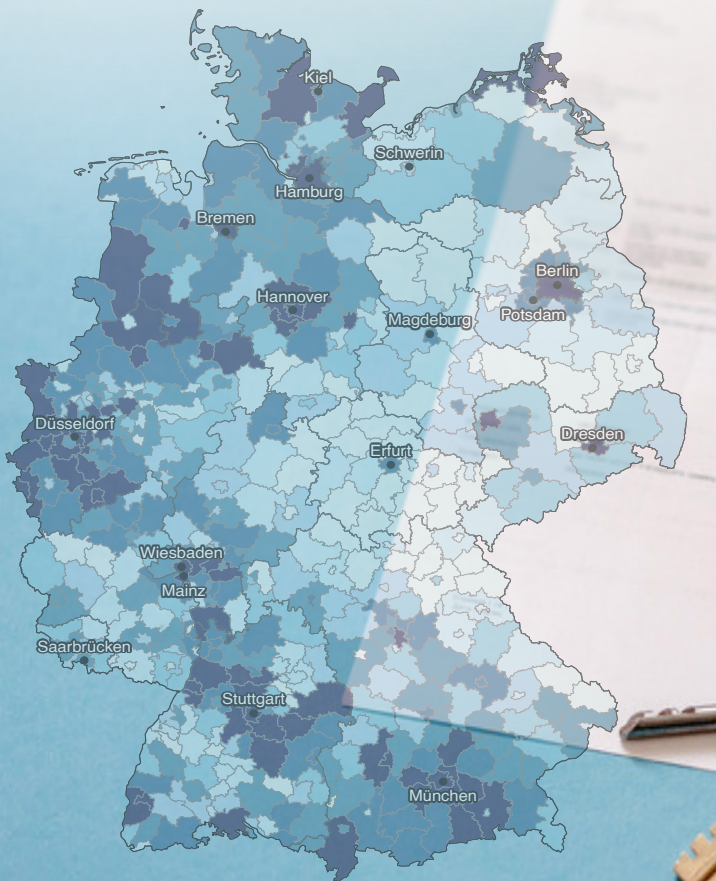




Immobilienmarktbericht Deutschland 2025

der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland



Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

Immobilienmarktbericht Deutschland 2025

Zusammengestellt in Zusammenarbeit mit den Oberen Gutachterausschüssen, den Gutachterausschüssen und den Zentralen Geschäftsstellen in der Bundesrepublik Deutschland

Herausgeber und Urheber

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA),

Oldenburg, Dezember 2025

Redaktion

FOLKMAR BETHMANN

Redaktionsstelle des AK OGA

Stau 3

26122 Oldenburg

V.i.S.d.P.

ANDREAS TEUBER

Vorsitzender des AK OGA

Vertrieb

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

Stau 3

26122 Oldenburg

Telefon: 0441 / 9215-633

E-Mail: redaktion-ak-oga@lgl.niedersachsen.de

Internet: www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Als pdf-Dokument kostenfrei zum Download auf der Internetseite:

www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Dashboards zum Immobilienmarktbericht Deutschland:

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

Herausgabe / Stand: 15.12.2025 / 15.12.2025

ISBN 978-3-00-085293-0

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Berichtes oder von Auswertergebnissen sind nur mit Genehmigung der Redaktionsleitung und unter Angabe der Quellen gestattet.

VORWORT



Quelle Foto: Bundesregierung/Steffen Kugler

Liebe Leserinnen und Leser,

der Immobilienmarktbericht Deutschland bietet 2025 erneut einen einzigartigen Blick auf die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes: fundiert, umfassend und faktenbasiert. Grundlage dafür ist ein Datenschatz, den es so nur einmal gibt: die Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse. Sie beruhen nicht auf bloßen Angebotspreisen aus Onlineportalen, sondern auf tatsächlich abgeschlossenen Transaktionen und damit auf dem, was Käuferinnen und Käufer am Ende wirklich bezahlt haben. Damit liefert der Bericht ein authentisches Abbild des Geschehens auf dem Immobilienmarkt der vergangenen zwei Jahre. Er zeigt nicht nur, wie sich Wohnimmobilien, sondern auch Wirtschafts- und Agrarflächen entwickelt haben – mit Angaben zu Häufigkeiten, Geldumsätzen und Preisniveaus. Zahlreiche regionale Auswertungen und Differenzierungen machen deutlich: Der Markt ist so vielfältig wie das Land selbst. Diese Daten sind eine wichtige Orientierungsgrundlage für die Politik und zukünftige Weichenstellungen, denn die Immobilienwirtschaft hat wechselhafte Jahre erlebt. Im Jahr 2022 haben nach einem beispiellosen Umsatzhoch in 2021 explodierende Baupreise und die Zinswende zu einem massiven Einbruch auf dem Markt geführt. Drei Jahre später haben sich Teile des Marktes zwar stabilisiert: Bei den gebrauchten Wohnimmobilien haben Angebot und Nachfrage wieder zueinander gefunden. Doch das ist nur ein Ausschnitt des Geschehens. Die Folgen der gestiegenen Baupreise in Kombination mit einem gestiegenen Zinsniveau sind noch immer beim Neubau zu spüren. Die Zahl der verkauften Baugrundstücke lag 2024 etwa im Segment der Eigenheime nicht einmal bei der Hälfte der jährlich registrierten Umsätze in den 2010er Jahren. Viele, die früher neu gebaut hätten, suchen eine Gebrauchtimmoblie als günstigere Alternative. Andere ehemals Kaufinteressierte suchen Lösungen auf dem Mietmarkt.

Nach wie vor ist der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in Deutschland hoch. Die Bevölkerungszahlen sind in den letzten Jahren weiter gestiegen. Unter dem Strich reicht die Bautätigkeit derzeit nicht aus, um den zusätzlichen Wohnungsbedarf zu decken. Mir ist wichtig, dass jede und jeder ein Zuhause finden kann. Deshalb kämpfe ich dafür, dass der Wohnungsbau wieder Fahrt aufnimmt und wir die wachsende Lücke auf dem Wohnungsmarkt schließen. Zu diesen Maßnahmen gehört zum Beispiel der sogenannte Bau-Turbo – eine richtungsweisende Änderung im Baugesetzbuch, die den Gemeinden befristet bis zum 31.12.2030 für bestimmte Wohnbauvorhaben weitreichende Abweichungen vom Planungsrecht ermöglichen soll. Der Bau-Turbo kann ein echter Gamechanger werden, wenn die Städte und Gemeinden dieses Instrument nutzen. Insbesondere Nachverdichtung, Aufstockung, Umnutzung oder Anbau am Ortsrand werden dadurch erleichtert, da vom bestehenden Planungsrecht abgewichen werden kann.

Weiterhin erhöht der Bund seine Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau der Länder deutlich. Nach dem vom Bundeskabinett beschlossenen Regierungsentwurf für den Bundeshaushalt 2026 sollen die Bundesmittel von derzeit 3,5 Mrd. Euro schrittweise auf 5,5 Mrd. Euro pro Jahr ab dem Programmjahr 2028 erhöht werden. Das sind nach dem enormen Aufwuchs in der letzten Legislatur neue Rekordsummen für den sozialen Wohnungsbau. Auch aufgrund dieser massiven finanziellen Unterstützung des Bundes ist die Anzahl der geförderten Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau in den letzten beiden Jahren deutlich gestiegen – trotz gestiegener Bau- und Finanzierungskosten und entgegen dem allgemeinen Trend sinkender Baugenehmigungen.

Und eine stabile Förderkulisse trägt dazu bei, den Bau klimagerechter Wohnungen und die Wohneigentumsbildung zu erleichtern. Während die Programme für klimafreundlichen Neubau (KFN, KNN) Anreize für Investitionen im Neubau setzen, werden mit der Wohneigentumsförderung für Familien und dem Programm Jung kauft alt Impulse gesetzt, damit der Erwerb einer selbst genutzten Immobilie leichter gelingt. Und auch das Wohnumfeld ist entscheidend, denn jeder weiß, dass die Lage einer Immobilie ganz wesentlich dafür ist, ob ein Objekt ein Ladenhüter bleibt oder leicht den Eigentümer wechselt. Für lebendige und zukunftsorientierte Städte und Gemeinden wird die bewährte Städtebauförderung des Bundes schrittweise bis 2029 verdoppelt und damit auch ein wichtiger Beitrag für Lebensqualität im Quartier geleistet

Die Immobilienmärkte sind auch ein Gradmesser dafür, wo wir im Moment stehen und welche Schlüsse wir ziehen. Sie sind ein Gradmesser für die wirtschaftliche Lage, aber auch ein Wegweiser für eine erfolgreiche Bau- und Wohnungspolitik. Nur wenn genügend Aktivität auf dem Immobilienmarkt stattfindet, wird auch genügend in Wohnraum investiert. Daher ist die einzigartige Datensammlung des Immobilienmarktberichts sowohl Erfolgskontrolle wie auch Ansporn für die Politik. Denn unser Ziel bleibt klar: Wir wollen schneller bauen, günstiger bauen und besser zusammenleben.



AUTORENVERZEICHNIS

Mitglieder des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

Baden-Württemberg

- *Ulf Jackisch*

Bayern

- *Gudrun Reicheneder*

Berlin

- *Thomas Sandner*

Brandenburg

- *Wilk Mroß*

Bremen

- *Henning Meister*

Hamburg

- *Iris Kohnen*

Hessen

- *Bettina Schröder*

Mecklenburg-Vorpommern

- *Frank Haberkamp*

Niedersachsen

- *Andreas Teuber*

Nordrhein-Westfalen

- *Kai-Uwe Gierse*

Rheinland-Pfalz

- *Christian Paulik*

Saarland

- *Verena Simon*

Sachsen

- *Matthias Kredt*

Sachsen-Anhalt

- *Ralph Ackermann*

Schleswig-Holstein

- *Uta Krassow*

Thüringen

- *Antje Löber*

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

- *Matthias Waltersbacher*

Weitere Autoren

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

- *Alexander Schürt*
- *Christoph Zander*
- *Eva Katharina Korinke*
- *Jonathan Franke*

Redaktionsstelle

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

Stau 3

26122 Oldenburg

Marktanalysen und Grafiken

- *Folkmar Bethmann*

Weitere Autoren Redaktionsstelle

- *Lucia Betke*





Layout





- *Sonja Ramftel*

Internetpräsentationen

- *Folkmar Bethmann*
- *Michael Schraad*
- *Jörg Nielsen*

INHALTSVERZEICHNIS

	1 ZUSAMMENFASSUNG	1
	2 GRUNDLAGEN UND HINWEISE ZUR VERWENDUNG.....	6
	2.1 Rechtsgrundlage und Zielsetzung	7
	2.2 Struktur und Organisation des Gutachterausschusswesens in Deutschland.....	8
	2.3 Datenerhebung bei den Gutachterausschüssen	10
	2.4 Begriffsdefinitionen	13
	2.4.1 Immobilie und Immobilienmarkt, Preis und Wert.....	13
	2.4.2 Räumliche Teilmärkte, Subkreise und Stadt- und Kreistypen.....	14
	2.4.3 Sachliche Teilmärkte	14
	2.4.4 Weitere Begriffsdefinitionen	15
	2.5 Hinweise zur Verwendung dieses Berichtes.....	16
	3 ZUSAMMENFASSENDE RAHMENBEDINGUNGEN ZUM IMMOBILIENMARKT	17
	4 DER IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND.....	24
	4.1 Geldumsatz und Transaktionen über alle Immobilienarten	25
	4.2 Wohnimmobilien	34
	4.2.1 Transaktionen und Geldumsätze auf dem Wohnimmobilienmarkt	35
	4.2.2 Eigenheime	44
	4.2.3 Eigentumswohnungen.....	66
	4.2.4 Mehrfamilienhäuser.....	88
	4.3 Wirtschaftsimmobilien	107
	4.3.1 Definition und Taxonomie	107
	4.3.2 Share Deals.....	108
	4.3.3 Umsätze bei Wirtschaftsimmobilien insgesamt	109
	4.3.3.1 Datenlage	110
	4.3.3.2 Transaktionen und Geldumsätze bei Wirtschaftsimmobilien	111
	4.3.3.3 Fazit, alle Wirtschaftsimmobilien.....	123
	4.3.4 Büroimmobilien	123
	4.3.4.1 Datenlage	124
	4.3.4.2 Transaktionen und Geldumsätze bei Büroimmobilien.....	125
	4.3.5 Handelsimmobilien	131
	4.3.5.1 Datenlage	131
	4.3.5.2 Transaktionen und Geldumsätze bei Handelsimmobilien.....	133
	4.4 Bauland.....	140
	4.4.1 Baugrundstücke für alle Immobilienarten	142
	4.4.2 Baugrundstücke für Eigenheime und Baugrundstücke in Misch- sowie Kerngebieten... ..	151
	4.4.3 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	165
	4.5 Agrar- und Forstimmobilien.....	179
	4.5.1 Sachliche Teilmärkte auf dem Markt der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien	179
	4.5.2 Umsätze auf dem Agrar- und Forstimmobilienmarkt.....	180
	4.5.3 Ackerland.....	189
	4.5.4 Grünland	198
	4.5.5 Umrechnungskoeffizienten	207
	4.5.6 Forstflächen.....	208

	5 INDIKATOREN MIT BEDEUTUNG FÜR DEN IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND	213
	5.1 Demographische Indikatoren	214
	5.2 Ökonomische Rahmendaten und Indikatoren	216
	5.3 Indikatoren für Wohnimmobilien	224
	6 WEITERE IMMOBILIENMARKTINFORMATIONEN IN DEUTSCHLAND	234
	6.1 Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse	235
	6.1.1 Grundstücksmarktberichte	235
	6.1.2 Boden- und Immobilienrichtwerte	238
	6.1.3 Übersicht zu den amtlichen Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse	244
	6.1.4 Weitere Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse	246
	6.1.5 Immobilien-Preis-Kalkulatoren und Mietwert-Kalkulator	247
	6.2 Weitere amtliche Veröffentlichungen	249
	6.2.1 Marktinformationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung	249
	6.2.2 Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung	250
	6.2.3 Informationen des Deutschen Städtetages	250
	6.2.4 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes und der Europäischen Kommission	251
	7 KONTAKTDATEN	252
	7.1 Internetpräsenzen der amtlichen Wertermittlung in Deutschland	253
	7.2 Kontaktdaten	254
	8 ABBILDUNGSVERZEICHNIS	256

1

ZUSAMMENFASSUNG

Der deutsche Immobilienmarkt in Kürze

Bundesweit belief sich der Geldumsatz mit Immobilien im Jahr 2024 auf 247 Milliarden Euro, was einer Steigerung vom 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr entsprach. Im Rekordjahr 2021 lag der Umsatz jedoch noch um 110 Milliarden Euro höher. Insgesamt wurden 805.000 Kaufverträge registriert, ein Anstieg von 9 Prozent gegenüber 2023. Der Wert lag jedoch weiterhin rund 20 Prozent unter dem langjährigen Mittelwert von rund einer Million Kaufverträgen pro Jahr. Um die aktuellen Zahlen zu erklären, lohnt ein kurzer Blick auf die letzten Jahre.

Der diesem Immobilienmarktbericht Deutschland zugrunde liegende Berichtszeitraum umfasst die Jahre 2023 und 2024. Beim Jahr 2023 handelte es sich um das erste vollständige Jahr nach der Zäsur von 2022, als plötzlich steigende Zinsen und beschleunigt steigende Baukosten massiv auf den Immobilienmarkt eingewirkt haben. Der Effekt trat etwa zur Jahresmitte 2022 ein. Durch den im ersten Halbjahr noch sehr aktiven Markt machte er sich jedoch in den Umsatzzahlen von 2022 noch nicht sehr deutlich bemerkbar. Die sinkenden Transaktionszahlen und Preise traten Mitte 2022 recht unmittelbar ein und führten bereits Ende 2022 vielerorts zu einer Talsohle. Fortan zeigten sich die Baukosten auf hohem Niveau stabil, das gleiche galt für die von nahe Null auf rund 3,5 bis 4 % gestiegenen Bauzinsen. Die beiden für die Immobilienfinanzierung so wichtigen Parameter waren nun zwar deutlich ungünstiger ausgeprägt als noch Mitte 2022, aber sie sind seitdem recht stabil geblieben.

Dementsprechend reagierte der Immobilienmarkt. Der Rückgang der Transaktionszahlen und der Preise war in 2022 sehr steil und schnell. Aus der Talsohle führte aber kaum ein Weg hinaus. Verkaufszahlen und Preise blieben folglich zunächst auf niedrigerem Niveau stabil. Jedoch gab es einen signifikanten Unterschied zwischen neuen und gebrauchten Immobilien. Bei gebrauchten Immobilien reagierte der Markt bald mit Preisnachlässen, wobei es eine Eigenart für den deutschen Markt ist, dass diese Entwicklung etwas verzögert erfolgt. Die Verkaufszahlen erholten sich dadurch, was sich 2024 schon deutlich in den Umsatzzahlen bemerkbar machte. Dieser Preisnachlass bei Gebrauchtimmobilen war bei neuen Immobilien wegen der hohen Herstellungskosten beim Neubau bzw. hohen Entwicklungskosten bei unbebauten Immobilien nicht umsetzbar. Hier sind im Grunde bis heute die Preise nicht gesunken. Dafür gab es einen nachhaltigen Rückgang der Verkaufszahlen, der nahezu unvermindert anhält. Bei näherem Hinsehen war die Zäsur von 2022 auch eine relative Verlagerung des Marktes mit einem höheren Anteil hin zu gebrauchten Immobilien.

Wohnimmobilien blieben 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 dominierten Eigenheime und Eigentumswohnungen den Wohnimmobilienmarkt. Besonders deutlich zeigte sich die Erholung im Segment der Gebrauchtimmobilen bei Eigenheimen: Die rund 253.000 registrierten Kaufverträge von 2024 bedeuteten eine Steigerung von 13 Prozent gegenüber dem Vorjahr und entsprachen 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 lagen die Transaktionszahlen für Eigenheime deutlich über dem Niveau der ersten Hälfte der 2010er Jahre. Die Erholung ist bundesweit sichtbar, insbesondere in Bayern und Schleswig-Holstein, die die stärksten Zuwächse verzeichneten.

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 13 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 lagen die Preise damit sogar um 23 Prozent niedriger. Im unteren Preissegment blieben die Preise seit 2022 weitgehend konstant bei 1.200 Euro/m².

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 zeichnete 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.

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 war eine leichte Preisbelebung sichtbar.

Im Bereich Bauland sah es bis Ende 2024 jedoch noch nicht nach Konsolidierung aus. Im Jahr 2024 wurden 46.200 Eigenheimbauplätze verkauft. Das entsprach 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 im Jahr 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, war zuletzt 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 10 Prozent von durchschnittlich 850 Euro/m² auf 930 Euro/m². Diese Entwicklungen sorgten dafür, dass die Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen nicht wie bei Gebrauchtimmobilen ab 2022 rückläufig waren, sondern kontinuierlich weiter stiegen. Nur im oberen Preissegment gab es im Jahr 2023 einen leichten Rückgang, der bis zum Ende des Berichtszeitraumes kompensiert wurde.

Wie schon erwähnt, sind Wohnimmobilien in Bezug auf die Umsatzanteile am Gesamtmarkt im letzten Jahrzehnt bedeutsamer geworden. Das nächstbedeutsame Marktsegment ist das der Wirtschaftsimmobilien, das in Bezug auf seine Bedeutung für die Umsätze am Gesamtmarkt in etwa ähnlicher Größenordnung wie die Wohnimmobilien gewachsen sind, eingebüßt hat. Der Geldumsatz ist bereits in den 2010er Jahren nicht im gleichen Maße gestiegen wie bei den Wohnimmobilien. Betrug die Geldumsatzsteigerung zwischen 2015 und 2021 bei den Wohnimmobilien über 71 %, so lag diese bei den Wirtschaftsimmobilien bei weniger als 29 %. Auch zeigt sich der Wirtschaftsimmobilienmarkt nach der 2022er Zäsur stärker angeschlagen. Der Umsatzrückgang von 2022 nach 2023 betrug 37 %. Die Erholung im Jahr 2024 mit einem Plus von 7 % fiel sparsam aus. Unterm Strich betrug das Geldumsatzvolumen bei Wirtschaftsimmobilien im Jahr 2024 49,7 Milliarden Euro. Dieser Wert liegt knapp unterhalb von dem des Jahres 2014. Der Geldumsatzwert bei Wohnimmobilien war 2024 dagegen etwas höher als der Wert von 2018.

Während die Preis- und Umsatzentwicklung bei Wohnimmobilien ein gesellschaftspolitisch prominentes Thema ist, verliert sich die Lage bei den Wirtschaftsimmobilien etwas aus dem Auge der Öffentlichkeit. Tatsächlich decken sich hier die mäßigen Indizes zur deutschen Wirtschaft mit der geringen Investitionsbereitschaft in Wirtschaftsimmobilien.

The German real estate market in brief

Nationwide, the monetary turnover in real estate in 2024 amounted to €247 billion, representing an increase of 15 percent compared to the previous year. However, in the record year of 2021, turnover was still €110 billion higher. A total of 805,000 purchase agreements were registered, an increase of 9 percent compared to 2023. Nevertheless, this figure remained about 20 percent below the long-term average of around one million purchase agreements per year. To explain the current figures, it is worth taking a brief look at recent years.

The reporting period underlying this German Real Estate Market Report covers the years 2023 and 2024. The year 2023 was the first full year after the turning point in 2022, when suddenly rising interest rates and rapidly increasing construction costs had a massive impact on the real estate market. This effect emerged around mid-2022. However, due to the still very active market in the first half of the year, it was not yet clearly reflected in the 2022 turnover figures. Falling transaction numbers and prices appeared quite immediately in mid-2022 and led to a trough in many places by the end of 2022. From then on, construction costs remained stable at a high level, as did mortgage rates, which had risen from near zero to around 3.5 to 4 percent. These two parameters, so crucial for real estate financing, were now significantly less favorable than in mid-2022, but they have remained relatively stable since then.

Accordingly, the real estate market reacted. The decline in transaction numbers and prices in 2022 was very steep and rapid. However, there was hardly any way out of the trough. Sales figures and prices initially remained stable at a lower level. There was, however, a significant difference between new and existing properties. For existing properties, the market soon responded with price reductions, although it is characteristic of the German market that this development occurs somewhat delayed. Sales figures recovered as a result, which was already clearly reflected in the 2024 turnover figures. This price reduction for existing properties could not be implemented for new properties due to the high construction costs for new builds or high development costs for undeveloped land. Here, prices have essentially not fallen to this day. Instead, there has been a sustained decline in sales figures, which continues almost unabated. On closer inspection, the turning point in 2022 also represented a relative shift in the market toward a higher share of existing properties.

Residential real estate remained the most significant segment in terms of turnover. Its importance has continued to grow over the past 15 years: while its share of the total number of contracts was 63 percent in 2010, it rose to 73 percent in 2024. A similar trend was observed in monetary turnover, whose share of the total market increased from 65 percent to 74 percent over the same period.

Single-family homes and condominiums dominated the residential real estate market, each accounting for nearly 45 percent of all contracts. The recovery was particularly evident in the segment of existing single-family homes: the approximately 253,000 registered purchase agreements in 2024 represented an increase of 13 percent compared to the previous year and corresponded to the level of 2022, while the total number of real estate purchase agreements was still more than 7 percent below that of 2022. Despite a shortfall of about 10 percent compared to the record years around 2020, transaction numbers for single-family homes were significantly above the level of the first half of the 2010s. The recovery is visible nationwide, particularly in Bavaria and Schleswig-Holstein, which recorded the strongest increases.

In the German Real Estate Market Report, single-family homes are further subdivided into detached single- and two-family houses as well as terraced houses and semi-detached houses.

Nationwide, in 2024, the price per square meter of living space for detached single- and two-family houses in the mid-price segment was €2,400/m², remaining almost unchanged compared to 2023. In the record year of 2022, prices in the mid-range were about 13 percent higher. In the high-priced southern federal states of Bavaria and Baden-Württemberg, the 2022 turning point had a more lasting effect. In the expensive price segment—defined as the 95th percentile, where only 5 percent of prices are higher—the price fell from €5,000/m² in 2023 to €4,590/m² in 2024, a decline of 8 percent. Compared to 2022, prices were even 23 percent lower. In the lower price segment, prices have remained largely constant at €1,200/m² since 2022.

The price range for used single- and two-family houses in 2024 extended from €590/m² in Kyffhäuserkreis (Thuringia) to €9,500/m² in the district of Miesbach (Bavaria). Two years earlier, these extremes were €650/m² and €14,100/m². For used terraced houses and semi-detached houses, the average price in 2024 was €510/m² in Kyffhäuserkreis and €7,900/m² in Munich.

Within 2024, however, a slight price increase for single-family homes became apparent. The pace of this increase was significantly flatter than at the end of the 2010s. The same applies to contract numbers, so the record figures from 2021 and 2022 in terms of contracts and monetary turnover are likely to remain unmatched for some time.

A similar picture emerges for used condominiums. In the upper price segment, prices fell by 6 percent from 2023 to 2024 and were thus about 13 percent below the 2022 level. The mid-price segment stabilized at €2,300/m², about 7 percent below 2022. In the lower price segment, prices remained constant at around €1,000/m².

The price range for used condominiums in 2024 extended from €550/m² in the district of Mansfeld-Südharz to €7,400/m² in the city of Munich. Here too, a slight price recovery was visible.

In the land market, however, there was no sign of consolidation by the end of 2024. In 2024, 46,200 single-family home building plots were sold. This represented an increase of 6 percent compared to 2023 but is less than half the level of the 2010s. For plots intended for multi-family houses, the number of transactions fell even more drastically: 2,600 sales in 2024 compared to 6,000 annual sales in the first half of the 2010s. While the interest rate hike and construction costs were the main price drivers for the building itself in recent years, recently, a rise in land prices has been observed. In 2024, square meter prices for land in the major cities so important for this market segment rose by around 10 percent, from an average of €850/m² to €930/m². These developments ensured that the living space prices for new condominiums did not decline from 2022 onwards, as was the case for used properties, but continued to rise steadily. Only in the upper price segment was there a slight decline in 2023, which was offset by the end of the reporting period.

As mentioned above, residential real estate has become more significant in terms of its share of total market turnover over the past decade. The next most important market segment is commercial real estate, which has grown—or rather declined—in a similar proportion regarding its importance for total market turnover. Monetary turnover had already not increased to the same extent as residential real estate in the 2010s. While the increase in monetary turnover between 2015 and 2021 was over 71 percent for residential real estate, it was less than 29 percent for commercial real estate. Moreover, the commercial real estate market appears more severely affected after the 2022 turning point. The decline in turnover from 2022 to 2023 was 37 percent. The recovery in 2024, with an increase of 7 percent, was modest. Overall, monetary turnover for commercial real estate in 2024 amounted to €49.7 billion. This figure is slightly below that of 2014. In contrast, the monetary turnover for residential real estate in 2024 was slightly higher than the 2018 level.

While price and turnover developments in residential real estate are a socially and politically prominent topic, the situation in commercial real estate tends to escape public attention. In fact, the weak indices for the German economy correspond with the low willingness to invest in commercial real estate.

2

GRUNDLAGEN UND HINWEISE ZUR VERWENDUNG

2.1 Rechtsgrundlage und Zielsetzung

Etwa seit dem Jahr 2007 werden - auf Basis bundesweit zusammengestellter Daten der Gutachterausschüsse konkret nachweisbar - auf dem deutschen Immobilienmarkt jährlich ca. 1 Million Transaktionen allein durch notariell beurkundete Kauffälle registriert. Diese Kauffälle werden in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst, ausgewertet und aufbereitet. Die Datenerhaltung erfolgt grundsätzlich auf der Ebene der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in unterschiedlichen Datenbanken, die maximal auf der Ebene der Länder zusammengeführt werden können.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland haben ihre allgemeine Rechtsgrundlage in den §§ 192ff. des Baugesetzbuches (BauGB). Dabei sind Gutachterausschüsse fachlich unabhängige Gremien, die staatliche Aufgaben wahrnehmen. Jeder Gutachterausschuss setzt sich aus ehrenamtlichen Gutachtern zusammen, die auf dem regionalen Immobilienmarkt über eine umfassende Expertise verfügen und Erfahrung haben, wenn es um die Wertermittlung zu einzelnen Grundstücken geht. Auf der Ebene der Länder sind nach dem BauGB obere Gutachterausschüsse oder zentrale Geschäftsstellen zu bilden, die unter anderem dazu beitragen, die Daten der lokalen Gutachterausschüsse zusammenzufassen und gegebenenfalls überregionale Grundstücksmarktanalysen zu fertigen. Die Ausgestaltung der Aufgaben der Gutachterausschüsse, oberen Gutachterausschüsse oder Zentralen Geschäftsstellen und ihre konkrete Wahrnehmung wird durch die Länder in sogenannten „Gutachterausschussverordnungen“ geregelt.

Die Leitgedanken der Regelungen nach §§ 192 ff BauGB zur amtlichen Wertermittlung kommen aus dem 1960 erlassenen Bundesbaugesetz (BBauG). Nach der Aufhebung des staatlich verordneten Preisstopps (Preisstoppverordnung vom 26.11.1936 (RGBl. II 1936, 955) für Grundstücke war es erforderlich, die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt dem „freien Spiel des Marktes“ zu überlassen. Dieser Ansatz konnte jedoch nur gelingen, wenn den Akteuren auf dem Immobilienmarkt auch umfassende Informationen über Verkäufe, Preise und den betreffenden Objekten zur Verfügung gestellt wurden. Realisiert wurde dies durch die heute in § 195 BauGB festgelegte Einrichtung der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in Verbindung mit den Aufgaben der Gutachterausschüsse (§ 193 BauGB) und oberen Gutachterausschüsse bzw. Zentralen Geschäftsstellen (§ 198 BauGB).

Die Anforderungen an einen transparenten Immobilienmarkt haben sich seit 1960 jedoch sehr stark geändert. Insbesondere die Entwicklungen hin zu einer Bereitstellung von Informationen zu dem Geschehen auf dem Immobilienmarkt sowie der zunehmend formulierte Anspruch, auch auf die Rohdaten über den Markt zugreifen zu können, haben die Aufgaben der Gutachterausschüsse spürbar verändert. Die Zunahme anderer institutioneller oder privater Anbieter von Marktanalysen hat ebenfalls einen signifikanten Einfluss auf diesen Entwicklungsprozess.

Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA) hat seine Rechtsgrundlage in der Verwaltungsvereinbarung der Länder über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung vom 20.04.2016 (Banz AT 13.05.2016 B2). Die Verwaltungsvereinbarung soll dazu beitragen, die Anforderungen nach § 198 Absatz 2 BauGB zu erfüllen.

Der hier vorliegende Immobilienmarktbericht Deutschland 2025 ist das Ergebnis der Zusammenarbeit der Länder und des Bundes im AK OGA und stellt damit einen Beitrag der amtlichen Gutachterausschüsse zur Verbesserung der bundesweiten Immobilienmarkttransparenz dar.

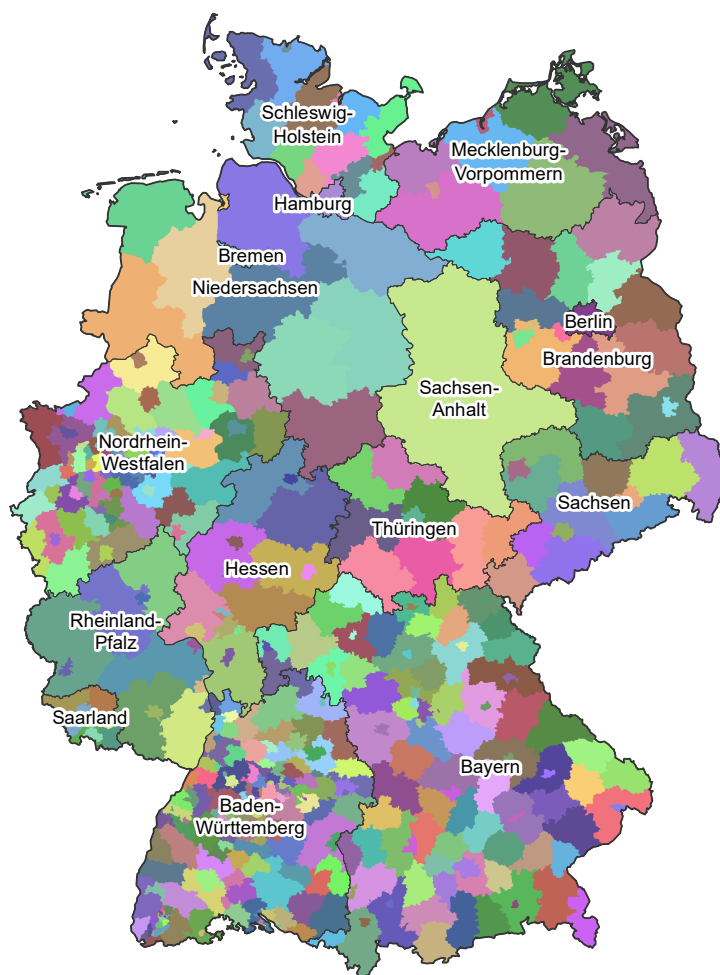
2.2 Struktur und Organisation des Gutachterausschusseswesens in Deutschland

Die Festlegung der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse und die Einrichtung von Oberen Gutachterausschüssen oder Zentralen Geschäftsstellen gehört nach § 199 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu den Aufgaben der Länder. Die entsprechenden Regelungen zur Struktur und Organisation der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen finden sich in Gutachterausschuss- bzw. Durchführungsverordnungen der Länder zum BauGB. Diese, der föderalen Struktur der Bundesrepublik Deutschland entsprechenden Regelungen, führen zu einem Bild der Zuständigkeitsbereiche der

Gutachterausschüsse, welches erhebliche Unterschiede erkennen lässt (**Abb. 2-1**).

Die Größen der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse sind sehr unterschiedlich, haben sich aber im Verlauf der letzten zehn Jahre nach und nach leicht angepasst. So ist es beispielsweise in Baden-Württemberg möglich, dass die grundsätzlich auf der Gemeindeebene zu verortenden Zuständigkeitsbereiche durch Kooperationsvereinbarung benachbarter Gemeinden untereinander auf eine Größe erweitert werden können, die eine sinnvolle Analyse des Immobilienmarktes ermöglichen.

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse



Datengrundlage: AK OGA 2025
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

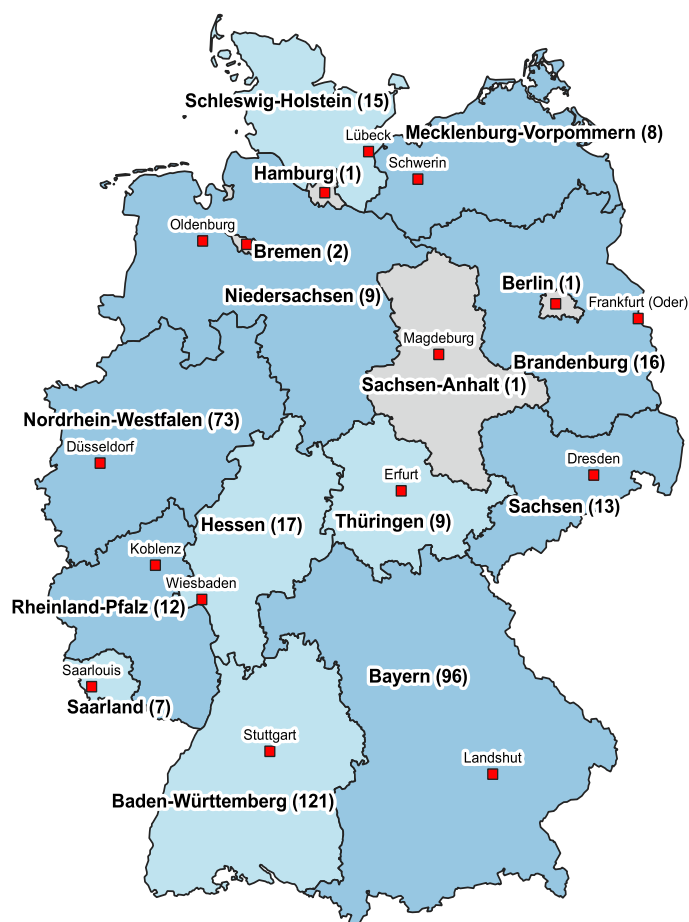
Stand: Oktober 2025

Abb. 2-1: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse, Stand Oktober 2025

In **Abb. 2-2** sind die eingerichteten Oberen Gutachterausschüsse und die Zentralen Geschäftsstellen dargestellt. Die Zahlen in Klammern stellen die jeweiligen Anzahlen der Gutachterausschüsse in den Bundesländern dar.

Die Kontaktdaten zu den Geschäftsstellen und den Zentralen Geschäftsstellen sind in Kapitel 6 zusammengestellt.

Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse



- keine Einrichtung erforderlich
- Oberer Gutachterausschuss eingerichtet
- Zentrale Geschäftsstelle eingerichtet
- Standort der Geschäftsstelle

(75) Anzahl der örtl. Gutachterausschüsse

Datengrundlage: AK OGA 2025
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

Stand Oktober 2025

Abb. 2-2: Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

2.3 Datenerhebung bei den Gutachterausschüssen

Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse

Grundlage für die Analysen und Darstellungen in diesem Bericht sind die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Kennzahlen zu Umsätzen und Preisen auf den örtlichen Immobilienmärkten. Diese Daten werden von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen und unter Einbeziehung der Marktkenntnisse abgeleitet. Es handelt sich um aggregierte Daten, die mit statistischen Methoden, jedoch unter Einbeziehung der lokalen Expertise der Gutachterausschüsse, ermittelt worden sind.

Kaufpreissammlungen sind Datensammlungen, die bei den Gutachterausschüssen auf der Grundlage des § 195 BauGB geführt werden; nach dieser Vorschrift sind Stellen, die Kaufverträge über Immobilienverkäufe beurkunden, verpflichtet, eine Abschrift des jeweiligen Kaufvertrages an den zuständigen Gutachterausschuss zu übersenden. Die aus den notariellen Kaufverträgen gewonnenen Informationen über die Immobilientransaktion werden anonymisiert in die Kaufpreissammlung übernommen und durch weitere Informationen zu der Immobilie (z. B. Angaben zur Bauleitplanung, Baujahr, Größe etc.) ergänzt.

Den Gutachterausschüssen steht damit ein originäres Abbild des tatsächlichen Geschehens auf dem gesamten Immobilienmarkt zur Verfügung. Damit einher geht aber auch die Verpflichtung, der Öffentlichkeit durch die Erstellung von Grundstücksmarktberichten die Ableitung von zur Wertermittlung erforderlichen weiteren Daten und Bodenrichtwerten sowie durch die Erstellung von Verkehrswertgutachten allgemeine Informationen über den Immobilienmarkt zugänglich zu machen.

Untersuchungsräume, Subkreise

Die Datenerhebung erfolgt auf der Ebene von kreisfreien Städten, Landkreisen und teilweise auf der Ebene von unterhalb der Landkreise gebildeten Untersuchungsräumen (Subkreise). Subkreise setzen sich aus mehreren Gemeinden zusammen und wurden dort gebildet, wo starke strukturelle Unterschiede innerhalb von Landkreisen zu signifikanten Unterschieden des Marktverhaltens führen können (s. auch Kapitel 2.4).

Umfang der Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse

Für diesen Bericht liegen Immobilienmarktinformationen in unterschiedlichen regionalen Ausprägungen vor. Aus verschiedenen Gründen konnten sich nicht alle Gutachterausschüsse an der Erhebung der Daten beteiligen oder sie konnten die Daten nicht in vollem Umfang und zu allen Teilmärkten bereitstellen.

Mithilfe statistischer Schätzverfahren, insbesondere hedonischer Modelle mit umfassenden Strukturdaten auf der Subkreisebene¹⁾, sind flächendeckende Aussagen auch dort möglich, wo die Datenlage nicht ausreichend ist. Die Genauigkeit, mit der diese Angaben abgeleitet worden sind, hängt naturgemäß davon ab, mit welcher Dichte die Daten mitgeteilt und mit welcher Qualität diese Daten ermittelt wurden. Bezogen auf die Gebietsfläche zeigt sich seit dem Jahr 2009 die in **Abb. 2-3** dargestellte Beteiligung nach Bundesländern.

Für den vorliegenden Bericht konnten durch die Gutachterausschüsse in den Jahren 2023 und 2024 für etwa 90% bzw. 89% der Gebietsfläche Deutschlands Daten bereitgestellt werden. Dies kann in den verschiedenen Unterkategorien (z.B. beiden Wirtschaftsimmobilien) erheblich abweichen und wird in den einschlägigen Kapiteln dieses Berichtes entsprechend dokumentiert.

In den folgenden Abbildungen (**Abb. 2-4 bis Abb. 2-7**) wird auf der Ebene der Untersuchungsräume (kreisfreien Städte, Landkreise, Subkreise) dargestellt, für welche dieser Untersuchungsräume von den Gutachterausschüssen grundsätzlich Daten bereitgestellt werden konnten. Festzustellen ist, dass für diesen Bericht eine insgesamt sehr gute Beteiligung der Gutachterausschüsse zu konstatieren ist. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Möglichkeiten zur Ermittlung solcher aggregierter Daten bei den Gutachterausschüssen je nach Immobilienart sehr stark schwanken. Diese Schwankungen sind vor allem bei der Betrachtung der verschiedenen sachlichen Teilmärkte ersichtlich und werden in den nachfolgenden Kapiteln im Detail herausgearbeitet.

Datenbereitstellung durch die Gutachterausschüsse in Prozent der Gebietsfläche (2007 – 2024)

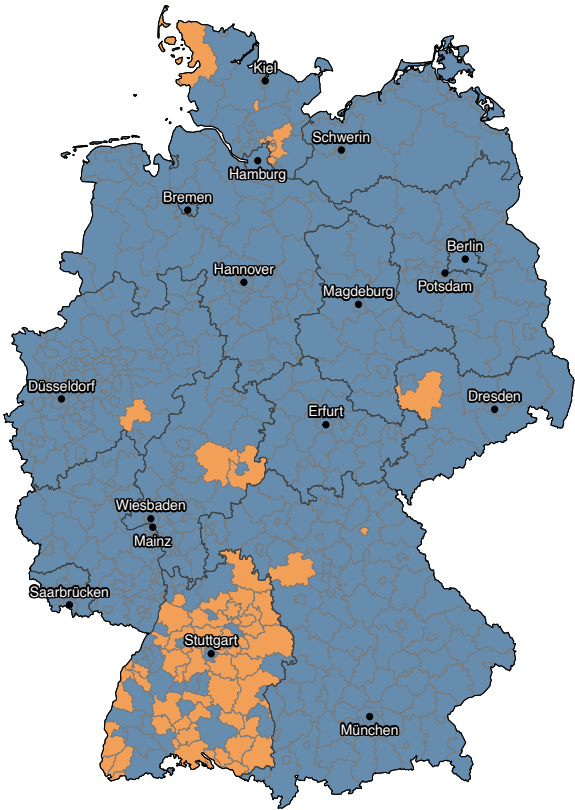
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	1	5	3	3	33	26	20	17	2	3	3	3	6	9	17	20	34	23
Bayern	57	59	24	24	46	52	76	75	98	96	100	100	100	100	100	98	98	100
Berlin	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Brandenburg	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Bremen	100	100	80	80	100	20	100	22	0	0	100	100	24	24	78	78	100	78
Hamburg	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Hessen	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	87	100
Mecklenburg-Vorpommern	90	100	86	86	75	85	83	100	100	77	100	100	100	62	100	100	100	100
Niedersachsen	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Nordrhein-Westfalen	92	92	98	98	89	94	90	92	89	92	91	91	91	91	96	97	98	98
Rheinland-Pfalz	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Saarland	100	100	91	91	100	72	72	72	100	100	90	100	100	100	100	100	100	100
Sachsen	12	12	42	54	48	73	90	100	81	81	91	100	100	91	100	100	91	52
Sachsen-Anhalt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Schleswig-Holstein	100	100	47	47	39	48	38	38	62	63	77	77	86	86	82	82	82	82
Thüringen	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Deutschland	76	75	69	69	75	78	82	83	86	85	88	88	89	86	90	90	91	89

Abb. 2-3: Datenbereitstellung durch die Gutachterausschüsse in Prozent der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland (2007 – 2024)

¹ Diese Daten wurden eigens für die vorzunehmenden Schätzung der fehlenden Werte durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ermittelt und zur Verfügung gestellt

Bereitstellung der Daten 2023

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

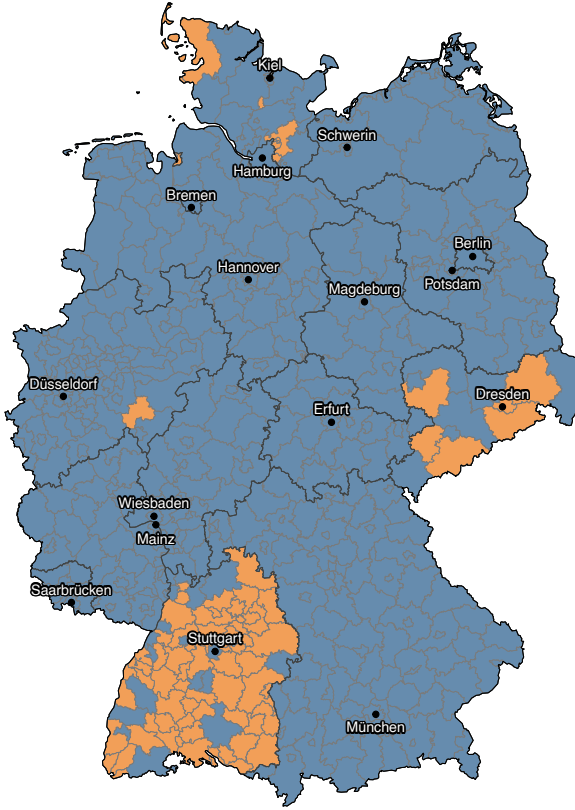


Datengrundlage: AK OGA 2025 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 2-4: Bereitstellung der Daten 2023

Bereitstellung der Daten 2024

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2025 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 2-5: Bereitstellung der Daten 2024

Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2023)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

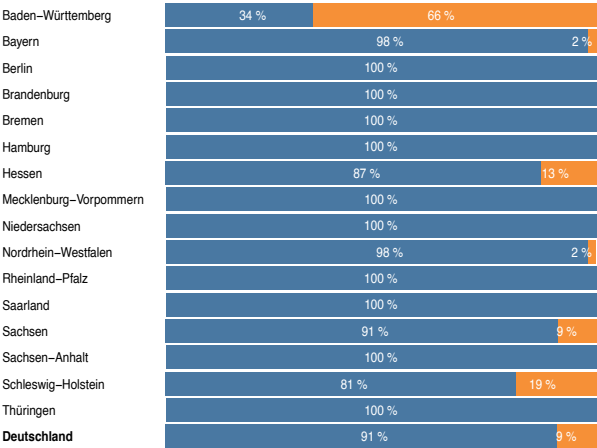


Abb. 2-6: Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2023)

Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2024)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

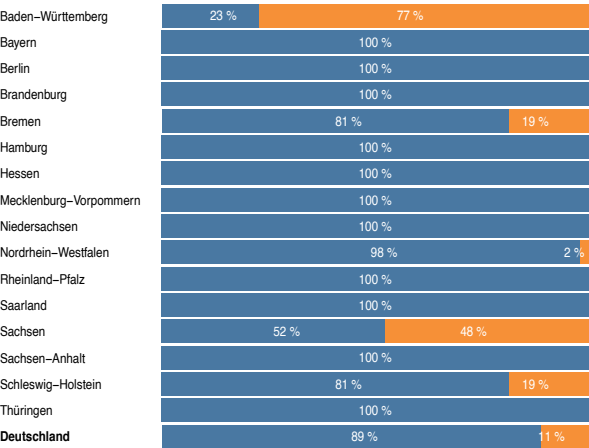


Abb. 2-7: Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2024)

Hintergrund dieser Darstellung ist die Anforderung dieses Berichtes, die Analysen und insbesondere die Qualität der mit statistischen Methoden berechneten, fehlenden Werte transparent zu machen. Denn in räumlichen und sachlichen Teilmärkten, in denen vergleichsweise wenig von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellte Daten für die Berechnungen genutzt werden können, sind die geschätzten Werte naturgemäß ungenauer als in Teilmärkten, in denen eine Vielzahl durch die Gutachterausschüsse gemeldeter Werte vorliegen.

2.4 Begriffsdefinitionen

2.4.1 Immobilie und Immobilienmarkt, Preis und Wert

Mit dem Begriff „Immobilie“ werden im Allgemeinen Güter bezeichnet, die durch ihre Bindung an den Grund und Boden in ihrer Lage nicht veränderbar sind. Dabei handelt es sich im weitesten Sinne um Wirtschaftsgüter, die in der Regel langfristige Investitionen mit sich bringen. Sie können zum Wohnen, für die Produktion, den Handel oder die Erbringung von Dienstleistungen genutzt werden.

Der Preis einer Immobilie ist kein feststehender, immer wieder messbarer Wert, sondern ein Betrag, der ausschließlich abhängig davon ist, wie sich Veräußerer und Erwerber zum Zeitpunkt der Transaktion einigen. Treffen also andere Erwerber und Veräußerer aufeinander, kann der Preis ebenfalls ein anderer sein, obwohl es sich um das selbe Objekt handelt. Insofern sind zum Beispiel Mehrfachmessungen zur Erzielung einer höheren Genauigkeit von Immobilienwerten nicht möglich.

Als Immobilienwert hingegen wird in der Regel der mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwartende Preis bezeichnet. Immobilienwerte sind demnach mit bestimmten Methoden ermittelte Erwartungswerte für den Preis einer Immobilie. Davon abweichend kann auch der Wert einer Immobilie für den jeweils einzelnen Eigentümer oder die einzelne Eigentümerin bzw. Interessen gelten; dies jedoch spielt bei der Betrachtung bzw. der Ermittlung von Immobilienwerten eine eher untergeordnete Rolle und muss lediglich in Ausnahmefällen berücksichtigt werden.

Die Beschreibung des Immobilienmarktes erfolgt durch die Darstellung von Transaktionszahlen, Geld- und Flächenumsätzen, sowie Werten zu einem bestimmten Zeitpunkt (Querschnitt) und in ihrer zeitlichen Entwicklung (Längsschnitt). Um zu einer für den Anwender nutzbaren Darstellung zu kommen, werden sinnvoll aggregierte geografische Marktregionen (räumliche Teilmärkte) und Immobilienarten (sachliche Teilmärkte) gebildet und miteinander verknüpft.

Das BauGB verwendet nicht den Begriff „Immobilie“, sondern durchgängig den Begriff „Grundstück“, mit dem gleichermaßen bebaute und unbebaute Grundstücke gemeint sind. Der Grundstücksbegriff geht mit der Begriffsdefinition aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) einher, ist jedoch in keiner Rechtsvorschrift, z. B. im BGB oder in der Grundbuchordnung (GBO), konkret definiert. Vielmehr hat sich der Grundstücksbegriff in seiner Definition aus dem allgemeinen Sprachgebrauch und der Rechtsprechung entwickelt. Ein Grundstück ist danach:

„Ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der auf einem besonderen Grundbuchblatt oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer im Verzeichnis der Grundstücke gebucht ist.“²⁾

Die Abgrenzung eines Grundstücks vor Ort geschieht durch vermessungstechnisch erfasste und im Liegenschaftskataster registrierte Begrenzungen des Grundstückes. Diese Grenzen sind durch geeignete Fachkräfte örtlich jederzeit wiederherstellbar. Die Vermessung von Grundstücksgrenzen und seiner aufstehenden Bauwerke sind hoheitliche, d. h. staatliche, Akte.

Der Begriff „Immobilie“ wird ebenso umgangssprachlich verwendet, ist aber eher dem ökonomischen Umfeld zuzuordnen, auch hier besteht keine einheitliche Definition.

Insgesamt besteht in der Fachwelt Einigkeit über die nachfolgende Grunddefinition:

Immobilien sind ortsgebundene Wirtschaftsgüter, bei denen die Investitionsmittel für den Erwerb bzw. die Erstellung vergleichsweise hoch und in der Regel über einen längeren Zeitraum gebunden sind.

²⁾ Hans Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber: Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung, 2. Auflage, Zugriff: 14.03.2021

2.4.2 Räumliche Teilmärkte, Subkreise und Stadt- und Kreistypen³⁾

Für Immobilienmarktanalysen auf der Ebene der Bundesrepublik Deutschland ist die Betrachtung des Marktgeschehens auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte grundsätzlich ausreichend. Strukturelle Unterschiede innerhalb eines Landkreises oder auch innerhalb einer Stadt können jedoch zu sehr unterschiedlichen Entwicklungen führen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn Teile eines Landkreises, z.B. durch nahe gelegene Großstädte oder durch touristisch geprägte Regionen beeinflusst werden.

Subkreise

Für die Erhebung und Auswertung der Daten der Gutachterausschüsse wurden sogenannte „Subkreise“ gebildet. Subkreise sind Untersuchungsgebiete, die in ihrer räumlichen Ausdehnung unterhalb der Landkreise liegen, aber in der Regel mehrere Gemeinden umfassen. Darüber hinaus sind auch die Zuständigkeitsbereiche einiger Gutachterausschüsse unterhalb der Landkreise und kreisfreien Städte gebildet (z. B. Nordrhein-Westfalen oder Baden-Württemberg), so dass sich auch hier entsprechende Untersuchungsräume als „Subkreise“ ergeben.

Besonders deutlich wird das Grundprinzip der Subkreise an den in Brandenburg gelegenen Landkreisteilen in unmittelbarer Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin. Die berlinnahen Kreise erstrecken sich von Berlin aus in das Land Brandenburg hinein, die berlinfernen Kreisteile z.B. des Landkreises Märkisch-Oderland reichen bis nach Polen und bleiben daher unbeeinflusst von den Immobilienmärkten der Bundeshauptstadt. Dagegen wirken sich die Entwicklungen in Berlin sehr stark auf die berlinnahen Kreisteile aus. Die Ableitung von z.B. durchschnittlichen Kaufpreisen für diesen Landkreis ergibt einen Wert, der keine sinnvolle und marktbezogene Aussagekraft hat. In Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen in Berlin und den angrenzenden Gutachterausschüssen in Brandenburg wurden daher Gemeinden definiert, die dem Berliner Umring zuzuordnen sind.

Stadt- und Kreistypen

Um die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt aggregiert, also z.B. auf der Ebene der Großstädte oder der des ländlichen Raums, darstellen zu können, wurden die Landkreise, kreisfreien Städte und Subkreise bestimmten Stadt- und Kreistypen zuge-

ordnet. Dies ermöglicht, Aussagen über die Entwicklung von Preisen oder Umsätzen nach bestimmten Kreistypen treffen zu können.

2.4.3 Sachliche Teilmärkte

Für die Betrachtung des Marktgeschehens sind Art und Umfang der Nutzbarkeit der veräußerten Immobilien von übergeordneter Bedeutung. Für die Zuordnung zu einer Immobilienart ist daher entscheidend, zu welchem Zweck die Immobilie gehalten oder erworben wird. Der Nutzungszweck der Immobilienarten und die entsprechende Nachfrage nach dieser Nutzung bestimmen die Preise und auch die Intensität des Transaktionsgeschehens auf dem Markt.

Wohnimmobilien dienen der Bereitstellung von Wohnraum. Vor dem Hintergrund des starken öffentlichen Interesses an einer angemessenen und bezahlbaren Wohnraumversorgung der Bevölkerung zählen hierzu auch Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten und sonstige Mietwohnungen sowie Wochenendhäuser. Wohnimmobilien haben somit nicht nur einen wirtschaftlichen Nutzen oder stellen eine Kapitalanlage dar, sondern dienen dem übergeordneten Zweck, der Bevölkerung ein angemessenes Wohnen und Leben zu ermöglichen.

Wirtschaftsimmobilien sind Immobilien, die vom Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung genutzt werden. Dazu gehören z.B. auch öffentliche Gebäude, Freizeiteinrichtungen oder andere Immobilien, die im weitesten Sinne wirtschaftlichen Zwecken dienen. Die Kategorie der Wirtschaftsimmobilien ist wesentlich inhomogener als die der Wohnimmobilien. Zudem ist die Abgrenzung bestimmter Wirtschaftsimmobilien (z.B. Wohn- und Betreuungseinrichtungen) von Wohnimmobilien teilweise schwierig.

Die an der Immobilienmarktbeobachtung beteiligten Institutionen haben daher gemeinsam mit dem Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse in einem mehrjährigen Prozess eine Taxonomie zur Abgrenzung des sachlichen Teilmarktes der Wirtschaftsimmobilien entwickelt⁴⁾.

³⁾ Detaillierte Darstellungen siehe Kapitel 5.1

⁴⁾ Peter Ache, Sabine Georgi, Dr. Michael Hellwig, & Eva Katharina Neubrand. (2023). Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V., Berlin.

Immobilien für die Land-/ Forstwirtschaft und Fischerei wären dem Grunde nach ebenfalls den Wirtschaftsimmobilen im o. g. Sinne zuzuordnen. Die Darstellung und Auswertung dieses Teilmarktes erfolgt jedoch aufgrund dieses klar abgrenzbaren Marktsegmentes getrennt von den Wirtschaftsimmobilen. Unter Immobilien für die Land-/Forstwirtschaft und Fischerei werden alle Immobilien subsumiert, die der Urproduktion (nicht der Weiterverarbeitung) von Produkten der Land- und Fischwirtschaft dienen oder primär forstwirtschaftlich genutzt werden (nicht z.B. der Erholung wie Parkanlagen o.ä.). In diesem Bericht werden die Grundstücke für die Fischwirtschaft nicht weiter betrachtet.

Alle anderen Immobilien sind Immobilien, die nicht den vorherigen drei Kategorien zugeordnet werden können. Unterhalb der o. g. Kategorien sind die Immobilienarten weiter zu strukturieren, so dass Grundstücke in ihren detaillierten Nutzungszwecken erfasst und zu gemeinsam sinnvoll auswertbaren Aggregaten zusammengeführt werden können.

2.4.4 Weitere Begriffsdefinitionen

Anzahl der Transaktionen

Der Übergang des Eigentums an einem bebauten oder unbebauten Grundstück gegen Entgelt oder im Wege des Tausches wird als Rechtsgeschäft oder im Zusammenhang mit der Immobilienmarktanalyse als „Transaktion“ bezeichnet. Die Gutachterausschüsse haben nach § 195 BauGB jeden dieser Vorschriften entsprechenden Vertrag unter Beachtung datenschutzrechtlicher Belange in ihrer Kaufpreissammlung zu erfassen. Dabei handelt es sich um folgende Rechtsvorgänge:

- Eigentumsübergang gegen Entgelt.
- Eigentumsübergang im Wege des Tausches.
- Begründung oder Veräußerung von Erbbaurechten.
- Eigentumsübergang durch eine Enteignung.
- Eigentumsübergang im Zusammenhang mit Umlegungsverfahren.
- Eigentumsübergang durch Zuschlag in Zwangsversteigerungsverfahren.

Für die Aufnahme einer Transaktion in die Kaufpreissammlung ist es unerheblich, ob es sich um einen Eigentumsübergang im sogenannten gewöhnlichen Geschäftsverkehr oder um einen marktunüblichen Vorgang (z.B. Verkauf unter Verwandten) handelt.

Nicht erfasst werden z.B. Verkäufe von Unternehmen oder Unternehmensanteilen, deren Geschäftszweck auf die Erzielung von Gewinnen durch das Halten von Immobilien gerichtet ist (Share Deals). Insofern bezieht sich der vorliegende Bericht auf die von den Gutachterausschüssen zu registrierenden Transaktionen.

Geldumsatz

Der Geldumsatz (auch Kaufinvestitionen genannt) ist die Summe der Kaufpreise, die von den Käufern für Transaktionen an die Verkäufer gezahlt werden. In diesen Beträgen können auch geldwerte Gegenleistungen enthalten sein (z. B. Rentenzahlungen oder Grundstückswerte bei Tauschgeschäften). Nicht enthalten sind Nebenkosten.

Grundstücksflächenumsatz

Der Grundstücksflächenumsatz (oft auch Flächenumsatz genannt) bezeichnet die bei der Transaktion veräußerte Grundstücksfläche. Dabei handelt es sich in der Regel um die Flächenangaben, die in den Registern des Liegenschaftskatasters verzeichnet sind. Bei Transaktionen von Wohnungs- und Teileigentum wird in der Regel keine Grundstücksfläche erfasst.

Wohn- oder Nutzflächenumsatz

Bei Wohn- und Wirtschaftsimmobilen ist der Umfang der veräußerten Wohn- bzw. Nutzfläche von Bedeutung. Diese Angaben werden jedoch in den Kaufverträgen in der Regel nicht erfasst. Insofern ist es den Gutachterausschüssen oft nicht möglich, flächendeckende Angaben zu diesen Umsätzen zu machen.

2.5 Hinweise zur Verwendung dieses Berichtes

Die in diesem Bericht veröffentlichten deutschlandweiten Marktdaten werden in der Regel bis auf die Ebene der Bundesländer bzw. in klassifizierten Umsatz-, Wert- und weiteren Kategorien bis auf die Ebene der kreisfreien Städte, Landkreise und Subkreise dargestellt.

Bei den Daten handelt es sich um Marktinformationen, die von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt wurden, oder - sofern die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten - um mit statistischen Methoden geschätzte Werte. Die Genauigkeit der Schätzwerte hängt stark vom Umfang und der Verlässlichkeit der mitgeteilten Daten ab. Die Datenbasis für die jeweilige Analyse ist den einzelnen Kapiteln vorangestellt; damit soll transparent gemacht werden, auf welcher Datengrundlage die Schätzwerte ermittelt worden sind und es soll dargelegt werden, welche Qualität eben diese Schätzwerte haben dürften.

Bei der Auswertung der Daten ergeben sich in einigen Fällen Abweichungen zu anderen Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse, Oberen Gutachterausschüsse oder Zentralen Geschäftsstellen. Die Gründe liegen in der Regel in der Verwendung unterschiedlicher statistischer Kennziffern, in der Anwendung abweichender Analysemethoden und -modelle sowie in unterschiedlichen Erhebungszeiträumen. Darüber hinaus können auch unterschiedliche Interpretationen von Transaktionen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, eine Rolle spielen.

Die Ergebnisse des vorliegenden Berichts weisen in Einzelfällen auch Abweichungen zu den Daten der vorangegangenen Immobilienmarktberichte Deutschland auf. Diese sind auf veränderte Stichproben, Subkreisbildungen oder verbesserte Analysemethoden zurückzuführen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Qualität der in diesem Bericht veröffentlichten Daten gegenüber den Vorgängerberichten verbessert wurde.

Die hier veröffentlichten Daten eignen sich grundsätzlich nicht zur Ermittlung von Verkehrswerten bebauter oder unbebauter Grundstücke. Sie sollen einen Überblick über Zusammenhänge und Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt geben. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Ableitung von Verkehrswerten für bebaute und unbebaute Grundstücke sind den Marktberichten oder sonstigen Veröffentlichungen der jeweils zuständigen Gutachterausschüsse zu entnehmen.

Bei den Angaben in den Tabellen und Grafiken handelt es sich in der Regel um gerundete Werte, so dass es bei Aggregationen (z.B. Summenbildung) zu Rundungsabweichungen kommen kann.

3

ZUSAMMENFASSENDE RAHMENBEDINGUNGEN ZUM IMMOBILIENMARKT

Die Immobilienmärkte in Deutschland sind nach wie vor durch eine Wirtschaftskrise geprägt, die durch weltwirtschaftliche Verwerfungen in Folge der COVID-19-Pandemie und den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine ihre Entwicklung nahm. Baukosten stiegen infolge von Knappheiten und Zinsanstiegen und verteuerten Bauvorhaben deutlich. In der Pandemie kam es zu kurzfristigen Rückgängen der Zahl der Erwerbstätigen.

Rahmenbedingungen für die Wohnungs- und Wirtschaftsimmobiliemärkte

Im letzten Jahr stabilisierten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte wieder. Dies liegt unter anderem am Arbeitsmarkt, der sich trotz aktueller Krisen als robust erwiesen hat. Nach den pandemiebedingten Rückgängen setzte eine deutliche Erholung und Steigerung der Zahlen der Erwerbstätigen ein. Mittlerweile liegt die Zahl der Erwerbstätigen bei 46,0 Mio. und damit auf Rekordniveau. Während 2024 die Zahl noch leicht um ca. 72.000 bzw. 0,2 % stieg, zeichnet sich am aktuellen Rand allerdings eine Schwächephase ab. Der Arbeitsmarkt zeigt sich aktuell (Mitte 2025) in einer Phase der Stagnation mit leicht steigender Arbeitslosigkeit und nahezu unveränderter Erwerbstätigkeit. Ein wichtiges Thema bleibt der Fachkräftemangel in bestimmten Branchen.

Im kurzfristigen Ausblick auf die Beschäftigung ist eher mit Stagnation als mit kräftigen Zuwächsen zu rechnen, wobei die Dienstleistungsbereiche stärker wachsen, während die Industrie und möglicherweise das Baugewerbe Rückgänge verzeichnen könnten. Für das laufende Jahr 2025 rechnen Experten mit Stellenabbau in etlichen Branchen. Allerdings wird auch davon ausgegangen, dass die beschlossenen Mittel des Sondervermögens für Infrastruktur und Klimaneutralität in den nächsten Jahren deutliche positive Beschäftigungseffekte, insbesondere auch in der Baubranche, auslösen können.

Die Verbraucherpreise als wichtige Rahmenbedingung für den Immobilienmarkt stiegen in den Jahren 2021 und 2022 überdurchschnittlich stark (bis zu 8,6 % in einem Quartal im Jahresvergleich). Ab der zweiten Jahreshälfte 2023 flaute der Preisauftrieb wieder ab und liegt seit dem zweiten Quartal 2024 nur noch leicht über dem geldpolitisch angestrebten Wert von 2 %. Die neuesten Zahlen Mitte 2025 deuten auf eine Stabilisierung bei etwa 2 % Steigerungsraten hin.

Auch die Baupreisindizes – sowohl für Bauleistungen im Neubau als auch für Instandhaltung – sind in der jüngsten Vergangenheit sehr ausgeprägt mit bis zu mehr als 16 % im Jahresvergleich angestiegen und haben damit die ohnehin schon deutlichen Steigerungen des Verbraucherpreisindex noch

übertraffen. Von 2015 bis 2025 (2. Quartal) haben die Preise für Neubauleistungen bei Wohn- und Bürogebäuden um rund 70,6 bzw. 74,5 % zugenommen, für Instandhaltungsmaßnahmen sogar um rund 75 % - der Verbraucherpreisindex entwickelte sich im gleichen Zeitraum um knapp 30 % nach oben. Seit Mitte 2023 sind die Steigerungen der Baupreise wieder zurückgegangen, liegen aber weiter über den Steigerungsraten des Verbraucherpreisindex.

Das Zinsniveau auf den Finanzmärkten stellt einen wesentlichen makroökonomischen Einflussfaktor dar, der sämtliche Wirtschaftsbereiche stark beeinflusst. Für Immobilien ist das Kreditmarktumfeld aufgrund ihrer hohen Kapitalintensität mit einem in der Regel hohen Fremdfinanzierungsanteil besonders wichtig. Die Zinsen in Deutschland haben sich von 2022 bis etwa Mitte 2024 aufgrund der Zinswende der Europäischen Zentralbank (EZB) stark erhöht, insbesondere die Bauzinsen. Seit Mitte 2024 und auch im August 2025 sind die Leitzinsen der EZB gesunken, was zu fallenden Kreditzinsen und einer Stabilisierung bzw. einem leichten Rückgang der Bauzinsen geführt hat. Die aktuellen Zinsen für Wohnungsbaukredite liegen bei etwa 3,2 % bis 4,1 % (effektiver Jahreszins). Diese Zinsen sind verglichen mit den Nullerjahren relativ günstig. Allerdings ist das aktuelle Zinsniveau deutlich höher als im Zeitraum zwischen 2015 und 2022, in dem sich die Immobilienmärkte und -preise sehr dynamisch entwickelten.

Das reale Haushaltseinkommen als ein Ausgangspunkt für die private Wohnungsnachfrage und für weitere Konsumausgaben ist in den letzten Jahren in Deutschland gestiegen. Die Reallöhne stiegen 2024 um 3,1 %, was den stärksten Anstieg seit 2008 bedeutet. Somit lagen die Lohnsteigerungen zuletzt oberhalb der Inflationsrate.

Die Stimmung unter den Unternehmen in Deutschland hat sich verbessert. Der ifo-Geschäftsklimaindex stieg im Mai auf 87,5 Punkte, nach 86,9 Punkten im April. Dies war auf die weniger skeptischen Erwartungen zurückzuführen. Die zuletzt stark gestiegene Unsicherheit unter den Unternehmen hat etwas abgenommen. Die deutsche Wirtschaft fasst laut ifo-Berichterstattung langsam wieder Tritt. Der aktuelle ifo-Geschäftsklimaindex für die Baubranche ist gegenüber dem Vormonat unverändert geblieben. Die weitere Entwicklung, speziell im Wohnungsbau, bleibt abzuwarten.

Demographie und Wohnungsmärkte

Auch die demographische Nachfrage nach Wohnraum gestaltete sich in den beiden Jahren 2023 und 2024 positiv. Die Bevölkerungszahl Deutschlands ist weiter gestiegen. Im Jahr 2023 nahm sie um 338 Tsd. Personen, im Jahr 2024 um 121 Tsd. Personen zu. Damit lebten zum Jahresende 2024 knapp 83,6 Millionen Personen in Deutschland.

Die Wohnungsmärkte weisen insgesamt sehr unterschiedliche Entwicklungstrends auf. Wachsende Städte und Regionen verzeichnen aufgrund hoher Binnen- und Außenwanderungsgewinne seit Jahren einen zunehmenden Bedarf an Wohnraum, der häufig mit steigenden Immobilienpreisen und Mieten einhergeht. Dieser Wohnungsbedarf wird durch die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den letzten Jahrzehnten zusätzlich verschärft. Im Jahr 2022 waren rund 75 % der Haushalte in Deutschland Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Städte und Gemeinden in strukturschwachen Regionen sowie vielfach auch ländliche Räume in verschiedenen Teilen Deutschlands sind hingegen häufig von Bevölkerungsrückgang geprägt. Sie weisen teilweise hohe Leerstandsquoten auf. Diese Vielfalt der regionalen Wohnungsmärkte stellt eine besondere Herausforderung für die Gestaltung der Wohnungspolitik in Deutschland dar.

Trends auf den Wirtschaftsimmobiliemärkten

Die aktuell verhaltene Wirtschaftsentwicklung geht besonders an den konjunktursensitiven Wirtschaftsimmobiliemärkten nicht spurlos vorbei. Gleichwohl mehren sich Anzeichen für eine Wendung zum Positiven. Für eine einsetzende Marktstabilisierung sprechen beispielsweise seit Anfang 2025 wieder anziehende Preise nicht nur für Wohn-, sondern auch für Wirtschaftsimmobilien, wie von vielen Instituten beobachtet¹⁾. Hinweise darauf, dass die Phase der Preiskorrekturen überwunden ist, zeigen sich auch in der wieder wachsenden Vergabe von Baukrediten im Wohnungsbau sowie im verlangsamten Abwärtstrend der Baukredite im Wirtschaftsbau²⁾.

Auch wenn Anzeichen einer vorsichtigen Stimmungsaufhellung erkennbar sind, bleibt die Situation auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt weiterhin herausfordernd. In der Immobilienkonjunkturbefragung des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt bildet das Büromarktsegment weiterhin das Schlusslicht der vier betrachteten Marktsegmente Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik (siehe

Abbildung 3-1). Die Hälfte der Befragten blickt Ende 2024 auf eine weitere Verschlechterung zurück, und nur 10 % sehen eine positive Entwicklung gegenüber dem ersten Halbjahr 2024. Das ist immerhin eine Verbesserung des Stimmungswertes um 12 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr. Der resultierende Saldo von -51 % belegt allerdings die anhaltende Skepsis der Befragten, dass der Markt das Tief so schnell überwinden kann³⁾.

Exkurs Büroimmobilien: Nachfragekrise und strukturelle Herausforderungen im Büroimmobilienmarkt

Im Gegensatz zur Angebotsnot im Wohnungsmarkt treibt die Büromarktakeure eher die Sorge um ein Zuviel an Bürofläche und erforderliche Anpassungskonzepte an die veränderte Arbeitswelt um. Die Konjunkturkrise, aber auch flexible Arbeitsplatzkonzepte wirken sich dämpfend auf die Nachfrage nach Büroflächen aus. Jeder dritte Befragte erwartet für das erste Halbjahr 2025 im Saldo ein Minus für die Flächennachfrage. Die Einschätzungen für den Neubau von Büroimmobilien fallen in ähnlicher Höhe negativ aus. Baustarts für bereits genehmigte Büroflächen sind drastisch zurückgegangen und werden verschoben oder ganz eingestellt. Die Marktunsicherheiten im früheren Boomsektor drücken sich unter anderem auch darin aus, dass deutsche Büroimmobilien im internationalen Vergleich besonders hohe Preiskorrekturen und Abwertungen in Höhe von 30 % bis 40 % realisieren mussten⁴⁾.

1 u. a. vdp-Immobilienpreisindizes, Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamts.

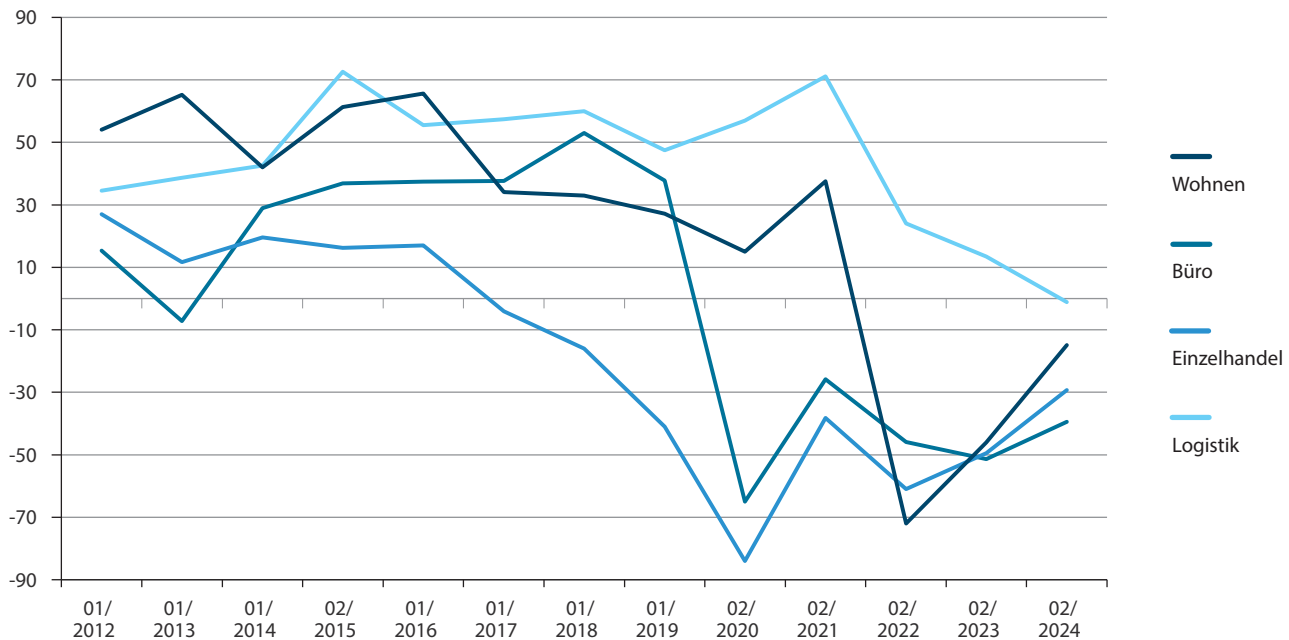
2 u. a. vdp - Verband deutscher Pfandbriefbanken, Europace Datenportal.

3 BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2025: Immobilien-Konjunkturtrends 2025. Erste Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2024. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2025/immobilien-konjunkturtrends-2025-dl.pdf>

4 Thomeczek, H., 2025: Baustarts für Büros brechen gegenüber Boom um zwei Drittel ein. Artikel in der Immobilien Zeitung Online vom 23.01.2025.

Stimmungslage zum Konjunkturniveau im Immobilienmarkt

Sehen Sie die Marktlage gegenwärtig insgesamt auf einem besseren, gleich gebliebenen oder schlechteren Konjunkturniveau als im letzten Halbjahr? Einschätzung nach Immobiliensegmenten.



Dargestellt ist der saldierte Stimmungswert aus den Antworten „(eher) besser“ und „(eher) schlechter“.
 Lesebeispiel: Beim Wert -10 ist der Anteil der Befragten, die eine schlechtere Konjunkturlage erwarten um genau 10 Prozentpunkte höher als der Anteil der Befragten, die auf eine bessere Konjunkturlage schauen.
 Beim Wert 0 ist die Differenz gleich Null, beide Anteile gleichen sich aus.
 Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt; Angaben in % der Befragten (2024: N=706).

Abb.3-1: Stimmungslage zum Konjunkturniveau im Immobilienmarkt

Das BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt identifiziert mehrere drängende Herausforderungen für den Büromarkt im Jahr 2025 (siehe Abbildung 3-2):

- Nachfragedefizite und Leerstände werden** von den befragten Marktakteuren als aktuell größte Herausforderung im Büromarkt gesehen. Die sinkende Nachfrage nach klassischer Bürofläche resultiert aus veränderten quantitativen Flächenanforderungen, der Etablierung von Homeoffice und flexiblen Arbeitsmodellen, aber auch aus der Konjunkturkrise. Folgen sind ein Überangebot insbesondere von ineffizienten Bürostrukturen sowie steigende Leerstandsquoten in einigen regionalen Märkten.
- Homeoffice und New Work:** Hybridarbeit scheint sich in den Betrieben etabliert zu haben. Allerdings ist das Problembewusstsein für die sichtbaren Auswirkungen wie Nachfragedefizite (s.o.) oder Investitionsunsicherheiten nach wie vor Anlass zur Sorge, und die erforderlichen Anpassungs- und Umstrukturierungsprozesse sind vorrangige Fokusthemen.
- Energieeffizienz, Klimaschutz, ESG:** Die energetische Sanierung des überalterten Bürogebäudebestandes ist eine zentrale Herausforderung und Aufgabe. ESG-Anforderungen und die

damit verbundenen Investitionsnotwendigkeiten werden von vielen als hohe Hürde wahrgenommen, und es besteht Unsicherheit z.B. auch hinsichtlich der zukünftigen CO₂-Bepreisung. Die Branche fordert klare Standards, mehr Planungssicherheit und Transparenz.

- Kostenentwicklung:** Hohe Bau-, Energie- und Nebenkosten belasten den Markt, wobei die Baubranche vor allem beim Strompreis auf eine Entlastung hofft.
- Konjunktur- und Wirtschaftslage:** Die sich verschärfende Konjunktur- und Wirtschaftslage, beeinflusst durch geopolitische Krisen und Handelskonflikte, führt zu sinkender Arbeitskräftenachfrage, steigender Arbeitslosenquote und Unternehmensinsolvenzen. Dies spiegelt sich auch in Investitionszurückhaltung und finanzieller Anspannung bei Mietern wider.
- Miet- und Preisentwicklung:** Die meisten Befragten sehen eine Diskrepanz zwischen geforderten Mieten/Preisen und der Zahlungsbereitschaft von Miet- und Kaufinteressenten. Die im internationalen Vergleich besonders hohen Preiskorrekturen für deutsche Büroimmobilien weisen auf das Marktungleichgewicht hin. Analog zum „bezahlbaren Wohnen“ taucht

im Büroimmobiliensegment nun auch der Begriff „bezahlbares Arbeiten“ auf.

7. Die **Modernisierung älterer Bestandsgebäude** ist eine weitere Herausforderung, da diese oft nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und somit Mieter abschrecken. Eine Umnutzung zu Wohnraum ist zwar eine Option, wird jedoch nur in sehr überschaubarem Umfang erwartet und stößt auf zahlreiche bauliche und rechtliche Hürden.

Exkurs Einzelhandelsimmobilienmarkt: langwierige Annäherung an ein Vor-Corona-Niveau

Im Jahr 2024 verbesserten sich einige Rahmenbedingungen für den Einzelhandelsimmobilienmarkt. Der preisbereinigte (reale) Umsatz stieg um 0,9 % gegenüber 2023⁵⁾, und die Verbraucherstimmung erholte sich leicht, was auf gestiegene Reallöhne zurückzuführen sein könnte. Diese Zuwächse konzentrierten sich auf das zweite Halbjahr 2024, beeinflusst durch vorgezogene Weihnachtsgeschäfte wie den „Black Friday“. Dennoch konnten diese Einzeleffekte den insgesamt schwach positiven Privatkonsum nicht ausreichend beleben. Gründe hierfür sind das anhaltend hohe Preisniveau, steigende Lebenshaltungs- und Wohnkosten sowie eine Konsumzurückhaltung aufgrund der angespannten Arbeitsmarktlage und möglicherweise auch früherer Kaufkraftverluste durch Inflation.

Die Expertinnen und Experten des BBSR-Panels schätzten die Konjunkturlage für Einzelhandelsimmobilien zwar tendenziell positiver ein als im Vorjahr - unterm Strich ergibt sich ein Zuwachs von 17 Prozentpunkten. Damit hat sich die Konjunkturstimmung zum zweiten Mal in Folge aufgehellt (siehe Abbildung 3-1). Dennoch bleibt erheblicher Aufholbedarf: Noch immer sehen 44 % die konjunkturelle Lage Ende 2024 schlechter als im vorangegangenen Halbjahr. Und selbst mit einem auf 15 % gestiegenen Anteil an Optimisten signalisiert der daraus resultierende Saldo von -29 % noch keinen echten Aufbruch. Was den Neubau angeht, bleiben die Prognosen für das erste Halbjahr 2025 im Einzelhandel verhalten: 43 % der Befragten erwarten sinkende Bauaktivitäten. Bei den Mieten sind die Meinungen ausgeglichen, wobei ein Drittel von steigenden, stagnierenden oder fallenden Mieten ausgeht, was zu einem Saldo von 1 % führt und den bisher positivsten Wert seit 2016 darstellt. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen wird von 41 % als rückläufig eingeschätzt.

5 HDE – Handelsverband Deutschland, 2025: Kerndaten zum Umsatz im Einzelhandel. Zugriff: <https://einzelhandel.de/presse/zahlenfaktengrafiken/1022-konjunktur/3314-umsatzentwicklung-im-einzelhandel>

Die größten aktuellen Herausforderungen im Einzelhandelsmarkt lassen sich - basierend auf den Befragungsergebnissen - in diesen Bereichen ausmachen (siehe Abbildung 3-2):

1. **Nachfragedefizite und Leerstände belegen Platz eins der Top-Themen** und haben im Vergleich zu 2023 an Bedeutung gewonnen. Je nach Immobilienmarktregion sind B- und C-Lagen, aber auch zentrale Lagen in Innenstädten von Leerständen und mangelnder Flächennachfrage betroffen.
2. **Konjunktur- und Wirtschaftslage:** Die gedämpfte Wirtschaftsentwicklung führt zu Konsumschwäche und sinkenden Umsätzen und wird damit als zweitgrößte Herausforderung gesehen.
3. **Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau:** Der Innovationsdruck in der Branche ist hoch. Um sich am Markt behaupten zu können, braucht es nach Meinung der Marktexpertinnen und -experten innovative Mischkonzepte, attraktive Nutzungen und Ideen für leerstehende Immobilien, um nachhaltige Kundenbindung zu erreichen.
4. **Miet- und Preisentwicklung:** Die Einschätzungen zur Mietentwicklung gehen je nach Einzelhandelslage auseinander. Während einige ein Absinken der Mieten durch geringe Nachfrage beobachten, sieht die Mehrheit ein (zu) hohes Mietniveau, insbesondere in 1-A- bzw. Innenstadtlagen, was Neuansiedlungen erschwert.
5. **Onlinehandel und Digitalisierung:** Der Absatz- und Kundenverlust im stationären Handel und die steigende Konkurrenz durch den Onlinehandel beschäftigt die Branche anhaltend. Trends wie Selbstbedienungskassen, Cross-Channel-Konzepte und „Automatenläden“ machen Anpassungen der Infrastruktur und des benötigten Know-hows erforderlich.
6. Die Sorge um die **Entwicklung des Einzelhandels in Innenstädten** hat viele Facetten, wozu auch die oben genannten Herausforderungen gehören. In dieser Kategorie wurden daher explizit genannte Aspekte der handelsbezogenen Innenstadtentwicklung wie „Kaufhaussterben“ oder „Einheitsbrei aus multinationalen Ketten, Dönerläden und Nagelstudios“ zusammengefasst. Insgesamt besteht ein deutlicher Wunsch nach kommunaler Förderung zur Steigerung der Attraktivität von Innenstädten durch lebendige Nutzungsmischungen und Umnutzungen.

7. **Der Themenbereich Energieeffizienz, Klimaschutz und ESG** rückt 2024 erstmals auch für die befragten Einzelhandelsakteure stärker in den Fokus. Als Aufgaben werden schwerpunktmäßig die energetische Gebäudesanierung formuliert, aber auch Lösungen für den klimafreundlichen und energieeffizienten Wärmebetrieb oder für Kühlvorrichtungen der Handelsgebäude.

Die drängendsten Themen im Immobilienmarkt

Wohnungsmarkt	2024		2023		2022	
	Ranking	(Anteil)	Ranking	(Anteil)	Ranking	(Anteil)
Angebotsmangel/ Knappheit an Wohnungen und Bauland	1	14 %	2	15 %	2	17 %
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	2	13 %	3	15 %	4	12 %
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	2	13 %	4	14 %	1	19 %
Miet-/Preisentwicklung	3	11 %	6	8 %	6	7 %
Gesetzliche Regulierungen (Baurecht, Wohnungs-/ Förderpolitik)	4	11 %	5	12 %	5	9 %
Finanzierung/ Investmentmarkt/ Immobilienwerte	5	9 %	1	16 %	3	16 %
Bezahlbarer Wohnraum	6	7 %	7	7 %	7	7 %
Modernisierung der Bestände	7	6 %				

Einzelhandelsmarkt	2024		2023		2022	
	Ranking	(Anteil)	Ranking	(Anteil)	Ranking	(Anteil)
Nachfragedefizite/Leerstände	1	13 %	6	9 %	1	13 %
Konjunktur/ Wirtschaftslage	2	9 %	4	10 %	3	11 %
Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau	3	9 %	3	12 %	4	10 %
Miet-/Preisentwicklung	4	9 %	5	9 %		
Onlinehandel/ Digitalisierung	5	8 %	2	12 %	5	10 %
Einzelhandel in Innenstädten	6	7 %	1	14 %	2	11 %
ESG, Energieeffizienz und Klimaschutz	7	7 %				
Entwicklung von Lagen/Standorten			4	10 %		
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)					6	8 %
Finanzierung/ Investmentmarkt			7	7 %	7	7 %

Büromarkt	2024		2023		2022	
	Ranking	(Anteil)	Ranking	(Anteil)	Ranking	(Anteil)
Nachfragedefizite/ Leerstände	1	18 %	3	13 %	3	11 %
Homeoffice/ NewWork und Flächenbedarfe	2	12 %	1	17 %	1	21 %
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	3	11 %	2	14 %	2	13 %
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	4	8 %	4	8 %	4	10 %
Konjunktur/Wirtschaftslage	5	8 %	7	4 %		
Miet-/Preisentwicklung	6	8 %	5	7 %		
Modernisierung der Bestände	7	5 %				
Finanzierung/ Zinsentwicklung			4	8 %	5	9 %
Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau			6	7 %	6	8 %
Angebotsmangel/ Nachfrageüberhang					7	4 %

Logistikmarkt	2024		2023		2022	
	Ranking	(Anteil)	Ranking	(Anteil)	Ranking	(Anteil)
Angebotsmangel/ Nachfrageüberhang	1	24 %	1	25 %	1	26 %
Konjunktur/Wirtschaftslage	2	12 %			6	5 %
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	3	11 %	2	13 %	2	11 %
Infrastruktur/Erschließung der Standorte	4	8 %	3	10 %	7	4 %
Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau	5	7 %	7	6 %		
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	6	6 %			4	7 %
Miet-/Preisentwicklung	7	5 %	4	9 %		
Finanzierung/Investmentmarkt/Immobilienwerte			5	8 %	5	6 %
Stadtentwicklung/ kommunale Planung			6	7 %	4	7 %
Flächenverbrauch & Nachhaltigkeit					3	8 %
Image & Akzeptanz					6	5 %

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde der Anteil ohne Nachkommastellen dargestellt.

Abb. 3-2: Die drängendsten Themen im Immobilienmarkt

Ausblick

Nicht nur die Wohnungsmärkte, auch die Märkte für Wirtschaftsimmobilien stehen vor großen Herausforderungen. Mit dem Leitbild der „Wärmewende“ und der Dekarbonisierung des Immobiliensektors u. a. im Rahmen des „European Climate Law“ und des Bundesklimaschutzgesetzes und daraus folgenden Maßnahmenpaketen und Gesetzen wie Wärmeplanungsgesetz (WPG) und Gebäudeenergiegesetz (GEG) zeigen sich zentrale Herausforderungen für die Akteure der Branche. Bei Immobilien ist in diesem Zusammenhang ein konsequent lebenszyklusorientiertes Denken von zunehmender Bedeutung, was eine vorausschauende und langfristige Perspektive einschließt. Mit Blick auf die aktuelle Bau- und Wohnungskrise wird dies auch neue Geschäftsmodelle und Strategien erfordern, die die unterschiedlichen Beteiligungsebenen genauso wie unterschiedliche Nutzungsklassen berücksichtigen müssen. Gleichzeitig sind dabei bestehende administrative Zuständigkeiten und Grenzen einzubeziehen.

Besondere Bedeutung besteht daher auch aus Sicht der Immobilienbranche in der Setzung entsprechender wirtschafts- und klimapolitischer Rahmenbedingungen, die angesichts hoher Komplexität eine verlässliche Orientierung geben sollen. Die Immobilienbranche ist aufgrund der erforderlichen hohen Anfangsinvestitionen und der langen Entwicklungszyklen besonders auf verbindliche Standards, Transparenz und somit möglichst stabile Planungsgrundlagen angewiesen, wie auch die Antworten des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt gezeigt haben.

Im Rahmen dieser Herausforderungen besteht für die Branchenakteure in Verwaltung, Wirtschaft, Finanzen, Wissenschaft und Politik daher auch ein Handlungsdruck, den Datenaustausch u. a. durch harmonisierte digitale Datengrundlagen und interoperable Informationsportale zu ermöglichen und zusammenzuarbeiten. Der Innovationsdruck vor dem Hintergrund der skizzierten Herausforderungen und des Wettbewerbs im Immobiliensektor ist groß. Es ist aber eine wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung der von der Gesellschaft sowie von der Wirtschafts-, Klimaschutz- und Wohnungspolitik gesetzten Rahmenbedingungen. Auch im Wettbewerb innerhalb der Branche bleibt fundiertes Marktwissen von zentraler und weiter zunehmender Bedeutung.

4

DER IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND



4.1 Geldumsatz und Transaktionen über alle Immobilienarten

Die Beschreibung des Immobilienmarktes erfolgt in diesem Bericht durch die Darstellung von Umsätzen und Preisen von Immobilien. Diese können sich auf einen bestimmten Zeitpunkt beziehen oder eine zeitliche Entwicklung darstellen. Um zu einer gut nutzbaren Darstellung zu kommen, werden je nach Analyseziel aggregierte geografische Marktreionen (räumliche Teilmärkte) und Immobilienmärkte (sachliche Teilmärkte) gebildet und miteinander verknüpft.

Abb. 4-1 zeigt die zeitliche Entwicklung der Transaktionszahlen über alle Immobilienarten seit 2009. Bis einschließlich 2021 ist eine hohe Kontinuität der Vertragszahlen zu erkennen. Rund eine Million Verträge wurden pro Jahr registriert. Ab 2022 gab es eine deutliche Zäsur. Die Rückgänge in den Jahren 2022 und 2023 beliefen sich auf 16 bzw. 15 %. Die im Jahr 2023 gezählten 737.000 Verträge markieren den tiefsten Wert seit Einführung des Immobilienmarktberichts Deutschland. Im Jahr 2024 setzte wieder ein gegenläufiger Trend ein. Es wurden 805.000 Kaufverträge registriert. Die Steigerung gegenüber 2023 betrug 9 %.

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., alle Immobilienarten
(%=Veränderung zum Vorjahr)

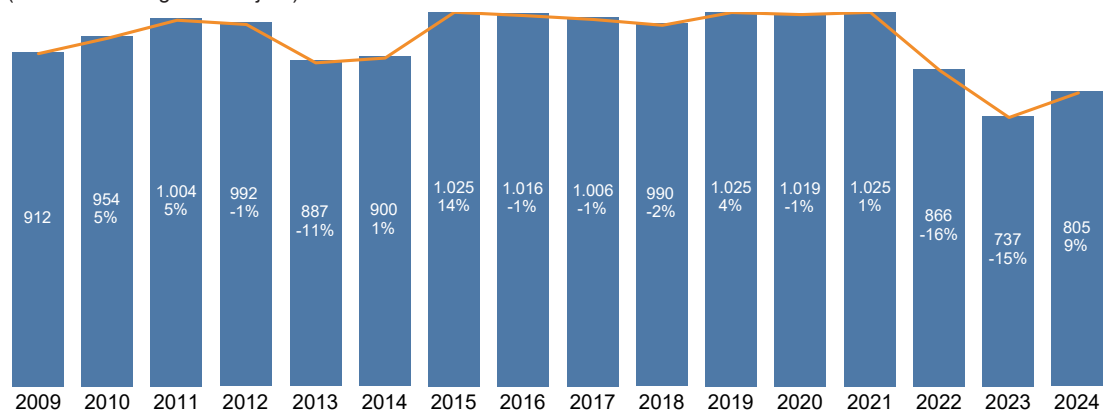


Abb. 4-1: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., alle Immobilienarten (2009-2024)

Im Jahr 2023 brach der Geldumsatz bei Immobilienverkäufen ungewöhnlich stark ein. Es wurden rund 214 Mrd. Euro in Immobilien investiert. Das waren 29 % weniger als im Jahr zuvor. Bereits im Vorjahr betrug der Rückgang beim Geldumsatz 16 %, wodurch die Rekordsteigerung im Jahr 2021 bereits im ersten Jahr danach überkompensiert wurde. Das Jahr 2021 hatte sich mit einem Gesamtumsatz von rd. 357 Mrd. Euro und einer Steigerung von 15 % gegenüber 2020 als absolutes Rekordjahr erwiesen. Die Jahre 2022 und 2023 waren die ersten Jahre

seit Bestehen des Immobilienmarktberichts, in denen Geldumsatzrückgänge zu verzeichnen waren. Der Betrag des Rückgangs in nur zwei Jahren entsprach etwa dem der Zuwächse in den sieben Jahren zuvor. Im Jahr 2024 erholte sich der Geldumsatz stärker als das Transaktionsniveau. Es wurde 15 % mehr Geld in Immobilien investiert. Der gesamte Geldumsatz in 2024 betrug 247 Mrd. Euro und entsprach damit dem Niveau aus den Jahren 2016/2017 (**Abb. 4-2**).

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, alle Immobilienarten
(%=Veränderung zum Vorjahr)

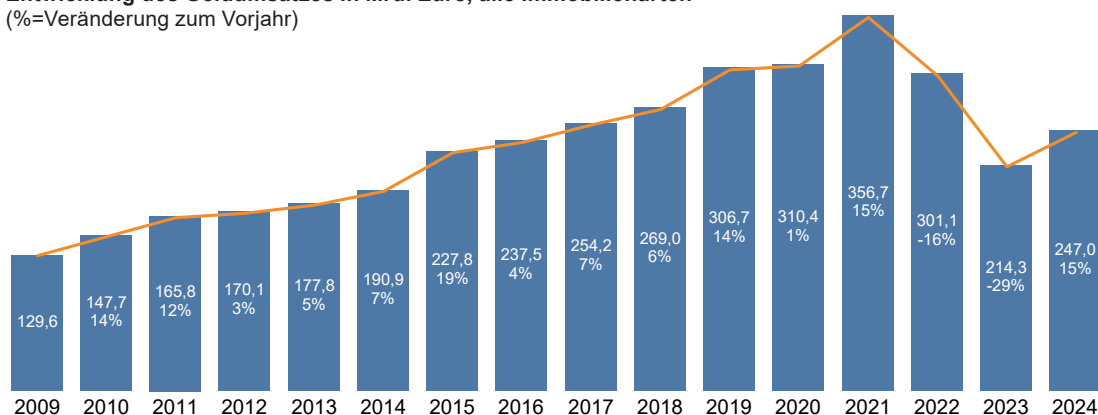


Abb. 4-2: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, alle Immobilienarten (2009-2024)

Bei über 72 % aller Immobilienkaufverträge aus dem Jahr 2024 wurden Wohnimmobilien veräußert. Die nach Vertragszahlen zweitwichtigste Kategorie ist die der Agrar- und Forstimmobilien, die 2024 auf einen Marktanteil von 12,5 % kamen. Wirtschaftsim-

mobilien nahmen mit 8,1 % der Transaktionen einen etwas geringeren Anteil als in den letzten Berichtsjahren ein (**Abb. 4-3**).

Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, alle Immobilienarten (2024)
(gesamt: 804.700)

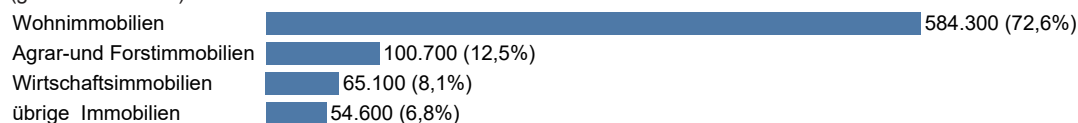


Abb. 4-3: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, alle Immobilienarten (2024)

Bei der Verteilung des Geldumsatzes nahmen Wohnimmobilien im Jahr 2024 einen Anteil von 74 % ein. Hier gab es in den letzten Jahren eine erhebliche Verschiebung hin zu den Wohnimmobilien. Der Immobilienmarktbericht Deutschland aus dem Jahr 2019 wies für das Jahr 2018 lediglich einen Geldumsatzanteil von 67 % für Wohnimmobilien aus. Während die Wirtschaftsimmobilien im Jahr 2024 auf ei-

nen Geldumsatzanteil von 21,6 % kamen, lag diese Quote vor sechs Jahren noch bei 28 % und vor zwei Jahren immerhin noch bei 26 %. Die vorwiegend unbebauten Agrar- und Forstimmobilien haben beim Geldumsatz nur einen marginalen Anteil von unter 2 % (**Abb. 4-4**).

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2024)
(gesamt: 247,0 Mrd. Euro)

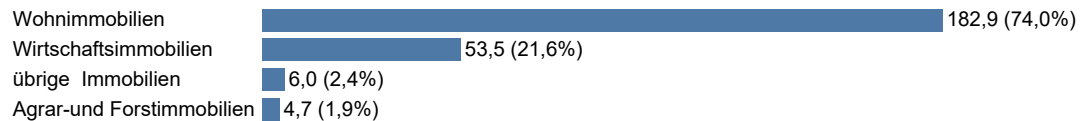


Abb. 4-4: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2024)

Die Aufteilung der Anzahl der Transaktionen nach Bundesländern ist aufgrund der Tatsache, dass die länderspezifische Markintensität nicht sehr stark variiert, stark mit der Einwohnerzahl der Länder korreliert (**Abb. 4-5**). Dennoch gibt es Auffälligkeiten. So waren im Jahr 2024 die Transaktionszahlen in Bayern und Baden-Württemberg bis auf rd. 1.000 Kauffälle gleich. Das ist insofern bemerkenswert, als dass die Bevölkerungszahl in Bayern um etwa 18 % über der von Baden-Württemberg liegt. Bayern ist somit ein Land mit geringer Markintensität. Das gilt auch

für die Stadtstaaten Berlin und Hamburg. In Hamburg ist der Bevölkerungsanteil an der Gesamtbevölkerung Deutschlands mit 2,2 % etwa doppelt so hoch wie der Transaktionsanteil. Auch in Berlin ist der Unterschied groß. Hier teilten sich 4,4 % der Bundesbevölkerung 2,6 % aller Kaufverträge. Für den dritten Stadtstaat Bremen gilt dieser Zusammenhang nicht. Hier entsprach die Markintensität in etwa dem Bundesdurchschnitt.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2024)
(gesamt: 804.700)

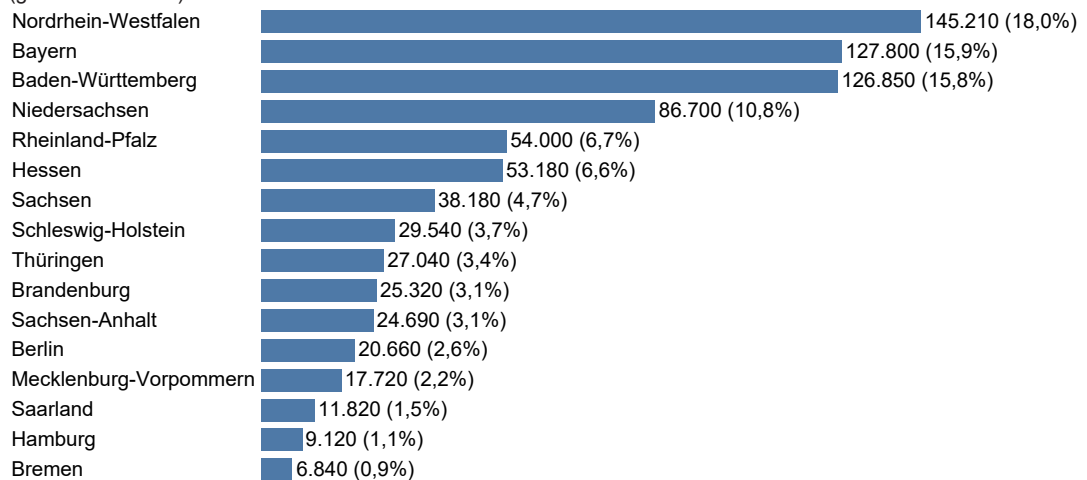


Abb. 4-5: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2024)

Das durchweg von einem höheren Preisniveau gekennzeichnete Bayern steht beim Ländervergleich der Geldumsätze an der Spitzenposition (**Abb. 4-6**). Der Geldumsatzanteil von Bayern in Höhe von 20,4 % ist um 0,3 % höher als vor zwei Jahren. Hessen verliert beim Geldumsatzanteil zum zweiten Mal in Folge spürbar. Von 8,8 % im Jahr 2020 über 7,9 %

im Jahr 2022 fiel der Anteil im Jahr 2024 auf 7,4 % am gesamtdeutschen Umsatz.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2024)

(gesamt: 247,0 Mrd. Euro)

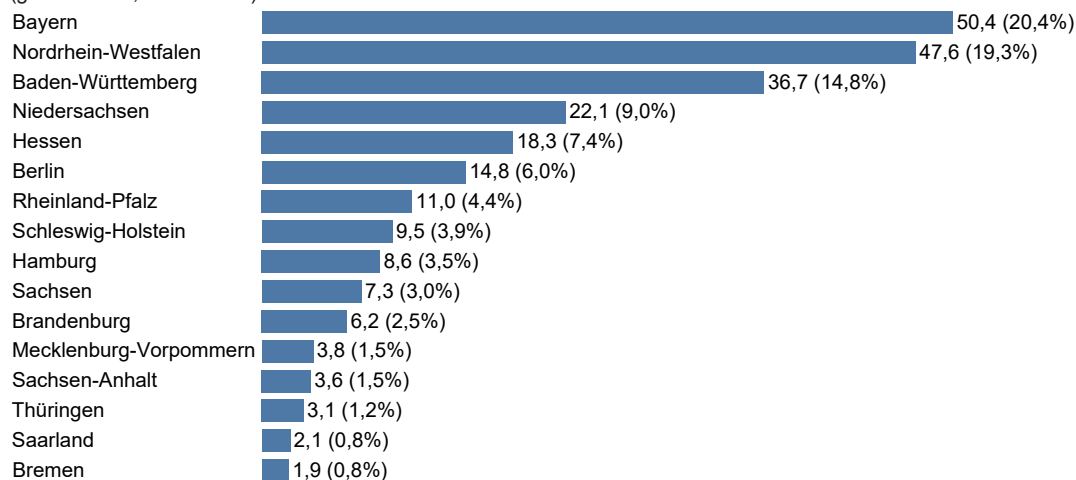


Abb. 4-6: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2024)

Abb. 4-7 stellt den Geldumsatz in Immobilien je Einwohner nach Bundesländern dar. Im bundesweiten Durchschnitt gab im Jahr 2022 jeder Einwohner 2.920 Euro für den Kauf von Immobilien aus. Das waren rund 700 Euro weniger als noch vor zwei Jahren. Die „Stadtstaaten“ Hamburg und Berlin liegen trotz geringer Marktintensität aufgrund der städtischen Struktur mit überwiegend teuren Lagen an der Spitze. Es folgen Bayern und Baden-Württemberg. Schleswig-Holstein, im Jahr 2022 noch gleichauf mit

Hessen, setzt sich deutlich auf dem fünften Platz ab. Die größten Sprünge gegenüber 2022 machten Brandenburg um vier Plätze nach unten und Saarland um zwei Plätze nach oben. Die Pro-Kopf-Investitionen betrugen in Thüringen weniger als ein Drittel des Wertes von Spitzenreiter Hamburg. Hier ist die Schere gegenüber 2022 etwas größer geworden.

Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2024)

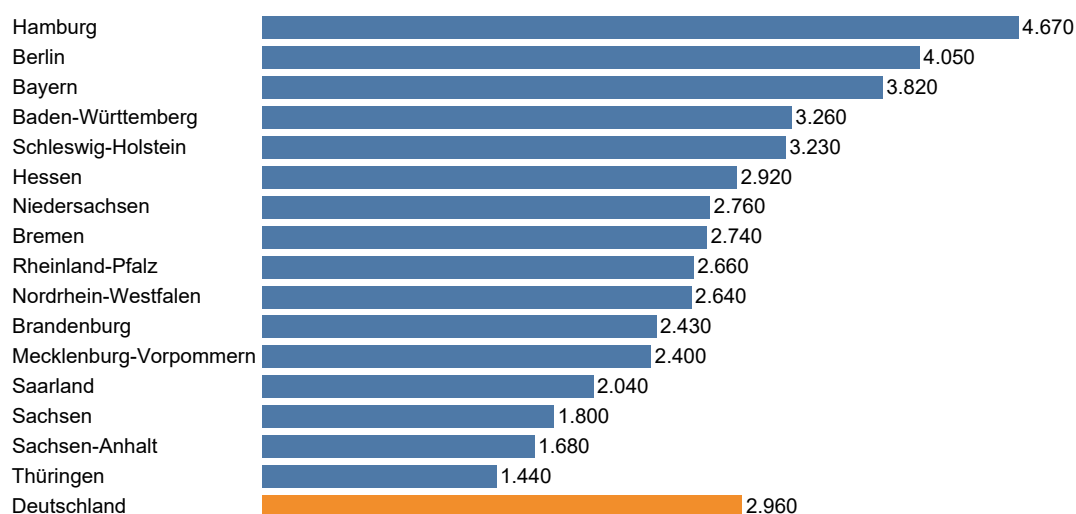


Abb. 4-7: Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2024)

Transaktionszahlen nach Ländern, alle Immobilienarten																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	146.100	152.300	161.000	147.100	109.300	109.500	145.600	143.300	154.500	155.100	152.200	152.300	153.100	134.500	115.000	126.800
Bayern	161.300	168.900	161.700	159.700	135.900	133.000	167.000	165.500	161.800	155.600	159.000	157.500	158.500	128.200	112.200	127.800
Berlin	20.500	25.300	32.700	33.600	34.000	28.600	35.000	33.100	30.500	27.400	26.900	24.200	27.800	21.700	17.600	20.700
Brandenburg	35.200	35.600	34.400	34.400	32.700	32.500	37.900	35.700	36.200	34.600	34.400	34.400	35.400	28.300	24.500	25.300
Bremen	6.400	7.600	8.400	8.700	8.000	7.800	8.400	8.500	8.000	7.800	8.600	8.600	8.500	6.800	6.300	6.800
Hamburg	11.700	12.600	12.700	11.900	13.300	13.300	14.000	12.900	12.200	12.400	12.300	11.700	11.100	9.000	7.100	9.100
Hessen	57.700	63.000	69.500	77.500	58.300	64.500	76.900	77.000	74.200	72.100	75.700	75.600	76.200	62.200	54.100	53.200
Mecklenburg-Vorpommern	25.700	24.100	23.900	23.800	21.900	23.900	26.100	25.300	24.900	22.700	25.800	23.300	23.800	19.700	17.800	17.700
Niedersachsen	88.500	93.600	101.500	105.000	102.100	101.100	111.000	107.300	107.800	108.000	112.000	114.100	110.500	92.300	78.700	86.700
Nordrhein-Westfalen	152.700	161.200	174.100	171.100	164.200	175.400	172.500	178.200	174.100	173.000	186.500	181.500	179.500	156.300	129.100	145.200
Rheinland-Pfalz	60.900	63.600	69.300	66.400	62.300	64.800	67.500	66.600	66.200	65.100	67.200	69.000	70.300	58.900	51.400	54.000
Saarland	13.500	13.600	12.400	12.400	11.800	13.000	13.000	13.400	12.300	12.700	14.100	14.400	14.600	12.400	11.200	11.800
Sachsen	42.400	43.400	44.600	43.500	42.400	43.300	52.100	51.400	50.000	50.000	52.200	53.500	55.200	46.800	34.900	38.200
Sachsen-Anhalt	30.700	28.300	27.700	29.200	26.500	26.100	28.900	28.400	28.600	28.800	30.000	30.200	31.200	27.700	24.300	24.700
Schleswig-Holstein	30.800	32.600	37.900	36.300	35.500	33.800	38.900	38.700	36.100	35.100	38.200	38.600	38.200	31.500	26.100	29.500
Thüringen	28.000	28.800	31.800	31.200	28.700	29.400	30.400	31.000	28.200	29.300	29.600	29.900	31.100	29.900	26.800	27.000
Deutschland	912.000	954.300	1.003.500	991.900	886.800	900.000	1.025.300	1.016.300	1.005.600	989.700	1.024.600	1.018.900	1.025.100	866.100	737.200	804.700

Abb. 4-8: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2009-2024)

Die Tabelle in **Abb. 4-8** zeigt die Entwicklung der jährlichen Transaktionszahlen in den Ländern seit 2009 auf. Hier wird noch einmal das sehr niedrige Niveau der Vertragszahlen in 2023 deutlich. In keinem Land gab es in einem der hier dargestellten Erscheinungsjahre des Immobilienmarktberichts Deutschland ein anderes Jahr, das eine geringere Transaktionszahl ausgewiesen hat als das Jahr 2023. Für 2024 gilt

kaum etwas anderes. Zwar sind mit Ausnahme von Hessen und Mecklenburg-Vorpommern die Transaktionszahlen von 2023 nach 2024 gestiegen. Auf der historischen Skala unter Ausnahme des Jahres 2023 hatten jedoch nur Bremen (2009), Berlin (2009) und Hamburg (2022) einzelne Jahre mit geringeren Transaktionszahlen zu verzeichnen als 2024.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, alle Immobilienarten																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	22.400	24.700	25.600	24.500	21.600	22.800	32.300	34.600	37.100	40.400	44.800	47.600	51.900	45.600	32.300	36.600
Bayern	26.200	28.500	31.400	33.300	37.200	36.600	46.400	49.700	52.500	53.300	61.200	60.500	71.700	60.600	42.300	50.400
Berlin	6.100	9.500	11.100	12.800	14.000	13.600	17.200	15.300	18.200	19.200	21.700	18.600	23.900	17.500	12.400	14.800
Brandenburg	2.500	3.100	2.900	3.100	3.600	4.200	5.100	5.400	6.000	6.500	7.100	8.000	10.300	8.600	5.600	6.200
Bremen	1.000	1.300	1.400	1.200	1.400	1.600	1.800	1.900	2.400	2.300	3.000	3.100	3.000	2.200	1.800	1.900
Hamburg	5.000	6.200	6.700	6.900	7.500	8.400	9.800	10.200	11.200	12.200	12.400	12.200	13.500	9.600	6.600	8.600
Hessen	10.300	12.800	14.400	16.700	14.900	18.700	20.100	21.000	23.900	24.400	27.800	27.200	29.900	23.800	17.600	18.300
Mecklenburg-Vorpommern	1.900	2.200	2.600	2.600	2.700	3.100	3.900	3.700	3.700	3.600	4.500	4.300	5.300	4.800	3.700	3.800
Niedersachsen	10.000	11.000	12.900	13.000	14.800	15.100	18.200	18.300	19.900	21.900	24.900	26.600	29.100	26.500	19.400	22.100
Nordrhein-Westfalen	26.300	29.000	33.100	32.200	34.000	39.500	41.400	43.800	44.300	47.700	56.300	56.100	64.400	55.100	40.300	47.600
Rheinland-Pfalz	5.300	5.800	7.300	7.500	7.700	8.200	8.700	9.400	10.300	10.900	12.500	13.000	14.800	13.100	9.800	11.000
Saarland	1.100	1.200	1.400	1.600	1.300	1.500	1.600	1.600	1.700	2.200	2.000	2.200	2.700	2.200	1.900	2.100
Sachsen	3.700	4.200	5.300	4.900	6.200	6.700	8.100	8.300	9.000	9.300	11.000	11.700	12.900	11.400	6.400	7.300
Sachsen-Anhalt	1.700	1.700	1.700	2.000	2.100	2.200	2.800	3.000	3.200	3.400	3.900	4.400	4.700	5.000	3.500	3.600
Schleswig-Holstein	4.800	5.000	6.100	5.900	6.800	6.700	8.100	8.500	8.500	9.100	10.600	11.400	14.600	11.100	8.300	9.500
Thüringen	1.500	1.500	1.900	1.900	2.000	2.300	2.200	2.700	2.400	2.800	3.300	3.300	4.000	3.700	2.400	3.100
Deutschland	129.600	147.700	165.800	170.100	177.800	190.900	227.800	237.500	254.200	269.000	306.700	310.400	356.700	301.100	214.300	247.000

Abb. 4-9: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, alle Immobilienarten (2009-2024)

Wie bereits weiter oben erwähnt lag der Gesamtgeldumsatz im Jahr 2024 etwas unter dem Niveau von 2017 und über dem des Jahres 2016. Betrachtet man die einzelnen Ländern, so gibt es teilweise verschobene Bilder. Die Betrachtungsweise ist deshalb interessant, weil es in den 2010er Jahren sehr konstante Geldumsatzsteigerungen gab und sich die aktuellen Werte gut in diese annähernd lineare Tendenz zuordnen lassen. In sechs Ländern lag der Geldumsatz des Jahres 2024 betragsmäßig zwischen denen der Jahre 2018 und 2019. Das sind Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Das lässt sich so interpretieren, dass hier die Verwerfungen am Immobilienmarkt, die das Jahr 2022 mit sich brachte, nicht so große Auswirkungen hatten wie im Bundesschnitt und der Umsatz nur um rund fünf Jahre zurückgeworfen wurde. Anders verhielt es sich dagegen in Hessen, wo der Geldumsatz aus 2024 zwischen den Werten der Jahre 2013 und 2014 lag, und in Hamburg, Berlin und Sachsen, wo die Werte zwischen denen der Jahre 2014 und 2015 lagen. Hier haben die Umsatzzahlen die Entwicklung von zehn Jahren aufzuholen.

Abb. 4-10 zeigt wie sich die Transaktionszahlen seit 2009 im Mittel im Ländervergleich verändert haben. Durch die Verwerfungen im Jahr 2022 gab es allerdings kein lineares Verhalten der Entwicklung seit 2009. Bis einschließlich dem Jahr 2021 gab es in allen Ländern Steigerungen der Transaktionszahlen, bevor diese im Jahr 2022 in ebenfalls allen Ländern zurückgingen. Da 2009 das älteste verfügbare Referenzjahr abbildet, ergibt sich dennoch eine Aussagekraft über eine langfristige Entwicklung. Tatsächlich liegt die bundesweite Transaktionszahl so weit unter der von 2009, dass sie linear betrachtet einen Rückgang von 0,83 % pro Jahr ausmacht. Wie bereits zur **Abb. 4-8** beschrieben lagen die Transaktionszahl in Bremen und Berlin im Jahr 2024 höher als in 2009. Das kommt in der Tabelle zum Ausdruck, in dem nur in diesen Ländern das mittlere jährliche Saldo positiv ist. In den Ländern Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern summiert sich der Rückgang der jährlichen Transaktionszahlen zu einem Saldo, das größer als 2 % ist.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, alle Immobilienarten

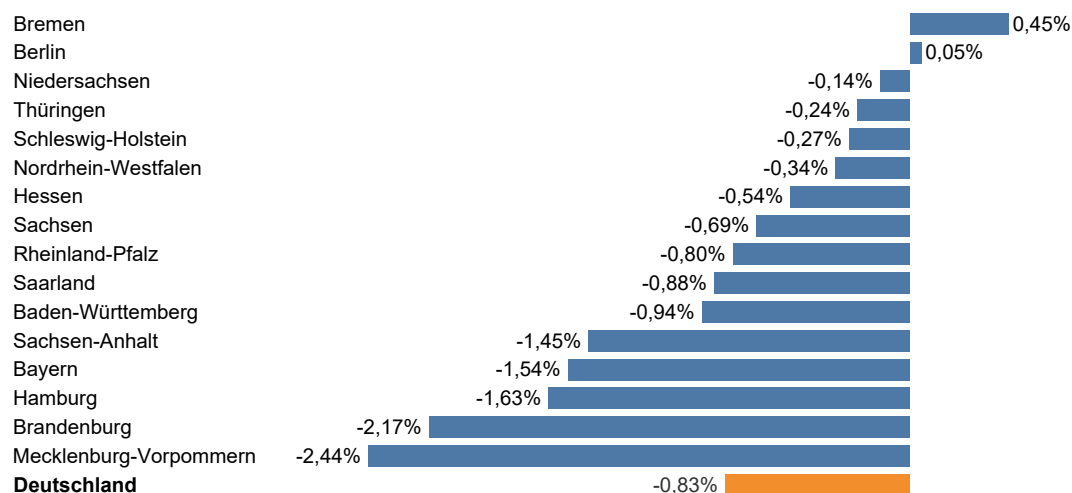
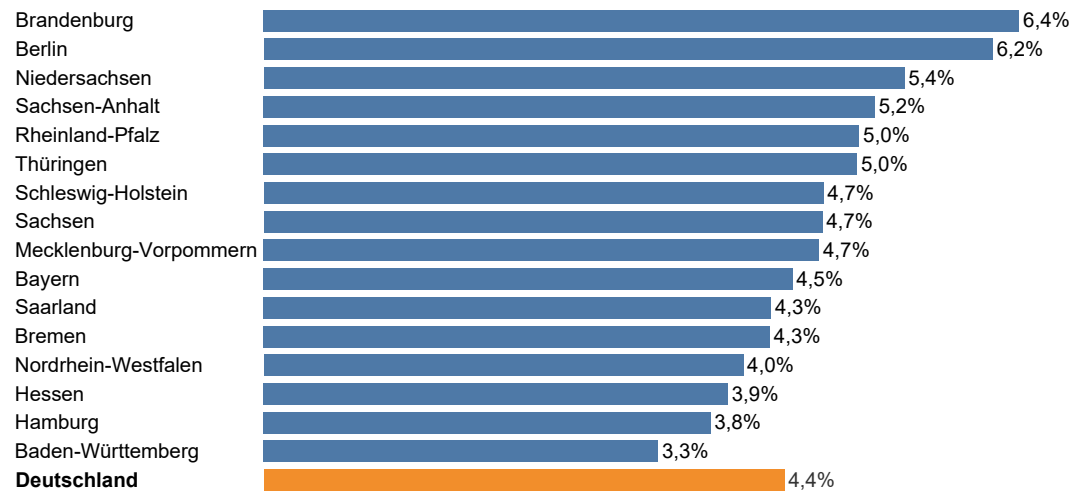


Abb. 4-10: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, alle Immobilienarten

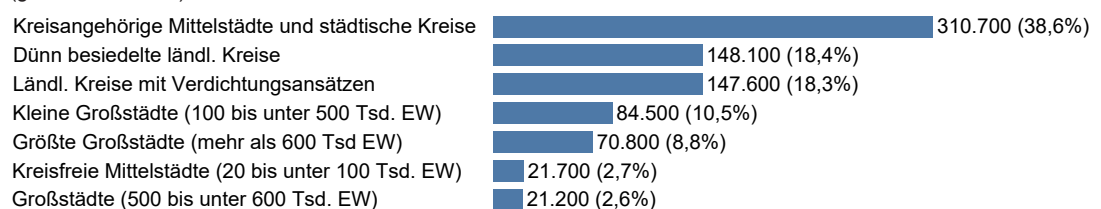
Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, alle Immobilienarten**Abb. 4-11:** Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, alle Immobilienarten

Die mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes seit 2009 betrug im Jahr 2024 bundesweit betrachtet 4,4 % gegenüber noch 6,7 % im Jahr 2022 (**Abb. 4-11**). Die Schwankungsbreite innerhalb der Länder reicht von 3,3 % in Baden-Württemberg bis 6,4 % in Brandenburg. Damit befinden sich andere Länder an den Enden der Skala als die in der Beschreibung der Abb. 4-9 genannten, als es darum ging, den Geldumsatz von 2024 betragsmäßig einer

2010er Jahreszahl zuzuordnen. Das bedeutet vor allem, dass es auch in der Phase unmittelbar nach 2009 bereits unterschiedlich große Dynamiken in den einzelnen Bundesländern gegeben hat.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2024)

(gesamt: 804.700)

**Abb. 4-12:** Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2024)

Der Schwerpunkt des Immobilienmarkts bildet sich strukturräumlich gesehen in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen ab. Im Jahr 2024 fanden dort fast 39 % der Immobilientransaktionen statt. Die beiden noch ländlicher geprägten Kategorien machen zusammengefasst nochmals nahezu 37 % der Transaktionen aus, so dass auf die

vier urban geprägten Kategorien weniger als 25 % (**Abb. 4-12**) der Transaktionen entfallen. Das ist zwar gut 1 % mehr als 2022, zeigt aber dennoch, dass die Eigentumsbildung in Deutschland vor allem ein ländliches oder suburban geprägtes Thema ist.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2024)

(gesamt: 247,0 Mrd. Euro)

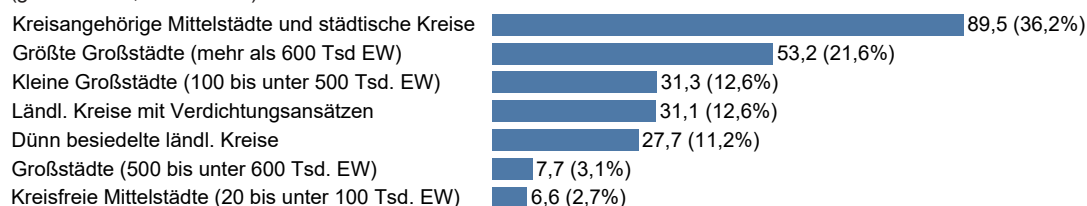
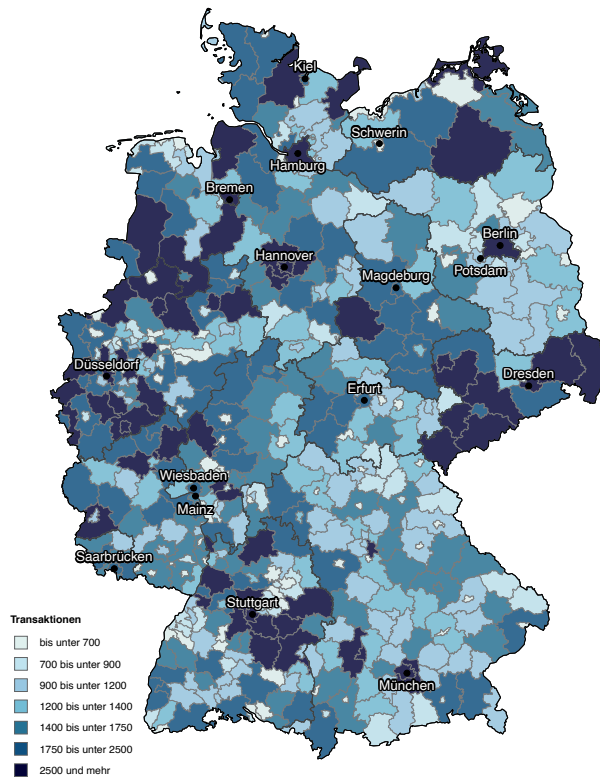


Abb. 4-13: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2024)

Bei den Geldumsätzen nach Stadt- und Kreistypen zeigt sich aufgrund des großen Einflusses der Verdichtung auf die Preisstruktur erwartungsgemäß ein völlig anderes Bild. Die kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise können aufgrund der Mittlerfunktion zwischen Stadt und Land ihren Anteil aus den Transaktionszahlen nahezu halten (36,2 %). Danach folgen jedoch schon die größten Großstädte mit

mehr als 600.000 Einwohnern, die bei einem Anteil von 8,8 % an den Transaktionen 21,6 % des Geldumsatzes ausmachen. In dieser und den anderen Großstadtkategorien findet rund 37 % des Geldumsatzes statt (**Abb. 4-13**).

Anzahl der Transaktionen über alle Immobilienarten (2024)

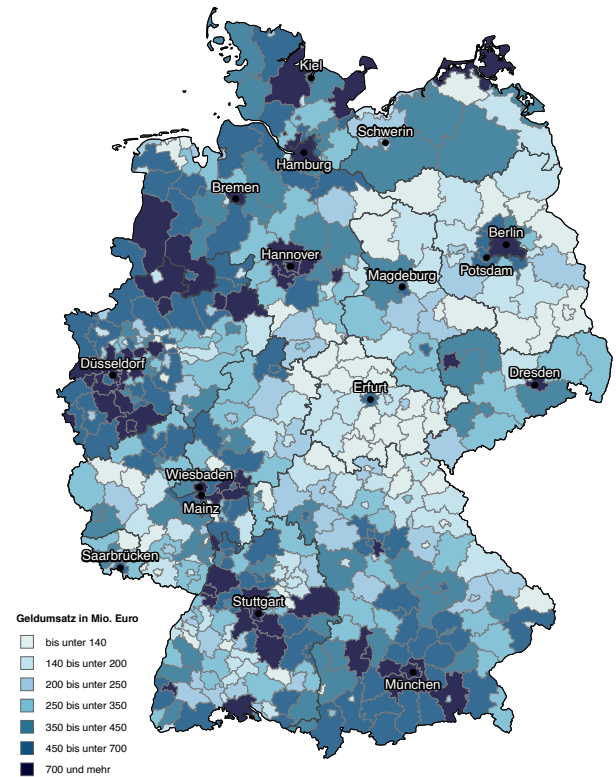


Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-14: Anzahl der Transaktionen über alle Immobilienarten (2024)

Geldumsatz über alle Immobilienarten (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-15: Geldumsatz über alle Immobilienarten (2024)

In der **Abb. 4-14** sind die Anzahlen der Transaktionen je Subkreis dargestellt. Die Anzahlen sind in sieben Klassen unterteilt und je nach Höhe der Anzahl eingefärbt. Die dunkelste Einfärbung entspricht dabei der höchsten Anzahl. Es zeigt sich naturgemäß, dass die nach Einwohnerzahlen größten Subkreise häufig auch die dunkelste Einfärbung bekommen, da die Variation der Einwohnerzahl der Subkreise größer ist als die Variation der Transaktionszahlen je Subkreis. Einwohnerstarke Subkreise sind dabei nicht in Subkreisstrukturen unterteilte große Großstädte, viele städtische Kreise im Umfeld der großen Großstädte sowie auch einwohnerstarke oder flächenmäßig sehr große ländlichere Kreise wie beispielsweise in Sachsen oder im westlichen Niedersachsen. Als Subkreise mit geringen Transaktionszahlen stellen sich vielfach die mittelstädtischen Stadtkreise dar. Als Beispiele dafür seien Gießen, Neu-Ulm, Bamberg, Recklinghausen, Delmenhorst und Wesel genannt.

In **Abb. 4-15** findet sich die gleiche räumliche Aufteilung, jedoch erfolgt die Klasseneinteilung nach Geldumsätzen. Die dunklen Bereiche mit Geldumsätzen von 700 Mio. Euro und höher verlagern sich noch stärker in die Landkreise um München, die Rhein-Main-Region oder in die Bodenseeregion. Umgekehrt sind viele Landkreise in Rheinland-Pfalz, Thüringen und Sachsen weit weniger geldumsatzstark und fallen somit in eine hellere Klasseneinteilung als das bei den Transaktionen der Fall ist.



4.2 Wohnimmobilien

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist in wesentlichen Teilen der staatlichen Daseinsvorsorge zuzuordnen und daher in weiten Teilen gesetzlich reguliert. Zudem hat die Bereitstellung von vermietbaren Wohnimmobilien in Deutschland wegen des im europäischen Vergleich geringen Anteils von selbstgenutztem Wohneigentum eine höhere Bedeutung als in anderen Staaten.

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist am stärksten von dem Handel mit Wohnimmobilien geprägt; der Geldumsatz betrug im Jahr 2024 rund 74 % des Geldumsatzes auf dem gesamten Immobilienmarkt. Ein fast ebenso großer Anteil aller Transaktionen auf dem Immobilienmarkt betrafen Wohnimmobilien.

Der Teilmarkt der Wohnimmobilien wird in folgende Untersegmente untergliedert:

Gruppe der unbebauten Wohngrundstücke

- Eigenheimbauplätze
- Bauplätze für Mehrfamilienhäuser

Für beide Teilmärkte gilt, dass die Bauplätze voll erschlossen sind und eine Bebauung genehmigungsfähig ist. Unbebaute Grundstücke, deren Entwicklungszustand noch keinem voll erschlossenen Wohnbauland entspricht, werden nicht den Wohnimmobilien zugeordnet. Gleiches gilt für Erwerbsvorgänge bei bebauten Grundstücken, deren künftige Nutzung nicht der bisherigen Wohnnutzung entspricht

Gruppe der bebauten Wohngrundstücke

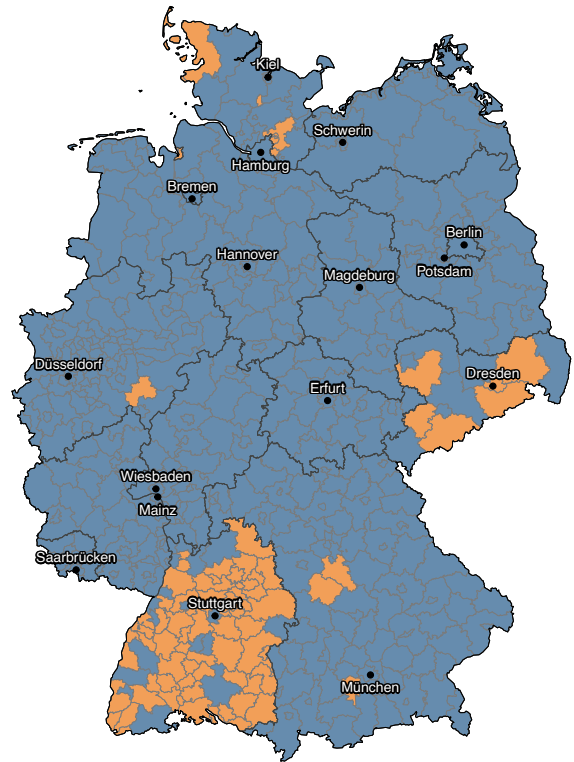
- Eigenheime
 - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Reihenend- und Reihemittelhäuser sowie Doppelhaushälften
- Mehrfamilienhäuser
 - kleine Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten)
 - große Mehrfamilienhäuser (7 bis 20 Wohneinheiten)
 - sehr große Mehrfamilienhäuser (mehr als 20 Wohneinheiten)
- Wohnungseigentum (nach dem Wohnungseigentumsgesetz)
 - neue Eigentumswohnungen (Erstverkauf; weniger als drei Jahre nach Fertigstellung)
 - gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe)
 - in Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen
 - weitere nicht zuzuordnende Verkäufe über Wohn- bzw. Teileigentum

4.2.1 Transaktionen und Geldumsätze auf dem Wohnimmobilienmarkt

Der Umfang der Bereitstellung der Daten über Transaktionen und Geldumsätze bei Wohnimmobilien kann der Kartengrafik in **Abb. 4-16** entnommen werden. Die Gutachterausschüsse konnten, bezogen auf die jeweilige Gebietsfläche, zu insgesamt 88 % Daten zur Verfügung stellen. Im Jahr 2022 waren dies noch 90 %. In 10 von 16 Bundesländern lag eine flächen-deckende Datenbereitstellung vor (**Abb. 4-17**).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien (2024)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-16: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien, Länderebene (2024)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

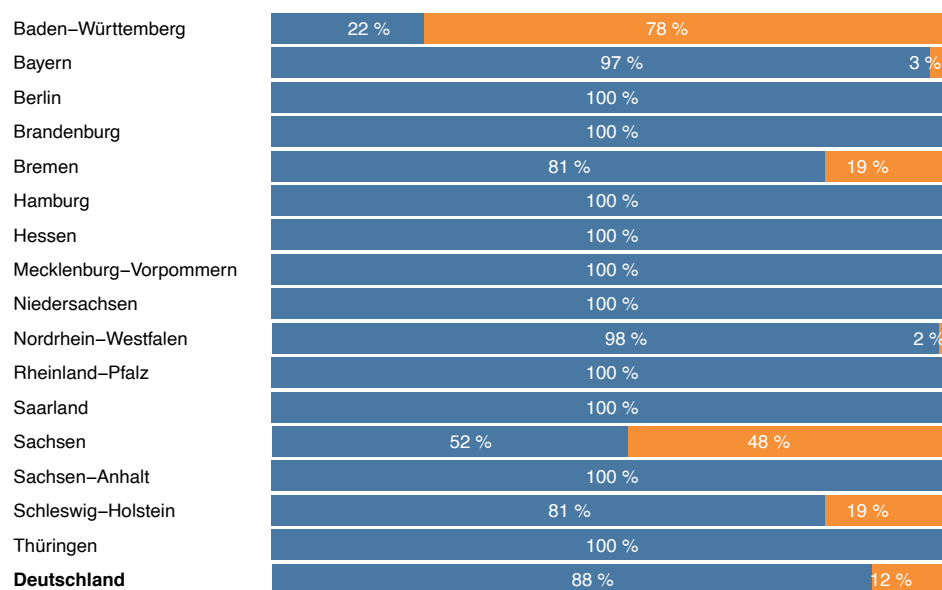


Abb. 4-17: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien, Länderebene (2024)

Im Jahr 2024 wurden in Deutschland 584.000 Verträge über Wohnimmobilien registriert. Das waren 14 % mehr als im Jahr 2023, jedoch liegen die Transaktionszahlen damit im dritten Jahr weit unter den Zahlen der vorausgegangenen Jahre. Seit dem erstmaligen Erscheinen des Immobilienmarktberichts Deutschland erreichten die Transaktionszahlen im Jahr 2023 den Tiefststand. Die prozentualen Veränderungen in

den Transaktionszahlen waren verglichen zu den vorausgegangenen Jahren seit 2022 besonders hoch und die Prozentbeträge der Veränderungen waren jeweils zweistellig, was sie in den vorausgegangenen Jahren seit 2009 nie waren. (Abb. 4-18).

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Wohnimmobilien
(%=Veränderung zum Vorjahr)

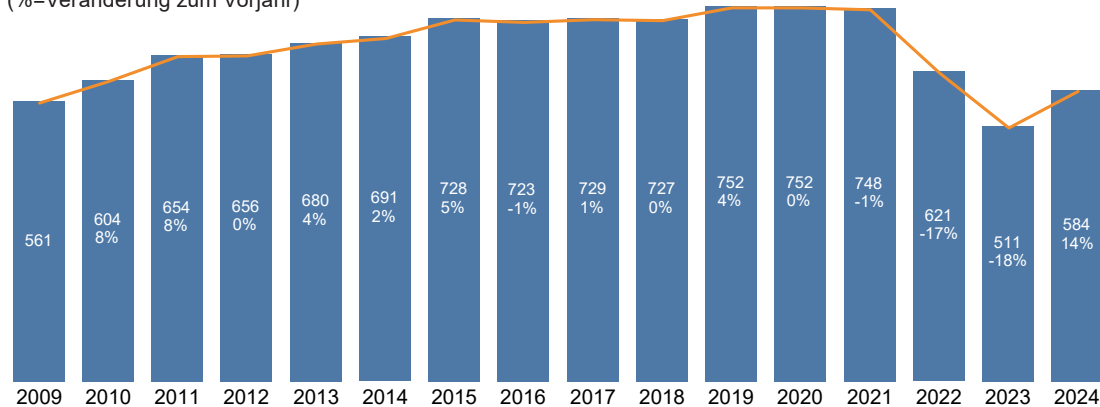


Abb. 4-18: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Wohnimmobilien (2009-2024)

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Wohnimmobilien
(%=Veränderung zum Vorjahr)

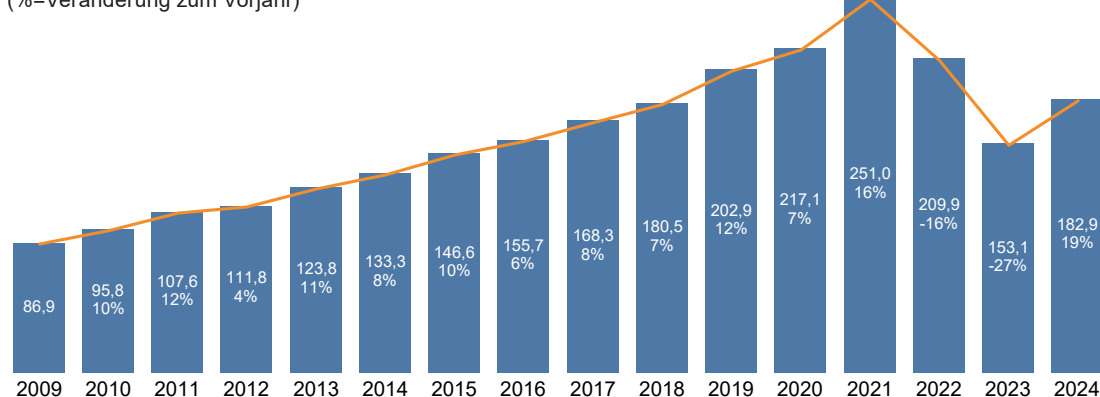


Abb. 4-19: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Wohnimmobilien (2009-2024)

Nach einem absoluten Rekordjahr in 2021 mit einem Geldumsatz in Höhe von 251 Mrd. Euro fiel der Geldumsatz bei den Wohnimmobilien von 2021 nach 2022 um 16 %, dann nach 2023 nochmals um 27 %, bevor dieser zum Jahr 2024 hin einen Zuwachs von 19 % erfuhr. Es wurden rund 183 Mrd. Euro umgesetzt. Das entspricht noch immer etwa einer Verdoppelung gegenüber den Werten aus den Jahren 2009/2010 (Abb. 4-19).

Bei den Transaktionen von Wohnimmobilien wird nach den Immobilienarten Eigentumswohnungen, Eigenheime, Bauplätze für Eigenheime, Mehrfamilienhäuser und Bauplätze für Mehrfamilienhäuser unterschieden. Bei fast 44 % der Transaktionen handelte es sich um Eigentumswohnungen. Weitere rund 43 % der Objekte waren Eigenheime. Auf die Bauplätze entfällt ein Anteil von ca. 8 % der gesamten Transaktionen (**Abb. 4-20**).

Gegenüber dem letzten Erhebungszeitraum hat sich der Markt noch etwas stärker zu den bebauten Objekten verlagert. Während der prozentuale Anteil der Transaktionen über Eigenheime um rund 2,5 % höher lag als 2022, lag der prozentuale Anteil der Bauplätze um etwa den gleichen Betrag darunter. Durch den starken Rückgang der absoluten Kauffallzahlen in den vergangenen Jahren bedeutet das, dass im Jahr 2024 weniger als halb so viele Eigenheimbauplätze veräußert wurden als noch 2020.

Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Wohnimmobilien (2024)

(gesamt: 584.300)

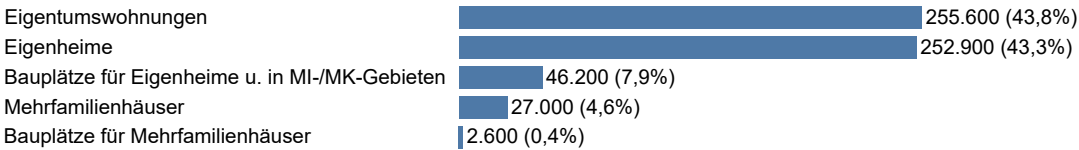


Abb. 4-20: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Wohnimmobilien (2024)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Wohnimmobilien (2024)

(gesamt: 182,9 Mrd. Euro)

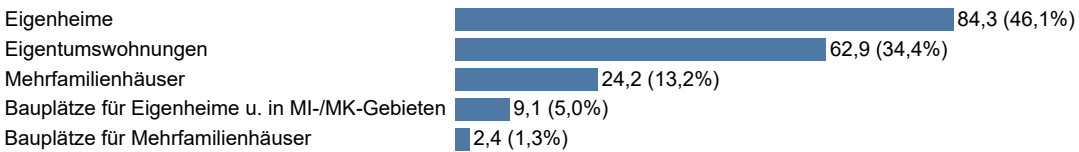


Abb. 4-21: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Wohnimmobilien (2024)

Da ein Eigenheim im Durchschnitt mehr kostet als eine Eigentumswohnung, liegt die Kategorie der Eigenheime beim Geldumsatz vorn. Im Jahr 2024 wurden bundesweit rund 84 Mrd. Euro in Eigenheime investiert und 62 Mrd. Euro in Eigentumswohnungen (**Abb. 4-21**). Gegenüber 2022 nahm der Geldumsatz bei den Eigenheimen um fast 8 Mrd. Euro ab, bei den Eigentumswohnungen sank dieser um gut 9 Mrd. Euro. Auch das Investitionsvolumen für Mehrfamilien-

häuser fiel von 2022 auf 2024 um rund 5,5 Mrd. Euro. Die Geldumsätze bei Bauplätzen sanken ebenfalls von 16 Mrd. Euro auf 11,5 Mrd. Euro deutlich ab.

Bei den Transaktionszahlen über Wohnimmobilien nach Bundesländern lag das bevölkerungsreichste Bundesland Nordrhein-Westfalen mit einem Anteil von gut 20 % erwartungsgemäß vorn (**Abb. 4-22**). Auf der zweiten Position hat sich gegenüber der Er-

hebung von 2022 jedoch eine Änderung ergeben: Bayern liegt mit rund 90.000 Transaktionen nun wieder vor Baden-Württemberg.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien (2024)

(gesamt: 584.300)

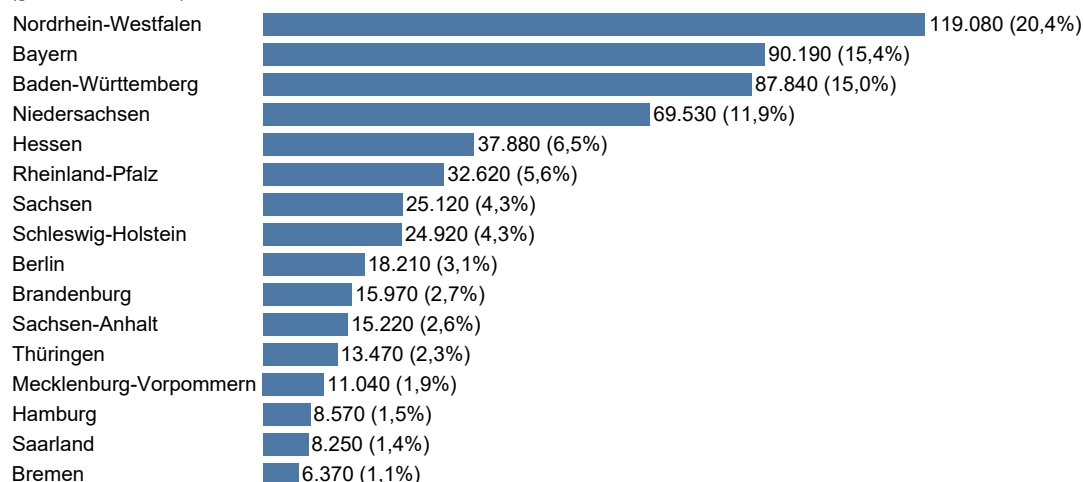


Abb. 4-22: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien (2024)

Die Reihenfolge der Länder im Balkendiagramm ändert sich, wenn die Geldumsätze betrachtet werden. Hier liegt Bayern noch vor Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg an der Spitze der Rangliste (**Abb. 4-23**).

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2024)

(gesamt: 182,9 Mrd. Euro)

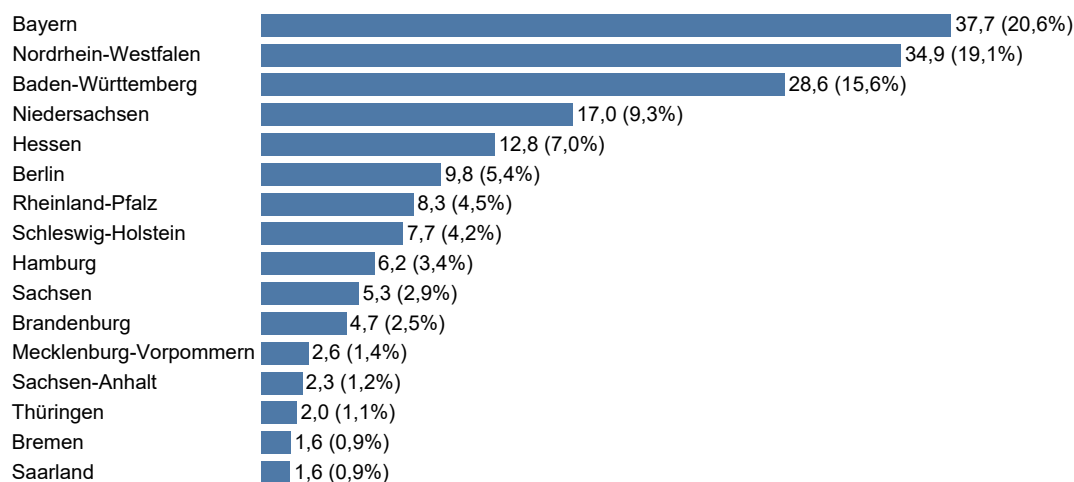


Abb. 4-23: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2024)

Beim Geldumsatz über Wohnimmobilien pro Einwohner ergibt sich eine sehr auffällige Entwicklung gegenüber dem letzten Erhebungszeitraum 2022. Zunächst überrascht nicht, dass das urbane Hamburg mit vielen hochwertigen Lagen trotz einer recht geringen Marktintensität die höchsten Geldumsätze pro Einwohner aufweist (**Abb. 4-24**). Im Vergleich zu 2022 sind die Pro-Kopf-Geldumsätze jedoch von 3.840 Euro auf 3.340 Euro gesunken. Dieser Trend zieht sich ausnahmslos durch

alle Bundesländer – überall in Deutschland sind die Geldumsätze für Wohnimmobilien in 2024 im Vergleich zu 2022 zurückgegangen, sodass auch die deutschlandweite Zahl sich von 2.520 Euro auf 2.190 Euro pro Einwohner reduziert hat.

Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2024)

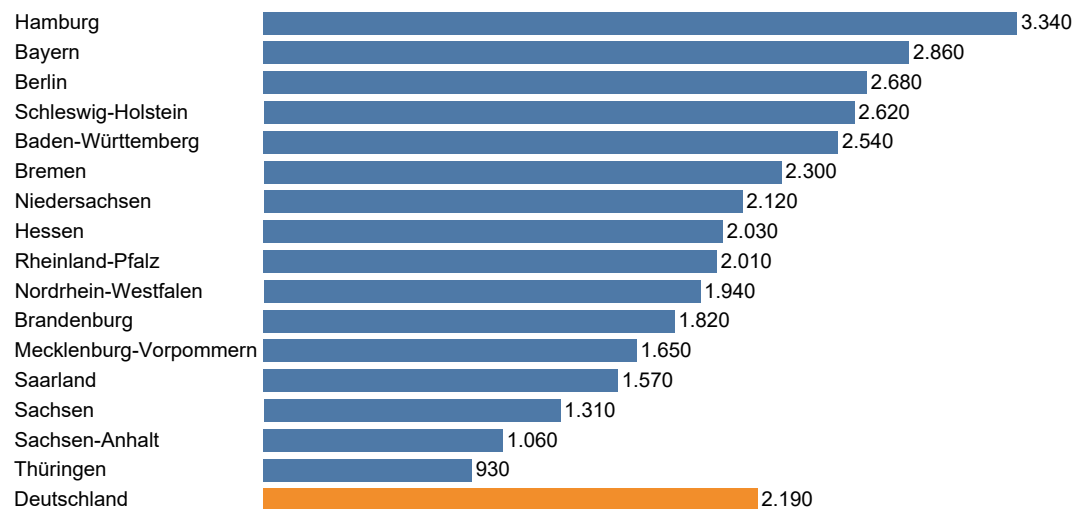


Abb. 4-24: Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2024)

	Transaktionszahlen nach Ländern, Wohnimmobilien															
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	75.800	81.800	94.300	87.400	81.600	82.500	101.400	99.500	113.000	115.300	109.800	110.700	108.800	92.800	75.600	87.800
Bayern	96.800	103.400	106.100	106.500	101.400	98.900	120.100	117.000	111.800	110.300	113.700	113.000	112.700	87.800	75.600	90.200
Berlin	17.100	20.300	27.300	28.000	29.700	24.800	29.000	26.000	28.400	25.600	25.200	22.700	24.000	18.900	15.300	18.200
Brandenburg	17.800	20.000	18.200	19.200	20.700	20.800	23.200	22.700	22.900	22.100	21.800	22.300	22.900	17.900	14.600	16.000
Bremen	5.700	6.800	7.400	7.700	10.900	10.400	7.400	7.500	7.000	6.900	7.600	7.700	7.700	6.200	5.800	6.400
Hamburg	10.900	11.600	10.200	9.600	13.300	13.200	12.700	12.000	11.400	11.600	11.500	11.100	10.500	8.500	6.600	8.600
Hessen	35.100	39.400	43.600	50.000	42.500	47.300	54.000	54.400	51.600	50.200	53.400	53.200	53.100	42.300	35.600	37.900
Mecklenburg-Vorpommern	10.300	11.000	11.800	12.500	14.200	15.900	15.400	15.500	15.700	14.700	16.300	15.600	16.000	13.200	10.900	11.000
Niedersachsen	64.000	68.700	75.000	79.200	80.700	80.100	87.600	85.200	85.300	86.400	90.200	92.400	87.800	73.600	61.500	69.500
Nordrhein-Westfalen	112.800	120.100	130.400	128.000	143.500	153.100	133.400	137.500	138.900	139.200	149.000	145.200	144.300	125.800	102.400	119.100
Rheinland-Pfalz	37.300	40.200	40.100	38.600	39.300	40.200	42.100	42.100	41.800	41.000	43.100	43.800	44.000	35.700	30.100	32.600
Saarland	7.100	7.600	8.000	8.500	8.900	9.700	8.700	8.700	8.700	9.000	9.600	9.800	10.000	8.300	7.300	8.200
Sachsen	23.000	24.000	27.000	25.900	32.700	34.800	32.300	33.000	32.300	32.800	35.400	36.800	38.700	31.800	21.500	25.100
Sachsen-Anhalt	13.700	14.200	13.900	14.800	15.700	15.600	16.000	16.400	16.500	17.300	18.400	19.100	19.900	17.300	14.400	15.200
Schleswig-Holstein	22.900	24.600	27.700	26.400	31.300	29.800	30.300	30.000	28.800	28.600	31.300	32.200	30.900	25.400	21.300	24.900
Thüringen	10.500	10.500	13.300	13.300	13.200	13.800	14.300	15.600	14.400	15.500	16.000	16.800	17.100	15.600	12.200	13.500
Deutschland	560.900	604.300	654.300	655.700	679.600	690.700	728.000	723.000	728.600	726.600	752.300	752.300	748.400	621.100	510.800	584.300

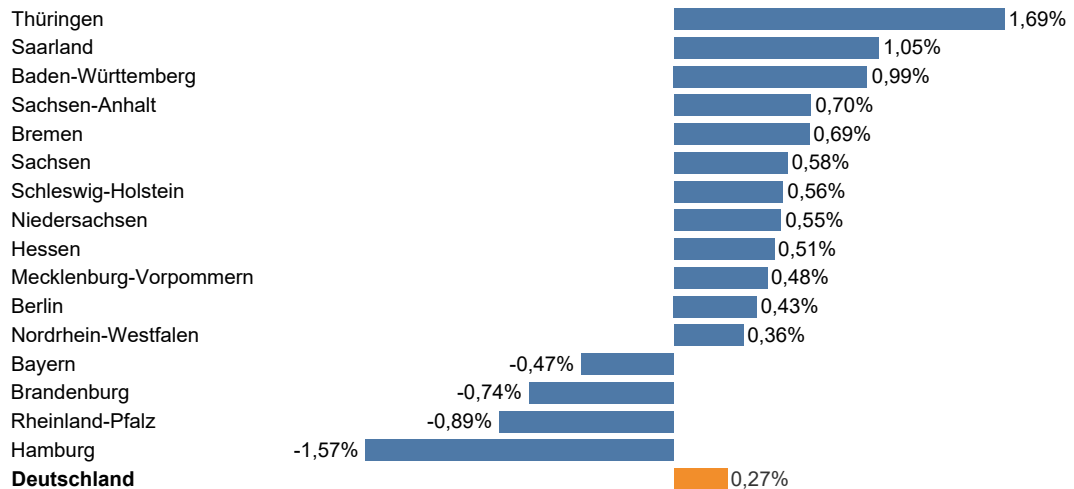
Abb. 4-25: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien (2009-2024)

Die Tabelle mit den langjährigen Entwicklungen der Kauffallzahlen über Wohnimmobilien in den Ländern (Abb. 4-25) zeigt eine prägnante Entwicklung, die ausnahmslos in allen Bundesländern so stattgefunden hat: Während die Transaktionszahlen für Wohnimmobilien von 2022 auf 2023 durchweg gesunken sind, sind diese – ebenfalls ausnahmslos in allen Bundesländern – vom Jahr 2023 auf 2024 wieder angestiegen. Somit war auch das deutschlandweite Niveau der Transaktionszahlen seit 2019 nun im Jahr 2024 zum ersten Mal wieder höher als im Vorjahr.

Auch bei Betrachtung der langjährigen Entwicklung des Geldumsatzes bei Wohnimmobilien in den Ländern (Abb. 4-26) spiegelt sich dieser Trend wider: Während die Geldumsätze in jedem einzelnen Bundesland von 2022 zu 2023 gesunken sind, stiegen diese vom Jahr 2023 zum Jahr 2024 hin. Ebenso erhöhte sich der Geldumsatz in der Bundesrepublik insgesamt zuletzt von 153.100 Mio. Euro in 2023 auf 182.900 Mio. in 2024.

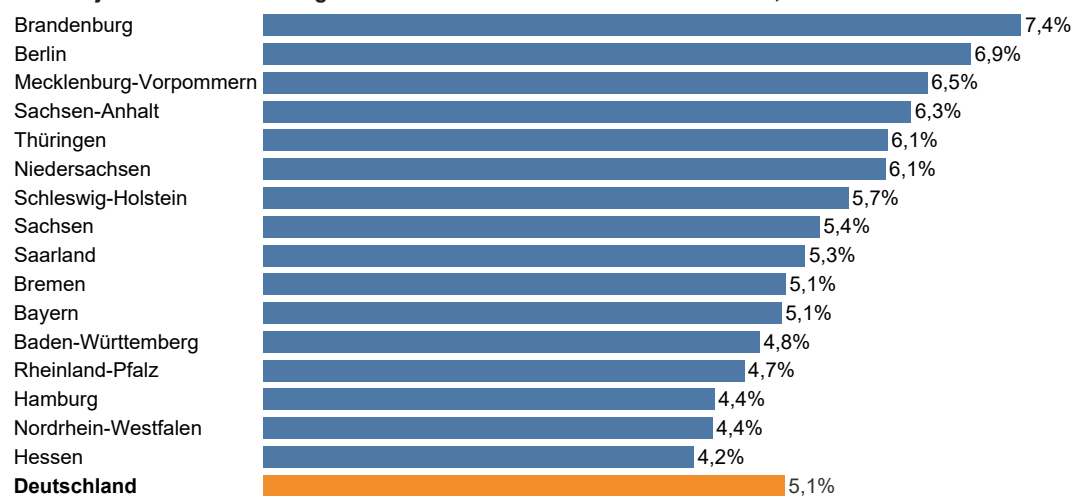
	Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Wohnimmobilien															
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	14.000	15.400	16.100	15.900	15.700	16.900	20.900	22.300	26.700	29.300	31.300	34.500	38.700	34.200	24.300	28.600
Bayern	18.000	19.400	22.300	23.400	25.000	26.100	32.000	33.600	35.500	37.200	42.500	45.400	52.100	41.300	30.600	37.700
Berlin	3.600	4.500	6.300	6.400	7.800	7.400	9.200	9.200	10.200	11.100	11.500	10.800	14.100	10.500	7.800	9.800
Brandenburg	1.600	1.900	1.900	2.100	2.500	2.700	3.200	3.500	3.900	4.100	4.800	5.500	6.900	5.800	3.900	4.700
Bremen	800	900	1.000	1.000	1.300	1.500	1.300	1.400	1.400	1.400	1.800	2.000	2.200	1.800	1.300	1.600
Hamburg	3.200	3.900	3.500	3.600	5.200	5.400	6.300	6.600	6.800	7.900	8.000	8.000	9.700	7.100	4.700	6.200
Hessen	6.900	7.600	8.800	10.500	10.800	12.400	12.500	13.000	14.200	14.200	16.900	17.800	20.000	15.800	11.800	12.700
Mecklenburg-Vorpommern	1.000	1.100	1.300	1.400	1.600	1.800	2.000	2.100	2.200	2.200	2.800	3.100	3.700	3.200	2.300	2.600
Niedersachsen	7.000	7.700	8.800	9.400	10.500	10.800	12.800	13.100	14.300	15.800	18.000	20.000	21.800	19.400	14.700	17.000
Nordrhein-Westfalen	18.300	20.100	22.400	22.500	25.100	28.400	25.900	28.400	30.000	31.900	36.500	38.100	43.900	38.300	29.100	34.900
Rheinland-Pfalz	4.200	4.700	5.300	5.300	5.500	5.900	6.500	7.000	7.400	7.800	9.000	9.800	11.100	9.500	7.400	8.300
Saarland	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.100	1.100	1.200	1.600	1.400	1.700	1.900	1.700	1.400	1.600
Sachsen	2.400	2.700	2.800	3.000	4.400	5.100	4.600	4.800	5.100	5.700	6.300	7.000	8.400	7.500	3.900	5.300
Sachsen-Anhalt	900	900	900	1.100	1.200	1.200	1.400	1.700	1.800	2.000	2.400	2.600	3.000	3.000	2.100	2.300
Schleswig-Holstein	3.400	3.500	4.400	4.300	5.100	5.200	5.800	6.100	6.000	6.600	7.800	9.000	11.400	8.400	6.300	7.700
Thüringen	800	800	1.000	1.000	1.000	1.300	1.200	1.600	1.500	1.600	1.700	2.000	2.200	2.300	1.400	2.000
Deutschland	86.900	95.800	107.600	111.800	123.800	133.300	146.600	155.700	168.300	180.500	202.900	217.100	251.000	209.900	153.100	182.900

Abb. 4-26: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Wohnimmobilien (2009-2024)

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien**Abb. 4-27:** Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien

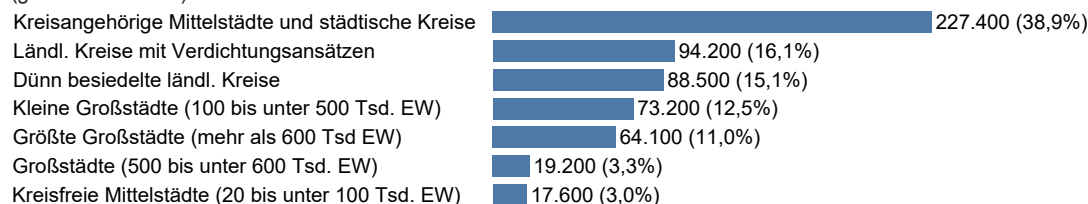
Seit dem Jahr 2009 betrug die mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen über Wohnimmobilien im bundesweiten Mittel rund 0,3 %. Bei vier der 16 Länder lag die Transaktionszahl im Jahr 2024 unter der von 2009. Auffällig sind die Extremwerte von Thüringen (+ 1,69 %) und Hamburg (-1,57 %), die jeweils über 0,6 % vom jeweils nächsten abweichen.

Bei der mittleren jährlichen Veränderung des Geldumsatzes bei Wohnimmobilien seit dem Jahr 2009 lagen die östlichen Bundesländer fast geschlossen vorn (mit Ausnahme von Sachsen). Während Brandenburg mit 7,4 % den Spitzenwert aufweist, liegen die übrigen östlichen Bundesländer bei über 6 % – Sachsen bei 5,4 % – durchschnittlichem Geldumsatzzuwachs. Bundesweit liegt der Mittelwert bei 5,1 %, der von Hessen mit 4,2 % am deutlichsten unterboten wird (**Abb. 4-28**).

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien**Abb. 4-28:** Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2024)

(gesamt: 584.300)

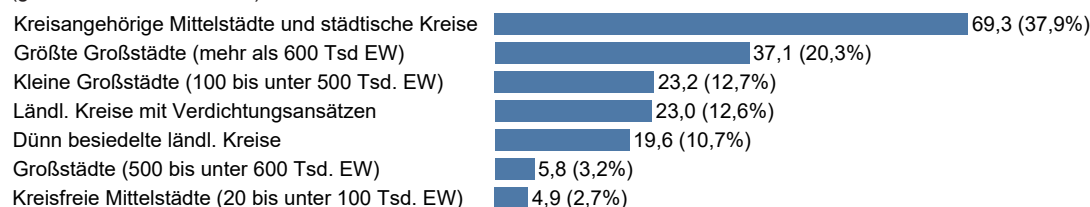
**Abb. 4-29:** Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2024)

Sieht man sich die Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen (**Abb. 4-29**) an, fällt die Dominanz der kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise auf. Der Anteil an den Transaktionen über Wohnimmobilien betrug 2024 fast 39 % – das waren gut 1 % weniger als vor zwei Jahren. Auffällig ist, dass gegenüber 2022 in sechs der sieben Segmente weniger Kauffälle verzeichnet wurden als vor zwei Jahren. Nur bei den größten Großstädten gab es einen Zuwachs um rund 6.000 Kaufverträge. Das lag allerdings daran, dass Dortmund neue in diese Kategorie hineinwuchs.

Wird der Geldumsatz (**Abb. 4-30**) zusätzlich betrachtet herangezogen, verlagert sich der Marktanteil deutlich in die großen Städte. Über 20 % des Gesamtbetrages wurde in den größten neun Städten der Republik umgesetzt. Der den Umsatz prägende Typ der kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise wies auch beim Geldumsatz einen im Vergleich zur Vertragszahl beinahe gleich hohen Anteil von knapp 38 % auf.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2024)

(gesamt: 182,9 Mrd. Euro)

**Abb. 4-30:** Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2024)

Aus der Kartengrafik des Bundesgebietes über die Anzahl der Transaktionen in den Subkreisen (**Abb. 4-31**) ist ersichtlich, dass im Rheinland, in Südwestniedersachsen und in Baden-Württemberg rund um die Verdichtungscentren Rhein-Neckar, Karlsruhe und Stuttgart Sachsen in 2024 besonders hohe Kauffallzahlen auftraten. Insbesondere der nördliche Teil des Bundeslands Bayern, Thüringen, Brandenburg und auch einige Kreise im nordöstlichen Württemberg weisen dagegen eher geringe Kauffallzahlen je Subkreis auf. Neben weniger einwohnerstarken Gebietseinheiten spielte in Bayern vor allem die geringe Marktintensität eine entscheidende Rolle.

Bei Betrachtung des Geldumsatzes verlagern sich die Flächen mit den höchsten Geldsummen je Subkreis etwas stärker in die Großstädte bzw. ins engere Umfeld der Metropolregionen Köln/Düsseldorf, Rhein-Main und München (**Abb. 4-32**). Die helle Verfärbung, die für die geringsten Geldumsätze je Subkreis steht, verlagert sich von Bayern stärker in die nördliche Richtung nach Thüringen, Sachsen-Anhalt, in ländlich geprägte berlinferne Landkreise Brandenburgs sowie in einzelne Landkreise in Nordhessen und Südniedersachsen.

Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2024)

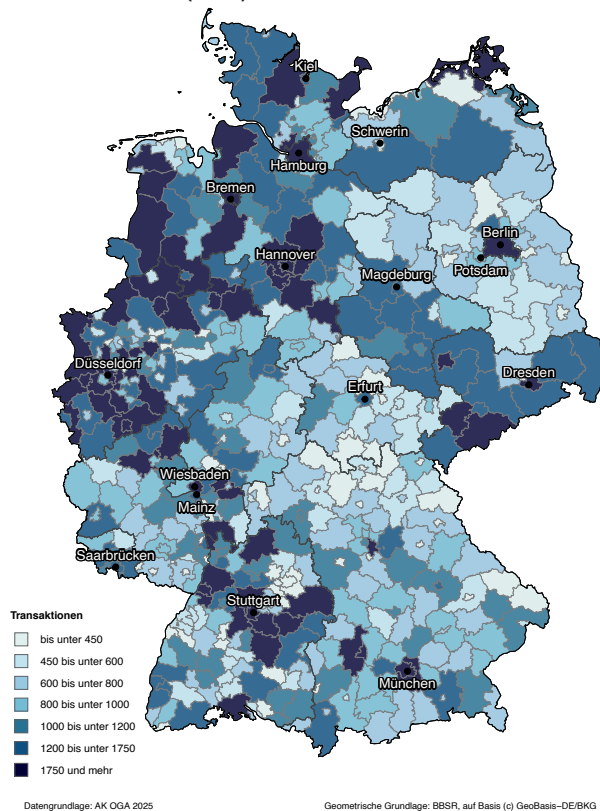


Abb. 4-31: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2024)

Geldumsatz bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2024)

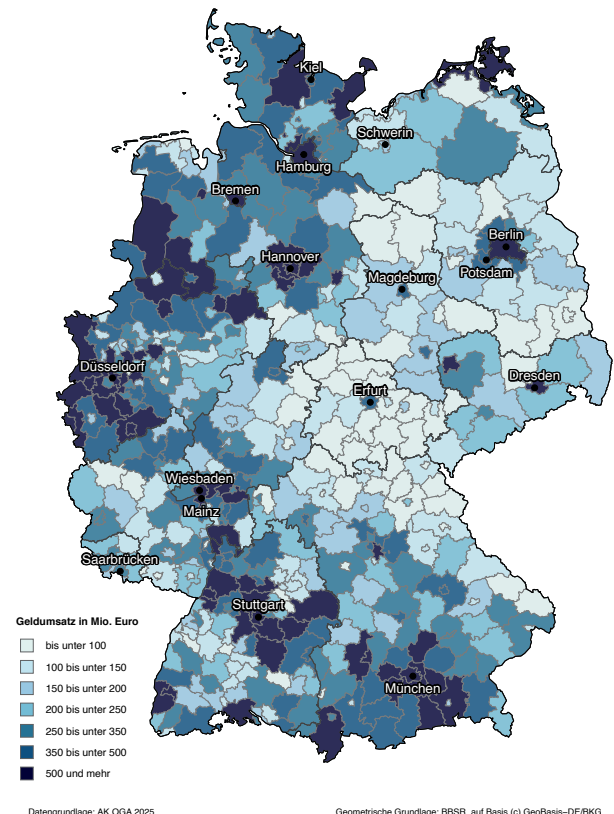


Abb. 4-32: Geldumsatz bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2024)

4.2.2 Eigenheime

Eigenheime sind der Kategorie der Wohnimmobilien zuzuordnen. Sie werden nach den Untersegmenten

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Reihenhäuser (Reihenend- und Mittelhäuser) und Doppelhaushälften,
- alle anderen Eigenheime (z.B. Resthöfe, Wochenendhäuser etc.)

unterschieden.

Bezüglich der allgemeinen Entwicklung auf dem Markt der Eigenheime werden die folgenden Immobilienmarktdaten dargestellt:

- die Entwicklung von Transaktionen und Geldumsatz auf Bundes- und Bundeslandebene von 2009 bis 2024,
- der mittlere Geldumsatz pro Transaktion nach Bundesländern,
- die mittlere jährliche Veränderung von Transaktionen und Geldumsatz nach Bundesländern,
- Transaktionen und Geldumsatz nach sieben Stadt- und Kreistypen,
- Transaktionen und Geldumsatz auf der Subkreisebene als Kartengrafik,
- die Marktintensität auf Bundeslandebene sowie auf Stadt- und Kreisebene und
- die Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach sieben Stadt- und Kreistypen von 2000 bis 2024.

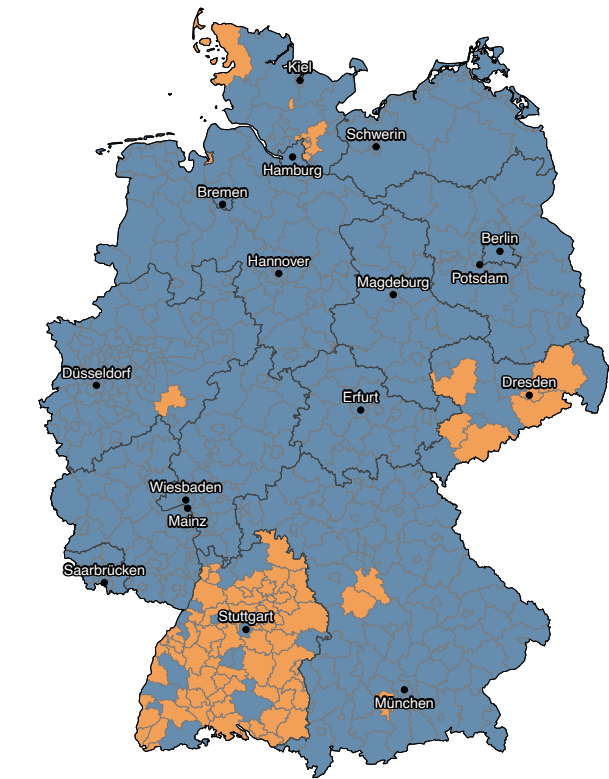
Die Darstellung des Preisniveaus für Eigenheime erfolgt unterschieden nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern/Doppelhaushälften. Es werden die folgenden Immobilienmarktdaten abgebildet:

- bundesweite Entwicklung des Preisniveaus in Regionen mit niedrigen, mittleren sowie hohen Wohnflächenpreisen von 2009 bis 2024,
- Spannen und Mediane der Wohnflächenpreise auf Bundeslandebene,
- Spannen und Mediane der Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen.

Abb. 4-33 zeigt flächenhaft anhand der Deutschlandkarte die Datenbereitstellung durch die Gutachterausschüsse nach Subkreisen für den Markt der Eigenheime. Neben den nach wie vor strukturbedingten großen Lücken in Baden-Württemberg wurden nur in größeren Teilen Sachsens und von vereinzelt Gutachterausschüssen, zu denen wie 2022 die Landkreise Nordfriesland, Olpe und Starnberg sowie die Stadt Neumünster gehören, keine Daten zu diesem Segment bereitgestellt.

Das Balkendiagramm in **Abb. 4-34** drückt die Bereitstellungstiefe in Zahlen aus. Aus 10 Ländern liegen die Daten komplett vor. In Baden-Württemberg beträgt die Bereitstellungsquote lediglich 22 %. Aber auch in Sachsen liegt diese nur noch bei 48 %, obwohl im vergangenen Berichtszeitraum die Quote bei 100 % lag. Insgesamt wird die bundesweite Quote auf 88 % gesenkt, während diese 2022 noch bei 90 % lag. Außer Baden-Württemberg und Sachsen liegen nur Bremen – hier fehlt Bremerhaven – und Schleswig-Holstein – unter der bundesweiten Quote. der LK Nordfriesland und die Stadt Neumünster, unter der bundesweiten Quote.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime (2024)
Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2025 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-33: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime nach Ländern (2024)
(nach Gebietsfläche)

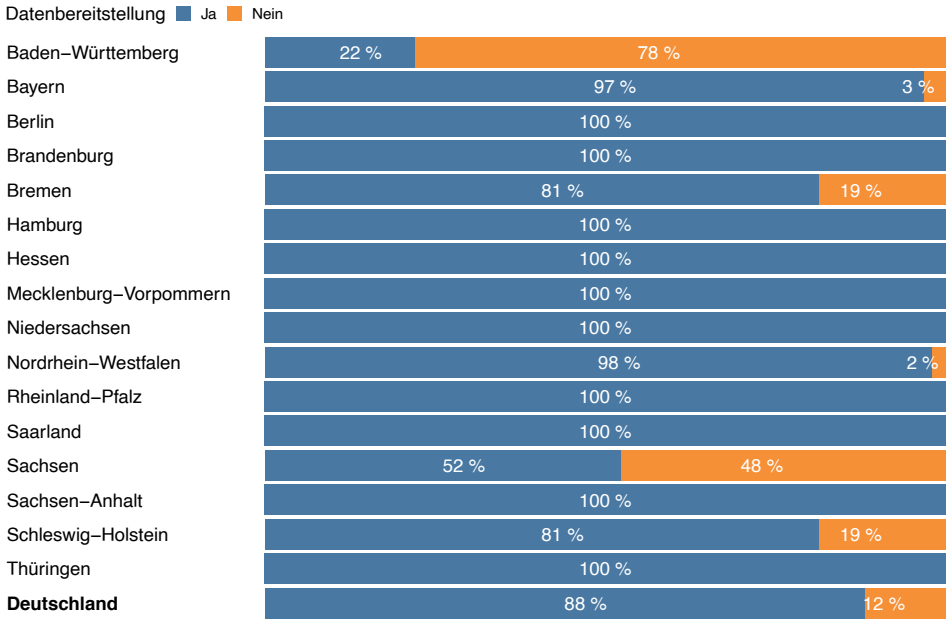


Abb. 4-34: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime, Länderebene (2024)

Abb. 4-35 sagt mit der Häufigkeit von veräußerten Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäusern und Doppelhaushälften auch etwas über die Siedlungsstruktur in Deutschland aus. Es werden fast doppelt so viele Ein- und Zweifamilienhäuser (rund 62 % des Teilmarktes der Eigenheime) wie Reihenhäuser und Doppelhaushälften (rund 34 % des Teilmarktes der Eigenheime) verkauft. Der ländliche bzw. suburbane Marktsektor spielt somit mengenmäßig eine sehr große Rolle.

Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigenheime (2024)

(gesamt: 252.900)

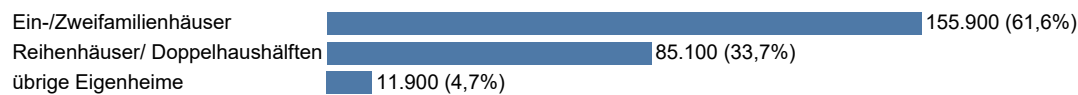


Abb. 4-35: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigenheime (2024)

Obwohl das durchschnittliche Reihenhaus bzw. die durchschnittliche Doppelhaushälfte sowohl in Bezug auf die Herstellungskosten als auch die Größe unterhalb des Ein- und Zweifamilienhauses liegt, unterscheiden sich die beiden Immobilienarten nicht in ihrem Anteil an der Anzahl der Transaktionen und am Geldumsatz (**Abb. 4-36**). Das liegt daran, dass Reihenhäuser und Doppelhaushälften vorzugsweise in verdichteten und damit teureren Lagen vorkommen.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigenheime (2024)

(gesamt: 84,3 Mrd. Euro)



Abb. 4-36: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigenheime (2024)

Im Jahr 2024 wurden in Deutschland 253.000 Eigenheime veräußert. Dies waren rund 13 % mehr als im Jahr 2023, nachdem im Jahr 2022 mit genauso vielen Transaktionen wie 2024 bereits ein Rückgang der Zahlen zu verzeichnen war (**Abb. 4-37**). Erstmals seit dem Jahr 2021 gab es in 2024 keinen Rückgang

der Eigenheimverkäufe, sondern sogar einen deutlichen Zuwachs. Der Höchstwert von knapp 290.000 veräußerten Eigenheimen wurde im Jahr 2020 erreicht.

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigenheime
(%=Veränderung zum Vorjahr)

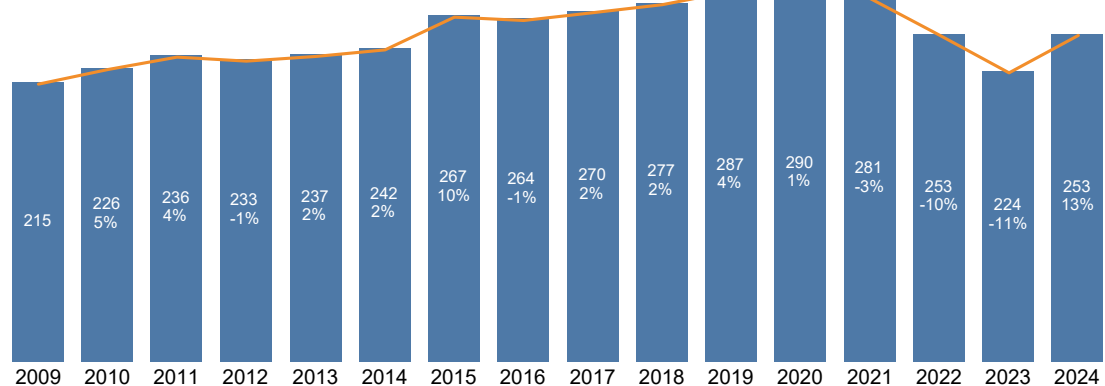


Abb. 4-37: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigenheime (2009-2024)

Im Jahr 2024 wurden 84,3 Mrd. Euro beim Kauf von Eigenheimen umgesetzt. Das waren 16 % mehr als noch im Jahr zuvor (**Abb. 4-38**), was wie bei den Transaktionszahlen eine Aufwärtswende andeutet. Dabei fällt die prozentuale Steigerung beim Geldumsatz sogar höher aus als die bei den Transaktionszahlen. So ist davon auszugehen, dass über das gesamte Jahr gesehen der mittlere Preis für ein Eigenheim im Jahr 2024 deutlich höher war als 2023.

Das Jahr 2021 wiederum ist bisher das ausgeprägte Rekordjahr mit einem Geldumsatz von 99,6 Mrd. Euro. Seit dem erstmaligen Erscheinen des Immobilienmarktberichts Deutschland im Jahr 2009 waren die Jahre 2022 und 2023 die einzigen Jahre mit einem Rückgang des Geldumsatzes bei Eigenheimen im Vergleich zum Vorjahr.

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Eigenheime
(%=Veränderung zum Vorjahr)

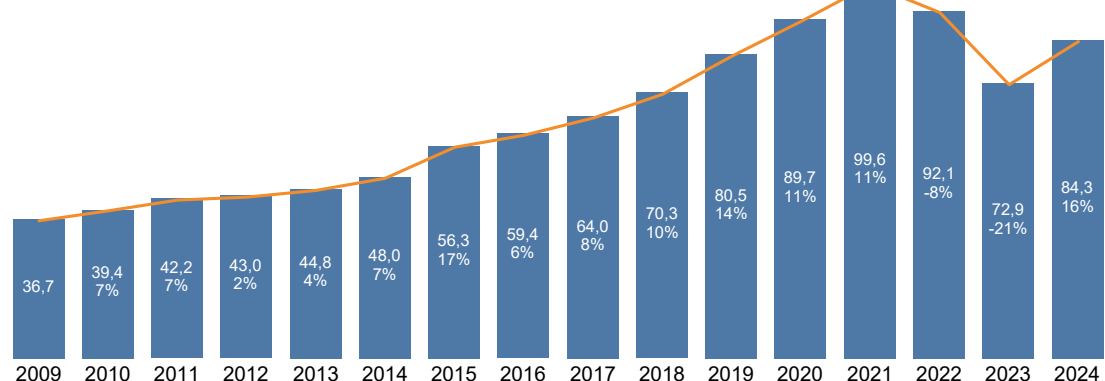


Abb. 4-38: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Eigenheime (2009-2024)

Seit 2009 erhöhen sich die Geldumsätze für Eigenheime in Deutschland pro Jahr im Schnitt um 5,7 %. Lediglich in sechs Bundesländern fällt diese Erhöhung moderater aus: in Hessen, Saarland, Hamburg, Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg. Relativ deutlich abgesetzt an der Spitze sind die Länder Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg mit einer mittleren jährlichen Steigerung des Geldumsatzes von etwa 8 % (**Abb. 4-39**).

Der deutlichste Rückgang beim mittleren jährlichen Geldumsatz ist in Sachsen zu verzeichnen. Im Jahr 2022 liegt das Land noch mit 10 % auf Rang 2 bevor es nun im Jahr 2024 mit 6,7 % auf Rang 4 zurückfällt.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigenheime

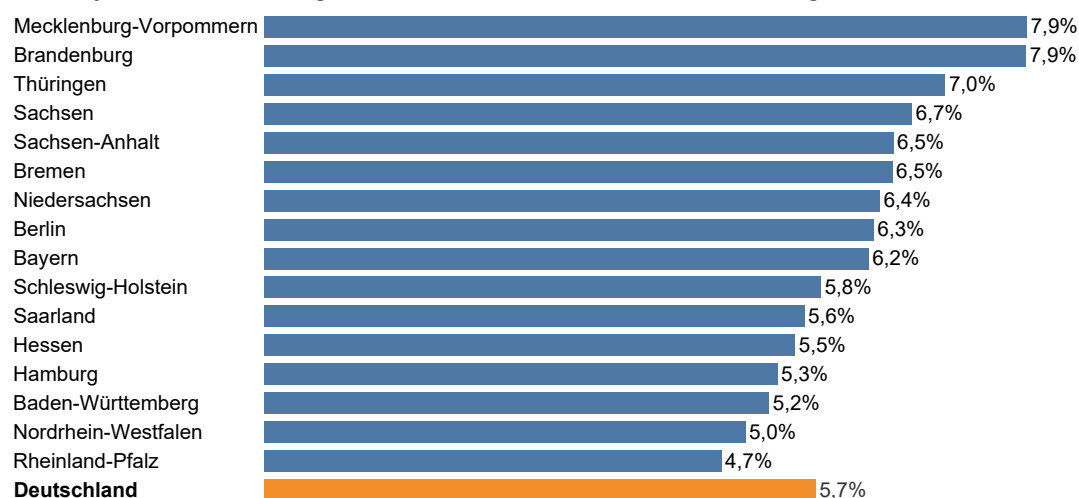


Abb. 4-39: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigenheime

Transaktionszahlen nach Ländern, Eigenheime																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	25.700	27.200	26.400	23.100	24.700	25.100	26.700	26.600	32.100	32.900	31.500	31.700	34.500	31.300	26.000	30.600
Bayern	28.200	29.600	28.400	27.400	25.700	25.000	33.000	31.400	29.900	31.300	33.100	33.800	31.300	27.100	24.500	29.300
Berlin	2.400	2.500	3.300	3.300	3.400	2.800	3.100	2.800	2.700	2.700	2.900	2.800	2.800	2.500	2.100	2.500
Brandenburg	7.800	8.400	8.100	8.100	8.700	8.600	11.100	11.100	11.100	11.100	11.200	11.800	11.600	9.700	8.600	9.500
Bremen	2.300	2.400	2.400	2.400	2.300	2.400	2.500	2.500	2.500	2.500	3.200	3.100	3.200	2.700	2.700	2.900
Hamburg	2.900	3.100	1.800	1.800	3.100	3.100	3.700	3.100	3.100	3.200	3.300	3.300	2.800	2.500	2.100	2.600
Hessen	12.800	13.900	15.600	16.800	13.900	15.600	19.400	19.400	18.100	18.300	18.900	19.200	18.200	16.400	15.400	16.700
Mecklenburg-Vorpommern	4.600	4.900	5.100	5.600	6.700	6.700	6.800	7.000	6.300	6.300	7.400	7.300	6.700	5.900	5.700	5.700
Niedersachsen	32.100	33.500	35.800	37.200	38.700	39.000	43.400	42.400	42.800	44.000	45.300	46.200	43.200	38.400	34.600	38.900
Nordrhein-Westfalen	45.700	47.600	50.700	50.700	50.300	54.000	51.900	52.200	56.000	56.700	59.900	59.100	57.700	54.100	46.500	53.600
Rheinland-Pfalz	15.900	17.100	18.000	17.200	18.400	18.200	19.300	19.500	19.400	19.900	20.500	20.600	19.800	17.600	15.500	16.300
Saarland	3.800	4.000	4.500	4.700	4.500	5.100	5.100	4.900	5.100	5.300	5.500	5.600	5.700	5.000	4.500	4.900
Sachsen	6.200	6.400	8.200	7.300	7.900	8.100	9.200	9.400	9.300	9.300	9.400	9.700	10.100	9.400	7.600	8.100
Sachsen-Anhalt	7.100	7.500	7.500	7.800	8.400	8.500	9.700	9.500	9.500	9.700	10.200	10.400	10.400	9.400	8.400	9.100
Schleswig-Holstein	13.000	13.700	14.000	13.300	14.000	13.400	15.500	15.100	14.600	14.900	16.100	16.400	14.800	12.800	12.100	14.300
Thüringen	4.600	4.600	6.200	6.200	5.900	6.200	6.900	7.400	8.000	8.400	8.600	8.900	8.800	8.300	7.400	7.900
Deutschland	215.200	226.500	236.100	233.000	236.600	241.700	267.000	264.400	270.500	276.700	287.000	289.900	281.400	253.000	223.900	252.900

Abb. 4-40: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2009-2024)

Betrachtet man die Transaktionszahlen für Eigenheime nach Ländern in **Abb. 4-40**, fällt ein eindeutiger Trend auf: In ausnahmslos allen Bundesländern sind die Transaktionszahlen von 2022 nach 2023 zunächst weiter gesunken (oder gleichgeblieben), bevor diese von 2023 nach 2024 erneut gestiegen (oder gleichgeblieben) sind. Nur in Hamburg fallen die Transaktionszahlen für Eigenheime im Jahr 2024 geringer aus als im Jahr 2009. Gleichzeitig verzeichnet Hamburg gegenüber dem Vorjahr 2023 den größten prozentualen Zuwachs der Transaktionszahlen um etwa 23,8 %. Es folgen Bayern (ca. 19,5 %), Berlin (ca. 19,0 %), Schleswig-Holstein (ca. 18,2 %) sowie Baden-Württemberg (ca. 17,0 %).

Betrachtet man den Geldumsatz nach Ländern in **Abb. 4-41**, ist festzustellen, dass dieser deutschlandweit insgesamt, nach einem starken Rückgang im Jahr 2023 um rund 20,6 %, eine erneute Steigerung im Jahr 2024 um etwa 15,6 % erfährt. Für das Niveau der Zahlen aus dem bundesweiten Geldumsatzrekordjahr für Eigenheime 2021 (bzw. auf die in einzelnen Fällen nach 2022 noch weiter gestiegenen Geldumsätze) reicht dieser Anstieg jedoch mit Ausnahme von Thüringen nicht aus.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigenheime																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	5.900	6.400	5.700	5.500	5.800	6.200	7.500	8.000	9.800	10.800	12.000	13.300	15.900	15.100	10.900	12.700
Bayern	6.000	6.400	7.200	7.300	7.300	7.700	10.600	11.200	11.200	12.500	14.900	16.500	17.500	15.400	12.300	14.800
Berlin	600	700	1.000	1.000	1.100	1.000	1.200	1.200	1.200	1.300	1.600	1.700	1.900	1.800	1.300	1.600
Brandenburg	900	1.000	1.000	1.100	1.200	1.200	1.600	1.700	1.900	2.000	2.400	2.900	3.300	3.000	2.400	2.800
Bremen	300	400	400	400	400	500	500	600	600	600	800	900	1.100	900	700	900
Hamburg	900	1.100	500	600	1.300	1.300	1.600	1.600	1.700	1.900	2.000	2.300	2.500	2.200	1.500	2.000
Hessen	2.700	2.900	3.400	3.800	3.100	3.700	4.600	4.700	4.800	5.100	6.000	6.600	6.900	6.300	5.600	6.000
Mecklenburg-Vorpommern	400	500	500	600	700	700	800	900	900	1.000	1.200	1.400	1.500	1.500	1.200	1.300
Niedersachsen	4.200	4.500	5.000	5.300	5.700	6.000	7.100	7.500	8.000	8.900	10.000	11.400	12.200	11.600	9.200	10.600
Nordrhein-Westfalen	8.700	9.200	10.100	10.200	10.300	11.500	11.300	12.100	13.600	14.600	16.800	18.400	20.000	19.300	15.300	18.000
Rheinland-Pfalz	2.300	2.500	2.700	2.600	2.900	3.000	3.200	3.400	3.700	4.000	4.500	5.000	5.400	5.200	4.200	4.500
Saarland	400	400	600	600	600	700	700	700	800	1.100	900	1.000	1.200	1.000	900	1.000
Sachsen	600	600	700	700	800	900	1.000	1.100	1.100	1.200	1.400	1.600	1.800	1.900	1.300	1.500
Sachsen-Anhalt	500	500	500	500	500	600	700	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.100	1.200
Schleswig-Holstein	2.000	2.200	2.500	2.400	2.600	2.600	3.200	3.400	3.300	3.600	4.200	4.800	6.100	4.600	4.000	4.700
Thüringen	400	300	400	400	400	500	600	600	600	700	800	900	900	1.000	800	1.000
Deutschland	36.700	39.400	42.200	43.000	44.800	48.000	56.300	59.400	64.000	70.300	80.500	89.700	99.600	92.100	72.900	84.300

Abb. 4-41: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigenheime (2009-2024)

Mehr als jede fünfte Eigenheimtransaktion fand im Jahr 2024 in Nordrhein-Westfalen statt (**Abb. 4-42**). An zweiter Stelle befindet sich Niedersachsen. Die Länder Baden-Württemberg und Bayern sind zwar einwohnerstärker, folgen jedoch auf den Plätzen drei und vier, da sie aufgrund der viel stärker ausgeprägten Verdichtungsräume ein geringeres Potenzial für Eigenheime aufweisen. Aus demselben Grund be-

finden sich die drei Stadtstaaten deutlich am Ende des Rankings, wobei das kleinste Bundesland Bremen aufgrund seiner aufgelockerten Struktur in den peripheren Lagen sogar einen mengenmäßig größeren Markt bietet als Hamburg und Berlin.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2024)

(gesamt: 252.900)

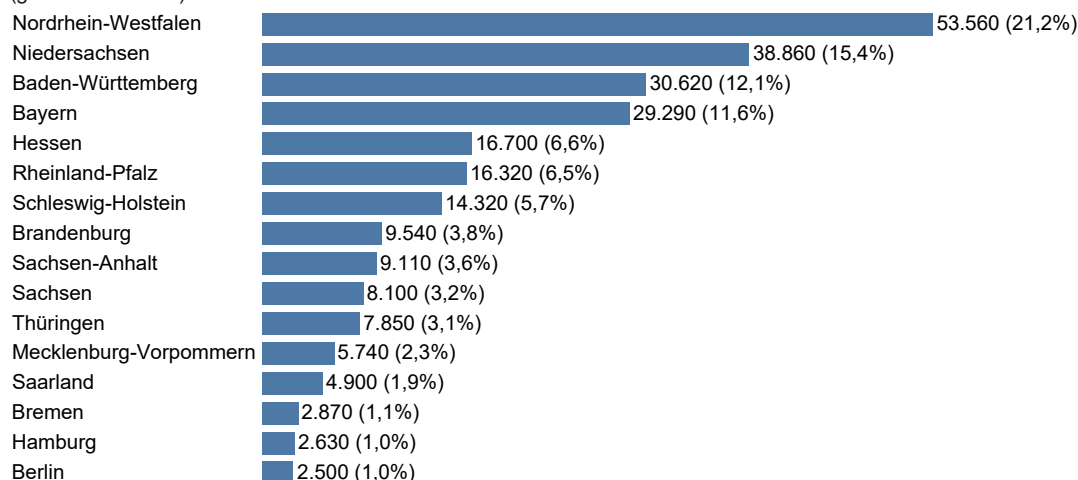


Abb. 4-42: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2024)

Bei der Betrachtung der Geldumsätze ergibt sich ein anderes Bild (**Abb. 4-43**). Hat bei den Transaktionszahlen Bayern lediglich einen Marktanteil von unter 12 % bei den Eigenheimen, so beträgt dieser beim Geldumsatz fast 15 %. Damit rangiert das Land auf Platz zwei hinter Nordrhein-Westfalen. Niedersachsen – bei den Transaktionszahlen auf

Platz zwei – fällt beim Geldumsatz mit einem Marktanteil von 10,6 % auf Platz vier zurück. Das teure Hamburg macht bei den Transaktionen mit einem Marktanteil von 1,0 %, aber gleichzeitig einem Geldumsatzmarktanteil von immerhin 2,0 %, einen Satz von Platz 15 auf Platz 9 im Ranking.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Eigenheime (2024)

(gesamt: 84,3 Mrd. Euro)

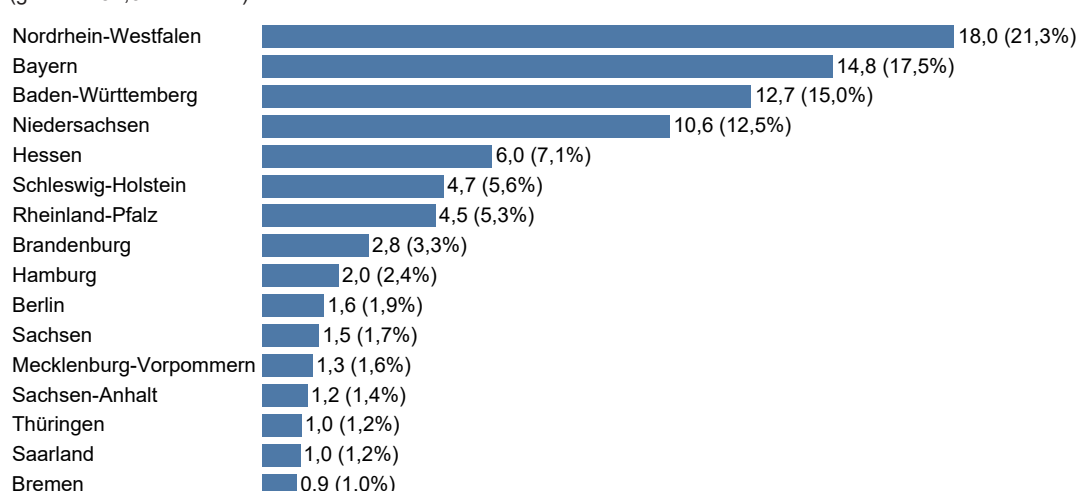


Abb. 4-43: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Eigenheime (2024)

Beim Geldumsatz pro Transaktion (**Abb. 4-44**) setzt sich Schleswig-Holstein deutlich von den anderen Bundesländern ab. Hier wurden 2024 rund 1.590 Euro pro Einwohner für den Erwerb eines Eigenheims ausgegeben. Dies liegt einerseits an den preisstarken Küstenregionen und andererseits an der recht hohen Marktintensität. Im zweitplatzierten Niedersachsen werden pro Kopf rund 20 % weniger für Eigenheime investiert. Die hochpreisigen Bundesländer Baden-Württemberg und Bayern werden im Ranking durch ihre verhältnismäßig geringe Marktintensität etwas ausgebremst und belegen im Bundesvergleich die Plätze vier und fünf. Dass Hamburg, beim Geldumsatz pro Einwohner in der Allgemeinkategorie Wohnimmobilien noch Spitzenreiter,

hier zurückfällt, liegt an der hier mengenmäßig geringeren Bedeutung der Eigenheime im Relation zu Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern.

Die Hälfte der Bundesländer liegt unter dem deutschlandweiten Durchschnitt von rund 1.000 Euro. Deutlich unter dem Bundesdurchschnitt bleiben Thüringen, Berlin und Sachsen mit jeweils unter 500 Euro Geldumsatz pro Einwohner für Eigenheime. Der Unterschied zwischen Schleswig-Holstein und Sachsen ist enorm. Im nördlichsten Bundesland wird pro Kopf fast viereinhalbmal so viel Geld in Immobilien investiert.

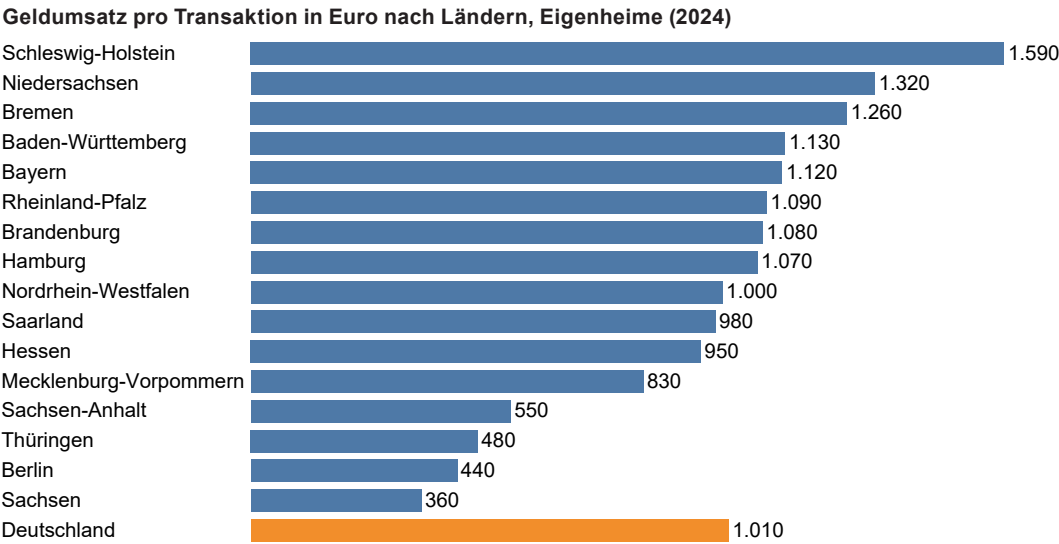


Abb. 4-44: Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigenheime (2024)

Aufgeschlüsselt nach Kreistypen wird deutlich, dass der Markt der Eigenheime ein ländlich bis suburban geprägter Markt ist (**Abb. 4-45**). Die Kreistypen kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise, ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen und dünn besiedelte ländliche Kreise, die drei der sieben Typen ausmachen, vereinen über 83 % der Transaktionen von Eigenheimen.

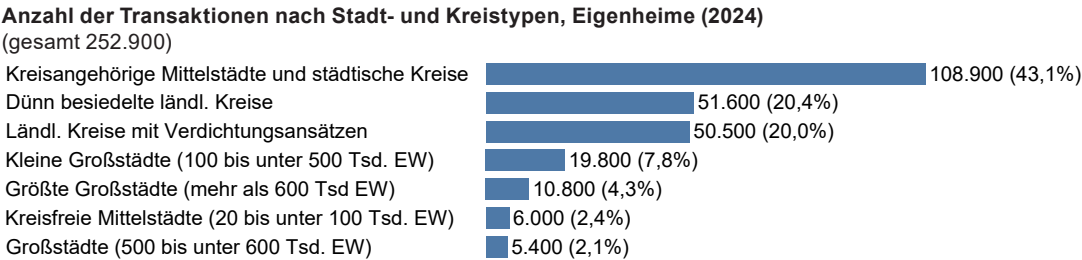


Abb. 4-45: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2024)

Beim Geldumsatz verringert sich dieser Anteil wegen des aufgezeigten hohen Preisniveaus in den Großstädten auf 76,4 % (**Abb. 4-46**). Großstädte über 500.000 Einwohner haben einen Anteil am Geldumsatz von 11,9 %, obwohl der Anteil an den Transaktionen lediglich 6,4 % beträgt.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2024)

(gesamt: 84,3 Mrd. Euro)

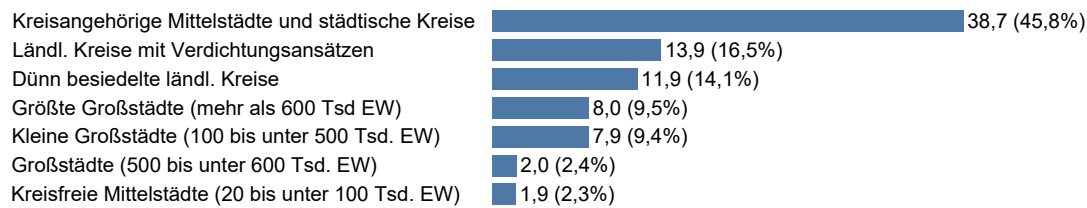
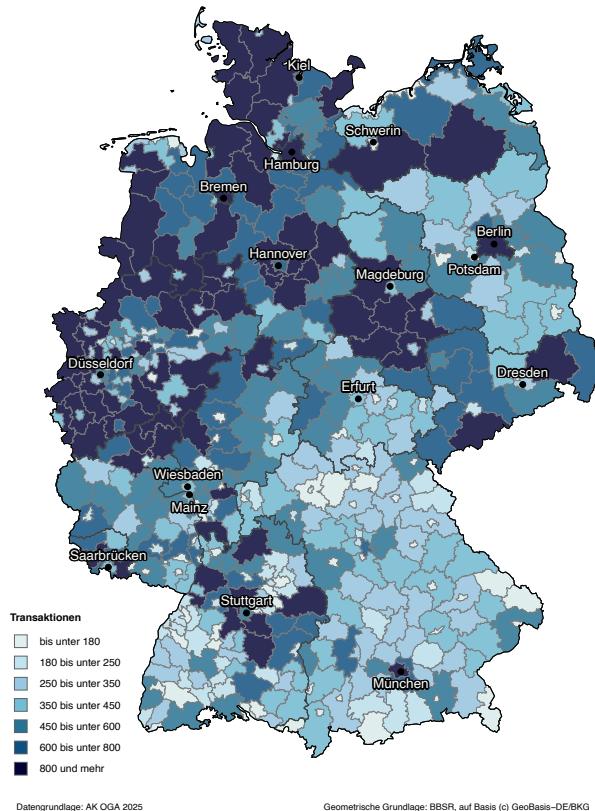
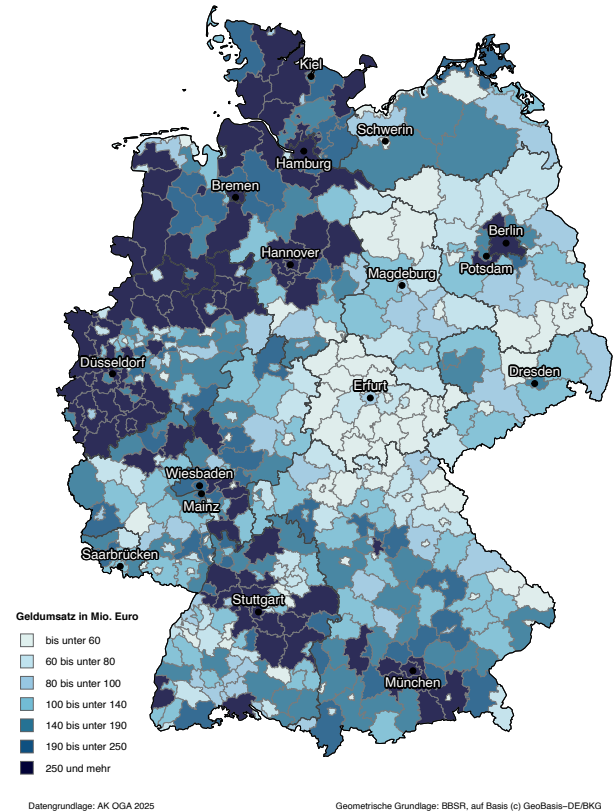


Abb. 4-46: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2024)

Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigenheimen (2024)**Abb. 4-47: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigenheimen (2024)****Geldumsatz bei Verkäufen von Eigenheimen (2024)****Abb. 4-48: Geldumsatz bei Verkäufen von Eigenheimen (2024)**

In der Summendarstellung der Transaktionen auf der Deutschlandkarte zeigt sich, dass je Subkreis die meisten Transaktionen von Eigenheimen vor allem im Nordwesten Deutschlands sowie in Sachsen-Anhalt erfolgen (**Abb. 4-47**). Eigenheime stellen in den ländlichen Regionen den dominanten Wohnimmobilienmarkt dar. Hier spielt zusätzlich eine maßgebliche Rolle, dass in diesen Ländern die Landkreise überwiegend einwohnerstark sind. Zudem bildet es auch die hohen Transaktionszahlen für Eigenheime aus der (**Abb. 4-42**) ab. Das Bundesland Bayern hebt sich in der Kartendarstellung relativ deutlich vom Rest der Republik ab. Obwohl auch hier viele ländlich geprägte Subkreise mit einem durchaus dominanten Eigenheimmarkt vorliegen, sind hier zwei Rahmenparameter anders. Erstens ist die Einwohnerzahl je Subkreis im Mittel geringer als im Nordwesten. Zweitens ist die Marktintensität bzw. die Transaktionszahl je Einwohner in Bayern wie weiter oben schon dargestellt, geringer.

Wird der Geldumsatz (**Abb. 4-48**) zum Maßstab genommen, verfärbt sich die Karte im teuren Süden wieder dunkler. Das gilt insbesondere für eine Linie, die in etwa dem Verlauf der Bundesautobahn Nr. 8 folgt. Weite Teile Niedersachsens und Nordrhein-Westfalens bleiben auch im Norden signifikant, Sachsen-Anhalt dagegen weicht beim Geldumsatz von der Bedeutung erheblich zurück. Die hellen Bereiche verschieben sich dagegen deutlich nach Osten, wobei Thüringen flächendeckend keinen Subkreis mit hohem Geldumsatz aufweist. Auch die Landkreise im Westen von Rheinland-Pfalz, im Nordschwarzwald und im Bayerischen Wald sind nun in der Darstellung hell ausgeprägt. Geringes Preisniveau, kleinteilige Gebietsstrukturen und eine eher durchschnittliche Marktintensität führen zu diesem Phänomen.

Die Marktintensität (**Abb. 4-49**), also die Quote der verkauften Objekte am Gesamtbestand in einem sachlichen Teilmarkt, hat sich im Jahr 2024 im Vergleich zu 2022 kaum verändert. Zwischen den Kreistypen selbst gibt es keine ausgeprägten Unterschiede. Wie bei der Erhebung im Jahr 2022 ist jedoch auffällig, dass die größten Großstädte die geringste

Marktintensität aufweisen, die nur unwesentlich kleineren Großstädte der Kategorie zwischen 500.000 und 600.000 Einwohner jedoch die Höchste.

Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2024)

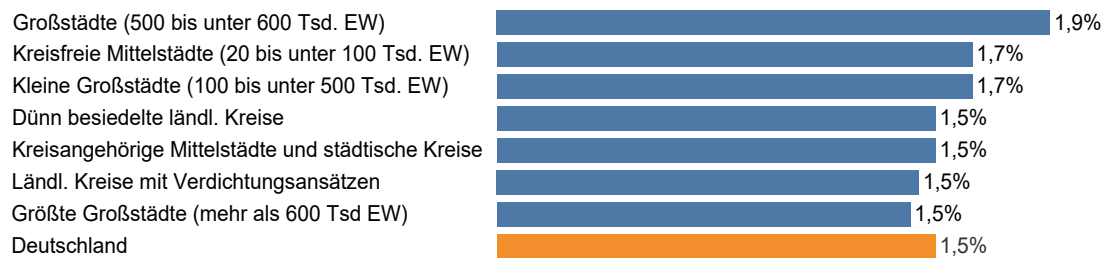


Abb. 4-49: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2024)

Bei der Sicht auf die Bundesländer verteilen sich relativ viele Länder nah um den bundesweiten Durchschnittswert von 1,5 %. Es gibt jedoch auch deutliche Abweichungen nach oben bzw. unten. Bremen liegt mit 2,6 % Marktintensität um mindestens 0,7 Prozentpunkte über der Quote aller anderen Länder – dieser Unterschied hat sich im Vergleich zu 2022 (mit 0,5 Prozentpunkten) weiter vergrößert. Wie mehr-

fach schon anhand der vorausgegangenen Grafiken angedeutet, liegt Bayern mit einer Marktintensität von 1,1 % deutlich unter dem Bundesschnitt. (**Abb. 4-50**).

