

# Marktreport Immobilienfinanzierung **Deutschland**

2012 - 2021



**Hüttig & Rompf**

# Inhaltsverzeichnis



Vorwort .....	4
Einführung.....	6
Baufinanzierung in Deutschland .....	10
Städte & Regionen	
Berlin.....	36
Düsseldorf.....	46
Frankfurt am Main .....	56
Hamburg .....	66
Köln.....	76
München.....	86
Stuttgart.....	96
B, C, D-Städte .....	106
Wohnimmobilien 2022.....	116
Impressum .....	120

# Marktreport Immobilienfinanzierung Deutschland



**Dominic Rompf und Ditmar Rompf**

Vorstand Hüttig & Rompf AG

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

mehr als 60.000 Kunden haben wir in den vergangenen zehn Jahren auf dem Weg in die eigene Immobilie begleitet. Allein 2021 lag das von Hüttig & Rompf vermittelte Finanzierungsvolumen bei über 2,85 Milliarden Euro. Damit zählen wir zu den drei führenden Baufinanzierungsvermittlern Deutschlands.

Wir haben die Daten der von uns seit 2012 vermittelten Immobilienfinanzierungen anonymisiert aufbereitet: Der „Marktreport Immobilienfinanzierung Deutschland“ knüpft an unsere umfangreiche Marktreport-Reihe an und zeigt die wichtigsten Trends an den deutschen Wohnimmobilienmärkten. Dabei sorgen die breite Datenbasis sowie unsere über 30-jährige Erfahrung in der Immobilienfinanzierung für eine hohe Aussagekraft mit Blick auf den Gesamtmarkt.

Die Auswertung liefert ein differenziertes Bild und beinhaltet neben einem Überblick über die Entwicklung von Quadratmeter- und Objektpreisen an allen wichtigen Standorten auch Analysen zu unterschiedlichen Käufertypen sowie ihrem verfügbaren Einkommen. Beleuchtet werden bevorzugte Lagen und Wohnformen ebenso wie der Finanzierungsbedarf und die monatliche Belastung der Haushalte.

So viel vorab: Deutschlands Wohnimmobilienmärkte boomen. Vor allem in den Top-Metropolen, aber auch in vielen kleineren Städten und auf dem Land sind die Preise für Wohnraum enorm gestiegen. Das macht es vielen Haushalten, die den Kauf einer Immobilie erwägen, nicht unbedingt leichter. Mit unseren individuellen Finanzierungskonzepten, fachkundiger Beratung und persönlichen Ansprechpartnern an 35 Standorten in ganz Deutschland werden wir aber auch weiterhin entscheidend dazu beitragen, dass sich möglichst viele Menschen den Traum vom Eigenheim erfüllen können – sei es zu Wohn- oder auch zu Anlagezwecken.

Ditmar Rompf

Dominic Rompf

# Baufinanzierungen in Deutschland

Der Markt für Wohnimmobilien erlebte in Deutschland in den vergangenen zehn Jahren einen beispiellosen Aufschwung. Für Hunderttausende Bundesbürger ging in dieser Zeit der Traum vom eigenen Heim in Erfüllung. Gleichzeitig hat eine stetig wachsende Investitionsbereitschaft von Kapitalanlegern zum Immobilienboom beigetragen.

Die Daten von Hüttig & Rompf geben aufschlussreiche Einblicke in die Trends und Entwicklungen am deutschen Markt für Wohnimmobilien. Sie zeigen, dass sich die Quadratmeterpreise in den vergangenen zehn Jahren im Schnitt mehr als verdoppelt haben. Besonders dynamisch entwickelten sich die Preise in den Metropolen. Hier markierten die Quadratmeterpreise im zurückliegenden Jahr vielfach neue Rekordstände. Der Boom wurde auch durch die Corona-Pandemie nicht ausgebremsst. Die Gründe dafür sind vielfältig. Zum einen besteht in vielen Regionen, insbesondere in den wirtschaftsstarken Ballungszentren, ein seit Jahren anhaltender Nachfrageüberhang nach Wohnraum. Zum anderen verliefen die Finanzierungskonditionen weiterhin günstig. Zwar legten die Bauzinsen etwas zu und dürften auch noch weiter anziehen, aber im historischen Kontext ist das Finanzierungsniveau weiterhin als attraktiv einzustufen.

Ein dritter Punkt ist die vermehrte Nachfrage durch Kapitalanleger. In Zeiten steigender Inflationsraten, negativer Realzinsen und erhöhter Kapitalmarktrisiken suchen die Menschen nach krisenfesten und wertstabilen Anlagen. Fündig werden sie beim „Betongold“. Alle diese Punkte sollten dazu beitragen, dass Deutschlands Wohnungsmarkt mittelfristig auf Wachstumskurs bleibt.



***Eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, ein hohes privates Geldvermögen sowie die gestiegenen Inflationsraten dürften sich weiterhin günstig auf den Wachstumstrend bei Baufinanzierungen in Deutschland auswirken.***

Ditmar Rompf, Vorstandsvorsitzender der Hüttig & Rompf AG

Interessante Erkenntnisse liefern die Daten von Hüttig & Rompf auch hinsichtlich der Trends innerhalb des Marktes. Aufgrund der stark gestiegenen Preise an den A-Standorten zieht es Eigennutzer und Kapitalanleger verstärkt ins Umland bzw. in die Speckgürtel der Großstädte. Auch Objekte in aufstrebenden Standorten in B-, C- oder D-Städten sind zunehmend gefragt. Hier sind die Preise noch nicht ganz so abgehoben wie in den Top-Städten. Eigenheime in Metropolen sind hingegen häufig nur noch für Besserverdienende mit hohem Haushaltsnettoeinkommen erschwinglich. Hier schlagen zunehmend Kapitalanleger zu, wobei Eigentumswohnungen klar im Fokus des Kaufinteresses stehen.



## Fakten zu Hüttig & Rompf

## Überblick



**2.850.000.000 €**

Vermittelte Darlehenssumme 2021



**35**

Standorte



**300**

Mitarbeiter



**500**

Bankpartner



**2.750**

Immobilienvertriebspartner

Ø Kaufpreis

**472.641 €**

**429.661 €**

**+10%**

Ø Quadratmeterpreis

**3.958 €**

**3.559 €**

**+11%**

Ø Eigenkapital

**99.912 €**

**90.674 €**

**+10%**

Ø Nettoeinkommen  
pro Haushalt

**6.459 €**

**5.995 €**

**+8%**

Ø Kreditsumme

**263.335 €**

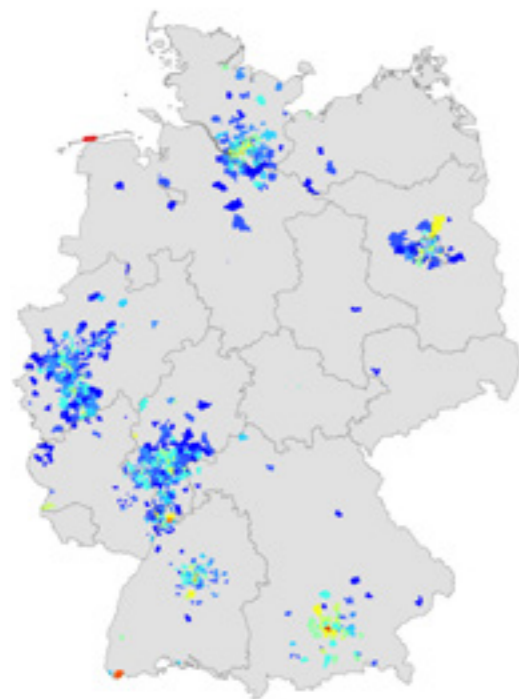
**234.086 €**

**+12%**

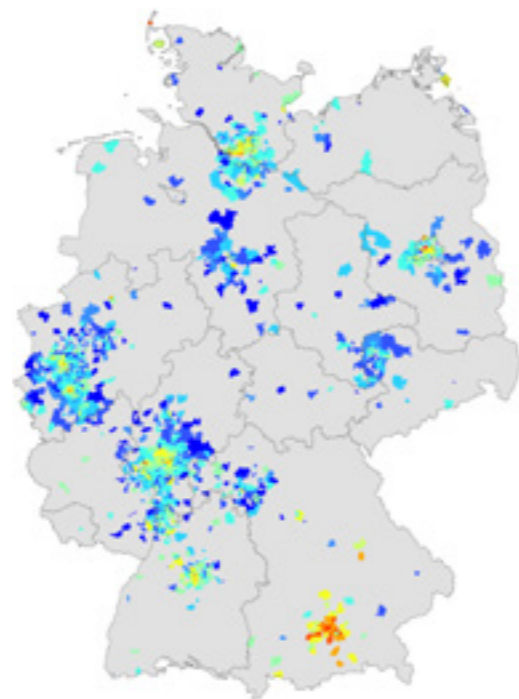
**Hinweis zur Erhebung der Studie:** Die Angaben in dieser Studie basieren auf den tatsächlich vermittelten Immobilienfinanzierungen von Hüttig & Rompf im Zeitraum von 2012 bis 2021. Es handelt sich dabei um insgesamt 38.650 Objekte mit einem Gesamtvolumen (Kaufpreis) in Höhe von rund 14,6 Milliarden Euro. Um die Aussagekraft der Studie zu erhöhen und Verzerrungen zu vermeiden, wurden statistische Ausreißer nicht berücksichtigt.

## Preisklima für Wohnimmobilien

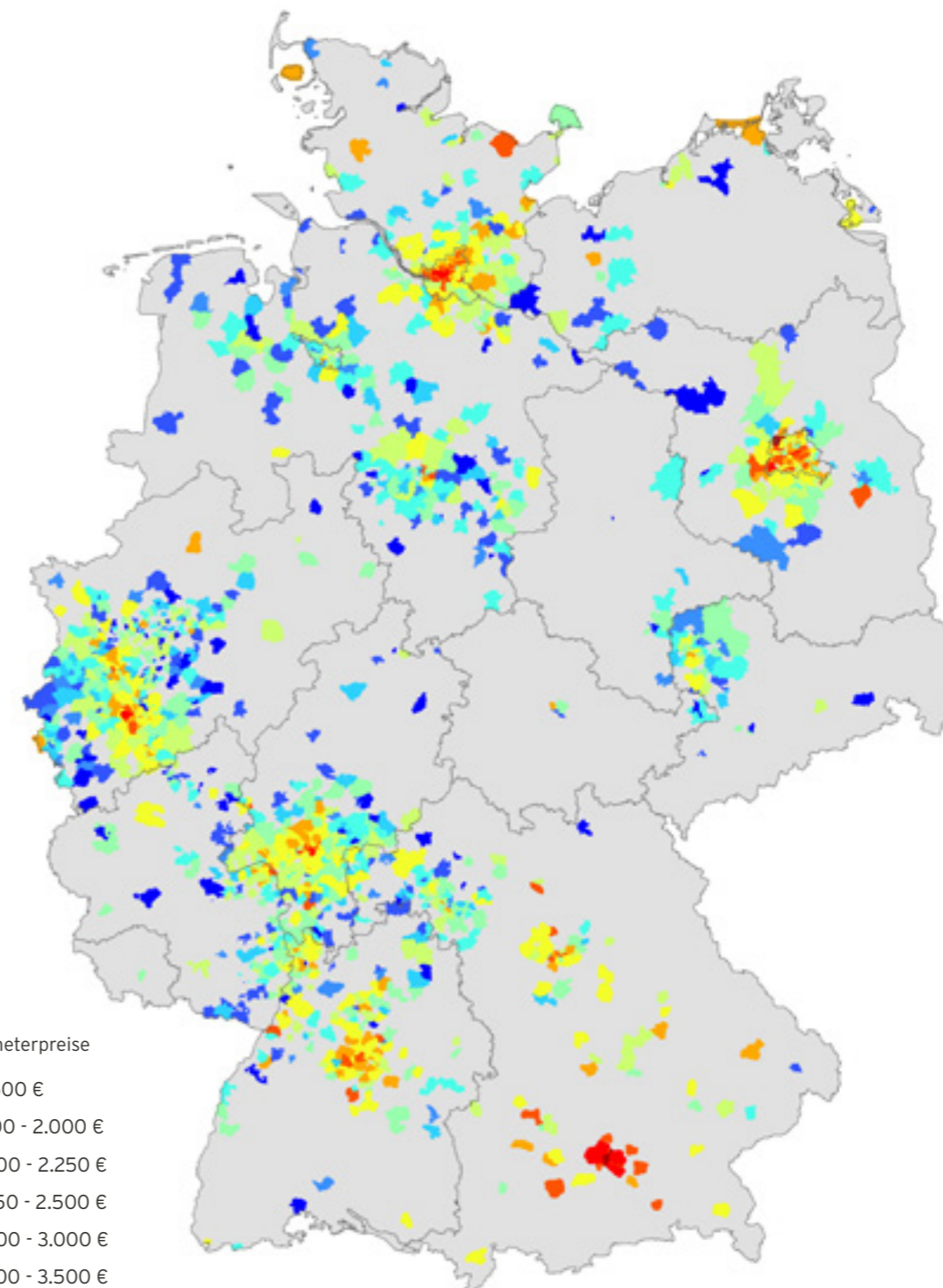
2012



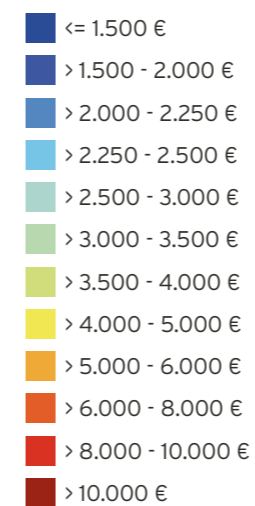
2016



2021



Quadratmeterpreise



### Umland gewinnt an Attraktivität

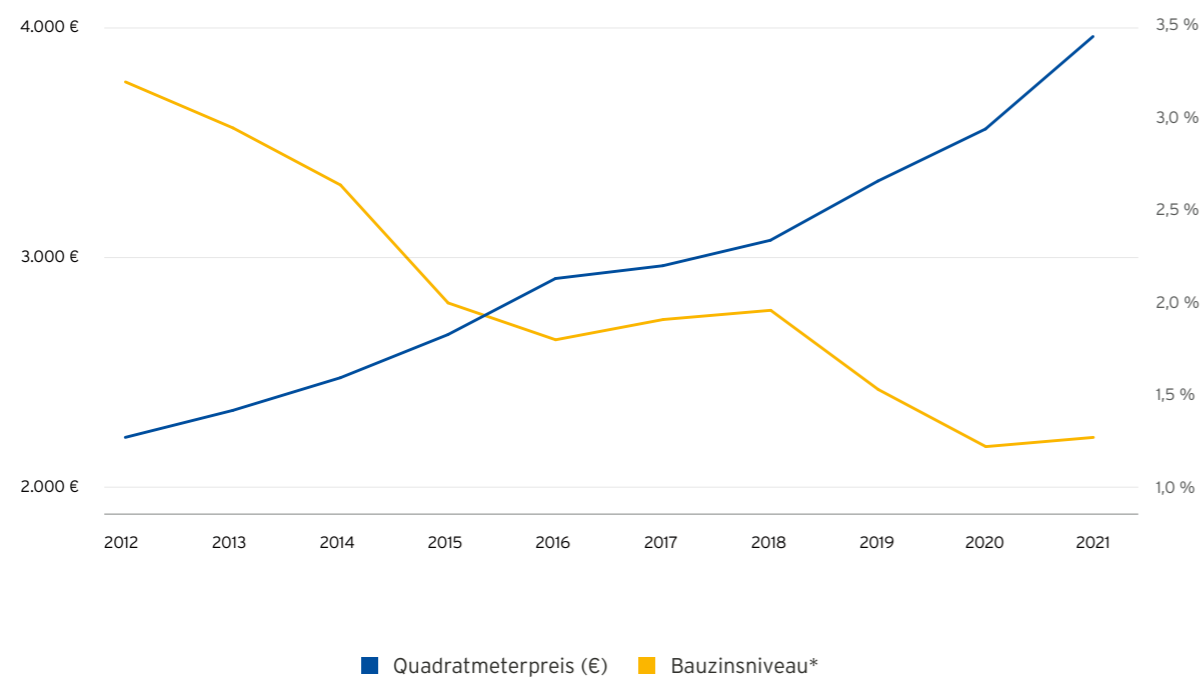
Die Grafiken verdeutlichen, dass in den vergangenen zehn Jahren sowohl die Zahl der durch Hüttig & Rompf vermittelten Immobilienfinanzierungen wie auch die durchschnittlichen Quadratmeterpreise deutlich zugelegt haben. Lag die Zahl der Finanzierungen im Jahr 2012 bei 2.246, waren es fünf Jahre später schon 3.885. Im Jahr 2021 wurden mit 4.604 vermittelten Finanzierungen mehr als doppelt so viele Kredite erfolgreich zum Abschluss gebracht wie vor zehn Jahren. Deutlich zu erkennen ist außerdem, dass sich die Finanzierungen nicht nur mehr auf Wohnobjekte in den Metropolen fokussieren, sondern in stärkerem Maße auch das Umland der A-Standorte sowie B-, C- und D-Städte in das Blickfeld von Eigennutzern und Kapitalanlegern gerückt sind.

### Steigende Zahl an „Hochdruckgebieten“

Aus dem Farbverlauf der Diagramme geht hervor, wie sich das Preisniveau seit 2012 verändert hat. Vor zehn Jahren lagen die Quadratmeterpreise in den A-Standorten und deren Speckgürteln noch im blauen bis hell-

blauen Bereich. In Frankfurt kostete der Quadratmeter im Jahr 2012 zum Beispiel im Schnitt rund 2.736 Euro. In Berlin mussten lediglich 2.343 Euro gezahlt werden, in Köln sogar nur 2.258 Euro. Bloß München fiel damals mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von relativ hohen 4.422 Euro schon etwas aus dem Rahmen. Mittlerweile sind quasi alle Top-Standorte im rötlichen Bereich angekommen. Will heißen: Unter 5.000 Euro pro Quadratmeter geht in den Metropolen nichts mehr. Der Hotspot ist nach wie vor München, wo im vergangenen Jahr im Schnitt fast 9.000 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden mussten. Aber auch das Umland der Großstädte ist in den vergangenen Jahren spürbar „wärmer“ geworden. Das zeigt: Auch hier haben die Immobilienpreise kräftig zugelegt. Das Gleiche gilt für zahlreiche Städte, die der B-, C- oder D-Kategorie angehören. Beispiele für besonders gefragte Lagen aus der zweiten, dritten und vierten Reihe sind Leipzig (B), Heidelberg (C) oder Würzburg (D). Quadratmeterpreise unter 2.000 Euro (blau bis dunkelblau) findet man dagegen häufig nur noch im ländlichen Bereich und in Ostdeutschland.

## Entwicklung der Quadratmeterpreise im Vergleich zum Bauzinsniveau



\*Effektivzinssätze für Immobiliendarlehen an private Haushalte mit 10-jähriger Zinsbindung (Quelle: Deutsche Bundesbank).

### Deutschlandweit hohe Preisdynamik bei Wohnimmobilien

Wer in Deutschland im vergangenen Jahr ein Eigenheim erworben hat, musste für den Quadratmeter im Schnitt fast doppelt so viel zahlen wie noch vor zehn Jahren. Das geht aus den Daten von Hüttig & Rompf hervor. Demnach lag der Quadratmeterpreis im Jahr 2012 – über alle Objektarten und Lagen hinweg – bei 2.229 Euro. Im Jahr 2021 waren es 3.958 Euro. Selbst die Corona-Pandemie konnte diesem steilen Preistrend nichts anhaben. Im Gegenteil: Seit 2019 hat die Dynamik sogar noch leicht zugenommen. Um 19 Prozent beziehungsweise 623 Euro hat sich das Preisniveau für den Quadratmeter im Schnitt seither erhöht (2019 bis 2021).

### Weiterhin günstige Finanzierungskonditionen

Dass sich die Preisschübe der vergangenen Jahre bislang nicht negativ auf die Nachfrage ausgewirkt haben, liegt auch daran, dass die Bauzinsen stetig gefallen sind. Das entlastet die Bauherren enorm. Gemäß den Daten der Deutschen Bundesbank lag der Effektivzinssatz für private Wohnimmobilienkredite vor etwa zwanzig Jahren im Schnitt noch bei 5,1 Prozent. Zehn Jahre später (2012) musste ein Eigenheimkäufer für ein vergleichbares Darlehen im Jahresmittel nur noch 3,2 Prozent Effektivzins

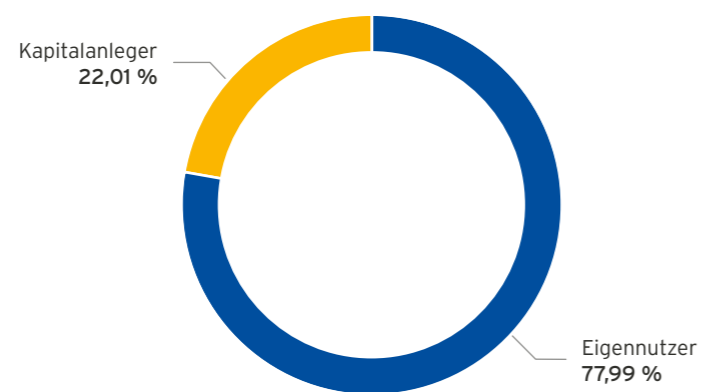
zahlen. Seither ging es mit den Bauzinsen weiter signifikant nach unten. Ihren Tiefwert erreichten sie laut den Daten der Deutschen Bundesbank im Dezember 2020, als sich der durchschnittliche Effektivzinssatz für 10-jährige Baudarlehen an private Haushalte nur noch auf 1,1 Prozent belief.

Im vergangenen Jahr kam es bei den Bauzinsen allerdings zu einer moderaten Trendwende. Ursache dafür waren ansteigende Kapitalmarktzinsen, durch die sich auch Baudarlehen verteuerten. Im Jahresmittel lag der besagte Satz bei rund 1,3 Prozent. Betrachtet man die Entwicklung im langfristigen Zeitverlauf, ist dieses Niveau aber weiterhin als sehr niedrig einzustufen, selbst wenn die Bauzinsen – was zu erwarten ist – noch ein Stück weiter nach oben tendieren.

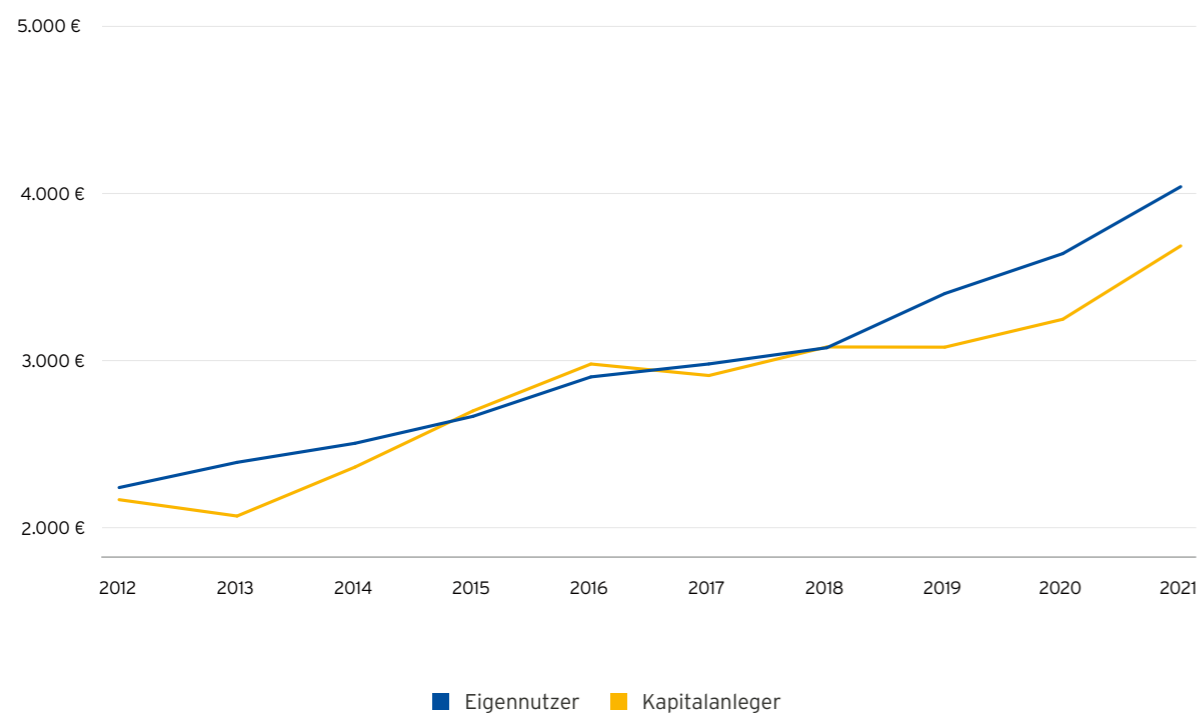
Hinweis: Bei den von der Deutschen Bundesbank ermittelten Sätzen für Bauzinsen handelt es sich um statistische Größen, die nicht ohne Weiteres auf den Einzelfall übertragen werden können.



## Anteil Eigennutzer & Kapitalanleger



## Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie



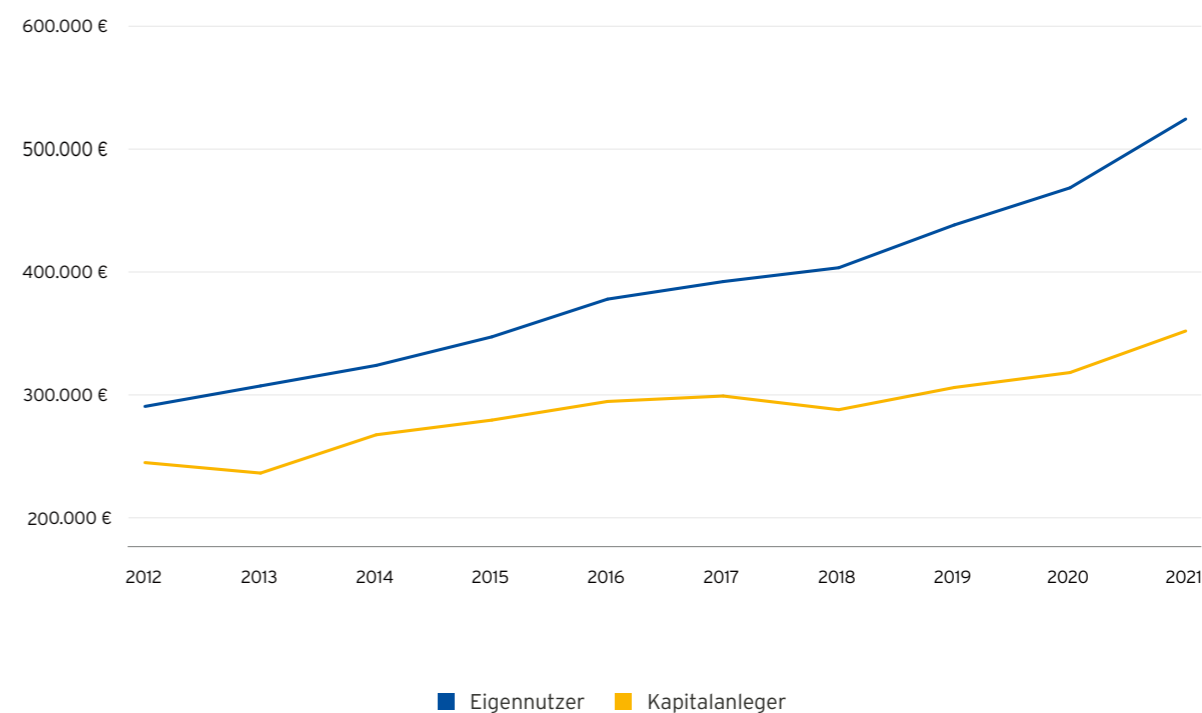
### Kapitalanleger auf dem Vormarsch

Wird eine Wohnimmobilie für eigene Zwecke gekauft oder dient der Erwerb der Geldanlage? Auch auf diese Frage geben die Daten von Hüttig & Rompf interessante Auskünfte. Über den kompletten Berichtszeitraum hinweg (2012 bis 2021) liegt die Quote der Eigennutzer mit knapp 78 Prozent deutlich über derjenigen der Kapitalanleger mit rund 22 Prozent (siehe Grafik: Anteil Eigennutzer & Kapitalanleger). Allerdings täuschen diese Werte etwas über die tatsächliche Entwicklung hinweg. Denn auf die einzelnen Jahre heruntergebrochen zeigt sich, dass der Anteil der Kapitalanleger an den vermittelten Finanzierungen im Zeitverlauf stetig zugenommen hat. Lag ihre Quote im Jahr 2012 lediglich bei rund 17 Prozent, sind es mittlerweile 30 Prozent, die Wohneigentum zu Investmentzwecken erwerben. Das zeigt: Die Anlageklasse „Wohnimmobilien“ spielt im Rahmen der Vermögensanlage eine immer wichtigere Rolle.

### Eigennutzer zahlen mehr

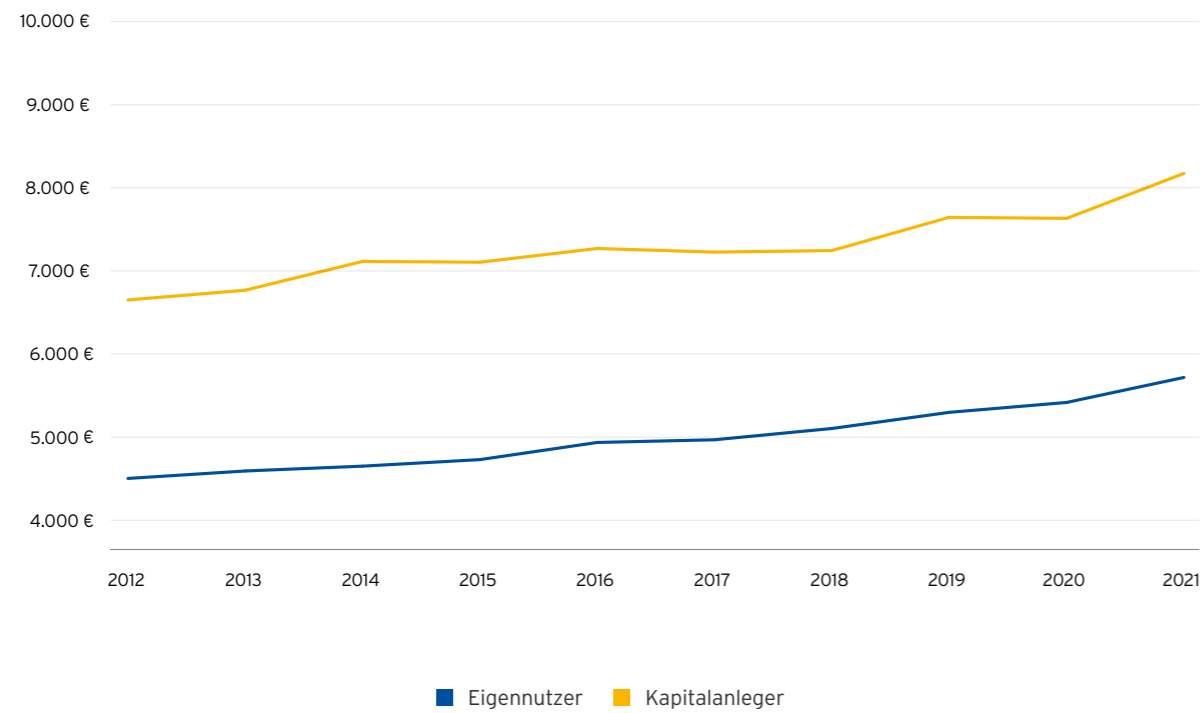
Dass die Quadratmeterpreise für Wohnimmobilien in den zurückliegenden Jahren im Schnitt deutschlandweit stark zugelegt haben, wurde bereits ausführlich dargelegt. Doch welcher Käufertyp zahlt wie viel? Wie die Daten von Hüttig & Rompf zeigen, wendeten Kapitalanleger und Eigennutzer über einen langen Zeitraum in etwa den gleichen Betrag für den Quadratmeter auf. Seit 2019 hat sich jedoch eine Lücke aufgetan. Seither zahlen Eigennutzer für den Quadratmeter im Schnitt um ein paar Hundert Euro mehr als Kapitalanleger. Im Jahr 2021 lag bei Eigennutzern der Quadratmeterpreis im Deutschlandsnitt bei 4.044 Euro, bei Kapitalanlegern waren es dagegen nur 3.698 Euro (siehe Grafik: Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie). Hierzu passt die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise. Auch hier hat sich die Differenz in letzten Jahren vergrößert. Im Jahr 2021 lag bei Eigennutzern der durchschnittliche Objektwert bei rund 525.000 Euro und damit deutlich über den 353.000 Euro, die Investoren im selben Jahr im Schnitt für den Erwerb einer Immobilie ausgegeben haben.

## Ø Kaufpreis pro Objekt





## Ø monatliches Haushaltsnettoeinkommen

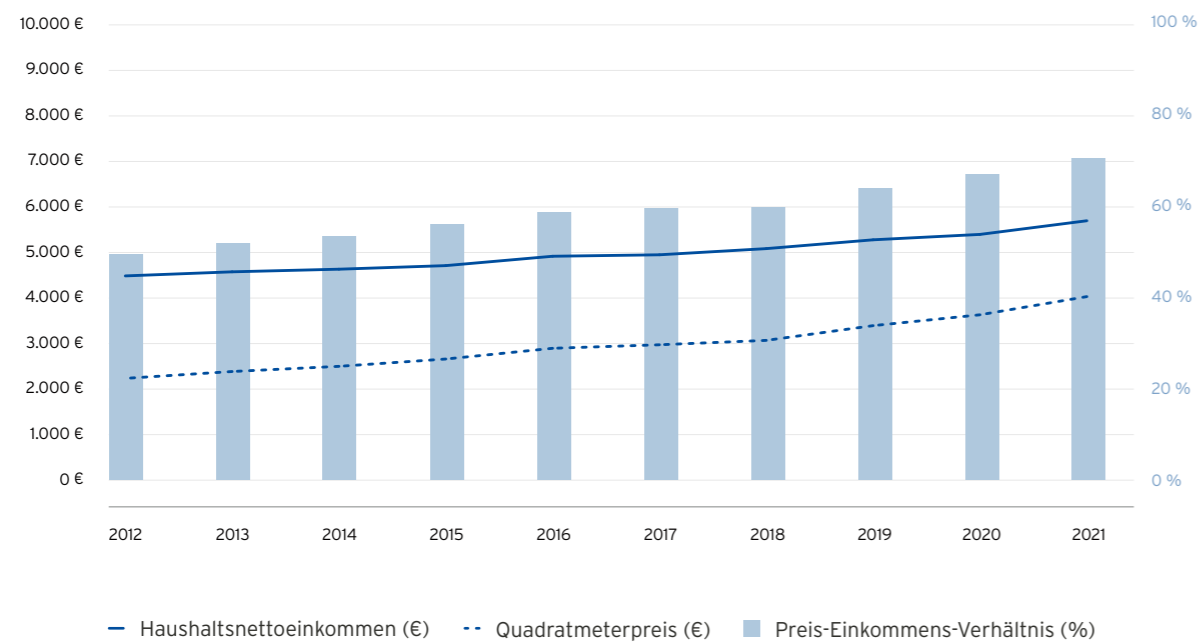


### Die Preise sind dem Einkommen davongelaufen

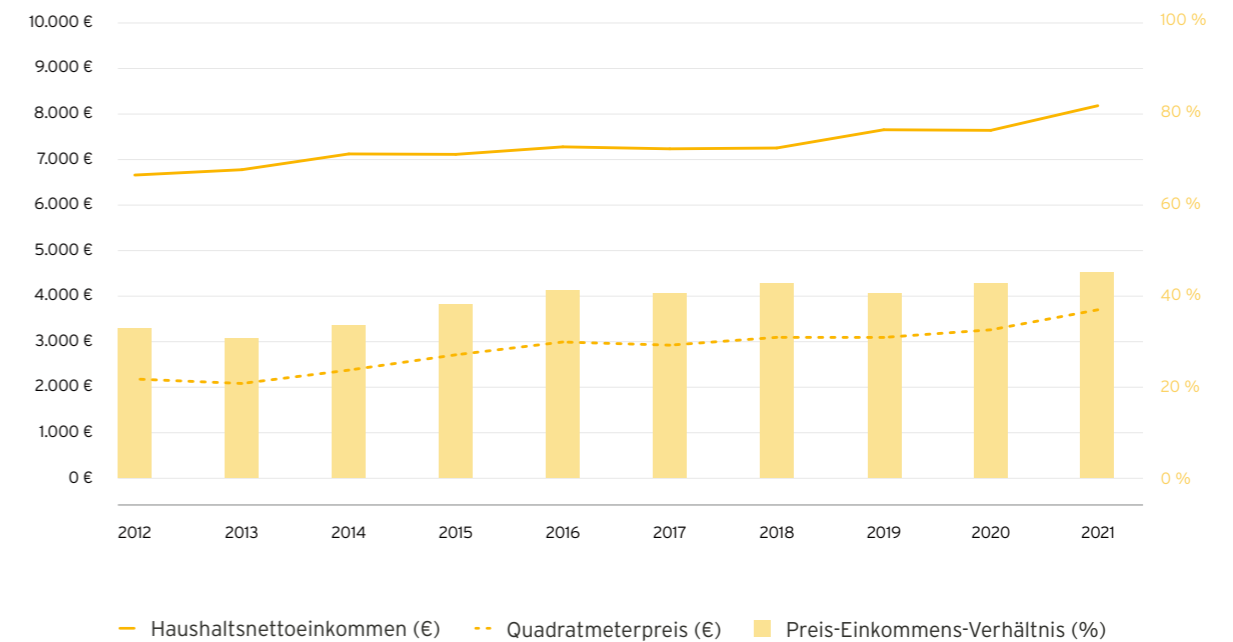
Wer im zurückliegenden Jahr als Eigennutzer eine Wohnimmobilie finanzierte, verfügte auf Basis der Daten von Hüttig & Rompf im Schnitt über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 5.715 Euro. Dabei ist es wenig überraschend, dass Kapitalanleger in der Regel mit einer höheren Kaufkraft ausgestattet sind als Eigennutzer. In dieser Gruppe lag das Haushaltsnettoeinkommen im Jahr 2021 durchschnittlich bei 8.175 Euro (siehe Grafik: Ø monatliches Haushaltsnettoeinkommen). Ein interessanter Aspekt ergibt sich aus der Tatsache, dass die Haushaltsnettoeinkommen in den vergangenen zehn Jahren sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern prozentual weniger stark zugelegt haben als die Immobilienpreise. Das hat dazu geführt, dass der Anteil des Quadratmeterpreises am Haushaltsnettoeinkommen tendenziell zugenommen hat (siehe Grafiken: Preis-Einkommens-Verhältnis). Bei Eigennutzern legte diese Quote von 50 Prozent im Jahr 2012 auf 71 Prozent im Jahr 2021 zu. Eine 100 Quadratmeter große Eigentumswohnung „kostet“ den Eigennutzer demnach nicht mehr 50, sondern mittlerweile 71 Nettomonatseinkommen. Nicht ganz so ausgeprägt verlief die Entwicklung bei Kapitalanlegern. In dieser Gruppe erhöhte sich im gleichen Zeitraum der Anteil des Quadratmeterpreises am Einkommen von 33 auf 45 Prozent.

## Preis-Einkommens-Verhältnis

### Eigennutzer

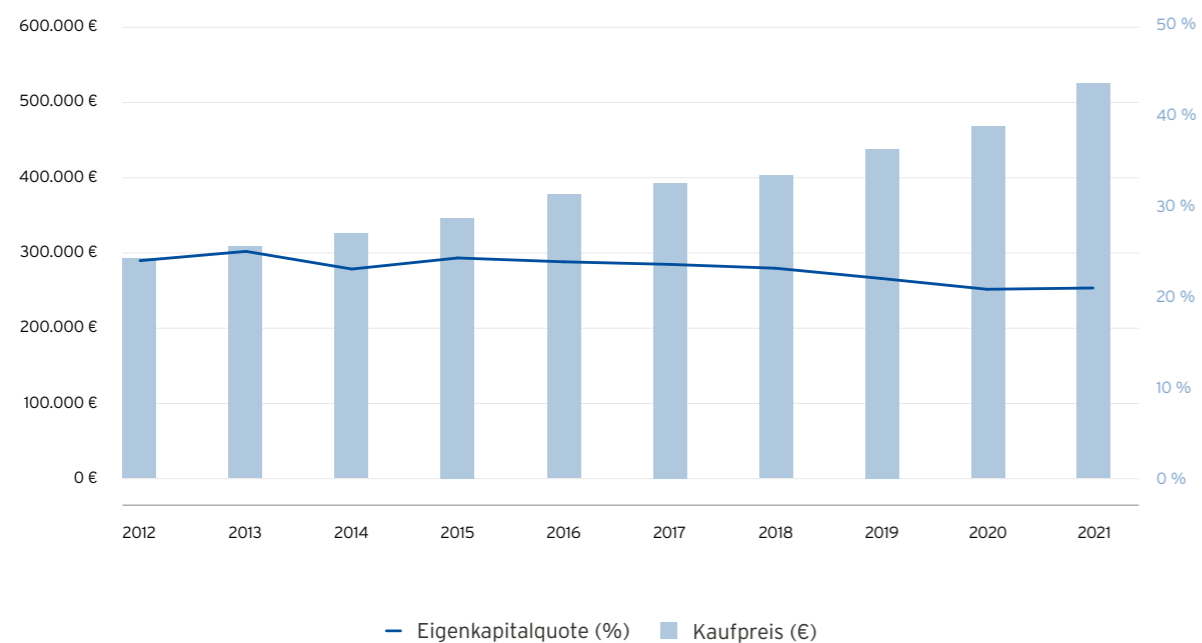


### Kapitalanleger

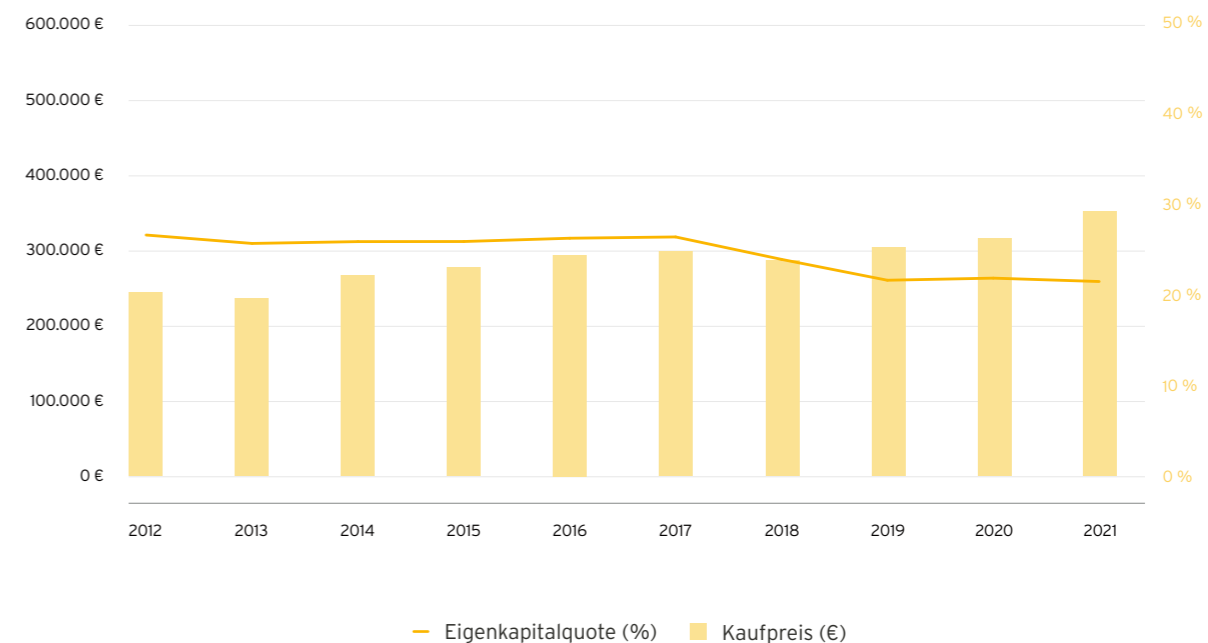


## Eigenkapitalquote

### Eigennutzer



### Kapitalanleger



### Leicht fallende Eigenkapitalquote, aber höhere absolute Werte

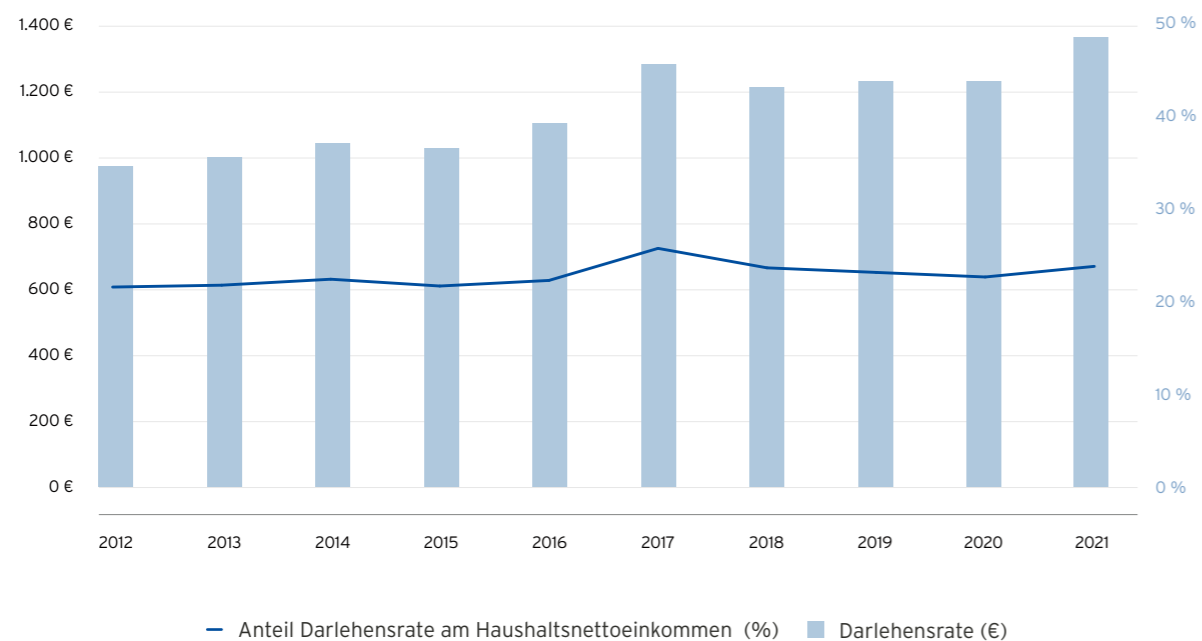
Der Anteil des Eigenkapitals am Kaufpreis ist eine wichtige Kennziffer bei der Immobilienfinanzierung. Denn wer eine Wohnimmobilie kaufen möchte, braucht in der Regel eigene Mittel. Doch wie hoch sollte das Eigenkapital sein? Eine pauschale Antwort auf diese Frage kann es nicht geben. Das hängt im starken Maße von der Einkommens- und Vermögenssituation des Käufers bzw. Bauherrn ab. Eine Faustregel besagt jedoch, dass ca. 20 Prozent der Gesamtkosten für den Erwerb einer Wohnimmobilie durch eigenes Kapital abgedeckt sein sollten.



