

Presseinformation

Oldenburg/Bonn, 28.08.2025

Immobilienumsätze 2024 steigen leicht – regionale Unterschiede bleiben groß

Gutachterausschüsse legen Marktanalyse vor

Oldenburg/Bonn, 28. August 2025 – Die amtlichen Gutachterausschüsse für Grundstücksverwertermittlung haben gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eine umfassende Auswertung des bundesweiten Immobilienmarktes 2024 vorgelegt. Die Analyse basiert auf allen notariell beurkundeten Kaufverträgen in Deutschland. Ergebnis: Nach der Marktkorrektur steigen Geldumsatz und Transaktionszahlen wieder leicht, während regionale Unterschiede nach wie vor erheblich sind.

Bundesweiter Immobilienumsatz 2024: +15 Prozent

Der Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt erreichte 2024 rund 247 Milliarden Euro – ein Plus von 15 Prozent gegenüber 2023. Die Zahl der Kaufverträge stieg um 9 Prozent auf 805.000, liegt aber weiterhin rund 20 Prozent unter dem langjährigen Durchschnitt.

Wohnimmobilien dominieren den Markt

Wohnimmobilien machten 2024 73 Prozent aller Verträge aus. Besonders Eigenheime erholten sich deutlich: Mit rund 253.000 Kaufverträgen stieg die Zahl um 13 Prozent gegenüber 2023 und erreichte wieder das Niveau von 2022. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern und Schleswig-Holstein.

Preisentwicklung bei Eigenheimen stabilisiert sich

Im mittleren Preissegment lagen die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Bundesdurchschnitt bei 2.400 Euro/m² – nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr. Im oberen Segment (95. Perzentil) sanken die Preise um 8 Prozent auf 4.590 Euro/m², das untere Segment blieb stabil bei 1.200 Euro/m². Die Preisspanne reichte von 590 Euro/m² im Kyffhäuserkreis (Thüringen) bis 9.500 Euro/m² im Landkreis Miesbach (Bayern).

Andreas Teuber, Vorsitzender des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) und des Oberen Gutachterausschusses Niedersachsen, kommentiert die jüngste Entwicklung: „*Seit Mitte 2024 sind bundesweit wieder leichte Preissteigerungen bei Eigenheimen erkennbar. Der Anstieg verläuft jedoch deutlich flacher als bei der Rallye am Ende der 2010er-Jahre.*“

Eigentumswohnungen: leichte Erholung

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen fielen die Preise im oberen Segment 2024 im Bundesdurchschnitt um 6 Prozent und lagen bei 4.020 Euro/m², während das mittlere Segment

stabil bei 2.300 Euro/m² blieb. Das untere Segment verharrte bei rund 1.000 Euro/m². Insbesondere in den Großstädten stabilisiert sich der Markt gegenwärtig. *„In Hamburg sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen im Jahr 2024 im Vergleich zu 2023 noch leicht gesunken. Im ersten Halbjahr 2025 hat sich das Preisniveau stabilisiert“*, so Iris Kohnen, Vertreterin von Hamburg im Arbeitskreis. Auch in Berlin ist eine ähnliche Entwicklung zu beobachten: *„In Berlin zeigen sich die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen seit 2024 bis zum 1. Halbjahr 2025 stabil, eine Preissteigerung ist noch nicht zu festzustellen“*, so Thomas Sandner, Vorsitzender des Gutachterausschusses Berlin.

Bauland bleibt Engpass

Der Verkauf von Bauplätzen für Eigenheime stieg 2024 leicht um 6 Prozent auf bundesweit 46.200 Einheiten, liegt aber weiterhin bei unter der Hälfte des Niveaus der 2010er-Jahre. Besonders Grundstücke für Mehrfamilienhäuser sind knapp: Die Zahl der Transaktionen sank von jährlich rund 6.000 in den frühen 2010er-Jahren auf 2.600 im Jahr 2024.

Die Bodenpreise in Großstädten stiegen 2024 im Schnitt um rund 9 Prozent auf durchschnittlich 930 Euro/m². Matthias Waltersbacher vom BBSR betont: *„Bauland ist weiterhin der entscheidende Flaschenhals für mehr bezahlbaren Wohnraum. Die steigenden Baulandpreise und hohe Erstellungskosten erschweren den Neubau und treiben die Preise und Mieten für Wohnungen weiter nach oben.“*

Hohe Baulandpreise schlagen sich auch in den Preisen für neue Eigentumswohnungen nieder: Anders als bei Gebrauchtimmobilien kam es nach 2022 im Bundesdurchschnitt nicht zu Preisrückgängen. Vielmehr stiegen die Preise nahezu kontinuierlich weiter – mit Ausnahme eines kurzen Einbruchs im oberen Segment 2023, der inzwischen ausgeglichen ist.

Hintergrund

Die amtlichen Gutachterausschüsse analysieren sämtliche notariell beurkundeten Kaufverträge in Deutschland und liefern damit die einzige flächendeckende, vollständige Datenbasis für den Immobilienmarkt. Das neue Immobilienmarkt-Dashboard bündelt diese Daten erstmals in einer zentralen, interaktiven Plattform und ermöglicht detaillierte Einblicke von Metropolen bis in kleinste Landkreise.

Zusammenfassung mit Grafiken: Immobilienmarkt 2024 KOMPAKT: https://redaktion.internetcms.niedersachsen.de/download/220680/Immobilienmarkt_2024_kompakt.pdf

Immobilienmarkt-Dashboard: https://tableau.bbsr.bund.de/t/bbr/views/Landing_Page/Start

Grafikpaket als ZIP-Datei zum Download: <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@lgin.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