

ImmoScout24 WohnBarometer Q3 2024

## Nachfrageturbo am Kaufmarkt dank Zinssenkung

Stabile Preise bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern

Berlin, 01.10.2024

Das ImmoScout24 WohnBarometer für das dritte Quartal 2024 zeigt:

- **Nachfrage nach Wohnimmobilien-Investments liegt deutlich über Vorjahresniveau und erlebt seit September einen noch stärkeren Aufschwung.**
- **Preise für Eigentumswohnungen sind im dritten Quartal deutschlandweit stabil.**
- **Preise für Neubauwohnungen liegen in vier Metropolen noch unter dem Vorjahresniveau.**
- **Auch Einfamilienhäuser zeigen positive Preisentwicklung im Bestand und Neubau.**

Das aktuelle ImmoScout24 WohnBarometer für das dritte Quartal 2024 zeigt **stabile Preisentwicklungen** für Wohnungen und Einfamilienhäuser im Neubau und Bestand. Günstigere Zinsen kurbeln den Kaufmarkt weiter an: Nach einer kurzen Phase des Abwartens auf weitere Zinssenkungen im Sommer, **erlebt die Kaufnachfrage seit September einen deutlichen Aufschwung**. Im September senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 0,25 Punkte auf 3,5 Prozent.

*„Die weiteren Zinssenkungen der EZB sind ein weiterer positiver Impuls für den Kaufmarkt. Die Nachfrage hat im September deutlich angezogen. Die Angebotspreise sind entsprechend stabil und zeigen in einigen Metropolen bereits einen Aufwärtstrend“,* sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin bei ImmoScout24. *„Am Markt wird erkannt, dass jetzt der richtige Zeitpunkt ist, um zu kaufen bevor die Preise vermutlich wieder noch deutlicher steigen.“*

### Nachfrage liegt deutlich über Vorjahresniveau und zog im September noch stärker an

Nachdem die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf von Januar bis Mai dieses Jahres deutlich zunahm, legte sie bis August zunächst eine Verschnaufpause ein. Viele Kaufinteressierte hofften auf weitere Zinssenkungen durch die EZB. Mit der Zinssenkung Anfang September zieht die Nachfrage, gemessen an den Kontaktanfragen bei ImmoScout24, **deutschlandweit** wieder deutlich an – um plus 9 Prozent innerhalb eines Monats. In den acht **Metropolen** Deutschlands sowie im **Umland der Metropolen** verzeichnet der September die stärkste Nachfrage des Jahres, sodass die Nachfrage in den Großstädten um 28 Prozent und im Umland um 22 Prozent höher ist als vor einem Jahr. Über das Vorjahresniveau steigt sie auch in den anderen **Städten** (+26 Prozent) und im **ländlichen Raum** (+21 Prozent).

### Stabile Preise für Bestandswohnungen zum Kauf in allen acht Metropolen

Im bundesweiten Schnitt steigen die Angebotspreise für Bestandswohnungen im dritten Quartal um 1,5 Prozent. In **Stuttgart** und **Düsseldorf** klettern die Preise um 1,4 bzw. 2 Prozent innerhalb eines Quartals. In den anderen sechs Metropolen sind die Preise im Vergleich zum Vorquartal nahezu unverändert, was für die Stabilisierung des Marktes spricht: Während **Berlin** (-0,1 Prozent), **Köln** (-0,1 Prozent) und **Hamburg** (-0,4 Prozent) geringfügige Ausschläge nach unten verzeichnen, zeigen **Leipzig** (+0,3 Prozent), **München** (+0,7 Prozent) und **Frankfurt am Main** (+0,7 Prozent) leichte Tendenzen nach oben. Auf Jahressicht verstetigt sich der Aufwärtstrend: In **Köln** liegen die Preise mit einem Plus von 5 Prozent am deutlichsten über den Vorjahreswerten. In **München** kostet eine Eigentumswohnung im Bestand 4,4 Prozent mehr als vor einem Jahr. Der Quadratmeterpreis kratzt hier an der 8.500-Euro-Marke. Lediglich in **Frankfurt am Main** liegen die Preise mit minus 1,3 Prozent noch knapp unterhalb des Vorjahres.

### Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR & Communications Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

### Neubauwohnungen in vier von acht Metropolen mit Preiszuwächsen innerhalb eines Jahres

Die Preise für Neubauwohnungen bewegen sich innerhalb des dritten Quartals sowohl deutschlandweit (+0,2 Prozent) als auch in den Metropolen seitwärts. **Stuttgart** mit minus 0,6 Prozent verzeichnet dabei eine leichte Bewegung nach unten. **Frankfurt am Main** und **Düsseldorf** folgen mit minus 0,5 Prozent. Die positiven Bewegungen reichen von plus 0,1 Prozent in **Hamburg** bis plus 0,6 Prozent in **München**. Im Jahresvergleich zeigen vier von acht Metropolen deutliche Preiszuwächse: Während Neubauwohnungen in **München** (+5,5 Prozent), **Berlin** (+5,2 Prozent), **Köln** (+3,1 Prozent) und **Leipzig** (+2,4 Prozent) teurer sind als vor einem Jahr, können Kaufsuchende in **Frankfurt am Main** (-2,2 Prozent), **Stuttgart** (-1,7 Prozent) und **Düsseldorf** (-1,6 Prozent) im Vergleich zum Vorjahresquartal noch etwas sparen.

