

# Zahlen, Daten, Fakten – der deutsche Immobilienmarkt im Überblick

ImmoScout24 WohnBarometer  
4. Quartal 2023 | Jahresrückblick



Mit einem unveränderten Leitzins seit September 2023 von 4,5 % und einer Inflationsrate von 3,7 % im Dezember 2023 stabilisieren sich die Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen. Die Analyse des ImmoScout24 WohnBarometers für das vierte Quartal 2023 zeigt einen klaren Aufwärtstrend der Nachfrage sowie der Angebotspreise im Bereich Neubau.

### Kaufmarktentwicklung im Überblick:

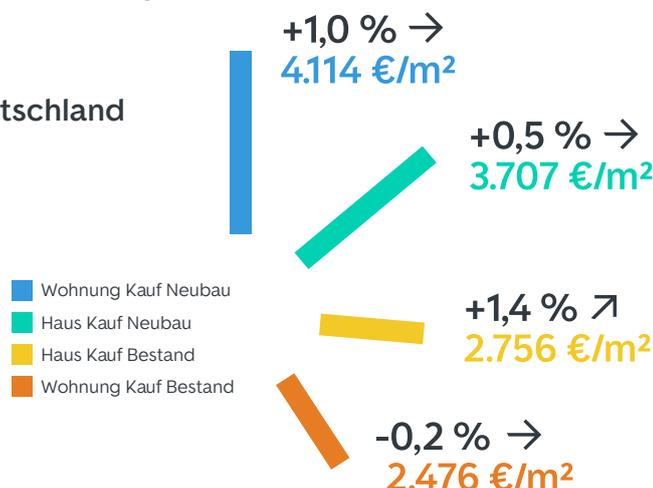
- › Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Bestand nimmt in den Metropolen München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig deutlich zu.
- › Deutschlandweit ziehen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in Q4 2023 leicht an.
- › In den Metropolen stabilisieren sich die Angebotspreise für Neubau-Eigentumswohnungen und übertreffen die Vorjahreswerte.
- › Die Angebotspreise für Bestandswohnungen verzeichnen im vierten Quartal in fünf der acht Metropolen leichte Abschläge von bis zu minus 1,9 %.
- › Eigentümer:innen setzen bei der Vermarktung ihrer Immobilien vermehrt auf Profis, weshalb die Maklerquote 2023 auf einem konstant hohen Niveau lag – Tendenz steigend.



„Angesichts der gesunkenen Inflationsrate und der wieder stabileren Zinslage kehrt eine gewisse Planungssicherheit und damit auch die Kaufnachfrage zunehmend zurück. Für viele rückt der Traum vom Eigenheim wieder ein Stück näher. Noch ist ein Angebotsüberhang im Markt. Dieser wird bei steigender Nachfrage jedoch ab der zweiten Jahreshälfte beginnen sich abzubauen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Preise nochmal so spürbar nachgeben werden wie im zweiten Halbjahr 2022.“

**Dr. Gesa Crockford,**  
Geschäftsführerin von ImmoScout24

### Kaufpreisentwicklung Deutschland Q3 2023 zu Q4 2023



Der Mietmarkt steht weiterhin unter Preisdruck. Das ImmoScout24 WohnBarometer Q4 2023 zeigt, dass die Angebotsmieten deutschlandweit steigen. In der gesamtdeutschen Betrachtung wird für Bestands-Mietwohnungen im Vergleich zum Vorquartal 1,6 Prozent und im Jahresvergleich 5,8 Prozent mehr Miete verlangt. Im Neubau sind es 1,4 % im Quartal und 7,7 % im Jahresvergleich. Der Mietpreis beträgt im Bestand durchschnittlich 8,42 €/m<sup>2</sup>, während Neubauwohnungen im Schnitt für 11,72 €/m<sup>2</sup> inseriert werden.

### Mietpreisentwicklung im Überblick:

- › Nachfrage nach Mietwohnungen in den Metropolen nimmt im vierten Quartal leicht ab, da fehlendes Angebot die Anzahl der Kontaktforderungen senkt.
- › Dennoch bleibt die Nachfrage im vierten Quartal auf sehr hohem Niveau.
- › Das Umland der Metropolen verzeichnet im Jahresvergleich stärksten Nachfrageanstieg.
- › Ein zweistelliger Preisanstieg für Miete im Neubau ist in den Städten Berlin (+20 %), Stuttgart (+14,6 %), Köln (+14,1 %) und München (+12,8 %) zu verzeichnen.
- › München knackt bei den Bestandsmieten 20 €/m<sup>2</sup>.
- › Neueinsteiger Leipzig im WohnBarometer: Im Jahresvergleich stiegen die Mietpreise im Bestand um 5,3 % und im Neubau um 7,2 %.



