

MARKETBEAT DEUTSCHLAND: TOP-7-STÄDTE

WOHNUNGSMARKT Q4 2024

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose*
29,25 € Spitzenmiete Neubau**	▲	▲
15,70 € Medianmiete Bestand**	▲	▲
+5,5 % Mietpreiswachstum insg., J/J	▼	▼
+0,8 % Kaufpreiswachstum ETW, J/J	▲	▲
3,91 % Spitzenrendite (netto), MFH	—	▼

WIRTSCHAFTSDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose*
+60.900 Bevölkerungswachstum Top-7, J/J (Jun. 2024)	▼	▼
+4,9 % Nominallohnwachstum Deutschland, J/J (Q3 2024)	▲	▼
6,0 % Arbeitslosenquote Deutschland (Dez. 2024)	▲	—

* eigene Prognose; ** Kaltmiete in €/m²/Monat

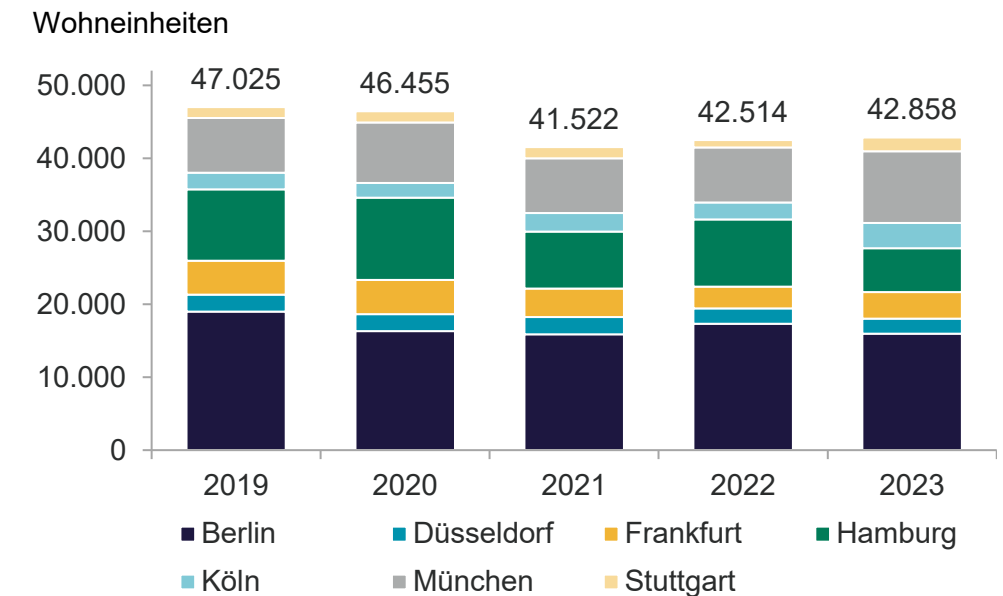
RAHMENBEDINGUNGEN: GEMISCHTES BILD

Das BIP ist in Deutschland im Jahr 2024 um 0,2 % geschrumpft. Deutschland befand sich damit das zweite Jahr in Folge in einer leichten Rezession. Die Arbeitslosenquote ist zwar deutschlandweit zuletzt auf 6,0 % gestiegen, dennoch wachsen die Löhne noch deutlich, unter anderem durch hohe Tarifabschlüsse. Ein Nominallohnwachstum von 4,9 % im dritten Quartal in Deutschland ist positiv für die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Andererseits steigt im Jahr 2025 die Abgabenlast auf Einkommen durch höhere Sozialversicherungsbeiträge deutlich. Das Bevölkerungswachstum, getrieben durch die Auslandszuwanderung, war zuletzt noch hoch. In den Top-7-Städten stieg die Bevölkerung zur Jahresmitte 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 60.900 Personen. Aufgrund der schwachen Wirtschaftsentwicklung und derzeit nachlassender Asylbewerberzahlen, ist für 2025 jedoch mit einer schwächeren Zuwanderungsdynamik zu rechnen. Auch der abkühlende Arbeitsmarkt wirkt eher nachfragebremsend.

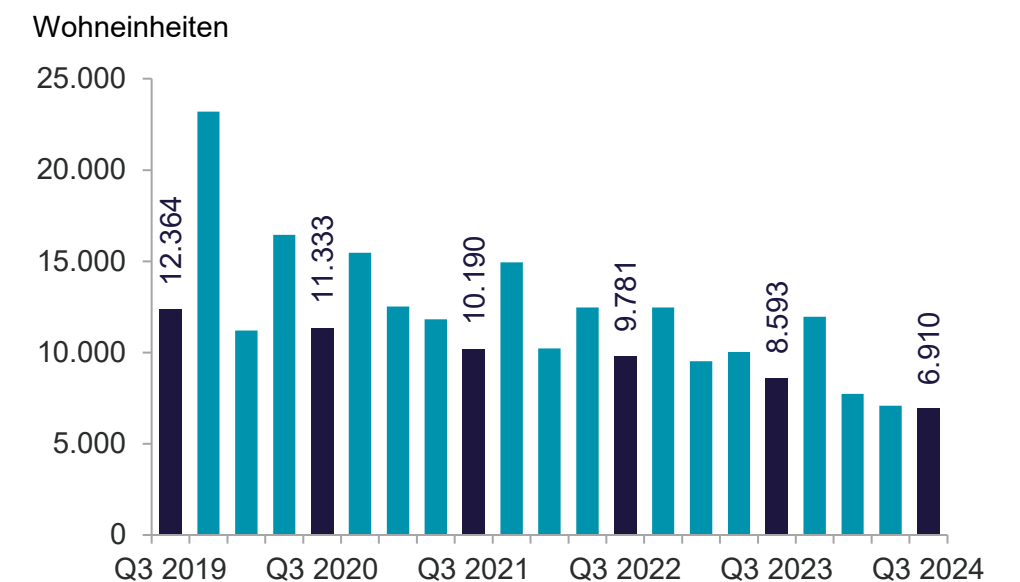
BAUAKTIVITÄT: FERTIGSTELLUNGSRÜCKGANG BEGINNT ERST

Fertigstellungen in den Top-7-Städten blieben 2023 mit 42.900 Wohnungen auf Vorjahresniveau (+0,8 %). Da sie noch von älteren Genehmigungen profitieren, zeigen die Daten bislang keinen Rückgang. Ab 2024 und verstärkt im Jahr 2025 wird ein deutlicher Rückgang eintreten. Genehmigungen setzten 2024 ihren langjährigen Abwärtstrend fort: In Q3 wurden nur 6.900 Wohnungen genehmigt, hochgerechnet 30.000 für das Jahr, was 25 % weniger ist als 2023 und 50 % weniger als 2019. Im Jahr 2025 könnte sich die Zahl stabilisieren. Die Baukosten für Neubau-Wohngebäude in Deutschland stiegen im 4. Quartal 2024 um 3,1 % im Vergleich zum Vorjahr und liegen mittlerweile 31 % über dem Niveau von 2021.

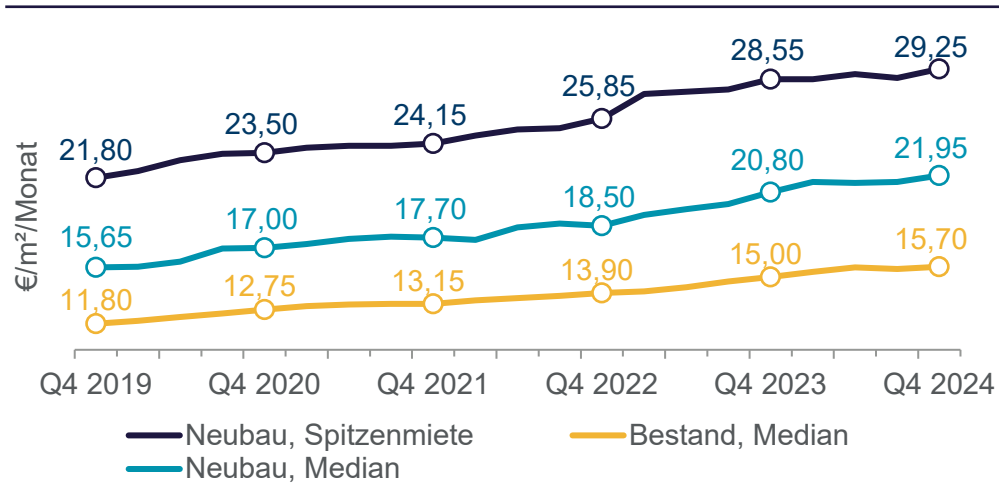
FERTIGSTELLUNGEN, TOP-7



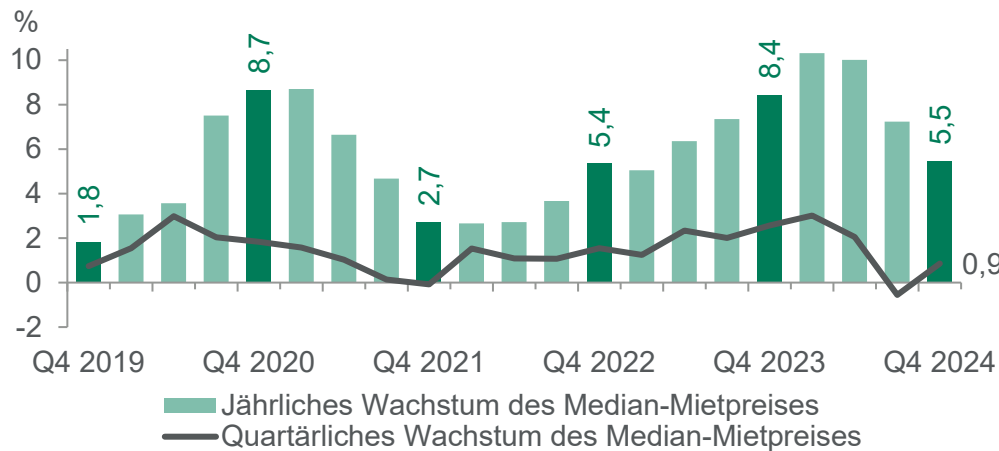
GENEHMIGUNGEN, TOP-7



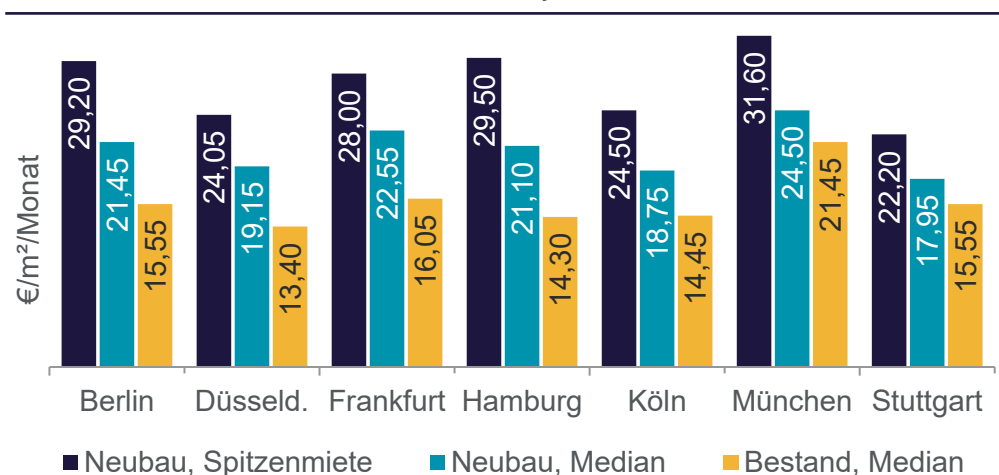
ENTWICKLUNG ANGEBOTSMIETEN, TOP-7



WACHSTUM ANGEBOTSMIETPREISE, TOP-7



ANGEBOTSMIETEN Q4 2024, TOP-7



MIETPREISENTWICKLUNG: WACHSTUM NORMALISIERT SICH

Der Trend steigender Angebotsmieten in allen Segmenten setzte sich in den Top-7-Städten im 4. Quartal 2024 fort, nachdem die Mietpreise im 3. Quartal einen leichten Rücksetzer erlebten. Die Spitzenmiete im Neubau stieg zum Vorjahreszeitpunkt leicht um 70 Cent oder 2,5 % auf 29,25 €/m²/Monat. Ein stärkeres Wachstum zeigte sich bei den Medianmieten im Neubau und im Bestand mit 5,5 % und 4,7 %. Im Median wurden im Neubau 21,95 € und im Bestand 15,70 € aufgerufen. Im Median ist die Bestandsmiete damit auf dem gleichen Niveau wie die Neubaumiete vor 5 Jahren. Über das komplette Online-Angebot hinweg stiegen die Mieten um 5,5 % zum Vorjahr während in der ersten Jahreshälfte 2024 noch ein Anstieg von etwa 10 % verzeichnet wurde. Seit dem 3. Quartal 2024 hat sich das quartärl. Wachstum deutlich verlangsamt. Das nur noch moderatere Wachstum im Spitzensegment dürfte auf eine zunehmend eingeschränkte Erschwinglichkeit zurückzuführen sein.

STANDORTVERGLEICH: EXTREME WACHSTUMSRATEN IN BERLIN VORBEI

Im Vergleich der Top-7 steht München bei den Angebotsmietpreisen weiter in allen Segmenten an der Spitze, allerdings ist der Abstand zu den anderen Märkten im Bestand deutlich höher als im Neubau. Mit 21,45 €/m²/Monat werden in München 34 % mehr gefordert als im zweitplatzierten Frankfurt (16,05 €) und 60 % mehr als im vergleichsweise günstigen Düsseldorf (13,40 €). Bei der Neubauspitzenmiete liegt der Abstand zu den Zweit- und Drittplatzierten Hamburg und Berlin dagegen nur noch bei 7 bis 8 %. In Berlin, wo zwischen Ende 2022 und Mitte 2024 extreme Mietpreissteigerungen von 15 % bis 22 % im Vorjahresvergleich verzeichnet wurden, normalisierte sich das Wachstum auf 3 %.

