

VALUE Data Insights

Die Immobilienmarktanalyse.

Erstellt auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

Data Insights

Unsere aktualisierten Immobilienmarktdaten zum 2. 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.

Die aktuellen Quartalsdaten zeichnen ein heterogenes Bild. Im zweiten Quartal zeigt sich im Teilmarkt der Eigentumswohnungen erstmals seit 2022 wieder ein positives Vorzeichen, die Preise stiegen im Vergleich zum Vorquartal mit 0,2 % wieder an. Die bundesweite Änderungsrate der Eigenheimpreise liegt hingegen etwas unter Vorquartalsniveau, mit einem negativen Delta von -0,7 % im Vergleich zum letzten Quartal. Die Mieten entwickelten sich im 2. Quartal 2024 bundesweit betrachtet mit 0 % seitwärts.

Die Preisrückgänge im Vorjahresvergleich schwinden. Für Einfamilienhäuser ergeben sich mit -3,7 % stärkere Preisabschläge als für Eigentumswohnungen. Diese kosteten im Vergleich zum 2. Quartal 2023 rd. -2,8 % weniger. Das Volumen verfügbarer Wohnungen nimmt weiter leicht ab, für Eigenheime stieg es wieder an. Für Mietwohnungen wurden im abgelaufenen Quartal satte 5 % mehr verlangt als im Vorjahr.

Während das Gesamtbild Stagnation anzeigt, zeigt sich in knappen Märkten wieder ein Wachstum. In den Top-7 Metropolen sind die Kaufpreise für Wohnungen im Vergleich zum Vorquartal mit 0,7 % stärker gestiegen als im Bundesschnitt. Auch die Preise für Eigenheime stiegen im vergangenen Quartal in den Metropolen mit 0,4 % wieder an. Die Mieten legten hier schon wieder deutlich zu und stiegen um 2,2 %. In den B-Städten stagnieren die Mieten mit 0 % im Vergleich zum Vorquartal. Die Preise für Eigentumswohnungen steigen hier allerdings auch wieder, mit 0,8 % ebenfalls stärker als im Bundesschnitt.

Fundamentale Angebotsknappheit – Der Bedarf schafft sich sein Angebot

Das schwache Plus deutet noch zwar noch nicht auf einen Boom hin, aber es zeigt die Normalisierung der Lage an – zumindest hinsichtlich der theoretischen Rahmenbedingungen. Bis dato war der Markt geprägt von Erwartungshaltungen – auf niedrigere Preise und niedrigere Zinsen. Für viele Nachfrager:innen waren die Rahmenbedingungen (hohe Preise und hohe Zinsen) unerschwinglich. So manch ein Marktbeobachter exkludierte daher „unbetuchte“ Wohnungsnachfrager:innen aus dem Markt und rechnete sie aus der Nachfrage heraus. Wenn das Grundbedürfnis Wohnen allerdings nicht mehr erfüllt wird, dann schafft sich jede Nachfrage (bzw. jeder Bedarf) ein Angebot (vgl. Saysches Theorem). Entweder durch „Schaffen“ im wahrsten Sinne oder durch Abstriche in anderen Güterbereichen. Wir haben das bereits mehrfach diskutiert, besonders hier auch theoretisch eingeordnet. Die fundamentale Angebotsknappheit musste, zumindest theoretisch, zwangsläufig in anziehende Preise münden und das war bereits 2023 erkennbar. Insofern waren wir vielleicht auch die „letzten Optimisten“, aber der Markt scheint tatsächlich in die Aufwärtsbewegung zu tendieren, zumal die Erschwinglichkeitsindizes so langsam das historische Mittel erreichen. Anders sieht es natürlich bei der Investitionsnachfrage aus: Hier könnten hier und da noch weitere Preiskorrekturen eintreten, global betrachtet zeigen die aktuellen Zahlen allerdings ein Ende der Renditeanstiege im Wohnbereich an; ebenfalls ein Anzeichen der Wiederanspannung. Auch wenn klassische Barwertmodelle noch Überbewertung anzeigen: Der Selbstnutzermarkt wird anziehen und der Investmentmarkt stabilisiert sich trotzdem.