Marktintensität nach Ländern, Eigenheime (2024)

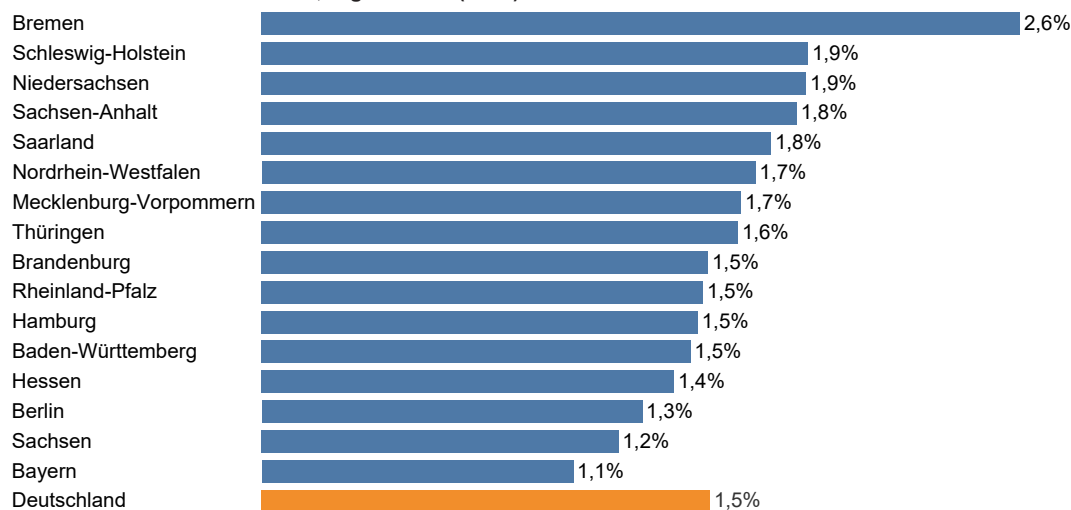
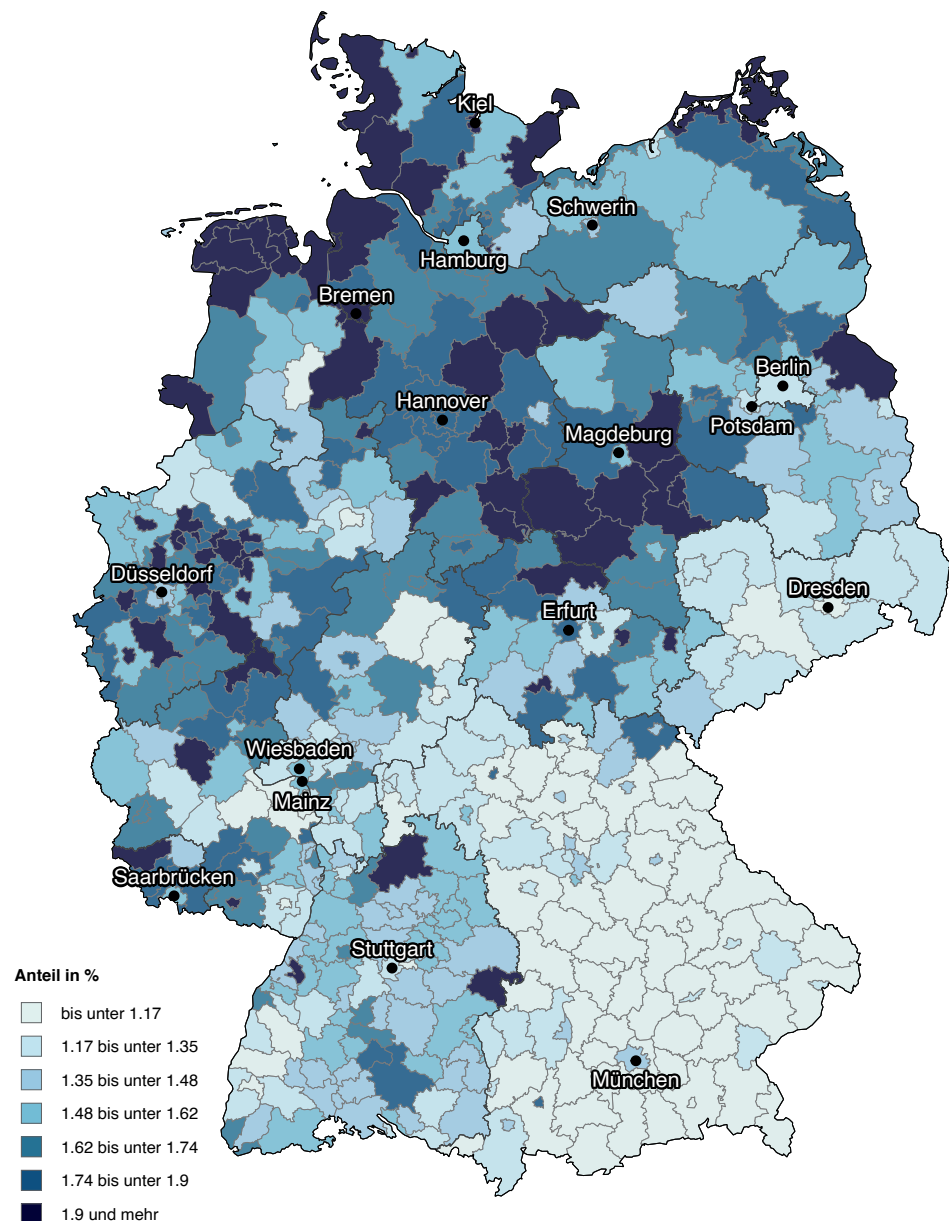


Abb. 4-50: Marktintensität nach Ländern, Eigenheime (2024)

In der Kartendarstellung über die Subkreise in Deutschland in **Abb. 4-51** hebt sich Bayern deutlich von allen anderen Bundesländern ab. Mit Ausnahme des Landkreises Hof und Städte wie Kaufbeuren und Schweinfurt sind die meisten Subkreise in den beiden Klassen mit den niedrigsten Marktintensitäten zuzuordnen. Zusammenhängende Bereiche besonders geringer Marktintensitäten finden sich sonst noch am ehesten in Sachsen oder als „Inseln“ wie im Falle des Landkreises Vechta und der Stadt Paderborn. Das

südliche Sachsen-Anhalt, die Nordseeküste und die Lüneburger Heide weisen dagegen durchweg hohe Marktintensitäten auf. Einige Beispiele in Bayern, Thüringen und Nordrhein-Westfalen suggerieren, dass Stadtkreise gegenüber ihrem Umland die höhere Marktintensität aufweisen. Jedoch gibt es bundesweit verteilt auch Gegenbeispiele wie etwa Halle/Saale, Wolfsburg oder Fulda.

Anteil der Transaktionen über Eigenheime am Bestand (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-51: Anteil der Transaktionen über Eigenheime am Bestand (2024)

Abb. 4-52 zeigt die Preisindexreihe seit dem Jahr 2010 für die sieben Stadt- und Kreistypen. Im Vergleich zum letzten Bericht von 2023 wurde die Indexbasis von 2010 nach 2020 verschoben. Dadurch verändert sich das Erscheinungsbild etwas. Für die meisten Stadt- und Kreistypen haben sich die Indexwerte zwischen 2010 und 2022 deutlich mehr als verdoppelt. Durch die Preiserückgänge seit 2022 liegen sie im aktuell dargestellten Jahr 2024 bei rund dem Zweifachen. Auffällig ist, dass in der Zeit vor dem Basisjahr 2020 die ländlichen Kreistypen gegenüber den großen Städten an Boden verloren haben. Seit 2020, also etwa der Zeit der Veränderungen infolge der Corona-Pandemie, erlebt besonders der Typ der dünn besiedelten ländlichen Kreise eine Renaissance. Hier war die Steigerung zwischen 2020 und 2022 deutlicher als bei jedem anderen Stadt- und Kreistyp. Nach 2022 gab es beim ländlichsten der Kreistypen nur einen geringen Rückgang des Inde-

xes. Das ist ein völlig anderes Bild als bei den größten Großstädten. Während letztere gegenüber 2020 eine Indexsteigerung von 4 % aufweisen, beträgt dieser Wert beim ländlichsten Kreistyp 23 %.

In allen Stadt- und Kreistypen hat sich das Preisniveau von 2010 bis 2022 ungefähr verdoppelt. Bis 2024 ist dieses zum Teil wieder stark abgesunken. Das Diagramm gibt außerdem einen jahresweisen Überblick über die Datenverfügbarkeit, auch bezogen auf die Kreistypisierung. Die Datenverfügbarkeit hat sich bis zum Jahr 2020 beinahe stetig verbessert. Seitdem stagniert der Wert jedoch bzw. er ist sogar leicht rückläufig.

Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach Stadt- und Kreistypen

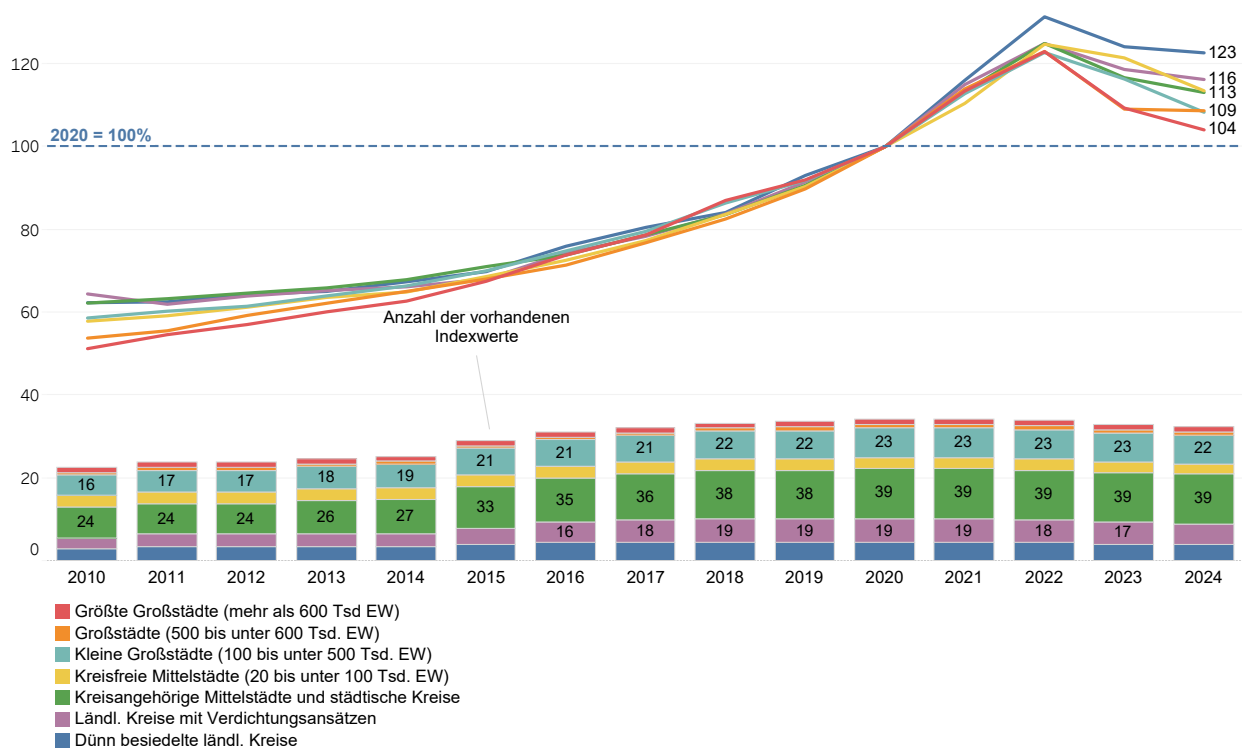


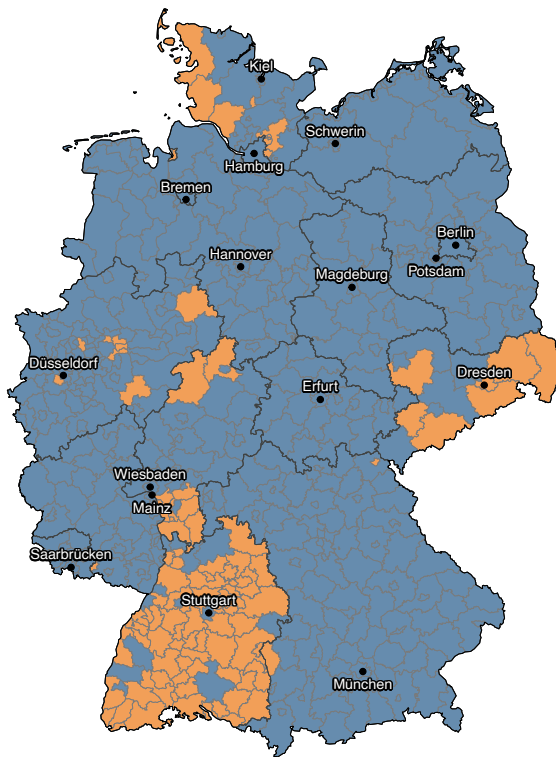
Abb. 4-52: Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach Stadt- und Kreistypen

Aufgrund der unzureichenden Datenlage ist zu beachten, dass die Darstellung in **Abb. 4-52** lediglich eine grobe Darstellung des Preisverlaufs von gebrauchten Eigenheimen sein kann. Die derzeitige Datenlage erlaubt es nicht, eine für die Werter-

mittlung nach der ImmoWertV 2021 geeignete Indexreihe für Eigenheime abzubilden.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2024)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-53: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser (2024)

Die Kartendarstellung in **Abb. 4-53** zeigt die Verfügbarkeit von Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigenheime. Für die Ermittlung dieser Kennzahl werden die mittlere Grundstücksgröße, der mittlere Gesamtaufpreis, die mittlere Wohnfläche sowie die Anzahl der ausgewerteten Transaktionen erhoben. Letztere entspricht der Anzahl der für die Ableitung der mittleren Werte verwendeten Transaktionen. Für diese Daten werden lediglich Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen (Ausschluss von Verwandtschaftskäufen, Schenkungen o. ä.). Land-/Subkreise, die keine Daten bereitgestellt haben, konnten entweder grundsätzlich keine Daten liefern oder es waren nicht genügend Kauffälle für die Ableitung eines mittleren Wohnflächenpreises vorhanden.

Bei der Kennzahl „Wohnflächenpreise“ ist die bundesweite Datenverfügbarkeit deutlich besser als bei den Preisindexreihen. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern lagen für das Jahr 2024 für 85 % der Gebietsfläche Deutschlands Daten zu Wohnflächenpreisen vor (**Abb. 4-54**) – ein leichter Anstieg im Vergleich zu 2022 mit 84 %. Die Kartendarstellung in **Abb. 4-53** projiziert die Ergebnisse der Datenbereitstellung zur Veranschaulichung auf die bundesweite Karte der Subkreise. Hier ist erkennbar, dass vor allem in Baden-Württemberg außerhalb der großen Stadtkreise, aber auch in (Ost-)Sachsen sowie im nördlichen und südlichen Hessen keine Wohnflächenpreise vorliegen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2024)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

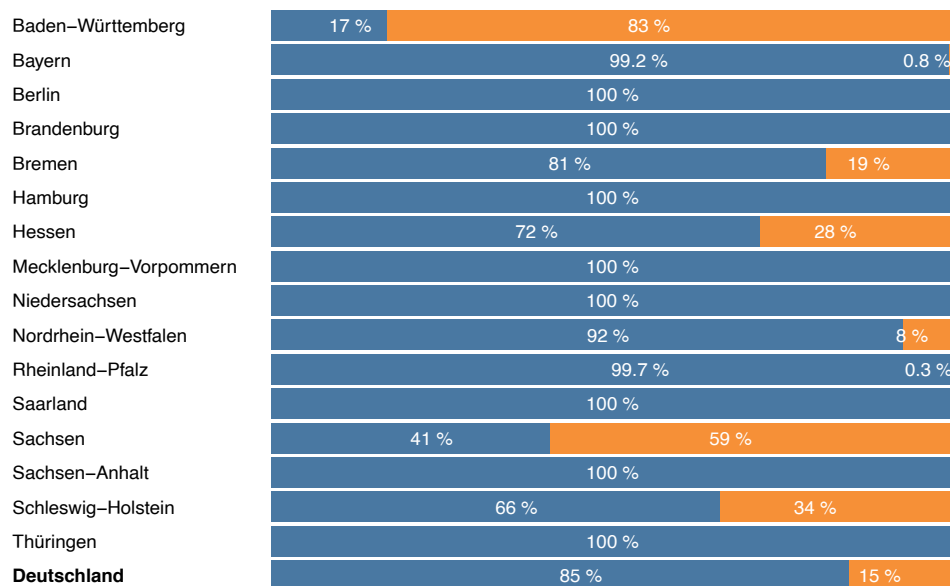
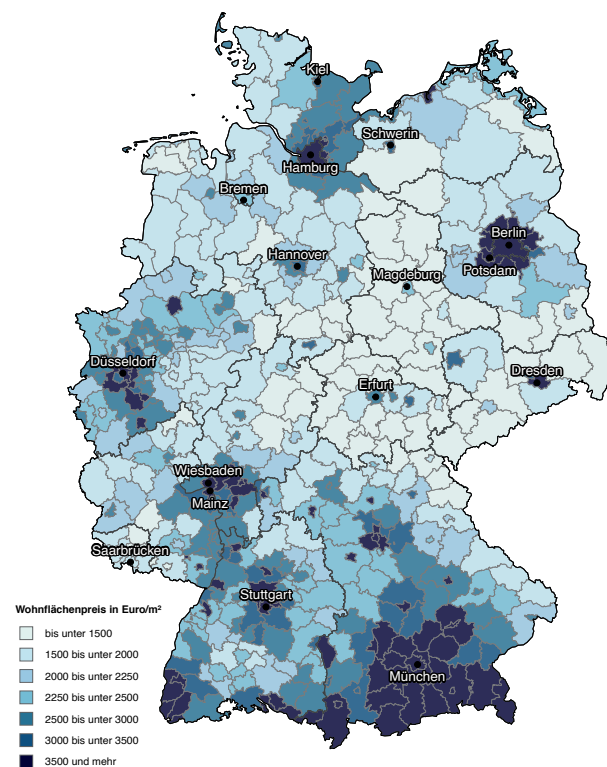


Abb. 4-54: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2024)

Die bundesweite Kartendarstellung der mittleren Wohnflächenpreise auf Subkreisebene zeigt einen extrem hochpreisigen Süden im weiteren Umfeld um München bis zu den Alpen mit Wohnflächenpreisen von 3.500 Euro/m² und mehr (**Abb. 4-55**). Die Klassengrenze lag 2022 noch bei 4.000 Euro/m². Auch dadurch sind gegenüber 2022 einige Städte und Landkreise, vor allem in Bayern in die höchste Kategorie hinzugekommen. Den Städten, Landshut, Kempten, Ansbach und Würzburg sowie den Landkreisen Landshut, Neu-Ulm und Fürth steht nur der Landkreis Aichach-Friedberg gegenüber, der wie schon 2020 aus der höchsten Kategorie herausfiel. Weitere auffällige hinzugekommene Kommunen befinden sich rund um die Bundeshauptstadt Berlin sowie um Freiburg. Um Berlin handelt es sich um die inneren, als separater Subkreise definierten, Bereiche der radial ausgeprägten Landkreise. Die weiteren Hochpreisregionen sind die Hotspots der großen und größten Großstädte. Die Klasse der geringsten Wohnflächenpreise von 1.500 Euro/m² und weniger breitet sich vor allem flächig in den ländlichen Regionen der Länder Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen aus. Auch an der niedersächsischen Nordseeküste sind die Wohnflächenpreise moderat und geringer als an der Ostseeküste.

Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-55: Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2024)

Abb. 4-56 nutzt als statistische Kennzahlen die Perzentile, um das Verhältnis der Preisniveaus bei Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Zeitreihe zu visualisieren. Das mittlere Preisniveau wird als Median in Orange dargestellt. Bei den grauen Linien handelt es sich um die Darstellung der Perzentile. Das 5. Perzentil markiert die Obergrenze des Bereichs, in dem sich die 5 % der Subkreise mit den geringsten Preisen bewegen. Das 95. Perzentil markiert die Untergrenze der teuersten 5 % aller Subkreise.

Der Median-Kaufpreis liegt 2023 und 2024 auf fast gleichem Niveau deutlich unter dem von 2022. Gleichzeitig sinkt im 5. Perzentil der Wohnflächenpreis im Jahr 2023 zunächst gar nicht ab, um dann im Jahr 2024 doch noch um 40 Euro/m² zu fallen. Beim 95. Perzentil fällt die Veränderung weitaus größer aus und ist bereits im Jahr 2023 mit einem Abfall von 900 Euro/m² bemerkbar. Im Jahr 2024 sinken die Wohnflächenpreise hier nochmals um 410 Euro/m². Diese Beobachtungen belegen, dass die preisgünstigen Lagen durch die 2022 einsetzende Disruption weit weniger betroffen waren als die hochpreisigen Lagen.

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², Ein- und Zweifamilienhäuser

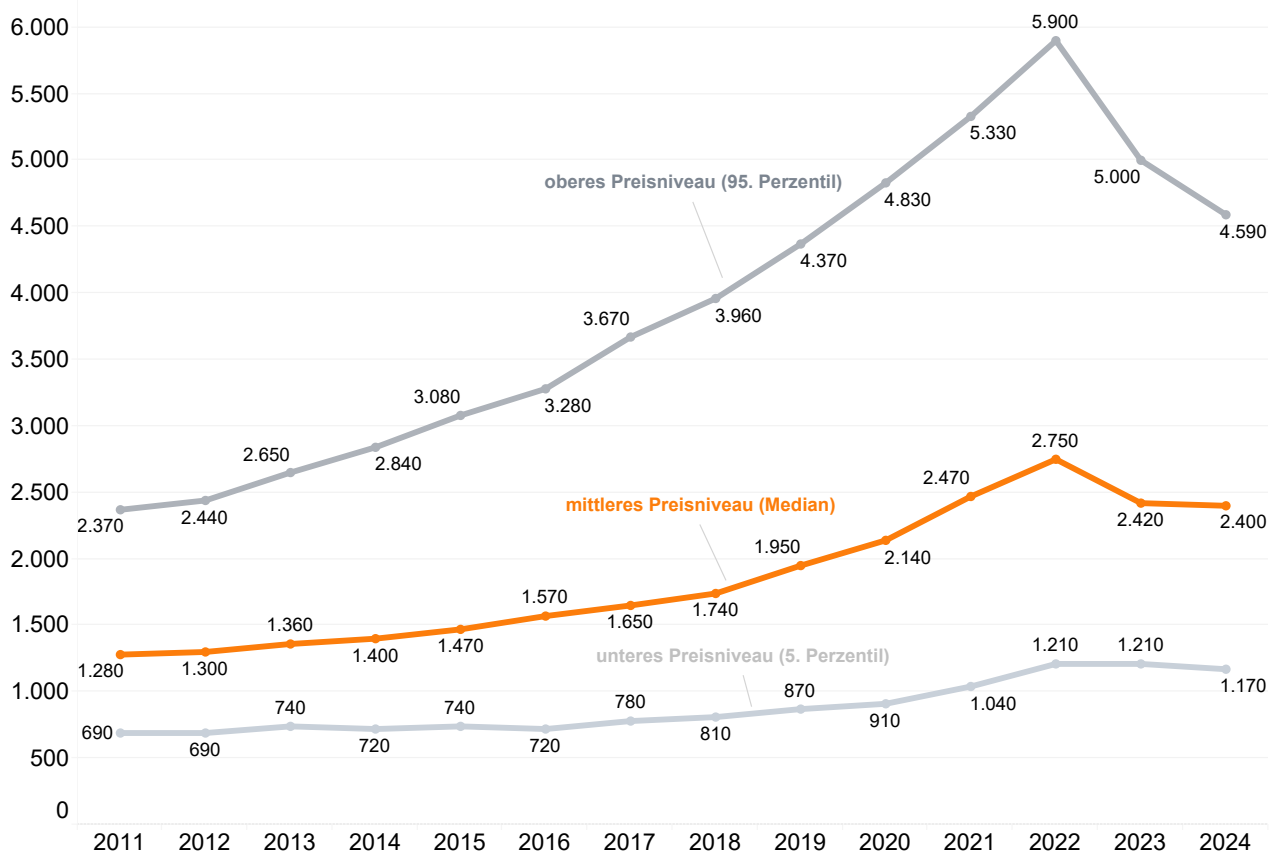


Abb. 4-56: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Spannen der Wohnflächenpreise in den einzelnen Ländern sind in einem Boxplot-Diagramm dargestellt (**Abb. 4-57**). Beim Boxplot wird die gesamte Anzahl der Datenpunkte, also die Ergebnisse aus allen Subkreisen, zunächst der Reihe nach sortiert und in gleich große Viertel aufgeteilt, die sogenannten Quartile. In der Boxplot-Darstellung entspricht das erste Quartil dem linken Ende des dunkelblauen Balkens. Das zweite Quartil, das dem Median entspricht, ist gekennzeichnet durch den Übergang vom dunkelblauen zum hellblauen Balken, das dritte Quartil ist am rechten Ende des hellblauen Balkens ablesbar. Mit Boxplot-Diagrammen lassen sich auch Ausreißer kennzeichnen. Im Fall der **Abb. 4-57** ist die Darstellung jedoch nur beschreibend, das heißt, der Ausreißer verbleibt in der Darstellung und wird nicht eliminiert. Tatsächlich handelt es sich bei den Ausreißern um gemeldete Werte und somit nur um statistische Ausreißer, nicht jedoch um Messfehler. Ein Ausreißer ist per Definition im Boxplot ein Wert, der sich außerhalb der schwarzen waagerechten Linie befindet, die an beiden Enden jeweils mit einem kurzen vertikalen Strich abgeschlossen ist, dem Whisker. Die Whisker liegen beim 1,5-fachen des Abstands zwischen dem ersten und dem dritten Quartil, mit dem Zentrum im Median. Im vorliegenden Fall

wurde der Whisker noch derart modifiziert, dass er auf den nächstgelegenen Datenpunkt fällt.

Die Reihenfolge der Balken ergibt sich durch die absteigende Größe des Medians in den Ländern. Dieser ist in Hamburg und Berlin am höchsten. Da es dort keine weiteren Kreise oder Subkreise gibt, entfällt die typische Boxplot-Darstellung. In den Flächenländern fällt auf, dass Ausreißerwerte ausschließlich nach oben vorkommen. Dabei handelt es sich in der Regel um Landeshauptstädte oder Kreise, die sich in der Umlandregion der Hauptstädte oder angrenzenden Metropolen befinden. In Brandenburg, Schleswig-Holstein, Saarland, Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern befinden sich alle Kreise oder Subkreise innerhalb des Boxplots. Der bundesweit höchste Wert ist – wie bereits im Jahr 2022 – im Landkreis Miesbach in Bayern mit 9.450 Euro/m² zu verorten. Die vier teuersten Kreise bzw. Subkreise befinden sich in Bayern. Die teuerste Lage außerhalb von Bayern ist die Landeshauptstadt Düsseldorf.

Spanne und mittlere Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² nach Ländern (2024)

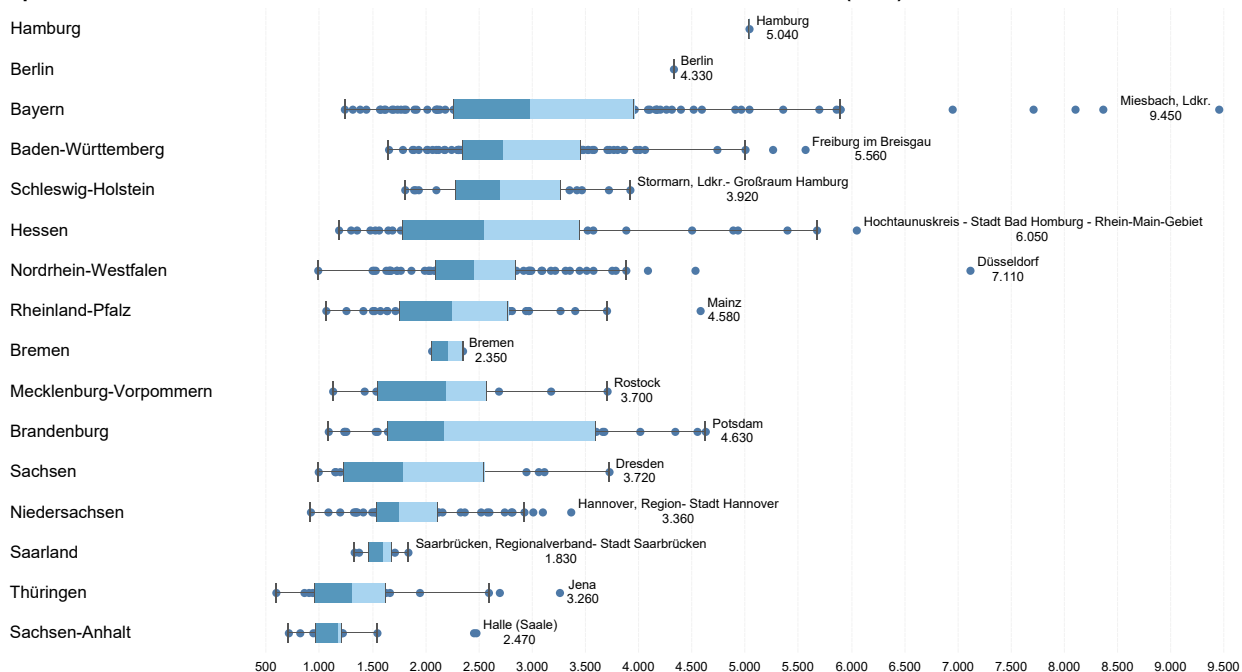


Abb. 4-57: Spanne und mittlere Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² nach Ländern (2024)

Abb. 4-58 unterscheidet nicht nach Bundesländern, sondern nach Kreistypen. Der Landkreis Miesbach mit dem höchsten aller Preisniveaus ordnet sich hier den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen zu. In dieser Kategorie erweist sich Miesbach im Vergleich zu allen anderen Subkreisen dieses Kreistyps mehr als doppelt so teuer, obwohl es immerhin einen weiteren statistischen Ausreißer gibt. Im Falle des Hotspots München ist der Kreistyp letztendlich nicht relevant für das Preisniveau. Die drei mit Abstand teuersten Subkreise Landkreis Miesbach, Landkreis Starnberg und Stadt München sind drei verschiedenen Kreistypen zugeordnet. Die deutlich teuerste Kategorie wird wenig überraschend von den größ-

ten Großstädten gebildet. Mit einem Medianwert von rund 5.000 Euro/m² liegt der Wohnflächenpreis hier etwa doppelt so hoch wie bei der Kategorie kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise und dreimal so hoch wie bei der Kategorie der dünn besiedelten ländlichen Kreise.

Spanne und mittlere Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2024)

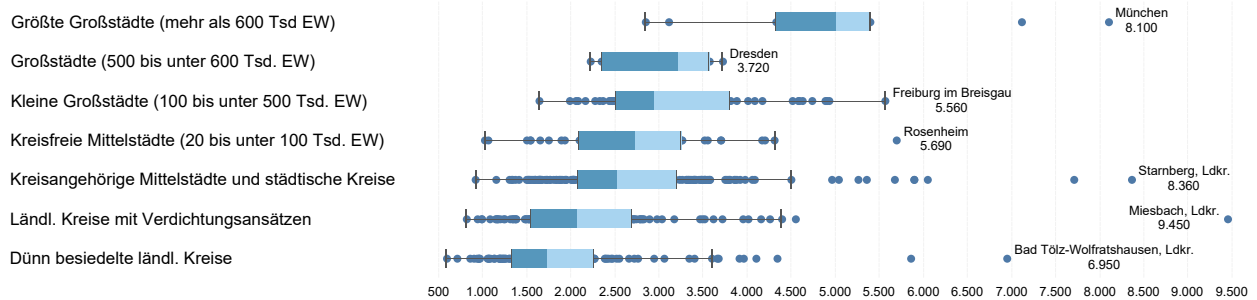


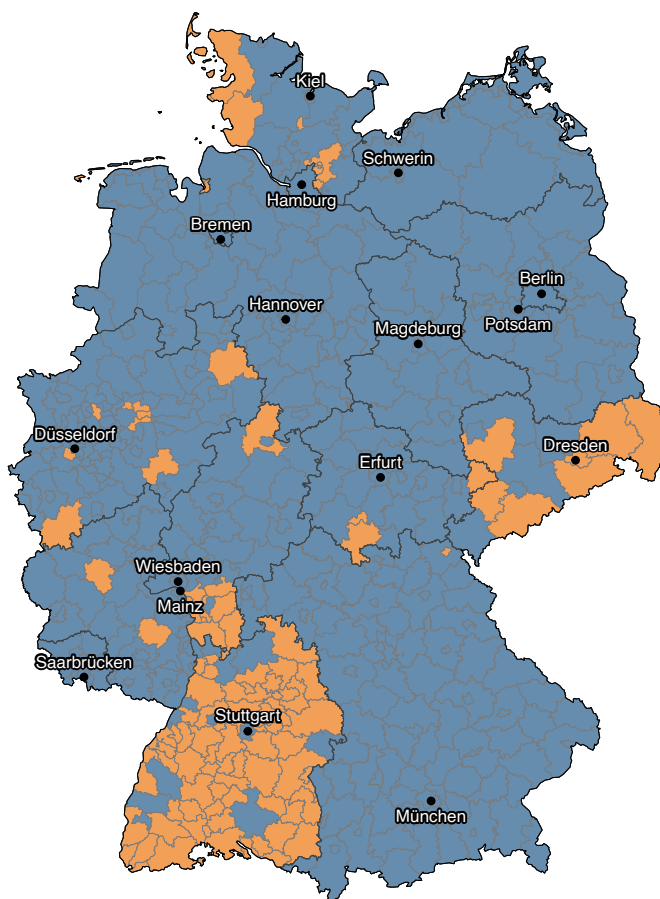
Abb. 4-58: Spanne und mittlere Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2024)

Abb. 4-59 stellt die bundesweite Datenbereitstellung für Wohnflächenpreise bei gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften in der schon bekannten Deutschlandkarte nach Kreisen und Subkreisen dar. Die Karte unterscheidet sich unwesentlich von der bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Menge der gelieferten Daten ist reduziert um vereinzelte Kreise in Hessen, Thüringen, Rheinland-Pfalz und

Schleswig-Holstein. Es gibt jedoch auch Fälle wie den Landkreis Waldeck-Frankenberg oder die Stadt Zweibrücken, die keine Datenverfügbarkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern aufweisen, aber bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Land-/Subkreise, die keine Daten bereitgestellt haben, konnten entweder grundsätzlich keine Daten liefern oder es waren nicht genügend Kauffälle für die Ableitung eines mittleren Wohnflächenpreises vorhanden.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2024)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-59: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2024)

Die Datenverfügbarkeitsquote verschlechtert sich im Vergleich zu den Ein- und Zweifamilienhäusern nur geringfügig von 85 % auf 84 %. Sieben der 16 Länder konnten eine flächendeckende Datenbereitstellung realisieren (Abb. 4-61).

Beim Preisniveau strahlt der Hotspot München bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften noch deutlicher aus als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Klasse mit dem höchsten Preisniveau reicht nun nach Norden bis über Ingolstadt hinaus (Abb. 4-60). Auch befinden sich Regensburg und viele Kreise des Großraums Nürnberg in dieser höchsten Kategorie. Lediglich der preisgünstigere Landkreis Roth verhindert eine durchgängige dunkelblaue Achse von den Alpen über München und weiter entlang der A9 bis nach Nürnberg und von dort weiter bis Erlangen. Die vereinzelt übrigen Änderungen zur Darstellung der Ein- und Zweifamilienhäuser sind eher regionaler Natur.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2024)

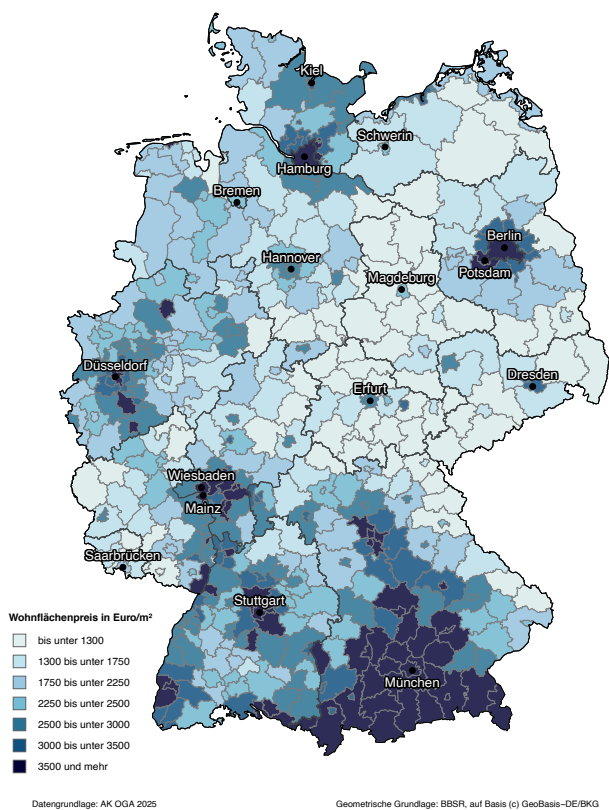


Abb. 4-60: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Ländern (2024)
(nach Gebietsfläche)

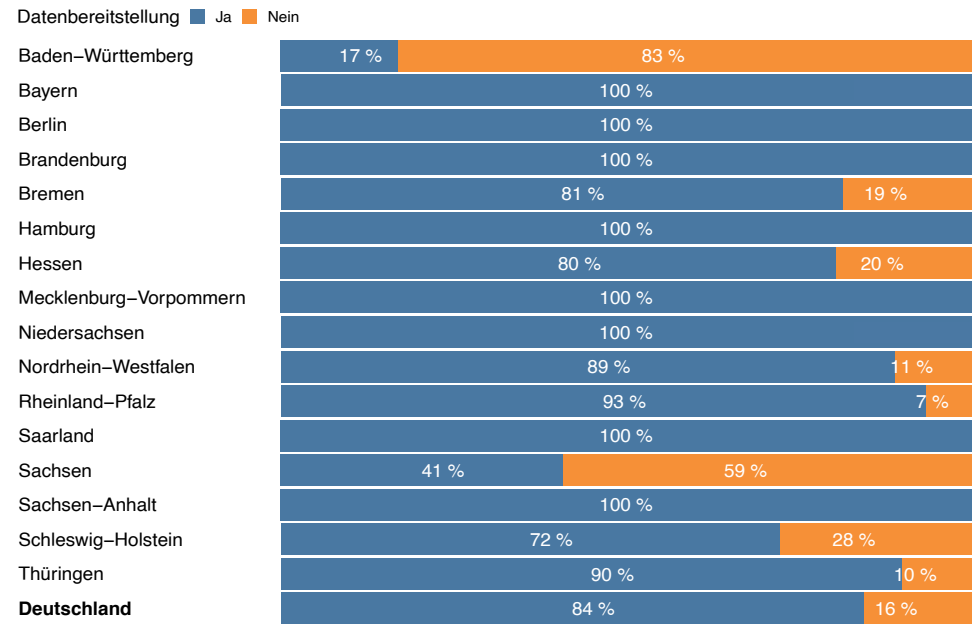


Abb. 4-61: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Ländern (2024)

Bei der Zeitreihenentwicklung zeigt sich wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern in den Jahren 2023 und 2024 ein Rückgang in der Preisdynamik – mit Ausnahme des Jahres 2024 beim oberen Preisniveau: Hier ist ein leichter Anstieg im Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr erkennbar. Der Medianwert liegt bei 2.380 Euro/m² Wohnfläche nach 2.470 Euro/m² im Jahr 2023 (Abb. 4-62). Fielen Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 2023 und 2024 preislich lediglich um im Schnitt 20 Euro/m², so waren dies bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften immerhin 90 Euro/m² Wohnfläche. Während im unteren

Preissegment des 5. Perzentils das Preisniveau im Jahresvergleich zwischen 2021 und 2022 lediglich einen moderaten Abfall erfährt, ist beim 95.

Perzentil im Jahr 2023 ein drastischer Abfall zu beobachten. Im Jahr 2024 deutet sich hingegen eine Trendwende an, da das Preisniveau hier eine leichte Steigung erfährt.

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², Reihenhäuser und Doppelhaushälften

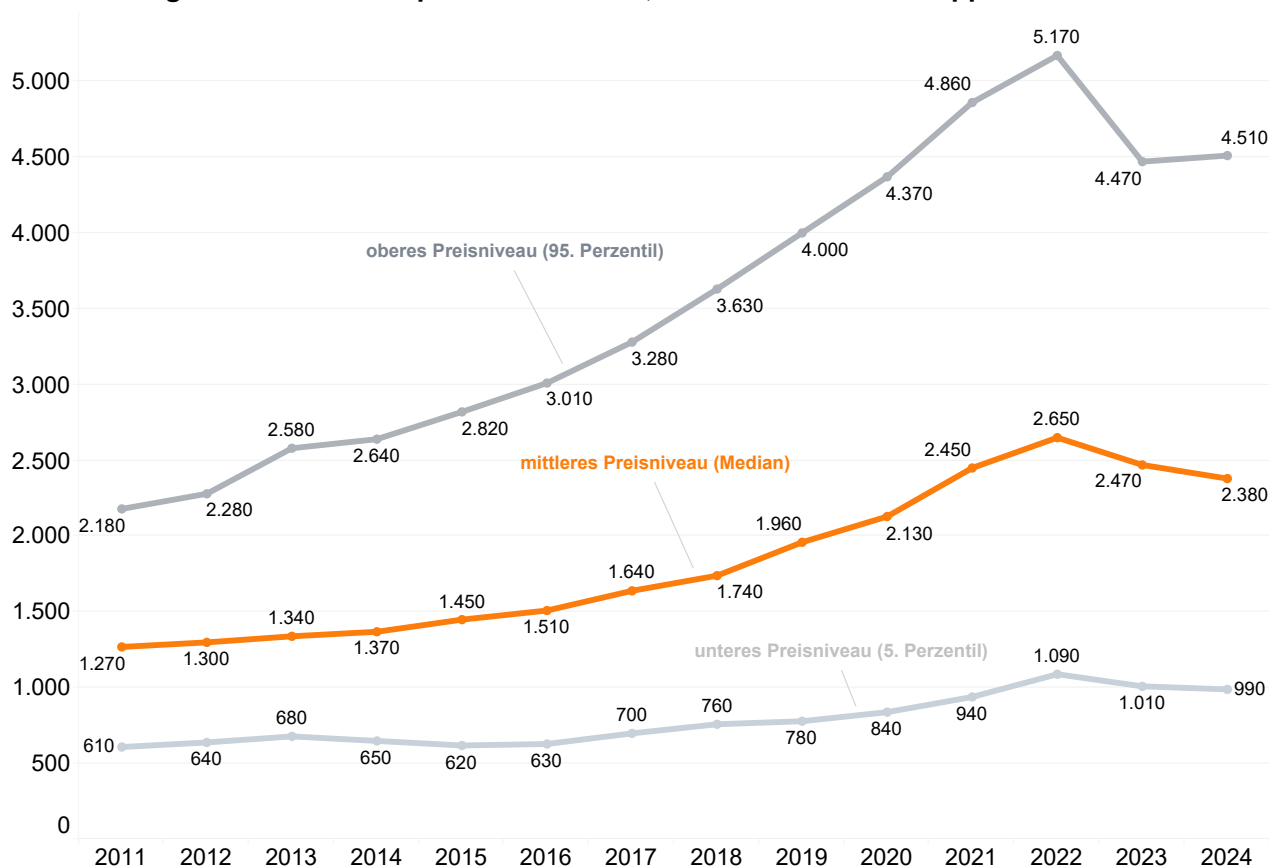


Abb. 4-62: Entwicklung der Wohnflächenpreis in Euro/m², Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Im Boxplot-Diagramm zur Verteilung der mittleren Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Subkreisen nach Ländern befinden sich Hamburg und Berlin wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern an der Spitze (in Bezug auf den Median). Den höchsten Wert für einen Subkreis insgesamt weist jedoch die Stadt München mit einem Wert von 7.850 Euro/m² Wohnfläche auf. In den Ländern Niedersachsen, Hessen und Baden-Württemberg weisen der küstennahe Teil des Landkreises Wittmund (6.150 Euro/m²), Frankfurt a. M. (5.030 Euro/m²) und Freiburg (5.000 Euro/m²) die Spitzenwerte auf. All diese Werte liegen noch oberhalb derer aus

Hamburg und Berlin. Auch liegt der mittlere Wohnflächenwert in Potsdam um über 400 Euro/m² über dem in Berlin. Auffällig ist ferner die recht kleine Spanne der mittleren beiden Quartile in Nordrhein-Westfalen (etwa 700 Euro/m²), während der gleiche Parameter in Hessen deutlich größer ist. Während es in Nordrhein-Westfalen im mittleren Preisbereich sehr viele Städte und Landkreise gibt, tendiert Hessen mehr zu Extremwerten mit einem preisgünstigen Norden und einem teuren Metropolraum um Frankfurt.

Spanne und mittlere Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Euro/m² nach Ländern (2024)

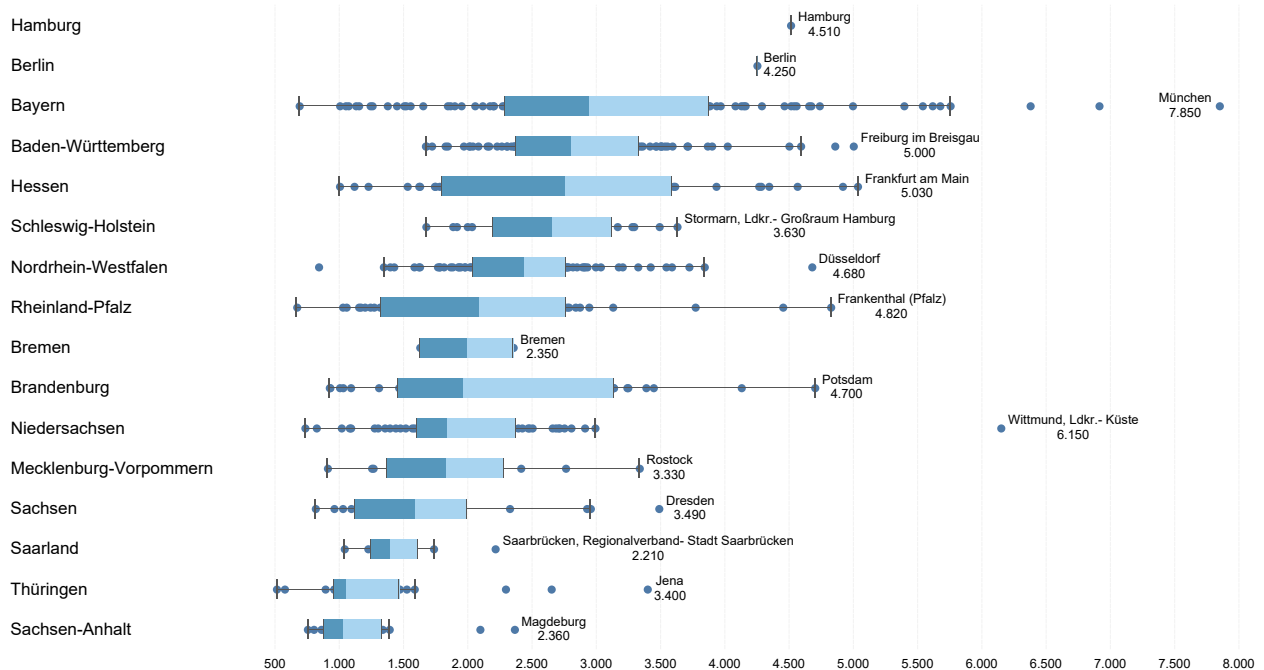


Abb.4-63: Spanne und mittlere Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Euro/m² nach Ländern (2024)

4.2.3 Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen sind der Kategorie der Wohnimmobilien zuzuordnen. Sie werden wie folgt gegliedert:

- neue Eigentumswohnungen (Verkäufe von neu erstellten, bislang nicht genutzten Eigentumswohnungen nach § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG),
- gebrauchte Eigentumswohnungen (weiterverkaufte Eigentumswohnungen nach § 5 WEG),
- Erstverkäufe nach Umwandlung (Verkauf von bislang vermieteten Wohnungen nach Umwandlung in Eigentumswohnungen nach § 5 WEG),
- nicht eindeutig zuzuordnende Verkaufsfälle, bei denen es sich um neue oder gebrauchte oder auch um umgewandelte Wohnungen oder Teileigentum (eigentlich den Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen) handelt.

Die letzte Kategorie (nicht eindeutig zuzuordnende Verkaufsfälle) wurde hier den Eigentumswohnungen und damit den Wohnimmobilien zugeordnet, da es sich aufgrund des Geldumsatzes und der Zahl der Transaktionen vermutlich in erster Linie um Wohnraum handelt. Der Anteil der Verkäufe nach dem WEG, der dem Teileigentum und damit den Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen sind, ist erfahrungsgemäß vergleichsweise gering.

Zur Veranschaulichung der allgemeinen Entwicklung auf dem Markt der Eigentumswohnungen werden die folgenden Immobilienmarktdaten dargestellt:

- die Entwicklung von Transaktionen und Geldumsatz auf Bundes- und Bundeslandebene von 2009 bis 2024,
- der mittlere Geldumsatz pro Transaktion nach Bundesländern und die mittlere jährliche Veränderung von Transaktionen und Geldumsatz nach Bundesländern,
- Transaktionen und Geldumsatz nach sieben Stadt- und Kreistypen,
- Transaktionen und Geldumsatz auf Subkreisebene (Kartengrafik),
- die Marktintensität auf Bundeslandebene sowie nach Stadt- und Kreistypen.

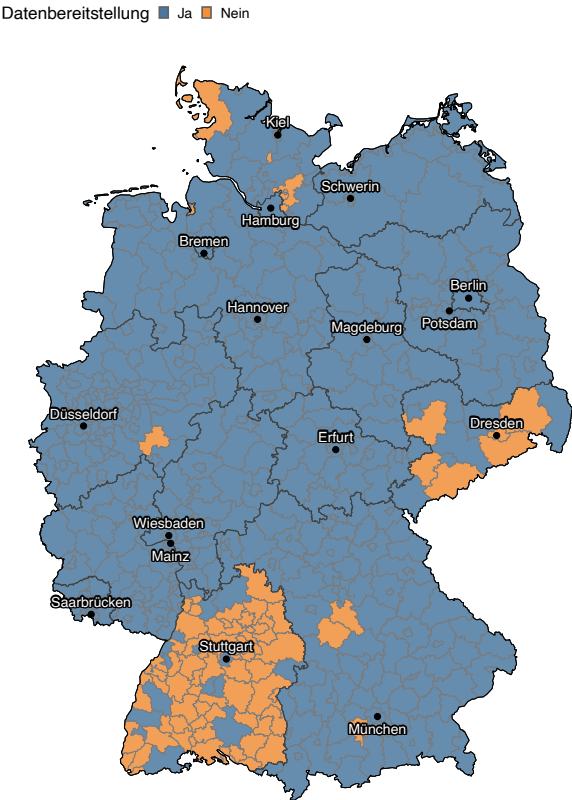
Die Darstellung der Preisniveaus und Indexreihen erfolgt unterschieden nach neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen, es werden folgende Immobilienmarktdaten dargestellt:

- bundesweite Entwicklung in Regionen mit niedrigem (5. Perzentil), mittlerem (Median) sowie hohem (95. Perzentil) Preisniveau (2009-2024),
- Spannen und Mediane der Wohnflächenpreise auf Bundeslandebene,
- Spannen und Mediane der Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen,
- die von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellten Preisindexreihen für gebrauchte Eigentumswohnungen nach Stadt- und Kreistypen von 2009 bis 2024.

Datenlage zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen

Die Verfügbarkeit von Daten der Gutachterausschüsse zum Teilmarkt der Eigentumswohnungen sind in der Deutschlandkarte in **Abb. 4-64** dargestellt. Gegenüber der Datenlage zu den Eigenheimen ergeben sich keinerlei Abweichungen. So liegt auch hier die bundesweite Datenbereitstellungsquote – identisch zu den Eigenheimen – bei 88 % (**Abb. 4-65**).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-64: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen nach Ländern (2024)
(nach Gebietsfläche)

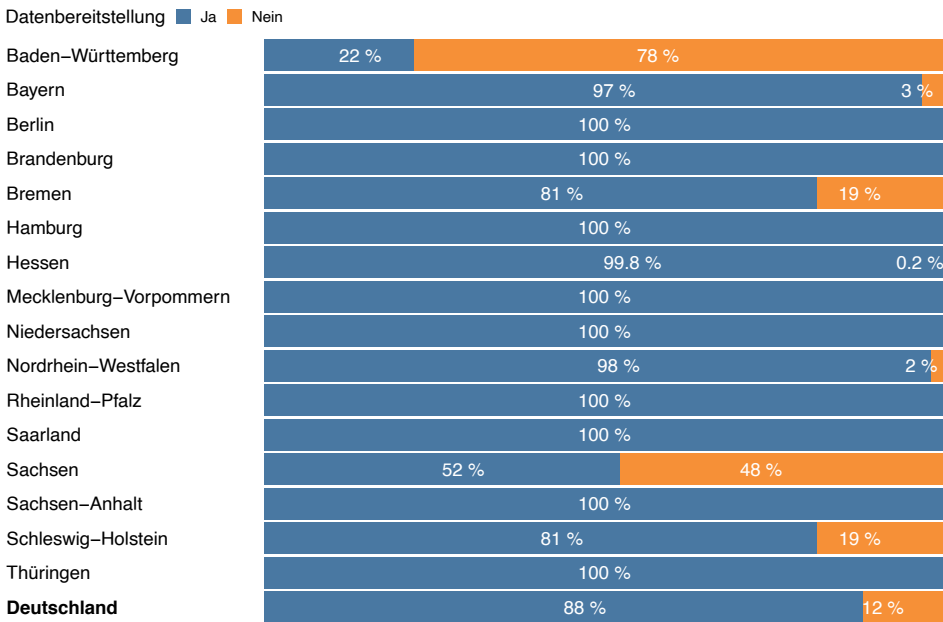


Abb. 4-65: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen, Länderebene (2024)

Im Teilmarkt der Eigentumswohnungen wird unterschieden zwischen Transaktionen gebrauchter Eigentumswohnungen im Weiterverkauf und neuer Eigentumswohnungen im Erstbezug. Im Jahr 2024 entfielen 80,1 % aller Verträge sicher auf gebrauchte Eigentumswohnungen, in 11,4 % der Fälle handelte es sich sicher um neue Eigentumswohnungen. Für einen Anteil von 8,5 % konnte keine eindeutige Zuordnung vorgenommen werden (**Abb. 4-66**).

Diese Zahlen sind insbesondere interessant im Vergleich zur Erhebung von 2022. Damals waren 76,4 % (und 2020 noch 69,9 %) sicher den gebrauchten Eigentumswohnungen zuzuordnen und 14,3 % (und 2020 noch 20,8 %) den neuen Eigentumswohnungen, während der Anteil der nicht zuzuordnenden Kategorie fast gleich bei 9,3 % (und 2020 bei 9,4 %) lag. Anhand dieser Zahlen ist über die letzten Jahre ein klarer Trend weg vom Erwerb neuer Eigentumswohnungen hin zum Kauf von Eigentumswohnungen im Weiterverkauf zu beobachten. Die gestiegenen Baukosten in Verbindung mit gestiegenen Zinsen machen den Kauf neuer Eigentumswohnungen nicht mehr erschwinglich. Die wegen der hohen Baukosten notwendigerweise höheren aufgerufenen Preise durch die Bauträger finden wegen der gestiegenen Kreditzinsen keine adäquate Nachfrage mehr,

obwohl die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen ist. Im Jahresverlauf von 2022 brach daher der Markt für neue Eigentumswohnungen ein. Viele neu gebaute Wohnungen, die investorenseitig für den Verkauf vorgesehen waren, wurden stattdessen zu Mietobjekten umgewandelt.

Noch deutlicher wird diese Entwicklung bei der Betrachtung der absoluten Zahlen. Nach 68.120 Wohnungen im Jahr 2020 wurden im Jahr 2022 nur noch 38.700 und im Jahr 2024 dann lediglich 29.100 neue Eigentumswohnungen veräußert. Das bedeutet – insgesamt von 2020 bis 2024 – einen Rückgang von über 57 %.

Da neue Eigentumswohnungen höhere Kaufpreise aufweisen, ist deren Anteil am Geldumsatz mit 24,4 % um 10 Prozentpunkte höher als bei den Transaktionszahlen. Gebrauchte Eigentumswohnungen haben einen Anteil von knapp 72 % am Geldumsatz (**Abb. 4-67**).

Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2024)

(gesamt: 255.600)

gebrauchte Eigentumswohnungen und Verkäufe nach Umwandlung	204.700 (80,1%)
neue Eigentumswohnungen	29.100 (11,4%)
nicht zuzuordnende Eigentumswohnungen	21.800 (8,5%)

Abb. 4-66: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2024)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2024)

(gesamt: 62,9 Mrd. Euro)

gebrauchte Eigentumswohnungen und Verkäufe nach Umwandlung	47,5 (75,6%)
neue Eigentumswohnungen	13,1 (20,8%)
nicht zuzuordnende Eigentumswohnungen	2,3 (3,6%)

Abb. 4-67: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2024)

Im gesamten Markt der Eigentumswohnungen sind sowohl der Rückgang der Transaktionszahlen im Jahr 2023 als auch deren erneuter Anstieg im Jahr 2024 deutlicher ausgeprägt als bei den Eigenheimen. So werden bundesweit 2023 19 % weniger Eigentumswohnungen verkauft als noch 2022, während es bei den Eigenheimen einen Rückgang von lediglich 11 % zu verzeichnen gibt. Im Jahr 2024 erfährt der Markt der Eigentumswohnungen daraufhin einen Aufschwung in den Transaktionszahlen um 17 %. Gleichzeitig verzeichnet der Markt der Eigenheime einen sanfteren Anstieg um 13 %. Ein Grund für den starken Unterschied in den beiden Teilmärkten während dieses Zeitraums ist neben der zuvor erläuterten schweren Verkäuflichkeit neuer Eigentumswohnungen auch die Tatsache, dass es bei Eigentumswohnungen im Jahr 2021 nochmals zu einem Anstieg der Transaktionen kam, während die Zahlen für Eigenheime hier schon rückläufig waren. Die absolute Zahl von 218.600 verkauften Eigentumswohnungen im Jahr 2023 ist der niedrigste Wert in der gesamten Zeitreihe ab 2009 (**Abb. 4-68**). Ein weiterer Grund kann darin liegen, dass im ländlichen Bereich Angebot und Nachfrage wegen der geringeren Preisverwerfungen schneller wieder zueinander fanden und Vertragsabschlüsse generierten. Im ländlichen Bereich dominiert der Markt der Eigenheime im Vergleich zu den Eigentumswohnungen in den urbanen Räumen.

Während die Transaktionszahlen von 2022 nach 2023 um 19 % zurückgingen, lag dieser Rückgang beim Geldumsatz sogar bei 28 %. Nachvollziehbar ist dieser Sachverhalt allein schon durch den oben erläuterten geringeren Anteil der im Anschaffungspreis teureren neuen Eigentumswohnungen (**Abb. 4-69**). Außerdem ist der Rekordgeldumsatzwert im Jahr 2021 im Markt der Eigentumswohnungen deutlich ausgeprägter als bei den Eigenheimen. Der Geldumsatz betrug 2021 fast 90 Mrd. Euro, das bedeutet 16 % mehr als 2020 und entspricht dem Dreifachen des Wertes von 2009. Der Anstieg von 2020 nach 2021 fiel deutlich höher aus als im Schnitt der vorausgegangenen sieben Jahre, als es nur in einem Fall einen zweistelligen Zuwachs beim Geldumsatz gab. Bei den Eigenheimen betrug der Anstieg des Geldumsatzes im Jahr 2021 dagegen 11 %, was sich in einen fast linearen Trend der vorausgegangenen Jahre einfügt. Wie bei den Transaktionszahlen, so ist auch beim Geldumsatz ein erneuter Anstieg in 2024 um 20 % zu verzeichnen, der auf eine Erholung des Marktes hindeutet. Dieser Zuwachs fällt auch hier höher aus als bei den Eigenheimen mit 16 %.

Der Gesamtgeldumsatz bei Eigentumswohnungen liegt im Jahr 2024 bei 62,9 Mrd. Euro und somit unterhalb des Wertes von 2019. Im Jahr 2023 lag dieser mit 52,2 Mrd. Euro sogar unter dem Wert von 2014.

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigentumswohnungen
(%=Veränderung zum Vorjahr)

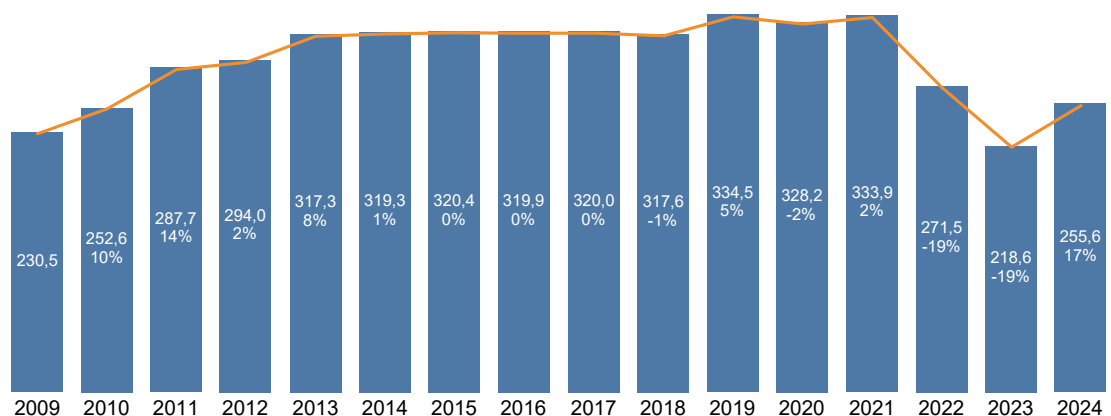
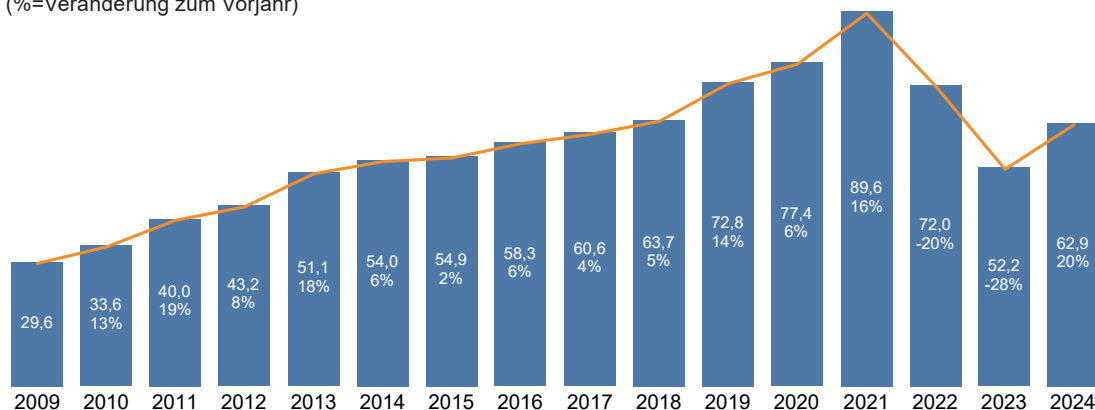


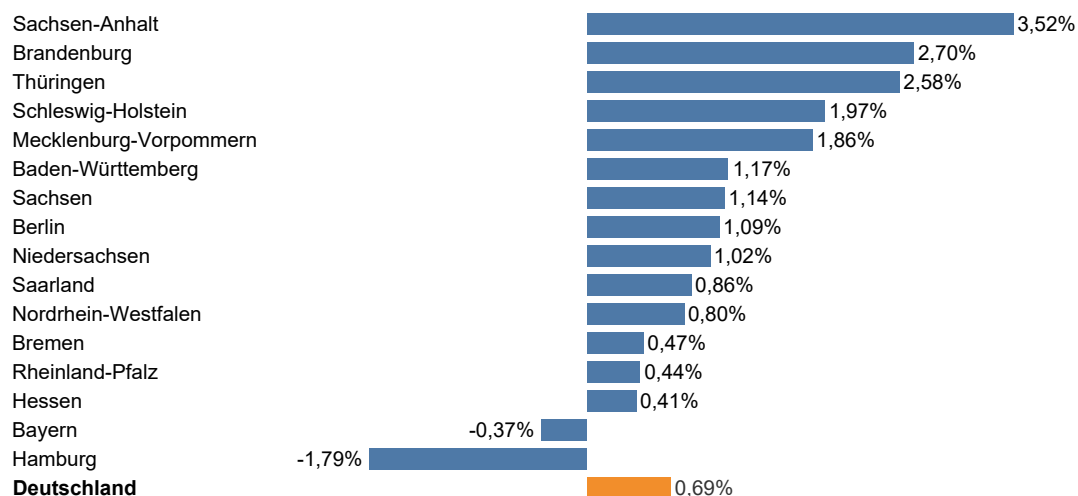
Abb. 4-68: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigentumswohnungen (2009-2024)

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Eigentumswohnungen

(%=Veränderung zum Vorjahr)

**Abb. 4-69:** Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Eigentumswohnungen (2009-2024)

Allein durch das niedrige Niveau der absoluten jährlichen Transaktionszahlen seit 2022 schrumpft die mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen von Eigentumswohnungen seit 2009 bundesweit auf einen Wert von 0,69 % - 2022 lag dieser Wert noch bei 1,27 %. In zwei Ländern – Hamburg und Bayern – gibt es einen Rückgang gegenüber 2009. Vor allem die östlichen Bundesländer Sachsen-Anhalt, Thüringen und Brandenburg hingegen erfahren einen Zuwachs, der im jährlichen Schnitt mehr als 2,5 % beträgt (**Abb. 4-70**).

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen**Abb. 4-70:** Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen

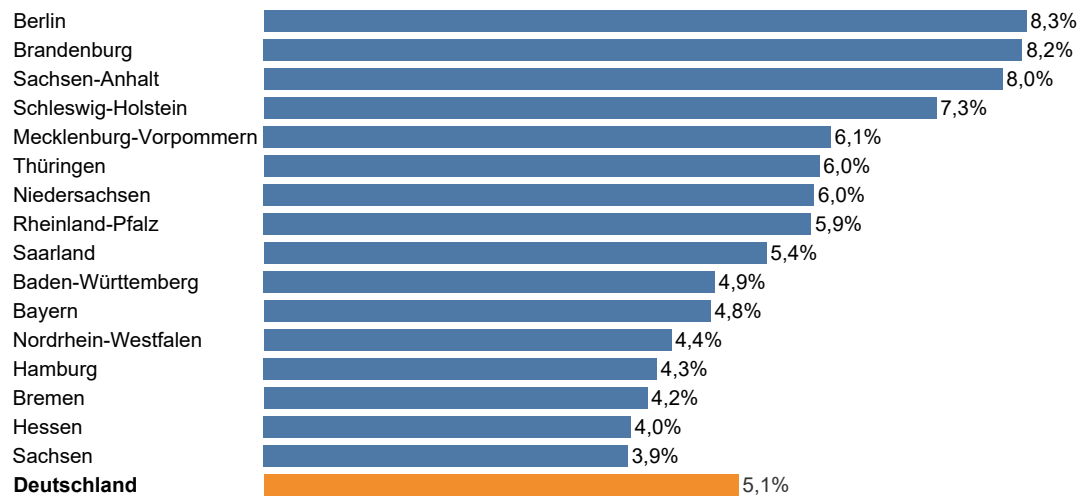
Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen


Abb. 4-71: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen

Die mittlere jährliche Steigerung des bundesweiten Geldumsatzes bei Eigentumswohnungen seit 2009 beträgt 5,1 %. Hier weisen vier Bundesländer – Berlin, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, und Schleswig-Holstein – mittlere jährliche Geldumsatzzuwachs-raten von mehr als 7 % auf (**Abb. 4-71**).

Bei Betrachtung der Transaktionszahlen nach Ländern wird auch für den Markt der Eigentumswohnungen der sich allgemein durchsetzende Trend erkennbar: Alle Bundesländer erfahren 2023 zunächst eine Abnahme der Transaktionszahlen. Anschließend ist ein erneuter Zuwachs in den Zahlen im Jahr 2024 zu sehen. Dabei ist auffällig, dass in mehreren Ländern die Transaktionen in 2024 sogar wieder über dem Niveau von 2022 liegen – dies trifft auf Bayern, Bremen, Hamburg sowie das Saarland zu (**Abb. 4-72**).

	Transaktionszahlen nach Ländern, Eigentumswohnungen															
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	39.100	42.600	52.800	51.200	44.300	44.900	58.200	57.100	61.000	63.200	61.600	61.700	60.000	50.800	40.200	46.500
Bayern	50.400	54.000	57.600	59.400	57.700	55.400	61.200	59.000	58.400	57.100	58.100	56.100	57.700	44.700	38.600	47.700
Berlin	12.500	15.500	21.300	22.700	24.100	20.200	24.100	21.600	24.100	21.300	20.900	18.500	19.800	15.400	12.300	14.700
Brandenburg	2.400	2.500	2.400	2.600	3.500	3.600	3.900	4.000	4.200	4.100	4.300	4.100	5.100	4.000	3.200	3.500
Bremen	3.000	3.700	4.200	4.600	7.900	7.300	4.300	4.500	4.000	4.000	3.700	3.800	4.000	3.100	2.700	3.200
Hamburg	6.700	7.300	7.100	6.700	9.000	9.000	7.500	7.500	6.800	6.900	6.800	6.500	6.400	5.000	4.000	5.100
Hessen	15.700	18.100	21.400	25.300	23.000	24.700	25.100	25.400	24.600	23.900	25.800	25.100	25.700	19.200	15.800	16.700
Mecklenburg-Vorpommern	2.600	2.800	3.300	3.400	3.800	5.200	4.300	4.400	4.300	4.200	5.000	4.800	5.200	3.800	3.200	3.400
Niedersachsen	18.200	20.000	21.600	23.400	23.400	23.300	26.100	26.100	25.400	25.400	27.400	27.500	27.200	22.400	18.300	21.100
Nordrhein-Westfalen	45.800	49.100	54.400	53.900	69.100	72.700	58.400	60.800	59.200	59.500	66.200	64.000	63.600	54.600	44.300	51.700
Rheinland-Pfalz	10.400	11.800	13.000	12.300	13.800	14.200	14.100	13.800	13.700	13.000	14.400	14.000	14.600	11.500	9.600	11.100
Saarland	2.000	2.300	2.200	2.300	3.100	3.000	2.300	2.500	2.200	2.200	2.600	2.800	2.800	2.200	2.000	2.300
Sachsen	11.000	11.500	12.200	11.700	17.000	18.600	14.700	15.900	16.400	16.700	19.500	20.000	21.300	17.100	10.900	13.100
Sachsen-Anhalt	2.300	2.500	2.300	2.800	2.900	2.700	2.600	3.100	3.200	3.800	4.100	4.300	5.100	4.500	3.900	3.900
Schleswig-Holstein	5.800	6.500	8.700	8.600	11.400	10.800	9.700	10.300	9.500	8.900	10.300	10.600	10.900	8.700	6.700	7.800
Thüringen	2.600	2.500	3.100	3.100	3.400	3.600	3.800	4.100	3.000	3.400	3.900	4.300	4.500	4.400	3.000	3.700
Deutschland	230.500	252.600	287.700	294.000	317.300	319.300	320.400	319.900	320.000	317.600	334.500	328.200	333.900	271.500	218.600	255.600

Abb. 4-72: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2009-2024)

Betrachtet man den Geldumsatz nach Bundesland in **Abb. 4-73**, nimmt dieser ebenfalls in 2023 zunächst in ausnahmslos jedem Land zunächst ab, um anschließend in 2024 wieder zu steigen. Hier erreicht jedoch lediglich das Saarland wieder das Niveau von 2022, wobei angemerkt werden sollte, dass dieses Bundesland insgesamt den niedrigsten Geldumsatz

aller Länder aufweist. Dass der Geldumsatz im Gegensatz zu den Vertragszahlen seltener das 2022er Niveau erreicht, liegt auch daran, dass sich der Marktschwerpunkt noch mehr zu den gebrauchten und damit preisgünstigeren Eigentumswohnungen verlagert hat.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigentumswohnungen																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	5.500	6.100	7.100	7.300	7.100	7.600	9.700	10.300	10.500	11.400	13.200	14.600	16.300	13.900	9.600	11.200
Bayern	7.500	8.400	10.000	10.800	12.300	12.500	13.800	14.200	15.000	16.000	17.600	18.300	21.200	16.300	12.200	15.300
Berlin	1.700	2.300	3.300	3.800	4.400	3.800	5.400	5.800	5.800	6.200	6.400	6.200	8.300	6.400	4.800	5.600
Brandenburg	300	300	300	300	500	500	600	600	700	700	800	800	1.400	1.100	700	800
Bremen	300	400	400	400	800	800	500	600	500	600	500	600	700	600	400	500
Hamburg	1.400	1.600	1.700	1.700	2.400	2.700	2.500	2.500	2.600	2.700	2.800	3.100	3.700	2.700	1.900	2.500
Hessen	2.400	2.800	3.500	4.400	5.600	6.200	4.600	4.800	5.400	5.500	6.500	6.700	7.600	5.500	4.100	4.300
Mecklenburg-Vorpommern	300	300	400	400	500	600	700	700	700	700	900	1.000	1.200	900	700	800
Niedersachsen	1.600	1.800	2.000	2.300	2.500	2.600	3.100	3.200	3.300	3.400	4.100	4.600	5.100	4.300	3.200	3.700
Nordrhein-Westfalen	5.200	5.800	6.800	7.000	9.000	10.100	8.100	8.900	9.100	9.400	11.000	11.700	12.700	10.700	8.300	10.000
Rheinland-Pfalz	1.100	1.300	1.500	1.600	1.800	1.900	2.100	2.200	2.400	2.400	2.900	3.000	3.500	2.700	2.100	2.600
Saarland	200	200	200	200	300	300	200	300	300	300	300	400	400	400	300	400
Sachsen	1.200	1.200	1.200	1.300	2.000	2.300	1.800	1.900	2.100	2.100	2.700	3.000	3.500	2.900	1.700	2.100
Sachsen-Anhalt	200	100	100	200	200	200	200	300	300	400	400	500	600	600	500	500
Schleswig-Holstein	600	700	1.200	1.200	1.500	1.500	1.400	1.700	1.600	1.600	2.200	2.600	2.800	2.300	1.500	1.800
Thüringen	200	200	300	300	300	300	300	400	300	300	400	500	600	600	400	500
Deutschland	29.600	33.600	40.000	43.200	51.100	54.000	54.900	58.300	60.600	63.700	72.800	77.400	89.600	72.000	52.200	62.900

Abb. 4-73: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigentumswohnungen (2009-2024)

Etwa jede fünfte im Jahr 2024 verkaufte Eigentumswohnung befand sich in Nordrhein-Westfalen (**Abb. 4-74**). Das entspricht in etwa dem Anteil dieses Landes an der bundesweiten Bevölkerungszahl. Die zweitmeisten Eigentumswohnungen wurden mit einem Anteil von 18,6 % der Transaktionen in Bayern veräußert – und damit über 2 % mehr als noch 2022. Das drittplatzierte Land Baden-Württemberg rutscht – aufgrund der gestiegenen Zahlen in Bay-

ern – im Vergleich zu 2022 mit nun 18,2 % einen Platz nach unten. Die drei genannten Länder vereinigen im Jahr 2024 beachtliche 57 % der Transaktionen über Eigentumswohnungen. Besonders auffällig ist die Zäsur zu dem in der Rangliste nachfolgenden Land Niedersachsen, das weniger als die Hälfte der Transaktionen Baden-Württembergs aufweist.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2024)

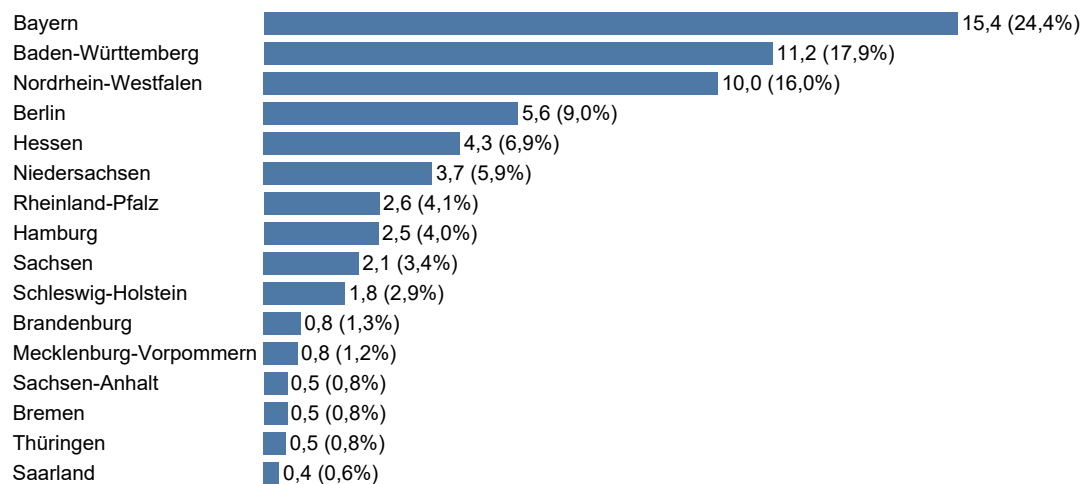
(gesamt: 255.600)

Nordrhein-Westfalen	51.660 (20,2%)
Bayern	47.670 (18,6%)
Baden-Württemberg	46.540 (18,2%)
Niedersachsen	21.150 (8,3%)
Hessen	16.710 (6,5%)
Berlin	14.720 (5,8%)
Sachsen	13.090 (5,1%)
Rheinland-Pfalz	11.120 (4,4%)
Schleswig-Holstein	7.820 (3,1%)
Hamburg	5.090 (2,0%)
Sachsen-Anhalt	3.900 (1,5%)
Thüringen	3.740 (1,5%)
Brandenburg	3.510 (1,4%)
Mecklenburg-Vorpommern	3.450 (1,3%)
Bremen	3.170 (1,2%)
Saarland	2.310 (0,9%)

Abb. 4-74: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2024)

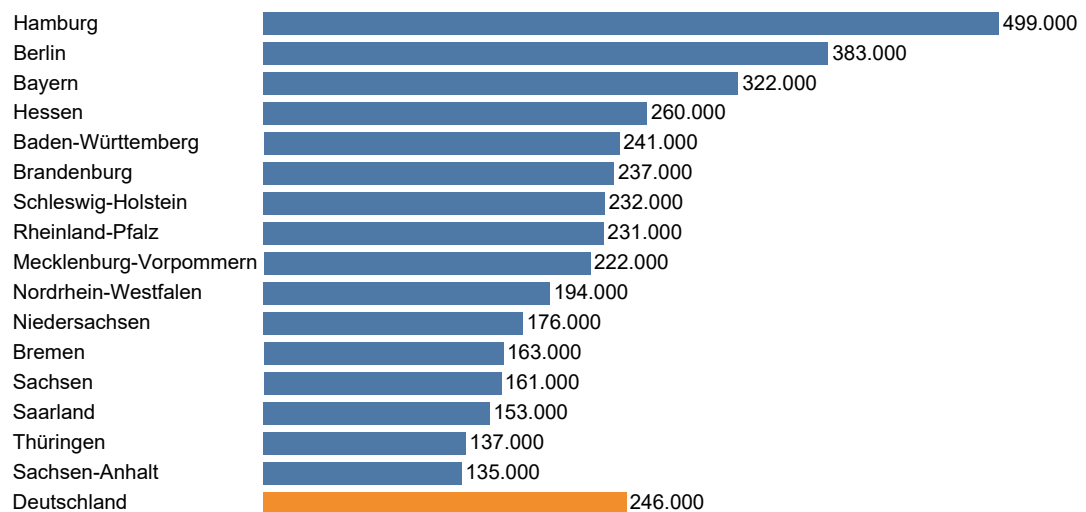
Geldumsatz in Mrd.Euro nach Ländern, Eigentumswohnungen (2024)

(gesamt: 62,9 Mrd. Euro)

**Abb. 4-75:** Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Eigentumswohnungen (2009-2024)

Beim Geldumsatz ändert sich die Reihenfolge der Länder (**Abb. 4-75**), wobei die ersten drei Ränge dieselben Länder beinhalten wie bei den Transaktionszahlen. 2024 wurde in Bayern 24,4 % des Geldes aller bundesweiten Transaktionen an Eigentumswohnungen umgesetzt, obwohl der Marktanteil der Verträge nur 18,6 % beträgt. Umgekehrt verhält es sich in Nordrhein-Westfalen mit 16,0 % des Geldumsatzes bei einem Anteil von 20,2 % an den Vertragszahlen. Die größten Unter-

schiede zwischen Geldumsätzen und Vertragszahlen gibt es erwartungsgemäß in den teuren Städten. In Berlin lag der Geldumsatzanteil bei 9,0 %, obwohl in der Hauptstadt nur 5,8 % der Verträge geschlossen wurden. In Hamburg verdoppelt sich der Prozentsatz beim Geldumsatz sogar und steigt von 2,0 % bei den Verträgen auf 4,0 % beim Geld.

Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigentumswohnungen (2024)**Abb. 4-76:** Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigentumswohnungen (2024)

Der durchschnittliche Preis für eine Eigentumswohnung betrug im Jahr 2024 deutschlandweit betrachtet 246.000 Euro (**Abb. 4-76**), während dies im Jahr 2022 noch 265.000 Euro waren. Auch hier wird der Preisrückgang durch den gegenüber 2022 geringeren Anteil der Erstbezugswohnungen mit erklärt. Vier Länder liegen über dem Mittelwert, außer den Stadtstaaten

Hamburg und Berlin sind dies Bayern und Hessen. Wie bereits 2020 und 2022 ist Hamburg auch im Jahr 2024 deutlich führend im Länderranking. Mit 499.000 Euro war im Jahr 2024 eine Eigentumswohnung im Mittel mehr als doppelt so teuer wie im Bundesschnitt. Auch dieses Verhältnis hat sich im Vergleich zu 2022 und 2020 kaum geändert.

Abb. 4-77 schlüsselt die Transaktionen über Eigentumswohnungen im Jahr 2024 nach Stadt- und Kreistypen auf. Dabei fällt auf, dass der für Deutschland prägende Typ der kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise wie bei den Eigenheimen den mit Abstand höchsten Transaktionsanteil aufweist. Auf die drei Großstadttypen entfielen 41,9 % der Transaktionen. Das entspricht 3,6 % mehr als im Jahr 2022 – damals war im Vergleich zu 2020 noch ein gegenteiliger Trend zu beobachten. Die größten Großstädte waren scheinbar der einzige Stadt- und Kreistyp, bei dem es zwischen 2022 und 2024 zu einer Steigerung der Transaktionszahlen gekommen ist. Tatsächlich liegt das aber nur daran, dass die Stadt Dortmund durch gewachsene Einwohnerzahlen zu dem Stadttyp hinzugekommen sind, der nicht mehr wie 2022 aus acht, sondern aus neun Städten besteht.

Obwohl nur 19,1 % aller Transaktionen im Jahr 2024 in den größten Großstädten stattfanden, waren diese für 30,4 % des Geldumsatzes verantwortlich (**Abb. 4-78**). Etwas unerwartet war bei den anderen Großstadttypen der Geldumsatzanteil wie schon im Jahr 2022 geringer als der Anteil an den Transaktionen – bei den kleinen Großstädten 18,0 % zu 15,6 % und bei den Großstädten zwischen 500.000 und 600.000 Einwohner 4,8 % zu 3,7 %. Erklärbar ist dieses Phänomen in erster Linie durch die hohe Anziehungskraft der größten Großstädte, denn auch bei allen anderen Stadt- und Kreistypen war der Geldumsatzanteil geringer als der Anteil der Transaktionen.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2024)

(gesamt: 255.600)

Kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise	90.300 (35,3%)
Größte Großstädte (mehr als 600 Tsd EW)	48.800 (19,1%)
Kleine Großstädte (100 bis unter 500 Tsd. EW)	45.900 (18,0%)
Ländl. Kreise mit Verdichtungsansätzen	27.400 (10,7%)
Dünn besiedelte ländl. Kreise	21.300 (8,3%)
Großstädte (500 bis unter 600 Tsd. EW)	12.200 (4,8%)
Kreisfreie Mittelstädte (20 bis unter 100 Tsd. EW)	9.700 (3,8%)

Abb. 4-77: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2024)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2024)

(gesamt: 62,9 Mrd. Euro)

Kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise	19,9 (31,6%)
Größte Großstädte (mehr als 600 Tsd EW)	19,1 (30,4%)
Kleine Großstädte (100 bis unter 500 Tsd. EW)	9,8 (15,6%)
Ländl. Kreise mit Verdichtungsansätzen	5,5 (8,7%)
Dünn besiedelte ländl. Kreise	4,3 (6,9%)
Großstädte (500 bis unter 600 Tsd. EW)	2,3 (3,7%)
Kreisfreie Mittelstädte (20 bis unter 100 Tsd. EW)	1,9 (3,1%)

Abb. 4-78: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2024)

Die Karte der bundesweiten Hotspots in Bezug auf die Vertragszahlen weist ein völlig anderes Erscheinungsbild auf als die über den Markt der Eigenheime. Unverkennbar sind die Konzentrationen auf die Metropolregionen mit einem Schwerpunkt in Süddeutschland, wo die Zentren von Stuttgart und München etwas weiter ausstrahlen als die übrigen Zentren. Auch der Oberrhein und die Bodensee-region sind begehrt. Etwas auffällig sind hohe Transaktionszahlen auch in einigen Kreisen abseits der Metropolen. Dazu gehören der Landkreis Goslar in Niedersachsen, der Landkreis Höxter in Nordrhein-Westfalen und der Landkreis Zwickau in Sachsen. (Abb. 4-79). Wenig umfänglich stellt sich der Markt

der Eigentumswohnungen im ländlichen Brandenburg und Thüringen, in Unter- und Oberfranken sowie im Mittelgebirgstail von Rheinland-Pfalz dar.

Beim Geldumsatz ergibt sich insgesamt ein ähnliches Bild. Allerdings dehnt sich von München nun eine größere Fläche mit hohen Umsatzzahlen etwa in Richtung Chiemgau aus. Umgekehrt erhält Sachsen weniger Gewicht (Abb. 4-80). Im Land Mecklenburg-Vorpommern fällt besonders der Kontrast zwischen der schmalen Küstenlinie mit hohen Umsatzzahlen und den großen im Hinterland liegenden Flächenkreisen auf.

Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2024)

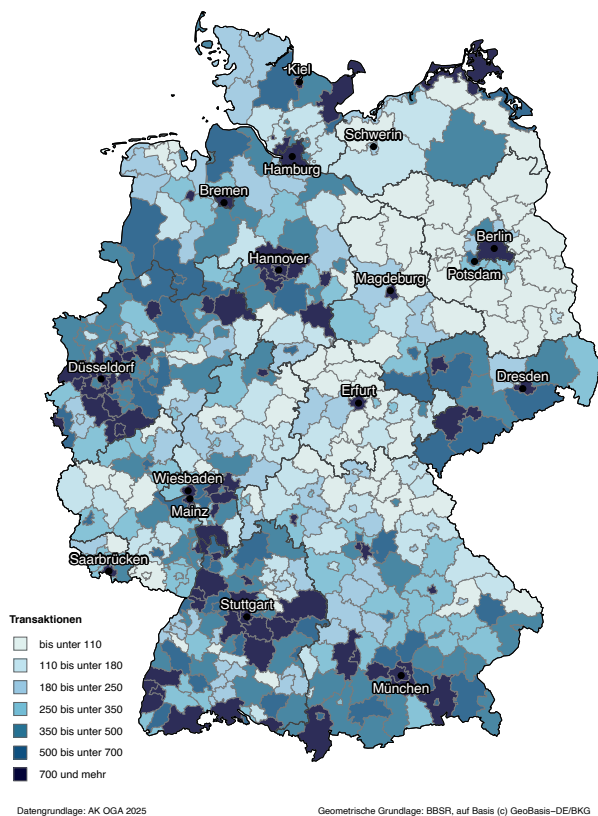


Abb. 4-79: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2024)

Geldumsatz bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2024)

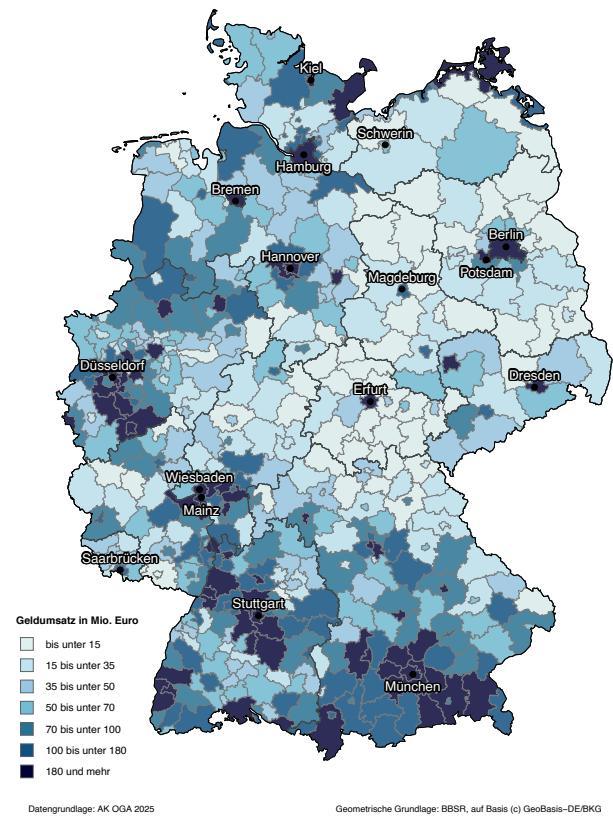
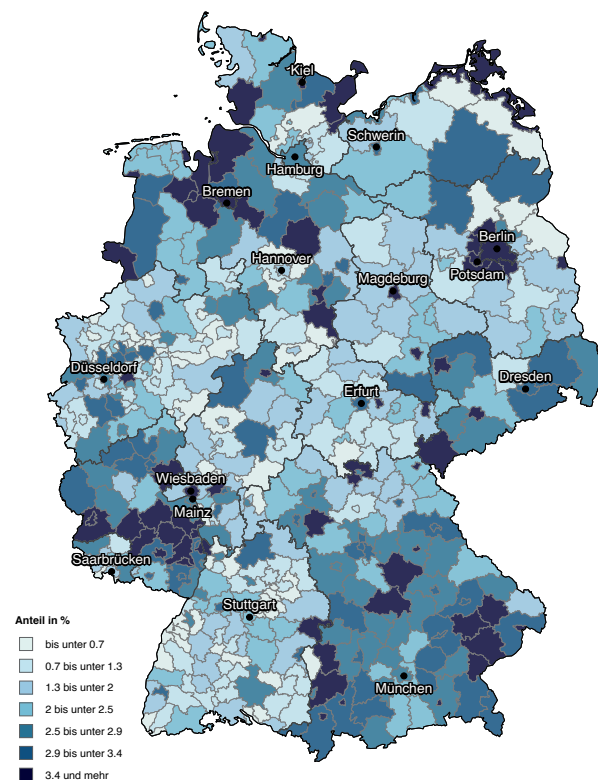


Abb. 4-80: Geldumsatz bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2024)

Noch eine etwas andere Facette zeigt die Karte mit der räumlichen Verteilung der Marktintensität auf. Hier wird dargestellt, wie hoch der Anteil der Transaktionen am Bestand der Eigentumswohnungen ist (**Abb. 4-81**). Hier fällt insbesondere Rheinland-Pfalz mit einer hohen Marktintensität auf, die flächendeckender ausgeprägt ist als noch 2022, als nur die Grenzregion zu Luxemburg auffällig war. Erwähnenswert ist ferner, dass eine relativ hohe Marktintensität in Bayern zu beobachten ist, ganz im Gegensatz zum Teilmarkt der Eigenheime (**Abb. 4-51**). Die durchgängig hohe Marktintensität von 2022 entlang der Küsten ist 2024 nur noch abschnittsweise zu beobachten. Insbesondere im niedersächsischen Ostfriesland, in Schleswig-Flensburg und in Nordwestmecklenburg ist der Anteil der Transaktionen am Bestand gegenüber 2022 deutlich rückläufig gewesen.

Anteil der Transaktionen über Eigentumswohnungen am Bestand (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb.4-81: Anteil der Transaktionen über Eigentumswohnungen am Bestand (2024)

Deutschlandweit lag die Marktintensität im Jahr 2024 bei 1,9 %. Die aktuelle Marktintensität bei den Eigentumswohnungen liegt nur etwas höher als bei den Eigenheimen mit 1,5 %. Von 4,0 % in Berlin verläuft die Spanne bis 1,2 % in Baden-Württemberg (**Abb. 4-82**). Auffällig ist, dass die Spanne zwischen dem am wenigsten und dem am meisten marktintensiven Land ist bei den Eigentumswohnungen sehr viel stärker ausgeprägt als bei den Eigenheimen (von Bayern mit 1,1 % bis Bremen mit 2,6 %).

Aufgeschlüsselt nach Stadt- und Kreistypen ergaben sich keine größeren Unterschiede. Während in dünn besiedelten Kreisen die Marktintensität 2,4 % betrug, lag sie in den kreisfreien Mittelstädten bei 3,3 % und in den Großstädten der Kategorie 500.000 bis 600.000 Einwohner bei 3,2 %. Die Marktintensität der kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise liegt bei 1,2 %. Die übrigen Stadt- und Kreistypen befinden sich dazwischen (**Abb. 4-83**).

Marktintensität nach Ländern, Eigentumswohnungen (2024)

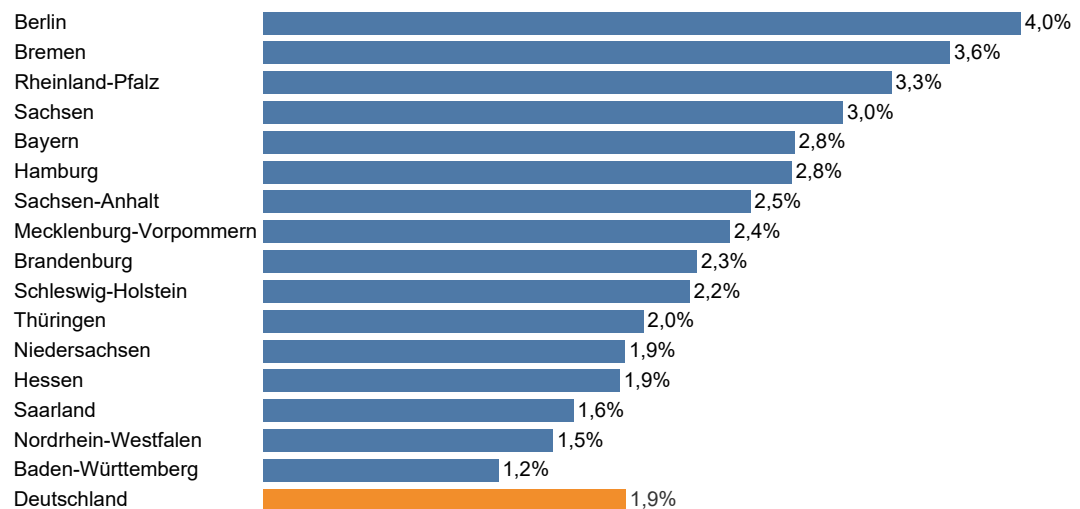


Abb. 4-82: Marktintensität nach Ländern, Eigentumswohnungen (2024)

Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2024)

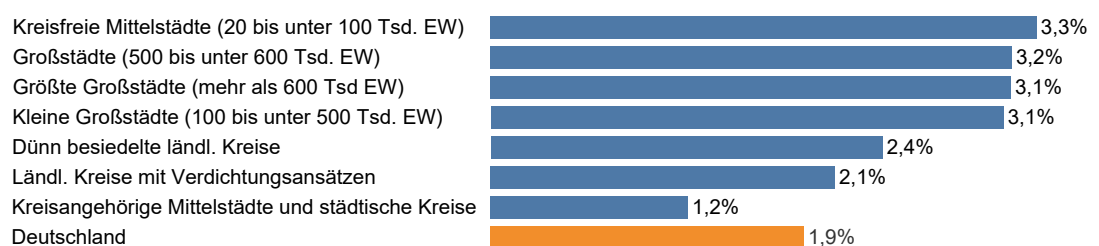


Abb. 4-83: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2024)

Preisniveau für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen

Für die Darstellung des Preisniveaus wird der Teilmarkt der Eigentumswohnungen unterschieden in:

- neue Eigentumswohnungen (Gebäude jünger als drei Jahre) und
- gebrauchte Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe).

Verkäufe nach Umwandlung können nicht separat dargestellt werden.

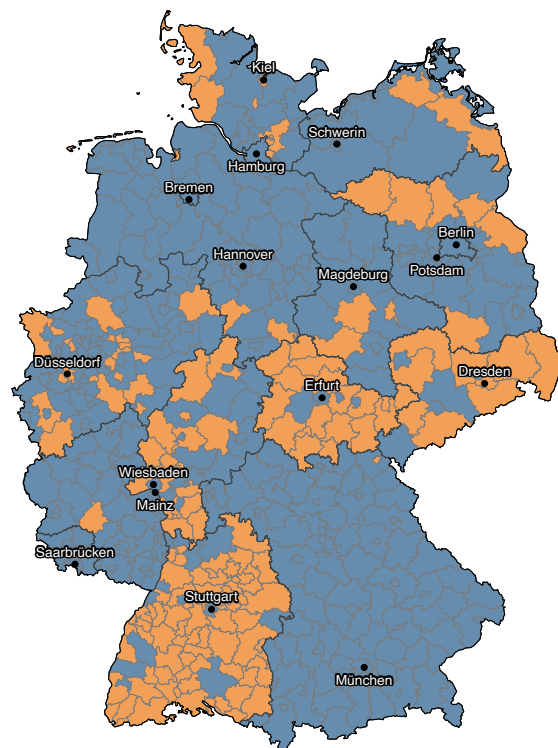
Für den Teilmarkt der Verkäufe über neue Eigentumswohnungen liegen bundesweite Marktdaten seit 2009 vor. Die Daten sind jeweils auf Land- bzw. Subkreisebene erhoben worden. Neben dem mittleren Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche werden der mittlere Gesamtkaufpreis, die mittlere Wohnfläche sowie die Anzahl der ausgewerteten Transaktionen erhoben. Letztere entspricht der Anzahl der für die Ableitung der Mediane pro Land- bzw. Subkreis verwendeten Transaktionen. Es werden hierfür lediglich Transaktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen (unter Ausschluss von Verwandtschaftsverkäufen, Zwangsversteigerungen usw.). Weiterhin erfolgt die Datenerhebung bei den gebrauchten Eigentumswohnungen untergliedert nach Baujahrsgruppen, um etwaige Preisunterschiede zwischen verschiedenen Baujahrsklassen abbilden zu können. Da die Rücklaufquote hierfür jedoch noch niedrig ist, ist derzeit eine nach Baujahrsgruppen differenzierte Darstellung der Preisniveaus nicht möglich. Die dargestellten Preisniveaus sind daher mittlere Werte bezogen auf alle Baujahrsgruppen – ausgeschlossen werden lediglich Neubauten.

Neue Eigentumswohnungen

Die bundesweite Datenbereitstellung von Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen ist in den Flächenländern Bayern, Rheinland-Pfalz und Niedersachsen nahezu vollständig (**Abb. 4-84**). Land-/Subkreise, die keine Daten bereitgestellt haben, konnten entweder grundsätzlich keine Daten liefern oder es waren nicht genügend Kauffälle für die Ableitung eines mittleren Wohnflächenpreises vorhanden.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen (2024)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-84: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen (2024)

Abb. 4-85 drückt diesen Zusammenhang noch in Zahlen aus. 100 % Datenbereitstellung werden in Bayern (gerundet wegen der fehlenden Stadt Hof), Hamburg, Berlin und dem Saarland erreicht. In sieben Bundesländern liegt die Datenbereitstellungsquote zwischen 46 % und 97 %. Diese spiegeln die bundesweite Situation von 71 % Datenbereitstellungsquote gut wider.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen (2024)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

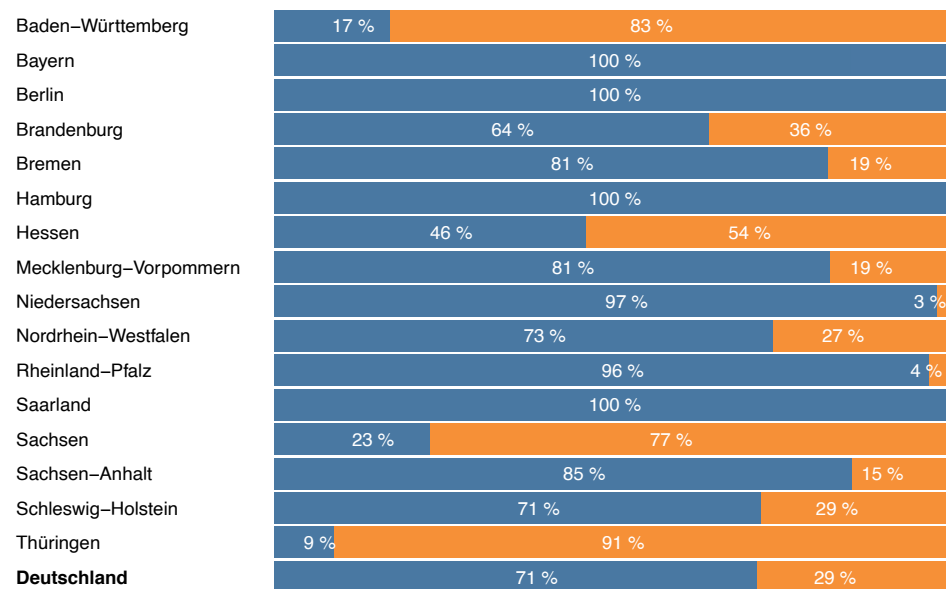


Abb. 4-85: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen, Länderebene (2024)

Abb. 4-86 bildet in einer Deutschlandgrafik die Verteilung der Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen in sieben Klassen ab. Die Lagen der Klasse mit den höchsten Wohnflächenpreisen ballen sich in Oberbayern. Darüber hinaus findet sich die teuerste Lageklasse erwartbar in den größten Großstädten und in Teilen der sie umgebenden Landkreise. Die Städte Leipzig und Erfurt sowie der Küstenbereich des Landkreises Friesland in Niedersachsen fallen mit hohen Preisen innerhalb eines moderaten Umfelds auf. Im Markt der neugebauten Eigentumswohnungen hängen die ermittelten Zahlen häufig auch vom Lageeinfluss weniger Quartiere ab. Das kann zu starken Schwankungen führen. War die Stadt Dortmund im Jahr 2022 wegen eines stark vermarkteten Quartiers in gehobener Lage noch im absoluten Spitzenpreissegment vertreten, so fällt der Wert der Stadt im Jahr 2024 als besonders geringer Wert auf, zumal Dortmund nun in den größten Großstädten ist und dort nun den geringsten Wohnflächenpreis unter den neun größten Städten aufweist. Moderate bis geringe Neubaupreise von 3.430 Euro/m² und darunter finden sich außer in den am wenigsten angespannten Märkten von Thüringen und Sachsen-Anhalt auch punktuell in einigen überraschenden Lagen wie dem Landkreis Heinsberg bei Aachen, dem südlichen Teil des Landkreises Oberhavel an der Grenze zu Berlin, den Landkreisen Minden-Lübbecke und Herford zwischen Hannover und Bielefeld sowie dem baden-württembergischen Neckar-Odenwald-Kreis unweit der Rhein-Neckar-Region.

Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen (2024)

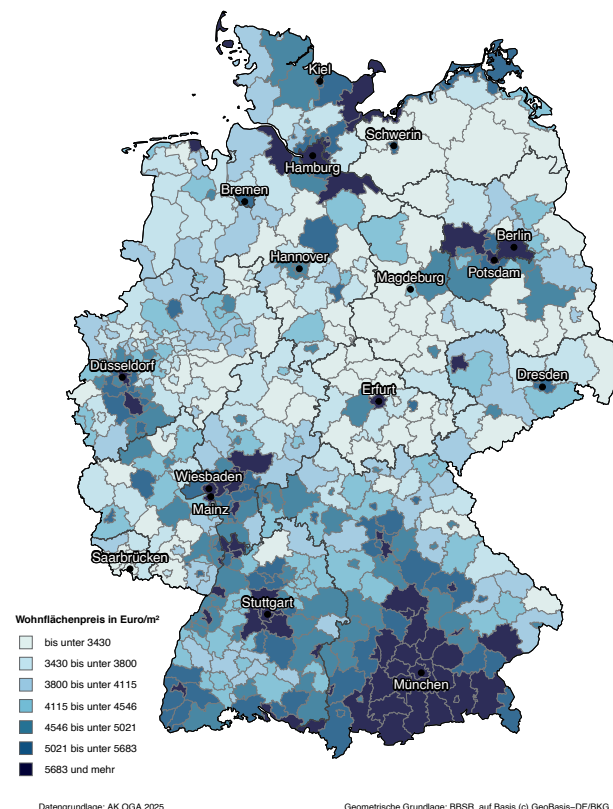


Abb. 4-86: Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen (2024)

Bei den Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen ist neben der konjunkturellen Lage mit ihrer Relation zwischen Angebot und Nachfrage auch der Baukostenindex relevant. Bei sinkender Nachfrage und steigenden Baukosten bzw. Zinsen wie seit dem Jahr 2022 kommt es hier nicht zwangsläufig zu fallenden Preisen. Weil Bauträger nicht unterhalb eines bestimmten Preises verkaufen können, ohne Verluste zu schreiben, friert der Markt ein. Da es deutlich weniger Marktteilnehmenden gibt, die die aufgerufenen Preise bezahlen können, sinkt die Anzahl der Transaktionen, während der Verkaufspreis höchstens stagniert. Genau diese Entwicklung spiegelt **Abb. 4-87** wieder. Anders als bei Gebrauchtimmobilen sinken die Verkaufspreise nicht nachhaltig. Im teuren Segment des 95. Quantils ist zwar im Jahr 2023 eine kleine Delle zu erkennen. Im Jahr

2024 liegt der Preis jedoch wieder auf dem Niveau von 2022. Im Median und im 5. Quantil kam es gar nicht zu rückläufigen Preisen. Die Dynamik der steigenden Preisen hat sich lediglich abgeflacht, zumal auch die Baukosten nicht mehr so stark angestiegen sind wie noch um den Dekadenübergang. Der Medianwert liegt 2024 bei 4.300 Euro/m². Im Segment der preisgünstigen Objekte (5. Perzentil) liegt er bei 3.110 Euro/m². Da Baukosten überall in der Republik zu stemmen sind, liegt der Wert des 5. Quartils bei 72 % der Größe des Medians und somit nicht weit auseinander. Das ist ein völlig anderes Preisverhalten als bei Gebrauchtobjekten. Hier liegt der Wert des 5. Quartils nur bei 42 % des Medians (siehe auch **Abb. 4-93**).

