


Kaufpreis-Analyse August 2024: Transaktionsdaten zeigen anhaltende Stabilität und leichte Preisanstiege

17. September 2024  Tanja Sessinghaus
Immobilienwissen DE | Marktdaten



”

Stabile Rahmenbedingungen wie konstante Bauzinsen, steigende Mieten, geringe Neubautätigkeit und eine anziehende Nachfrage treiben den Markt wieder an. **Das ist ein positives Signal für die gesamte Branche.**

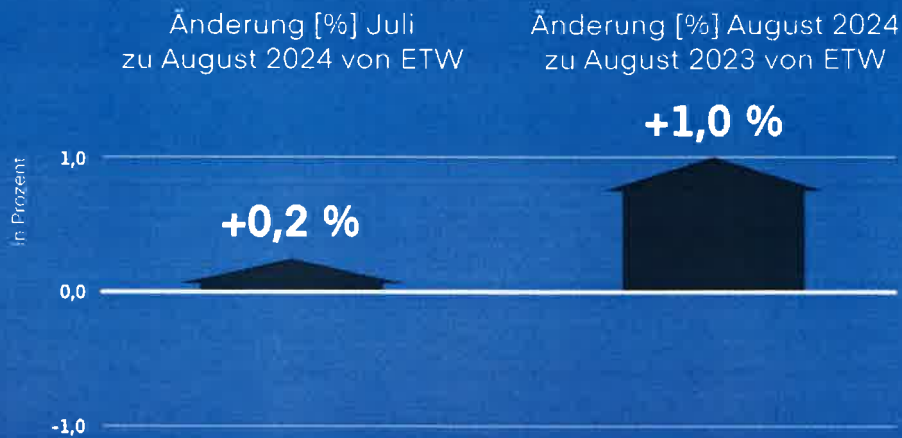


*Christian Sauerborn,
Chief Operating Officer*

- Die Kaufpreise deutscher Wohnimmobilien entwickeln sich weiterhin stabil mit einer leichten Aufwärtstendenz
- Positive Preistrends in Köln, München und Frankfurt am Main; Preisrückgänge in Berlin
- Die Schere zwischen Angebots- und real erzielten Transaktionspreisen bleibt groß – Verhandlungsspielraum ist weiterhin vorhanden
- Baufinanzierungsvolumina bestätigen die Wiederbelebung des Marktes

Kaufpreisanalyse

Eigentumswohnungen (ETW) Vormonat & Vorjahresmonat



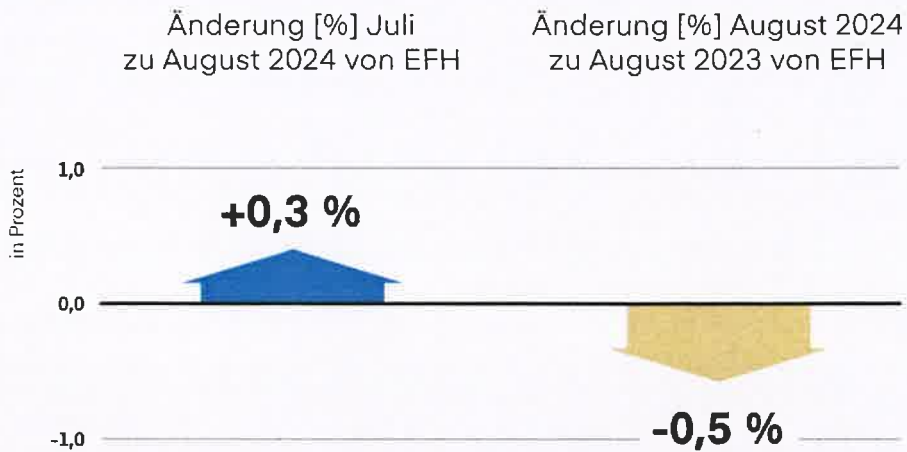
Quelle: Sprengnetter-Immobilienmarkt Monitoring,
ab 2021 Sprengnetter AVM Achieved Price Index;
Analyse-Zeitraum: 01.06.2023 bis 31.08.2024

SPRENGNETTER

Kaufpreisanalyse

Einfamilienhäuser (EFH)

Vormonat & Vorjahresmonat



Quelle: Sprengnetter-Immobilienmarkt Monitoring, ab 2021 Sprengnetter AVM Achieved Price Index; Analyse-Zeitraum: 01.06.2023 bis 31.08.2024



Die Kaufpreise von deutschen Wohnimmobilien zeigen auch im August 2024 ein stabiles Niveau mit leichtem Aufwärtstrend. Im Teilsegment der Einfamilienhäuser sind die Preise von Juli bis August um +0,3 % gestiegen, während sich die Preise für Eigentumswohnungen um +0,2 % erhöhten. Verglichen mit dem Vorjahresmonat August 2023 verzeichnen Einfamilienhäuser einen leichten Rückgang von -0,5 %, während die Preise für Eigentumswohnungen um +1,0 % gestiegen sind.

„Der kontinuierliche Preisanstieg bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zeigt, dass sich der Markt weiter stabilisiert. Das Vertrauen der Kaufinteressenten in den Wohnimmobilienmarkt wächst wieder, und wir sehen eine behutsame, aber stetige Erholung“, erklärt Christian Sauerborn, Chefanalyst von Sprengnetter. Die Daten basieren auf real erzielten Kaufpreisen aus ganz Deutschland.



Kaufpreisentwicklung BIG 7

SPRENGNETTER

Einfamilienhäuser (EFH), Änderungen in Prozent



Quelle: Für diese Untersuchung wurden 298.312 Kaufpreise im Zeitraum 01.07.2023 bis 31.08.2024 analysiert.

Preistrends in den Big Seven: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart / Eigentumswohnungen

Leichte Preisanstiege wurden in den Großstädten Köln (+0,1 %), München (+0,3 %) und Frankfurt am Main (+0,1 %) im Segment der Eigentumswohnungen von Juli bis August 2024 verzeichnet. Besonders hervorzuheben ist Köln, das im Vergleich zum Vorjahresmonat um +2,1 % zulegen konnte. Frankfurt am Main und Stuttgart zeigen ebenfalls positive Entwicklungen mit einem Anstieg von +0,7 % bzw. +0,8 % im Vergleich zum August 2023.

In Berlin sind die Preise sowohl von Juli zu August (-0,2 %) als auch im Vergleich zum Vorjahresmonat (-1,0 %) leicht rückläufig. Düsseldorf und Stuttgart zeigten im Monatsvergleich stabile Preise, während Hamburg eine leichte Zunahme von +0,1 % verzeichnete, jedoch im Jahresvergleich noch um -0,9 % zurückliegt.

Differenz Angebots- und Kaufpreise

Teilsegment Eigentumswohnungen, August 2024



Für diese Untersuchung wurden 298.312 Kaufpreise und 1.289.780 Angebotspreise im Zeitraum 01.08.2023 bis 31.08.2024 analysiert.

SPRENGNETTER

Angebots- vs. Kaufpreise / Eigentumswohnungen

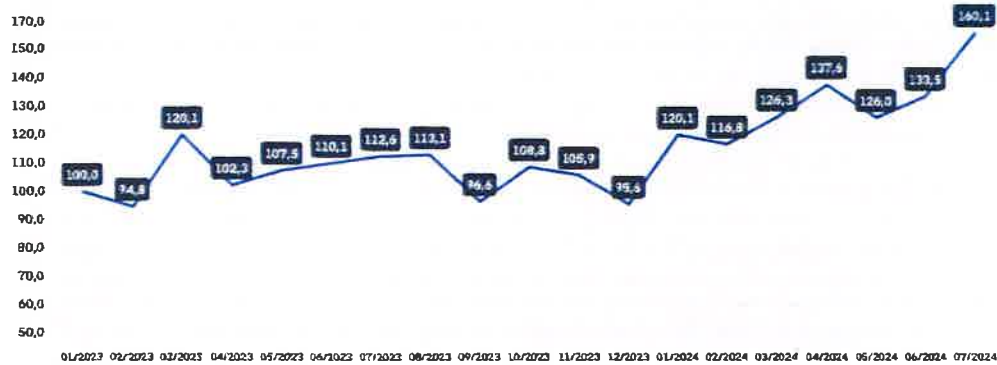
„Die Differenz zwischen Angebots- und Kaufpreisen bleibt weiterhin groß. Im bundesweiten Durchschnitt liegen die Transaktionspreise um -8,3 % unter den Angebotspreisen“, erklärt Sauerborn. „Dieser

Unterschied verdeutlicht den nach wie vor vorhandenen Verhandlungsspielraum, den Käufer für sich nutzen können.“ Besonders stark ist der Unterschied in Hamburg (-11,4 %), gefolgt von München (-8,7 %) und Frankfurt (-7,9 %). In Köln beträgt die Abweichung -7,8 %, in Stuttgart -7,3 % und in Berlin und Düsseldorf -7,2 %.

„Es zeigt sich, dass viele Anbieter ihre Preisvorstellungen höher ansetzen. Für Makler bedeutet dies, dass ihre Verhandlungskompetenz weiterhin entscheidend ist, um zwischen Anbietern und Interessenten erfolgreich zu vermitteln“, so Sauerborn weiter.

Marktaktivität 01/2023 bis 07/2024

Wohnungsbaukredite an private Haushalte insgesamt; bereinigt um Preisentwicklung, indexiert



Quelle: Marktaktivität (Basis: Bundesbank, Volumen Wohnungsbaukredite an private Haushalte, bereinigt um Preisentwicklung, 01/2023=100)

Baufinanzierungen auf Höchststand seit 2022

Im Juli 2024 erreichte das Volumen privater Baufinanzierungen in Deutschland mit 19,537 Milliarden Euro den höchsten Stand seit Juli 2022. Dies entspricht einem Anstieg von rund 20 % gegenüber dem Vormonat Juni und einer Steigerung um etwa 26 % im Vergleich zum Vorjahresmonat. „Stabile Rahmenbedingungen wie konstante Bauzinsen, steigende Mieten, geringe Neubautätigkeit und eine anziehende Nachfrage treiben den Markt wieder an. Das ist ein positives Signal für die gesamte Branche“, erklärt Christian Sauerborn, Chefanalyst bei Sprengnetter.

Fazit

Die aktuelle Entwicklung der Wohnimmobilienpreise zeigt, dass der Markt sich stabilisiert und leichte Aufwärtstrends verzeichnet. Die stabile Zinssituation und das wachsende Vertrauen der Kaufinteressenten wirken positiv auf die Preisentwicklung. Trotz der leichten Anstiege bleibt der Verhandlungsspielraum aufgrund der Differenz zwischen Angebots- und Kaufpreisen erheblich. Immobilienmakler spielen dabei eine entscheidende Rolle, um Käufer und Verkäufer zusammenzubringen und Transaktionen erfolgreich zu gestalten. Datenbasis Für die Analyse der Kauf- und Angebotspreise wurden 298.312 Transaktionspreise und 1.289.780 Angebotspreise im Zeitraum vom 01.08.2023 bis 31.08.2024 ausgewertet.