

# VALUE Data Insights

Die Immobilienmarktanalyse.

Erstellt auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

1. Quartal 2024

**VALUE**  
MARKTDATEN

## Data Insights

**Unsere aktualisierten Immobilienmarktdaten zum 1. Quartal 2024 liegen vor und stehen in der VALUE Marktdatenbank ab sofort zur Auswertung bereit. Das Team VALUE Marktdaten informiert mit den VALUE Data Insights wie gewohnt über allgemeine und aktuelle Marktentwicklungen und mit dem VALUE Regional Insight über Marktentwicklungen ausgewählter Regionen. In dieser Ausgabe liegt unser Regionalfokus auf der Region Frankfurt.**

Die Preise sind im 1. Quartal 2024 nur noch minimal gefallen. Der Preisrückgang für Eigentumswohnungen (WHG\_K) im Bestand lag nur noch bei  $-0,3\%$ . Bei Preisen für Einfamilienhäuser (EZFH\_K) im Bestand messen wir im bundesweiten Mittel ein Delta von  $-0,5\%$  im Vergleich zum letzten Quartal. Die Mieten sind im 1. Quartal 2024 abermals stark gestiegen.

Auch im Vorjahresvergleich zeigen Einfamilienhäuser mit  $-4,8\%$  ein ähnliches Minus wie Eigentumswohnungen, bei denen das Delta im Vergleich zum 1. Quartal 2023  $-4,2\%$  betrug. In beiden Marktsegmenten geht das Volumen verfügbarer Angebote weiter zurück, auch wenn es immer noch deutlich über dem Volumen der Boomphase liegt. Der Transaktionsrückstau wird am Markt nur langsam abgearbeitet. Während auf den Kaufmärkten Stagnation vorherrscht, geht die Rallye für Wohnungsmieten unverändert weiter. Im abgelaufenen Quartal wurde  $6\%$  mehr Miete verlangt als im Vorjahr – ein Anstieg deutlich oberhalb der Inflationsrate.

In den Top-7 Metropolen sind die Kaufpreise für Wohnungen im Vergleich zum Vorquartal auch noch leicht gesunken ( $-0,7\%$ ). Hier fällt der Rückgang wieder etwas stärker aus als noch im Vorquartal. Die Mieten in den Metropolen legten mit  $2,6\%$  hingegen deutlich stärker zu als im Bundesdurchschnitt. Leicht sinkende Preise und weiter steigende Mieten zeigen sich auch in den B-14 Städten.

### **Weder Neubau noch Klimaschutz - Rahmenbedingungen erhöhen den Druck im Mietenkessel**

Der Druck auf den Mietmärkten nimmt immer weiter zu. Dieser Elefant steht bereits seit der Zinswende im Porzellanladen und beginnt nun sich zu bewegen und das Geschirr zu zerdeppern. Auf der Neubaufont passiert erwartungsgemäß immer weniger und die Gemengelage verschlechtert sich zusehends – auch für die Bautätigkeiten im Bestand: Die Baukosten bleiben hoch und die energetischen Schrauben werden weiter angezogen. Gleichzeitig werden Förderprogramme immer wieder willkürlich ausgesetzt oder pausiert. Dadurch werden Bestandsinvestitionen schwer kalkulierbar und unattraktiv. Gerade Bestandsinvestitionen sind aber eine wesentliche Säule bei der Erreichung der Klimaziele. Und auch im Hinblick auf die Wohnraumversorgung entlasten Baufertigstellungen im Bestand die Märkte und erhöhen die Qualität des Angebotes. Unattraktive Rahmenbedingungen im Bestand erschweren den Eigentumserwerb und sorgen für zusätzlichen Druck auf dem Mietmarkt.

### **Talsole durchschritten - doch das Gebirge ist nicht gleichförmig**

Die Talsole auf den Selbstnutzer-Märkten dürfte überwunden sein. Auch bei Anlageimmobilien verziehen sich die Wolken am Horizont. Beides ist bedingt durch die düsteren Aussichten am Mietmarkt. Selbstnutzer

---

Alle in diesem Data Insight ausgewiesenen Preise beziehen sich – sofern nicht anders angegeben – auf den Median. Relative Veränderungen und Indizes auf den Quadratmeterpreis. Grundlage der Kartendarstellung: © GeoBasis-DE/BKG 2020

kaufen nun auch zu hohen Preisen bzw. Annuitäten, weil sie kaum adäquate Mietangebote finden. Kapitalanleger erwarten aufgrund der vertrackten Mietensituation steigende Mietrenditen. Das Frühlingserwachen auf den Märkten zeigt sich bereits bei Preisen und den Transaktionen: Die Preise im März stiegen im Bundesschnitt wieder leicht an. Das Transaktionsgeschehen nimmt ebenfalls an Fahrt auf, die Talsohle ist durchschritten.

Aber die Landschaft ist nicht homogen: So wie im Gebirge kein Berg dem anderen gleicht, unterscheiden sich auch die Wohnungsmärkte. Die Differenzierung der Preisentwicklung nach großstadtreionalen Einzugsbereichen des BBSR verdeutlicht die unterschiedlichen Entwicklungen: Alle Regionstypen haben zwar kontinuierlich abflachende Preisrückgänge gemeinsam, die Entwicklungen unterscheiden sich jedoch in Ausmaß und Richtung.