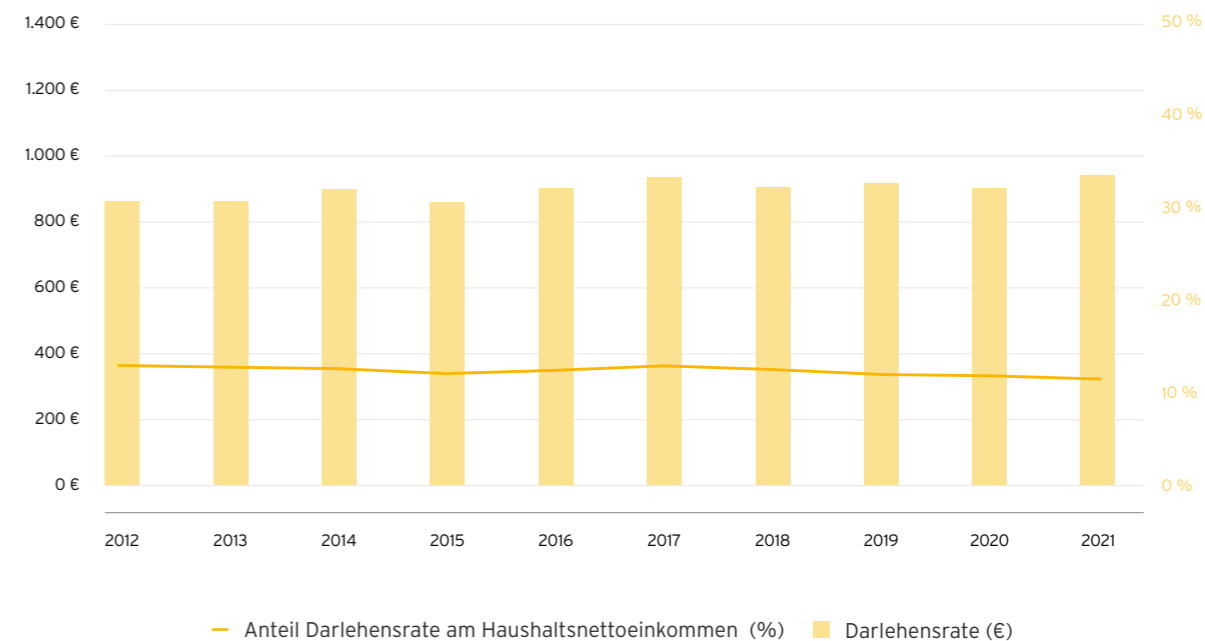
Bei den von Hüttig & Rompf vermittelten Immobilienfinanzierungen lag die Eigenkapitalquote im Segment der Eigennutzer im vergangenen Jahr durchschnittlich bei 21 Prozent. Im Zehn-Jahres-Zeitraum hat sie in der Tendenz zwar leicht abgenommen, allerdings nicht in dem Maß, dass von einem gefährlichen Trend gesprochen werden kann. Darauf weisen die absoluten Zahlen hin. Brachte der durchschnittliche Eigennutzer im Jahr 2012 lediglich rund 70.000 Euro für die Immobilienfinanzierung aus eigenen Mitteln auf, waren es im Jahr 2021 mehr als 100.000 Euro. Ähnlich verhält es sich bei den Kapitalanlegern. In dieser Gruppe fiel die Eigenkapitalquote von 26,6 Prozent (2012) auf 21,5 Prozent im Jahr 2021. In Euro gemessen ist das Eigenkapital aber auch hier gestiegen, von durchschnittlich rund 65.400 Euro (2012) auf 75.700 Euro (2021).

## Ø monatliche Darlehensrate

### Eigennutzer



### Kapitalanleger



### Belastung durch Darlehensrate: Kein Grund zur Sorge

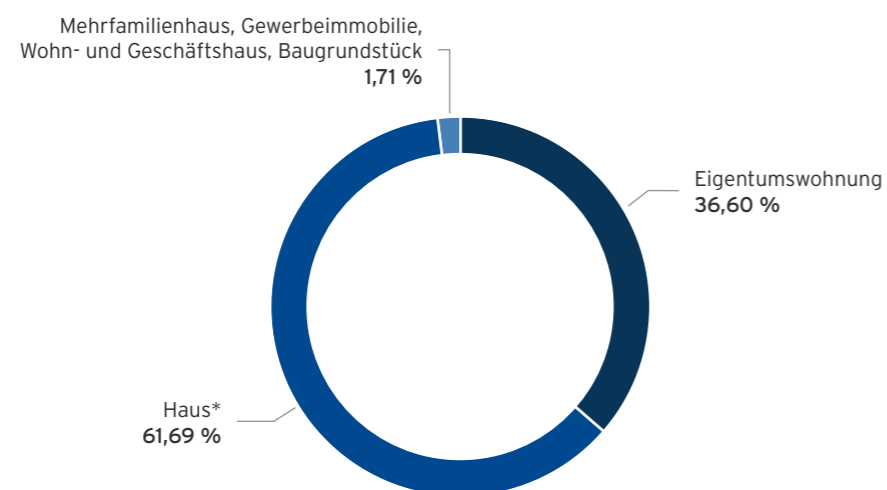
Im zurückliegenden Jahr wendeten Eigennutzer für die monatliche Zins- und Tilgungsrate im Deutschlandschnitt rund 23,9 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens auf. Das ist zwar eine höhere Belastung als noch vor zehn Jahren (21,6 Prozent), beunruhigend ist dieser leichte Anstieg aber nicht. Denn nimmt man die Alternative, also das Wohnen zur Miete, beanspruchen die dafür anfallenden Aufwendungen in der Regel einen höheren Anteil vom Haushaltsnettoeinkommen. Untersuchungen haben ergeben, dass fast die Hälfte aller Miethaushalte in größeren Städten mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für Miete zahlt. Ein Viertel muss sogar mehr als 40 Prozent des Einkommens aufwenden, um ein Dach über dem Kopf zu haben.



Bei Kapitalanlegern ist die Darlehensrate im Schnitt mit rund 940 Euro (2021) nicht nur deutlich niedriger als bei Eigennutzern mit 1.360 EUR (2021), auch ist ihr Anteil am Haushaltsnettoeinkommen nicht gestiegen, sondern im betrachteten Zehn-Jahreszeitraum von fast 13 Prozent (2012) auf 11,5 Prozent (2021) gefallen. Diese Entwicklung ist vor allem auf zwei Ursachen zurückzuführen. Zum einen legten die Haushaltsnettoeinkommen bei den Kapitalanlegern spürbar stärker zu als bei den Eigennutzern. Zum anderen verfügen Investoren - wie aus den Daten von Hüttig & Rompf hervorgeht - in der Tendenz auch über eine zum Teil deutlich höhere Kaufkraft.

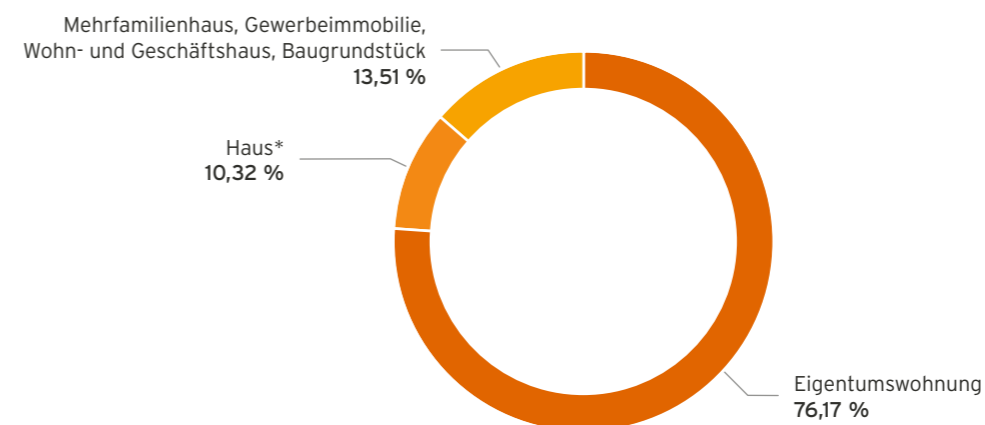
## Objektart

### Eigennutzer



\*Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus

### Kapitalanleger



\*Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus

### Eigennutzer stehen auf das eigene Haus

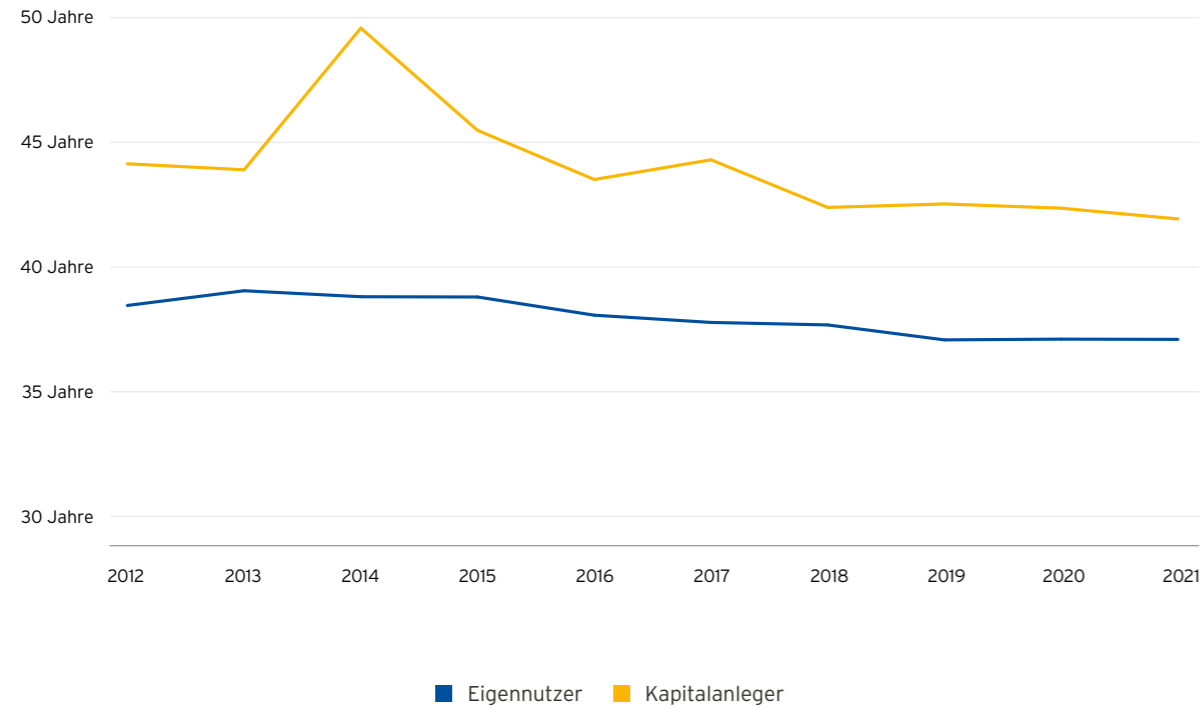
Keine große Überraschung ist, dass Eigennutzer vor allem Häuser als Eigenheime bevorzugen (Anteil rund 62 Prozent). Häufig handelt es sich hierbei um Familien, die sich ihren Traum vom eigenen Haus mit Garten und ruhiger Lage erfüllen wollen. Das Einfamilienhaus führt in dieser Kategorie mit 27,4 Prozent die Beliebtheitsskala an, gefolgt vom Reihenhaus (18,6 Prozent) und Doppelhaushälften (15,7 Prozent). Die Eigentumswohnung ist mit einer Quote von knapp 37 Prozent zwar ebenfalls gut vertreten, spielt aber eine deutlich geringere Rolle als bei Kapitalanlegern. Mehrfamilienhäuser kommen für Eigennutzer dagegen so gut wie gar nicht infrage. Nur 1,3 Prozent der von Hüttig & Rompf vermittelten Finanzierungen entfiel auf diesen Objekttyp.



### Eigentumswohnungen sind bei Investoren gefragt

Welcher Käufertyp entscheidet sich für welches Objekt? Bei den Kapitalanlegern ist mit großem Abstand die klassische Eigentumswohnung die präferierte Wohnimmobilie. Rund 76 Prozent der von Hüttig & Rompf in den vergangenen zehn Jahren vermittelten Immobilienfinanzierungen hatten diesen Objekttyp zum Gegenstand. Lediglich gut zehn Prozent der Investoren entschieden sich für ein Haus, wobei jeweils rund vier Prozent auf Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften entfiel. Auffällig ist der relativ hohe Anteil von Mehrfamilienhäusern bei den sonstigen Objekten mit knapp acht Prozent. Ebenfalls interessant: Bei den Kapitalanlegern hat die Wohnfläche der erworbenen Objekte im Berichtszeitraum signifikant abgenommen, von durchschnittlich rund 114 Quadratmetern im Jahr 2012 auf knapp 96 Quadratmeter im Jahr 2021. Dieser Trend dürfte zum einen auf das stark gestiegene Preisniveau zurückzuführen sein. Zum anderen ist der Markt für großflächige Objekte in den meisten Metropolen mittlerweile ausgedünnt. Bei den Eigennutzern hingegen blieb die Wohnfläche mit durchschnittlich rund 130 Quadratmetern über dem Berichtszeitraum nahezu konstant.

## Entwicklung der Altersstruktur



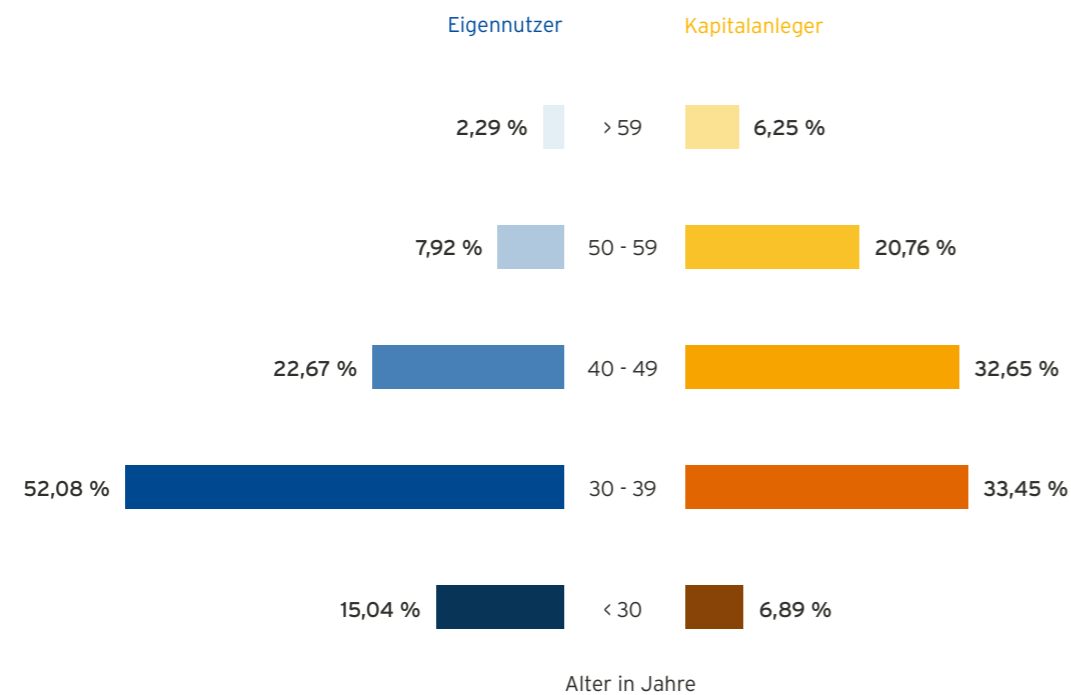
### Eigennutzer finanzieren in jüngeren Jahren als Kapitalanleger

Aus den Daten von Hüttig & Rompf geht hervor, dass das durchschnittliche Alter der Kunden tendenziell abgenommen hat. Besonders auffällig ist diese „Verjüngung“ in der Gruppe der Kapitalanleger. Lag das Durchschnittsalter des Immobilienkäufers hier im Jahr 2012 noch bei 44,1 Jahren, ist er nun mit 41,9 Jahren gut zwei Jahre jünger (siehe Grafik: Entwicklung der Altersstruktur). Gleichwohl befinden sich Kapitalanleger im Schnitt in einem fortgeschritteneren Alter als Eigennutzer, in deren Gruppe sich das Durchschnittsalter auf 37,1 Jahre beläuft. Warum das so ist, zeigt das Balkendiagramm „Alter“. Daraus geht hervor, dass sich die Mehrheit der Eigennutzer bereits in einer Altersspanne von 30 bis 39 Jahren den Traum vom eigenen Heim erfüllt (52,1 Prozent). Es ist die Phase, in der besonders häufig geheiratet bzw. eine Familie gegründet wird und der Wunsch nach einem eigenen Platz fürs gemeinsame Leben entsprechend wächst. Zudem ist die berufliche Position in der Regel gefestigt, sodass einer Finanzierung nichts mehr im Wege steht.

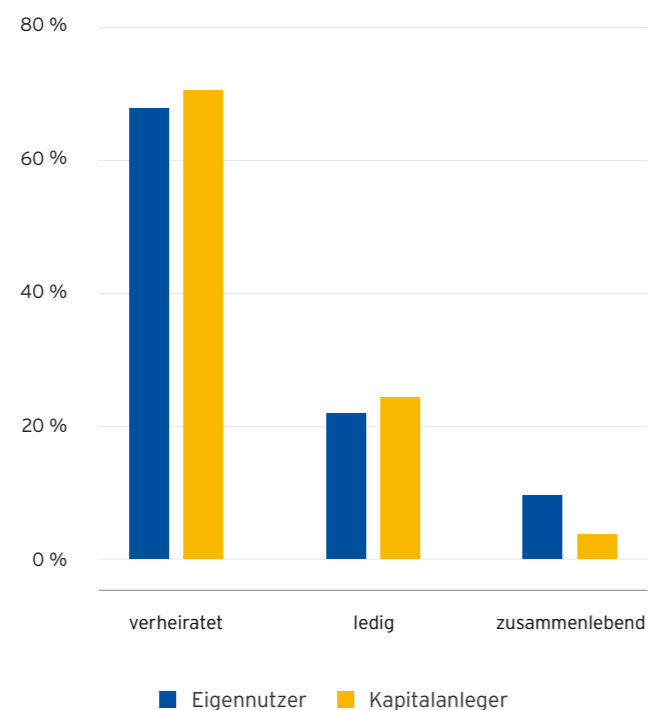
Es mag etwas verwundern, dass dennoch gut zehn Prozent der Eigennutzer auch noch in einem relativ hohen Alter ab 50 Jahren aufwärts eine Wohnimmobilie erwerben. Hierbei könnte eine Rolle spielen, dass die Kinder aus dem Haus sind und für sich selbst sorgen können. Das alte Heim wird dann häufig als nicht mehr passend empfunden und gegen eine bedarfsgerechtere Wohnimmobilie „getauscht“.

Bei den Kapitalanlegern ist die Altersstruktur im Vergleich zu den Eigennutzern nach oben verschoben. Fast 60 Prozent sind hier im Schnitt älter als 40 Jahre. Das ist einleuchtend, denn um Vermögen aufzubauen, braucht es Zeit. Die angesparten Mittel werden dann für den Kauf einer Wohnimmobilie verwendet, die regelmäßig Mieteinnahmen abwirft und damit zur Altersvorsorge beiträgt.

## Alter

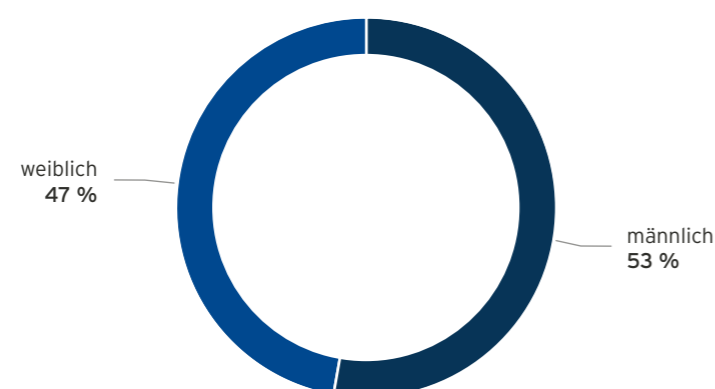


## Familienstand



## Geschlecht - ledig

### Eigennutzer



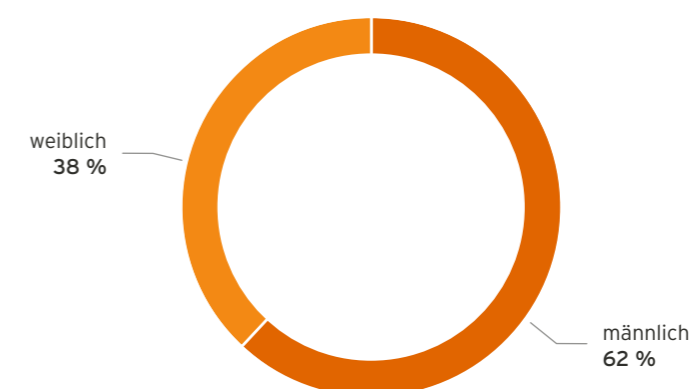
### Singles in der Minderheit

Was den Familienstand betrifft, ist sowohl bei den Eigennutzern als auch bei den Kapitalanlegern die große Mehrheit verheiratet. In der ersten Gruppe sind es fast 68 Prozent, in der zweiten sogar rund 71 Prozent. Hinzu kommt noch ein gewisser Anteil an Menschen, die zwar nicht verheiratet sind, jedoch zusammenleben, etwa in Partnerschaften oder Lebensgemeinschaften. Bei Eigennutzern sind das immerhin fast zehn Prozent, bei Kapitalanlegern hingegen nur knapp vier Prozent. Bei der großen Mehrheit der von Hüttig & Rompf vermittelten Immobilienfinanzierungen handelt es sich also um Mehrpersonenhaushalte. Singles, darunter fallen Ledige, Geschiedene oder getrennt Lebende, sind mit knapp 22 Prozent (Eigennutzer) beziehungsweise rund 24 Prozent (Kapitalanleger) bei den Finanzierungen vertreten. Dieser relativ geringe Anteil dürfte darauf zurückzuführen sein, dass Menschen eine eigene Immobilie erst dann erwerben, wenn sich eine feste Partnerschaft abzeichnet. Bis dahin wohnen sie meistens zur Miete.

### Frauen auf dem Vormarsch

Ein interessanter und etwas überraschender Aspekt zeigt sich beim Geschlecht: Wie aus den Daten von Hüttig & Rompf hervorgeht, halten sich Männer und Frauen in der Gruppe der Ledigen als primärer Vertragspartner der Immobilienfinanzierung fast die Waage. Auf das soziodemografische Merkmal „ledig“ wurde deshalb zurückgegriffen, weil bei Eheleuten und Zusammenlebenden in der Regel beide Partner als Kreditnehmer in Erscheinung treten und eine geschlechterspezifische Differenzierung daher wenig Sinn ergibt. Zurück zu den Ledigen: Bei den Eigennutzern liegt der Anteil der Männer mit 53 Prozent nur knapp über dem Frauenanteil von 47 Prozent. Das zeigt: Längst ist die eigene Wohnimmobilie keine Frage des Geschlechts mehr. Zumindest, wenn das Objekt für den eigenen Bezug gekauft wird. Bei den Kapitalanlegern fällt das Rollenbild dagegen etwas althergebrachter aus. Gleichwohl ist auch hier Bewegung in den Markt geraten. Mittlerweile handelt es sich bei 38 Prozent der Investoren um Frauen.

### Kapitalanleger



## Käuferprofile: Warum Menschen Wohneigentum erwerben



Steckbrief: junge Frau, ledig, Kapitalanlegerin

Name\*: Lisa Burgsmüller  
Alter: 26 Jahre  
Familienstand: ledig  
Kinder: keine  
Beruf: Angestellte

Objektart: Eigentumswohnung  
Standort: Schweinfurt (D-Stadt)  
Quadratmeter: 41  
Kaufpreis: 80.000 Euro

Eigenkapital: 7.250 Euro  
Fremdfinanzierung: 72.750 Euro  
Bankrate (mtl.): 220 Euro  
HNE \* (mtl.): 2.347 Euro  
Bankrate in %  
zum HNE\*<sup>2</sup>: 9,4 %

\*Name wurde aus Datenschutzgründen abgeändert  
\*<sup>2</sup>Haushaltsnettoeinkommen

### Wer früh vorsorgt, muss sich später weniger Sorgen machen

Lisa Burgsmüller mag als junge Frau von 26 Jahren mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung als Investitionsobjekt auf den ersten Blick etwas aus der Rolle fallen. Eine untypische Vertreterin ihrer Generation ist sie aber nicht. Gerade jüngere Menschen machen sich zunehmend Sorgen, ob die gesetzliche Rente im Alter einmal ausreichen wird, um den gewohnten Lebensstandard aufrechtzuerhalten. Diese Ängste sind durchaus berechtigt. Lisa Burgsmüller, die als Bilanzbuchhalterin in einer Würzburger Großhandelsfirma arbeitet, entschied sich daher, so früh wie möglich in eine Immobilie zu investieren. Sie tat das sehr zielbewusst. Zuerst ging es an die Auswahl eines geeigneten Objekts. Nicht zu klein, aber auch nicht zu groß sollte die Immobilie sein und preislich in einem erschwinglichen Rahmen liegen. Ihre Suche endete im unterfränkischen Schweinfurt, einer 54.000-Einwohner-

Stadt, eingebettet in die fränkische Weinlandschaft. Vor allem aber: Schweinfurt ist Sitz einer Hochschule für angewandte Wissenschaften mit 3.200 Studentinnen und Studenten. Ihre Wahl fiel daher auf eine 41 Quadratmeter große Eigentumswohnung, die schon kurz nach Erwerb problemlos als „Studentenbude“ vermietet werden konnte. Mit einem Kaufpreis von 80.000 Euro ist das Objekt selbst für einen D-Standort wie Schweinfurt als Schnäppchen zu bezeichnen. 7.250 Euro konnte Lisa Burgsmüller selbst zur Finanzierung beisteuern. Für den übrigen Betrag vermittelten ihr die Berater von Hüttig & Rompf den passenden Kredit. Dabei wurde vor allem auf eine dem Haushaltsnettoeinkommen von 2.347 Euro angemessene Zins- und Tilgungsrate geachtet. Sie liegt bei 220 Euro monatlich, sodass Frau Burgsmüller lediglich rund 9,4 Prozent ihres monatlich zur Verfügung stehenden Einkommens für die Bedienung ihres Immobiliendarlehens aufwenden muss.

Steckbrief: älterer Mann, verheiratet, Kapitalanleger

Name\*: Steve Harris  
Alter: 53 Jahre  
Familienstand: verheiratet  
Kinder: 1 erwachsene Tochter  
Beruf: Angestellter

Objektart: Eigentumswohnung  
Standort: Berlin (A-Stadt)  
Quadratmeter: 81,1  
Kaufpreis: 435.000 Euro

Eigenkapital: 289.800 Euro  
Fremdfinanzierung: 146.000 Euro  
Bankrate (mtl.): 520 Euro  
HNE \* (mtl.): 5.184 Euro  
Bankrate in %  
zum HNE\*<sup>2</sup>: 10,03 %

\*Name wurde aus Datenschutzgründen abgeändert  
\*<sup>2</sup>Haushaltsnettoeinkommen



### Geld nicht gegen, sondern für sich arbeiten lassen

Dass der Immobilienstandort Deutschland auch für ausländische Kapitalanleger sehr interessante Facetten zu bieten hat, zeigt die Geschichte von Steve Harris. Der 53-jährige Familienvater arbeitet im irischen Dublin in leitender Position einer bedeutenden Exportfirma. Sein monatliches Haushaltsnettoeinkommen beträgt 5.184 Euro. Zudem erbte Harris nach dem Tod seines Vaters vor drei Jahren ein beachtliches Geldvermögen von 220.000 Euro.

Insgesamt verfügt die Familie Harris über finanzielle Mittel in Höhe von 380.000 Euro. Ein Teil davon ist langfristig in Aktienfonds investiert. Der größere Teil, rund 310.000 Euro, war lange Zeit in Bankeinlagen und Geldmarktfonds geparkt. „War“ deshalb, weil das anhaltende Niedrigzinsumfeld ihn zu einem Umdenken bewogen hat. Von einem deutschsprachigen Bekannten erfuhr Harris,

dass der deutsche Wohnimmobilienmarkt für Investoren interessante Möglichkeiten bietet. Die Idee gefiel ihm, zumal er im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit regelmäßig geschäftlich in Deutschland zu tun hat.

Nach intensiven Beratungen erwarb Harris zu Kapitalanlagezwecken eine 81 Quadratmeter große Eigentumswohnung in Berlin. Der Kaufpreis dafür belief sich auf 435.000 Euro. Er entschloss sich, knapp 290.000 Euro, also rund zwei Drittel des Kaufpreises selbst aufzubringen - auch um den anhaltenden Niedrigzinsen zu entgehen. Außerdem werden in Deutschland bei ausländischen Kapitalanlegern in der Regel höhere Anforderungen an die Eigenmittel gestellt. Für den noch zu leistenden Teil vermittelte Hüttig & Rompf ein Immobiliendarlehen. Nun wirft das Objekt eine stetige Mietrendite ab, trägt zur besseren Diversifikation des Vermögens bei und sorgt in Zeiten steigender Inflationsraten für Wertbeständigkeit.



#### Steckbrief: junge Familie, Eigennutzer

Name\*: Mike und Eva Reuter  
 Alter: 31 Jahre (Mike)/  
 32 Jahre (Eva)  
 Familienstand: verheiratet  
 Kinder: Tochter (1 Jahr)  
 Beruf: Angestellter/Teilzeitkraft

Objektart: Einfamilienhaus  
 Standort: Bremen (B-Stadt)  
 Quadratmeter: 137  
 Kaufpreis: 320.000 Euro

Eigenkapital: 86.000 Euro  
 Fremdfinanzierung: 234.000 Euro  
 Bankrate (mtl.): 746 Euro  
 HNE \* (mtl.): 4.238 Euro  
 Bankrate in %  
 zum HNE\*<sup>2</sup>: 17,6 %

\*1Name wurde aus Datenschutzgründen abgeändert  
 \*2Haushaltsnettoeinkommen

#### So gehen Lebensträume junger Familien in Erfüllung

Der Traum vom eigenen Haus. Wer sehnt sich nicht danach - zumal, wenn man frisch verheiratet ist und nach einem Platz für das gemeinsame Leben mit den Kindern sucht. Für Mike und Eva Reuter ging dieser Traum im vergangenen Jahr in Erfüllung. Die beiden gaben sich im März 2021 nach vier Jahren als Paar das Jawort. Mike, 31 Jahre alt, arbeitet als Verwaltungsfachkraft in der Bremer Filiale einer großen Versicherung. Eva, 32 Jahre jung, ist in Teilzeit als Buchhalterin beschäftigt - ebenfalls in der Weserstadt. Zusammen kommen sie auf ein Haushaltsnettoeinkommen von rund 4.250 Euro. Zudem konnte das Paar bereits einiges Geld beiseitelegen, sodass mit zusätzlicher finanzieller Unterstützung der Eltern dem Kauf des Wunschhauses nichts mehr im Wege stand. Das hatten sie vor einiger Zeit am Ortsrand von Bremen entdeckt. Den Kaufpreis von 320.000 Euro finanzierten die Reuters mit einem Immobiliendarlehen

in Höhe von 234.000 Euro. Die restlichen 86.000 Euro wurden aus eigenen Mitteln beigesteuert. Die monatliche Belastung durch die Zins- und Tilgungsrate beträgt 746 Euro, was den beiden ausreichend Luft lässt, um weiterhin ihrem gemeinsamen Hobby, dem Kegeln, nachgehen zu können. Mit 134 Quadratmetern Wohnfläche bietet die renovierte Altimmoblie als Einfamilienhaus genügend Platz für die Familienplanung. Eine gute Entscheidung, denn Töchterchen Sophia wurde kurz nach dem Einzug ins neue Heim geboren. Die Reuters haben die Weichen frühzeitig gestellt. Nun sind sie stolze und glückliche Eigentümer ihres eigenen Hauses.

#### Steckbrief: Frau, ledig, Eigennutzer

Name\*: Zoe Ruiz  
 Alter: 28 Jahre  
 Familienstand: ledig  
 Kinder: keine  
 Beruf: Angestellte

Objektart: Eigentumswohnung  
 Standort: Nürnberg (B-Stadt)  
 Quadratmeter: 47  
 Kaufpreis: 254.000 Euro

Eigenkapital: 27.000 Euro  
 Fremdfinanzierung: 227.000 Euro  
 Bankrate (mtl.): 663 Euro  
 HNE \* (mtl.): 2.550 Euro  
 Bankrate in %  
 zum HNE\*<sup>2</sup>: 26,0 %

\*1Name wurde aus Datenschutzgründen abgeändert  
 \*2Haushaltsnettoeinkommen



#### Gelegenheiten beim Schopf packen

Die Geschichte vom eigenen Heim von Zoe Ruiz beginnt mit einer Trennung. Vor einem Jahr beendete die Verwaltungsangestellte die Beziehung zu ihrem damaligen Partner. Bis dahin lebte sie in der Mietwohnung ihres Freundes in Nürnberg. Nach dem Auseinandergehen hatte Zoe Ruiz die Wahl: Mieten oder kaufen? Die gebürtige Nürnbergerin entschied sich für Letzteres in Form eines 47 Quadratmeter großen Appartements in der historischen Altstadt der Frankenmetropole. Als Single empfindet sie die Wohnfläche als ausreichend. Und sollte sie wieder in einer Beziehung stehen, aus der vielleicht mehr werden könnte, dann ist ja nichts verloren, so ihre Gedanken. Appartements im Zentrum von Nürnberg sind gefragt, sodass eine Vermietung oder ein Verkauf kein Problem darstellen sollte. Wahrscheinlich sogar mit Gewinn durch etwaige Wertsteigerungen. Bei der Finanzierung der 254.000 Euro teuren Eigentumswohnung galt

es, die richtige Balance zu finden. 27.000 Euro konnte sie aus eigenen Mitteln einbringen. Für den Kredit in Höhe von 227.000 Euro fällt eine Zins- und Tilgungsrate von monatlich 663 Euro an. Das entspricht zwar 26 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens in Höhe von aktuell 2.550 Euro. Doch Entlastung ist in Sicht. In Ihrer Tätigkeit in einer aufstrebenden Modeagentur wird sie von Vorgesetzten und Kollegen geschätzt und im jüngsten Jahresgespräch wurde ihr eine Beförderung mit entsprechender Gehaltsanpassung in Aussicht gestellt. Zoe Ruiz hat die Gelegenheit beim Schopf gepackt. Ihre Entscheidung bereut sie nicht.




**Steckbrief: Rentnerehepaar, Eigennutzer**
**Name\*1: Amal und Hilde Kumar**
**Alter: 66 Jahre (Amal)/  
63 Jahre (Hilde)**
**Familienstand: verheiratet**
**Kinder: zwei erwachsene Söhne**
**Beruf: Rentner/Rentnerin**
**Objektart: Eigentumswohnung**
**Standort: Berlin (A-Stadt)**
**Quadratmeter: 71**
**Kaufpreis: 455.000 Euro**
**Eigenkapital: 218.000 Euro**
**Fremdfinanzierung: 237.000 Euro**
**Bankrate (mtl.): 710 Euro**
**HNE \* (mtl.): 2.655 Euro**
**Bankrate in %  
zum HNE\*2: 26,7 %**
\*1Name wurde aus Datenschutzgründen abgeändert
\*2Haushaltsnettoeinkommen
**Den richtigen Platz für den Ruhestand finden**

Das Ehepaar Kumar steht beispielhaft für viele Menschen im fortgeschrittenen Alter, die ihre Wohnungssituation verändern, wenn die Kinder erwachsen sind und auf eigenen Füßen stehen. Ursprünglich lebte das Paar mit seinen beiden Söhnen, Paul und Chris, in einem 190 Quadratmeter großen Einfamilienhaus in einem Vorort von Berlin. Paul, mittlerweile 32 Jahre alt, verließ schon nach seiner Ausbildung zum Kfz-Mechaniker das elterliche Wohnhaus und hat mittlerweile eine eigene Familie gegründet. Chris, mit 29 Jahren der jüngere Spross, ist ebenfalls verheiratet. Er lebt mit seiner Frau, seiner 5-jährigen Tochter und seinem einjährigen Sohn weiterhin unter dem Dach seiner Eltern. Nach der Geburt von Chris' zweitem Kind hatten die Kumars den Entschluss gefasst, ihr Eigenheim komplett an ihren jüngeren Sohn und seine Familie zu übergeben und für sich einen neuen Platz zum Leben zu suchen. Ein Haus kam dafür nicht mehr

infrage. Stattdessen entschloss sich das Rentnerehepaar, den wohlverdienten Ruhestand in einer Eigentumswohnung in Berlin zu verbringen. Der Kaufpreis für das 71 Quadratmeter große Objekt belief sich auf 455.000 Euro. 218.000 Euro davon steuerte das Ehepaar selbst bei. Die Eigenmittel kamen zum einen Teil aus dem Ersparten. Der andere Teil stammt aus einer „Ablöse“ durch Sohn Chris für das übertragene Elternhaus. Den fehlenden Betrag von 237.000 Euro finanzierte das Ehepaar durch einen Kredit. Die monatliche Rate dafür beläuft sich auf 710 Euro. Dem gegenüber steht ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 2.655 Euro, wobei der größte Teil davon aus Hildes Pension als Beamtin resultiert. Bei der Kalkulation der Finanzierung wurde berücksichtigt, dass in drei Jahren eine private Lebensversicherung in Höhe von 140.000 Euro fällig wird und größere Teile davon für Sondertilgungen verwendet werden können. Das zeigt: Gerade in älteren Jahren sollte man bei der Immobilienfinanzierung nichts dem Zufall überlassen.

**Steckbrief: Steckbrief: Familie, Eigennutzer**
**Name\*1: Frank und Kerstin Brück**
**Alter: 37 Jahre (Frank)/  
36 Jahre (Kerstin)**
**Familienstand: verheiratet**
**Kinder: 1 Sohn (7 Jahre), 2 Töchter  
(4 Jahre, Zwillinge)**
**Beruf: Angestellter (Frank)**
**Objektart: Einfamilienhaus**
**Standort: Umland von Koblenz**
**Quadratmeter: 150**
**Kaufpreis: 410.000 Euro**
**Eigenkapital: 20.000 Euro**
**Fremdfinanzierung: 390.000 Euro**
**Bankrate (mtl.): 1.580 Euro**
**HNE \* (mtl.): 5.350 Euro**
**Bankrate in %  
zum HNE\*2: 29,5 %**
\*1Name wurde aus Datenschutzgründen abgeändert
\*2Haushaltsnettoeinkommen

**Freiraum für sich und die Kinder schaffen**

Frank und Kerstin Brück sind seit 9 Jahren verheiratet und Eltern von drei Kindern: Sohn Tobias ist mittlerweile 8 Jahre alt, die Zwillinge Lena und Lisa wurden vor 5 Jahren geboren. Die Familie lebte bis vor zwei Jahren in einer gemieteten Doppelhaushälfte im Umland von Koblenz. Nachdem Vater Frank von seinem Arbeitgeber, einer großen Handelskette, zum Regionalmanager befördert wurde, fassten die Brücks 2019 den Entschluss, sich ihren Wunsch vom eigenen Haus mit Garten zu erfüllen. Das passende Baugrundstück wurde im Sommer 2019 in einer kleinen rheinischen Gemeinde erworben. Planung und Errichtung folgten zügig und schon ein Jahr später konnte der Einzug ins neue Heim gefeiert werden. Mit 150 Quadratmetern Wohnfläche bietet das Einfamilienhaus ausreichend Platz für Eltern und Kinder.

Die Familie Brück ist ein Beispiel dafür, dass mit der Familiengröße auch der Bedarf nach Wohnraum steigt. Die Daten von Hüttig & Rompf bestätigen diesen Zusammenhang. Demnach beläuft sich bei Familien ohne Kinder die Wohnfläche der finanzierten Immobilie deutschlandweit im Schnitt auf 120 Quadratmeter. Bei einem Kind sind es durchschnittlich 133 Quadratmeter, bei zwei Kindern 142 Quadratmeter und bei drei Kindern 154 Quadratmeter. Pro Kind werden also rund 10 Quadratmeter mehr an Wohnfläche eingeplant.

## A-Städte im Vergleich

### Millionenmetropole München weiterhin spitze

Deutschlands Metropolen üben weiterhin eine große Anziehungskraft aus - insbesondere die sieben größten Städte der Republik. Bei allen Unterschieden zwischen Hamburg und Köln oder Berlin und München sorgt allein schon ihre Größe für gute Job-Aussichten, kulturelle Vielfalt, ein breites Freizeitangebot und damit insgesamt für eine hohe Lebensqualität. Entsprechend dynamisch wächst die Bevölkerung in den A-Städten - nur vereinzelt kam es zu einer kurzfristigen, coronabedingten Abwanderung ins Umland. Die daraus resultierende Nachfrage nach Wohnraum hatte einen ebenfalls sehr dynamischen Anstieg der Immobilienpreise zur Folge, der sich deutlich vom Bundestrend abhebt.

Grundsätzlich ist in allen A-Städten seit 2012 ein dynamischer Anstieg von Quadratmeter- und Kaufpreisen zu verzeichnen, lediglich in München sind die Preise im vergangenen Jahr gesunken (siehe auch Städteteil Seite 88-89). Dennoch verteidigt die bayerische Landeshaupt-

stadt ihren Spitzenplatz bei den Wohnimmobilienpreisen souverän: Fast 9.000 Euro für den Quadratmeter sind selbst für eine Top-Metropole ein stolzer Preis. Mehr als 6.000 Euro sind sonst nur in Hamburg fällig (siehe Grafik: Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie). Auch beim Objektpreis hat München ein Abonnement auf Platz eins. Im Schnitt waren zuletzt gut 745.000 Euro pro Immobilie fällig (siehe Grafik: Ø Kaufpreis pro Objekt). Eigennutzer zahlten sogar fast 830.000 Euro.

Und auch wenn man in München gut verdienen kann, führt dieses Preisniveau zu einer hohen Belastung der Haushalte. Münchner, die die erworbene Immobilie als Kapitalanleger oder Eigennutzer nutzen, mussten im Schnitt pro Quadratmeter zuletzt 95 Prozent (2021) ihres monatlichen Haushaltsnettoeinkommens aufwenden. Vor zehn Jahren lag die Quote lediglich bei 65 Prozent.

