

Zahlen, Daten, Fakten – der deutsche Immobilienmarkt im Überblick

ImmoScout24 WohnBarometer
2. Quartal 2024



Preisentwicklung auf dem Kaufmarkt

Die Zeichen für weiteren Aufschwung am Markt für Kaufimmobilien mehren sich: Die Bauzinsen bleiben konstant, die Nachfrage nimmt weiter zu und Finanzierungsanfragen schnellen in die Höhe. Dadurch kommt immer mehr Bewegung in den Immobilienmarkt.

In sieben von acht Städten zeigen sich die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand stabil. Die Preise für Neubauwohnungen erleben eine moderate Korrektur. Die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser im Bestand und Neubau zeigt überwiegend im Trend nach oben.

Nachdem das Interesse an Kaufimmobilien im Jahr 2023 bereits wieder kräftig anzog, steigt die Kaufnachfrage seitdem deutschlandweit nochmal deutlich. Besonders zeigt sich das in den Metropolen: Das Interesse am Kauf – gemessen an den Kontaktanfragen bei ImmoScout24 – hat in den Top-8-Städten im Jahresvergleich um 47 Prozent zugenommen. Hier erreicht die Kaufnachfrage einen neuen Höchststand seit 2017. Dieser Trend setzt sich auch im Umland der Metropolen fort (+36 Prozent). Die Nachfrage hat im zweiten Quartal 2024 das Niveau der Nachfrage des ersten Quartals 2022 erreicht. In anderen Städten (+39 Prozent) ist die Nachfrage so hoch wie seit drei Jahren nicht mehr. Im ländlichen Raum (+30 Prozent) steigt die Nachfrage ebenso deutlich.

Kaufmarkt im Überblick:

- › Kaufnachfrage erreicht in den Metropolen einen neuen Höchststand seit 2017.
- › Preise für Bestandswohnungen stabilisieren sich und liegen zum Großteil auf Vorjahresniveau.
- › Neubauwohnungen erleben eine moderate Preiskorrektur im zweiten Quartal.
- › Einfamilienhäuser zeigen positive Preisentwicklung und das Angebot nimmt wieder zu.



„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

Großes Angebot und starke Nachfrage

Kontaktanfragen vs. Angebot auf ImmoScout24 indexiert
(Quartal 2020-1 = 100)



Preisentwicklung auf dem Mietmarkt

Wohnraum in Deutschland ist immer stärker nachgefragt. Das galt zwar besonders für die Metropolen und deren Umland, aber auch in anderen Städten und sogar im ländlichen Raum intensiviert sich das Suchaufkommen.

Dementsprechend haben nach dem moderaten Anstieg der Mietpreise im ersten Quartal die Angebotsmietpreise vor allem im Neubau¹ im zweiten Quartal kräftig zugelegt, während der Bestand² eine Verschnaufpause einlegt.

Eine durchschnittliche Zwei-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmetern im Neubau wird nun für 856 Euro Kaltmiete im Monat angeboten. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen hingegen legen im Vergleich zum Vorquartal eine Pause ein. Die Miete für eine durchschnittliche Wohnung kostet weiterhin 599 Euro.

Die Nachfrage nach Mietraum erreicht deutschlandweit einen neuen Höchststand. Besonders steigt sie im Umland der Top 8 Metropolen (+17 Prozent) und in anderen Städten (+19 Prozent). Im ländlichen Raum (+13 Prozent) ist der Nachfrageanstieg höher als in den Metropolen (+8 Prozent).

1 Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt.

2 Die Kategorie Bestand umfasst alle Angebote, deren Baualter mindestens 3 Jahre beträgt. Diese Definition unterscheidet sich von der Bestandsdefinition für die Anwendung der Mietpreisbremse, bei der alle Angebote eingeschlossen sind, die vor dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden.