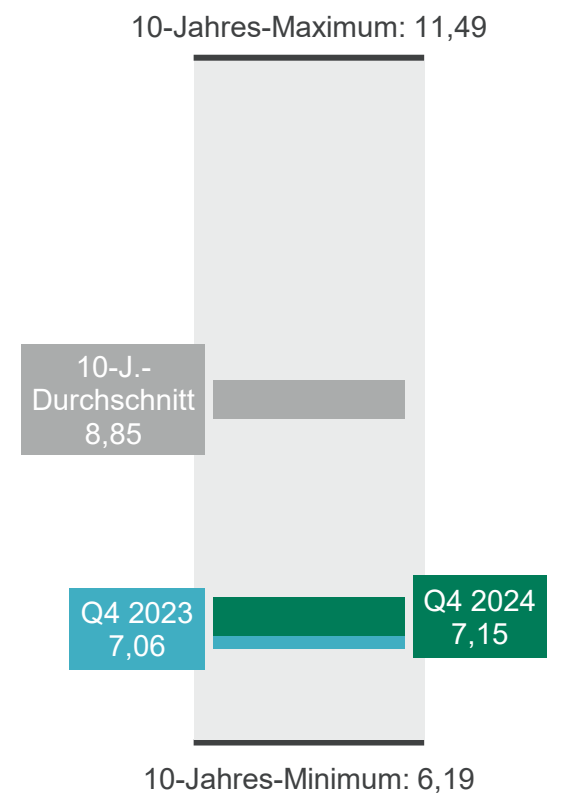
GERINGES ANGEBOT AN MIETWOHNUNGEN

Das Angebot an Mietwohnungen in den Top-7 ist derzeit auf einem niedrigen Niveau. In Q4 2024 gab es 7,15 Inserate für Mietwohnungen pro 1000 Bestandswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Das ist ein fast unveränderter Wert im Vorjahresvergleich. Zwar liegt der Wert knapp 16 % über dem Tiefpunkt aus Q2 2024, ist aber immer noch 19 % unter dem 10-Jahres-durchschnitt und 38 % unter dem 10-Jahres-Maximum. Nach dieser Kennzahl zu urteilen, sind die Mietmärkte in Berlin und München mit 6,14 und 6,68 am stärksten angespannt, allerdings hat sich die Situation in Berlin im Vergleich zu 2022 und 2023 deutlich normalisiert. In Q1 2023 lag in der Hauptstadt mit 2,96 angebotenen Mietwohnungen pro 1000 Bestandswohnungen ein rekordniedriger Wert vor.

AUSBLICK

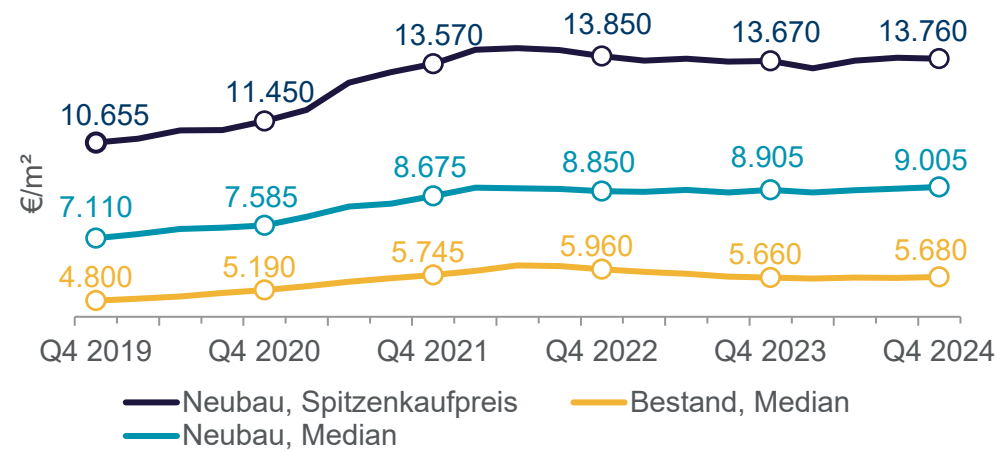
- Für die nahe Zukunft ist zu erwarten, dass sich das Mietpreiswachstum noch etwas weiter abschwächt und auf einem mittleren Niveau einpendeln wird.
- Risiken für das Mietpreiswachstum ergeben sich aus der schwachen Konjunktur, dem deutlich abkühlenden Arbeitsmarkt und aus einer sich abschwächenden Zuwanderung.

INSERATE MIETWOHNUNGEN*
PRO 1.000 BESTANDS-
WOHNUNGEN, TOP-7

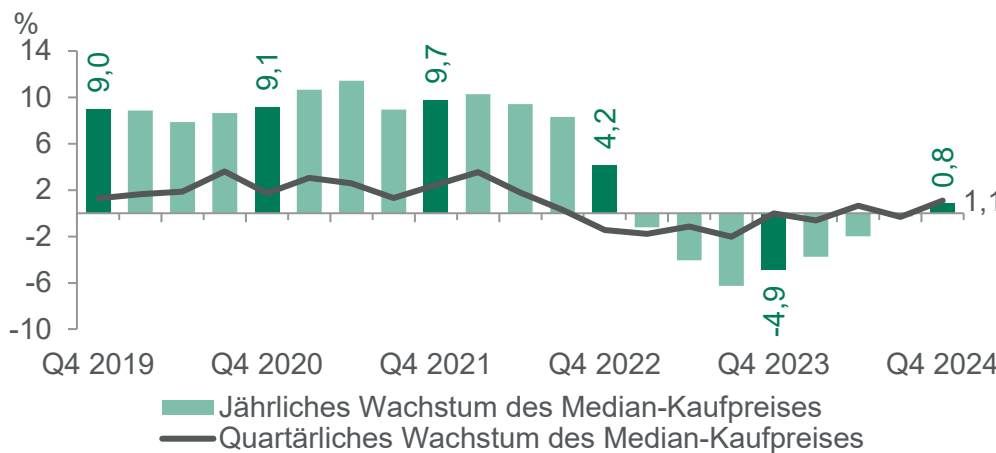


* ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

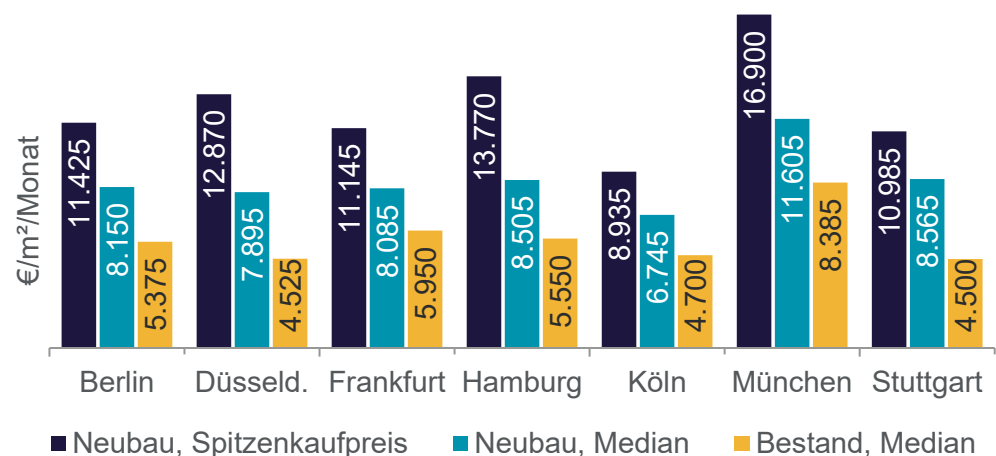
ENTWICKLUNG ANGEBOTSKAUFPREISE, ETW, TOP-7



WACHSTUM ANGEBOTSKAUFPREISE ETW, TOP-7



ANGEBOTSKAUFPREISE Q4 2024, ETW, TOP-7



KAUFPREISE: TIEFPUNKT DURCHSCHRITTEN

Durch den Zinsanstieg sanken die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen zwischen Q4 2022 und Q1 2024 im Median um insgesamt 7 %. Mittlerweile steigen die Preise jedoch wieder langsam an. Gegenüber dem Vorquartal ergibt sich im 4. Quartal ein Plus von 1,1 % und gegenüber dem Vorjahr von 0,8 %. Die Preise für Neubau waren stabiler als die für Bestandsobjekte. Während der Median für den Neubau mit über 9.000 €/m² ein neues Hoch erreicht, liegt der Bestand mit 5.700 €/m² derzeit noch unter dem Preisniveau aus Q4 2021.

STANDORTVERGLEICH: MÜNCHEN WEIT VORNE

Im Vergleich der Top-7 steht München bei den Angebotskaufpreisen deutlich an der Spitze mit 16.900 €/m² für den Neubau-Spitzenkaufpreis, 11.600 €/m² für Neubau im Median und 8.400 €/m² für Bestand im Median. Im Bestand ist München damit 86 % teurer als Stuttgart und im Neubau-segment 89 % teurer als Köln. Im Median für Bestand ist Frankfurt der zweit teuerste Standort mit knapp 6.000 €/m². Im Neubausegment sind die Zweitplatzierten dagegen Stuttgart für den Median und Hamburg für den Spitzenkaufpreis.

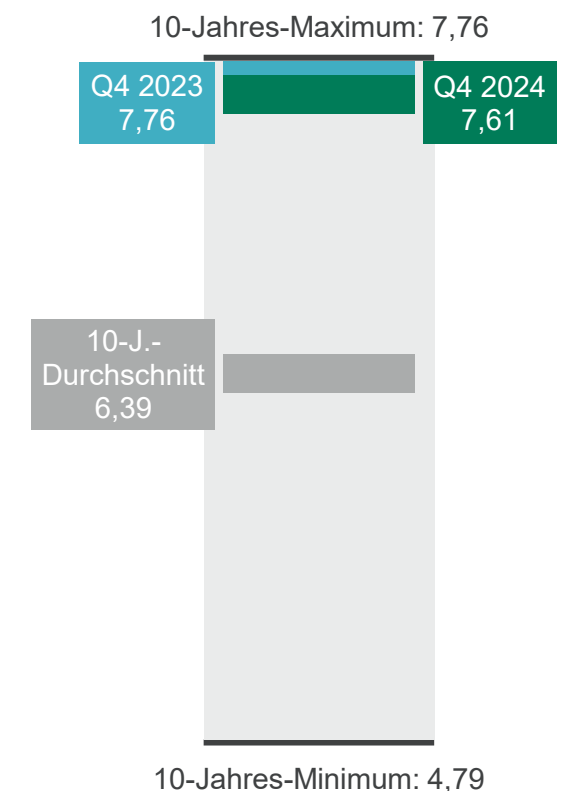
UMFANGREICHES ANGEBOT AN EIGENTUMSWOHNUNGEN

Das Online-Angebot an Inseraten zum Kauf von Eigentumswohnungen lag im 4. Quartal 2024 mit 7,61 Inseraten pro 1000 Wohnungen im Bestand von Mehrfamilienhäusern sehr nah am 10-Jahres-Maximum aus Q4 2023 und 19 % über dem 10-Jahresdurchschnitt. Insgesamt knapp 36.500 Inserate wurden gezählt und damit ca. 2.200 mehr als für Mietwohnungen. Heruntergebrochen auf die einzelnen Städte bestehen hierbei aber deutliche Unterschiede, denn nur in München und Berlin tritt dieses Muster auf. In Berlin gab es 29 % mehr Wohnungen, die zum Kauf als zur Miete angeboten wurden, in München waren es sogar 46 % mehr. In den anderen 5 Städten überwog das Angebot an Mietwohnungen. Das größte relative Angebot an Eigentumswohnungen kann für Stuttgart festgestellt werden, wo 11,16 Kaufangebote im Berichtsquartal 1000 Bestandswohnungen gegenüberstehen.

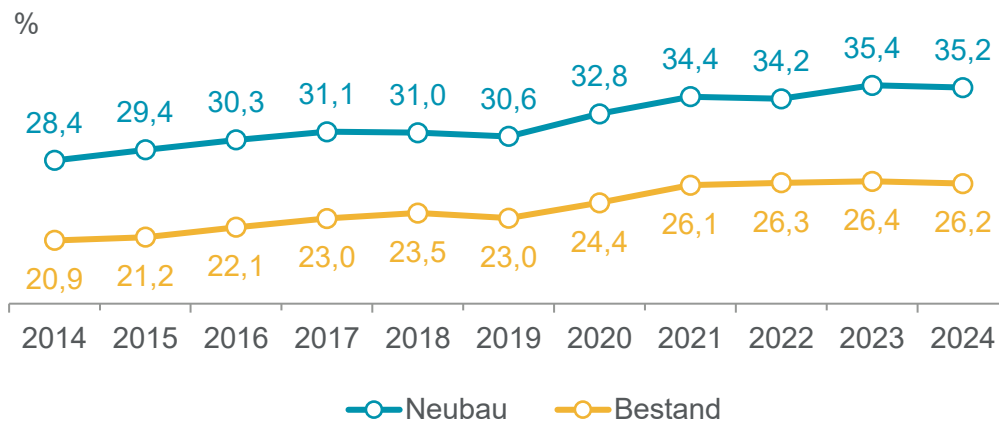
AUSBLICK

- Im Jahr 2025 werden die Kaufpreise wieder steigen, das Wachstum aber noch moderat ausfallen.
- Für eine starke Belebung des Marktes müssten die Renditen langlaufender Staatsanleihen im Laufe des Jahres 2025 signifikant fallen und damit auch die Finanzierungszinsen.

