

Zahlen, Daten, Fakten – der deutsche Immobilienmarkt im Überblick

ImmoScout24 WohnBarometer
1. Quartal 2024



Das Interesse an Immobilien zum Kauf nimmt in Deutschland enorm zu – besonders in den Metropolen. Hier steigt die Kaufnachfrage – gemessen an den Kontaktanfragen bei ImmoScout24 – um fast 50 Prozent. Eigentum in Metropolen ist so gefragt wie seit zwei Jahren nicht mehr. Das zeigt das ImmoScout24 WohnBarometer für das 1. Quartal 2024. Dieser Trend ist auch im Umland der Metropolen (+ 31 Prozent) zu beobachten, sowie in anderen Städten (+ 39 Prozent) und im ländlichen Raum (+ 24 Prozent). In allen Regionen liegt die Nachfrage damit deutlich über dem Vorjahresniveau.

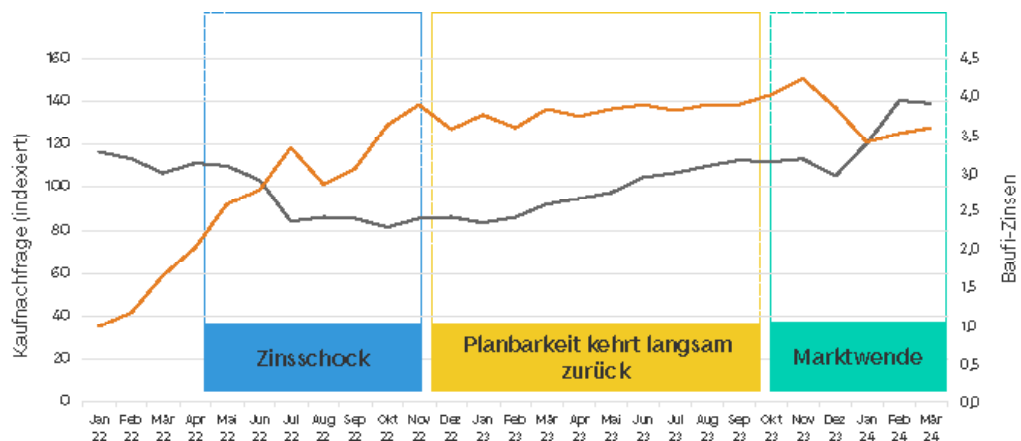
Kaufmarkt im Überblick:

- › Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Bestand nimmt stark zu – besonders in den acht größten Metropolen.
- › Preise für Eigentumswohnungen im Bestand steigen im ersten Quartal 2024 leicht.
- › Geringfügige Preiskorrektur nach unten bei Neubauwohnungen im ersten Quartal.
- › Kaufpreise für Einfamilienhäuser entwickeln sich im ersten Quartal 2024 deutlich über den Vorjahreswerten.



„Angesichts stabiler Zinsen und unzureichender Mietangebote kehrt die Kauflaune zurück. Seit einem Jahr steigt das Interesse am Eigentum immer stärker – in den Metropolen um 49 Prozent. Der Angebots-Überhang am Kaufmarkt baut sich bereits ab. Daher nehmen wir an, dass die Kaufpreise in Zukunft steigen werden.“

Dr. Gesa Crockford,
Geschäftsführerin von ImmoScout24



Das WohnBarometer zeigt, dass die Angebotsmieten im ersten Quartal deutschlandweit und in den Metropolen weiter ansteigen und dass der Konkurrenzkampf anzieht. In den Metropolen, den angespanntesten Mietmärkten der Republik, liegt die Nachfrage weit über dem bundesweiten Durchschnitt. Die Nachfrage nahm in den acht größten Metropolen seit Anfang 2022 um 29 Prozent zu. Noch deutlicher legte die Nachfrage im Umland der Metropolen zu, nämlich um knapp 41 Prozent. Denn Mietsuchende weiten ihren Suchradius aufgrund der hohen Mietpreise und des hohen Nachfragedrucks in den Stadtzentren zunehmend auf die umliegenden Gemeinden aus. In anderen, kleineren Städten stieg die Nachfrage im gleichen Zeitraum ebenfalls um 41 Prozent. Mietwohnungen im ländlichen Raum erhalten 29 Prozent mehr Kontaktanfragen als noch 2022.

