



Pressemitteilung – 22.07.2024

Q2 2024 - Analyse der Kauf- und Mietpreisentwicklungen für Wohn- und Büroimmobilien

Kaufpreise für Wohnimmobilien steigen im Vergleich zu Q1 um 1,4 Prozent – Berlin treibt Anstieg der Wohnungsmieten

Frankfurt, 22. Juli 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 zweite Quartal 2024 ermittelt FPRE wie im Vorquartal leicht steigende Preise für Wohneigentum (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) sowie steigende Wohnungs- und Büromieten.

Im Einzelnen steigen die Kaufpreise für Wohneigentum laut FPRE im Vergleich zum Vorquartal bundesweit um 1,4 Prozent. Dabei nähern sich im Unterschied zu den Vorquartalen die Preisanstiege von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern wieder an.

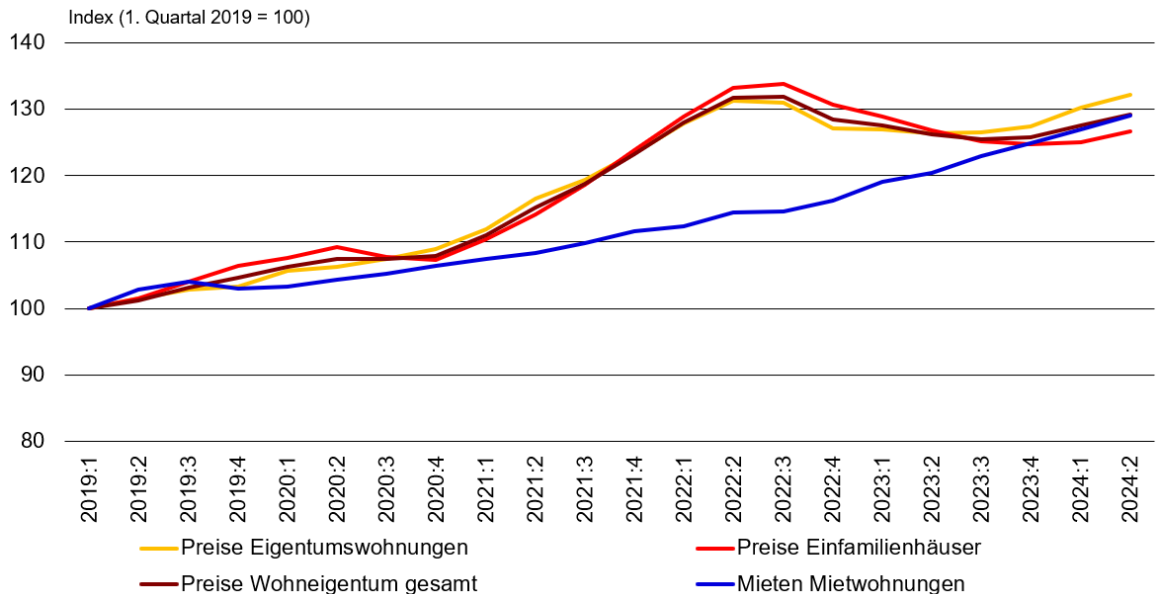
So legen Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorquartal um 1,4 Prozent zu und verteuern sich gegenüber Q2 2023 um 4,6 Prozent. Im Vergleich von Q1 2024 zu Q4 2023 hatte der Preisanstieg noch bei 2,3 Prozent gelegen.

Einfamilienhäuser zeigen gegenüber dem Vorquartal ebenfalls einen Preisanstieg um 1,4 Prozent und liegen damit im Jahresvergleich exakt auf dem Niveau des zweiten Quartals 2023. Der Vergleich von Q1 2024 zu Q4 2023 erbrachte noch einen deutlich niedrigeren Preisanstieg von 0,2 Prozent.

Die Schere zwischen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern schließt sich damit erstmals seit einem Jahr wieder. Auf längere Sicht zeigen Eigentumswohnungen gleichwohl nach wie vor eine dynamischere Preisentwicklung als Einfamilienhäuser. So sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den letzten 5 Jahren um 30,2 Prozent gestiegen. Einfamilienhäuser haben im gleichen Zeitraum nur um 24,9 Prozent an Wert gewonnen.

In den BIG 7-Metropolen zeigen sowohl Einfamilienhäuser (+19,7%) als auch Eigentumswohnungen (+26,5%) im 5-Jahres-Vergleich gegenüber dem Deutschland-Durchschnitt und allen anderen Einwohnerkategorien die geringsten Wertsteigerungen. Umgekehrt verhält es sich gegenüber dem Vorquartal. In dieser zeitlichen Betrachtung zeigen Eigentumswohnungen in den BIG 7 mit +1,6 Prozent überdurchschnittlich hohe Preissteigerungen. Bei den Einfamilienhäusern trifft dies auf Städte mit mehr als 250.000 Einwohnern zu, die zwischen 1,6 und 2,1 Prozent zulegen.