### Preise für Einfamilienhäuser steigen besonders in Stuttgart, Köln und Leipzig

Die Preise für Bestandshäuser liegen in vier Metropolen über den Vorquartalswerten: **Leipzig** verzeichnet ein Plus von 2,2 Prozent, **Köln** folgt mit 1,8 Prozent, **Hamburg** mit 1,6 Prozent und **Stuttgart** mit 1,3 Prozent. In **Frankfurt am Main** hingegen sinken die Preise um 1 Prozent. In den übrigen Städten bleiben die Preisbewegungen im dritten Quartal gering. Das gleiche gilt für den deutschlandweiten Preisschnitt (-0,4 Prozent). Auf Jahressicht liegen die Preise in **Stuttgart** und **Köln** aufgrund der positiven Quartalsentwicklung jeweils um über 6 Prozent höher als im Vorjahr. **Leipzig** verbucht einen Preisanstieg von 2,9 Prozent innerhalb eines Jahres. In **München** (-2,0 Prozent), **Frankfurt am Main** (-1,6 Prozent) und **Hamburg** (-1,4 Prozent) sind die Preise im Jahresvergleich noch leicht rückläufig.

### Neugebaute Häuser kosten in fünf von acht Metropolen mehr als im Vorjahr

Im Vergleich zum Vorquartal steigen die Preise für neugebaute Einfamilienhäuser deutschlandweit um 2,1 Prozent. Ähnlich sieht die Entwicklung in drei Metropolen aus: In **Stuttgart** legen die Preise um 2,3 Prozent zu, während sie in **Berlin** und **Hamburg** jeweils ein Plus von 1,2 Prozent verzeichnen. In den übrigen fünf Städten bewegen sich die Preise weitgehend auf dem Niveau des Vorquartals oder fallen leicht, wie in **München** und **Frankfurt am Main** mit einem Minus von 0,9 Prozent. Auf das gesamte Jahr gesehen, liegen die Preise in fünf von acht Metropolen über dem Vorjahresniveau. **Stuttgart** verzeichnet dabei den größten Zuwachs mit 8,9 Prozent. In **Berlin** und **Leipzig** steigen die Preise um jeweils 3,6 Prozent. Auch in **Köln** mit einem Plus von 2,0 Prozent sowie in **München** mit 1,1 Prozent übertreffen die Neubauhauspreise im dritten Quartal 2024 die des Vorjahres. Rückgänge verzeichnen hingegen **Hamburg** mit -2,9 Prozent und **Düsseldorf** mit -2,4 Prozent.

### ImmoScout24 WohnBarometer – Daten-Cockpit für Kaufimmobilien

Kaufpreisentwicklung Q3 2024 vs. Q2 2024	Wohnung Bestand	Wohnung Neubau	Haus Bestand	Haus Neubau
Deutschland	1,5%	0,2%	-0,4%	2,1%
Berlin	-0,1%	0,2%	-0,1%	1,2%
Düsseldorf	2,0%	-0,5%	0,6%	-0,5%
Frankfurt am Main	0,7%	-0,5%	-1,0%	-0,9%
Hamburg	-0,4%	0,1%	1,6%	1,2%
Köln	-0,1%	0,2%	1,8%	0,4%
Leipzig	0,3%	0,2%	2,2%	-0,1%
München	0,7%	0,6%	0,2%	-0,9%
Stuttgart	1,4%	-0,6%	1,3%	2,3%

### Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR & Communications Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

Kaufpreisentwicklung Q3 2024 vs. Q3 2023	Wohnung Bestand	Wohnung Neubau	Haus Bestand	Haus Neubau
Deutschland	0,8%	-1,5%	0,8%	2,4%
Berlin	0,4%	5,2%	0,0%	3,6%
Düsseldorf	1,2%	-1,6%	0,3%	-2,4%
Frankfurt am Main	-1,3%	-2,2%	-1,6%	0,8%
Hamburg	-0,1%	-0,6%	-1,4%	-2,9%
Köln	5,0%	3,1%	6,1%	2,0%
Leipzig	1,6%	2,4%	2,9%	3,6%
München	4,4%	5,5%	-2,0%	1,1%
Stuttgart	1,5%	-1,7%	6,7%	8,9%

Angebotspreis pro m <sup>2</sup> Q3 2024	Wohnung Bestand	Wohnung Neubau	Haus Bestand	Haus Neubau
Deutschland	2.500 €	4.016 €	2.740 €	3.780 €
Berlin	4.634 €	6.487 €	4.822 €	6.042 €
Düsseldorf	4.415 €	6.444 €	5.547 €	6.578 €
Frankfurt am Main	5.195 €	6.569 €	5.652 €	7.017 €
Hamburg	5.096 €	6.445 €	5.632 €	6.266 €
Köln	4.176 €	5.973 €	5.171 €	6.124 €
Leipzig	2.825 €	4.981 €	3.696 €	4.486 €
München	8.498 €	11.169 €	8.406 €	10.382 €
Stuttgart	4.883 €	6.780 €	5.913 €	7.283 €

### Methodik – Das ImmoScout24 WohnBarometer

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, ergänzt um einen Indikator zum Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Die Datenbasis umfasst über 8,5 Millionen Inserate der letzten fünf Jahre auf ImmoScout24. Die Werte werden für Referenzobjekte für den jeweils betrachteten Immobilientyp durch einen Algorithmus aus dem Bereich des maschinellen Lernens ermittelt. Für Wohnungen zum Kauf wird eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmetern Wohnfläche zugrunde gelegt. Das betrachtete Einfamilienhaus hat 140 Quadratmeter Wohnfläche und einen Grundstücksanteil von 600 Quadratmetern. Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt. Die aktuellen Angebotskaufpreise beziehen sich immer auf den letzten Datenpunkt im Marktreport und stehen damit für den Angebotspreis im dritten Quartal 2024.

### Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen 98 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die

### Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR & Communications Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

### **Medienkontakt**

Johanna Fitschen | PR & Communications Managerin

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)