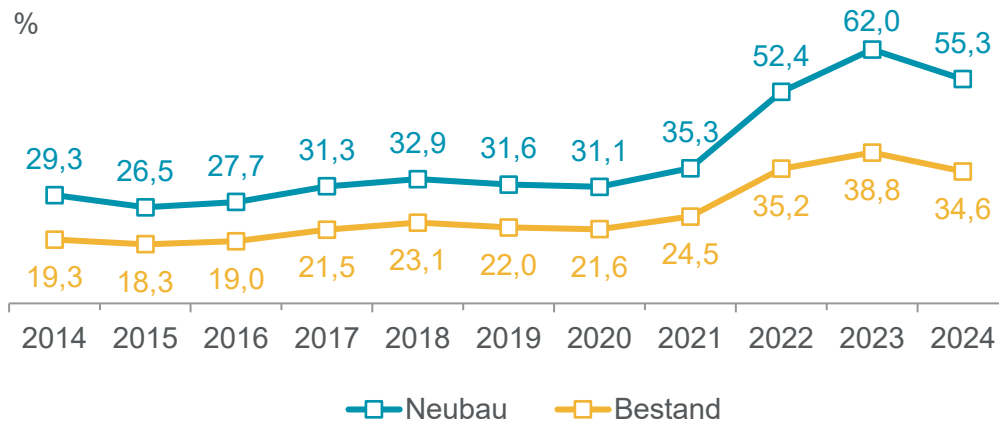
INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN, TOP-7



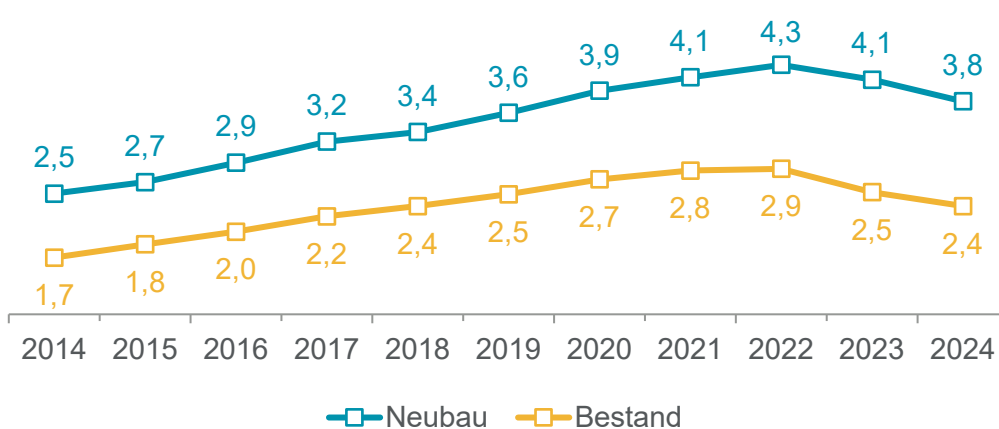
KALTMIETE ALS ANTEIL AM HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN, 80 m² MIETWOHNUNG*



ZINS & TILGUNG ALS ANTEIL AM HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN, 80 m² EIGENTUMSWOHNUNG*



EIGENKAPITAL & KAUFNEBENK. ALS VIELFACHES DES JÄHRLICHEN HAUSHALTSNETTOEINKOMMENS*



ERSCHWINGLICHKEIT MIETEN: MINIMALE VERBESSERUNG

Die Erschwinglichkeit des Mietens bei Neuabschlüssen hat sich in den Top-7 im Jahr 2024 minimal verbessert. Die Belastung des durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommens liegt für eine 80 m² Wohnung mit 35,2 % im Neubau und 26,2 % für Bestandswohnungen noch sehr nah am Höhepunkt der letzten 10 Jahre. Die durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen stiegen im Durchschnitt über die Top-7 hinweg ein wenig mehr als die Mietpreise.

ERSCHWINGLICHKEIT KAUFEN: BESSERUNG, ABER HOHE BELASTUNG

Insbesondere im Neubau ist die Erschwinglichkeit für den Kauf weiter schlecht, mit einer durchschnittlichen Belastung des Nettohaushaltseinkommens von 55,3 % in der Modellrechnung (s.u.) für eine 80 m² Eigentumswohnung. Im Vergleich zu 2023 hat sich die Belastung des Einkommens durch fallende Preise, steigende Löhne und etwas geringere Finanzierungszinsen aber immerhin um fast 7 Prozentpunkte reduziert. Für eine Bestandswohnung ist die Belastung durch die Finanzierungsrate mit 34,6 % bereits wieder etwas niedriger als 2022.

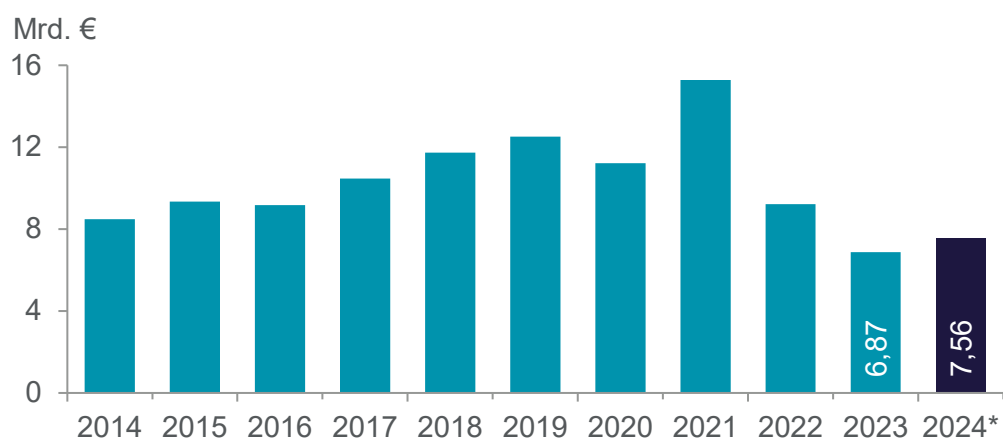
In der Modellrechnung wird angenommen, Eigenkapital von 20 % plus die Kaufnebenkosten bereitzustellen. Im Jahr 2024 belief sich dieser Betrag auf 3,8 durchschnittliche jährliche Haushaltsnettoeinkommen für eine Neubauwohnung (207.000 €). Für die vergleichbare Bestandswohnung waren es 2,4 jährliche Haushaltsnettoeinkommen (129.000 €). Damit verbesserte sich die Situation für potenzielle Käufer das zweite Jahr in Folge. Getrieben war die positive Entwicklung durch gefallene Preise in Kombination mit gestiegenen Nominallöhnen.

AUSBLICK

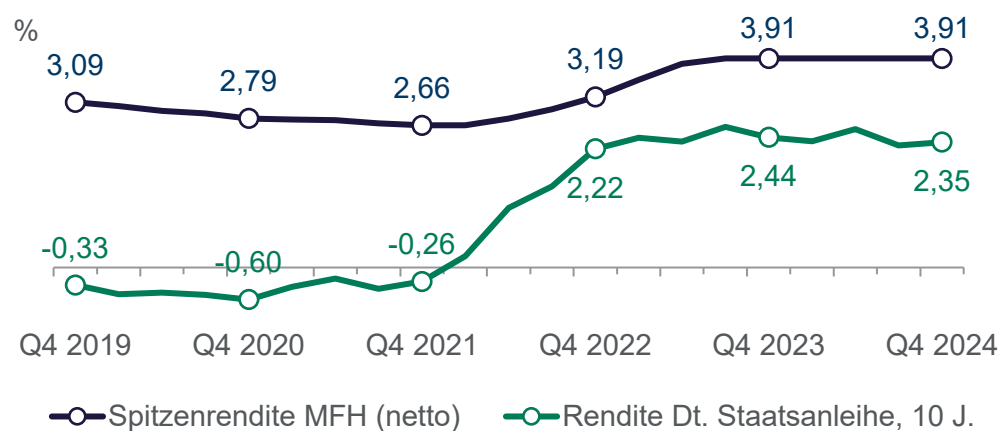
- Die Belastung des Haushaltseinkommens durch Mieten wird im Jahr 2025 vermutlich relativ stabil bleiben, mit einer Tendenz zu einer höheren Belastung. Die Löhne werden konjunkturell bedingt langsamer steigen als im Vorjahr. Auch die Mieten werden ihre zuletzt hohen Wachstumsraten nicht ganz halten können, jedoch aufgrund der hohen Knappheit und relativ stabilen Nachfrage voraussichtlich stärker steigen als die Löhne.
- Die Erschwinglichkeit des Kaufens wird sich in 2025 voraussichtlich verbessern. Zwar steigen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bereits wieder leicht, aber im Ausblick auf 2025 sollte dieses noch moderat ausfallen. Relevante Faktoren sind die weiter leicht steigenden Löhne und die Chance auf fallende Finanzierungszinsen.

* Jeweils Medianpreis pro m² für 70 bis 90 m² in den Top-7; durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen; Finanzierung für Kauf: durchschnittlicher Zinssatz für Laufzeiten über 10 Jahre, 2 % Tilgung, 20 % Eigenkapital + Kaufnebenkosten (inkl. Maklerprovision)

TRANSAKTIONSVOLUMEN ASSET DEALS, MFH, TOP-7



SPITZENRENDITE MFH, TOP-7 & DT. STAATSANLEIHE



TRANSAKTIONSVOLUMEN: AUFWÄRTSTREND

Das Transaktionsvolumen (nur Asset Deals) für das Jahr 2024 lag nach der Hochrechnung von C&W für die Daten der Gutachterausschüsse für die Top-7 ca. 10 % über dem Vorjahresniveau. Wir erwarten ein Volumen von ca. 7,6 Mrd. €. Das Wohninvestmentvolumen konnte damit aber noch nicht an die alten Niveaus vor dem Zinsanstieg anknüpfen und liegt selbst ohne Inflationsbereinigung unter den Umsätzen, die vor 10 Jahren erzielt wurden. Dennoch zeigt die Stabilisierung und der leichte Aufwärtstrend, dass der Zinsschock inzwischen vom Markt weitgehend verarbeitet ist. Die guten Fundamentaldaten sowie die positive Nachfrageentwicklung am Mietmarkt dominieren zunehmend das Narrativ, weshalb wieder mehr Transaktionsprozesse begonnen werden.

Trotz der widrigen Umstände wurden auch einige Großtransaktionen abgeschlossen. Darunter zum Beispiel der Teilverkauf des Neubauprojekts Welfengarten mit 320 Wohnungen in München Au-Haidhausen für ca. 265 Mio. €.

RENDITEN: WEITER STABIL

Die gemittelte Top-7 Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser (institutionelles Produkt), liegt seit über einem Jahr stabil bei 3,91 %. Die Spanne reicht von 3,70 % in München bis 4,00 % in Düsseldorf, Köln und Stuttgart. Die weiterhin hohen Renditen für langlaufende Staatsanleihen bieten noch keinen Rückenwind für fallende Renditen bei Mehrfamilienhäusern.

AUSBLICK

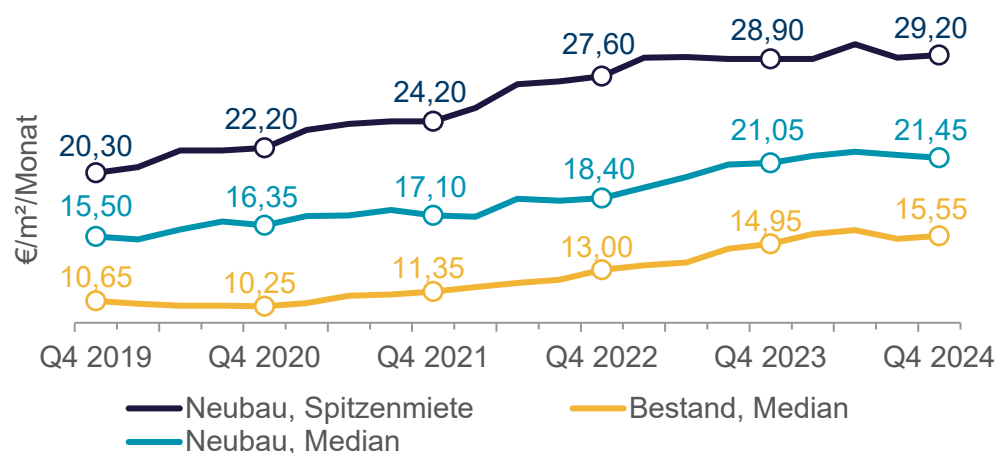
- Durch die positive Entwicklung auf dem Mietmarkt und die bereits erfolgte Preiskorrektur wird das Transaktionsvolumen 2025 wahrscheinlich etwas höher ausfallen als 2024. Frühindikatoren für den Investmentmarkt, wie der von Cushman & Wakefield publizierte TIME Score, signalisieren Wachstum in den nächsten zwei bis vier Quartalen.
- Sollten sich die Renditen langlaufender Staatsanleihen weiterhin relativ stabil verhalten, ist nicht mit zeitnah sinkenden Spitzenrenditen für Mehrfamilienhäuser zu rechnen. Erst für die zweite Jahreshälfte 2025 gehen wir von einer leichten Renditekompression aus.

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2024

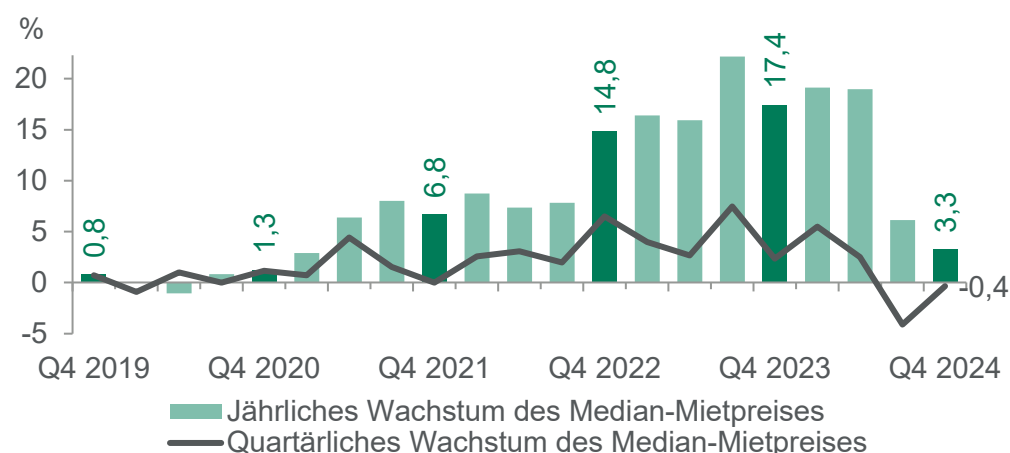
Objekt / Adresse	Ort	Quartal	Nutzungsart	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Konnekt, Georg-Knorr-Platz	Berlin	Q4	MFH, Neubau, Forwarddeal	Laborgh / Howoge	~ 526
Welfengarten (Teilverkauf)	München	Q3	MFH, Neubau	Bayerische Hausbau / Quantum	~ 265
Greenpark, Buschkrugallee 64	Berlin	Q1	MFH, Neubau, Forwarddeal	Greystar / Bauwens	~ 205
Wohnportfolio 255 Wohnungen	Frankfurt am Main	Q4	MFH, Neubau	Praemia REIM / AEW	~ 100