„Neue Preisrekorde zeigen, wie angespannt der Mietmarkt in den Metropolen weiterhin ist. Das betrifft besonders den Neubau: In München zahlt man durchschnittlich 24€/m<sup>2</sup>. In Berlin sind Neubauwohnungen 20 % teurer als noch vor einem Jahr. Auf der Suche nach einer neuen Wohnung schauen sich die Menschen zunehmend außerhalb der Metropolen um. Dort finden sie ein größeres Angebot und günstigere Mieten. Leipzig bietet noch Wohnraum der deutlich unter dem Preisniveau der anderen Großstädte liegt. Aber auch hier steigen die Preise immer schneller.“

**Dr. Gesa Crockford,**  
Geschäftsführerin von ImmoScout24

### Mietpreisentwicklung Deutschland & Metropolen Q3 2023 zu Q4 2023



## Preisentwicklung der 5-Top-Städte

### München

Die dynamische Entwicklung auf dem Münchner Immobilienmarkt, insbesondere die steigende Nachfrage im Kaufmarkt und die kontinuierliche Preisentwicklung im Mietmarkt, unterstreichen die ungebrochene Attraktivität der Metropole. München hebt sich besonders hervor, indem es in der Nachfrage deutlich über dem Vor-Corona-Niveau von Ende 2019 liegt. Ein bemerkenswerter Boom zeigt sich im Markt für Bestandseinfamilienhäuser, wo die Nachfrage im vierten Quartal 2023 etwa 56 % über dem Niveau des vierten Quartals 2019 liegt.

Trotz eines Preisabschlags von 2,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal bleibt Mün-

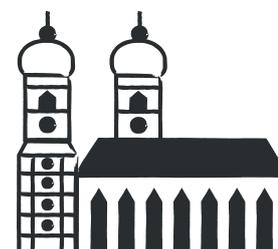
chen die teuerste Metropole auf dem Kaufmarkt. Die Isar-Metropole verzeichnet im Schnitt Angebotspreisen im Bestand von 8.979 €/m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser und 8.330 €/m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen sowie im Neubau 10.353 €/m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser und 10.648 €/m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen. Bei der Entwicklung der Bestandsmieten sticht München besonders hervor. Im Vergleich zum Vorquartal steigen die Angebotspreise für Mietwohnungen im Bestand um 3,5 %. Im Jahresvergleich erreichen die Mietsteigerungen der bayrischen Landeshauptstadt im vierten Quartal eine Höchstmarke von 20 €/m<sup>2</sup>. Das stellt einen Zuwachs von 11,4 % im Bestand (und 12,8 % im Neubau) im Jahresvergleich dar.

### Kaufmarkt

	Aktuelle Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	Kaufpreisentwicklung Q3 23 vs. Q4 23	Kaufpreisentwicklung Q4 23 vs. Q4 22
Eigentumswohnung Bestand	8.330 €	+ 2,3%	- 2,9%
Eigentumswohnung Neubau	10.648 €	+ 0,6%	+ 1,5%
Hauskauf Bestand	8.979 €	+ 4,7%	+ 5,2%
Hauskauf Neubau	10.353 €	+ 0,8%	+ 2,0%

### Mietmarkt

	Mietpreis pro m <sup>2</sup> Q4 2023	Mietpreis für 70 m <sup>2</sup> Referenzwohnung	Preisentwicklung Q4 23 zu Q3 23	Preisentwicklung Q4 23 zu Q4 22
Mietwohnungen Bestand	20,02 €	1.355 €	+ 3,5%	+ 11,4%
Mietwohnungen Neubau	24,11 €	1.688 €	+ 2,0%	+ 12,8%



## Frankfurt am Main

Die Kaufnachfrage an Bestandseigentumswohnungen in der Finanzmetropole Frankfurt am Main setzt ihren robusten Anstieg auch im vierten Quartal 2023 fort. Mit Angebotspreisen bei rund 5.164 €/m<sup>2</sup> im Bestand und 6.382 €/m<sup>2</sup> im Neubau verzeichnet die hessische Landeshauptstadt zwar einen Preisrückgang von minus 9,0 % im Jahres-