Manche Täler sind länger, manche Kürzer: Die Preise in den Zentren befinden sich derzeit wieder auf dem Niveau von 2021 und sanken im abgelaufenen Quartal mit  $-0,8\%$  zwar gering aber relativ am stärksten. In den übrigen Gebieten liegen die Preise heute teils immer noch deutlich höher als vor drei Jahren. Der Zinsanstieg wirkte in den günstigen/dezentralen Gebieten weniger stark auf die Preise. Während die Preise in den (teureren) Zentren noch sinken, steigen sie in den engeren Pendlerverflechtungsbereichen bereits wieder  $0,2\%$ . Die Auswertung lässt darauf schließen, dass Suburbanisierungstendenzen von Eigenheimerwerbenden entlang des Preisgebirges um die Zentren zugenommen haben dürften und auch weiter zunimmt. Die hohen Preise in Kombination mit den hohen Zinsen und die engen Mietmärkte in den Zentren wirken als Pushfaktoren der Binnenwanderung. Während die Trendwende in den Umlandregionen bereits vollzogen wurde und der Aufstieg aus dem Tal bereits begonnen hat, dürfte (bei Fortschreibung der aktuellen Entwicklungen) der Preisanstieg in den Metropolen erst zur Jahresmitte einsetzen. Bis dahin geht es hier noch durch die Aue. Besonders für diejenigen, die nun im Frühtau zu Berge die Möglichkeiten von Wohninvestments ausloten wollen, ist eine regional differenzierte Betrachtung der Wohnungspreise und -mieten dringend geboten. Lebensmittelpunkte werden nicht gewechselt wie die Unterhosen, das Ausweichen auf das Umland ist zurzeit wahrscheinlicher als der Boom in den Schwarmstädten.

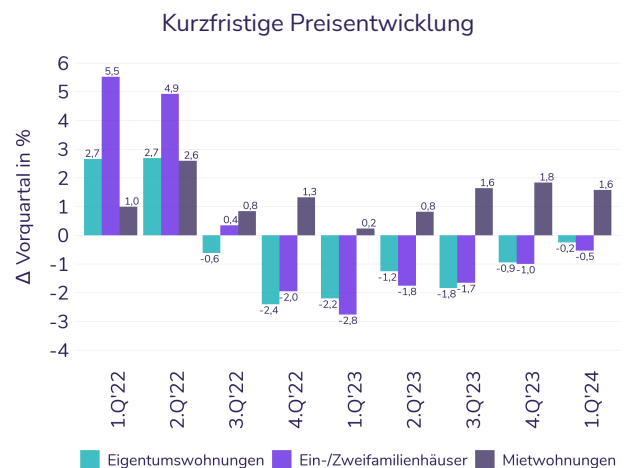
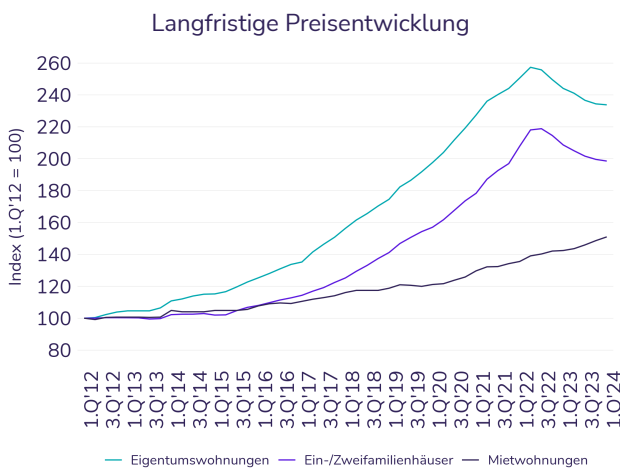
Wir unterstützen Sie dabei gerne mit umfangreichen Immobiliendaten, unseren Analysetools VALUE Analyst und unserer mächtigen AVM VALUE AVM.

## Allgemeine Preisentwicklung

Die Preise sind im 1. Quartal 2024 nochmal schwächer gesunken als im Vorquartal. Eigentumswohnungen im Bestand verringerten sich um  $-0,3\%$ . Bei Preisen für Einfamilienhäuser im Bestand messen wir im bundesweiten Mittel ein Delta von  $-0,5\%$  im Vergleich zum letzten Quartal. Die Mieten sind im 1. Quartal 2024 mit  $1,6\%$  nochmals ordentlich gestiegen.

Im Vorjahresvergleich zeigen Einfamilienhäuser mit  $-4,8\%$  ein ähnliches Minus wie Eigentumswohnungen. Diese kosteten im Vergleich zum 1. Quartal 2023 rd.  $-4,2\%$  weniger. In beiden Marktsegmenten sinkt das Volumen verfügbarer Wohnungen weiter ab. Für Mietwohnungen wurde im abgelaufenen Quartal  $6\%$  mehr verlangt als im Vorjahr.

In den Top-7 Metropolen insgesamt sind die Kaufpreise für Wohnungen im Vergleich zum Vorquartal wieder leicht gesunken ( $-0,7\%$ ). Die Mieten legten hingegen deutlich zu ( $2,6\%$ ). Im Median aller 7 Metropolstädte lag die Anfangsrendite im 4. Quartal damit unbereinigt etwas höher als im Vorquartal bei  $3,2\%$ . In den B-Städten steigen die Mieten mit  $1,5\%$  im Vergleich zum Vorquartal ebenfalls weiter an. Die Preise für Eigentumswohnungen sinken hier ebenfalls noch leicht ( $-1\%$ ).



Die Preise für Neubauwohnungen in den Top-7 sind diesmal mit  $-1\%$  leicht gesunken. Sie liegen jetzt im Median bei  $8.780\text{ €/m}^2$ . Im 1. Quartal kosteten neue Wohnungen in München über  $11.400\text{ €/m}^2$ . Stuttgart kommt auf  $8.700\text{ €/m}^2$ , Frankfurt auf  $8.190\text{ €/m}^2$  und Berlin auf  $8.060\text{ €/m}^2$ . In Düsseldorf sind zurzeit  $7.900\text{ €/m}^2$  und Hamburg  $7.990\text{ €/m}^2$  fällig, in Köln kosten Neubauwohnungen  $6.870\text{ €/m}^2$ . In der Medianbetrachtung der Preisentwicklung beobachten wir diesmal in Berlin kein Delta ( $0\%$ ), in Düsseldorf ein Plus ( $5,3\%$ ) und in München ( $-2\%$ ) den stärksten Rückgang. In Köln entwickelten sich die Preise für Neubauwohnungen um  $-0,6\%$  und in Stuttgart um  $-0,5\%$ . Hamburger Neubaupreise fielen leicht mit  $-0,2\%$  und in Frankfurt ebenfalls ( $-0,6\%$ ). In den B-Städten stagnierten die Preise für Neubauwohnungen mit  $0\%$  und liegen jetzt im Median bei  $5.820\text{ €/m}^2$ .

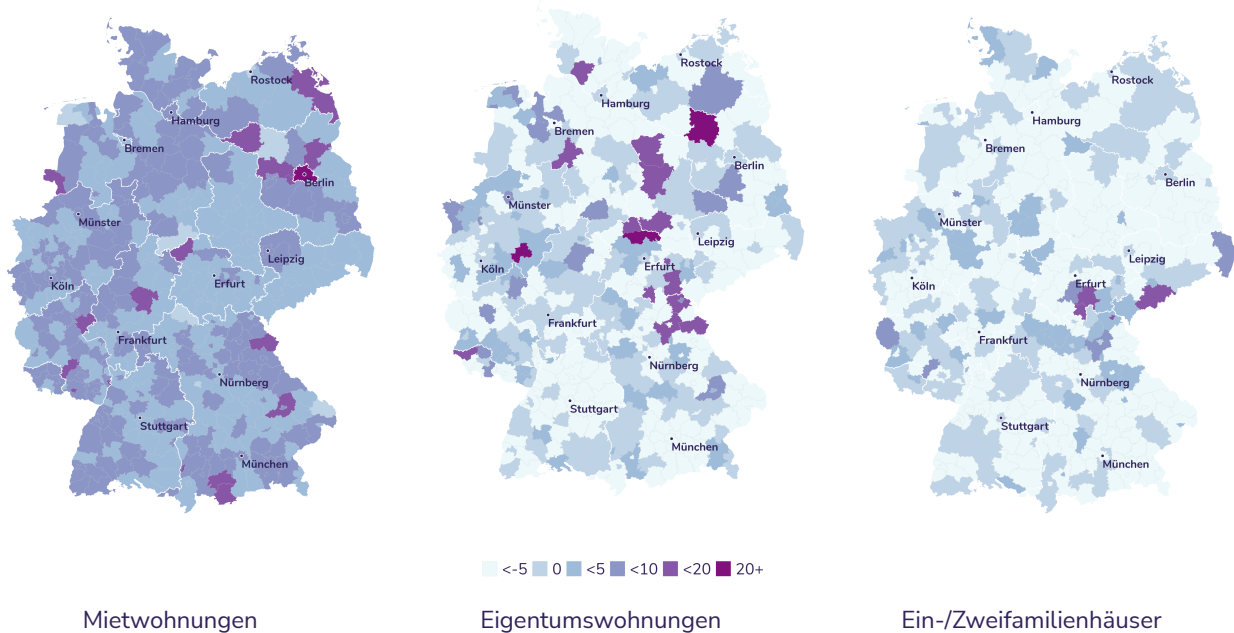


## Regionale Preisentwicklung

Im Vorjahresvergleich messen wir kaum noch Preisanstiege in Deutschland. In 3 Kreisen und kreisfreien Städten sind noch Preissteigerungen von über 20 % bei Eigentumswohnungen messbar, allerdings sind hier die Fallzahlen sehr gering. Auf dem Eigenheimmarkt gibt es keine Kreise mehr mit starkem Preiszuwachs. Die Zinsen wirken weiter flächendeckend preisdämpfend.

