

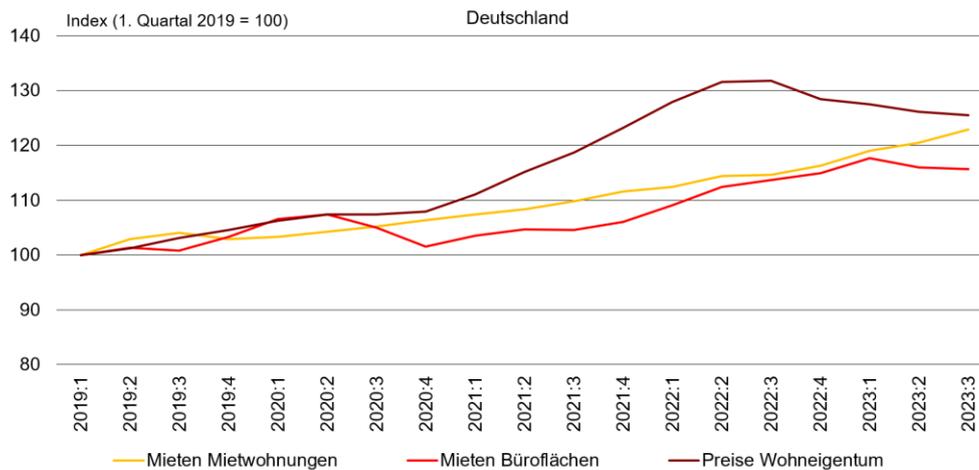
Pressemitteilung

Kauf- und Mietpreisentwicklung für Wohn- und Büroimmobilien 26. Oktober 2023

Kaufpreise für Wohneigentum im Vergleich zum Vorquartal rückläufig - Wohnungsmieten steigen weiter - Büromieten nahezu unverändert

Frankfurt, 26. Oktober 2023 – 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 dritte Quartal zeigt sich angesichts der Umfeldbedingungen ein erwartbares Bild.

Abbildung 1: Kaufpreis- und Mietentwicklung Deutschland seit Q1 2019



Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand: 30. September 2023.

Fahrländer Partner (Deutschland) AG
Raumentwicklung

Kaufpreise für Wohneigentum im Vorquartalsvergleich weiter leicht rückläufig

Die Kaufpreise für Wohneigentum (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) gehen im Vergleich zum Vorquartal bundesweit um 0,6 Prozent zurück. Während bei Eigentumswohnungen eine stabile Preisentwicklung (+0,1 Prozent) festzustellen ist, geben die Werte für Einfamilienhäuser mit 1,3 Prozent stärker nach.

Die Bundesländer Berlin, Sachsen und Saarland zeigen sich stabil oder legen sogar leicht zu. Bayern, Hessen und Sachsen-Anhalt zeigen eine überdurchschnittlich negative Entwicklung.

Mit Blick auf die Stadtgrößen zeigt sich, dass Großstädte außerhalb der BIG 7 eine weniger stark rückläufige Entwicklung zeigen. In Mittelstädten mit 25.000 bis 100.000 Einwohnern gaben die Kaufpreise dagegen mit -0,8 Prozent deutlicher als im bundesweiten Durchschnitt nach.

Tabelle 1: Kaufpreise Wohneigentum (ETW & EFH)