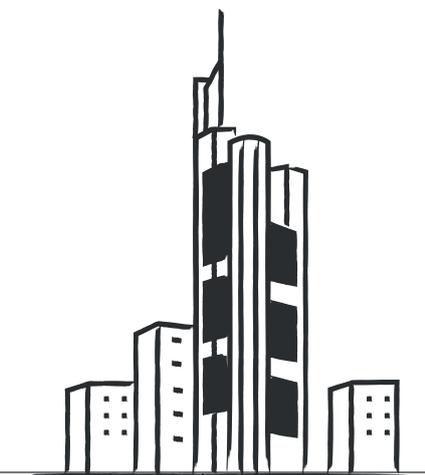
vergleich, belegt jedoch den zweiten Platz der teuersten Metropolen Deutschlands. Auch der Mietmarkt spiegelt diese Entwicklung in den Quadratmeterpreisen wider: Mieter:innen zahlen durchschnittlich 14,02 €/m<sup>2</sup> für Bestandsimmobilien und 17,03 €/m<sup>2</sup> im Neubausegment.

### Kaufmarkt

	Aktuelle Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	Kaufpreisentwicklung Q3 23 vs. Q4 23	Kaufpreisentwicklung Q4 23 vs. Q4 22
Eigentumswohnung Bestand	5.164 €	- 1,9%	- 9,0%
Eigentumswohnung Neubau	6.382 €	- 0,1%	+ 0,1%
Hauskauf Bestand	5.773 €	+ 0,5%	+ 2,5%
Hauskauf Neubau	7.090 €	+ 1,8%	+ 3,0%

### Mietmarkt

	Mietpreis pro m <sup>2</sup> Q4 2023	Mietpreis für 70 m <sup>2</sup> Referenzwohnung	Preisentwicklung Q4 23 zu Q3 23	Preisentwicklung Q4 23 zu Q4 22
Mietwohnungen Bestand	14,02 €	981 €	+ 2,5%	+ 6,3%
Mietwohnungen Neubau	17,03 €	1.192 €	+ 2,3%	+ 8,7%



## Hamburg

Hamburg verzeichnet im Jahresvergleich mit einem Zuwachs von 3,9% den zweitstärksten Preisanstieg bei den Angebotspreisen für Neubauwohnungen und reiht sich mit einem Quadratmeterpreis von 6.589 € im Metropolenranking auf dem dritten Platz ein. Im Gegensatz zu den sieben anderen Metropolen weisen die Angebotspreise für Bestandswohnungen in Hamburg

im vierten Quartal eine Erhöhung von 0,5% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf. Hamburg ist die einzige Metropole, in der der durchschnittliche Angebotspreis im Mietsektor im Vergleich zum Vorquartal leicht gesunken ist (um - 0,5%). Diese Entwicklung resultiert, aus der Mitte Dezember veröffentlichten, Mietpreisentwicklung.

### Kaufmarkt

	Aktuelle Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	Kaufpreisentwicklung Q3 23 vs. Q4 23	Kaufpreisentwicklung Q4 23 vs. Q4 22
Eigentumswohnung Bestand	5.024 €	- 1,5%	+ 0,5%
Eigentumswohnung Neubau	6.589 €	+ 1,6%	+ 3,9%
Hauskauf Bestand	5.498 €	- 3,7%	- 1,4%
Hauskauf Neubau	6.227 €	- 3,5%	- 3,8%

### Mietmarkt

	Mietpreis pro m <sup>2</sup> Q4 2023	Mietpreis für 70 m <sup>2</sup> Referenzwohnung	Preisentwicklung Q4 23 zu Q3 23	Preisentwicklung Q4 23 zu Q4 22
Mietwohnungen Bestand	13,31 €	932 €	- 0,5%	+ 3,5%
Mietwohnungen Neubau	15,97 €	1.118 €	+ 1,5%	+ 6,7%



## Berlin

Die Preisdynamik der Hauptstadt erreicht neue Rekorde, insbesondere bei Neubauangeboten. Hier wurden durchschnittliche Angebotspreise von 4.546 €/m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen im Bestand und 6.279 €/m<sup>2</sup> im Neubausegment erreicht. Die Mieten für Neubauwohnungen stiegen innerhalb eines Jahres um 20 %. Berlin bleibt mit einem hohen Preisniveau Spitzenreiter auf dem stark regulierten Mietwohnungsmarkt,