In 44 Kreisen und kreisfreien Städten kostet das gebrauchte Einfamilienhaus nun über 600.000 € und in 23 Kreisen über 700.000 €. Neben der Stadt München zählen wir nur noch 5 Kreise, in denen der mittlere Preis für ein gebrauchtes Einfamilienhaus über 1.000.000 € liegt – sie befinden sich nach wie vor alle in Bayern. In den 10 teuersten deutschen Kreisen muss für ein Einfamilienhaus zwischen 839.000 € (Dachau) und 1.495.000 € (Miesbach) einkalkuliert werden. Für Wohnungen werden in den 10 teuersten Kreisen zwischen 5.556 €/m<sup>2</sup> (Hamburg) und 9.186 €/m<sup>2</sup> in Nordfriesland fällig, im Bestand wohlgemerkt. Mieten in den teuersten Kreisen kostet zwischen 14,63 €/m<sup>2</sup> (Dachau) und 20,93 €/m<sup>2</sup> (München (Stadt)). Die Münchner Mieten bleiben damit weiterhin über der Zwanzig-Euro Marke!

Veränderung der Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



Merkliche Preisrückgänge stellen wir immer noch in zahlreichen Gebieten in Deutschland fest. Die Einfamilienhauspreise sinken im Vorjahresvergleich in 64 Landkreisen um mehr als –10 % . Bei der Interpretation der Preisentwicklung sollte die Heterogenität der gehandelten Immobilien beachtet werden. Insbesondere bei Einfamilienhäusern wirken Einflüsse wie Zustand, Grundstücksgröße, Mikrolage und mittlerweile auch der Energetische Standard auf den Mittelwert. Für Preisbeobachtungen im Hinblick auf Marktschwankungen bieten wir daher auch hedonisch bereinigte Preisstatistiken (VALUE Standardpreise) oder objektscharfe Bewertungen für Gesamtportfolien über die VALUE AVM an. Für Eigentumswohnungen zählen wir 42 Kreise mit einem auffälligen Minus bei halbswegs belastbaren Fallzahlen. Die nachfolgenden Tabellen bieten einen Überblick über die aktuellen Preise in den jeweils 10 teuersten Landkreisen.

## Ein-/Zweifamilienhäuser

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Miesbach	1.150.000	1.495.000	1.870.000
Starnberg	1.150.000	1.399.000	1.895.000
München (Stadt)	1.030.000	1.290.000	1.549.900
München (Land)	978.000	1.249.000	1.540.000
Garmisch-Partenkirchen	890.000	1.087.000	1.400.000
Bad Tölz-Wolfratshausen	890.000	1.025.000	1.290.000
Ebersberg	805.000	969.500	1.095.000
Fürstenfeldbruck	768.000	849.000	980.000
Rosenheim (Land)	720.000	845.000	1.045.000
Dachau	699.500	839.000	930.000
Deutschland	280.000	369.000	469.000

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €.

## TOP 10 Eigentumswohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Nordfriesland	6.773	9.186	10.625
München (Stadt)	7.263	8.150	9.036
Miesbach	6.306	7.031	8.305
München (Land)	5.950	6.505	7.079
Starnberg	5.878	6.419	6.972
Garmisch-Partenkirchen	5.338	6.100	6.576
Frankfurt am Main	4.868	5.797	6.855
Ebersberg	5.300	5.688	6.200
Fürstenfeldbruck	5.078	5.565	5.982
Hamburg	4.540	5.556	6.707
Deutschland	2.726	3.352	4.048

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## TOP 10 Mietwohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München (Stadt)	19,09	20,93	22,86
München (Land)	16,00	17,59	18,90
Starnberg	14,84	15,91	17,06
Fürstenfeldbruck	14,10	15,71	16,98
Frankfurt am Main	13,75	15,49	17,20
Stuttgart	13,60	15,00	16,38
Freiburg im Breisgau	13,09	15,00	16,67
Berlin	11,76	15,00	18,20
Ebersberg	13,81	14,85	15,71
Dachau	13,16	14,63	16,14
Deutschland	7,64	9,00	10,33

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## Ein-/Zweifamilienhäuser

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Garmisch-Partenkirchen	1.450.000	1.620.000	1.772.500
München (Land)	1.259.900	1.450.000	1.749.000
Starnberg	1.212.500	1.399.000	1.699.000
Nordfriesland	890.000	1.395.000	2.245.000
München (Stadt)	1.258.000	1.395.000	1.550.000
Miesbach	1.199.000	1.395.000	1.740.000
Bad Tölz-Wolfratshausen	1.149.000	1.231.515	1.279.500
Frankfurt am Main	1.059.000	1.190.000	1.405.800
Stuttgart	954.500	1.165.000	1.431.900
Ebersberg	994.900	1.149.000	1.279.900
Deutschland	429.000	510.700	620.000

Nur Neubau, Angaben in €.