Das ist ein Trend, der nicht nur für München, sondern für alle A-Standorte gilt. Letztendlich sind die Haushaltsnettoeinkommen über alle Lagen hinweg weniger stark ge-

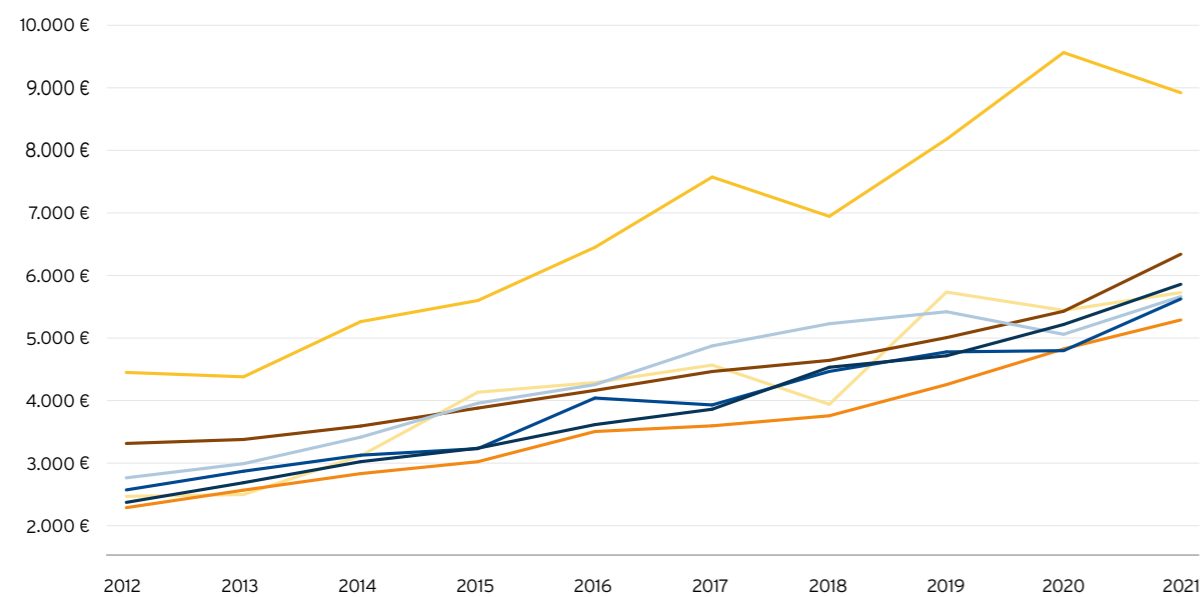
stiegen als die Quadratmeterpreise für Wohnimmobilien. Schauen wir uns das näher an: In München musste man vor 10 Jahren für eine 100 Meter große Wohnung „nur“ 66 monatliche Haushaltsnettoeinkommen aufwenden: 2021 waren 95 monatliche Haushaltsnettoeinkommen notwendig.

Ein noch extremeres Beispiel ist Berlin: Dort lag das Verhältnis von Quadratmeterpreis und Haushaltsnettoeinkommen im Jahr 2011 im Stadtdurchschnitt bei 45 Prozent. Will heißen: Damals mussten im Schnitt für eine 100 Quadratmeter große Wohnfläche „nur“ 45 monatliche Haushaltsnettoeinkommen aufgewendet werden. Jetzt sind es rund 88 monatliche Haushaltsnettoeinkommen. Damit ist Berlin innerhalb von zehn Jahren von den günstigsten zur drittteuersten Metropole Deutschlands aufgestiegen. Gemessen am Quadratmeterpreis hat die Hauptstadt damit Stuttgart, Frankfurt am Main und Düsseldorf hinter sich gelassen. Frankfurt, 2018 noch zweit teuerste Stadt, rangierte zuletzt vor allem aufgrund eines Preisrückgangs im Jahr 2020 nur noch auf Platz fünf. Am günstigsten ist der Quadratmeter weiterhin in Köln. Hatte die Rhein-Metropole 2020 kurzfristig zum benachbarten Düsseldorf aufgeschlossen, sorgte ein starker Preis-

sprung dort dafür, dass die ursprünglichen Verhältnisse 2021 wiederhergestellt waren.

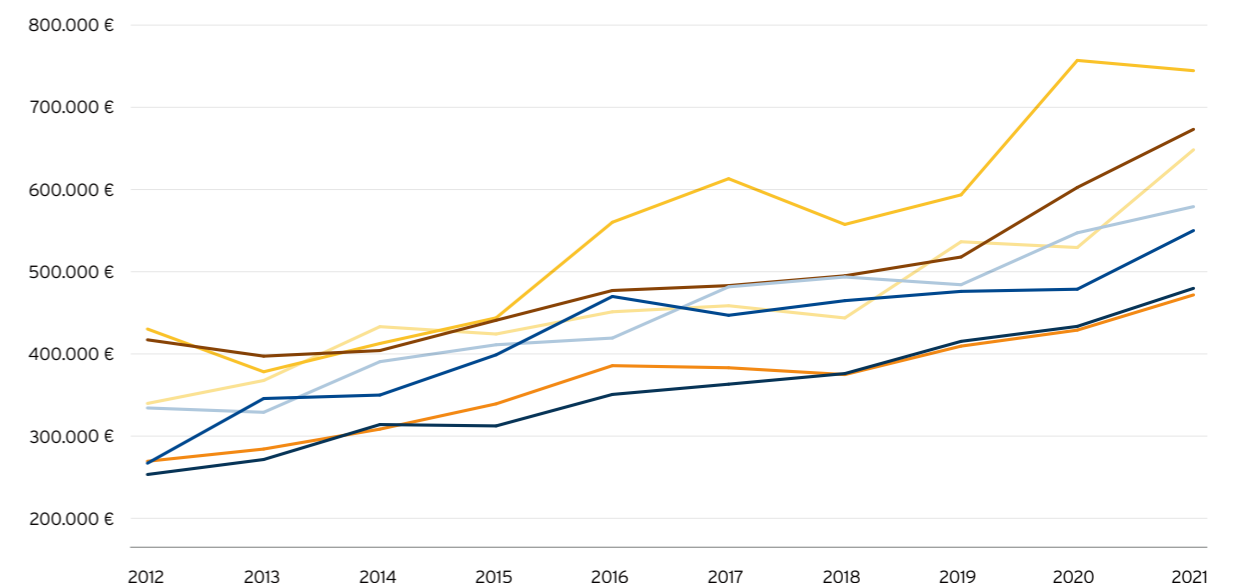
Vergleicht man die Quadratmeterpreise mit den absoluten Objektpreisen, fällt Düsseldorf mit einer Sonderstellung auf: In der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt ist der absolute Preis für eine Immobilie seit 2012 nahezu im Gleichschritt mit dem Quadratmeterpreis gestiegen (8,4 Prozent gegenüber 8,2 Prozent durchschnittliches jährliches Wachstum). In allen anderen A-Metropolen hingegen blieb das Objektpreis-Wachstum hinter der Entwicklung der Quadratmeterpreise zurück. Offensichtlich hat der starke Preisaufrtrieb zumindest einen Teil der Käufer dazu bewogen, sich für kleinere Häuser und Wohnungen zu entscheiden. Auch veränderte Lebensumstände, Vorlieben und Trends können hier eine Rolle spielen. So sorgen beispielsweise ein mobilerer Lebensstil, berufliche Flexibilität, aber auch ein gewachsenes ökologisches Bewusstsein seit etwa zehn Jahren für ein steigendes Interesse an sogenannten Mikro-Appartements. Gerade auch Investoren sehen in den zumeist möblierten Kleinstwohnungen eine interessante Anlagemöglichkeit in Top-Metropolen.

### Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie



■ Berlin ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hamburg ■ Köln ■ München ■ Stuttgart

### Ø Kaufpreis pro Objekt



■ Berlin ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hamburg ■ Köln ■ München ■ Stuttgart

BERLIN

# Berlin

## Die Hauptstadt boouut

Zwar sorgte der inzwischen wieder gekippte „Mietendeckel“ zwischenzeitlich für große Verunsicherung unter Kapitalanlegern, doch insgesamt hat er die Attraktivität des Immobilienstandorts nicht nachhaltig beschädigt. Im Gegenteil: Der Preisanstieg für Wohnimmobilien hat sich im vergangenen Jahr sogar noch beschleunigt. Mittlerweile ist die deutsche Kapitale gemessen am durchschnittlichen Quadratmeterpreis das drittteuerste Pflaster unter den sieben deutschen A-Metropolen.

Berlin mag zwar nicht die Stadt mit der höchsten Lebensqualität unter den deutschen Metropolen sein. Dieses Ranking führt München an. Aber dafür rangiert Berlin beim Kriterium „Dynamik“ auf dem Spitzenplatz. Oder anders ausgedrückt: Hier finden sich die besten Entwicklungspotenziale. Tatsächlich hat sich die Spree-Metropole in den vergangenen Jahren viele Vorteile erarbeitet, darunter eine exzellente Forschungslandschaft und Hochschulen. Sie ist zugleich Standort vieler junger Unternehmen mit Schwerpunkt auf Technologie und Digitalisierung. All das trug dazu bei, dass sich Berlin in jüngerer Vergangenheit zu einem der begehrtesten Wohnstandorte entwickelte.



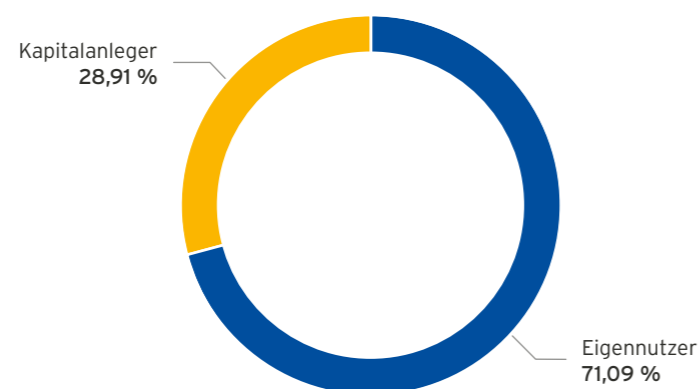
**Keine andere deutsche Metropole verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren bei Wohnimmobilien ein so dynamisches Preiswachstum wie Berlin.**

Petra Lindo, Filialleiterin Berlin bei Hüttig & Rompf

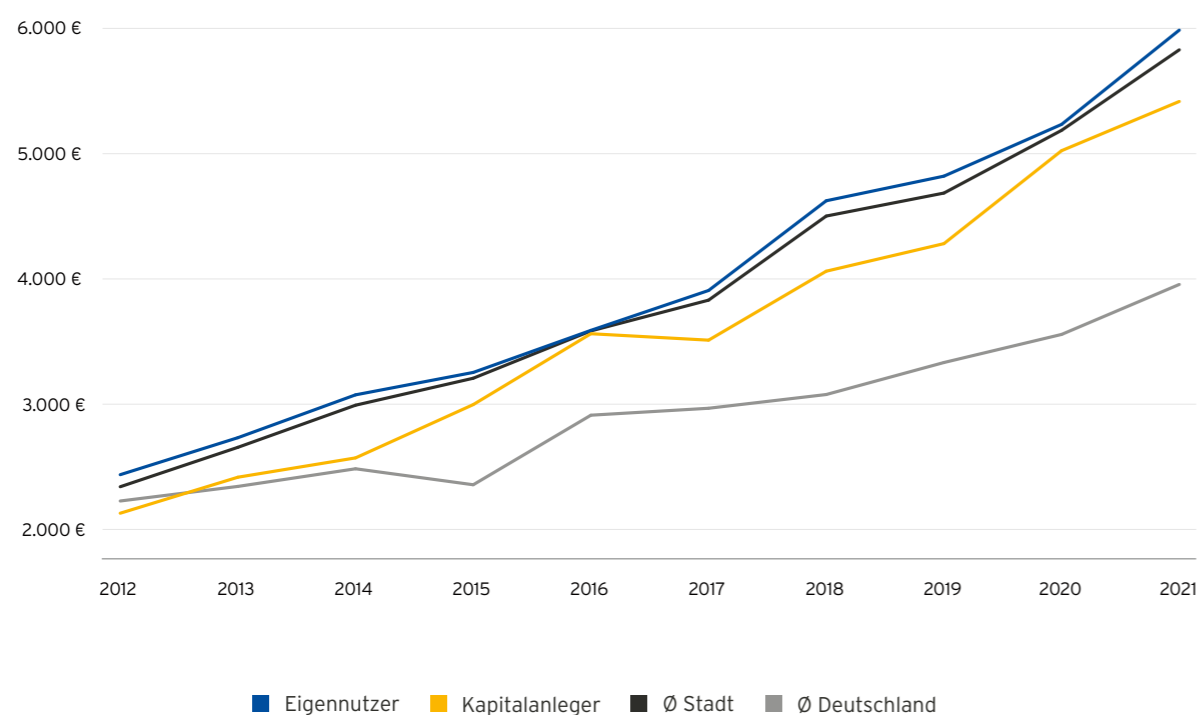
Berlin gehört sicherlich zu den angesagtesten Metropolen Europas und zieht ein internationales Publikum an. Menschen aus über 190 Ländern leben hier. Mit einer Wohnung oder einem Haus in einem der zwölf Bezirke ist man Teil des vielfältigen Treibens in der größten Stadt Deutschlands. In den verschiedenen Ortsteilen könnte das Leben unterschiedlicher kaum sein. Ob im Einfamilienhaus am grünen Stadtrand oder in der Wohnung direkt über der Kneipe - die hiesigen Wohnimmobilien bieten für jeden Geschmack etwas. Auch im Jahr 2021 zog Berlin zahlreiche Menschen an, die Bevölkerung wächst rasant. Mittlerweile leben fast 3,8 Millionen Menschen in dem preußischen Hotspot.

Eine blühende Metropole wie Berlin liegt vor allem bei Kapitalanlegern voll im Trend. Von daher überrascht es nicht, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch im Jahr 2021 weiter an Fahrt aufgenommen hat. Keine andere der sieben deutschen A-Metropolen verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren eine so hohe Preissteigerungsdynamik wie Berlin. Um fast zehn Prozent legte der Quadratmeterpreis in diesem Zeitraum durchschnittlich pro Jahr zu.

## Anteil Eigennutzer & Kapitalanleger



## Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie



### Berlin zieht Kapitalanleger an

Wie die Abbildung „Anteil Eigennutzer & Kapitalanleger“ zeigt, wurden 28,9 Prozent der im Zeitraum von 2012 bis 2021 vermittelten Immobilienfinanzierungen von Kapitalanlegern getätigt. Bei den übrigen 71,1 Prozent handelt es sich um Eigennutzer. Zum Vergleich: Im Bundesschnitt liegt die Quote der Kapitalanleger mit 22 Prozent deutlich darunter. Überraschend ist das nicht. Eine Weltstadt wie Berlin ist naturgemäß sowohl für nationale als auch internationale Investoren ein attraktiver Standort. In den vergangenen Jahren hat sich die Attraktivität von Berliner Wohnimmobilien als Zielobjekt für Geldanleger noch deutlich erhöht. Lag ihr Anteil im Jahr 2015 beispielsweise lediglich bei 24,4 Prozent aller vermittelten Finanzierungen, belief sich diese Quote im Jahr 2021 bereits auf 33,7 Prozent. Das heißt: Rund jede dritte Finanzierung wird mittlerweile zu Investitionszwecken abgeschlossen.

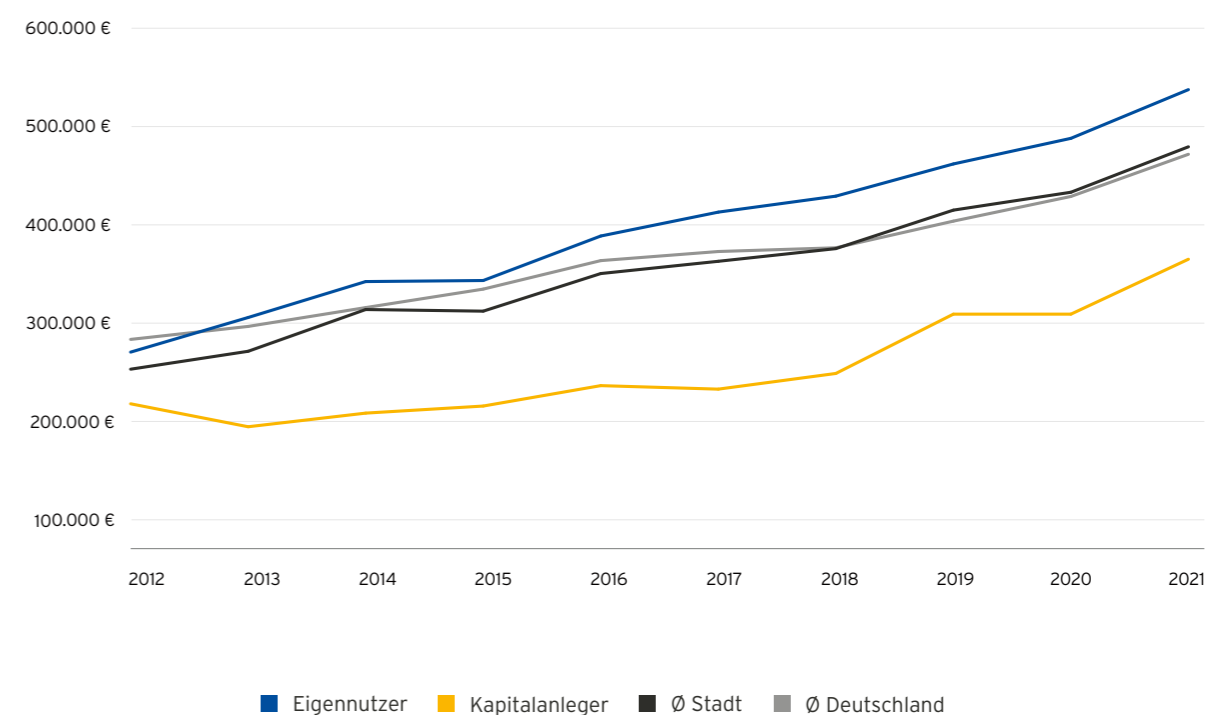
### Steile Preisentwicklung

Naturgemäß ist die Fläche in einem Stadtstaat begrenzt. Daher waren Eigentumswohnungen und Häuser in Berlin nie wirklich ganz billig. Gleichwohl war die Spreestadt vor zehn Jahren im Vergleich zu anderen A-Standorten noch einigermaßen erschwinglich. Für rund 2.340 Euro war

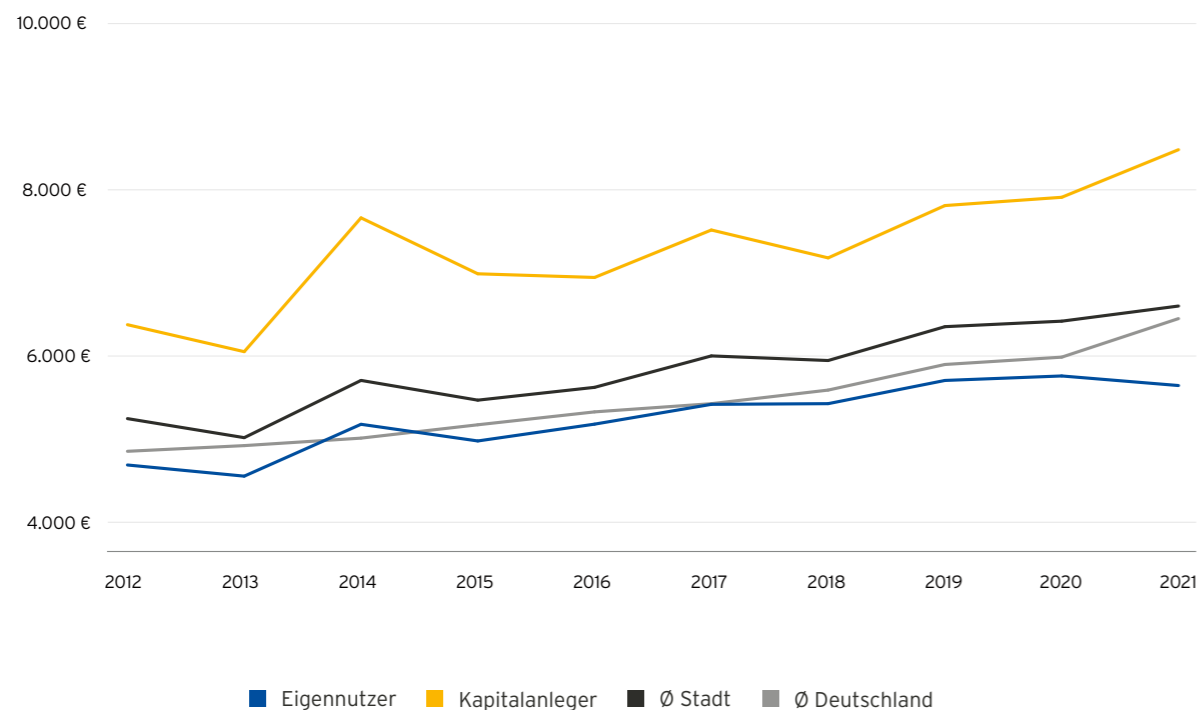
damals im Schnitt der Quadratmeter zu haben. Das hat sich mittlerweile grundlegend geändert. Mehr als 5.830 Euro kostete der Quadratmeter im Jahr 2021 (siehe Grafik: Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie). Das entspricht einem Plus von fast 150 Prozent. Damit ist Berlin nach München und Hamburg zur drittteuersten A-Stadt aufgestiegen. Vor allem Eigennutzer müssen tiefer in die Tasche greifen. Sie zahlen im Schnitt fast 6.000 Euro für den Quadratmeter, während Kapitalanleger dafür durchschnittlich rund 5.420 Euro ausgeben (2021).

Bei der Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises fällt auf, dass sich zwar auch der Objektwert in den vergangenen zehn Jahren deutlich erhöht hat, aber weitaus weniger dynamisch als der Quadratmeterpreis. 538.000 Euro gab im Schnitt der Eigennutzer im Jahr 2021 für seine Wohnimmobilie aus (plus 98,7 Prozent gegenüber 2012), der Kapitalanleger rund 366.000 Euro (plus 67,3 Prozent gegenüber 2012). Der Grund dafür liegt im Trend zu kleineren Wohnflächen. Das ist insbesondere bei Kapitalanlegern der Fall. Lag die Wohnfläche des Objekts in dieser Gruppe im Jahr 2012 im Schnitt noch bei rund 102 Quadratmetern, sind es jetzt nur noch etwa 67 Quadratmeter. Das zeigt: Bei Investoren werden kleine bis mittelgroße Appartements oder Eigentumswohnungen immer beliebter.

## Ø Kaufpreis pro Objekt



## Ø monatliches Haushaltsnettoeinkommen



### Eigennutzer verfügen über ein höheres Haushaltsnettoeinkommen

In Berlin legten die durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommen auf Basis der untersuchten Daten in den vergangenen zehn Jahren stetig zu - von 5.257 Euro im Jahr 2012 auf 6.610 Euro im Jahr 2021. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerungsrate von 2,3 Prozent pro Jahr. Differenziert man zwischen den Käufergruppen, fällt auf, dass die Kapitalanleger über ein deutlich höheres durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen (8.490 Euro im Jahr 2021) verfügen als die Eigennutzer (5.654 Euro im Jahr 2021). Das verdeutlicht, dass es sich bei den Kapitalanlegern tendenziell um Besserverdiener handelt. Sie sind im Durchschnitt auch älter. Für diese Gruppe stellt eine Immobilie eine rentable Art der Altersvorsorge dar.

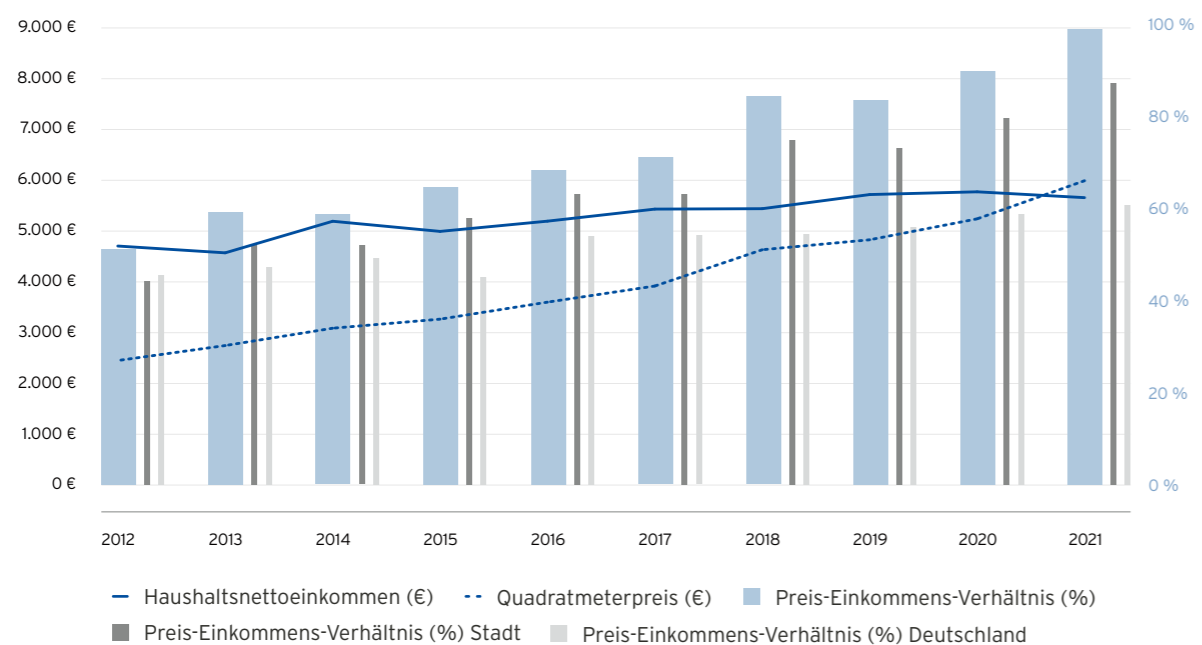
untersuchten Zehn-Jahres-Zeitraum deutlich schneller gewachsen sind - konkret um durchschnittlich 9,6 Prozent pro Jahr - als die Haushaltsnettoeinkommen der Käufer (2,3 Prozent pro Jahr). Folglich hat sich die Differenz zwischen den beiden Finanzierungsparametern im Zeitverlauf immer weiter verringert. Besonders frappierend ist dieser Zusammenlauf bei den Eigennutzern. Musste ein solcher für einen Quadratmeter einer Berliner Wohnimmobilie vor zehn Jahren im Schnitt rund 52 Prozent seines monatlichen Haushaltsnettoeinkommens aufwenden, sind es mittlerweile 106 Prozent. Oder anders ausgedrückt in einem Beispiel: Im Jahr 2012 zahlte ein Eigennutzer für eine Berliner Wohnimmobilie mit 100 Quadratmetern im Schnitt 234.300 Euro. Bei einem durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von damals 4.700 Euro „kostete“ den Eigennutzer das Objekt also durchschnittlich rund 50 Monateinkommen. Mittlerweile liegt der durchschnittliche Preis für 100 Quadratmeter in der Gruppe der Eigennutzer bei 598.900 Euro und das Haushaltsnettoeinkommen bei 5.654 Euro. Der am Einkommen gemessene Gegenwert des Objekts hat sich demnach auf 106 Monateinkommen erhöht. Es sind also mehr als doppelt so viele Haushaltsnettoeinkommen notwendig, um den Kaufpreis „aufzufüllen“, als noch vor zehn Jahren.

### Preis-Einkommens-Ratio: Preise fliegen dem Einkommen davon

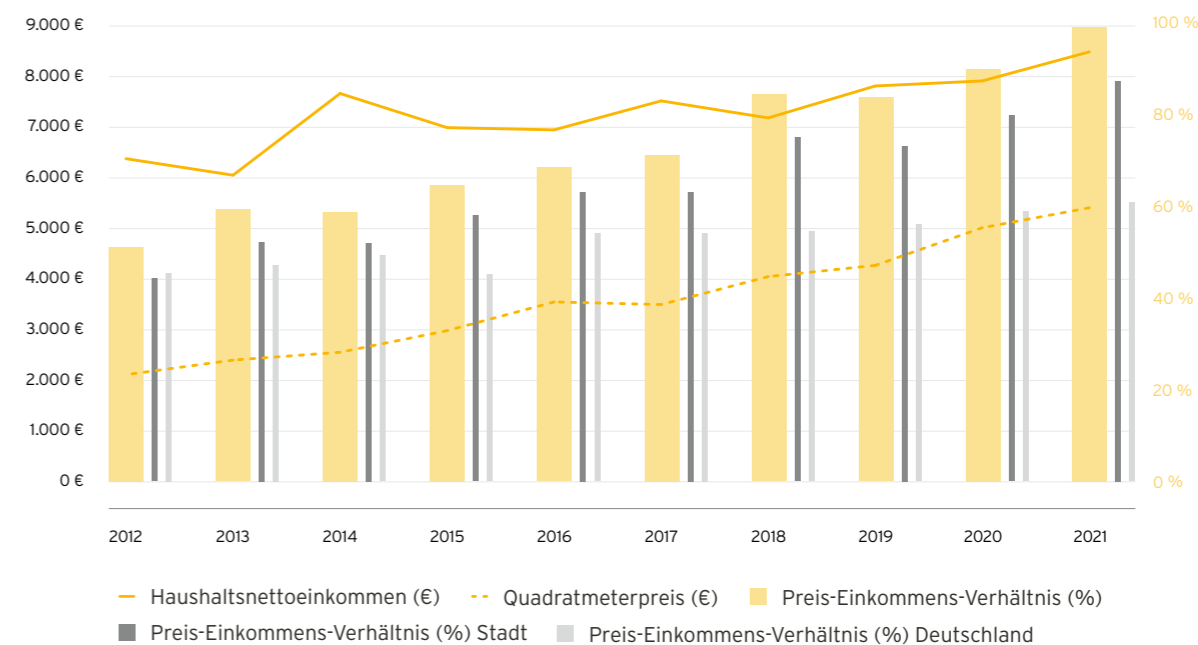
Interessante Erkenntnisse zeigen sich, wenn die Entwicklungen der Haushaltsnettoeinkommen und der Quadratmeterpreise in Relation zueinander gesetzt werden. Hintergrund ist, dass die Quadratmeterpreise in Berlin im

## Preis-Einkommens-Verhältnis

### Eigennutzer

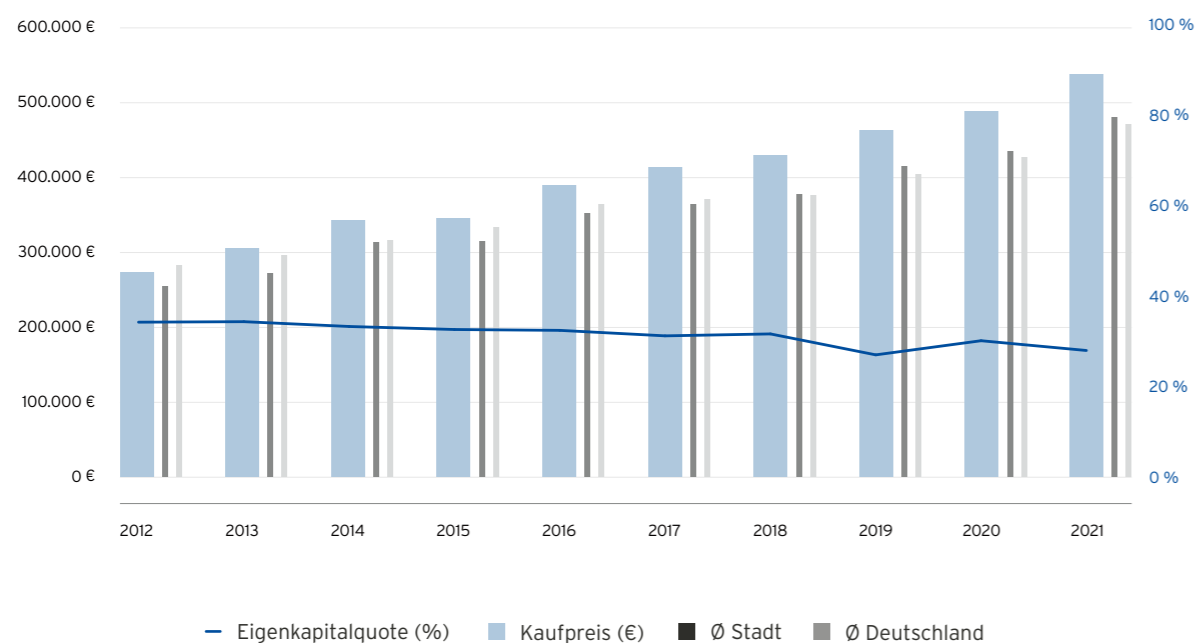


### Kapitalanleger

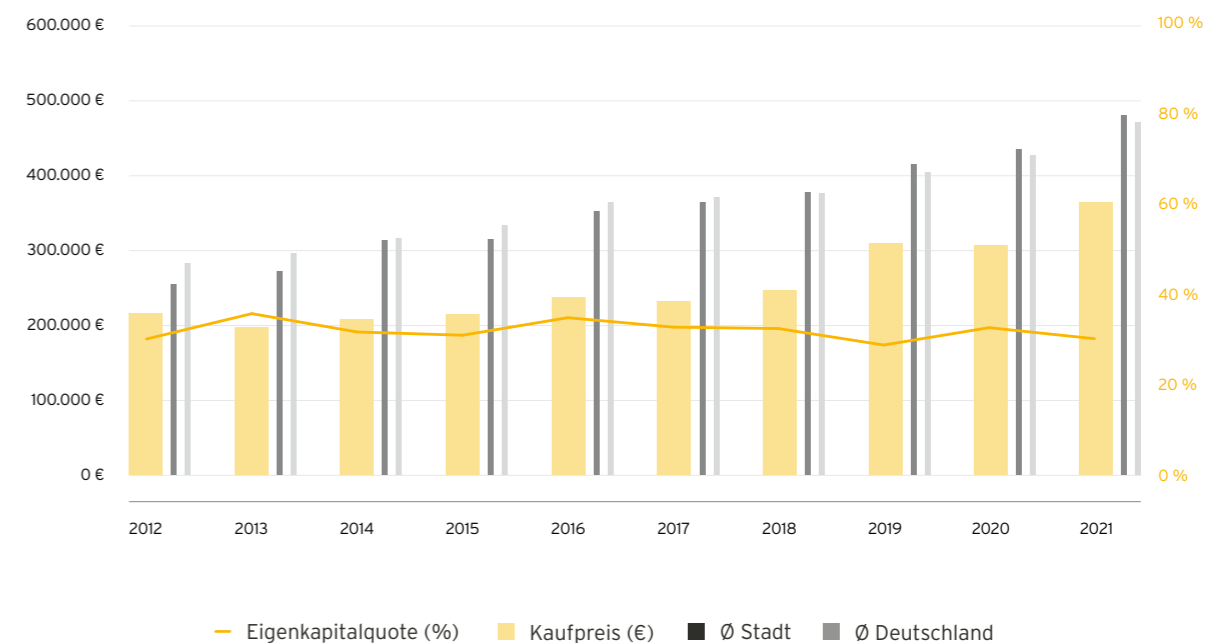


## Eigenkapitalquote

### Eigennutzer



### Kapitalanleger



### Mehr Eigenkapital, aber geringere Quote

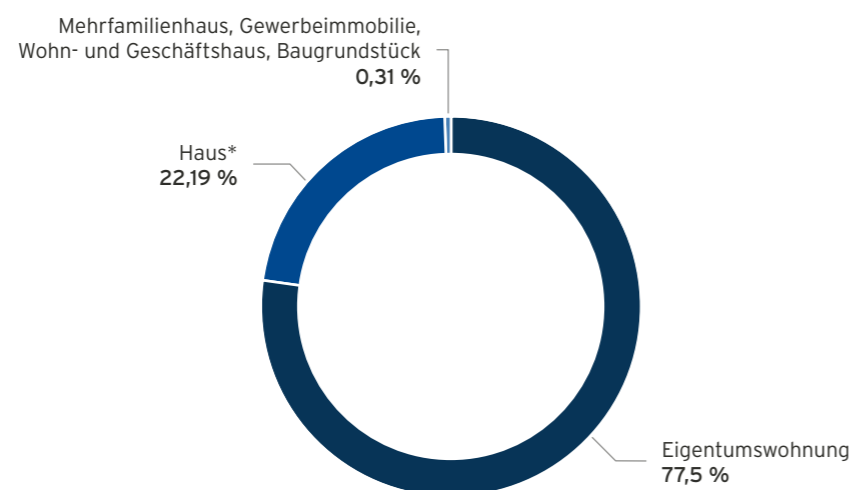
Wie in den meisten anderen A-Städten hat sich auch in Berlin bei der Gruppe der Eigennutzer der Anteil des Eigenkapitals am Kaufpreis in den vergangenen Jahren verringert. Lag die Quote zu Beginn des Beobachtungszeitraums noch bei 34 Prozent, waren es 2021 nur noch 28 Prozent (siehe Grafik: Eigenkapitalquote). Allerdings täuscht das Bild ein wenig, denn ein geringerer prozentualer Anteil muss nicht bedeuten, dass die Menschen weniger Geld einbringen. So auch in Berlin. Betrachtet man die absolute Summe des aufgetragenen Eigenkapitals, zeigt sich, dass sich diese aufgrund des dynamischen Anstiegs der Berliner Immobilienpreise sogar

deutlich erhöht hat. Steuerte der Eigennutzer zur Erfüllung seines Traums von den eigenen vier Wänden im Jahr 2012 im Schnitt lediglich 93.100 Euro bei, musste er im vergangenen Jahr satte 151.000 Euro aus eigener Tasche aufwenden. So viel wie nie zuvor. Diese Entwicklung war auch bei den Kapitalanlegern zu beobachten. Hier erhöhte sich der Anteil des Eigenkapitals bei der Immobilienfinanzierung von durchschnittlich 66.000 Euro auf knapp 111.000 Euro. Die prozentuale Quote entwickelte sich hier über den Betrachtungszeitraum indes vergleichsweise stabil. 2021 lag sie in dieser Anlegergruppe bei 30 Prozent und damit in etwa auf dem gleichen Niveau wie vor zehn Jahren.

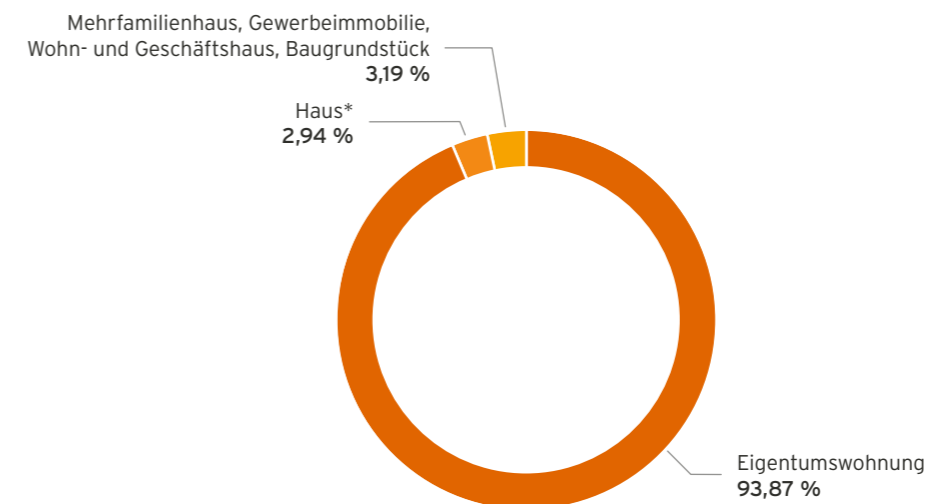


## Objektart

### Eigennutzer



### Kapitalanleger



#### Eigentumswohnungen dominieren

Berlin verfügt zwar über ein vielschichtiges und weitläufiges Angebot an Immobilien. In den vergangenen Jahren hat sich die deutsche Kapitale aber zu einem typischen Hotspot für Eigentumswohnungen entwickelt. Diese Form der Wohnimmobilie wird von knapp 77,5 Prozent der Eigennutzer erworben. Bei den Kapitalanlegern ist die Eigentumswohnung mit einem Anteil von fast 93,9 Prozent die absolut dominierende Objektart, wobei in den vergangenen Jahren die Wohnfläche der Objekte kontinuierlich abgenommen hat und derzeit im Schnitt bei rund 66 Quadratmetern liegt (2021).

#### Häuser vergleichsweise wenig gefragt

Berlin unterscheidet sich bei der präferierten Objektart signifikant vom deutschen Gesamtmarkt, wo sich der Anteil von Eigentumswohnungen und Häusern in etwa die

Waage hält. Aber auch gegenüber anderen A-Städten wie Hamburg oder Köln weist Berlin bei der bevorzugten Objektart eine überdurchschnittlich hohe Quote bei den Eigentumswohnungen auf. Das gilt insbesondere auch in der Gruppe der Eigennutzer. Häuser, dazu zählen Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser, werden in Berlin nur von 22,2 Prozent der Käufer zum eigenen Gebrauch finanziert. In den meisten anderen Metropolen liegt dieser Anteil deutlich höher.

Der überdurchschnittlich hohe Prozentsatz von Eigentumswohnungen und der relativ geringe Anteil von Häusern ist mehreren Faktoren geschuldet. Zum einen zieht es vor allem jüngere Menschen nach Berlin, die auch mit weniger Wohnraum auskommen. Zum anderen sind die Quadratmeterpreise in der Hauptstadt stärker gestiegen als in anderen Metropolregionen, was für viele Wohnraumsuchende ab einer gewissen Objektgröße die finanziellen Möglichkeiten sprengen würde.

# DÜSSELDORF

## Düsseldorf *Kapitalanleger kommen zurück*

In keiner anderen der Top-Metropolen stiegen die Quadratmeter-Preise zuletzt so stark wie in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt. Damit rangiert die Stadt nun wieder vor dem benachbarten Köln. Den Spitzenplatz belegt Düsseldorf auch beim Anteil der Kapitalanleger an den Wohnimmobilienkäufern: Mit knapp 50 Prozent liegt er 2021 fast doppelt so hoch wie im Deutschland-Schnitt und deutlich über demjenigen anderer A-Städte.

Mit dem Start der Tour de France 2017 liegt das letzte internationale Großereignis in Düsseldorf zwar schon fünf Jahre zurück; an internationalem Flair mangelt es der Rheinmetropole dennoch nicht. Dafür sorgt der Sitz zahlreicher internationaler Konzerne ebenso wie die Tradition als Messe- und Modestadt. Hinzu kommt die Königsallee mit ihrem exklusiven und hochpreisigen Angebot. Auch die Kulturlandschaft spricht sowohl ein regionales als auch ein überregionales und internationales Publikum an. Die Lage der Altstadt am Rhein und ihr vielfältiges gastronomisches Angebot, kurze Wege innerhalb der Stadt und eine gute Verkehrsanbindung sind weitere Merkmale, mit denen Düsseldorf punktet.

Zusammengenommen sorgen diese Faktoren für eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität sowie für vielfach gute berufliche Perspektiven in unterschiedlichen Branchen. Gemeinsam mit dem allgemeinen Trend zur Zuwanderung in die großen Metropolen führt das zu anhaltend wachsenden Einwohnerzahlen in Düsseldorf. So ist die Zahl der Menschen mit Hauptwohnsitz in der Rheinmetropole seit 2010 jährlich um durchschnittlich rund 4.400 auf gut 644.000 Personen gestiegen. Lediglich im Jahr 2020 kam es durch die pandemiebedingte Abwanderung ins Umland zu einer geringfügigen Verringerung der Einwohnerzahl.



**Der zuletzt enorme Preisanstieg in Düsseldorf spiegelt die hohe Wohnimmobiliennachfrage in nahezu allen Marktsegmenten wider.**

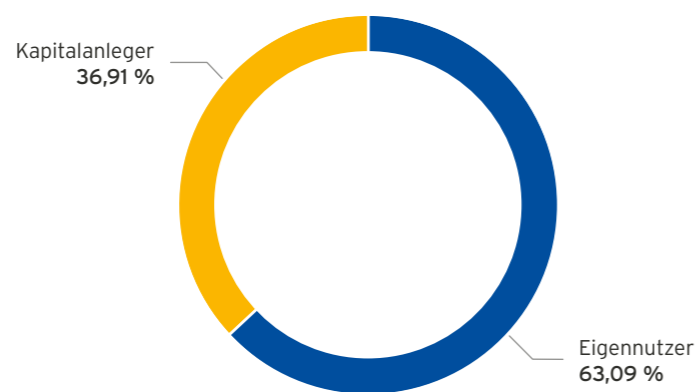
Patrick Specke, Filialleiter Düsseldorf bei Hüttig & Rompf

Geht es nach den Statistikern der Stadt, wird die Einwohnerzahl künftig gar noch dynamischer wachsen: Für 2035 prognostizieren sie in ihrem Basisszenario eine Einwohnerzahl von 702.500. Das entspricht einem Zuwachs von mehr als acht Prozent.