	Eigentumswohnungen		Einfamilienhäuser	
	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Deutschland	0,1%	-3,4%	-1,3%	-6,5%
Bundesland	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Baden-Württemberg	0,3%	-3,5%	-1,4%	-6,3%
Bayern	-0,2%	-5,0%	-1,7%	-8,2%
Berlin	0,3%	-0,3%	-1,1%	-3,7%
Brandenburg	0,3%	-0,5%	-0,7%	-3,3%
Bremen	-0,4%	-5,8%	-0,8%	-7,3%
Hamburg	0,5%	-3,8%	-2,4%	-10,9%
Hessen	0,0%	-3,3%	-2,0%	-6,7%
Mecklenburg-Vorpommern	0,1%	-2,7%	-0,7%	-3,9%
Niedersachsen	0,5%	-1,8%	-1,2%	-6,5%
Nordrhein-Westfalen	0,1%	-1,7%	-0,6%	-4,7%
Rheinland-Pfalz	0,0%	-2,9%	-1,0%	-5,0%
Saarland	1,2%	3,4%	-0,2%	-0,6%
Sachsen	0,6%	-2,9%	-0,3%	-3,0%
Sachsen-Anhalt	0,2%	-4,1%	-1,7%	-5,7%
Schleswig-Holstein	0,0%	-4,2%	-0,8%	-7,4%
Thüringen	-0,1%	-1,4%	-1,2%	-4,9%
BIG 7	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Berlin	0,3%	-0,3%	-1,1%	-3,7%
Düsseldorf	0,0%	-2,7%	-0,8%	-0,9%
Frankfurt	0,2%	-2,6%	-2,2%	-7,1%
Hamburg	0,5%	-3,8%	-2,4%	-10,9%
Köln	-1,9%	-3,7%	0,4%	-5,6%
München	-0,5%	-6,6%	-2,4%	-13,2%
Stuttgart	-1,0%	-4,6%	-2,9%	-9,8%

Quelle: Preisindizes FPPE. Datenstand: 30. September 2023.

In den Metropolen ist die Wertentwicklung in Berlin, Düsseldorf und Frankfurt im Vorquartalsvergleich weitgehend unverändert. Köln, München und Stuttgart zeigen hier die deutlichsten Rückgänge und geben um bis zu 1,6 Prozent nach.

Im Vorjahresvergleich geben die Kaufpreise um fast fünf Prozent nach

Im Vorjahresvergleich gegenüber Q3 2022 ermittelt FPRE deutschlandweit einen Rückgang der Kaufpreise um rund fünf Prozent. Berlin und das Saarland verharren auf dem Niveau der Vorjahreswerte oder liegen sogar leicht darüber. Überdurchschnittlich stark um 5,7 bis 6,6 Prozent verlieren in dieser Reihenfolge Schleswig-Holstein, Bayern, Bremen und Hamburg.

Beim Vorjahresvergleich fällt auf, dass in den BIG 7 sowie in den Mittelstädten höhere Kaufpreistrückgänge zu verzeichnen sind als in den Städtetypen der Klein- und Großstädte. In den BIG 7 weist lediglich Berlin mit einem Rückgang um ein Prozent eine annähernd stabile Entwicklung auf. Am stärksten gehen die Kaufpreise mit über acht Prozent in München zurück.

Kaufpreisentwicklung für Einfamilienhäuser stärker rückläufig als bei Eigentumswohnungen

Insgesamt geben die Kaufpreise für Einfamilienhäuser sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch zum Vorquartal stärker nach als diejenigen für Eigentumswohnungen. Insbesondere im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich mit einem Minus von 6,5 Prozent ein fast doppelt so hoher Rückgang wie für Eigentumswohnungen mit einem Minus von 3,4 Prozent.

Tabelle 2: Mietpreise Wohnungen

	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Deutschland	2,0%	7,2%
Bundesland	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Baden-Württemberg	1,5%	6,5%
Bayern	1,9%	7,5%
Berlin	4,8%	10,5%
Brandenburg	2,7%	8,9%
Bremen	1,3%	8,3%
Hamburg	1,5%	6,4%
Hessen	1,9%	6,7%
Mecklenburg-Vorpommern	2,9%	7,6%
Niedersachsen	2,0%	6,8%
Nordrhein-Westfalen	2,0%	6,9%
Rheinland-Pfalz	1,9%	7,2%
Saarland	2,0%	7,1%
Sachsen	2,6%	6,8%
Sachsen-Anhalt	2,0%	6,4%
Schleswig-Holstein	1,9%	6,9%
Thüringen	2,1%	7,0%
BIG 7	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Berlin	4,8%	10,5%
Düsseldorf	1,5%	6,3%
Frankfurt	0,9%	6,3%
Hamburg	1,5%	6,4%
Köln	2,2%	6,3%
München	1,6%	9,4%
Stuttgart	1,9%	8,3%

Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand 30. September 2023

Wohnungsmieten steigen sowohl im Vorjahres- als auch Vorquartalsvergleich

Die Wohnungsmieten steigen im Vergleich zum Vorquartal und Vorjahr unverändert an. So errechnet FPRE im Vergleich zu Q2 2023 einen bundesweiten Mietzuwachs um zwei Prozent. Die Kaufpreise sanken im gleichen Zeitraum um 0,6 Prozent. Auf Jahressicht wird das Bild noch deutlicher. Während die Wohnungsmieten im Bundesdurchschnitt um über sieben Prozent zulegten, gaben die Kaufpreise um etwa fünf Prozent nach.

Im Vergleich zum Vorquartal steigen die Mieten überdurchschnittlich stark in Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen. Berlin legt mit 4,8 bzw. 10,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal bzw. Vorjahr am stärksten zu.

Unter den BIG 7 verzeichnet Berlin bei den Mieten in der kurzfristigen Betrachtung mit den zuvor beschriebenen Werten die größten Steigerungen. München und Stuttgart weisen auf Jahressicht ebenso überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen auf. Mit Blick auf die Städtekatgorien legen die Mieten in den BIG 7 gegenüber allen anderen Größenkategorien sowohl im Vorquartals- wie auch Vorjahresvergleich am stärksten zu.

Tabelle 3: Mietpreise Büro

	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Deutschland	-0,2%	1,8%
Bundesland	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Baden-Württemberg	-0,2%	0,7%
Bayern	-0,7%	0,7%
Berlin	-0,8%	1,6%
Brandenburg	0,7%	3,9%
Bremen	-0,6%	1,1%
Hamburg	-0,6%	0,7%
Hessen	0,0%	2,0%
Mecklenburg-Vorpommern	0,5%	4,0%
Niedersachsen	0,3%	2,6%
Nordrhein-Westfalen	-0,5%	1,3%
Rheinland-Pfalz	0,3%	2,8%
Saarland	-1,3%	-1,6%
Sachsen	0,6%	4,6%
Sachsen-Anhalt	0,8%	3,8%
Schleswig-Holstein	0,5%	3,4%
Thüringen	0,7%	3,8%
BIG 7	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Berlin	-0,8%	1,6%
Düsseldorf	-0,8%	0,5%
Frankfurt	-0,1%	2,1%
Hamburg	-0,6%	0,7%
Köln	0,2%	2,8%
München	-1,4%	-1,0%
Stuttgart	-1,0%	-0,1%

Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand: 30. September 2023.

Fahrländer Partner (Deutschland) AG
Raumentwicklung

Büromieten gehen nach Zuwächsen gegenüber dem Vorjahr im Vergleich zum Vorquartal zurück

Neben den Wohnungsmärkten ermittelt FPRE auch einen bundesweiten Mietpreisindex für Büromieten. Danach sind die Büromieten bundesweit im Vergleich zum Vorquartal mit einem Rückgang von 0,2 Prozent weitgehend stabil geblieben und im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 Prozent gestiegen. Im Vergleich der Bundesländer zeigt sich vor allem in den östlichen Bundesländern eine überdurchschnittlich positive Entwicklung.

Unter den BIG 7 verzeichnen München und Stuttgart im Vergleich zum Vorquartal mit rund einem Prozent die stärksten Rückgänge. Auf Jahressicht ragen Köln und Frankfurt mit einem Plus von 2,8 Prozent und 2,1 Prozent heraus. München bildet hier mit einem Rückgang um ein Prozent das Schlusslicht.

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. Unsere Daten bestätigen die allgemeine Branchenwahrnehmung auf den Wohnimmobilienmärkten, nach der die Kaufpreise weiter sinken, während gleichzeitig steigende Mieten zu beobachten sind. Bei den Büromieten wird sich zeigen, ob sich der Rückgang gegenüber Q2 auch bis zum Jahresende fortsetzen wird. Mit unseren quartalsweisen Updates werden wir weiterhin 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