

## MEDIENMITTEILUNG

Frankfurt am Main, 5. März 2024

# Westdeutscher Wohnungsmarkt: Preisrückgang bei Eigentumswohnungen hält an, rapides Mietwachstum gestoppt

- Studie von Wüest Partner Deutschland zu den Wohnungsmärkten in 20 westdeutschen Städten mit vielen Details zur demografischen Entwicklung, zur Wirtschaftskraft sowie zum Miet-, Eigentumswohnungs- und Wohninvestmentmarkt
- Überdurchschnittliche Spitzenmieten in Düsseldorf, Frankfurt am Main und Köln
- Deutlicher Rückgang der Median-Angebotskaufpreise in Frankfurt am Main (-9,0 Prozent), Ludwigshafen am Rhein (-8,9 Prozent) und Mainz (-9,2 Prozent)
- Bonn, Köln und Münster bieten Investoren besonders gutes Rendite-Risiko-Profil
- Exklusives Fokusthema: Mikro-Apartments erweisen sich als krisenresiliente Assetklasse mit steigenden Mieten und attraktiven Renditen

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt ist nach wie vor von der Zinswende geprägt: Der deutliche und rasche Zinsanstieg seit Mitte 2022 hat nach Jahren der Renditekompression zu einer Trendwende bei der Renditeentwicklung geführt. Die Zinsen für Bundesanleihen und Pfandbriefe stiegen ebenfalls deutlich an und erreichten im Herbst 2023 ihren Höchststand. Das zog auch deutlich steigende Zinsen für Baufinanzierungen nach sich. Infolge der Zinsentwicklung und völlig unklarer Preisfindung kam der Transaktionsmarkt zeitweise nahezu zum Erliegen. Die stark gestiegenen Finanzierungskosten wirken sich nach wie vor dämpfend auf die erzielbaren Preise für Wohnimmobilien aus.

Dies gilt auch für die westdeutschen Bundesländer Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Saarland. Die aktuelle Studie „Westdeutsche Wohnungsmärkte: Daten 2023 & Perspektiven“ von Wüest Partner Deutschland gibt einen umfassenden Einblick in die Wohnungsmärkte von 20 westdeutschen Städten. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass auch 2023 in einigen Boomstädten überdurchschnittlich hohe Spitzenmieten erzielt werden. Der Anstieg von 2022 zu 2023 fällt jedoch deutlich moderater aus als in den Vorjahren. Die Angebotskaufpreise sind im gleichen Zeitraum in 19 der 20 Städte rückläufig - in der Spitze um mehr als 9 Prozent.

In einem für Nutzer angespannten Umfeld spielt der Zugang zu geeignetem und bezahlbarem Wohnraum in zentralen und gut angebundenen Lagen eine entscheidende Rolle. In einem gesonderten Fokusthema «Temporäres Wohnen in Deutschland: Etablierung der Mikro-Apartments» geht die Studie ergänzend auf die seit Jahren steigende Nachfrage, die Mietpreisentwicklung in den Metropolregionen sowie den aktuellen Anstieg der Spitzenrenditen von Mikro-Apartments ein.

Mikro-Apartments erfreuen sich einer breiten Nachfrage, die von Studenten über Berufspendler bis hin zu Singles und Senioren reicht. Mit einer durchschnittlichen Auslastung von über 90 Prozent übertrifft diese Assetklasse die Auslastung von Serviced Apartments (zwischen 70 und 80 Prozent) und Hotels (rund 60 Prozent) deutlich. Die Mietpreise für Mikro-Apartments variieren je nach Lage und Ausstattung, weisen aber generell eine steigende Tendenz auf. Im Durchschnitt liegen die All-in-Mieten für Mikro-Apartments zwischen 300 bis 1.400 Euro pro Monat.

Der Investmentmarkt für Mikro-Apartments zeigt sich mit einem Transaktionsvolumen zwischen 700 Mio. EUR und 1,3 Mrd. EUR in den vergangenen Jahren vergleichsweise stabil. Für das Gesamtjahr 2023 wird ein Transaktionsvolumen von bis zu 600 Mio. Euro erwartet.

### **Moderater Anstieg der Angebotsmieten – Wohnen in Duisburg am günstigsten, in Frankfurt am teuersten**

Auch wenn alle der 20 untersuchten westdeutschen Städte einen Anstieg der Angebotsmieten von 2022 zu 2023 verzeichneten: Der langjährige steile Aufwärtstrend bei den Mieten scheint mittlerweile gestoppt. Die stärksten Zuwächse erzielten Ludwigshafen am Rhein (+7,9 Prozent), Düsseldorf (+6,6 Prozent) und Bielefeld (+6,1 Prozent). Frankfurt am Main hielt mit einer Durchschnittsmiete von 17,50 Euro/m<sup>2</sup> den Spitzenplatz. Auch bei der monatlichen Spitzenmiete blieb die Mainmetropole mit 25 Euro/m<sup>2</sup> vorne (vor Köln mit 21,99 Euro/m<sup>2</sup> und Düsseldorf mit 21,32 Euro/m<sup>2</sup>). Die niedrigste Durchschnittsmiete ermittelten die Marktforscher in Duisburg (7,67 Euro/m<sup>2</sup>).