## TOP 10 Eigentumswohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Nordfriesland	5.202	13.015	15.601
Garmisch-Partenkirchen	11.016	12.405	12.933
Miesbach	10.502	11.587	13.495
München (Stadt)	10.526	11.397	12.397
Starnberg	9.254	9.567	10.188
Dachau	8.745	8.996	9.430
München (Land)	8.603	8.985	9.374
Freiburg im Breisgau	7.630	8.805	9.179
Fürstfeldbruck	8.519	8.743	9.249
Stuttgart	7.982	8.699	8.971
Deutschland	4.594	5.304	6.177

Nur Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## TOP 10 Mietwohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München (Stadt)	22,98	24,47	26,00
Berlin	18,81	21,50	23,50
Frankfurt am Main	20,00	21,28	22,93
München (Land)	20,16	21,00	21,61
Starnberg	18,87	20,00	21,74
Hamburg	17,00	18,91	20,09
Fürstfeldbruck	17,54	18,72	19,44
Potsdam	16,99	18,34	20,00
Freising	17,08	18,04	19,19
Köln	16,18	18,03	20,00
Deutschland	11,97	13,10	14,55

Nur Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

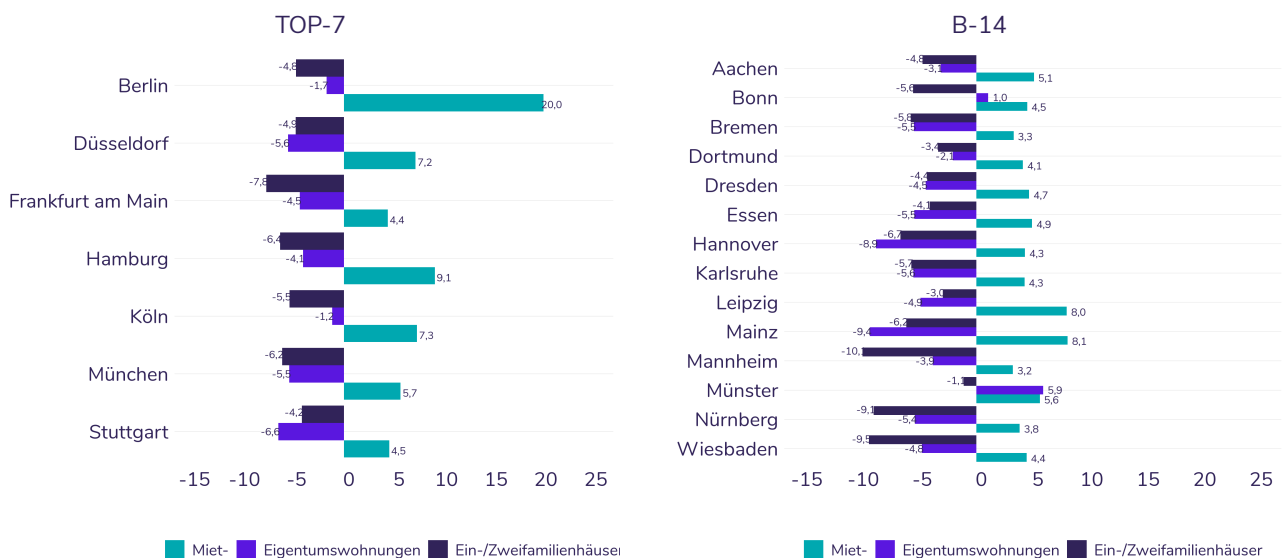
## Preisentwicklung in ausgewählten Städten

In den Metropolen insgesamt sanken die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen seit dem letzten Jahr um  $-4,1\%$ . In Köln sanken die Preise um  $-1,2\%$ . Es folgen Berlin mit  $-1,7\%$ , Hamburg ( $-4,1\%$ ), Frankfurt am Main ( $-4,5\%$ ), München ( $-5,5\%$ ), Düsseldorf ( $-5,6\%$ ) und Stuttgart ( $-6,6\%$ ).

Im aktuelleren Vergleich zum letzten Quartal zeigt sich allerdings ein anderes Bild. In Hamburg stagnierten die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen ( $0\%$ ). In Stuttgart stagnierten die Preise mit einem leichten Minus von  $-0,3\%$ . In den übrigen Metropolen sind die Entwicklung ebenfalls leicht negativ, mit  $-0,6\%$  in Köln,  $-0,7\%$  in Berlin,  $-1\%$  in München und  $-1,6\%$  in Düsseldorf. Die Zahlen verdeutlichen die aktuelle Volatilität.

Bei den Mieten sticht Berlin weiter heraus, dort galoppieren die Angebotsmieten gebrauchter Wohnungen auf Jahressicht um sagenhafte  $20\%$  weiter den Bestandsmieten davon. Mit großem Abstand dahinter folgen Hamburg ( $9,1\%$ ) und Köln ( $7,3\%$ ), Düsseldorf ( $7,2\%$ ) sowie München ( $5,7\%$ ). In Stuttgart ( $4,5\%$ ) und Frankfurt am Main ( $4,4\%$ ) war der Anstieg am geringsten. Im Vergleich zum letzten Quartal sind die Mieten mit  $7,1\%$  in Berlin am stärksten gestiegen, dahinter folgen Köln ( $3,6\%$ ), Düsseldorf ( $3,4\%$ ), Hamburg ( $3,4\%$ ) und Frankfurt am Main ( $3,3\%$ ) sowie München ( $1,8\%$ ). In Stuttgart ( $1,5\%$ ) gab es vergleichsweise wenig Bewegung.