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

Viele Indizes und ein Trend

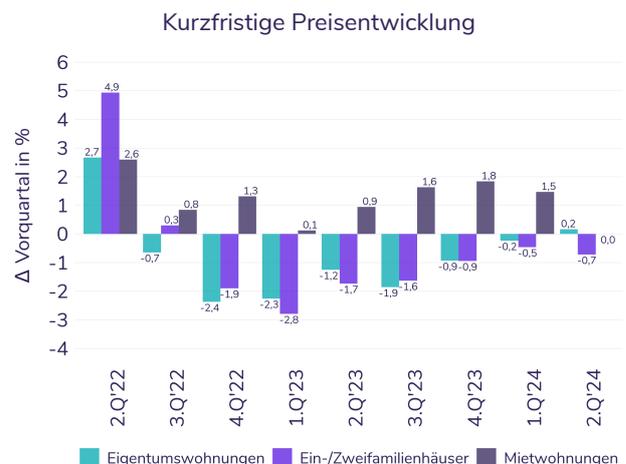
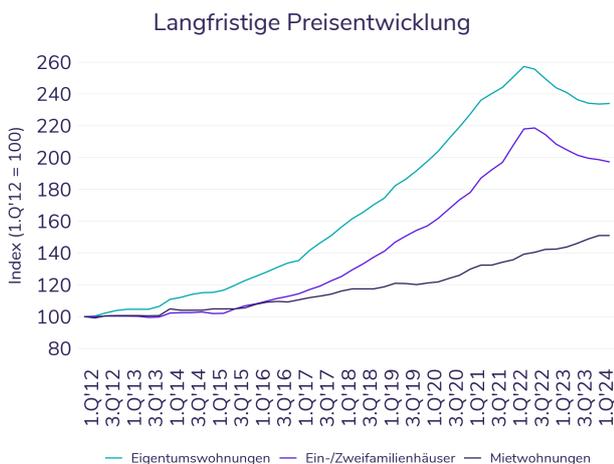
Trotz positiver Rahmenbedingungen herrscht in der Berichterstattung weiterhin Untergangsstimmung. Dabei zeigen einige Quellen, wie z.B. Europace bereits seit Monaten tendenziell steigende Preise an. Auch die Daten des statistischen Bundesamtes deuten auf Erholung hin. Die veröffentlichten Indizes erscheinen teils unklar und widersprüchlich. Das liegt nicht ausschließlich an den verwendeten Datenquellen, sondern auch an der Komposition der Indizes selbst. Verdeutlichen können wir dies an unseren Median Zahlen für Mietwohnungen. Der Median ist ein anerkannter Wert der Preisindextheorie. Wir veröffentlichen diesen in unseren Data Insights ungewichtet. Für Mietwohnungen führt die fehlende Gewichtung aktuell zu einem Null-Wachstum, denn die Fallzahlen in den Metropolen (angespannte Mietmärkte) sinken und das Angebot im Umland wächst daher überproportional. In der Folge rutscht der Median ebenfalls ins Umland, aber die Mieten in den Metropolen steigen faktisch trotzdem weiter. Das ist nicht falsch, denn die verfügbaren Angebote werden im Mittel ja billiger, jedoch unterscheidet sich ihre Lage. Auch die hedonischen, d.h. die qualitätsbereinigten Indizes haben mit solchen Verschiebungen in Raum und Zeit zu kämpfen – einige Gewichtungsverfahren sind angesichts volatiler Transaktionsvolumina diskutierbar. Daher lohnt der ergänzende Vergleich mit den Deltas der Vorperiode um den aktuellen Trend im Markt zu erkennen – und der ist in allen Indizes gleichlaufend, d.h. positiver als zuvor. Daher blicken wir optimistisch auf eine Delle der Immobilienpreisentwicklung zurück und erwarten für die Zukunft wieder Preisentwicklungen im Rahmen der Inflation. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine erholsame Sommerpause.

Allgemeine Preisentwicklung

Die Preise haben sich im 2. Quartal 2024 heterogen entwickelt und zeigen Stagnation an. Der bundesweite Medianpreis für Eigentumswohnungen stieg im Vergleich zum Vorquartal mit 0,2 % erstmals seit 2 Jahren wieder an. Die bundesweite Änderungsrate der Eigenheimpreise liegt etwas unter Vorquartalsniveau bei einem Delta von -0,7 % im Vergleich zum letzten Quartal. Auch die Mieten entwickelten sich im 2. Quartal 2024 mit 0 % seitwärts.

Im Vorjahresvergleich zeigen Einfamilienhäuser mit -3,7 % stärkere Abschlüge als Eigentumswohnungen. Diese kosteten im Vergleich zum 2. Quartal 2023 rd. -2,8 % weniger. Das Volumen verfügbarer Wohnungen nimmt weiter leicht ab, während es für Eigenheime wieder anstieg. Für Mietwohnungen wurden im abgelaufenen Quartal satte 5 % mehr verlangt als im Vorjahr.

