 Mio. – 1,1 Mio.	5000 – 5500	14,00 – 15,00
950 000 – 1 Mio.	4750 – 5000	13,50 – 14,00
900 000 – 950 000	4500 – 4750	13,00 – 13,50
800 000 – 900 000	4000 – 4500	12,00 – 13,00

Rund um Stuttgarts Mitte befinden sich weiterhin die klassisch-teureren Stadtviertel für Wohnimmobilien

Quelle: ImmoScout24, eigene Recherchen

Um 50 Cent stiegen die Mieten für Bestandswohnungen im vorigen Jahr in Stuttgart auf nunmehr 12,51 Euro pro Quadratmeter, wie Deutschlands größtes Wohnportal ImmoScout24 ermittelte. Das ist natürlich spürbar, aber weit weniger als in den oft überhitzten vergangenen Jahren. Mit moderaten 127 Euro Aufschlag kamen auch Käufer von Bestandswohnungen davon, jetzt liegt der Quadratmeter-Preis bei 4972 Euro. Größer waren hingegen die Aufschläge bei Neubauten: im Miet-Segment plus 70 Cent auf 15,36 Euro und bei Kaufwohnungen ein signifikanter Sprung um 483 Euro je Quadratmeter Wohnfläche auf 6494 Euro. Damit ist die Landeshauptstadt in Baden-Württemberg jedoch längst nicht Preisführerin. Konstanz am Bodensee haben die Experten im Vergleich der 110 größten Städte Deutschlands als regionale Spitze identifiziert: Gut 400 Euro mehr wurden hier verlangt, jetzt 6912 Euro. Für 2023 rechnen die Fachleute jedoch mit einer Stabilisierung in Stuttgart, für höhere Preise gebe es derzeit wenig Spielraum am Markt.

Als Kontrapunkt zu teuren Bauprojekten in Zuffenhausen baut die Stadt in der Keltersiedlung 180 Sozial-Mietwohnungen

AUFSCHLÄGE BEI HÄUSERN

In vielen Städten – wie auch in Stuttgart – fällt jedoch auf, dass sich Wohnungs- und der Häusermarkt zunehmend entkoppeln. Das hängt mit sehr unterschiedlichen Zielgruppen auf der Nachfrageseite zusammen und mit der oftmals anzutreffenden Verdichtung von Wohnraum in Stadtgebieten: Häuser weichen dem Wohnungsbau. Hauskäufer müssen aufgrund von verknapptem Angebot dann viel tiefer in ihre Taschen greifen als Interessenten von Wohnungen, und damit teilt sich der Markt noch stärker. In Stuttgart verteuerten sich Häuser (gerechnet auf ein Standardobjekt mit 140 Quadratmetern Wohnfläche und 600 Quadratmetern Grund) im Bestand nochmals um 10 000 Euro auf 923 000 Euro.

Bei Neubauten fiel der Aufpreis binnen Jahresfrist mit fast 160 000 Euro auf aktuell 1,2 Millionen Euro wesentlich drastischer aus. Über die vergangenen vier Jahre betrachtet war die Preisdynamik im Häusermarkt mit durchschnittlich 3,9 Prozent Wachstum pro Jahr auch größer als bei Wohnungen (2,4 bis 3,6 Prozent). Allerdings dreht hierbei die Tendenz in allen Immobiliensegementen der Landeshauptstadt mittlerweile auf abnehmend.

GÜNSTIGER OSTEN

Bei den Mieten nach Stadtteilen führt das weiterhin günstige Obertürkheim am östlichen Stadtrand mit seiner Mischung aus Industrieanlagen und Weinbergen. 12,79 Euro sind hier pro Quadratmeter als Miete zu zahlen. Rotenberg mit seinen Fachwerkhäusern und dem Aussichtspunkt der Grabkapelle liegt mit 12,87 Euro fast gleich auf. Mehr als 15 Euro Miete werden hingegen in Asemwald, Degerloch, Mitte sowie Wolfbusch aufgerufen.

Bei Kaufwohnungen setzt sich der quirlige Stadtteil Nord mit dem Bahnprojekt Stuttgart 21 sowie seinen vielen Restaurants mit 5568 Euro je Quadratmeter an die Spitze, gefolgt von Mitte mit 5554 Euro. Die teuersten Häuser finden sich hingegen in Feuerbach im Angebot: 1,14 Millionen Euro. Vergleichsweise günstig wohnt man noch in Häusern im Norden in Mönchfeld, die im Schnitt für 833 000 Euro angeboten wurden.

