



---

Pressemitteilung – 23.01.2024

## **Q4 2023 - Analyse der Kauf- und Mietpreisentwicklungen für Wohn- und Büroimmobilien**

---

### **Kaufpreise für Wohnimmobilien steigen erstmals seit dem dritten Quartal 2022 wieder leicht an**

**Frankfurt, 23. Januar 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 vierte Quartal 2023 ermittelt FPRE erstmals seit dem dritten Quartal 2022 wieder leicht steigende Preise für Wohneigentum sowie eine weitere Verschärfung des Mietpreisanstiegs. Demgegenüber setzt sich die seit Anfang 2023 rückläufige Entwicklung der Büromieten weiter fort.

Die Kaufpreise für Wohneigentum (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) steigen im Vergleich zum Vorquartal bundesweit um 0,3 Prozent.

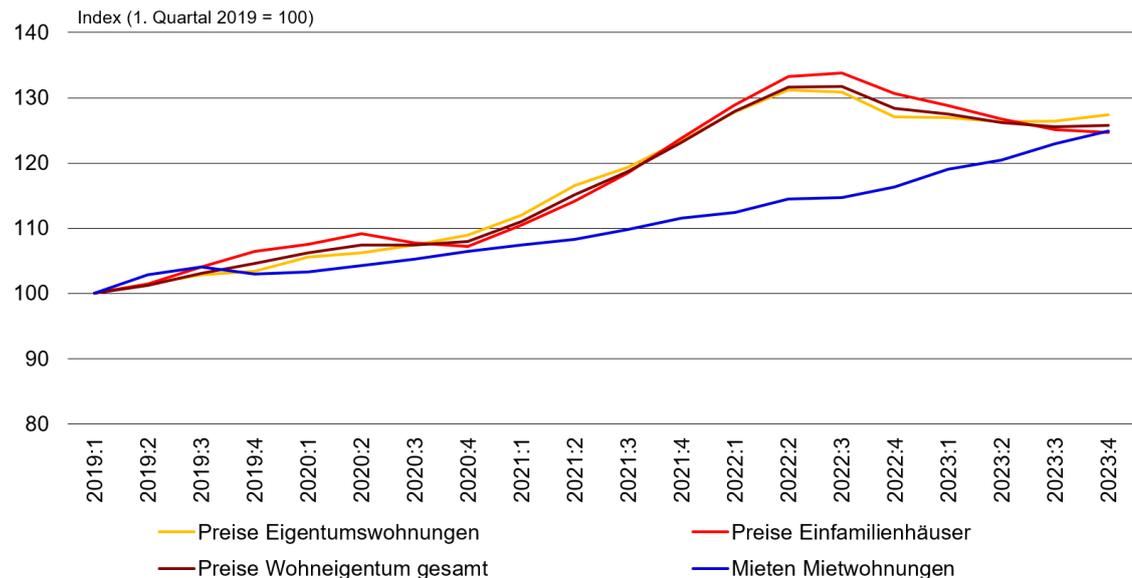
Während FPRE für Eigentumswohnungen eine Preissteigerung um 0,8 Prozent ermittelt, verlieren Einfamilienhäuser mit 0,3 Prozent weiter an Wert.

Im Vorjahresvergleich gegenüber Q4 2022 ermittelt FPRE deutschlandweit einen Rückgang der Kaufpreise für Wohneigentum um zwei Prozent.

Auf Jahressicht ist zudem festzustellen, dass in den BIG 7 höhere Kaufpreistrückgänge zu verzeichnen sind als im bundesweiten Durchschnitt. Am stärksten gehen die Kaufpreise mit über fünf Prozent in München zurück.

Im bundesweiten Durchschnitt driften die Entwicklungen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen deutlich auseinander. So geben die Kaufpreise für Einfamilienhäuser sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch zum Vorquartal mit -4,5 Prozent bzw. -0,3 Prozent nach. Eigentumswohnungen verteuern sich hingegen in den gleichen Zeiträumen um 0,2 Prozent bzw. 0,8 Prozent.

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



Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand: 31. Dezember 2023.