In den vergangenen zehn Jahren legten die Medianmieten in Dortmund (+62,1 Prozent), Koblenz (+61,2 Prozent) und Ludwigshafen am Rhein (+60,8 Prozent) besonders stark zu. In den hessischen Städten Kassel (+36,7 Prozent), Frankfurt am Main (+34,3 Prozent) und Wiesbaden (+31,9 %) fielen die Zuwächse eher moderat aus.

### **Deutlicher Rückgang der Angebotskaufpreise in fast allen Städten**

Die Angebotskaufpreise (Median) erfuhren von 2022 bis 2023 einen bemerkenswerten Abwärtstrend: Von der Talfahrt war im betrachteten Zeitraum am stärksten Mainz betroffen. Dort gaben die Preise um 9,2 Prozent nach. Auch in Frankfurt am Main (-9,0 Prozent), Ludwigshafen am Rhein (-8,9 Prozent) und Wiesbaden (-8,6 Prozent) sanken die Kaufpreise. Einzige Ausnahme bildet die saarländische Landeshauptstadt Saarbrücken mit einem Plus von 9,7 Prozent. Der durchschnittliche Kaufpreis reicht von 2.144 Euro/m<sup>2</sup> in Duisburg bis zu 6.655 Euro/m<sup>2</sup> in Frankfurt am Main. Die Spitzenkaufpreise im 90-Prozent-Quantil (das teuerste Zehntel) lagen zuletzt mit 10.000 Euro/m<sup>2</sup> mit Abstand am höchsten in Frankfurt am Main, gefolgt von Düsseldorf mit 8.565 Euro/m<sup>2</sup>. Am unteren Ende liegt Wuppertal mit 3.525 Euro/m<sup>2</sup>.

In den vergangenen zehn Jahren zogen die Mediankaufpreise in Dortmund, Essen, Kassel, Ludwigshafen am Rhein und Wuppertal jeweils um mehr als 100 Prozent an. Einen unterdurchschnittlichen Anstieg verzeichneten Aachen, Darmstadt, Mainz, Saarbrücken und Wiesbaden. Hier stiegen die Mediankaufpreise jeweils um weniger als 70 Prozent.

### **Bis zu 18,54 Euro/m<sup>2</sup> Monatsmiete für neuere Wohnungen in „Mainhattan“**

Die Studie von Wüest Partner wirft außerdem einen Blick auf die Mieten und Kaufpreise von neueren Wohnungen (Baujahr 2010 und später). Sie erzielen in Frankfurt am Main Medianmieten von 18,54 Euro/m<sup>2</sup>. Köln folgt hier mit 16,50 Euro/m<sup>2</sup> vor Darmstadt, Düsseldorf und Mainz, wo die Mieten jeweils über 15,00 Euro/m<sup>2</sup> liegen. Auch bei den Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen liegt die Mainmetropole mit rund 8.400 Euro/m<sup>2</sup> weiterhin vorne. Hier belegen wieder Bonn, Köln und Wiesbaden mit über 6.700 Euro/m<sup>2</sup> die Folgeränge.

### **Konservative Investoren gehen nach Bonn, risikobereite Käufer nach Duisburg**

Die Studie zeigt nicht zuletzt auf, welche Städte das beste Risiko-Rendite-Profil aufweisen. Konservative Investoren finden das günstigste Risiko-Rendite-Profil in Bonn, Koblenz und Aachen. Wer etwas höhere Risiken eingehen möchte, wird am besten in Ludwigshafen am Rhein, Mönchengladbach und Wuppertal fündig. Besonders risikofreudige Investoren sind unter Risiko-Rendite-Gesichtspunkten in Bochum, Duisburg und Wiesbaden richtig.

Die vollständige Studie zum westdeutschen Wohnungsmarkt 2023 finden Sie unter:

<https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/westdeutsche-wohnungsmarkte-daten-2023-perspektiven/>

#### **Über Wüest Partner**

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 32 Partner: innen und über 380 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf [www.wuestpartner.com](http://www.wuestpartner.com) oder @WuestPartner auf LinkedIn und Twitter.

---

#### **Medienkontakt Wüest Partner Deutschland**

**Anke Sostmann**  
Feldhoff & Cie. GmbH  
T +49 159 04028505  
[as@feldhoff-cie.de](mailto:as@feldhoff-cie.de)

---

