

Pressemitteilung

Berlin, 10. Februar 2025

Immobilienpreise schließen 2024 mit Plus ab

vdp-Index steigt im vierten Quartal 2024 um 1,8 % auf Jahressicht

Nachdem die Immobilienpreise in Deutschland im Jahr 2023 rückläufig waren, konnten sie sich im Jahr 2024 leicht erholen: Der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) erreichte 178,4 Punkte im vierten Quartal 2024 und lag damit 1,8 % oberhalb des Wertes aus dem vierten Quartal 2023. Gegenüber dem direkten Vorquartal belief sich der Preisanstieg auf 0,6 %.

Die dem vdp-Index zugrunde liegenden Zahlen werden seit 2010 quartalsweise von vdpResearch erhoben. Sie decken die Preisentwicklungen auf dem gesamten deutschen Markt für Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien ab und basieren – im Gegensatz zu anderen Preisindizes – auf der Auswertung echter Immobilientransaktionsdaten von mehr als 700 Kreditinstituten.

Ursächlich für den Preisanstieg im vierten Quartal 2024 war vor allem die positive Entwicklung der **Wohnimmobilienpreise**, die im Vergleich zum Abschlussquartal 2023 um 2,1 % zunahmen. Vom dritten zum vierten Quartal 2024 betrug das Plus 0,7 %. Erstmals seit Mitte 2022 wiesen auch die Preise für **Gewerbeimmobilien**, die sich aus Büro- und Einzelhandelsimmobilienpreisen zusammensetzen, in Summe wieder ein Wachstum beim Vergleich mit dem Vorjahresquartal auf (+0,5 %). Gegenüber dem direkten Vorquartal erhöhten sich die Preise für Gewerbeimmobilien um 0,3 %.

„Die Entwicklung der Immobilienpreise ist wieder durchgängig positiv, aber eine dynamische Aufwärtsbewegung ist noch nicht in Sicht.“

Jens Tolckmitt

„Die Entwicklung der Immobilienpreise im Jahr 2024 ist wieder durchgängig positiv, was die vor einigen Quartalen eingetretene Stabilisierung verfestigt. Angesichts der wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen ist das durchaus bemerkenswert“, stellte vdp-Hauptgeschäftsführer **Jens Tolckmitt** heraus. „Eine dynamische Aufwärtsbewegung ist aber weiterhin nicht in Sicht. Vor allem am Gewerbeimmobilienmarkt herrscht weiterhin Zurückhaltung. Dort hält die Seitwärtsbewegung an.“

Wohnimmobilien: Preise für Mehrfamilienhäuser legen deutlich zu

Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise in Deutschland um 2,1 % gegenüber dem vierten Quartal 2023 beruhte insbesondere auf der positiven Entwicklung der Preise für Mehrfamilienhäuser, die im gleichen Zeitraum um 2,9 % gegenüber dem Schlussquartal 2023 zulegten. Die Preisentwicklung des selbst genutzten Wohneigentums, zu dem Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zählen, fiel dagegen mit +1,2 % etwas geringer aus. Beim Preisvergleich mit dem direkten Vorquartal standen Wachstumsraten von 1,1 % bei Mehrfamilienhäusern sowie von 0,3 % bei selbst genutztem Wohneigentum zu Buche – beide Entwicklungen zusammen ergaben ein Plus der Wohnimmobilienpreise vom dritten zum vierten Quartal 2024 in Höhe von 0,7 %.

Folge des immer weiter zunehmenden Wohnungsmangels in Deutschlands war neben den beobachteten Preissteigerungen auch ein erneuter Anstieg der Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern um 4,6 % auf Jahres- und um 1,0 % auf Quartalssicht. Die Renditen von Mietobjekten, gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, nahmen gegenüber dem vierten Quartal 2023 um 1,6 % zu – dies bedeutete den geringsten Renditezuwachs seit dem dritten Quartal 2022.

„Es ist völlig unverständlich, dass die Wohnungspolitik im Wahlkampf nur eine Nebenrolle spielt.“

Jens Tolckmitt

„Dass die Wohnungspolitik im aktuellen Bundestagswahlkampf – wenn überhaupt – nur eine Nebenrolle spielt, ist völlig unverständlich. Die Schaffung von mehr Wohnraum gehört zu den aktuell drängendsten politischen und sozialen Aufgaben, sie birgt in gesellschaftlicher Hinsicht großen Konfliktstoff. Die neue Bundesregierung wird hier besonders gefordert sein, schnell umfassende und zielführende Maßnahmen zu ergreifen, die den Wohnungsbau vor allem in den Großstädten ankurbeln“, erklärte Tolckmitt.

Wohnen Top 7: Durchweg Preisanstiege im Jahres- und Quartalsvergleich

Im Vergleich zum gesamten Bundesgebiet zogen die Wohnimmobilienpreise in den Top 7-Städten im vierten Quartal 2024 noch etwas stärker an: Im Durchschnitt verteuerten sich Wohnobjekte in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart um 2,3 % gegenüber dem Abschlussquartal 2023. Im Vergleich zum direkten Vorquartal war in den Metropolen ein Preisanstieg in Höhe von durchschnittlich 0,9 % festzustellen.