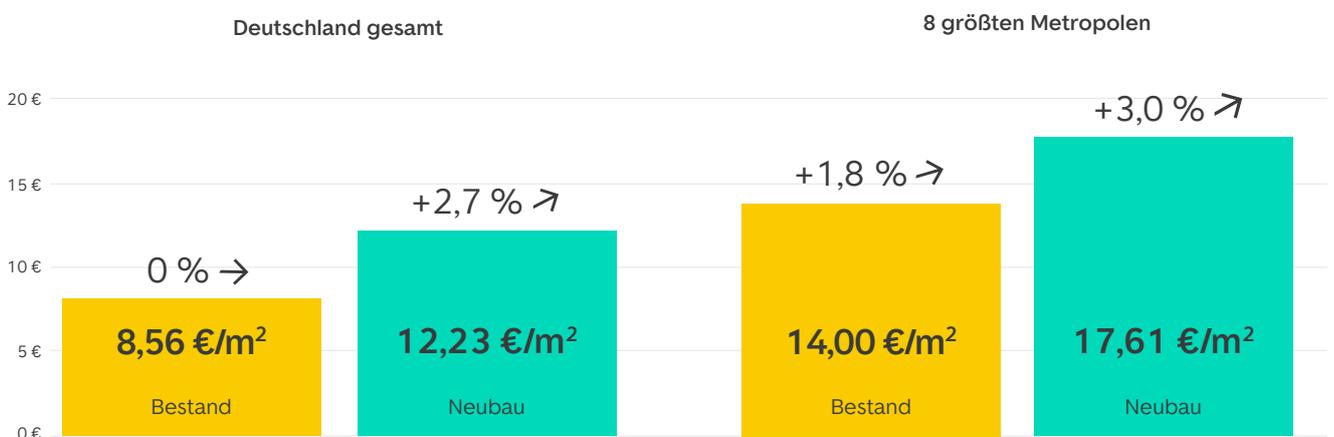


Mietmarkt im Überblick:

- › Die Nachfrage nach Mietraum erreicht Deutschlandweit einen neuen Höchststand.
- › Neubaumieten steigen stärker als Bestandsmieten – Ausnahme: Berlin und München.
- › Sehr dynamische Preisentwicklung in Köln mit einem Preiszuwachs bei den Neubaumieten von über 16 Prozent im Jahresvergleich.
- › München knackt die 25-Euro-Marke bei den Neubaumieten.
- › Berlin überholt erstmals Hamburg in den Bestandsmieten.

„Der Nachfragedruck am Mietmarkt erreicht einen neuen Höchststand und verdeutlicht die angespannte Lage. Während die Bestandsmieten in ihrer Dynamik eine Verschnaufpause einlegen, steigen sie im Neubau wieder stärker an. Längst ist die steigende Nachfrage nicht mehr ein Phänomen der Metropolen. Auch deren Umland sowie regionale Zentren und gut angebundene Wirtschaftsstandorte ziehen immer mehr Suchende an.“

Dr. Gesa Crockford,
Geschäftsführerin von ImmoScout24



* Angebotsmieten im 2. Quartal 2024 in €/m²

Preisentwicklung der größten Top-5-Städte Deutschlands

Berlin

Die Bundeshauptstadt landet mit einem Quadratmeterpreis von 6.471 Euro für eine Neubauwohnung auf Platz 4 der teuersten Metropolen. im Jahresvergleich ist das Preiswachstum von 5,1 Prozent das stärkste aller Metropolen. Leichte Korrekturen bei gibt es bei Einfamilienhäusern im Neubau, wo die Preise im vergangenen Quartal um -1,2 Prozent zurückgegangen sind. Im Jahresvergleich ist in Berlin das Wachstum von +2,4 Prozent jedoch stabil.

Die Mietpreise im Neubau haben in Berlin eine Pause eingelegt. Die Preisentwicklung

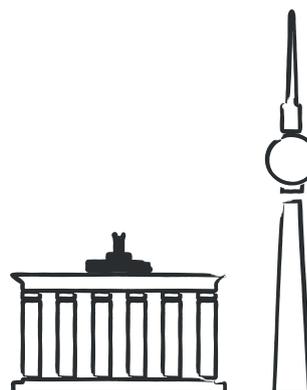
von +0,8 Prozent innerhalb eines Jahres ist im Metropolvergleich ist eher gering. Doch die durchschnittlichen Neubaumieten sind mit einem Quadratmeterpreis von 19,52 Euro die zweitteuersten in Deutschland. Für Bestandswohnung sind die Angebotsmieten innerhalb eines Jahres um 7,2 Prozent deutlich gestiegen. Damit überholt Berlin mit einer durchschnittlich aufgerufenen Miete von 13,76 Euro pro Quadratmeter erstmals Hamburg (13,72 €).