In den Top-7 Metropolen insgesamt sind die Kaufpreise für Wohnungen im Vergleich zum Vorquartal stärker gestiegen als im Bundesschnitt, sie stiegen hier um 0,7 %. Auch die Preise für Eigenheime stiegen im vergangenen Quartal in den Metropolen wieder an, sie stiegen um 0,4 %. Die Mieten legten in den Metropolen nochmals deutlich zu (2,2 %). Im Median aller 7 Metropolstädte lag die Anfangsrendite im 2. Quartal damit unbereinigt nur noch marginal höher als im Vorquartal bei 3,3 %. In den B-Städten stagnieren die Mieten mit 0 % im Vergleich zum Vorquartal. Die Preise für Eigentumswohnungen steigen hier allerdings auch wieder, mit 0,8 % ebenfalls stärker als im Bundesschnitt.



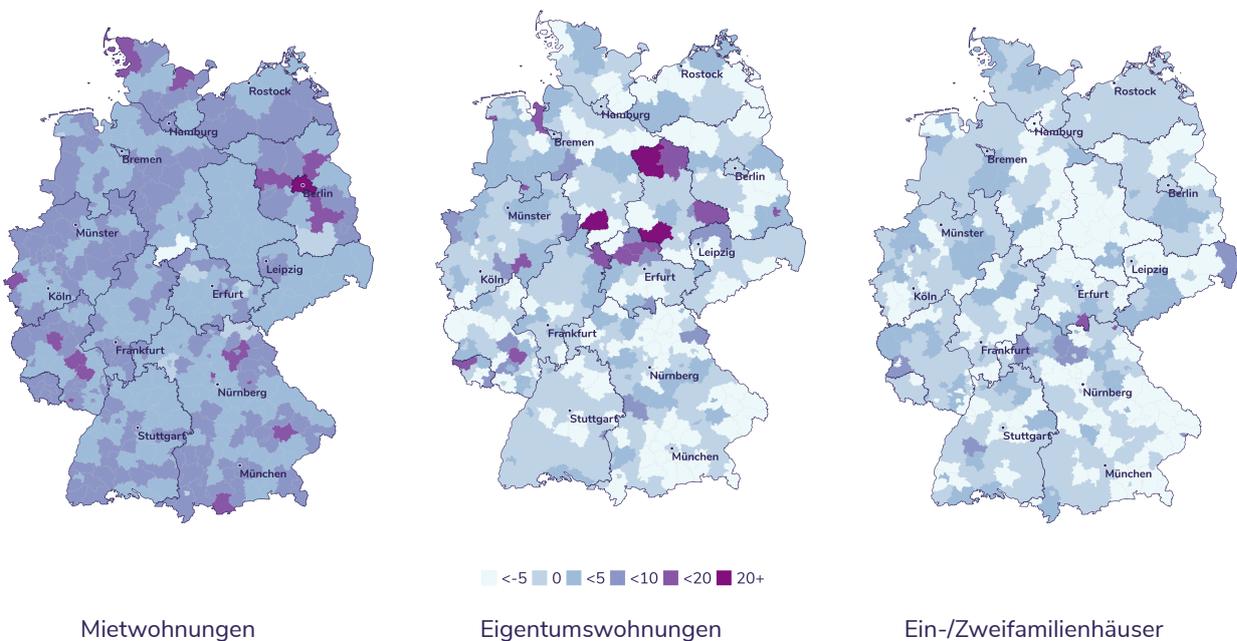
Die Preise für Neubauwohnungen in den Top-7 sind im Gegensatz zum Vorquartal mit 0,7 % wieder gestiegen. Sie liegen jetzt im Median bei 8.860 €/m². Im 2. Quartal kosteten neue Wohnungen in München über 11.510 €/m². Stuttgart kommt mit 8.440 €/m² auf einen ähnlichen Neubaupreis wie Frankfurt mit 8.450 €/m². In Berlin liegen die Preise für neue Eigentumswohnungen zurzeit bei 8.160 €/m². In Düsseldorf ist für neue Eigentumswohnungen mit 7.760 €/m² etwas weniger fällig als in Hamburg mit 7.970 €/m². Köln ist die günstigste Metropole im Vergleich der Neubaupreise, hier kosten Neubauwohnungen 6.880 €/m². In der Medianbetrachtung der Preisentwicklung zeigt sich ein heterogenes Bild: Stagnation in Berlin (0,3 %), Köln (0 %) und Hamburg (-0,1 %), leichtes Wachstum in München (1 %) und starker Anstieg in Frankfurt (3 %) sowie Rückgänge in Düsseldorf (-1,7 %) und vorallem in Stuttgart (-2,4 %). In den B-Städten gingen die Preise für Neubauwohnungen mit -1 % nochmals zurück und liegen jetzt im Median bei 5.770 €/m².

