



Pressemitteilung – 6.11.2024

## Q3 2024 - Analyse der Kauf- und Mietpreisentwicklungen für Wohn- und Büroimmobilien

---

### Leichter Anstieg der Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien setzt sich im dritten Quartal fort

**Frankfurt, 6. November 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 dritte Quartal 2024 ermittelt FPRE wie im Vorquartal leicht steigende Preise für Wohneigentum (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) sowie steigende Wohnungs- und Büromieten.

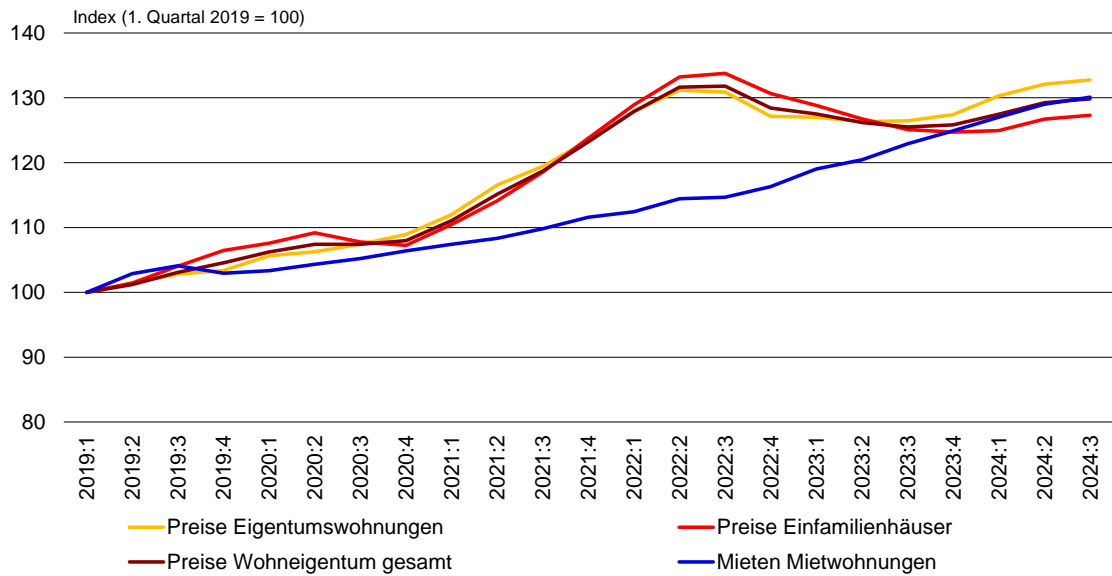
Im Einzelnen steigen die Kaufpreise für Wohneigentum laut FPRE im Vergleich zum Vorquartal bundesweit um 0,5 Prozent (Q2 vs. Q1: +1,4 Prozent). Die Preisanstiege von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern sind dabei identisch. Insgesamt fällt der Anstieg der Kaufpreise geringer aus als im zweiten Quartal.

Eigentumswohnungen legen gegenüber dem Vorquartal um 0,5 Prozent zu und verteuern sich gegenüber Q3 2023 um 5,0 Prozent. Einfamilienhäuser zeigen gegenüber dem Vorquartal ebenfalls einen Preisanstieg um 0,5 Prozent und verteuern sich gegenüber Q3 2023 um 1,8 Prozent.

Auf längere Sicht zeigen Eigentumswohnungen damit nach wie vor eine dynamischere Preisentwicklung als Einfamilienhäuser. So sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den letzten 5 Jahren um 29,1 Prozent gestiegen. Einfamilienhäuser haben im gleichen Zeitraum um 22,4 Prozent an Wert gewonnen.

In den BIG 7-Metropolen zeigen im 5-Jahres-Vergleich sowohl Einfamilienhäuser (+17,6%) als auch Eigentumswohnungen (+25,7%) gegenüber dem Deutschland-Durchschnitt und allen anderen Einwohnerkategorien die geringsten Wertsteigerungen. Bei Einfamilienhäusern gilt dieser Befund auch für die Wertentwicklung gegenüber dem Vorjahr (Q3 2023).