Kaufmarkt

	Aktuelle Angebotspreis pro m ²	Kaufpreisentwicklung Q2 24 vs. Q1 24	Kaufpreisentwicklung Q2 24 vs. Q2 23
Eigentumswohnung Bestand	4.642 €	+1,7 %	-0,2 %
Eigentumswohnung Neubau	6.471 €	+1,3 %	+5,1 %
Hauskauf Bestand	4.825 €	+0,2 %	+0,2 %
Hauskauf Neubau	5.970€	-1,2 %	+2,4 %

Mietmarkt

	Mietpreis pro m ² Q2 2024	Mietpreis für 70 m ² Referenzwohnung	Preisentwicklung Q2 24 vs. Q1 24	Preisentwicklung Q2 24 vs. Q2 23
Mietwohnungen Bestand	13,76 €	963 €	+2,6 %	+5,8 %
Mietwohnungen Neubau	19,52 €	1.366 €	+0,8 %	+8,6 %



Hamburg

Bei Eigentumswohnungen im Neubau legen die Immobilienpreise im zweiten Quartal 2024 eine Pause ein (-2,4 Prozent). Die Entwicklung der Quadratmeterpreise im Bestand wächst leicht um +1 Prozent. Für Häuser im Bestand haben sich die Kaufpreise unter den Metropolen in der Hansestadt am stärksten entwickelt (+2,7 Prozent im Quartalsvergleich) und überflügeln die gesamtdeutsche Tendenz (+0,9 Prozent). Bei neu gebauten Einfamilienhäusern gibt es im zweiten Quartal 2024 nur geringes Wachstum von +0,4 Prozent auf einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 6.189 Euro.

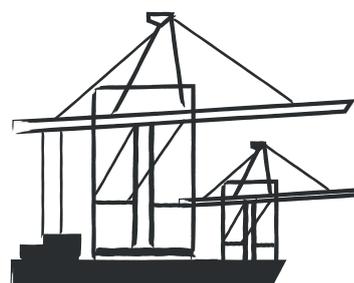
Anders als in anderen Metropolen entwickelt sich der Mietmarkt im Quartalsvergleich bei Wohnungen in Bestandgebäuden (+0,1 %) solide. Beim Neubau liegt der Anstieg bei +3,4 Prozent und wächst im Jahresvergleich sogar zweistellig (+10,6 Prozent).

Kaufmarkt

	Aktuelle Angebotspreis pro m ²	Kaufpreisentwicklung Q2 24 vs. Q1 24	Kaufpreisentwicklung Q2 24 vs. Q2 23
Eigentumswohnung Bestand	5.118 €	+1,0 %	+0,5 %
Eigentumswohnung Neubau	6.437 €	-2,4 %	-0,6 %
Hauskauf Bestand	5.546 €	+2,7 %	-2,8 %
Hauskauf Neubau	6.189 €	+0,4 %	-3,9 %

Mietmarkt

	Mietpreis pro m ² Q2 2024	Mietpreis für 70 m ² Referenzwohnung	Preisentwicklung Q2 24 vs. Q1 24	Preisentwicklung Q2 24 vs. Q2 23
Mietwohnungen Bestand	13,72 €	961 €	+0,1 %	+3,4 %
Mietwohnungen Neubau	17,15 €	1.201 €	+3,2 %	+10,6 %



München

In München werden Spitzenpreise erzielt, die sich deutlich von denen in anderen Metropolen abheben. Die Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen im Bestand verläuft im zweiten Quartal 2024 seitwärts. Ein leichter Preiszuwachs von 0,5 Prozent zeigt sich im Neubau. Hier kostet der Quadratmeter einer Neubauwohnung durchschnittlich 10.535 Euro. Auch bei neu gebauten Einfamilienhäusern bleiben die Preise beinahe unverändert (+0,1 Prozent), sind aber mit 10.474 Euro fast dreimal so teuer als der deutschlandweite Durchschnitt (3.703 Euro). Im Jahresvergleich sind in München die Angebotspreise für eine Mietwohnung im Bestand um

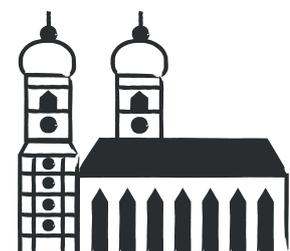
+9,6 Prozent gestiegen – so stark wie in keiner anderen Metropole. Die Miete in einer durchschnittlichen 70-Quadratmeterwohnung (1.472 Euro) ist rund 450 Euro teurer als in Frankfurt, wo die zweithöchsten Mietpreise aufgerufen werden. Bei den Angebotsmieten für Neubauwohnungen verzeichnet München zwar das deutschlandweite schwächste Wachstum, bleibt aber auch hier auf einem unter den Metropolen einmalig hohen Niveau: Der Angebotspreis pro Quadratmeter hat im zweiten Quartal 2024 die 25-Euro-Marke überschritten.