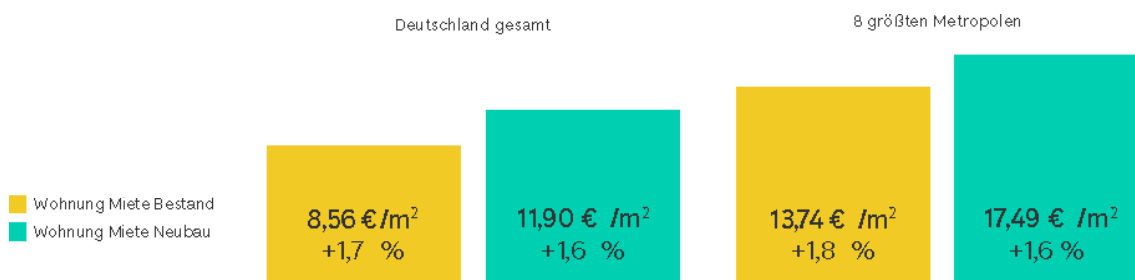
Mietentwicklungen im Überblick:

- › Verschaufpause im Großteil der Metropolen nach starken Mietpreiserhöhungen im Vorquartal.
- › Im Bundesdurchschnitt steigen die Angebotsmieten für Bestandswohnungen um 1,7 Prozent und im Neubau um 1,6 Prozent im Quartalsvergleich an.
- › Die Nachfrage nach Mietwohnungen zieht im ersten Quartal deutschlandweit wieder an.
- › Deutliche Mietsteigerung bei Bestandswohnungen in Hamburg nach Veröffentlichung des Mietspiegels.



„Der Mietmarkt zeigt eine abgeschwächte Preisdynamik, lässt jedoch weiterhin einen hohen Nachfragedruck erkennen. Während die Mieten perspektivisch weiter steigen, wird der Kaufmarkt zunehmend wieder attraktiver. Doch die positiven Zeichen am Kaufmarkt dürfen nicht vom eigentlichen Problem ablenken: Es fehlt nach wie vor an Wohnungen. Daher wird dringend mehr Neubau benötigt.“

Dr. Gesa Crockford,
Geschäftsführerin von ImmoScout24



Preisentwicklung der größten Top-5-Städte Deutschlands

Berlin

Trotz der Stabilisierung der Angebotspreise mit lediglich leichten Schwankungen im Quartalsvergleich, liegen die Quadratmeterpreise für eine Eigentumswohnung im Bestand in der Hauptstadt mit 5,1 Prozent noch immer deutlich unter den Vorjahreswerten. Eine beachtliche Preissteigerung mit einem Plus von 1,7 Prozent im Quartalsvergleich verzeichnen wiederum Eigentumswohnungen im Neubau. Was dazu führt, dass die Quadratmeterpreise 4,8 Prozent innerhalb

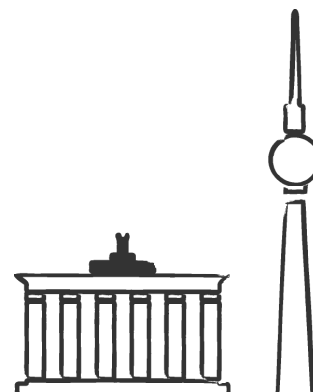
eines Jahres gestiegen sind. Bei durchschnittlichen Mietpreisen von 13,52 €/m² für Bestandswohnungen und 19,37 €/m² für Neubauwohnungen verzeichnet diese Region eine Preisentwicklung von plus 7,7 Prozent bzw. 9,8 Prozent im Jahresvergleich im Mietmarkt.