Regionale Preisentwicklung

Im Vorjahresvergleich zeigt sich im Bundesgebiet nur noch in kaufpreisarmen Lagen eine größere positive Volatilität. In 3 Kreisen und kreisfreien Städten sind noch Preissteigerungen von über 20 % bei Eigentumswohnungen messbar. Auf dem Eigenheimmarkt gibt es keine Kreise mehr mit starkem Preiszuwachs. Die Zinsen wirken weiter flächendeckend preisdämpfend, allerdings zeigt sich in der Fläche, dass die Preisanpassungen auf Jahressicht größtenteils moderat sind. Die Mietmärkte dagegen ziehen auf Jahressicht durchweg an.

Gleichzeitig bleibt es vielerorts teuer: In 45 Kreisen und kreisfreien Städten kostet das gebrauchte Einfamilienhaus nun über 600.000 € und in 25 Kreisen über 700.000 €. Neben der Stadt München zählen wir nur noch 4 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 840.000 € (Rosenheim (Land)) und 1.539.000 € (Miesbach) einkalkuliert werden. Für gebrauchte Wohnungen werden in den 10 teuersten Kreisen zwischen 5.500 €/m² (Fürstentfeldbruck) und 8.984 €/m² in Nordfriesland fällig. Mieten in den teuersten Kreisen kostet zwischen 14,47 €/m² (Dachau) und 21,22 €/m² (München (Stadt)).

Veränderung der Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



Merkliche Preisrückgänge stellen wir in verhältnismäßig wenigen Gebieten in Deutschland fest. Die Einfamilienhauspreise sinken im Vorjahresvergleich in 28 Landkreisen um mehr als -10 %, im Vorquartal waren es noch 64, im Vorjahr sogar 136 -- ein Anzeichen der Entspannung. Dennoch ist aktuell in Bezug auf die Werthaltigkeit von Kreditportfolien weiter Vorsicht angesagt. In 6 Landkreisen liegt das Preisdelta von Eigenheimen auf Zweijahressicht unter -20 %. Diese Entwicklungen bedürfen ob der Heterogenität der gehandelten Immobilien zwar weiterer Untersuchungen, da insbesondere bei Einfamilienhäusern Einflüsse wie Zustand, Grundstücksgröße, Mikrolage oder der energetische Standard auf den Mittelwert wirken, trotz alledem deuten diese Statistiken an, dass Wertüberprüfungen auch im Wohnbereich an einzelnen Standorten angebracht sein dürften. Für Preisbeobachtungen im Hinblick auf Marktschwankungen bieten wir in diesem Kontext qualitätsbereinigte Preisstatistiken (VALUE Standardpreise) oder objektscharfe Bewertungen für Gesamtportfolien über die VALUE AVM an. Für Eigentumswohnungen zählen wir 34 Kreise mit einem auffälligen Minus bei halbswegs belastbaren Fallzahlen, auch hier dürfte sich ein genaueres Hinschauen perspektivisch auszahlen.

TOP 10 Ein-/Zweifamilienhäuser

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Δ_Q	Δ_V	Oberes Drittel
Miesbach	1.079.000	1.539.000	0,0%	-6,2%	1.925.000
Starnberg	1.150.000	1.490.000	-3,9%	-10,2%	1.950.000
München (Stadt)	1.098.000	1.340.000	+2,1%	-2,4%	1.599.000
München (Land)	995.000	1.295.000	+0,1%	-0,5%	1.598.000
Garmisch-Partenkirchen	898.000	1.220.000	+2,0%	-2,1%	1.500.000
Bad Tölz-Wolfratshausen	849.900	980.000	-4,3%	-1,7%	1.260.000
Ebersberg	845.000	975.000	+0,9%	-6,6%	1.095.000
Fürstenfeldbruck	780.000	850.000	+1,4%	-3,5%	985.000
Dachau	720.000	849.000	+0,2%	-3,5%	935.000
Rosenheim (Land)	710.000	840.000	-2,3%	-11,1%	1.049.000
Deutschland	279.000	368.000	-0,7%	-3,7%	469.000

N ≥ 10, alle Angebote o. Neubau, Preise in €. Delta gegenüber letztem (Q)uartal bzw. (V)orjahr.