Kaufmarkt

	Aktuelle Angebotspreis pro m ²	Kaufpreisentwicklung Q2 24 vs. Q1 24	Kaufpreisentwicklung Q2 24 vs. Q2 23
Eigentumswohnung Bestand	8.441 €	0,0	+0,6 %
Eigentumswohnung Neubau	10.535 €	+0,5 %	-0,3 %
Hauskauf Bestand	8.386 €	-5,2 %	-2,1 %
Hauskauf Neubau	10.474 €	+0,1 %	+2,1 %

Mietmarkt

	Mietpreis pro m ² Q2 2024	Mietpreis für 70 m ² Referenzwohnung	Preisentwicklung Q2 24 vs. Q1 24	Preisentwicklung Q2 24 vs. Q2 23
Mietwohnungen Bestand	21,03 €	1.472 €	+2,8 %	+9,6 %
Mietwohnungen Neubau	25,08 €	1.756 €	+0,6 %	+9,5 %



Köln

In Köln haben sich die Kaufpreise im zweiten Quartal 2024 besonders dynamisch entwickelt. Während die Kaufpreise für Bestandswohnungen im deutschlandweiten Durchschnitt im zweiten Quartal 2024 leicht nachgeben (-1,1 Prozent), steigen sie in der Rheinmetropole um +2,1 Prozent – so stark wie in keiner anderen Top 8 Stadt. Für Wohnungen im Neubau sind im Jahresvergleich die Zuwächse mit +3,1 Prozent so stark wie sonst nur in Berlin (+5,1 Prozent).

Auch auf dem Mietmarkt setzt sich die besondere Dynamik des Kölner Immobilienmarktes im zweiten Quartal 2024 fort: Die Miete im Neubau ist im Jahresvergleich um durchschnittlich +16,1 Prozent gestiegen und kratzt an der 17 Euro-Marke. Im Bestand steht die Entwicklung der Mietpreise mit +3 Prozent im zweiten Quartal 2024 ebenfalls an der Spitze der Metropolen. Für fast 14 Euro wird der Quadratmeter im Bestand in der Dom-Metropole nun angeboten.

Kaufmarkt

	Aktuelle Angebotspreis pro m ²	Kaufpreisentwicklung Q2 24 vs. Q1 24	Kaufpreisentwicklung Q2 24 vs. Q2 23
Eigentumswohnung Bestand	4.179 €	+2,1 %	+0,4 %
Eigentumswohnung Neubau	5.961 €	-0,9 %	+3,1 %
Hauskauf Bestand	5.082 €	+1,4 %	+1,2 %
Hauskauf Neubau	6.102 €	-1,1 %	-1,5 %

Mietmarkt

	Mietpreis pro m ² Q2 2024	Mietpreis für 70 m ² Referenzwohnung	Preisentwicklung Q2 24 vs. Q1 24	Preisentwicklung Q2 24 vs. Q2 23
Mietwohnungen Bestand	13,99 €	979 €	+3,0 %	+8,3 %
Mietwohnungen Neubau	16,75 €	1.173 €	+4,2 %	+16,1 %



Frankfurt am Main

In Frankfurt am Main hat der Immobilienmarkt insgesamt eine Pause auf hohem Niveau eingelegt. Der Quadratmeter in einer Bestandswohnung kostet 5.157 Euro. Obwohl die Kaufpreise für Bestandswohnungen im Vergleich zum Vorquartal (-1,3 Prozent) stärker nachgegeben haben als im deutschlandweiten Vergleich (-1,1 Prozent) ist nur München noch teurer. Besonderes Wachstum zeigen die Preise für neugebaute Einfamilienhäuser. Sie stiegen im zweiten Quartal 2024 mit +1,8 Prozent deutlich stärker als im Rest von Deutschland (+0,6 Prozent).

