

Immobilienmarkt 2024 KOMPAKT

Umfassende Marktanalyse 2024 der Gutachterausschüsse: Immobilienumsätze steigen wieder leicht – regionale Unterschiede enorm

Oldenburg/Bonn im August 2025 – Die amtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswertermittlung haben mit ihrem bundesweiten Immobilienmarkt-Dashboard eine einheitliche Analyse aller notariell beurkundeten Kaufverträge in Deutschland vorgelegt. Die gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entstandene Analyse zeigt: Im Jahr 2024 sind Geldumsatz und Transaktionszahlen mit Immobilien im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Die Talsohle ist durchschritten und erste Anzeichen deuten auf eine Fortsetzung der positiven Umsatz- und Preisentwicklung hin. Gleichzeitig bleiben die regionalen Unterschiede erheblich.

Bundesweit belief sich der Geldumsatz mit Immobilien auf 247 Milliarden Euro, was einer Steigerung vom 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im Rekordjahr 2021 lag der Umsatz jedoch noch um 110 Milliarden Euro höher (Abb. 1). Insgesamt wurden 805.000 Kaufverträge registriert, ein Anstieg von 9 Prozent gegenüber 2023. Der Wert liegt jedoch weiterhin rund 20 Prozent unter dem langjährigen Mittelwert von rund einer Million Kaufverträgen pro Jahr (Abb. 2).