### Wohnungsmieten steigen weiter dynamisch an

Die Wohnungsmieten steigen im Vergleich zum Vorquartal und Vorjahr weiter an. So errechnet FPRE im Vergleich zu Q3 2023 einen bundesweiten Mietzuwachs von 1,6 Prozent. Auf Jahressicht wird die Diskrepanz aus sinkenden Kaufpreisen und steigenden Mieten noch deutlicher. Während die Wohnungsmieten im Bundesdurchschnitt um über sieben Prozent zulegten, gaben die Kaufpreise um zwei Prozent nach. Dieses Auseinanderdriften der Preisentwicklungen ist seit über einem Jahr prägend für den Markt.

Unter den BIG 7 zeigt Frankfurt gegenüber dem Vorquartal mit 3,4 Prozent den stärksten Mietanstieg. Überdurchschnittlich stark steigen die Wohnungsmieten auch in Berlin und Hamburg. Auf Jahressicht setzt sich Berlin mit einem Plus von 11,4 Prozent deutlich von der Entwicklung der weiteren Großstädte ab.

Außerhalb der BIG 7 mit ihren angespannten Wohnungsmärkten sind die Mietpreisentwicklungen in allen Stadtgrößen-Kategorien sowohl im Vorquartals- als auch Vorjahresvergleich deutlich moderater.

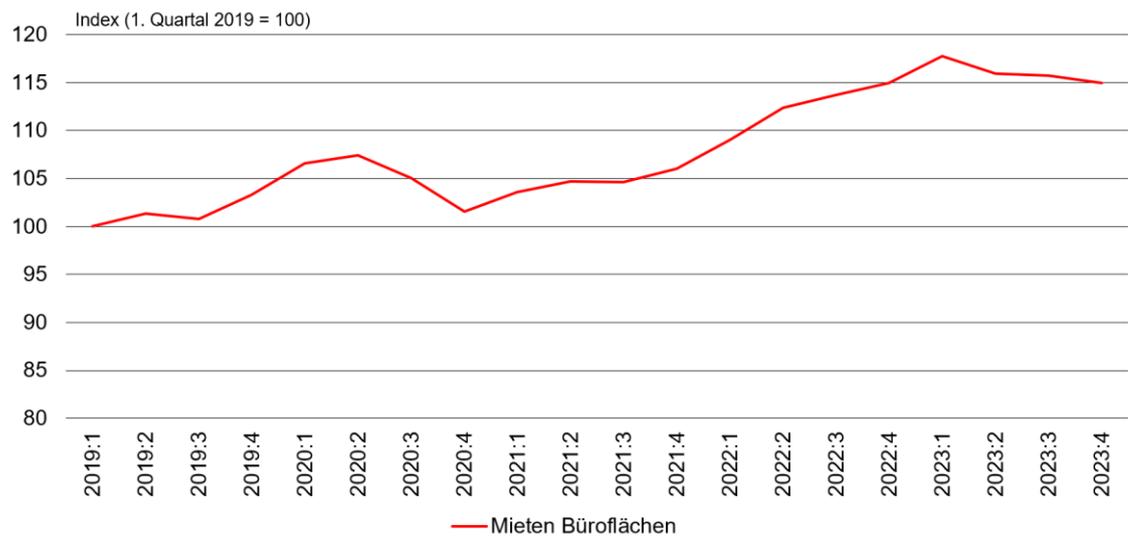
### Büromieten setzen den in Q2 2023 begonnenen Abwärtstrend fort

Neben den Wohnungsmärkten ermittelt FPRE auch einen bundesweiten Mietpreisindex für Büromieten. Danach sind die Büromieten bundesweit im Vergleich zum Vorquartal mit einem Rückgang von 0,7 Prozent nochmals stärker zurückgegangen als bei der Analyse des dritten Quartals. Im Vergleich zum Vorjahr zeigen sich die Büromieten auf Bundesebene hingegen stabil. Im Vergleich der Bundesländer zeigt sich vor allem in den östlichen Bundesländern auf Jahressicht ein leichter Anstieg.

Unter den BIG 7 sticht Köln sowohl im Vergleich zum Vorquartal mit einem Plus von 0,4 Prozent als auch auf Jahressicht mit einem Zuwachs von 2,3 Prozent hervor. Alle anderen Städte können sich der negativen Preisentwicklung nicht entziehen.

Fahrländer Partner (Deutschland) AG  
Raumentwicklung

Abbildung 2: Mietpreisentwicklung Büro Deutschland seit Q1 2019



Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand: 31. Dezember 2023.