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², neue Eigentumswohnungen

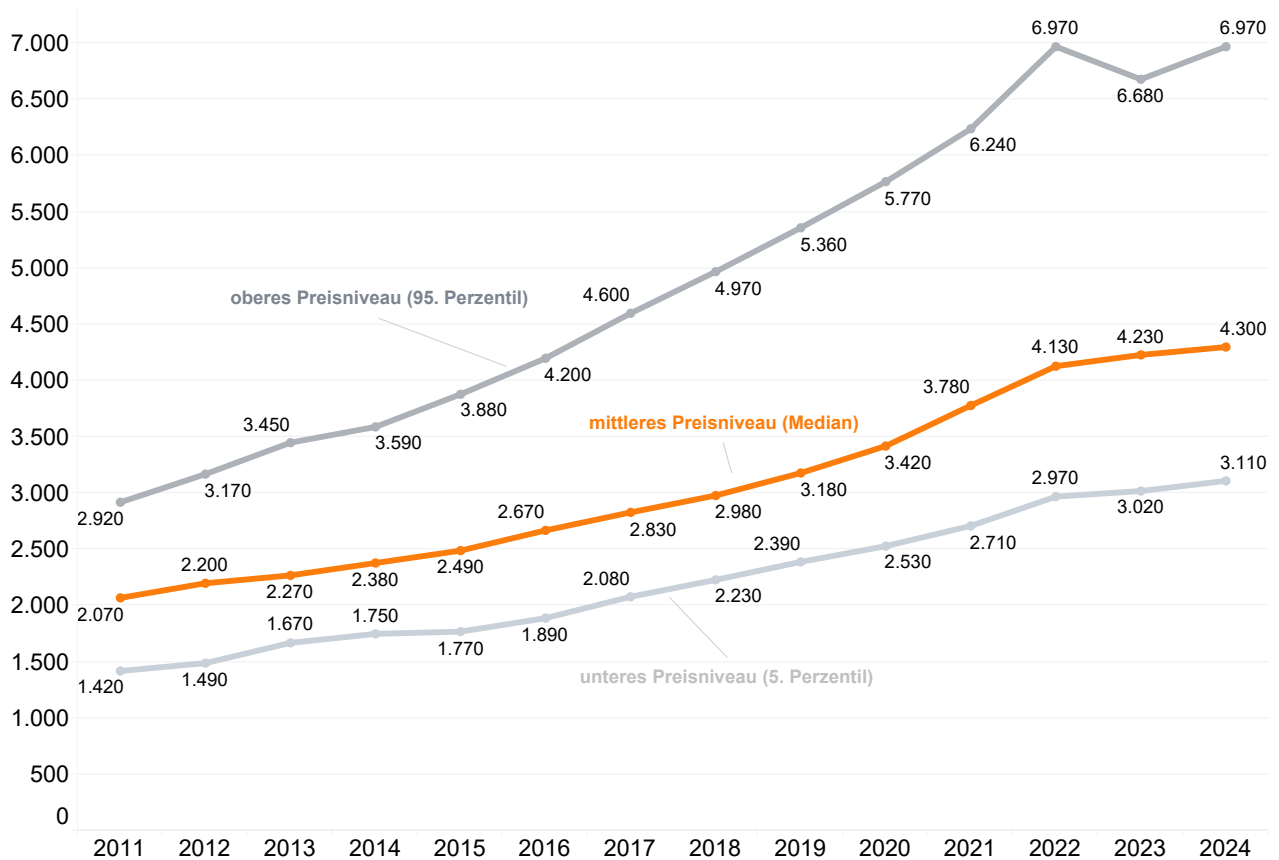


Abb. 4-87: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², neue Eigentumswohnungen

Das Diagramm der **Abb. 4-88** enthält die Verteilung der mittleren Preise aller Subkreise nach Bundesländern in Form von Boxplots. Die Reihenfolge der Länder entspricht ihren Medianwerten. Eine gewisse Schlagseite bekommt die Darstellung durch Vermarktungsschwerpunkte in besonders guten Lagen. Der bundesweite Höchstwert eines Subkreises mit 12.710 Euro/m² wird vom Landkreis Garmisch-Partenkirchen in Bayern erreicht, dicht gefolgt vom Landkreis Miesbach, der Stadt München, den Landkreisen Starnberg und München ehe gleichauf mit dem Landkreis Fürstentum mit 8.300 Euro/m² mit der Stadt Frankfurt a. M. die erste Stadt außerhalb Bayerns folgt. Bayern dominiert also im Jahr 2024 eindeutig die Hochpreislagen. Ein extremer Ausreißer ist in Mecklenburg-Vorpommern, das ansonsten keine Hochpreisregion für neue Eigentumswohnungen ist, zu erkennen: Der Landkreis Nordwestmecklenburg weist mittlere Preise in Höhe von 7.600 Euro/m² auf, erklärbar durch seine Lage an der Ostseeküste. Selbiges gilt für den Landkreis Friesland an der niedersächsischen Nordseeküste mit einem Wert von 7.100 Euro/m².

Die landesweiten Höchstwerte treten überwiegend in Großstädten wie Stuttgart, Lübeck, Frankfurt a. M., Mainz, Potsdam, Erfurt, Leipzig, Halle und Düsseldorf auf. Berlin fällt – nachdem es von 2020 zu 2022 einen deutlichen Preisanstieg erfahren hatte und sich fast gleichauf mit Hamburg wägte – im Vergleich zu 2022 wieder deutlich zurück mit um über 1.000 Euro/m² gesunkenen Preisen. Der höchste Median des Wohnflächenpreises in einem Flächenland liegt nicht mehr wie 2022 in Schleswig-Holstein, sondern in Bayern mit Preisen von über 5.000 Euro/m². Das Bundesland mit dem geringsten Medianwert von etwa 3.400 Euro/m², gleichzeitig aber mehreren Ausreißern nach oben, darunter Erfurt mit 5.800 Euro/m², ist im Jahr 2024 Thüringen.

Spanne und mittlere Preise für neue Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Ländern (2024)

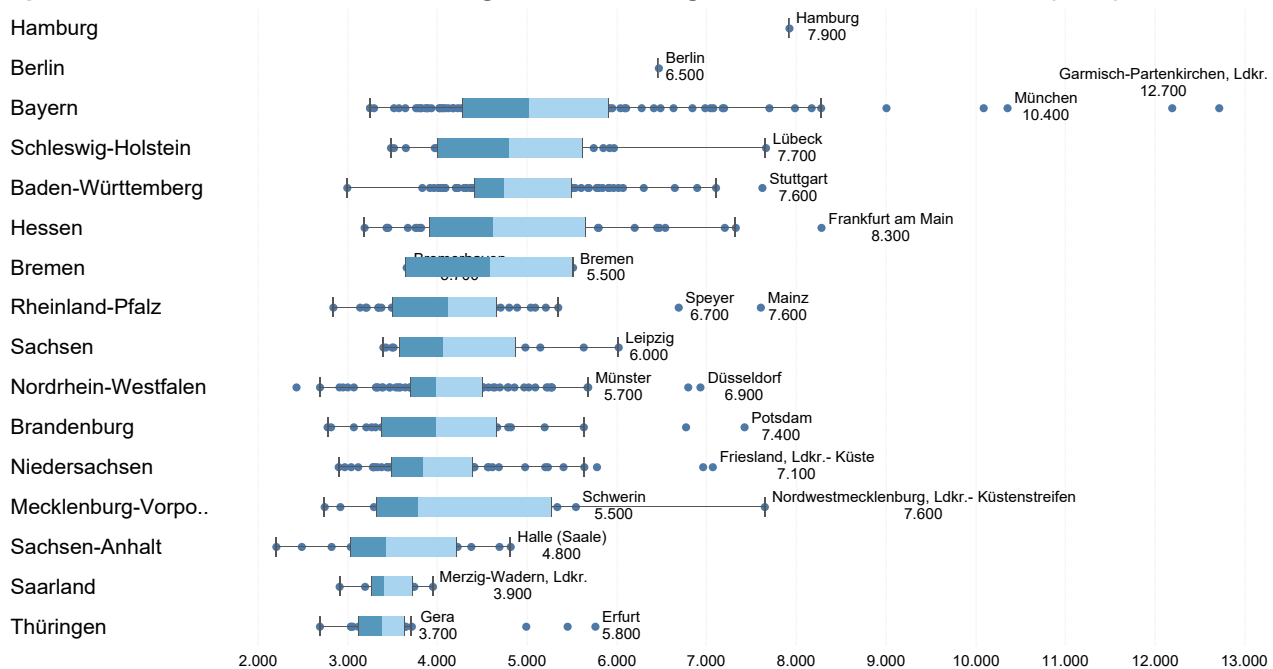


Abb. 4-88: Spanne und mittlere Preise für neue Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Ländern (2024)

Aufgeschlüsselt nach Stadt- und Kreistypen liegt der mittlere Preis für neue Eigentumswohnungen in den größten Großstädten mit etwa 6.900 Euro/m² deutlich über denen der anderen Stadt- und Kreistypen (**Abb. 4-89**). Die Spanne zwischen knapp über 4.100 Euro/m² (Dortmund) und 10.400 Euro/m² (München) ist dabei groß. Die Spanne bei den Großstädten zwischen 500.000 und 600.000 Einwohnern ist hingegen auffällig klein. Wäre Dortmund noch in diesem Städtetyp wie 2022, wäre es auch dort das Schlusslicht. Tatsächlich war Dortmund 2022 jedoch bundesweit der Subkreis mit dem vierthöchsten Wohnflächenpreis, der bei knapp 11.000 Euro/m² lag. Seinerzeit wurde vor allem das attraktive Quartier am Phoenixsee vermarktet, das preisbestimmend war.

Spanne und mittlere Preise für neue Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2024)

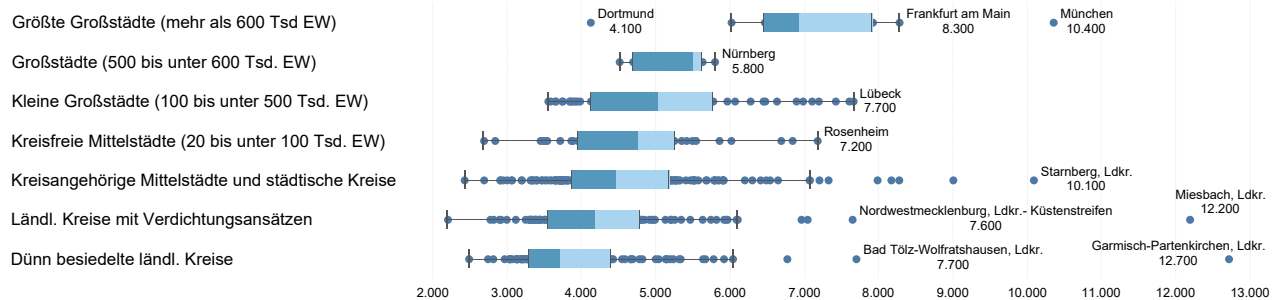


Abb. 4-89: Spanne und mittlere Preise für neue Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2024)

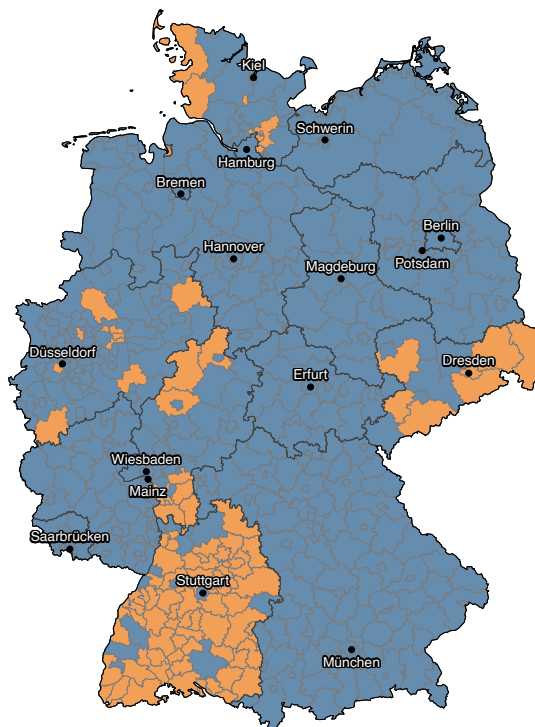
Gebrauchte Eigentumswohnungen

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist die Quote zur Datenbereitstellung zu Wohnflächenpreisen bundesweit deutlich höher als bei neuen Eigentumswohnungen. Außerhalb Baden-Württembergs und Sachsens handelt es sich nur um vereinzelte Subkreise, in denen keine Daten zur Verfügung stehen (**Abb. 4-90**). Land-/Subkreise, die keine Daten bereitgestellt haben, konnten entweder grundsätzlich keine Daten liefern oder es waren nicht genügend Kauffälle für die Ableitung eines mittleren Wohnflächenpreises vorhanden.

Das Balkendiagramm in **Abb. 4-91** zeigt, dass in 10 der 16 Länder die Daten komplett bereitgestellt werden konnten. Deutschlandweit lag die Datenbereitstellungsquote bei 84 %.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2024)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb.4-90: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2024)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

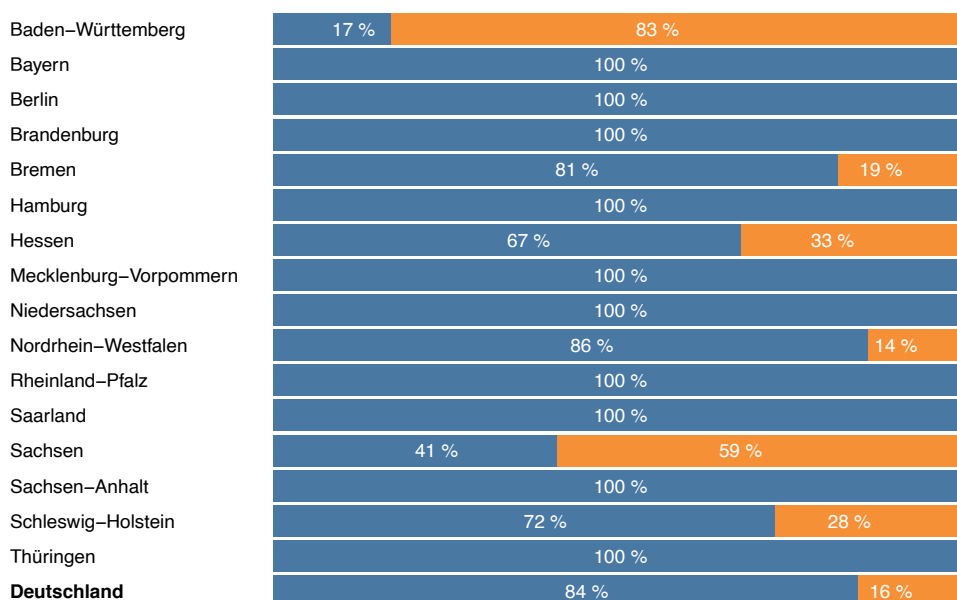
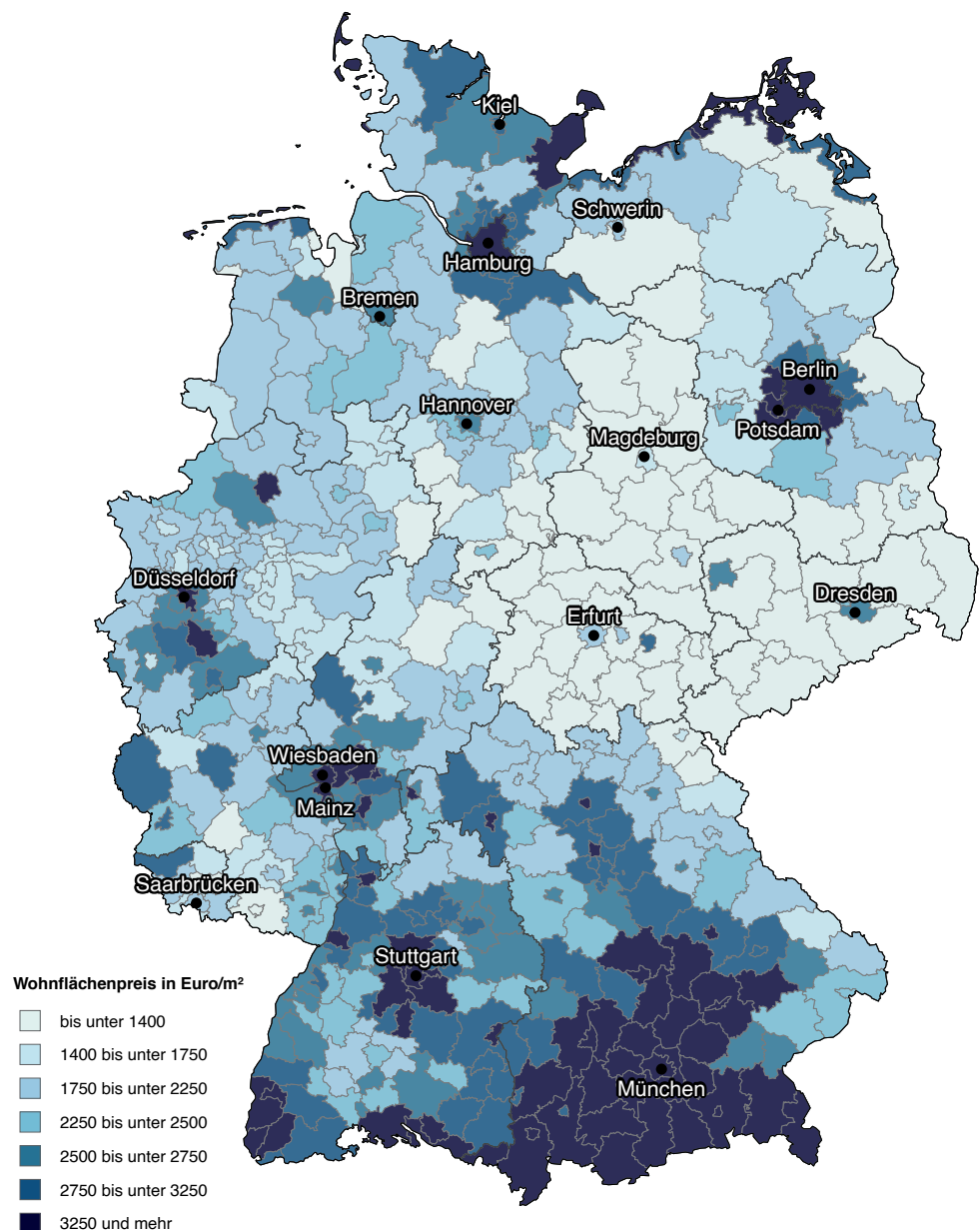


Abb.4-91: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2024)

Im nach Farbsättigung differenzierten deutschlandweiten Kartenbild zeigt sich viel deutlicher als bei den neuen Eigentumswohnungen der Schwerpunkt der hohen Preise in Süddeutschland und vor allem in Südbayern. Die teuerste Preisklasse wurde mit 3.250 Euro/m² und mehr definiert (**Abb. 4-92**). Sie ist in Bayern mit Ausnahme des östlichen Niederbayerns nahezu in der gesamten Region südlich der Donau vorherrschend. Ausnahmen bilden nur einige Landkreise, die an Baden-Württemberg oder an Österreich grenzen. Stadtkreise weisen in der Regel höhere Wohnflächenpreise aus als die sie umgebenden ländlicher geprägten Kreise. In Bayern, hier vor allem im Allgäu ist dies anders. Hier sind die Wohnflächenpreise in den Mittelstädten Kemp-

ten, Kaufbeuren und Memmingen geringer als in den ländlichen Bereichen um sie herum. Nach Westen dehnt sich die Bayerische Hochpreisregion über die baden-württembergische Landesgrenze vor allem entlang der Grenze zur Schweiz aus. Zwei weitere kleinere Cluster befinden sich davon unweit in der Metropolregion Stuttgart und im Schwarzwald. Einige Großstädte sowie die Küstenstreifen im Norden komplettieren das Bild. Umgekehrt findet sich die preisgünstigste Klasse mit Wohnflächenwerten von unter 1.400 Euro/m² in einem breiten Bereich Mitteldeutschlands, der sich etwa von Schwerin bis zur südlichen thüringischen Landesgrenze zieht. Auffällig ist, dass sich hier auch Großstädte wie Magdeburg, Chemnitz und Gera kaum abheben.

Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-92: Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (2024)

Die Entwicklung der Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen ist in **Abb. 4-93** dargestellt. Der Median liegt 2024 mit 2.300 Euro/m² auf beinahe dem identischen Niveau wie 2023 (2.290 Euro/m²). Hier ist auffällig, dass alle drei Kurven seit 2022 ein Absinken erfahren – dieses Bild hat sich bei den neuen Eigentumswohnungen anders dargestellt. Anders als bei neuen Eigentumswohnungen konnten bei den gebrauchten Objekten Angebot und Nachfrage zueinander finden, was sich in gewissen Preisnachlässen äußert, aber weiterhin einen Markt mit reger Beteiligung ermöglicht hat. In Zukunft wird

zu beobachten sein, ob außer den Herausforderungen bei der Finanzierung von Immobilien auch Gesetzesneuerungen im Energiebereich und eine damit verbundene größere Scheu der Käufer gegenüber älteren, möglicherweise nicht dem aktuell geforderten energetischen Standard entsprechenden Objekten, den Markt kennzeichnen wird. Zu beobachten ist darüber hinaus ein äußerst moderater Rückgang des Preisniveaus zwischen 2022 und 2024 im unteren Preisniveau (5. Perzentil).

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², gebrauchte Eigentumswohnungen

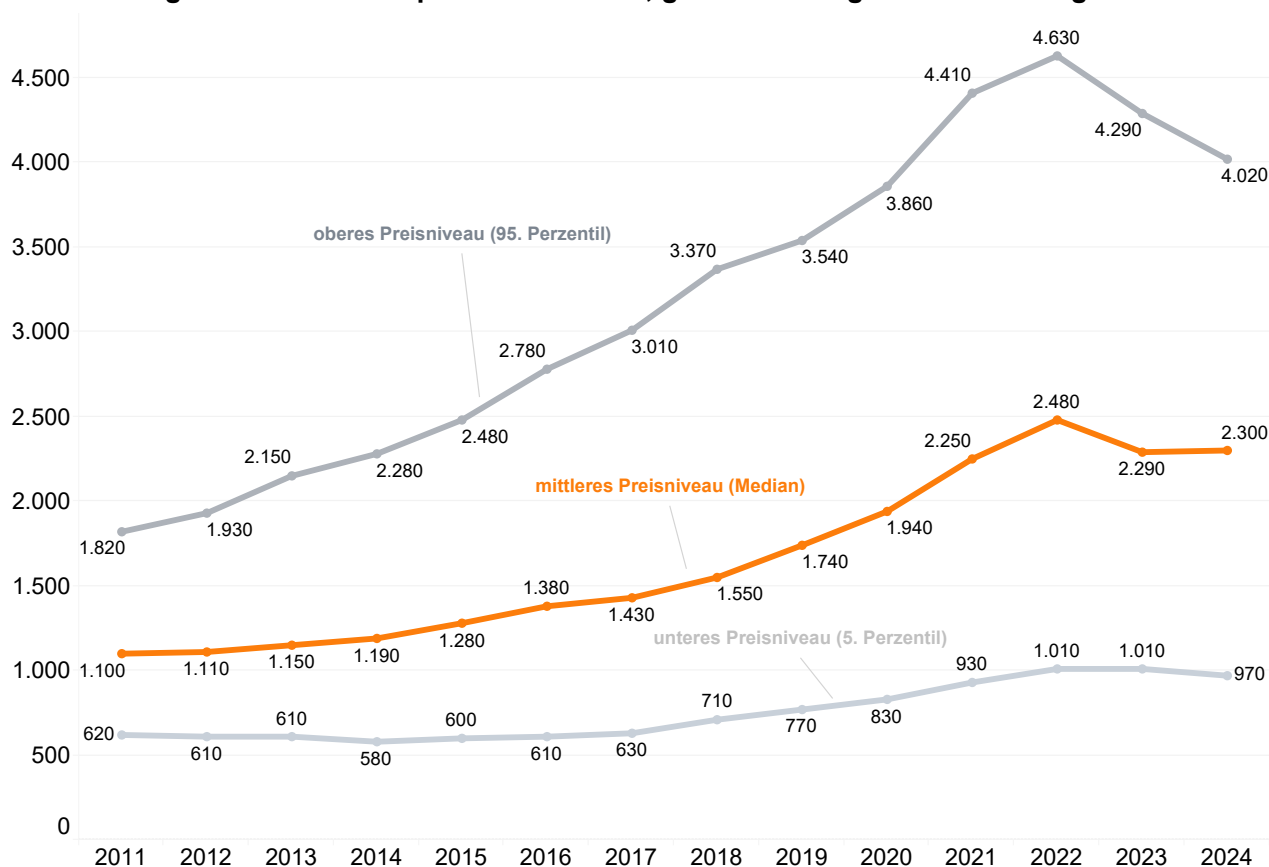


Abb. 4-93: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², gebrauchte Eigentumswohnungen (2024)

Im Boxplot-Diagramm über die Spanne und die mittleren Preise nach Ländern (Abb. 4-94) liegt wie bei den neuen Eigentumswohnungen Hamburg an erster Stelle des teuersten Markts. Der Median liegt bei 5.000 Euro/m². Das entspricht rund 63 % des Medianwertes für den Neubau. Das ist deutlich höher als der Bundesschnitt. Die Gründe dafür können ebenso in einem attraktiven Bestandsmarkt liegen wie in den Bemühungen, durch Fördermaßnahmen oder den Fokus auf den sozialen Wohnungsbau den Preis für den Neubau zu deckeln. Der teuerste Subkreis insgesamt ist die der Landkreis München mit einem Wohnflächenpreis von 6.400 Euro/m². Thüringen bildet wie schon beim Veräußerungspreis für den Neubau auch im Bestandsmarkt das Schlusslicht aller Länder. Sachsen und Sachsen-Anhalt belegen den letzten und vorletzten Platz. Dies entspricht der Wahrnehmung, dass ostdeutsche Oberzentren wie Magdeburg, Halle, Gera und Cottbus zwar im

Neubaubereich über ihr jeweiliges Länderniveau herausragen, jedoch kaum Bestand aufweisen, der höherwertig zu vermarkten ist.

Bei der Gliederung nach Stadt- und Kreistypen ergibt sich qualitativ in etwa das gleiche Bild wie bei den Neubauwohnungen (Abb. 4-95). Deutliche Ausreißer nach oben sind bei den größten Großstädten mit München (7.350 Euro/m²), den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen mit dem Landkreis München an den Spitze (6.400 Euro/m²), den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen mit dem Landkreis Miesbach (6.310 Euro/m²) sowie den dünn besiedelten ländlichen Kreisen mit dem Landkreis Nordfriesland (5.640 Euro/m²) zu finden. Die geringste Preisspanne weisen wie bei den Neubauten die Großstädte mit 500.000 bis 600.000 Einwohnern auf.

Spanne und mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Ländern (2024)

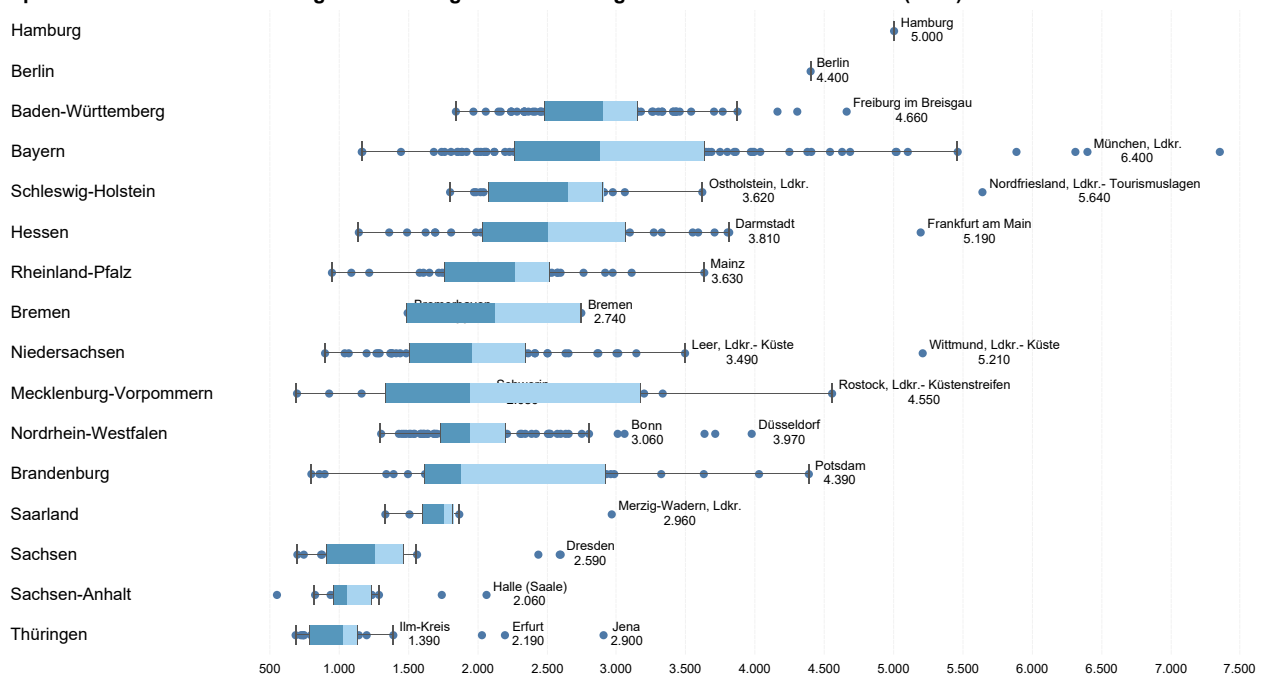


Abb. 4-94: Spanne und mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Ländern (2024)

Spanne und mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2024)

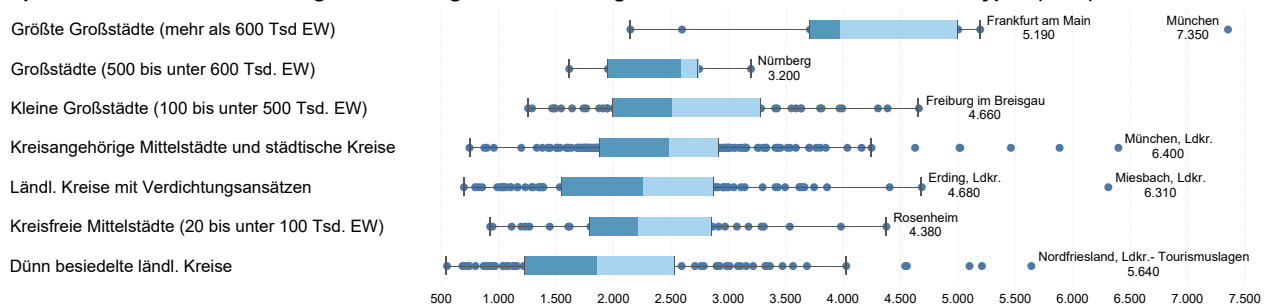


Abb. 4-95: Spanne und mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2024)

4.2.4 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser sind Immobilien, die in erster Linie dem vermieteten Wohnen und mitunter zu geringen Anteilen der wirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung dienen. Diese sind z. B. von den Wohn- und Geschäftshäusern, bei denen die Rendite in erster Linie aus der gewerblichen Nutzung erzielt wird, zu unterscheiden.

Bei der Analyse der Marktdaten über die Umsätze wird das Segment der Mehrfamilienhäuser (oft auch als Geschosswohnungsbauten bezeichnet) nicht in weitere Untersegmente unterteilt. Die dargestellten Transaktionen und Geldumsätze umfassen also den Markt aller Mehrfamilienhäuser. Nach der allgemeinen Erfahrung handelt es sich bei den Verkäufen von Mehrfamilienhäusern in der Regel um gebrauchte Objekte; Neubauten werden im Allgemeinen von den Investoren auf von ihnen erworbenen Bauplätzen selbst erstellt.

Es werden folgende Marktdaten dargestellt:

- Entwicklung von Transaktionen und Geldumsatz auf Bundes- und Bundeslandebene von 2009 bis 2024,
- mittlerer Geldumsatz pro Transaktion pro Bundesland,
- mittlere jährliche Veränderung von Transaktionen und Geldumsatz pro Bundesland,
- Transaktionen und Geldumsatz nach Stadt- und Kreistypen,
- Transaktionen und Geldumsatz auf Subkreisebene (Kartengrafik),
- Marktintensität auf Bundesland-, Subkreis- und Stadt- und Kreisebene.

Zur Darstellung von Preisen wird das Segment der Mehrfamilienhäuser nach ihren Größen in weitere Untersegmente wie folgt untergliedert:

- kleine Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten),
- große Mehrfamilienhäuser (7 bis 20 Wohneinheiten),
- sehr große Mehrfamilienhäuser (mehr als 20 Wohneinheiten).

Aufgrund nicht genügender Erhebungsdaten über das Untersegment der sehr großen Mehrfamilienhäuser können hierüber keine weiteren Angaben gemacht werden.

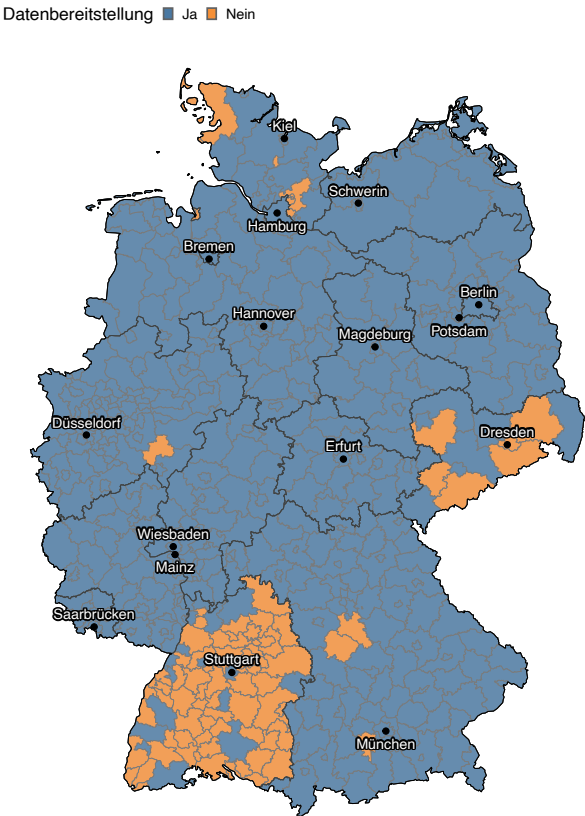
Die Darstellung des Preisniveaus und der Liegenschaftszinssätze erfolgt hier für kleine und große Mehrfamilienhäuser, es werden jeweils folgende Daten dargestellt:

- bundesweite Entwicklung der Preise in Regionen mit niedrigem, mittlerem sowie hohem Niveau der Wohnflächenpreise (2013 - 2024),
- Spannen und Mediane zu Wohnflächenpreisen auf der Bundeslandebene,
- Spannen und Mediane zu Wohnflächenpreisen nach Stadt- und Kreistypen,
- mittlere Liegenschaftszinssätze auf Land-/Subkreisebene für kleine und große Mehrfamilienhäuser in 2020.

Die Verfügbarkeit von Daten der Gutachterausschüsse zum Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sind in **Abb. 4-96** dargestellt. Die Datenlage ist mit der Bereitstellung für den Markt der Eigenheime nahezu identisch.

So entspricht die bundesweite Datenbereitstellungsquote im Jahr 2024 mit 88 % der der Eigenheime. (**Abb. 4-97**). Zehn von 16 Ländern steuerten lückenhafte Daten bei.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-96: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser nach Ländern (2024)
(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

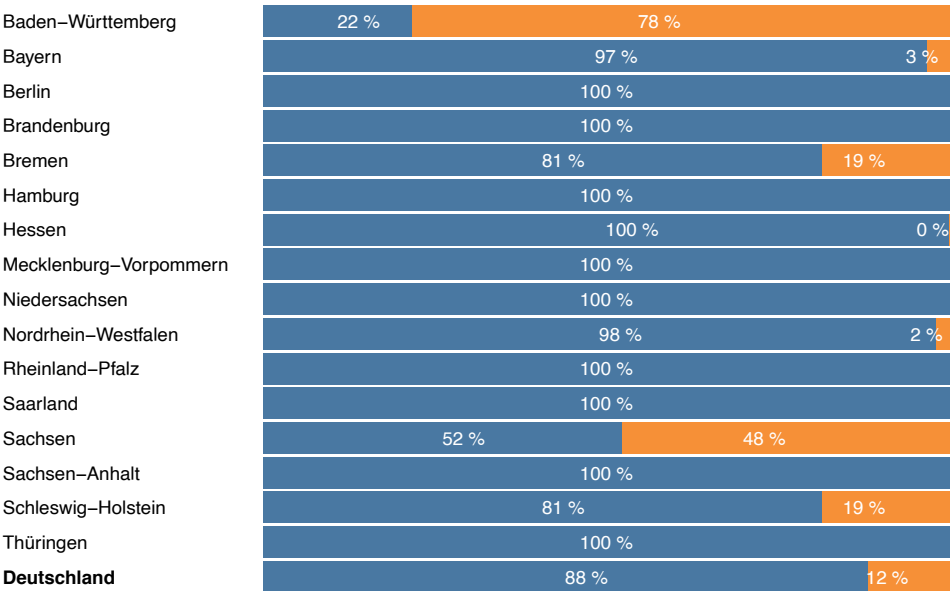


Abb. 4-97: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2024)

Die Transaktionszahlen bei Mehrfamilienhäusern waren in den letzten beiden Jahren von extremen Veränderungen geprägt. Im Jahr 2023 fielen die Transaktionszahlen wie schon im Vorjahr um diesmal ganze 25 % auf 22.200 veräußerte Objekte. Anschließend folgte im Jahr 2024 wieder ein Anstieg um 22 % auf 27.000 Verträge (**Abb. 4-98**). Dieser bereits in den anderen Märkten für Wohnimmobilien beobachtete Trend setzt sich folglich auch bei den Mehrfamilienhäusern durch.

Eine ganz ähnliche Entwicklung ist bei den Geldumsätzen zu sehen. Nach dem Rekordjahr 2021 mit historisch hohen Umsätzen fielen diese in 2022 zunächst um 22 % und im Jahr 2023 sogar nochmals um 38 % auf 18,4 Mrd. Euro – also das Niveau von 2014. Im Jahr 2024 scheint sich der Markt mit einem deutlichen Anstieg des Geldumsatzes um 32 % auf 24,2 Mrd. Euro zu erholen (**Abb. 4-99**).

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Mehrfamilienhäuser
(%=Änderung zum Vorjahr)

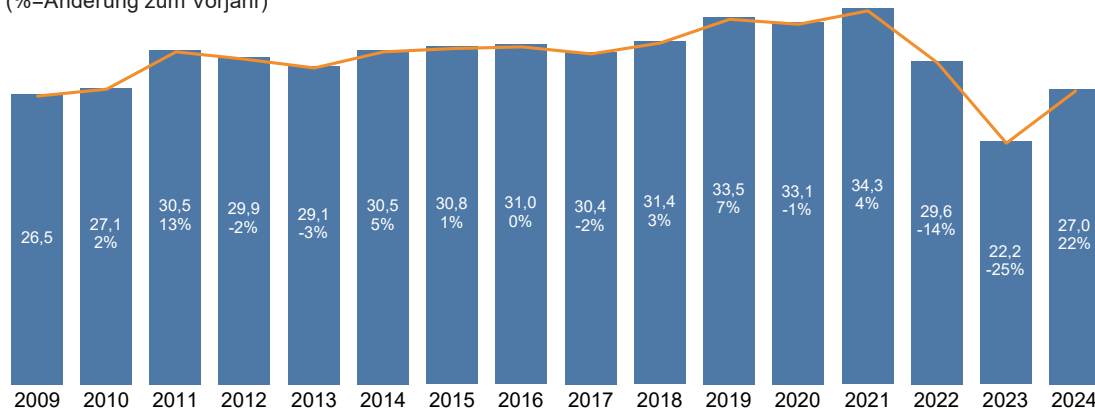


Abb. 4-98: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Mehrfamilienhäuser (2009-2024)

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser
(%=Änderung zum Vorjahr)

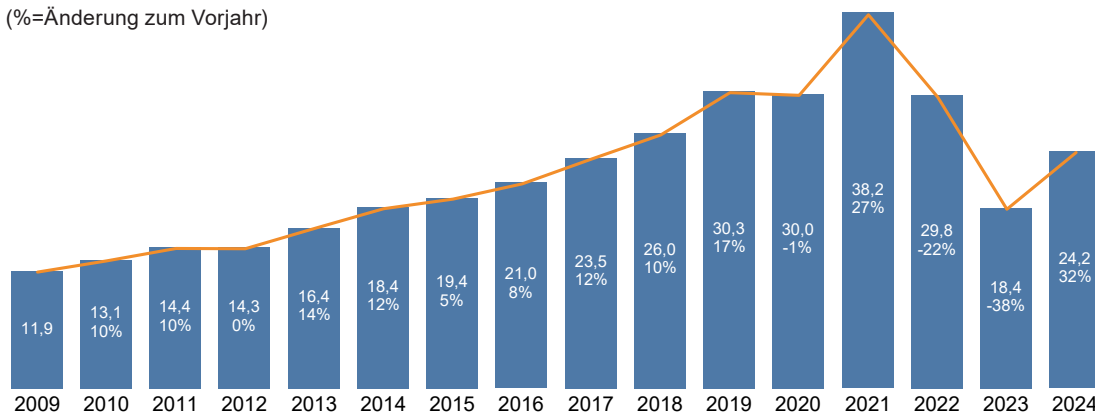


Abb. 4-99: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser (2009-2024)

Die mittlere Entwicklung der Transaktionszahlen seit 2009 ist der **Abb. 4-100** zu entnehmen. Zwar ist im deutschlandweit im jährlichen Durchschnitt noch eine Steigerung um 0,12 % der Kaufverträge zu erkennen (– 2022 lag diese Zahl noch bei 0,85 %). Die starken Fluktuationen der letzten Jahre relativieren jedoch die Bedeutung dieses Wertes. Neun Bundesländer weisen Rückgänge in Relation zum Bezugsjahr 2009 auf, 2022 waren dies noch fünf. Die Stadtstaaten Berlin und Bremen stehen mit -4,26 % und -2,30 % durchschnittlichem jährlichen Rückgang an der Spitze. Auffällig ist die Entwicklung im Saarland, die gegenläufig zum deutschlandweiten Trend mit fast einem Prozent mehr klar steigend ausfällt – hier waren 2022 noch 3,85 % zu verzeichnen.

Die mittlere jährliche Geldumsatzsteigerung seit 2009 fällt mit 4,8 % deutlich höher aus (**Abb. 4-101**), auch wenn sich diese ebenfalls seit 2022 deutlich reduziert hat von damals noch 7,3 %. Sie liegt damit knapp ein Prozent unter dem Wert bei den Eigenheimen. Während bei den Eigenheimen alle Länder recht nah beim bundesweiten Mittelwert liegen (Spanne von 4,7 % bis 7,9 %), ist die Streuung bei den Mehrfamilienhäusern größer. Die niedrigsten Werte werden nicht unerwartet in Bremen und Berlin ermittelt (2,3 % und 3,2 %), da hier die Transaktionszahlen am deutlichsten gesunken sind. Der deutliche Höchstwert wurde in Brandenburg (9,1 %) festgestellt, obwohl Brandenburg bei der Entwicklung der Transaktionen mit einem Rückgang von fast 2 % an drittletzter Stelle steht. Das Marktgeschehen hat sich im Laufe der letzten Dekade zu Teilen aus der Bundeshauptstadt in das Umland verlagert.

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser

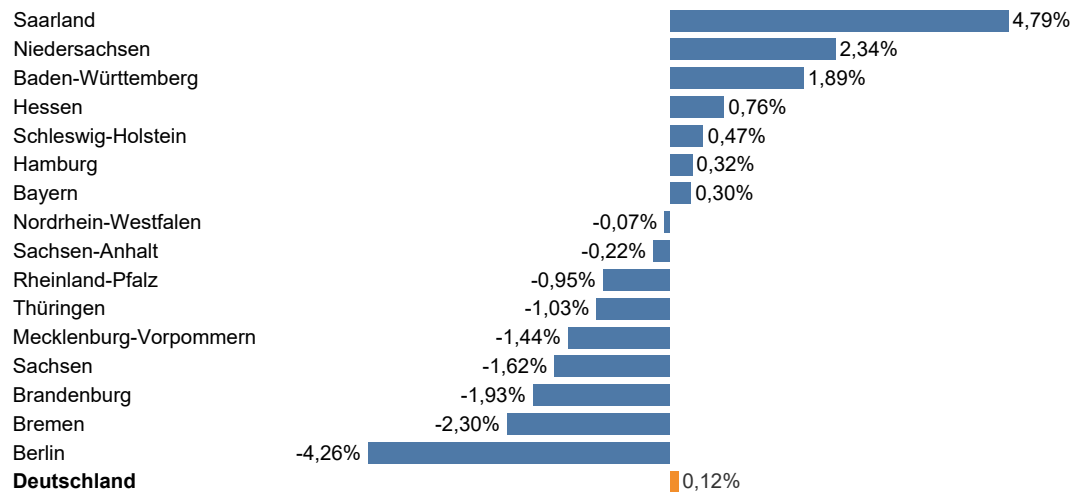


Abb. 4-100: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser

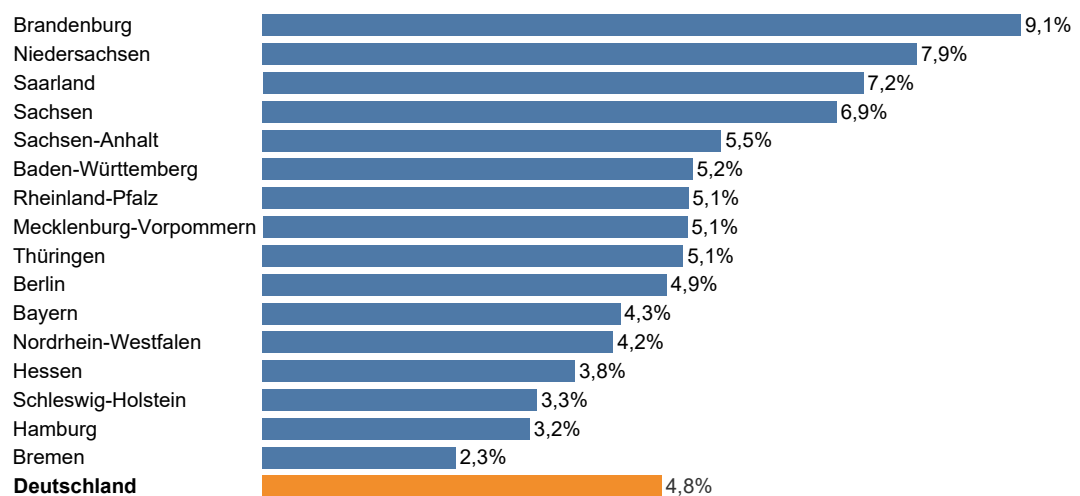


Abb. 4-101: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser

Die Tabelle der jährlichen Veränderungen (**Abb. 4-102**) in den Ländern zeigt unter anderem an, in welchen Ländern das Transaktionsniveau von 2024 besonders deutlich unter dem von 2022 liegt. Bundesweit sind von 2021 nach 2022 sowie von 2022 nach 2023 Rückgänge zu verzeichnen, während von 2023 zu 2024 ein erneuter Anstieg beobachtet werden kann. Das Niveau des Jahres 2022 wird jedoch insgesamt bundesweit nicht erreicht, was auch für die meisten Bundesländer separat gilt. Von den großen Flächenländern bildet nur Bayern eine Ausnahme.

Der Geldumsatz des Jahres 2024 lag bundesweit um 5.800 Mio. Euro über dem von 2023, nachdem dieser um beachtliche 11.400 Mio. Euro im Vergleich zu 2022 gesunken war. Der Blick in die Tabelle der **Abb. 4-103** zeigt, dass sich diese Entwicklung in allen Bundesländern wiederfinden lässt – ein Rückgang in 2023, gefolgt von einer erneuten Steigerung des Geldumsatzes im Jahr 2024. Durch den Vergleich der Werte in den untersten Zeilen der **Abb. 4-102** und **4-103** lässt sich ablesen, dass in den Jahren 2021 und 2022 der bundesweite, durchschnittliche Preis für ein Mehrfamilienhaus mehr als 1 Mio. Euro betrug. Im Jahr 2024 kostete im bundesweiten Durchschnitt ein Mehrfamilienhaus etwa 900.000 Euro.

Transaktionszahlen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	2.400	2.400	4.100	3.900	2.600	2.700	3.400	3.300	3.700	3.900	4.000	4.400	3.800	3.300	2.700	3.200
Bayern	2.400	2.400	2.200	2.100	2.200	2.100	2.400	2.300	2.200	2.400	2.600	2.500	2.700	2.200	1.800	2.500
Berlin	700	800	1.000	700	800	700	600	500	600	600	500	500	500	400	300	400
Brandenburg	800	900	800	800	800	800	900	800	900	900	900	900	900	800	500	600
Bremen	400	400	400	400	400	400	300	300	300	200	600	600	300	200	200	300
Hamburg	400	500	400	400	400	400	400	400	400	500	500	400	500	400	300	400
Hessen	1.700	1.700	1.700	1.900	1.500	1.800	2.200	2.300	2.200	2.100	2.400	2.200	2.400	2.100	1.700	1.900
Mecklenburg-Vorpommern	700	600	600	600	800	800	800	800	900	700	800	700	800	700	500	600
Niedersachsen	1.900	2.000	2.200	2.400	2.500	2.300	2.500	2.500	2.800	3.000	3.200	3.200	3.400	2.900	2.300	2.700
Nordrhein-Westfalen	7.800	8.000	8.900	8.400	9.000	9.900	8.800	9.400	8.700	9.000	9.800	9.100	9.800	8.600	6.300	7.700
Rheinland-Pfalz	1.700	1.800	2.000	2.000	1.200	1.400	1.300	1.300	1.300	1.300	1.500	1.500	1.600	1.400	1.200	1.400
Saarland	300	300	300	300	300	400	400	400	400	500	500	500	600	500	500	600
Sachsen	2.500	2.600	3.000	3.000	3.600	3.900	3.600	3.400	2.800	2.800	2.700	2.800	3.100	2.600	1.500	1.900
Sachsen-Anhalt	1.100	1.100	1.100	1.200	1.200	1.200	1.300	1.400	1.400	1.400	1.500	1.500	1.600	1.500	1.000	1.100
Schleswig-Holstein	800	700	900	800	1.000	800	1.000	800	900	1.000	1.000	1.100	1.200	900	600	800
Thüringen	1.000	900	1.000	900	800	900	900	1.100	1.000	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	600	900
Deutschland	26.500	27.100	30.500	29.900	29.100	30.500	30.800	31.000	30.400	31.400	33.500	33.100	34.300	29.600	22.200	27.000

Abb. 4-102: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2009-2024)

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Mehrfamilienhäuser																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	1.400	1.500	1.700	1.600	1.500	1.600	2.100	2.300	2.800	3.300	3.500	3.800	4.200	3.400	2.400	2.900
Bayern	2.100	2.000	1.900	2.000	2.100	2.100	2.400	2.800	3.200	3.200	4.300	4.500	5.600	4.300	3.100	4.000
Berlin	900	1.200	1.700	1.300	1.800	2.100	1.600	1.400	2.100	2.400	2.500	2.200	2.700	1.700	1.300	1.900
Brandenburg	200	300	300	300	400	500	600	600	700	600	800	800	1.100	1.100	400	600
Bremen	100	100	200	100	100	300	200	200	100	100	400	500	300	200	100	200
Hamburg	700	900	900	900	1.100	800	1.200	1.500	1.700	1.900	2.000	1.500	2.500	1.600	1.000	1.100
Hessen	1.100	1.100	1.100	1.300	1.300	1.500	1.800	1.700	2.100	2.200	2.800	2.900	3.000	2.500	1.500	1.900
Mecklenburg-Vorpommern	200	200	200	200	200	300	300	300	300	300	500	400	600	500	200	400
Niedersachsen	600	600	800	800	1.100	1.100	1.300	1.200	1.600	1.900	2.300	2.200	2.600	2.100	1.400	1.800
Nordrhein-Westfalen	3.000	3.400	3.700	3.700	4.000	4.800	4.500	5.100	4.900	5.600	6.500	5.800	8.500	6.400	4.300	5.500
Rheinland-Pfalz	400	500	500	500	400	500	600	700	600	800	1.000	1.100	1.400	1.000	700	800
Saarland	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	200	200	200	200	200
Sachsen	500	700	700	800	1.300	1.600	1.300	1.500	1.500	1.800	1.700	1.900	2.500	2.200	700	1.400
Sachsen-Anhalt	200	200	200	300	300	300	400	600	600	600	800	800	900	900	400	500
Schleswig-Holstein	400	300	300	300	500	400	700	500	600	700	700	900	1.500	900	500	700
Thüringen	200	200	200	200	200	300	200	400	500	400	400	500	600	600	200	400
Deutschland	11.900	13.100	14.400	14.300	16.400	18.400	19.400	21.000	23.500	26.000	30.300	30.000	38.200	29.800	18.400	24.200

Abb. 4-103: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Mehrfamilienhäuser (2009-2024)

In Nordrhein-Westfalen wurden im Jahr 2024 7.670 Mehrfamilienhäuser veräußert. Das ergibt einen Marktanteil von 28,5 %. Das nächstplatzierte Land Baden-Württemberg kommt nur auf gut 40 % der Transaktionszahl von Nordrhein-Westfalen (**Abb. 4-104**). Deutlich wird die verhältnismäßig höhere Bedeutung der Immobilienart der Mehrfamilienhäuser im Flächenland Nordrhein-Westfalen auch im Vergleich zu Bayern. Bayern verfügt über gut 73 % der Einwohnerzahl Nordrhein-Westfalens, bei den Transaktionen über Mehrfamilienhäuser erreicht es jedoch nur 33 % des Wertes von Nordrhein-Westfalen. Auffällig ist noch eine Süd-Ost-Tendenz gegenüber dem Jahr 2022. Während in den Ländern Bayern, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz der Anteil der gehandelten Mehrfamilienhäuser größer wurde, fiel er in Mecklenburg-Vorpommern,

Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Thüringen und besonders in Sachsen.

Während bei der Anzahl der Verträge der bayerische Marktanteil an der Bundeszahl 9,3 % beträgt, ist dieser beim Geldumsatz deutlich höher: 16,4 % des in Mehrfamilienhäuser investierten Geldes wurde 2024 in Bayern umgesetzt. Nur in Nordrhein-Westfalen mit einem Vertragsanteil von 28,5 % im Bund, wurde mehr Geld umgesetzt (**Abb. 4-105**). Im Geldumsatzranking fällt gegenüber 2022 erneut auf, dass Sachsen nach unten gerutscht ist, das wesentlich dichter besiedelte Berlin sich aber dafür von Platz 7 auf Platz 4 bewegt hat. Das Schlusslicht beim Geldumsatz über Mehrfamilienhäuser bildet wie schon 2022 der Stadtstaat Bremen.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2024)

(gesamt: 27.000)

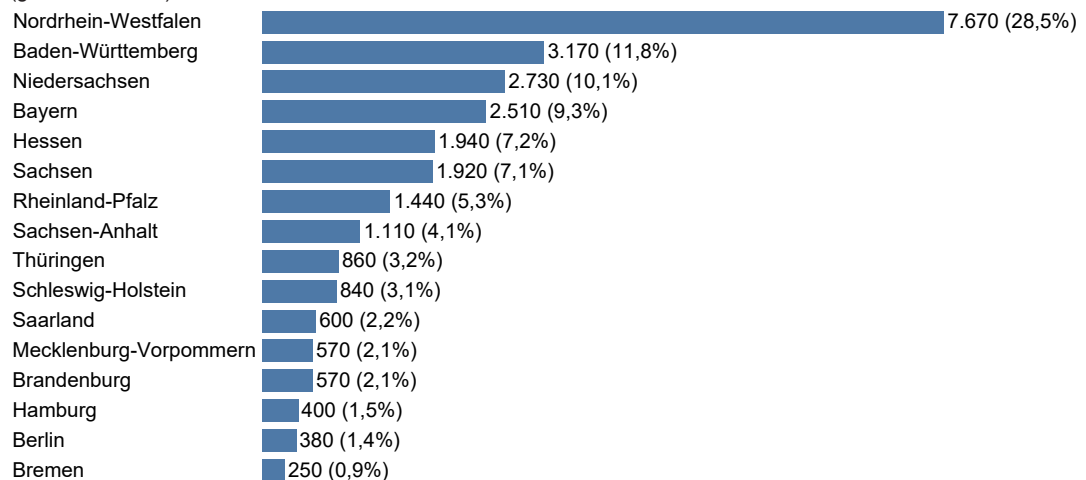


Abb. 4-104: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2024)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2024)

(gesamt: 24,2 Mrd. Euro)

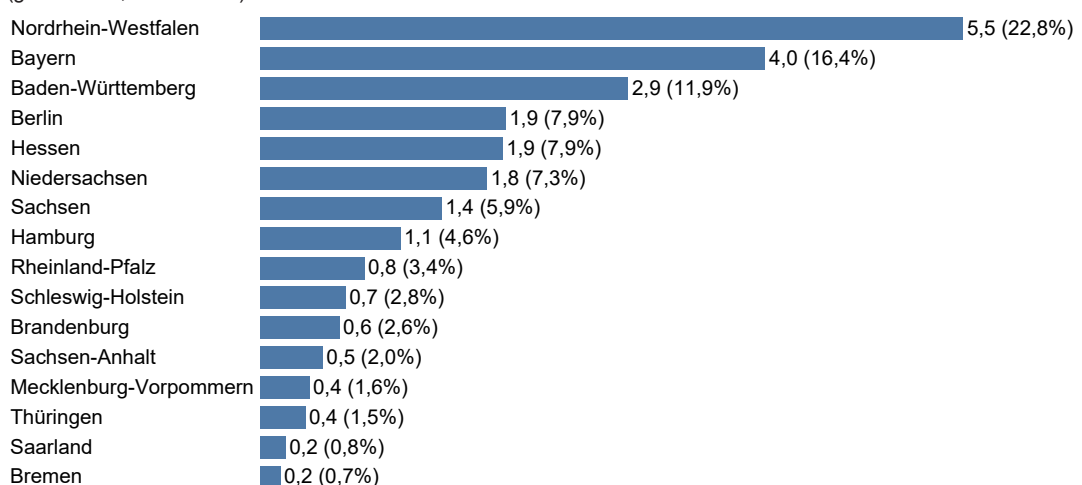


Abb. 4-105: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2024)

Der Markt der Mehrfamilienhäuser ist nicht ausschließlich großstädtisch. Aufgeschlüsselt nach Stadt- und Kreistypen kommen die ländlichen Kreise mit Verdichtungsansätzen und die dünn besiedelten ländlichen Kreise auf einen Anteil an den Transaktionen von rund 27 %. Weitere 34,7 % entfallen auf die kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise, etwa genauso viel wie auf die drei großstädtischen Kategorien zusammen (**Abb. 4-106**).

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2024)

(gesamt: 27.000)

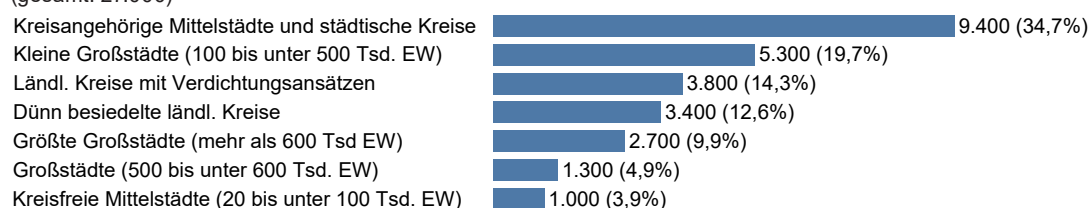


Abb. 4-106: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2024)

Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2024)

(gesamt: 24,2 Mrd. Euro)

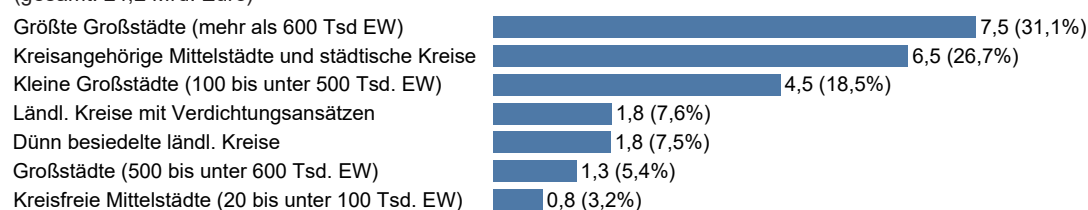


Abb. 4-107: Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2024)

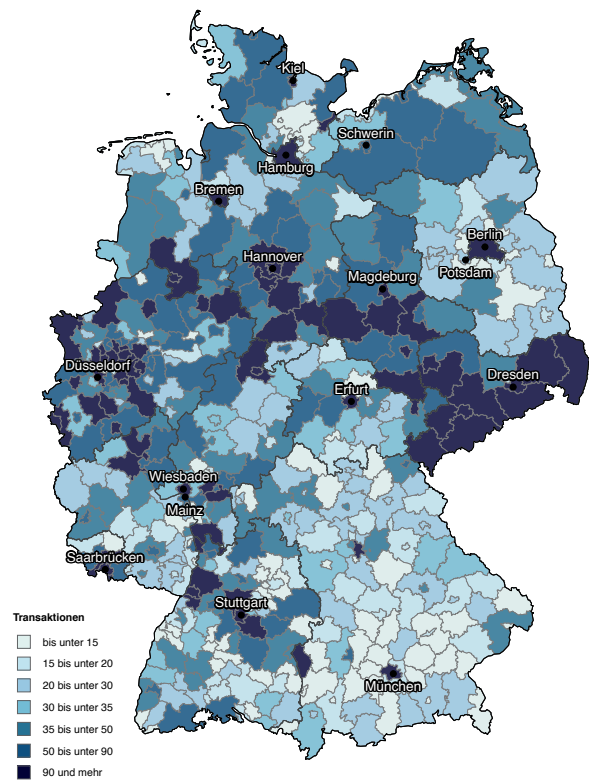
In **Abb. 4-107** ist wieder klar zu erkennen, dass auch bei den Mehrfamilienhäusern die größten Großstädte der mit Abstand teuerste Stadt- und Kreistyp ist. Einem Marktanteil von knapp 10 % bei den Transaktionen steht ein Geldumsatzanteil von über 31 % gegenüber. In den anderen Wohnungsteilmärkten ist diese Relation nicht so ausgeprägt. Das liegt nicht nur an den höheren Preisen in den größten Großstädten, sondern aufgrund der dortigen Verdichtungssituation an den größeren Objekten. Relativ starken zeitlichen Schwan-

kungen unterliegt der Geldumsatzanteil der kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise. Sie konnten ihren Geldanteil zunächst von 23,5 % in 2020 auf 28,3 % in 2022 erhöhen, bevor dieser in 2024 wieder auf 26,7 % sank. in 2020 auf 28,3 % in 2022 erhöhen, bevor dieser in 2024 wieder auf 26,7 % sank.

Bei der deutschlandweiten Darstellung der Transaktionen nach Subkreisen fällt auf, dass Sachsen mehrheitlich der Kategorie mit den höchsten Transaktionszahlen (mehr als 90) angehört (**Abb. 4-108**). Das liegt an der relativ städtischen Struktur und eher groß zugeschnittenen Landkreisen. Im Kontrast dazu ist Bayern zu sehen. Hier sind viele Kreise der Kategorie mit den geringsten Umsatzzahlen zugehörig. Nur die größten Städte München und Nürnberg schaffen es in die Kategorie mit den höchsten Umsatzzahlen. Die Landkreise Neuwied, Mayen-Koblenz (bei Rheinland-Pfalz), Northeim (Niedersachsen) und Bergstraße (Hessen) fallen in die Kategorie der höchsten Umsatzzahlen, ohne dass es sich darum um ausgewiesene urbane Umfeld handelt.

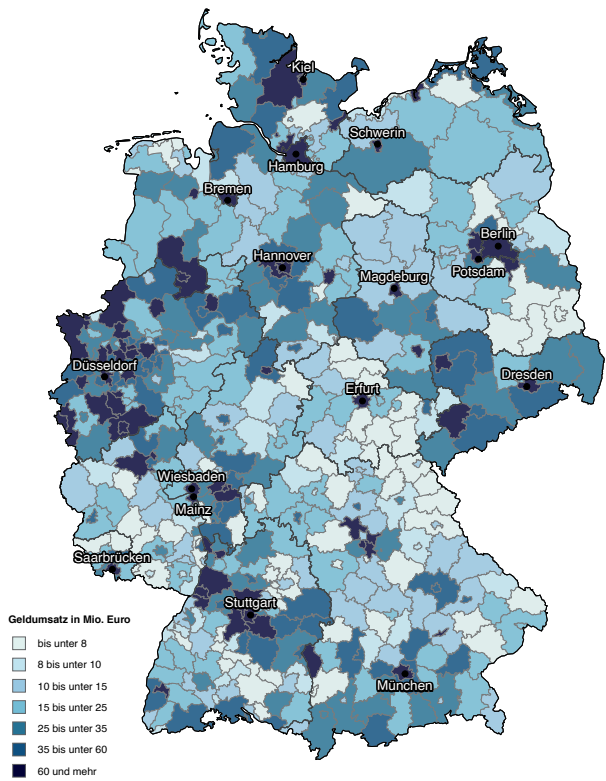
Unter Betrachtung der Geldumsätze erscheint die Deutschlandkarte auf den ersten Blick heller (**Abb. 4-109**). Das liegt daran, dass die hohen Geldumsätze in den flächenmäßig kleinen Großstadtkreisen stattfinden. Auch hier überrascht der Landkreis Mayen-Koblenz, der gleich um drei Klassen aufgestiegen ist, mit seiner Präsenz in der Klasse mit den höchsten Geldumsätzen.

Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG
Abb. 4-108: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (2024)

Geldumsatz bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (2024)

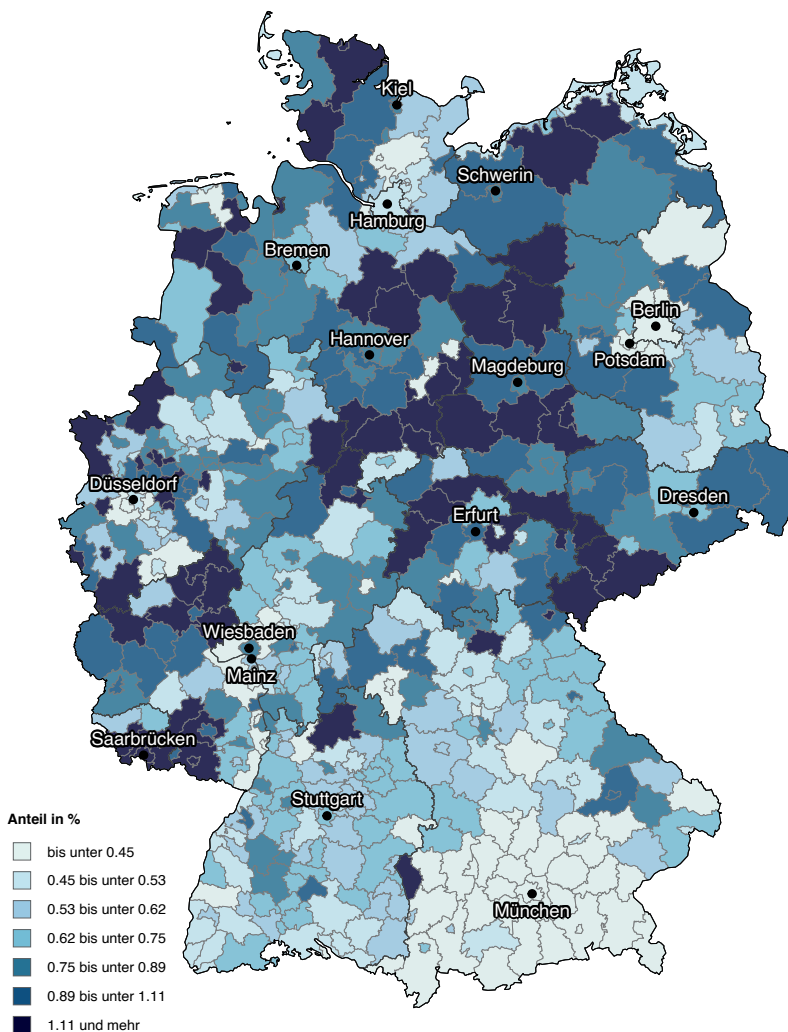


Datengrundlage: AK OGA 2025 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG
Abb. 4-109: Geldumsatz bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (2024)

Bei der Betrachtung der Umsätze gemessen am Bestand zeigt sich eine geringe Marktintensität in den Verdichtungsräumen (**Abb. 4-110**). Berlin, Hamburg und München sind dafür gute Beispiele, aber auch kleinere Großstädte wie Braunschweig, Wolfsburg und Jena. Jedoch heben sich Großstädte oder große Mittelstädte nicht mehr so häufig mit ihrer helleren Einfärbung von ihrer unmittelbaren Peripherie ab wie noch 2022. So hat sich etwa in Bonn, Göttingen, Osnabrück, Marburg, Landshut und Düren das Verhältnis umgekehrt. Insgesamt ist die Marktintensität in weiten Teilen Bayerns sowie entlang des Rheins im nordrhein-westfälischen Verdichtungsraum zwi-

schen Duisburg und Bonn und zwischen Rheingau und Südlicher Weinstraße gering. Vor allem in einem Dreieck mit den Eckpunkten an der Ostseeküste, im Sauerland und im Erzgebirge, ist diese dagegen hoch. Auch das Saarland, die Pfalz, der Mittelrhein und die Eifel sind Hot Spots hoher Marktintensität.

Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb.4-110: Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand (2024)

Das eben Beschriebene wird im Balkendiagramm noch klarer. Hier führen die Länder Saarland und Sachsen-Anhalt das Ranking an, während Berlin, Hamburg und Bayern die geringste Marktintensität aufweisen (**Abb. 4-111**). Bundesweit liegt die Quote der Marktintensität bei den Mehrfamilienhäusern bei 0,74 %, das ist deutlich geringer als bei den Eigenheimen mit 1,5 %.

Die Balkengrafik, die die Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen ausweist, zeigt auf, dass vor allem in den größten Großstädten weniger Mehrfamilienhäuser gemessen am Bestand gehandelt werden. Die Marktintensitätsquote beträgt im Jahr 2024 nur 0,49 %. Bei allen anderen Stadt- und Kreistypen lag diese innerhalb einer relativ engen Spanne zwischen 0,72 % und 0,88 % (**Abb. 4-112**).

Marktintensität nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2024)

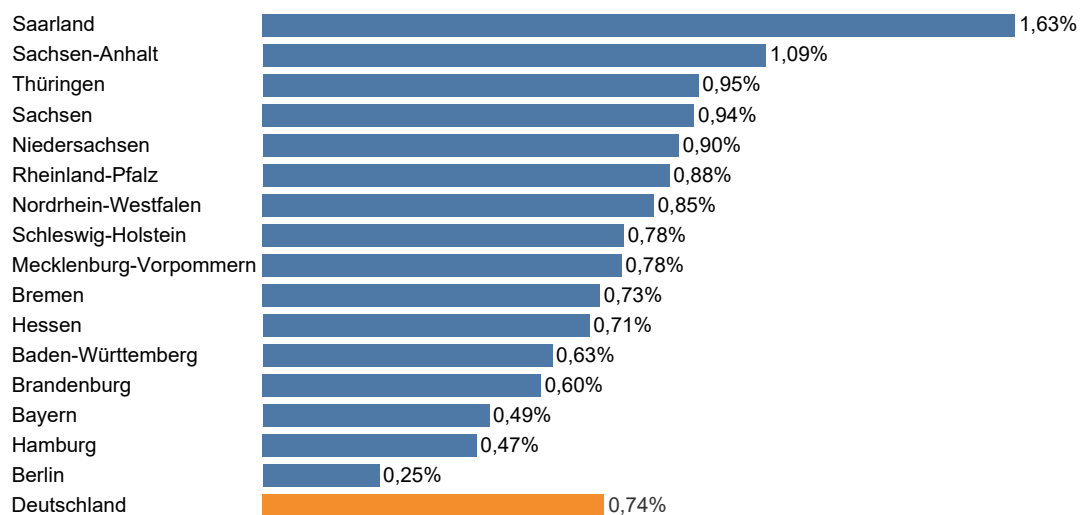


Abb. 4-111: Marktintensität nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2024)

Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2024)

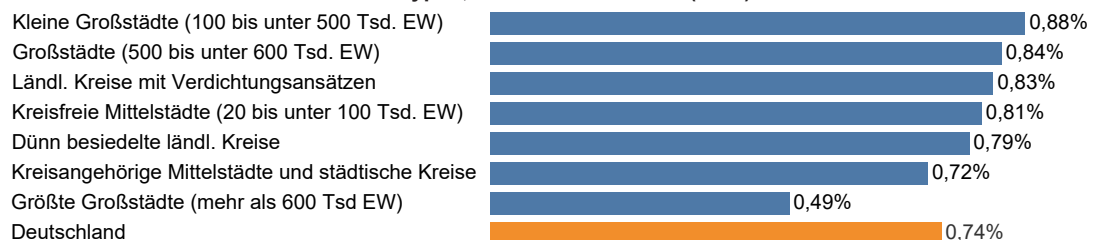


Abb. 4-112: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2024)

Preisniveau für Mehrfamilienhäuser

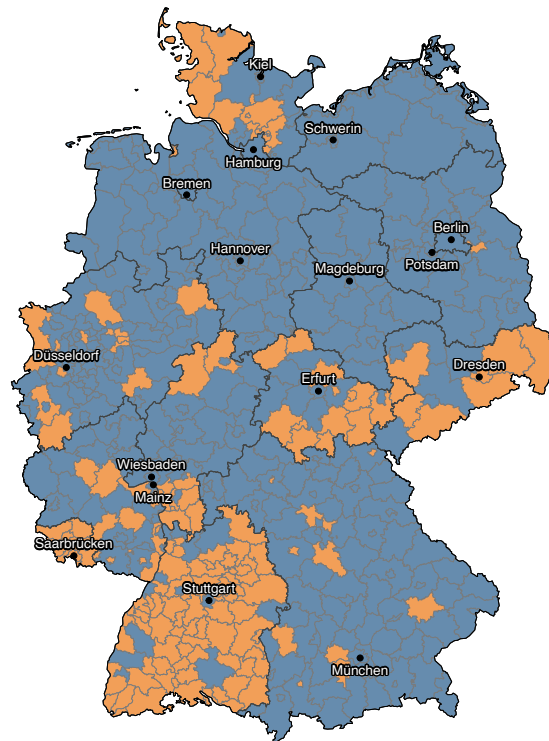
Für die Darstellung der Preisniveaus wird der Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser weiter differenziert in

- kleine Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten und
- große Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten.

Aufgrund der geringen Datenmenge konnte das Preisniveau für sehr große Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohneinheiten nicht weiter untersucht werden.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser (2024)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-113: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser (2024)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

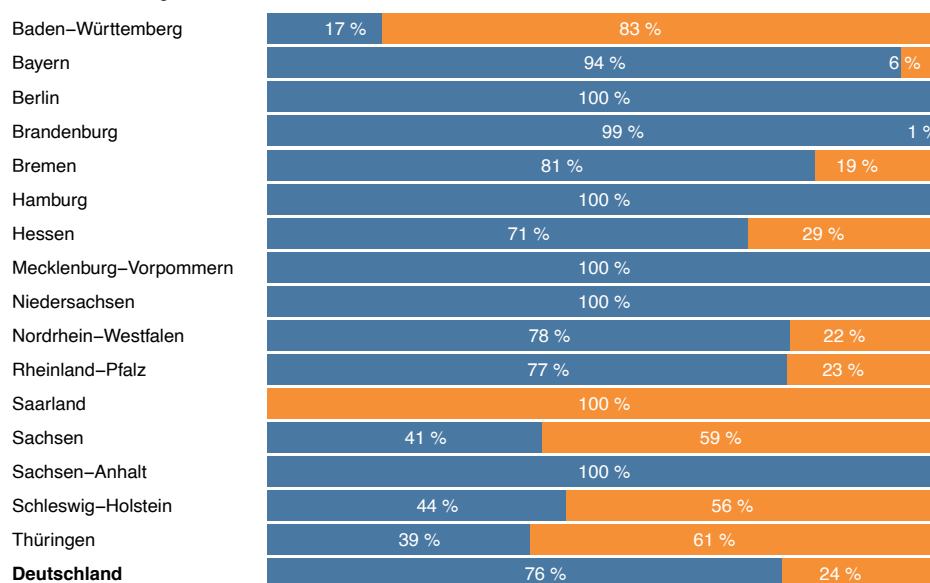


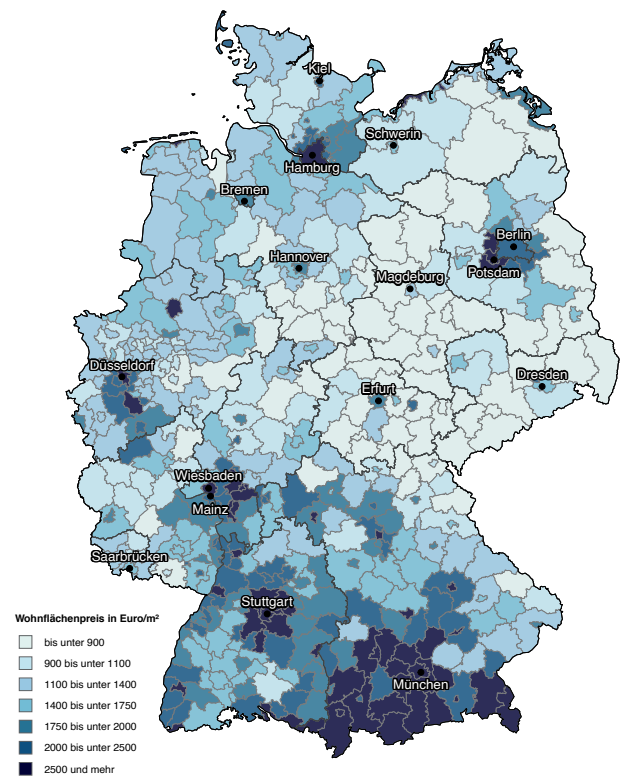
Abb. 4-114: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2024)

Kleine Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 Wohneinheiten)

Eine Unterteilung des Teilmarkts der Mehrfamilienhäuser in Klassen mit unterschiedlicher Objektgröße ermöglicht zwar detailliertere Aussagen zum Marktverhalten und zu Wohnflächenpreisen und führt somit zu größerer Transparenz. Jedoch geht dies zu Lasten der Datenbereitstellungsrate. Der Quote von 88 % für die Datenbereitstellung gemessen am Flächenanteil der Bundesrepublik Deutschland für den Gesamtmarkt der Mehrfamilienhäuser steht nach der Ausdifferenzierung in kleine Mehrfamilienhäuser nur mehr eine Datenbereitstellung von 76 % – gleichbleibend gegenüber 2022 – gegenüber. In Berlin, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt ist die Datenerhebung vollständig gelungen. In Bayern, Nordrhein-Westfalen, Brandenburg, Bremen und Rheinland-Pfalz ist die Quote besser als der Bundesschnitt (**Abb. 4-113 und Abb. 4-114**). Land-/Subkreise, die keine Daten bereitgestellt haben, konnten entweder grundsätzlich keine Daten liefern oder es waren nicht genügend Kauffälle für die Ableitung eines mittleren Wohnflächenpreises vorhanden.

Die bundesweite Kartendarstellung der mittleren Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser auf Subkreisebene zeigt ein Cluster hoher Preise im südlichen Bayern, das sich gut durch die Diagonalen Landshut-Westallgäu und Augsburg-Berchtesgadener Land beschreiben lässt. Innerhalb dieses Gebiets fallen nur die Landkreise Rosenheim und Landsberg/Lech sowie die Stadt Kaufbeuren nicht in die höchste Preiskategorie. Weitere Hochpreislagen befinden sich südwestlich von Berlin bzw. in Potsdam, in Hamburg, Münster, Düsseldorf, Köln, im Rhein-Main-Gebiet, Heidelberg, Karlsruhe, dem Großraum Stuttgart, Freiburg, Nürnberg und Würzburg (**Abb. 4-115**). Der größte Teil von Sachsen-Anhalt sowie die ländlichen Bereiche Thüringens, Mecklenburg-Vorpommerns, Brandenburgs, Sachsens sowie Südniedersachsens, das Sauerland und Teile Oberfrankens bilden das andere Extremum mit Wohnflächenpreisen, die überwiegend im Mittel unter 900 Euro/m² liegen.

Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-115: Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser (2024)

Der mittlere Wohnflächenpreis für ein kleines Mehrfamilienhaus liegt im Jahr 2024 bei 1.480 Euro/m². Gegenüber 2023 repräsentiert das nur eine gedämpfte Steigerung von 10 Euro/m², die nach einem deutlicheren Absinken des Preisniveaus zwischen 2022 und 2023 vorerst lediglich eine sehr zurückhaltende Entspannung des Marktes darstellt. Im unteren Preissegment (5. Perzentil) ist dagegen noch kein Aufwärtstrend zu erkennen. Hier fällt der Wert im zweiten Jahr in Folge. Allerdings ist der Preisrückgang in diesem Segment moderat im deutlich einstelligen Prozentbereich seit dem Maximum 2022. Im Hochpreissegment reagiert die Kurve viel stärker: zunächst ein deutliches Abrutschen des Preisniveaus im Jahr 2023 um 850 Euro/m², bevor in 2024 der Preis um 140 Euro/m² ansteigt (**Abb. 4-116**).

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², kleine Mehrfamilienhäuser

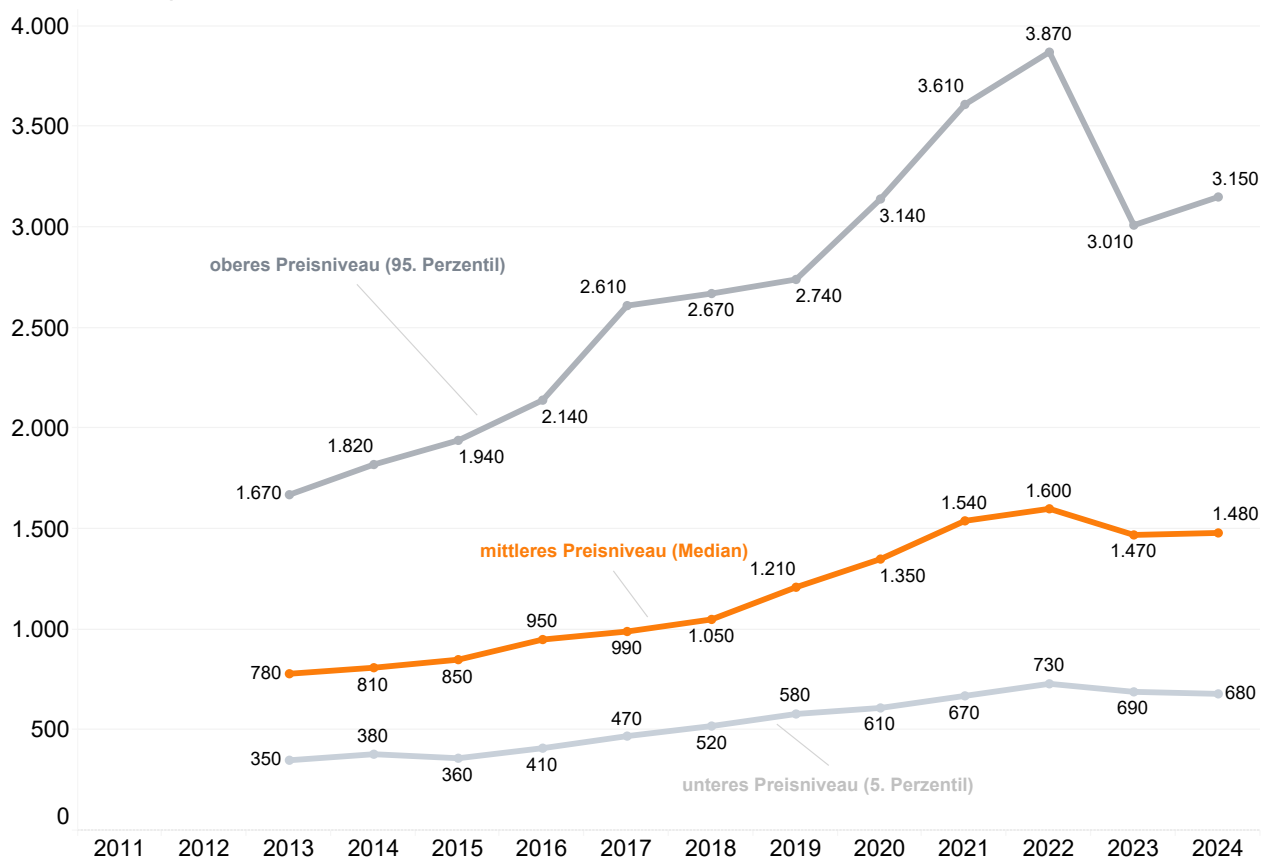
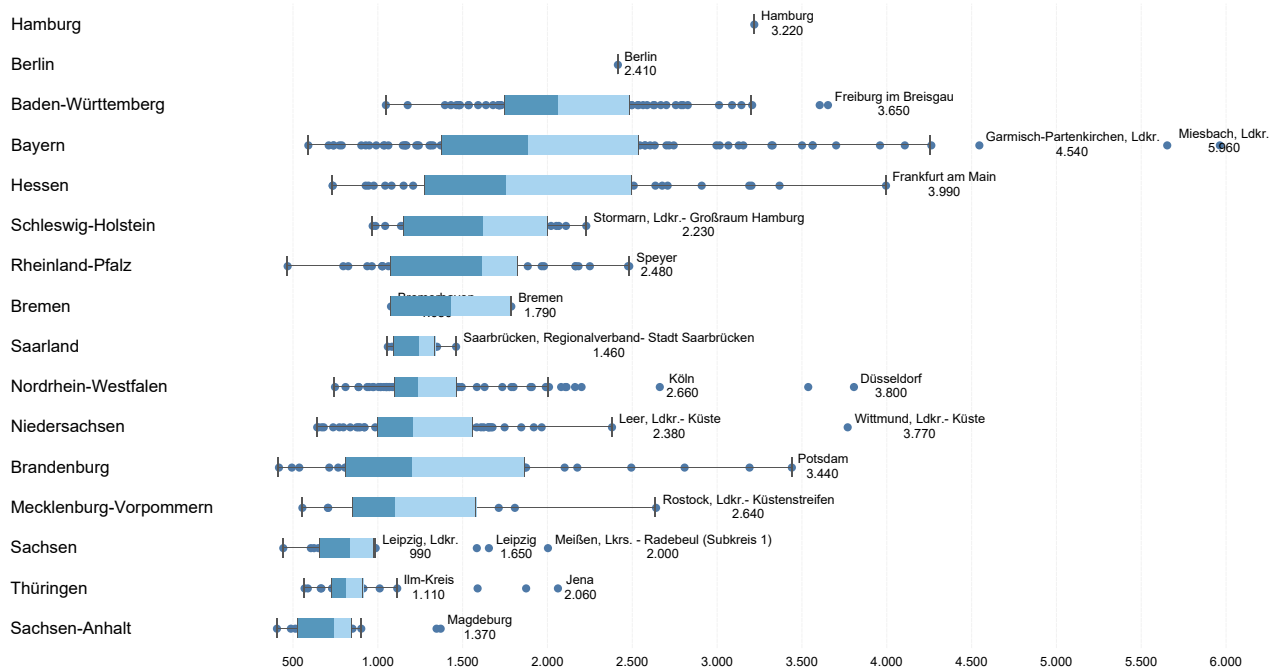
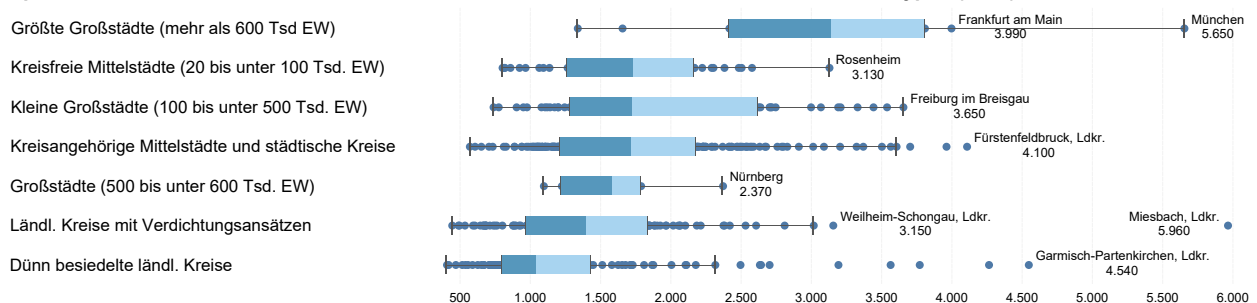


Abb. 4-116: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m² (2009-2024), kleine Mehrfamilienhäuser

Spanne und mittlere Preise für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Ländern (2024)Abb. 4-117: Spanne und mittlere Preise für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Ländern (2024)

Die Spannen der Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser innerhalb der einzelnen Länder sind in einem Boxplot-Diagramm dargestellt (**Abb. 4-117**). Auffällig ist der Landkreis Garmisch-Partenkirchen in Bayern, der mit Wohnflächenwerten von 5.960 Euro/m² und 4.540 Euro/m² über dem sonst üblichen Niveau liegt. Länder wie Nordrhein-Westfalen, Thüringen und Niedersachsen zeigen einerseits eine größere Homogenität, da die mittleren beiden Quartile näher beieinander liegen. Umgekehrt entstehen in den besonders guten Lagen (Landeshauptstadt, in Niedersachsen Küstenregion) Ausreißer.

Bei der Betrachtung der Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen fällt auf, dass vor allem bayerische Kreise als Ausreißer zu Tage treten (**Abb. 4-118**). Im Preisniveau heben sich die größten Großstädte deutlich von den übrigen Stadt- und Kreistypen ab. Die kleinen Großstädte konnten tauschen ihren Platz im Ranking mit den Großstädten der Kategorie 500.000 bis 600.000 Einwohner im Gegensatz zu den Analysen von 2020 und 2022.

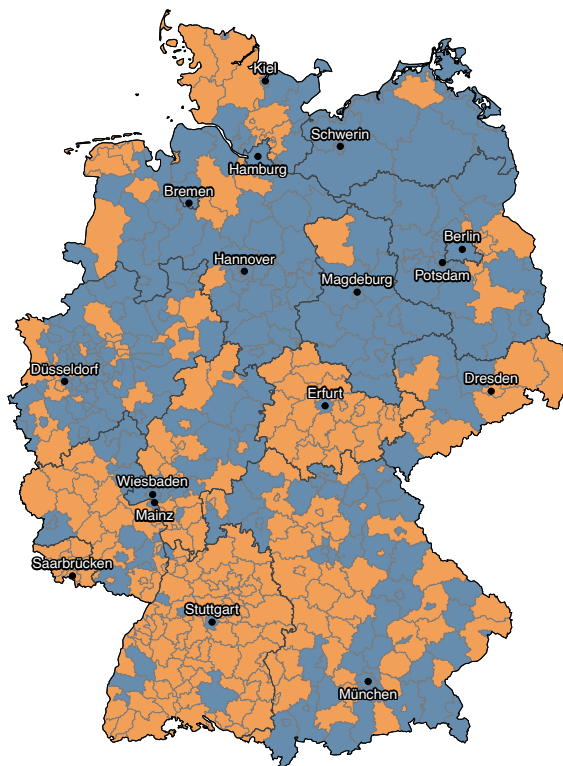
Spanne und mittlere Preise für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2024)Abb. 4-118: Spanne und mittlere Preise für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2024)

Große Mehrfamilienhäuser

Die bundesweite Datenbereitstellung zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser gemessen an der bundesdeutschen Gebietsfläche hat eine geringere Quote als die der kleinen Mehrfamilienhäuser. Dies ist aber nicht allein der Tatsache geschuldet, dass eine Unterscheidung zwischen kleinen und großen Mehrfamilienhäusern nicht immer möglich ist. Begründet ist dies auch darin, dass es in vielen ländlichen Kreisen zu wenige oder gar keine Käufe von großen Mehrfamilienhäusern gibt. Nur noch die Stadtstaaten Berlin und Hamburg – das sind gleichzeitig Länder, in denen es nur einen Gutachterausschuss gibt – können noch die Vollständigkeit der Daten gewährleisten. In ländlichen Kreisen Niedersachsens wie Lüchow-Dannenberg, Schaumburg oder Cloppenburg fehlen Kauffälle für diese Ausprägung des Teilmarkts. Das gleiche gilt für den Subkreis, der aus dem Südteil des Landkreises Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern besteht. Dementsprechend liegt die Bereitstellungsquote bei nur 55 % gegenüber 76 % bei den kleinen Mehrfamilienhäusern (**Abb. 4-119 und Abb. 4-120**). Dies stellt sogar einen Rückgang der Quote gegenüber 2022 mit 57% dar.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser (2024)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-119: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser (2024)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

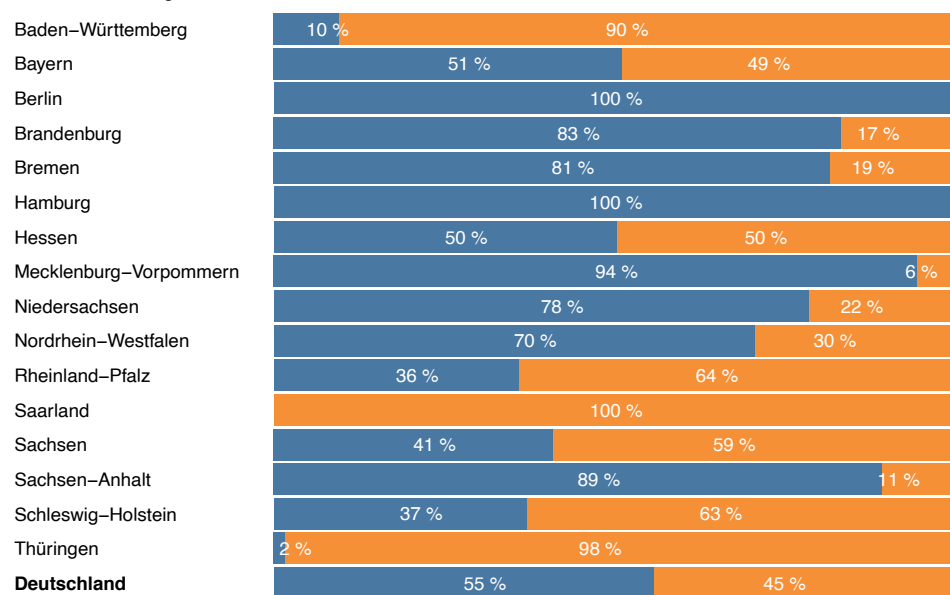
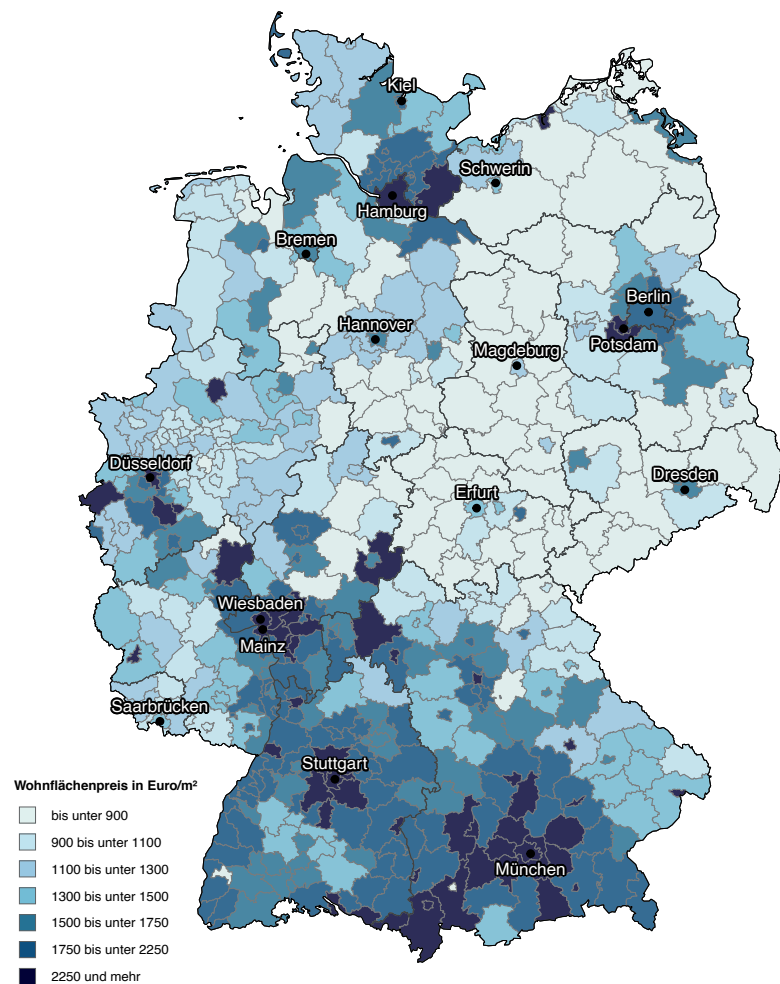


Abb. 4-120: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2024)

Bei den großen Mehrfamilienhäusern stellt sich der zuvor bei den kleineren Objekten bereits zu beobachtende bayerische Cluster nun etwas kleiner dar. Baden-Württemberg weist insgesamt mehr höherpreisige große Mehrfamilienhäuser auf (**Abb. 4-121**). Dazu kommen Hamburg und Berlin. Die Achse der höheren Wohnflächenpreise bildet ansonsten der Rhein mit dem Main und im weiteren Verlauf der Main-Donau-Kanal bis zur südbayerischen Hochpreisregion. Universitätsstädte wie Münster, Göttingen, Trier, Jena und Marburg bilden punktuelle Hot Spots.

Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-121: Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser (2024)

Bei der Betrachtung der Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser ergibt sich beim mittleren Preisniveau kein großer Unterschied zu den kleinen Mehrfamilienhäusern. Der Wert liegt hier bei 1.440 Euro/m² (Abb. 4-122) im Vergleich zu 1.480 Euro/m² bei den kleinen Objekten. Seit 2017 liegen diese beiden Marktsegmente nie mehr als 50 Euro/m² auseinander. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2023, in dem es bei den größeren Objekten einen sichtlich stärkeren Einbruch des mittleren Preisniveaus gibt. Hier klaffen die Preise um immerhin 80 Euro/m² auseinander. Ähnlich verhält es sich beim unteren Preisniveau. Beim oberen Preissegment lagen große Mehrfamilienhäuser viele Jahre mit deutlich geringeren Wohnflächenpreisen hinter den kleinen Mehrfamilienhäusern. Das änderte sich jedoch in den Jahren 2019 und 2020, ab denen auch im oberen Preisniveau Wohnflächenpreise gezahlt wurden, die einander sehr ähnlich waren. Im Jahr 2021 gab es hier jedoch bei den großen Mehrfamilienhäusern

im Gegensatz zu den kleinen Objekten keine weitere Steigerung. Der Einbruch des oberen Preisniveaus äußert sich anschließend in 2023 ähnlich dramatisch wie bei den kleinen Mehrfamilienhäusern, im Gegensatz hierzu sinkt jedoch das obere Preisniveau bei den großen Objekten in 2024 weiter ab.

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m², große Mehrfamilienhäuser

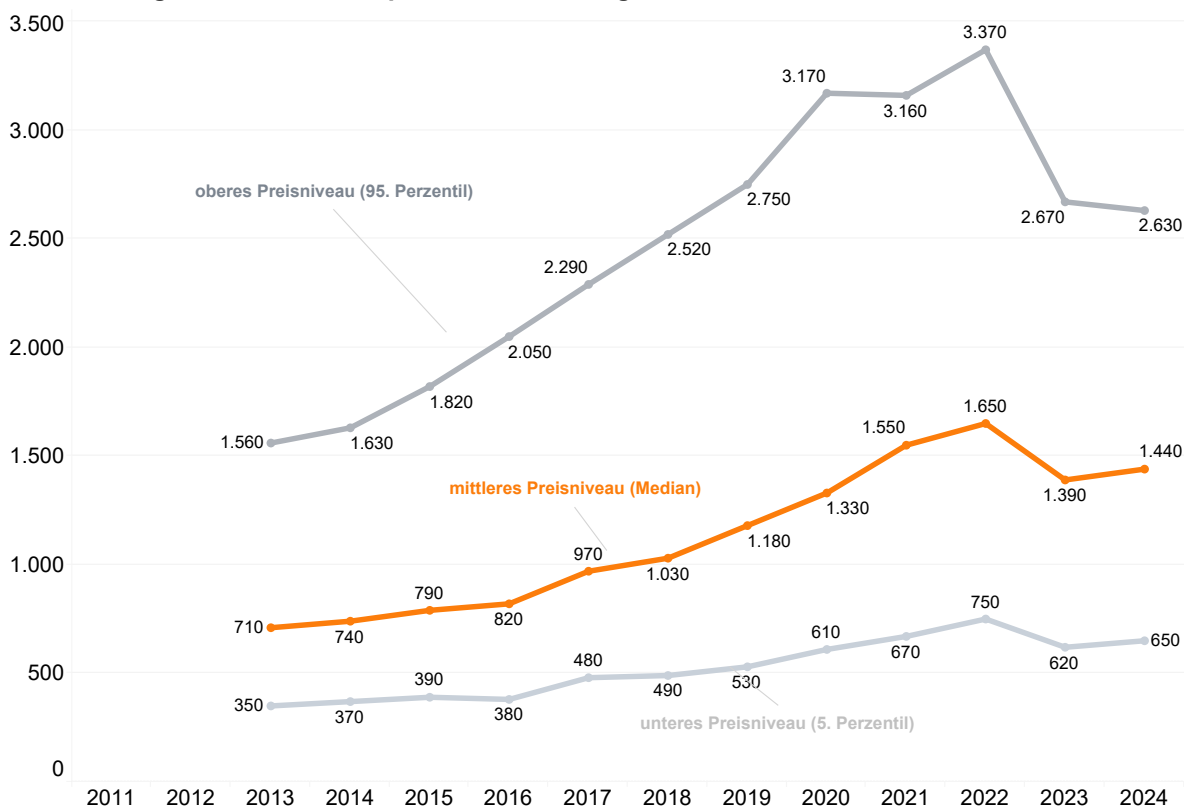


Abb. 4-122: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m² (2009-2024), große Mehrfamilienhäuser

In der Boxplot-Darstellung der Subkreisergebnisse nach Ländern sind der Landkreis München mit einem mittleren Wohnflächenpreis von 6.350 Euro/m² sowie die Stadt München mit 5.350 Euro/m² die mit Abstand stärksten Ausreißer. Wie bei den kleineren Mehrfamilienhäusern sind letztere also in Bayern angesiedelt (**Abb. 4-123**). Sachsen-Anhalt ist das Land mit dem geringsten mittleren Wohnflächenpreis, weist aber mit der Stadt Halle auch einen Ausreißer auf.

Spanne und mittlere Preise für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Ländern (2024)

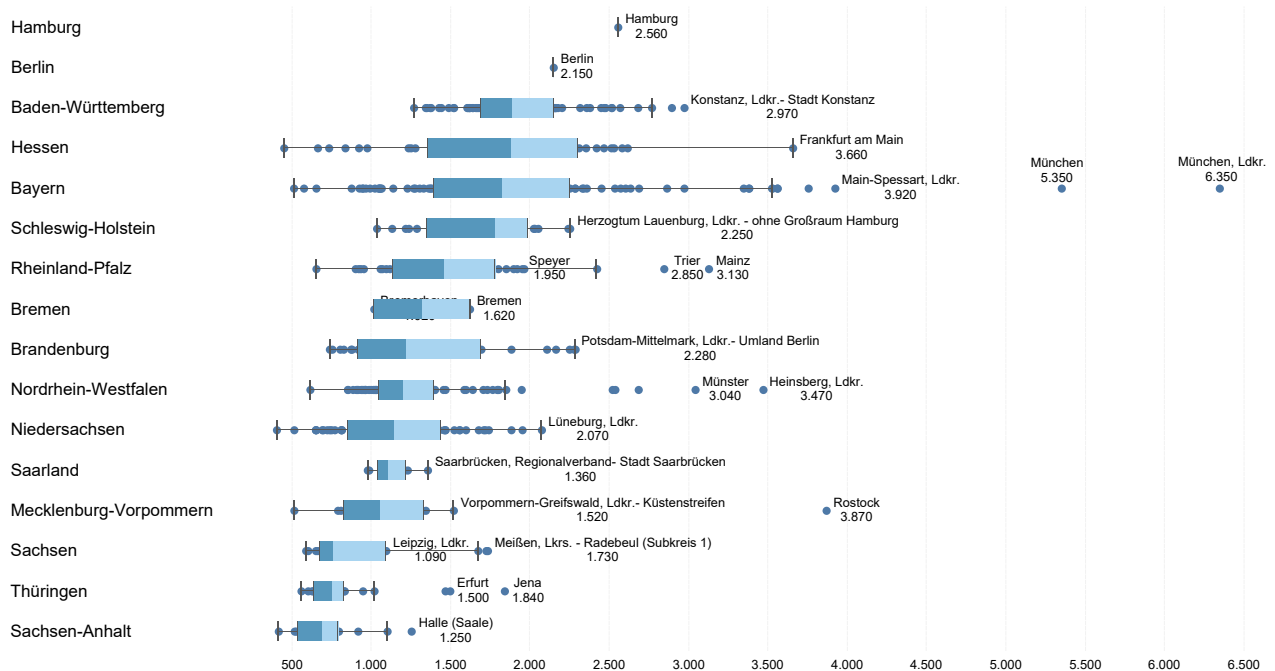


Abb. 4-123: Spanne und mittlere Preise und Spannen für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Ländern (2024)

Bei der Unterscheidung der Wohnflächenpreise innerhalb der Stadt- und Kreistypen fällt die Sonderstellung der größten Großstädte auf (**Abb. 4-124**). Der Medianwert des Wohnflächenpreises in den größten Großstädten liegt um etwa zwei Drittel über dem der drei nächstfolgenden Stadt- und Kreistypen.

Spanne und mittlere Preise für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2024)

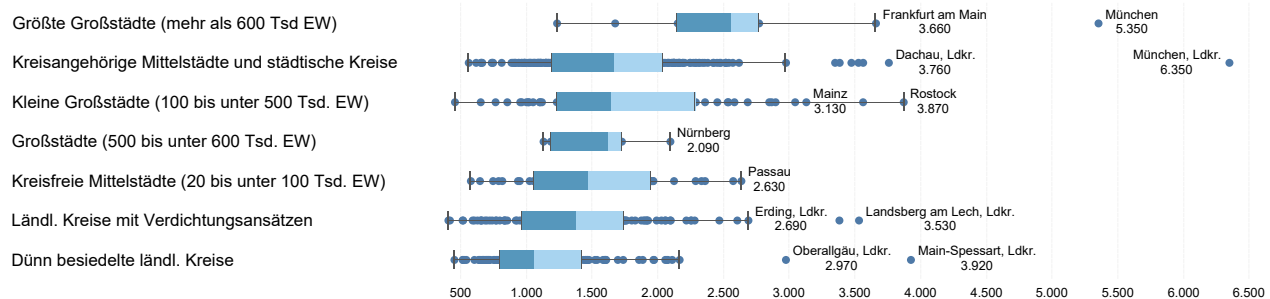


Abb. 4-124: Spanne und mittlere Preise und Spannen für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2024)



4.3 Wirtschaftsimmobilien

4.3.1 Definition und Taxonomie

Mit dem im Folgenden verwendeten Begriff der „Wirtschaftsimmobilien“ sind ausschließlich bebaute Grundstücke gemeint. Unbebaute Bauflächen, die für eine Bebauung mit zum Beispiel Handelsgebäuden, Bürogebäuden oder anderen vorgesehen sind, werden hier nicht behandelt.

Für den Begriff „Wirtschaftsimmobilien“ wird oftmals gleichbedeutend der Begriff „Gewerbeimmobilien“ verwendet. Tatsächlich ist der Begriff der Wirtschaftsimmobilien weiter gefasst. Die engere Definition der Gewerbeimmobilie erklärt sich in zweierlei Hinsicht. Zum einen stellt die Begrifflichkeit einen engen Zusammenhang zum Planungsrecht nach Baugesetzbuch (BauGB) und den darin geregelten baulichen Nutzungen der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) her. So werden in § 1 (1) BauNVO schon bei der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gewerbliche Bauflächen von gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen differenziert, was suggeriert, dass Gewerbeimmobilien auf Bauflächen zu finden sind, die planungsrechtlich als gewerblich dargestellt und ausgewiesen sind. Zum anderen unterstellt der Gewerbebegriff einen engen Zusammenhang zur Erzielung von Einnahmen durch wirtschaftliche Tätigkeit. Der weiter gefasste Begriff der Wirtschaftsimmobilie stellt die wirtschaftliche Funktion in den Mittelpunkt. Damit ist gemeint, ob die Immobilie einen Beitrag zur Wertschöpfung insgesamt zu leisten imstande ist, unabhängig davon, ob sie unmittelbar der Einnahmeerzielung dient. Somit können unter Wirtschaftsimmobilien zweifelsfrei beispielsweise alle Infrastruktur-, Sozial- oder Freizeitimmobilien subsummiert werden, während im Falle der Gewerbeimmobilie der Fokus auf die Einnahmeerzielung das nicht unbedingt zulässt.

Im Bewusstsein dieser Definitionen haben sich bereits vor einigen Jahren Vertreterinnen und Vertreter verschiedener Institutionen gefunden, um den Markt der Wirtschaftsimmobilien zu strukturieren. Daraus entstanden ist die Veröffentlichung „Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien zur Strukturierung des sachlichen Teilmarktes der wirtschaftlich genutz-

ten Immobilien für Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung¹⁾“. Auch dieses Werk trägt zu einer zunehmenden Verbreitung und einem klareren Verständnis des Begriffs der Wirtschaftsimmobilien bei.

Die in der Taxonomie gefundene Definition einer „Wirtschaftsimmobilie“ grenzt diese sehr eindeutig von den „Wohnimmobilien“ ab:

„Wirtschaftsimmobilien sind solche begeharen Gebäude, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung als Produktionsfaktor einsetzt. Nutzer solcher Wirtschaftsimmobilien sind Unternehmen im weitestgehenden Sinne (z.B. auch Vereine) oder die öffentliche Hand.²⁾“

Grundsätzlich wären nach dieser allgemeinen Definition auch land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Immobilien den Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen. Die gesonderte Ausweisung dieser Immobilienarten wird jedoch als sinnvoll erachtet, da hier nicht die bauliche Nutzung des Grundstücks im Vordergrund steht und zudem insbesondere die land- und forstwirtschaftlich genutzten Immobilien einen völlig anderen Charakter als die klassischen Wirtschaftsimmobilien haben.

1 Peter Ache, Sabine Georgi, Dr. Michael Hellwig, & Eva Katharina Neubrand. (2023). Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V., Berlin.

2 ebd., S. 22.

Ebenso werden jene Immobilien nicht den Wirtschaftsimmobiliën zugeordnet, die der Wohnnutzung und gleichzeitig auch einer Renditeorientierung dienen (z. B. vermieteter Wohnraum). Diese Immobilienart ist primär auf die Grundfunktion des Wohnens ausgerichtet, wodurch weder ein Produktionsfaktor noch eine Dienstleistung im Vordergrund der Nutzung stehen. Als weiteren entscheidenden Faktor dieser Differenzierung ist auch die staatliche Daseinsvorsorge herauszustellen: Die Errichtung, Erhaltung und Vermietung von Wohnimmobiliën unterliegen in weiten Teilen besonderen gesetzlichen Regelungen, da diese als Teil staatlichen Handelns die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum sichern.

Auch auf europäischer Ebene gibt es Initiativen zur Beschreibung des Marktes der Wirtschaftsimmobiliën und zur Ableitung wichtiger Indikatoren. Dafür steht das Projekt CREI (Commercial Real Estate Indicators) der Europäischen Kommission unter Federführung von Eurostat. Ein wichtiger Unterschied zur Taxonomie der Wirtschaftsimmobiliën besteht auf europäischer Ebene darin, dass man dort Wohnimmobiliën, die der Renditeorientierung dienen, zu den Wirtschaftsimmobiliën hinzuzählt.

Im Ergebnis wurden in der Taxonomie neun sogenannte Segmente definiert, die sich wiederum in vielfältige Untersegmente gliedern. Insgesamt gilt die Kategorie der Wirtschaftsimmobiliën jedoch als ein inhomogener Immobilienmarkt. Als Anlagegut (Asset) für Investoren sind sie insbesondere in ihren Untersegmenten einem Wandel unterworfen, der sich an der Marktgängigkeit und an allgemeinen Trends bzw. Leitbildern (wie z. B. der Nachhaltigkeit oder der Stadt der kurzen Wege) orientiert. Infolge der Corona-Pandemie und der veränderten Rahmenbedingungen hat sich dieser Wandel für einige Branchen und Unterkategorien von Immobilienarten noch weiter verstärkt und dynamisiert. So rücken beispielsweise seit einigen Jahren unter dem Begriff „Nahversorgungsimmobilie“ anlagefähige Immobilien des Lebensmitteleinzelhandels in den Fokus der Investoren. Diese waren während der Pandemie eine der wenigen Motoren des Einzelhandels.

Zwar ist die Taxonomie der Wirtschaftsimmobiliën 2023 veröffentlicht worden. Eine Berücksichtigung dieser Struktur im Immobilienmarktbericht Deutschland kann jedoch erst gelingen, wenn sie in den verschiedenen Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse berücksichtigt wird. Erfahrungsgemäß benötigt dieser Prozess etwas Zeit, so dass die Taxonomie noch keine Auswirkungen auf das Erhebungsdesign des hier vorgelegten Berichts hat. Der Schwerpunkt in diesem Bericht liegt auf den Segmenten der Handels- und Büroimmobiliën, also den Teilmärkten, die auch klassischerweise den Gewerbeimmobiliën zuzuordnen wären.

4.3.2 Share Deals

In diesem Bericht werden Transaktionszahlen und Geldumsätze veröffentlicht. Es handelt sich um Marktinformationen, die durch die Gutachterausschüsse in Deutschland aus deren Kaufpreissammlungen generiert und auf die Ebene der Subkreise in der Bundesrepublik aggregiert wurden. Demnach werden nur die Transaktionen auf dem Immobilienmarkt dargestellt, die von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage des § 195 BauGB (Kaufpreissammlungen) erhoben werden konnten.

Neben anderen Immobilientransaktionen, die nicht notariell beurkundet werden müssen, sind in diesen Daten auch keine sogenannten „Share Deals“ enthalten. Als Share Deals werden Übertragungen von Gesellschaftsanteilen an Unternehmen bezeichnet. Bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen bleibt das rechtliche Eigentum an den zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Grundstücken unverändert. Nach § 195 BauGB sind den Gutachterausschüssen jedoch nur solche Verträge mitzuteilen, durch die das Eigentum an einem Grundstück übertragen wird. Die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen gilt nicht als Grundstücksübertragung.

Informationen über solche Verträge oder die Verträge selbst liegen den Gutachterausschüssen daher nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass bei Share Deals erhebliche Geldbeträge umgesetzt werden; über den genauen Umfang des Geldumsatzes bei dieser Transaktionsart liegen jedoch nur sehr ungenaue Schätzungen vor. Daher kann die Transaktionsart der Share Deals in diesem Bericht nicht berücksichtigt werden.

4.3.3 Umsätze bei Wirtschaftsimmobilien insgesamt

Die bei Wirtschaftsimmobilien zu betrachtenden Marktsegmente werden entsprechend der Erhebung der Daten durch die Gutachterausschüsse wie folgt bezeichnet:

- Immobilien für den Handel
- Immobilien für Beherbergung und Gastronomie
- Büro- und Praxisimmobilien
- Immobilien für Industrie und andere Produktionsvorgänge
- Alle weiteren bebauten Immobilien, bei denen davon auszugehen ist, dass diese den Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen sind

Zu beachten ist dabei, dass der Markt der Wirtschaftsimmobilien in seiner Gesamtheit ausgesprochen inhomogen ist und die Registrierung der entsprechenden Kauffälle bei den Gutachterausschüssen von Land zu Land, aber auch innerhalb der Bundesländer, stark voneinander abweicht.

Zur Betrachtung der zeitlichen Entwicklung von Transaktions- und Umsatzzahlen in dem Zeitraum von 2011 bis 2024 werden die folgenden Immobilienmarktdaten dargestellt:

- Die Entwicklung von Transaktionen und Geldumsätzen auf der Bundes- und Länderebene
- Die mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen je Bundesland
- Die mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes je Bundesland

Für die Querschnittsdarstellung der Transaktions- und Umsatzzahlen, bezogen auf das Jahr 2024, werden die Marktdaten der Segmente der sachliche Teilmärkte

- aller Wirtschaftsimmobilien,
- der Bürogebäude und
- der Handelsgebäude

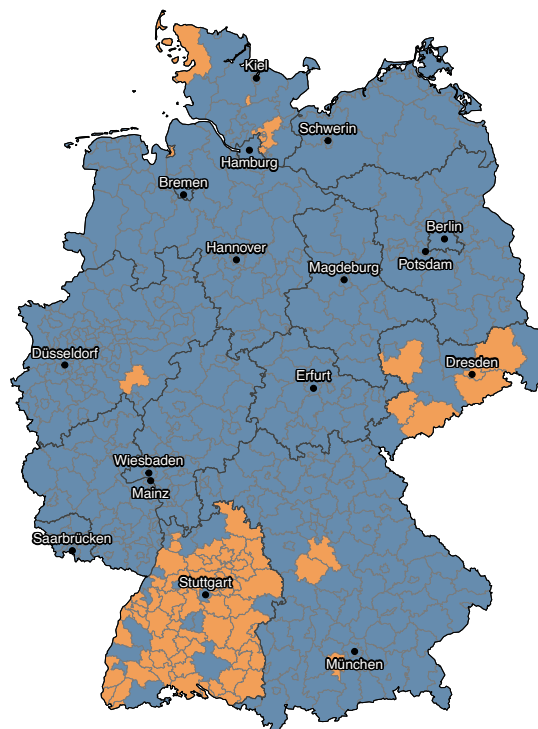
abgebildet.

4.3.3.1 Datenlage

Für den Teilmarkt der Wirtschaftsimmobilien konnten die Gutachterausschüsse für rund 88 % der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland Daten zu Transaktionen und Geldumsätzen zur Verfügung stellen (**Abb. 4-125 und Abb. 4-126**). Im Jahr 2022 waren dies noch etwa 90 %. Für die Regionen, in denen Gutachterausschüsse keine Daten bereitgestellt haben, wurden die fehlenden Daten mit Hilfe statistischer Methoden ermittelt. Die entsprechenden statistischen Schätzungen auf der Ebene der Subkreise weisen in allen Fällen die für die folgenden Darstellungen hinreichenden Genauigkeiten auf. Dennoch ist mit höherer Ungenauigkeit des Schätzwertes zu rechnen, je weniger Angaben für die betreffenden regionalen Untersuchungseinheiten vorliegen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei bebauten Wirtschaftsimmobilien (2024)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-125: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei bebauten Wirtschaftsimmobilien, Subkreisebene (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei bebauten Wirtschaftsimmobilien (2024) (nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

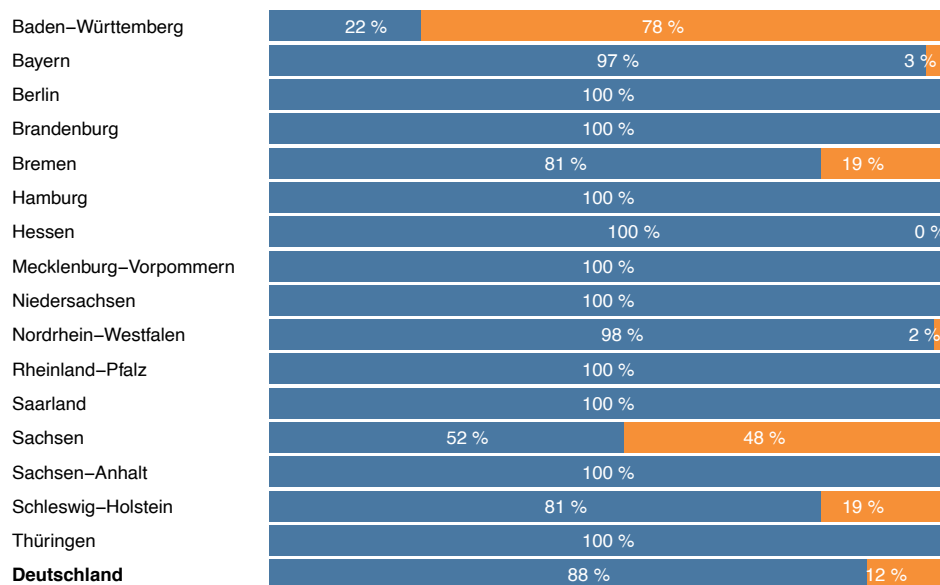


Abb. 4-126: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei bebauten Wirtschaftsimmobilien (2024), Länderebene

4.3.3.2 Transaktionen und Geldumsätze bei Wirtschaftsimmobilien

Im Jahr 2024 sind auf dem Teilmarkt der Wirtschaftsimmobilien insgesamt etwa 58.100 Transaktionen registriert worden, bei denen rund 49,7 Milliarden Euro umgesetzt worden sind. Bei einem Immobilienumsatz von insgesamt 247,0 Milliarden Euro entspricht dies einem Anteil von rund 23 %. Der Anteil am Gesamtumsatzes auf dem deutschen Immobilienmarkt fällt tendenziell, ist aber großen Schwankungen unterworfen. Das Jahr 2019 war mit dem zweithöchsten jeweils gemessenen Geldumsatz gleichzeitig das mit dem höchsten relativen Anteil am Gesamtmarkt – dieser betrug damals rund 41 %. Langfristig betrachtet unterliegen die absoluten Transaktionszahlen der

Wirtschaftsimmobilien einem Rückgang, der sich in den Jahren 2022 und 2023 mit zweistelligen Prozentbeträgen intensiviert hat. Der Geldumsatz war dagegen bis 2021 tendenziell steigend und fiel insbesondere 2023 mit einem Rückgang von 37 % binnen eines Jahres rekordmäßig. Die Erholung im Jahr 2024 ist sowohl in Bezug auf Transaktionszahlen als auch auf den Geldumsatz weniger stark ausgeprägt als im Wohnimmobilienmarkt. Das Geldumsatzvolumen im Jahr 2024 in Höhe von 49,7 Milliarden Euro liegt knapp unterhalb des Wertes aus dem Jahr 2014. Der Geldumsatzwert bei Wohnimmobilien war 2024 dagegen etwas höher als der Wert von 2018 (Abb. 4-127 und Abb. 4-128).

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Wirtschaftsimmobilien
(% = Änderung zum Vorjahr)

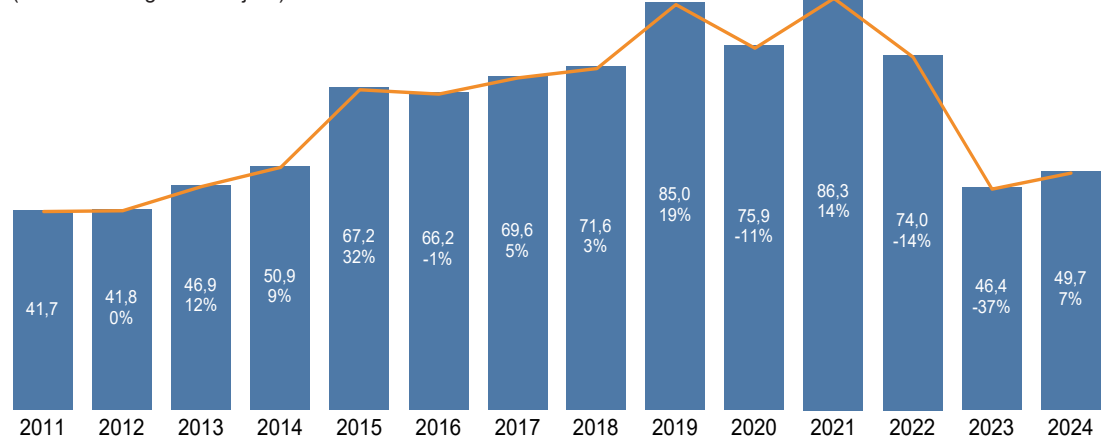


Abb. 4-127: Entwicklung des Geldumsatzes, Wirtschaftsimmobilien (2011 – 2024)

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Wirtschaftsimmobilien
(% = Änderung zum Vorjahr)

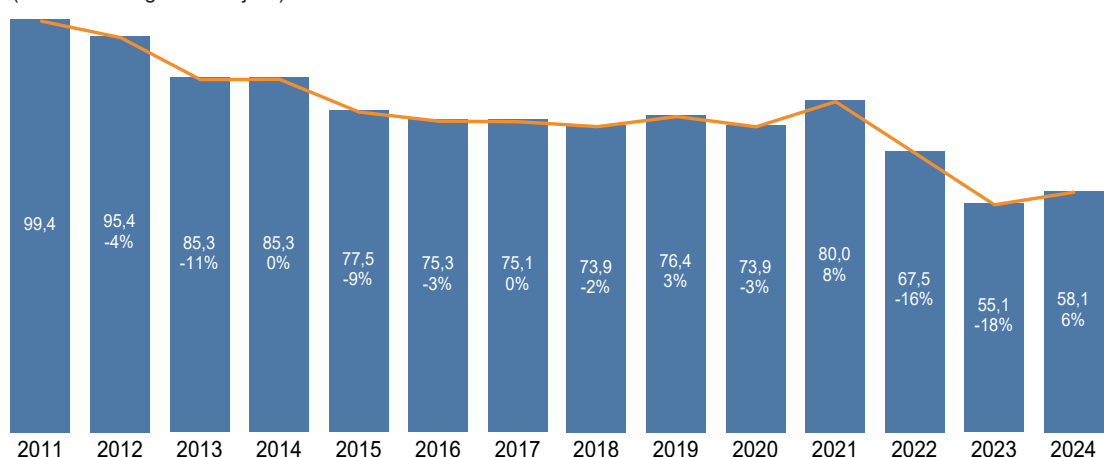


Abb. 4-128: Entwicklung der Transaktionen, Wirtschaftsimmobilien (2011 – 2024)

Umsätze nach Kategorien der Wirtschaftsimmobilien

Die Betrachtung der Geldumsätze und Anzahl der Transaktionen bei den Wirtschaftsimmobilien zeigt, dass die Handelsimmobilien mit 14,4 Mrd. Euro knapp 30 % des Geldumsatzes und damit den Großteil der Investitionen ausmachen.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Wirtschaftsimmobilien (2024)

(gesamt: 49,7 Mrd. Euro)

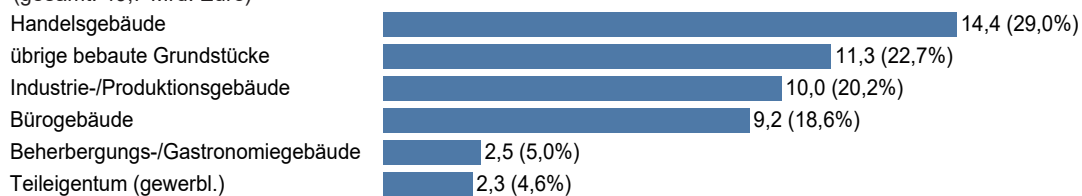


Abb. 4-129: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Wirtschaftsimmobilien (2024)

Transaktionen nach Kategorien, Wirtschaftsimmobilien (2024)

(gesamt: 58.100)

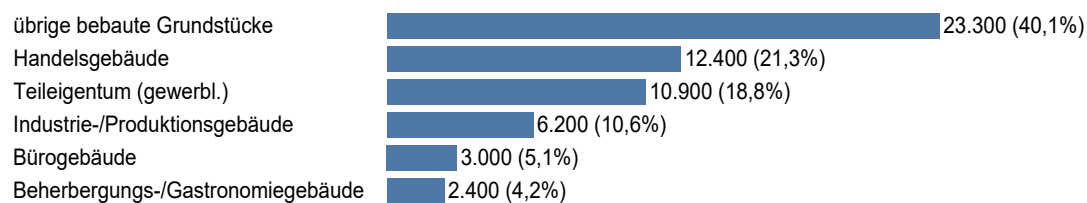


Abb. 4-130: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Wirtschaftsimmobilien (2024)

Sowohl beim Geldumsatz als auch bei der Anzahl der Transaktionen nehmen die „übrigen bebauten Grundstücke“ mit rund 23 % des Geldumsatzes und rund 40 % der Transaktionen einen erheblichen Anteil ein. Die in diesem Segment enthaltenen Immobilienarten lassen sich derzeit nicht näher identifizieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich hierbei um eine Vielzahl unterschiedlicher Wirtschaftsimmobilien, die derzeit noch nicht näher

klassifiziert werden können. Dies können beispielsweise Krankenhäuser, Pflegeimmobilien, Garagen, Schulen und andere Bildungseinrichtungen oder Ver- und Entsorgungseinrichtungen sein. Die Problematik liegt hier insbesondere darin, dass die Gutachterausschüsse in Deutschland momentan die Wirtschaftsimmobilien sehr inhomogen erfassen.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	6.650	6.240	5.660	5.550	9.620	10.280	8.650	9.370	11.470	11.020	9.860	8.540	6.160	6.180
Bayern	6.380	7.140	10.500	9.250	11.210	12.170	12.320	11.090	14.080	11.150	15.520	15.830	7.850	9.230
Berlin	2.220	3.110	3.260	3.440	7.720	5.590	7.340	7.350	9.580	7.470	9.080	5.950	4.240	4.820
Brandenburg	580	620	840	1.060	1.290	1.340	1.320	1.610	1.490	1.480	2.210	1.920	880	950
Bremen	390	210	310	400	440	440	740	680	550	550	680	360	310	270
Hamburg	2.900	3.010	2.380	2.990	3.400	3.240	4.090	4.020	4.260	4.040	3.730	2.370	1.730	2.220
Hessen	4.690	5.280	4.290	6.750	6.580	7.100	8.730	9.110	9.560	8.230	8.770	6.980	5.010	4.230
Mecklenburg-Vorpommern	710	650	690	750	1.330	1.020	1.010	930	1.080	780	1.080	1.080	800	740
Niedersachsen	3.140	2.600	3.460	3.300	4.180	3.830	4.220	4.690	5.210	4.930	5.620	5.370	3.280	3.690
Nordrhein-Westfalen	7.980	7.130	8.560	10.580	12.670	12.240	11.380	12.670	15.840	14.840	17.010	14.040	8.800	10.150
Rheinland-Pfalz	1.390	1.640	1.870	2.020	1.770	1.970	2.380	2.570	2.940	2.570	3.030	3.090	1.930	2.200
Saarland	450	580	220	320	400	340	450	540	440	480	710	470	370	420
Sachsen	1.960	1.450	1.980	1.780	3.090	3.110	3.430	3.070	4.010	4.130	3.880	3.380	2.060	1.640
Sachsen-Anhalt	530	600	650	650	980	890	1.030	970	1.020	1.330	1.220	1.370	860	770
Schleswig-Holstein	1.000	880	1.420	1.260	1.670	1.740	1.780	1.920	2.050	1.770	2.460	2.100	1.410	1.380
Thüringen	700	700	830	830	800	960	770	1.000	1.410	1.100	1.430	1.150	660	840
Deutschland	41.670	41.840	46.910	50.920	67.150	66.250	69.640	71.600	84.980	75.860	86.280	74.010	46.370	49.720

Abb. 4-131: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2011-2024)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	19.260	16.830	9.580	9.300	9.520	8.960	9.620	9.500	8.500	8.120	9.760	8.900	7.320	7.070
Bayern	14.350	13.530	13.120	12.420	11.030	10.940	12.190	11.160	12.070	11.630	12.150	10.790	8.510	9.480
Berlin	3.640	3.680	4.110	3.590	1.680	1.680	1.700	1.440	1.340	1.180	3.500	2.560	2.060	2.410
Brandenburg	3.260	3.240	3.480	3.410	2.150	2.120	2.120	2.110	2.160	2.220	2.140	1.960	1.400	1.430
Bremen	460	460	440	440	620	590	480	440	450	440	380	250	200	250
Hamburg	1.870	1.840	900	860	940	550	550	500	500	420	430	360	280	290
Hessen	5.920	6.780	6.040	6.960	6.260	6.020	6.120	6.630	6.720	6.210	7.230	5.710	4.320	3.360
Mecklenburg-Vorpommern	3.470	3.010	2.110	2.020	2.850	2.470	2.700	2.540	2.350	2.030	2.000	1.650	1.430	1.500
Niedersachsen	9.200	9.130	8.410	8.490	6.190	6.100	6.050	6.230	6.360	6.270	6.440	5.280	4.500	4.940
Nordrhein-Westfalen	15.260	14.470	15.330	16.520	13.590	14.100	13.350	13.400	15.270	14.310	14.560	11.920	10.210	10.820
Rheinland-Pfalz	4.820	4.600	4.770	5.120	5.610	5.510	5.650	5.520	5.990	6.460	6.660	5.700	4.630	5.670
Saarland	1.050	920	870	940	860	810	880	970	1.120	1.340	1.190	930	960	950
Sachsen	5.980	6.270	6.040	5.590	7.290	6.700	6.320	6.170	6.410	6.240	5.890	4.930	4.060	4.550
Sachsen-Anhalt	3.580	3.750	3.090	3.080	2.540	2.630	2.660	2.520	2.620	2.510	2.660	2.450	1.960	1.910
Schleswig-Holstein	2.660	2.440	2.910	2.710	2.720	2.620	2.650	2.560	2.320	2.310	2.650	2.190	1.700	1.740
Thüringen	4.620	4.420	4.090	3.910	3.600	3.450	2.080	2.230	2.180	2.200	2.320	1.950	1.520	1.760
Deutschland	99.400	95.390	85.290	85.340	77.450	75.260	75.120	73.930	76.360	73.890	79.950	67.530	55.060	58.110

Abb. 4-132: Transaktionen über Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2011-2024)

In den Tabellen der **Abb. 4-131** und **Abb. 4-132** sind die Geldumsätze und Transaktionszahlen nach Ländern über einen Zeitraum seit 2011 dargestellt. Zwischen dem Geldumsatzrekordjahr 2021 und dem Jahr 2024 gingen die bundesweiten Umsätze über Wirtschaftsimmobilien um 42 % zurück. Die Rückgänge betrafen zwar alle 16 Bundesländer, jedoch nicht alle in der gleichen Größenordnung. In Rheinland-Pfalz, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern betrug der Rückgang jeweils rund ein Drittel. Dagegen gingen die Geldumsätze in Hessen, Sachsen und Brandenburg zwischen 2021 und 2025 um mehr als die Hälfte zurück, in den beiden letztgenannten Ländern sogar um rund 58 %. In allen drei Ländern waren die Rückgänge der Umsatzzahlen auch im Segment der Wohnimmobilien auffällig deutlich. In Brandenburg und Sachsen handelte es sich vor allem um einen Geldumsatzeinbruch, denn die Transaktionszahlen gingen innerhalb der drei Jahre nur um 23 % (Sachsen) bzw. 33 % (Brandenburg) zurück. Hier wie auch in den meisten übrigen Ländern gab es also einen Preistrückgang oder es wurden verstärkt kleinere Objekte verkauft. In Hessen verhielt es sich anders. Hier gingen die Transaktionszahlen (-54 %) sogar stärker zurück als der Geldumsatz (-52 %). Der Preis des durchschnittlichen verkauften Objekts stieg zwischen 2021 und 2024 nur Hessen

als einzigem Bundesland, und zwar von 1,21 Mio. Euro auf 1,26 Mio. Euro. Den größten Rückgang für das durchschnittliche verkaufte Objekt gab es in Sachsen. Hier fiel der mittlere Preis um 45 % von knapp 660.000 Euro auf 360.000 Euro. Damit fiel Sachsen zwischen 2021 und 2024 von Platz 11 auf den letzten und 16. Platz im Ranking der mittleren Kaufpreise der Länder (siehe auch **Abb. 4-137**).

Der Vergleich der Umsatzzahlen des Jahres 2024 zwischen den Bundesländern in **Abb. 4-133** zeigt, dass die einwohnerstärksten Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg die Länder mit den höchsten Geldumsätzen für Wirtschaftsimmobilien sind. Auf diese drei Bundesländer entfallen insgesamt mehr als 50 % des gesamten Geldumsatzes aus Verkäufen von Wirtschaftsimmobilien in Deutschland. Die drei einwohnerschwächsten Bundesländer Bremen, Saarland und Mecklenburg-Vorpommern weisen dementsprechend die geringsten Geldumsätze auf. Bezogen auf die Bundesländer zeigt sich hier deutlich der Einfluss der Einwohnerzahl (als Indikator für die Marktgröße) auf den Geldumsatz mit Wirtschaftsimmobilien.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern Wirtschaftsimmobilien (2024)

(gesamt: 49,7 Mrd. Euro)

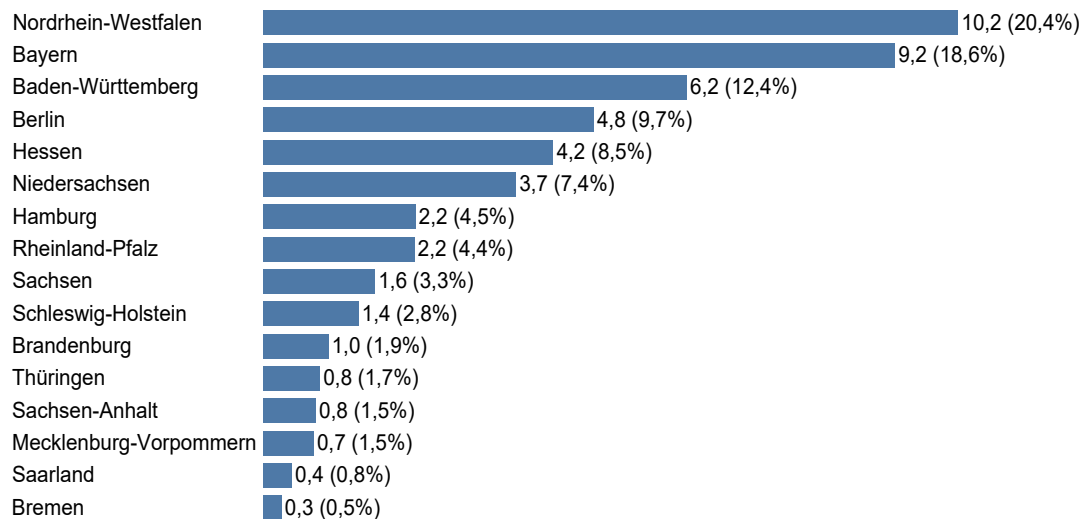


Abb. 4-133: Transaktionen über Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2011-2024)

Korrespondierend zu den Geldumsätzen erweisen sich auch die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg mit knapp unter 50 % aller Transaktionen als die Bundesländer mit den meisten Verkäufen von Wirtschaftsimmobilien (**Abb. 4-134**). Berlin, mit fast 10 % am Gesamtgeldumsatz der Wirtschaftsimmobilien beteiligt, fällt bei

den Transaktionszahlen um vier Plätze mit einem Anteil von rund 4 % zurück. Noch krasser ist das Verhältnis in Hamburg, dessen Geldumsatzanteil 4,5 % beträgt, dessen Transaktionszahlen aber nur 0,5 % der bundesweiten Verträge ausmachen.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2024)

(gesamt: 58.100)

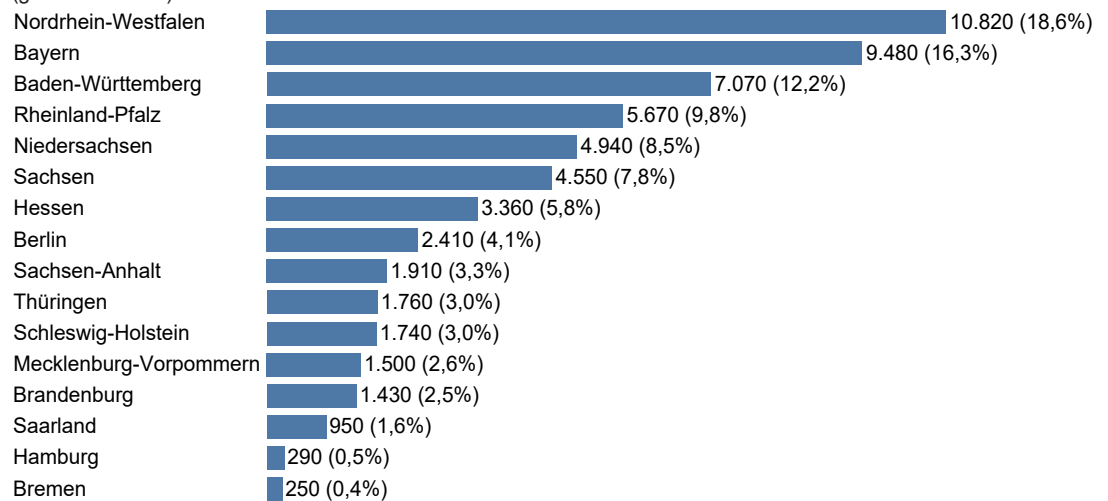


Abb. 4-134: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2024)

Jährliche Veränderungen des Umsatzes nach Ländern

Aus den Tabellen der **Abb. 4-131** und **Abb. 4-132** ergeben sich auch die mittleren jährlichen Veränderungen des Geldumsatzes und der Transaktionszahlen seit 2011. Diese werden in den **Abb. 4-135** und **Abb. 4-136** dargestellt.

Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2011, Wirtschaftsimmobilien

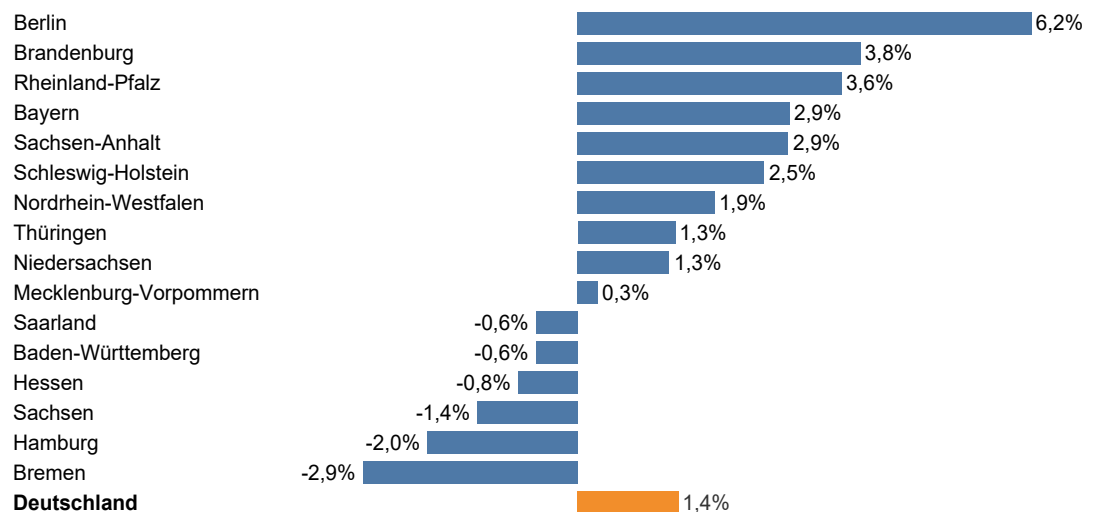


Abb. 4-135: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2011-2024)

Bezogen auf den Geldumsatz (**Abb. 4-135**) zeigt sich, dass die stärksten Veränderungen im längerfristigen Vergleich nun wieder in Berlin mit einem Plus von rund 6 % zu verzeichnen sind. Im letzten Immobilienmarktbericht, also im langfristigen Vergleich der Jahre 2011 bis 2022, lag noch Brandenburg mit einer durchschnittlichen Veränderungsrate von 11,5 % an der Spitze.

In den Stadtstaaten Bremen (-2,9 %) und Hamburg (-2,0 %) sind wie bereits 2022 im langfristigen Vergleich rückläufige Entwicklungen zu beobachten, die 2024 jedoch noch stärker ausgeprägt sind. Auffällig ist außerdem, dass sich nun auch Sachsen, Hessen, Baden-Württemberg sowie das Saarland einreihen in die Bundesländer mit negativen jährlichen

Veränderungen. Deutschlandweit ist der Geldumsatz im langfristigen Vergleich immer noch um 1,4 % pro Jahr gestiegen. Diese Zahl fällt jedoch auffallend geringer aus als noch 2022 mit 5,4 %.

Bei der Anzahl der Transaktionen zeigt sich im langfristigen Vergleich deutschlandweit eine rückläufige Tendenz. Über die Jahre 2011 bis 2024 ergibt sich bei den Transaktionen ein Rückgang von insgesamt jährlich -4 % (**Abb. 4-136**). Besonders auffällig sind dabei die Länder Hamburg mit einem deutlich überdurchschnittlichen Rückgang von 13,4 % und Rheinland-Pfalz, das als einziges Land mehr Transaktionen zu verzeichnen hatte als 2011 (+1,3 %).

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2011, Wirtschaftsimmobilien

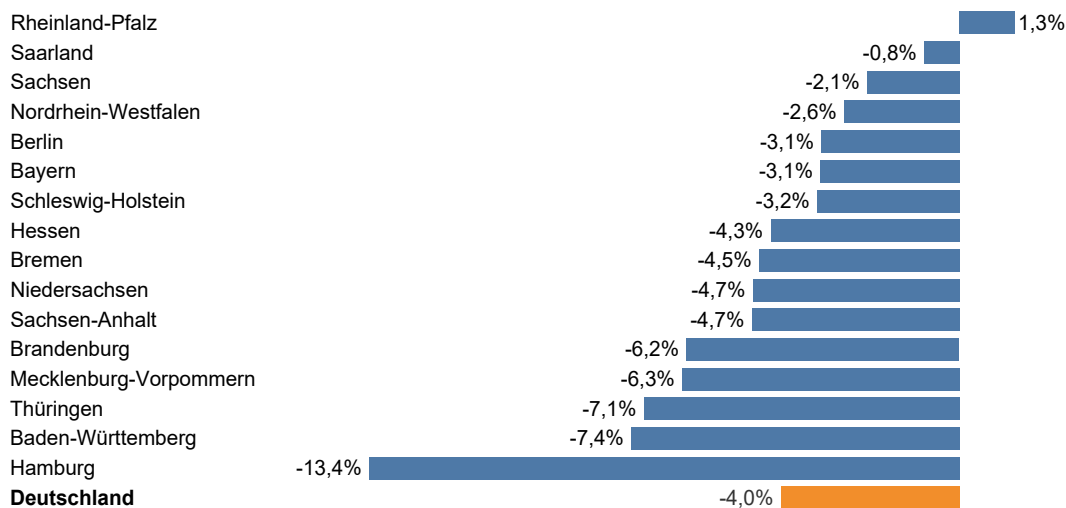


Abb. 4-136: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2011-2024)

Geldumsatz pro Transaktion

Auch wenn aus dem Indikator „Geldumsatz je Transaktion“ nicht direkt auf einen Preis je verkaufter Wirtschaftsimmobilie geschlossen werden kann, können Tendenzen und Unterschiede ausreichend gut beschrieben werden. Es ist erkennbar, dass erhebliche Unterschiede zwischen den Bundesländern festzustellen sind (**Abb. 4-137**). Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Geldumsatz in den Flächenstaaten um Durchschnittswerte aus mehreren Kreisen, Subkreisen und Städten handelt. In den Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen sind dies hingegen auf die einzelne Stadt bezogene Angaben. Hier kann es aufgrund der eher geringen Anzahl, aber dafür sehr bedeutsamen und großen Objekte zu großen Fluktuationen von Jahr zu Jahr

kommen. Aus diesem Grund sind die 7,7 Millionen Euro je Transaktion in Hamburg im Verhältnis zu den 2 Millionen Euro in Berlin nicht überzubewerten. Die durchschnittlichen Umsatzwerte in den zahlenmäßig belastbaren Flächenländern bewegen sich zwischen 400 Tsd. Euro und 1,3 Mio. Euro. Der Mittelwert für Deutschland insgesamt hat sich jedoch von 1,0 Mio. Euro je Transaktion im Jahr 2020 auf 1,1 Mio. Euro je Transaktion im Jahr 2022 und auf 0,9 Mio. Euro im Jahr 2024 nicht wesentlich verändert – zu bemerken gilt es jedoch, dass dieser insgesamt wieder gesunken ist.

Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2024)

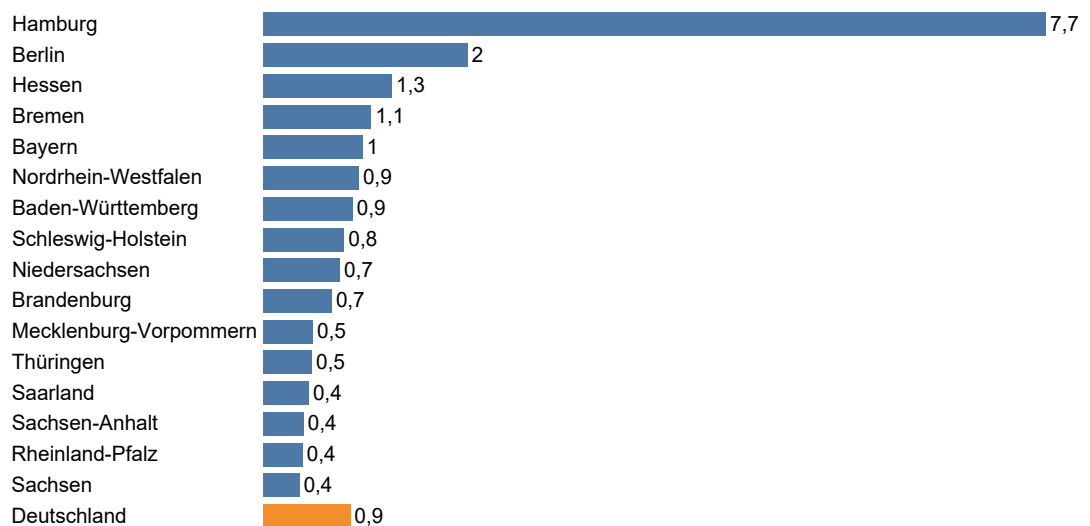


Abb. 4-137: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2024)

Geldumsatz pro Einwohner nach Ländern

Wie bereits zuvor erwähnt, ist die Einwohnerzahl ein wesentlicher Indikator für den Geldumsatz bei Wirtschaftsimmobilen. In Verbindung zu diesem Indikator stehen auch Faktoren wie die Anzahl der Arbeitsplätze, die Einkommenssituation der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsdichte. Die Zahl der vorhandenen Wirtschaftsimmobilen geht in der Regel mit diesen Kriterien einher.

So liegen auch beim Geldumsatz je Einwohner naturgemäß die einwohnerstarken Stadtstaaten Berlin und Hamburg an der Spitze. Allerdings fällt auf, dass die Unterschiede zu Flächenstaaten wie Bayern, Hessen oder Nordrhein-Westfalen nicht so ausgeprägt sind wie beim Geldumsatz je Transaktion. Zudem ist zu beachten, dass nicht Hamburg, sondern die Bundeshauptstadt Berlin den höchsten Geldumsatz je Einwohner aufweist.

Im Bundesdurchschnitt lag der Geldumsatz je Einwohner im Jahr 2018 noch bei 860 Euro, im Jahr 2020 bei 910 Euro, im Jahr 2022 bei 890 Euro und in 2024 schließlich bei nur noch 600 Euro – eine deutliche Abnahme (**Abb. 4-138**). Der Geldumsatz pro Einwohner betrug bei den Wirtschaftsimmobilen bundesweit 27 % des Wertes für Wohnimmobilien. Thüringen ist das Land, wo dieser Wert am weitesten zugunsten der Wirtschaftsimmobilen ausschlägt. Hier beträgt der Geldumsatz je Einwohner bei Wirtschaftsimmobilen 43 % von dem der Wohnimmobilien.

Insgesamt liegt das Geldumsatzgefüge je Einwohner im Ländervergleich bei den Wirtschaftsimmobilen enger zusammen als bei den Wohnimmobilien. Von den Stadtstaaten Berlin und Hamburg abgesehen, trennen Bayern als Drittem im Ranking und Sachsen-Anhalt als Letztem weniger als der Faktor 2. Bei den Wohnimmobilien liegt dieser Faktor bei über 3.

Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, Wirtschaftsimmobilen (2024)

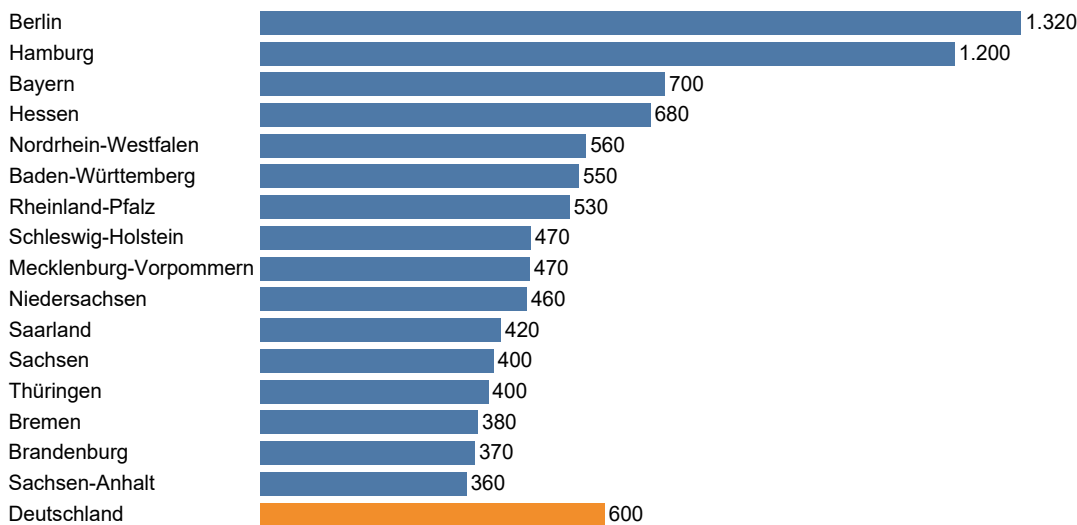


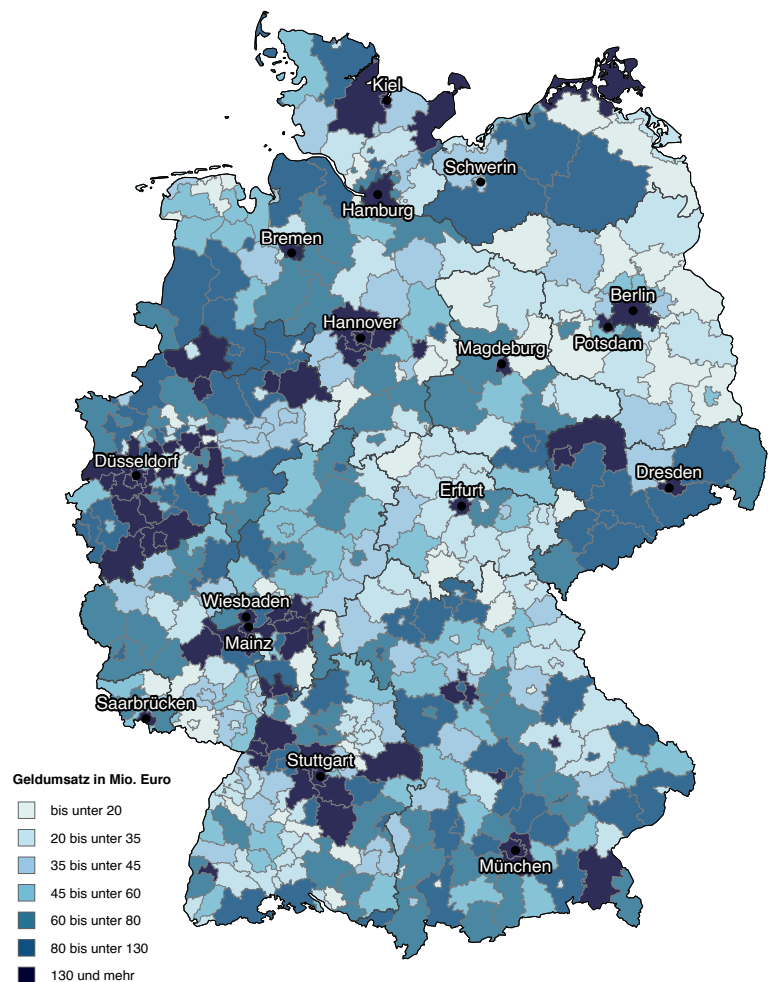
Abb. 4-138: Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, Wirtschaftsimmobilen (2024)

Umsätze auf der Subkreisebene

Die kleinsten räumlichen Untersuchungseinheiten, die in diesem Bericht verwendet werden, sind die kreisfreien Städte, Landkreise bzw. Subkreise (vgl. Kapitel 2.3). Die Subkreise sind in den meisten Fällen deckungsgleich mit den Landkreisen und kreisfreien Städten; in den Ballungsräumen und in der Küstenzone, aber auch teilweise in Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg untergliedern sie die Landkreise weiter. Dies hat den Vorteil, dass insbesondere inhomogene Regionen bezüglich ihrer Umsatzdaten und Preisniveaus differenzierter ausgewertet werden können.

Abb. 4-139 zeigt den Geldumsatz bei Verkäufen von Wirtschaftsimmobilien auf der Ebene der kreisfreien Städte, Landkreise und Subkreise. Deutlich erkennbar sind die hohen Geldumsätze in den Metropolräumen der großen Großstädte. Es fallen jedoch auch einige Räume mit hohen Geldumsatzzahlen auf die sich abseits der Metropolen befinden. Dazu zählt der Landkreis Lippe, der Landkreis Traunstein, der Ostalbkreis und der Landkreis Bad Kreuznach.

Geldumsatz bei Verkäufen von bebauten Wirtschaftsimmobilien (2024)



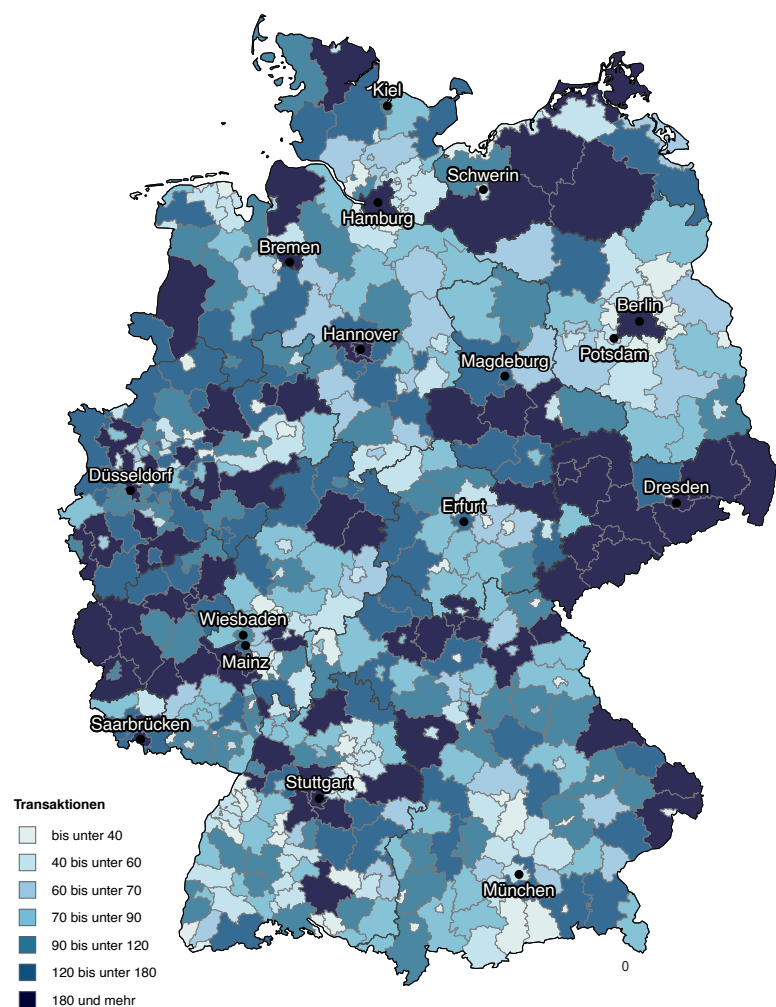
Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-139: Geldumsatz bei Verkäufen von bebauten Wirtschaftsimmobilien (2024)

In **Abb. 4-140** wird die Anzahl der Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien auf der Ebene der kreisfreien Städte, Landkreise und Subkreise dargestellt. Auffällig sind die hohen Anzahlen an Transaktionen im ländlichen Raum, insbesondere an der tschechischen Grenze entlang der Linie Dresden-Chemnitz und in Richtung Leipzig bis Magdeburg. Aber auch in der Region südlich von Kassel bis nach Fulda und in den Gebieten entlang der luxemburgischen Grenze und von Trier bis nach Mainz sind erhöhte Transaktionszahlen in ländlichen Räumen festzustellen. In den Städten hingegen sind die Transaktionszahlen geringer. Dass höhere Transaktionszahlen nicht immer mit höheren Geldumsätzen korrespondieren, hängt damit zusammen, dass das Preisniveau oder auch die Art der veräußerten Wirtschaftsimmobilien stark von der jeweiligen Region abhängen (vgl. auch **Abb. 4-141** und **Abb. 4-142**).

Anzahl der Transaktionen, bebaute Wirtschaftsimmobilien (2024)



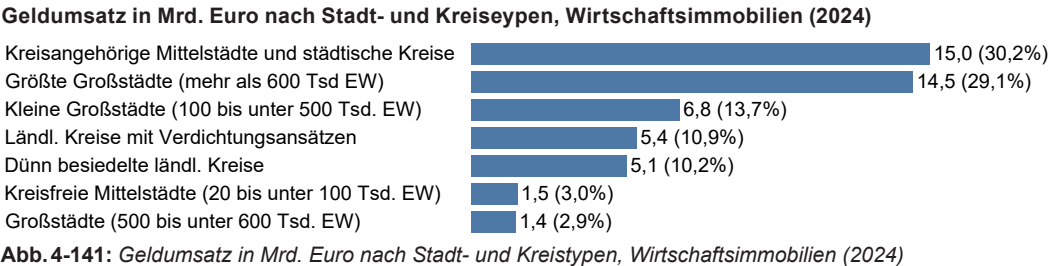
Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-140: Anzahl der Transaktionen, bebauten Wirtschaftsimmobilien (2024)

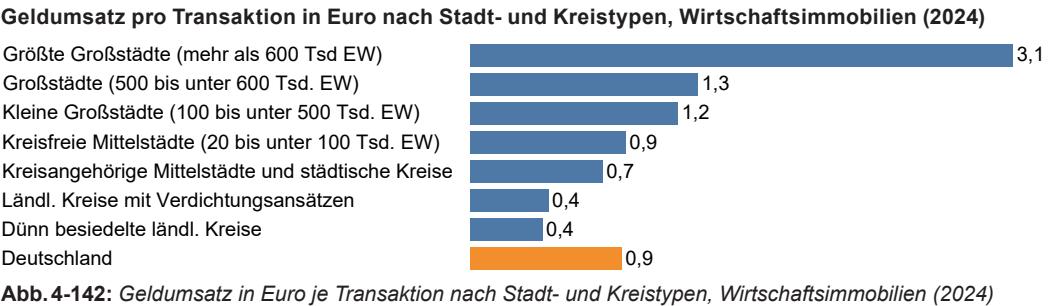
Umsätze nach Stadt- und Kreistypen

Fasst man die auf Kreisebene erhobenen Daten auf der Aggregationsebene der Stadt- und Kreistypen zusammen, so zeigt sich bei der Betrachtung der Wirtschaftsimmobilien deutlich die nach wie vor hohe immobilienwirtschaftliche Bedeutung der Großstädte (**Abb. 4-141 bis Abb. 4-143**), auch wenn sich derzeit eine steigende Tendenz in den ländlichen Räumen andeutet.



Von den insgesamt rund 50 Mrd. Euro Geldumsatz bei den Wirtschaftsimmobilien entfallen fast 30 % des Geldumsatzes allein auf die größten Großstädte. Nur die kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise haben als Kreistyp einen noch etwas größeren Anteil (**Abb. 4-141**). Die Betrachtung des Investitionsvolumens je Transaktion gibt noch einmal

deutliche Hinweise auf das stark abweichende Preisniveau in den größten Großstädten im Vergleich zu allen anderen Stadt- und Kreistypen. Hier wird pro Transaktion fast zweieinhalbmal so viel investiert wie in den Großstädten zwischen 500.000 und 600.000 Einwohner (**Abb. 4-142**).



Dennoch spielt für die Anzahl der Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien neben den kreisangehörigen Mittelstädten und den städtischen Kreisen vor allem der ländliche Raum eine nicht zu unterschätzende Rolle (**Abb. 4-143**). Hier werden 42,5 % aller Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien getätigt. Allerdings schlägt sich dies, aufgrund des niedrigeren Preisniveaus dieser Immobilien, nicht in den Geldumsätzen nieder.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Wirtschaftsimmobilien (2024)

(gesamt: 58.100)

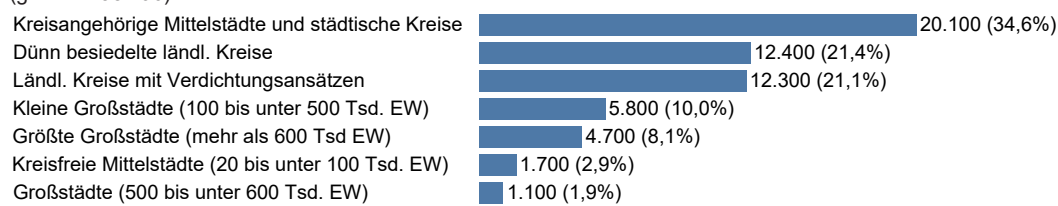


Abb. 4-143: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Wirtschaftsimmobilien (2024)

4.3.3.3 Fazit, alle Wirtschaftsimmobilien

Der Geldumsatz über Wirtschaftsimmobilien ist besonders von 2022 zum Jahr 2023 eingebrochen. Der Rückgang betrug 37 %. Die leichte Erholung im Jahr 2024 in Höhe von 7 % fiel deutlich geringer aus als bei den Wohnimmobilien. Der Geldumsatz der letzten beiden Berichtsjahre ähnelt daher sehr den Umsätzen, die zehn Jahre zuvor in den Jahren 2013 und 2014 aufgezeichnet wurden. Gegenüber den Spitzenzahlen um das Jahr 2020 wurde nur noch ein Geldumsatzvolumen von rund 55 % erreicht. Bei den Transaktionszahlen verfestigte sich dagegen eine seit Jahren mehr oder weniger stark wahrnehmbare Abwärtstendenz. Die rund 58.000 Transaktionen des Jahres entsprachen weniger als 60 % des Wertes aus dem ersten verfügbaren und zugleich transaktionsstärksten Vergleichsjahr 2011. Insgesamt verlieren die Wirtschaftsimmobilien in Deutschland sowohl was die Geldumsätze als auch die Transaktionszahlen angeht gegenüber den Wohnimmobilien kontinuierlich an Boden.

Beim Blick auf die langjährigen Vergleichszahlen bestätigt sich nicht, dass der Anteil der „übrigen bebauten Immobilien“ in der Erhebung aufgrund schärferer Zuordnungen in den Kaufpreissammlungen abgenommen hat. Wäre es so gewesen, wäre über die Jahre ein in den Wirtschaftsimmobilien versteckt enthaltener Anteil, der tatsächlich Wohn- oder andere Immobilienarten umfassen könnte, relativ unerkannt in diese präzisere Zuordnung gewandert. Aufgrund des relativ konstanten Mengenanteils von rund 40 % kann dieser Effekt jedoch ausgeschlossen werden.

Vielmehr zeigt sich, dass sich aufgrund des enormen Wohnraumbedarfs ein Markt auch unter den schwierigen Bedingungen, die nach der Zäsur von 2022 entstanden sind, entwickeln kann. Was für die Wohnimmobilien gilt, bestätigt sich dagegen nicht bei den Wirtschaftsimmobilien. Ausgehend von den Ungewissheiten über die Frage nach der langfristigen Perspektive von Büroimmobilien aus der Zeit der Corona-Pandemie, stellte sich durch das in den letzten Jahren ausbleibende Wirtschaftswachstum, mitverursacht durch die Energiekrise seit Beginn der 20er Jahre, die Frage nach der Investitionsbereitschaft in Wirtschaftsimmobilien. Bis zum Ende des hier dargestellten Berichtszeitraums ist diese ungewöhnlich niedrig. Die Perspektivfrage zur deutschen Wirtschaft, ob und wann sich dieser Status ändert, kann auch aktuell für noch nicht als beantwortet gelten.

4.3.4 Büroimmobilien

Das Segment der Büroimmobilien umfasst Immobilien, die zu mindestens 50 % eine Büronutzung aufweisen. Weitere 50 % der Immobilie können durch ergänzende Nutzungsarten (z. B. Restaurants, Cafés oder auch Einzelhandel) geprägt sein. Büroimmobilien befinden sich in der Regel in den zentralen Geschäftslagen der Städte und sind in ihrer Funktionalität primär auf Büroarbeit und damit verbundene Dienstleistungen ausgerichtet; hierzu zählen auch Verwaltungsgebäude und Rathäuser sowie Co-Working-Spaces. Grundsätzlich lassen sich Büroimmobilien in

- kleine Büroimmobilien (Mietfläche <1.000 m²),
- mittelgroße Büroimmobilien (Mietfläche 1.000–10.000 m²) und
- große Büroimmobilien (Mietfläche >10.000 m²)

unterteilen³.

Derzeit ist es den Gutachterausschüssen jedoch nicht möglich, diese Kategorisierung abzubilden, da hier in der Regel keine Informationen über die vermietete Fläche bzw. die Büronutzfläche vorliegen. Dies bedeutet in der Konsequenz auch, dass innerhalb der nun grob zusammengefassten Kategorie „Büroimmobilien“ mögliche gegenläufige Trendentwicklungen einzelner Teilsegmente nicht fundiert aufgezeigt werden können.

Es ist daher mittelfristig anzustreben, dass die Gutachterausschüsse zur genaueren Beobachtung der Entwicklung auf dem Büroimmobilienmarkt auch die verschiedenen Teilsegmente detaillierter erfassen. Die Erfassung der Verkaufsfälle von Büroimmobilien sollte nach einer einheitlichen Taxonomie erfolgen. Nur auf dieser Basis sind aussagekräftige Analysen des jeweiligen Teilmarktes möglich.

3 Peter Ache, Sabine Georgi, Dr. Michael Hellwig, Eva Katharina Neubrand. (2023). Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V., Berlin.

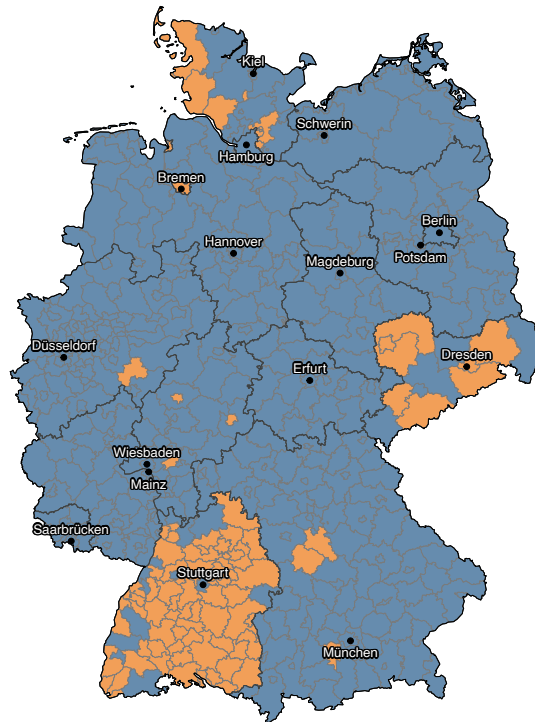
4.3.4.1 Datenlage

Die vorliegenden Daten zu Büroimmobilien beziehen sich ausschließlich auf Transaktionen mit bebauten Grundstücken. Nicht enthalten ist der Erwerb unbebauter Grundstücke für zukünftige Projektentwicklungen und die damit verbundene spätere Errichtung von Bürogebäuden.

Bei Büroimmobilien ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil der Transaktionen im Rahmen von „Share Deals“ erfolgt, die in den nachfolgend dargestellten Umsatz- und Transaktionszahlen nicht enthalten sind, da sie den Gutachterausschüssen nicht zur Kenntnis gelangen. Wie hoch der Anteil der Transaktionen über Share Deals sein könnte, kann nicht abgeschätzt werden. Nach Kenntnis des AK OGA liegen hierzu derzeit keine vollständigen Daten vor.

Für den vorliegenden Bericht konnten die Gutachterausschüsse für insgesamt 86 % der jeweiligen Gebietsfläche Daten zu Transaktionen und Geldumsätzen von Büroimmobilien zur Verfügung stellen. Lediglich in Baden-Württemberg (17 %), Schleswig-Holstein (66 %), Sachsen (40 %) und im Stadtstaat Bremen (0 %) konnten Daten für weniger als 90 % der Gebietsfläche übermittelt werden (**Abb. 4-144** und **Abb. 4-145**).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Bürogebäuden (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-144: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Bürogebäuden (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Bürogebäuden (2024)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

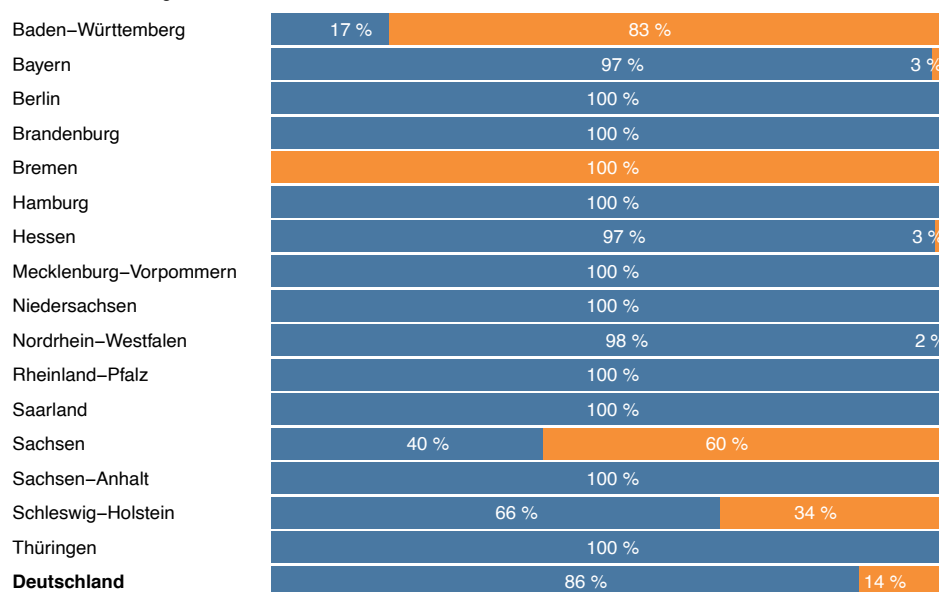


Abb. 4-145: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Bürogebäuden (2024)

4.3.4.2 Transaktionen und Geldumsätze bei Büroimmobilien

Abb. 4-146 und **Abb. 4-147** zeigen die Entwicklung der Anzahl der Transaktionen und des Geldumsatzes auf dem Büroimmobilienmarkt. Vom allgemein starken Rückgang der Transaktionszahlen im Jahr 2023 waren auch die Büroimmobilien betroffen. So wurden 2023 nur rund 2.600 Büroimmobilien in Deutschland verkauft. In jedem anderen der Vergleichsjahre seit 2015 waren es mindestens 3.000, im Jahr 2017 sogar über 4.000. Auch wenn es 2024 einen Anstieg von 2.600 auf 3.000 Transaktionen gab, scheint der langfristige Trend rückläufig zu sein.

Einen erheblich deutlicheren Einbruch ist beim Geldumsatz zu beobachten. 2023 wurden lediglich 8,5 Mrd. Euro in Büroimmobilien umgesetzt. Dieser Wert entsprach nur gut einem Drittel des Wertes von 2021. D. h. die Rückgänge der Zahlen waren zwei Jahre in Folge erdrutschartig (-38 % und -45 %). Der Anstieg im Jahr 2024 um 8 % auf nun 9,2 Mrd. Euro wirkt dagegen kosmetisch.

Den fehlenden Informationen zu Flächenumsätzen ist es geschuldet, dass keine genauere Aussage darüber getroffen werden kann, ob der deutliche Einbruch beim Geldumsatz an durchschnittlich kleineren verkauften Objekten oder an einem tatsächlichen und substanziellen Preistrückgang liegt.

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Büroimmobilien
(% = Veränderung zum Vorjahr)

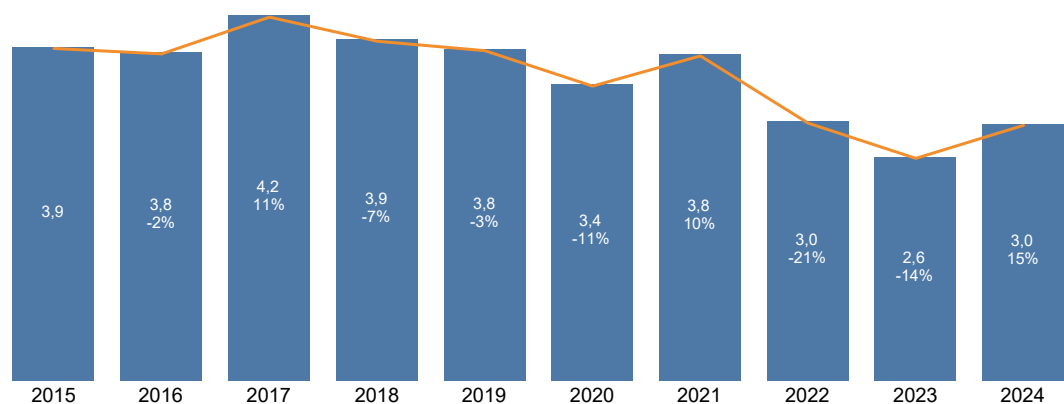


Abb. 4-146: Entwicklung der Anzahl der Transaktionen (in Tsd.) bei Büroimmobilien (2015-2024)

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Büroimmobilien
(% = Veränderung zum Vorjahr)

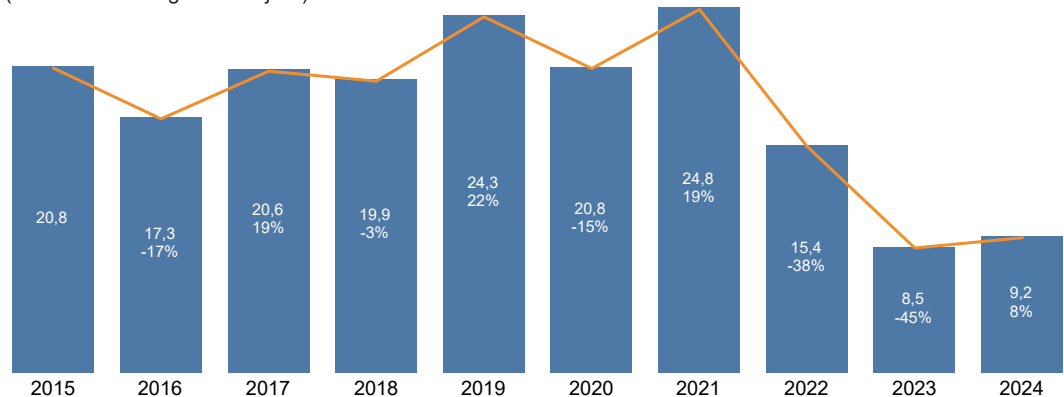


Abb. 4-147: Entwicklung des Geldumsatzes (in Mrd. Euro) bei Büroimmobilien (2015-2024)

Umsätze nach Ländern

Im Ländervergleich der Büroimmobilienmärkte dominiert das Bundesland Nordrhein-Westfalen hinsichtlich der Anzahl der Transaktionen mit über 20 % des bundesweiten Transaktionsvolumens im Jahr 2024. Das zweitbevölkerungsreichste Land Bayern liegt mit nur gut der Hälfte der Transaktionen von Nordrhein-Westfalen auf Platz 3. Auffällige Zuwächse gegenüber dem Bericht vor zwei Jahren gab es bei den Transaktionen in Sachsen, Baden-Württemberg und Bayern. Hessen – wie schon in vielen anderen Teilmärkten – präsentierte sich als Bundesland mit rückläufigen Transaktionszahlen (**Abb. 4-148 und Abb. 4-149**).

Die Geldumsätze waren gegenüber der Analyse vor zwei Jahren fast in allen Bundesländern rückläufig. Während Brandenburg und Bremen den Geldumsatz noch ungefähr halten können, wuchs der Geldumsatz nur in Thüringen, das bei Büroimmobilien jedoch als Zwerg gilt. Immerhin stieg das Land im Ranking von Platz 14 auf Platz 12 und überholte das um fast 50 % einwohnerstärkere Schleswig-Holstein. In Berlin sank der Geldumsatz der Büroimmobilien gegenüber 2022 nur um rund 12 %. Das reichte, um von Platz 4 der Rangliste an die Spitzenposition zu springen. Der Anteil am bundesweiten Geldumsatz stieg dabei von 13,4 % auf fast 20 %. Gab es 2022 noch sechs Länder mit über einer Milliarde Euro Geldumsatz in Büroimmobilien, so reduzierte sich die Zahl 2024 um die Hälfte auf drei.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Büroimmobilien (2024)

(gesamt: 2.960)

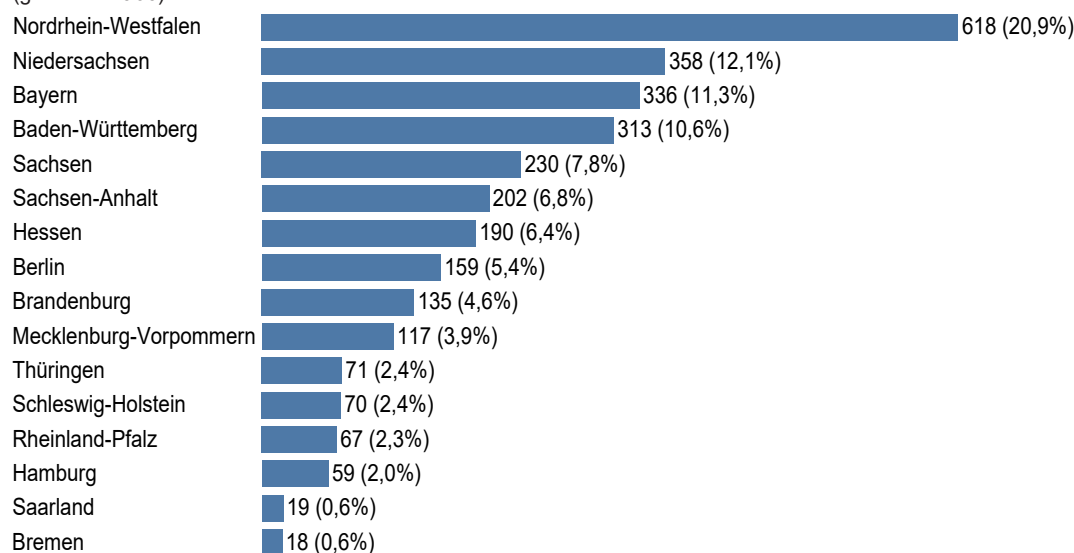


Abb. 4-148: Anzahl der Transaktionen bei Büroimmobilien, nach Ländern (2024)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Büroimmobilien (2024)

(gesamt: 9,2 Mrd.Euro)

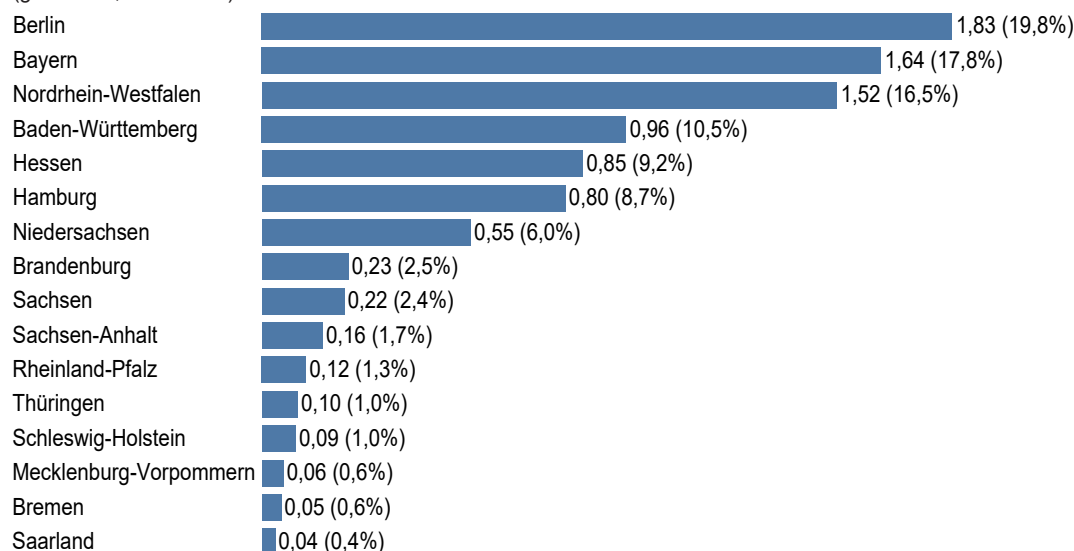


Abb. 4-149: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Büroimmobilien (2024)

Umsätze nach Stadt- und Kreistypen

Betrachtet man die Umsätze nach Stadt- und Kreistypen wird deutlich, dass die Anzahl der Transaktionen nicht mit dem Geldumsatz korrespondiert. Bei der Anzahl der Transaktionen liegen die kreisangehörigen Mittelstädte und die städtischen Kreise mit einem Anteil von rund 30 % vor den anderen Stadt- und Kreistypen. Auf die größten Großstädte entfallen dagegen nur 12,5 % der Transaktionen. Der Anteil des Geldumsatzes in den größten Großstädten liegt dagegen bei fast rund 54 %. Dies ist auf die hohen Immobilienpreise in Großstädten zurück-zuführen. Die in den Großstädten veräußerten Büroimmobilien sind mit deutlich höheren Geldumsätzen je Transaktion verbunden als beispielsweise in den kleineren Großstädten oder den kreisangehörigen Mittelstädten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Objekten in den verschiedenen Stadt- und Kreistypen um sehr unterschiedliche Formate von Büroimmobilien mit ebenso unterschiedlichen Größen handelt.

Dennoch ist festzuhalten, dass die Aktivitäten auf dem Büroimmobilienmarkt für die kleineren Großstädte und kreisangehörigen Städte von hoher Relevanz sind. Zusammen machen diese wie schon im Jahr 2022 nun auch im Jahr 2024 rund 45 % aller gehandelten Büroimmobilien aus. Dieses Muster deckt sich ebenso wie die Anteile der Transaktionen und des Geldumsatzes innerhalb der Stadt- und Kreistypen mit den Ergebnissen der Vorjahre (**Abb. 4-150 und Abb. 4-151**).

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien (2024) (gesamt: 2.960)

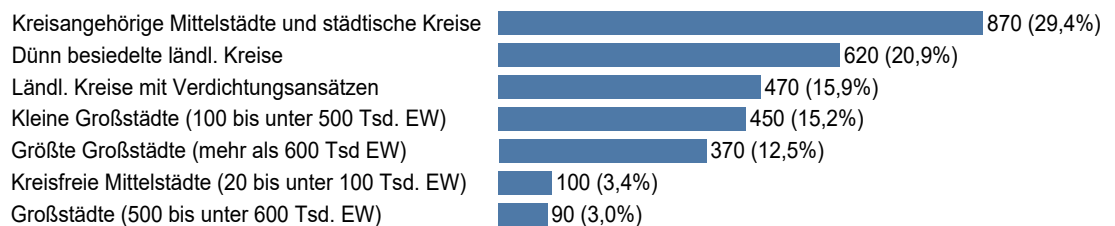


Abb. 4-150: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien (2024) (gesamt: 9,2 Mrd. Euro)

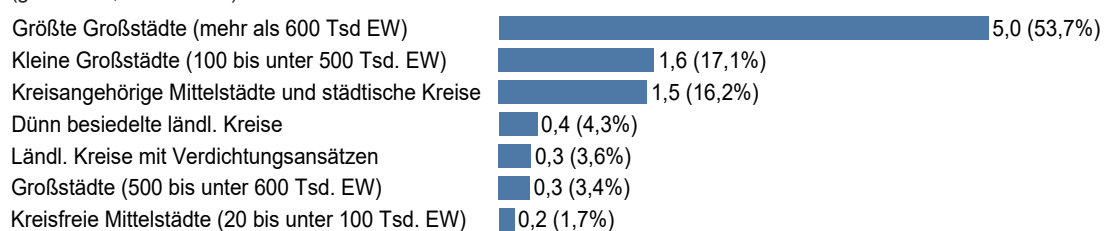


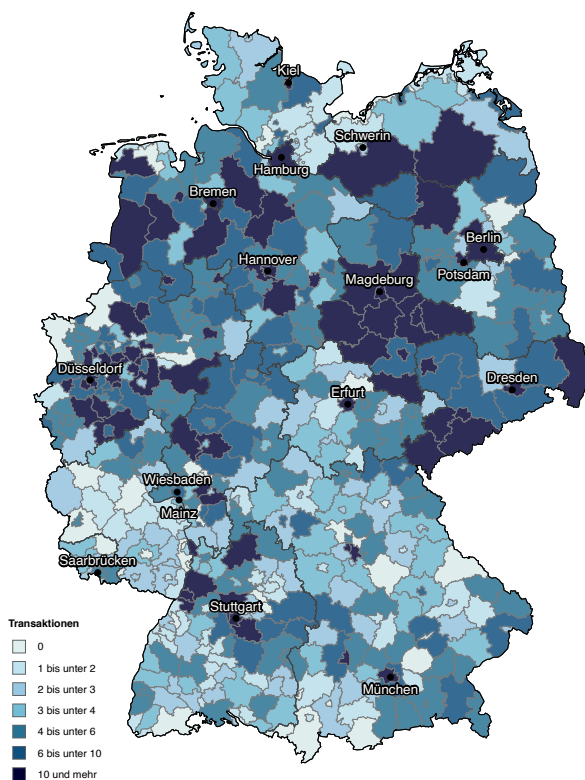
Abb. 4-151: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien

Umsätze auf der Subkreisebene

Die Kartendarstellungen in **Abb. 4-152** und **Abb. 4-153** geben einen deutschlandweiten Überblick über die Anzahl der Transaktionen und die Geldumsätze bei Verkäufen von Büroimmobilien im Jahr 2024. Es wird deutlich, dass die Anzahl der Transaktionen in den jeweiligen Städten, Kreisen und Subkreisen gering ist. Regionen mit mehr als 10 Verkäufen sind mitunter das südliche Sachsen-Anhalt, ein weiter Bereich um und südlich von Magdeburg, einige Kreise (süd-) östlich Schwerins, mehrere Krei-

se in Niedersachsen und in Nordrhein-Westfalen, vereinzelt Regionen in Hessen und Baden-Württemberg sowie viele Großstädte wie zum Beispiel München, Stuttgart, Berlin, Hannover, Hamburg und Dresden. Die höheren Geldumsätze sind ebenfalls in den Großstädten zu finden. Darüber hinaus stehen noch einzelne, in anderen Marktsegmenten unauffällige Kreise mit höheren Geldumsätzen hervor, beispielsweise die Landkreise Mecklenburgische Seenplatte, Görlitz, der Vogelsbergkreis und der Werra-Meißner-Kreis.

Anzahl der Transaktionen von Büroimmobilien (2024)

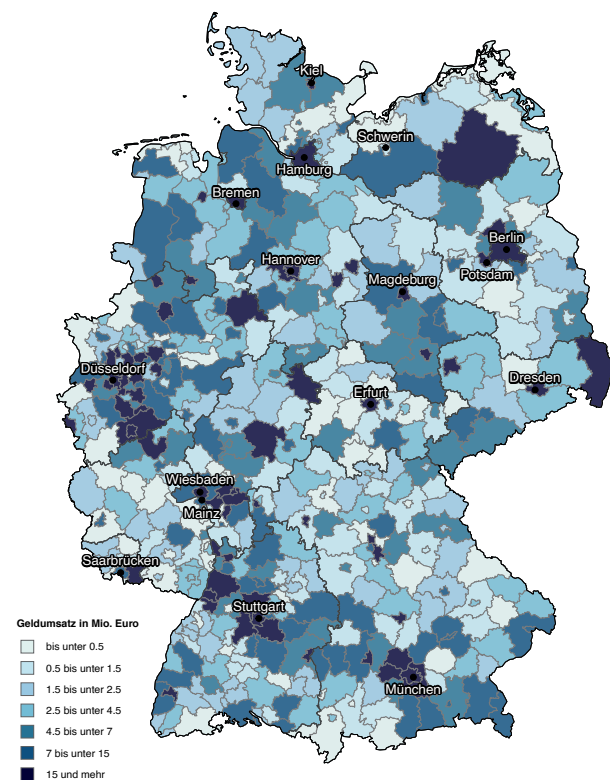


Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-152: Anzahl der Transaktionen von Büroimmobilien (2024)

Geldumsatz in Mio. Euro bei Büroimmobilien (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-153: Geldumsatz in Mio. Euro bei Büroimmobilien (2024)

Die Betrachtung des Geldumsatzes zeigt ein anderes Bild als die Darstellung der Anzahl der Transaktionen (**Abb. 4-153**). Dies hängt damit zusammen, dass die Geldumsätze je Transaktion insbesondere in den Großstädten deutlich höher sind als in anderen Regionen. Dabei ist zu beachten, dass bei der geringen Anzahl an Transaktionen der Geldumsatz je Transaktion sehr stark schwanken kann; es kann hier bereits der Verkauf einer sehr teuren Immobilie den Mittelwert des Geldumsatzes je Transaktion deutlich verändern. So liegt der Geldumsatz je Transaktion in den Städten Erlangen und München mit rund 44 bzw. 43 Mio. Euro deutlich vor der drittplatzierten Stadt Ingolstadt mit 21 Mio. Euro (**Abb. 4-155**).

Geldumsatz je Transaktion

Die Darstellung des durchschnittlichen Geldumsatzes je Transaktion auf Ebene der Bundesländer zeigt eine deutliche regionale Streuung des allgemeinen Preisniveaus für Büroimmobilien (**Abb. 4-154**). Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Büroimmobilien generell regional sehr unterschiedliche Eigenschaften aufweisen, sowohl hinsichtlich der Größe als auch der Qualität und der baulichen Ausführung.

Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Ländern, Büroimmobilien (2024)

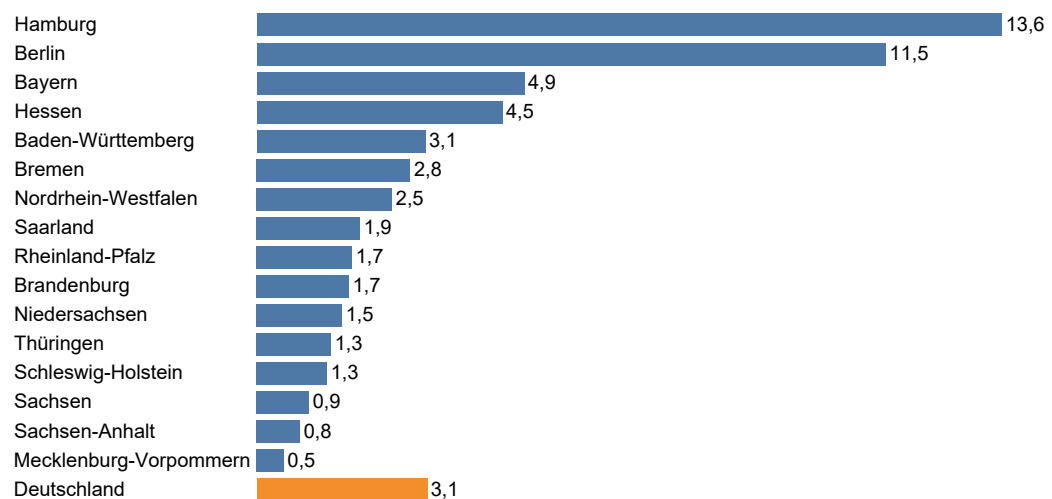


Abb. 4-154: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Ländern, Büroimmobilien (2024)

Der bundesweite durchschnittliche Geldumsatz pro Transaktion liegt im Jahr 2024 mit einem Betrag von 3,1 Mio. Euro deutlich niedriger als in 2022 (5,2 Mio. Euro). Bei dieser Betrachtung ist jedoch zu beachten, dass es bei Verkäufen von Objekten mit sehr hohen Preisen in einer Stadt sehr schnell zu Verschiebungen der umgesetzten Geldbeträge pro Transaktion kommen kann. Die Angaben können daher lediglich als Hinweis, nicht jedoch als statistisch stabile Indikatoren interpretiert werden.

Die Analyse der umgesetzten Geldbeträge pro Transaktion nach Städten und Kreisen (**Abb. 4-155**) zeigt die Ausnahmestellung des Büroimmobilienmarkts in München gegenüber den anderen großen Metropolen. Der Geldumsatz pro Transaktion ist in München mehr als doppelt so groß wie in Frankfurt, mehr als zweieinhalbmal so groß wie in Düsseldorf und mehr als dreimal so groß wie in Hamburg. Alle weiteren Metropolen folgen noch dahinter. Dennoch steht an der Spitze der Rangliste nicht München, sondern knapp davor die Stadt Erlangen. Dieses Phänomen kommt dadurch zustande, dass es in Erlangen insgesamt nur fünf Verkäufe von Büroimmobilien gab und eine oder wenige große und teure Immobilien einen kleinen räumlichen Teilmarkt in einer solchen Rangliste weit nach vorn spülen kann.

Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach teuersten Städten und Kreisen, Büroimmobilien (2024)

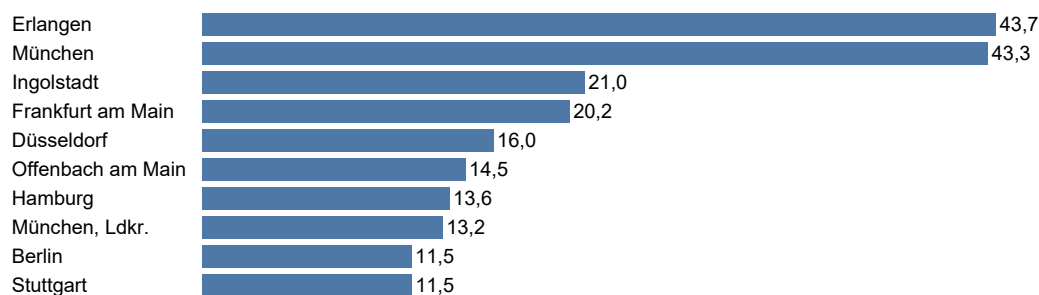


Abb. 4-155: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach teuersten Städten und Kreisen, Büroimmobilien (2024)

Die Betrachtung nach Stadt- und Kreistypen (**Abb. 4-156**) bestätigt, dass das Preisniveau für Büroimmobilien in den größten Großstädten mit erheblichem Abstand am höchsten ist. Mit einem Betrag von rund 13,2 Mio. Euro pro Transaktion liegen die größten Großstädte weit vor den übrigen Regionen und sorgen dafür, dass der bundesweite durchschnittliche Geldumsatz pro Transaktion vergleichsweise hoch ausfällt. Doch auch hier ist ein Rückgang der Geldumsätze je Transaktion zu erkennen: Im Jahr 2022 waren dies noch 21,9 Mio. Euro in den größten Großstädten. Und auch der bundesweite Durchschnitt sinkt von 5,2 Mio. Euro auf 3,1 Mio. Euro.

Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien (2024)

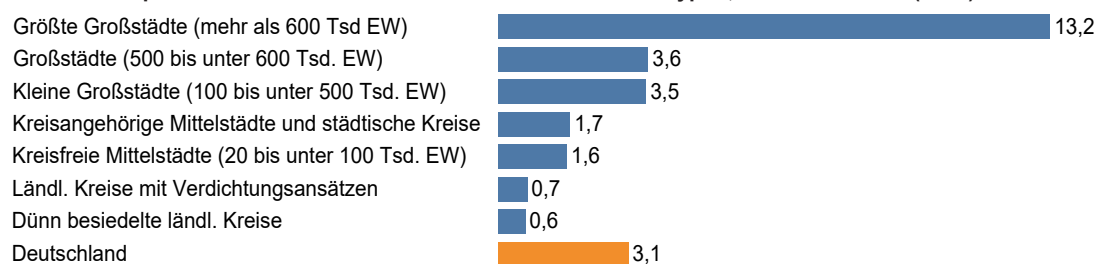


Abb. 4-156: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien (2024)

4.3.5 Handelsimmobilien

Gemäß der unter maßgeblicher Federführung der Redaktionsleitung für den Immobilienmarktbericht Deutschland in Zusammenarbeit mit dem „ZIA Zentraler Immobilienausschuss e. V.“ und weiteren Unternehmen und Institutionen entwickelten Taxonomie für Handelsimmobilien werden Handelsimmobilien wie folgt beschrieben:

Handelsimmobilien sind bebaute Grundstücke, die zu mindestens 50 % eine Handelsnutzung aufweisen. Die restlichen 50 % können daher durch in der Regel ergänzende Nutzungsarten (z. B. Büros, Cafés, Restaurants oder auch Logistikanlagen) geprägt sein. Liegen mehrere voneinander unabhängige Nutzungsarten vor und liegt der Anteil der Handelsnutzung zwischen 50 % und 75 %, spricht man von einer gemischt genutzten Handelsimmobilie. Liegt der Anteil der ergänzenden Nutzungen unter 25 %, spielen diese eine untergeordnete Rolle, so dass diese Form der Mischnutzung nicht explizit in der Bezeichnung berücksichtigt wird.

Für den hier vorliegenden Immobilienmarktbericht Deutschland konnten die in der oben genannten Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien definierten Untergruppen der Handelsimmobilien nicht exakt

abgebildet werden. Dies liegt daran, dass die Gutachterausschüsse in der Kürze der Zeit noch nicht in der Lage waren, die registrierten Kauffälle entsprechend zu klassifizieren. Aus diesem Grund erfolgen die Auswertungen im Segment der Einzelhandelsimmobilien nur allgemein und ohne weitere Differenzierung.

4.3.5.1 Datenlage

Die Angaben zu Handelsimmobilien beziehen sich ausschließlich auf bebaute Grundstücke und beinhalten nicht den Erwerb von Grundstücken (auch unbebauter Grundstücke mit anderer Nutzung) zur Entwicklung von Immobilienprojekten, die dem späteren Betrieb von Handelsimmobilien dienen. Auch bei den Handelsimmobilien ist davon auszugehen, dass ein derzeit noch unbestimmter Anteil der Transaktionen im Rahmen von „Share Deals“ erfolgt. Diese Transaktionen sind in den nachfolgend dargestellten Umsätzen nicht enthalten, da sie nicht als notariell zu beurkundende Grundstückskaufverträge behandelt werden und somit den Gutachterausschüssen nicht zur Kenntnis gelangen.

Für diesen Bericht konnten die Gutachterausschüsse, bezogen auf die jeweilige Gebietsfläche, zu 88 % Daten über Transaktionen und Geldumsätze bei Handelsimmobilien zur Verfügung stellen (**Abb. 4-157 und Abb. 4-158**). Für die Auswertungen zu den Handelsimmobilien wurden in den Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, die fehlenden Werte mit statistischen Methoden ermittelt und als Schätzwerte verwendet. Die statistische Schätzung auf Kreisebene weist in allen Fällen eine für die nachfolgenden Darstellungen ausreichende Genauigkeit auf. Allerdings ist mit größeren Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen, je weniger Daten für die jeweiligen regionalen Erhebungseinheiten zur Verfügung stehen. Dies gilt insbesondere für das Gebiet des Landes Baden-Württemberg, für die Stadt Bremerhaven, für Teile des Landes Schleswig-Holstein sowie das Land Sachsen und wenige Bereiche Bayerns.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen von Handelsimmobilien (2024)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

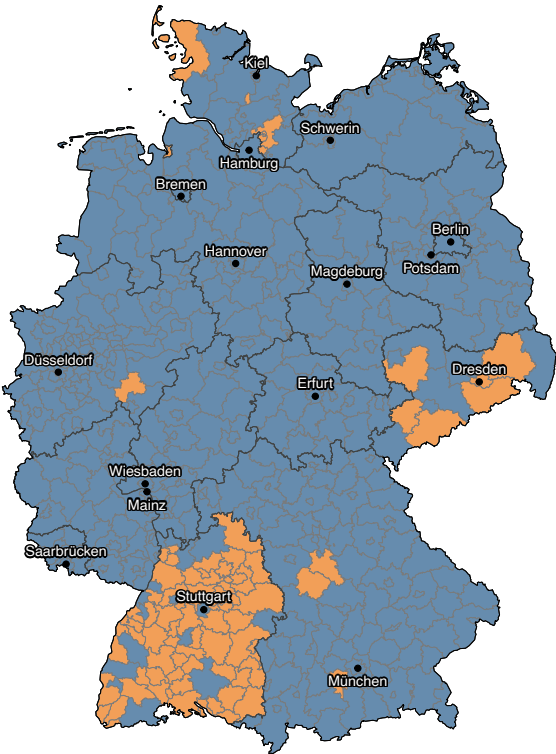


Abb. 4-157: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen von Handelsimmobilien, Ebene der Kreise, kreisfreien Städte und Subkreise (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen von Handelsimmobilien (2024)
(nach Gebietsflächen)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

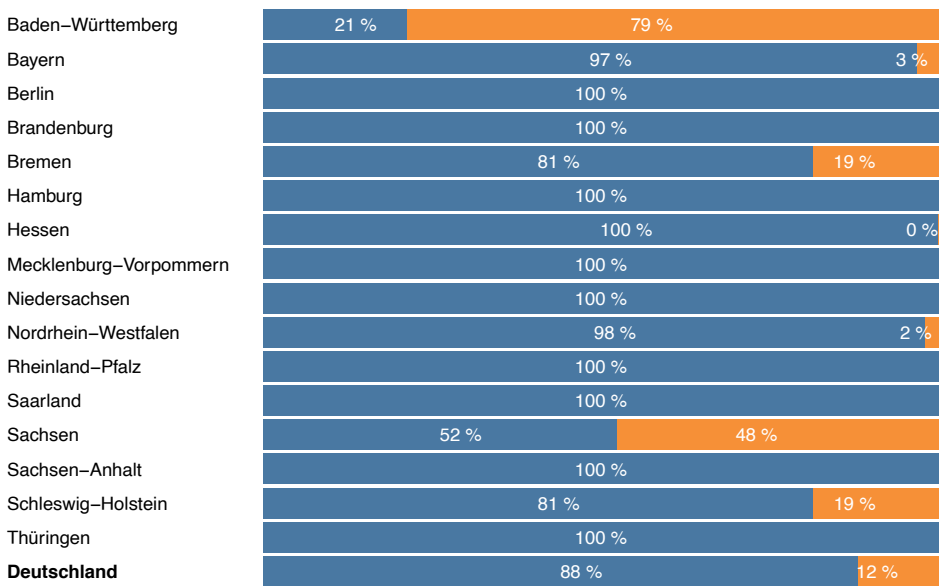


Abb. 4-158: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen von Handelsimmobilien nach Ländern (2024)

4.3.5.2 Transaktionen und Geldumsätze bei Handelsimmobilien

Handelsimmobilien gehören neben den Büroimmobilien zu den umsatzstärksten Teilmärkten der Wirtschaftsimmobiliien. Mit einem Anteil von fast 30 % des Geldumsatzes aller Wirtschaftsimmobiliien liegen sie – abgesehen von dem Geldumsatz der Immobilien, die derzeit nicht genau zugeordnet werden können – deutlich vor dem Anteil des Geldumsatzes für Industrie- bzw. Produktionsgebäude (rund 20 %) sowie dem für Bürogebäude (rund 19 %) (**Abb. 4-135**).

Die Betrachtung des Geldumsatzes im Zeitverlauf zeigt, dass der Geldumsatz von 2015 bis 2018 eher als stabil einzustufen ist, von 2019 bis 2023 jedoch von erheblichen Schwankungen von Jahr zu Jahr gekennzeichnet ist (**Abb. 4-159**). Von 2021 bis 2023 ist ein stetiger, stark fallender Trend in den Zahlen erkennbar. Im Jahr 2024 erfährt das Marktsegment der Handelsimmobilien schließlich einen im Vergleich zum vorherigen Rückgang minimalen Aufschwung um 5 % in der Entwicklung des Geldumsatzes.

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Handelsimmobilien
(% = Veränderung zum Vorjahr)

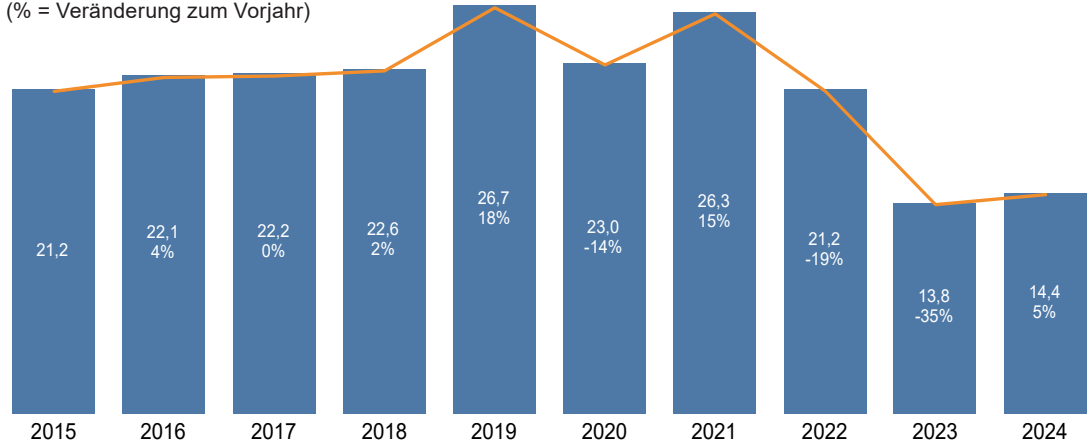


Abb. 4-159: Entwicklung des Geldumsatzes (in Mrd. Euro) für Verkäufe von Handelsimmobilien (2015 bis 2024)

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Handelsimmobilien
(% = Veränderung zum Vorjahr)

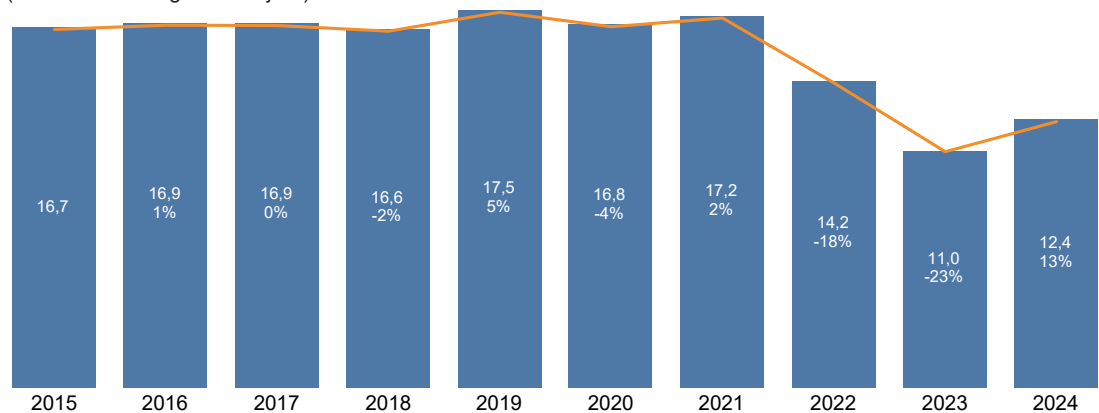


Abb. 4-160: Entwicklung der Transaktionszahlen (in Tsd.) bei Handelsimmobilien (2015 bis 2024)

Die Transaktionszahlen zeigen bis zum Jahr 2021 nur unerhebliche Schwankungen (**Abb. 4-160**). Umso stärker fällt der Rückgang der Transaktionen im Jahr 2022 und 2023 aus. Dieser fällt mit -18 % in 2022 zunächst nicht so stark aus wie bei den Büroimmobilien (-21 %), im Jahr 2023 jedoch sinken die Transaktionszahlen bei den Handelsimmobilien mit -23 % stärker ab als bei den Büroimmobilien mit -14 %. Der Markt hat auf die Unsicherheiten und Erschwernisse bei den Handelsimmobilien also eher zeitversetzt reagiert als bei den Büroimmobilien. Im Jahr 2024 zeigt sich auch hier ein deutlicher Zuwachs an Transaktionen um 13 %. Somit sind die Transaktionszahlen erheblich stärker angestiegen als der Geldumsatz.