Entwicklung des Geldumsatzes über alle Immobilienarten

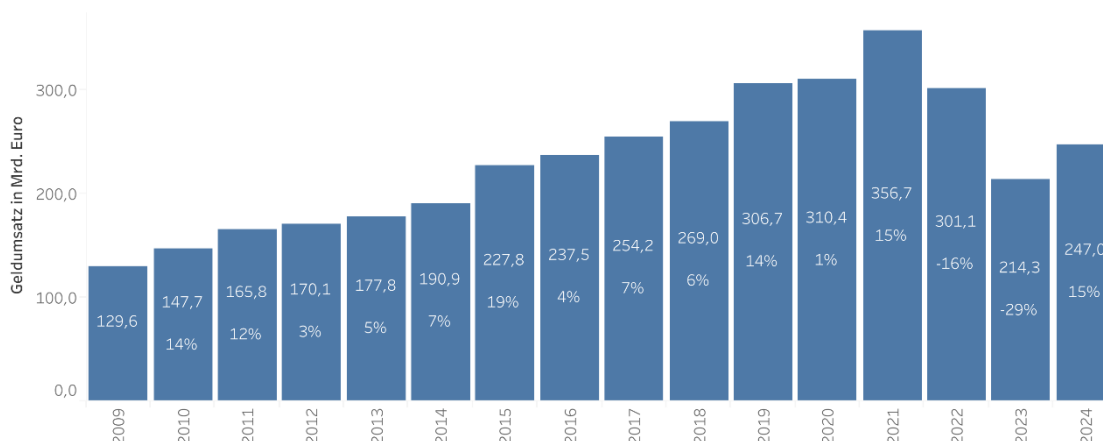


Abb. 1: Entwicklung des Geldumsatzes über alle Immobilienarten

Entwicklung der Transaktionszahlen über alle Immobilienarten

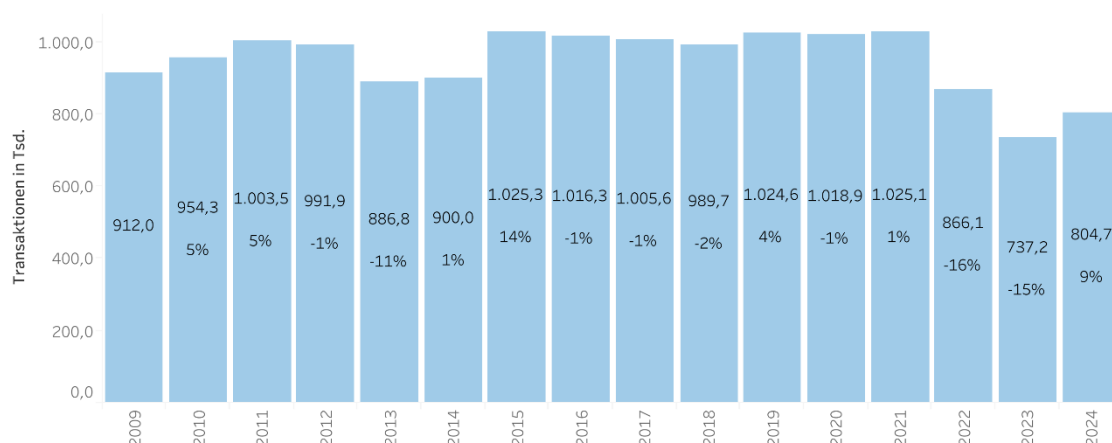


Abb. 2: Entwicklung der Transaktionszahlen über alle Immobilienarten

Wohnimmobilien bleiben der umsatzstärkste Teilmarkt. Ihre Bedeutung hat in den vergangenen rund 15 Jahren weiter zugenommen: Betrug ihr Anteil an der Gesamtzahl der Verträge 2010 noch 63 Prozent, stieg er 2024 auf 73 Prozent. Ähnlich verhielt es sich mit dem Geldumsatz, dessen Anteil am Gesamtmarkt im selben Zeitraum von 65 Prozent auf 74 Prozent zunahm.

Mit jeweils knapp 45 Prozent aller Vertragsabschlüsse dominieren Eigenheime und Eigentumswohnungen den Wohnimmobilienmarkt. Besonders deutlich zeigt sich die Erholung im Segment der Gebrauchtimmobiliien bei Eigenheimen: Die rund 253.000 registrierten Kaufverträge von 2024 bedeuten eine Steigerung von 13 Prozent gegenüber dem Vorjahr und entsprechen dem Niveau von 2022, während die Gesamtzahl der Immobilienkaufverträge noch unter 7 Prozent unter der von 2022 lag. Trotz eines Rückstands von etwa 10 Prozent gegenüber den Rekordjahren um 2020 liegen die Transaktionszahlen für Eigenheime deutlich über dem Niveau der ersten Hälfte der 2010er Jahre (Abb. 3). Die Erholung ist bundesweit sichtbar, insbesondere in Bayern und Schleswig-Holstein, die die stärksten Zuwächse verzeichnen.

Entwicklung der Transaktionszahlen für Eigenheime

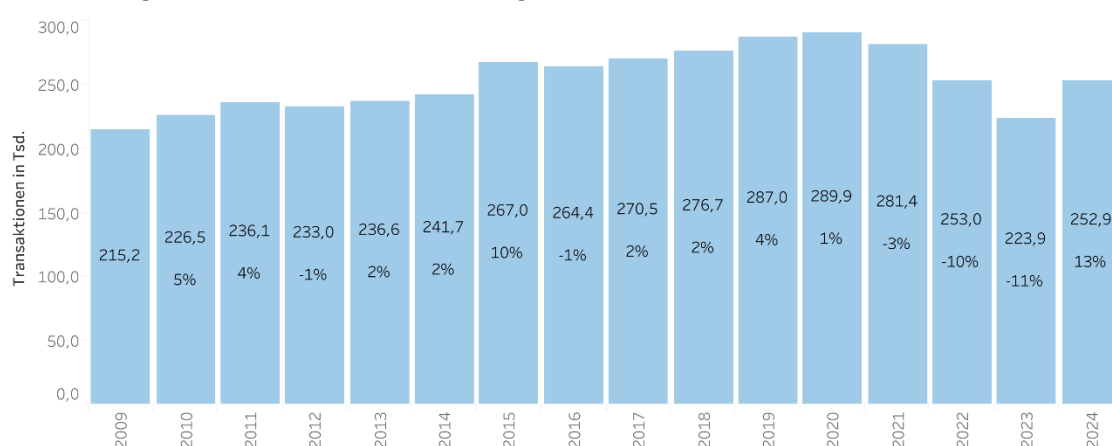


Abb. 3: Entwicklung der Transaktionszahlen für Eigenheime

Im Immobilienmarktbericht Deutschland werden die Eigenheime weiter in freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften unterteilt.

Bundesweit lagen die Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2024 im mittleren Preissegment bei 2.400 Euro/m² Wohnfläche und blieben damit nahezu unverändert gegenüber 2023. Im Rekordjahr 2022 lagen die Preise im mittleren Segment um rund 15 Prozent höher. In den hochpreisigen südlichen Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg hat die Zäsur von 2022 einen anhaltenderen Effekt hinterlassen.

Im teuren Preissegment – definiert als 95. Perzentil, bei dem nur 5 Prozent der Preise höher liegen – sank der Preis gegenüber 2023 von 5.000 Euro/m² Wohnfläche auf 4.590 Euro/m² Wohnfläche, ein Rückgang von 8 Prozent. Im Vergleich zu 2022 liegen die Preise damit sogar um 22 Prozent niedriger. Im unteren Preissegment blieben die Preise seit 2022 weitgehend konstant bei 1.200 Euro/m² (Abb. 4).