**Dr. Stefan Fahrländer**, CEO Fahrländer Partner AG: *„Unsere Daten bestätigen die allgemeine Branchenwahrnehmung auf den Wohnimmobilienmärkten, nach der die Mieten weiter steigen, während die Kaufpreise zumindest bei Eigentumswohnungen nicht mehr sinken. Bei den Büromieten hat sich der Rückgang gegenüber den Vorquartalen verstärkt fortgesetzt. 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](mailto: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	0,8%	0,2%	-0,3%	-4,5%
Bundesland	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Baden-Württemberg	1,0%	0,4%	-0,7%	-5,1%
Bayern	0,3%	-1,8%	-0,3%	-6,1%
Berlin	0,7%	2,8%	-2,7%	-5,5%
Brandenburg	0,4%	1,7%	-0,4%	-3,0%
Bremen	1,6%	-1,9%	-0,1%	-4,6%
Hamburg	-0,1%	-0,8%	0,1%	-7,4%
Hessen	1,0%	0,9%	0,9%	-2,9%
Mecklenburg-Vorpommern	0,2%	-0,3%	-0,4%	-3,2%
Niedersachsen	1,7%	2,4%	0,1%	-4,2%
Nordrhein-Westfalen	1,4%	2,6%	-0,4%	-2,7%
Rheinland-Pfalz	0,7%	0,5%	-0,2%	-3,6%
Saarland	0,7%	3,9%	0,8%	-0,1%
Sachsen	1,4%	1,5%	-1,0%	-2,7%
Sachsen-Anhalt	0,5%	0,2%	-0,7%	-5,0%
Schleswig-Holstein	1,1%	0,1%	-0,3%	-4,9%
Thüringen	1,2%	2,1%	-0,4%	-3,9%
BIG 7	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Berlin	0,7%	2,8%	-2,7%	-5,5%
Düsseldorf	0,3%	-0,5%	-1,0%	0,7%
Frankfurt	-0,6%	0,9%	0,4%	-1,3%
Hamburg	-0,1%	-0,8%	0,1%	-7,4%
Köln	1,7%	1,4%	-0,2%	-1,0%
München	0,2%	-3,6%	0,0%	-10,3%
Stuttgart	-0,2%	-1,9%	0,7%	-5,6%

Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Fahrländer Partner (Deutschland) AG  
Raumentwicklung

Tabelle 2: Mietpreise Wohnungen und Büro

	Wohnungen		Büro	
	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Deutschland	1,6%	7,4%	-0,7%	-0,0%
Bundesland	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Baden-Württemberg	1,6%	6,7%	-0,4%	-0,3%
Bayern	1,5%	7,6%	-0,6%	-0,7%
Berlin	2,5%	11,4%	-1,6%	-1,6%
Brandenburg	1,0%	8,1%	-0,3%	2,0%
Bremen	2,0%	7,8%	0,2%	0,3%
Hamburg	2,7%	8,0%	-0,6%	-0,9%
Hessen	1,7%	7,2%	-1,0%	-0,5%
Mecklenburg-Vorpommern	1,1%	7,0%	-0,2%	2,2%
Niedersachsen	1,8%	6,9%	-0,2%	1,2%
Nordrhein-Westfalen	1,8%	7,1%	-0,6%	-0,1%
Rheinland-Pfalz	1,5%	7,1%	-0,3%	1,3%
Saarland	1,7%	8,7%	-1,2%	-2,4%
Sachsen	1,3%	6,6%	-0,6%	1,6%
Sachsen-Anhalt	0,4%	6,5%	-0,5%	2,1%
Schleswig-Holstein	1,6%	7,3%	-0,3%	1,9%
Thüringen	0,9%	6,3%	-0,2%	2,1%
BIG 7	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Berlin	2,5%	11,4%	-1,6%	-1,6%
Düsseldorf	1,0%	5,2%	-1,2%	-1,3%
Frankfurt	3,4%	9,2%	-1,2%	-0,8%
Hamburg	2,7%	8,0%	-0,6%	-0,9%
Köln	1,4%	7,2%	0,4%	2,3%
München	1,9%	9,6%	-0,6%	-2,2%
Stuttgart	1,1%	8,4%	-1,1%	-2,4%

Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand 31. Dezember 2023

---

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 Hochschulforschungsbereich. Mit dem Immobilienbewertungs- 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](http://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](http://www.fahrlaenderpartner.de)