Alle Top 7-Städte wiesen sowohl im Jahres- als auch im Quartalsvergleich Preiszuwächse auf. Gegenüber dem Abschlussquartal 2023 fiel das Wachstum in Köln mit 3,8 % am höchsten aus, wogegen sich in Stuttgart (0,3 %) und Düsseldorf (0,8 %) nur leichte Zuwachsraten zeigten. Beim Vergleich mit dem dritten Quartal 2024 reichte die Spanne der Preisanstiege bei den Wohnimmobilien in den Metropolen von 0,4 % Stuttgart bis zu 1,4 % in Köln und München.

Durchweg positiv entwickelten sich in den Top 7-Städten die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern – im Durchschnitt belief sich der Anstieg auf 3,9 %. Die geringste Erhöhung zeigte sich dabei in Köln mit 2,6 %. Stuttgart wies wiederum mit 4,6 % die stärkste Erhöhung der Neuvertragsmieten auf, gefolgt von Berlin (4,4 %). Das Renditewachstum, gemessen am vdp-Liegenschaftszinsindex, betrug in den Top 7-Städten durchschnittlich 1,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal 2023, wobei die einzelnen Entwicklungen uneinheitlich waren: Während die Rendite in Köln fiel (-1,5 %), erhöhte sie sich in den anderen sechs Metropolen, am deutlichsten in Stuttgart (+4,0 %).

Gewerbeimmobilien: Büropreise ziehen erstmals seit 2022 wieder etwas an
Zum leichten Anstieg der Gewerbeimmobilienpreise um 0,5 % auf Jahres- und um 0,3 % auf Quartalssicht trugen insbesondere die Büroimmobilienpreise bei: Büros verteuerten sich zwischen den Schlussquartalen 2023 und 2024 um 0,7 %. Dies war auf Jahressicht die erste Preiszunahme bei Büroimmobilien seit dem dritten Quartal 2022. Gegenüber dem direkten Vorquartal bewegten sich die Büropreise um 0,2 % nur minimal aufwärts. Die Einzelhandelsimmobilienpreise verzeichneten im vierten Quartal 2024 einen geringfügigen Preisrückgang in Höhe von 0,2 % im Vergleich zum vierten Quartal 2023. Gegenüber dem dritten Quartal 2024 notierten die Preise für Handelsimmobilien dagegen um 0,4 % höher.

Büro- und Einzelhandelsobjekte wiesen im Schlussquartal 2024 Zuwächse sowohl bei Renditen als auch bei Neuvertragsmieten auf: Während sich der Anstieg der Mieten bei Büros auf 2,7 % belief, stand bei Handelsimmobilien ein Mietplus von 3,0 % zu Buche – jeweils verglichen mit dem vierten Quartal 2023. Die positiven Renditeentwicklungen, gemessen am vdp-Liegenschaftszinssatzindex, betragen bei Büroimmobilien auf Jahressicht 2,0 %, bei Handelsobjekten 3,2 %.

Ausblick: „Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands muss gestärkt werden“
Die noch amtierende Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose kürzlich erneut deutlich nach unten korrigiert und erwartet für 2025 nun nur noch ein Wirtschaftswachstum in Höhe von 0,3 %. In den Jahren 2023 und 2024 war die deutsche Wirtschaft sogar geschrumpft. Vor diesem Hintergrund betonte Tolckmitt: „Deutschland steht vor einem entscheidenden Jahr. Es muss gelingen, endlich spürbare wirtschaftspolitische Impulse zu setzen. Das würde die Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands stärken, Wirtschaftswachstum stimulieren und sich so auch positiv auf den Immobilienmarkt auswirken.“

„Eine belastbare Einschätzung der zukünftigen Preisentwicklung ist mit großen Unsicherheiten behaftet.“

Jens Tolckmitt

Er ergänzte, dass eine belastbare Einschätzung der zukünftigen Preisentwicklung mit großen Unsicherheiten behaftet sei. Viel hänge von der wirtschaftlichen Entwicklung und davon ab, ob die Investorennachfrage in den nächsten

Quartalen anziehe. Zudem sei weiterhin die langfristige Auswirkung mobilen Arbeitens auf die Nutzung von Büroimmobilien ungewiss.

Über den vdp-Immobilienpreisindex

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich auf Basis stattgefundener Transaktionen Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte. Der durch das Analysehaus vdpResearch erstellte Index ist Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank. Grundlage bilden die von über 700 Kreditinstituten der deutschen Finanzwirtschaft eingelieferten Transaktionsdaten (tatsächlich realisierte Kaufpreise und Mieten) zu ihrem Immobilienfinanzierungsgeschäft.

Die Entwicklung der Teilmärkte sowie sämtliche Indexdaten zu den einzelnen vdp-Immobilienpreisindizes (2003 - 2024) sind in der zugehörigen Publikation dargestellt und als Rohdaten unter www.pfandbrief.de verfügbar. Eine differenzierte Betrachtung der regionalen TOP 7-Wohnungsmärkte inkl. aller Teilsegmente (selbst genutztes Wohneigentum und Mehrfamilienhäuser) ist unter www.vdpresearch.de verfügbar.

Anlage

vdp-Immobilienpreisindizes Q4 2024

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.

www.pfandbrief.de
www.pfandbrief.market

Pressekontakte

Carsten Dickhut
T +49 30 20915-320
E dickhut@pfandbrief.de

Horst Bertram
T +49 30 20915-380
E bertram@pfandbrief.de