Umsätze nach Ländern

Im länderbezogenen Vergleich der Investitionsstandorte von Handelsimmobilien zeigt sich, dass Nordrhein-Westfalen sowie Baden-Württemberg mit jeweils 14,2 % der Transaktionen (**Abb. 4-161**) einen vergleichsweise starken Markt aufweisen. Gemeinsam mit Rheinland-Pfalz und Niedersachsen werden hier bereits über 50 % sämtlicher Transaktionen in Deutschland registriert.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Handelsimmobilien (2024)

(gesamt: 12.390)

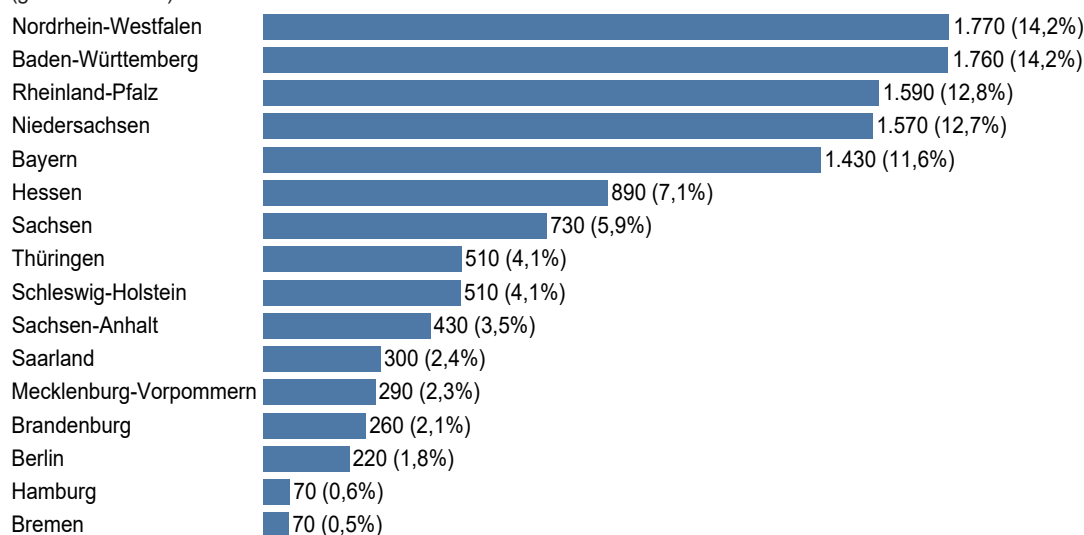


Abb. 4-161: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Handelsimmobilien (2024)

Bei den Geldumsätzen zeigt sich, wie in den Vorjahren auch, dass in den Ländern Bayern, Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und dem Stadtstaat Berlin bereits über 50 % der bundesweiten Geldumsätze auf dem Markt der Handelsimmobilien generiert werden (**Abb. 4-162**).

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Handelsimmobilien (2024)

(gesamt: 14,4 Mrd. Euro)

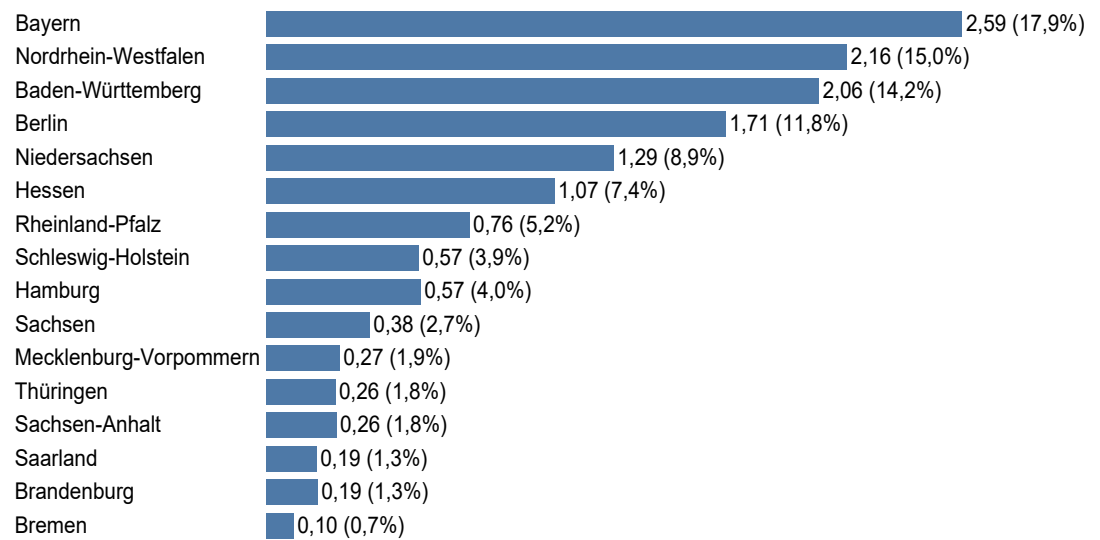


Abb. 4-162: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Handelsimmobilien (2024)

Umsätze nach Stadt- und Kreistypen

Auf der Ebene der Stadt- und Kreistypen lässt sich für die Handelsimmobilien (**Abb. 4-163**) eine ähnliche Verteilung wie bei den Büroimmobilien (**Abb. 4-150**) ausmachen: Über ein Drittel aller Transaktionen von Handelsimmobilien erfolgt im Jahr 2024 in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen. Auch in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen und in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen zeigt die Summe der Transaktionen eine hohe Ver-

kaufsaktivität. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Preisniveau für Handelsgebäude im ländlichen Raum erheblich unter denen in städtischen Regionen liegt und die über den Handel zu versorgenden Bevölkerungszahlen weit über denen der Städte liegen.

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Handelsimmobilien (2024)

(gesamt: 12.390)

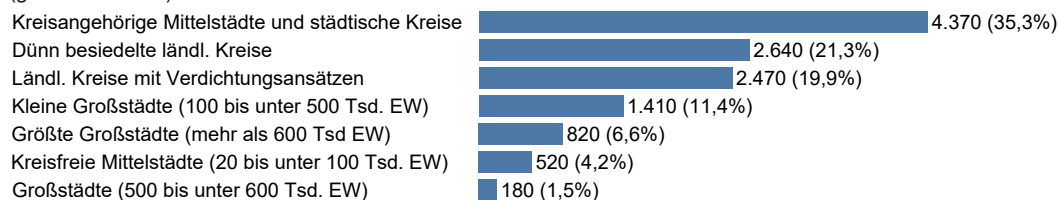


Abb. 4-163: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Handelsimmobilien (2024)

Wie schon 2022 hat es auch 2024 im Vergleich zum vorangehenden Berichtszeitraum erneut in allen Stadt- und Kreistypen Rückgänge der Transaktionen gegeben. Die stärksten Rückgänge sind dabei in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen zu verzeichnen. 2022 waren dies noch die Großstädte mit 500 bis unter 600 Tsd. Einwohnern. Die „Top 9 Städte“ (größte Großstädte) übernehmen im

Jahr 2024 außerdem mit 4,6 Mrd. Euro wieder (wie bereits 2020) ersten Rang beim Geldumsatz, während diesen Platz 2022 noch die kreisangehörigen Mittelstädte und städtischen Kreise bekleidet haben (**Abb. 4-164**).

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Handelsimmobilien (2024)

(gesamt: 14,4 Mrd. Euro)

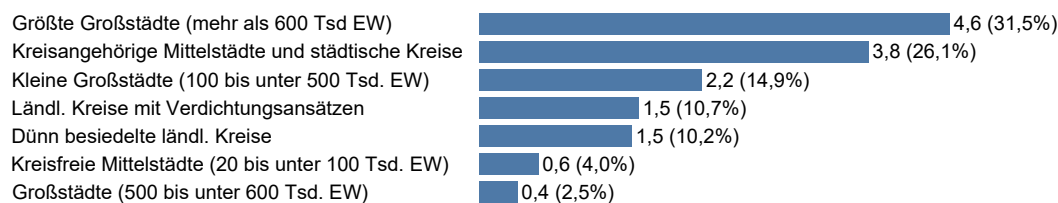


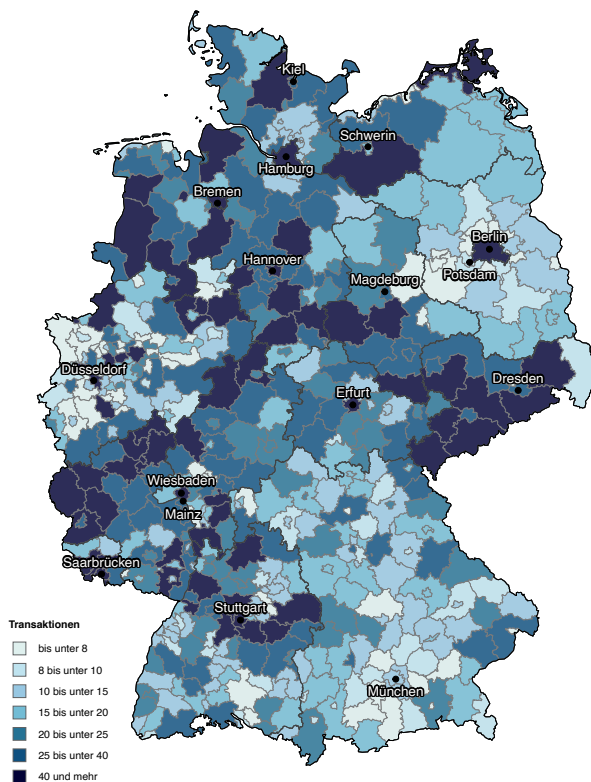
Abb. 4-164: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Handelsimmobilien (2024)

Umsätze auf der Subkreisebene

Die Kartendarstellungen zu den Transaktionen über Handelsimmobilien (**Abb. 4-165 und Abb. 4-166**) zeigen noch einmal deutlich die höheren Marktaktivitäten in Sachsen und hier insbesondere entlang der tschechischen Grenze. Aber auch die Region um Koblenz bis hin zur luxemburgischen Grenze sowie rund um das Dreiländereck von Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz zeigen höhere Transaktionszahlen. Das gleiche gilt für ein gutes Dutzend flächenhaft verteilte Kreise in Niedersachsen. Im größten Flächenland Bayern schafft es dagegen kein einziger Kreis in die Klasse mit den meisten Transaktion von 40 und mehr.

Höhere Geldumsätze treten eher im südwestlichen Teil (Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen) auf. Aber auch in Dresden, Berlin, Erfurt, Magdeburg, München und einzelnen Regionen in Bayern sowie um Kiel herum können erhöhte Geldumsätze festgestellt werden. Besonders auffällig ist darüber hinaus die Region südlich-westlich von Schwerin (**Abb. 4-167**). In Nordrhein-Westfalen wechseln sich sehr geldumsatzstarke Kreise (große und größte Großstädte) mit umsatzschwachen Kreisen (kleine Großstädte) ab. In Brandenburg ist der Geldumsatz generell niedrig ausgeprägt, selbst die Subkreise um Berlin heben sich kaum vom Rest des Landes ab.

Anzahl der Transaktionen von Handelsimmobilien (2024)

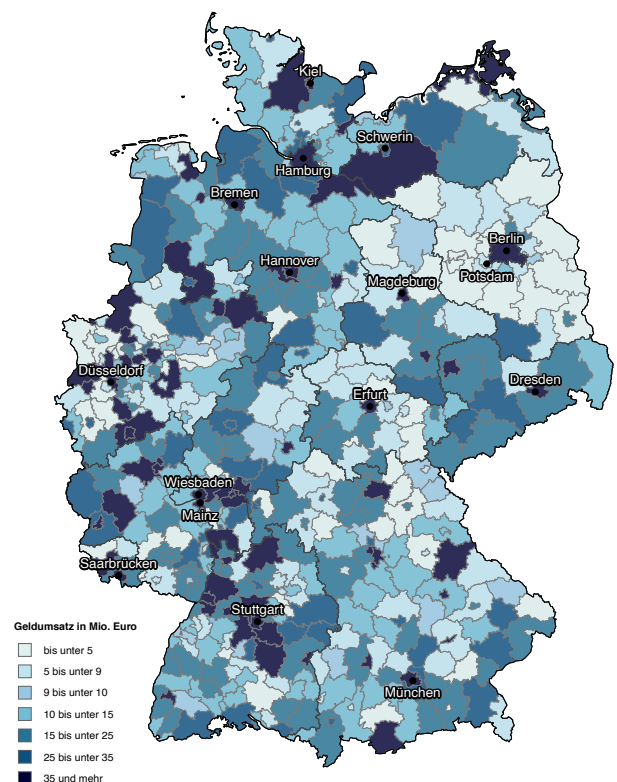


Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-165: Anzahl der Transaktionen von Handelsimmobilien auf der Ebene der Subkreise (2024)

Geldumsatz bei Verkäufen von Handelsimmobilien (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-166: Geldumsatz bei Verkäufen von Handelsimmobilien auf der Ebene der Subkreise (2024)

Geldumsatz je Transaktion

Die Analyse des Geldumsatzes je Transaktion auf Ebene der Bundesländer verdeutlicht die großen Unterschiede im allgemeinen Preisniveau für Gewerbeimmobilien (**Abb. 4-167**). Dabei ist zu beachten, dass es sich nicht um die Darstellung von Durchschnittspreisen handelt und Verzerrungen (z. B. durch die Einbeziehung von Verkäufen mit rechtlichen oder tatsächlichen Besonderheiten) durchaus möglich sind. Dass sowohl Berlin als auch Hamburg im Vergleich der Bundesländer besonders hervorstechen, ist nicht verwunderlich, da in anderen Bundesländern

die Großstädte (z. B. München, Stuttgart, Frankfurt) bereits enthalten sind, diese aber im Durchschnittswert für das jeweilige Flächenland gewissermaßen untergehen. Dies wird in der **Abb. 4-168** etwas besser erkennbar; hier werden die Städte bzw. Kreise/Subkreise dargestellt. Im Vergleich den Vorjahren zeigt sich, dass der durchschnittliche Geldumsatz pro Transaktion zunächst von 1,4 Mio. Euro in 2020 auf 1,5 Mio. Euro in 2022 gestiegen ist, um anschließend auf nur noch 1,2 Mio. Euro in 2024 zu fallen.

Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Ländern, Handelsimmobilien (2024)

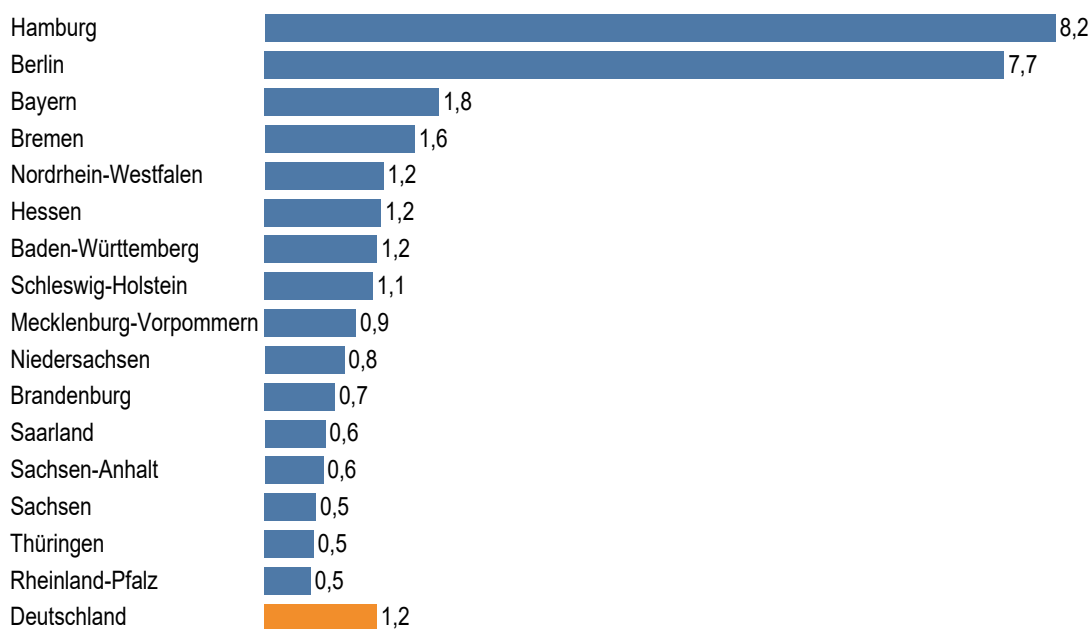
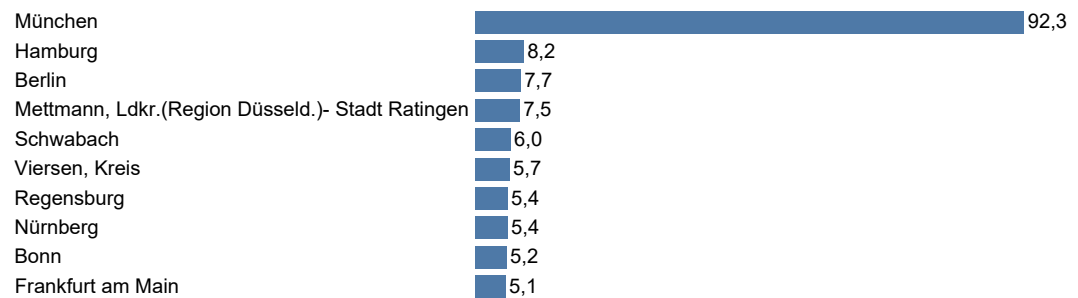


Abb. 4-167: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro, Verkäufe von Handelsimmobilien nach Ländern (2024)

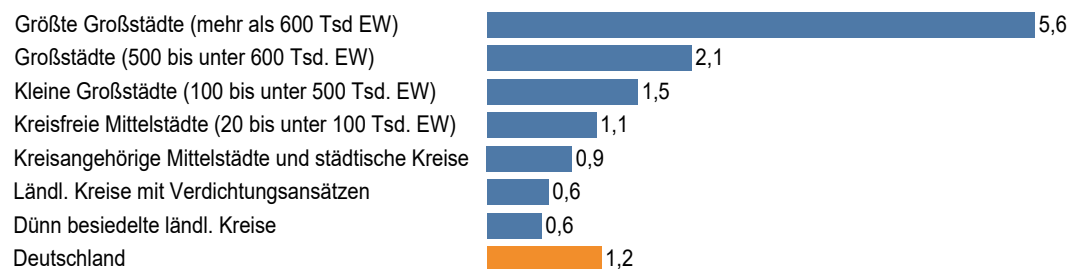
Die Betrachtung des Geldumsatzes je Transaktion für die „teuersten“ Städte bzw. Subkreise in **Abb. 4-168** zeigt die Besonderheit, dass einzelne Kauffälle, wenn sie auf der Ebene der Städte und Kreisen ausgewertet werden, die Darstellungen stark beeinflussen können. In München fanden im Jahr 2024 mehrere spektakuläre Transaktionen im Handelsimmobilienmarkt statt, die mediale Aufmerksamkeit erlangten und die die Ausnahmestellung erklären. Es ist freilich nicht der Anspruch dieses Berichts, auf einzelne Kauffälle einzugehen. Auch ohne diese Top-Verkäufe wäre München mit Abstand an der Spitze zu erwarten. Das übrige Ranking wartet

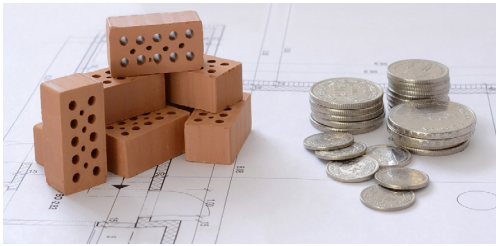
mit keinen Überraschungen auf. Im Umfeld der verdichteten Großstädte verwundert es nicht, dass sehr große und mit einem hohen Umsatz dimensionierte Transaktionen nicht in der Metropole selbst stattfinden, sondern vor den Toren der großen Großstädte, z. B. in Viersen und Mettmann statt in Düsseldorf oder in Schwabach statt in Nürnberg.

Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach teuersten Städten und Kreisen, Handelsimmobilien (2024)**Abb. 4-168:** Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach teuersten Städten und Kreisen, Handelsimmobilien (2024)

Interessant ist des Weiteren, dass Hamburg wie bereits 2020 an Platz 2 des Rankings auftaucht – in 2022 war der Stadtstaat gänzlich aus der Rangliste verschwunden. Den damaligen Geldumsatz (15,5 Mio. Euro) erreicht Hamburg 2024 jedoch nicht und bewegt sich lediglich bei etwa der Hälfte davon mit 8,2 Mio. Euro. Die Bundeshauptstadt Berlin hingegen erreicht – nachdem diese 2022 mit 7,5 Mio. Euro auf Platz 9 im Ranking abgewandert war – im Jahr 2024 wieder ihr Geldumsatzniveau von 2020 mit 7,7 Mio. Euro je Transaktion (damals noch an sechster, nun bereits an dritter Stelle). Hier ist jedoch festzustellen, dass das Umsatzniveau sich im Gegensatz zu München kaum verändert hat. Im Allgemeinen ist die Spanne der Geldumsätze in den teuersten Städten auffällig kleiner geworden als in den Vorjahren.

Bei der Betrachtung nach Stadt- und Kreistypen (**Abb. 4-169**) wird deutlich, dass sich die neun größten Großstädte mit rund 5,6 Mio. Euro je Transaktion deutlich von den anderen Regionen abheben. Allerdings hat sich der Geldumsatz pro Transaktion gegenüber den Jahren 2018 und 2020 (7,3 Mio. Euro in beiden Jahren) und dem Jahr 2022 (6,6 Mio. Euro) nun in 2024 mit 5,6 Mio. stetig verringert. Ebenso hat sich der deutschlandweite Durchschnitt des Geldumsatzes je Transaktion mit nur noch 1,2 Mio. Euro gegenüber den Jahren 2022 (1,5 Mio. Euro), 2018 (1,4 Mio. Euro) und 2020 (1,4 Mio. Euro) reduziert.

Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Stadt- und Kreistypen, Handelsimmobilien (2024)**Abb. 4-169:** Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Stadt- und Kreistypen, Verkäufe von Handelsimmobilien (2024)



Als Bauland werden im Allgemeinen Grundstücksflächen bezeichnet, die nach ihrer tatsächlichen und rechtlichen Beschaffenheit bebaut werden können. Nach § 3 Abs. 4 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 werden diese Flächen als „baureifes Land“ bezeichnet. Sie sind nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar.

Die Grundstücksart der baureifen Grundstücke (allgemein auch als „Bauland“ bezeichnet) lässt sich wiederum in folgende Segmente und Untersegmente unterteilen:

- Segment: Bauland für Wohngebäude.
 - Untersegment: Bauland für Eigenheime,
 - Untersegment: Bauland für Mehrfamilienhäuser,
 - Untersegment: Bauland für andere Wohngebäude.
- Segment: Bauland für Wirtschaftsimmobilien.
- Segment: Bauland für land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Betriebsgebäude,
- Segment: Bauland für andere Immobilientypen.

Die Gutachterausschüsse nehmen bei der Erfassung und Auswertung der Kaufverträge in ihren Kaufpreissammlungen eine entsprechende Zuordnung der Grundstücksarten vor. Beim Kauf von Bauland werden notariell beurkundete Kaufverträge über einzelne Baugrundstücke im Sinne der vorstehenden Definition abgeschlossen. Insofern werden im Folgenden die Begriffe „Baugrundstück“ bzw. „Bauland“ verwendet.

4.4 Bauland

Kaufverträge über **Baugrundstücke für Eigenheime** werden in der Regel über die planungsrechtlichen Gegebenheiten und hier insbesondere die Nutzungsarten kategorisiert. Verkäufe, die in Gebieten liegen, die eindeutig dem Wohnen dienen, können einfach zugeordnet werden. Es handelt sich um Baugrundstücke in reinen, allgemeinen, besonderen sowie dörflichen Wohngebieten oder auch in Kleinsiedlungsgebieten.

Auch die Zuordnung von **Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser** ist den Gutachterausschüssen in der Regel vergleichsweise einfach möglich. Die zukünftige Verwendung kann oftmals den Kaufverträgen bzw. den planungsrechtlichen Voraussetzungen entnommen werden.

Erheblich schwieriger jedoch ist die Zuordnung zu Untersegmenten, bei denen **Baugrundstücke in Mischformen der baulichen Nutzung** veräußert worden sind. Dies können Grundstücke in Gebieten sein, die planungsrechtlich als Mischgebiete, Dorfgebiete oder auch urbane Gebiete ausgewiesen sind. Die Zuordnung der veräußerten Grundstücke ist mitunter nicht immer eindeutig möglich, weil auch nach dem Kauf noch eine Änderung der konkreten Nutzung auf diesem Grundstück erfolgen kann. Wie hoch der Anteil der reinen Wohnbaugrundstücke des Untersegments „Bauland für Eigenheime“ in Misch- bzw. Kerngebieten tatsächlich ist, kann daher nicht genau angegeben werden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich bei dieser Grundstücksart zu einem erheblichen Teil um reine Wohnbauflächen und weniger um Baugrundstücke für Wirtschaftsimmobilien handelt.

Baugrundstücke in Gewerbe- und Industriegebieten oder auch in Sondergebieten lassen sich wiederum eindeutig zuordnen. Hier stehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Wohnnutzung oder anderen als den oben genannten Nutzungen entgegen. Gleiches gilt für Baugrundstücke, die für die Errichtung von Industrieanlagen, für sonstige Produktionszwecke oder für Logistikimmobilien genutzt werden sollen.

Aufgrund der Einschränkungen einer bundesweiten Datenerhebung durch die unterschiedliche Erfassungstiefe bei den Gutachterausschüssen werden für die weiteren Betrachtungen in diesem Bericht folgende Immobilientypen gebildet:

- Baugrundstücke für Eigenheime und in Misch- und Kerngebieten,
- Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser,
- Baugrundstücke für Wirtschaftsimmobilien in Gewerbegebieten und Sondergebieten für den Einzelhandel,
- Baugrundstücke für Industrie-, Produktions- und Logistikgebäude,
- andere (nicht zuzuordnende) Baugrundstücke für Wirtschaftsimmobilien,
- andere Baugrundstücke, die den o. g. Grundstücksarten nicht zugeordnet werden können.

Differenzierte Darstellungen des Marktgeschehens (zeitliche Entwicklung von Umsätzen, Marktintensitäten und Preisniveaus usw.) können aufgrund der Datenlage nur für die Segmente

- Baugrundstücke für Eigenheime und in Misch- und Kerngebieten sowie
- Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

vorgenommen werden.

4.4.1 Baugrundstücke für alle Immobilienarten

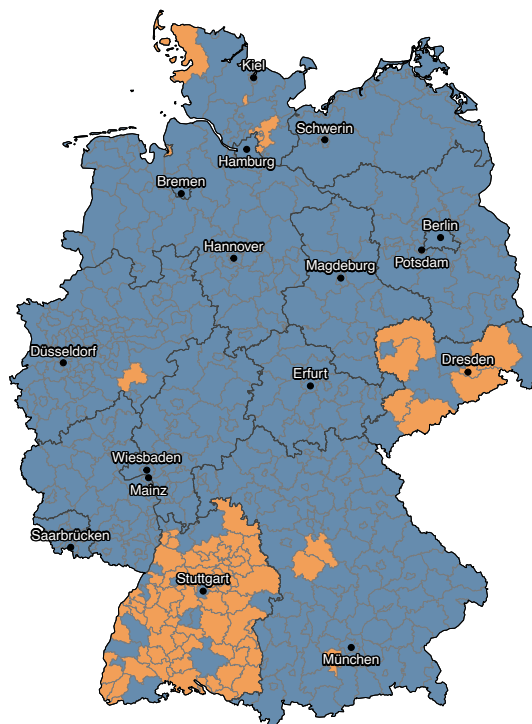
Datenlage

Bezogen auf die Gebietsfläche konnten die Gutachterausschüsse weitgehend zu insgesamt 87 % Daten über Transaktionen von Baugrundstücken zur Verfügung stellen (**Abb. 4-170 und Abb. 4-168**). Der Anteil ist gegenüber der Datenlage der Vorjahre nahezu gleichbleibend.

Lediglich in den Ländern Baden-Württemberg (22 %), Sachsen (41 %), Bremen (81 %, nur die Stadt Bremen ohne Bremerhaven) und Schleswig-Holstein (81 %) können weniger als 87 % Daten bereitgestellt werden.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Baugrundstücke (2024)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb.4-170: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Baugrundstücke (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Baugrundstücke (2024)

(nach Gebietsflächen)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

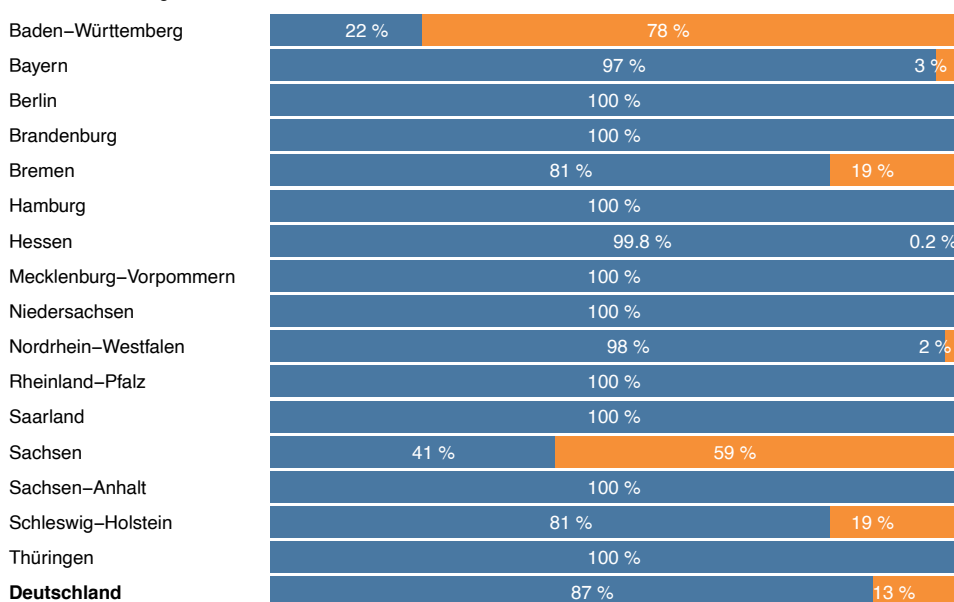


Abb.4-171: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Baugrundstücke, nach Gebietsfläche (2024)

Für die Auswertungen zu den Baugrundstücken wurden in den Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, die fehlenden Werte mit Hilfe statistischer Methoden ermittelt und als Schätzwerte verwendet. Die statistische Schätzung auf Kreisebene weist in allen Fällen eine für die nachfolgenden Darstellungen ausreichende Genauigkeit auf. Allerdings ist mit größeren Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen, je weniger Daten für die jeweiligen regionalen Erhebungseinheiten zur Verfügung stehen; dies gilt insbesondere für das Gebiet des Landes Baden-Württemberg, für die Stadt Bremerhaven, für Sachsen und für Teile des Landes Schleswig-Holstein.

Transaktionen und Geldumsätze Baugrundstücke, gesamt

Der Anteil an dem gesamten Geldumsatz für den Erwerb von Baugrundstücken auf dem Immobilienmarkt (247,0 Mrd. Euro) entspricht mit 16,9 Mrd. Euro etwa 6,8 % (**Abb. 4-172**). Damit ist der Anteil des Geldumsatzes auf dem Teilmarkt der Baugrundstücke gegenüber dem Jahr 2022 (7,5 %) um etwa 0,7 Prozent im Jahr 2024 gesunken.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2024)
(gesamt: 247,0 Mrd. Euro)

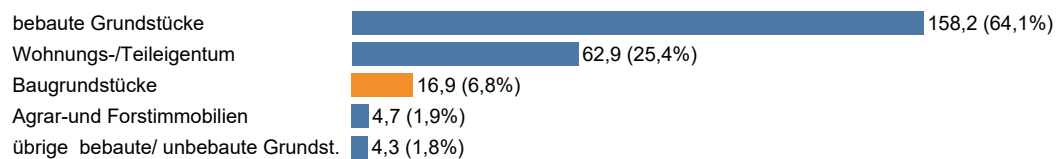


Abb. 4-172: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2024)

Aus **Abb. 4-173** wird deutlich, dass der Rückgang der Transaktionen von Baugrundstücken auf die Jahre 2022 (-28 %) und 2023 (-27 %) zurückzuführen ist. Hier gab es nach Auskunft der Gutachterausschüsse ab der zweiten Jahreshälfte 2022 einen erheblichen Rückgang der Verkäufe, der sich dann in 2023 fort-

gesetzt hat. Die Transaktionszahlen liegen deutlich unter denen von 2009. In 2024 hat sich die Anzahl der Transaktionen auf dem Niveau von 2023 stabilisiert.

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für alle Immobilienarten
(%=Veränderung zum Vorjahr)

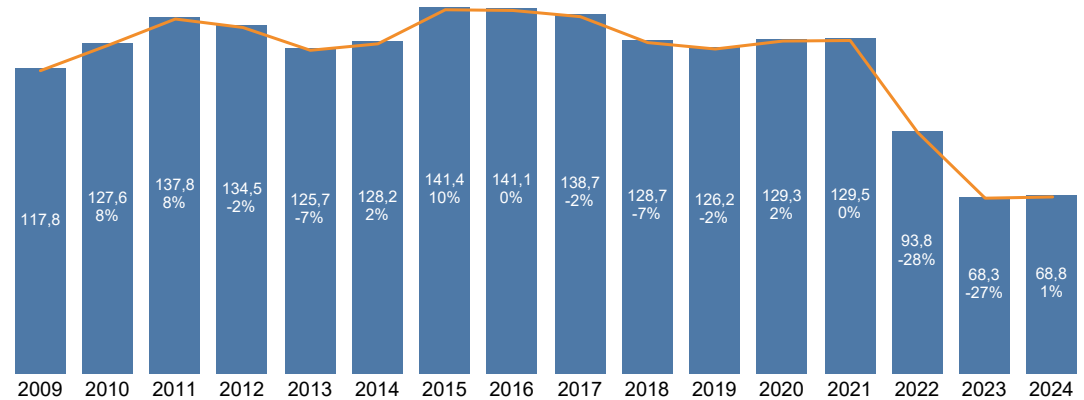


Abb. 4-173: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für alle Immobilienarten (2009-2024)

Die Entwicklung der Transaktionszahlen bis einschließlich 2021 zeigt praktisch keine Veränderungen. Dies deutet darauf hin, dass sich die Corona-Pandemie nicht signifikant auf die Transaktionszahlen von Baugrundstücken ausgewirkt hat. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine seit Februar 2022, die gesamtwirtschaftliche Situation (Inflation, Lieferengpässe) sowie insbesondere das Ende der Niedrigzinsphase mit einer Steigerung der Darlehenszinsen von rd. 1 % auf rd. 4 % innerhalb eines Jahres, haben zu einer Verteuerung der Baukosten und somit zu einer deutlichen Zurückhaltung auf dem Markt der Baugrundstücke geführt. Vor dem Hintergrund des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum ist die Nachfrage nach Baugrundstücken schon gegeben; die Tatsache, dass weniger Bauland auf den Immobilienmarkt kommt und dies für 2024 unverändert geblieben ist, ist insofern problematisch, da für den Wohnungsbau auch neu zu entwickelnde Baulandflächen benötigt werden.

Der Geldumsatz bei dem Erwerb von Baugrundstücken verzeichnet, ebenso wie die Anzahl der Transaktionen, im Jahr 2022 einen ungewöhnlich hohen Rückgang. Im Vergleich zum Jahr 2021 ist die Zahl der Transaktionen um -27 % zurückgegangen, womit das Niveau von 2016 erreicht wurde. In 2023 ist der Rückgang dann mit -34 % noch deutlicher. Der Geldumsatz geht zurück auf das Niveau von 2010 und hat sich gegenüber 2021 halbiert. Der Rückgang der Geldumsätze ist in 2023 stärker, als der Rückgang der Anzahl der Transaktionen in diesem Jahr. Dies könnte ein Indiz auf sinkende Durchschnittspreise für Baugrundstücke sein. In 2024 lässt sich allerdings wieder eine Steigerung der Geldumsätze um 13 % erkennen. Da die Anzahl der Transaktionen in 2024 keine wesentliche Steigerung erfahren hat (vgl. Abb. 4-173), könnte dies ein Hinweis auf bundesweit steigende durchschnittliche Baulandpreise sein; regional können aber auch abweichende Entwicklungen auftreten.

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Baugrundstücke für alle Immobilienarten
(%=Veränderung zum Vorjahr)

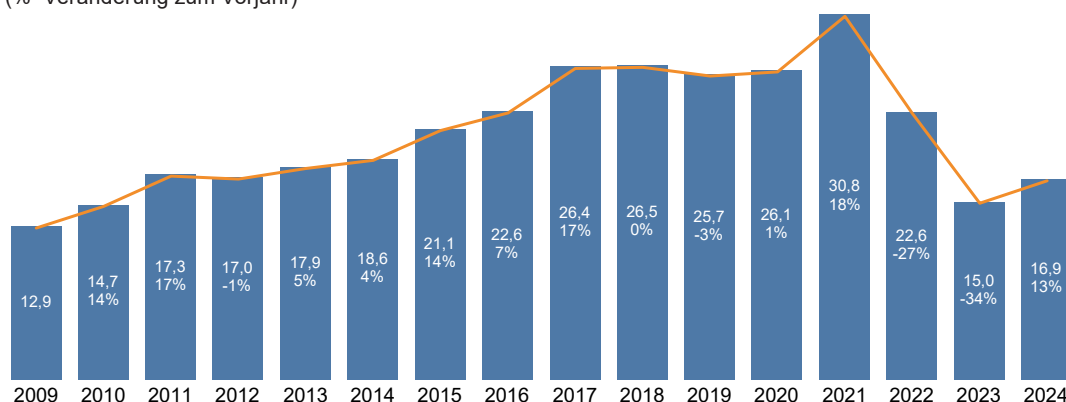


Abb. 4-174: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Baugrundstücke für alle Immobilienarten (2009-2024)

Die Darstellung der Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes zeigt einen der Entwicklung der Transaktionszahlen entsprechenden Rückgang, hier zunächst in 2022 um -23 % und in 2023 um -26 %. Erstaunlich ist die Zahl für 2024, da hier ein Rück-

gang von -9 % zu verzeichnen ist, während die Anzahl der Transaktionen zwischen 2023 und 2024 nahezu unverändert geblieben ist. Dies deutet auf kleinere Grundstücke pro Kauffall hin.

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Baugrundstücke für alle Immobilienarten
(%=Veränderung zum Vorjahr)

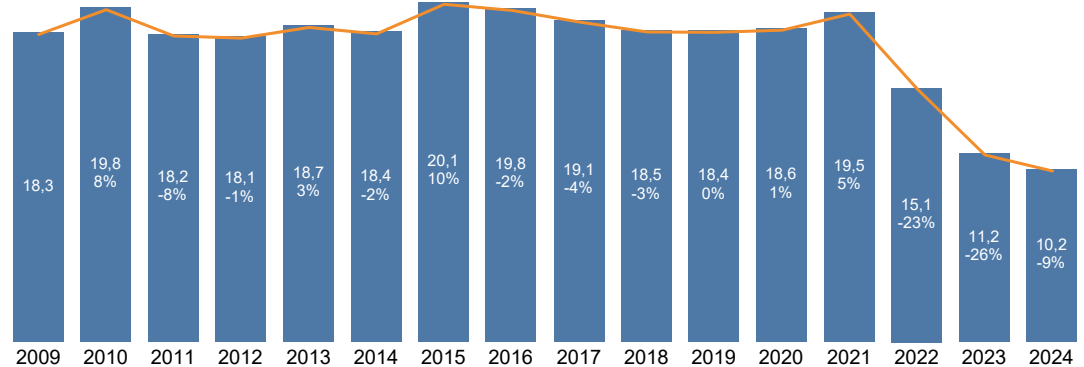


Abb. 4-175: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Baugrundstücke für alle Immobilienarten (2009-2024)

Insgesamt zeigen die Analysen, dass der Rückgang der Verkäufe von Baugrundstücken in den Jahren 2022 und 2023 seit 2009 so bislang nicht vorgekommen ist.

Transaktionen nach Kreistypen und Segmenten

Aus den vorangegangenen Ausführungen ergibt sich, dass in 2024 eine moderate Steigerung der Transaktionszahlen sowie ein stärkerer Anstieg der Geldumsätze zu verzeichnen ist. Dies bedeutet in absoluten Zahlen, dass im Jahr 2024 bundesweit ca. 500 Baugrundstücke mehr als in 2023 veräußert worden sind (**Abb. 4-173**).

Abb. 4-176 zeigt, dass die Steigerungen der Transaktionszahlen von 2023 nach 2024 im Wesentlichen von den Verkäufen in den Städten und verdichteten Räumen getragen werden, während in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen die Anzahl der Verkäufe weiterhin rückläufig ist.

Veränderung der Transaktionszahlen von 2023 nach 2024

(Baugrundstücke insgesamt)

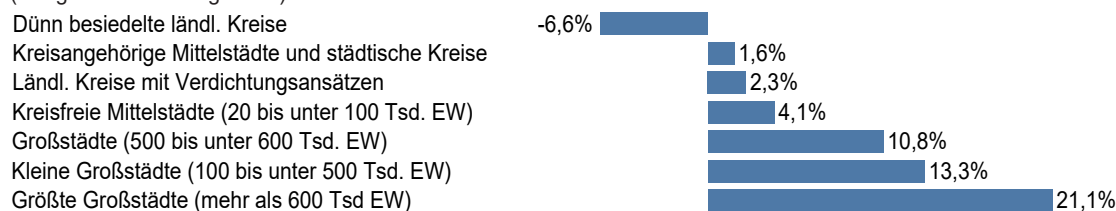


Abb. 4-176: Veränderungen der Transaktionszahlen von 2023 nach 2024, Baugrundstücke insgesamt

Transaktionen nach Grundstücksarten bei Bauland

Der Hauptanteil der Transaktionen entfällt auf Baugrundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern (ca. 46.200 Transaktionen im Jahr 2024). Die Grundstücksart macht damit rund 67 % aller Transaktionen von Bauland aus (**Abb. 4-177**). Im Jahr 2022 lag dieser Anteil ebenfalls bei rund 67 %, in 2020 aber noch bei 75 %.

Transaktionen nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2024)

(gesamt: 93.800)

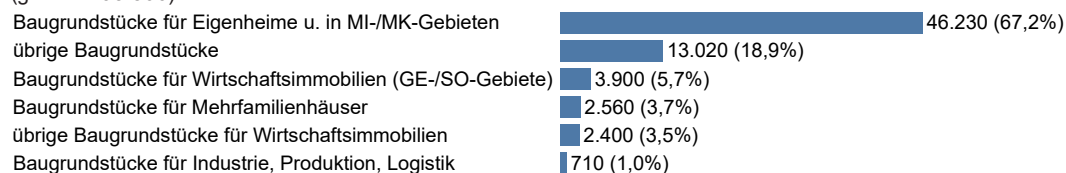


Abb. 4-177: Anzahl der Transaktionen nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2024)

So wie der Rückgang der Transaktionen im Jahr 2022 gegenüber dem Jahr 2021 im Wesentlichen aus dem Rückgang bei den Bauplätzen für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten erfolgte, so resultiert die Steigerung der Transaktionen zwischen 2023 und 2024 auch aus diesem Teilmarkt (**Abb. 4-178**). Hier ist gegenüber dem Jahr 2023 ein Plus von rd. 6 % für das Jahr 2024 zu verzeichnen. In den anderen Teilmärkten ist hingegen zwischen 2023 und 2024 ein leichter Rückgang zu erkennen.

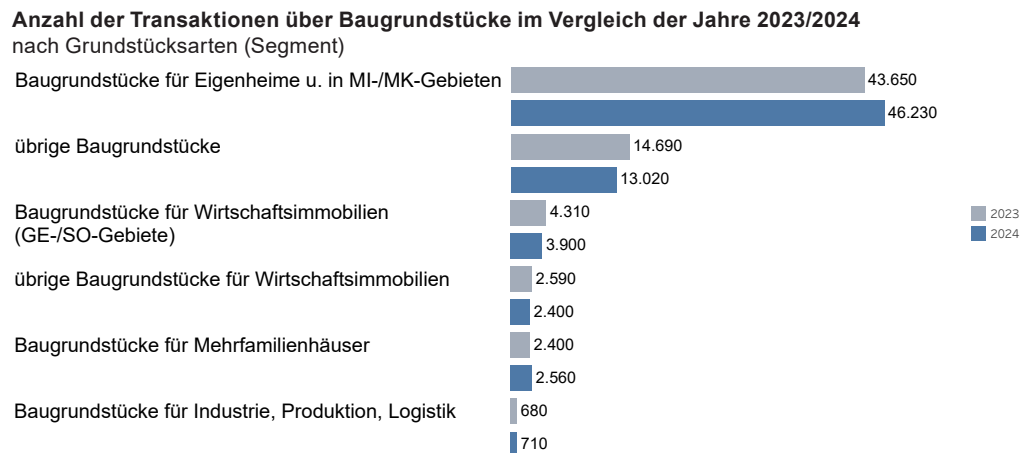


Abb. 4-178: Transaktionen über Baugrundstücke im Vergleich der Jahre 2023 und 2024

Die schrittweise Zunahme der Transaktionszahlen bei den Baugrundstücken für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten im Jahr 2024 deutet auf einen positiven Trend hin; viele potenzielle Käufer von Baugrundstücken für den Eigenheimbau reagieren aber nach wie vor zurückhaltend. Dies dürfte insbesondere in Zusammenhang mit dem Anstieg der Hypothekenzinsen und steigenden Baukosten stehen. Inwieweit dieses Verhalten als vorübergehend oder als dauerhaft einzustufen ist, lässt sich derzeit noch nicht abschätzen. Diese Entwicklung könnte sich verändern, wenn die Mietpreise weiter steigen, so dass der Bau oder Erwerb von Wohneigentum wieder mehr in den Fokus rückt.

Geld- und Flächenumsatz nach Grundstücksarten

Der Anteil des Geldumsatzes für den Erwerb von Baugrundstücken entspricht im Jahr 2024 mit einer Summe von insgesamt 16,9 Mrd. Euro etwa 6,8 % des gesamten Immobiliengeldumsatzes in Deutschland (siehe auch Abb. 4-172).

Nach den Grundstücksarten bei den Bauflächen unterscheiden sich, entsprechend der Anzahl der Transaktionen, auch die Verteilung der Geld- und Flächenumsätze (Abb. 4-179 und Abb. 4-180). Auch hier werden bei den Baugrundstücken für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten mit 54,2 % beim Geldumsatz und 39,1 % beim Flächenumsatz die höheren Umsätze erzielt.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2024)

(gesamt: 16,9 Mrd. Euro)

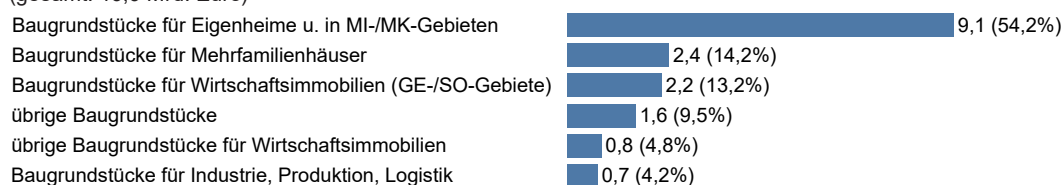


Abb. 4-179: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2024)

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Kategorien, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2024)

(gesamt: 10,2 Tsd. ha.)

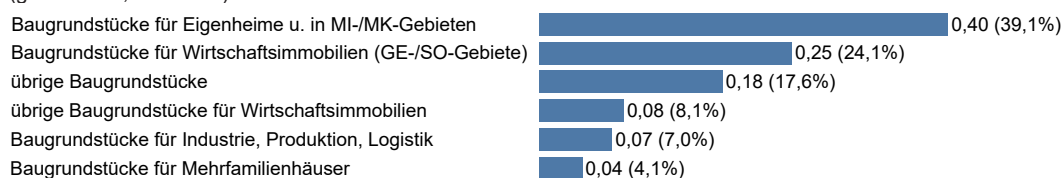


Abb. 4-180: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2024)

Transaktionen, Geld- und Flächenumsätze bei Baugrundstücken nach Ländern

Im Vergleich der Länder zeigt sich Bayern sowohl in Bezug auf die Anzahl der Transaktionen (19,4 % aller Transaktionen) als auch den Geldumsatz (27,2 %) an erster Stelle. Bei der Anzahl der Transaktionen folgt Baden-Württemberg (16,5 %) in nur geringem Abstand, hingegen ist der Abstand beim Geldumsatz (ebenfalls Baden-Württemberg mit 16,1 %) erheblich.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2024)

(gesamt: 68.800)

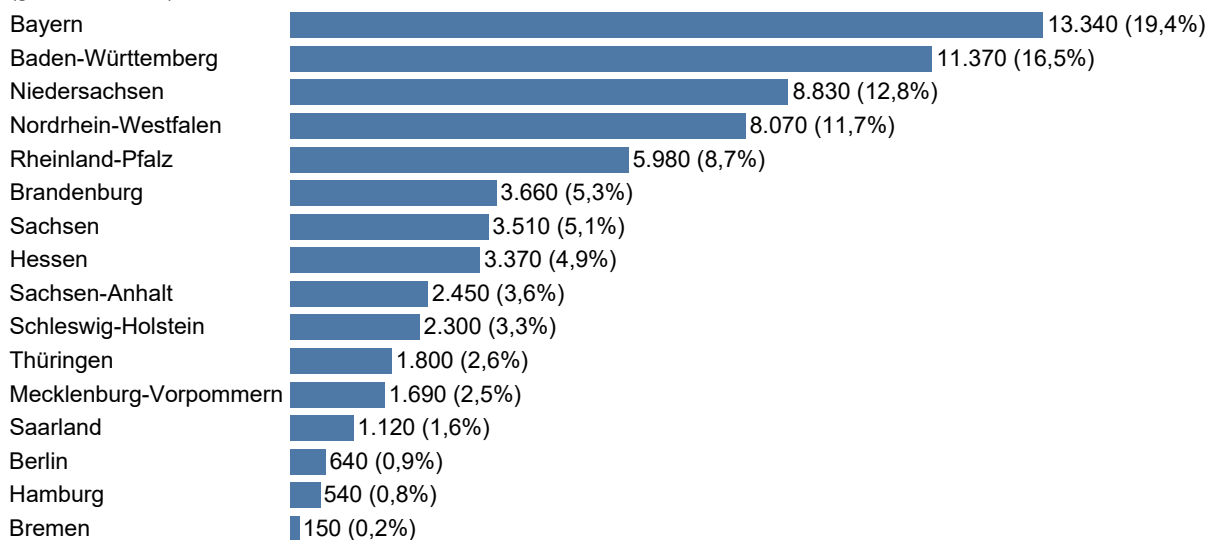


Abb. 4-181: Anzahl der Transaktionen bei Baugrundstücken nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2024)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2024)

(gesamt: 16,9 Mrd. Euro)

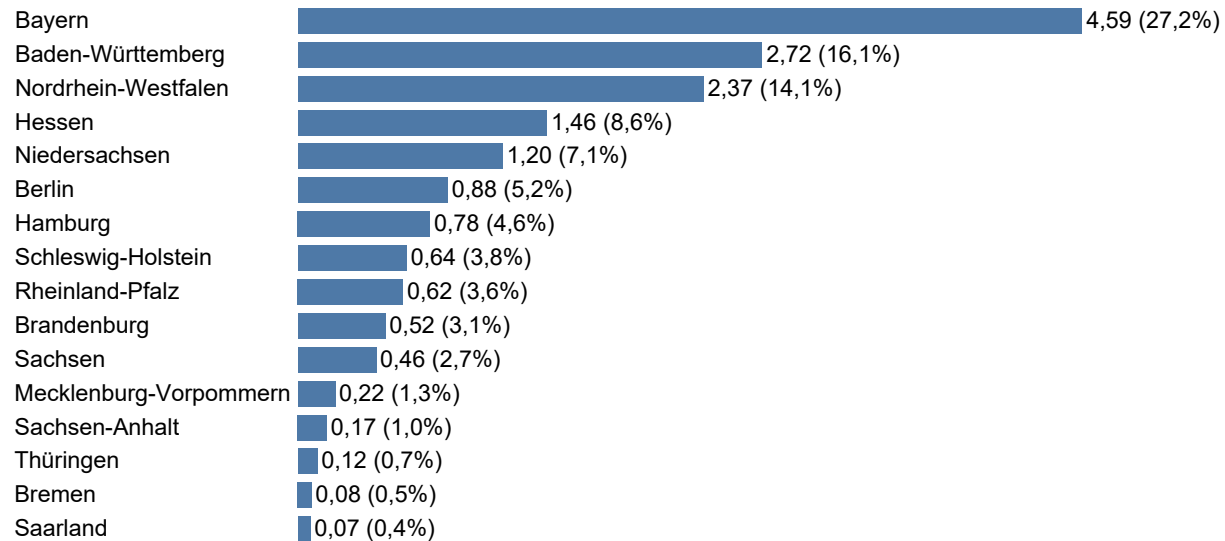


Abb. 4-182: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2024)

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2024)

(gesamt: 10,2 Tsd. ha.)

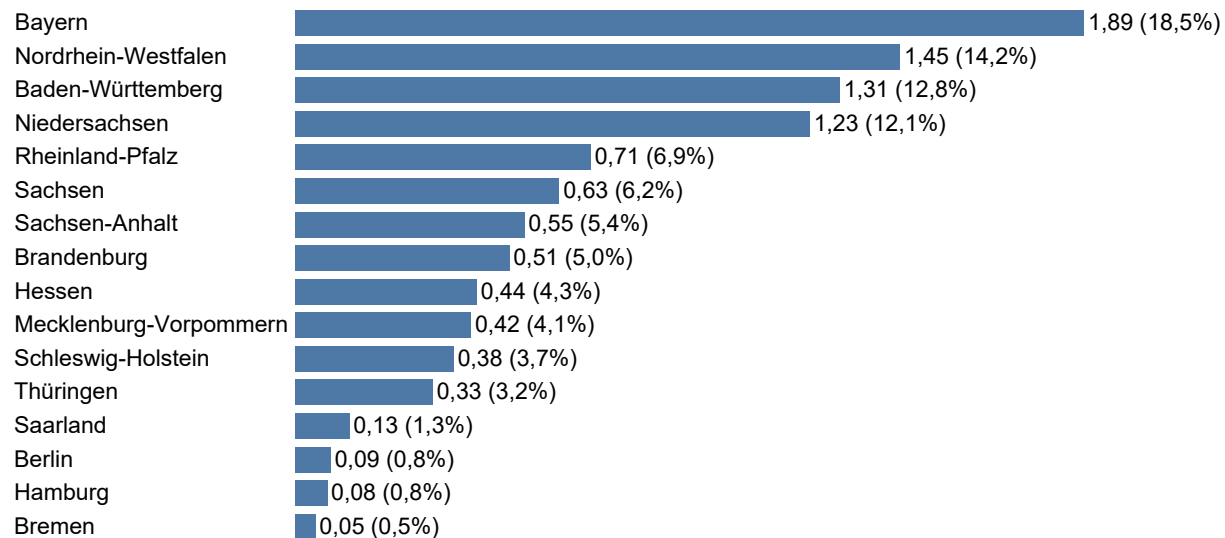


Abb. 4-183: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2024)

4.4.2 Baugrundstücke für Eigenheime und Baugrundstücke in Misch- sowie Kerngebieten

Wie eingangs in Kapitel 4.4.1 ausgeführt, ist es derzeit nicht möglich, die sachlichen Teilmärkte der Baugrundstücke für Eigenheime und die der Baugrundstücke in Misch- bzw. Kerngebieten eindeutig zu trennen. Dies hängt damit zusammen, dass in Misch- und Kerngebieten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilienhäusern oder Wirtschaftsimmobilien ebenso gegeben sind, wie die für den Bau von Eigenheimen. Es kann also aus dem Kaufvertrag, selbst auch in Verbindung mit der Untersuchung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, nicht auf die letztlich umgesetzten Bauvorhaben geschlossen werden. Gleichwohl zeigt die Erfahrung, dass bei der überwiegenden Mehrzahl der Verkäufe von Baugrundstücken für den Eigenheimbau auszugehen ist; Baugrundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern oder wirtschaftlich genutzten anderen Immobilien dürften den geringeren – eher zu vernachlässigenden – Anteil der Verkäufe einnehmen.

Transaktionen, Geld- und Grundstücksflächenumsatz

Die Entwicklung der Transaktionszahlen zeigt sich bis etwa 2014 nahezu gleichbleibend; 2015 haben die Transaktionen dann eine deutliche Steigerung von 12 % erfahren, bleiben bis 2017 auf diesem Niveau und gehen dann bis 2021 leicht zurück. So liegt die durchschnittliche Veränderung der Transaktionen von 2009 bis 2021 bei 0 % pro Jahr (**Abb. 4-184**), die des Geldumsatzes bei im Schnitt jährlichen +8 % (**Abb. 4-185**). Im Jahr 2022 zeigt sich jedoch ein erheblicher Rückgang der Transaktionen (-32 %) und des Geld- und Flächenumsatzes (-33 % bzw. -31 %), der sehr weit unter den jährlichen Veränderungsraten der vergangenen Jahre seit 2009 liegt (**Abb. 4-185 und Abb. 4-186**). Diese Entwicklung hat sich in 2023 fortgesetzt. Die Transaktionen sind in 2023 um weitere -31 % zurückgegangen und auch die Geldumsätze (-35 %) und der Flächenumsatz (-36 %) erleben einen historischen Rückgang. In der weiteren Betrachtung ist in 2024 eine leichte Erholung mit geringen Steigerungsraten erkennbar (Transaktionen +6 %, Geldumsatz +14 %, Flächenumsatz +5 %), gleichwohl ist es mehr als eine Halbierung des Niveaus der 2010er Jahre.

Nach Einschätzung der Gutachterausschüsse zeigt sich in 2022 und 2023 ein eindeutiger Zusammenhang mit den Entwicklungen des Zinsniveaus, der Inflation und den mit dem Krieg in der Ukraine einhergehenden allgemeinen Unsicherheiten.

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten
(% = Veränderung zum Vorjahr)

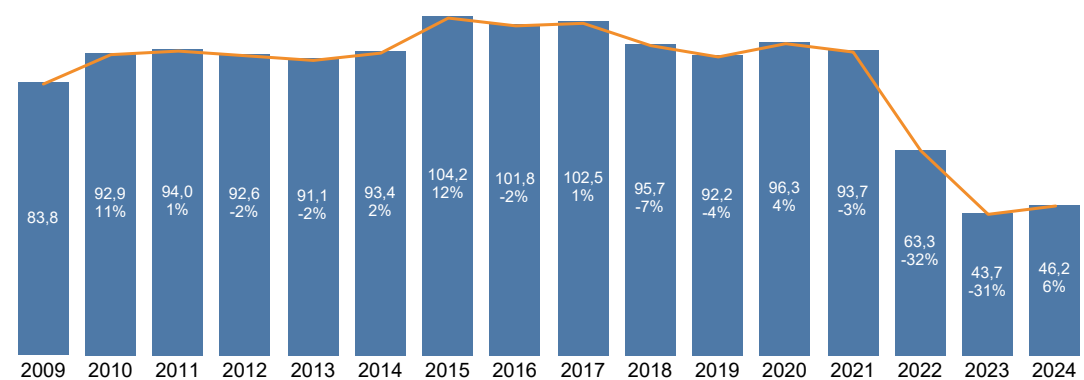


Abb. 4-184: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten (2009-2024)

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten
(% = Veränderung zum Vorjahr)

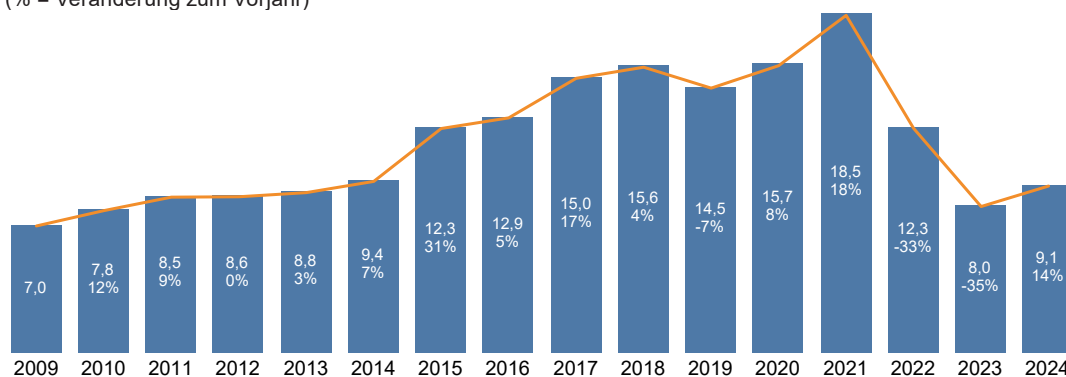


Abb. 4-185: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten (2009-2024)

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha., Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten
(% = Veränderung zum Vorjahr)

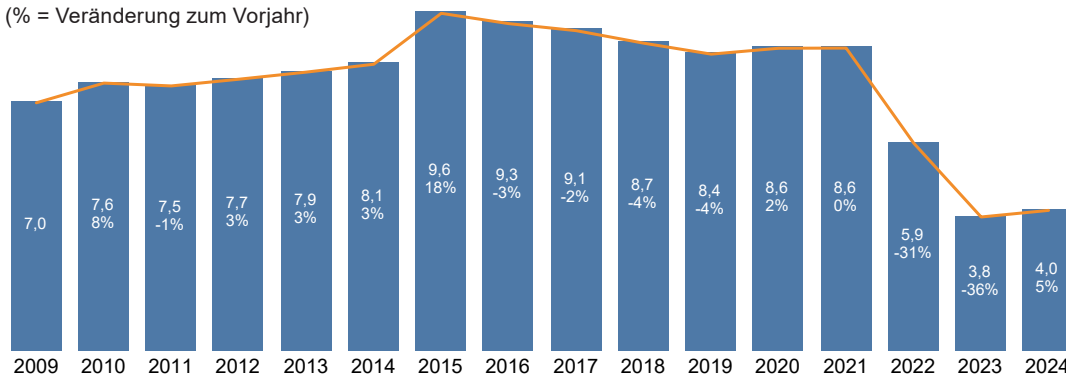


Abb. 4-186: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha., Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten (2009-2024)

Zusammenfassend kann demnach festgestellt werden, dass in der Kategorie der Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten, die den größten Anteil der Transaktionen bei allen Baugrundstücken darstellt, in den Jahren 2022 und 2023 ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen ist, der sich aber in 2024 auf dem niedrigen Niveau erholt hat.

Der starke Rückgang der Transaktionen der Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten wird dazu führen, dass auch die Bautätigkeit bei den Eigenheimen in den Folgejahren zurückgeht.

Entwicklung der Transaktionszahlen nach Stadt- und Kreistypen

Die Analyse der Entwicklung der Transaktionszahlen nach den unterschiedlichen Stadt- und Kreistypen (**Abb. 4-187**) verdeutlicht, dass von 2009 bis 2021 insbesondere in den Großstädten ein Rückgang erfolgt. Die Zahl der Verkäufe von Baugrundstücken für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten ist z. B. in den Großstädten mit 500 bis 600 Tsd. Einwohnern in den Jahren 2010 bis 2024 um rd. -86 % zurückgegangen. Der Rückgang ist zwischen 2022 und 2024 in allen Bereichen besonders markant. Erkennbar ist,

dass – obwohl es insgesamt an Wohnungen fehlt – ein deutlich rückläufiger Trend in den Städten zu verzeichnen ist, der sich ab 2021 auch auf die bis dahin stabilen Entwicklungen in den ländlichen Räumen ausgeweitet hat. In den Jahren 2021 bis 2023 sind die Transaktionszahlen durchgängig rückläufig, allerdings ist auch zu erkennen, dass in 2024 eine Erholung dieses Trends eingesetzt hat.

Entwicklung der Transaktionen; Baugrundstücke für Eigenheime (Indiziert: 2009 = 100, (2009 bis 2024))

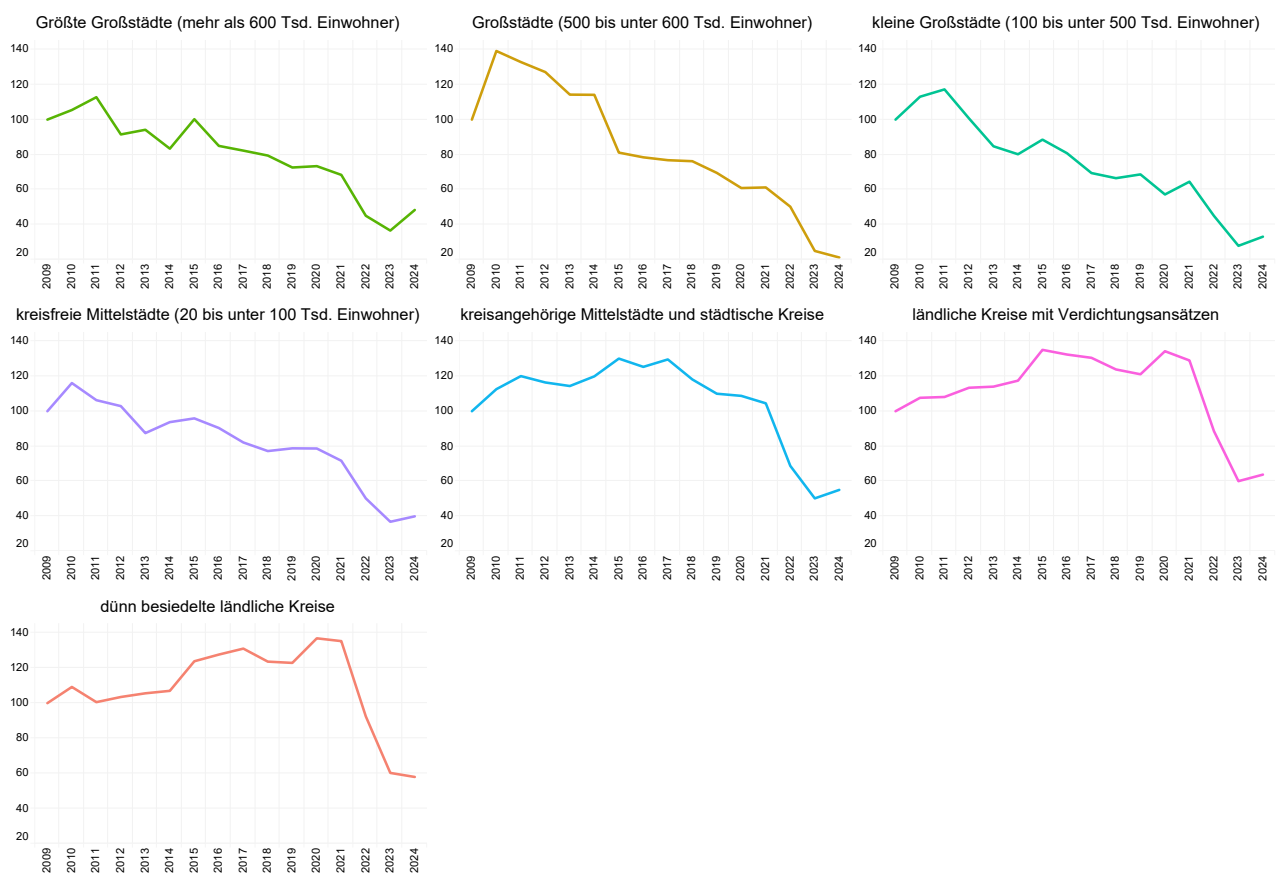


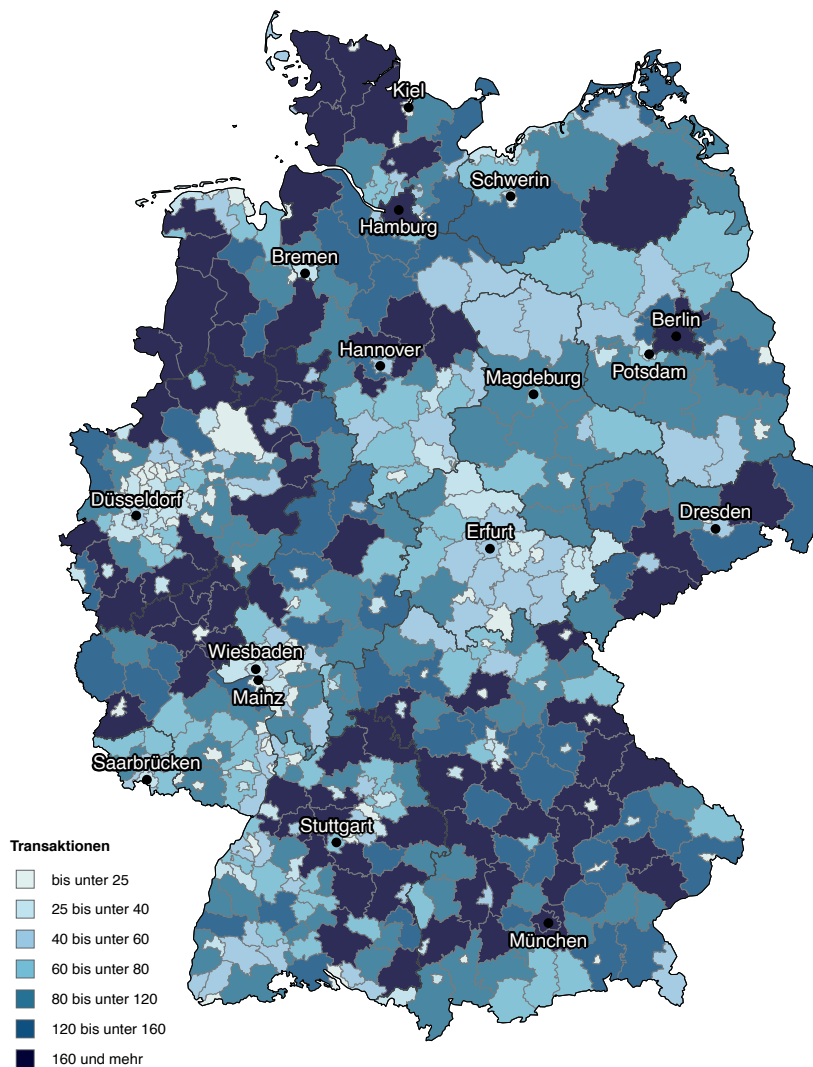
Abb. 4-187: Entwicklung der Transaktionen über Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2009 bis 2024) nach Stadt- und Kreistypen (Indiziert mit 2009 = 100)

Transaktionen auf der Ebene der Subkreise

Die Kartendarstellung in **Abb. 4-188** zeigt die Transaktionszahlen von Baugrundstücken für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten auf der Ebene der Subkreise.

Hier treten die höheren Transaktionszahlen vor allem in den ländlich strukturierten Regionen wie im Emsland (Niedersachsen), in den Regionen der Mecklenburgischen Seenplatte (Mecklenburg-Vorpommern), in großen Teilen Schleswig-Holsteins und in der Region um den Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz auf.

Anzahl der Transaktionen über Baugrundstücke für Eigenheime in MI-/MK-Gebieten (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-188: Anzahl der Transaktionen über Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2024)

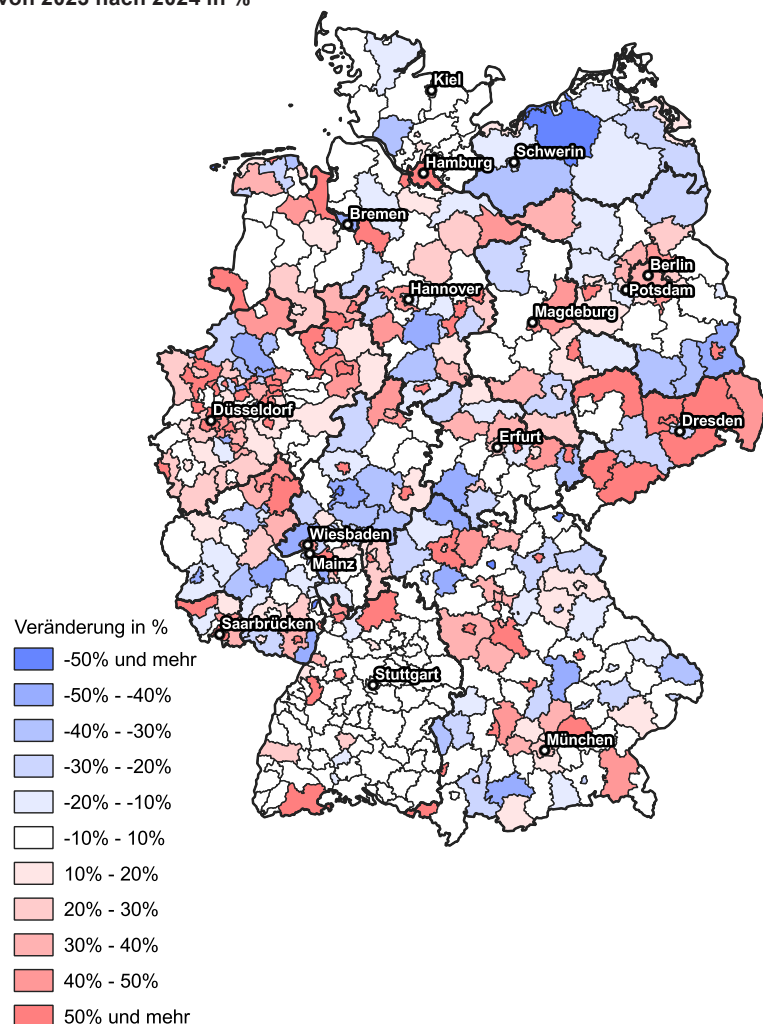
Veränderungen der Transaktionszahlen von Baugrundstücken für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten 2023/2024

Aufgrund der starken Bewegungen bei den Transaktionen von Baugrundstücken für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten in den vergangenen Jahren bietet die Betrachtung der prozentualen Entwicklungen von 2023 bis 2024 auf räumlicher Ebene interessante Rückschlüsse (vgl. Darstellung auf der Ebene der Subkreise in **(Abb. 4-189)**).

In vielen Landesteilen sind in 2024 nach dem erheblichen Rückgang der Transaktionszahlen von 2021 bis 2023 kaum noch negative Entwicklungen zu verzeichnen. Insbesondere ist erkennbar, dass die Er-

holung überwiegend in den städtischen Bereichen stattfindet. In den stark ländlich geprägten Regionen ist hingegen in einigen Bereichen weiterhin ein Rückgang der Transaktionszahlen zu sehen, der auf die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen zurückzuführen ist. Während in der Vergangenheit die Anzahl der Transaktionen in den an der Ostseeküste gelegenen Landesteilen Mecklenburg-Vorpommerns und an den Grenzen zu Polen vergleichsweise gering waren, fallen diese im Zeitraum 2023 bis 2024 deutlich prägnanter aus (**Abb. 4-189**).

Veränderung der Transaktionszahlen über Baugrundstücke für Eigenheime und Baugrundstücke in Mischgebieten und Kerngebieten - von 2023 nach 2024 in %



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis © GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-189: Veränderung der Transaktionszahlen über Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten von 2023 nach 2024 in %, Subkreisebene

Nach den Stadt- und Kreistypen geordnet wird deutlich, dass die größten Steigerungen in den Großstädten mit mehr als 600.000 Einwohnern sowie in den kleinen Großstädten vorkommen. In den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen ist die Entwicklung mit rd. 6,2 % nach den Rückgängen der vergangenen Jahre wieder moderat, während in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen und insbesondere in den Großstädten mit 500.000 bis 600.000 Einwohnern weiterhin rückläufige Zahlen zu verzeichnen sind. Diese Entwicklungen könnten darauf zurückzuführen sein, dass die Kaufzurückhaltung in

den Jahren 2021 bis 2022 in den Großstädten mit mehr als 600.000 Einwohnern sehr stark war und nach der leichten Erholung der wirtschaftlichen Situation und auch dem nicht mehr so starken Anstieg der Darlehenszinsen zwischenzeitig ein Nachholeffekt stattgefunden hat. Die Großstädte mit 500.000 bis 600.000 Einwohnern haben in dem Zeitraum 2021 bis 2022 den geringsten Rückgang; hier scheint die rückläufige Entwicklung wie in Abbildung 4-201 erkennbar, verzögert in 2023 bis 2024 eingesetzt zu haben.

Veränderung der Transaktionszahlen von 2023 nach 2024

Baugrundstücke für Eigenheime und MI-/MK-Gebieten

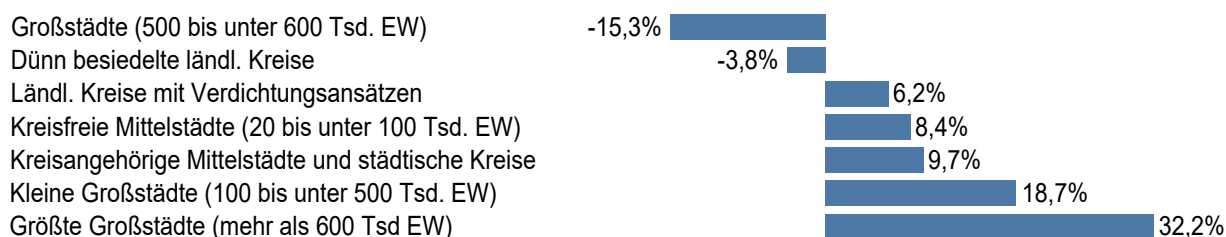


Abb. 4-190: Veränderung der Transaktionszahlen über Baugrundstücke von 2023 nach 2024 in %, Stadt und Kreistypen

Die nachfolgenden Tabellen (**Abb. 4-191 bis Abb. 4-193**) zeigen die Transaktionszahlen, die Geld- und die Grundstücksflächenumsätze von 2009 bis 2024 in Absolutwerten.

Transaktionszahlen nach Ländern, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	8.200	9.200	10.000	8.100	9.500	9.300	12.600	11.900	15.800	14.900	12.300	12.400	9.900	7.000	6.400	7.300
Bayern	15.200	16.800	17.200	16.800	15.200	15.800	22.800	23.500	20.700	18.500	19.100	19.700	20.000	13.200	10.300	10.400
Berlin	1.200	1.200	1.400	1.000	1.100	900	1.000	900	800	800	700	800	700	500	400	500
Brandenburg	6.200	7.200	6.200	6.900	7.100	7.200	7.000	6.400	6.400	5.600	5.100	5.200	5.000	3.200	2.100	2.200
Bremen	100	300	300	300	300	300	200	200	200	100	200	200	200	100	100	100
Hamburg	800	700	700	600	600	600	900	800	800	800	700	700	600	400	200	400
Hessen	4.500	5.400	4.700	5.800	3.900	4.900	7.000	7.000	6.500	5.800	6.100	6.400	6.900	4.500	2.700	2.400
Mecklenburg-Vorpommern	2.200	2.600	2.600	2.900	2.800	3.000	3.300	3.100	3.900	3.300	2.800	2.800	3.000	2.500	1.500	1.100
Niedersachsen	11.200	12.600	14.800	15.400	15.300	14.800	14.900	13.600	13.600	13.100	13.600	14.600	13.300	9.200	5.900	6.400
Nordrhein-Westfalen	13.000	14.600	15.500	14.200	14.100	15.300	13.500	13.900	14.300	13.200	12.400	12.300	12.500	8.200	5.100	6.000
Rheinland-Pfalz	9.200	9.500	6.900	6.800	5.900	6.200	7.200	7.100	7.200	6.400	6.200	7.300	7.600	5.000	3.400	3.600
Saarland	900	1.000	1.000	1.100	900	1.100	900	900	1.000	1.100	1.000	1.000	1.000	600	400	400
Sachsen	3.000	3.200	3.400	3.500	3.600	3.700	4.300	3.900	3.300	3.700	3.400	3.800	4.000	2.500	1.300	1.700
Sachsen-Anhalt	2.700	2.600	2.600	2.700	2.800	2.900	2.100	2.200	2.300	2.300	2.400	2.600	2.700	1.800	1.000	1.000
Schleswig-Holstein	3.200	3.500	4.000	3.500	4.800	4.500	3.900	3.500	3.600	3.700	3.800	4.000	3.900	2.900	1.800	1.900
Thüringen	2.200	2.400	2.800	2.900	3.000	2.900	2.600	2.800	2.300	2.400	2.200	2.400	2.500	1.700	1.000	1.000
Deutschland	83.800	92.900	94.000	92.600	91.100	93.400	104.200	101.800	102.500	95.700	92.200	96.300	93.700	63.300	43.700	46.200

Abb. 4-191: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2009 – 2024)

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	1.100	1.240	1.220	1.030	1.140	1.120	1.420	1.430	3.340	3.500	2.220	2.340	1.840	1.340	1.370	1.580
Bayern	1.820	2.010	2.430	2.490	2.580	2.750	4.050	4.470	4.540	4.610	4.610	4.970	6.360	4.220	2.630	2.870
Berlin	190	160	180	140	190	120	440	430	370	360	480	480	550	350	290	390
Brandenburg	260	330	280	320	350	380	460	490	560	580	600	760	880	530	310	340
Bremen	20	40	40	40	30	40	30	30	30	20	30	40	60	40	30	10
Hamburg	130	130	140	130	140	160	540	420	390	800	540	590	570	330	170	340
Hessen	530	600	600	790	580	690	1.080	1.270	1.210	1.020	1.220	1.190	2.040	1.100	560	410
Mecklenburg-Vorpommern	90	120	130	150	120	180	170	180	190	190	170	210	260	210	150	110
Niedersachsen	630	730	890	960	990	1.030	1.100	1.020	1.130	1.200	1.280	1.470	1.490	1.140	720	770
Nordrhein-Westfalen	1.230	1.380	1.470	1.300	1.380	1.550	1.600	1.700	1.860	1.820	1.750	1.750	2.210	1.410	940	1.190
Rheinland-Pfalz	430	460	470	490	390	420	530	530	530	490	500	630	640	500	310	320
Saarland	60	60	60	80	70	90	60	60	80	80	80	80	80	60	40	50
Sachsen	130	140	160	170	190	220	230	210	200	260	240	300	380	290	100	140
Sachsen-Anhalt	50	50	60	70	60	70	80	90	90	110	130	140	160	130	60	70
Schleswig-Holstein	250	280	340	330	490	500	410	420	430	500	520	680	810	560	320	500
Thüringen	50	70	70	70	80	80	100	110	80	100	100	100	140	90	40	50
Deutschland	6.960	7.800	8.540	8.560	8.780	9.400	12.290	12.870	15.040	15.640	14.500	15.730	18.480	12.300	8.020	9.140

Abb. 4-192: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2009 – 2024)

Flächenumsatz nach Ländern in ha, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	490	550	480	480	620	570	1.060	1.020	1.180	1.120	800	790	600	430	460	510
Bayern	1.240	1.350	1.400	1.410	1.260	1.260	2.100	2.120	1.740	1.540	1.730	1.610	1.630	1.100	790	830
Berlin	150	130	120	90	120	80	120	90	70	70	70	60	60	40	30	50
Brandenburg	620	740	740	800	760	840	830	770	760	680	650	660	620	460	250	270
Bremen	10	20	20	30	30	30	20	20	20	20	20	20	30	20	10	0
Hamburg	50	50	40	40	40	40	80	70	90	80	80	70	60	30	20	30
Hessen	300	360	320	400	280	340	540	590	530	470	520	600	590	400	200	190
Mecklenburg-Vorpommern	280	300	260	300	300	320	500	400	440	420	350	330	410	330	180	150
Niedersachsen	1.200	1.170	1.480	1.500	1.730	1.820	1.380	1.290	1.310	1.350	1.330	1.490	1.360	930	610	620
Nordrhein-Westfalen	870	980	1.020	970	980	1.060	990	1.050	1.140	1.130	1.030	990	1.070	670	450	490
Rheinland-Pfalz	770	710	470	460	390	420	540	520	550	500	540	580	620	410	250	250
Saarland	60	70	80	90	80	100	80	90	100	100	90	100	100	70	40	40
Sachsen	340	490	390	430	430	410	480	420	330	390	330	390	430	340	120	160
Sachsen-Anhalt	230	190	210	230	230	250	210	230	240	240	270	290	340	200	120	130
Schleswig-Holstein	270	300	290	280	430	390	370	340	380	390	400	390	440	300	190	190
Thüringen	150	170	170	200	230	190	250	270	210	210	210	210	230	160	90	80
Deutschland	7.030	7.590	7.510	7.700	7.900	8.120	9.560	9.270	9.070	8.720	8.410	8.580	8.580	5.890	3.800	3.990

Abb. 4-193: Grundstücksflächenumsatz in Hektar nach Ländern, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2009 – 2024)

Preisniveau und Preisentwicklung von Baugrundstücken für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten

Die Gutachterausschüsse haben nach § 196 des Baugesetzbuches flächendeckend durchschnittliche Lagewerte u. a. für baureifes Land zu ermitteln und zu veröffentlichen (Bodenrichtwerte). Dabei beziehen sich die Bodenrichtwerte auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche, sie unterliegen der Annahme eines unbebauten Grundstückes und sie sind jeweils auf den Stichtag zu Beginn mindestens eines jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln.

Auf der Grundlage dieser Bodenrichtwerte haben die Gutachterausschüsse das mittlere Preisniveau auf der Ebene der Subkreise ihrer Zuständigkeitsbereiche ermittelt. Die zugrunde gelegten Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureifes Land, für das planungsrechtlich ein Wohngebiet, ein Mischgebiet oder ein Dorfgebiet festgesetzt ist. Zudem ist von einer zulässigen Geschosshöhe von zwei oder weniger auszugehen und/oder es ist in den ergänzenden Hinweisen zu dem jeweiligen Bodenrichtwert als Art der Nutzung die eines Einfamilienhausgrundstückes vermerkt.

Damit bezieht sich das im Folgenden abgebildete Preisniveau auf Baugrundstücke für baureifes Land zur Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser.

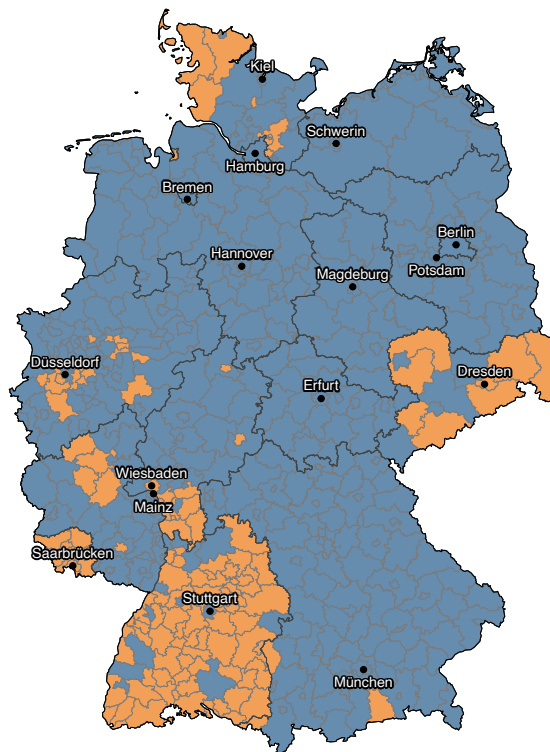
Für das Jahr 2024 konnten insgesamt 82 % der Gutachterausschüsse, bezogen auf die jeweilige Gesamtfläche in Deutschland, Angaben über das Preisniveau von Baugrundstücken für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten zur Verfügung stellen (**Abb. 4-194 und Abb. 4-195**).

Für die Analysen zu dem Preisniveau von Baugrundstücken für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten wurden für diejenigen Regionen, bei denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten¹⁾, die fehlenden Werte mithilfe statistischer Methoden ermittelt und als Schätzwerte eingesetzt. Die statistischen Schätzungen auf der Subkreisebene weisen für die folgenden Ausführungen in allen Fällen eine hinreichende Aussagekraft auf. Dennoch ist mit stärkeren Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen, je weniger Angaben für die Subkreise vorliegen.

¹ In einigen Bundesländern ist die Ermittlung der Bodenrichtwerte nur in einem Turnus von 2 Jahren vorgesehen, so dass zum Stichtag 01.01.2025 keine Bodenrichtwerte vorliegen könnten.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Eigenheimbaugrundstücken in mittleren Lagen (2024)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-194: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Baugrundstücken für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Eigenheimbaugrundstücken in mittleren Lagen (2024)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

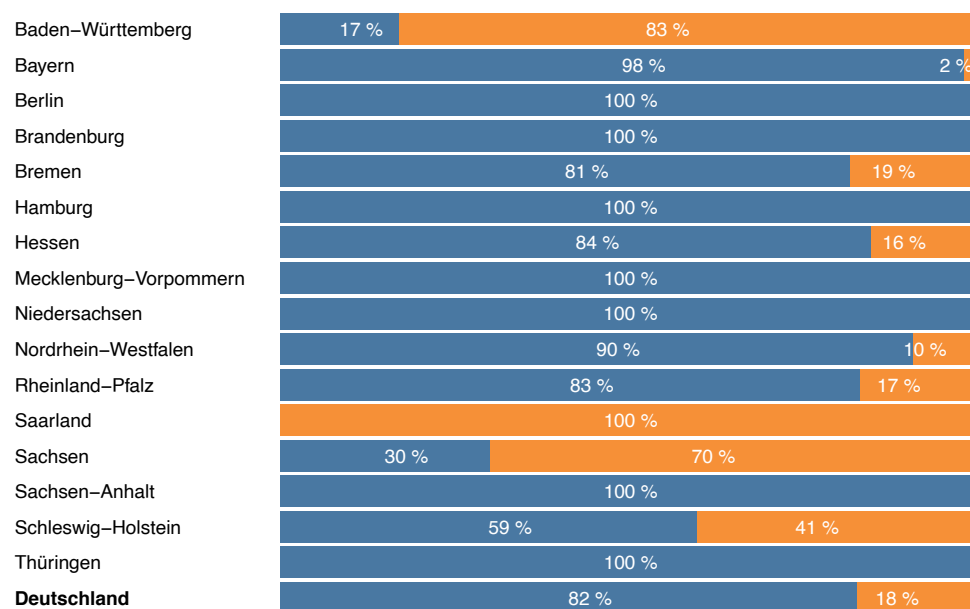


Abb. 4-195: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Baugrundstücken für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten nach Ländern (2024)

Die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus für Wohnbauland kann auf Basis der Daten der Gutachterausschüsse seit dem Jahr 2011 bundesweit dargestellt werden. In **Abb. 4-196** ist diese Entwicklung gut zu erkennen. Insbesondere wird deutlich, dass sich der deutschlandweite Trend steigender Baulandpreise im Segment des individuellen Wohnungsbaus auch unter den Bedingungen der Corona-Pandemie bis zum Jahr 2022 nicht verän-

dert hat. Weiterhin ist ersichtlich, dass im unteren und mittleren Preisniveau ab 2022 die Preise stagnieren, während diese im oberen Preisniveau im gleichen Zeitraum deutlich eingebrochen sind; die Preissteigerungen der vergangenen Jahre fallen auf ein Niveau von 2020 zurück.

Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Eigenheimbaugrundstücke

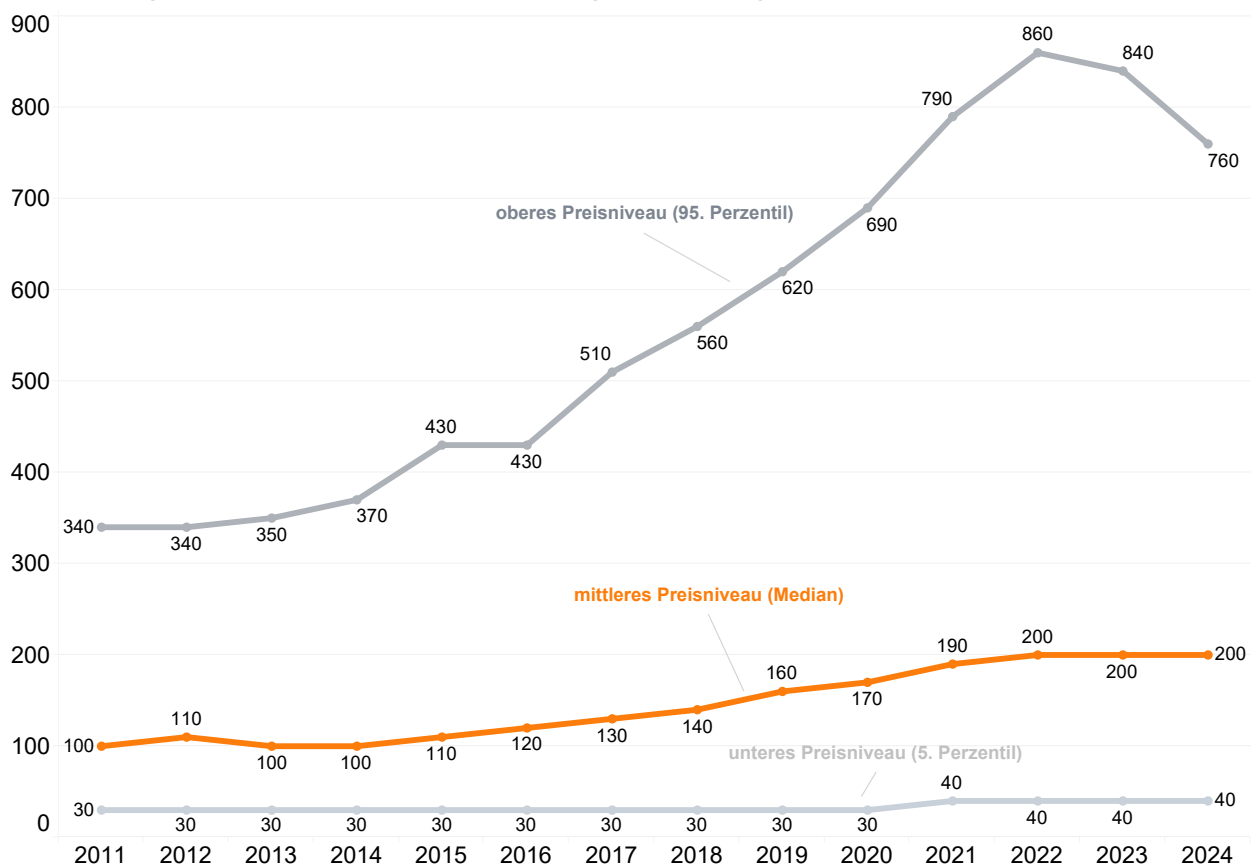


Abb. 4-196: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Eigenheimgrundstücke (2011 – 2024), bundesweit

Der durchschnittliche Preis für ein Eigenheimgrundstück liegt folglich bundesweit im Jahr 2024 in Regionen mit hohem Preisniveau bei ca. 760 €/m². Über alle unterschiedlichen Regionen hinweg liegt der mittlere Preis bei 200 €/m² und in den Regionen, in denen das Preisniveau sehr gering ist, liegt der mittlere Preis bei 40 €/m² Grundstücksfläche.

Die Analyse der Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus auf der Ebene der Stadt- und Kreistypen zeigt, dass die starken Preisentwicklungen bis 2021 vor allem in den Top-7-Städten und den übrigen Großstädten zu verzeichnen sind (**Abb. 4-197**); dort aber zugleich auch ab 2022 die stärksten Rückgänge eintraten. Während kleine und mittlere Großstädte das Niveau in diesem Zeitraum noch gehalten haben, sind insbesondere in den größten Großstädten die Preise deutlich eingebrochen und haben sich erst in 2024 neu belebt.

Entwicklung mittleres Preisniveaus in Euro/m² nach Kreistypen Baugrundstücke für Eigenheime

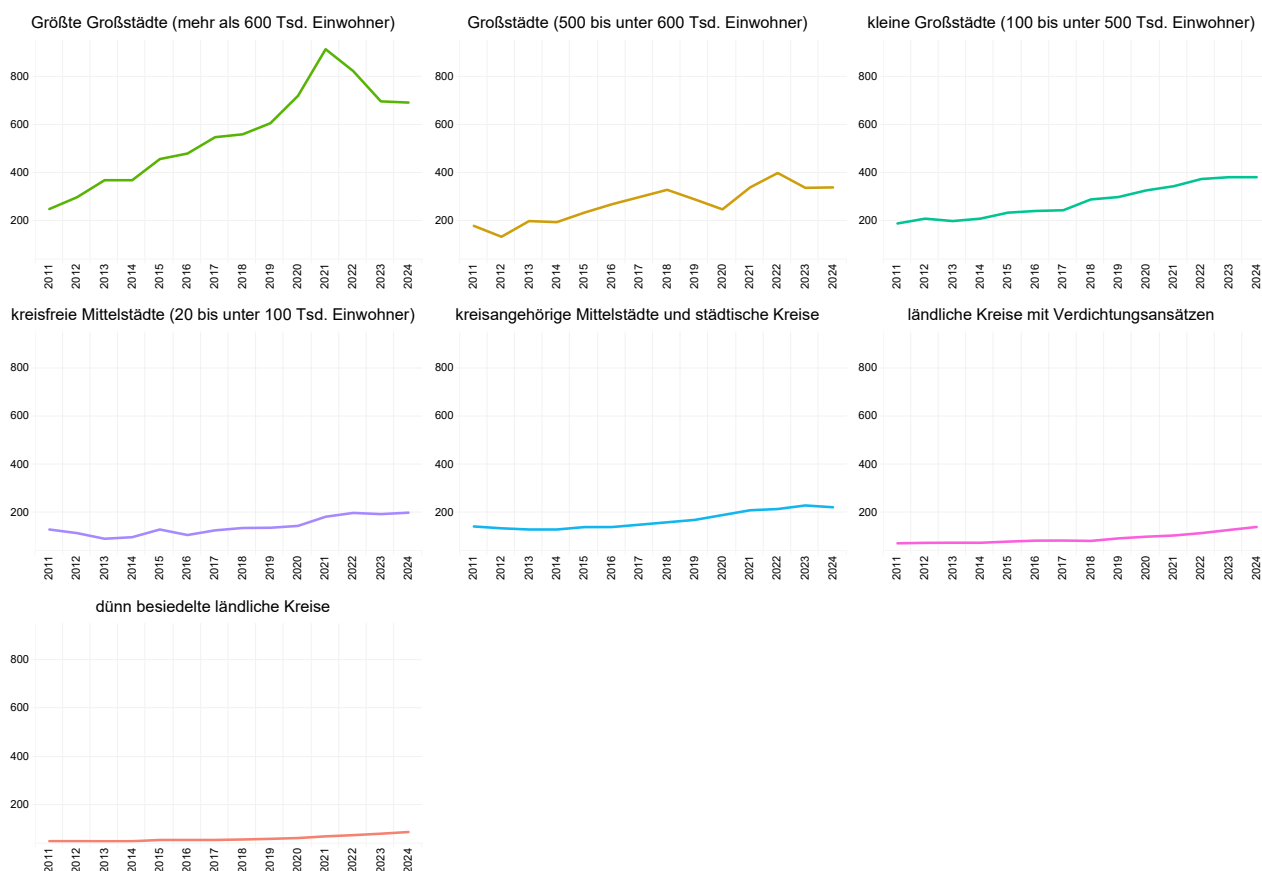


Abb. 4-197: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2011 – 2024), nach Stadt- und Kreistypen

Die Entwicklung der Durchschnittspreise in den Mittelstädten und übrigen Regionen verläuft auf eher niedrigem Niveau vergleichsweise moderat. So entwickeln sich die Preise für Eigenheimbaugrundstücke in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen um den Faktor 1,8 von 50 Euro/m² im Jahr 2011 auf 88 Euro/m² im Jahr 2024. In den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen beträgt der Faktor von 2011 bis 2024 rd. 1,6 (143 Euro/m² im Jahr 2011 bis 222 Euro/m² im Jahr 2024). In den größten Großstädten beträgt der Faktor dagegen rd. 2,8 (ca. 250 Euro/m² in 2011 zu ca. 693 Euro/m² in 2024).

Entsprechend den sehr unterschiedlichen strukturellen und sonstigen Bedingungen in den verschiedenen Regionen Deutschlands, ist auch das Preisniveau für Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten sehr unterschiedlich in den Bundesländern (**Abb. 4-198**). Anschaulich wird, wie breit einerseits die Spreizung der Preise in den Ländern ausfällt, andererseits aber auch in den Ländern durchaus Übereinstimmungen feststellbar sind.

Mittleres Preisniveau und Spannen (Euro/m²) bei Baugrundstücken nach Ländern (2024)

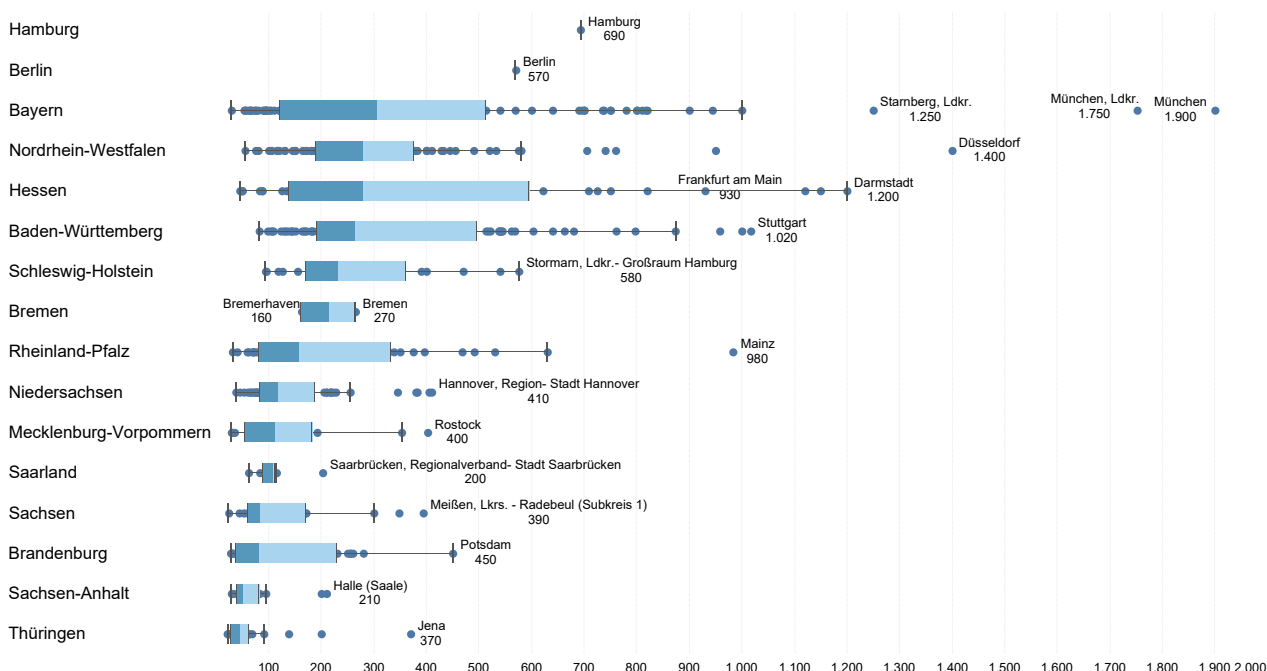


Abb. 4-198: Mittleres Preisniveau und Spannen (Euro/m²) bei Baugrundstücken für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten nach Ländern (2024)

Das mittlere Preisniveau je Bundesland ist in **Abb. 4-198** jeweils als Spaltenwert innerhalb des farbigen Balkendiagramms abzulesen; es handelt sich um den Medianwert der Städte, Kreise und Teilkreise des jeweiligen Bundeslandes. Die Spannweite der Preisniveaus, also die höchsten und niedrigsten Werte, sind jeweils links und rechts an der grafischen Darstellung ablesbar.

Danach liegen die höchsten Preisniveaus auf Länderebene in den Stadtstaaten Hamburg (690 Euro/m²) und Berlin (570 Euro/m²). Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese Städte auch das höchste Preisniveau in Deutschland aufweisen. So liegt das Preis-

niveau (in mittleren Lagen) in der Stadt München mit 1.900 Euro/m², dicht gefolgt vom Landkreis München (1.750 Euro/m²), fast viermal so hoch wie in der Bundeshauptstadt Berlin.

Die niedrigsten Preise für Bauland, auf dem Eigenheime errichtet werden können, finden sich in Sachsen, Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Hier liegt das mittlere Preisniveau in der Regel deutlich unter der 100-Euro-Grenze.

Ein differenziertes Bild über das Preisniveau von Baugrundstücken für Eigenheime in mittleren Lagen zeigt die **Abb. 4-199**. Hier wird noch einmal deutlich, dass das höhere Preisniveau in der Umgebung von München liegt. Dies betrifft das nähere Umland von München, die Region um den Tegernsee bis an die österreichische Grenze in Richtung Innsbruck. So werden z. B. im Landkreis Miesbach mittlere Preise von etwa 740 Euro/m² und in Garmisch-Partenkirchen ca. 900 Euro/m² registriert. Auch die Region um Frankfurt a.M. zeigt sich mit vergleichsweise hohen Preisen. In Frankfurt selbst liegen die Preise bei ca. 930 Euro/m² und in Mainz etwa in der gleichen Preiskategorie (980 Euro/m²).

Das geringste Preisniveau ist in Thüringen im Landkreis Hildburghausen und im Saale-Orla-Kreis zu verorten; hier liegen die Quadratmeterpreise zwischen 20 und 25 Euro/m².