Veränderung der aktuellen Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



Auch in den B-14 Städten sind die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem letzten Quartal mit  $-1\%$  insgesamt schwach rückläufig. In Leipzig ( $-3\%$ ), Aachen ( $-2,8\%$ ) und Hannover ( $-1,9\%$ ) ist der Rückgang noch am stärksten. Mannheim ( $1,9\%$ ) und Münster ( $2,4\%$ ) liegen leicht im Plus. Auf Jahressicht gab es diesmal insgesamt einen Rückgang von  $-4,7\%$ , in Münster ( $5,9\%$ ) verzeichnen wir einen Anstieg. Am stärksten sind die Preise auf Jahressicht in Hannover ( $-8,9\%$ ) und Mainz ( $-9,4\%$ ) gefallen.

Bei den Mieten ist Mainz mit einem Plus von  $8,1\%$  gegenüber dem Vorjahresquartal diesmal Spitzenreiter unter den B-14 Städten, vor Leipzig ( $8\%$ ) und Münster ( $5,6\%$ ). Am Ende der Skala rangieren Nürnberg ( $3,8\%$ ), Bremen ( $3,3\%$ ) und Mannheim ( $3,2\%$ ). Städte mit negativem Vorzeichen gibt es nicht. Die Mietmärkte ziehen flächendeckend an.

## Aktuelle Mieten für gebrauchte Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München	19,09	20,93	22,86
Frankfurt am Main	13,75	15,49	17,20
Stuttgart	13,60	15,00	16,38
Berlin	11,76	15,00	18,20
Köln	12,29	13,95	15,37
Hamburg	12,02	13,78	15,46
Mainz	12,52	13,51	14,71
Düsseldorf	11,60	12,86	14,10
Münster	11,00	12,40	13,68
Karlsruhe	11,00	12,22	13,33
Bonn	11,00	12,07	13,04
Wiesbaden	10,94	11,98	13,07
Mannheim	10,13	11,47	12,69
Nürnberg	10,50	11,36	12,33
Aachen	9,63	10,51	11,58
Hannover	9,54	10,43	11,50
Bremen	9,38	10,32	11,36
Leipzig	8,00	8,91	9,90
Dortmund	8,05	8,83	9,47
Essen	7,87	8,52	9,26
Dresden	7,89	8,51	9,43
Deutschland	7,64	9,00	10,33

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## Aktuelle Kaufpreise für gebrauchte Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
München	7.263	8.150	9.036
Frankfurt am Main	4.868	5.797	6.855
Hamburg	4.540	5.556	6.707
Berlin	4.564	5.320	6.232
Köln	3.817	4.601	5.500
Stuttgart	4.150	4.587	5.063
Düsseldorf	3.862	4.460	5.209
Münster	3.621	4.410	5.029
Wiesbaden	3.705	4.089	4.526
Karlsruhe	3.557	3.866	4.227
Mainz	3.524	3.855	4.291
Nürnberg	3.322	3.688	4.032
Bonn	3.224	3.618	4.112
Mannheim	3.284	3.583	4.000
Aachen	2.856	3.229	3.593
Hannover	2.832	3.140	3.565
Leipzig	2.519	2.890	3.359
Dresden	2.567	2.800	3.064
Bremen	2.312	2.660	2.998
Dortmund	2.147	2.414	2.727
Essen	2.009	2.302	2.667
Deutschland	2.726	3.352	4.048

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## Aktuelle Mieten für neugebaute Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München	22,98	24,47	26,00
Berlin	18,81	21,50	23,50
Frankfurt am Main	20,00	21,28	22,93
Hamburg	17,00	18,91	20,09
Köln	16,18	18,03	20,00
Mainz	17,30	17,97	18,94
Stuttgart	15,56	17,11	19,20
Düsseldorf	13,42	15,91	16,88
Wiesbaden	15,00	15,70	16,52
Münster	14,01	15,50	16,04
Bonn	14,01	14,79	15,67
Nürnberg	13,00	14,73	15,79
Mannheim	14,00	14,63	15,34
Karlsruhe	13,99	14,35	15,00
Hannover	12,61	13,75	14,20
Aachen	13,23	13,51	14,00
Dortmund	12,26	13,26	14,00
Dresden	12,28	13,00	13,95
Leipzig	12,40	13,00	13,50
Bremen	12,36	12,96	13,84
Essen	11,52	12,13	13,01
Deutschland	11,97	13,10	14,55

Nur Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## Aktuelle Kaufpreise für neugebaute Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
München	10.526	11.397	12.397
Stuttgart	7.982	8.699	8.971
Frankfurt am Main	7.341	8.193	8.936
Berlin	7.221	8.059	8.804
Hamburg	7.102	7.988	9.006
Düsseldorf	7.215	7.899	8.785
Mainz	6.601	7.141	7.536
Köln	6.473	6.871	7.396
Wiesbaden	5.880	6.729	7.419
Mannheim	5.843	6.594	6.898
Nürnberg	6.188	6.538	6.949
Bonn	6.021	6.513	6.950
Karlsruhe	5.928	6.450	6.680
Münster	5.710	6.319	7.925
Aachen	5.523	5.686	5.897
Hannover	5.426	5.657	6.182
Dresden	5.386	5.581	5.990
Leipzig	5.102	5.500	5.794
Essen	4.871	5.103	5.500
Bremen	4.499	4.991	5.219
Dortmund	4.159	4.400	4.690
Deutschland	4.594	5.304	6.177

Nur Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.