TOP 10 Eigentumswohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Δ_Q	Δ_V	Oberes Drittel
Nordfriesland	6.866	8.984	-2,8%	-5,2%	10.469
München (Stadt)	7.268	8.153	-0,2%	-3,6%	9.068
Miesbach	6.250	7.000	-0,4%	-5,5%	8.026
München (Land)	5.928	6.507	+0,2%	-6,4%	7.079
Starnberg	5.763	6.235	-2,4%	-12,1%	6.808
Garmisch-Partenkirchen	5.395	6.111	+0,7%	-4,0%	6.755
Frankfurt am Main	4.908	5.926	+1,8%	-0,4%	6.883
Ebersberg	5.213	5.722	0,0%	-3,7%	6.042
Hamburg	4.597	5.575	+0,1%	-2,2%	6.750
Fürstenfeldbruck	5.060	5.500	-1,4%	-6,3%	5.952
Deutschland	2.726	3.355	+0,2%	-2,8%	4.055

N ≥ 10, alle Angebote o. Neubau, Preise in €/m². Delta gegenüber letztem (Q)uartal bzw. (V)orjahr.

TOP 10 Mietwohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Δ_Q	Δ_V	Oberes Drittel
München (Stadt)	19,34	21,22	+1,4%	+6,1%	23,27
München (Land)	16,23	17,78	+1,1%	+5,1%	19,00
Starnberg	14,80	16,22	+1,9%	+6,9%	17,47
Fürstenfeldbruck	14,74	16,00	+2,6%	+7,3%	17,00
Frankfurt am Main	14,04	15,79	+1,9%	+5,3%	17,46
Berlin	12,39	15,50	+3,3%	+20,3%	18,74
Stuttgart	13,82	15,29	+1,9%	+5,6%	16,85
Ebersberg	13,71	14,80	-0,3%	+5,6%	15,91
Freiburg im Breisgau	12,80	14,50	-3,3%	+2,5%	16,40
Dachau	13,16	14,47	-1,1%	+1,3%	16,14
Deutschland	7,66	9,00	0,0%	+5,0%	10,34

N ≥ 10, alle Angebote o. Neubau, Preise in €/m². Delta gegenüber letztem (Q)uartal bzw. (V)orjahr.

TOP 10 Ein-/Zweifamilienhäuser

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Δ_Q	Δ_V	Oberes Drittel
Garmisch-Partenkirchen	1.290.000	1.458.000	+0,8%	+5,2%	1.600.000
München (Land)	1.250.000	1.450.000	+1,9%	-5,9%	1.750.000
Starnberg	1.199.985	1.399.000	-1,8%	-4,9%	1.599.000
Miesbach	1.195.000	1.390.000	-1,3%	+1,6%	1.698.000
Nordfriesland	795.000	1.380.000	0,0%	+5,2%	2.095.000
München (Stadt)	1.245.000	1.380.000	-0,3%	-7,3%	1.549.000
Bad Tölz-Wolfratshausen	1.075.000	1.195.000	-0,1%	+1,5%	1.279.500
Ebersberg	1.085.000	1.170.000	+0,7%	-1,3%	1.299.000
Stuttgart	949.000	1.165.000	-1,7%	+4,6%	1.431.900
Frankfurt am Main	970.000	1.090.000	-7,4%	-4,2%	1.400.000
Deutschland	425.000	509.900	-1,4%	-2,1%	623.500

N ≥ 10, nur Neubau, Preise in €. Delta gegenüber letztem (Q)uartal bzw. (V)orjahr.

TOP 10 Eigentumswohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Δ_Q	Δ_V	Oberes Drittel
München (Stadt)	10.590	11.510	+1,0%	-2,5%	12.747
Garmisch-Partenkirchen	10.496	11.413	-6,9%	+6,4%	12.529
Miesbach	10.112	10.872	-2,8%	-0,3%	13.175
Starnberg	9.197	9.799	+2,4%	-2,8%	10.080
München (Land)	8.713	9.112	+0,7%	-2,8%	9.432
Dachau	8.678	8.909	-0,9%	-2,0%	9.221
Freiburg im Breisgau	7.711	8.901	+2,0%	+24,4%	9.203
Fürstfeldbruck	8.283	8.601	-1,0%	-6,2%	8.875
Bad Tölz-Wolfratshausen	8.455	8.587	0,0%	+1,2%	8.691
Frankfurt am Main	7.567	8.447	+3,0%	+3,9%	9.194
Deutschland	4.589	5.314	+0,2%	-0,4%	6.190

N ≥ 10, nur Neubau, Preise in €/m². Delta gegenüber letztem (Q)uartal bzw. (V)orjahr.