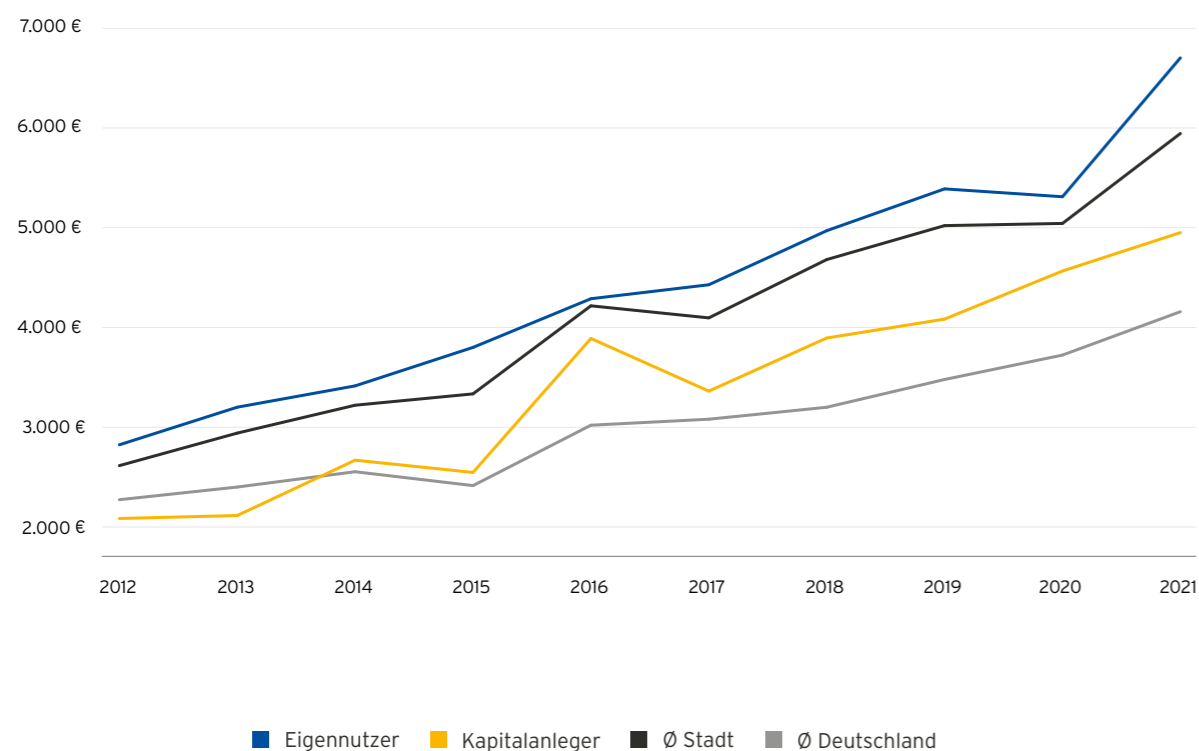
Entsprechend hoch war und ist die Wohnimmobiliennachfrage in nahezu allen Marktsegmenten. Da gleichzeitig Neubauprojekte im Innenstadtbereich nur noch durch weitere Nachverdichtung oder den Abriss von Bestandsimmobilien zu realisieren sind, kann die Angebotsseite hier nicht Schritt halten. Die Folge sind steigende Preise, die in der Rheinmetropole lange nicht vorstellbar schienen: 2021 zog der Quadratmeterpreis bei Transaktionen, deren Finanzierung über die Baufinanzierungsberater Hüttig & Rompf in Düsseldorf vermittelt wurden, um satte 17,3 Prozent an.



## Anteil Eigennutzer & Kapitalanleger



## Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie



## Quadratmeterpreise auf der Überholspur

Nach einer verhaltenen Entwicklung im Vorjahr (plus 0,4 Prozent) sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in Düsseldorf 2021 mit 17,3 Prozent so stark gestiegen wie in keiner anderen der sieben Top-Metropolen. Mit 5.597 Euro pro Quadratmeter Wohnraum liegt die Landeshauptstadt nun wieder vor der Nachbarstadt Köln, die Düsseldorf 2020 knapp auf den letzten Platz verdrängt hatte. Das satte Plus hebt den durchschnittlichen jährlichen Preisanstieg seit 2012 auf 8,2 Prozent und damit knapp über den Schnitt der sieben Top-Metropolen an.

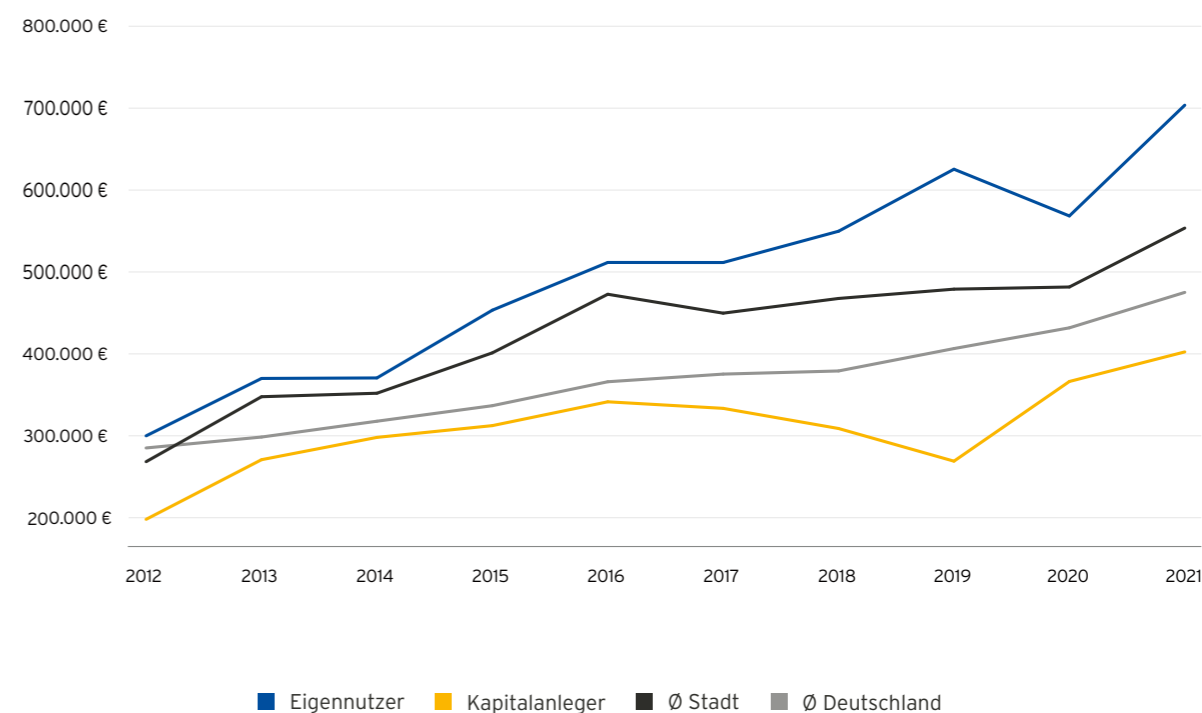
Für jeden Quadratmeter tiefer in die Tasche griffen zuletzt vor allem Eigennutzer. Sie zahlten mit durchschnittlich 6.993 Euro rund ein Viertel mehr als im Vorjahr (siehe Grafik: Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie). Das spiegelt sich auch in den Kaufpreisen wider: Fast 700.000 Euro legten Käufer im Schnitt für das selbst genutzte Eigenheim hin (siehe Grafik: Ø Kaufpreis pro Objekt). Damit haben sie ihre Zurückhaltung aus dem Vorjahr abgelegt, in dem die Kaufpreise von Eigennutzern in Düsseldorf erstmals seit 2012 merklich zurückgegangen

waren. Ausgehend von den seinerzeit gezahlten knapp 300.000 Euro ergibt sich ein durchschnittliches jährliches Plus von rund zehn Prozent.

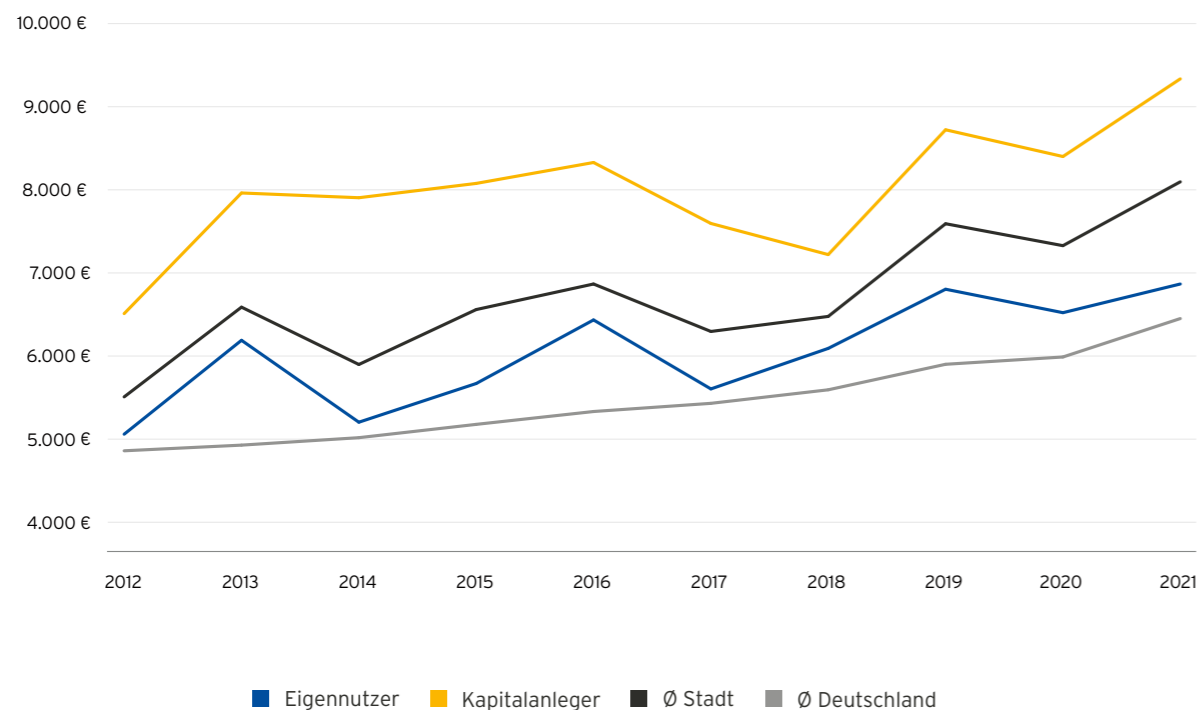
## Kapitalanleger im Kommen

Mit der Preisdynamik in Düsseldorf einhergeht ein starker Anstieg des Anteils von Kapitalanlegern unter den Immobilienkäufern. Sie unterzeichneten 2021 fast 50 Prozent der Kaufverträge. In der Betrachtungsperiode seit 2012 steigt ihr Anteil damit auf fast 37 Prozent (siehe Grafik: Anteil Eigennutzer & Kapitalanleger). Damit ist ihr Anteil höher als in den meisten anderen Top-Metropolen (Ausnahme: Stuttgart mit rund 40 Prozent) und liegt deutlich über dem Bundesschnitt von 22 Prozent. Während sie 2021 im Schnitt deutlich weniger pro Quadratmeter (4.686 Euro) und Objekt (400.462 Euro) investiert haben als Eigennutzer, fällt über den gesamten Betrachtungszeitraum eine teilweise heterogene Entwicklung von Quadratmeter- und Kaufpreisen ins Auge: Gingen die von Kapitalanlegern gezahlten Quadratmeterpreise lediglich 2017 deutlich zurück, um bereits im Folgejahr auf Vorjahresniveau zurückzukehren, markierte 2017 bei den Kaufpreisen den Beginn einer dreijährigen Abwärtsphase.

## Ø Kaufpreis pro Objekt

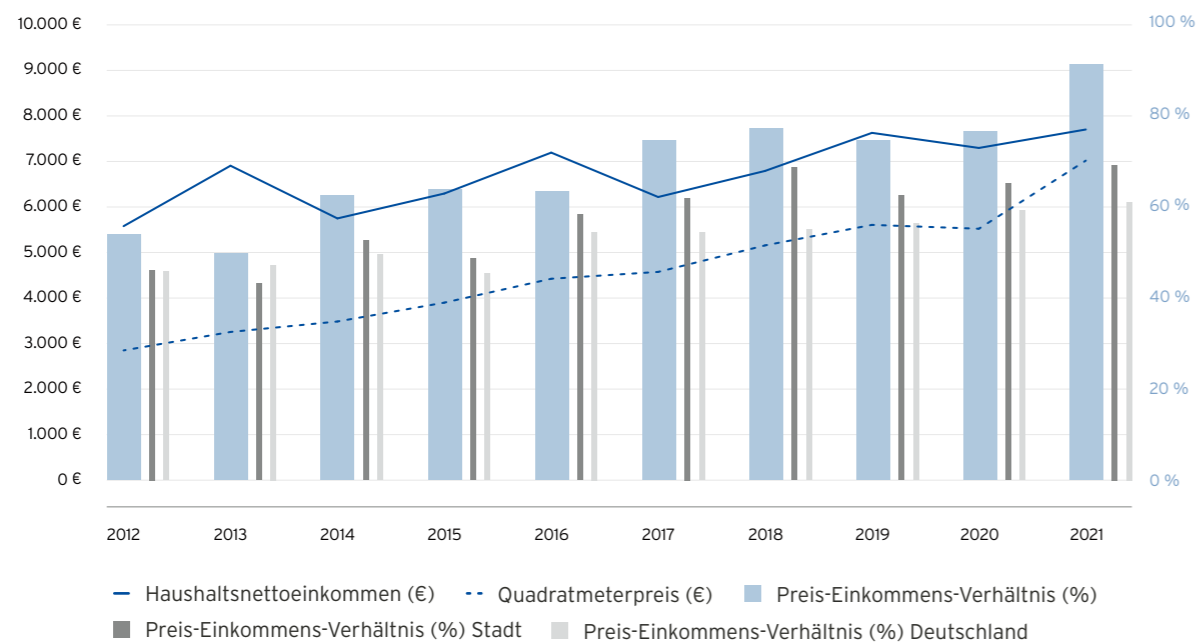


## Ø monatliches Haushaltsnettoeinkommen



## Preis-Einkommens-Verhältnis

### Eigennutzer



### Kapitalanleger pushen Haushaltsnettoeinkommen

Das Haushaltsnettoeinkommen von Immobilienkäufern in Düsseldorf ist in den vergangenen Jahren stärker gestiegen als im bundesweiten Schnitt. Der Zuwachs von durchschnittlich jährlich 4,4 Prozent gegenüber 3,2 Prozent im Bund seit 2012 ist dabei insbesondere auf einige sprunghafte Anstiege des Einkommens von Kapitalanlegern zurückzuführen (siehe Grafik: Ø monatliches Haushaltsnettoeinkommen).

Ihr Haushaltsnettoeinkommen stieg zwischen 2012 und 2021 von 6.519 Euro auf 9.351 Euro. Eigennutzer kommen auf 6.876 Euro (2012: 5.064 Euro). Auch absolut liegen die Haushaltsnettoeinkommen damit metropolenüblich über dem Deutschland-Durchschnitt.

Die auf Basis der durch Hüttig & Rompf vermittelten Finanzierungen ermittelten Werte weisen allerdings über die Jahre sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger erhebliche Schwankungen mit zwischenzeitlich deutlichen Rückgängen auf. Insbesondere mit Blick auf die Eigennutzer ist das ein eher ungewöhnliches Bild.

Nahezu kontinuierlich gestiegen ist dagegen lange Zeit der Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, den sie pro Quadratmeter aufgewendet haben (siehe Grafik: Preis-Einkommens-Verhältnis). Dieser Anteil ist von 54 Pro-

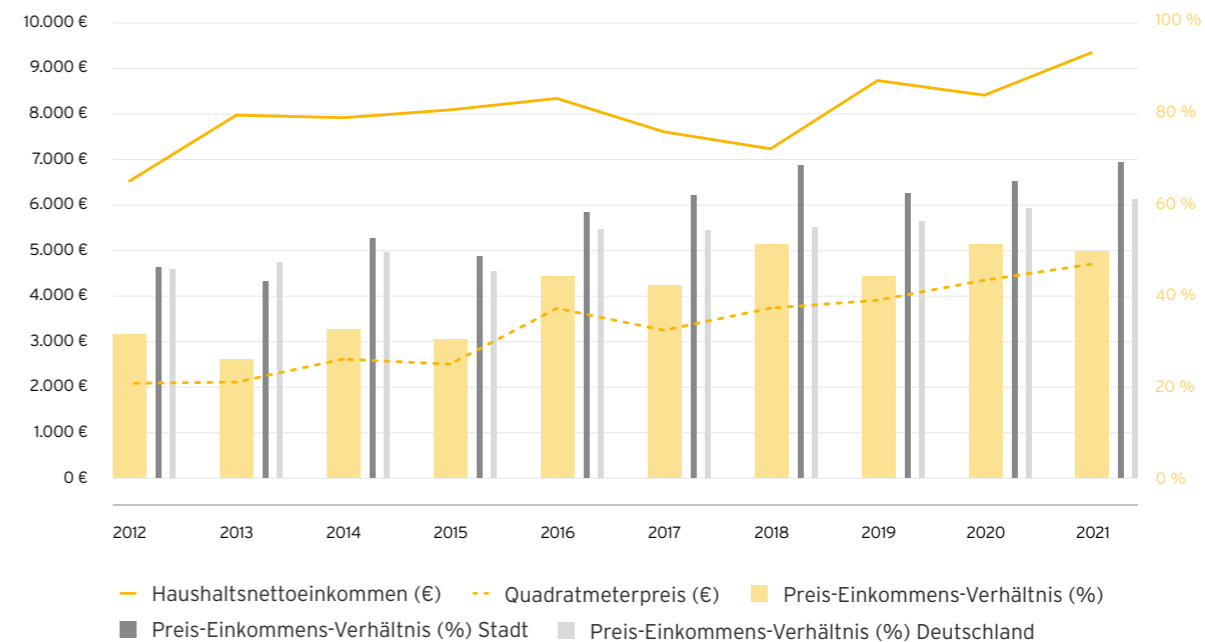
zent im Jahr 2012 auf 77 Prozent 2020 gestiegen. Mit dem markanten Anstieg der Quadratmeterpreise 2021 ist auch diese Kennzahl jüngst nochmals deutlich in die Höhe geschneit und lag zuletzt bei 92 Prozent. Grundsätzlich gilt demnach auch für Düsseldorf, dass die Einkommenszuwächse der Eigennutzer nicht mit dem Preisanstieg Schritt halten konnten.

Das gilt auch für Kapitalanleger, wenngleich das Verhältnis von Quadratmeterpreis zu Haushaltsnettoeinkommen bei zuletzt immer noch moderaten 50 Prozent lag. Das ist die niedrigste Quote unter den A-Städten, ähnlich tief liegt sie nur in Frankfurt (54 Prozent).

### Eigenkapitalquote weitgehend konstant

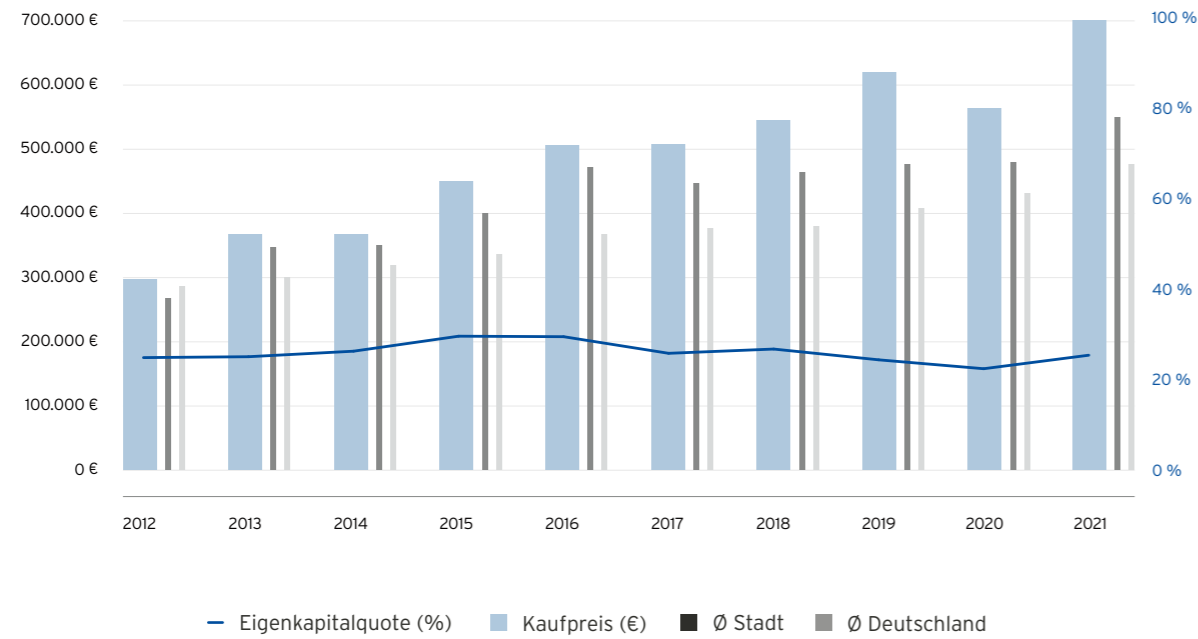
Anders als in den meisten anderen Metropolen blieb die Eigenkapitalquote in Düsseldorf bei leichten zwischenzeitlichen Anstiegen seit 2012 nahezu konstant. Eigennutzer steuerten 2021 beim Immobilienkauf wie schon 2012 fast genau ein Viertel Eigenkapital bei. Gleiches gilt für Kapitalanleger. Nachdem sie zwischenzeitlich verstärkt Fremdkapital eingesetzt hatten, lag ihre Eigenkapitalquote mit gut einem Viertel zuletzt wieder nahezu auf dem Wert von 2012. Aggregiert liegt die Eigenkapitalquote mit 25,7 Prozent immerhin 4,6 Prozentpunkte über dem bundesweiten Durchschnitt.

### Kapitalanleger

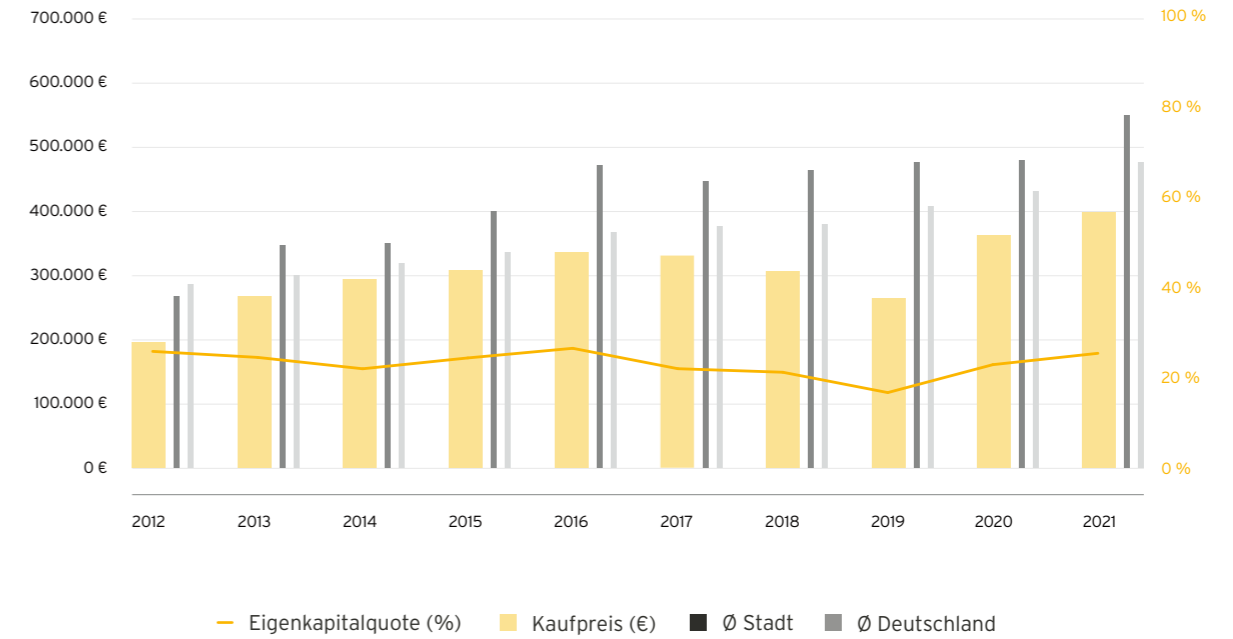


## Eigenkapitalquote

### Eigennutzer



### Kapitalanleger



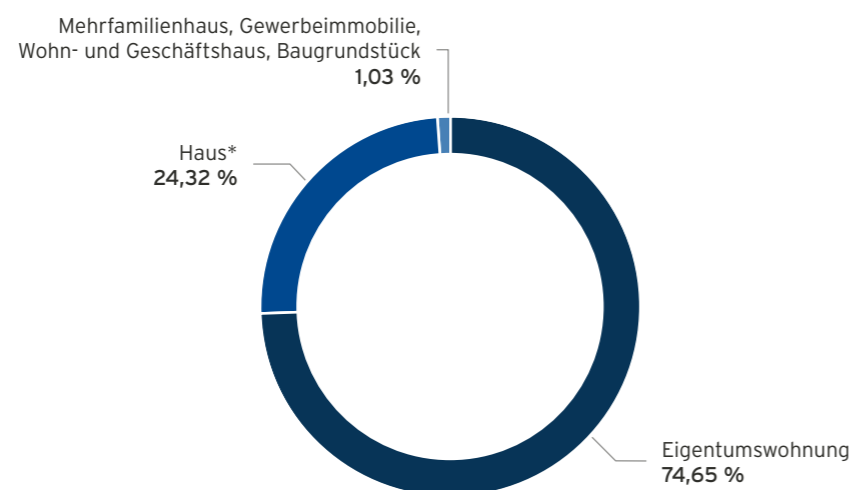
Für rund drei Viertel der Eigennutzer ist die klassische Eigentumswohnung die Immobilie der Wahl. Diejenigen 25 Prozent, die sich für ein Haus entscheiden konnten, erwarben mehrheitlich Reihenhäuser (zehn Prozent). Klassische Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften leisteten sich jeweils knapp sieben Prozent der Eigennutzer.

Im Vergleich zu 2019 ist der Hauserwerb damit klar gesunken. Wie der vorangegangene Marktreport für Düsseldorf zeigt, lag der Anteil von Häusern an den von Eigennutzern erworbenen Immobilien in jenem Jahr bei immerhin knapp 36 Prozent. Einfamilienhäuser waren mit knapp 15 Prozent mehr als doppelt so häufig vertreten wie zuletzt.



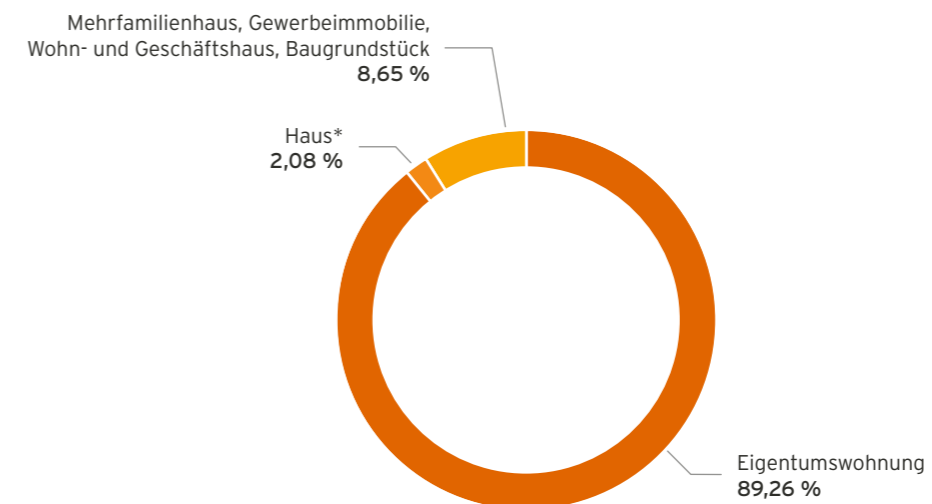
## Objektart

### Eigennutzer



\*Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus

### Kapitalanleger



\*Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus



Angesichts des begrenzten Angebots an Ein- und Zweifamilienhäusern in Düsseldorf und des deutlich gestiegenen Preisniveaus erscheint der Trend zur Eigentumswohnung indessen wenig überraschend.

Noch stärker dominiert die Objektart denn auch bei den Kapitalanlegern. Sie setzen zu fast 90 Prozent auf Eigentumswohnungen. Knapp neun Prozent entfallen auf Mehrfamilienhäuser, Gewerbeimmobilien sowie Wohn- und Geschäftshäuser und Baugrundstücke.

# Frankfurt am Main

## *Europäische Einwohner-Dynamik*

In Frankfurt wachsen neue Hochhäuser, Quartiere und ganze Stadtviertel. Mit dem starken Zuzug aus dem In- und Ausland hält das Angebot an Wohnraum bislang dennoch nicht Schritt. Das sorgt für extrem geringen Leerstand, steigende Mieten und Kaufpreise. Ob es zu einer Trendwende kommt, hängt davon ab, wie schnell die noch vorhandenen Entwicklungsflächen genutzt werden.

Frankfurt entwickelt sich seit vielen Jahren äußerst dynamisch. Das zeigt vor allem die schnell wachsende Einwohnerzahl. Von 2010 bis 2020 hat sie sich um über 84.000 Einwohner und damit um mehr als 12 Prozent erhöht - das ist auch in absoluten Zahlen ein stärkerer Zuwachs als in den Millionenstädten Hamburg und Köln (66.000 beziehungsweise 76.000). Als Bankenmetropole und Flughafendrehkreuz ist Frankfurt stark geprägt von hochwertigen Finanz- und Beratungsdienstleistungen, die den Zuzug aus dem In- und Ausland begünstigen. Zwar ist die Einwohnerzahl 2021 leicht zurückgegangen, mittelfristig erwarten Statistiker aber einen weiteren spürbaren Anstieg.

Auch die Stadtentwicklung in der einzigen deutschen Metropole mit einer Skyline verläuft durchaus dynamisch. Neben weiteren Hochhäusern wachsen vielerorts neue Quartiere und Stadtteile empor. Dazu zählen etwa der West- und der Osthafen, das citynahe Europaviertel und das Rebstock-Areal westlich der Innenstadt. Hinzu kommen Nachverdichtungsprojekte in Innenstadt-Nähe und Erschließungsvorhaben am Stadtrand. Tatsächlich gibt es in Frankfurt noch einige Entwicklungsflächen, die man in anderen Großstädten vergebens sucht.



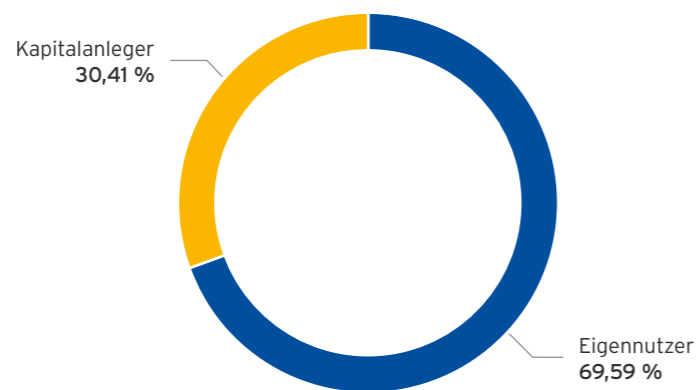
***Trotz der vergleichsweise dynamischen Stadtentwicklung stehen in Frankfurt so wenige Wohnimmobilien leer wie sonst nur in München.***

Tanja Kombol, Filialleiterin Frankfurt am Main bei Hüttig & Rompf

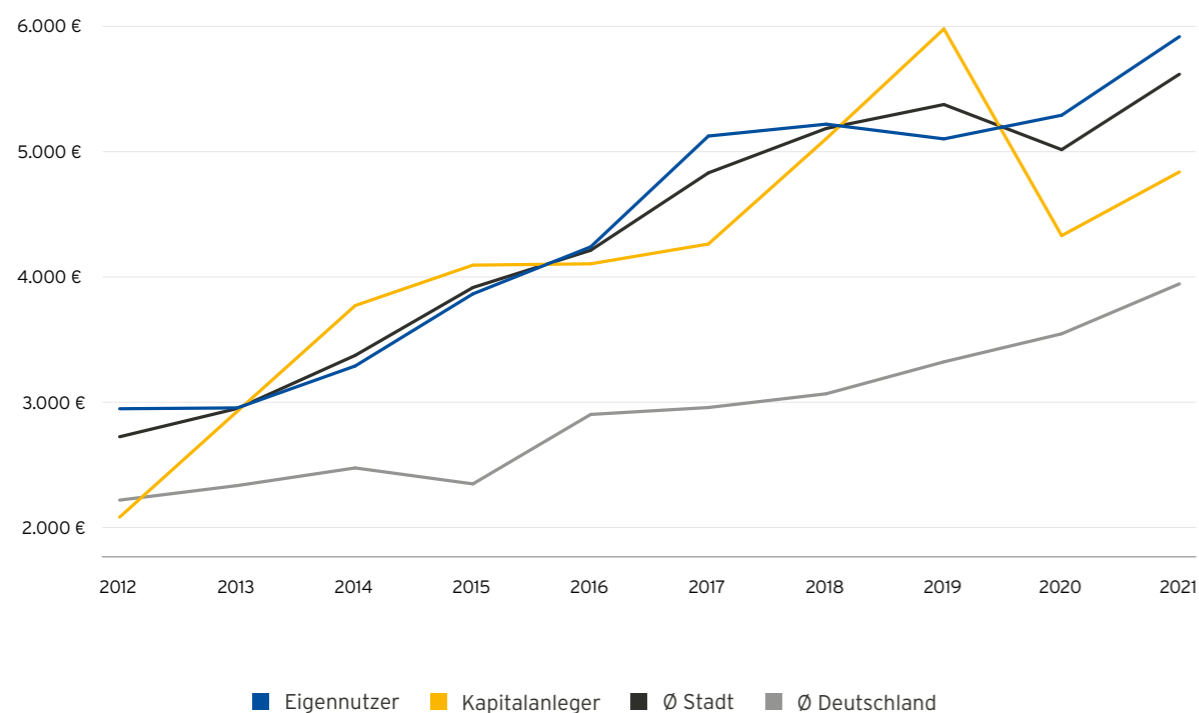
Mit dem Bevölkerungswachstum und der damit einhergehenden Nachfrage kann das Angebot an Wohnraum bislang dennoch nicht mithalten. Seit 2014 ist der Wohnungsbestand mit sieben Prozent deutlich langsamer gewachsen als die Einwohnerzahl, die in diesem Zeitraum um neun Prozent gestiegen ist. Der daraus resultierende Nachfrageüberhang spiegelt sich auch in der geringen Leerstandsquote: Mit gerade einmal 0,2 Prozent liegt sie so niedrig wie sonst nur in München.

Entsprechend dynamisch steigen auch in Frankfurt die Quadratmeterpreise. Bei Käufen, deren Finanzierung durch Hüttig & Rompf vermittelt wurde, liegt der Anstieg mit durchschnittlich 7,5 Prozent pro Jahr seit 2012 über dem Bundesdurchschnitt von 6,6 Prozent. Allerdings fällt er geringer aus als der durchschnittliche Zuwachs in den sieben A-Städten (8,1 Prozent).

## Anteil Eigennutzer & Kapitalanleger



## Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie



### Quadratmeterpreise: Im Gleichschritt mit dem Bundesschnitt

Mit einem Plus von 12,0 Prozent liegt der Zuwachs der Quadratmeterpreise in Frankfurt im Vergleich zum Vorjahr nur leicht über dem Bundesdurchschnitt (11,2 Prozent, siehe Grafik: Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie). Dabei folgt der Anstieg auf eine spürbare Preiskorrektur im Jahr 2020, in dem Käufer durchschnittlich 6,7 Prozent weniger für den Quadratmeter gezahlt haben als 2019. In der längerfristigen Betrachtung ergibt sich ein durchschnittliches jährliches Plus von 7,5 Prozent seit 2012.

Allerdings sind die Millionenstädte im Norden und Süden von einem deutlich höheren Niveau gestartet und liegen in absoluten Zahlen klar vor der Mainmetropole. Dort waren 2021 im Schnitt 5.635 Euro für den Quadratmeter fällig, während Hamburg die 6.000er-Marke überwunden hat und in München fast 9.000 Euro gezahlt wurden.

Mit Blick auf die Kaufpreise ergibt sich ein ähnliches Bild: Knapp 560.000 Euro haben Käufer in Frankfurt zuletzt für ein Eigenheim bezahlt (siehe Grafik: Ø Kaufpreis pro Objekt). Damit sind die Objektpreise am Main seit 2012 im Schnitt um jährlich 6,3 Prozent und damit etwas stärker als deutschlandweit (5,8 Prozent) gestiegen.

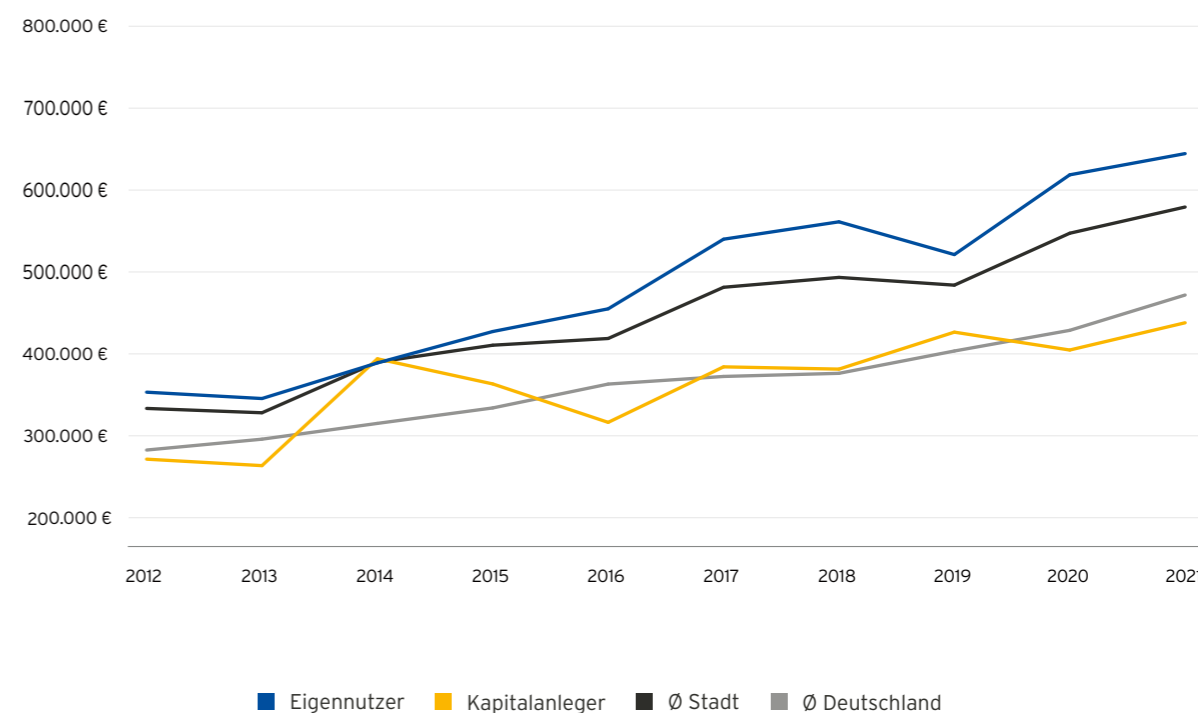
### Kapitalanleger zahlen weniger

Zunehmend beeinflussen auch in Frankfurt Kapitalanleger die Marktentwicklung. Auch wenn ihr Anteil zuletzt leicht zurückgegangen ist, machen sie jüngst doch fast ein Drittel der Immobilienkäufer aus. Ihr Engagement wirkt sich auf die Preisentwicklung insgesamt aus und hatte zuletzt einen durchaus dämpfenden Effekt: Mit 4.854 Euro pro Quadratmeter haben sie bei Weitem nicht die Summe investiert, die sie noch zwei Jahre zuvor angelegt haben.

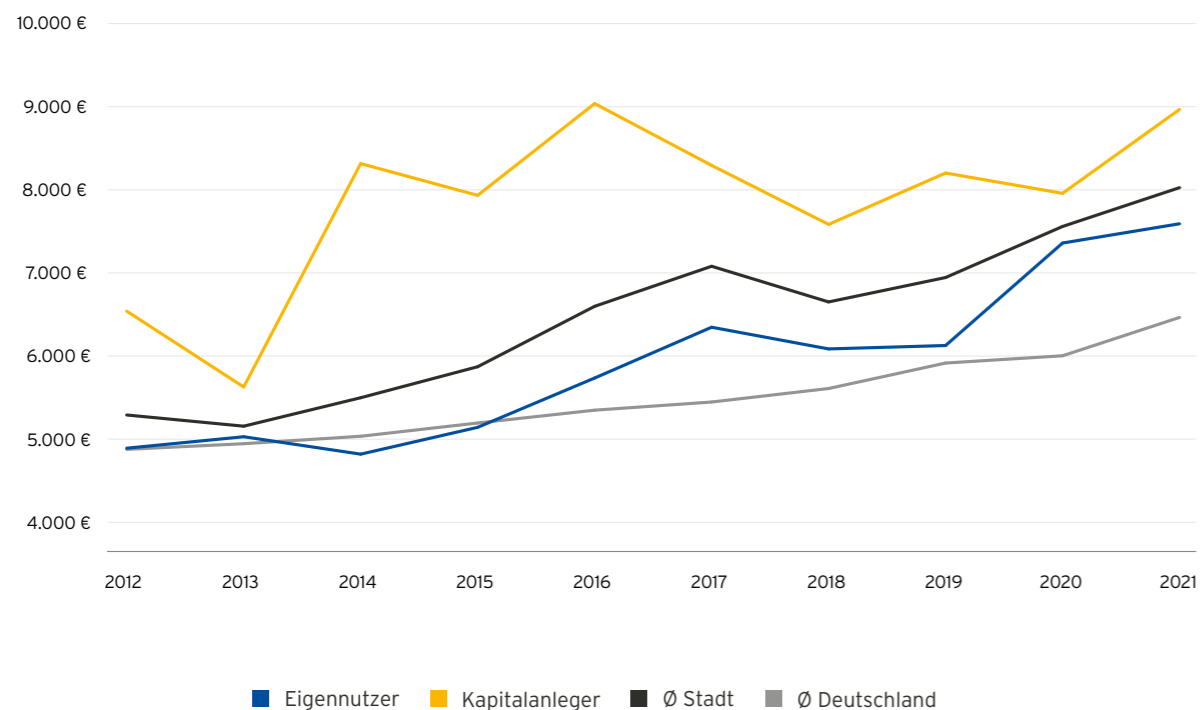
Der damalige Spitzenwert von 5.997 Euro entspricht ziemlich genau dem Quadratmeterpreis, den Eigennutzer 2021 gezahlt haben. Hier stiegen die Preise für den Quadratmeter mit Ausnahme einer kleinen Korrektur im Jahr 2019 in jedem Jahr seit 2012 konstant an.

Ähnliches gilt auch für die absoluten Kaufpreise: Während sie auf Eigennutzerseite vergleichsweise kontinuierlich auf zuletzt 644.704 Euro gestiegen sind - das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 6,9 Prozent seit 2012 -, gab es aufseiten der Kapitalanleger ausgeprägtere Schwankungen. Insgesamt stieg der von ihnen angelegte Objektpreis im gleichen Zeitraum um 5,4 Prozent auf zuletzt 438.883 Euro.

## Ø Kaufpreis pro Objekt



## Ø monatliches Haushaltsnettoeinkommen



### Moderate Belastung der Haushaltsnettoeinkommen

Wer in Frankfurt 2021 eine Immobilie zur Eigennutzung erworben hat, verfügte über ein Haushaltsnettoeinkommen von 7.592 Euro. Höher war das Einkommen von Eigennutzern nur in München. Kapitalanleger dagegen verfügten mit 8.975 Euro über ein Nettoeinkommen, das hinter vier A-Städten zurückbleibt und den Spitzenwert aus dem Jahr 2016 von 9.046 Euro verfehlt. Geringer war das Haushaltsnettoeinkommen der Kapitalanleger unter den Käufern zuletzt nur in Köln und Berlin.

Prozent gestiegen. Hervorzuheben ist ein deutliches Plus von gut 20 Prozent im Jahr 2020, das Frankfurt einen Spitzenrang eingebracht hat.

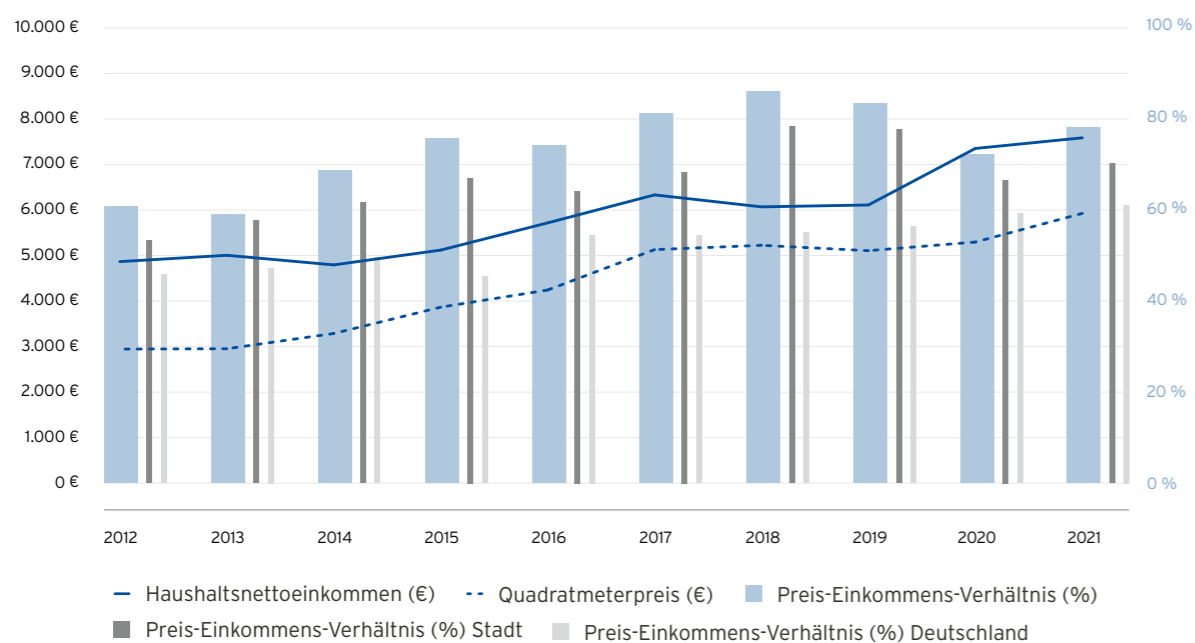
Entsprechend günstig war zuletzt das Verhältnis von Quadratmeterpreis zum Haushaltsnettoeinkommen. Zwar ist es auch in Frankfurt seit 2012 gestiegen, liegt mit 78 Prozent bei den Eigennutzern aber wieder spürbar niedriger als in den Jahren 2018/2019 und auch unter dem Niveau in anderen A-Städten.

