

Pressemitteilung

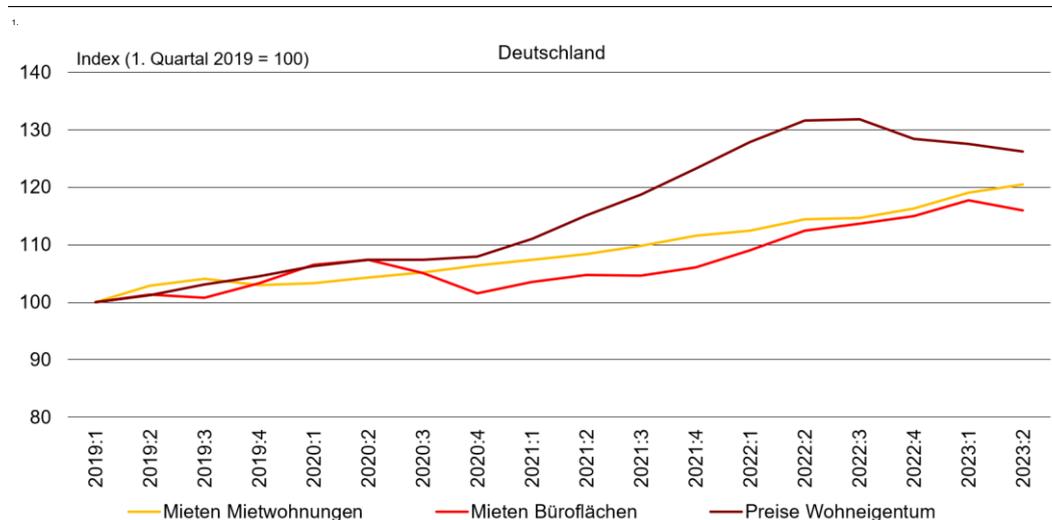
Preis- und Marktmietenindizes für Wohn- und Büroimmobilien 25. Juli 2023

FPRE analysiert Entwicklung der Kaufpreise und Marktmieten für Wohn- und Büroimmobilien

Quartalsweise aktualisierte Zeitreihen ermöglichen eine qualitätsbereinigte und regionale Analyse der Immobilienpreisentwicklung

Frankfurt, 25. Juli 2023 – FPRE berechnet und publiziert ab sofort Preis- und Marktmietenindizes für Eigentumswohnungen (ETW), Einfamilienhäuser (EFH), Mietwohnungen (MWG) und Büroflächen. Die Berechnung der Indizes erfolgt ab dem ersten Quartal 2019 quartalsweise sowie jährlich. Die Indexreihen werden flächendeckend für Deutschland berechnet.

Abbildung 1: Kaufpreis- und Mietentwicklung Deutschland seit Q1 2019



Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand: 30. Juni 2023

FPRE stellt die Ergebnisse für Deutschland, alle Bundesländer sowie die sieben größten Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart (BIG 7) kostenlos zur Verfügung. Auf Wunsch sind ergänzend Berechnungen auf Landkreis- und Gemeindeebene sowie für die PLZ-Gebiete größerer Städte verfügbar.

Kaufpreise für Wohneigentum steigen im Vor-Corona-Vergleich um durchschnittlich ein Viertel

FPRE analysiert zunächst die aktuellen Kaufpreise für Wohneigentum (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) im Vergleich zu den Vor-Corona-Werten aus dem zweiten Quartal 2019. Bundesweit steigen die Kaufpreise in diesem Zeitraum deutlich um 24,7 Prozent.

Die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Berlin und Brandenburg legen im gleichen Zeitraum sogar um mehr als ein Drittel zu. Einen Zuwachs um mehr als ein Viertel zeigen Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Alle anderen Bundesländer sind im Vergleich zum bundesweiten Mittel unterdurchschnittlich. Klares Schlusslicht ist Sachsen-Anhalt mit einem Anstieg um 12,6 Prozent.

Eine ergänzende Analyse von FPRE zeigt, dass die Städtegrößen bundesweit kaum Einfluss auf die Kaufpreisentwicklung haben. Hierfür hat FPRE die Entwicklung in Klein-, Mittel- und Großstädten indiziert und dabei keine nennenswerten Unterschiede feststellen können.

Tabelle 1: Kaufpreise Wohneigentum (ETW & EFH)