Kaufmarkt

| | Aktuelle Angebotspreis pro m ² | Kaufpreisentwicklung Q1 24 vs. Q4 23 | Kaufpreisentwicklung Q1 24 vs. Q1 23 |
|--------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Eigentumswohnung Bestand | 4.564 € | +0,4% | -5,1% |
| Eigentumswohnung Neubau | 6.385 € | +1,7% | +4,8% |
| Hauskauf Bestand | 4.816 € | +0,3% | +1,5% |
| Hauskauf Neubau | 6.041 € | +1,2% | +5,4% |

Mietmarkt

| | Mietpreis pro m ² Q1 2024 | Mietpreis für 70 m ² Referenzwohnung | Preisentwicklung Q1 24 zu Q4 23 | Preisentwicklung Q1 24 zu Q1 23 |
|-----------------------|--------------------------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Mietwohnungen Bestand | 13,52 € | 947 € | +1,9% | +7,7% |
| Mietwohnungen Neubau | 19,37 € | 1.356 € | -0,4% | +9,8% |



Hamburg

Nach Veröffentlichung des aktuellen Mietspiegels in Hamburg ziehen die Mietpreise für Bestandswohnungen deutlich an. Im ersten Quartal 2024 verzeichnete Hamburg den stärksten Anstieg von 3 Prozent bei den Bestandsmieten im Vergleich zum Vorquartal. Die Mieten für Neubauten in Hamburg sind im gleichen Zeitraum um 4 Prozent gestiegen und haben die Marke von 16 €/m² deutlich überschritten. Ein Blick auf den Kaufmarkt zeigt, dass der aktuelle Quadratmeterpreis für Wohnungen im Bestand bei

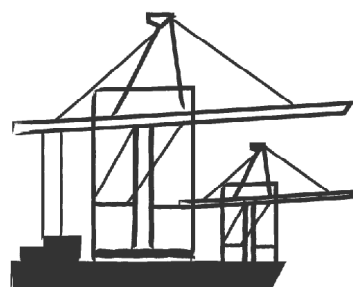
5.067 €/m² liegt und im Quartals- sowie Jahresvergleich nur leicht gestiegen ist. Wohingegen die Angebotspreise für Häuser im Bestand um 4 Prozent und im Neubau um 3,6 Prozent im jährlichen Vergleich gesunken sind.

Kaufmarkt

| | Aktuelle Angebotspreis pro m ² | Kaufpreisentwicklung Q1 24 vs. Q4 23 | Kaufpreisentwicklung Q1 24 vs. Q1 23 |
|--------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Eigentumswohnung Bestand | 5.067 € | +0,9% | +0,4% |
| Eigentumswohnung Neubau | 6.596 € | +0,1% | +2,7% |
| Hauskauf Bestand | 5.403 € | -1,7% | -4,0% |
| Hauskauf Neubau | 6.163 € | -1,0% | -3,6% |

Mietmarkt

| | Mietpreis pro m ² Q1 2024 | Mietpreis für 70 m ² Referenzwohnung | Preisentwicklung Q1 24 zu Q4 23 | Preisentwicklung Q1 24 zu Q1 23 |
|-----------------------|--------------------------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Mietwohnungen Bestand | 13,71 € | 906 € | +3,0% | +5,6% |
| Mietwohnungen Neubau | 11,63 € | 1.163 € | +4,0% | +9,3% |



München

Die Kaufpreise für Bestandswohnungen in München verzeichnen im Quartalsvergleich erneut einen Anstieg um 1,3 Prozent und liegen bereits wieder leicht über dem Vorjahresniveau. Die Neubaupreise von Eigentumswohnungen in der bayrischen Landeshauptstadt verzeichnen hingegen unter den Metropolen den deutlichsten Preisrückgang im Quartalsvergleich von 1,6 Prozent. Der Rückgang ist ebenfalls bei den Angebotspreisen für Häuser im Bestand zu verzeichnen. Diese sind im ersten Quartal 2024 in München um 1,4 Prozent gesunken.

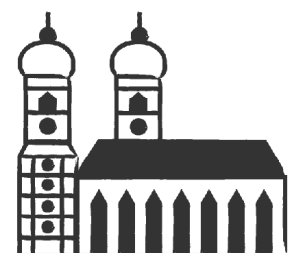
Hier werden durchschnittliche Angebotspreise von 8.851 €/m² verlangt. Die Mieten in der Isar-Metropole steigen kontinuierlich und nähern sich im Neubausektor, mit einem Quadratmeterpreis von 24,93 €, der 25-Euro-Marke. Besonders bemerkenswert ist der Anstieg der Mietpreise für Wohnungen im Bestand, die im Jahresvergleich mit einem Anstieg von 11 Prozent ebenfalls deutlich ausfallen.