ZUFFENHAUSEN IM BLICK

Den Porsche-Standort hat das auf Premiumlagen spezialisierte Analysehaus PriceHubble als besonderen Wachstumstreiber im Stuttgarter Immobilienmarkt identifiziert: Hier konnten laut den Schweizern Preissteigerungen um neun Prozent durchgesetzt werden. Auf den Folgeplätzen landen die Stadtteile Birkach im Süden sowie das für sein Schloss Hohenheim bekannte Plieningen.

13

Euro Monatsmiete kostet im Schnitt der Quadratmeter in Bestandswohnungen in Stuttgart. Für Neubauten werden am Neckar nun sogar zwei Euro mehr verlangt

VERKAUFSZAHLEN IM KELLER

Die politischen und wirtschaftlichen Umbrüche des vergangenen Jahres, die wesentlich der russische Angriffskrieg auf die Ukraine, die hohe Inflation und steigende Zinsen geprägt haben, schlagen sich auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt offensichtlich besonders stark nieder. „Die Anzahl der Immobilienverkäufe in Stuttgart liegt mit rund 4700 im Jahr 2022 auf einem historischen Tiefstand und ist im Vergleich zum Vorjahr um rund neun Prozent gesunken“, so der Vorsitzende des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten der Landeshauptstadt, Günter Siebers.

Seit Beginn der digitalen Erfassung der Kaufverträge im Jahr 1985 sei nun für 2022 die bislang niedrigste Anzahl an Transaktionen registriert worden, zuvor lag der Tiefstand bei rund 5100 Verkäufen in den Jahren 2017 und 2020. Im Vergleich zum umsatzstarken Vorjahr ist der Geldumsatz mit 3,45 Milliarden Euro um knapp 26 Prozent gesunken.“ Aufgeschreckt zeigen sich Fachleute vom Einbruch beim Verkauf von neu errichteten Wohnungen um fast ein Drittel (32 Prozent). Eine mögliche Erklärung lieferte Siebers mit: Für Neubauwohnungen in Stuttgart wurde zuletzt mehr Geld verlangt als im bekannten Wohn-Hotspot Berlin. ■

Foto: Teresa Schröpel

Die Top-Immobilienmakler – so wurde die Liste erstellt

AUSGEZEICHNETE PARTNER
ImmoScout24-Experten oder ImmoScout24-Partner sind vertrauensvolle Maklerinnen und Makler, die sich durch eine hohe Professionalität und Kompetenz im Immobilienmarkt auszeichnen. Maklerinnen und Makler mit der Auszeichnung zum Experten sind zusätzlich besonders qualifiziert, wenn es bei der Beratung um Eigentumsfragen geht.

Wer wurde befragt?

Unsere Liste der deutschen Top-Makler basiert auf der **Expertise der Immobilienbranche.** Unser Kooperationspartner ImmoScout24 und die IVD-Regionalverbände, sowie Statista selbst, haben etwa **19 000 Makler und Maklerinnen** zu einer Online-Befragung eingeladen. Die Befragten konnten Maklerunternehmen, die im Bereich Wohnimmobilien tätig sind, empfehlen. Die Liste nennt die 1000 am **häufigsten empfohlenen Wohnimmobilienmakler in Deutschland,** verteilt auf 20 Regionen. Sie erscheint 2023 bereits zum elften Mal.

Wie wurde befragt?

Das Unternehmen Statista hat die Befragung im Herbst des vergangenen Jahres durchgeführt und darauf geachtet, dass Eigenempfehlungen oder die Nennung von Unternehmen, die mit den befragten Firmen offiziell verbunden sind, nicht gewertet wurden. Nur diejenigen Unternehmen, die eine **Mindestanzahl von Empfehlungen erreichten,** wurden in die Liste aufgenommen. Wichtig für die Aufnahme in die Top-Liste (etwa bei gleicher Anzahl von Empfehlungen) waren **zusätzliche Kriterien:** die Mitgliedschaft im IVD, eine etwaige Nennung in der Top-Liste des Vorjahres, Zertifizierungen und bestimmte Dienstleistungen, die ein Unternehmen zusätzlich anbietet.

Bewertung der Angaben

Ausgewiesen wird für **1000 Immobilienmakler** die Empfehlungshäufigkeit durch Kollegen in drei Abstufungen sowie die durchschnittliche Kundenbewertung bei ImmoScout24 (maximal fünf Sterne). Die Zusatzinformationen zu jedem Büro holte Statista vor der Veröffentlichung in einer weiteren Online-Befragung von den Top-Maklern ein. Die geografische Zuordnung erfolgt nach dem Tätigkeitsgebiet des Maklers, nicht nach dem Standort des Büros.