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



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

### Mietpreisanstieg für Wohnungen verlangsamt sich

Die Wohnungsmieten steigen im Vergleich zum Vorquartal und Vorjahr weiter an, allerdings weniger dynamisch. So errechnet FPRE im Vergleich zu Q2 2024 einen bundesweiten Mietzuwachs von 0,8 Prozent (Q2 vs. Q1: +1,6 Prozent). Auf Jahressicht legen die Wohnungsmieten im Bundesdurchschnitt nach zuletzt 7,1 nun um 5,8 Prozent zu. Anders als in den Vorquartalen, als die Mieten den Kaufpreisen enteiltten, kann also wieder von einer Angleichung der Entwicklung gesprochen werden.

Unter den BIG 7 zeigt Berlin gegenüber dem Vorjahr zwar nach wie vor den höchsten Mietpreisanstieg (+14,9%). Gegenüber dem Vorquartal zeigt die Hauptstadt mit +1,4 Prozent aber eine mit den anderen Metropolen vergleichbare Entwicklung. Lediglich Düsseldorf und Frankfurt zeigen mit 3,0 und 2,2 Prozent stärkere Mietpreisanstiege.

### Büromieten zeigen weiterhin leichten Anstieg

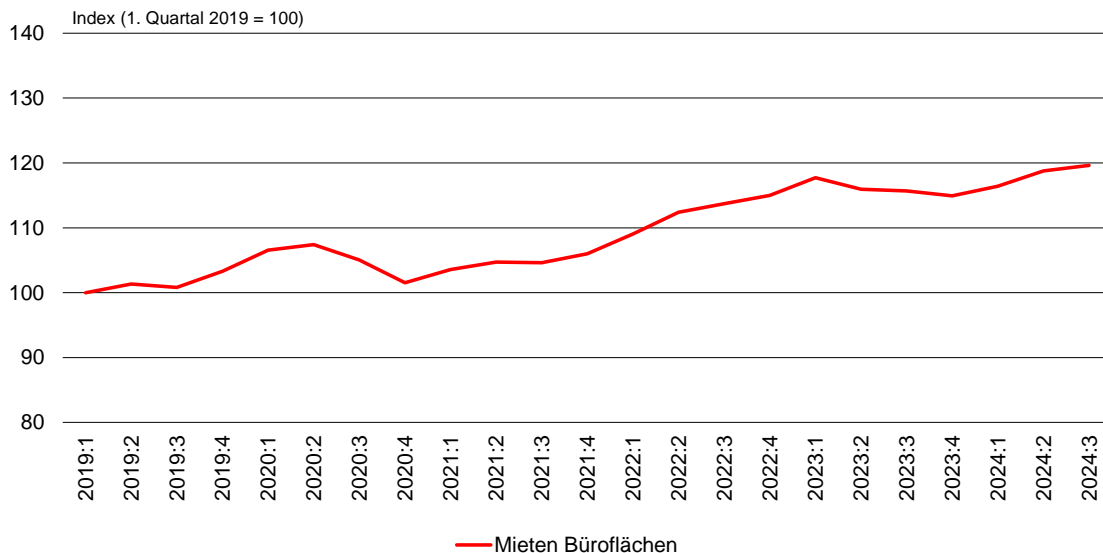
Neben den Wohnungsmärkten ermittelt FPRE auch einen bundesweiten Mietpreisindex für Büromieten.

Die im Gesamtjahr 2023 rückläufige Entwicklung der Büromieten zeigt nach den leichten Preisanstiegen in Q1 und Q2 2024 erneut einen Zuwachs. So stiegen die Mieten im bundesweiten Durchschnitt in Q1 und Q2 2024 gegenüber dem jeweiligen Vorquartal um 1,3 bzw. 2,0 Prozent. Im dritten Quartal ermittelt FPRE einen weiteren leichten Anstieg um 0,7 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr liegt der bundesweite Anstieg bei 3,4 Prozent. Seit Q1 2019 sind die Büromieten um 18,7 Prozent gestiegen.

Im Durchschnitt der BIG 7 steigen die Büromieten gegenüber dem zweiten Quartal um 0,9 Prozent. Spitzenreiter ist Hamburg, wo die Büromieten gegenüber dem Vorquartal um 2,3 Prozent zulegten. Im gleichen Zeitraum gingen sie in Berlin um 0,1 Prozent zurück.