Entwicklung der Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland 2009 bis 2024

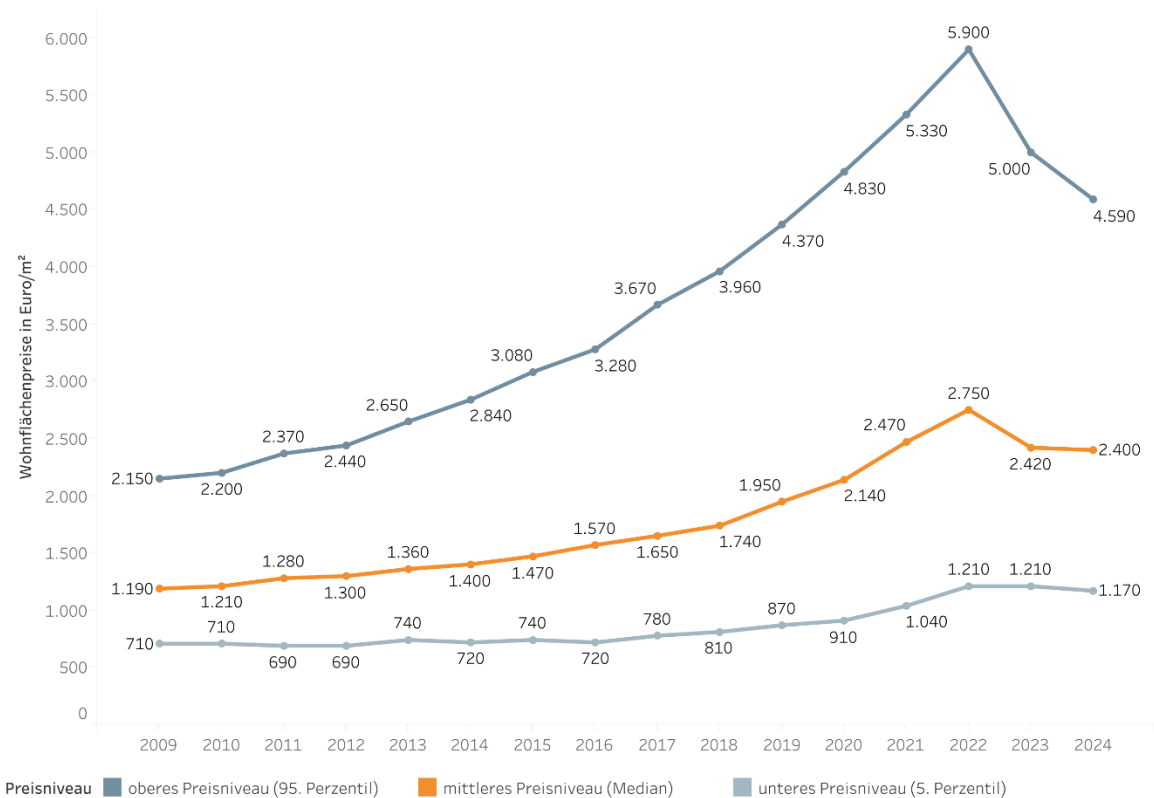


Abb. 4: Entwicklung der Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preisspanne für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser reichte 2024 von 590 Euro/m² im Kyffhäuserkreis (Thüringen) bis zu 9.500 Euro/m² Wohnfläche im Landkreis Miesbach (Bayern). Zwei Jahre zuvor lagen diese Extremwerte noch bei 650 Euro/m² und 14.100 Euro/m².

Für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften lag der Durchschnittspreis 2024 im Kyffhäuserkreis bei 510 Euro/m² und in München bei 7.900 Euro/m² Wohnfläche.

Innerhalb des Jahres 2024 und zu Beginn 2025 zeichnet sich jedoch ein leichter Preisanstieg bei Eigenheimen ab. Dabei ist der Verlauf des Anstiegs allerdings deutlich flacher als noch Ende der 2010er Jahre. Gleiches gilt für die Vertragszahlen, so dass die Rekordzahlen aus

den Jahren 2021 und 2022 in Bezug auf Vertrags- und Geldumsätze noch eine Weile Bestand haben dürften.

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen zeigt sich ein ähnliches Bild. Im oberen Preissegment sanken die Preise von 2023 auf 2024 um 6 Prozent und lagen damit gut 13 Prozent unter dem Niveau von 2022. Das mittlere Preissegment stabilisierte sich bei 2.300 Euro/m², etwa 7 Prozent unter dem von 2022. Im unteren Preissegment blieben die Preise konstant bei rund 1.000 Euro/m² (Abb. 5).

Entwicklung der Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Deutschland 2009 bis 2024

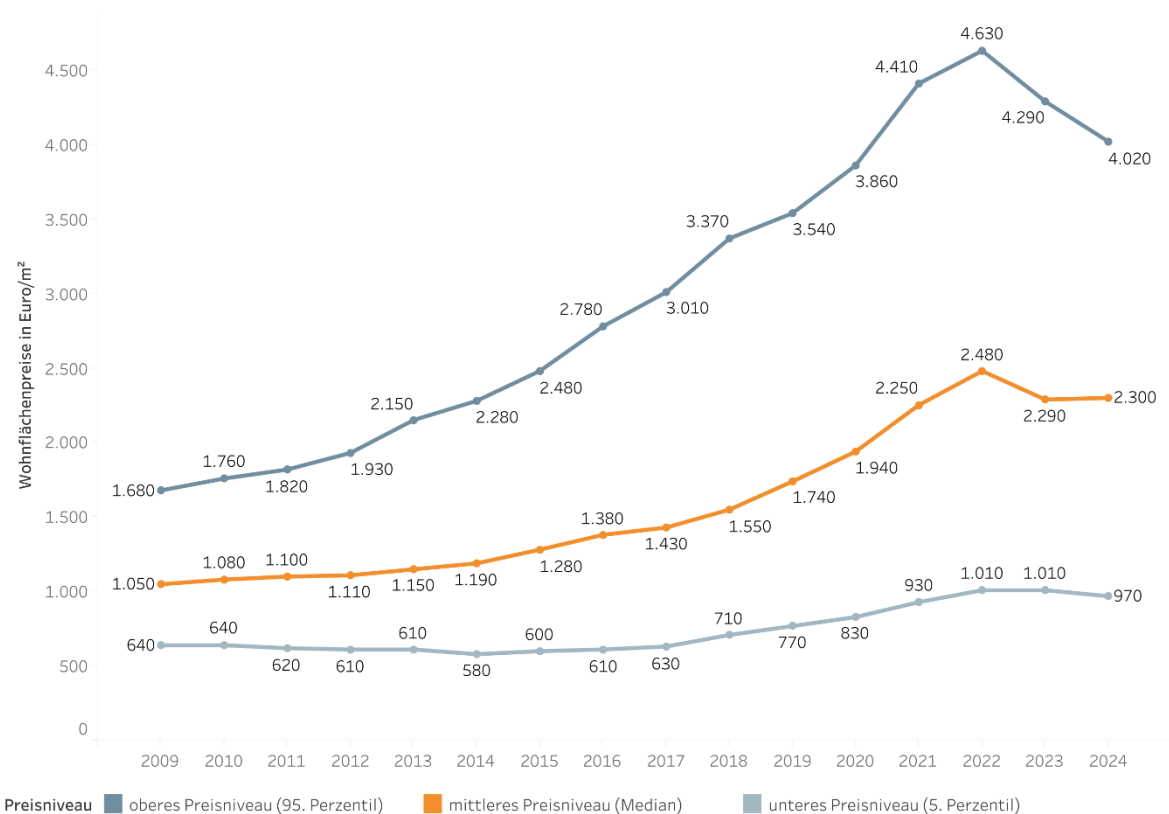


Abb. 5: Entwicklung der Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen

Die Spanne der Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen reichte im Jahr 2024 von 550 Euro/m² im Landkreis Mansfeld-Südharz bis 7.400 Euro/m² in der Stadt München. Auch hier ist eine leichte Preisbelebung sichtbar.

Entwicklung der Transaktionszahlen für Baugrundstücke für Eigenheime

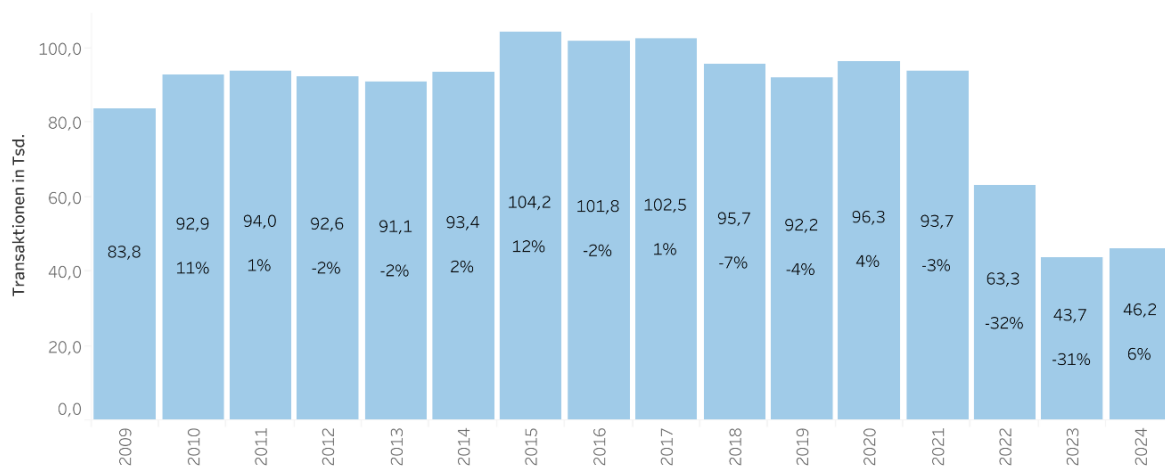


Abb. 6: Entwicklung der Transaktionszahlen für Baugrundstücke für Eigenheime

Entwicklung der Transaktionszahlen für Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

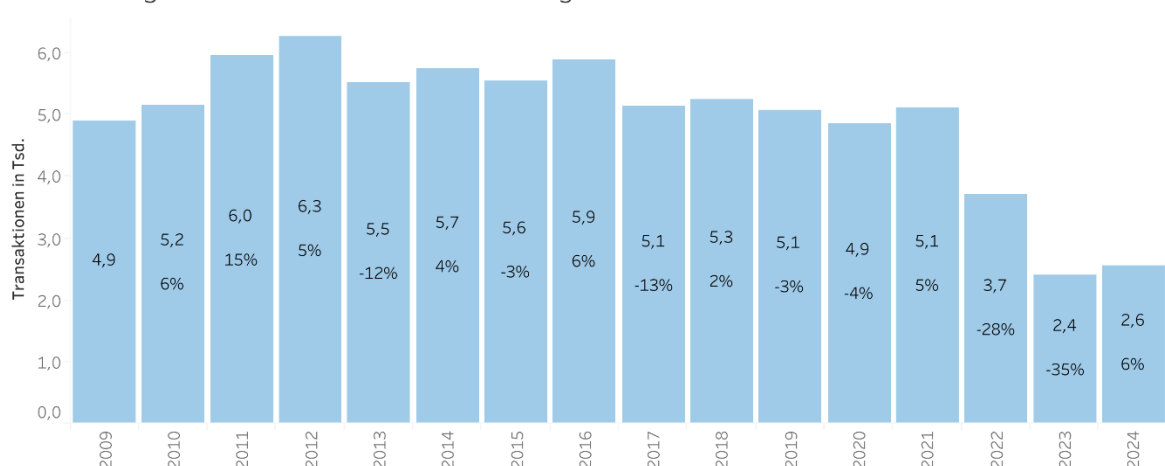


Abb. 7: Entwicklung der Transaktionszahlen für Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Im Bereich Bauland sieht es derzeit jedoch noch nicht nach Konsolidierung aus. Im Jahr 2024 wurden 46.200 Eigenheimbauplätze verkauft. Das entspricht einem Plus von 6 Prozent gegenüber 2023, ist aber weniger als die Hälfte des Niveaus der 2010er Jahre. Bei Grundstücken für Mehrfamilienhäuser fiel die Zahl der Transaktionen noch drastischer: 2.600 Verkäufe 2024 im Vergleich zu 6.000 jährlichen Verkäufen in der ersten Hälfte der 2010er Jahre. Während Zinssprung und Baukosten in den letzten Jahren die Preistreiber für das zu errichtende Objekt waren, ist aktuell vor allem eine Bodenpreissteigerung zu beobachten. Im Jahr 2024 stiegen die Quadratmeterpreise für Grund und Boden in den für dieses Marktsegment so wichtigen Großstädten um rund 9 Prozent von durchschnittlich 850 Euro/m² auf 930 Euro/m². Diese Entwicklungen sorgen dafür, dass die Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen nicht wie bei Gebrauchtimmobilen ab 2022 rückläufig waren, sondern kontinuierlich weiter steigen. Nur im oberen Preissegment gab es im Jahr 2023 einen leichten Rückgang, der inzwischen kompensiert wurde (Abb. 8).