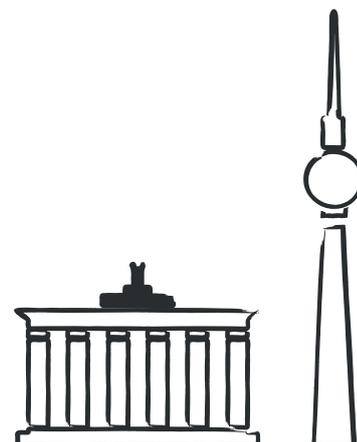
vor allem bei Bestandswohnungen. Im vierten Quartal 2023 verzeichnen diese eine Preiserhöhung von rund 11,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Der durchschnittliche Quadratmetermietpreis für eine Bestandswohnung liegt im Q4 2023 bei 13,27 €, während er in Neubauwohnungen rund 19,45 € beträgt.

### Kaufmarkt

	Aktuelle Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	Kaufpreisentwicklung Q3 23 vs. Q4 23	Kaufpreisentwicklung Q4 23 vs. Q4 22
Eigentumswohnung Bestand	4.546 €	- 1,5%	- 6,1%
Eigentumswohnung Neubau	6.279 €	+ 1,8%	0,0%
Hauskauf Bestand	4.800 €	- 0,5%	+ 0,4%
Hauskauf Neubau	5.969 €	+2,3%	+ 4,0%

### Mietmarkt

	Mietpreis pro m <sup>2</sup> Q4 2023	Mietpreis für 70 m <sup>2</sup> Referenzwohnung	Preisentwicklung Q4 23 zu Q3 23	Preisentwicklung Q4 23 zu Q4 22
Mietwohnungen Bestand	13,27 €	929 €	+ 2,5%	+ 11,2%
Mietwohnungen Neubau	19,45 €	1.362 €	+ 3,6%	+ 20,0%



## Köln

Die Angebotspreise für Neubau-Eigentumswohnungen steigen in Köln im Jahresvergleich um 3,4 % und liegen mit einem Quadratmeterpreis von 5.912 € noch knapp unterhalb der 6.000-€-Marke auf Platz Sieben im Metropolenvergleich. In Köln liegt die Nettokaltmiete für eine Neubauwohnung von 70 Quadratmeter erstmals bei

über 1.000 €. Mietwohnungen in Neubauten verzeichnen einen Preisanstieg von 14,1 %. Auch die Mietkosten für Bestandsimmobilien steigen: Im vierten Quartal 2023 beträgt der durchschnittliche Angebotsmietpreis einer Bestandswohnung 13,36 €/m<sup>2</sup>, während Neubauten mit 15,66 €/m<sup>2</sup> etwas höher angesiedelt sind.

## Kaufmarkt

	Aktuelle Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	Kaufpreisentwicklung Q3 23 vs. Q4 23	Kaufpreisentwicklung Q4 23 vs. Q4 22
Eigentumswohnung Bestand	4.033 €	+ 1,5%	- 4,1%
Eigentumswohnung Neubau	5.912 €	+ 2,0%	+ 3,4%
Hauskauf Bestand	5.729 €	+ 4,2%	+ 2,7%
Hauskauf Neubau	6.802 €	+ 0,4%	+ 3,2%

## Mietmarkt

	Mietpreis pro m <sup>2</sup> Q4 2023	Mietpreis für 70 m <sup>2</sup> Referenzwohnung	Preisentwicklung Q4 23 zu Q3 23	Preisentwicklung Q4 23 zu Q4 22
Mietwohnungen Bestand	13,36 €	935 €	+ 2,8%	+ 9,3%
Mietwohnungen Neubau	15,66 €	1.096 €	+ 5,1%	+ 14,1%



## Zusammenfassung:

Die Immobilienmärkten in den Metropolen München, Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin und Köln zeigen eine facettenreiche Entwicklung. München präsentiert sich als unangefochtene Spitzenreiterin mit steigender Nachfrage im Kaufmarkt und kontinuierlichen Mietpreiserhöhungen. Die Bankenmetropole Frankfurt am Main behält trotz Rückgang bei den Angebotspreisen ihren Status als zweitbeste Metropole bei. Hamburg verzeichnet einen starken Preisanstieg bei Neubauwohnungen, während die Mietpreise im Bestand leicht rückläufig sind. Berlin setzt neue Rekorde in der Preisdynamik, insbesondere im Neubausegment und bleibt führend auf dem hochregulierten Mietmarkt. Köln zeigt eine solide Entwicklung mit moderaten Preissteigerungen sowohl bei Neubau als auch Bestandsimmobilien.

## 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-Bestandswohnung mit 70 Quadratmetern. Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt.