



Pressemitteilung – 24.04.2024

Q1 2024 - Analyse der Kauf- und Mietpreisentwicklungen für Wohn- und Büroimmobilien

Zweites Quartal in Folge mit leicht steigenden Kaufpreisen für Wohnimmobilien – weitere Verschärfung des Mietpreisanstiegs

Frankfurt, 24. April 2024 – FPRE analysiert die aktuellen Entwicklungen der Kaufpreise und Marktmieten für Eigentumswohnungen (ETW), Einfamilienhäuser (EFH), Mietwohnungen (MWG) und Büroflächen und stellt die Ergebnisse als Preis- und Marktmietenindizes zur Verfügung.

Für das erste Quartal 2024 ermittelt FPRE wie im Vorquartal leicht steigende Preise für Wohneigentum (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) sowie eine weitere Verschärfung des Mietpreisanstiegs.

Im Einzelnen steigen die Kaufpreise für Wohneigentum laut FPRE im Vergleich zum Vorquartal bundesweit um 1,3 Prozent und liegen damit wieder exakt auf Vorjahresniveau.

Dabei legen Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorquartal um 2,3 Prozent zu und verteuern sich gegenüber Q1 2023 um 2,6 Prozent.

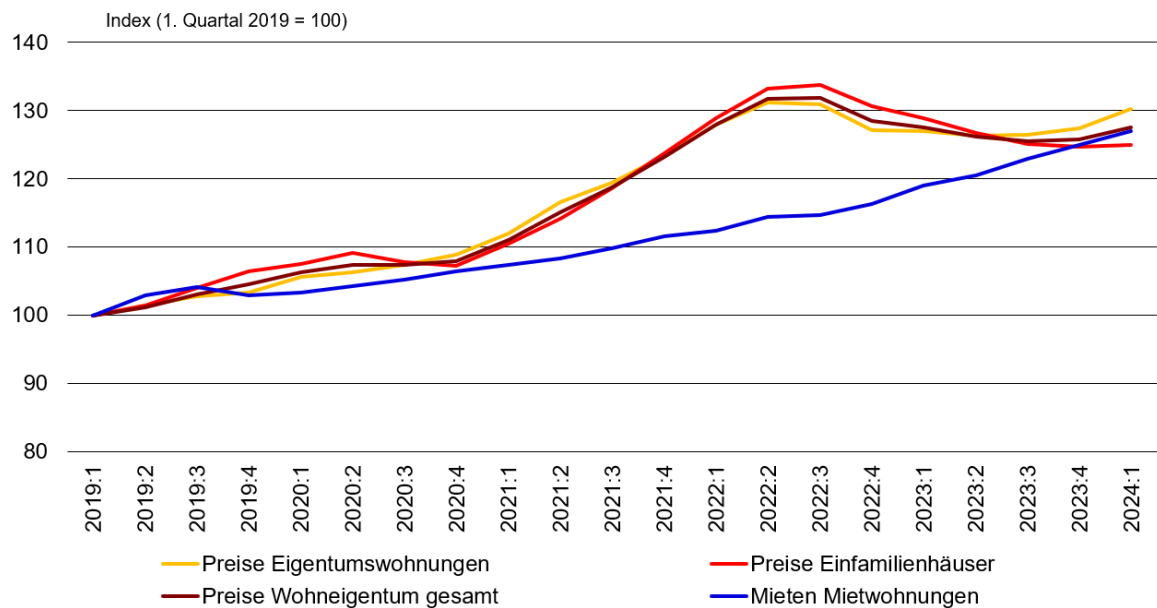
Einfamilienhäuser zeigen gegenüber Q4 2023 einen Preisanstieg um 0,2 Prozent, liegen damit aber immer noch drei Prozent unter dem Vorjahreszeitraum.

Die Schere zwischen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser setzt sich damit fort und verstärkt sich. So sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den letzten 5 Jahren um 30,3 Prozent gestiegen. Einfamilienhäuser haben im gleichen Zeitraum nur um 24,9 Prozent an Wert gewonnen.