Kaufmarkt

| | Aktuelle Angebotspreis pro m ² | Kaufpreisentwicklung Q1 24 vs. Q4 23 | Kaufpreisentwicklung Q1 24 vs. Q1 23 |
|-----------------------------|--|---|---|
| Eigentumswohnung Bestand | 8.438 € | +1,3% | +0,2% |
| Eigentumswohnung Neubau | 10.481 € | -1,6% | -0,5% |
| Hauskauf Bestand | 8.851 € | -1,4% | +0,1% |
| Hauskauf Neubau | 10.463 € | +1,1% | +3,2% |

Mietmarkt

| | Mietpreis pro m ² Q1 2024 | Mietpreis für 70 m ² Referenzwohnung | Preisentwicklung Q1 24 zu Q4 23 | Preisentwicklung Q1 24 zu Q1 23 |
|--------------------------|---|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Mietwohnungen Bestand | 20,47 € | 1.433 € | +2,2 | +11% |
| Mietwohnungen Neubau | 24,93 € | 1.745 € | +3,4% | +11,8% |



Köln

Die Angebotspreise für Bestandswohnungen sind in der Domstadt trotz der positiven Entwicklung im Quartalsvergleich noch nicht auf das Vorjahresniveau zurückgekehrt. Mit einem Quadratmeterpreis von 4.093 € und somit 2,6 Prozent unter dem Vorjahreswert. Ganz anders sieht die Entwicklung bei den Neubau-Eigentumswohnungen aus. Hier sind die Angebotspreise innerhalb der letzten 12 Monate um 5,3 Prozent auf einen Quadratmeterpreis von

6.013 € angestiegen. Auch die Mieten steigen in der viertgrößten Stadt Deutschlands weiter. In Köln haben sich die Kaltmieten im Bestand um beachtliche 8,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr verteuert. Angebotsmieten von 13,58 €/m² für Bestandswohnungen sind hier der Durchschnitt. Im Neubausektor überschreiten der durchschnittlichen Quadratmetermietpreis die Marke von 16 €.

Kaufmarkt

| | Aktuelle Angebotspreis pro m ² | Kaufpreisentwicklung Q1 24 vs. Q4 23 | Kaufpreisentwicklung Q1 24 vs. Q1 23 |
|--------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Eigentumswohnung Bestand | 4.093 € | +1,5% | -2,6% |
| Eigentumswohnung Neubau | 6.013 € | +1,7% | +5,3% |
| Hauskauf Bestand | 5.771 € | +0,7% | +1,7% |
| Hauskauf Neubau | 6.754 € | -0,7% | +1,4% |

Mietmarkt

| | Mietpreis pro m ² Q1 2024 | Mietpreis für 70 m ² Referenzwohnung | Preisentwicklung Q1 24 zu Q4 23 | Preisentwicklung Q1 24 zu Q1 23 |
|-----------------------|--------------------------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Mietwohnungen Bestand | 13,58 € | 951 € | +1,6% | +8,2% |
| Mietwohnungen Neubau | 16,08 € | 1.125 € | +2,6% | +14,4% |



Frankfurt am Main

Als eine der führenden Finanz- und Wirtschaftsmetropolen Europas verzeichnet Frankfurt am Main eine hohe Nachfrage nach Wohnungen und Häusern. Bei Angebotspreisen von 5.224 €/m² im Bestand und 6.408 €/m² im Neubau verzeichnet Frankfurt am Main den zweithöchsten Preisabschlag bei Bestandswohnungen zum Kauf. Das ist im Jahresvergleich ein Rückgang von minus 5,4 Prozent. Im Quartalsvergleich zeigt sich ein Anstieg um

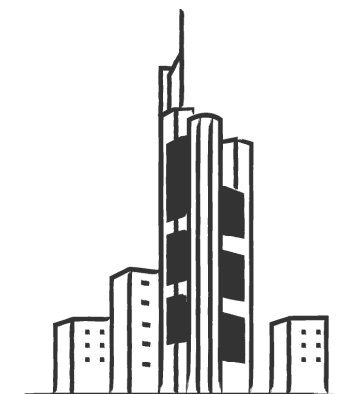
1,2 Prozent im Bestand. Mieter:innen hingegen zahlen durchschnittlich 14,36 €/m² für Bestandsimmobilien und 17,40 €/m² für Neubauten. Im Jahresvergleich ist das eine Preisentwicklung von bis zu plus 8,4 Prozent im Bestand und 8,6 Prozent im Neubau.