Die Liste der Immobilienmakler

Auf den folgenden Seiten finden Sie die Kontaktdaten der empfohlenen Immobilienmaklerinnen und -makler sowie weitere Informationen zum Beispiel zu ihren Angeboten und Serviceleistungen.

EINE LISTE MIT TRADITION
Die FOCUS-Liste der Top-Makler wurde bereits zum elften Mal in einem aufwendigen Verfahren erstellt. Selbstverständlich wird die Qualität von Immobilienmaklern, die nicht in der Liste aufgeführt sind, nicht angezweifelt.

Sie finden uns auch unter:
www.focus-immobilienmakler.de

Ort	Maklerbüro	Kollegenempfehlungen	Kundenempfehlungen	Immo Partner	Immo Expert	tätig (in Jahren)	Schwerpunkt Vermietung (M), Verkauf (K)	Preisklasse: Vermietungen (in Euro/m²)	Preisklasse: Verkauf (in Euro/m²)	Anzahl vermittelter Objekte pro Jahr (Vermietung/Verkauf)	Services: Immobilienbewertung	Services: Immobilienfinanzierung	Services: Vertragsentwurf	Services: Suchservice
Ludwigsburg	Immobilien Rienhardt	●●	★★★★★		✔	43	K	-	3000-4000	40 | 65	✔	✔	✔	✔
Ludwigsburg	P Immobilien Beratung	●●	★★★★★		✔	51	K	k.A.	k.A.	130 | 200	✔		✔	✔
Ludwigsburg	Weitblick Immobilien	●●	★★★★		✔	11	k.A.	k.A.	k.A.	k.A. | k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Nürtingen	Wüstenrot Immobilien	●●	★★★★★			7	M/K	10-12	3000-4000	10 | 25	✔	✔	✔	✔
Plochingen	Karel Markoc – Das Immobilienbüro	●●●	★★★★★	✔		32	M/K	k.A.	k.A.	50 | 20	✔	✔		
Stuttgart	Bubeck Immobilien	●●●	★★★★		✔	41	K	-	4000-5000	10 | 30	✔	✔	✔	✔
Stuttgart	Dalati Bauconcept	●	k.A.			52	K	-	5000+	– | 20	✔	✔	✔	✔
Stuttgart	Dr. Gehlhoff Immobilien und Projektentwicklung	●●	k.A.			19	K	-	3000-4000	3 | 5				
Stuttgart	Durchdewald Immobilien	●●	★★★★★	✔		17	M/K	16-18	5000+	120 | 85	✔			✔
Stuttgart	Grundschmiede	●●	★★★★★	✔		6	k.A.	k.A.	k.A.	k.A. | k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Stuttgart	gut Immobilien	●	★★★★★		✔	32	k.A.	k.A.	k.A.	k.A. | k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Stuttgart	Herget Immobilien	●●	★★★★★		✔	8	M/K	18+	5000+	25 | 20	✔	✔	✔	✔
Stuttgart	Königskinder Immobilien	●	★★★★★	✔		k.A.	K	k.A.	k.A.	20 | 400	✔		✔	✔
Stuttgart	Lechler Immobilien	●●●	★★★★★	✔		20	M/K	16-18	5000+	20 | 80	✔	✔	✔	✔
Stuttgart	Maile Immobilien	●●	★★★★	✔		20	M/K	12-14	5000+	120 | 50	✔			✔
Stuttgart	Miller Immobilien	●	k.A.	✔		27	k.A.	k.A.	k.A.	k.A. | k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Stuttgart	Paul Traub Immobilien	●	k.A.			74	K	-	5000+	3 | 24	✔	✔	✔	
Stuttgart	Prime Estate Partners	●	★★★★		✔	18	M/K	16-18	5000+	50 | 25	✔		✔	✔
Stuttgart	SB IMMOBILIEN Stuttgart	●●	★★★★★		✔	25	K	-	5000+	10 | 32	✔		✔	