TOP 10 Mietwohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Δ_Q	Δ_V	Oberes Drittel
München (Stadt)	23,00	24,52	+0,2%	+4,4%	26,00
Berlin	19,00	21,69	+1,9%	+11,2%	24,00
München (Land)	20,66	21,44	+2,2%	+4,6%	22,05
Frankfurt am Main	19,03	20,48	-3,8%	+2,4%	22,20
Starnberg	18,41	19,95	+1,8%	-11,4%	22,50
Hamburg	18,27	19,61	+3,6%	+18,4%	21,56
Fürstfeldbruck	17,54	19,00	+0,2%	+5,1%	19,62
Potsdam	17,53	19,00	+3,6%	+5,6%	20,04
Stuttgart	17,11	18,59	+8,6%	+0,5%	20,45
Ebersberg	17,10	18,17	+1,1%	+13,5%	18,88
Deutschland	12,00	13,27	+1,5%	+6,6%	14,74

N ≥ 10, nur Neubau, Preise in €/m². Delta gegenüber letztem (Q)uartal bzw. (V)orjahr.

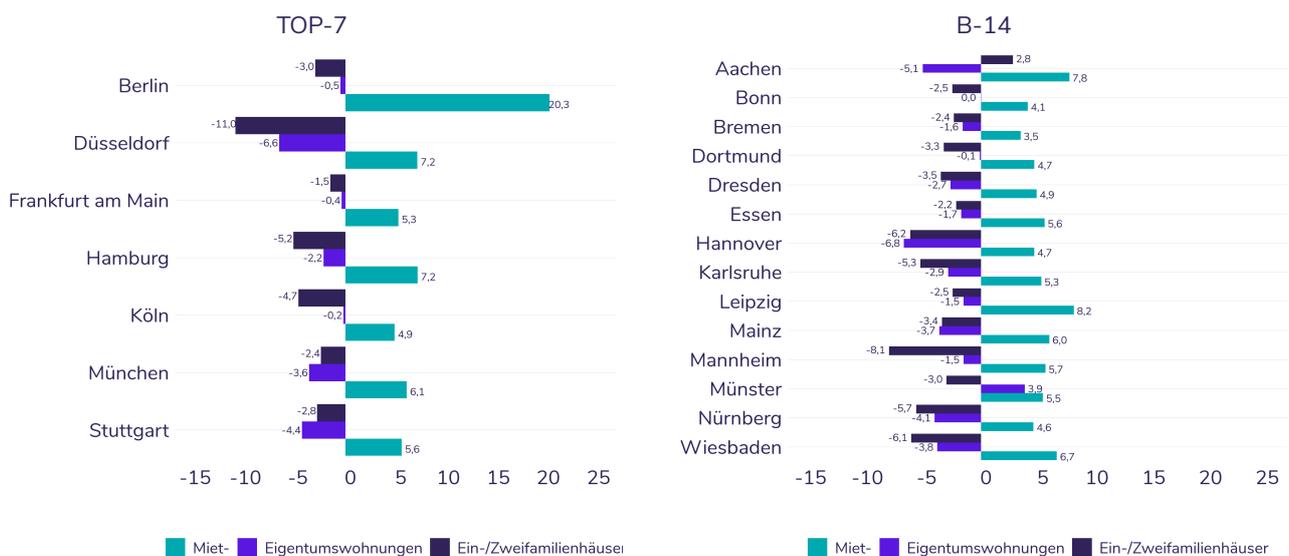
Preisentwicklung in ausgewählten Städten

In den Metropolen insgesamt sanken die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen seit dem letzten Jahr nur noch um -2,3 %. In Köln sanken die Preise um -0,2 %. Es folgen Frankfurt am Main mit -0,4 %, Berlin (-0,5 %), Hamburg (-2,2 %), München (-3,6 %), Stuttgart (-4,4 %) und Düsseldorf (-6,6 %).

Im aktuelleren Vergleich zum letzten Quartal zeigt sich allerdings zum Teil wieder ein positives Vorzeichen. So z.B. in Frankfurt am Main, wo die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen um 1,8 % anstiegen. Ähnlich stark stiegen die Preise in Berlin mit einem Delta von 1,4 %. In den übrigen Metropolen sind geht es größtenteils seitwärts, in Hamburg mit 0,1 % leicht nach oben, mit -0,2 % in München und -0,4 % in Köln leicht nach unten, sowie mit -1,3 % in Düsseldorf und -1,5 % in Stuttgart etwas stärker abwärts.