In den BIG 7-Metropolen zeigen sowohl Einfamilienhäuser (+21,3%) als auch Eigentumswohnungen (+26,2%) im 5-Jahres-Vergleich gegenüber dem Deutschland-Durchschnitt und allen anderen Einwohnerkategorien die geringsten Wertsteigerungen. Offenbar waren dort nach der „Boomphase“ nach wie vor höhere Preiskorrekturen nötig als in der Fläche.

Die seit Anfang 2023 rückläufige Entwicklung der Büromieten zeigt gegenüber dem Vorquartal erstmals wieder einen leichten Anstieg. Gegenüber dem Vorquartal stiegen die Mieten im bundesweiten Durchschnitt um 1,3 Prozent, liegen damit aber immer noch 1,1 Prozent unter dem Vorjahreswert. Seit Q1 2019 sind die Büromieten um 16,4 Prozent gestiegen.

Abbildung 1: Kaufpreis- und Mietentwicklung Wohnen Deutschland seit Q1 2019



Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand: 31. März 2024.

Wohnungsmieten steigen überproportional gegenüber Kaufpreisen

Die Wohnungsmieten steigen im Vergleich zum Vorquartal und Vorjahr weiter an. So errechnet FPRE im Vergleich zu Q4 2023 einen bundesweiten Mietzuwachs von 1,7 Prozent.

Auf Jahressicht legen die Wohnungsmieten im Bundesdurchschnitt um 6,7 Prozent zu. Gleichzeitig gaben die Preise für Einfamilienhäuser um 3,0 Prozent nach und die für Eigentumswohnungen legten nur um 2,6 Prozent zu. Dieses Auseinanderdriften der Preisentwicklungen bleibt vorerst prägend für den Markt.

Unter den BIG 7 zeigt Berlin gegenüber dem Vorquartal mit 6,2 Prozent den mit Abstand stärksten Mietanstieg. Düsseldorf, Hamburg und Köln verteuern sich für Mieter um über drei Prozent.

Außerhalb der Großstädte mit ihren angespannten Wohnungsmärkten sind die Mietpreisentwicklungen in Städten mit weniger als 250.000 Einwohnern sowohl im Vorquartals- als auch Vorjahresvergleich etwas moderater.

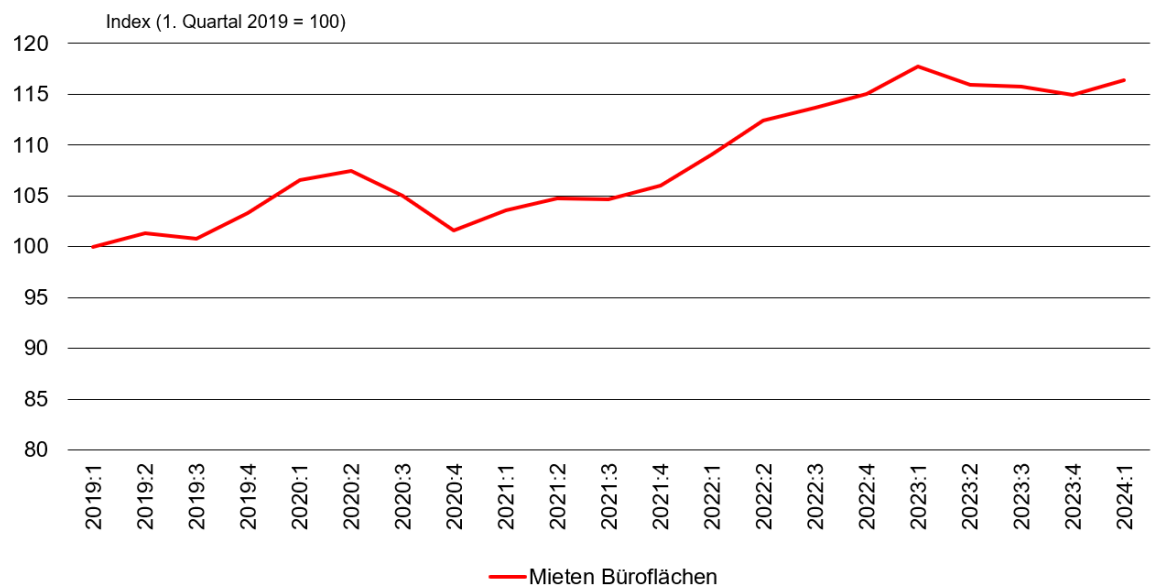
Büromieten zeigen erstmals seit Q2 2023 wieder einen leichten Anstieg