	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zu Vor-Corona
Deutschland	-1,0%	-4,1%	24,7%
Bundesland	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zu Vor-Corona
Baden-Württemberg	-1,2%	-4,5%	22,6%
Bayern	-1,5%	-5,6%	20,8%
Berlin	0,3%	0,0%	34,6%
Brandenburg	-0,2%	-0,1%	35,2%
Bremen	-1,5%	-8,1%	20,1%
Hamburg	-1,5%	-7,5%	26,0%
Hessen	-0,5%	-3,9%	21,2%
Mecklenburg-Vorpommern	-1,0%	-2,4%	21,3%
Niedersachsen	-1,3%	-3,9%	27,3%
Nordrhein-Westfalen	-0,2%	-2,8%	33,1%
Rheinland-Pfalz	-1,2%	-3,0%	22,0%
Saarland	-0,7%	2,8%	22,3%
Sachsen	-1,5%	-2,9%	28,2%
Sachsen-Anhalt	-1,5%	-3,3%	12,6%
Schleswig-Holstein	-1,0%	-5,1%	29,2%
Thüringen	-0,9%	-1,8%	21,4%
BIG 7	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zu Vor-Corona
Berlin	0,3%	0,0%	34,6%
Düsseldorf	1,3%	-3,8%	32,0%
Frankfurt	1,8%	-4,6%	16,4%
Hamburg	-1,5%	-7,5%	26,0%
Köln	0,0%	-3,8%	30,5%
München	-1,7%	-8,3%	13,0%
Stuttgart	-0,2%	-5,7%	12,4%

Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand 30. Juni 2023.

In den Metropolen legen Berlin, Düsseldorf und Köln im Vor-Corona-Vergleich um mehr als 30 Prozent zu. Hamburg bestätigt mit rund einem Viertel Zuwachs den bundesweiten Mittelwert. In Frankfurt, München und Stuttgart bleiben die Kaufpreisanstiege deutlich unter einem Fünftel.

Im Vorjahresvergleich geben die Kaufpreise um durchschnittlich vier Prozent nach

Im Vorjahresvergleich zum zweiten Quartal 2022 ermittelt FPRE deutschlandweit einen Rückgang der Kaufpreise um rund vier Prozent. Berlin, Brandenburg und das Saarland halten die Werte aus dem Vorjahr oder liegen sogar leicht darüber. Bei Brandenburg dürfte dies auf eine Ausweichbewegung aus Berlin zurückzuführen sein. Überdurchschnittlich stark um 4,5 bis acht Prozent verlieren in dieser Reihenfolge Bremen, Hamburg, Bayern, Schleswig-Holstein und Baden-Württemberg.

Beim Vorjahresvergleich fällt auf, dass in den Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern höhere Kaufpreistrückgänge zu verzeichnen sind als in den Klein- und Mittelstädten. In der Gruppe der BIG7 weist lediglich Berlin stabile Werte gegenüber dem Vorjahr auf. Düsseldorf und Köln liegen leicht über dem Bundesdurchschnitt. Am stärksten gehen die Kaufpreise mit über acht und 7,5 Prozent Rückgang in München und Hamburg zurück.

Im Vergleich zu Q1 2023 setzt sich der Kaufpreistrückgang mit durchschnittlich einem Prozent fort

Beim Vergleich des zweiten zum ersten Quartal 2023 reichen die Werte von einem minimalen Zuwachs in Berlin in Höhe von 0,3 Prozent bis zu Rückgängen um 1,5 Prozent in Bayern, Bremen, Hamburg, Sachsen und Sachsen-Anhalt. Bei den BIG7 stechen Berlin, Düsseldorf und Frankfurt mit leicht positiven Entwicklungen von 0,3 bis 1,8 Prozent heraus.

Insgesamt gehen die Kaufpreise für Einfamilienhäuser sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch zum Vorquartal stärker zurück als diejenigen für Eigentumswohnungen.

Tabelle 2: Mietpreise Wohnungen

	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zu Vor-Corona
Deutschland	1,2%	5,2%	17,1%
Bundesland	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zu Vor-Corona
Baden-Württemberg	1,3%	5,0%	18,2%
Bayern	1,3%	5,6%	16,9%
Berlin	0,9%	4,3%	5,2%
Brandenburg	2,0%	7,5%	25,3%
Bremen	2,4%	6,1%	21,0%
Hamburg	0,8%	4,7%	13,7%
Hessen	1,4%	5,4%	16,3%
Mecklenburg-Vorpommern	0,4%	4,8%	16,2%
Niedersachsen	1,0%	4,6%	17,6%
Nordrhein-Westfalen	1,2%	5,6%	18,8%
Rheinland-Pfalz	1,2%	5,1%	18,1%
Saarland	2,4%	5,5%	19,3%
Sachsen	0,8%	4,1%	14,8%
Sachsen-Anhalt	0,9%	4,3%	15,3%
Schleswig-Holstein	1,5%	5,5%	20,8%
Thüringen	0,9%	5,2%	16,8%

BIG 7	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zu Vor-Corona
Berlin	0,9%	4,3%	5,2%
Düsseldorf	0,4%	6,0%	18,0%
Frankfurt	1,2%	6,2%	15,3%
Hamburg	0,8%	4,7%	13,7%
Köln	1,8%	6,0%	19,4%
München	2,8%	8,0%	15,1%
Stuttgart	1,5%	5,5%	13,9%

Quelle: Preisindizes FPPE. Datenstand 30. Juni 2023.