Bei den Mieten sticht Berlin weiter heraus, dort galoppieren die Angebotsmieten gebrauchter Wohnungen auf Jahressicht mit 20,3 % weiter den Bestandsmieten davon. Mit großem Abstand dahinter folgen Hamburg (7,2 %) und Düsseldorf (7,2 %), München (6,1 %) sowie Stuttgart (5,6 %). In Frankfurt am Main (5,3 %) und Köln (4,9 %) war der Anstieg am geringsten. Im Vergleich zum letzten Quartal sind die Mieten mit 3,3 % in Berlin wieder am stärksten gestiegen, dahinter folgen Stuttgart (1,9 %), Frankfurt am Main (1,9 %), München (1,4 %) und Hamburg (0,7 %) sowie Düsseldorf (0,2 %). In Köln (0 %) gab es im abgelaufenen Quartal keine Bewegung bei den Mieten.

Veränderung der aktuellen Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



Auch in den B-14 Städten sind die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem letzten Quartal mit 0,8 % insgesamt stärker gestiegen als im Bundesdurchschnitt. In Bonn (-2,7 %), Karlsruhe (-0,5 %) und Münster (-0,5 %) ist noch ein Rückgang zu verzeichnen. Mainz (1,5 %) und Leipzig (3,2 %) liegen hingegen im Plus. Auf Jahressicht gab es insgesamt einen Rückgang von -2,7 %, in Münster (3,9 %) und in Bonn (0 %) verzeichnen wir wieder einen Anstieg oder zumindest ein Null-Wachstum auf Jahressicht. Am stärksten sind die Preise für Eigentumswohnungen im Vorjahresvergleich in Aachen (-5,1 %) und Hannover (-6,8 %) gefallen.

Bei den Mieten ist Leipzig mit einem Plus von 8,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal Spitzenreiter unter den B-14 Städten, vor Aachen (7,8 %) und Wiesbaden (6,7 %). Am Ende der Skala rangieren Nürnberg (4,6 %), Bonn (4,1 %) und Bremen (3,5 %). Städte mit negativem Vorzeichen gibt es nicht. Die Mietmärkte ziehen flächendeckend teils drastisch an.

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

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Δ_Q	Δ_V	Oberes Drittel
München	19,34	21,22	+1,4%	+6,1%	23,27
Frankfurt am Main	14,04	15,79	+1,9%	+5,3%	17,46
Berlin	12,39	15,50	+3,3%	+20,3%	18,74
Stuttgart	13,82	15,29	+1,9%	+5,6%	16,85
Köln	12,38	13,95	0,0%	+4,9%	15,86
Hamburg	12,18	13,85	+0,7%	+7,2%	15,50
Mainz	12,50	13,75	+1,8%	+6,0%	15,00
Düsseldorf	11,68	12,86	+0,2%	+7,2%	14,27
Karlsruhe	11,50	12,50	+2,3%	+5,3%	13,75
Münster	10,96	12,36	-0,3%	+5,5%	13,91
Wiesbaden	11,27	12,29	+2,7%	+6,7%	13,29
Bonn	11,10	12,14	+0,6%	+4,1%	13,18
Mannheim	10,49	11,74	+2,4%	+5,7%	12,95
Nürnberg	10,54	11,53	+1,5%	+4,6%	12,50
Aachen	9,89	10,78	+2,6%	+7,8%	11,80
Hannover	9,63	10,47	+0,2%	+4,7%	11,51
Bremen	9,37	10,35	+0,1%	+3,5%	11,45
Leipzig	8,11	9,00	+1,2%	+8,2%	10,00
Dortmund	8,11	8,90	+0,7%	+4,7%	9,57
Essen	7,94	8,66	+1,6%	+5,6%	9,44
Dresden	7,91	8,56	+0,5%	+4,9%	9,57
Deutschland	7,66	9,00	0,0%	+5,0%	10,34

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m². Veränderung gegenüber letztem (Q)uartal bzw. (V)orjahr.

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

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Δ_Q	Δ_V	Oberes Drittel
München	7.268	8.153	-0,2%	-3,6%	9.068
Frankfurt am Main	4.908	5.926	+1,8%	-0,4%	6.883
Hamburg	4.597	5.575	+0,1%	-2,2%	6.750
Berlin	4.600	5.385	+1,4%	-0,5%	6.285
Köln	3.808	4.580	-0,4%	-0,2%	5.500
Stuttgart	4.062	4.520	-1,5%	-4,4%	4.980
Düsseldorf	3.835	4.385	-1,3%	-6,6%	5.098
Münster	3.667	4.337	-0,5%	+3,9%	5.000
Wiesbaden	3.658	4.054	-0,4%	-3,8%	4.473
Mainz	3.523	3.917	+1,5%	-3,7%	4.323
Karlsruhe	3.567	3.870	-0,5%	-2,9%	4.238
Nürnberg	3.333	3.682	+0,1%	-4,1%	4.016
Mannheim	3.289	3.612	+0,9%	-1,5%	4.074
Bonn	3.137	3.515	-2,7%	0,0%	3.960
Aachen	2.787	3.241	+0,9%	-5,1%	3.554
Hannover	2.802	3.144	+0,1%	-6,8%	3.568
Leipzig	2.585	2.991	+3,2%	-1,5%	3.435
Dresden	2.554	2.800	0,0%	-2,7%	3.071
Bremen	2.317	2.669	+0,2%	-1,6%	3.010
Dortmund	2.154	2.415	+0,3%	-0,1%	2.745
Essen	2.033	2.329	+1,0%	-1,7%	2.700
Deutschland	2.726	3.355	+0,2%	-2,8%	4.055