Neben den Wohnungsmärkten ermittelt FPRE auch einen bundesweiten Mietpreisindex für Büromieten. Danach sind die Büromieten bundesweit im Vergleich zum Vorquartal um 1,3 Prozent gestiegen. Im Vergleich zwischen Q4 und Q3 des Vorjahres war noch ein Rückgang um 0,7 Prozent zu verzeichnen.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Büromieten auf Bundesebene jedoch mit -1,1 Prozent rückläufig. In den BIG 7 fällt der Rückgang mit -2,5 Prozent noch stärker aus. Bis auf Köln sind die Büromieten in allen BIG7-Städten gegenüber dem Vorjahr gesunken, am stärksten in Stuttgart mit -3,8 Prozent.

Fahrländer Partner (Deutschland) AG
Raumentwicklung

Abbildung 2: Mietpreisentwicklung Büro Deutschland seit Q1 2019



Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand: 31. März 2024.

Magnus Danneck, CEO Deutschland von Fahrländer Partner Raumentwicklung, kommentiert die Ergebnisse: „Bei der Wertentwicklung für Wohnimmobilien zeichnet sich nach zwei aufeinanderfolgenden Quartalen mit leicht steigenden Preisen eine erste Bodenbildung ab. Davon erfasst sind alle Bundesländer und Städtekatgorien. Von einer Trendumkehr mit dauerhaft positivem Ausblick zu sprechen, wäre allerdings noch verfrüht. Unsere Daten bestätigen weiterhin die Branchenwahrnehmung, dass die Wohnungsmieten unverändert deutlich und überproportional steigen. Auf den Büromärkten konnte zumindest der Abwärtstrend aus dem Vorjahr gestoppt werden. Mit unseren quartalsweisen Updates zu den Preisindizes bilden wir, eng angelehnt an die allgemeine Wirtschaftsentwicklung, die Markttrends zeitnah ab und tragen somit zur Transparenz auf den Märkten bei.“

Rückfragen bitte an:

Magnus Danneck, magnus.danneck@fahrlaenderpartner.de, +49 (0)69 2475 689 250

Fahrländer Partner (Deutschland) AG
Raumentwicklung

Tabelle 1: Kaufpreise Wohneigentum (ETW & EFH)

	Eigentumswohnungen		Einfamilienhäuser	
	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Deutschland	2,3%	2,6%	0,2%	-3,0%
Bundesland	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Baden-Württemberg	2.3%	2.8%	0.6%	-3.1%
Bayern	2.0%	1.0%	-0.4%	-4.5%
Berlin	3.1%	4.7%	1.5%	-3.2%
Brandenburg	2.1%	3.5%	-0.1%	-1.9%
Bremen	3.5%	4.3%	1.5%	-1.6%
Hamburg	2.6%	2.4%	-1.2%	-6.4%
Hessen	2.3%	3.6%	-1.2%	-3.6%
Mecklenburg-Vorpommern	1.6%	1.0%	0.5%	-1.7%
Niedersachsen	1.8%	3.4%	0.4%	-2.4%
Nordrhein-Westfalen	2.9%	5.1%	0.7%	-1.1%
Rheinland-Pfalz	2.2%	2.1%	0.8%	-2.1%
Saarland	3.4%	5.4%	2.3%	1.7%
Sachsen	2.0%	2.3%	1.0%	-1.5%
Sachsen-Anhalt	3.0%	2.5%	0.7%	-3.4%
Schleswig-Holstein	1.9%	3.0%	0.5%	-2.5%
Thüringen	2.7%	3.6%	0.5%	-2.7%
BIG 7	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Berlin	3.1%	4.7%	1.5%	-3.2%
Düsseldorf	2.6%	4.4%	0.1%	-0.7%
Frankfurt	1.6%	3.6%	-4.5%	-6.2%
Hamburg	2.6%	2.4%	-1.2%	-6.4%
Köln	3.5%	4.5%	0.5%	-1.5%
München	1.7%	0.4%	-1.7%	-8.0%
Stuttgart	2.4%	0.9%	-1.2%	-3.2%

Quelle: Preisindizes FPPE. Datenstand: 31. März 2024.