In Frankfurt sind immer wieder zwischenzeitliche Rückgänge des Kapitalanleger-Einkommens zu verzeichnen. Insgesamt ist es seit 2012 um durchschnittlich 3,6 Prozent gewachsen. Das Haushaltseinkommen der Eigentümer hat sich im gleichen Zeitraum deutlich weniger sprunghaft entwickelt und ist im Schnitt um jährlich fünf

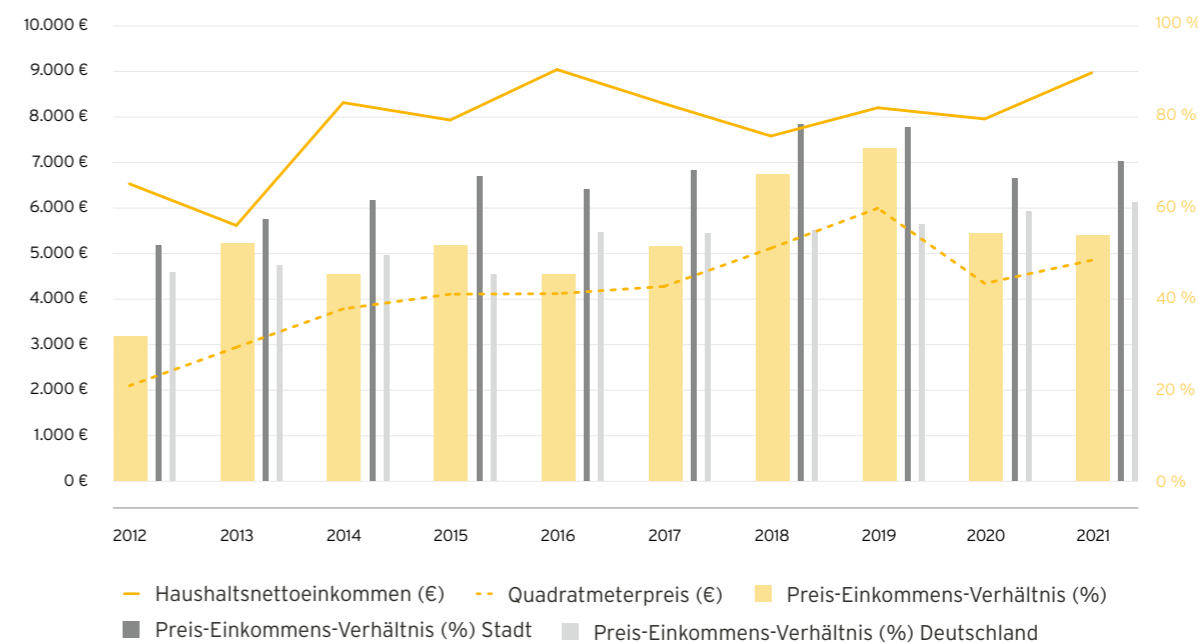
Wesentlich uneinheitlicher fällt die Entwicklung dieses Verhältnisses bei den Kapitalanlegern aus, was unter anderem auf die schwankende Einkommensentwicklung zurückzuführen ist. Sie zahlten zuletzt 54 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für den Quadratmeter und damit ebenfalls weniger als in den meisten anderen A-Metropolen.

## Preis-Einkommens-Verhältnis

### Eigennutzer

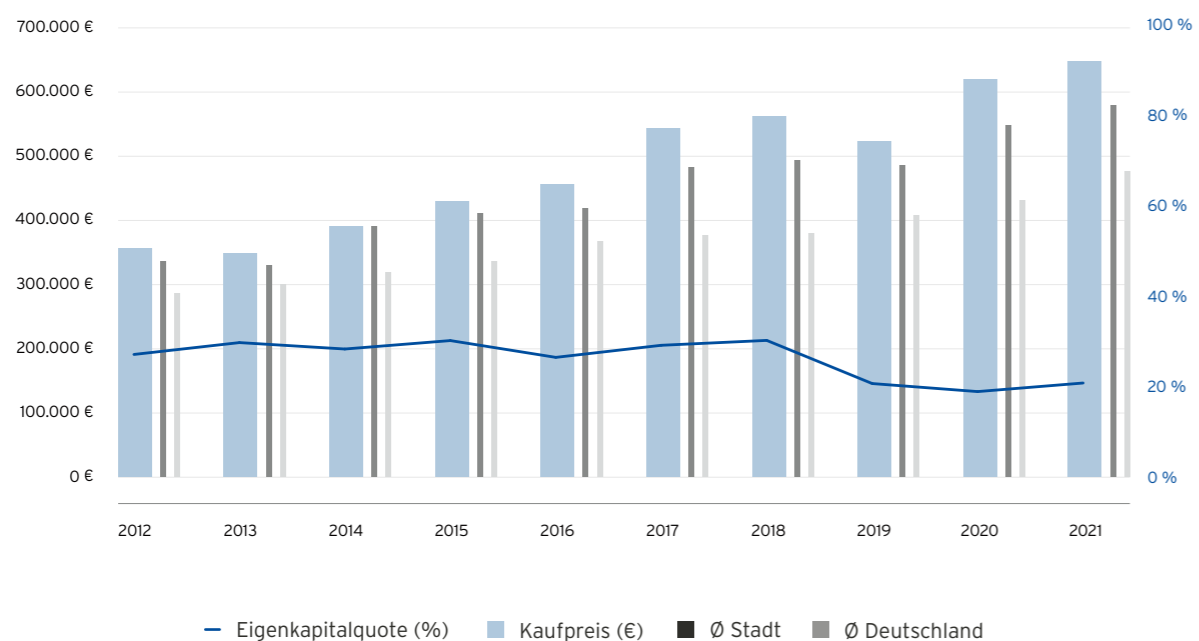


### Kapitalanleger

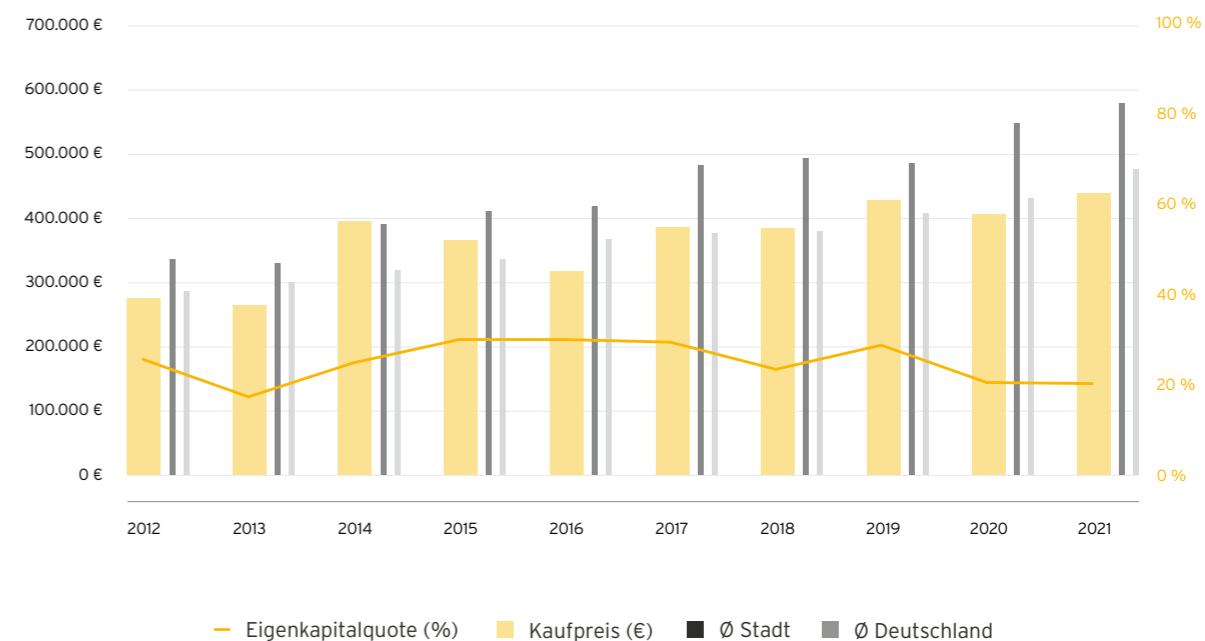


## Eigenkapitalquote

### Eigennutzer



### Kapitalanleger



### Eigenkapitalquote merklich gesunken

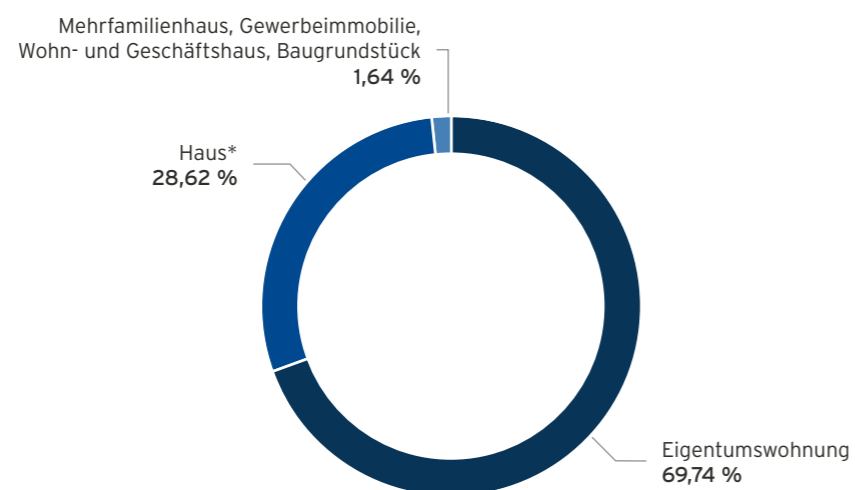
Immobilienkäufer in Frankfurt brachten deutlich weniger Eigenkapital mit als noch 2012. Bei den Eigennutzern ist die Eigenkapitalquote von gut 27 Prozent nach einem Zwischenhoch von mehr als 30 Prozent auf knapp 21 Prozent gesunken. Auch bei den Kapitalanlegern ergibt sich ein ähnliches Bild. Damit ist Frankfurt neben Köln die einzige Stadt, in der die Fremdfinanzierung höher ausfällt als im bundesdeutschen Durchschnitt.





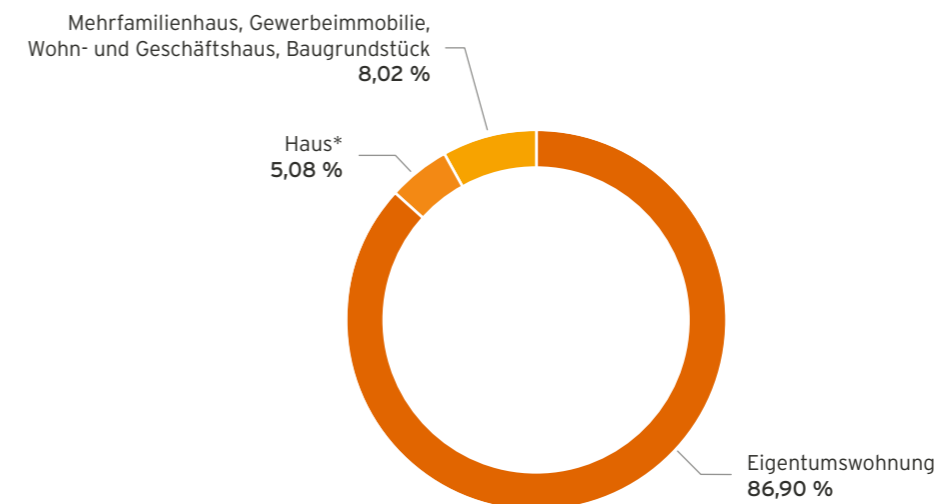
## Objektart

### Eigennutzer



\*Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus

### Kapitalanleger



\*Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus



### Eigennutzer kaufen seltener Einfamilienhäuser

Rund 70 Prozent der Käufer erwarben eine Eigentumswohnung als Eigenheim. Von den Kapitalanlegern setzten knapp 87 Prozent auf diese Immobilienart. Damit unterschieden sich die Präferenzen der Käufer in Frankfurt nur wenig von denjenigen, die Hüttig & Rompf für das Jahr 2019 ermittelt hat.

Während Eigentumswohnungen in der Gunst der Selbstnutzer leicht gestiegen sind, ist ein gewisser Rückgang beim Erwerb klassischer Einfamilienhäuser festzustellen: Entschieden sich 2019 noch 9,6 Prozent der Eigennutzer für diese Variante, waren es 2021 nur noch 6,2 Prozent. Reihen- und Doppelhäuser machen zusammen nahezu konstante 22,5 Prozent der Käufe aus (siehe Grafik: Objektart).

Kapitalanleger engagierten sich derweil zunehmend in Mehrfamilienhäusern, Gewerbe- und gemischt genutzten Immobilien sowie Baugrundstücken. Nach fünf Prozent im Jahr 2019 flossen zuletzt acht Prozent ihrer Investitionen in diese Objektarten.

# HAMBURG

## Hamburg

### *Auf dem Weg zur Zwei-Millionen-Stadt*

Alster und Elbe, zahllose Park- und Grünanlagen, ein vielfach ansprechendes Stadtbild sowie alle Vorzüge einer internationalen Handels- und Wirtschaftsmetropole: Die Freie Hansestadt lockt mit hoher Arbeits- und Lebensqualität und wächst entsprechend dynamisch. Trotz reger Bautätigkeit bleibt das Wohnraumangebot daher knapp. Das zeigt sich auch am Preisniveau: Nur in München ist der Quadratmeter Wohnraum teurer.

Hamburgs Wohnungsbaupolitik gilt seit Jahren als Vorbild. Seit Start des „Bündnisses für Wohnen“ im Jahr 2011 wurde der Bau von über 100.000 neuen Wohnungen genehmigt. Rund 77.000 davon sind bis heute fertiggestellt. Erklärtes Ziel des jüngst erneuerten Programms: jährlich den Bau 10.000 neuer Wohnungen zu genehmigen.

Neben Großprojekten wie der fast fertiggestellten Hafencity und der Neuen Mitte Altona auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs und dem geplanten Quartier Neuer Grasbrook südlich der Elbe gegenüber der Hafencity gibt es über die Stadt verteilt viele weitere fertiggestellte und geplante mittelgroße und kleinere Wohnungsbauprojekte. Selbst an Hauptverkehrsadern entsteht neuer Wohnraum.



***In der Hansestadt ist bei besonders vielen Käufern das eigene Haus als Wohnsitz gefragt.***

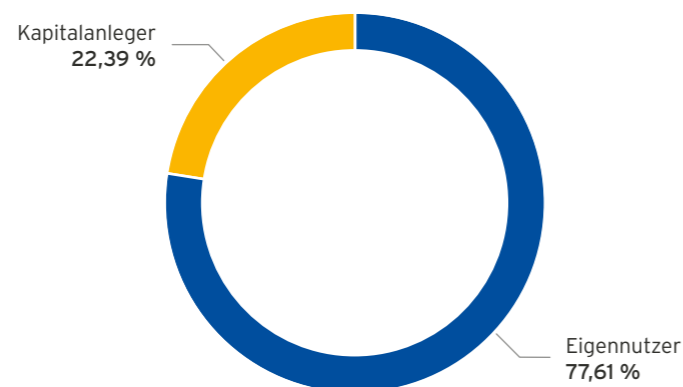
*Jasmin Lewerenz, Filialeleiterin Hamburg bei Hüttig & Rompf*

Der ist dringend erforderlich, da die Bevölkerung weiter wächst. Die Freie Hansestadt ist das wichtigste Wirtschaftszentrum Norddeutschlands und dank des Hafens Drehscheibe für die nordeuropäischen Handelsströme und den Warenverkehr von und nach Asien und Lateinamerika; sie ist ein wichtiger Industrie-, Medien- und Wissenschaftsstandort. Mit ihrer kulturellen und sozialen Vielfalt bietet sie alle Vorzüge einer internationalen Metropole und gilt als eine der grünsten Millionenstädte.

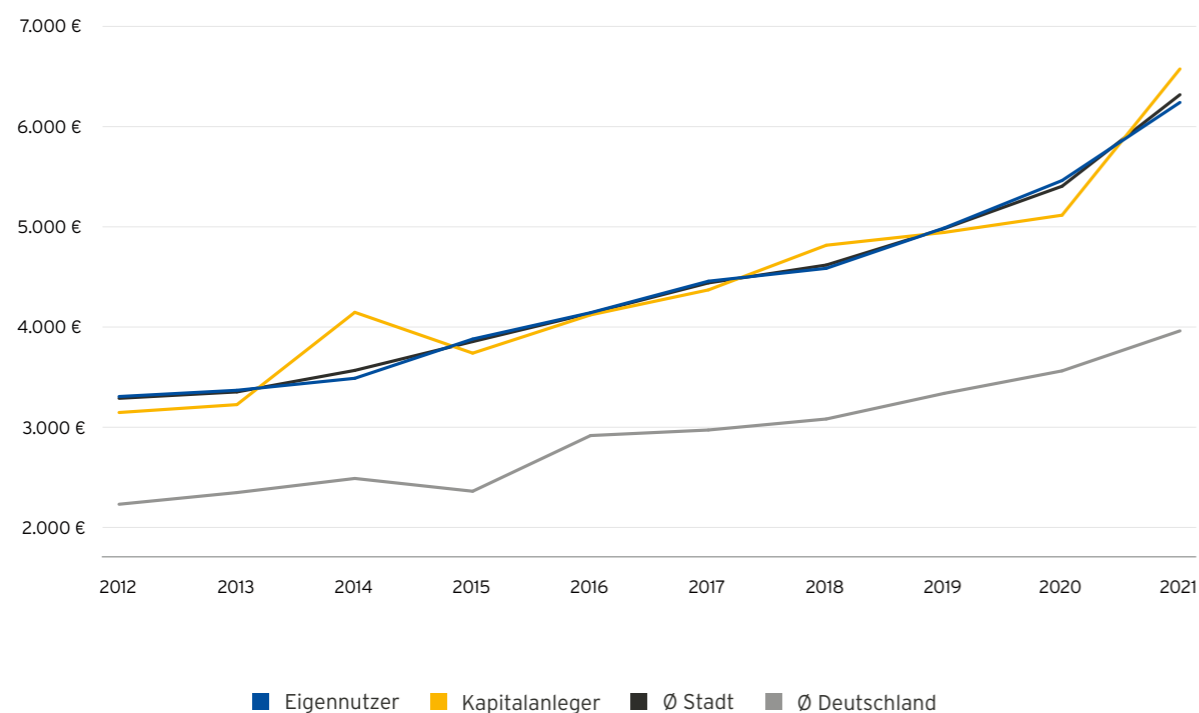
Entsprechend begehrt ist Hamburg als Wohn- und Arbeitsort. Laut Prognose des Statistikamtes Nord wird die Hansestadt 2031 die Einwohnergrenze von zwei Millionen knacken. Im Jahr 2035 sollen im Stadtstaat 2,031 Millionen Menschen leben - knapp 150.000 mehr als heute.

Trotz reger Neubautätigkeit bleibt das Wohnraumangebot daher knapp. Vor allem in den Top-Lagen rund um die Außenalster und an der Elbe werden vielfach Liebhaberpreise bezahlt. Aber auch in anderen Vierteln bleibt eine geringe Objektverfügbarkeit Preistreiber. Das belegt ein starker Preisanstieg im Vergleich zum Vorjahr. Er hat dafür gesorgt, dass Hamburg nun zweit teuerste unter den A-Städten hinter München ist.

## Anteil Eigennutzer & Kapitalanleger



## Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie



### Quadratmeterpreise und Kaufpreise steigen sprunghaft

In Hamburg ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis 2021 um stattliche 16,9 Prozent gestiegen. Das ist der höchste Anstieg im Zeitraum seit 2012 (siehe Grafik: Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie). Das Plus liegt dabei deutlich über dem Zuwachs, der bundesweit zu verzeichnen ist. Auch in den A-Städten haben die Preise für den Quadratmeter deutlich weniger stark zugelegt (Ausnahme: Düsseldorf).

Der Kaufpreis pro Objekt hat 2021 im Schnitt 11,7 Prozent zugelegt, nachdem er sich bereits im Vorjahr um 16,3 Prozent erhöht hatte (siehe Grafik: Ø Kaufpreis pro Objekt). Damit fällt der jüngste Preisauftrieb auch auf Objektebene stärker aus als im Bundesmittel (zehn Prozent nach 6,2 Prozent im Vorjahr).

Und auch wenn sich die Preise im Vergleich zu anderen A-Städten längerfristig unterdurchschnittlich entwickelt haben, liegt Hamburg aufgrund einer relativ hohen Ausgangsbasis bei beiden Werten mittlerweile auf Platz zwei der A-Städte: Der Preis für den Quadratmeter hat sich seit 2012 um jährlich durchschnittlich 6,8 Prozent auf 6.313 Euro erhöht. Pro Objekt waren 678.823 Euro fäl-

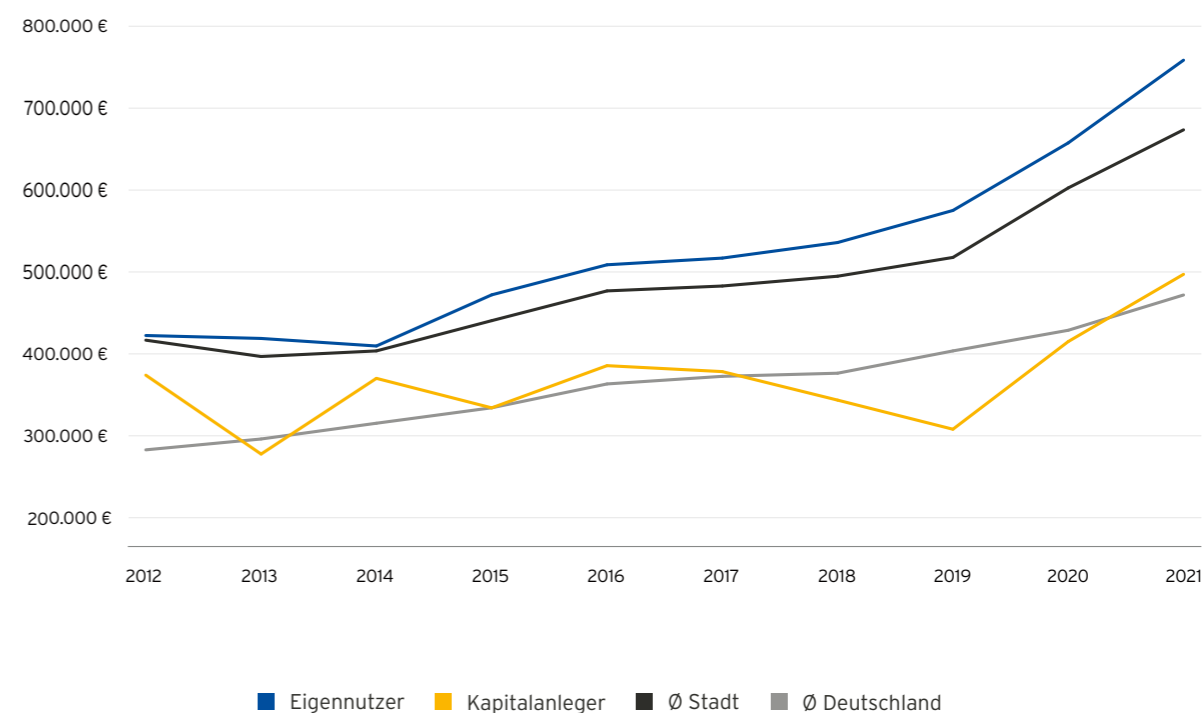
lig, das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 5,5 Prozent.

Wie fast überall griffen Eigennutzer deutlich tiefer in die Tasche als Kapitalanleger. Für die selbst genutzte Immobilie zahlten sie im Schnitt 758.673 Euro, während Anleger 497.837 Euro aufgewendet haben. Auffällig dabei: Anders als in den meisten Vorjahren und als im Bundesdurchschnitt haben Kapitalanleger pro Quadratmeter zuletzt sogar mehr bezahlt als Eigennutzer (6.570 Euro im Vergleich zu 6.236 Euro).

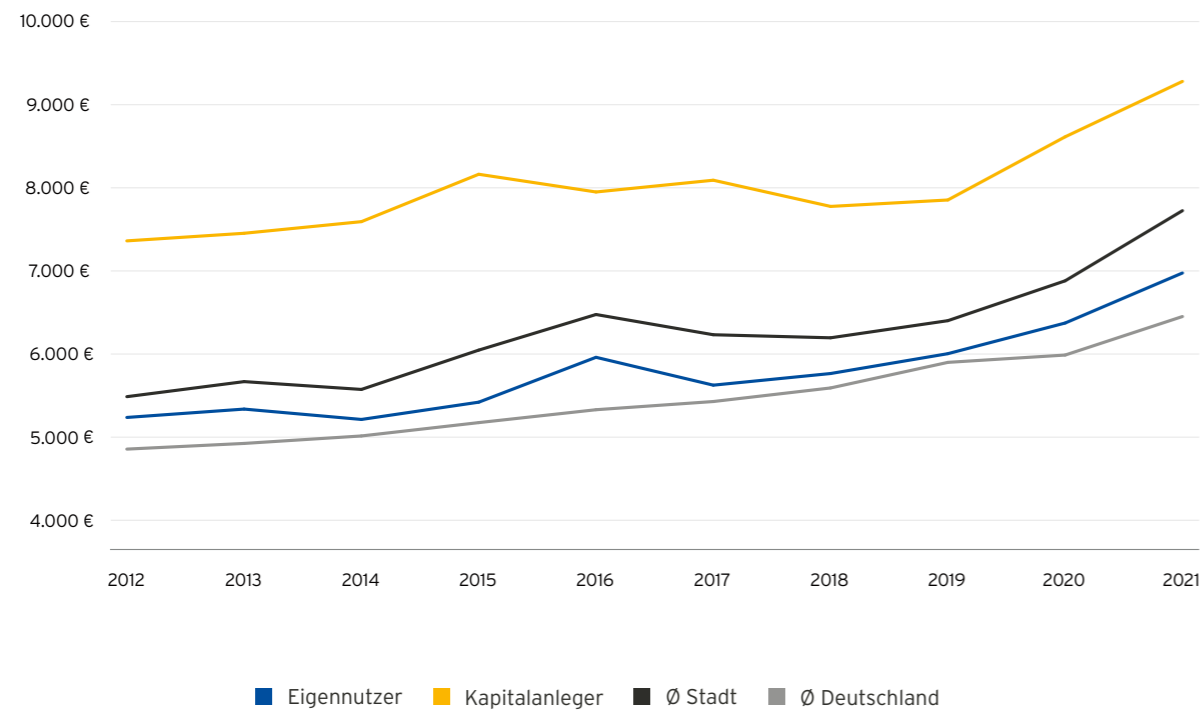
### Kapitalanleger kaufen ein Drittel der Immobilien

Kapitalanleger machen mittlerweile fast ein Drittel der Käufer von Hamburger Wohnimmobilien aus. Damit ist ihr Anteil seit 2012 deutlich gewachsen, als sie gerade zwölf Prozent der Käufe getätigt haben. Wie auch anderswo nutzen sie die günstigen Finanzierungsbedingungen, um auskömmliche Alternativen zu klassischen Kapitalanlagen zu erwerben, und prägen damit zunehmend das Marktgeschehen. Durchschnittlich sind sie in Hamburg seit 2012 an gut 33 Prozent der Transaktionen beteiligt, was ziemlich genau dem Deutschland-Durchschnitt entspricht (siehe Grafik: Anteil Eigennutzer & Kapitalanleger).

## Ø Kaufpreis pro Objekt

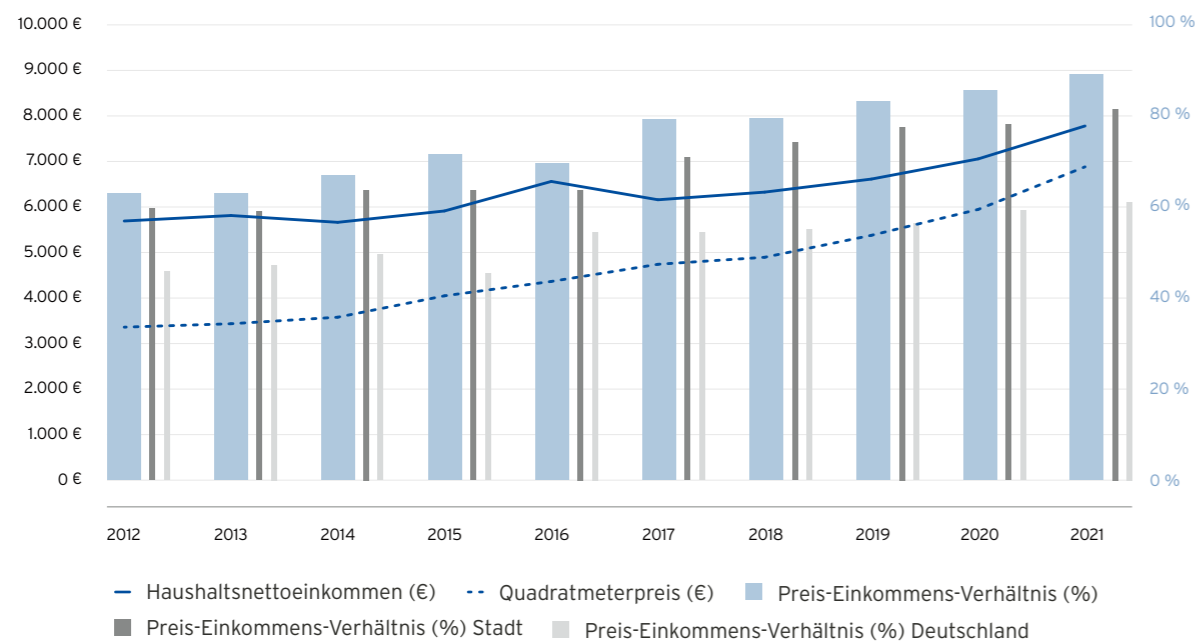


## Ø monatliches Haushaltsnettoeinkommen



## Preis-Einkommens-Verhältnis

### Eigennutzer



### Beim Haushaltseinkommen auf Platz drei

Das Haushaltsnettoeinkommen der Immobilienkäufer in Hamburg ist in den vergangenen Jahren nahezu stetig gestiegen. Vor allem 2020 und 2021 ist es im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr stark gewachsen (siehe Grafik: Ø monatliches Haushaltsnettoeinkommen). Der Anstieg 2021 von 12,3 Prozent ist dabei zumindest teilweise auf den gewachsenen Anteil von Kapitalanlegern an den Immobilienkäufern zurückzuführen. Ihr durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen lag 2021 bei 9.289 Euro und damit deutlich über demjenigen von Eigennutzern (6.983 Euro). Das bedeutet in beiden Fällen Platz drei unter den A-Städten.

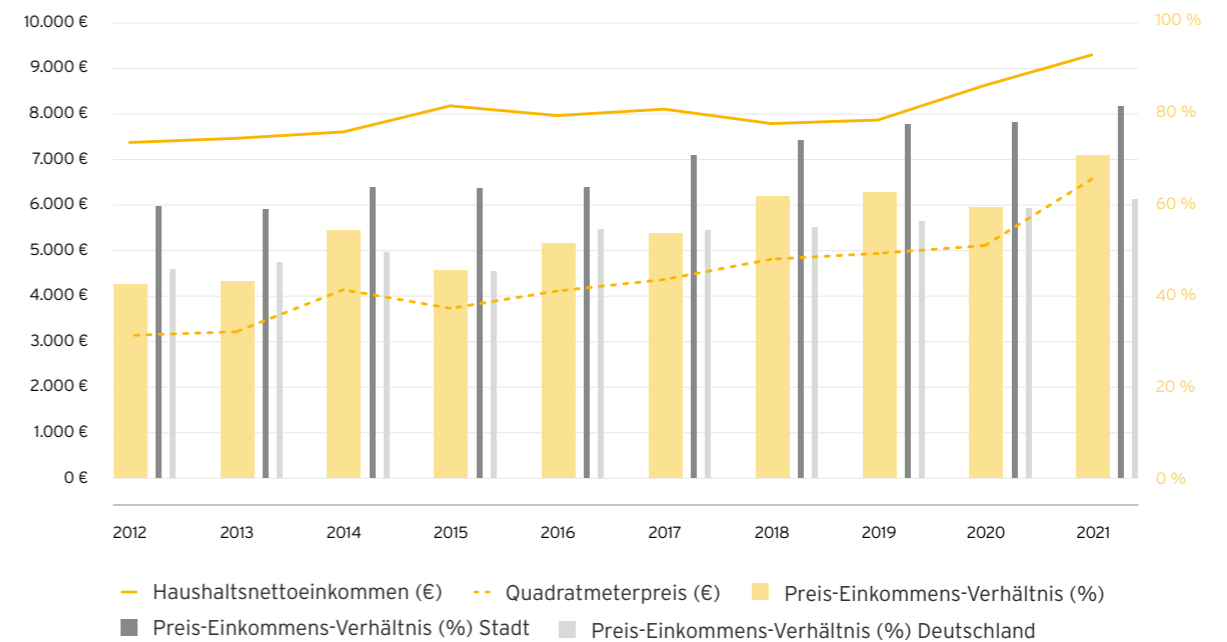
Trotz des jüngsten Zuwachses können die Haushaltsnettoeinkommen allerdings mit der Entwicklung der Quadratmeterpreise jedenfalls mittelfristig nicht mithalten. So liegt das durchschnittliche jährliche Plus der Einkommen seit 2012 bei 3,2 Prozent für Eigennutzer und bei 2,6 Pro-

zent für Kapitalanleger. Das entsprechende Plus beim Preis für den Quadratmeter beträgt dagegen 7,3 beziehungsweise 8,5 Prozent.

Daraus resultiert eine fast kontinuierlich wachsende Belastung der Haushalte durch den Immobilienkauf: Muss-ten Eigennutzer pro Quadratmeter 2012 gerade 63 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens aufbringen, waren es zuletzt 89 Prozent (siehe Grafik: Preis-Einkommens-Verhältnis). Allerdings liegt dieser Wert noch klar unter der Ratio in Berlin und München, wo jeweils über 100 Prozent fällig waren.

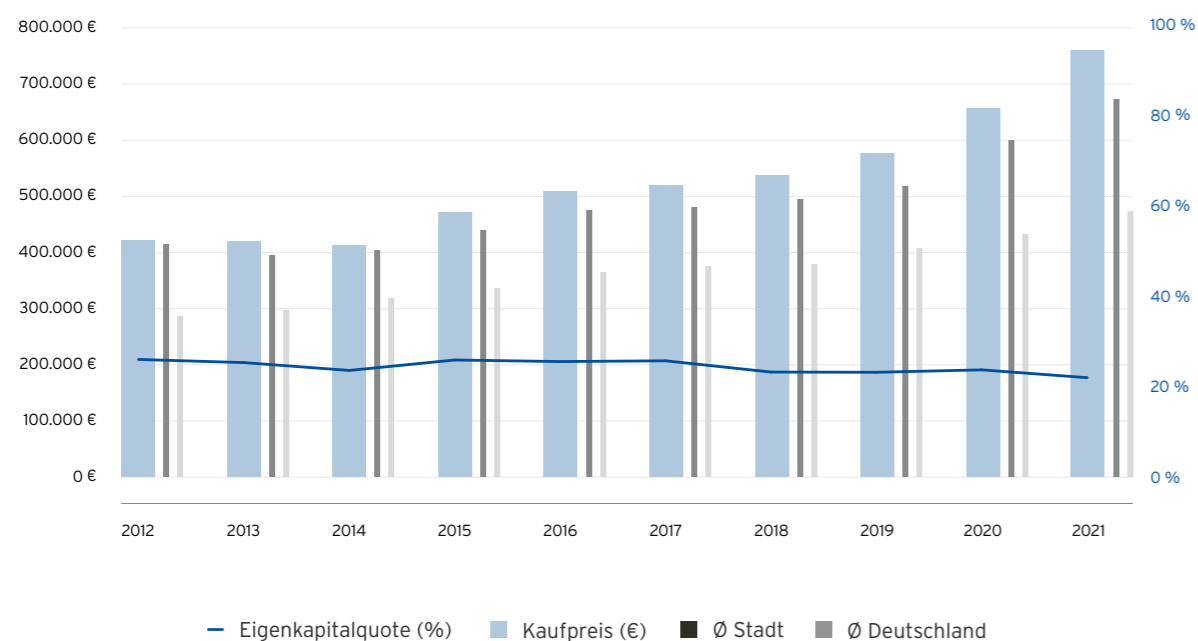
Vergleichsweise tief in die Tasche griffen Kapitalanleger gemessen am Haushaltsnettoeinkommen für jeden Quadratmeter: Hier investierten sie im Schnitt 71 Prozent und damit deutlich mehr als in Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und Berlin. Ein höherer Anteil des Nettoeinkommens pro Quadratmeter war nur in München fällig.

### Kapitalanleger

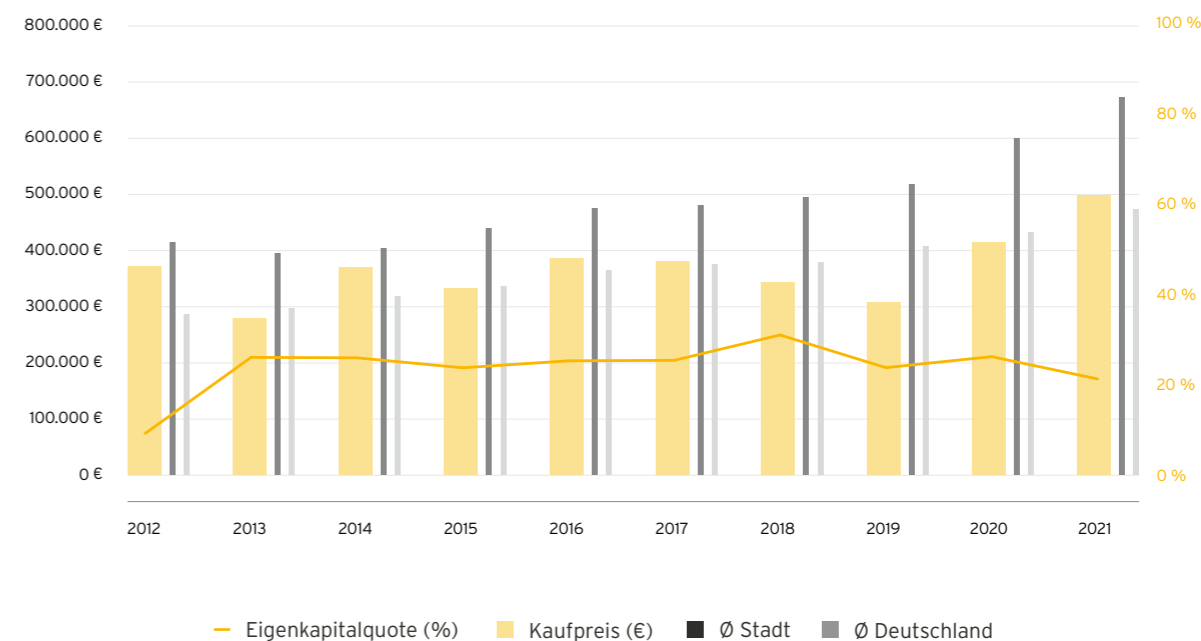


## Eigenkapitalquote

### Eigennutzer



### Kapitalanleger



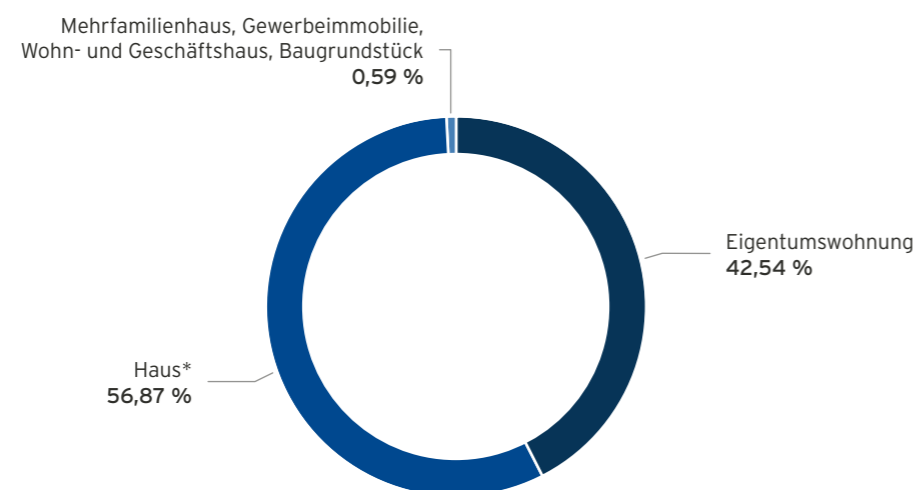
### Eigenkapitalquote knapp über Bundesschnitt

Parallel zum allgemeinen Trend hat sich auch in Hamburg die durchschnittliche Eigenkapitalquote verringert. Mit einem Minus von rund vier Prozentpunkten auf zuletzt 22,2 Prozent bei den Eigennutzern fällt der Rückgang jedoch durchschnittlich aus. Auch Kapitalanleger setzten mit 21,6 Prozent ähnlich viel Eigenkapital ein, wobei hier ein etwas deutlicherer Rückgang seit 2018 zu verzeichnen ist. Zusammengenommen liegt die Eigenkapitalquote mit 22,1 Prozent knapp über dem Deutschland-Durchschnitt von 21,1 Prozent.



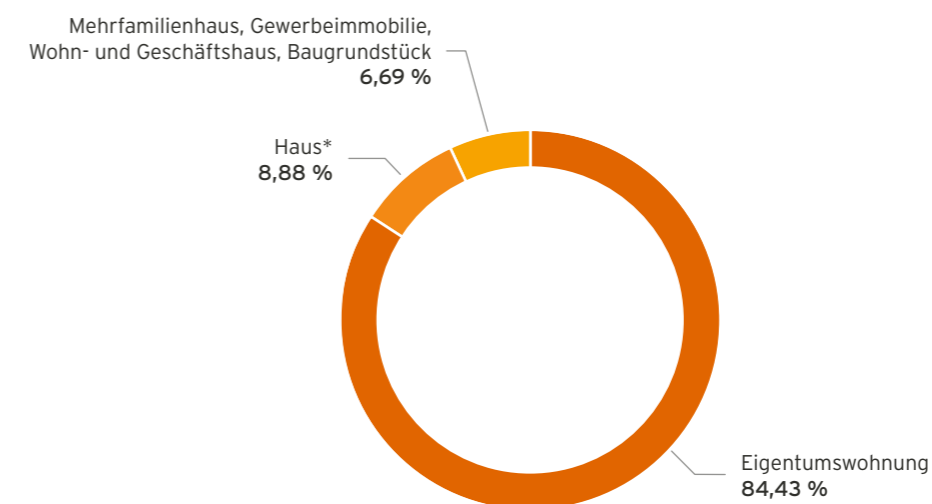
## Objektart

### Eigennutzer



\*Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus

### Kapitalanleger



\*Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus



### Häuser stehen hoch im Kurs

In Hamburg bevorzugen Käufer das eigene Haus als Wohnsitz. 56,9 Prozent der Eigennutzer erwarben ein Haus. Jeder Fünfte entschied sich dabei für ein Einfamilienhaus. Das ist ein stattlicher Wert, der weit über denjenigen der anderen A-Städte liegt, in denen jeweils nur ein einstelliger Prozentanteil diese Objektart gewählt hat. 35,6 Prozent entschieden sich für eine Doppelhaushälfte, 21,4 Prozent für ein Reihenhaus. Hintergrund für den ungewöhnlich hohen Anteil an Hauserwerbern gegenüber Käufern von Eigentumswohnungen ist der enorme Bestand in der Hansestadt: Mehr als 150.000 Einfamilienhäuser sind über das Stadtgebiet verteilt. Hinzu kommen rund 20.000 Zweifamilienhäuser.

Vergleichsweise hoch fällt daher auch der Anteil der Kapitalanleger aus, die in Einfamilienhäuser investieren. Immerhin 8,9 Prozent erwarben 2021 ein Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhaus. Etwa sieben Prozent setzten auf Mehrfamilienhäuser, Gewerbeimmobilien, gemischt genutzte Immobilien und Baugrundstücke. Mit 84,4 Prozent entfiel aber auch in Hamburg das Gros der Investitionen von Kapitalanlegern auf Eigentumswohnungen.


 A man wearing a white t-shirt, dark shorts, and a helmet is riding an e-scooter on a cobblestone path. In the background, there is a modern building with a blue and grey facade and large windows. A large, semi-transparent 'KÖLN' watermark is overlaid on the left side of the image.
 

# KÖLN

## Köln

### *Alt, aber dynamisch*

Für die meisten Kölner ist ihre Stadt weit mehr als nur ein Wohnort: Köln ist eine Lebenseinstellung. Die bevölkerungsreichste Stadt Nordrhein-Westfalens wurde von den Römern gegründet und blickt auf über 2.000 Jahre Stadtgeschichte zurück. Die Preise für Wohnimmobilien legten in Köln in den vergangenen zehn Jahren prozentual stärker zu als in vielen anderen Metropolregionen. Gleichwohl ist die Domstadt im Vergleich zu anderen A-Standorten noch relativ günstig.

Infolge der prosperierenden Wirtschaft, der ausgezeichneten Infrastruktur, der Vielzahl an kulturell bedeutenden Einrichtungen sowie der direkten Lage am Rhein zog Köln in den vergangenen Jahren zahlreiche Menschen an. Allein im Zeitraum zwischen 2011 und 2020 hat sich die Einwohnerzahl der Rhein-Metropole um fast sieben Prozent von 1,015 auf 1,084 Millionen erhöht. Die wachsende Stadtbevölkerung sowie die kontinuierlich steigende Kaufkraft sorgten für einen anhaltend hohen Nachfrageüberhang auf dem Wohnimmobilienmarkt der rheinischen Karnevalshochburg.



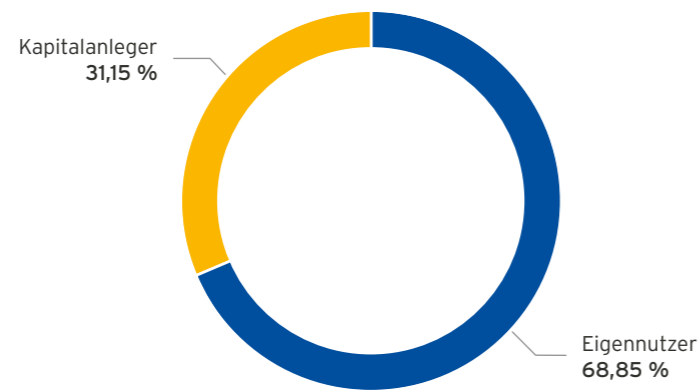
**Köln bleibt auf Wachstumskurs und damit auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien.**

Tatjana Jöris, Filialeiterin Köln bei Hüttig & Rompf

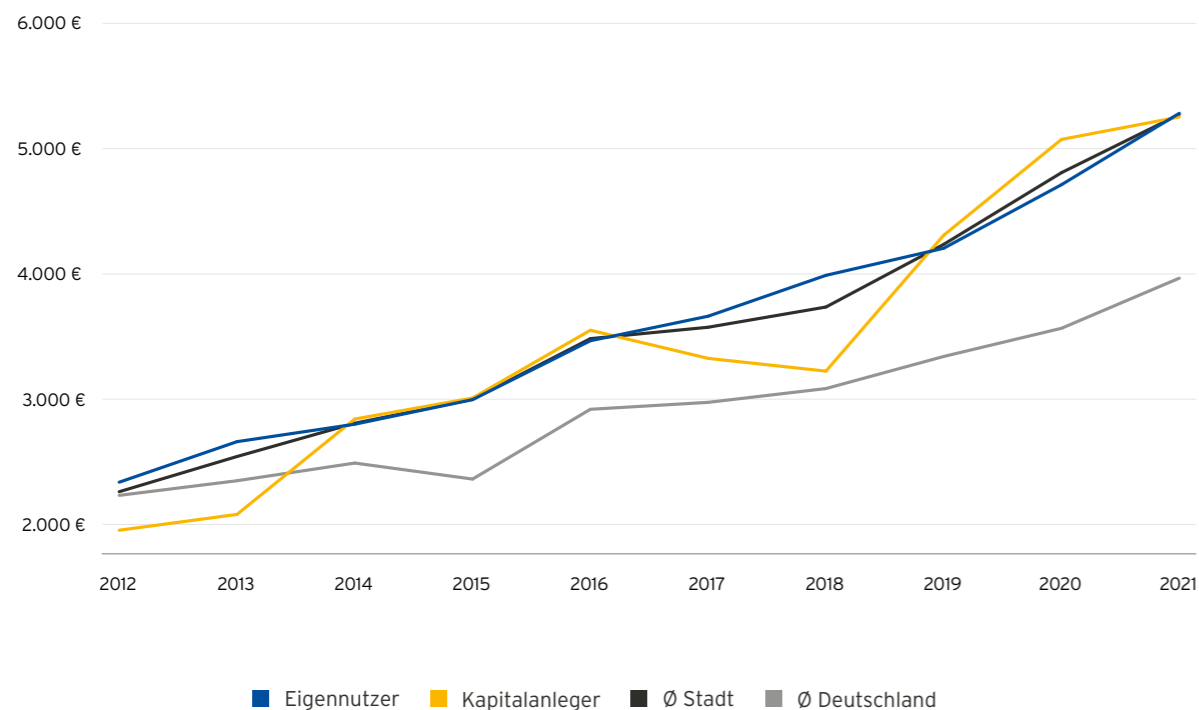
Besonders beliebt ist Köln traditionell bei jungen Erwachsenen im Alter zwischen 18 und 29 Jahren. In dieser Altersgruppe übertrafen in der Vergangenheit die Zuzüge regelmäßig die Wegzüge. Dieser Trend erlebte jedoch mit Ausbruch der Corona-Pandemie einen Stopp. Nach Angaben der Stadt Köln gingen im Jahr 2020 die Zuzüge der 18- bis 29-Jährigen um 14,8 Prozent zurück. Die Stadtverwaltung begründet die Delle damit, dass vermutlich viele junge Menschen, die normalerweise zum Studium oder zum Berufsstart nach Köln gezogen wären, dies aufgrund der Corona-Pandemie nicht taten. Aber auch bei der Gesamtbevölkerung erlebte Köln im Jahr 2020 erstmals seit 2013 einen leichten Rückgang um 0,3 Prozent.

Dem seit Jahren zu beobachtenden Trend steigender Wohnungspreise tat dies keinen Abbruch. Die Quadratmeterpreise erreichten im vergangenen Jahr mit einem Durchschnittswert von mehr als 5.260 Euro eine neue Rekordhöhe. In einer Bevölkerungsprojektion geht die Stadtverwaltung davon aus, dass sich die Einwohnerzahl in der Römerstadt bis zum Jahr 2040 auf rund 1,15 Millionen Menschen erhöhen wird. Das spricht dafür, dass der Aufwärtstrend bei den Wohnimmobilienpreisen sein Ende noch nicht gefunden haben dürfte, zumal die Quadratmeterpreise für Kölner Wohnimmobilien im Vergleich zu anderen A-Standorten wie München, Hamburg oder Berlin noch als relativ günstig einzustufen sind.

## Anteil Eigennutzer & Kapitalanleger



## Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie



### Eindeutiger Trend bei der Nutzungsart

Auf Basis der vorliegenden Zehn-Jahres-Daten für die Metropole Köln überwiegt der Anteil der Eigennutzer mit knapp 69 Prozent. Rund 31 Prozent entscheiden sich für eine Kapitalanlage (siehe Grafik: Anteil Eigennutzer & Kapitalanleger). Ähnlich sieht es auch in den meisten anderen deutschen Großstädten aus. Auch ist in Köln der Trend zu beobachten, dass verstärkt Kapitalanleger in den Markt drängen. Aus gutem Grund: Die bevölkerungsreichste Stadt Nordrhein-Westfalens ist als Lebensraum beliebt. Die Nähe zum Rhein, die ausgedehnten Grünflächen und eine ausgezeichnete Infrastruktur sorgen für eine hohe Wohnqualität. Das lockt zunehmend auch Kapitalanleger an, die sich durch entsprechende Immobilieninvestments sowohl Wertsteigerungen als auch attraktive Mietrenditen versprechen. Das belegen die Daten von Hüttig & Rompf: Lag der Anteil der Kapitalanleger im Jahr 2012 lediglich bei 18 Prozent aller vermittelten Finanzierungen, belief sich die Quote im Jahr 2021 auf 43 Prozent. Fast jeder zweite Erwerb von Wohnimmobilien in Köln diente also im Jahr 2021 Geldanlagezwecken.

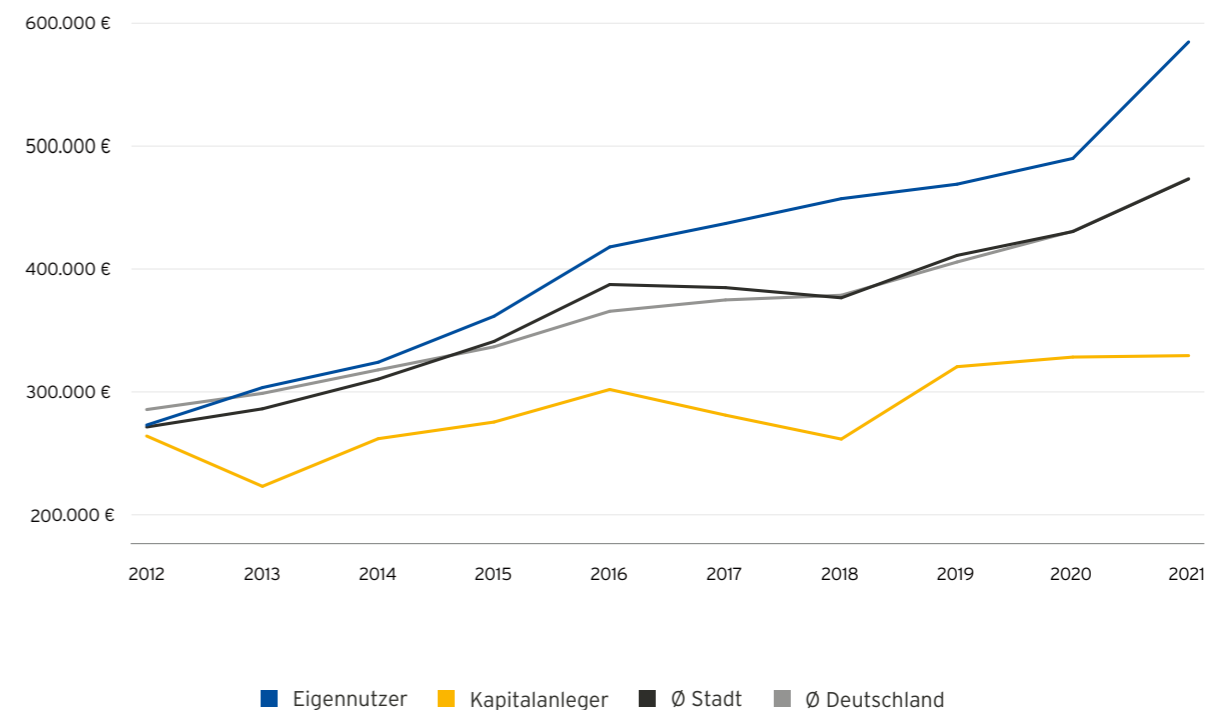
### Immobilienpreise holen auf

Bislang hat der Kölner Immobilienmarkt das Preisniveau

anderer deutscher Metropolen noch nicht erreicht - sowohl was den absoluten Objektwert als auch den Quadratmeterpreis betrifft. So lag der durchschnittliche Kaufpreis einer selbst genutzten Immobilie im Jahr 2021 im Schnitt bei 584.000 Euro. Deutlich geringer fällt der Immobilienwert bei Kapitalanlagen aus. Im Schnitt zahlte hier ein Käufer 328.000 Euro (siehe Grafik: Ø Kaufpreis pro Objekt). Zum Vergleich: Im Schnitt der sieben deutschen A-Standorte lag der durchschnittliche Kaufpreis im vergangenen Jahr bei Eigennutzern bei 667.000 Euro und bei Kapitalanlegern bei 414.000 Euro - das sind deutlich höhere Werte als am Kölner Markt.

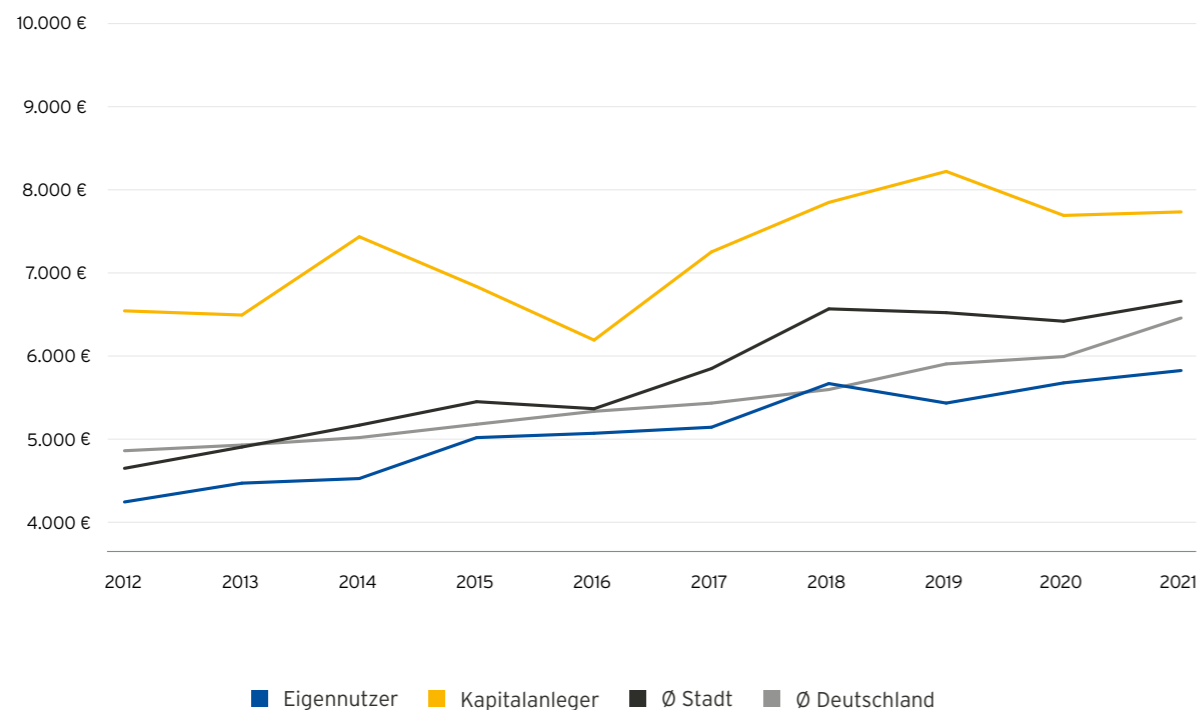
Auch hinsichtlich der Quadratmeterpreise ist die Domstadt im Vergleich zu anderen Metropolen noch günstig. Bei 5.261 Euro lag der gemittelte Quadratmeterpreis im vergangenen Jahr (Eigennutzer und Kapitalanleger zusammengenommen). Damit ist Köln das günstigste Pflaster unter den A-Standorten (gemittelter Quadratmeterpreis 2021: 5.928 Euro). Allerdings hat sich der Abstand von Köln zu den meisten seiner Rivalen in den vergangenen Jahren deutlich verringert. Um 8,8 Prozent legten in der Rhein-Metropole die Quadratmeterpreise in den vergangenen zehn Jahren im Schnitt pro Jahr zu. Das ist die dritthöchste durchschnittliche Zuwachsrate pro Jahr unter allen A-Standorten.

## Ø Kaufpreis pro Objekt





## Ø monatliches Haushaltsnettoeinkommen



### Gewisses Haushaltsnettoeinkommen erforderlich

Beim Erwerb von Wohnimmobilien besteht generell ein direkter Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Einkommen. Köln stellt hier keine Ausnahme dar. Ebenfalls keine Überraschung ist, dass das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen bei den Kapitalanlegern in Köln höher liegt als bei den Eigennutzern. Das hat - wie auch in den anderen Metropolen - mit soziodemografischen Merkmalen wie Alter, Familienstand und Berufsstand zu tun. Konkret belief sich das Haushaltsnettoeinkommen bei Käufern von selbst genutzten Wohnimmobilien im vergangenen Jahr im Schnitt auf 5.828 Euro, bei Kapitalanlegern lag es bei 7.735 Euro. Das zeigt: Köln mag unter den Metropolen zwar vergleichsweise erschwinglich sein, dennoch ist auch hier in vielen Fällen ein gehobenes Einkommensniveau die Voraussetzung für den Erwerb einer Wohnimmobilie.

von 2.334 Euro auf 5.270 Euro zu. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 8,5 Prozent pro Jahr. Bei den Kapitalanlegern liegt die durchschnittliche Preissteigerungsrate sogar bei 10,4 Prozent pro Jahr (von 1.952 Euro im Jahr 2012 auf 5.241 Euro im Jahr 2021). Wie auch in anderen Metropolen konnten die Haushaltsnettoeinkommen nicht mit dieser Dynamik mithalten. Bei den Eigennutzern stiegen sie im Beobachtungszeitraum durchschnittlich um 3,2 Prozent pro Jahr. Bei den Kapitalanlegern um 1,7 Prozent pro Jahr.

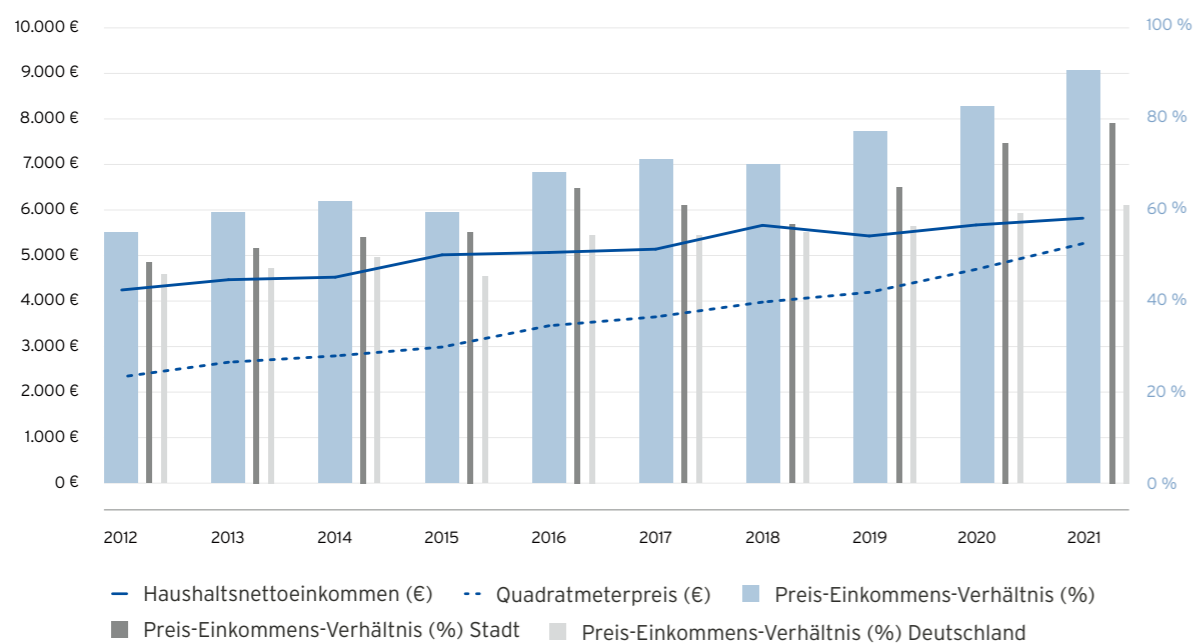
### Preis-Einkommens-Verhältnis: Ungleiches Tempo

In der Domstadt legte der Quadratmeterpreis auf Basis der Daten von Hüttig & Rompf in den vergangenen zehn Jahren in der Gruppe der Eigennutzer im Schnitt

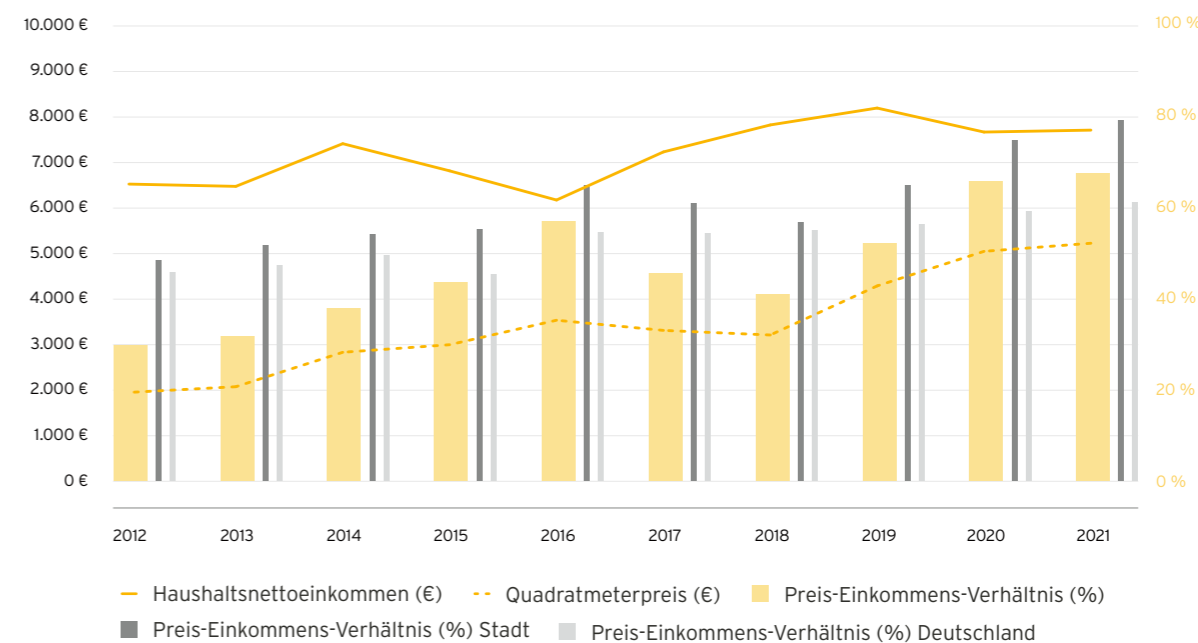
Als Folge des ungleichen Tempos hat sich bei den Eigennutzern der Anteil des Quadratmeterpreises am Einkommen von 55 Prozent (2012) auf 90 Prozent (2021) erhöht. Bei den Kapitalanlegern legte die Quote im gleichen Zeitraum von 30 auf 68 Prozent zu. Mit dieser Entwicklung ist Köln kein Einzelfall. Auch in den anderen A-Standorten ist dieser Zusammenlauf zwischen Quadratmeterpreisen und Haushaltsnettoeinkommen zu beobachten. Ein Aspekt, der allerdings auffällt, ist der starke Anstieg der Preis-Einkommens-Ratio bei den Kapitalanlegern (von 30 auf 68 Prozent). Keine andere Metropole wies hier eine höhere Dynamik auf.

## Preis-Einkommens-Verhältnis

### Eigennutzer

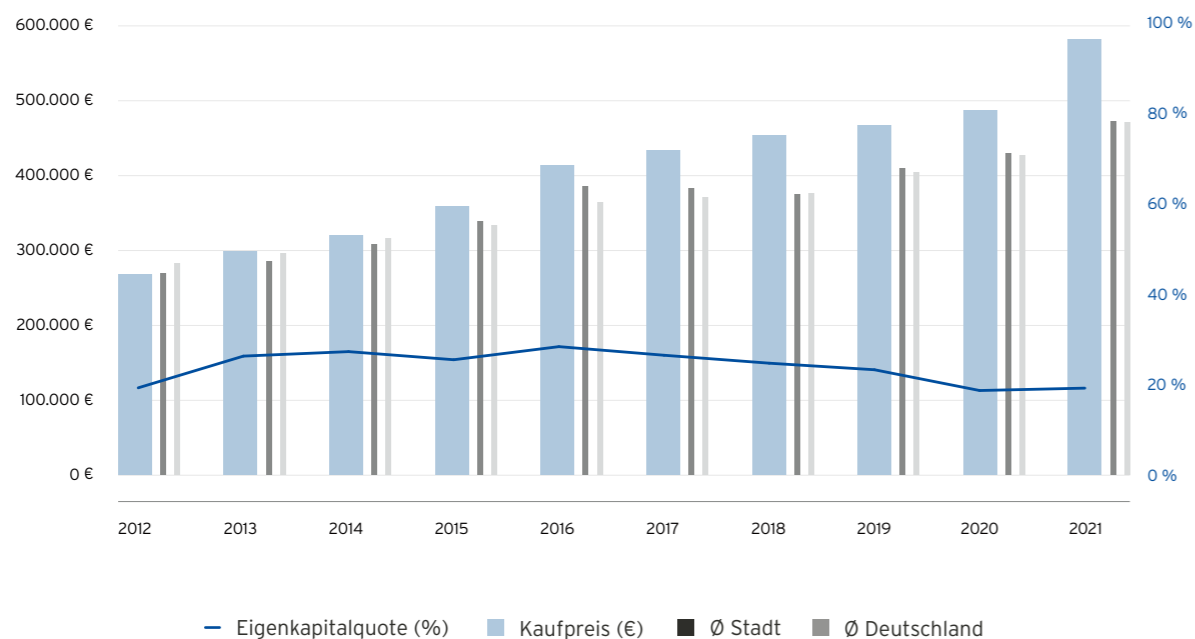


### Kapitalanleger

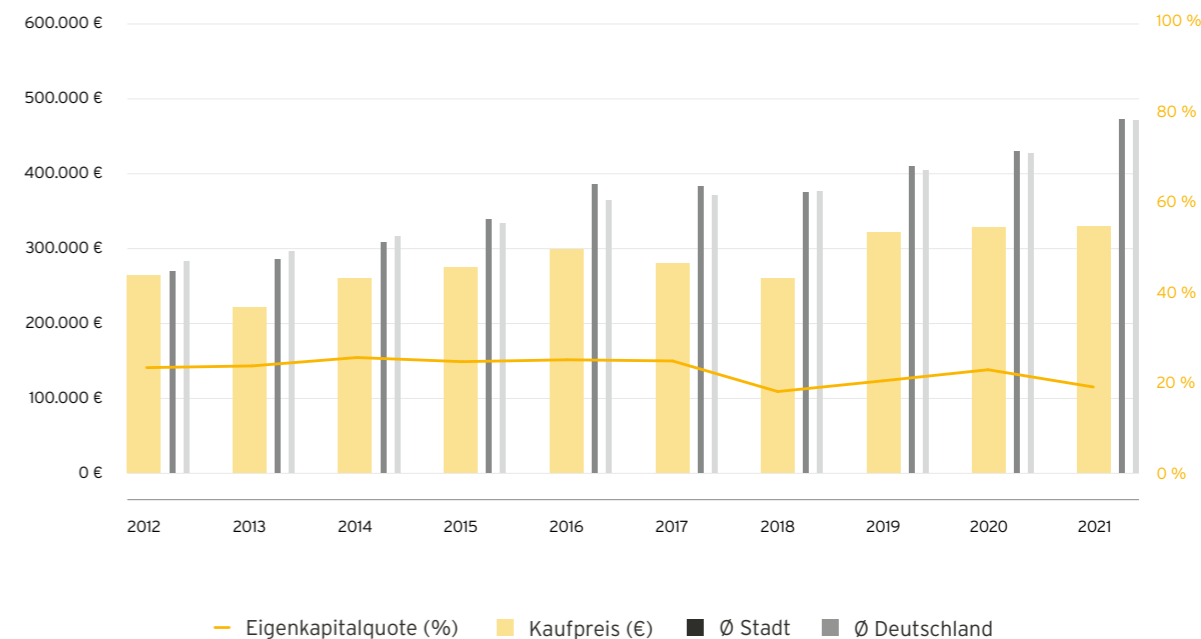


## Eigenkapitalquote

### Eigennutzer



### Kapitalanleger



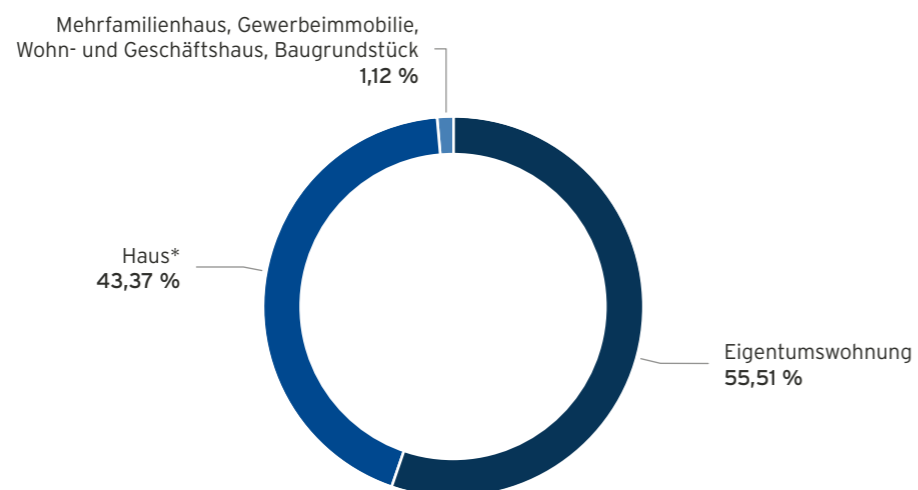
### Niedrige Eigenkapitalquoten

Wer in Köln eine Wohnimmobilie erwirbt, muss im Vergleich zu anderen Top-Standorten vergleichsweise wenig eigenes Geld mitbringen. Bei Eigennutzern beliefen sich die Eigenmittel im vergangenen Jahr im Schnitt auf rund 113.000 Euro, bei Kapitalanlegern gar nur auf 63.000 Euro. Was auffällt, ist, dass die Eigenkapitalquote - also der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Objektwert (Kaufpreis) - in der Gruppe der Eigennutzer in den vergangenen beiden Jahren deutlich zurückgegangen ist. Bewegte sich der Eigenkapitalanteil in der Vergangenheit hier in einer Spanne zwischen 24 und 29 Prozent, waren es im Jahr 2021 nur noch 19,4 Prozent. Damit weist Köln unter den A-Standorten eine sehr geringe Eigenkapitalquote bei Käufern von selbst genutzten Wohnimmobilien auf. Selbst im Bundesschnitt ist die Quote mit 21,4 Prozent höher als in der Rheinmetropole. Ähnlich verläuft der Trend in der Gruppe der Anleger. Hier fiel die Eigenkapitalquote im vergangenen Jahr auf 19,2 Prozent. Das ist der zweitniedrigste Wert im betrachteten Zehn-Jahres-Zeitraum.



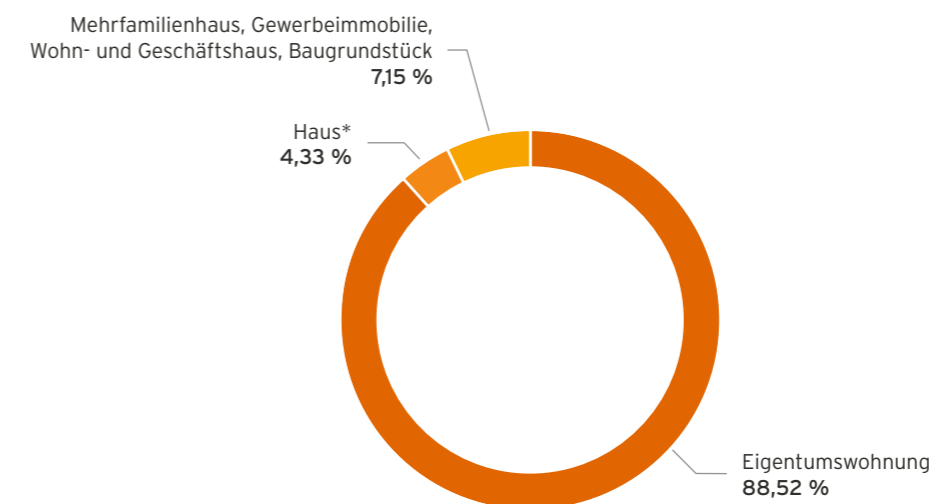
## Objektart

### Eigennutzer



\*Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus

### Kapitalanleger



\*Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus



### Hoher Häuseranteil bei Eigennutzern

Die klassische Eigentumswohnung liegt bei den Kölner Eigennutzern mit 56 Prozent ganz vorne. Es folgen Reihenhäuser mit 24 Prozent, Doppelhaushälften mit knapp elf Prozent und Einfamilienhäuser mit neun Prozent. Diese Verteilung der Objektarten unterscheidet sich in gewissem Umfang von anderen A-Standorten. Objekte wie Reihenhäuser sind bei Eigennutzern in Metropolen wie München oder Berlin in deutlich geringerem Umfang gefragt. Ein Grund dafür dürfte in den noch vergleichsweise moderaten Preisen für solche Wohnimmobilien in Köln liegen.

Bedeutend höher ist der Anteil der Kölner Eigentumswohnungen bei Kapitalanlegern. In dieser Gruppe präferieren 89 Prozent diese Objektart. Klassische Häuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser) spielen mit vier Prozent nur eine Nebenrolle. Was im Vergleich mit anderen Metropolen jedoch auffällt, ist, dass fast vier Prozent aller vermittelten Immobilienfinanzierungen Mehrfamilienhäuser zum Gegenstand hatten. In diesem Punkt nimmt Köln eine gewisse Sonderstellung ein.



# München

## Leuchtende Bayerumetropole

Betrachtet man die deutschlandweite Entwicklung der Immobilienpreise in den zurückliegenden Jahren, fällt immer wieder ein Name: München. Aufgrund der konstant steigenden Angebotspreise gilt die Landeshauptstadt Bayerns als die Metropole mit dem höchsten Preisniveau in der Bundesrepublik. Die Daten von Hüttig & Rompf bestätigen das. In keinem anderen deutschen A-Standort muss der Käufer einer Wohnimmobilie im Schnitt mehr Geld für den Quadratmeter auf den Tisch legen. Einen Rücksetzer gab es allerdings im vergangenen Jahr.

„München leuchtete“, heißt es in einer bekannten Novelle des Schriftstellers Thomas Mann. Das tut es noch immer. Die „Weltstadt mit Herz“ zählt nicht nur in Deutschland, sondern europaweit zu den wachstumsstärksten Wirtschaftsmetropolen und gilt aufgrund ihrer ökonomischen und kulturellen Bedeutung sowie ihrer hohen Lebensqualität als ein ausgesprochen attraktiver Wohnstandort. Zahlreiche große Konzerne haben in der Isarstadt ihren Hauptstandort. Man denke an BMW, Siemens, Infineon und Linde – um nur einige zu nennen. Das sorgt für einen anhaltend hohen Zuzug kaufkräftiger Fach- und Führungskräfte.

Zusätzliche Impulse für den Münchner Wohnungsmarkt kommen aus den zahlreichen Bildungs- und Forschungseinrichtungen mit ihren 120.000 Studierenden. Das alles hat dazu beigetragen, dass die Bevölkerung in den vergangenen zwei Jahrzehnten stark gewachsen ist und heute rund 1,49 Millionen Einwohner zählt. Tendenz weiter steigend. Prognosen zufolge könnte die Zahl der Münchnerinnen und Münchner bis zum Jahr 2039 bei rund 1,6 Millionen Menschen liegen.

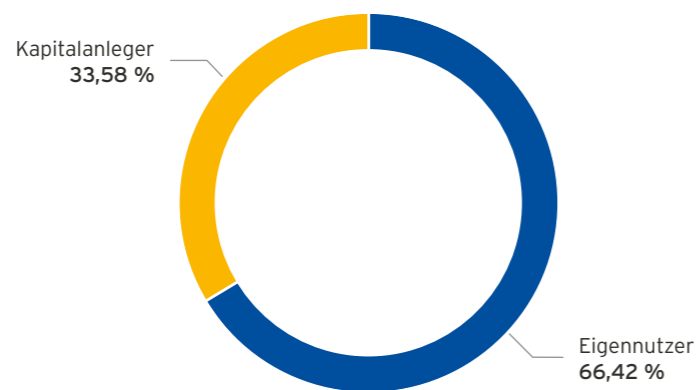
”

***In München geht der Trend hin zu mehr Single-Haushalten. Das dürfte die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach klassischen Eigentumswohnungen, nachhaltig positiv beeinflussen.***

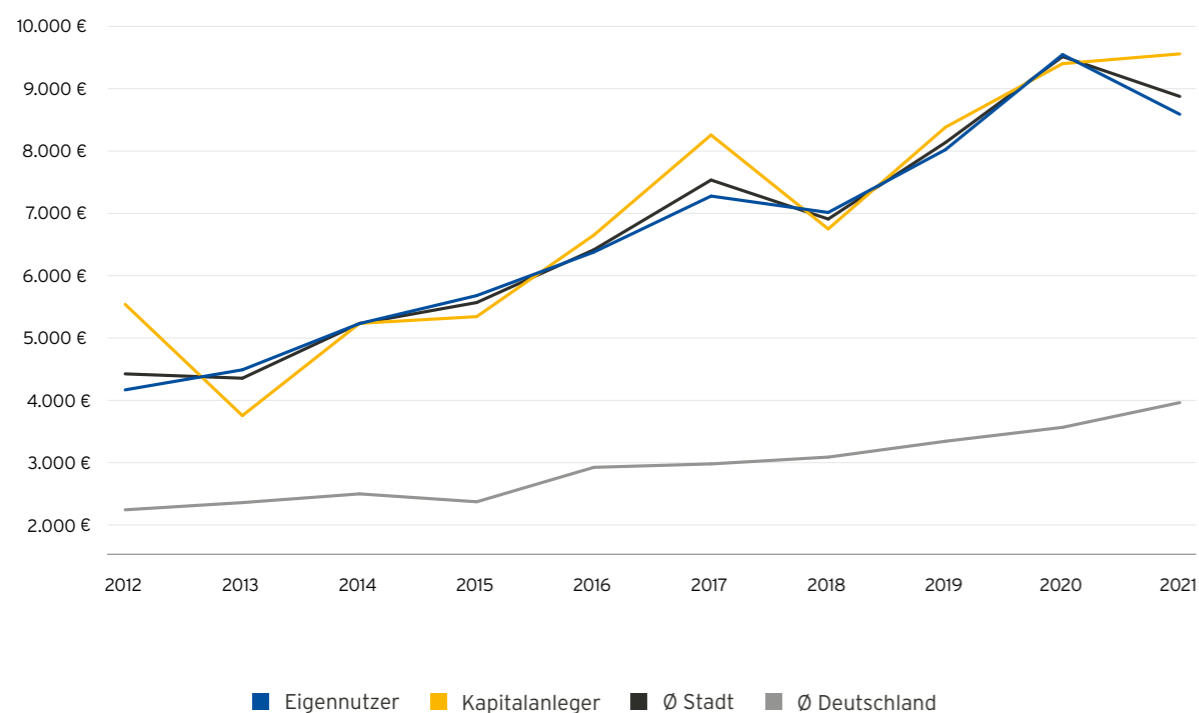
Feride Kalayci, Filialleiterin München bei Hüttig & Rompf

Während die Isar-Metropole auf der einen Seite wächst, werden auf der anderen die Flächen knapp. Diese angespannte Lage dürfte auch in den kommenden Jahren infolge des arbeitsmarktbedingten Zuzugs sowie der Zunahme an Klein- und Single-Haushalten bestehen bleiben. Zwar waren in München im vergangenen Jahr die Quadratmeterpreise rückläufig, ein nachhaltiger Einbruch ist am Münchner Wohnimmobilienmarkt aber nicht zu erwarten. Das macht München zu einer der wertbeständigsten Lagen für Wohnimmobilien in Deutschland.

## Anteil Eigennutzer & Kapitalanleger



## Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie



### Reizvoll für Kapitalanleger

Bei den Zehn-Jahres-Daten, die für München erhoben wurden, überwiegt der Anteil an Eigennutzern mit etwa 66 Prozent gegenüber dem der Kapitalanleger, der rund 34 Prozent ausmacht (siehe Grafik: Anteil Eigennutzer & Kapitalanleger). Im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen ist der Anteil an Investoren in München jedoch hoch. Im vergangenen Jahr belief sich ihre Quote sogar auf 38 Prozent. Der hohe Anteil der Anleger spiegelt die Attraktivität der Bayerischen Landeshauptstadt wider. München bietet eben nicht nur ausgezeichnete Wohnqualität, sondern auch die Chance auf ansehnliche Renditen bei der Investition in eine Immobilie, da sich neben den Kaufpreisen auch die Mieten auf absolutem Höchstniveau bewegen.

### Eigennutzer bremsen München aus

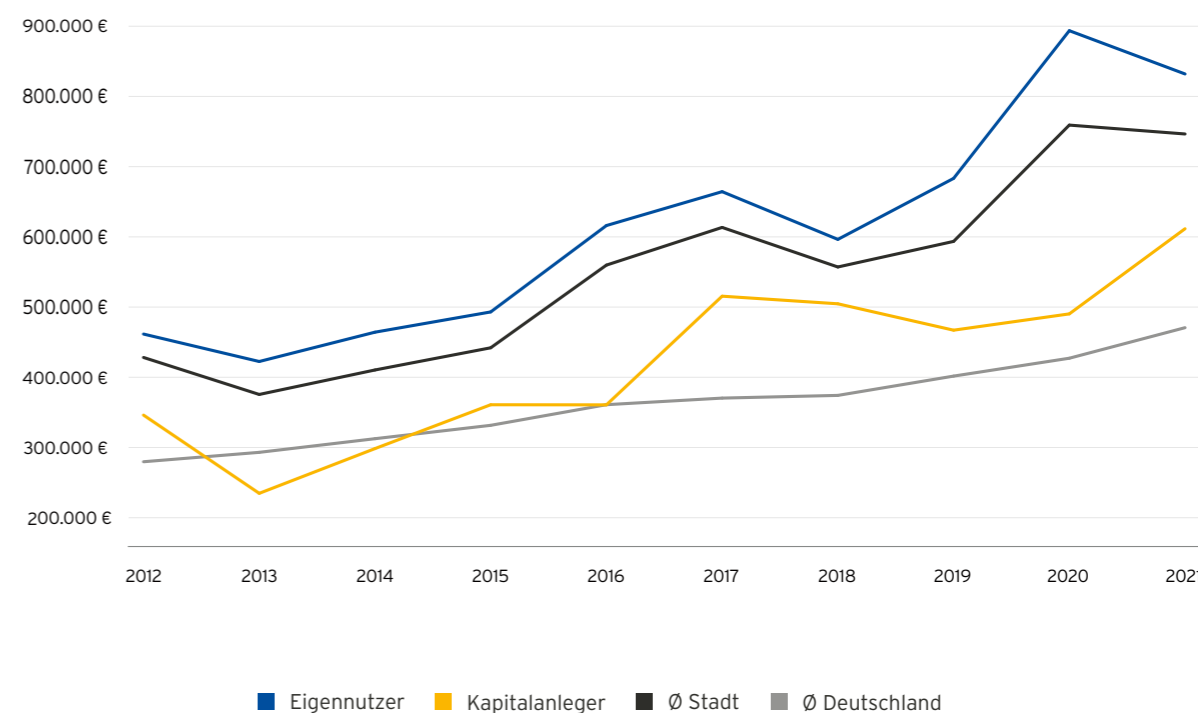
Wer in München wohnt, wohnt teuer. Daran hat sich auch 2021 nichts geändert. Die Isarstadt ist weiterhin deutscher Spitzenreiter bei den Immobilienpreisen. An keinem anderen A-Standort sind die Preislevel für Immobilien auf einem so hohen Niveau. Fast 8.900 Euro kostete im vergangenen Jahr im Schnitt der Quadratmeter. Allerdings erlebte der Trend im letzten Jahr einen

Bruch. Erstmals seit Datenerhebungen durch Hüttig & Rompf ging der Quadratmeterpreis in München zurück, im Schnitt um 6,7 Prozent (siehe Grafik: Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie). Geht man tiefer in die Analyse, zeigt sich jedoch, dass ausschließlich die Eigennutzer für diese Entwicklung verantwortlich waren. Gaben diese im Jahr 2020 noch 9.569 Euro für den Quadratmeter aus, waren es im Jahr darauf „nur“ noch 8.606 Euro (minus zehn Prozent). Bei den Kapitalanlegern setzte sich der Aufwärtstrend hingegen fort. Sie zahlten im vergangenen Jahr im Schnitt 9.581 Euro für einen Quadratmeter Münchner Wohnraum. So viel wie nie zuvor.