Preisniveau über Baugrundstücke für Eigenheime in mittleren Lagen (2024)

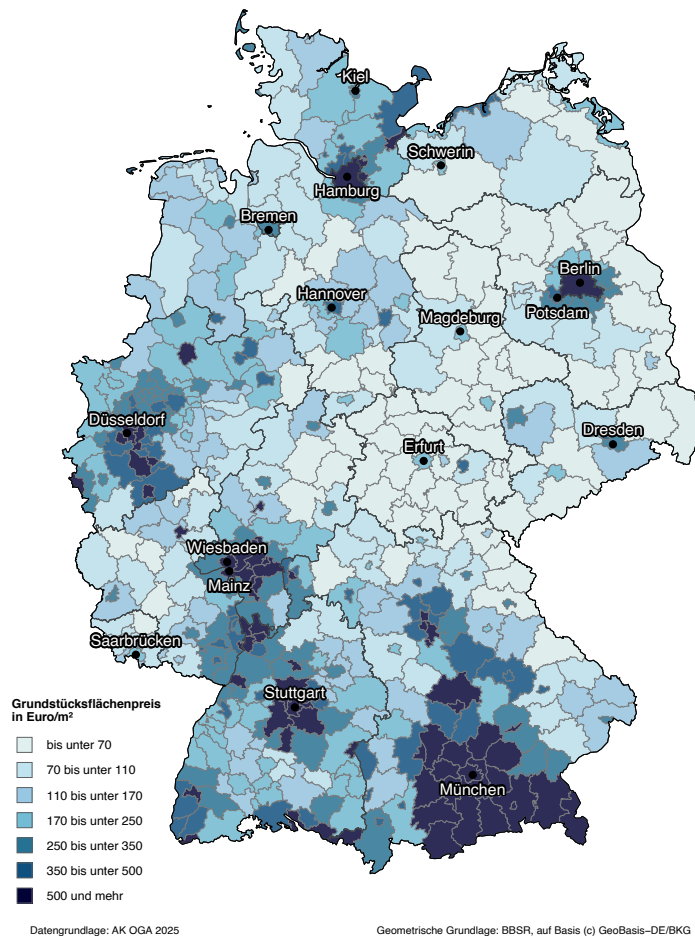


Abb. 4-199: Preisniveau über Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten in mittleren Lagen (2024)

4.4.3 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser sind Grundstücke, die nach ihren rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften mit Mehrfamilienhäusern (oftmals auch als Geschosswohnungsbauten bezeichnet) bebaut werden können. Die Abgrenzung dieser Kategorie von derjenigen für Baugrundstücke zum Bau von Eigenheimen erfolgt bei der Registrierung des jeweiligen Kaufvertrages durch die Gutachterausschüsse in der Regel auf der Grundlage der Festsetzungen von Bauleitplänen. Die Klärung der Frage, ob es sich bei dem veräußerten Grundstück um ein Mehrfamilienhaus- oder Eigenheimgrundstück handelt, ist nicht besonders aufwändig. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Gutachterausschüsse hinreichend genaue Aussagen über die Entwicklung von Umsätzen, die Anzahl der Transaktionen und das Preisniveau über Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern machen können.

Gemessen an den Umsätzen für die in Deutschland insgesamt veräußerten Baugrundstücke umfassen die Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser einen eher geringen Anteil. Für das Jahr 2024 sind die folgenden Umsätze von den Gutachterausschüssen registriert worden:

- Geldumsatz: 2,4 Mrd. Euro für Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (von 16,9 Mrd. Euro für alle Baugrundstücke, dies entspricht rd. 14,2 %)
- Transaktionen: 2.560 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (von 68.800 Verkäufen von allen Baugrundstücken, dies entspricht rd. 3,7 %).

Dies bedeutet, dass im Jahr 2024 im gesamten Bundesgebiet lediglich 2.560 Baugrundstücke für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern verkauft wurden. Gemessen an der Zahl der Verkäufe von Baugrundstücken für Eigenheime (46.200 Transaktionen) ist dies eine vergleichsweise geringe Anzahl. Das ist deutlich zu wenig, um die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland zu bedienen.

Transaktionen, Geld- und Grundstücksflächenumsatz

Die Entwicklung der Transaktionszahlen zeigt von 2009 bis 2012 zunächst einen deutlichen Anstieg von 4.900 auf rd. 6.300 Transaktionen pro Jahr. Im Zeitraum von 2013 bis 2017 gehen die Transaktionszahlen dann zunächst auf 5.500 bis 5.900 Kauffälle pro Jahr zurück, um sich von 2018 bis 2021 auf eine durchschnittliche Anzahl von 5.100 Kauffällen pro Jahr einzupendeln. Im Jahr 2022 ist jedoch ein seit 2009 nicht mehr beobachteter deutlicher Rückgang der Transaktionen von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser um -28 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, welcher sich in 2023 nochmal um

-35 % verstärkt hat. In 2023 liegt somit die Anzahl der Transaktionen auf einem historischen Tiefststand von 2.400. Eine Beruhigung auf diesem Niveau ist in 2024 eingetreten, die Anzahl der Transaktionen liegt aber noch bei der Hälfte der Zahlen von 2021. Die Jahre 2022 und 2023 sind durch eine besondere Zurückhaltung beim Erwerb von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser gekennzeichnet (**Abb. 4-200**).

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser
(%=Veränderung zum Vorjahr)

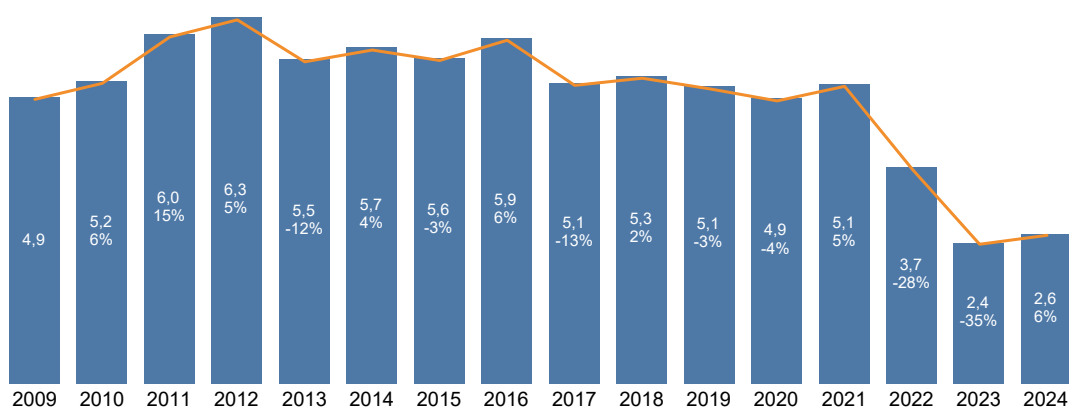


Abb. 4-200: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die Entwicklung des Geldumsatzes (**Abb. 4-201**) weist in den Jahren 2009 bis 2017 eine jährliche Steigerungsrate von 15 % auf; dies ist mit der Entwicklung der Transaktionszahlen nicht zu erklären und lässt deshalb auf einen Anstieg der Preise von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser schließen. In den Jahren 2017 bis 2019 stagnieren sowohl der Geldumsatz als auch die Transaktionszahlen. Obwohl der Bedarf nach mehr bezahlbarem Wohnraum deutlich gestiegen ist, kann ein Anstieg der Verkäufe von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser nicht festgestellt werden. Der Rückgang des Geldumsatzes zu Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2020 fällt mit -14 % deutlich stärker aus als der Rückgang der Transaktionszahlen in diesem Jahr mit -4 %. Dieser Rückgang wird jedoch bereits im Jahr

2021 wieder aufgeholt (Nachholeffekt). Allerdings steigen die Transaktionszahlen im Jahr 2021 mit 5 % nicht so stark an wie der Geldumsatz mit 22 %. Der Rückgang des Geldumsatzes mit -22 % sowie der Transaktionszahlen mit -28 % fallen im Jahr 2022 hingegen nahezu gleich stark aus. Die Umsatzrückgänge sind 2022 maßgeblich von der Zinswende, einer steigenden Inflation sowie politischen Maßnahmen wie dem Heizungsgesetz beeinflusst. In 2023 fällt der Rückgang bei den Geldumsätzen mit -55 % deutlich höher aus als der Rückgang der Transaktionszahlen mit nur -35 %. Der moderate Anstieg der Transaktionszahlen um 6 % im Gegensatz zum deutlich ansteigenden Geldumsatz von 45 % im Jahr 2024 können ein Hinweis auf wieder steigende Preise sein.

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser
(%=Veränderung zum Vorjahr)

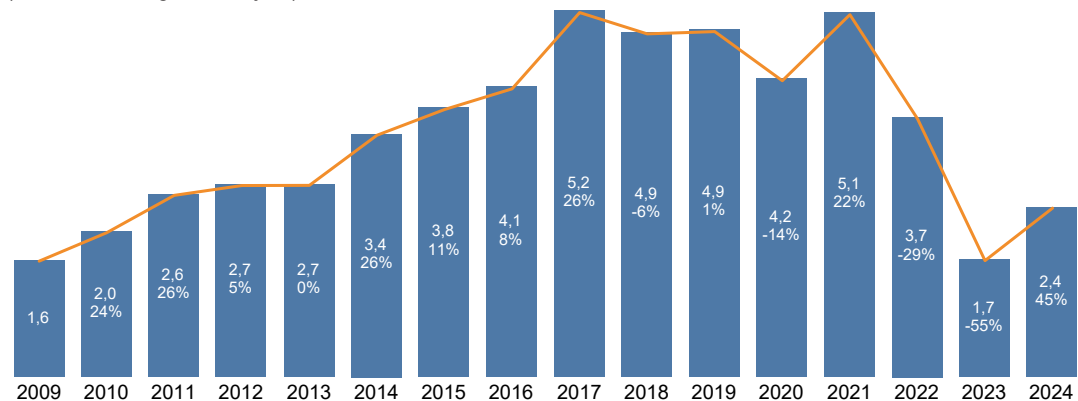


Abb. 4-201: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes verläuft naturgemäß ähnlich dem der Anzahl der Transaktionen (vgl. **Abb. 4-202**); eine signifikante Veränderung der Grundstücksflächengrößen für ein-

zelne Grundstücke lässt sich aus der bundesweiten Betrachtung nicht ablesen.

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser
(%=Veränderung zum Vorjahr)

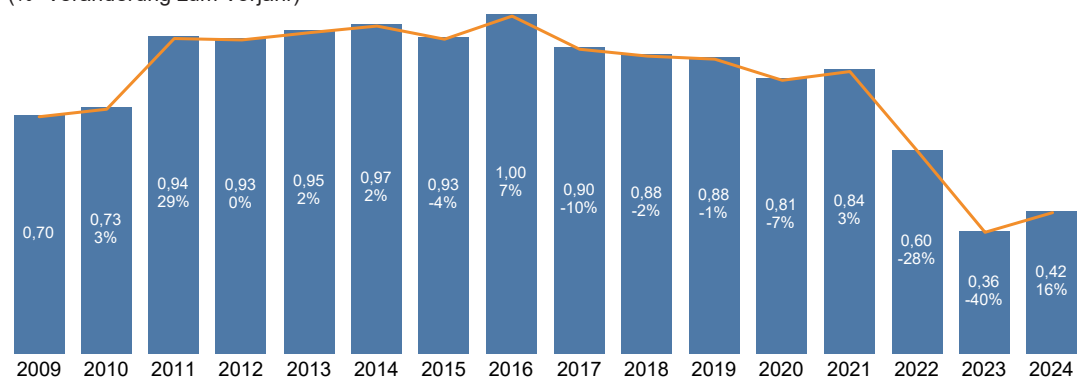


Abb. 4-202: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Aus den vorangegangenen grafischen Darstellungen und textlichen Beschreibungen ergibt sich, dass vergleichbar mit den Umsatzzahlen bei Baugrundstücken für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten der in den Jahren 2022 und 2023 eingetretene Rückgang sowohl der Geld-, als auch der Flächenumsätze auch auf dem Teilmarkt der Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser in erster Linie auf den Rückgang der Transaktionen zurückzuführen ist.

Bei den Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser bedeutet dies, dass bei ohnehin bereits relativ geringen Veräußerungszahlen in 2021 von etwa 5.100 Baugrundstücken bundesweit, sich die Transaktionszahl im Jahr 2024 mit rd. 2.600 Kauffällen nahezu halbiert hat.

Die Untersuchung der Transaktionszahlen nach Kreistypen kann Aufschluss darüber geben, wie die Entwicklungen in den unterschiedlich strukturierten Regionen verlaufen sind.

Nach Stadt- und Kreistypen betrachtet zeigt sich zunächst, dass bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2024 der Schwerpunkt der Transaktionen in den dünn besiedelten Kreisen sowie in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen liegt; etwa die Hälfte aller Transaktionen erfolgen hier. Der geringste Anteil der Transaktionen erfolgt in den Großstädten mit 500 bis unter 600 Tsd. Einwohnern (**Abb. 4-203**).

Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2024)

(gesamt: 2.560)

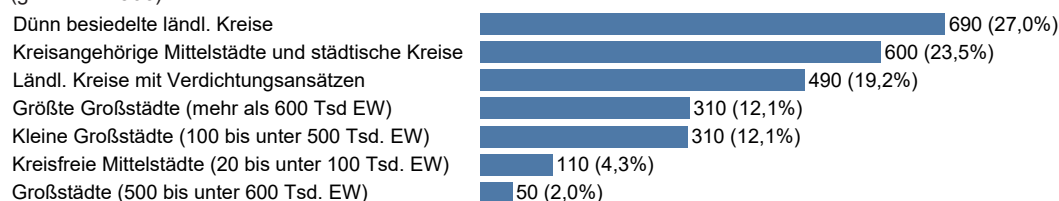


Abb. 4-203: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2024)

Nach Stadt und Kreistypen aufgeschlüsselt (Abb. 4-210) ergeben die folgenden Erkenntnisse:

- In den Jahren 2022 bis 2023 sind in allen Regionen Rückgänge der Transaktionen zu verzeichnen,
- in den größten Großstädten setzt der Rückgang etwa seit 2017 ein,
- in den Großstädten und kleinen Großstädten setzt dieser bereits im Jahr 2014 ein,
- in den kreisfreien Mittelstädten ist der Rückgang ab dem Jahr 2018 und
- in den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen ab 2021 zu verzeichnen.

Die anderen Regionen weisen sehr geringe Transaktionszahlen auf, so dass sich hier ein nahezu gleichbleibendes Niveau, jedoch auf niedrigem Level, hält.

Entwicklung der Transaktionen, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Indiziert: 2009 = 100, (2009 bis 2024)

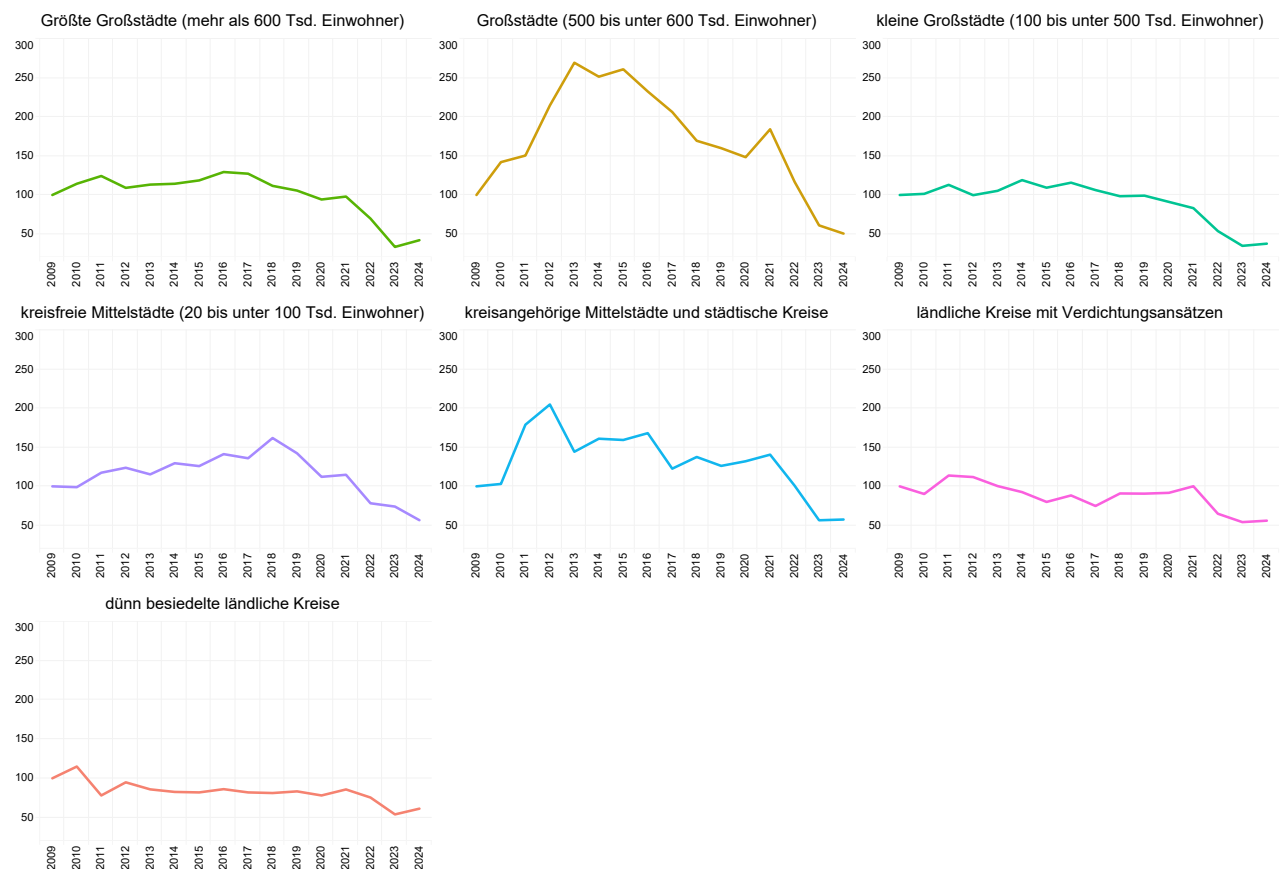


Abb. 4-204: Entwicklung der Transaktionszahlen nach Stadt- und Kreistypen, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Im langjährigen Mittel ist die Anzahl der Transaktionen von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser in Deutschland um -4,2 % pro Jahr zurückgegangen. Dieser Rückgang ist jedoch nicht in allen Bundesländern zu beobachten. So werden in Sachsen-Anhalt mit einem Rückgang von -12,6 % pro Jahr immer weniger Baugrundstücke verkauft, während in Rheinland-Pfalz im langjährigen Mittel mit einem Zuwachs von 7,4 % eine steigende Tendenz zu beobachten ist (Abb. 4-205).

Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

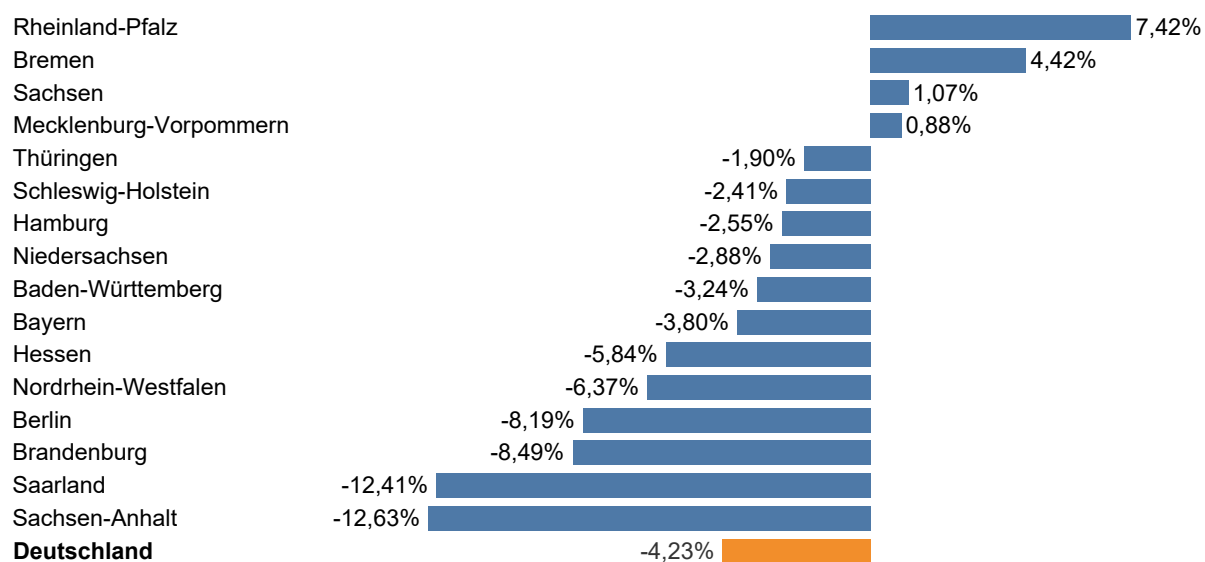
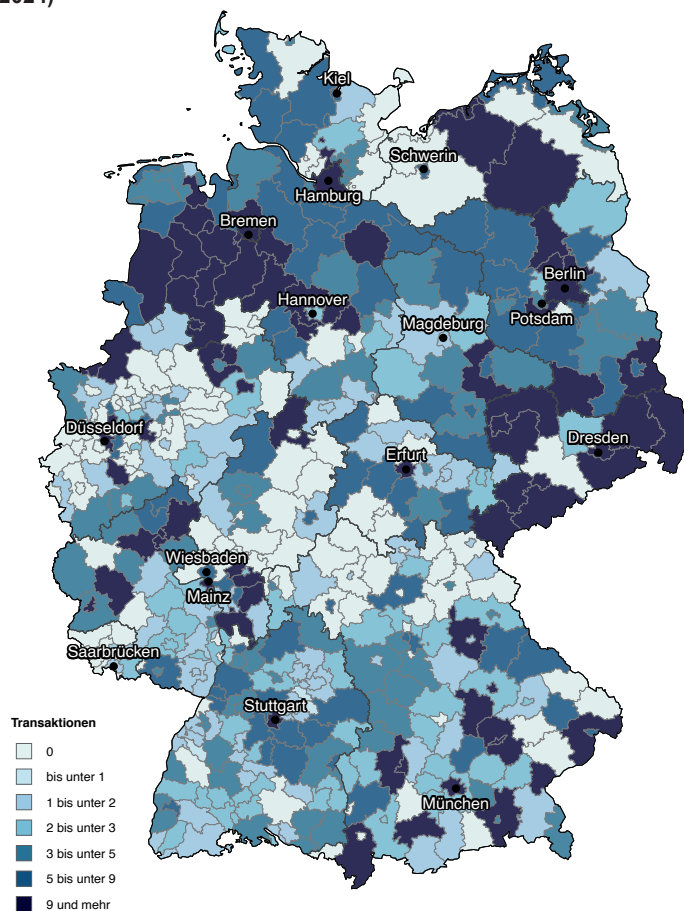


Abb. 4-205: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die Kartendarstellung auf der Ebene der Subkreise zeigt die in **Abb. 4-206** erläuterte Situation zu den Transaktionen über Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser detaillierter. Deutlich wird, dass insbesondere in ländlich strukturierten Bereichen (Teile Thüringens, Teile Hessens, Teile Mecklenburg-Vorpommern) sehr wenige bis keine Baugrundstücke auf den Markt gebracht werden konnten. In den stärker verdichteten Bereichen zeigen sich dagegen höhere Transaktionszahlen (Berlin, München, Frankfurt aber auch viele Bereiche in Niedersachsen und Sachsen).

In den Tabellen der **Abb. 4-207** bis **Abb. 4-209** werden die Transaktionszahlen (**Abb. 4-206**), Geldumsätze (**Abb. 4-208**) und die Grundstücksflächenumsätze (**Abb. 4-209**) nach Ländern von 2009 bis 2024 dargestellt.

Anzahl der Transaktionen über Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-206: Anzahl der Transaktionen über Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2024)

Transaktionszahlen nach Ländern, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	390	430	950	1.060	400	420	510	500	470	450	410	400	570	440	250	240
Bayern	560	610	730	740	630	640	690	750	690	950	770	810	870	610	350	310
Berlin	330	370	380	310	330	230	230	200	200	190	160	110	150	100	60	90
Brandenburg	740	910	740	840	590	660	370	400	390	360	340	340	330	230	190	200
Bremen	10	20	10	30	30	30	40	40	60	40	40	30	60	30	40	20
Hamburg	120	130	170	170	170	190	220	250	230	240	190	180	160	120	60	80
Hessen	290	320	190	210	250	300	340	330	150	130	180	140	110	80	50	120
Mecklenburg-Vorpommern	120	90	140	100	80	80	220	220	350	270	260	90	160	260	120	140
Niedersachsen	680	660	650	830	790	650	730	690	750	810	800	820	790	520	400	440
Nordrhein-Westfalen	610	680	830	790	990	1.170	870	1.130	720	820	730	730	670	420	240	230
Rheinland-Pfalz	60	50	170	230	80	130	310	320	270	270	350	360	410	290	250	180
Saarland	30	20	30	20	40	50	20	20	20	10	10	10	20	10	0	0
Sachsen	270	280	320	330	490	520	450	400	400	320	430	440	350	290	150	320
Sachsen-Anhalt	490	440	340	320	360	370	170	200	100	90	140	180	180	130	80	70
Schleswig-Holstein	100	100	160	150	180	170	200	230	150	90	120	80	120	60	80	70
Thüringen	80	60	130	140	120	140	180	220	170	190	150	150	150	120	90	60
Deutschland	4.890	5.160	5.960	6.250	5.530	5.730	5.550	5.900	5.130	5.250	5.070	4.860	5.110	3.690	2.400	2.560

Abb. 4-207: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Baugrundstücke für Mehrfamilienwohnhäuser (2009 – 2024)

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	200	220	490	480	230	330	240	210	340	410	300	320	470	400	160	190
Bayern	540	660	710	830	770	950	1.150	1.040	1.520	960	1.030	1.070	1.440	1.080	410	700
Berlin	120	160	230	180	290	400	450	390	750	770	610	240	660	350	120	260
Brandenburg	30	60	60	50	80	60	70	70	120	170	220	140	170	130	70	90
Bremen	10	10	0	10	10	10	10	20	30	10	10	10	50	30	20	30
Hamburg	160	180	240	270	280	410	410	660	490	720	720	540	400	330	140	230
Hessen	160	180	190	210	200	290	480	430	590	360	480	390	360	270	60	130
Mecklenburg-Vorpommern	10	10	20	10	10	20	30	50	70	40	40	30	80	80	40	40
Niedersachsen	80	70	80	110	150	120	190	210	260	330	320	340	380	250	160	160
Nordrhein-Westfalen	240	340	370	350	430	490	360	600	540	580	520	590	530	340	280	200
Rheinland-Pfalz	20	30	50	50	60	90	70	110	110	120	190	140	200	130	80	90
Saarland	10	10	10	10	10	10	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0
Sachsen	20	40	40	50	110	90	200	130	200	270	260	220	200	150	40	190
Sachsen-Anhalt	20	20	10	10	10	10	10	20	20	10	40	30	40	40	20	10
Schleswig-Holstein	40	50	60	60	80	120	80	100	90	80	100	70	100	40	40	50
Thüringen	0	0	10	10	10	20	20	40	30	30	40	50	40	20	10	20
Deutschland	1.640	2.040	2.570	2.710	2.710	3.420	3.780	4.080	5.150	4.850	4.880	4.190	5.120	3.650	1.650	2.390

Abb. 4-208: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2009 – 2024)

Flächenumsatz nach Ländern in ha, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	51	56	144	153	77	86	62	64	67	68	59	57	84	66	33	32
Bayern	101	98	140	142	122	122	136	133	131	139	139	150	154	98	61	76
Berlin	64	51	65	70	73	57	49	37	49	34	27	13	31	19	13	19
Brandenburg	106	117	131	111	111	122	72	81	75	94	82	66	57	39	33	36
Bremen	3	2	2	5	5	5	8	9	11	5	6	6	13	5	6	4
Hamburg	28	22	36	40	32	42	47	91	52	54	49	46	33	28	13	17
Hessen	41	49	36	44	46	59	60	48	36	21	32	30	15	11	6	19
Mecklenburg-Vorpommern	13	16	20	12	13	12	34	34	57	30	35	16	30	42	15	21
Niedersachsen	93	77	92	97	129	92	119	121	127	153	150	133	134	82	58	58
Nordrhein-Westfalen	82	106	127	118	160	175	172	187	130	126	116	123	98	72	44	41
Rheinland-Pfalz	6	14	30	25	13	24	29	46	31	39	40	44	52	35	20	18
Saarland	3	3	5	3	5	6	1	3	4	3	1	1	4	2	1	0
Sachsen	28	35	35	36	72	70	65	49	57	45	52	49	51	45	20	48
Sachsen-Anhalt	61	48	32	39	44	37	24	26	22	19	26	32	33	26	14	8
Schleswig-Holstein	15	27	30	22	40	46	36	46	33	20	34	20	25	12	12	12
Thüringen	7	7	12	13	10	17	20	30	23	35	26	24	24	22	12	11
Deutschland	704	727	936	932	954	973	934	1.003	905	884	875	812	838	603	362	420

Abb. 4-209: Grundstücksflächenumsatz in Hektar nach Ländern, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2009 – 2024)

Preisniveau und Preisentwicklungen von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser

Die Gutachterausschüsse haben nach § 196 Bau-gesetzbuch flächendeckend durchschnittliche Lage-werte u. a. für baureifes Land zu ermitteln und zu ver-öffentlichen (Bodenrichtwerte). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücks-fläche, gehen von einem unbebauten Grundstück aus und sind mindestens zu Beginn jedes zweiten Kalen-derjahres zu ermitteln.

Auf der Grundlage dieser Bodenrichtwerte haben die Gutachterausschüsse das durchschnittliche Preisniveau auf der Ebene der Subkreise für diesen Bericht ermittelt. Die zugrunde gelegten Bodenricht-werte beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die planungsrechtlich ein Wohngebiet, ein Mischgebiet oder ein Dorfgebiet anzunehmen ist. Darüber hin-aus wird von mehr als zwei geplanten Geschossen ausgegangen und es wurden nur Bodenrichtwerte verwendet, die als Nutzungsart eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorsehen.

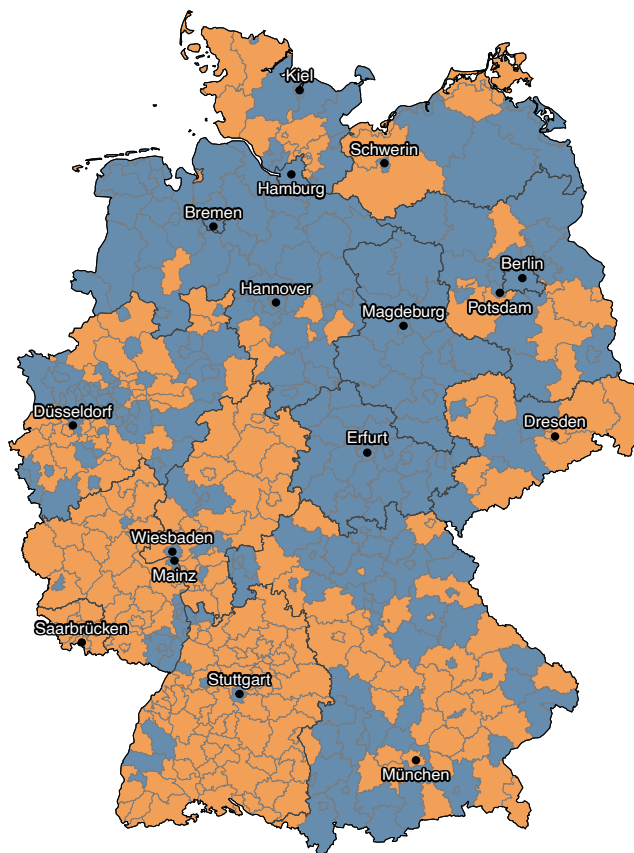
Für das Jahr 2024 konnten die Gutachterausschüsse, bezogen auf die jeweilige Gebietsfläche in Deutschland, zu insgesamt 53 % Angaben über das Preisniveau von Baugrundstücken für Mehr-familienhäuser zur Verfügung stellen (**Abb. 4-210 und Abb. 4-211**).

Für die Analysen zu dem Preisniveau von Baugrund-stücken für Mehrfamilienhäuser wurden diejenigen Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten¹⁾, die fehlen-den Werte mithilfe statistischer Methoden ermittelt und als Schätzwerte eingesetzt. Die statistischen Schätzungen auf der Subkreisebene weisen für die folgenden Ausführungen in allen Fällen eine hinrei-chende Aussagekraft auf. Dennoch ist mit höheren Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen, je we-niger Angaben für die betreffenden regionalen Unter-suchungseinheiten (Subkreise) vorliegen.

1 In einigen Bundesländern ist die Ermittlung der Bodenrichtwerte nur in einem Turnus von 2 Jahren vor-gesehen, so dass zum Stichtag 01.01.2025 keine Boden-richtwerte vorliegen könnten.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen (2024)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-210: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Mehrfamilienwohnhausgrundstücken

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen (2024)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

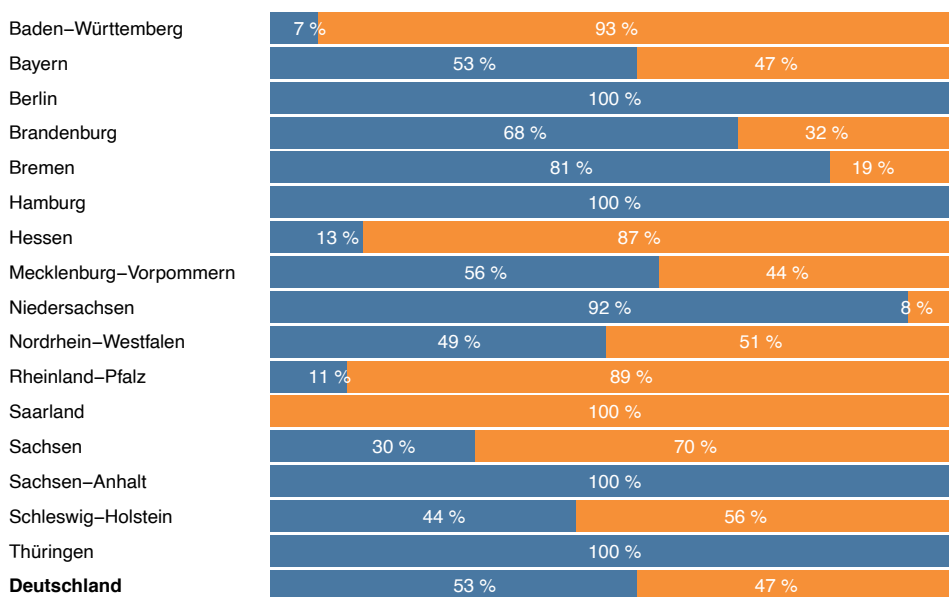


Abb. 4-211: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Mehrfamilienwohnhausgrundstücken, nach Ländern (2024)

Die Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser kann auf der Basis der Daten der Gutachterausschüsse seit dem Jahr 2011 abgebildet werden (**Abb. 4-212**).

Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

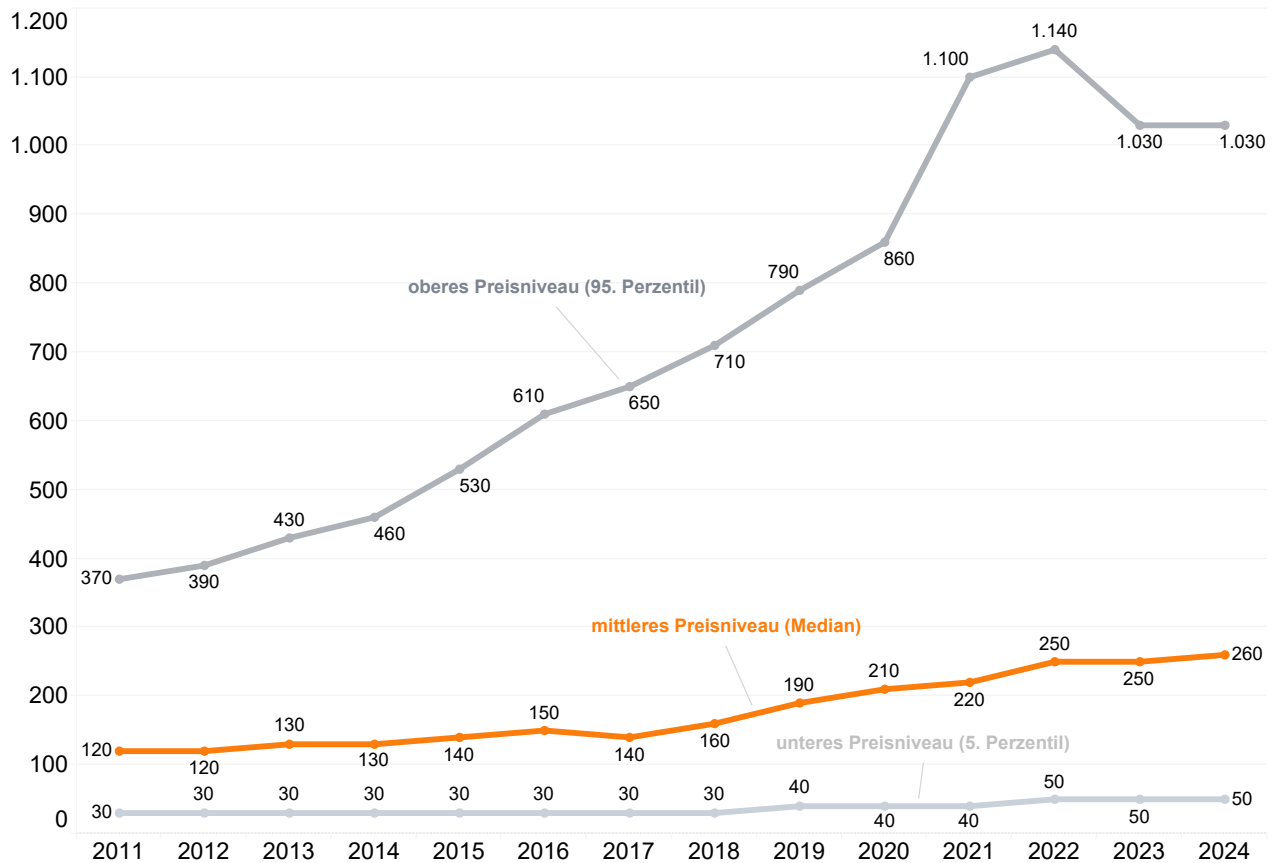


Abb. 4-212: Entwicklung des Preisniveaus in Euro je Quadratmeter, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Abb. 4-212 zeigt die deutschlandweite Entwicklung der Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser. Analog zur Entwicklung der Baulandpreise für Einfamilienhäuser zeigt sich, dass in Regionen mit einem bereits hohen Preisniveau die Preise seit 2009 bis 2022 kontinuierlich angestiegen sind. In Regionen mit einem sehr niedrigen Preisniveau ist das Preisniveau hingegen über die Jahre nahezu konstant geblieben. Die Kurve für das obere Preisniveau zeigt, dass die Preise zwischen 2020 und 2021 sehr stark gestiegen sind (von 860 Euro/m² auf 1.100 Euro/m²), was auf einen Nachholeffekt im Zusammenhang mit der Corona-

Pandemie zurückzuführen sein könnte. Diese starke Preisentwicklung hat sich jedoch im Jahr 2022 wieder abgeschwächt, und ab der zweiten Jahreshälfte 2022 und in 2023 kam es zu einem Preisrückgang auf 1.030 Euro/m². In 2024 haben sich die Preise auf diesem Niveau stabilisiert. Inwieweit die Preise wieder steigen, kann auf Basis der derzeit verfügbaren Daten nicht abschließend beurteilt werden.

Entsprechend den sehr unterschiedlichen strukturellen und sonstigen Bedingungen in verschiedenen Regionen Deutschlands, ist auch das Preisniveau bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser sehr unterschiedlich. Aus **Abb. 4-213** werden sowohl das mittlere Preisniveau je Bundesland als auch die Spreizung des Preisniveaus innerhalb der Bundesländer deutlich.

Das mittlere Preisniveau bei Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau ist in der Abbildung jeweils als Spaltenwert innerhalb des farbigen Balkendiagramms abzulesen (Medianwerte). Die Spannweite des Preisniveaus, also die höchsten und niedrigsten Werte, sind jeweils links und rechts an der grafischen Darstellung abzulesen.

Danach liegt das höchste mittlere Preisniveau in Deutschland in den Stadtstaaten Berlin (1.100 Euro/m²) und Hamburg (1.050 Euro/m²). Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese Städte das höchste Preisniveau in Deutschland aufweisen. So liegt die Stadt München mit einem Preisniveau von 4.430 Euro/m² (bezogen auf eine mittlere Lage) bei dem 4-fachen des Preisniveaus von Berlin.

Mittleres Preisniveau und Spannen in Euro/m² nach Ländern, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

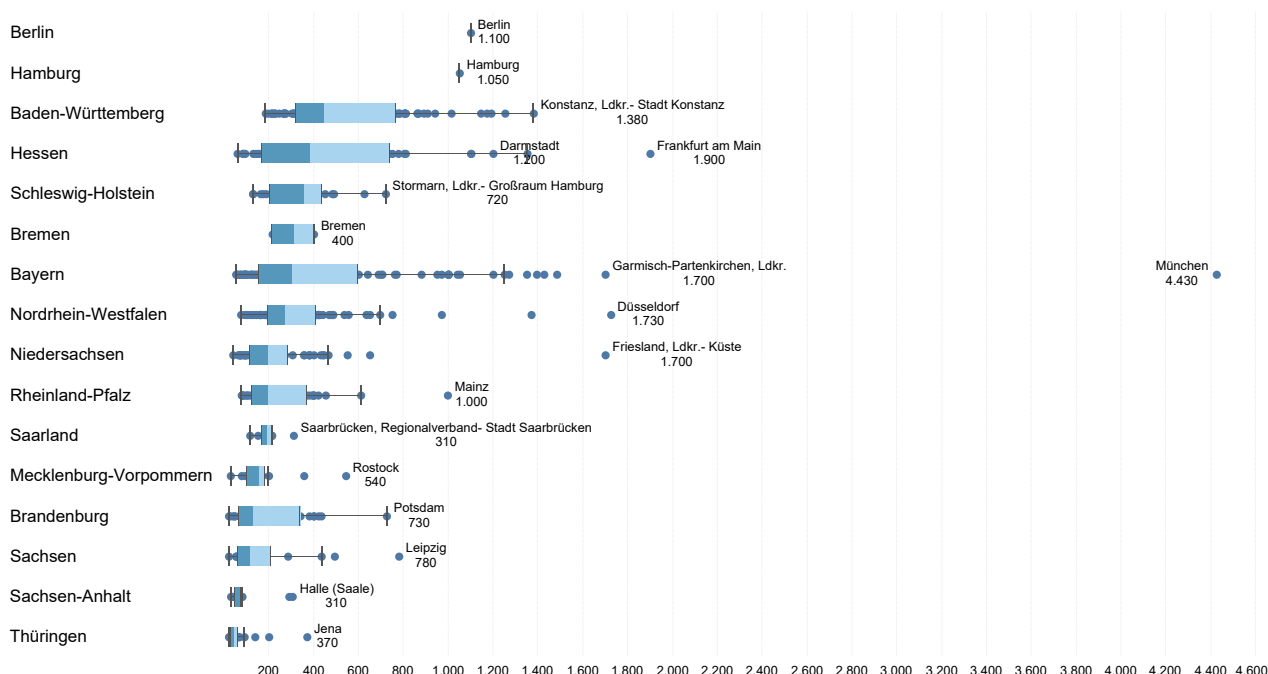


Abb. 4-213: Mittleres Preisniveau und Spannen nach Ländern in Euro/m², Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die niedrigsten Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke finden sich mit ca. 20 bis 25 Euro/m² im Landkreis Hildburghausen, im Saale-Orla-Kreis (beide Thüringen), im Landkreis Spree-Neiße (Brandenburg) oder im Landkreis Mittelsachsen (Sachsen).

Die Analyse der Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus auf der Ebene der Stadt- und Kreistypen zeigt, dass die starken Preisentwicklungen seit 2011 vor allem in den Top-7-Städten zu verzeichnen sind (**Abb. 4-214**). In den anderen Großstädten zeigt sich im Vergleich zu den größten Großstädten (Top 7) ein erheblich geringeres Preisniveau und auch eine stärker zurückhaltende Preisentwicklung.

Entwicklung mittleres Preisniveau (in Euro/m²) nach Kreistypen Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

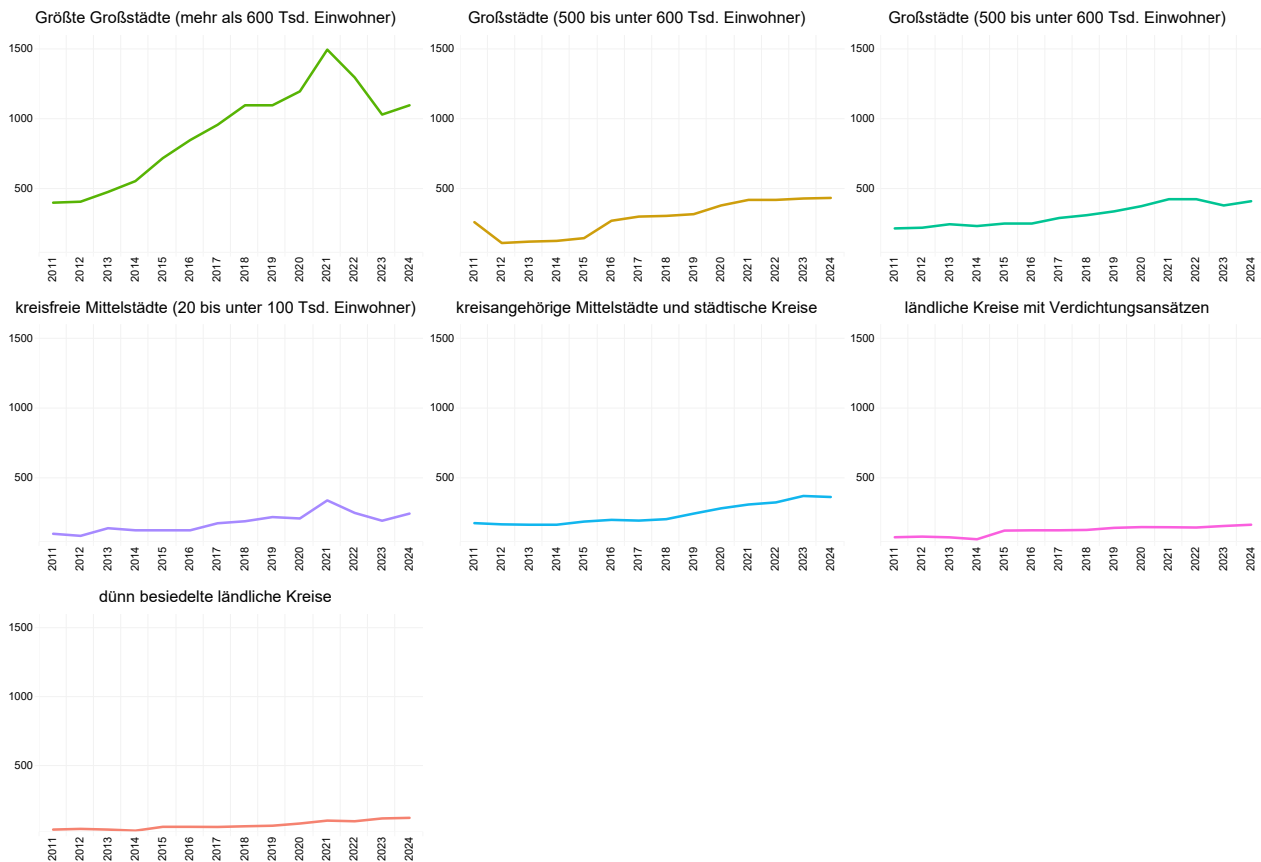
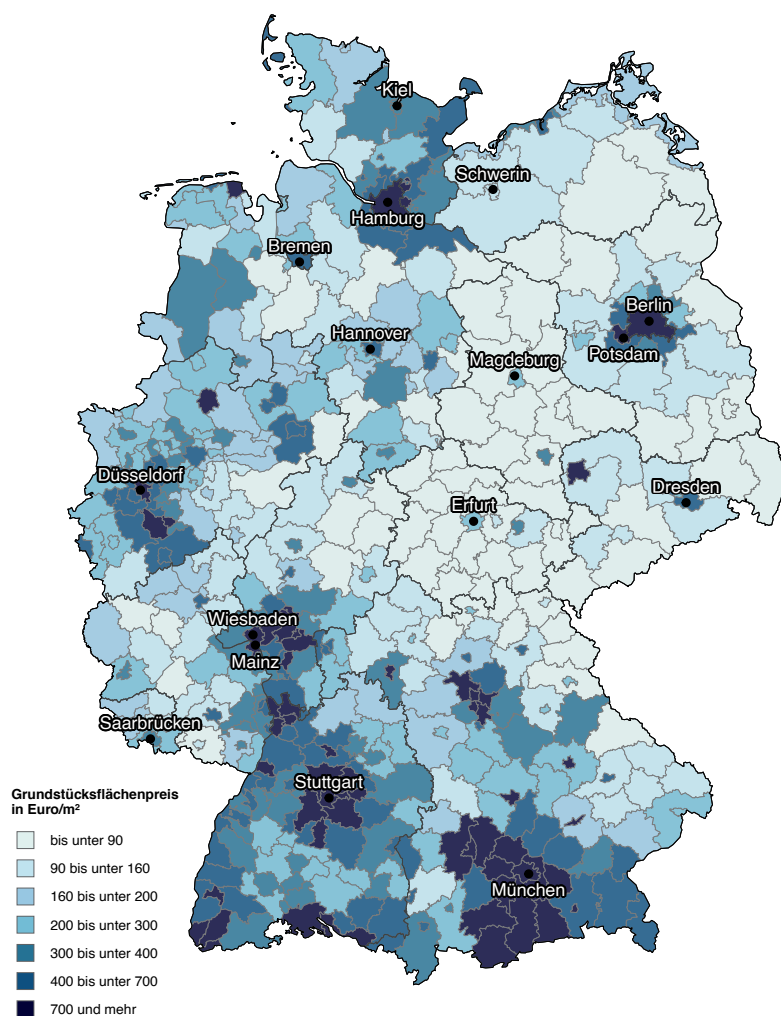


Abb. 4-214: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2011 – 2024) nach Stadt- und Kreistypen

Deutlich erkennbar ist auch der Rückgang der Preise im Jahr 2022 in den größten Großstädten, wohingegen sich das Preisniveau in nahezu allen anderen Regionen stabil darstellt.

Ein differenziertes Bild über das Preisniveau von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser zeigt die **Abb. 4-215**. Hier wird deutlich, dass die Regionen um die größten Städte, wie z. B. München, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main und Stuttgart das höchste Preisniveau aufweisen. Auffallend ist zudem das höhere Niveau der Preise an der Grenze zur Schweiz und nach Frankreich.

Preisniveau von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb.4-215: Preisniveau über Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen (2024)



4.5 Agrar- und Forstimmobilien

4.5.1 Sachliche Teilmärkte auf dem Markt der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien

Für die in diesem Bericht vorgenommenen Untersuchungen sind in der Kategorie der unbebauten Agrar- und Forstimmobilien folgende Segmente gebildet worden:

- reines Agrarland
- forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- übrige land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Das reine Agrarland gliedert sich weiter in:

- Ackerland (Fläche für Ackerbau)
- Grünland (Fläche für Weide-/Wiesenwirtschaft)

Im Rahmen dieses Berichts werden die Umsätze und z. T. die Preisentwicklungen für reines Agrarland und forstwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt.

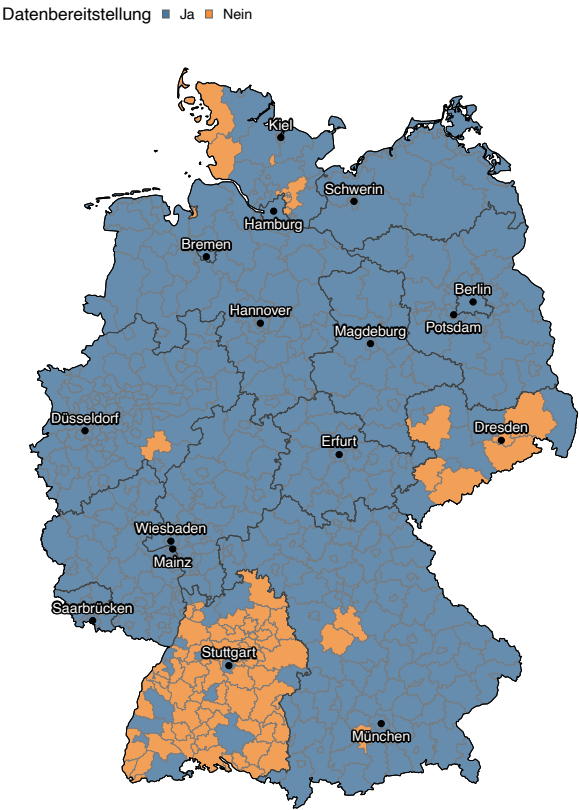
In dem Segment „übrige land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen“ sind Transaktionen subsummiert, die weder dem reinen Agrarland noch den forstwirtschaftlich genutzten Flächen eindeutig zuzuordnen sind. So werden hier z. B. Wechselland, Ausgleichs- und Ersatzflächen, Geringstland, Unland sowie Dauer- und Sonderkulturen zusammengefasst. Dabei handelt es sich beispielsweise um Wein-, Hopfen-, Spargel-, Obst- oder Erwerbsgartenanbauflächen sowie um Baumschulen mit Ausnahme der Forstbaumschulen. Darüber hinaus sind hier Flächen enthalten, die aufgrund ihrer nicht wirtschaftlichen Größe oder als Zukauf nicht zum reinen Agrarland oder zu den Forstflächen gerechnet werden können. Damit vereint dieses Segment Flächen unterschiedlichsten Charakters, die aber aufgrund ihrer jeweils sehr geringen Datendichte für sich allein nicht auswertbar sind.

4.5.2 Umsätze auf dem Agrar- und Forstimmobilienmarkt

Deutschlandweit haben sich die Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Handel mit unbebauten Agrar- und Forstimmobilien zu knapp 90 % der Gebietsfläche beteiligt. Größere Datenlücken sind lediglich in den Ländern Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein und Sachsen zu verzeichnen (Abb. 4-216 und Abb. 4-217).

Für die Analysen über den Agrar- und Forstimmobilienmarkt wurden für diejenigen Regionen, in denen die Gutachterausschüsse keine Daten zur Verfügung stellen konnten, die fehlenden Werte mithilfe statistischer Methoden ermittelt und als Schätzwerte eingesetzt. Die statistischen Schätzungen auf der Subkreisebene weisen in allen Fällen für die folgenden Darstellungen hinreichende Genauigkeiten auf. Dennoch ist mit höheren Ungenauigkeiten der Schätzwerte zu rechnen, je weniger Angaben für die betreffenden regionalen Untersuchungseinheiten vorliegen.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG
Abb.4-216: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen nach Ländern (2024)
(nach Gebietsfläche)

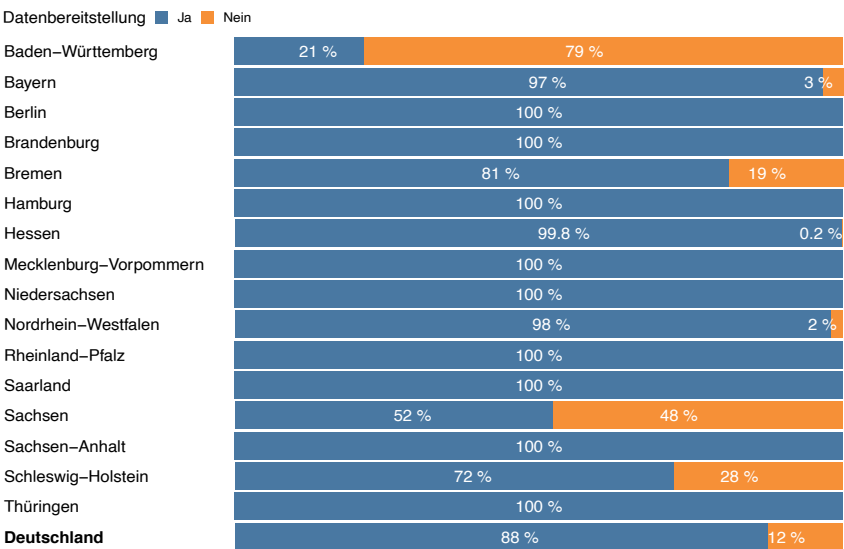


Abb.4-217: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen nach Ländern (2024)

Anzahl der Transaktionen, Grundstücksflächen- und Geldumsatz

Die Anzahl der Transaktionen auf dem Markt der Agrar- und Forstimmobilien in Deutschland verringerte sich von 2009 bis 2013 stetig, blieb dann bis 2016 auf annähernd gleichem Niveau, um dann bis 2022 nochmals zurückzugehen. Auf die kurzzeitige Zunahme der Anzahl der Transaktionen im Jahr 2023 folgte eine erneute Abnahme auf einen bisherigen Tiefstand von rund 100.000 Transaktionen im Jahr 2024 (**Abb. 4-218**).

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt
(% = Veränderung zum Vorjahr)

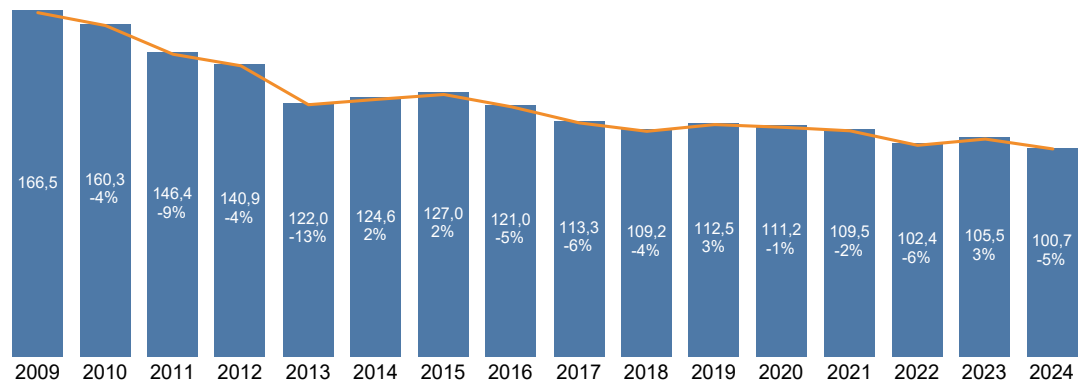


Abb. 4-218: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

Der Grundstücksflächenumsatz fiel seit 2009 von 284 Tsd. ha bis auf 145 Tsd. ha in 2022 und stieg in den Jahren 2023 und 2024 erstmals zwei Jahre in Folge wieder auf 154 Tsd. ha (**Abb. 4-219**). Gleichzeitig stieg der gesamte Geldumsatz über den Handel mit unbebauten Agrar- und Forstimmobilien von

rd. 3,4 Mrd. Euro in 2009 nach einem Zwischentief mit 4,1 Mrd. Euro im Jahr 2022 auf einen Rekordwert von 4,7 Mrd. Euro im Jahr 2024 (**Abb. 4-220**).

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

(% = Veränderung zum Vorjahr)

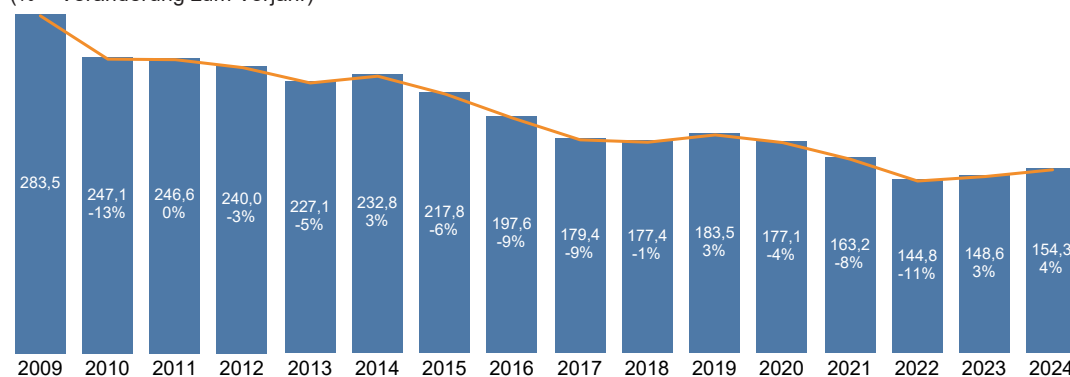


Abb. 4-219: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

(% = Veränderung zum Vorjahr)

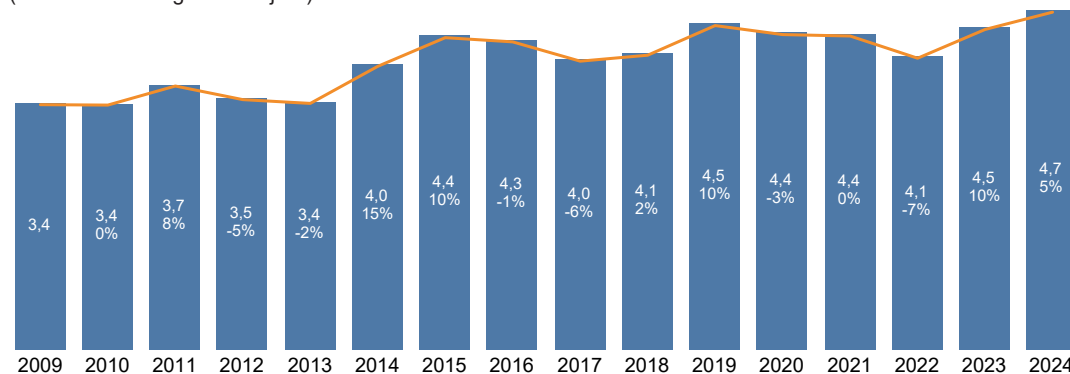


Abb. 4-220: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

Der Markt für unbebaute Agrar- und Forstimmobilien wird dominiert durch Transaktionen über Ackerflächen. Auf Ackerflächen entfallen im Jahr 2024 rund 40 % des Flächenumsatzes und über die Hälfte des Geldumsatzes. Mit Abstand folgen die Umsätze der Forst- bzw. Grünlandflächen. Jeweils rund ein

Viertel der Umsätze ist nicht differenziert zuordenbar. Diese werden unter der Kategorie „übrige land- und forstwirtschaftliche Flächen“ zusammengefasst (**Abb. 4-221 bis Abb. 4-223**).

Transaktionen nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2024)

(gesamt: 100.700)



Abb. 4-221: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2024)

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2024)

(gesamt: 154,3 Tsd. ha)

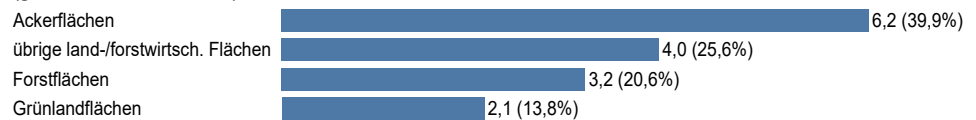


Abb. 4-222: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2024)

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2024)

(gesamt: 4,7Mrd. Euro)

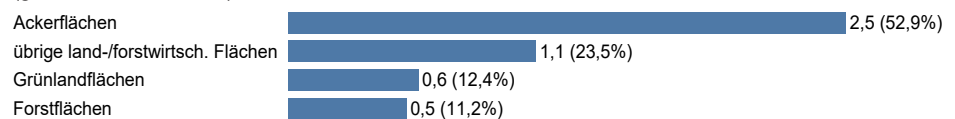


Abb. 4-223: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2024)

Transaktionen in den einzelnen Ländern

Die Betrachtung der Länder zeigt bezogen auf die Anzahl der Transaktionen, dass allein auf die drei südwestlichen Länder Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz über die Hälfte aller Transaktionen über land- und forstwirtschaftlich genutzte, unbebaute Immobilien (**Abb. 4-224**) entfallen. Die

detaillierten Transaktionszahlen von unbebauten Agrar- und Forstimmobilien für die Länder und Deutschland insgesamt und deren Entwicklung von 2009 bis 2024 sind der **Abb. 4-230** zu entnehmen.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2024)

(gesamt: 100.700)

Baden-Württemberg	21.510 (21,4%)
Bayern	18.460 (18,3%)
Rheinland-Pfalz	12.940 (12,9%)
Hessen	8.380 (8,3%)
Niedersachsen	7.380 (7,3%)
Thüringen	6.620 (6,6%)
Nordrhein-Westfalen	5.800 (5,8%)
Brandenburg	4.560 (4,5%)
Sachsen	4.470 (4,4%)
Sachsen-Anhalt	4.410 (4,4%)
Mecklenburg-Vorpommern	2.960 (2,9%)
Saarland	1.890 (1,9%)
Schleswig-Holstein	1.190 (1,2%)
Hamburg	80 (0,1%)
Bremen	20 (0,0%)
Berlin	10 (0,0%)

Abb. 4-224: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2024)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	39.640	39.660	32.090	29.560	19.830	19.730	24.260	24.480	18.830	18.870	22.620	22.840	20.660	20.480	21.630	21.510
Bayern	32.370	32.660	22.400	21.160	18.760	19.390	21.310	21.630	20.810	19.930	19.440	19.260	19.860	17.790	17.730	18.460
Berlin	10	20	10	10	60	50	20	0	10	10	10	20	20	10	10	10
Brandenburg	9.100	7.960	8.220	7.870	7.790	7.430	7.200	5.950	5.930	5.490	5.570	5.500	5.420	4.530	4.820	4.560
Bremen	40	40	80	90	30	30	30	20	120	120	60	60	40	30	20	20
Hamburg	60	60	80	80	50	70	90	90	50	30	50	30	40	40	70	80
Hessen	9.650	10.240	12.870	13.700	10.160	10.470	11.150	10.620	11.640	10.890	11.220	11.340	11.100	10.290	10.610	8.380
Mecklenburg-Vorpommern	8.550	6.300	4.290	4.340	5.030	5.410	4.970	4.430	5.220	4.440	4.100	3.550	3.560	2.690	3.300	2.960
Niedersachsen	11.200	11.210	11.240	10.840	10.440	10.230	9.620	8.790	8.930	8.510	8.400	8.130	8.220	7.280	7.330	7.380
Nordrhein-Westfalen	8.390	8.440	9.040	8.570	8.010	8.580	7.990	8.220	7.150	7.180	7.280	7.070	6.720	6.630	6.010	5.800
Rheinland-Pfalz	18.550	18.100	18.350	17.500	15.900	17.050	16.020	14.880	14.640	14.510	14.140	14.640	15.370	13.770	13.810	12.940
Saarland	3.100	2.580	2.150	1.920	2.220	2.480	2.390	2.820	1.840	1.860	2.540	2.390	2.300	2.080	2.130	1.890
Sachsen	5.820	5.530	5.170	4.900	5.570	5.490	6.250	5.250	5.220	4.900	4.940	4.990	4.670	4.520	4.480	4.470
Sachsen-Anhalt	9.870	7.580	7.510	7.640	7.210	6.880	6.530	5.440	5.200	4.910	5.000	4.640	4.470	4.140	4.680	4.410
Schleswig-Holstein	2.330	2.480	2.930	2.700	1.600	1.450	2.240	2.110	1.640	1.560	1.590	1.610	1.500	1.400	1.310	1.190
Thüringen	7.840	7.440	9.980	9.410	9.870	9.870	6.930	6.290	6.060	5.980	5.490	5.110	5.510	6.760	7.500	6.620
Deutschland	166.520	160.290	146.420	140.860	122.050	124.600	126.990	121.030	113.280	109.200	112.460	111.160	109.450	102.450	105.470	100.680

Abb. 4-225: Entwicklung der Transaktionszahlen seit 2009 nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt (2024)

Grundstücksflächenumsatz in den einzelnen Ländern

Der höchste Grundstücksflächenumsatz ist in Bayern zu verzeichnen, gefolgt von Brandenburg, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt. Allein in diesen vier Ländern wurde über die Hälfte des gesamten Grundstücksflächenumsatzes registriert (Abb. 4-226).

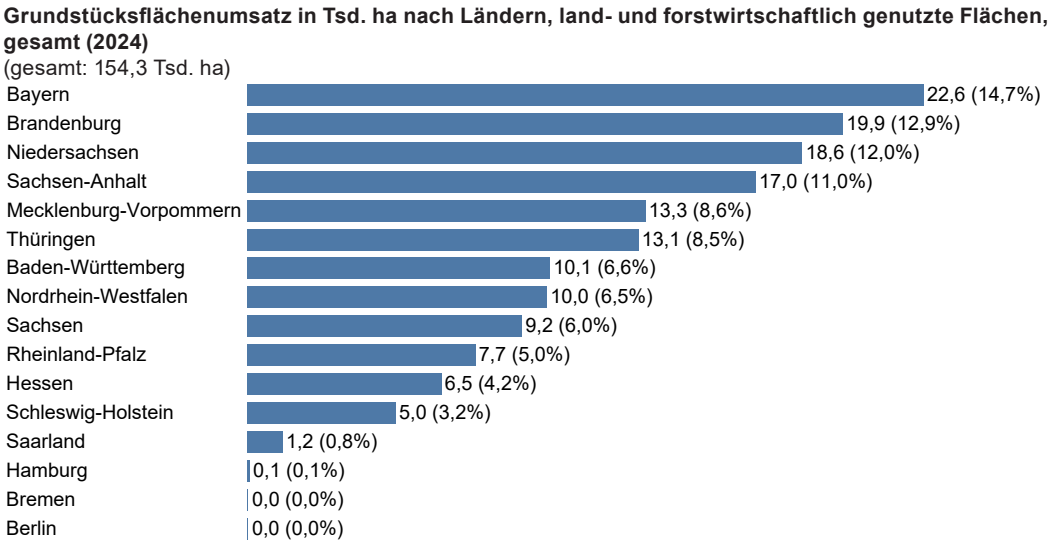


Abb. 4-226: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2024)

Detaillierte Angaben über die Entwicklung der Grundstücksflächenumsätze für unbebaute Agrar- und Forstimmobilien in den einzelnen Ländern sowie in Deutschland insgesamt sind der folgenden Abb. 4-227 zu entnehmen.

Flächenumsatz nach Ländern in ha, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	13.780	13.490	8.220	8.280	5.450	5.290	11.020	11.190	6.600	6.560	7.270	6.940	7.660	8.830	10.080	10.120
Bayern	32.730	33.000	24.260	22.840	19.640	20.850	21.030	21.870	21.650	21.010	20.240	20.260	19.190	16.720	18.420	22.600
Berlin	10	10	0	10	210	210	20	0	20	30	30	30	30	20	30	0
Brandenburg	49.630	38.810	39.510	40.250	40.010	46.080	37.740	27.510	29.070	27.760	26.890	25.770	26.390	19.000	19.040	19.910
Bremen	80	80	120	120	50	50	40	40	160	160	70	70	80	60	50	40
Hamburg	120	90	220	220	70	110	210	150	110	140	140	110	80	50	70	110
Hessen	8.070	9.040	10.160	9.770	7.300	8.140	7.990	8.940	8.050	7.700	8.400	8.180	7.000	6.900	6.230	6.500
Mecklenburg-Vorpommern	43.330	34.770	38.290	33.210	33.600	36.330	28.650	25.810	23.260	21.260	22.120	16.170	17.430	13.890	15.640	13.300
Niedersachsen	28.780	27.720	29.780	27.970	25.890	25.390	25.510	24.680	21.800	23.190	23.600	22.920	20.800	19.550	17.930	18.550
Nordrhein-Westfalen	17.450	12.600	15.210	12.470	12.130	11.960	10.710	10.480	10.370	9.750	10.400	10.520	9.730	8.990	8.820	10.040
Rheinland-Pfalz	9.270	9.100	10.000	9.130	9.480	10.090	8.620	8.520	8.390	7.960	7.690	8.650	8.140	7.190	7.240	7.650
Saarland	890	770	810	650	930	950	790	1.040	1.140	1.090	1.040	1.200	960	1.020	1.250	1.210
Sachsen	22.010	17.850	15.540	16.210	17.580	16.800	16.090	12.840	11.380	11.280	15.040	13.340	10.720	11.170	9.070	9.200
Sachsen-Anhalt	34.600	27.100	25.820	29.210	30.680	25.720	26.710	24.690	20.440	19.860	21.300	19.840	17.750	14.070	15.210	17.000
Schleswig-Holstein	9.110	9.180	10.900	9.490	6.590	6.000	8.650	7.660	5.730	5.860	7.450	9.000	5.260	4.610	5.150	4.970
Thüringen	13.610	13.510	17.810	20.170	17.490	18.840	14.050	12.220	11.230	13.800	11.860	14.090	11.960	12.760	14.380	13.090
Deutschland	283.450	247.110	246.650	239.980	227.110	232.800	217.830	197.640	179.390	177.380	183.520	177.090	163.190	144.840	148.600	154.280

Abb. 4-227: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes seit 2009 nach Ländern in ha., land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

Marktintensität in den einzelnen Ländern

Unter dem Begriff „Marktintensität“ wird hier das Verhältnis der veräußerten Agrar- und forstwirtschaftlichen Flächen zu den insgesamt vorhandenen Flächen mit entsprechender Nutzung verstanden.

Aus der **Abb. 4-228** wird deutlich, dass die – an vorhandenen Flächen gemessenen – umfassendsten Flächenverkäufe in den Ländern Thüringen, Rheinland-Pfalz, Saarland und Sachsen erfolgten. In diesen Ländern wechselte zwischen 0,6 % und 1,0 % der gesamten zur Verfügung stehenden Fläche den Eigentümer (**Abb. 4-228**).

Anteil der veräußerten an den insgesamt vorhandenen unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Flächen (2024)



Datengrundlage: Destatis 2020, AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-228: Anteil der veräußerten an den insgesamt vorhandenen unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (2024)

Geldumsatz in den einzelnen Ländern

Betrachtet man den Geldumsatz für den Verkauf unbebauter Agrar- und Forstimmobilien der einzelnen Länder, nimmt der Freistaat Bayern mit rd. 1,5 Mrd. Euro, was fast einem Drittel des bundesweiten Geldumsatzes in diesem Marktsegment entspricht, die Führungsposition ein. Erst mit einigem Abstand folgen Niedersachsen mit rd. 0,8 Mrd. Euro und Nordrhein-Westfalen mit rd. 0,5 Mrd. Euro, was 17 % bzw. 11 % Anteil am bundesweiten Geldumsatz ausmacht. Bei allen anderen Ländern liegt der Anteil jeweils unter 10 % (Abb. 4-229).

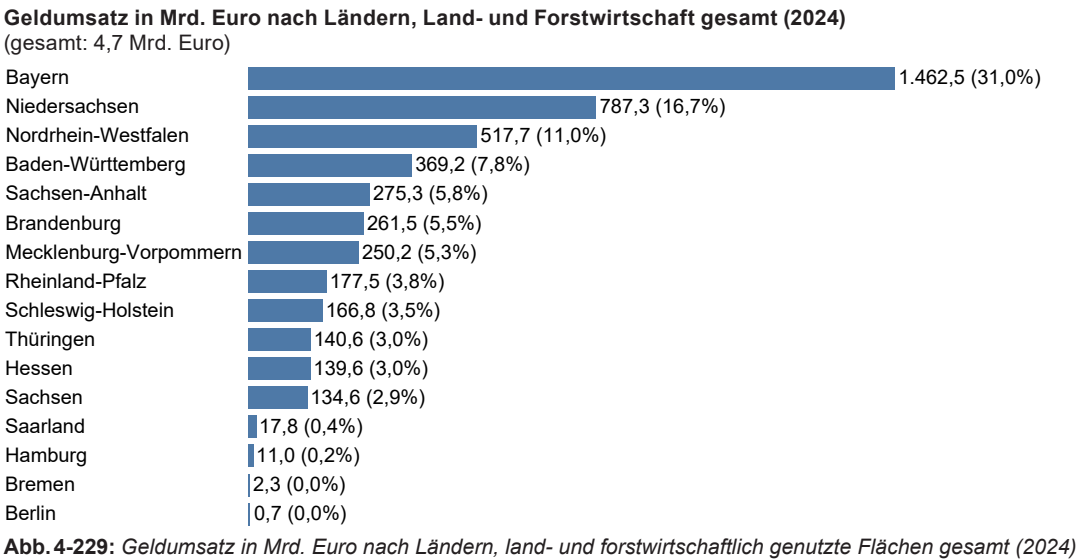


Abb. 4-229: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt (2024)

Detaillierte Angaben über die Entwicklung des Geldumsatzes für Agrar- und Forstimmobilien in den einzelnen Ländern sowie in Deutschland insgesamt seit 2009 sind der Abb. 4-230 zu entnehmen.

Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	430	450	300	270	190	220	420	460	230	230	260	290	330	350	360	370
Bayern	820	840	820	800	820	860	1.070	1.060	1.130	1.120	1.190	1.110	1.200	1.070	1.270	1.460
Berlin	0	0	0	0	10	10	0	0	10	40	10	0	10	20	0	0
Brandenburg	220	210	230	210	220	350	340	240	280	270	260	260	330	240	220	260
Bremen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hamburg	0	0	10	10	10	10	10	10	10	0	10	10	0	0	10	10
Hessen	110	150	150	140	120	140	130	140	140	140	210	150	140	160	150	140
Mecklenburg-Vorpommern	320	270	440	380	380	450	420	410	420	370	350	320	330	260	330	250
Niedersachsen	430	440	480	470	510	560	610	640	600	640	730	770	710	720	740	790
Nordrhein-Westfalen	370	340	390	350	360	430	390	400	420	430	530	490	450	430	460	520
Rheinland-Pfalz	120	110	140	140	130	160	160	150	150	150	150	170	170	160	160	180
Saarland	10	10	10	10	10	10	10	20	10	10	10	10	10	20	20	20
Sachsen	150	160	150	150	140	160	160	120	120	140	170	160	120	160	120	130
Sachsen-Anhalt	240	230	220	250	270	290	320	350	280	290	330	320	290	220	250	280
Schleswig-Holstein	140	150	240	210	160	160	220	200	140	150	200	210	160	140	170	170
Thüringen	80	80	100	110	110	150	110	90	90	110	100	120	120	120	200	140
Deutschland	3.420	3.420	3.680	3.490	3.440	3.960	4.360	4.300	4.030	4.110	4.530	4.400	4.380	4.070	4.470	4.710

Abb. 4-230: Entwicklung des Geldumsatzes seit 2009 nach Ländern in Mio. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt

In **Abb. 4-231** und **Abb. 4-232** sind die Anzahl der Transaktionen und der Geldumsatz über Agrar- und Forstimmobilien im Jahr 2024 auf Landkreis-/Subkreisebene dargestellt. Deutlich erkennbar werden hieraus die Schwerpunkte beim Geldumsatz sowohl in den nördlichen Ländern als auch in Bayern

Anzahl der Transaktionen über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2024)

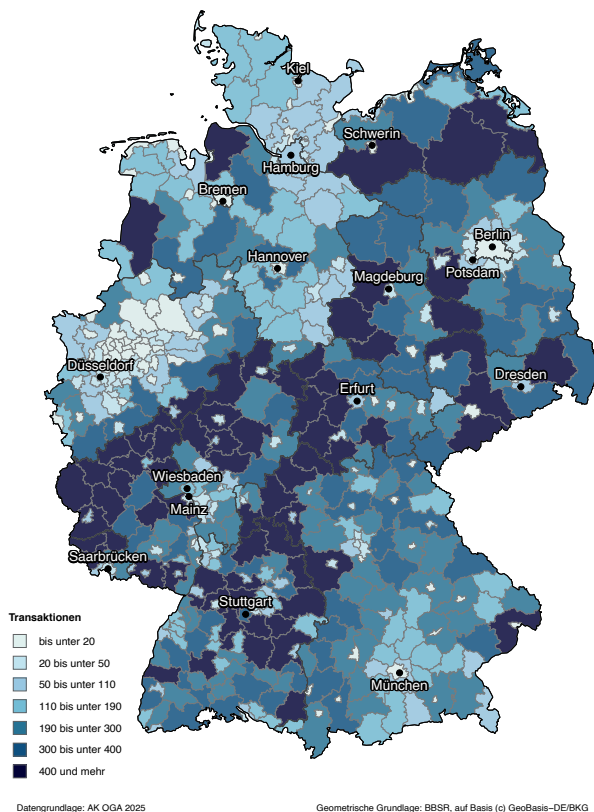


Abb.4-231: Anzahl der Transaktionen über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2024)

Geldumsatz über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2024)

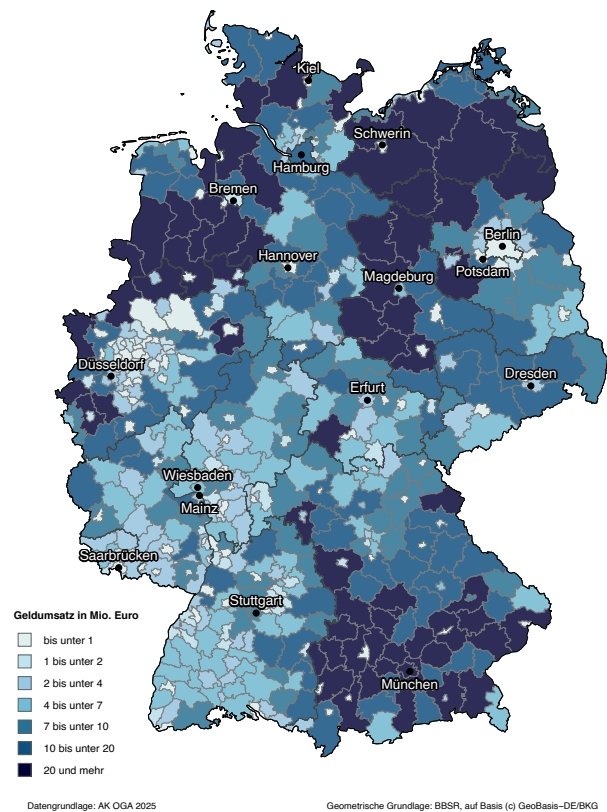


Abb.4-232: Geldumsatz über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2024)

4.5.3 Ackerland

Deutschlandweit haben sich die Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Handel mit Ackerland zu 88 % der Gebietsfläche beteiligt. Datenlücken von mehr als 10 % der Gebietsfläche sind insbesondere in den Ländern Baden-Württemberg, Sachsen, Schleswig-Holstein und Bremen zu verzeichnen (Abb. 4-233 und Abb. 4-234).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen (2024)

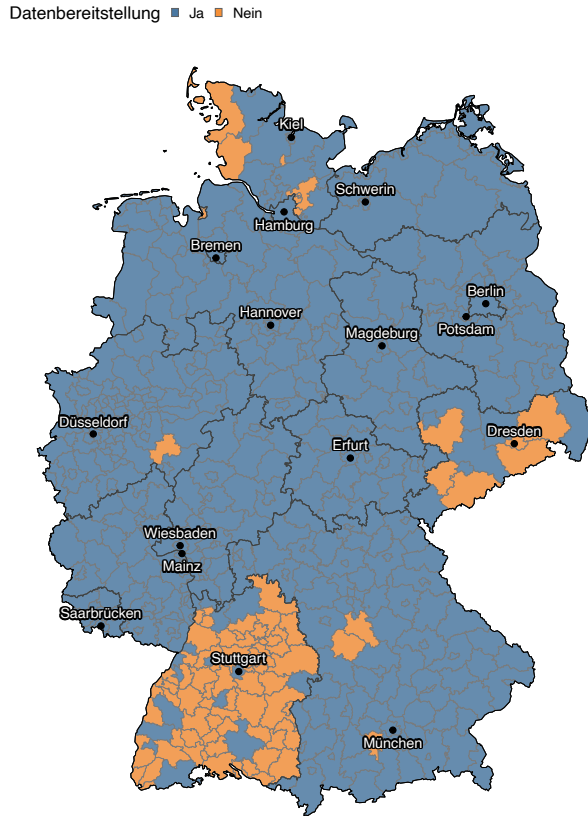


Abb. 4-233: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen nach Ländern (2024)

(nach Gebietsfläche)
Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

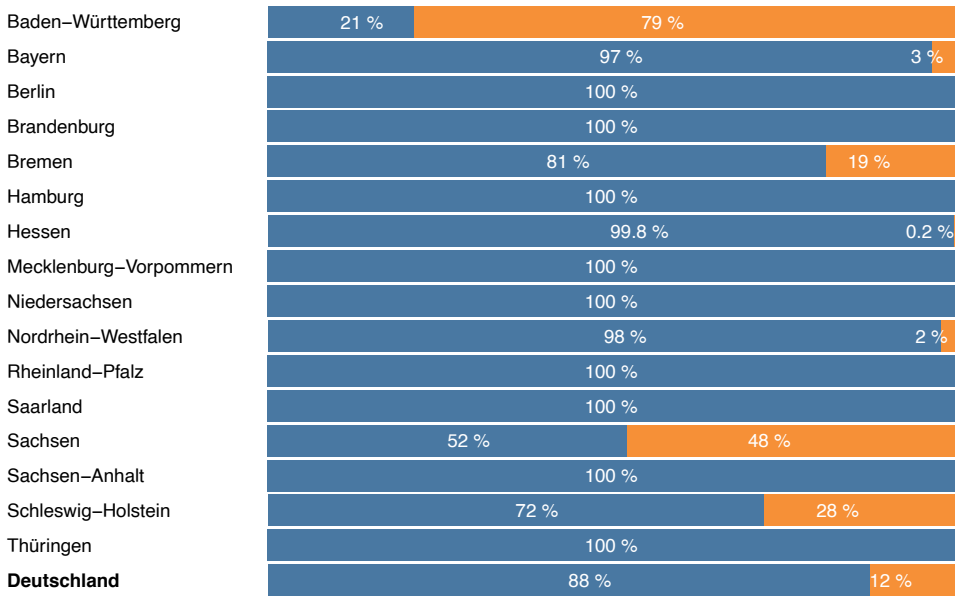


Abb. 4-234: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen nach Ländern (2024)

Umsätze bei Ackerflächen

Die Zahl der Transaktionen über Ackerflächen zeigt seit 2009 bis zum Jahr 2022 einen stetigen Rückgang. Der deutlichen Zunahme der Transaktionszahlen im Jahr 2023 folgte 2024 eine erneute leichte Abnahme. Parallel dazu verlief auch der Flächenumsatz; er ging seit 2009 von rd. 132 Tsd. ha auf rd.

56 Tsd. ha in 2022 zurück und steigerte sich im Jahr 2023 um 10 %. Der Geldumsatz beim Handel mit Ackerflächen stieg von 1,7 Mrd. Euro in 2009 nach einem Rückgang in den Jahren 2021 und 2022 auf einen Höchstwert von 2,5 Mrd. Euro im Jahr 2024 (Abb. 4-235 bis Abb. 4-237).

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Ackerflächen
(%= Veränderung zum Vorjahr)

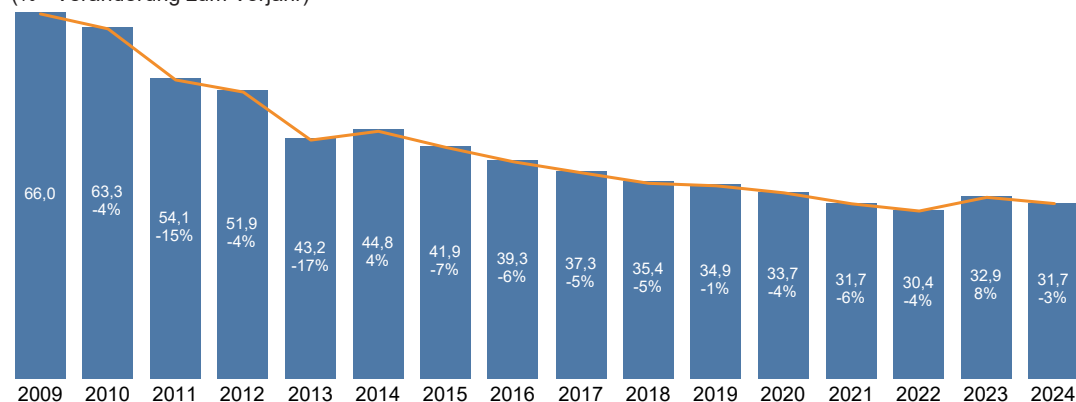


Abb. 4-235: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Ackerflächen

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Ackerflächen
(%= Veränderung zum Vorjahr)

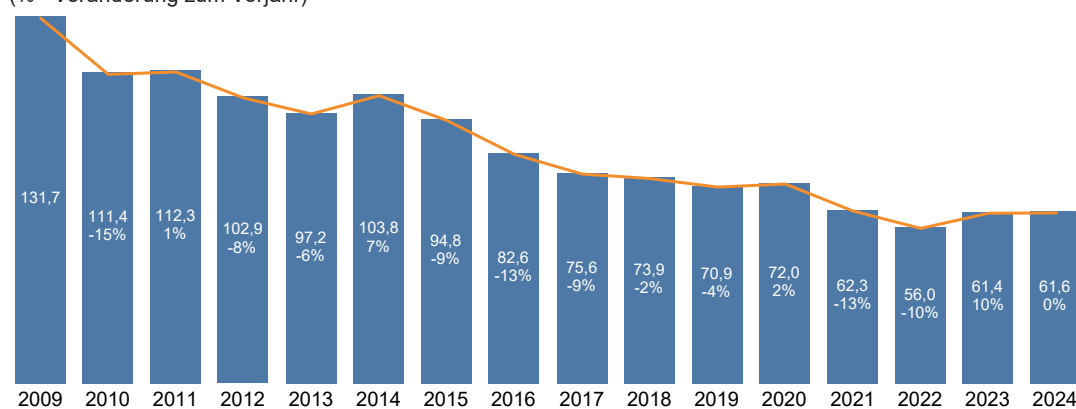


Abb. 4-236: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Ackerflächen

Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Ackerflächen
(%= Veränderung zum Vorjahr)

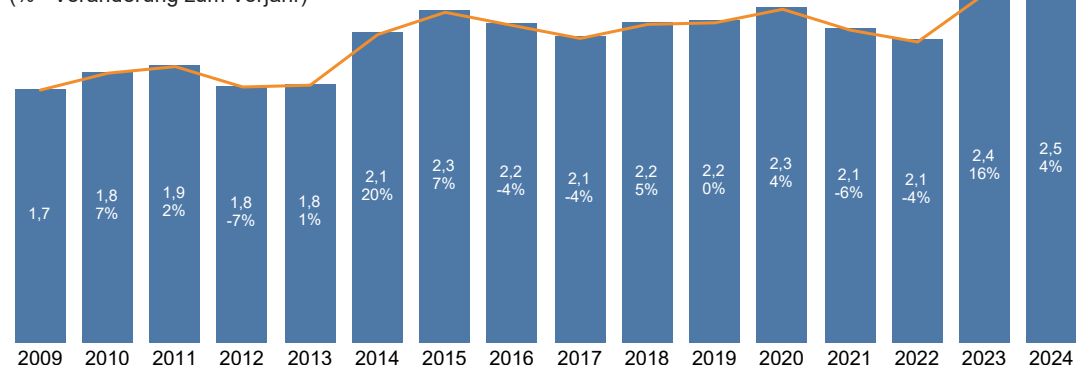


Abb. 4-237: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Ackerflächen

Transaktionen in den Ländern

Auf die beiden südlichen Länder Baden-Württemberg und Bayern entfallen über ein Drittel aller Transaktionen von Ackerflächen, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Angabe für Baden-Württemberg aufgrund des Umfangs der Schätzung mit größeren Unsicherheiten behaftet ist. Die wenigsten Trans-

aktionen fanden in Schleswig-Holstein statt. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt (Abb. 4-238).

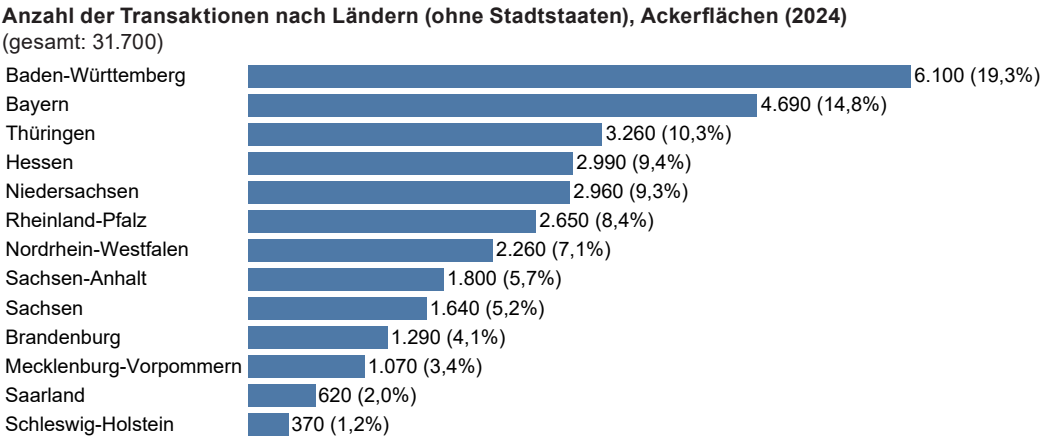


Abb. 4-238: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2024)

Die detaillierten Transaktionszahlen über Ackerflächen seit 2009 für die Länder (ohne Stadtstaaten) und Deutschland insgesamt sind der Abb. 4-239 zu entnehmen.

Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	17.800	17.870	12.020	10.920	6.270	6.320	6.540	6.580	5.530	5.480	6.620	6.600	6.250	5.930	6.200	6.100
Bayern	11.250	11.670	6.940	6.790	5.420	5.800	5.750	5.470	5.390	4.980	3.960	4.180	4.080	4.040	4.470	4.690
Brandenburg	3.120	2.460	3.040	2.780	2.890	2.690	2.240	1.760	1.730	1.550	1.640	1.640	1.560	1.300	1.370	1.290
Hessen	5.350	5.530	5.180	5.590	3.960	4.610	4.760	4.520	5.030	4.410	4.180	4.200	3.870	3.370	3.530	2.990
Mecklenburg-Vorpommern	2.700	1.950	1.500	1.710	1.940	1.950	1.770	1.640	1.920	1.650	1.290	1.200	1.030	810	1.000	1.070
Niedersachsen	5.150	5.210	5.040	4.690	4.650	4.700	3.650	3.300	3.280	3.060	3.060	2.970	2.860	2.620	2.680	2.960
Nordrhein-Westfalen	3.480	3.420	3.460	3.250	2.950	3.130	2.700	2.830	2.700	2.690	2.510	2.380	2.240	2.150	2.230	2.260
Rheinland-Pfalz	4.120	4.290	4.800	4.400	4.130	4.440	4.290	3.860	3.510	3.470	3.410	3.160	2.900	2.620	2.860	2.650
Saarland	1.260	600	700	630	630	780	870	1.140	510	640	1.020	820	750	650	760	620
Sachsen	1.790	1.720	2.000	1.890	1.970	1.890	2.080	1.840	1.790	1.800	1.590	1.470	1.300	1.440	1.570	1.640
Sachsen-Anhalt	5.670	4.380	4.280	4.260	4.070	3.880	2.980	2.550	2.440	2.170	2.230	2.010	1.830	1.790	2.000	1.800
Schleswig-Holstein	820	900	1.060	980	800	660	670	550	440	400	490	520	400	350	380	370
Thüringen	3.470	3.270	4.030	3.960	3.450	3.880	3.560	3.220	3.020	3.070	2.900	2.480	2.610	3.290	3.800	3.260
Deutschland	65.980	63.280	54.050	51.860	43.130	44.720	41.860	39.260	37.270	35.360	34.900	33.630	31.670	30.370	32.840	31.710

Abb. 4-239: Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

Grundstücksflächenumsatz in den einzelnen Ländern

Die höchsten Grundstücksflächenumsätze wurden 2024 in den Ländern Niedersachsen, Thüringen und Bayern verzeichnet. Auch die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern Sachsen-Anhalt und Sachsen hatten mit jeweils rd. 9 - 10 % einen

maßgeblichen Anteil am gesamten Flächenumsatz. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg nicht aufgeführt (Abb. 4-240).

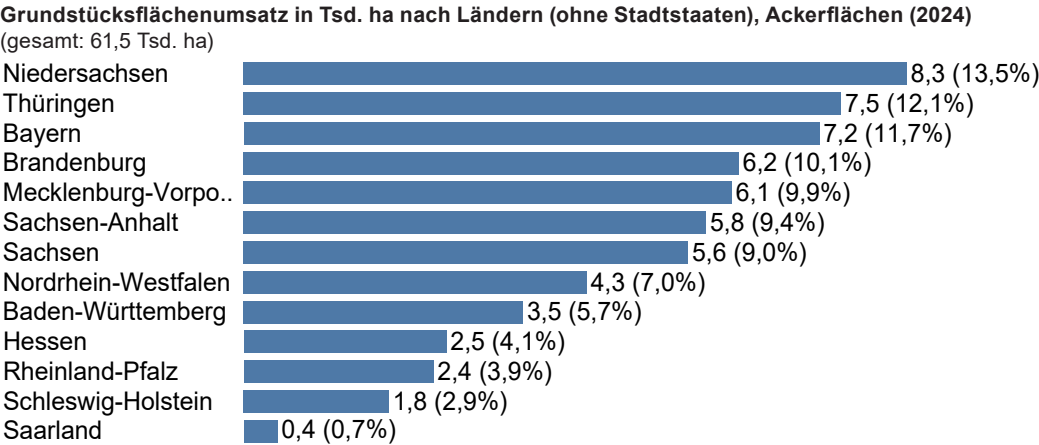


Abb. 4-240: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2024)

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für Ackerland seit 2009 in den einzelnen Ländern sowie in Deutschland insgesamt sind der Abb. 4-241 zu entnehmen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

	Entwicklung des Flächenumsatzes nach Ländern in ha (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen															
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	6.160	6.140	2.890	2.550	2.320	2.300	4.290	4.320	2.030	2.030	2.120	2.120	2.550	2.890	3.460	3.500
Bayern	13.760	14.330	9.000	7.920	7.190	8.870	7.550	7.830	7.650	7.220	5.360	5.860	5.820	5.620	6.560	7.200
Brandenburg	24.300	15.780	16.240	15.060	13.890	16.370	15.730	8.660	9.070	7.550	8.660	8.400	7.510	5.620	5.430	6.190
Hessen	4.550	4.340	4.130	4.510	3.220	3.700	4.010	3.670	4.220	3.940	3.290	3.220	3.080	2.490	2.630	2.540
Mecklenburg-Vorpommern	20.210	15.660	22.990	18.000	17.200	19.220	14.750	14.230	12.590	11.660	10.330	9.270	7.920	6.120	8.340	6.110
Niedersachsen	11.530	10.990	11.160	9.820	8.860	9.390	9.140	8.590	7.680	7.930	8.380	8.270	7.390	7.130	7.430	8.290
Nordrhein-Westfalen	6.650	6.080	6.570	5.870	5.770	5.620	4.480	4.590	4.880	4.580	4.550	4.440	4.060	3.740	3.940	4.300
Rheinland-Pfalz	3.150	3.310	3.760	3.300	3.120	3.370	3.360	3.090	3.000	3.230	2.800	2.770	2.330	2.100	2.240	2.380
Saarland	410	230	320	260	330	350	350	450	360	450	480	450	380	420	430	420
Sachsen	8.580	7.640	8.170	8.190	8.920	8.680	8.220	7.510	6.490	6.590	6.230	5.730	4.340	5.050	5.330	5.560
Sachsen-Anhalt	19.870	15.080	13.940	15.010	14.230	12.980	11.990	9.090	8.650	8.580	8.720	9.720	7.840	5.900	5.950	5.780
Schleswig-Holstein	3.930	4.140	4.790	4.140	4.070	3.470	3.160	2.500	1.950	2.070	3.040	4.950	1.860	1.650	1.970	1.810
Thüringen	8.530	7.680	8.260	8.270	7.830	9.210	7.790	8.080	6.920	8.070	6.830	6.730	7.130	7.240	7.700	7.470
Deutschland	131.630	111.390	112.220	102.910	96.950	103.530	94.810	82.610	75.490	73.890	70.800	71.910	62.210	55.970	61.410	61.550

Abb. 4-241: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 in ha. (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

Geldumsatz in den einzelnen Ländern

Den weitaus größten Anteil am Geldumsatz über Ackerflächen haben in 2024 Bayern mit 27 %, Niedersachsen mit 21 % und Nordrhein-Westfalen mit 15 %. In allen anderen Ländern liegt der Anteil jeweils unter 7 %. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt (**Abb. 4-242**).

Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2024)

(gesamt: 2.492 Mio. Euro)

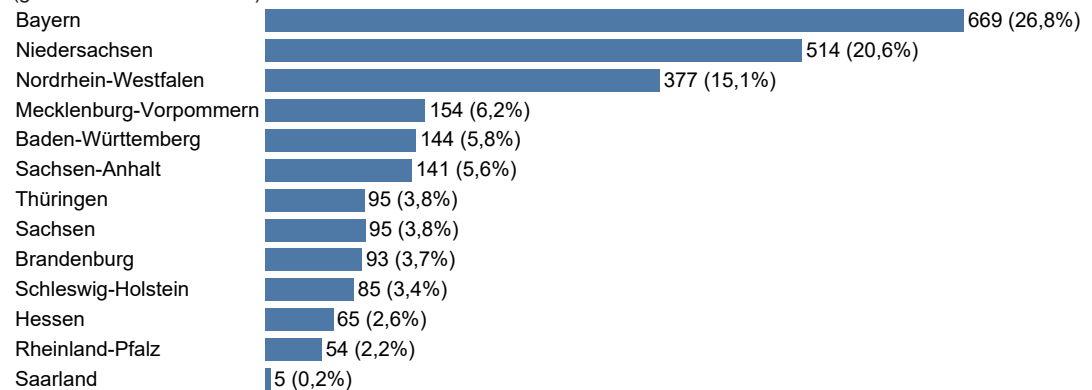


Abb. 4-242: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2024)

Detaillierte Angaben über die Geldumsätze für Ackerflächen seit 2009 in den einzelnen Ländern (ohne Stadtstaaten) sowie in Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-243** zu entnehmen.

Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	248	266	112	97	45	48	161	174	59	59	71	78	111	122	145	144
Bayern	396	435	319	287	314	356	439	455	498	528	442	477	493	500	610	669
Brandenburg	84	102	130	105	107	166	186	106	117	92	106	117	106	78	73	93
Hessen	61	79	64	71	57	75	64	64	76	81	87	64	63	66	63	65
Mecklenburg-Vorpommern	168	167	343	266	252	328	305	315	308	277	240	226	201	153	218	154
Niedersachsen	212	212	247	241	265	313	337	332	313	354	400	438	410	423	456	514
Nordrhein-Westfalen	200	195	214	205	217	246	219	255	271	281	316	332	293	288	337	377
Rheinland-Pfalz	37	38	49	49	51	61	53	57	53	59	55	56	46	54	61	54
Saarland	5	2	4	3	4	4	4	7	3	5	5	5	4	5	5	5
Sachsen	48	67	64	70	79	97	83	79	84	99	99	84	67	81	81	95
Sachsen-Anhalt	149	149	160	182	188	204	229	177	175	188	190	222	187	138	155	141
Schleswig-Holstein	77	87	130	117	113	109	99	78	59	70	107	112	67	66	84	85
Thüringen	46	49	55	57	65	95	81	72	67	78	72	73	86	84	102	95
Deutschland	1.730	1.847	1.891	1.749	1.758	2.102	2.263	2.173	2.082	2.170	2.190	2.283	2.134	2.057	2.390	2.492

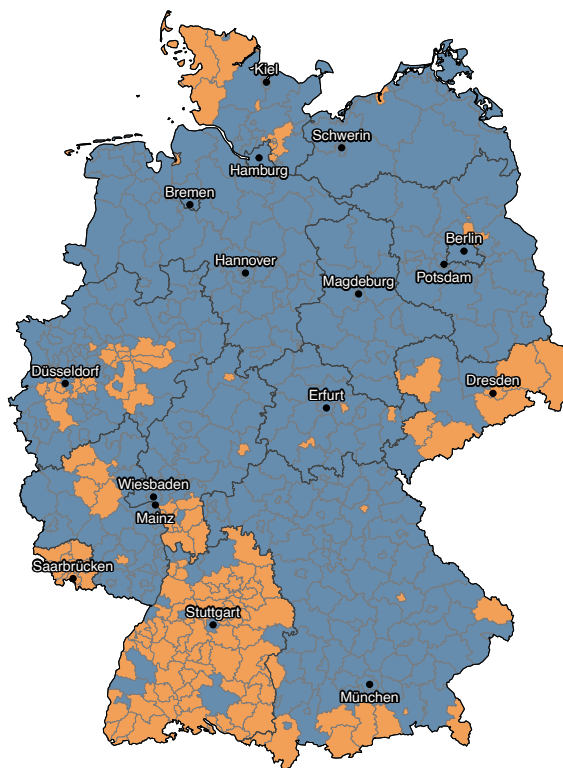
Abb. 4-243: Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen

Preisniveau bei Ackerflächen

Die Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Preisniveau von Ackerflächen ist den folgenden **Abb. 4-244** und **Abb. 4-245** zu entnehmen. In den Ländern Baden-Württemberg, Sachsen und Schleswig-Holstein gab es teilweise noch erhebliche Lücken bei der Bereitstellung von entsprechenden Marktdaten. Das Saarland hat keine Marktdaten geliefert. Die mittleren Preise für Ackerflächen werden aus den Bodenrichtwerten abgeleitet. Datenlücken können dort entstehen, wo keine Bodenrichtwerte für Grünlandflächen vorliegen (häufig z.B. in kreisfreien Städten).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen (2024)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-244: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen nach Ländern (2024)

(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

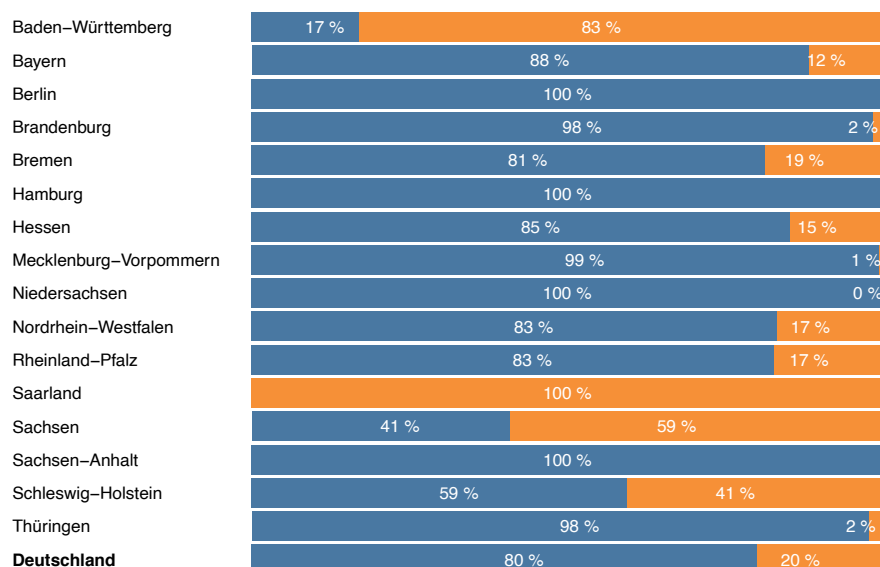


Abb. 4-245: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen nach Ländern (2024)

In der **Abb. 4-246** ist die Entwicklung des Preisniveaus von Ackerflächen seit dem Jahr 2009 dargestellt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um aggregierte mittlere Werte der Grundstücksflächenpreise in Euro je m² auf der Ebene der Land- bzw. Subkreise; diese Daten sind auf Bundesebene aggregiert. In der Grafik sind die Entwicklungen in den Regionen mit geringem (5. Perzentil), mittlerem (50. Perzentil) und hohem Preisniveau (95. Perzentil) dargestellt. Deutlich wird, dass insbesondere zwischen

2016 und 2022 der Preisanstieg in den Regionen mit hohem Preisniveau erheblich stärker ausfiel als in den Regionen mit mittlerem und niedrigem Preisniveau. Während der Preisanstieg im oberen Preissegment bis 2023 andauerte, setzte im unteren und mittleren Preissegment bereits im Jahr 2022 eine Preisstagnation ein.