Fahrländer Partner (Deutschland) AG
Raumentwicklung

Tabelle 2: Mietpreise Wohnungen und Büro

	Wohnungen		Büro	
	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Deutschland	1,7%	6,7%	1,3%	-1,1%
Bundesland	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Baden-Württemberg	1.2%	5.6%	1.2%	-1.1%
Bayern	0.9%	5.7%	1.1%	-1.7%
Berlin	6.2%	15.1%	0.8%	-3.0%
Brandenburg	1.6%	7.5%	1.6%	1.0%
Bremen	2.0%	7.8%	2.1%	0.0%
Hamburg	3.0%	8.2%	1.2%	-1.8%
Hessen	1.3%	6.5%	1.3%	-1.7%
Mecklenburg-Vorpommern	1.0%	5.5%	1.6%	0.8%
Niedersachsen	1.4%	6.3%	1.8%	0.5%
Nordrhein-Westfalen	2.8%	7.9%	1.4%	-1.2%
Rheinland-Pfalz	1.3%	6.1%	1.4%	0.2%
Saarland	0.5%	6.8%	1.1%	-3.1%
Sachsen	1.1%	5.9%	0.6%	-0.5%
Sachsen-Anhalt	0.7%	4.2%	1.5%	0.8%
Schleswig-Holstein	1.7%	6.8%	1.7%	0.8%
Thüringen	0.9%	4.9%	1.5%	0.9%
BIG 7	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Berlin	6.2%	15.1%	0.8%	-3.0%
Düsseldorf	3.4%	6.5%	0.8%	-2.9%
Frankfurt	1.2%	6.8%	1.2%	-2.3%
Hamburg	3.0%	8.2%	1.2%	-1.8%
Köln	3.8%	9.6%	2.4%	1.9%
München	0.3%	6.7%	1.0%	-2.9%
Stuttgart	1.4%	6.0%	0.5%	-3.8%

Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand 31. März 2024

Fahrländer Partner (Deutschland) AG
Raumentwicklung

Über FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung

Als unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen befasst sich FPRE seit 2006 mit der digitalen Analyse und Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Das Unternehmen ist einer der führenden Daten- und Modellprovider für die Immobilienwirtschaft in Deutschland und der Schweiz. FPRE bietet automatisierte Immobilienbewertungs-, Mietpreis- und Prognosemodelle, digitale Makro- und Mikrolagedaten sowie Lageratings und Kartenlösungen. Mit rund 35 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an den Standorten Zürich, Frankfurt und Bern unterstützt FPRE seine Kunden bei der Digitalisierung und Prozessautomatisierung. Zur Sicherstellung der Nähe zur Forschung nimmt FPRE an wissenschaftlichen Kongressen teil, publiziert und lehrt in der beruflichen Praxis sowie im Hochschulbereich. Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPRE eine der großen immobilienökonomischen Applikationen für Deutschland und die Schweiz.

Über FPRE Preis- und Marktmietenindizes

Die Datengrundlage zur Berechnung der Preisindizes sind Inserate aus Immobilienportalen, die von FPRE aufbereitet, bereinigt und mit zusätzlichen Informationen veredelt werden. Diese Anreicherung der Daten erfolgt etwa über die Hinzuziehung der Mikro-Lageratings von FPRE. Die Preisindizes können über ein interaktives Abfragetool auf der Website fahrlaenderpartner.de abgerufen werden. Zudem stellt FPRE automatisiertes Kartenmaterial zur Verfügung. Die Indizes werden auch Bestandteil der Standortdatenprodukte und der kostenlos angebotenen Metaanalyse „Immobilienmarkt Deutschland“ von FPRE. Weiterhin wird FPRE die Ergebnisse über ausgewählte Kooperationspartner anbieten.

Weitere Infos: www.fahrlaenderpartner.de