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



Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand: 30. Juni 2024.

Auseinanderdriften von Kaufpreisen und Mieten setzt sich fort

Die Wohnungsmieten steigen im Vergleich zum Vorquartal und Vorjahr weiter an. So errechnet FPRE im Vergleich zu Q1 2024 einen bundesweiten Mietzuwachs von 1,6 Prozent. Auf Jahressicht legen die Wohnungsmieten im Bundesdurchschnitt nach zuletzt 6,7 nun um 7,1 Prozent zu. Obwohl sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im zweiten Quartal etwas dynamischer zeigten als zuletzt, steigen die Mieten nach wie vor stärker als die Kaufpreise.

Unter den BIG 7 zeigt Berlin gegenüber dem Vorquartal mit 4,1 Prozent (zuletzt 6,2%) den mit Abstand stärksten Mietanstieg und treibt damit den bundesweiten Durchschnitt. Es folgen München und Stuttgart mit jeweils 2,4 Prozent sowie Hamburg mit 1,8 Prozent. In Frankfurt und Köln sind hingegen Mietpreistrückergänge um 0,4 bzw. 0,2 Prozent zu beobachten. Im Durchschnitt der BIG 7-Städte legen die Mieten gegenüber Q1 2024 um 2,2 Prozent zu.

Außerhalb der Großstädte mit ihren angespannten Wohnungsmärkten sind die Mietpreisentwicklungen in Städten mit weniger als 250.000 Einwohnern im Vorquartalsvergleich mit einem Plus zwischen 1,1 und 1,5 Prozent moderater.

Büromieten zeigen einen leichten Anstieg

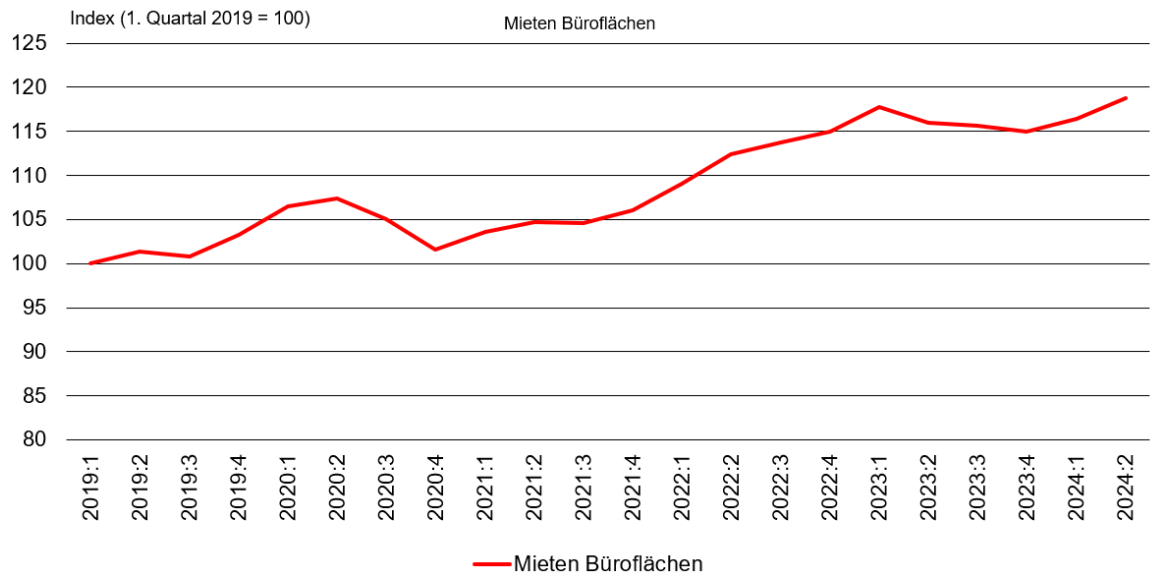
Neben den Wohnungsmärkten ermittelt FPRE auch einen bundesweiten Mietpreisindex für Büromieten.

Die im Gesamtjahr 2023 rückläufige Entwicklung der Büromieten zeigt nach dem leichten Preisanstieg in Q1 2024 erneut einen Zuwachs. So stiegen die Mieten im bundesweiten Durchschnitt nach 1,3 nun um 2,0 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Gegenüber dem Vorjahr ist ein bundesweiter Anstieg um 2,4 Prozent zu verzeichnen. Seit Q1 2019 sind die Büromieten um 17,2 Prozent gestiegen.

Im Durchschnitt der BIG 7 steigen die Büromieten gegenüber dem ersten Quartal um 1,9 Prozent. Im gleichen Zeitraum liegen die Zuwächse in Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart bei rund 2,5 Prozent. Berlin schneidet mit +0,7 Prozent schwächer ab.