Entwicklung der Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen in Deutschland 2009 bis 2024

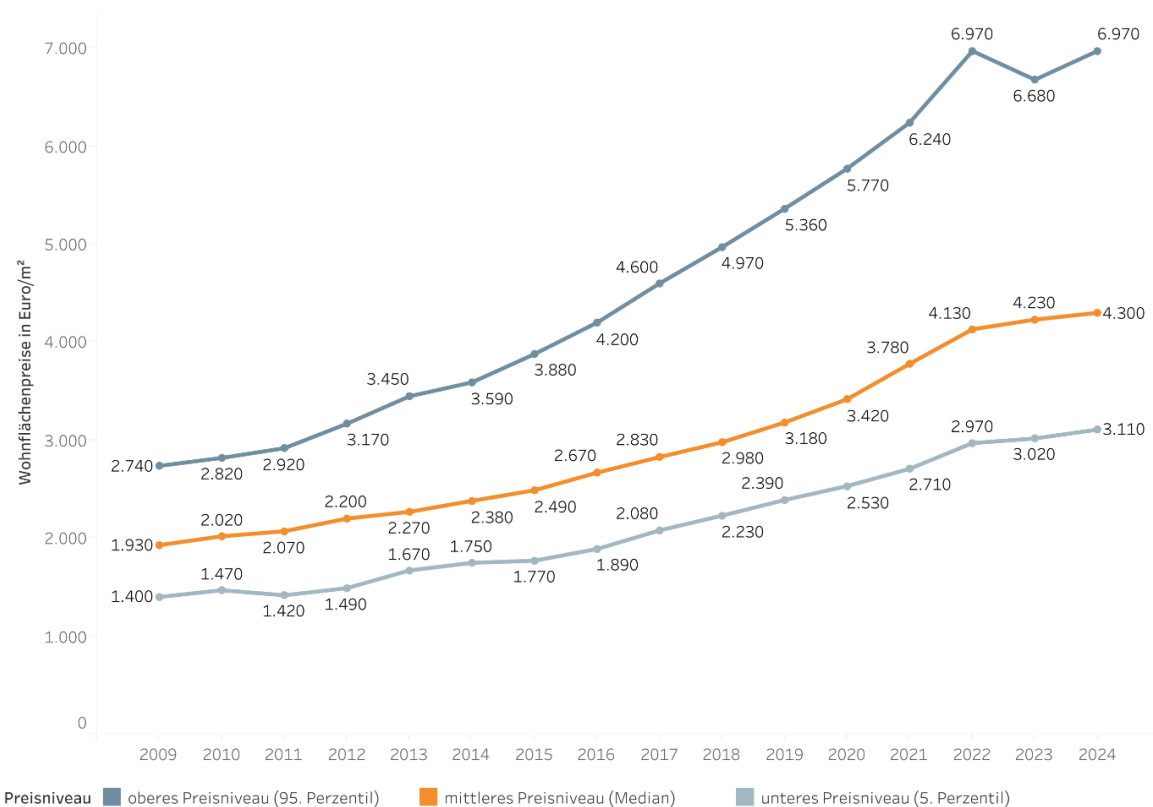


Abb. 8: Entwicklung der Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen

Hintergrund: Die amtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswertermittlung werten alle notariellen Kaufverträge für Immobilien in Deutschland aus. Damit liefern sie die einzige Datenquelle, die alle Immobilientransaktionen flächendeckend und vollständig abbildet – von den Metropolen bis in die kleinsten Landkreise. Das neue Dashboard bündelt diese Daten in einer zentralen, interaktiven Plattform:

https://tableau.bbsr.bund.de/t/bbr/views/Landing_Page/Start?%3Aembed=y&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y

Grafik-Download (Druckauflösung): <https://redaktion.internetcms.niedersachsen.de/download/220679/Abbildungen.zip>

Kontakt und weitere Informationen

AK OGA, **Vorsitzender**

(V. i. S. d. P.)

Andreas Teuber, c/o Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Stau 3, 26122 Oldenburg, Tel.: 0441 9215-622 oder 0152 323753745

E-Mail: andreas.teuber@lgl.niedersachsen.de

BBSR:

Christian Schlag, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Deichmanns Aue 31–37, 53113 Bonn,
Tel.: 0228 99401 1484

E-Mail: christian.schlag@bbr.bund.de