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m². Veränderung gegenüber letztem (Q)uartal bzw. (V)orjahr.

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

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Δ_Q	Δ_V	Oberes Drittel
München	23,00	24,52	+0,2%	+4,4%	26,00
Berlin	19,00	21,69	+1,9%	+11,2%	24,00
Frankfurt am Main	19,03	20,48	-3,8%	+2,4%	22,20
Hamburg	18,27	19,61	+3,6%	+18,4%	21,56
Stuttgart	17,11	18,59	+8,6%	+0,5%	20,45
Mainz	16,74	17,62	-2,2%	+16,7%	18,67
Köln	15,00	17,53	-2,8%	-2,9%	19,02
Düsseldorf	15,07	16,05	+0,3%	+6,6%	16,98
Wiesbaden	14,82	15,87	+1,1%	-1,2%	16,67
Münster	14,61	15,81	+2,0%	+9,8%	16,67
Bonn	14,36	15,25	+2,4%	+8,3%	16,99
Mannheim	14,10	14,99	+2,5%	+8,7%	15,50
Nürnberg	13,85	14,99	+1,4%	+6,8%	16,00
Karlsruhe	13,93	14,51	+1,3%	-0,2%	16,46
Aachen	13,33	14,07	+4,1%	+5,8%	14,96
Hannover	12,96	14,00	+1,8%	+7,6%	14,59
Essen	13,26	13,81	+13,8%	+14,7%	14,58
Dortmund	12,21	13,50	+1,8%	+12,6%	14,00
Leipzig	12,72	13,44	+3,4%	+7,3%	14,00
Dresden	12,38	13,01	+0,1%	-0,2%	14,07
Bremen	12,02	12,49	-3,3%	-3,6%	13,25
Deutschland	12,00	13,27	+1,5%	+6,6%	14,74

Nur Neubau, Angaben in €/m². Veränderung gegenüber letztem (Q)uartal bzw. (V)orjahr.

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

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Δ_Q	Δ_V	Oberes Drittel
München	10.590	11.510	+1,0%	-2,5%	12.747
Frankfurt am Main	7.567	8.447	+3,0%	+3,9%	9.194
Stuttgart	7.536	8.440	-2,4%	-6,2%	8.892
Berlin	7.178	8.155	+0,3%	-0,1%	8.950
Hamburg	7.250	7.973	-0,1%	-0,9%	9.001
Düsseldorf	7.181	7.755	-1,7%	-2,7%	8.726
Mainz	7.366	7.673	+5,1%	+3,6%	8.017
Köln	6.433	6.881	0,0%	-7,5%	7.242
Wiesbaden	5.915	6.780	-0,7%	-6,1%	7.454
Mannheim	5.984	6.544	-0,2%	+6,9%	6.850
Karlsruhe	6.165	6.522	+1,1%	-1,0%	6.696
Nürnberg	6.156	6.491	-0,2%	-1,9%	6.949
Bonn	6.018	6.483	-1,2%	-3,1%	6.852
Münster	5.710	6.065	-4,1%	-2,4%	6.731
Dresden	5.433	5.659	+1,4%	+3,5%	6.103
Aachen	5.504	5.613	-1,3%	-13,5%	5.800
Hannover	5.171	5.600	-1,0%	-6,5%	6.152
Essen	4.874	5.448	+5,6%	+7,0%	5.553
Leipzig	4.990	5.208	-5,3%	-1,0%	5.592
Bremen	4.448	4.967	-0,5%	0,0%	5.252
Dortmund	4.141	4.401	+0,5%	-3,5%	4.655
Deutschland	4.589	5.314	+0,2%	-0,4%	6.190

Nur Neubau, Angaben in €/m². Veränderung gegenüber letztem (Q)uartal bzw. (V)orjahr.

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.