## Regional Insight

Fokus des Regional Insights ist diesmal die Region Rhein-Main rund um Frankfurt. Die Region liegt im Süden Hessens und umschließt die Städte Frankfurt, Offenbach und Wiesbaden sowie die umliegenden Kreise. Hier leben insgesamt knapp 3 Mio. Menschen, rund 770.000 davon in der Stadt Frankfurt. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Frankfurt ist als bekannte Bankenstadt vorrangig durch den Dienstleistungssektor geprägt. Die Region profitiert darüber hinaus stark vom Flughafen Frankfurt Main und der zentralen Anbindung an das Autobahn- und Eisenbahnnetz. Die Region gilt als eine der bedeutendsten Metropolregionen Deutschlands, knapp 5% der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung werden hier erwirtschaftet.

Das aktuelle Mietniveau in der Region insgesamt liegt im Schnitt bei 12,03 €/m<sup>2</sup> und somit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (9 €/m<sup>2</sup>). Eigentumswohnungen sind für 3.930 €/m<sup>2</sup> zu haben, im Bundesdurchschnitt für 3.350 €/m<sup>2</sup>. Gebrauchte Einfamilienhäuser kosten durchschnittlich 547.000 €, im Bundesdurchschnitt werden 369.000 € verlangt. In der Stadt Frankfurt ist das Preisniveau und das Mietniveau am höchsten.

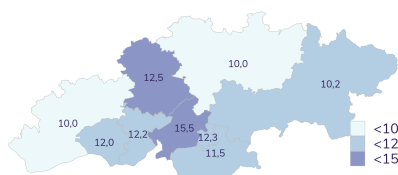
### Steckbrief Immobilienmarkt Rhein-Main im Bundesland Hessen im 1. Quartal 2024

	Wohnungen		
	Miete	Kauf	Häuser
Preisniveau in €/m <sup>2</sup>	12,0	3.934	3.583
Δ Vorquartal in %	0,7	0,1	-0,4
Δ Vorjahresquartal in %	3,4	-3,8	-7,3

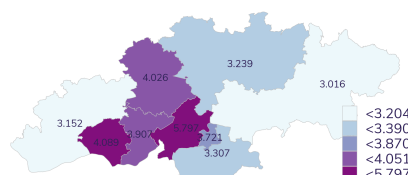


Die Preise für Eigentumswohnungen sanken im Vergleich zum Vorjahr mit -3,8% schwächer als im bundesweiten Schnitt (-4,2%). Einfamilienhauspreise haben sich mit -7,3% hingegen stärker verbilligt als im Bundesdurchschnitt (-4,8%). Die Region zeigt zurzeit eine geringere Mietdynamik und liegt mit einem Plus von 3,4% unter dem Bundesdurchschnitt mit einem Plus von 6%.