* Prognose / Hochrechnung vorhandener unterjähriger Daten

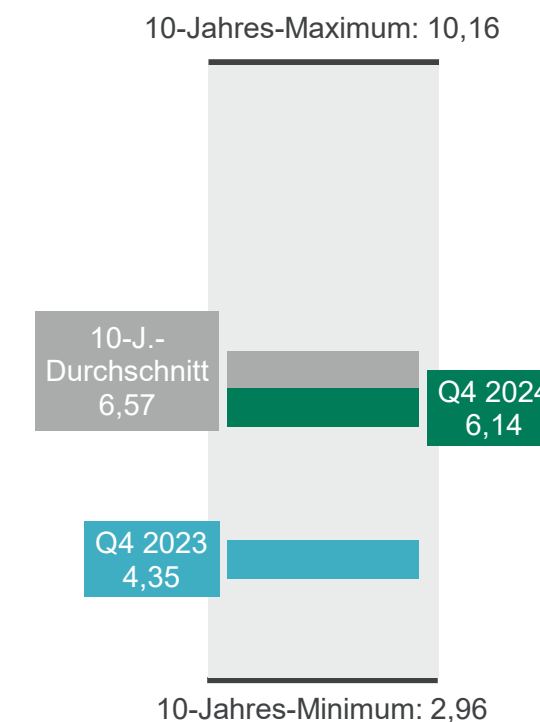
ANGEBOTSMIETEN



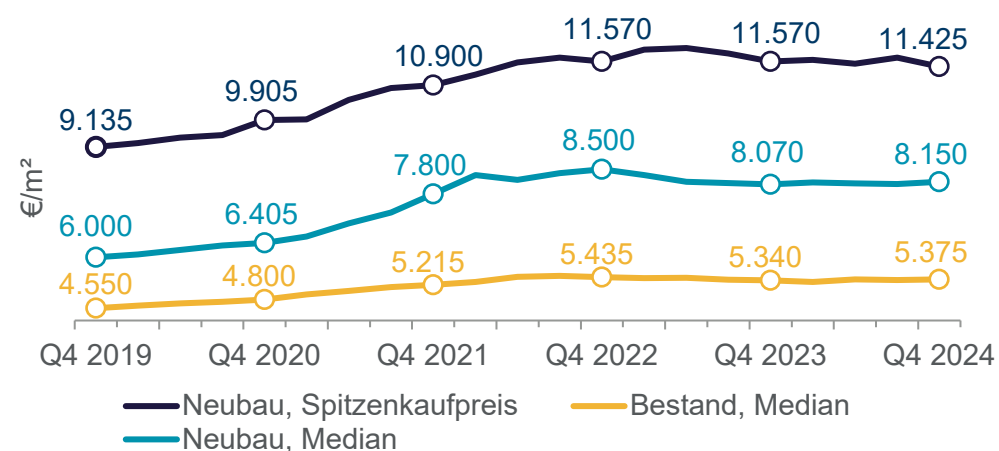
MIETPREISWACHSTUM



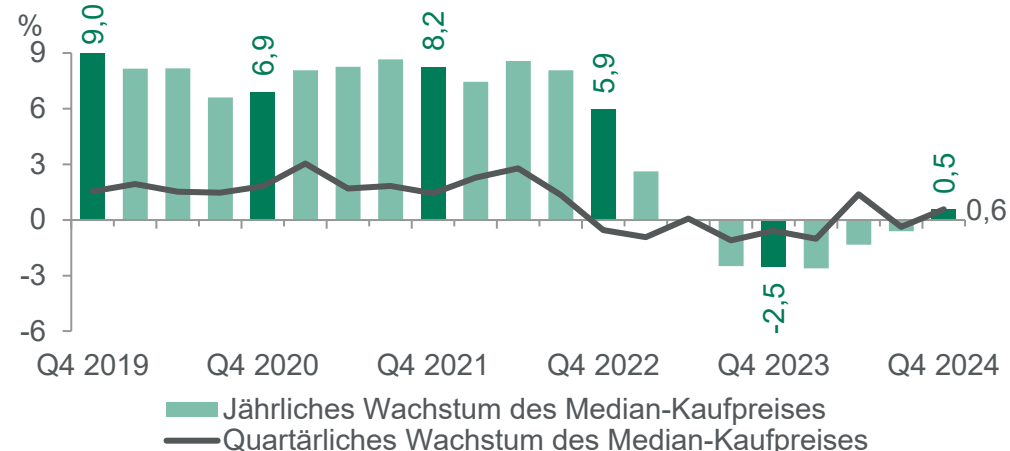
INSERATE MIETWOHNUNGEN** PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



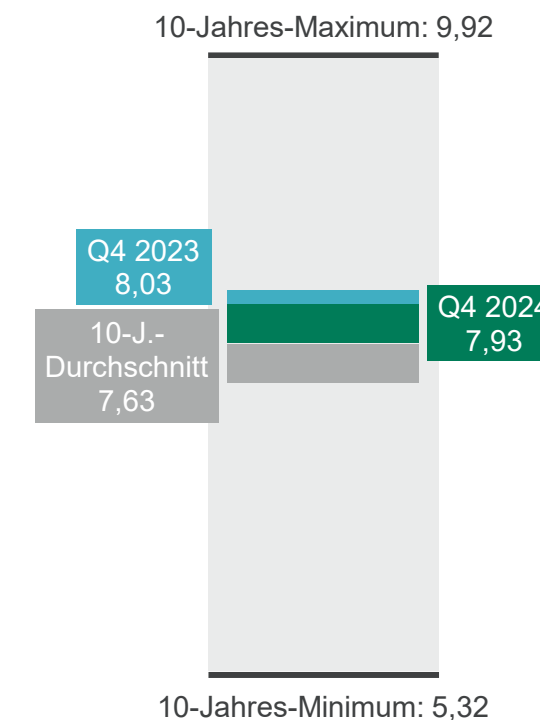
ANGEBOTSKAUFPREISE ETW



KAUFPREISWACHSTUM ETW



INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN UND SPITZENRENDITE



BEVÖLKERUNGSWACHST. J/J Q2 2024

+20.697
Personen
Vorjahreszeitraum: +45.049

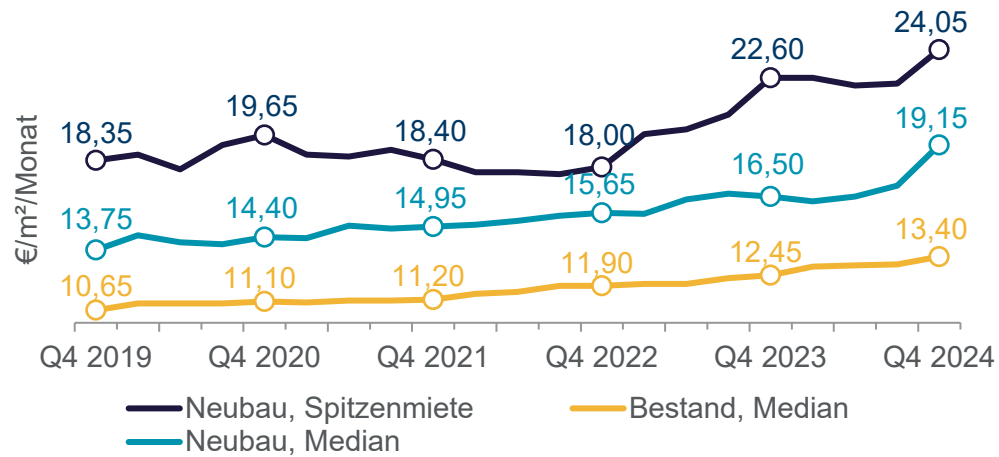
MITTLERE BAUKOSTEN 2024

2.912 €/m²
Wohnfläche
+4,5 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

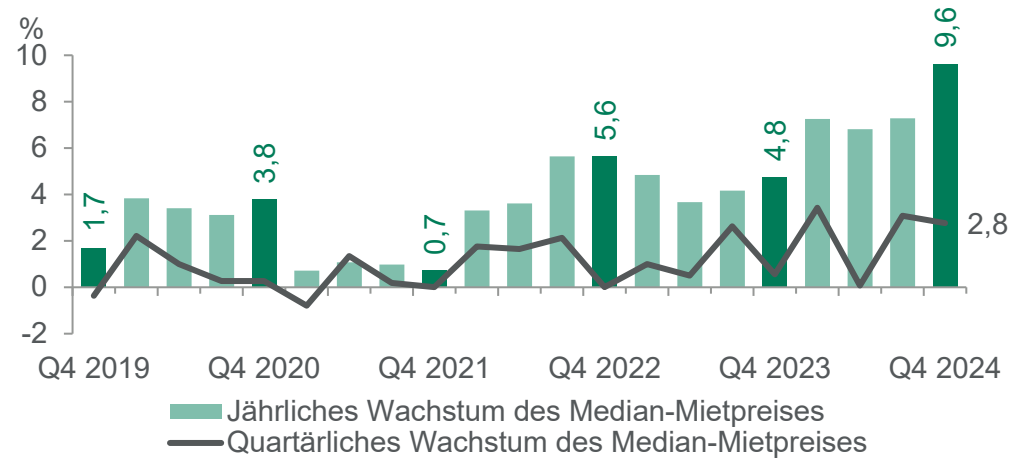
* Hochrechnung vorhandener unterjähriger Daten

** ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

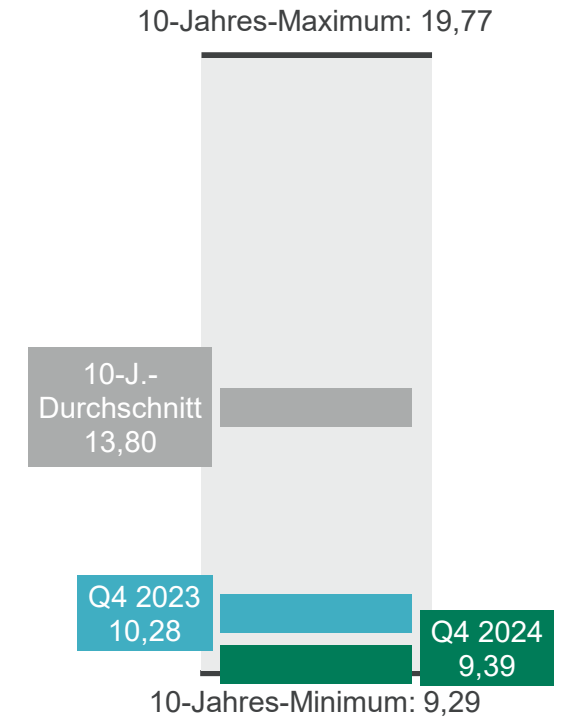
ANGEBOTSMIETEN



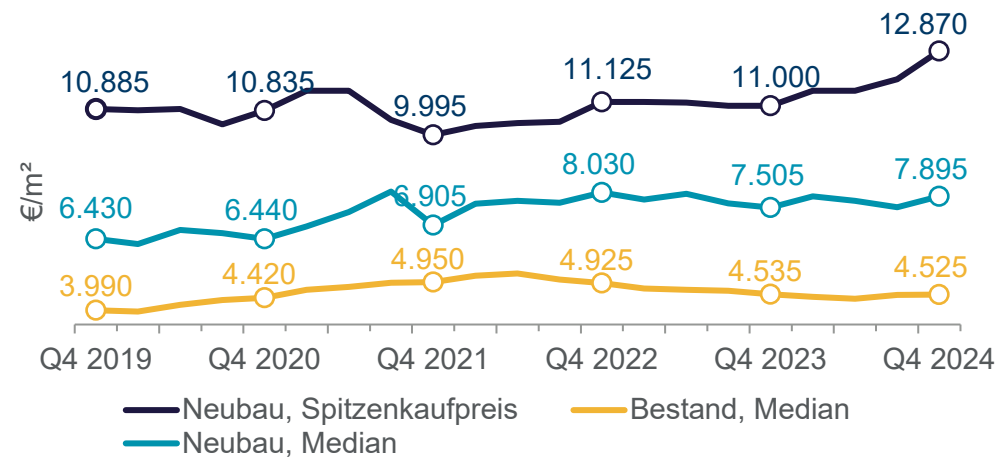
MIETPREISWACHSTUM



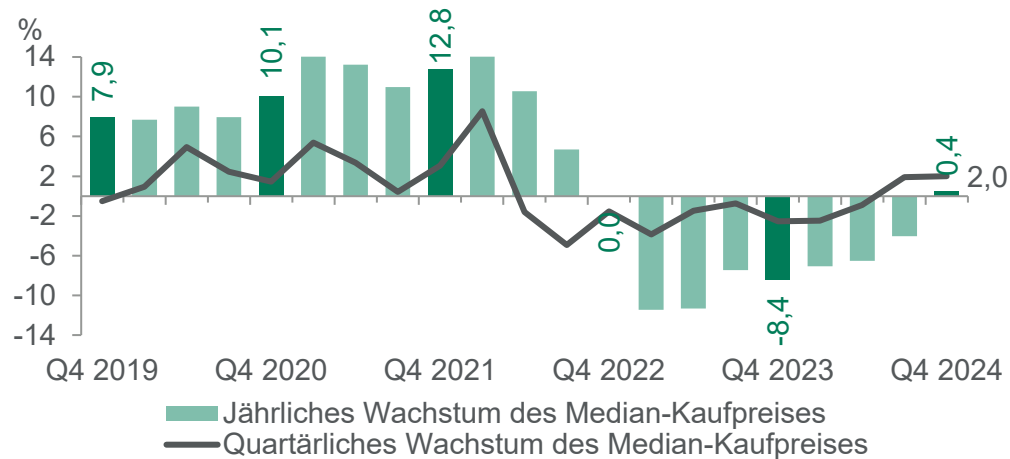
INSERATE MIETWOHNUNGEN** PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