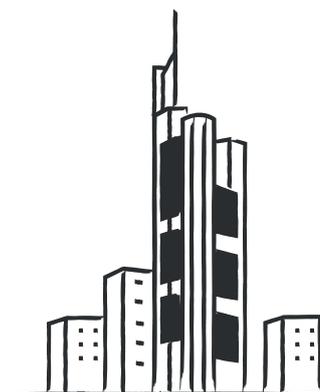
Wie die Kaufpreise weisen die Mieten in Frankfurter Bestandswohnungen Spitzenwerte aus (14,52 Euro pro Quadratmeter), die auch hier nur von denen in München überflügelt werden. Die Quartalsentwicklung der Angebotsmieten liegt mit +1,1 Prozent bei Bestand und +2,9 Prozent im Neubau über dem gesamtdeutschen Durchschnitt. Der Quadratmeterpreis einer Neubau-Mietwohnung in der Bankenmetropole liegt im Schnitt nur noch knapp unter 18 Euro.

Kaufmarkt

	Aktuelle Angebotspreis pro m ²	Kaufpreisentwicklung Q2 24 vs. Q1 24	Kaufpreisentwicklung Q2 24 vs. Q2 23
Eigentumswohnung Bestand	5.157 €	+1,3 %	-5,4%
Eigentumswohnung Neubau	6.282 €	-2,0 %	-1,6 %
Hauskauf Bestand	5.708 €	-1,4 %	-0,6 %
Hauskauf Neubau	7.082 €	-0,8 %	+1,8 %

Mietmarkt

	Mietpreis pro m ² Q2 2024	Mietpreis für 70 m ² Referenzwohnung	Preisentwicklung Q2 24 vs. Q1 24	Preisentwicklung Q2 24 vs. Q2 23
Mietwohnungen Bestand	14,52 €	1.016 €	+1,1 %	+7,0 %
Mietwohnungen Neubau	17,90 €	1.253€	+2,9 %	+9,3 %



Zusammenfassung

Die Zeichen für weiteren Aufschwung am Markt für Kaufimmobilien verdichten sich: Die Bauzinsen bleiben konstant, die Nachfrage nimmt weiter zu und Finanzierungsanfragen schnellen in die Höhe. Damit kommt der Immobilienmarkt immer mehr in Bewegung. Die private Nachfrage bei Einfamilienhäusern entwickelt sich positiv – auch aufgrund von mehr Klarheit bei den Sanierungsvorgaben durch das verabschiedete Gebäudeenergiegesetz. Immer mehr Eigentümer:innen testen aktuell die Preise und Nachfrage für ihre Einfamilienhäuser am Markt. Ein weiterhin abnehmender Angebotsübergang zeigt, dass vermehrt Transaktionen stattfinden.

Die Eigentümerquote in Deutschland ist geschrumpft. Steigende Preise und wenig Bautätigkeit erschweren den Umzug in eine bezahlbare Wohnung. Mieter:innen, die bleiben, wo sie sind, droht oftmals, in einer überbelegten Wohnung zu leben. Im Speckgürtel der Metropolen nimmt die Nachfrage nach Wohnraum bereits länger zu, aber besonders kreisfreie Städte locken immer mehr Suchende an. Und bei guter Anbindung selbst der ländliche Raum. Die Bestandsmieten im Bundesdurchschnitt bleiben auf einem Plateau. Das sollte jedoch nicht über die Nachfrage in Regionen hinwegtäuschen, in denen die Mehrheit der Menschen jetzt und auch in Zukunft sucht. Die Mietpreise für Neubau haben dort ein Plateau erreicht, wo sie ohnehin schon besonders hoch sind: in Berlin und München. In anderen Großstädten holen sie aber umso schneller auf.

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. Die Datenbasis umfasst über 8,5 Millionen Inserate der letzten fünf Jahre auf ImmoScout24. Dabei werden alle Mietwohnungsinserate analysiert. Die Werte werden für Referenzobjekte für den jeweils betrachteten Immobilientyp durch einen Algorithmus aus dem Bereich des maschinellen Lernens ermittelt. Das Referenzobjekt für Mietwohnungen ist eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmetern. Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt.

Die Kategorie Bestand bei den Mietpreisen umfasst alle Angebote, deren Baualter mindestens 3 Jahre beträgt. Diese Definition unterscheidet sich von der Bestandsdefinition für die Anwendung der Mietpreisbremse, bei der alle Angebote eingeschlossen sind, die vor dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden. Dadurch kann es zu einem höheren Bestandsmietniveau kommen, als es durch den örtlichen Mietpreisspiegel für Bestand möglich wäre.