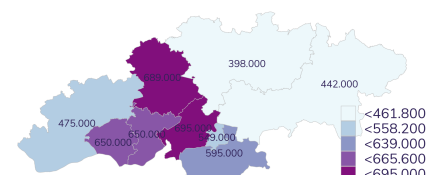
### Preisniveau in der Region



Mietwohnungen in €/m<sup>2</sup>



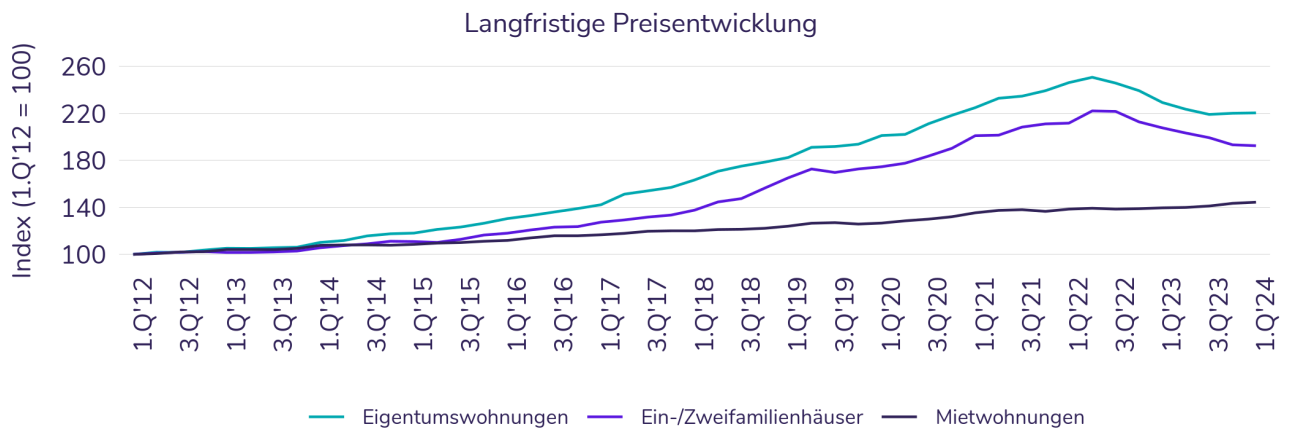
Eigentumswohnungen in €/m<sup>2</sup>



Ein-/Zweifamilienhäuser in €

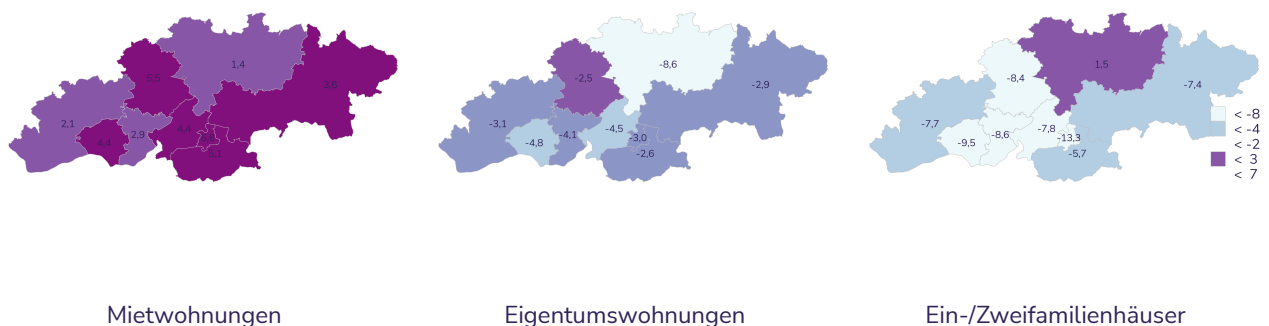
## Preisentwicklung

Die Kaufpreise sind seit 2012 in der gesamten Region stark gestiegen. Die Wohnungspreise haben sich seither mit fast 120 % mehr als verdoppelt, obwohl sie seit etwa eineinhalb Jahren zunächst rückläufig sind und am aktuellen Rand wieder leicht steigen. Auch Eigenheime sind heute fast doppelt so teuer wie noch vor einer Dekade. Hier zeigt sich nach einem Knick im 3. Quartal 2022 ein abflachender Negativtrend. Die Kaufpreise entwickelten sich besonders stark zwischen Mitte 2020 und Anfang 2022 und laufen seit dem 2. Quartal 2023 tendenziell seitwärts. Die Mieten legten im regionalen Mittel etwa 40 % zu.



Beim kurzfristigen Vergleich zum Vorjahr messen wir auf dem Markt der Bestands-Eigenheime in Offenbach mit  $-13,3\%$  den stärksten Rückgang. Auf dem Bestands-Wohnungsmarkt liegt der Wetteraukreis mit  $-8,6\%$  am stärksten im Minus, während in Frankfurt die Preise für Bestandswohnungen mit  $-4,5\%$  nur halb so stark gesunken sind. Am teuersten ist es sowohl auf dem Kauf- als auch auf dem Mietmarkt aber weiterhin in Frankfurt. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Preise und Preisspannen sowie die Mieten für die Region.

### Veränderung der Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



## Ein-/Zweifamilienhäuser

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Frankfurt am Main	549.800	695.000	870.000
Hochtaunuskreis	545.000	689.000	870.000
Wiesbaden	550.000	650.000	780.000
Main-Taunus-Kreis	568.000	650.000	749.000
Offenbach	499.000	595.000	685.000
Offenbach am Main	499.000	549.000	650.000
Rheingau-Taunus-Kreis	395.000	475.000	575.000
Main-Kinzig-Kreis	370.000	442.000	502.000
Wetteraukreis	301.967	398.000	495.000

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €.

## Eigentumswohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Frankfurt am Main	4.868	5.797	6.855
Wiesbaden	3.705	4.089	4.526
Hochtaunuskreis	3.561	4.026	4.458
Main-Taunus-Kreis	3.537	3.907	4.250
Offenbach am Main	3.311	3.721	4.130
Offenbach	2.982	3.307	3.571
Wetteraukreis	2.770	3.239	3.602
Rheingau-Taunus-Kreis	2.809	3.152	3.532
Main-Kinzig-Kreis	2.685	3.016	3.312

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## Mietwohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
Frankfurt am Main	13,8	15,5	17,2
Hochtaunuskreis	11,3	12,5	13,7
Offenbach am Main	11,1	12,3	13,5
Main-Taunus-Kreis	11,3	12,2	13,1
Wiesbaden	10,9	12,0	13,1
Offenbach	10,5	11,5	12,5
Main-Kinzig-Kreis	9,3	10,2	11,2
Rheingau-Taunus-Kreis	9,3	10,0	11,0
Wetteraukreis	9,1	10,0	11,1

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## VALUE Marktdatenbank

Die Marktdatenbank ist eine etablierte Datenquelle der deutschen Immobilienwirtschaft und bietet ein qualitativ hochwertiges und flächendeckendes Fundament für eine solide Marktbeobachtung und -analyse. Das komplexe Datenbanktool liefert unter anderem valide Informationen zu Preisen, Mieten und Renditen des deutschen Immobilienmarktes.

2011 wurde empirica-systeme als Spin-off aus der empirica AG gegründet und am 12. Dezember 2019 an die Hypoport-Gruppe verkauft. Die Holding hat empirica-systeme anschließend in die VALUE AG – ein Tochterunternehmen der Hypoport SE – verschmolzen. Auf Basis innovativer und flexibler Technologien wird weiterhin die fortlaufende Verfügbarkeit detaillierter und unverzerrter Informationen zur Struktur und den Preisen des Immobilienmarktes garantiert.