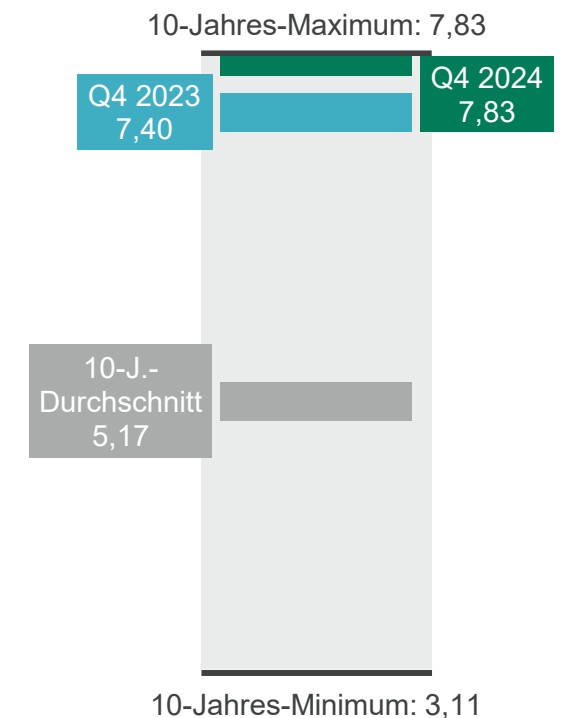
ANGEBOTSKAUFPREISE ETW



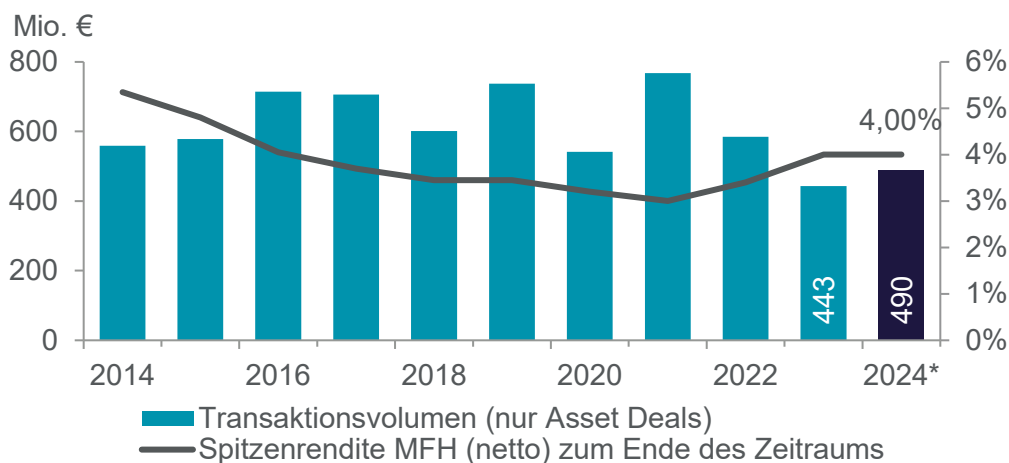
KAUFPREISWACHSTUM ETW



INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN UND SPITZENRENDITE



BEVÖLKERUNGSWACHST. J/J Q2 2024

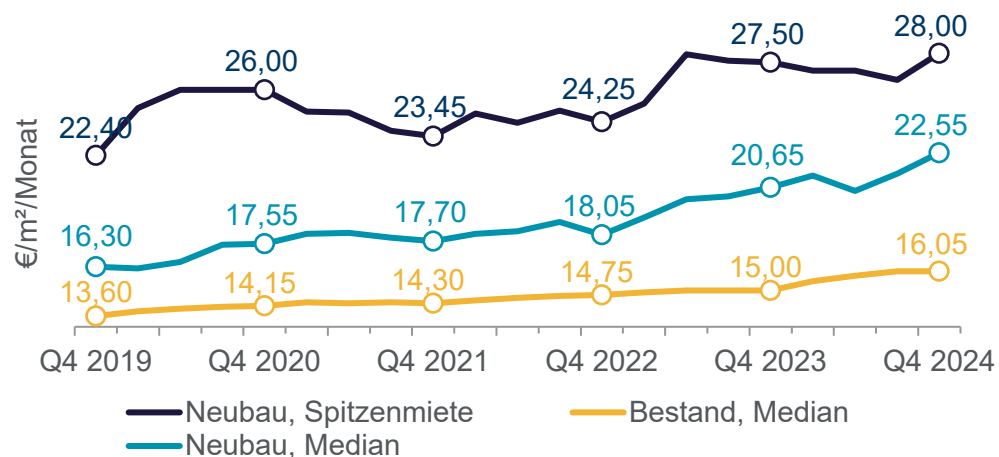
+3.300
Personen
Vorjahreszeitraum: +3.986

MITTLERE BAUKOSTEN 2024

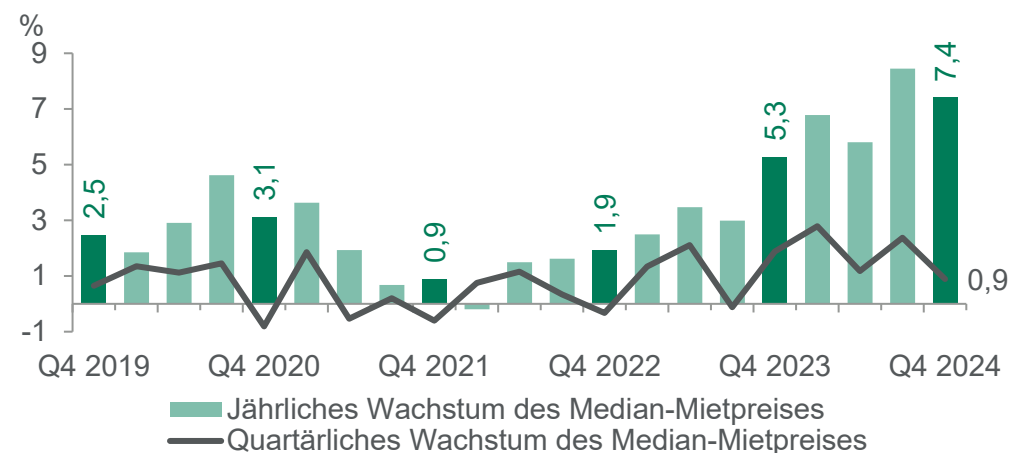
2.574 €/m²
Wohnfläche
+4,4 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

* Prognose ** ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

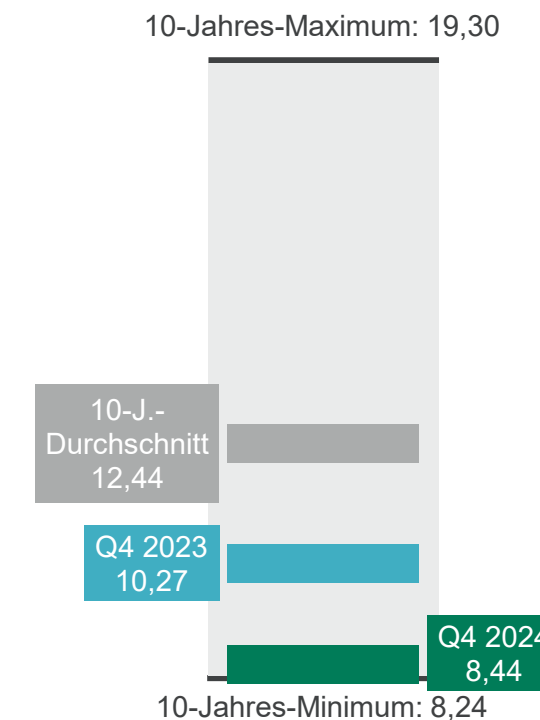
ANGEBOTSMIETEN



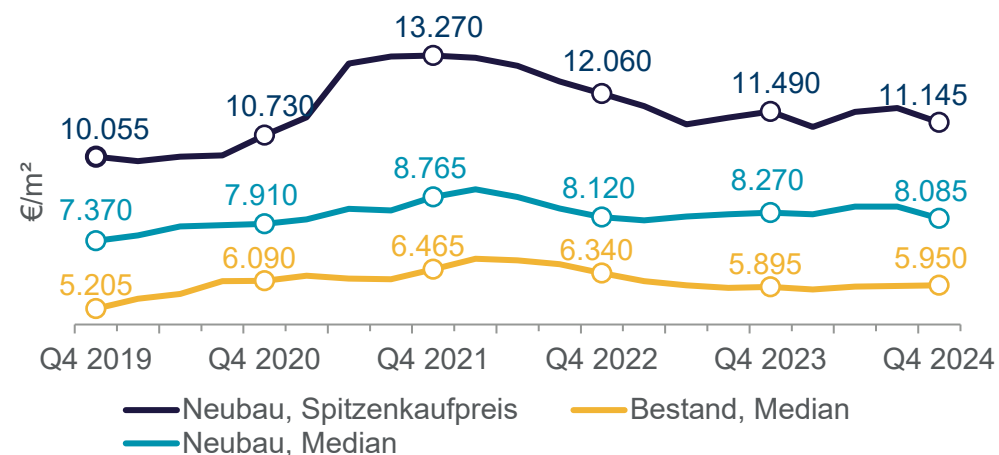
MIETPREISWACHSTUM



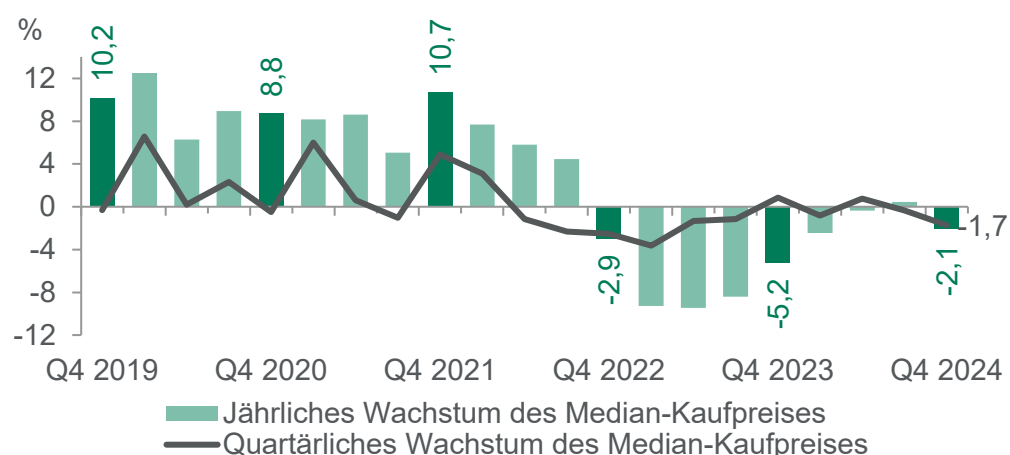
INSERATE MIETWOHNUNGEN** PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



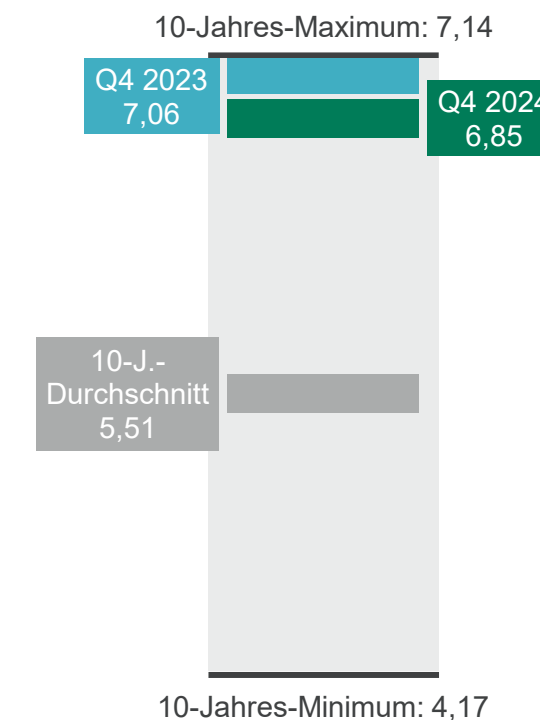
ANGEBOTSKAUFPREISE, ETW



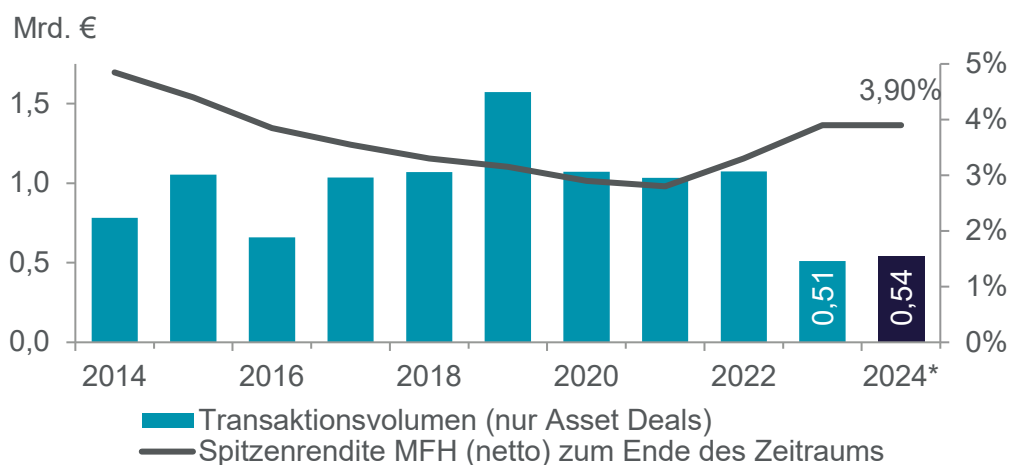
KAUFPREISWACHSTUM ETW



INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN UND SPITZENRENDITE



BEVÖLKERUNGSWACHST. J/J Q2 2024

+6.348 Personen
Vorjahreszeitraum: +3.005

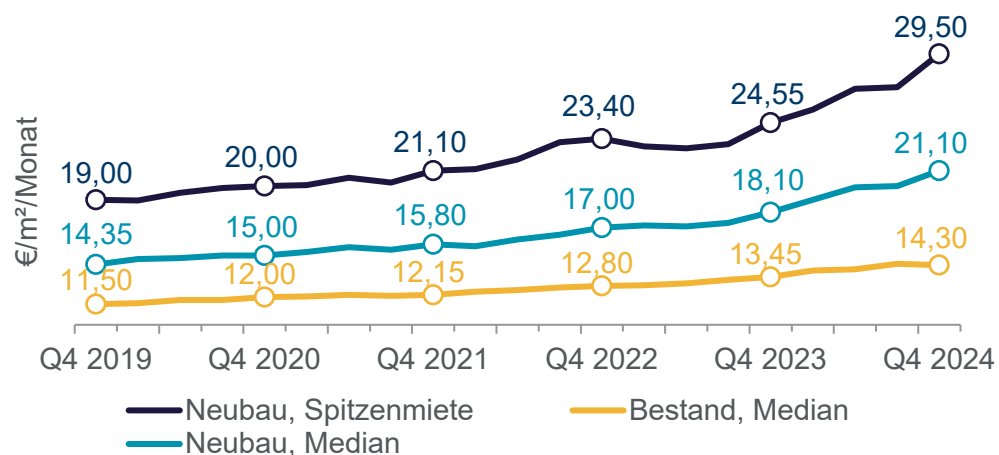
MITTLERE BAUKOSTEN 2024

2.673 €/m² Wohnfläche
+9,3 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

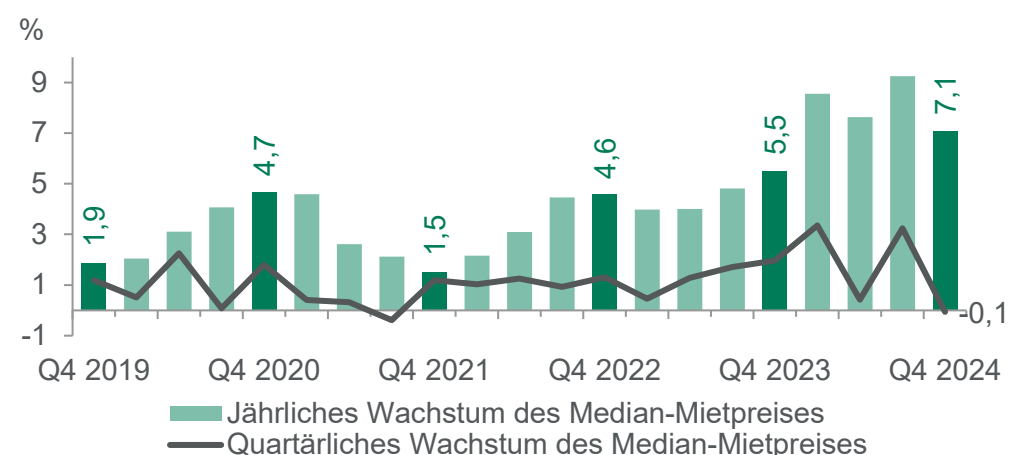
* Hochrechnung vorhandener unterjähriger Daten

** ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

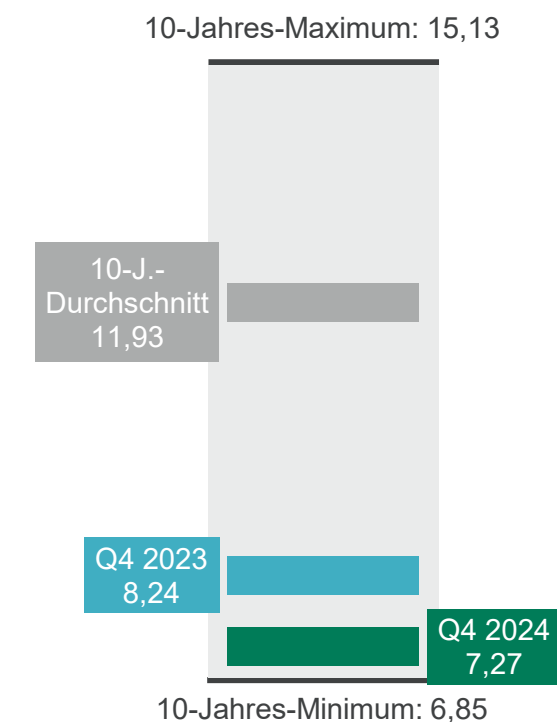
ANGEBOTSMIETEN



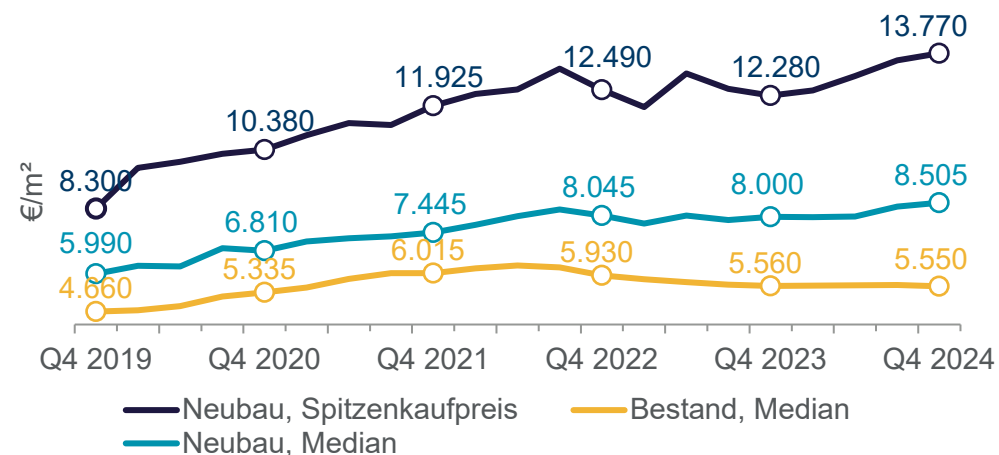
MIETPREISWACHSTUM



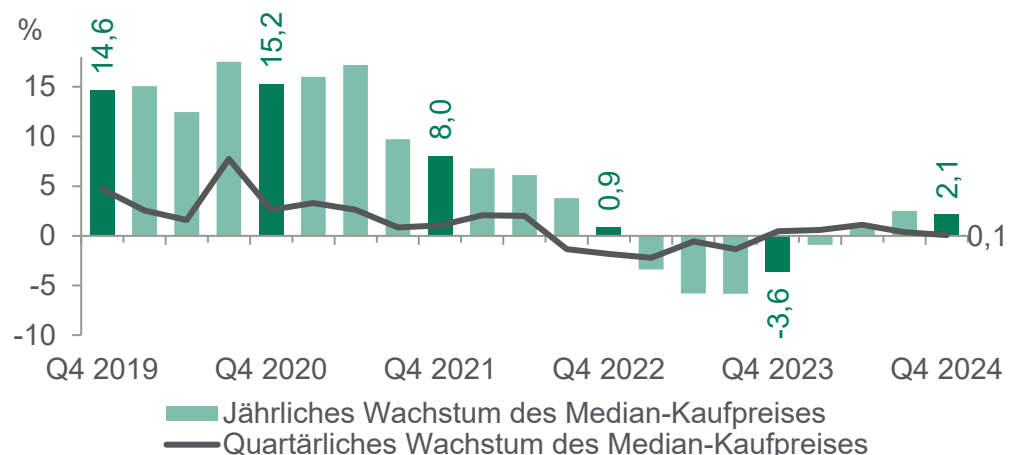
INSERATE MIETWOHNUNGEN** PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



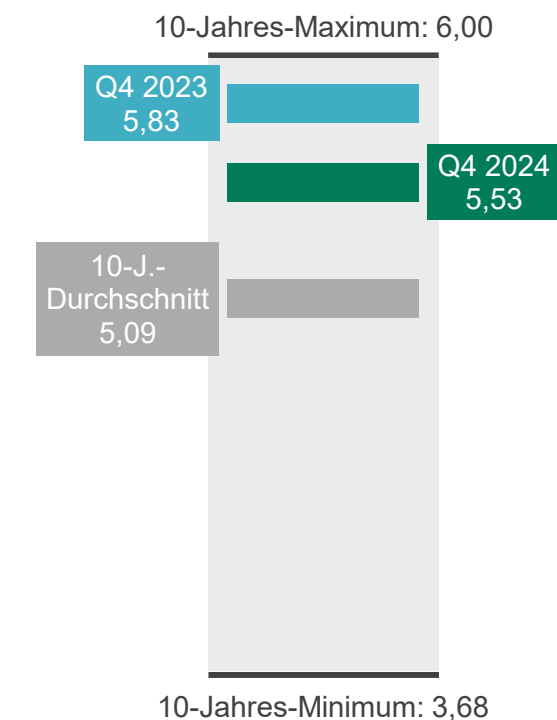
ANGEBOTSKAUFPREISE, ETW



KAUFPREISWACHSTUM ETW



INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN UND SPITZENRENDITE



BEVÖLKERUNGSWACHST. J/J Q2 2024

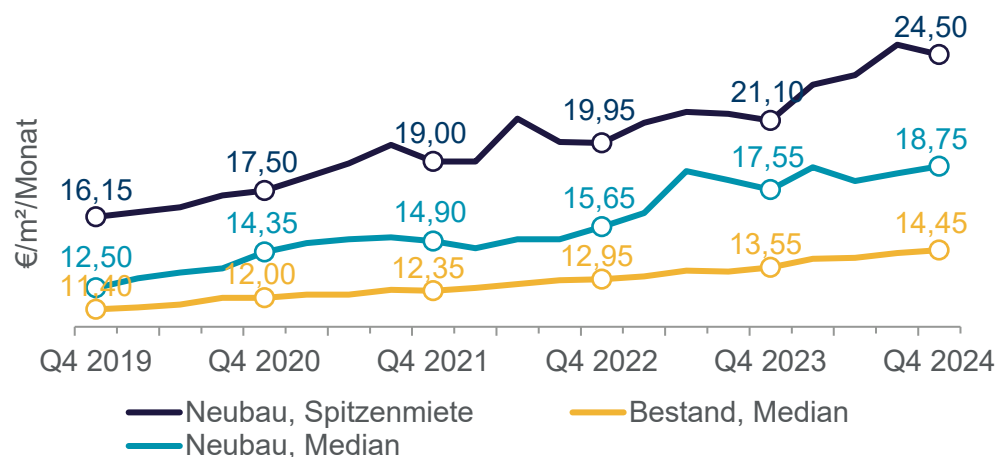
+15.047 Personen
Vorjahreszeitraum: +25.355

MITTLERE BAUKOSTEN 2024

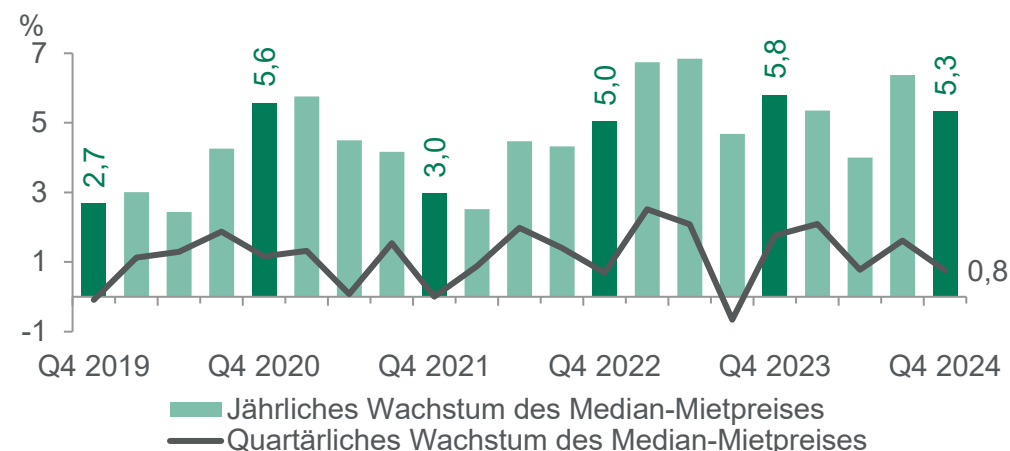
2.998 €/m² Wohnfläche
+2,1 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

* Prognose ** ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

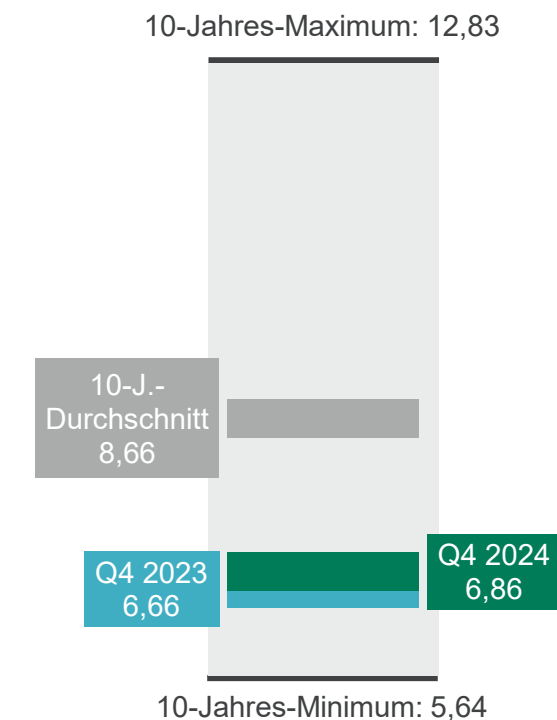
ANGEBOTSMIETEN



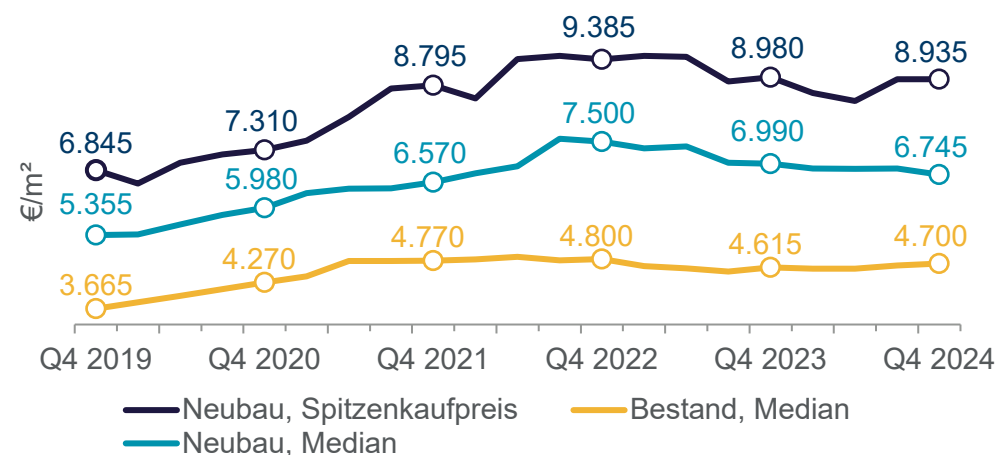
MIETPREISWACHSTUM



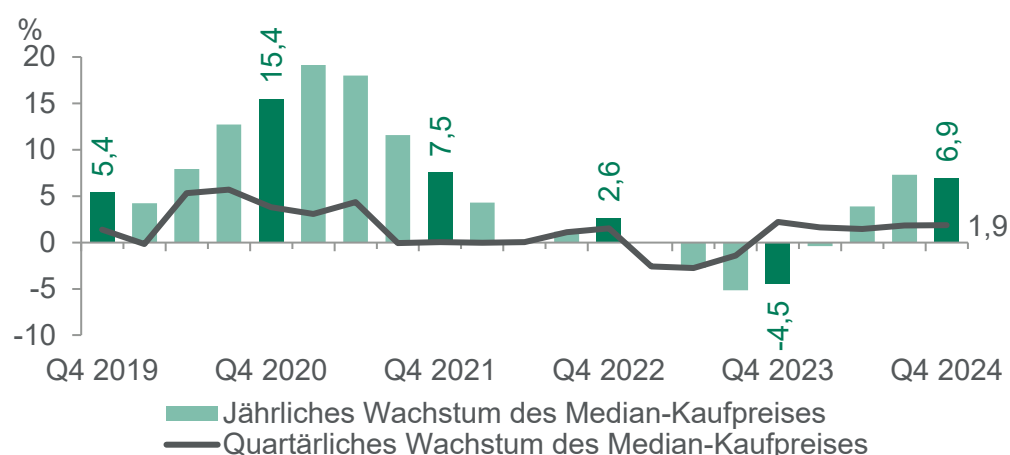
INSERATE MIETWOHNUNGEN** PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