Stuttgart	Schürrer & Fleischer Immobilien	●●	★★★★		✔	11	K	-	5000+	2 | 10	✔		✔	✔
Stuttgart	Spieler & Seeberger Immobilien	●	★★★★★	✔		30	M/K	12-14	5000+	5 | 80	✔	✔	✔	✔
Stuttgart	Steffen Böck Immobilien	●	k.A.	✔		38	M/K	k.A.	k.A.	k.A. | k.A.	✔	✔	✔	✔
Stuttgart	TOLIAS Immobilien	●●●	★★★★★		✔	42	M/K	12-14	5000+	40 | 60	✔	✔	✔	✔
Stuttgart	Westermann Immobilien	●	★★★★	✔		26	K	-	4000-5000	– | 20	✔		✔	✔
Stuttgart	Widmann Immobilien	●●	★★★★★		✔	20	M/K	10-12	4000-5000	100 | 30	✔	✔	✔	
Bayern (Nord)														
Ansbach	Reitelshöfer + Heider Immobilien	●	k.A.			41	M/K	6-8	2500-3000	30 | 15	✔	✔	✔	✔
Ansbach	VR-ImmoService	●●●	k.A.			21	M/K	8-10	2000-2500	20 | 110	✔		✔	
Aschaffenburg	AB-Immobilien Staab	●	★★★★★	✔		60	M/K	10-12	4000-5000	85 | 40	✔	✔	✔	✔
Aschaffenburg	BERK Immobilien	●	★★★★★	✔		16	K	k.A.	k.A.	20 | 60	✔	✔	✔	✔
Aschaffenburg	CENTURY 21 Kunkel Immobilien	●●	★★★★	✔		14	K	-	2500-3000	10 | 24	✔	✔	✔	✔
Aschaffenburg	Gödert Immobilien	●	k.A.			54	M/K	12-14	3000-4000	50 | 40	✔	✔	✔	✔
Aschaffenburg	VePa	●	k.A.	✔		19	K	-	4000-5000	– | 20	✔			
Bamberg	Immobilien Heinze	●●●	★★★★★	✔		34	M/K	8-10	3000-4000	9 | 22	✔		✔	
Bamberg	Kay Zimmermann	●●●	k.A.			45	M/K	10-12	3000-4000	25 | 20	✔	✔		✔
Bayreuth	IK-Die ImmobilienKanzlei	●●	k.A.	✔		18	K	-	2000-2500	2 | 48	✔	✔	✔	✔
Coburg	VR Bank Immobilien	●●●	★★★★★	✔		20	K	-	2500-3000	– | 120	✔	✔	✔	✔
Erlangen	Müller & Müller Immobilien	●●	k.A.			30	K	-	4000-5000	– | 30	✔	✔	✔	✔
Erlangen	Rehm	●	★★★★	✔		51	M/K	12-14	3000-4000	60 | 30	✔	✔	✔	✔
Fürth	Hegerich Immobilien	●	k.A.			4	M/K	12-14	5000+	70 | 100	✔			✔
Fürth	immoKent	●●	k.A.			10	M/K	10-12	4000-5000	6 | 10	✔	✔	✔	✔
Haßfurt	degel-immobilien	●●●	k.A.			31	K	-	2500-3000	– | 30	✔	✔	✔	✔
Höchstadt an der Aisch	Krapf Immobilien	●●	k.A.	✔		10	K	-	3000-4000	– | 12	✔			
Kleinostheim	Arnold Immobilien	●	★★★★★	✔		8	K	-	2500-3000	150 | 40	✔		✔	✔
Lauf an der Pegnitz	Gröschel Immobilien	●●	k.A.			41	M/K	10-12	3000-4000	70 | 15	✔	✔	✔	✔
Lauf an der Pegnitz	Schweidler Immobilien	●●	★★★★★		✔	25	M/K	8-10	3000-4000	150 | 100	✔	✔	✔	✔
Mespelbrunn	PETRA KUNKEL Immobilien	●●●	★★★★★	✔		26	M/K	k.A.	k.A.	17 | 10	✔			✔
Mistelgau	Thiem Immobilien	●●	★★★★★	✔		16	M/K	8-10	3000-4000	60 | 20	✔	✔	✔	✔
Neumarkt in der Oberpfalz	Gloßner Immobilien	●	k.A.			30	M/K	10-12	4000-5000	90 | 60	✔	✔	✔	
Neumarkt in der Oberpfalz	Immobilien Sabine Kirsch	●●	k.A.			28	M/K	8-10	3000-4000	20 | 15	✔		✔	✔
Neumarkt in der Oberpfalz	Kirsch & Haubner Immobilien	●	k.A.		✔	45	M/K	8-10	3000-4000	175 | 120	✔	✔	✔	✔

Quellen: Statista, ImmoScout24