Fahrländer Partner (Deutschland) AG  
Raumentwicklung

Abbildung 2: Mietpreisentwicklung Büro Deutschland seit Q1 2019



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

**Magnus Danneck**, CEO Deutschland von Fahrländer Partner Raumentwicklung, kommentiert die Ergebnisse: „Bei der Wertentwicklung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern sind auch im dritten Quartal leichte Kaufpreisanstiege festzustellen. Dies korrespondiert mit der wieder leicht steigenden Dynamik auf den Wohnimmobilienmärkten. Die Wohnungsmieten steigen weniger stark als zuletzt, was auch für eine Wiederbelebung der Kaufneigung sprechen könnte. Auf den Büromärkten setzt sich der Aufwärtstrend im dritten Quartal in Folge fort und die Mieten steigen gegenüber dem Vorjahresquartal um über drei Prozent. Die Dynamik geht dabei weder im Vorjahres- noch im 5-Jahres-Vergleich von den BIG 7-Metropolen aus, sondern eher von den weiteren Großstädten, die sich gut entwickeln.“

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	0.5%	5.0%	0.5%	1.8%
Bundesland	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Baden-Württemberg	0.9%	5.4%	0.6%	2.4%
Bayern	0.5%	4.2%	0.4%	1.1%
Berlin	-0.7%	4.4%	-0.8%	-1.2%
Brandenburg	0.5%	5.1%	-0.3%	-0.1%
Bremen	1.5%	8.4%	2.1%	5.2%
Hamburg	1.9%	6.5%	0.2%	0.7%
Hessen	1.0%	6.1%	0.8%	2.0%
Mecklenburg-Vorpommern	-0.5%	2.1%	-0.8%	0.2%
Niedersachsen	1.1%	5.7%	1.0%	2.6%
Nordrhein-Westfalen	0.9%	6.8%	0.9%	2.6%
Rheinland-Pfalz	0.2%	4.5%	-0.1%	2.3%
Saarland	2.1%	7.4%	-0.8%	4.0%
Sachsen	0.2%	6.4%	0.8%	1.9%
Sachsen-Anhalt	0.2%	4.8%	0.4%	2.6%
Schleswig-Holstein	-0.7%	3.7%	0.1%	1.2%
Thüringen	0.5%	6.3%	0.2%	1.8%
BIG 7	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Berlin	-0.7%	4.4%	-0.8%	-1.2%
Düsseldorf	0.8%	6.0%	1.7%	-2.3%
Frankfurt	0.9%	6.0%	2.8%	1.7%
Hamburg	1.9%	6.5%	0.2%	0.7%
Köln	1.7%	7.0%	0.3%	0.7%
München	0.7%	4.3%	2.4%	3.3%
Stuttgart	2.9%	4.0%	1.8%	4.5%

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

Fahrländer Partner (Deutschland) AG  
Raumentwicklung

Tabelle 2: Mietpreise Wohnungen und Büro

	Wohnungen		Büro	
	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Deutschland	0.8%	5.8%	0.7%	3.4%
Bundesland	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Baden-Württemberg	0.9%	4.7%	0.7%	3.4%
Bayern	0.5%	4.6%	0.9%	3.7%
Berlin	1.4%	14.9%	-0.1%	-0.2%
Brandenburg	0.7%	5.5%	0.8%	4.5%
Bremen	1.2%	5.5%	1.4%	5.4%
Hamburg	0.9%	8.6%	2.3%	5.6%
Hessen	1.2%	5.6%	0.8%	3.3%
Mecklenburg-Vorpommern	1.4%	5.3%	0.5%	4.1%
Niedersachsen	1.0%	5.7%	0.6%	4.5%
Nordrhein-Westfalen	1.3%	7.2%	0.9%	4.0%
Rheinland-Pfalz	0.6%	5.2%	0.4%	3.8%
Saarland	-1.2%	3.8%	0.5%	3.2%
Sachsen	0.5%	4.4%	0.8%	2.7%
Sachsen-Anhalt	0.2%	3.4%	0.3%	3.3%
Schleswig-Holstein	0.8%	5.7%	0.6%	4.4%
Thüringen	0.4%	4.1%	0.2%	3.7%
BIG 7	zum Vorquartal	zum Vorjahr	zum Vorquartal	zum Vorjahr
Berlin	1.4%	14.9%	-0.1%	-0.2%
Düsseldorf	3.0%	8.3%	1.0%	2.6%
Frankfurt	2.2%	6.5%	0.9%	3.4%
Hamburg	0.9%	8.6%	2.3%	5.6%
Köln	0.9%	6.1%	0.5%	5.9%
München	0.1%	4.7%	1.1%	4.1%
Stuttgart	-1.2%	3.7%	0.9%	2.8%

Quelle: Preisindizes FPRE. Datenstand 30. September 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](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)