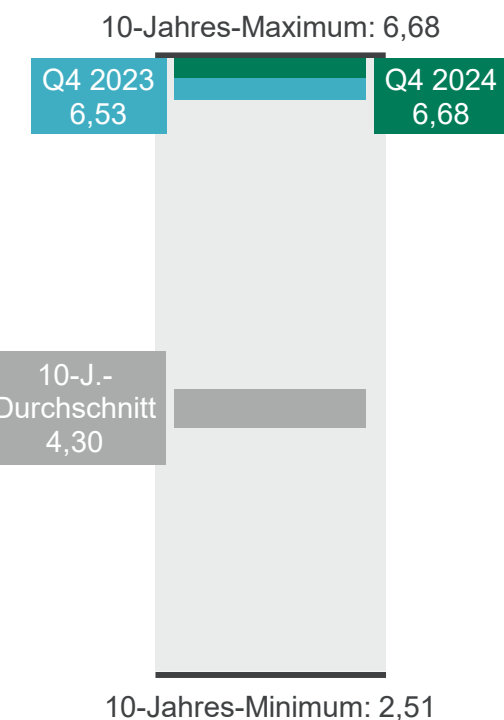
ANGEBOTSKAUFPREISE, ETW



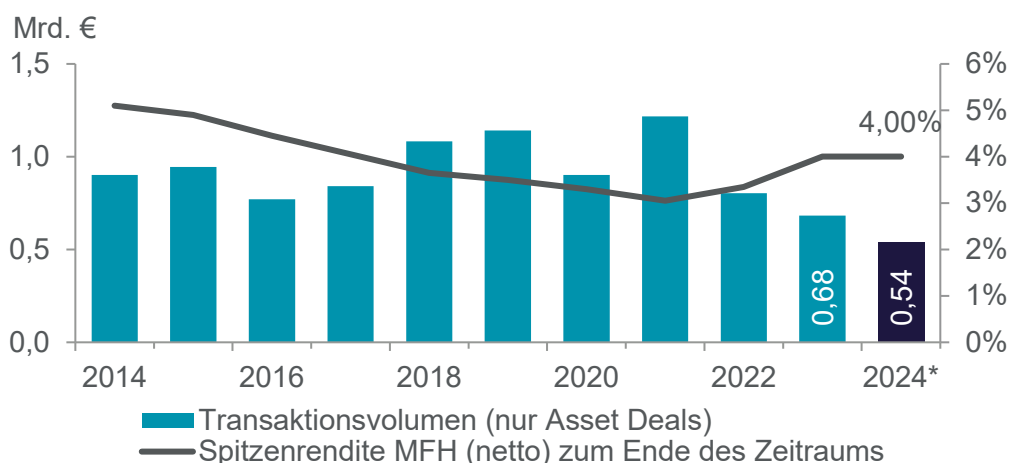
KAUFPREISWACHSTUM ETW



INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN UND SPITZENRENDITE



BEVÖLKERUNGSWACHST. J/J Q2 2024

+325
Personen
Vorjahreszeitraum: +4.971

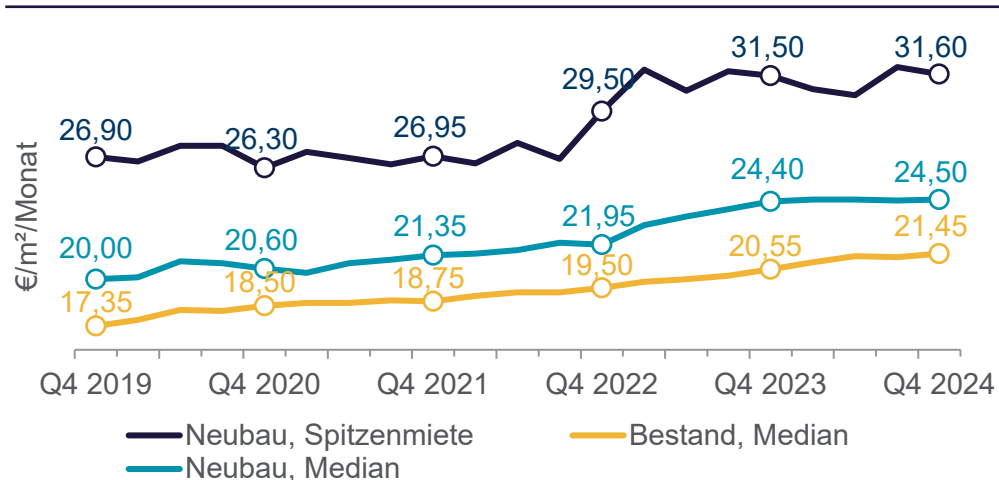
MITTLERE BAUKOSTEN 2024

2.501 €/m²
Wohnfläche
+3,0 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

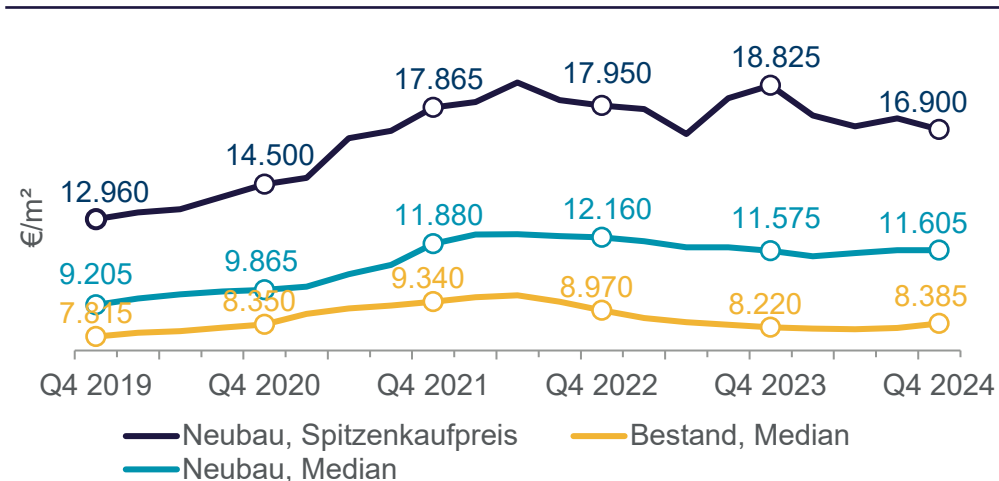
* Hochrechnung vorhandener unterjähriger Daten

** ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

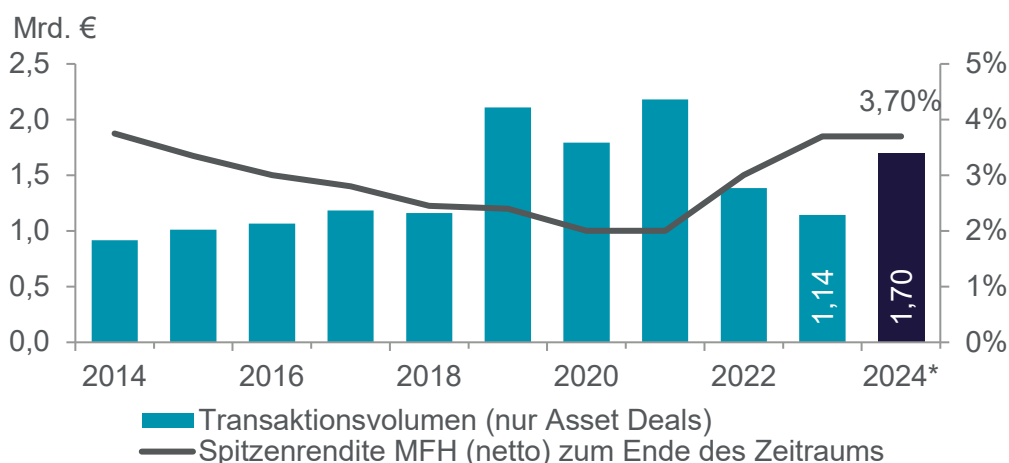
ANGEBOTSMIETEN



ANGEBOTSKAUFPREISE, ETW



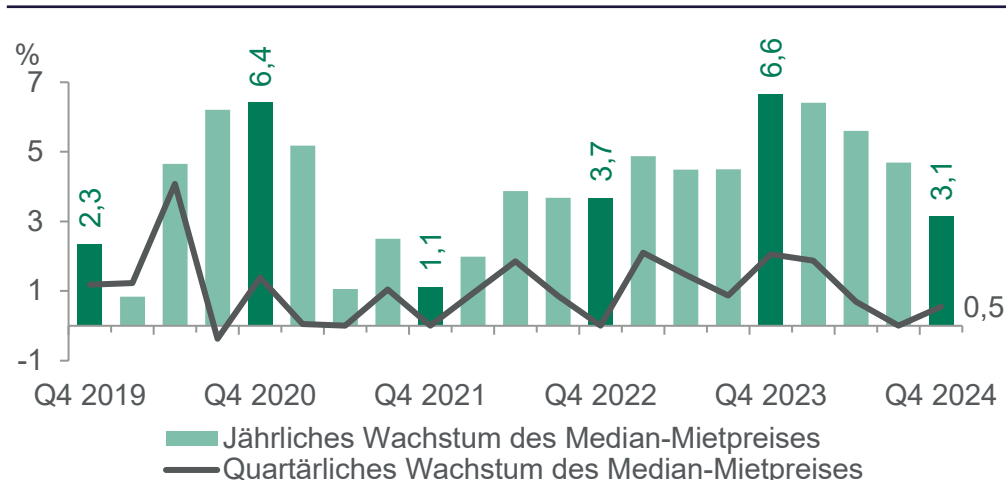
TRANSAKTIONSVOLUMEN UND SPITZENRENDITE



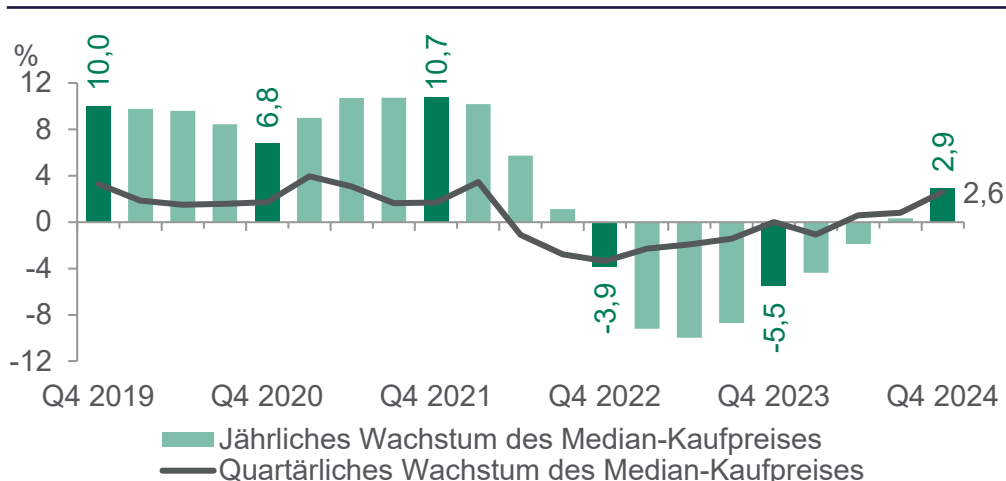
* Hochrechnung vorhandener unterjähriger Daten

** ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

MIETPREISWACHSTUM



KAUFPREISWACHSTUM ETW



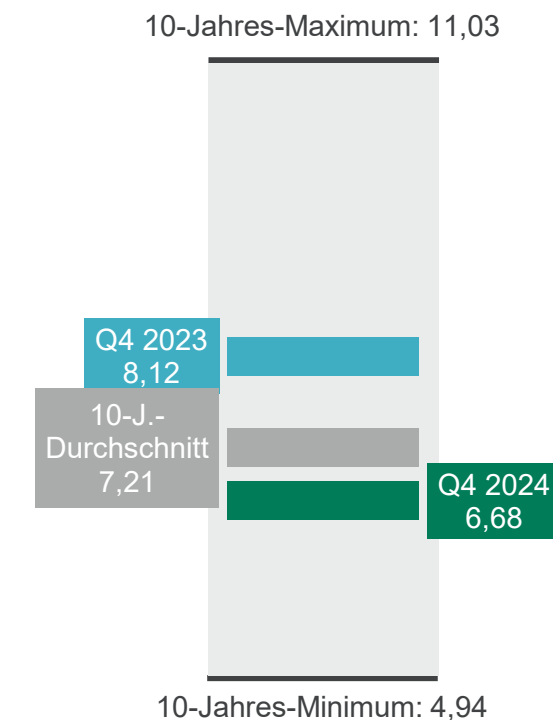
BEVÖLKERUNGSWACHST. J/J Q2 2024

+15.581
Personen
Vorjahreszeitraum: -5.964

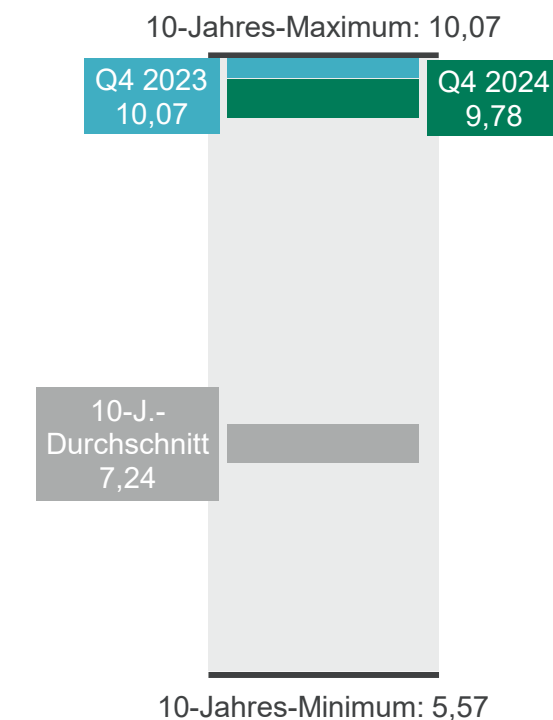
MITTLERE BAUKOSTEN 2024

4.027 €/m²
Wohnfläche
+0,7 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

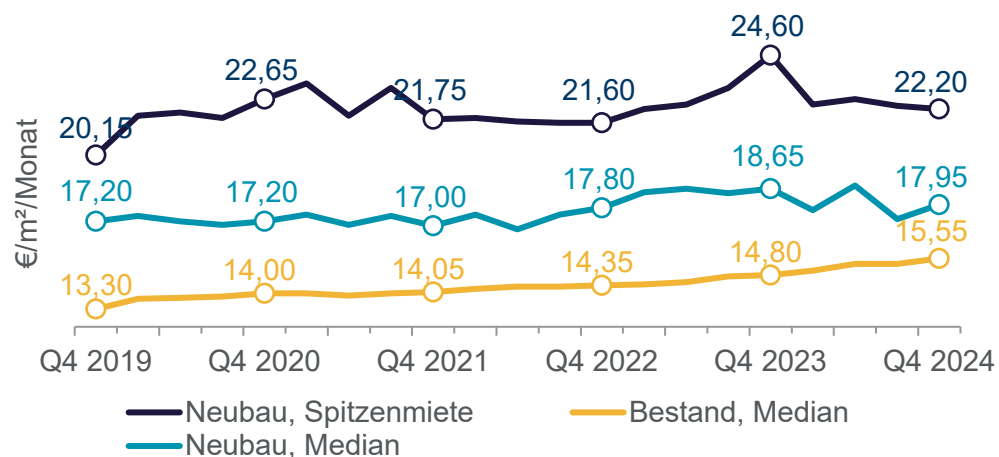
INSERATE MIETWOHNUNGEN** PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



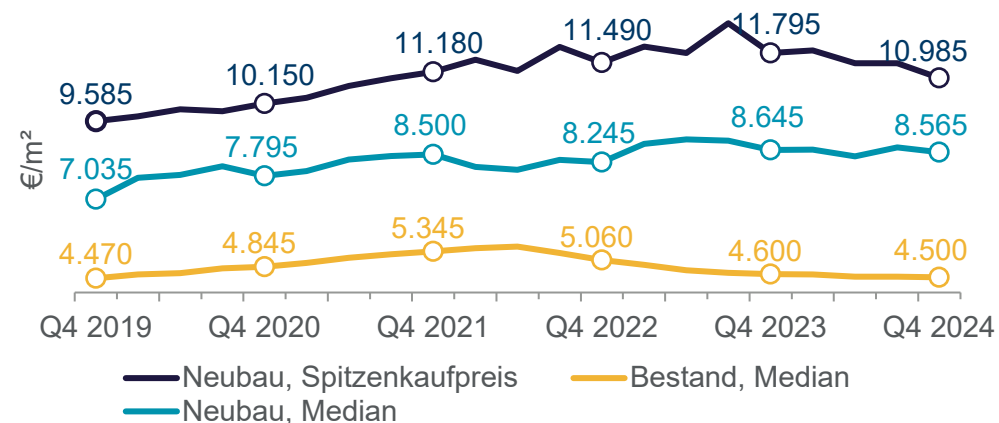
INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



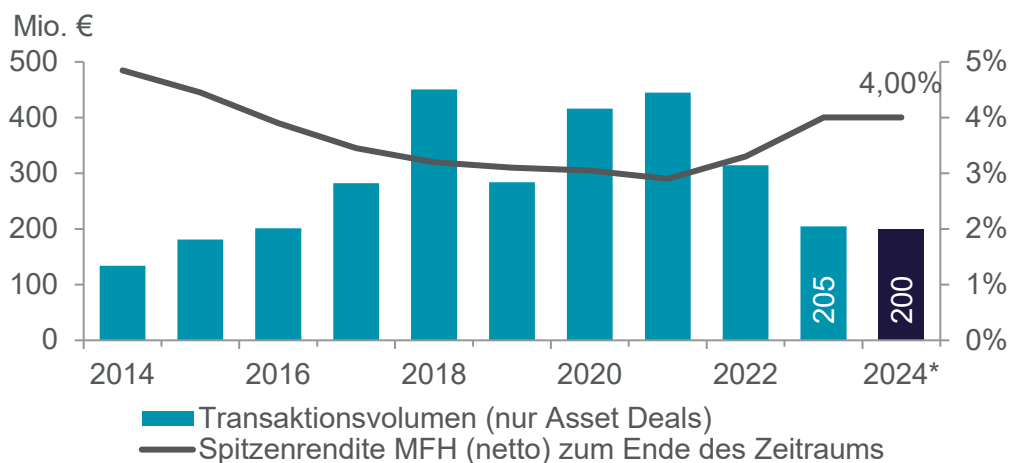
ANGEBOTSMIETEN



ANGEBOTSKAUFPREISE, ETW



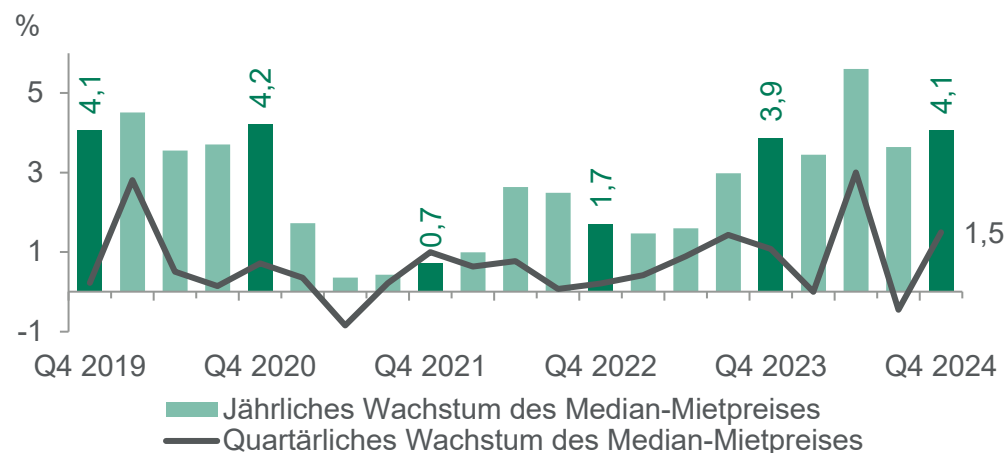
TRANSAKTIONSVOLUMEN UND SPITZENRENDITE



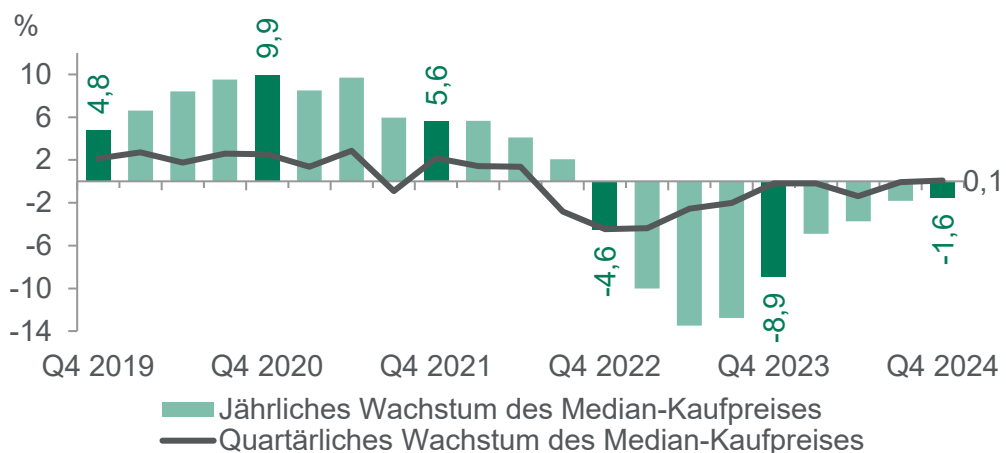
* Hochrechnung vorhandener unterjähriger Daten

** ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

MIETPREISWACHSTUM



KAUFPREISWACHSTUM ETW



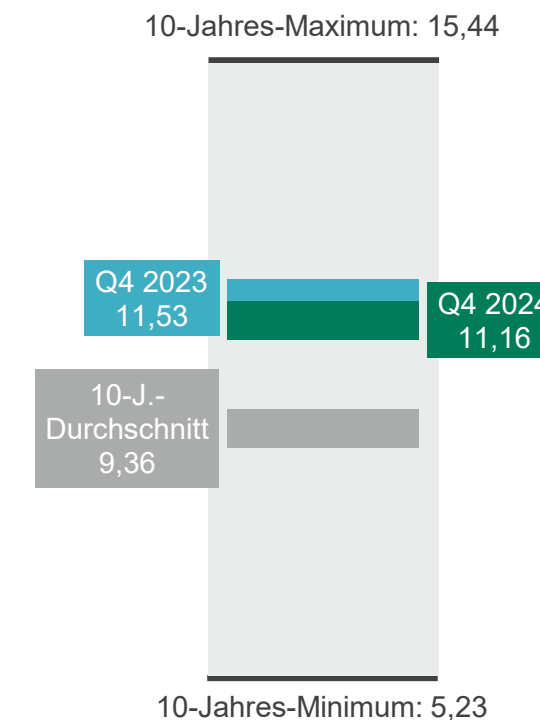
BEVÖLKERUNGSWACHST. J/J Q2 2024

-352
Personen
Vorjahreszeitraum: +1.310

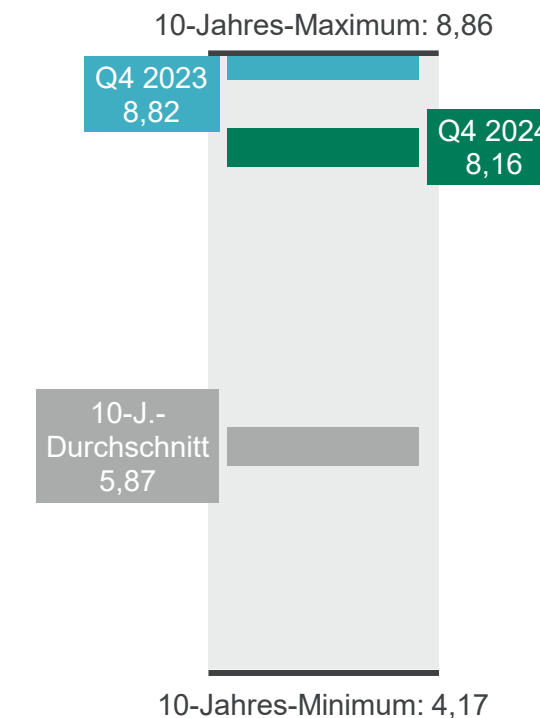
MITTLERE BAUKOSTEN 2024

2.941 €/m²
Wohnfläche
+2,6 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

INSERATE MIETWOHNUNGEN** PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



METHODIK

Die Daten in diesem Bericht werden aus verschiedenen Quellen bezogen oder dienen als Grundlage für eigene Berechnungen. Darunter sind eigene Daten, öffentlich verfügbare Daten, sowie Daten von Drittanbietern (siehe Quellen). Die Daten sind in der Regel als vorläufig anzusehen und können Anpassungen / Korrekturen unterliegen, wenn zusätzliche Informationen bekannt werden.

BEGRIFFSERLÄUTERUNG

- Neubau: Baujahr maximal 3 Jahre vor Vermarktung oder bei fehlendem Baujahr nach Angabe des Anbieters
- ETW: Eigentumswohnungen
- MFH: Mehrfamilienhäuser
- Spitzenmiete / Spitzenkaufpreis: 90%-Perzentil
- Asset Deal: Transaktion, bei der die Immobilie direkt gekauft wird. Der Vermögenswert wechselt den Eigentümer und wird im Grundbuch angepasst. Steht im Gegensatz zum Share Deal, bei der Anteile an einer Gesellschaft, welche die Immobilie besitzt, den Eigentümer wechseln.

QUELLEN

- (Angebots-)Mietpreise, (Angebots-)Kaufpreise, Anzahl Online-Inserate: Value AG
- Spitzenrenditen: Cushman & Wakefield
- Bevölkerung, Fertigstellungen, Genehmigungen: bulwiengesa AG; RIWIS und Statistische Ämter der Länder
- Nominallohnwachstum: Statistisches Bundesamt
- Arbeitslosenquote: Bundesagentur für Arbeit
- Baukostenentwicklung Neubau-Wohngebäude Deutschland: Statistisches Bundesamt
- Mittlere Baukosten nach Stadt: BKI Baukosten Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- Rendite 10-Jährige Deutsche Staatsanleihe, Durchschnittliche Immobilienfinanzierungszinsen: Bundesbank
- Haushaltsnettoeinkommen: GfK Kaufkraft
- Durchschnittliche Maklerprovision, regional differenziert: Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2021, Wo die Teilung der Maklerprovision wirkt, IW-Kurzbericht, Nr. 29, Köln ([Link](#))
- Transaktionsvolumina: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte / Immobilienwerte der Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2023 betrug der Umsatz 9,5 Milliarden US-Dollar.

Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in unserem [Blog](#) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#), [X](#) oder [Instagram](#).

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield ("CWK"). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

TOP-7-STÄDTE**JAN-BASTIAN KNOD**

Head of Residential Investment Germany

Head of Healthcare Advisory

Tel: +49 69 50 60 73 261

jan-bastian.knod@cushwake.com

NICOLE HOCK

Teamlead Residential Valuation

Tel: +49 69 50 60 73 249

robert.schmidt@cushwake.com

HELGE Zahrnt MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrnt@cushwake.com

ROBERT SCHMIDT

Senior Research Analyst

Tel: +49 30 72 62 18 280

robert.schmidt@cushwake.com