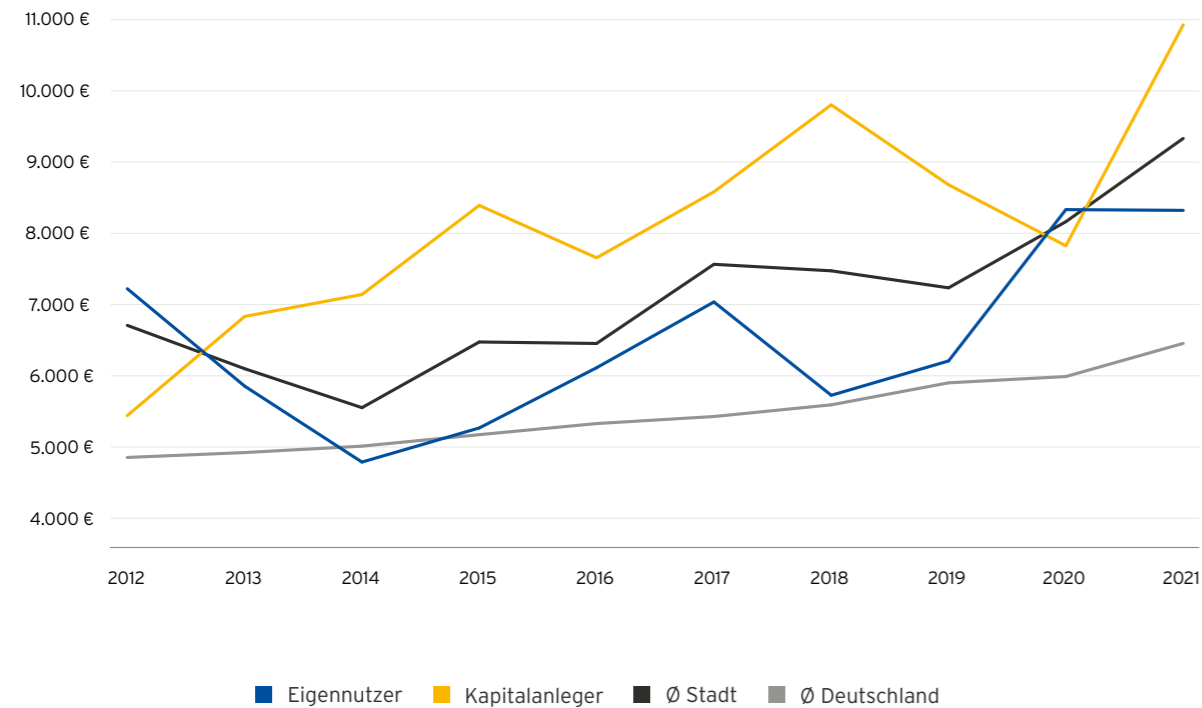
### Kaufpreise variieren

Was den absoluten Kaufpreis betrifft, gaben Eigennutzer im vergangenen Jahr mit einem Objektwert von durchschnittlich rund 830.000 Euro deutlich mehr für eine Münchner Wohnimmobilie aus als Kapitalanleger, bei denen der durchschnittliche Objektwert bei 612.000 Euro lag (siehe Grafik: Ø Kaufpreis pro Objekt). Die höhere Summe bei den Eigennutzern hat in der bayerischen Landeshauptstadt Tradition und ist damit begründet, dass diese Gruppe tendenziell größere Wohnflächen wünscht als Kapitalanleger, die kleinere Objekte präferieren.

## Ø Kaufpreis pro Objekt

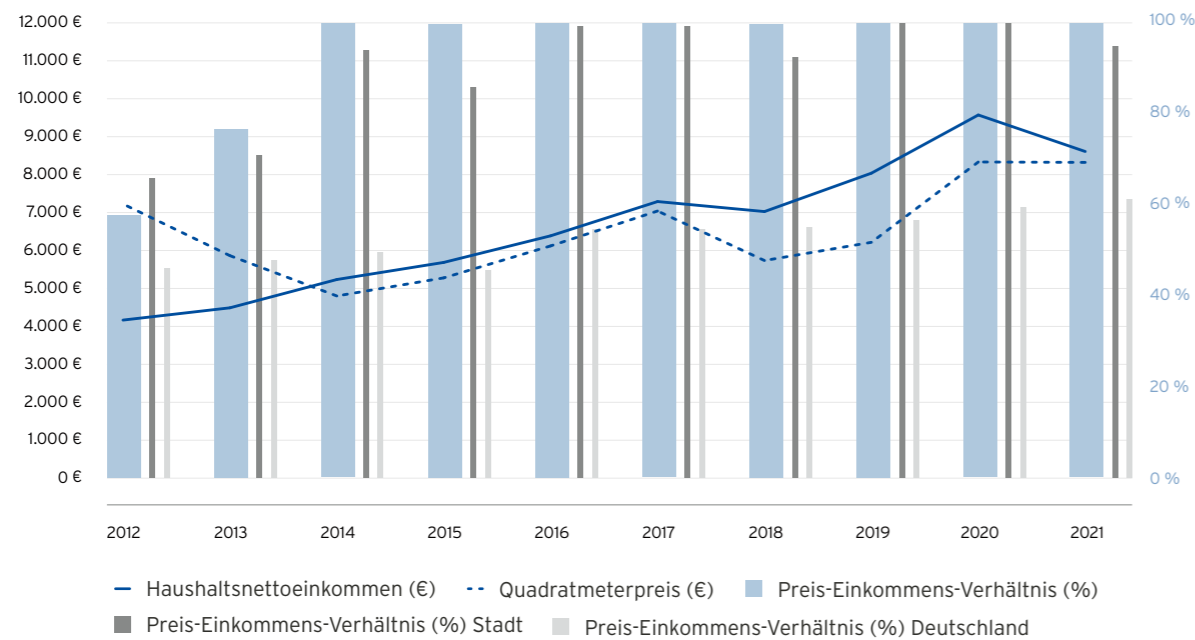


## Ø monatliches Haushaltsnettoeinkommen



## Preis-Einkommens-Verhältnis

### Eigennutzer



### Eine Stadt für Besserverdiener

München ist ein teures Pflaster. Angesichts des sehr hohen Preisniveaus kann sich nicht jeder Eigennutzer oder Kapitalanleger eine Wohnung oder ein Haus in der bayerischen Landeshauptstadt leisten. Es bedarf eines deutlich gehobenen Einkommensniveaus, weshalb Münchner Immobilienkäufer mehrheitlich zu den Besserverdienern gehören. Wer hier Wohnraum finanziert, verfügt auf Basis der untersuchten Daten im Schnitt über ein Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 9.300 Euro. Die Gruppe der Kapitalanleger ist mit einem Einkommen von durchschnittlich mehr als 10.900 Euro (2021) dabei noch deutlich kaufkräftiger als die Eigennutzer, deren Durchschnittswert bei dieser Vermögenskennziffer im vergangenen Jahr bei 8.320 Euro lag. Doch wer sind diese gut situierten Kapitalanleger? Wie die Daten zeigen, sind sie im Schnitt in einem fortgeschrittenen Alter zwischen 45 und 50 Jahren und in den meisten Fällen verheiratet.

### Preis-Einkommens-Ratio: Konstant hohes Niveau

Am Wohnstandort München liefen die Quadratmeterpreise den Haushaltsnettoeinkommen nicht in dem Maße davon, wie das in anderen Metropolen in den vergangenen Jahren der Fall war, etwa in Berlin. Im vergangenen Jahr

entsprach der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei der Gruppe der Eigennutzer zwar 103 Prozent des durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommens – was im Vergleich zum Deutschlandschnitt ein sehr hohes Niveau darstellt (2021: 61 Prozent). Aber Werte von mehr als 100 Prozent bei der Preis-Einkommens-Ratio waren in München in der Gruppe der Eigennutzer auch schon in den zurückliegenden zehn Jahren eher der Standard als die Ausnahme. Im Jahr 2019 zum Beispiel belief sich die Quote bei den Eigenutzern sogar auf 129 Prozent.

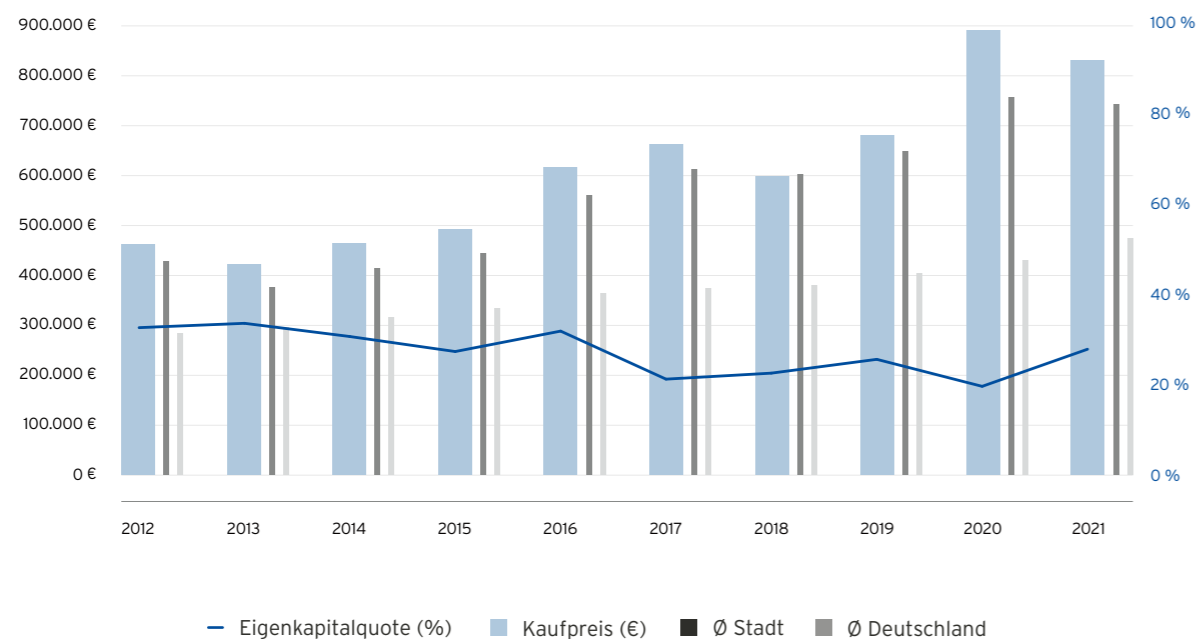
Allerdings sind die Daten mit einer gewissen Vorsicht zu genießen, da statistische Ausreißer das Bild verzerren können und Trendaussagen nur bedingt zulassen. Gleichwohl lässt sich feststellen, dass zumindest in der Gruppe der Eigennutzer die Haushaltsnettoeinkommen und die Quadratmeterpreise in etwa Hand in Hand zu gehen scheinen. Ein etwas differenzierteres Bild zeigt sich bei den Kapitalanlegern. Hier fiel die Ratio von 120 Prozent im Jahr 2020 auf 88 Prozent im Jahr 2021. Daraus einen stichhaltigen Trend abzuleiten, ist hier aber noch problematischer als in der Gruppe der Eigennutzer, da die Datenbasis bei den Kapitalanlegern vergleichsweise geringer ausfällt. Deutlich wird das an den starken Schwankungen dieser Kennziffer bei den Kapitalanlegern in den letzten zehn Jahren.

### Kapitalanleger



## Eigenkapitalquote

### Eigennutzer



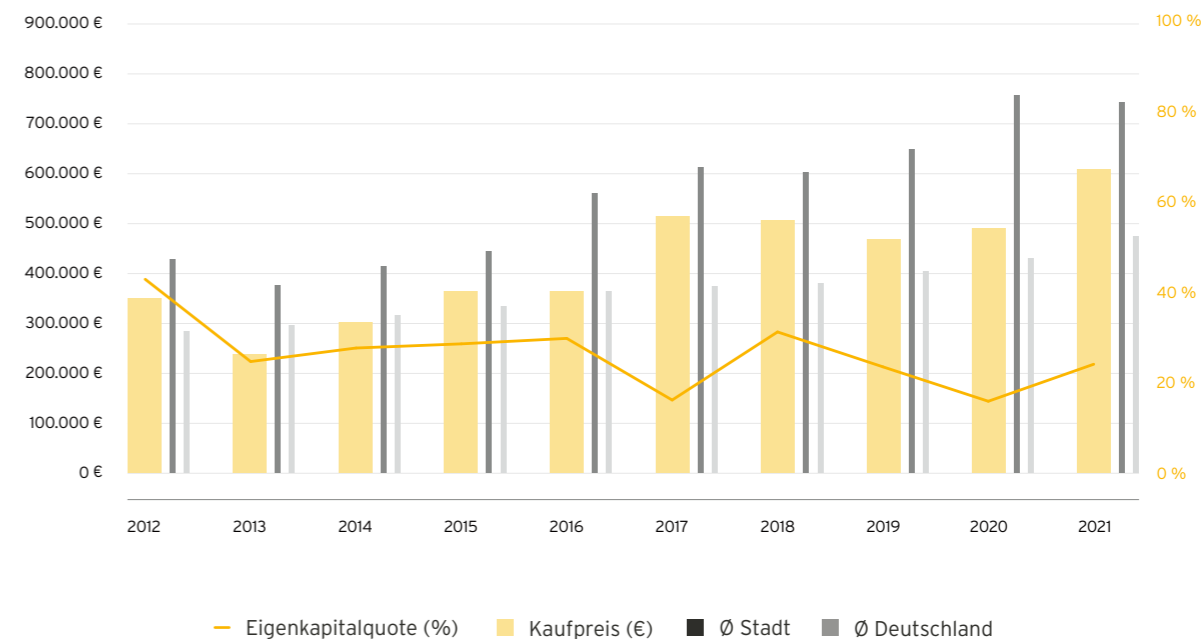
### Eigenkapitalsumme bei Eigennutzern auf Rekordwert

Der passende Kredit und eine angemessene Eigenkapitalausstattung gehören auch in München zu den wichtigsten Aspekten für den Immobilienkauf. Bei den Eigennutzern in München hat sich die Eigenkapitalquote - das ist der Anteil der eigenen Mittel im Verhältnis zum Objektpreis - wie auch in anderen Metropolen in den vergangenen zehn Jahren tendenziell nach unten entwickelt, konkret von 32,9 Prozent in 2012 auf 28,1 Prozent in 2021. Aufgrund des dynamischen Preisanstiegs für Münchner Wohnimmobilien haben die absoluten Eigenmittel aber deutlich zugelegt. Bei Eigennutzern liegt die Eigenkapitalsumme mittlerweile bei 233.000 Euro - und

damit so hoch wie nie zuvor und höher als in jeder anderen der sieben A-Standorte. Vor zehn Jahren war das noch anders: Damals beliefen sich die eigenen Mittel dieser Käufergruppe lediglich auf rund 153.000 Euro.

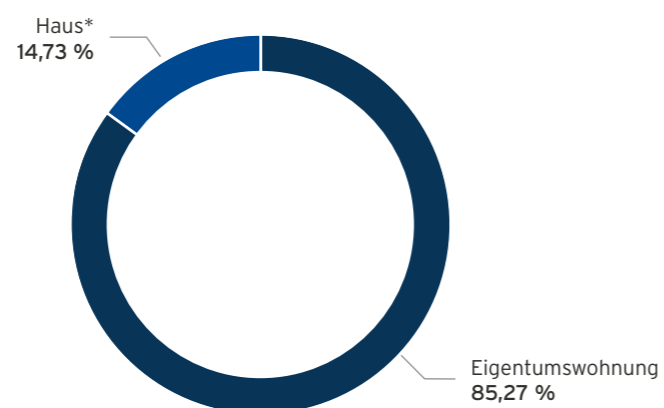
Deutlich weniger Eigenkapital müssen Kapitalanleger mitbringen, was unter anderem daran liegt, dass sie vor allem kleinere Objekte mit entsprechend geringeren Kaufpreisen präferieren. Im vergangenen Jahr lagen die Eigenmittel hier im Schnitt bei rund 146.000 Euro. Bezogen auf den Objektwert belief sich die Eigenkapitalquote auf knapp 24 Prozent. Das ist ein Prozentwert, wie er auch in anderen A-Städten zu finden ist.

### Kapitalanleger



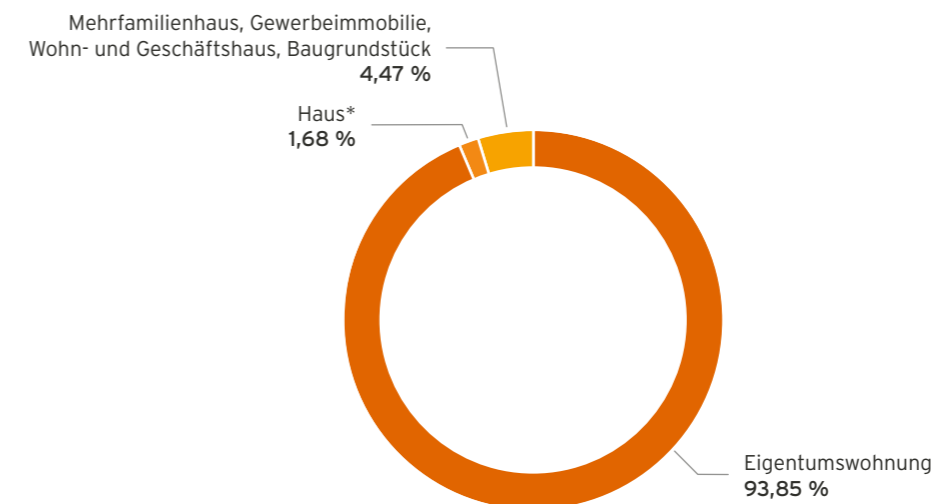
## Objektart

### Eigennutzer



\*Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus

### Kapitalanleger



\*Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus

### Der Fokus liegt auf Eigentumswohnungen

München verfügt über ein vielschichtiges Angebot an Wohnimmobilien, gleichwohl ist die klassische Eigentumswohnung die häufigste Objektart. Sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger greifen gerne zu dieser Immobiliengattung. Bei den Eigennutzern sind es rund 85 Prozent, bei den Kapitalanlegern sogar 94 Prozent. Der hohe Anteil von Eigentumswohnungen liegt unter anderem daran, dass München sehr urban geprägt ist. Hinweis: Die Daten beziehen sich auf den gesamten Untersuchungszeitraum von 2012 bis 2021.

Häuser, dazu zählen Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, waren im Beobachtungszeitraum dagegen nur wenig gefragt, was vermutlich an den hohen Preisen liegen dürfte. Bei den Kapitalanlegern entschieden sich nur knapp zwei Prozent für eine dieser Immobilienarten. Bei den Eigennutzern beträgt die Quote immerhin knapp 15 Prozent, wobei Reihenhäuser mit 8 Prozent die Rangfolge anführen, gefolgt von Doppelhaushälften mit 5 Prozent und Einfamilienhäusern mit 2 Prozent.





# ST UTT GART



## Stuttgart *Wohnumraum ist knapp*

Stuttgart – das klingt in vielen Ohren nach schwäbischer Beschaulichkeit. Doch damit wird man der Neckarmetropole nicht gerecht. Die Kombination aus gewichtigem Industriestandort, lockerem Lebensstil, attraktiver Innenstadt und wirtschaftlichem Wachstum zieht Menschen aus ganz Deutschland an. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien sollte davon profitieren.

Wie auch viele andere deutsche Metropolen verzeichnete Stuttgart in den Jahren von 2010 bis 2019 einen stetigen Bevölkerungszuwachs, bevor es im Jahr 2020 coronabedingt zu einem kleinen Rücksetzer kam. Aktuell leben rund 604.000 Menschen in der Schwabenmetropole. Stuttgart ist damit die sechstgrößte Stadt Deutschlands und mit einem Durchschnittsalter der Bevölkerung von rund 42 Jahren auch eine der „jüngsten“. Trotz Corona-Delle sieht sich die Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt konfrontiert.

Weil in den vergangenen Jahren der Bedarf nach Wohnraum kontinuierlich gestiegen ist, hat sich in der Neckarstadt ein starker Nachfrageüberhang aufgebaut, der bei Weitem nicht durch die Baufertigstellungen neuer Wohnungen kompensiert werden konnte. Bestätigt wird diese Entwicklung durch den signifikanten Rückgang der Leerstandsquoten. Sie ist im Zeitraum nach Angaben der Stadt Stuttgart von 2010 bis 2019 von 1,7 auf 0,5 Prozent zurückgegangen. Dies entspricht lediglich rund 1.140 leer stehenden Wohnungen. Zum Vergleich: In Deutschland beläuft sich die Leerstandsquote im Schnitt auf 2,9 Prozent (Stand 2019).

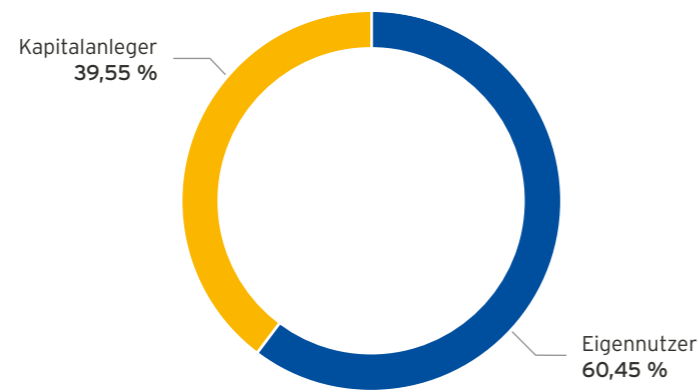


***Die Lücke zwischen Wohnungsbedarf und Fertigstellungsvolumen dürfte sich in Stuttgart in den kommenden Jahren eher noch vergrößern als verkleinern.***

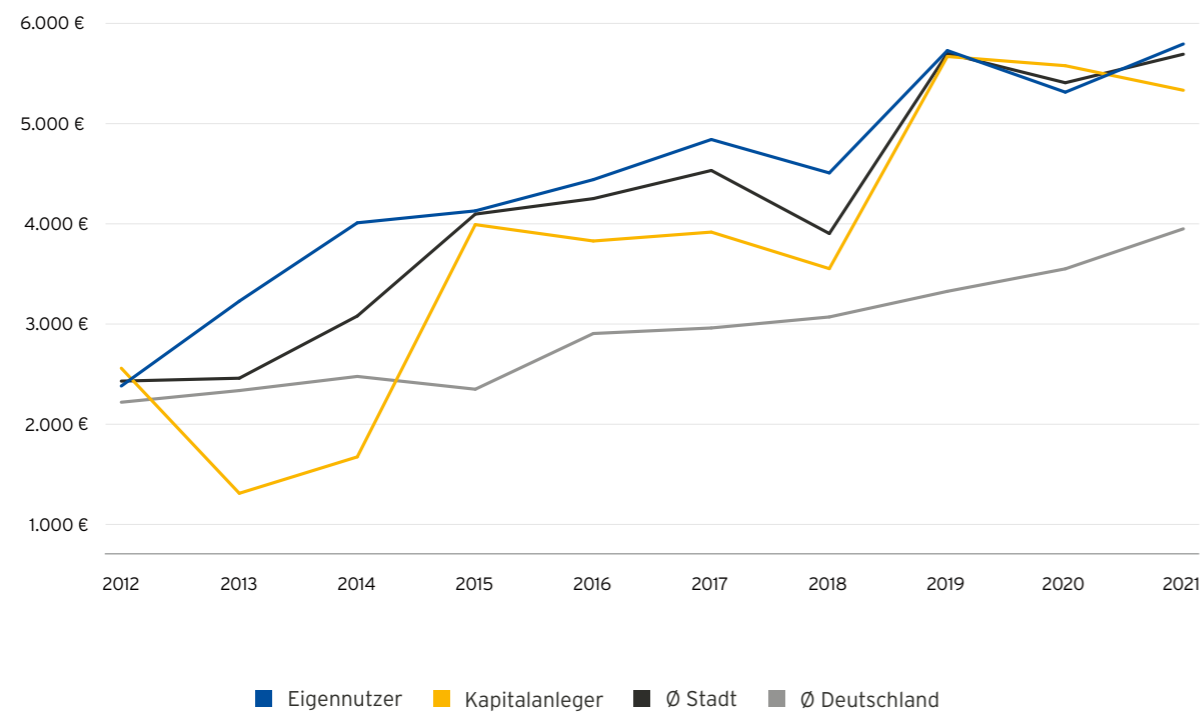
*Carolin Kristin Sajonz, Filialleiterin Stuttgart bei Hüttig & Rompf*

Verantwortlich für die angespannte Lage am Stuttgarter Wohnungsmarkt ist unter anderem die Kessellage der Stadt, wodurch das Angebot an Baugrundstücken eingegrenzt wird. Das hat dazu beigetragen, dass der Quadratmeterpreis von 2.440 Euro im Jahr 2012 auf fast 5.700 Euro nach oben geschossen ist. Dieser Trend dürfte sich fortsetzen: In ihrem aktuellen Wohnungsmarktbericht geht die Stadt Stuttgart davon aus, dass eine Entspannung am Wohnungsmarkt nicht absehbar ist. Will heißen: Eine hohe Nachfrage dürfte auch weiterhin auf ein zu knappes Angebot treffen.

## Anteil Eigennutzer & Kapitalanleger



## Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie



### Hoher Anteil an Kapitalanlegern

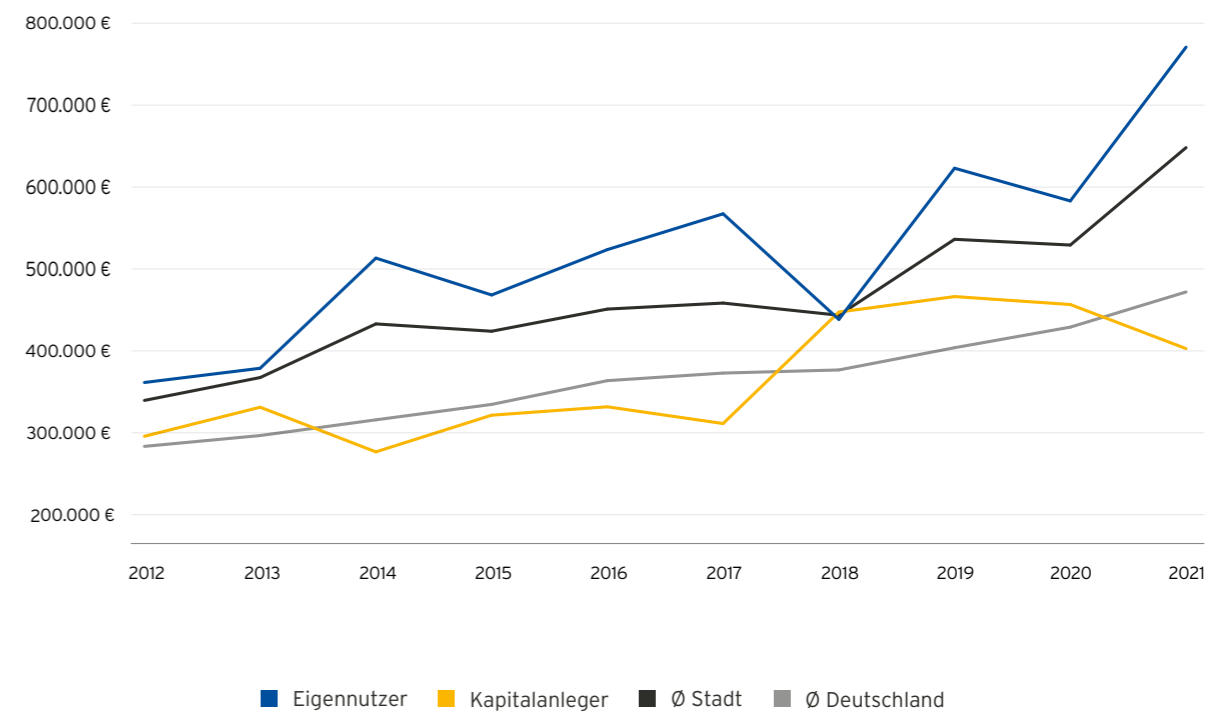
Auf Basis der Daten, die für Stuttgart erhoben wurden, steht die Neckarmetropole im Vergleich zu anderen deutschen A-Standorten bei Kapitalanlegern hoch im Kurs. Zwar überwiegt der Anteil der Eigennutzer (60 Prozent). Aber mit einer Kapitalanlegerquote von rund 40 Prozent führt Stuttgart das Ranking unter den sieben deutschen Metropolen hier an. Zum Vergleich: In Berlin liegt der Anteil der Investoren lediglich bei 29 Prozent, in Hamburg gar nur bei 22 Prozent.

### Quadratmeterpreisentwicklung

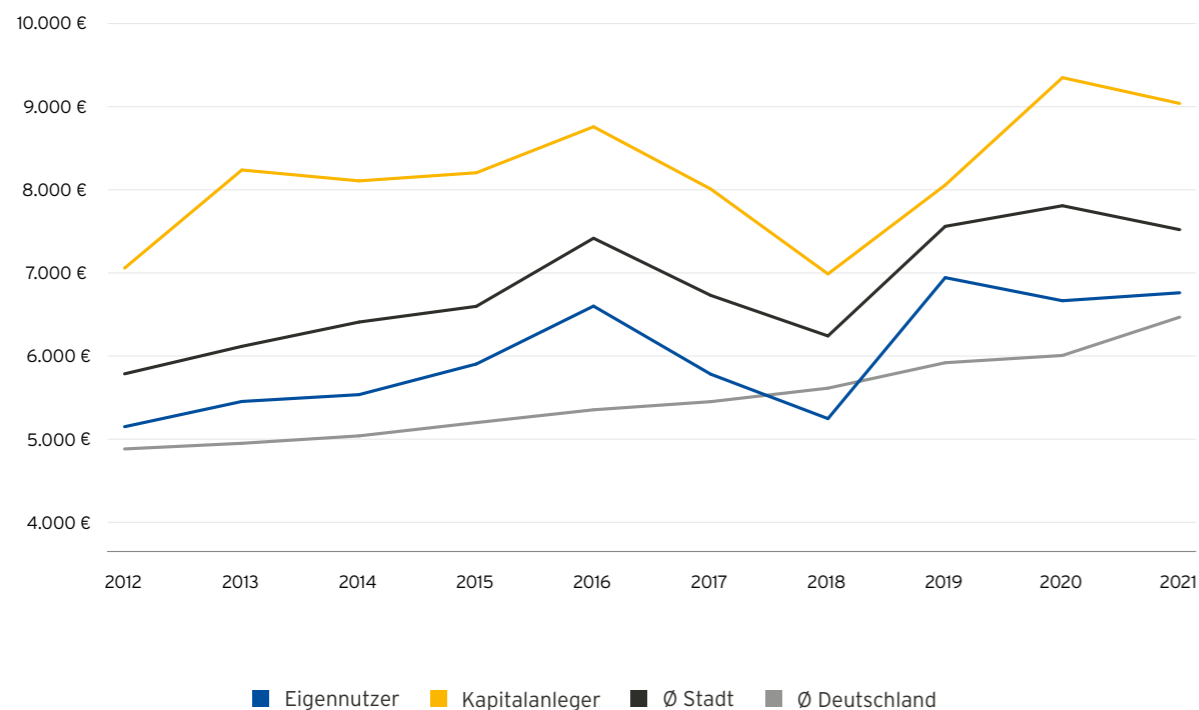
Trotz der Corona-Krise legten in Stuttgart die Quadratmeterpreise für Häuser und Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr um 5,3 Prozent auf 5.699 Euro zu. Im Vergleich zum Jahr 2012 beträgt der Zuwachs 134

Prozent. Damit ist die baden-württembergische Landeshauptstadt nach Berlin die Metropole mit der höchsten Preisdynamik. Differenziert man zwischen Kapitalanlegern und Eigennutzern, fällt ein Punkt auf: Der durchschnittliche Preisanstieg ist vor allem den Eigennutzern geschuldet. In dieser Gruppe sind die Quadratmeterpreise im vergangenen Jahr sehr signifikant gestiegen - von 5.320 Euro (2020) auf 5.801 Euro (2021). Ein Plus von neun Prozent. Bei den Kapitalanlegern kam es dagegen zu einem leichten Rückgang von 5.584 Euro auf 5.339 Euro (minus 4,4 Prozent). Dieser Trend spiegelt sich auch in den absoluten durchschnittlichen Kaufpreisen wider. Bei den Kapitalanlegern lag der Objektwert im Jahr 2021 bei rund 403.000 Euro, nach 457.000 Euro im Vorjahr. Weit darüber liegen die durchschnittlichen Kaufpreise bei Eigennutzern. Sie zahlten im Schnitt 772.000 Euro (2021) und damit deutlich mehr als ein Jahr zuvor, als sich dieser Wert auf 584.000 Euro belief.

## Ø Kaufpreis pro Objekt



## Ø monatliches Haushaltsnettoeinkommen



### Einkommensentwicklung

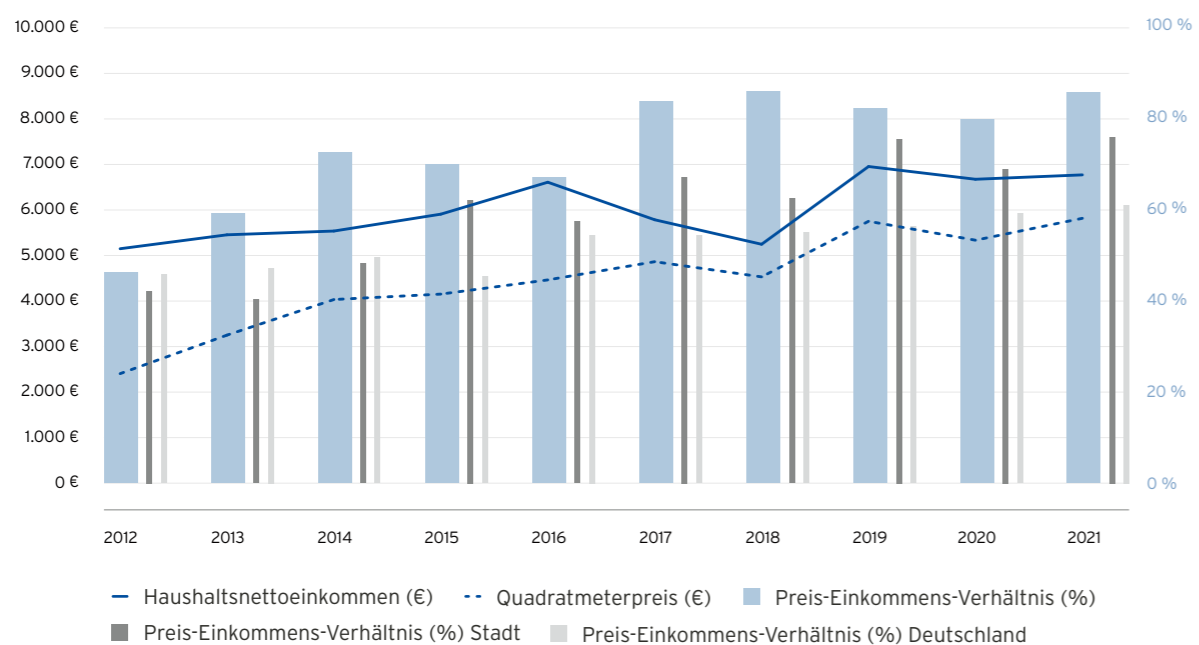
In einer Stadt wie Stuttgart, die unter chronischen Wohnungsgespässen leidet, fällt es Haushalten mit geringem bis mittlerem Einkommen zunehmend schwer, adäquaten und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Das zeigen die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen. Diese lagen in der Schwabenmetropole auf Basis der Daten von Hüttig & Rompf im vergangenen Jahr im Schnitt bei 7.518 Euro und damit um 30 Prozent höher als noch vor zehn Jahren (2012). Bei den Kapitalanlegern sind die Nettoeinkommen erwartungsgemäß höher als bei den Eigennutzern. Hier beläuft sich der Durchschnittswert auf 9.046 Euro. Bei Eigennutzern sind es 6.754 Euro.

### Preis-Einkommens-Ratio

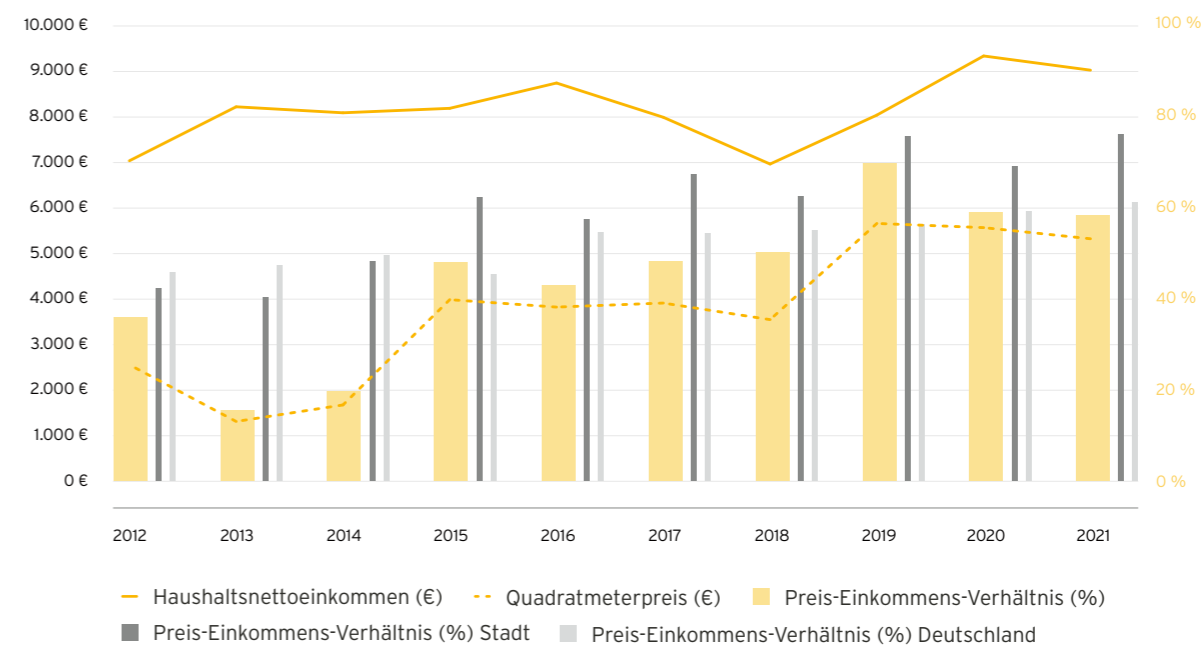
Im Jahr 2021 belief sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei den Eigennutzern auf 86 Prozent des durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommens - was im Vergleich zu anderen A-Standorten ein leicht über dem Durchschnitt liegender Wert ist. Bei den Kapitalanlegern betrug diese Kennziffer im vergangenen Jahr 59 Prozent. Das ist im Vergleich zu anderen Metropolen wiederum ein relativ niedriger Wert.

## Preis-Einkommens-Verhältnis

### Eigennutzer

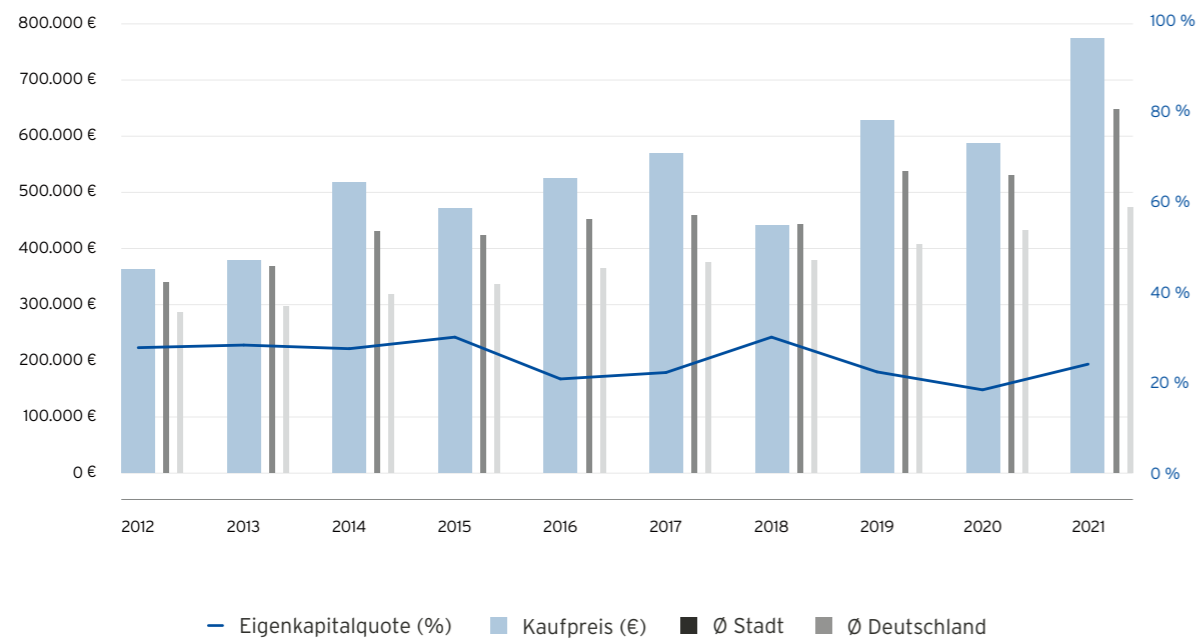


### Kapitalanleger

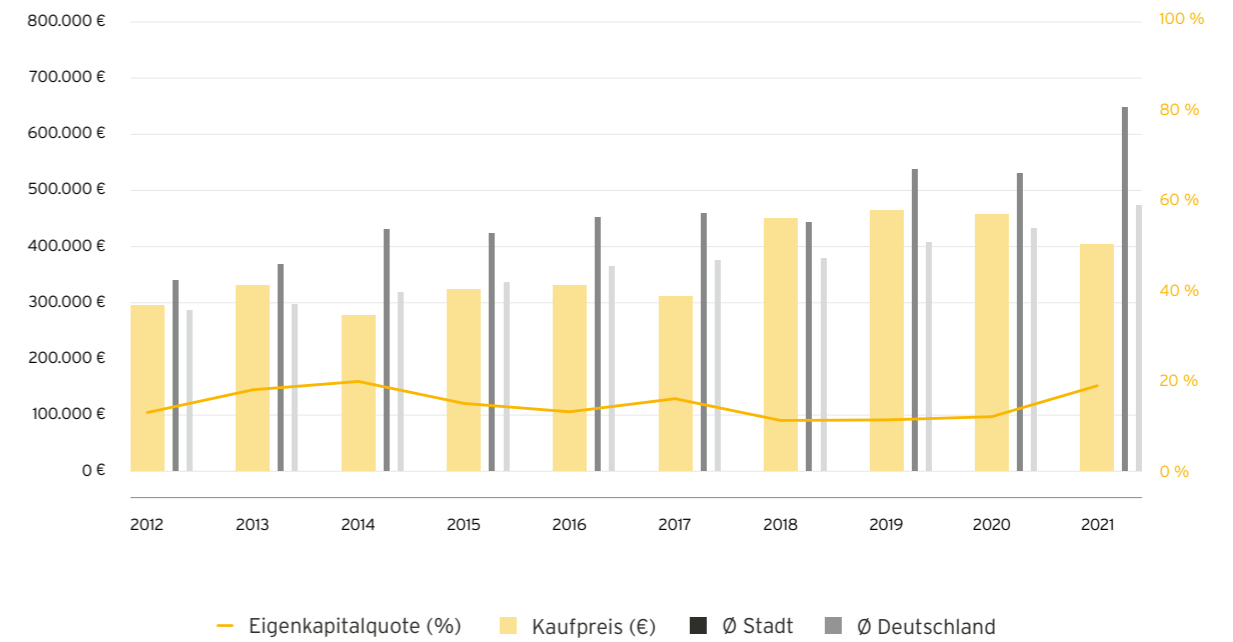


## Eigenkapitalquote

### Eigennutzer



### Kapitalanleger



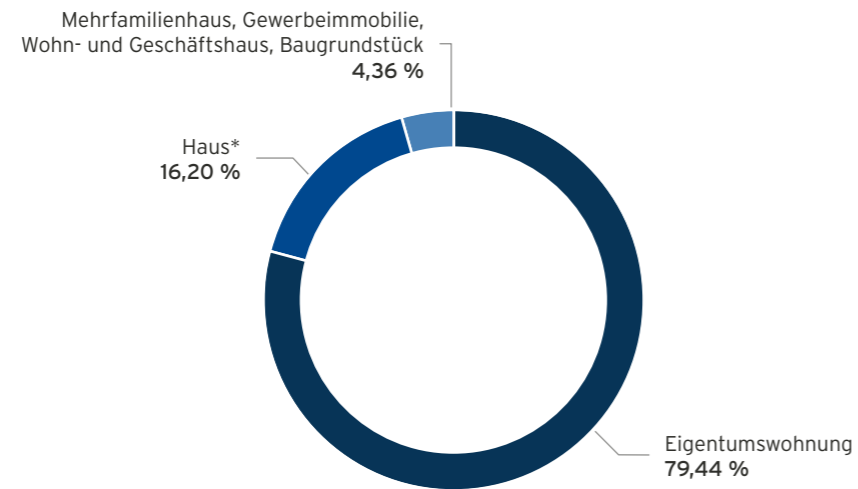
### Eigenkapitalentwicklung

Ähnlich wie in jeder deutschen Stadt wird auch in Stuttgart der Traum von der eigenen Immobilie in der Regel durch eine Finanzierung realisiert. Dies gilt besonders in Zeiten steigender Immobilienpreise. In der Neckarstadt setzte ein Eigennutzer im Durchschnitt 185.000 Euro an Eigenkapital ein. Das entspricht - gemessen am Kaufpreis - einer Eigenkapitalquote von knapp 24 Prozent. In dieser Gruppe zeigt der Trend tendenziell nach unten. Bei den Kapitalanlegern variierte die Eigenkapitalquote im Zeitverlauf sehr stark. Generell liegt sie hier aber unter derjenigen der Eigennutzer.