Wohnungsmieten steigen sowohl im Vorjahres- als auch Vorquartalsvergleich

Die Analyse der Wohnungsmieten zeigt im Vergleich zu den Vor-Corona-Werten, dass diese im bundesweiten Durchschnitt weniger stark angestiegen sind als die Kaufpreise. So errechnet FPPE deutschlandweit im Vergleich zu Q2 2019 einen Mietzuwachs von 17,1 Prozent, während die Kaufpreise im gleichen Zeitraum um 24,7 Prozent zulegen. Bei kürzeren Betrachtungszeiträumen kehrt sich das Bild jedoch um. Im Jahresvergleich legen die Wohnungsmieten im Bundesdurchschnitt um über fünf Prozent zu, während die Kaufpreise um etwa vier Prozent nachgeben.

Im Vergleich zum Vorjahr steigen die Mieten überdurchschnittlich stark in Brandenburg, Bremen, Schleswig-Holstein, Saarland und Nordrhein-Westfalen. Brandenburg legt mit 7,5 Prozent gegenüber Vorjahr am stärksten zu.

Unter den BIG 7 verzeichnet Berlin bei den Mieten sowohl im Vor-Corona- als auch im Jahresvergleich die geringsten Steigerungen. Alle anderen BIG7 stiegen im Vergleich zu Vor-Corona um 14 bis 20 Prozent, während Berlin auf fünf Prozent kommt. Im Vergleich zu Q2 2022 reicht die Bandbreite der Zuwächse von knapp fünf bis acht Prozent. München ist mit acht Prozent der Spitzenreiter. Auch im Vergleich zum Vorquartal zeigt München die stärksten Zuwächse.

Tabelle 3: Mietpreise Büro

	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zu Vor-Corona
Deutschland	-1,5%	3,2%	14,4%
Bundesland	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zu Vor-Corona
Baden-Württemberg	-1,8%	2,0%	12,5%
Bayern	-1,6%	2,3%	13,7%
Berlin	-1,5%	4,0%	22,1%
Brandenburg	-1,1%	5,1%	18,7%
Bremen	-1,6%	2,7%	11,0%
Hamburg	-1,8%	2,0%	11,5%
Hessen	-2,0%	3,1%	6,6%
Mecklenburg-Vorpommern	-1,0%	5,1%	15,1%
Niedersachsen	-1,4%	3,7%	16,1%
Nordrhein-Westfalen	-1,4%	2,9%	16,2%
Rheinland-Pfalz	-1,2%	3,7%	14,8%
Saarland	-1,7%	0,6%	14,5%
Sachsen	-1,0%	5,6%	18,5%
Sachsen-Anhalt	-1,0%	4,3%	13,6%
Schleswig-Holstein	-1,1%	4,4%	17,3%
Thüringen	-1,0%	4,6%	15,0%

BIG 7	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zu Vor-Corona
Berlin	-1,5%	4,0%	22,1%
Düsseldorf	-1,7%	1,9%	15,1%
Frankfurt	-2,3%	3,5%	4,7%
Hamburg	-1,8%	2,0%	11,5%
Köln	-1,1%	4,2%	17,8%
München	-1,9%	1,2%	12,8%
Stuttgart	-2,2%	2,2%	11,2%

Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand 30. Juni 2023.

Büromieten gehen nach Zuwächsen gegenüber dem Vorjahr im Vergleich zu Q1 2023 zurück

Neben den Wohnungsmärkten ermittelt FPRE auch einen bundesweiten Mietpreisindex für Büromieten. Danach sind die Büromieten bundesweit im Vergleich zu Vor-Corona um 14,4 Prozent und im Vergleich zum Vorjahr um 3,2 Prozent gestiegen. Im Vergleich zum Vorquartal ist bundesweit hingegen ein Rückgang der Mieten um 1,5 Prozent festzustellen, der alle Bundesländer in ähnlicher Weise betrifft.

Unter den BIG7 verzeichnen Berlin und Köln im Vor-Coronavergleich mit 22,1, sowie 17,8 Prozent sowie ca. vier Prozent im Jahresvergleich die stärksten Zuwächse. Einer negativen Entwicklung im Vergleich zum Vorquartal konnten sich aber auch diese Städte nicht entziehen. Wenngleich die Rückgänge weniger stark ausfallen als in den anderen Big7-Städten. Frankfurt zeigt neben Stuttgart im Vergleich zum Vorquartal die höchsten Rückgänge.

Dr. Stefan Fahrländer, CEO Fahrländer Partner AG: „FPRE unterstützt den zunehmenden Bedarf an Zeitreihen in der Sicherheitenbewertung, Portfoliosteuerung und Immobilienanalyse mit räumlich detaillierten Indizes wissenschaftlich fundiert. Im Vor-Corona-Vergleich sind die Kaufpreise und Mieten sowohl auf den Wohnimmobilienmärkten als auch bei den Büromieten nennenswert gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr und insbesondere zum Vorquartal zeigen sich hingegen mehr oder weniger deutliche Rückgänge. Mit quartalsweisen Updates werden wir ab sofort räumlich differenzierte Indizes bereitstellen und zur Transparenz auf den Märkten beitragen.“

Rückfragen bitte an:

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

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