Kaufmarkt

| | Aktuelle Angebotspreis pro m ² | Kaufpreisentwicklung Q1 24 vs. Q4 23 | Kaufpreisentwicklung Q1 24 vs. Q1 23 |
|-----------------------------|--|---|---|
| Eigentumswohnung Bestand | 5.224 € | +1,2% | -5,4% |
| Eigentumswohnung Neubau | 6.408 € | +0,4% | +0,9% |
| Hauskauf Bestand | 5.790 € | +0,3% | +2,0% |
| Hauskauf Neubau | 7.139 € | +0,7% | +4,0% |

Mietmarkt

| | Mietpreis pro m ² Q1 2024 | Mietpreis für 70 m ² Referenzwohnung | Preisentwicklung Q1 24 zu Q4 23 | Preisentwicklung Q1 24 zu Q1 23 |
|--------------------------|---|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Mietwohnungen Bestand | 14,36 € | 1.005 € | +2,4% | +8,4% |
| Mietwohnungen Neubau | 17,40 € | 1.218 € | +2,2% | +8,6% |



Zusammenfassung

Mit der Normalisierung der Zinsen auf deutlich unter 4 Prozent kehrt Planungssicherheit ein und damit kommt die Kaufnachfrage schneller zurück, als viele erwartet haben. Wir sehen nicht nur anhand der gestiegenen Nachfrage, sondern auch im Angebot einen Wendepunkt im Markt. Der Angebotsüberhang hat im November seinen Höhepunkt erreicht und baut sich seitdem wieder langsam, aber stetig ab. Noch kauft man zu den alten, reduzierten Preisen, die aus dem Zinsschock stammen. Zudem haben Käufer:innen momentan eine größere Auswahl und Verhandlungsspielraum. Aktuell ist der Markt noch ein Käufermarkt. Das Blatt wird sich jedoch wieder wenden, sobald der Angebotsüberhang abgebaut ist.

Der Mietmarkt ist mit weiter steigenden Mieten, Wohnraummangel und einem entsprechend hohen Nachfragedruck konfrontiert. Die Lage wird sich angesichts der Schwierigkeiten im Neubau in naher Zukunft nicht entspannen. In den Metropolen beobachten wir, dass Mietwohnungen bis zu 37-Mal gefragter als Kaufwohnungen sind. Das zeigt, dass viele Suchende gar nicht zum Zuge kommen werden, weil die Konkurrenz um den knappen Wohnraum viel zu groß ist. Viele Menschen finden in den Metropolen keine bezahlbaren Mietwohnungen mehr. Sie sind gezwungen, ihre Suche auf das erweiterte Umland der Metropolen auszuweiten. Während die Mieten perspektivisch weiter steigen, wird der Kaufmarkt zunehmend wieder attraktiver.

Methodik

Das ImmoScout24 WohnBarometer ist der Marktreport zur Entwicklung des Immobilienmarkts. Herausgeber ist ImmoScout24: Deutschlands führende Online-Plattform für Wohnimmobilien. Das ImmoScout24 WohnBarometer gibt die Preisentwicklung in realen Angebotspreisen wieder, ergänzt um einen Indikator zum Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Die Datenbasis umfasst über 8,5 Millionen Inserate der letzten fünf Jahre auf ImmoScout24. Die Werte werden für Referenzobjekte für den jeweils betrachteten Immobilientyp durch einen Algorithmus aus dem Bereich des maschinellen Lernens ermittelt. Für Wohnungen zum Kauf wird eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 80

Quadratmetern Wohnfläche zugrunde gelegt. Das betrachtete Einfamilienhaus hat 140 Quadratmeter Wohnfläche und einen Grundstücksanteil von 600 Quadratmetern. Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt. Die aktuellen Angebotskaufpreise beziehen sich immer auf den letzten Datenpunkt im Marktreport und stehen damit für den Angebotspreis im ersten Quartal 2024. .