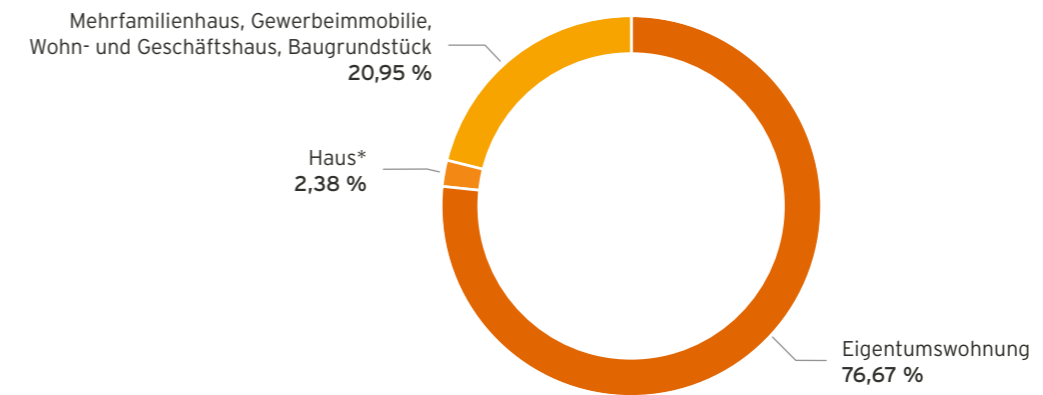
## Objektart

### Eigennutzer



\*Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus

### Kapitalanleger



\*Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus



### Objektart

In einer Stadt wie Stuttgart, die aufgrund ihrer Topografie nur über ein begrenztes Platzangebot verfügt, dominiert sowohl bei den Eigennutzern als auch bei den Kapitalanlegern die klassische Eigentumswohnung. 79,4 Prozent der Kapitalanleger und 76,7 Prozent der Eigennutzer präferierten im Untersuchungszeitraum (2012 bis 2021) diese Objektart. Bei Häusern (darunter fallen Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) liegt der Anteil bei den Eigennutzern bei 16,2 Prozent. Investoren sind in dieser Kategorie mit einer Quote von 2,4 Prozent dagegen kaum vertreten. Wodurch sich Stuttgart bei den vermittelten Finanzierungen unterscheidet, ist der im Vergleich zu anderen Metropolen hohe Anteil an Mehrfamilienhäusern. Vor allem Kapitalanleger griffen hier mit einem Anteil dieser Objektart von 11,9 Prozent verstärkt zu.

# Deutsche Groß- und Mittelstädte

*B-, C- und D-Städte:  
Kleiner aber feiner*

Deutschlands Zentren der zweiten bis vierten Reihe (B-, C- und D-Städte) umfassen ein breites Spektrum: Dazu zählen international bedeutende Großstädte wie Leipzig, Duisburg, Hannover und der Stadtstaat Bremen (alle B). Hinzu kommen das überregional für viel Sonne und alternative Lebensentwürfe bekannte Freiburg, die Ostseestädte Kiel und Lübeck sowie die ostdeutschen Landeshauptstädte Erfurt und Magdeburg (alle C). Und schließlich regionale Zentren wie Lüneburg, Kempten, Schwerin und Würzburg (alle D). Interessant sind sie für Immobilienkäufer aus ganz unterschiedlichen Gründen. Beliebt sind sie in jedem Fall, möglicherweise gerade auch, weil die Preise in den vergangenen Jahren weniger stark gestiegen sind als in den Top-Metropolen.



In den 14 deutschen B-Städten zahlten Käufer 2021 im Schnitt 3.821 Euro pro Quadratmeter. Das sind über 2.000 Euro weniger, als in den A-Metropolen fällig waren (5.987 Euro). Noch etwas weniger mussten Erwerber für den Quadratmeter in Städten der dritten und vierten Reihe aufwenden (siehe Grafik: Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie). Mit knapp 3.600 Euro (C) bzw. gut 3.400 Euro liegt der Quadratmeterpreis dort auf einem Niveau, das auch in ländlichen Gebieten aufgerufen wird.

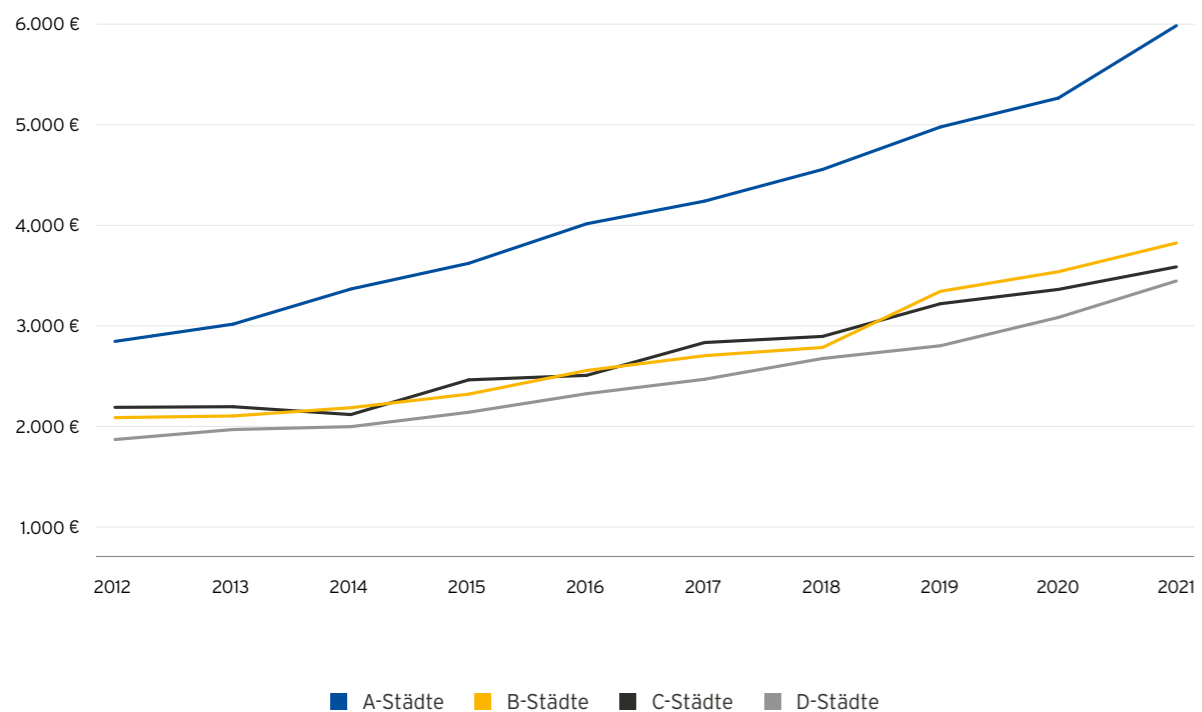
Auch die Objektpreise in den B-, C- und D-Städten bleiben deutlich hinter denjenigen der A-Städte zurück (siehe Grafik: Ø Kaufpreis pro Objekt). Dabei fällt auf, dass Käufer in den 22 kleineren C-Städten durchschnittlich mit fast 411.000 Euro mehr für die Immobilie bezahlt haben als in den B-klassifizierten Großstädten (rund 392.100 Euro). Auch in den 84 D-Städten lag der Schnitt fast 14.000 Euro über dem B-Niveau. Gerade diese kleineren Städte sind für etliche Käufer offenbar Wohnort der Wahl. Hier haben die Preise seit 2012 um einiges stärker zugelegt als in den B- und C-Städten. Vor allem in den beiden vergangenen Jahren war ein ausgeprägter Anstieg zu ver-

zeichnen, insbesondere mit Blick auf den Quadratmeterpreis. Sein prozentualer Zuwachs fiel zwischen 2019 und 2021 sogar höher aus als in den Top-Metropolen.

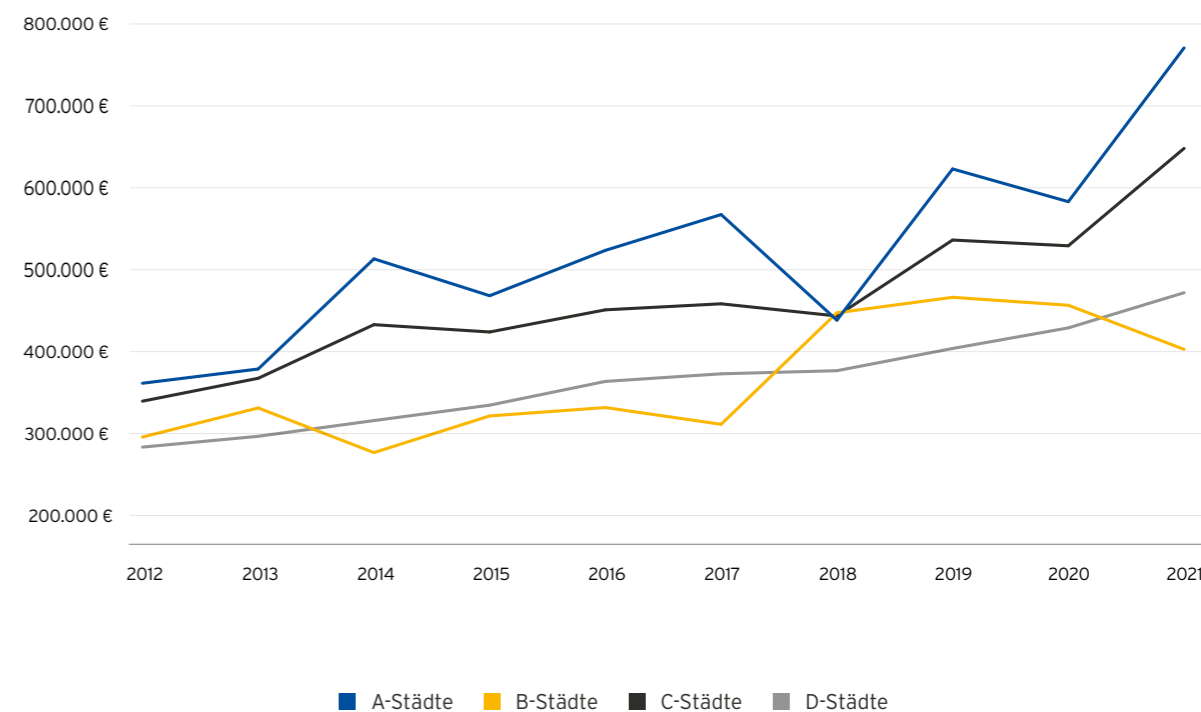
Indessen bleibt die Preisentwicklung auf längere Sicht nicht nur in den B- und C-, sondern auch in den D-Städten klar hinter derjenigen der A-Standorte zurück. Lag der Quadratmeterpreis 2012 noch bei rund 70 Prozent (B- und C-Städte) beziehungsweise zwei Dritteln (D-Städte) des A-Niveaus, betrug dieses Verhältnis zuletzt nur mehr zwischen 64 Prozent (B) und 58 Prozent (D). Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Entwicklung der Objektpreise.

Insgesamt bleiben Immobilien damit deutlich günstiger als in den Top-Metropolen. Zum Schnäppchenpreis gibt es eine Immobilie aber auch in den Städten der zweiten bis vierten Reihe in der Regel nicht mehr. Wie fast überall in Deutschland legten Eigennutzer dabei deutlich mehr Kapital hin als Anleger. Für eine selbst genutzte Immobilie in einer B-, C- oder D-Stadt zahlten sie 2021 im Schnitt fast eine halbe Million Euro (Details zu den einzelnen Städten auf den Seiten 36 bis 105).

### Ø Quadratmeterpreis pro Wohnimmobilie

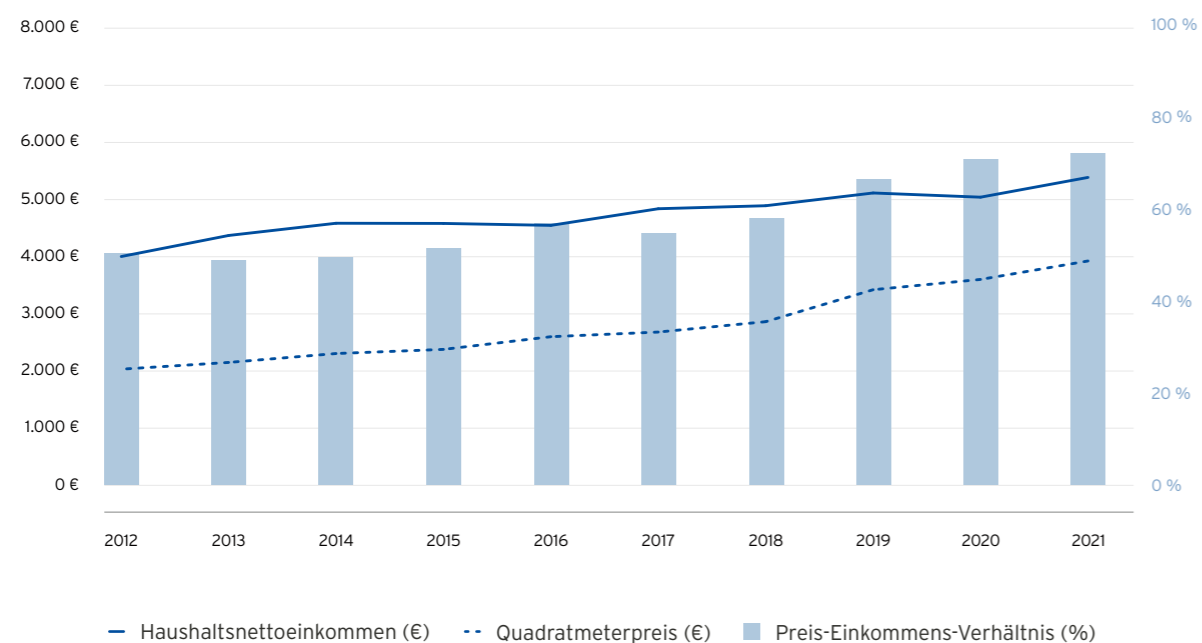


### Ø Kaufpreis pro Objekt



## Preis-Einkommens-Verhältnis B-Städte

### Eigennutzer



### Immobilien in B-Städten: Stetiger, aber weniger steiler Preisanstieg

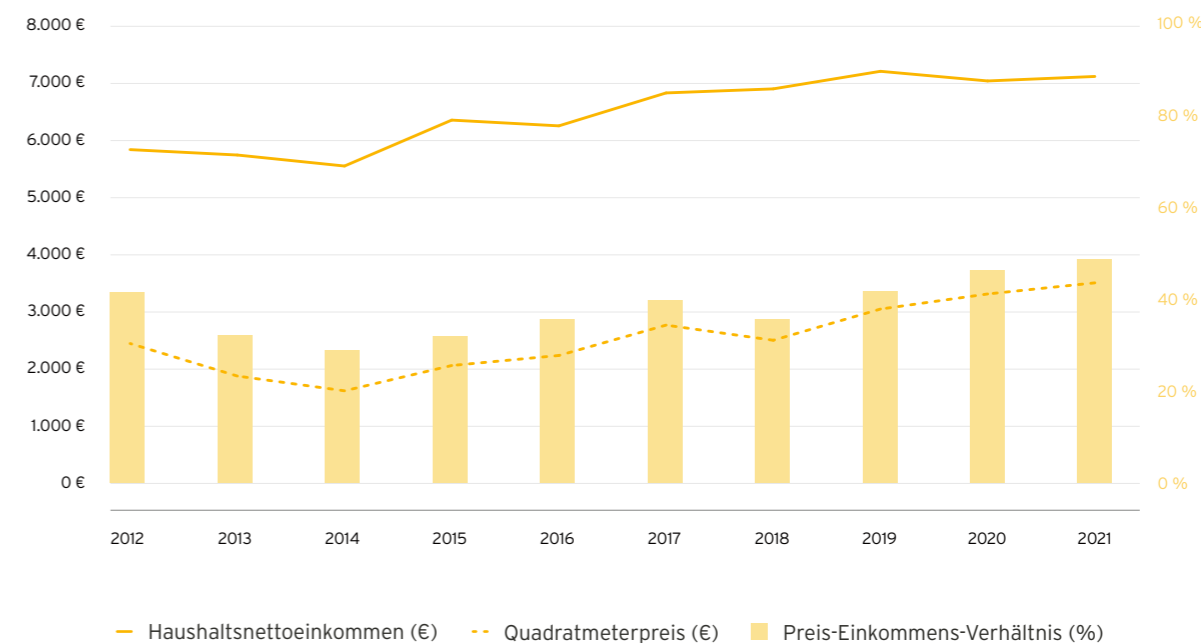
Eine so enorme Dynamik wie in den sieben größten deutschen Metropolen war an den Wohnimmobilienmärkten der 14 Großstädte aus der zweiten Reihe zwar nicht zu verzeichnen, doch auch in den B-Städten sind die Eigenheimpreise kontinuierlich geklettert. Seit 2012 sind die Quadratmeterpreise dort im Schnitt um jährlich immerhin sieben Prozent gestiegen (A-Städte: 8,6 Prozent). 2021 war mit 3.821 Euro pro Quadratmeter indes weiterhin deutlich weniger fällig als in den Top-Metropolen (5.987 Euro).

Dass der Glanz der ganz großen Metropolen nur begrenzt auf die Städte der zweiten Reihe abstrahlt, erweist sich für Immobilienkäufer in Leipzig, Bremen, Dortmund oder Hannover sowie den übrigen B-Städten durchaus als Vorteil. Denn sie mussten mit 73 Prozent bzw. 49 Prozent (siehe Grafik: Preis-Einkommens-Verhältnis) im Schnitt deutlich weniger ihres Haushaltsnettoeinkommens pro Quadratmeter bezahlen als in München, Hamburg oder Köln. Und das trotz eines Nettoverdienstes, der klar unterhalb desjenigen der Immobilienkäufer in den A-Metropolen liegt.

B-Städte, die vielfach mit Metropolcharakter, aber auch mit ihren ganz eigenen Stärken überzeugen, erweisen sich damit als attraktive Alternative zu den Top Sieben, sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Letztere machen wie auch bundesweit einen wachsenden Anteil der Wohnimmobilienkäufer aus: Gut 36 Prozent der Käufe dienen zuletzt Investitionszwecken. Auffällig dabei: Pro Objekt investieren Anleger mit fast genau 250.000 Euro nur rund ein Viertel mehr als 2012. Das ist der geringste Anstieg im ABCD-Vergleich und zugleich der niedrigste absolute Kaufpreis. Vergleicht man dieses Plus mit der Entwicklung der Quadratmeterpreise, zeigt sich, dass es insbesondere in den B-Städten einen Trend zu kleineren Wohnimmobilien als Kapitalanlage gibt.

Für die selbst genutzte Immobilie griffen Käufer in den B-Städten, wie fast überall, deutlich tiefer in die Tasche: Im Schnitt zahlten sie zuletzt stattliche 473.000 Euro. Das sind rund 80 Prozent mehr als vor zehn Jahren, was einem durchschnittlichen jährlichen Plus von knapp sieben Prozent - und damit in etwa dem Zuwachs der Quadratmeterpreise - entspricht.

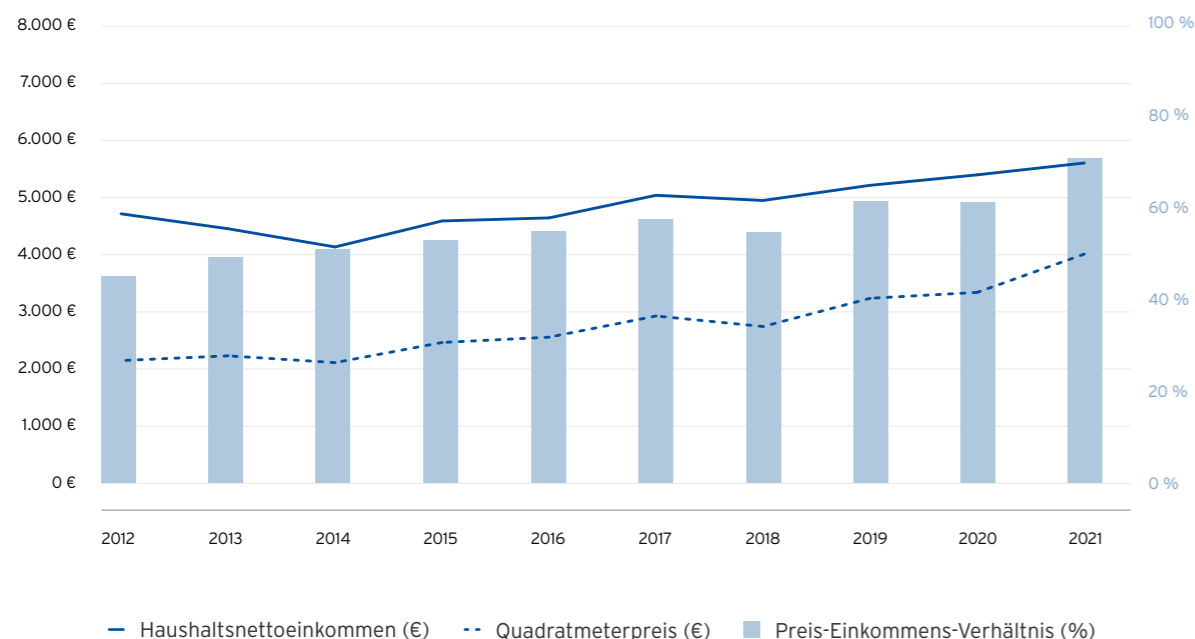
### Kapitalanleger





## Preis-Einkommens-Verhältnis C-Städte

### Eigennutzer



### Immobilien in C-Städten: Die unterschätzte dritte Liga

Etliche C-Städte sind geografisch attraktiv gelegen, haben historische Altstädte vorzuweisen oder gleich beides – so wie etwa Lübeck, Freiburg und Heidelberg. Andere – wie Offenbach – liegen in unmittelbarer Nähe zu einer der Top-Metropolen. Das hat offensichtlich ein wachsendes Interesse von Kapitalanlegern zur Folge: Mit 42 Prozent war ihr Anteil an den Wohnimmobilienkäufern 2021 so hoch wie in keiner anderen Städte-Kategorie. Möglicherweise aus gutem Grund: Der Quadratmeterpreis ist in den 22 C-Städten im Schnitt spürbar weniger in die Höhe geschwollen als anderswo. Mit einem durchschnittlichen jährlichen Plus von 5,7 Prozent seit 2012 ist die Kategorie Schlusslicht im ABCD-Vergleich. Absolut betrachtet lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis von 3.584 Euro in den C-Städten passend zu ihrer Einstufung auf Platz drei.

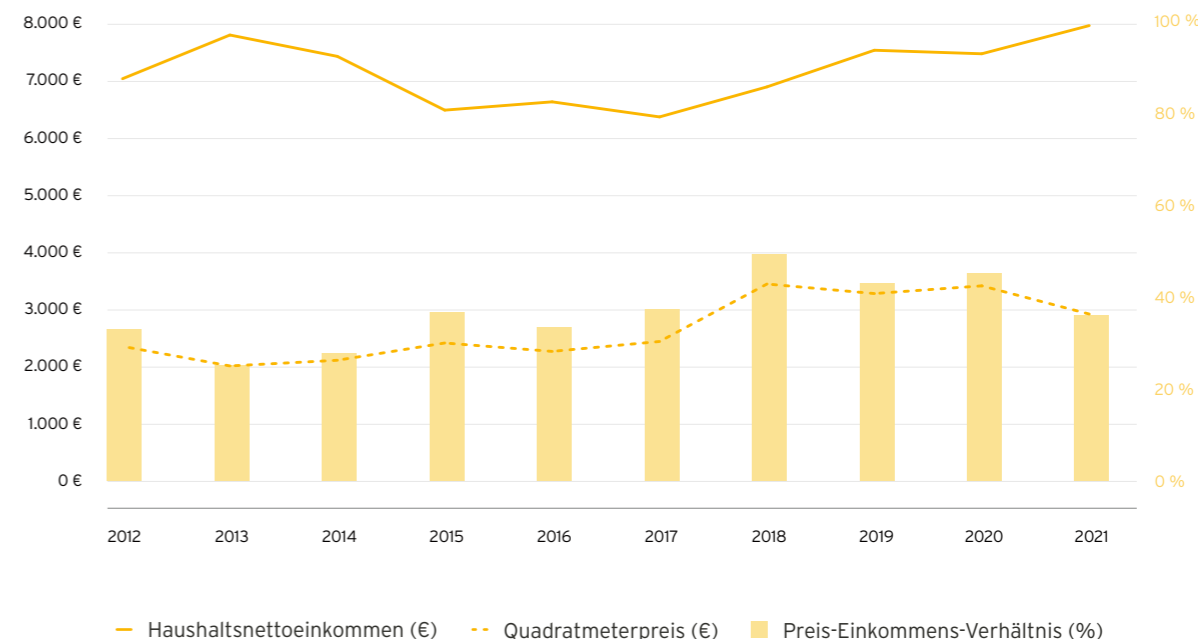
Eigennutzer, die 2021 eine Immobilie in einer dieser Städte erwarben, mussten dennoch einen fast genauso hohen Anteil ihres Haushaltsnettoverdiensts pro Quadratmeter aufwenden wie in den B-Städten (72 Prozent gegenüber 73 Prozent, siehe Grafik: Preis-Einkommens-Verhältnis). Hintergrund dürfte sein, dass viele von ihnen einen Wohnort in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wählen und die

Einkommen in und um C-Städte vielfach geringer ausfallen als in den größeren Metropolen.

Anders sieht es bei Kapitalanlegern aus. Sie sind frei, sich eine Immobilie zu Anlagezwecken zuzulegen, die auch weiter vom eigenen Wohnort entfernt sein darf. Gerade auch besser Betuchte entschieden sich häufig für ein Objekt in einer C-Stadt: Im Schnitt verfügten die Kapitalanleger unter den Käufern dort 2021 über ein Haushaltsnettoeinkommen von 7.980 Euro. Das ist mehr, als Anlegern in den B- und D-Standorten zur Verfügung stand. Entsprechend gering fiel die Belastung des Einkommens pro Quadratmeter Wohnraum aus. Mit 37 Prozent liegt sie am unteren Ende der Spanne (siehe Grafik: Preis-Einkommens-Verhältnis).

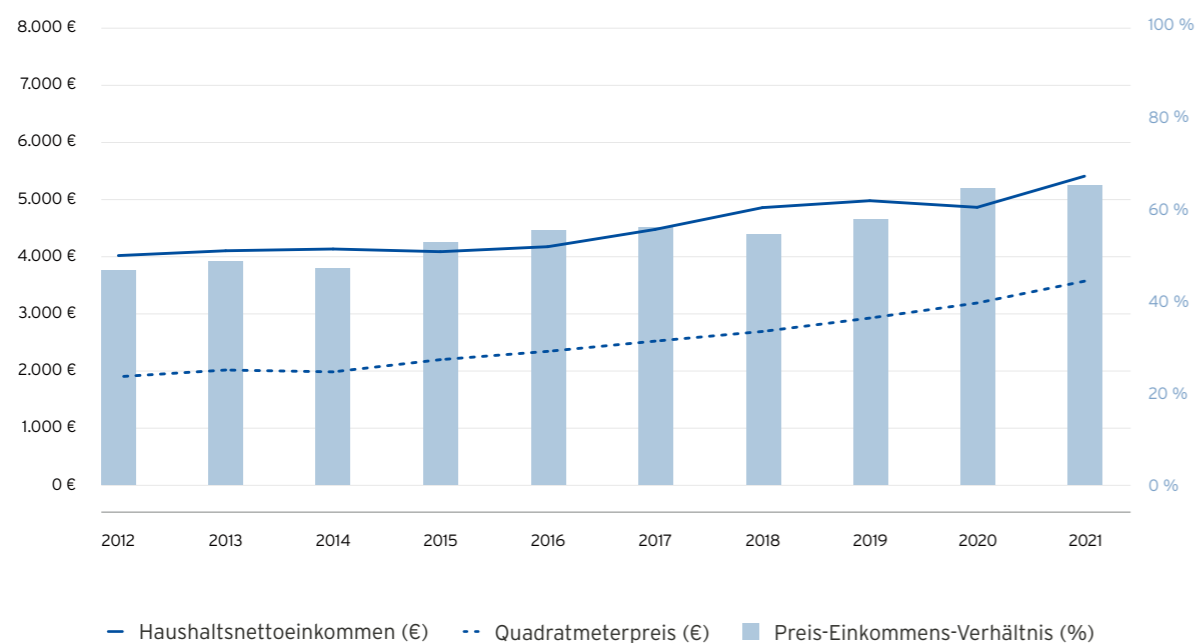
Auffällig indessen: Pro Objekt gaben sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger in den C-Städten einiges mehr aus als in B-Städten. Offensichtlich ist beiden Käufergruppen gerade in den kleineren Städten an ausreichend Wohnfläche gelegen. So zahlten Erwerber einer Immobilie zum Eigennutz zuletzt mit gut 483.000 Euro im Schnitt rund 10.000 Euro mehr als diejenigen, die eine B-Stadt wählten. Bei den Kapitalanlegern sind es sogar 60.000 Euro mehr – sie legten durchschnittlich rund 311.000 Euro an.

### Kapitalanleger



## Preis-Einkommens-Verhältnis D-Städte

### Eigennutzer



### Immobilien in D-Städten: Bei Eigennutzern stark im Kommen

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in den D-Städten passt zu deren Einstufung: 3.443 Euro bedeuten Platz vier im ABCD-Vergleich. Allerdings umfasst die Klassifikation mit immerhin 84 Städten einen deutlich größeren Pool als die übrigen Kategorien. Einige dieser Standorte sind beliebte Universitätsstädte oder pittoreske Reiseziele wie etwa Greifswald, Tübingen und Konstanz. Andere bieten eine günstige Verkehrsanbindung zu Metropolregionen oder liegen direkt darin, wie viele Ruhrgebietsstädte. Wieder andere sind geprägt von Weltkonzernen wie etwa Wolfsburg oder Leverkusen. Einzelne D-Städte weisen daher mehr oder weniger deutliche Abweichungen von den Durchschnittswerten auf. Dennoch bietet die Gesamtbetrachtung wertvolle Einsichten.

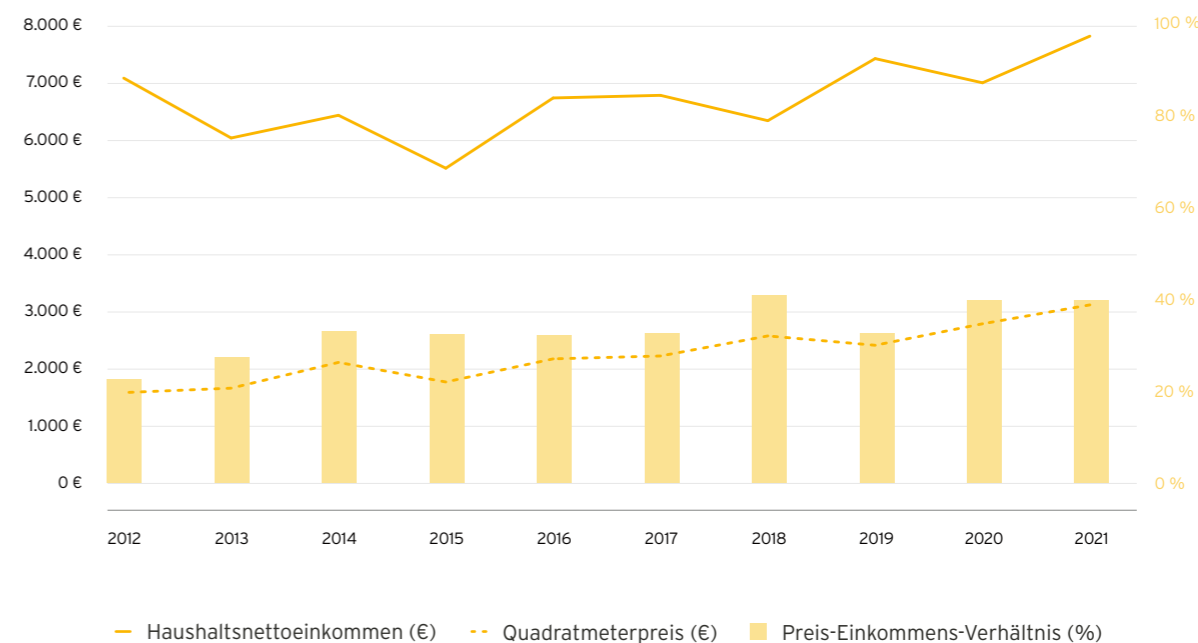
Bei den Kaufpreisen haben die D-Städte nahezu zu den C-Standorten aufgeschlossen. Eigennutzer zahlten 2021 mit 484.000 Euro pro Objekt im Schnitt sogar so viel wie in C- und gut 10.000 Euro mehr als in B-Städten. Ausgehend von einem Kaufpreis von knapp 237.000 Euro im Jahr 2012 ein enormer Zuwachs, der nur in A-Städten ähnlich hoch ausfiel: Zuletzt haben Eigennutzer mehr

als doppelt so viel hinblättern müssen wie noch vor zehn Jahren. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Plus von 8,2 Prozent (A-Städte: 8,0 Prozent).

Ganz offensichtlich punkten viele der kleineren regionalen Zentren bei Eigennutzern mit ihrem ganz eigenen Charme oder anderen Vorzügen. Dabei sorgen kleinstädtische Strukturen und moderatere Quadratmeterpreise vielfach dafür, dass sich Käufer bei der Wohnfläche nicht allzu sehr beschränken müssen. So waren 2021 pro Quadratmeter im Schnitt gerade 66 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens fällig - ein im Vergleich zu den anderen klassifizierten Standorten niedriger Wert (siehe Grafik: Preis-Einkommens-Verhältnis).

Bei den Kapitalanlegern hingegen ergibt sich ein anderes Bild. Zwar zahlten sie in den D-Städten 2021 pro Quadratmeter im Schnitt mit 3.126 Euro fast doppelt so viel wie vor zehn Jahren und mittlerweile 40 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens (siehe Grafik: Preis-Einkommens-Verhältnis), pro Immobilie liegt der Preiszuwachs aber bei nur 36 Prozent. Im Schnitt legten sie zuletzt mit knapp 279.000 Euro pro Wohnimmobilie sogar weniger an als im Vorjahr. Damit bestätigt sich der bundesweite Trend: Private Immobilien-Investoren

### Kapitalanleger



setzen zunehmend auf kleinere Objekte. Denn diese bleiben auch für Anleger ohne großes Vermögen einigermaßen erschwinglich und erfreuen sich gleichzeitig einer wachsenden Mietnachfrage.



# Wohnimmobilien 2022

*„Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird sich durch die stark gestiegenen Zinsen abschwächen“*

Ditmar Rompf, Vorstandsvorsitzender der Hüttig & Rompf AG, über Nachfrage-, Preis- und Finanzierungstrends am deutschen Wohnungs- und Häusermarkt.

Herr Rompf, die Preise für Wohnimmobilien stiegen im vergangenen Jahr auf neue Rekordhöhen. Besonders stark war die Dynamik in den sieben A-Städten. Hier zahlte man für den Quadratmeter im Schnitt 5.987 Euro - ein Plus von 13,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Was hat die Preise so stark angetrieben?

Ditmar Rompf: Zum Aufwärtstrend haben mehrere Faktoren beigetragen. Zum einen bestand in vielen Regionen Deutschlands eine strukturelle Übernachfrage nach Wohnraum. Will heißen: Das Angebot konnte den Bedarf nicht decken. Das traf insbesondere auf die Top-Metropolen zu. Zum anderen haben die Preise für Baumaterialien infolge von Corona-bedingten Lieferengpässen deutlich angezogen. Ein dritter Punkt ist, dass verstärkt Kapitalanleger auf den Markt drängten und die Nachfrage zusätzlich anheizten. All das hat die Preise angetrieben.

Findet der Boom am Wohnungsmarkt in diesem Jahr eine Fortsetzung?

Rompf: Unsere Einschätzung ist, dass die Preise am Wohnungsmarkt durch die stark gestiegenen Zinsen, wenn überhaupt, nur moderat ansteigen.

”

**Die Preise am Wohnungsmarkt werden durch die stark gestiegenen Zinsen, wenn überhaupt, nur moderat ansteigen.**

Die Baustoffe werden sich aller Voraussicht nach weiter verteuern. Wir gehen davon aus, dass sich durch die zu den Vorjahren vergleichsweise hohen Zinsen die Nachfrage etwas abschwächt. Denn es wird sich nicht mehr jeder Bauwillige eine Finanzierung leisten können oder wollen. Davon dürfte ein dämpfender Effekt auf die Nachfrage ausgehen.

### Wieso denken Sie, dass die Bauzinsen steigen werden?

Rompf: Das Jahr 2022 ist das Jahr der globalen Zinswende. Die rasant gestiegenen Inflationsraten setzen die Zentralbanken unter Druck, die Anleihekaufprogramme zurückzufahren und die Leitzinsen schneller zu erhöhen, als dies geplant war. Noch zu Jahresbeginn gingen die meisten Notenbanken davon aus, dass es sich bei den Preisanstiegen nur um ein vorübergehendes Phänomen handelt, das bald wieder verschwunden sein wird. Mittlerweile herrscht jedoch die Einsicht, dass sich die hohe Inflation als dauerhaftes Problem erweisen könnte. Das zwingt sie zum Handeln. Die US-Notenbank hat den Zinserhöhungszyklus eingeläutet. Die Europäische Zentralbank ist dem bereits gefolgt. Darauf hatten die Anleihemärkte schon vorher mit anziehenden Renditen reagiert. Von dieser Entwicklung können sich die Bauzinsen nicht abkoppeln. Zwischen Kapital- und Kreditmärkten herrscht ein enger Zusammenhang. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus führt auch zu höheren Zinsen bei Baudarlehen. Tatsächlich sind Zinsen für Zehn-Jahres-Baugeld seit Anfang 2022 um durchschnittlich 2,0 bis 3,0 Prozentpunkte gestiegen. [Stand: Juni 2022]

### Werden sich die Bauzinsen noch weiter erhöhen?

Rompf: Davon gehen wir aus. Wir haben jetzt schon gesehen, dass die Niedrigzinsphase mit extrem niedrigen Zinsen vorbei ist.

### Warum?

Die EZB dürfte bei der Normalisierung ihrer Geldpolitik vergleichsweise moderat vorgehen, zumindest deutlich zurückhaltender als die Fed in den USA. Sie kann die Zinsen nicht zu stark steigen lassen, ansonsten riskiert sie, die Wirtschaft in der Eurozone abzuwürgen.



**Angesichts des hohen Preisniveaus sowie des Angebotsmangels in zahlreichen Top-Standorten gehen wir davon aus, dass das Umland der Metropolen weiter an Attraktivität gewinnt.**

Zudem muss sie auf die hohe Staatsverschuldung in zahlreichen Euro-Ländern Rücksicht nehmen. Zu stark steigende Zinsen könnten Länder wie Italien bei der Bedienung ihrer Schulden in ernsthafte Probleme bringen. Jedoch ist diese zukünftige Entwicklung bereits in den Anleihemärkten eingepreist. Deshalb hatten wir bis heute schon stark steigende Baufinanzierungszinsen.

### Werden die gestiegenen Bauzinsen den Wohnungsmarkt nicht stark negativ beeinträchtigen?

Rompf: Das glaube ich nicht. Dazu muss man sich in Erinnerung rufen, woher wir bei den Darlehenskonditionen kommen. Vor zehn Jahren, als der Immobilienboom so richtig an Fahrt gewann, lag der Effektivzinssatz für Baukredite mit zehnjähriger Zinsbindung im Schnitt noch bei über 3,5 Prozent. Wie ich bereits erwähnt habe, werden sich bei höheren Sätzen zwar nicht mehr alle potenziellen Käuferschichten eine Baufinanzierung leisten können, aber der Wunsch nach einer eigenen Immobilie ist weiterhin ungebrochen.

### Gleichwohl bedeuten höhere Zinsen für potenzielle Kreditnehmer größere Belastungen. Was sollten sie tun?

Rompf: Sie sollten noch mehr als sonst die Konditionen und sonstigen Leistungen verschiedener Anbieter penibel vergleichen oder einen Baufinanzierungsberater konsultieren.

### Ihr Rat für jene, die jetzt finanzieren wollen: Wie lange sollten sie den Zins festschreiben, damit sie einerseits ruhig schlafen können, die Baufinanzierung andererseits aber nicht zu teuer wird?

Rompf: Grundsätzlich gilt, je länger die Zinsbindung, desto besser. Allerdings: Wenn hoch getilgt wird oder regelmäßig Sondertilgungen einfließen, ist die Entschuldung höher und dadurch das Zinsänderungsrisiko minimiert. Entsprechend können auch kürzere Zinsbindungen zielführend sein. In den meisten Fällen dürfte eine Entscheidung für 15 oder 20 Jahre am sinnvollsten sein. In diese Richtung beraten wir auch unsere Kunden. Noch längere Zinsbindungen sind oft von den Kosten her nicht rentabel. Andererseits: Wenn ein Verbraucher dann ruhiger schlafen kann und die Kosten passen, ist auch dies möglich. Wichtig ist in jedem Fall eine unabhängige und zur persönlichen Situation passende Beratung.

Die Preise für Wohnimmobilien blicken auf eine jahrelange Rallye zurück. Vielen ist der Boom nicht mehr geheuer. So schätzte die Deutsche Bundesbank in ihrem Monatsbericht vom Februar 2022, dass die Immobilienpreise in den Städten im Jahr 2021 zwischen 15 und 40 Prozent über dem Preis liegen, der durch soziodemografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angemessen wäre. Hat sich eine Blase gebildet, die früher oder später zu platzen droht?

Rompf: Tatsächlich war der Preisanstieg in manchen Metropolen enorm. Dort, aber auch im Deutschlandsschnitt, sind die Quadratmeterpreise den Haushaltsnetto-

einkommen in den letzten Jahren davongelaufen. Auf diesen Punkt verweist übrigens auch die Deutsche Bundesbank in dem erwähnten Bericht. Diese Entwicklung ist in der Tat nicht optimal. Aber durch die enorm gestiegenen Zinsen sind die starken Preisanstiege erst einmal passé und die Immobilienhaushalte zu Ende.

### Abgesehen von steigenden Bauzinsen. Welche weiteren Trends erwarten Sie noch am Wohnungsmarkt?

Rompf: Angesichts des hohen Preisniveaus sowie des Angebotsmangels in zahlreichen Top-Standorten gehen wir davon aus, dass das Umland der Metropolen weiter an Attraktivität gewinnt. Diese Verlagerung war bereits in den vergangenen Jahren zu beobachten. Der Trend zum Homeoffice dürfte zudem ländliche Regionen interessant machen.



# Impressum

*Sie haben Fragen zum Marktreport oder rund um das Thema Immobilienfinanzierung? Dann nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf.*

**Ansprechpartner:**

Jörg Weisenberger  
Hüttig & Rompf AG  
Hanauer Landstraße 126-128  
60314 Frankfurt

**T:** +49. 69. 907466644

**E:** jweisenberger@huettig-rompf.de

**Kontakt PR-Agentur:**

Dirk Ulmer  
Kerl & Cie Gesellschaft für Kommunikationsberatung GmbH  
Hamburger Allee 45  
60486 Frankfurt

**T:** +49. 69. 870 021 519

**E:** d.ulmer@kerlundcie.de

**Stand:**

Juni 2022

**Text & Gestaltung:**

Kerl & Cie Gesellschaft für Kommunikationsberatung GmbH

**Bildnachweise:**

Titelbild, S.119: gettyimages - Timo Günthner / EyeEm; S.2, S.8: shutterstock - twenty1studio; S.4, S.116-117: Hüttig & Rompf; S.6-7: Westend61 - Maya Claussen; S.12-13: Westend61 - Annika List; S.17, S.20-21, S.46-47, S.54-55, S.106-107: Westend61 - Kniel Synatzschke; S.18-19, S.113: Westend61 - Rainer Berg; S.22-23: Westend61 - Florian Küttler; S.25: Westend61 - Steve Brookland; S.28: shutterstock - Natalia\_Grabovskaya; S.29: Westend61 - COROIMAGE; S.30, S.115: shutterstock - Halfpoint; S.31: shutterstock - kaleidopix; S.32: shutterstock - Rawpixel.com; S.33: Westend61 - Gala Martínez López; S.36-37: gettyimages - Hinterhaus Productions; S.43: gettyimages - spreephoto.de; S.44: Westend61 - Giorgio Fochesato; S.52-53: Westend61 - Oxana Guryanova; S.56-57: Westend61 - Uwe Umstätter; S.62-63: Westend61 - zerocreatives; S.64-65: Westend61 - Hernandez and Sorokina; S.66-67, S.72-73, S.101: Westend61 - Roger Richter; S.74-75, S.102-103: Westend61 - Werner Dieterich; S.76-77: Westend61 - Jo Kirchherr; S.82-83: istockphoto - South\_agency; S.84-85: Westend61 - Peter Scholl; S.86-87: Westend61 - Wilfried Feder; S.93: Westend61 - Mareen Fischinger; S.94-95: Westend61 - Daniel Ingold; S.96-97: Westend61 - Westend61; S.104-105: unplash - alex-flash; S.109: Westend61 - Markus Mielek; S.111: Westend61 - Robijn Page

[www.huettig-rompf.de](http://www.huettig-rompf.de)