Fahrländer Partner (Deutschland) AG
Raumentwicklung

Abbildung 2: Mietpreisentwicklung Büro Deutschland seit Q1 2019



Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand: 30. Juni 2024.

Magnus Danneck, CEO Deutschland von Fahrländer Partner Raumentwicklung, kommentiert die Ergebnisse: „Bei der Wertentwicklung für Wohnimmobilien nähern sich Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im zweiten Quartal wieder an. Im Vorjahresvergleich zeigt sich aber nach wie vor eine stärkere Preisdynamik bei Eigentumswohnungen. Bei den Wohnungsmieten ist vorerst keine echte Entspannung in Sicht. Allerdings werden die bundesweiten Durchschnittswerte maßgeblich durch den starken Nachfrageüberhang in Berlin getrieben. Ohne die dortigen Ausreißer-Werte wäre die Lage zumindest etwas entspannter. Auf den Büromärkten setzt sich der Aufwärtstrend im zweiten Quartal in Folge fort.“

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	1,4%	4,6%	1,4%	0,0%
Bundesland	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Baden-Württemberg	1.1%	4.8%	1.9%	0.3%
Bayern	1.4%	3.5%	1.4%	-1.0%
Berlin	1.3%	5.4%	0.9%	-1.5%
Brandenburg	2.0%	4.9%	0.7%	-0.6%
Bremen	1.6%	6.4%	1.6%	2.2%
Hamburg	2.0%	5.0%	1.6%	-1.9%
Hessen	1.7%	5.1%	1.5%	-0.9%
Mecklenburg-Vorpommern	0.9%	2.7%	0.9%	0.3%
Niedersachsen	0.9%	5.1%	1.0%	0.4%
Nordrhein-Westfalen	1.4%	5.9%	1.4%	1.0%
Rheinland-Pfalz	1.4%	4.3%	1.9%	1.4%
Saarland	0.9%	6.4%	1.7%	4.6%
Sachsen	2.6%	6.8%	1.1%	0.8%
Sachsen-Anhalt	1.0%	4.8%	2.2%	0.4%
Schleswig-Holstein	1.3%	4.4%	0.9%	0.3%
Thüringen	1.8%	5.7%	1.5%	0.3%
BIG 7	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Berlin	1.3%	5.4%	0.9%	-1.5%
Düsseldorf	2.1%	5.1%	-3.1%	-4.6%
Frankfurt	4.1%	5.3%	3.2%	-3.2%
Hamburg	2.0%	5.0%	1.6%	-1.9%
Köln	0.0%	3.2%	0.2%	0.8%
München	1.6%	3.0%	2.7%	-1.6%
Stuttgart	-1.0%	0.1%	3.2%	-0.3%

Quelle: Preisindizes FPPE. Datenstand: 30. Juni 2024.

Fahrländer Partner (Deutschland) AG
Raumentwicklung

Tabelle 2: Mietpreise Wohnungen und Büro

	Wohnungen		Büro	
	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Deutschland	1,6%	7,1%	2,0%	2,4%
Bundesland	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Baden-Württemberg	1.0%	5.4%	1.9%	2.5%
Bayern	1.6%	6.0%	2.2%	2.1%
Berlin	4.1%	18.8%	0.7%	-0.9%
Brandenburg	2.0%	7.6%	2.3%	4.4%
Bremen	0.3%	5.6%	1.6%	3.3%
Hamburg	1.8%	9.2%	2.6%	2.6%
Hessen	1.2%	6.3%	2.2%	2.5%
Mecklenburg-Vorpommern	1.7%	6.9%	2.2%	4.2%
Niedersachsen	1.5%	6.8%	2.3%	4.2%
Nordrhein-Westfalen	1.2%	7.9%	2.2%	2.5%
Rheinland-Pfalz	1.7%	6.6%	2.2%	3.7%
Saarland	2.8%	7.2%	2.9%	1.4%
Sachsen	1.3%	6.5%	2.0%	2.5%
Sachsen-Anhalt	2.0%	5.3%	2.0%	3.9%
Schleswig-Holstein	1.5%	6.8%	2.3%	4.3%
Thüringen	1.9%	5.9%	2.2%	4.2%
BIG 7	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Berlin	4.1%	18.8%	0.7%	-0.9%
Düsseldorf	0.6%	6.7%	2.1%	0.8%
Frankfurt	-0.4%	5.2%	2.5%	2.4%
Hamburg	1.8%	9.2%	2.6%	2.6%
Köln	-0.2%	7.4%	2.4%	5.5%
München	2.4%	6.3%	2.5%	1.4%
Stuttgart	2.4%	7.0%	2.5%	0.9%

Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand 30. Juni 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