Entwicklung des Preisniveaus für Ackerflächen auf Bundesebene in Euro/m² seit 2009

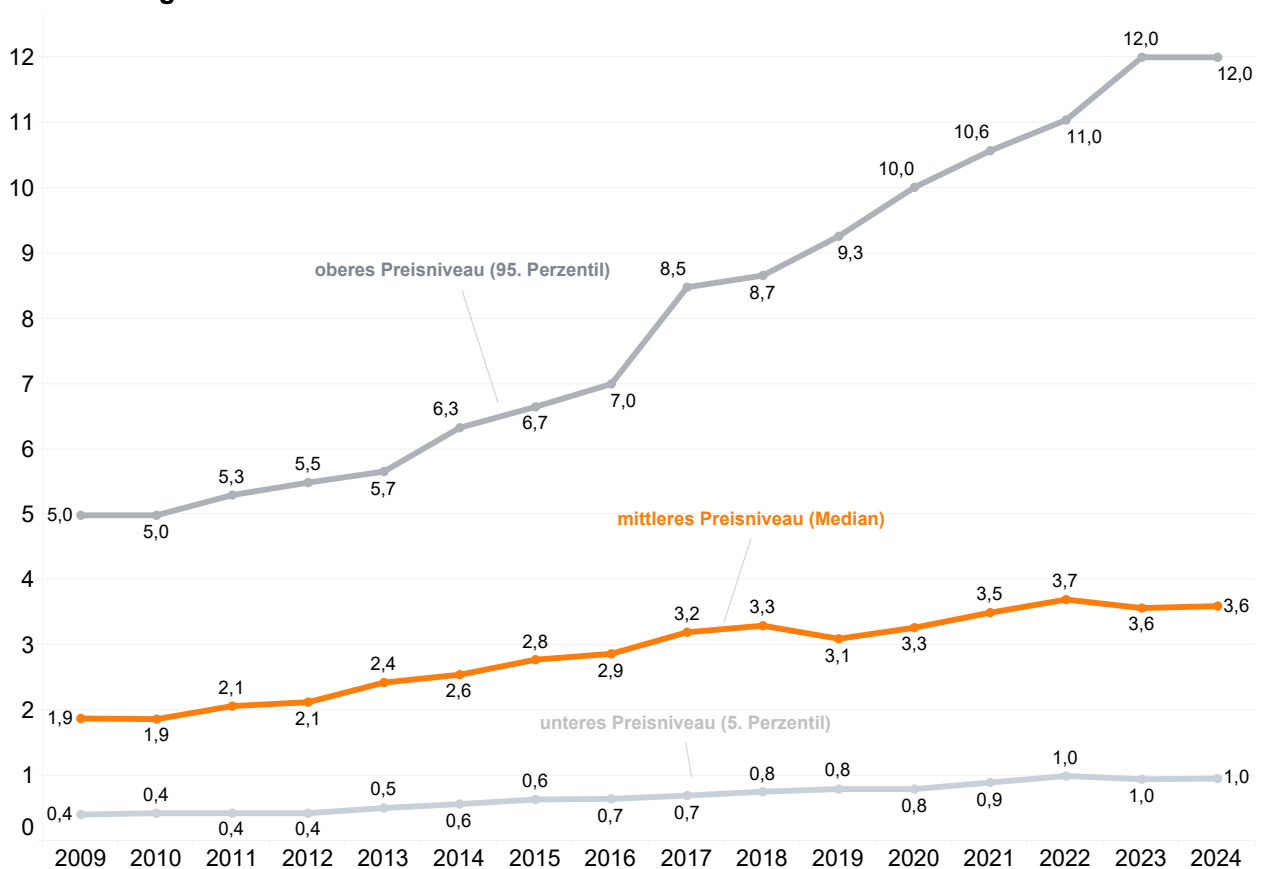


Abb. 4-246: Entwicklung des Preisniveaus für Ackerflächen auf Bundesebene in Euro/m² seit 2009

Das Preisniveau für Ackerflächen ist in Deutschland regional sehr unterschiedlich. In **Abb. 4-247** werden die Grundstücksflächenpreise für Ackerland länderspezifisch dargestellt (ohne Stadtstaaten). Die mittleren Preise (Medianwerte) sind in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen.

In Nordrhein-Westfalen (rd. 7,00 Euro/m²) und Bayern (rd. 6,50 Euro/m²) wurden im Jahr 2024 die höchsten mittleren Preise verzeichnet. Die breiteste Preisspanne weist Bayern auf, wo sich die mittleren Preise in einem Bereich von 4 bis fast 12 Euro/m² bewegen. Auch in Nordrhein-Westfalen und in Hessen variieren die Preise vergleichsweise stark. Während

Spitzenwerte für Ackerlandpreise von über 8 Euro/m² in einzelnen Ländern sonst nur im Bereich der Großstädte wie München und Stuttgart sowie in einzelnen Regionen Bayerns anzutreffen sind, fallen hier der Landkreis Borken in Nordrhein-Westfalen und der Landkreis Vechta in Niedersachsen aus dem Rahmen. Hier wurden 2024 Preise von rund 13 Euro/m² realisiert. Am unteren Ende der Preisskala finden sich Brandenburg und Thüringen, bei denen noch mittlere Preise um 1 Euro/m² gezahlt wurden.

Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2024)

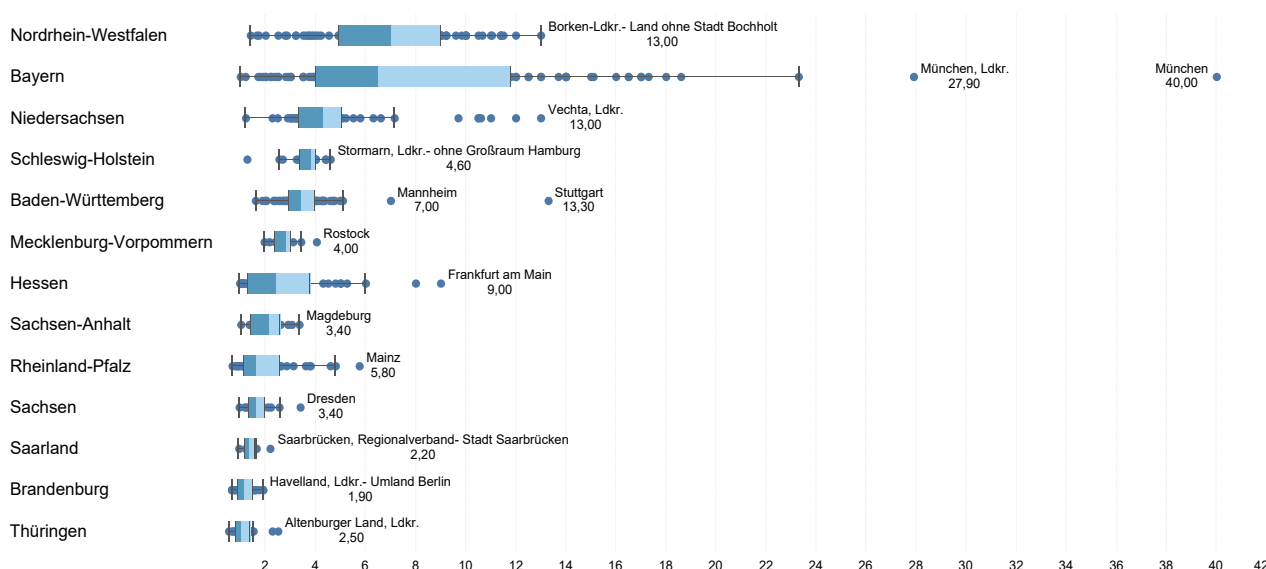


Abb. 4-247: Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2024)

Aus der Kartenübersicht in **Abb. 4-248** ist das Preisgefälle zwischen den einzelnen Ländern deutlich erkennbar. Mit Ausnahme der Großstadtrandbereiche finden sich die Regionen mit hochpreisigen Ackerflächen vor allem im westlichen Niedersachsen, in Nordrhein-Westfalen sowie in Bayern. Eine andere Betrachtungsmöglichkeit ergibt die Einteilung des Preisniveaus nach Stadt- und Kreistypen, siehe **Abb. 4-249**. Hier ist erkennbar, dass u.a. die Nähe zu Verdichtungsräumen ein wesentlicher Indikator für das Preisniveau auch von Ackerflächen ist.

Preisniveau für Ackerflächen (2024)

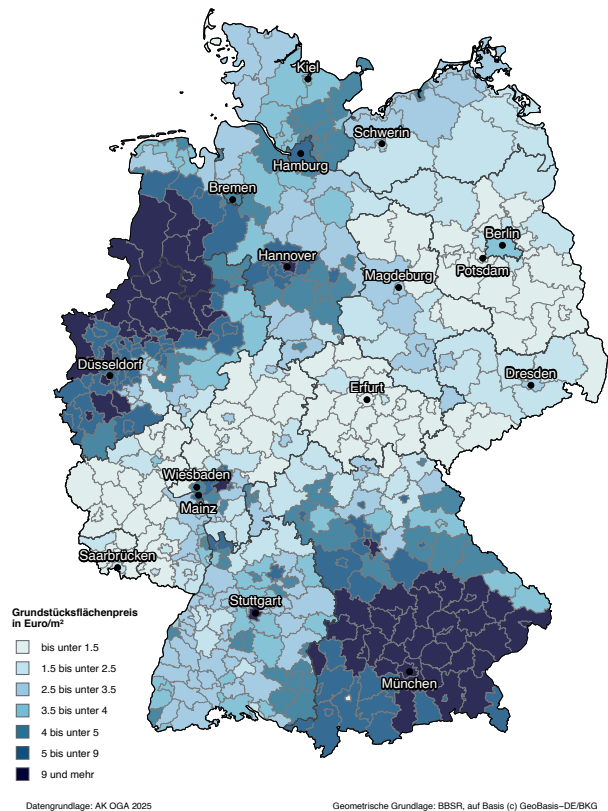


Abb.4-248: Preisniveau für Ackerflächen (2024)

Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2024)

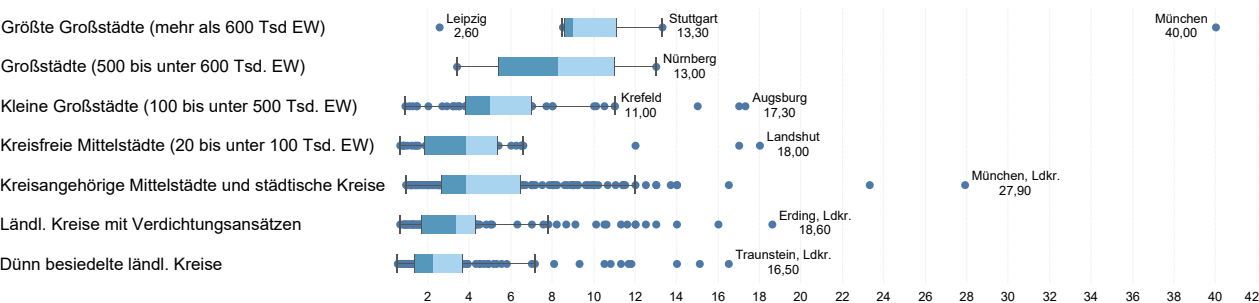


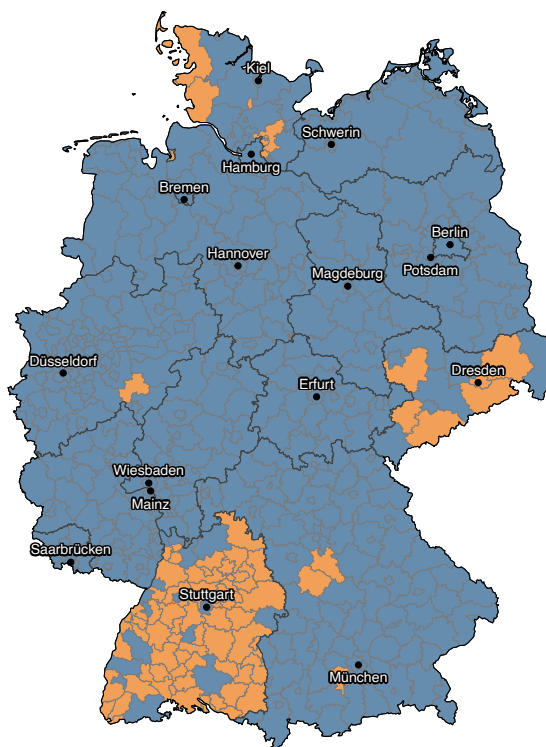
Abb.4-249: Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2024)

4.5.4 Grünland

Deutschlandweit haben sich die Gutachterausschüsse im Jahr 2024 an der Datenerhebung zum Handel mit Grünland zu rund 90 % der Gebietsfläche beteiligt. Datenlücken von knapp 80 % der Gebietsfläche liegen lediglich in Baden-Württemberg vor. Für Sachsen wurde für fast die Hälfte der Gebietsfläche keine Daten geliefert (**Abb. 4-250 und Abb. 4-251**).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen (2024)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-250: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen nach Ländern (2024)
(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

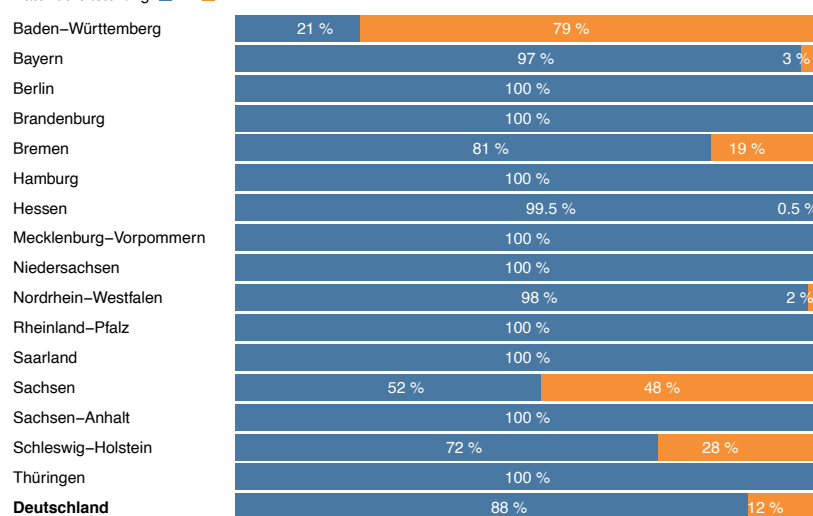


Abb. 4-251: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen nach Ländern (2024)

Umsätze bei Grünlandflächen

Die Anzahl der Transaktionen über Grünlandflächen sank von 2009 bis 2013 deutlich, um sich auf einem relativ gleichbleibenden Niveau einzupendeln. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch beim Grundstücksflächenumsatz, allerdings mit leicht abfallendem Niveau. Insgesamt ging er seit 2009 von rd. 47 Tsd. ha auf rd. 21 Tsd. ha in 2024 zurück. entgegengesetzt entwickelt sich der Geldumsatz, der zunächst von rd. 480 Mio. Euro in 2009 auf rd. 390 Mio. Euro in

2012 fiel und dann wieder kontinuierlich, mit einem Zwischenhoch in 2015, deutlich über das Ausgangsniveau anstieg und im Jahr 2023 mit 594 Mio. Euro einen bisherigen Höchstwert erreichte. Dieses Niveau wurde im Jahr 2024 im Wesentlichen bestätigt. Die gemeinsame Betrachtung von Geld- und Flächenumsatz lässt überwiegend auf moderate Preissteigerungen beim Handel mit Grünlandflächen schließen (**Abb. 4-252 bis Abb. 4-254**).

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Grünlandflächen
(%= Veränderung zum Vorjahr)

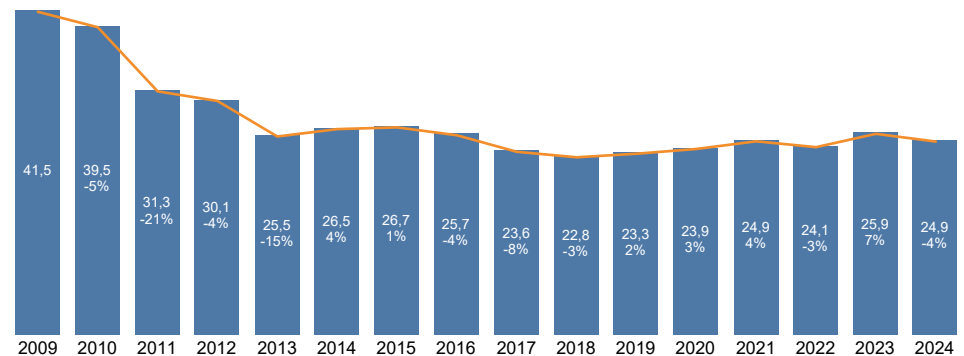


Abb. 4-252: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Grünlandflächen

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Grünlandflächen
(%= Veränderung zum Vorjahr)

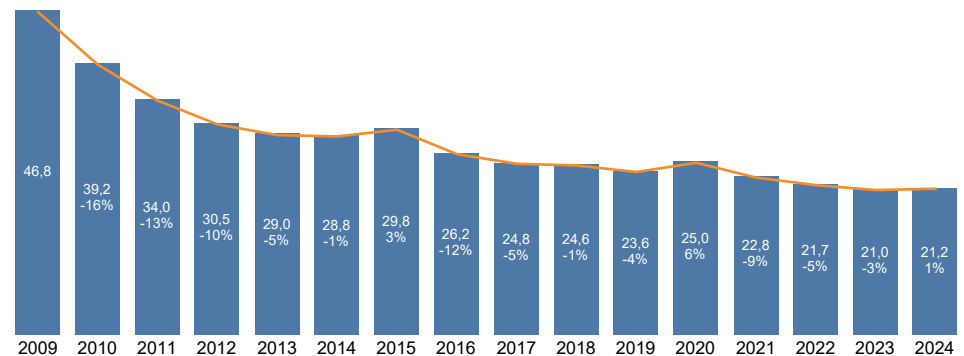


Abb. 4-253: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Grünlandflächen

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro, Grünlandflächen
(%= Veränderung zum Vorjahr)

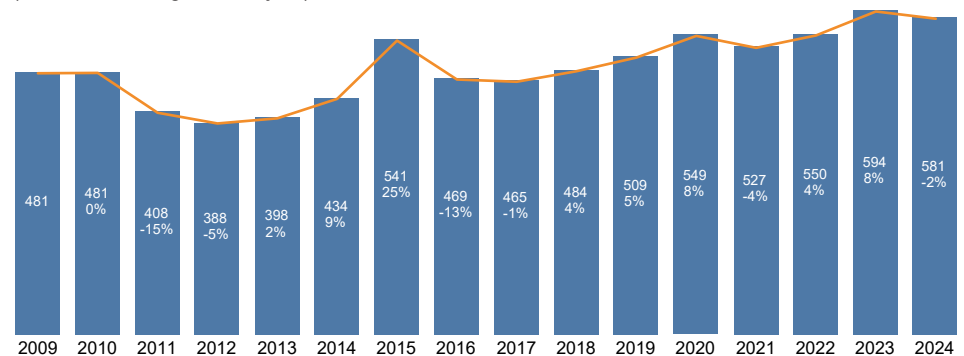


Abb. 4-254: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro, Grünlandflächen

Transaktionen in den einzelnen Ländern

Die Betrachtung der Umsätze nach den Ländern zeigt, dass auf die vier Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz insgesamt zwei Drittel aller Transaktionen über Grünlandflächen (**Abb. 4-255**) entfallen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2024)

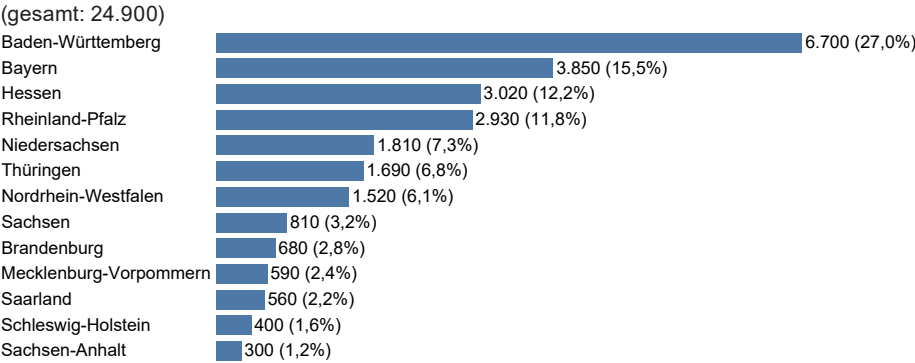


Abb. 4-255: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten) , Grünlandflächen (2024)

Die detaillierten Transaktionszahlen über Grünlandflächen seit 2009 für die Länder (ohne Stadtstaaten) und Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-256** zu entnehmen.

Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009(ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	12.130	12.150	8.170	7.770	4.620	4.470	4.610	4.760	3.760	3.790	4.160	4.480	5.480	5.830	6.600	6.700
Bayern	8.860	8.690	3.290	2.950	3.110	3.230	3.760	3.690	3.390	3.280	3.270	3.540	3.560	3.740	3.890	3.850
Brandenburg	1.700	1.370	1.550	1.340	1.380	1.320	1.120	840	820	770	820	810	780	610	690	680
Hessen	2.730	2.750	2.630	3.140	2.040	2.750	3.460	3.170	3.370	3.110	3.130	3.110	3.190	3.050	3.190	3.020
Mecklenburg-Vorpommern	1.920	1.250	820	770	860	910	820	730	880	740	690	600	540	420	620	590
Niedersachsen	3.250	3.260	3.350	3.420	3.270	3.000	2.540	2.270	2.280	2.230	2.180	2.200	2.130	1.880	1.840	1.810
Nordrhein-Westfalen	1.700	1.640	1.770	1.720	1.800	1.910	1.730	1.790	1.670	1.680	1.910	1.810	1.720	1.740	1.670	1.520
Rheinland-Pfalz	3.120	3.010	4.350	3.600	3.430	3.710	3.590	3.670	3.360	3.560	3.310	3.460	3.570	3.070	3.200	2.930
Saarland	1.010	930	830	760	940	970	980	1.020	690	660	860	830	830	680	650	560
Sachsen	1.760	1.640	950	1.050	1.100	1.140	1.100	1.010	1.010	880	870	960	800	700	790	810
Sachsen-Anhalt	1.440	920	1.070	1.050	1.010	1.000	730	530	460	430	430	440	420	320	370	300
Schleswig-Holstein	700	760	660	590	390	340	790	800	490	490	470	510	500	470	420	400
Thüringen	1.230	1.190	1.880	1.930	1.550	1.730	1.460	1.390	1.370	1.210	1.210	1.170	1.390	1.640	1.930	1.690
Deutschland	41.520	39.540	31.310	30.080	25.510	26.460	26.690	25.670	23.550	22.840	23.300	23.910	24.900	24.150	25.850	24.870

Abb. 4-256: Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Grundstücksflächenumsatz in den einzelnen Ländern

Die mit Abstand höchsten Flächenumsätze sind in 2024 in Niedersachsen und Bayern erzielt worden. Mit zusammen rd. 31 % ist hier fast ein Drittel des Grünlandflächenumsatzes in der Bundesrepublik registriert worden. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt (Abb. 4-257).

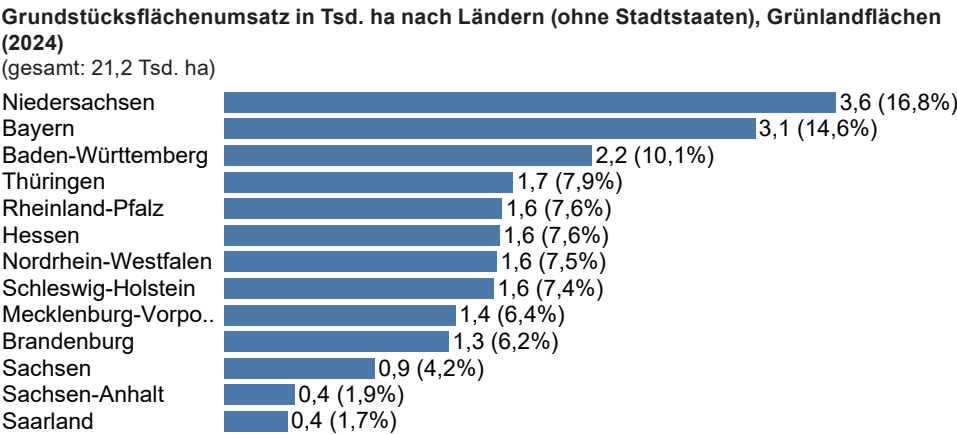


Abb. 4-257: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2024)

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für Grünland in den einzelnen Ländern sowie in Deutschland insgesamt sind der Abb. 4-258 zu entnehmen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Entwicklung des Flächenumsatzes nach Ländern seit 2009 in ha (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	3.540	3.290	2.070	2.490	1.170	1.090	1.540	1.600	2.430	2.420	1.260	1.410	1.990	2.090	2.050	2.150
Bayern	8.480	7.740	2.870	2.500	2.720	2.780	3.060	3.040	2.550	2.660	2.640	3.210	2.640	2.880	3.050	3.100
Brandenburg	4.410	3.510	4.310	3.250	2.900	3.530	3.030	1.820	1.920	1.810	1.970	1.890	1.500	1.240	1.280	1.310
Hessen	1.610	1.600	1.790	2.170	1.410	1.800	2.160	1.930	1.860	1.900	1.800	1.890	1.680	1.650	1.400	1.610
Mecklenburg-Vorpommern	5.930	4.320	4.440	2.970	3.370	2.980	3.220	2.190	2.080	1.840	2.100	2.040	1.800	1.790	1.250	1.350
Niedersachsen	7.100	7.110	7.050	6.460	6.140	5.320	5.230	5.020	4.710	4.660	4.590	5.000	4.330	3.840	4.020	3.570
Nordrhein-Westfalen	2.270	1.930	2.130	2.160	2.050	2.210	1.890	1.830	1.830	1.800	1.920	1.760	1.530	1.600	1.600	1.590
Rheinland-Pfalz	1.750	1.640	2.120	1.830	1.880	2.070	1.990	2.070	2.010	1.980	1.700	1.970	2.020	1.650	1.540	1.620
Saarland	250	260	220	210	390	330	270	300	250	270	340	300	250	240	240	370
Sachsen	5.110	3.120	1.600	1.710	2.210	2.200	1.350	1.150	1.220	1.150	1.180	1.300	910	960	950	880
Sachsen-Anhalt	3.170	1.380	1.550	1.600	1.640	1.290	1.490	980	860	810	780	850	720	410	490	410
Schleswig-Holstein	1.890	2.030	1.870	1.530	1.350	1.350	2.630	2.670	1.680	1.660	1.980	2.060	1.630	1.460	1.380	1.570
Thüringen	1.310	1.250	1.960	1.660	1.740	1.850	1.900	1.640	1.430	1.630	1.360	1.290	1.820	1.930	1.770	1.690
Deutschland	46.820	39.190	33.980	30.530	28.990	28.790	29.770	26.230	24.830	24.590	23.640	24.980	22.840	21.740	21.030	21.220

Abb. 4-258: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 in ha (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Geldumsatz in den einzelnen Ländern

Bayern hat in 2024 mit über 35 % den weitaus größten Anteil am Geldumsatz über Grünlandflächen. Erst mit einigem Abstand folgen Niedersachsen, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen. Der Anteil aller anderen Länder liegt jeweils deutlich niedriger. (**Abb. 4-259**). Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2024)
(gesamt: 581 Mio. Euro)

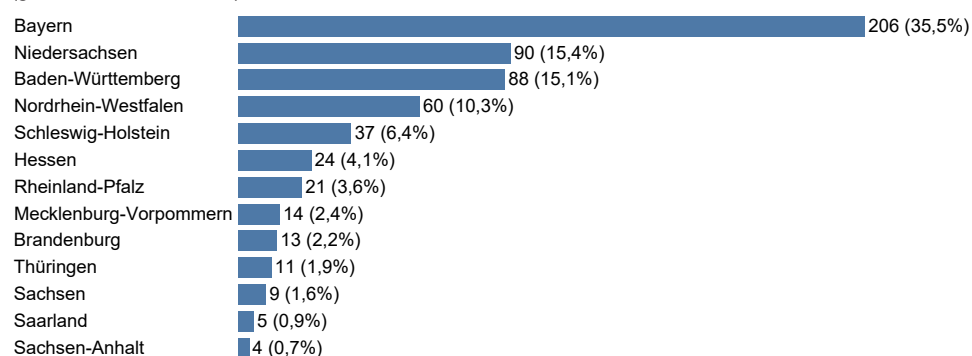


Abb. 4-259: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2024)

Detaillierte Angaben über die Entwicklung der Geldumsätze seit 2009 für Grünlandflächen in den einzelnen Ländern (ohne Stadtstaaten) sowie in Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-260** zu entnehmen.

Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	64	64	67	67	30	31	40	41	73	74	40	45	63	70	82	88
Bayern	170	164	72	72	97	107	170	132	129	138	173	181	173	186	229	206
Brandenburg	14	14	19	15	14	20	19	12	13	13	16	20	14	13	13	13
Hessen	17	19	19	21	15	19	24	17	18	19	19	26	20	21	22	24
Mecklenburg-Vorpommern	25	22	26	20	24	23	26	18	21	17	18	20	18	20	15	14
Niedersachsen	71	79	88	84	92	90	95	94	86	90	100	111	101	97	99	90
Nordrhein-Westfalen	43	39	46	42	47	61	49	49	51	53	61	60	49	59	57	60
Rheinland-Pfalz	12	11	17	15	16	19	20	20	19	21	18	21	26	20	19	21
Saarland	2	3	2	2	6	5	3	3	3	3	4	4	3	4	3	5
Sachsen	26	28	10	12	14	16	14	8	8	11	10	8	8	10	9	9
Sachsen-Anhalt	10	6	7	7	9	8	11	6	7	6	6	9	6	3	4	4
Schleswig-Holstein	20	26	27	23	25	26	60	60	31	31	37	37	35	34	33	37
Thüringen	5	6	8	7	8	9	10	9	8	8	8	8	11	14	11	11
Deutschland	481	481	408	388	398	434	541	469	465	484	509	549	527	550	594	581

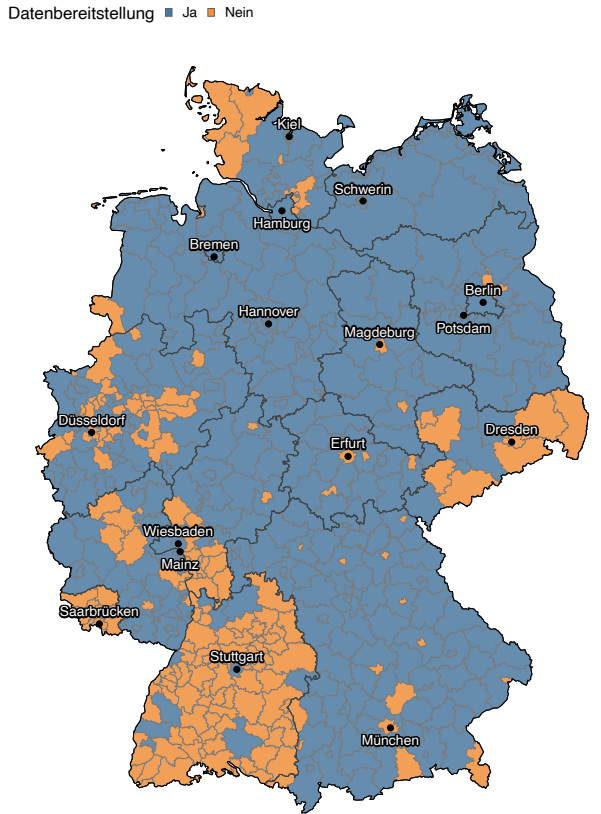
Abb. 4-260: Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen

Preisniveau bei Grünlandflächen

Die Beteiligung der Gutachterausschüsse an der Datenerhebung zum Preisniveau von Grünlandflächen ist den **Abb. 4-261** sowie **Abb. 4-262** zu entnehmen. Das Saarland hat keine Daten geliefert. Daneben bestehen auch in Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein und Sachsen noch größere Datenlücken bei der Bereitstellung entsprechender Marktdaten.

Die mittleren Preise für Grünlandflächen werden aus den Bodenrichtwerten abgeleitet. Datenlücken können dort entstehen, wo keine Bodenrichtwerte für Grünlandflächen vorliegen (häufig z.B. in kreisfreien Städten).

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen (2024)



Datengrundlage: AK OGA 2025 Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG
Abb. 4-261: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen nach Ländern (2024)
(nach Gebietsfläche)

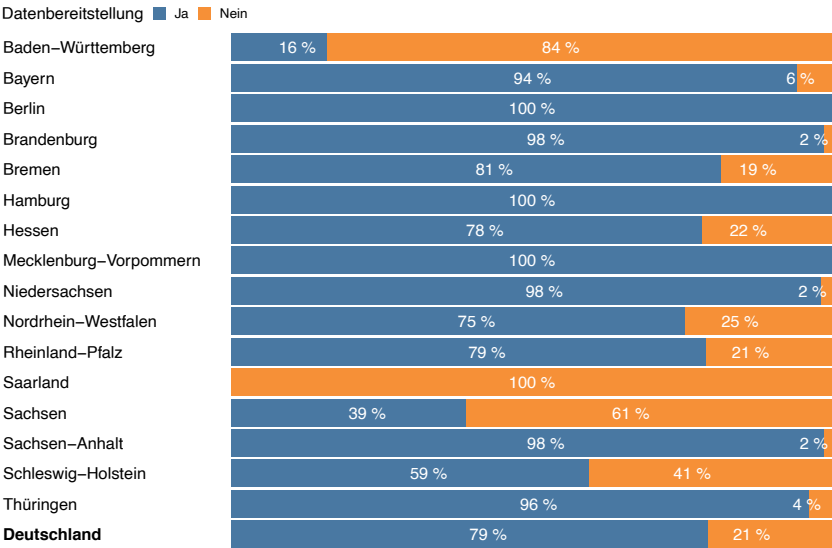


Abb. 4-262: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen nach Ländern (2024)

In der **Abb. 4-263** ist die Entwicklung des Preisniveaus von Grünlandflächen seit dem Jahr 2009 dargestellt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um mittlere Werte der Grundstücksflächenpreise in Euro je m² auf der Ebene der Kreise bzw. Subkreise; diese Daten sind auf Bundesebene aggregiert. In der Grafik sind die Entwicklungen in den Regionen mit geringem (5. Perzentil), mittlerem (50. Perzentil) und hohem Preisniveau (95. Perzentil) dargestellt. Deutlich wird, dass insbesondere von 2014 bis 2020 der Preisanstieg in den Regionen mit ho-

hem Preisniveau stärker ausgefallen ist als in den Regionen mit mittlerem und niedrigem Preisniveau. Seit 2020 stagnieren die Preise im unteren und oberen Preisniveau, steigen aber im mittleren Preisniveau ab 2023 wieder leicht an.

Entwicklung des Preisniveaus für Grünlandflächen auf Bundesebene in Euro/m² seit 2009

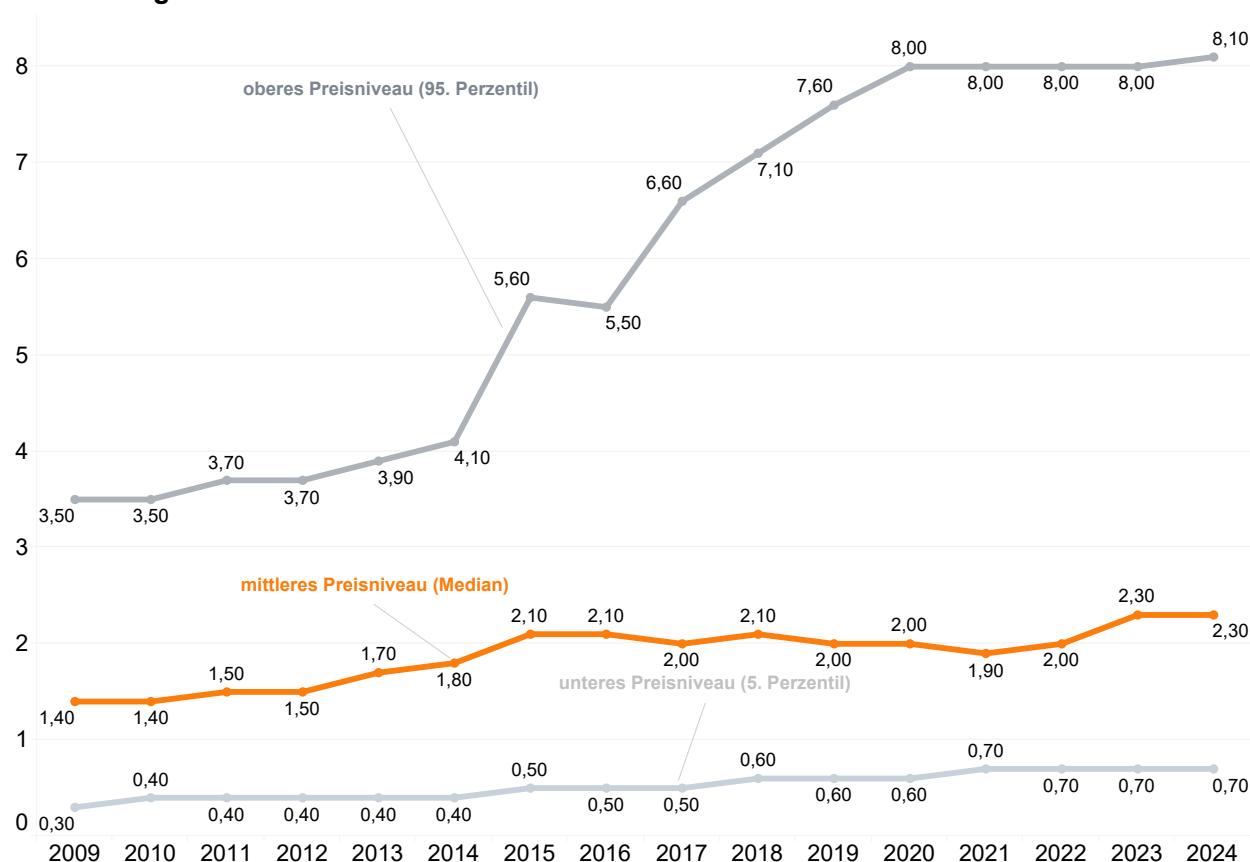


Abb. 4-263: Entwicklung des Preisniveaus für Grünlandflächen auf Bundesebene in Euro/m² seit 2009

In **Abb. 4-264** werden die Grundstücksflächenpreise für Grünlandflächen länderweise dargestellt (ohne Stadtstaaten). Die mittleren Preise sind in der Grafik an der Linie innerhalb der farbigen Box abzulesen. In Nordrhein-Westfalen (rd. 5,00 Euro/m²) und Bayern (rd. 4,75 Euro/m²) wurden im Jahr 2024 die höchsten mittleren Preise verzeichnet. Die breiteste Preisspanne wies Bayern auf, wo sich die mittleren Preise in einem Bereich zwischen 3,30 und 7,20 Euro/ m² bewegten. Auch in Nordrhein-Westfalen variieren die Preise stark. Die niedrigsten Durchschnittspreise sind in Thüringen und im Saarland zu finden, wo sich die Preise relativ eng um 0,70 Euro/m² bewegen.

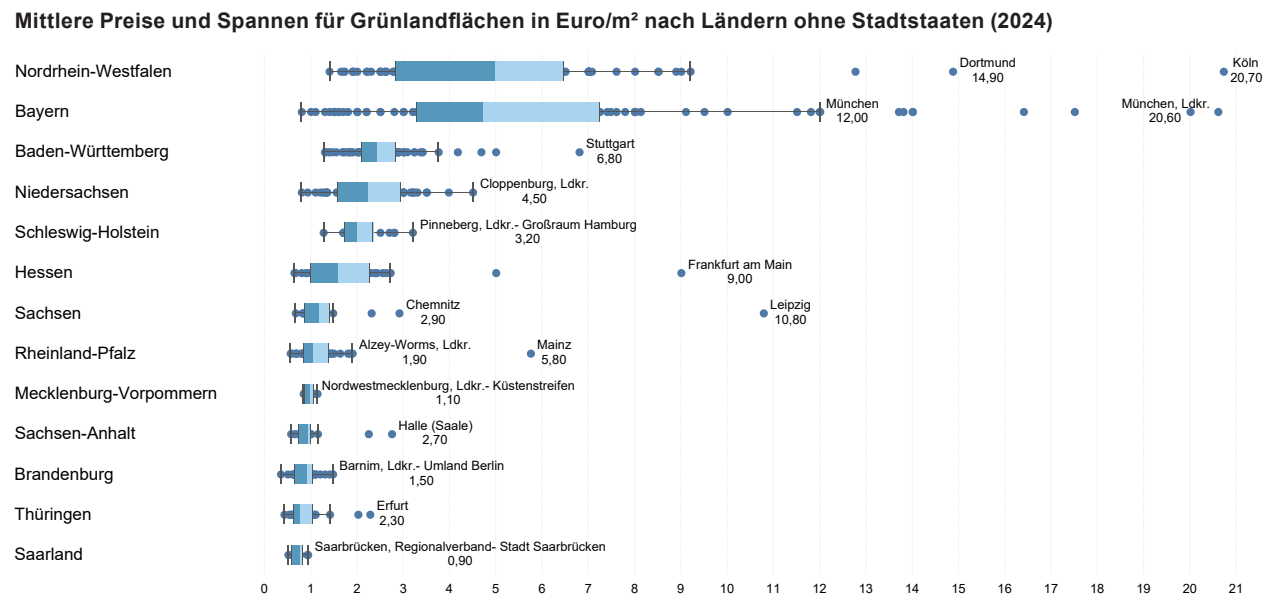


Abb. 4-264: Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2024)

Aus der Kartenübersicht in **Abb. 4-265** ist das Preisgefälle zwischen den einzelnen Ländern deutlich erkennbar. Mit Ausnahme der Großstadtrandbereiche finden sich die Regionen mit teuren Grünlandflächen vor allem im westlichen Nordrhein-Westfalen sowie in den südlichen Ländern. Das Preisniveau für Grünlandflächen in Deutschland variiert nicht so stark wie bei den Ackerflächen, dennoch sind auch hier deutliche Unterschiede zwischen den Regionen festzustellen. Während sich in den östlichen Ländern das mittlere Preisniveau überwiegend unter 1,00 Euro/m² bewegt, werden in den südlichen Ländern und Nordrhein-Westfalen im Mittel um oder über 3,00 Euro/m² gezahlt. Eine weitere Kategorisierung liefert die Einteilung des Preisniveaus nach Stadt- und Kreistypen in **Abb. 4-266**. Sowohl der mittlere Kaufpreis als auch die mittlere Preisspanne ist in den größten Großstädten am höchsten. Der mittlere Kaufpreis nimmt mit abnehmender Verdichtung ab, wenngleich die Streuung der Kaufpreise für Grünlandflächen in allen Stadt- und Kreistypen sehr hoch ist.

Preisniveau für Grünlandflächen (2024)

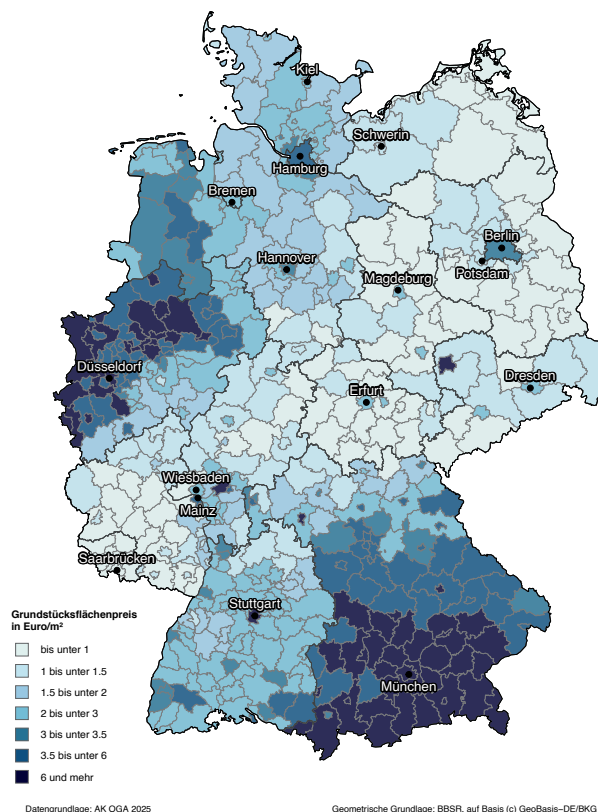


Abb. 4-265: Preisniveau für Grünlandflächen (2024)

Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2024)

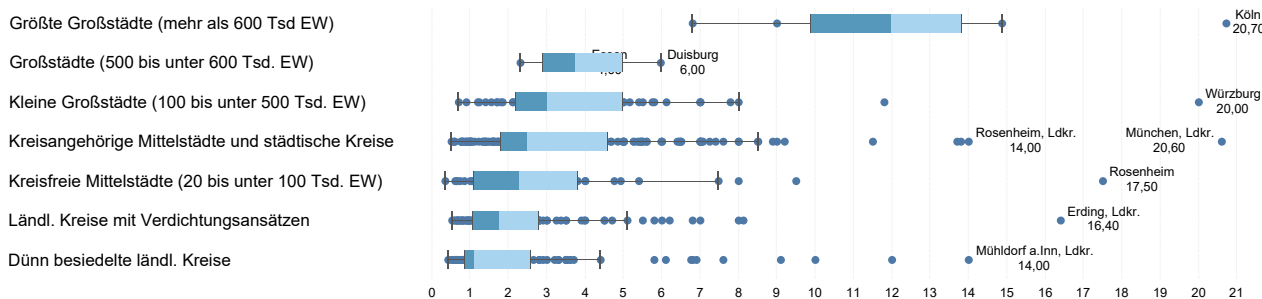


Abb. 4-266: Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m² nach Stadt- und Kreistypen (2024)

4.5.5 Umrechnungskoeffizienten

Nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Abs. 2 und § 14 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus der Kaufpreissammlung abzuleiten. Für landwirtschaftliche Flächen gehören hierzu insbesondere Umrechnungskoeffizienten für abweichende Bodengüte und unterschiedliche Flächengrößen, aber auch die Restpachtlaufzeit zum Kaufzeitpunkt. Darüber hinaus ist die konjunkturelle Anpassung auf den Stichtag der Wertermittlung von Bedeutung.

Eine Erhebung des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse (AK OGA) in den Bundesländern zu der Frage, welche Länder vorgenannte Einflussfaktoren auf den Kaufpreis von Ackerflächen untersuchen und bei der Bodenrichtwertermittlung berücksichtigen, führt zu dem in **Abb. 4-267** dargestellten Ergebnis. Für weitergehende Informationen und Angaben wird auf die Grundstücksmarktberichte der Länder verwiesen.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen in den Ländern (Stand 2025)

Bundesland	Bodengüte	Flächengröße	Restpachtlaufzeit zum Kaufzeitpunkt	Konjunkturelle Anpassung	Weiteres (z.B. erneuerbare Energien, Windkraftanlagen, Biogasanlagen)
Baden-Württemberg	nicht bekannt	nicht bekannt	nicht bekannt	tlw.	nicht bekannt
Bayern	tlw.	tlw.	nein	ja	nein
Berlin	nein	nein	nein	nein	nein
Brandenburg	tlw.	tlw.	nein	tlw.	nein
Bremen	nein	nein	nein	nein	nein
Hamburg	nein	ja	nein	ja	ja ****
Hessen	tlw.	nein	nein	nein	nein
Mecklenburg-Vorpommern	tlw.	tlw.	nein	ja	nein
Niedersachsen	ja	ja	nein	ja	nein
Nordrhein-Westfalen***	tlw.	tlw.	nein	ja	nein
Rheinland-Pfalz	ja	ja	nein	ja	ja teilweise*
Saarland	nein	nein	nein	nein	nein
Sachsen	tlw.	tlw.	nein	ja	nein
Sachsen-Anhalt	ja	ja	ja	ja	ja **
Schleswig-Holstein***	tlw.	tlw.	nein	tlw.	nein
Thüringen	ja	ja	nein	ja	nein; ggf. eigene BRW-Zone

* Vgl. Vergleichsfaktoren für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und Sonstige Flächen im LGMB 2025, Abschnitt 4.7.3.2.

** Windvorranggebiete, Schutzgebiete (FFH, SPA, NSG, BIO), Landschaftsschutzgebiet, Hochwasser HQ 100

*** regional bei den Gutachterausschüssen

**** BRW für landwirtsch. Flächen mit ökologischem Ausgleichspotenzial, sowie BRW für Erwerbsgartenanbauflächen

Abb. 4-267: Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen in den Ländern (Stand 2025)

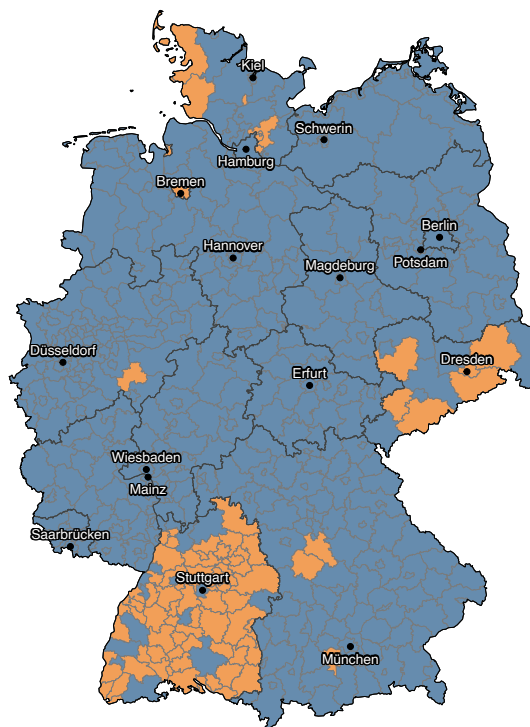
4.5.6 Forstflächen

In den Angaben zu Transaktionen, Geld- und Flächenumsätzen in diesem Kapitel sind jeweils sowohl bestockte als auch unbestockte Forstflächen enthalten. Wegen erheblicher Unterschiede in der Art, dem Umfang und der Qualität des aufstehenden Bestandes ist das Preisniveau dagegen ausschließlich auf Forstflächen ohne Bestand zu beziehen. Aufgrund der geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen für unbestockte Flächen sind die Kaufpreise ohne weitere Untersuchungen nicht aussagefähig. Die in den einzelnen Bundesländern veröffentlichten Preise für Forstflächen ohne Bestand beziehen sich häufig auf modellhafte Werte, da reale Daten kaum zur Verfügung stehen. Sie sind deshalb nicht bundesweit vergleichbar. Auf eine Darstellung von Preisen wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.

An der Datenerhebung zum Handel mit Forstflächen konnten die Gutachterausschüsse deutschlandweit zu 87 % der Gebietsfläche Daten zur Verfügung stellen. Signifikante Datenlücken sind lediglich in Baden-Württemberg, Sachsen und Schleswig-Holstein zu verzeichnen. Für Bremen wurden 2024 keine Daten bereitgestellt (**Abb. 4-268 und Abb. 4-269**). Insbesondere wegen des Fehlens von gemeldeten Daten auch in den zurückliegenden Jahren sind die geschätzten Angaben für Baden-Württemberg nur sehr bedingt aussagekräftig.

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Forstflächen (2024)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein



Datengrundlage: AK OGA 2025

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis (c) GeoBasis-DE/BKG

Abb. 4-268: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2024)

Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Forstflächen (2024)
(nach Gebietsfläche)

Datenbereitstellung ■ Ja ■ Nein

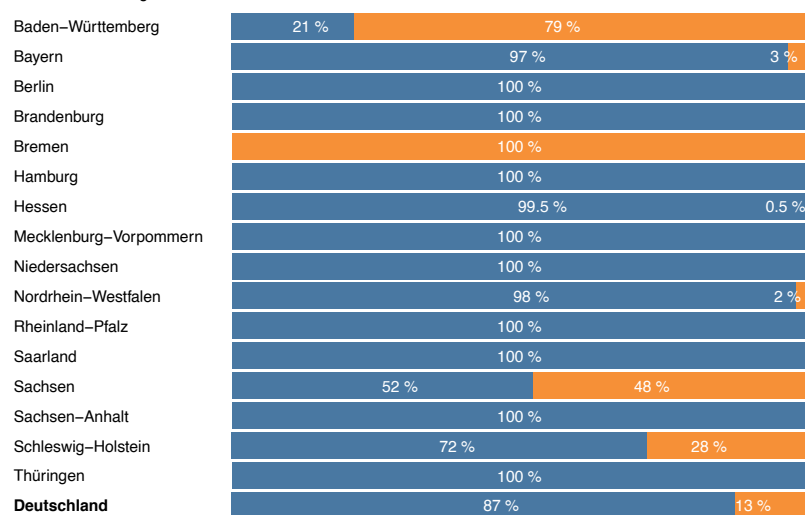


Abb. 4-269: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Ländern (2024)

Umsätze bei Forstflächen

Die Anzahl der Transaktionen über Forstflächen fiel zwischen 2009 und 2015 von 23 Tsd. auf 19 Tsd. ab und schwankt seitdem nur leicht um diesen Wert (**Abb. 4-270**).

Der Grundstücksflächenumsatz ist seit 2009 tendenziell ebenfalls rückläufig, jedoch größeren Schwankungen unterworfen und steigt nach einem

bisherigen Tiefpunkt im Jahr 2022 wieder leicht an (**Abb. 4-271**).

Der Geldumsatz steigt seit 2009 mit deutlichen Schwankungen tendenziell an und erreicht nach einem Zwischentief im Jahr 2022 (443 Mio. Euro) im Jahr 2024 einen Rekordwert von 528 Mio. Euro (**Abb. 4-272**).

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Forstflächen
(% = Veränderung zum Vorjahr)

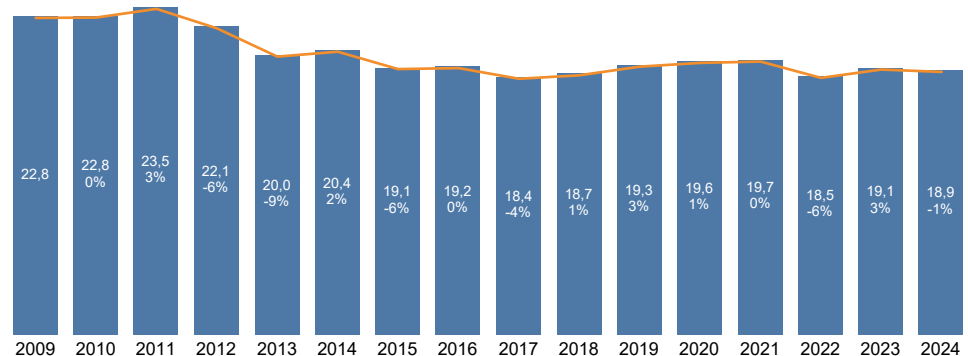


Abb. 4-270: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha., Forstflächen
(% = Veränderung zum Vorjahr)

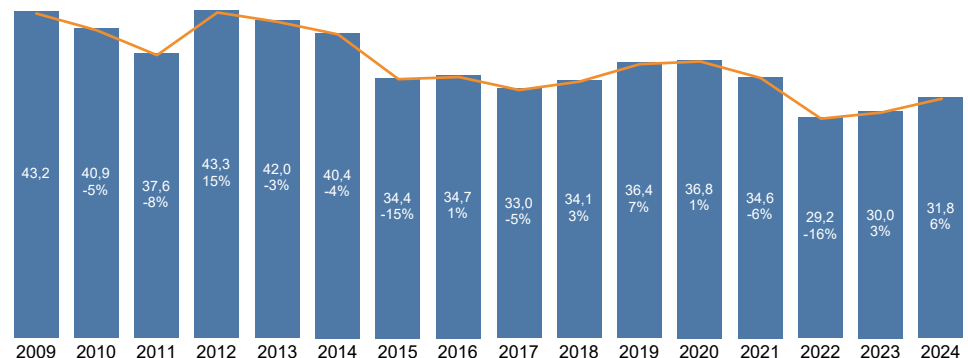


Abb. 4-271: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha., forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro, Forstflächen
(% = Veränderung zum Vorjahr)

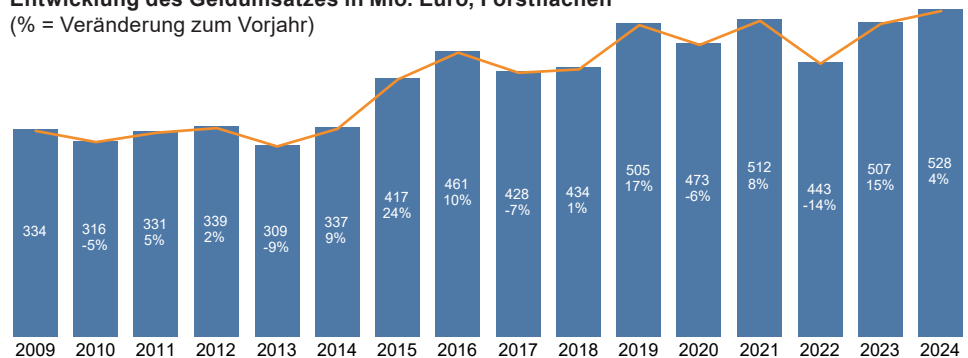


Abb. 4-272: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro, forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Transaktionen

Ein Schwerpunkt im Handel mit forstwirtschaftlich genutzten Flächen liegt nach wie vor in Bayern; hier sind 2024 fast ein Drittel aller Transaktionen registriert worden (**Abb. 4-273**). Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Forstflächen (2024)
(gesamt: 18.900)

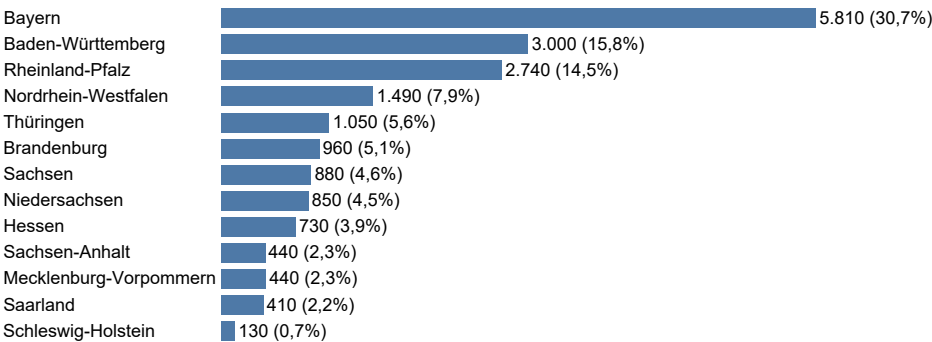


Abb. 4-273: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2024)

Die detaillierten Transaktionszahlen über forstwirtschaftlich genutzte Flächen seit 2009 für die Länder (ohne Stadtstaaten) und Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-274** zu entnehmen.

Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009(ohne Stadtstaaten), Forstflächen																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	2.500	2.510	5.550	4.770	3.320	3.250	2.320	2.440	1.850	1.840	2.570	2.580	2.920	3.080	2.960	3.000
Bayern	7.310	7.220	5.150	4.740	4.630	4.650	5.450	5.800	5.710	6.050	6.020	6.150	6.490	5.730	5.550	5.810
Brandenburg	1.440	1.560	1.760	1.920	1.830	1.660	1.370	1.180	1.190	1.090	1.220	1.120	1.230	1.020	1.010	960
Hessen	680	870	790	780	720	690	880	920	830	830	920	950	960	960	910	730
Mecklenburg-Vorpommern	770	720	650	660	790	810	630	620	720	620	490	530	500	420	430	440
Niedersachsen	1.290	1.360	1.370	1.230	1.140	1.170	930	960	980	940	940	980	1.120	950	850	850
Nordrhein-Westfalen	1.700	1.670	1.840	1.710	1.660	1.880	1.770	1.810	1.600	1.690	1.710	1.700	1.830	1.810	1.610	1.490
Rheinland-Pfalz	3.520	3.440	2.960	2.850	2.730	3.080	2.810	2.790	2.900	2.840	2.590	2.710	1.590	1.550	2.980	2.740
Saarland	370	420	260	230	350	370	290	310	330	290	330	370	410	410	420	410
Sachsen	1.090	1.060	850	840	970	990	960	830	860	930	960	1.010	970	910	730	880
Sachsen-Anhalt	950	770	860	900	650	640	590	480	480	510	510	450	510	440	460	440
Schleswig-Holstein	360	400	300	270	110	100	220	200	190	190	190	180	200	200	130	130
Thüringen	830	840	1.120	1.170	1.140	1.110	930	870	810	890	890	880	970	1.040	1.060	1.050
Deutschland	22.820	22.850	23.470	22.070	20.040	20.390	19.140	19.210	18.450	18.700	19.320	19.590	19.680	18.510	19.110	18.940

Abb. 4-274: Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Grundstücksflächenumsatz

Die größten Grundstücksflächenumsätze wurden 2024 in Bayern und Brandenburg erzielt; dort wurden zusammen rd. 45 % des bundesweiten Handels mit forstwirtschaftlich genutzten Flächen von den Gutachterausschüssen registriert. Danach fol-

gen Thüringen und Sachsen mit jeweils rd. 10 % (Abb. 4-275). Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Forstflächen (2024)
(gesamt: 31,8 Tsd. ha)

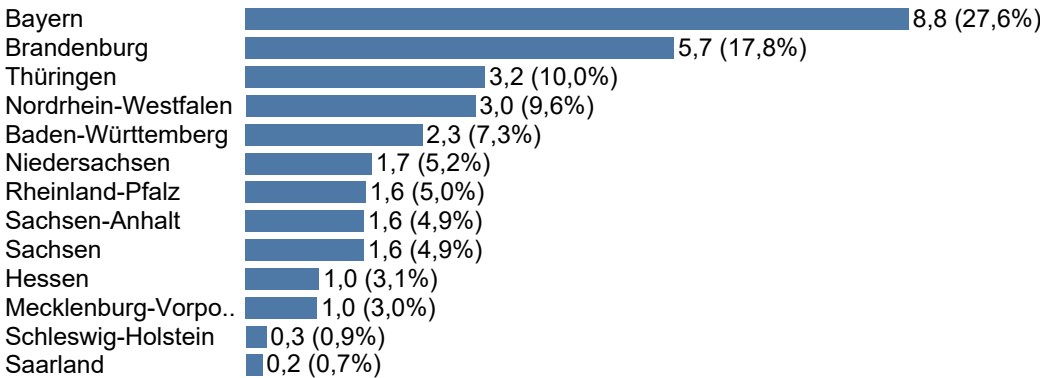


Abb.4-275: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2024)

Detaillierte Angaben über die Grundstücksflächenumsätze für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den einzelnen Ländern sowie in Deutschland insgesamt sind der Abb. 4-276 zu entnehmen. Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Entwicklung des Flächenumsatzes nach Ländern seit 2009 in ha (ohne Stadtstaaten), Forstflächen																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	1.430	1.440	2.030	2.140	810	770	1.850	1.940	870	840	1.920	1.510	1.190	1.960	2.450	2.340
Bayern	7.960	8.310	5.500	5.850	4.480	4.130	5.170	5.510	5.840	6.230	6.330	6.530	6.330	5.270	5.840	8.780
Brandenburg	7.270	6.990	7.530	11.270	12.150	10.210	6.900	8.830	8.510	9.200	6.500	6.950	10.040	5.390	4.900	5.680
Hessen	1.570	2.730	2.210	1.260	450	620	710	2.120	1.070	840	1.810	1.400	1.000	1.370	900	980
Mecklenburg-Vorpommern	2.020	2.700	2.330	2.680	3.420	4.280	2.820	2.620	2.270	2.050	2.720	1.810	1.580	1.210	1.190	950
Niedersachsen	3.250	3.250	3.610	3.640	2.540	2.350	2.380	2.640	2.790	3.510	3.030	2.770	2.870	2.630	1.910	1.670
Nordrhein-Westfalen	7.550	3.530	3.550	2.880	2.720	2.540	2.280	2.560	2.190	2.080	2.680	3.230	2.850	2.550	2.660	3.040
Rheinland-Pfalz	2.140	2.000	1.760	1.410	2.310	2.610	1.460	1.750	1.610	1.420	1.360	1.670	970	680	1.450	1.590
Saarland	110	130	130	90	150	190	110	140	370	260	130	230	220	170	470	220
Sachsen	3.860	2.940	1.960	1.930	3.740	3.970	2.770	1.760	1.390	1.710	2.800	2.840	2.150	3.030	1.060	1.570
Sachsen-Anhalt	3.360	3.480	2.520	3.900	3.620	3.200	3.950	2.380	3.700	2.200	3.850	2.590	2.720	1.660	2.680	1.570
Schleswig-Holstein	1.160	990	680	740	390	260	580	500	260	390	400	410	450	380	240	270
Thüringen	1.470	2.450	3.810	5.510	5.280	5.270	3.450	1.970	2.140	3.380	2.910	4.850	2.220	2.880	4.260	3.180
Deutschland	43.160	40.940	37.630	43.300	42.050	40.380	34.440	34.730	33.000	34.120	36.440	36.790	34.600	29.200	30.010	31.850

Abb. 4-276: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 in ha (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Geldumsatz

Bayern hat in 2024 mit fast 50 % den weitaus größten Anteil am Geldumsatz bei Verkäufen von forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Mit Ausnahme von Brandenburg, wo der Anteil bei rd. 12 % liegt, liegt der Anteil in den anderen Ländern jeweils teilweise deutlich unter 10 % (**Abb. 4-277**). Wegen zu geringer Umsatzzahlen sind die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hier nicht aufgeführt.

Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Forstflächen (2024)

(gesamt: 528 Mrd. Euro)

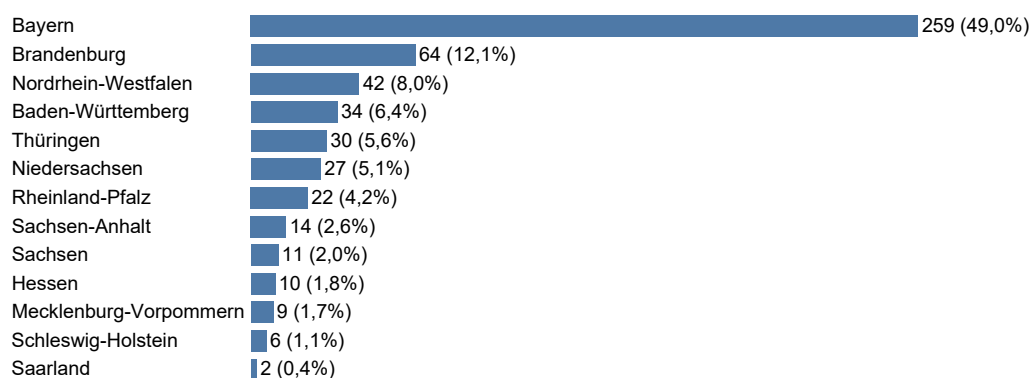


Abb. 4-277: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2024)

Detaillierte Angaben über die Geldumsätze für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den Ländern (ohne Stadtstaaten) sowie in Deutschland insgesamt sind der **Abb. 4-278** zu entnehmen.

Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Forstflächen																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	22,0	22,0	34,0	30,0	17,0	24,0	59,0	66,0	18,0	17,0	30,0	38,0	27,0	37,0	35,0	34,0
Bayern	108,0	113,0	108,0	119,0	109,0	115,0	178,0	155,0	189,0	180,0	188,0	163,0	179,0	166,0	198,0	259,0
Brandenburg	20,0	17,0	20,0	32,0	38,0	41,0	33,0	61,0	60,0	81,0	50,0	49,0	124,0	65,0	53,0	64,0
Hessen	12,0	26,0	22,0	11,0	5,0	6,0	9,0	29,0	15,0	9,0	29,0	15,0	9,0	12,0	7,0	10,0
Mecklenburg-Vorpommern	12,0	9,0	10,0	11,0	16,0	16,0	12,0	12,0	13,0	11,0	33,0	19,0	15,0	11,0	12,0	9,0
Niedersachsen	25,0	28,0	34,0	40,0	28,0	28,0	30,0	40,0	35,0	37,0	39,0	43,0	40,0	36,0	33,0	27,0
Nordrhein-Westfalen	72,0	35,0	40,0	36,0	35,0	37,0	34,0	36,0	31,0	31,0	51,0	39,0	42,0	41,0	35,0	42,0
Rheinland-Pfalz	15,0	14,0	15,0	12,0	14,0	14,0	13,0	16,0	14,0	14,0	13,0	15,0	10,0	6,0	15,0	22,0
Saarland	1,0	1,0	3,0	1,0	1,0	2,0	1,0	2,0	3,0	4,0	2,0	2,0	2,0	2,0	6,0	2,0
Sachsen	20,0	19,0	15,0	12,0	18,0	25,0	17,0	12,0	7,0	10,0	20,0	25,0	16,0	31,0	7,0	11,0
Sachsen-Anhalt	8,0	16,0	7,0	9,0	8,0	8,0	10,0	14,0	23,0	11,0	33,0	23,0	24,0	14,0	22,0	14,0
Schleswig-Holstein	14,0	9,0	9,0	10,0	4,0	4,0	9,0	8,0	4,0	6,0	6,0	7,0	9,0	6,0	6,0	6,0
Thüringen	5,0	7,0	15,0	17,0	17,0	17,0	12,0	11,0	15,0	21,0	12,0	36,0	14,0	16,0	78,0	30,0
Deutschland	334,0	316,0	331,0	339,0	309,0	337,0	417,0	461,0	428,0	434,0	505,0	473,0	512,0	443,0	507,0	528,0

Abb. 4-278: Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5

INDIKATOREN MIT BEDEUTUNG FÜR DEN IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

5.1 Demographische Indikatoren

Demographische Entwicklungen bilden die Grundlage für die Nachfragetendenzen am Immobilienmarkt. Eine wachsende Bevölkerung bedeutet erhöhten Wohnraumbedarf und möglicherweise Nachfrageüberhänge, die sich in Knappheitspreisen bemerkbar machen.

In den beiden Jahren 2023 und 2024 ist die Bevölkerungszahl Deutschlands weiter gestiegen. Im Jahr 2023 nahm sie um 338 Tsd. Personen, im Jahr 2024 um 121 Tsd. Personen zu. Damit lebten zum Jahresende 2024 knapp 83,6 Millionen Personen in Deutschland. Diese Entwicklung ergibt sich zum einem aus den Geburten und Sterbefällen, zum anderen aus den Wanderungsbewegungen. Der Überschuss der Sterbefälle über die Geburten war dabei

2024 nach vorläufigen Ergebnissen mit +330 Tsd. ähnlich hoch wie im Vorjahr. Der vorläufige Wanderungssaldo, also die Differenz zwischen den Zu- und Fortzügen über die Grenzen Deutschlands, ist hingegen von +660.000 auf +420.000 zurückgegangen. Das Bevölkerungswachstum ist somit auch 2024 auf den Wanderungsüberschuss zurückzuführen, der jedoch deutlich zurückging.

In den westdeutschen Bundesländern stieg die Bevölkerungszahl 2024 um 136 Tsd. Personen an, das sind 0,2 % mehr als 2023. In den ostdeutschen Ländern ohne Berlin sank die Zahl der Personen 2024 um 38 Tsd., ein Rückgang von 0,3 %. Dagegen stieg die Zahl der Einwohner in Berlin von 2023 auf 2024 um 22.900 (+ 0,6 %). Mit Berlin gerechnet, war die Zahl der Einwohner in Ostdeutschland immer noch leicht rückläufig (- 15.100).

Entwicklung der Bevölkerung 2011 bis 2024 nach differenzierten siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR

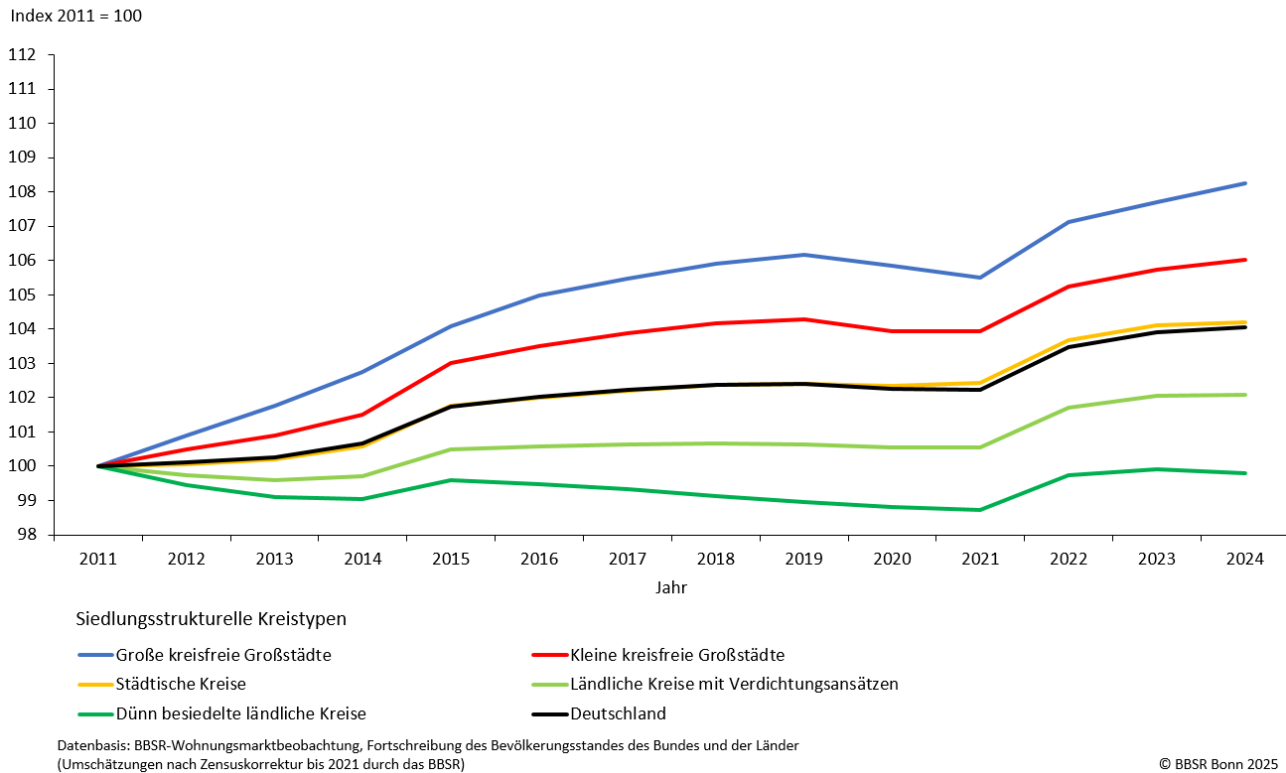


Abb. 5-1: Entwicklung der Bevölkerung 2011 bis 2024 nach differenzierten siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR

In diesem und im letzten Jahrzehnt ist die Zahl der Einwohner in den großen kreisfreien Großstädten (ab 500.000 Einwohner) überdurchschnittlich gestiegen. 2024 lag die Zahl der Einwohner für diesen Kreistypen um 8,3 % höher als 2011. Allein zwischen 2023 und 2024 stieg die Einwohnerzahl in den großen kreisfreien Großstädten um 0,5 %.

Eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung zwischen 2023 und 2024 verzeichnen auch die kleinen kreisfreien Großstädte. Die weniger verdichteten städtischen Kreise zeigen eine durchschnittliche Einwohnerentwicklung von 0,1 % im letzten Jahr, während die ländlichen Kreise kaum noch Einwohner gewinnen konnten (ein Plus von 0,01 % für ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen) bzw. leichte Einwohnerverluste verzeichneten (-0,01 % für dünn besiedelte ländliche Kreise).

Somit ist die in der Pandemie kurzzeitig veränderte Entwicklung wieder zu einem langjährigen Trend eines stetig überdurchschnittlichen Einwohnerwachstums zurückgekehrt. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt dort stärker an, wo das geringe Angebot zu Wohnraumknappheiten führt.

Auch der strukturelle demografische Wandel der Bevölkerung und der Haushalte ist für die Wohnungsnachfrage relevant. Mit der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft und der niedrigen Geburtenrate wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter verringern.

Im Jahr 2024 gab es in Deutschland knapp 41,0 Millionen private Hauptwohnsitzhaushalte. Davon waren etwa 17 Millionen Einpersonenhaushalte. Zusammen mit den Zweipersonenhaushalten machen sie knapp 75 % aller Haushalte aus. Dieser Anteilswert ist seit mehr als 10 Jahren recht konstant, mit leicht zunehmender Tendenz. Die Wohnungsnachfrage ist somit stark geprägt von den kleineren Haushalten. Der Anteil der Dreipersonenhaushalte ist mit 11,8 % auf einem historisch niedrigen Stand. Auch die 4- und mehr Personenhaushalte haben mit 13,2 % Anteil an allen Haushalten eine geringer werdende Bedeutung.

Auch zukünftig ist mit einem moderaten Anstieg der Bevölkerung zu rechnen. Laut BBSR-Bevölkerungsprognose kann bis 2028 zunächst von einem leichten Anstieg der Bevölkerung in Deutschland auf 83,6 Mio. Menschen ausgegangen werden. Danach setzt ein leichter Bevölkerungsrückgang ein. 2045 werden laut BBSR-Bevölkerungsprognose 83,1 Mio. Menschen in Deutschland leben, genauso viele wie im Jahr 2022. Regional wird sich dies sehr unterschiedlich darstellen: Während die Bevölkerung in peripheren und strukturschwachen Regionen zurückgeht, steigt die Bevölkerungszahl zu großen Teilen in den zentraleren und strukturstärkeren Teilen Deutschlands an.

Durch den anhaltenden Trend der Singularisierung und Alterung nehmen kleinere Haushaltsgrößen zu. Dadurch steigen die Haushaltszahlen trotz stagnierender oder sinkender Bevölkerungszahl. Im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung steigt die Anzahl der Haushalte bis 2045 auf 42,6 Mio. bzw. um 1,3 % gegenüber 2022. Im Ergebnis nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,98 Personen im Jahr 2022 auf 1,95 Personen im Jahr 2045 ab.

5.2 Ökonomische Rahmen- daten und -indikatoren

Die nachfolgend skizzierten wirtschaftlichen Indikatoren zeichnen ein Bild der Rahmenbedingungen, die direkt oder indirekt für die Wohnungs- und Immobilienmärkte von Bedeutung sind. Diese Kennziffern zeigen den Einfluss sowohl auf Angebot als auch auf die Nachfrage in den jeweiligen regionalen Immobilienmärkten. Sie dienen somit als Indikatoren zur Beschreibung und Analyse dieser Märkte. Dabei handelt es sich um wechselseitige Beziehungen: Die Indikatoren bilden nicht nur exogene Faktoren ab, sondern werden gleichzeitig selbst in unterschiedlichem Maße von den volkswirtschaftlich bedeutsamen Immobilienmärkten und deren Akteuren beeinflusst.

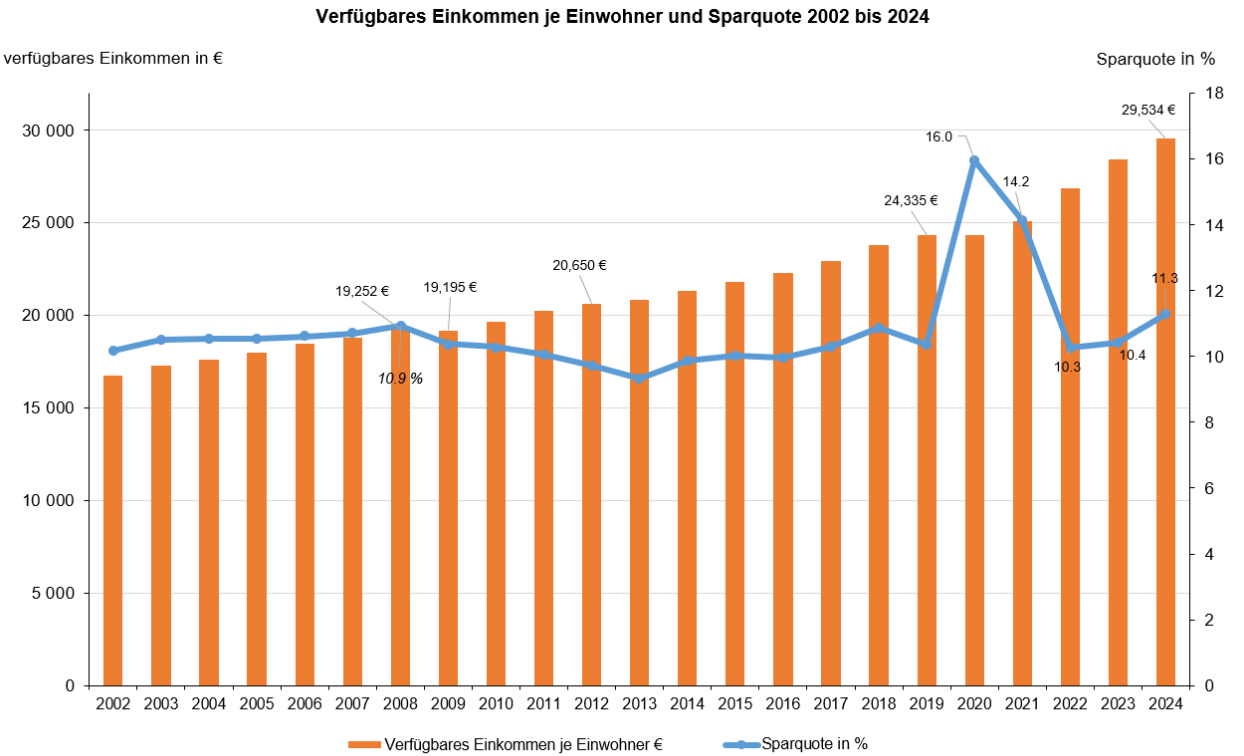
Verfügbares Einkommen privater Haushalte im Rahmen der volkswirtschaftlichen Gesamt- rechnung (VGR)

Das „verfügbare Einkommen“ privater Haushalte als Bestandteil der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung repräsentiert den Anteil des gesamtwirtschaftlichen Einkommens, der den privaten Haushalten für den Konsum und das Sparen zur Verfügung steht. Dieser Indikator spiegelt somit auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und das Ausgabeverhalten der Privatpersonen wider.

Abb. 5-2 zeigt den relativ stetigen Verlauf dieser Kennzahl seit 2002, mit lediglich einem leichten Rückgang im Jahr 2009 infolge der Auswirkungen der Weltfinanzkrise und das kurzzeitige Abflachen im Jahr 2020 mit danach deutlicher Steigerung auf durchschnittlich rund 29 500 € verfügbares Einkommen je Einwohner im Jahresdurchschnitt 2024.

Auffallend ist der starke Anstieg der Sparquote in 2020 auf 16 % und die ähnlich hohe Quote im Folgejahr 2021 (14,2 %). Dies ist maßgeblich auf die Auswirkungen der Unsicherheiten und der Einschränkungen im Rahmen der Covid19-Pandemie zurückzuführen. 2022 und 2023 ist ein deutlicher Rückgang der Sparquote in etwa auf einen Wert der Vor-Pandemie-Zeit zu beobachten. Es ist zu vermuten, dass ein Teil dieses Rückgangs der Sparquote auch auf inflationsbedingte, höhere Kosten für die Verbraucher (siehe VPI) zurückzuführen ist.

Im Jahr 2024 steigt die Quote - bei gleichzeitig deutlich steigendem Einkommensniveau - wieder an. Das zeigt, dass aktuell die Konsumausgaben nicht mit den Einkommenssteigerungen Schritt halten. Ökonomen sehen in dieser gedämpften relativen Konsumententwicklung u.a. eine nachgelagerte Reaktion auf krisenbedingt fortwährende Unsicherheiten zusätzlich zu den Vermögensverlusten der Hochinflationsphase (siehe Verbraucherpreisindex, Abb 5-4). Außerdem geben die zwischenzeitlich gestiegenen Zinsen (siehe Abb. 5-6 und 5-8) einen Anreiz zu einer verstärkten Einkommensverwendung z.B. für festverzinsliche Anlagen und andere Anlageformen, welche die Sparquote mutmaßlich erhöhen.



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt (2025); Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

© BBSR Bonn 2025

Abb. 5-2: Verfügbares Einkommen je Einwohner und Sparquote 2002 bis 2024

Erwerbstätige

Die Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen zeigt als ein wichtiger Indikator ebenfalls konjunkturelle Einflüsse – wiederum mit Auswirkungen auf das Einkommen und den Konsum. Die Daten der Erwerbstätigenrechnung werden laut Statistischem Bundesamt vorrangig zur Betrachtung der Erwerbstätigkeit im Kontext der gesamtwirtschaftlichen und konjunkturellen Entwicklung im Rahmen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung verwendet.

Die Zeitreihe der Zahl der Erwerbstätigen seit 2010 zeigt eine – nach Überwindung der Auswirkungen der Weltfinanzkrise Ende der 2000er Jahre - in den 2010er Jahren durchgehende Steigerung der Zahl der Erwerbstätigen. Nach den pandemiebedingten Rückgängen zwischen dem 2. Quartal 2020

und dem 1. Quartal 2021 – setzte eine deutliche Erholung und Steigerung der Zahlen auf mittlerweile rund 46,0 Mio. Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland ein.

Der Arbeitsmarkt hat sich trotz aktueller Krisen als überaus robust erwiesen. Gleichzeitig wird am aktuellen Rand eine deutlich rückläufige Steigerung und vor dem Hintergrund der derzeitigen konjunkturellen Schwächephase eine Stagnation der Erwerbstätigenzahl seit Ende 2023 bzw. Anfang 2024 sichtbar.



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt (2025); Genesis-Online-Tabelle: 13321-0002
© BBSR Bonn 2025
Abb.5-3: Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland 2010-2025 (Q.2)

Verbraucherpreisindex VPI

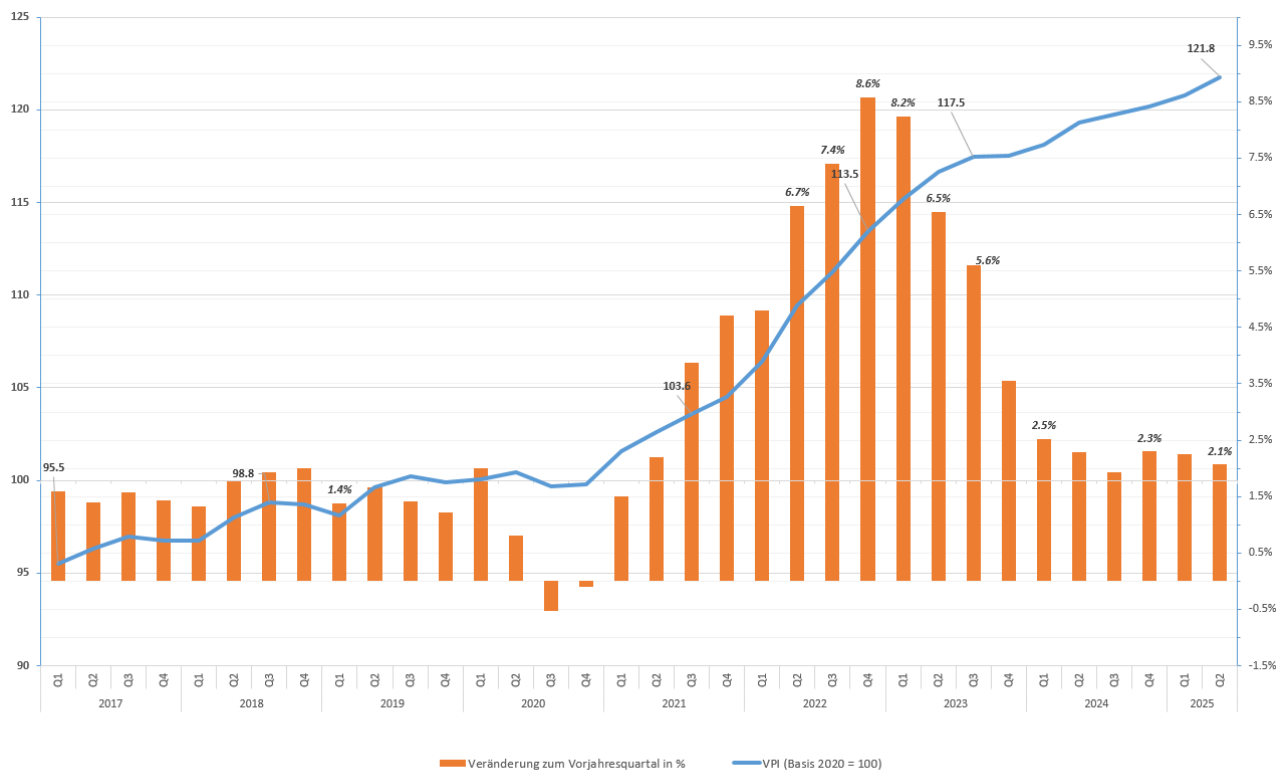
Der Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes erfasst monatlich anhand eines repräsentativen und gewichtet zusammengestellten Warenkorbs die durchschnittliche Preisentwicklung aller Güter und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten in Deutschland zum Zweck des Konsums erworben werden. Der VPI ist ein zentraler Indikator zur Beurteilung der Geldwertentwicklung und dient somit der Einschätzung der wirtschaftlichen Lage. Zudem findet er in der Praxis beispielsweise als Referenz bei Wertsicherungsklauseln in Verträgen – z.B. bei Indexmieten - oder bei Lohnverhandlungen Anwendung.

Nachdem der VPI über lange Jahre recht stabil eine Rate zwischen 0 und 2 % Preissteigerung im Jahr aufwies (2003-2019 im Mittel bei ca. 1,4 % jährlich), war nach leichten Rückgängen in der zweiten Jahreshälfte 2020 seit dem 3. Quartal 2021 höhere Steigerungsraten mit bis zu 8,6 % im 4. Quartal 2022 zu verzeichnen. Ab der zweiten Jahreshälfte 2023 flaute der Preisauftrieb wieder ab und liegt seit dem zweiten Quartal 2024 nur noch leicht über dem geldpolitisch angestrebten Wert von 2 %. Die

neuesten Zahlen deuten auf eine Stabilisierung bei etwa 2 % Steigerungsraten hin.

Die dargestellten Veränderungen basieren - aufgrund des Charakters des weit gefächerten Warenkorbs des Index – auf einer Vielzahl von sich überlagernde Entwicklungen, die diesen Kernindikator beeinflussen. Dazu zählen die genannten Ursachen aus der Pandemiezeit mit großen Unsicherheiten und Lieferkettenengpässen, deutlichen Verwerfungen bei den Energiepreisen als Reaktionen auf den russischen Angriffskrieg und veränderte Kostenstrukturen durch Umstellungen in der Produktion. Weiterhin spielten auch direkte staatliche Maßnahmen wie die temporären Änderungen der Mehrwertsteuersätze u.a. für Energie eine Rolle bei der Entwicklung der Verbraucherpreise. Auch Lebensmittel haben sich in den letzten Jahren überdurchschnittlich verteuert.

Verbraucherpreisindex 2017 bis 2025 (Q2) - Basisjahr 2020=100



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt (2025); Genesis-Online-Tabelle: 61111-0002

© BBSR Bonn 2025

Abb. 5-4: Verbraucherpreisindex 2017-2025 (Q2)

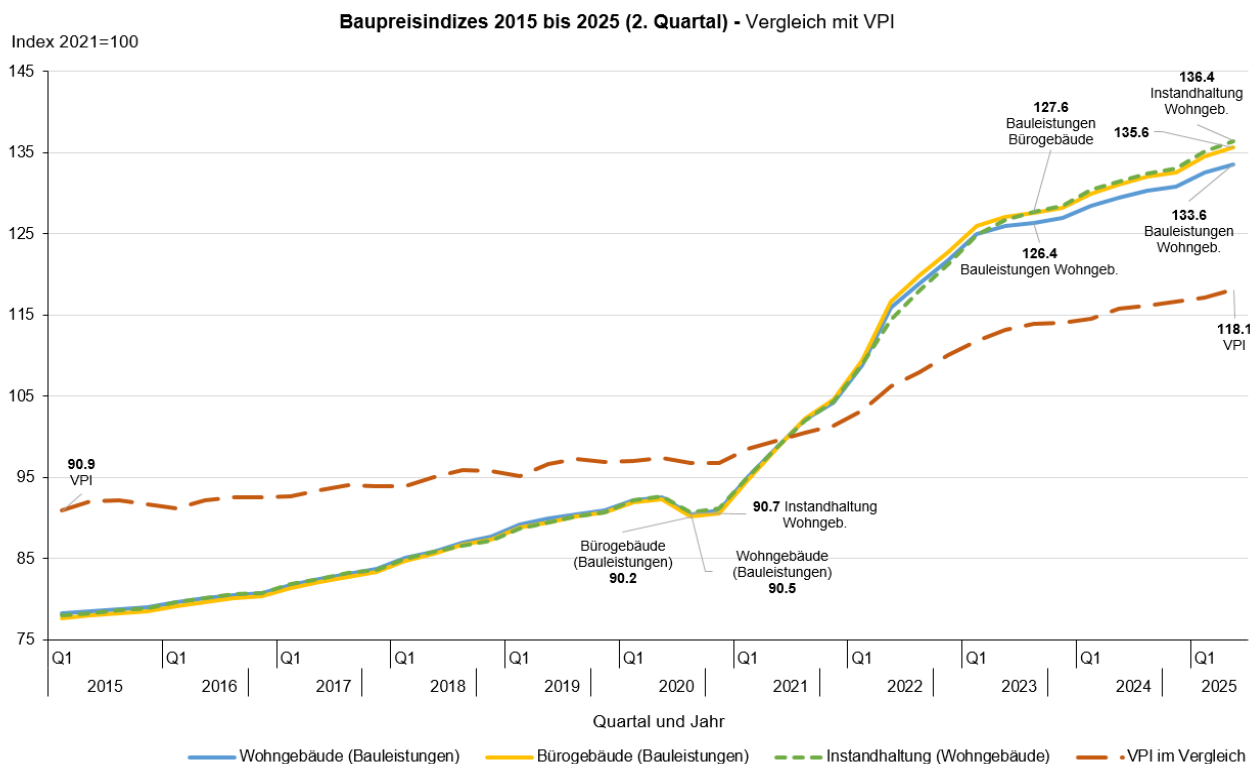
Baupreisindizes

Die Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes zeigen die Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken. Es handelt sich dabei um real vereinbarte Marktpreise für Bauleistungen. Diese Indizes spiegeln vor dem Hintergrund der übrigen ökonomischen Rahmenbedingungen Angebot und Nachfrage innerhalb des Bausektors einschließlich der Preise für Vorprodukte sowie das Lohnniveau wider.

Die Abbildung zeigt die Entwicklung der Baupreisindizes der Bauleistungen für Wohn- und Bürogebäude und für Bestandsmaßnahmen (Instandhaltung bei Wohngebäuden) bis einschließlich dem 2. Quartal 2025, bezogen auf das Basisjahr 2021 (=100). Das Diagramm illustriert die bis 2020 stetige Zunahme zwischen knapp 2 und rund 4,5 % im Jahresvergleich, die von einem kurzfristigen Rückgang der Preise im dritten Quartal 2020 – als Folge der Auswirkungen der Covid19-Pandemie einschließlich der temporären Umsatzsteuersenkung geprägt ist. Seitdem sind die Baupreisindizes – sowohl für Bauleistungen im Neubau als auch für Instandhaltung – sehr ausgeprägt mit bis zu mehr als 16 %

im Jahresvergleich angestiegen und haben damit die ohnehin schon deutlichen Steigerungen des Verbraucherpreisindex erheblich übertroffen. Von 2015 bis 2025 (2. Quartal) haben die Preise für Neubaulleistungen bei Wohn- und Bürogebäuden um rund 70,6 bzw. 74,5 % zugenommen, für Instandhaltungsmaßnahmen sogar um rund 75 % – der hier ebenfalls dargestellte und auf 2021 indexierte VPI entwickelte sich im gleichen Zeitraum um knapp 30 % nach oben.

Die besonders hohen Preisanstiege bei den Bauleistungen insgesamt waren auf die Gemengelage einer hohen Nachfrage und hoher Auslastung der Bauwirtschaft, der Energiepreise und Knappheiten bei Baumaterialien zurückzuführen. Seit dem 2. Quartal 2023 gehen die Preissteigerungsraten (auch) bei den Bauleistungen wieder zurück, bleiben aber weiter auf einem über dem VPI liegenden, recht hohen Niveau.



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt (2025) - Genesis-online: Baupreisindizes 61261-0002 & -0006; VPI: 61111-0002

© BBSR Bonn 2025

Abb. 5-5: Baupreisindizes 2015 bis 2025 (2. Quartal)

Zinsniveau – (Umlaufrendite – Wohnungsbaukredite)

Das Zinsniveau auf den Finanzmärkten stellt einen wesentlichen makroökonomischen Einflussfaktor dar, der sämtliche Wirtschaftsbereiche stark beeinflusst. Für Immobilien ist das Kreditmarktumfeld aufgrund ihrer hohen Kapitalintensität mit einem in der Regel hohen Fremdfinanzierungsanteil besonders wichtig. Die Finanzierungsbedingungen determinieren insbesondere Zinshöhe und weitere Konditionen von Immobilienfinanzierungen und sind somit von besonderer Bedeutung für die Branche.

Umlaufrendite

Ein wichtiger Leitindikator zur Abbildung des Zinsniveaus und seiner Entwicklung ist die Umlaufrendite festverzinslicher Wertpapiere. Sie beinhaltet die Renditen/Zinsen der am Sekundärmarkt gehandelten längerfristigen Anleihen der öffentlichen Hand, Bankschuldverschreibungen und Industrieobligationen mit erster Bonität und spiegelt damit – als Referenzzinssatz - das Zinsniveau risikofreier Anlagen wider. Die Abbildung 5-6 zeigt den Kursverlauf und Veränderungen (Bezug Vorjahresmonate) inländischer Inhaberschuldverschreibungen seit 1991 und die bis 2020 mehr oder weniger kontinuierlich rückläufige Renditeentwicklung auf historisch niedrige, zwischen Mitte 2019 und Ende 2021 sogar negative Werte. Seit 2022 gibt es eine neue Entwicklungsrichtung mit zwischenzeitlich in Rekordtempo steigendem Zinsniveau - als Reaktion auf kriseninduzierte Inflationstendenzen - auf zwischenzeitlich knapp 3,3 % im Oktober 2023. Seitdem war die Entwicklung leicht rückläufig, die Zinskurve bewegt sich seit Ende 2023 bis zum aktuellen Betrachtungspunkt Juli 2025 mit kleineren Ausschlägen relativ stabil zwischen ca. 2,4 und 2,9 %.

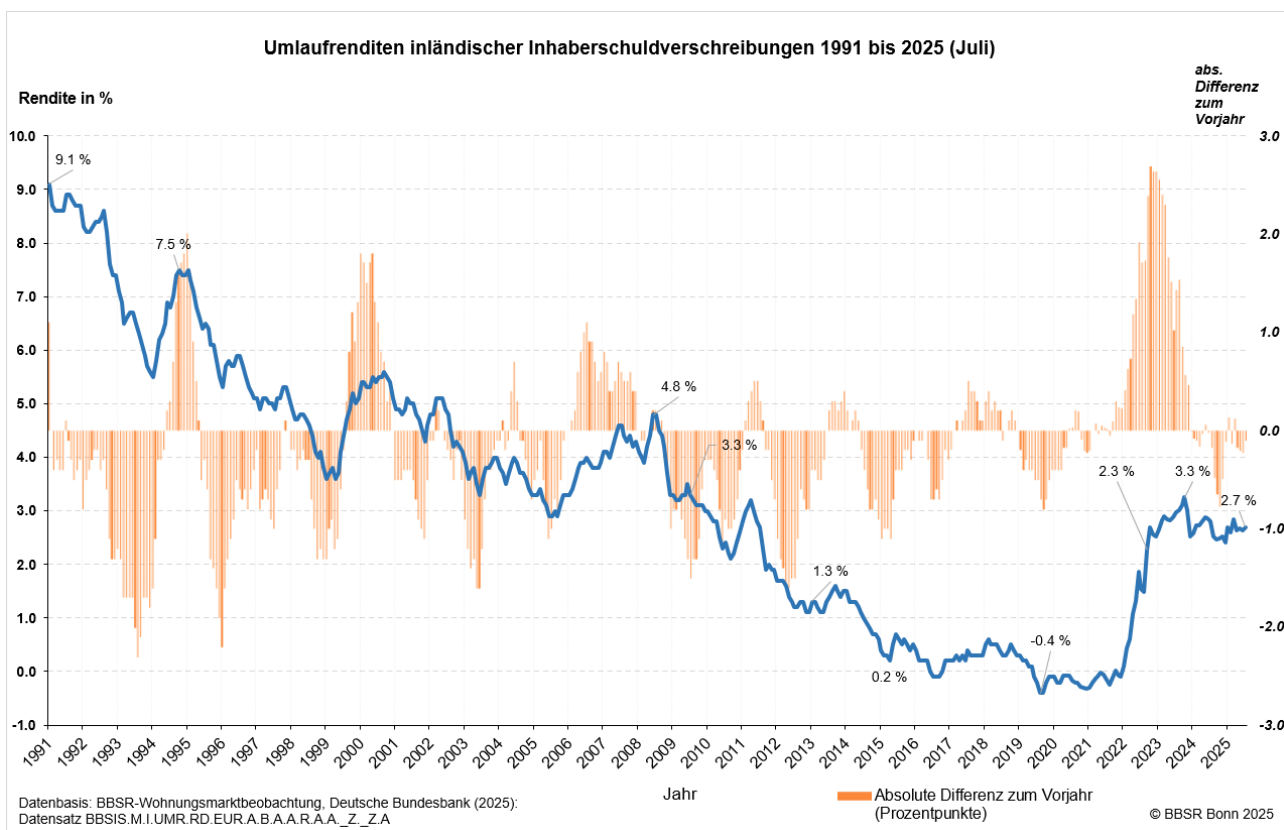


Abb. 5-6: Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen 1991 bis 2025 (Juli)

Immobilienkredite – Kredite für den Wohnungsbau

Auf dem deutschen Markt für Immobilienkredite übernehmen Banken die wichtige Aufgabe der Kreditvergabe und erfüllen somit eine Mittlerrolle zwischen Anlegern und Investoren. Ein Großteil des Kreditvolumens für den Wohnungsbau wird weiterhin von regionalen Sparkassen und Kreditgenossenschaften, Regionalbanken und sonstigen Kreditbanken sowie Bausparkassen und Zweigstellen von Großbanken vergeben.

Finanzierungsmerkmale, wie die Zinsbindung und die Kreditvergabestandards, üben einen spürbaren Einfluss auf die Preisvolatilität von Immobilienmärkten aus. Ein Grund für den – auch in Krisenzeiten – weithin stabilen Immobilienmarkt ist das in Deutschland übliche Immobilienfinanzierungssystem. Dessen Kennzeichen sind Kredite mit langer Zinsbindung – Auswertungen von Kreditportfolios bei Finanzierungsinstituten zeigen einen aktuellen Durchschnitt von knapp 11 Jahren (Dr. Klein-Trendindikatoren – Europace, Juli 2025). Weiterhin sind eine konservative Wertermittlung sowie – trotz einer in den letzten Jahren steigenden Tendenz – immer noch moderaten Anteil der Darlehen an der Finanzierung zu nennen. Analysen zeigen aktuell einen

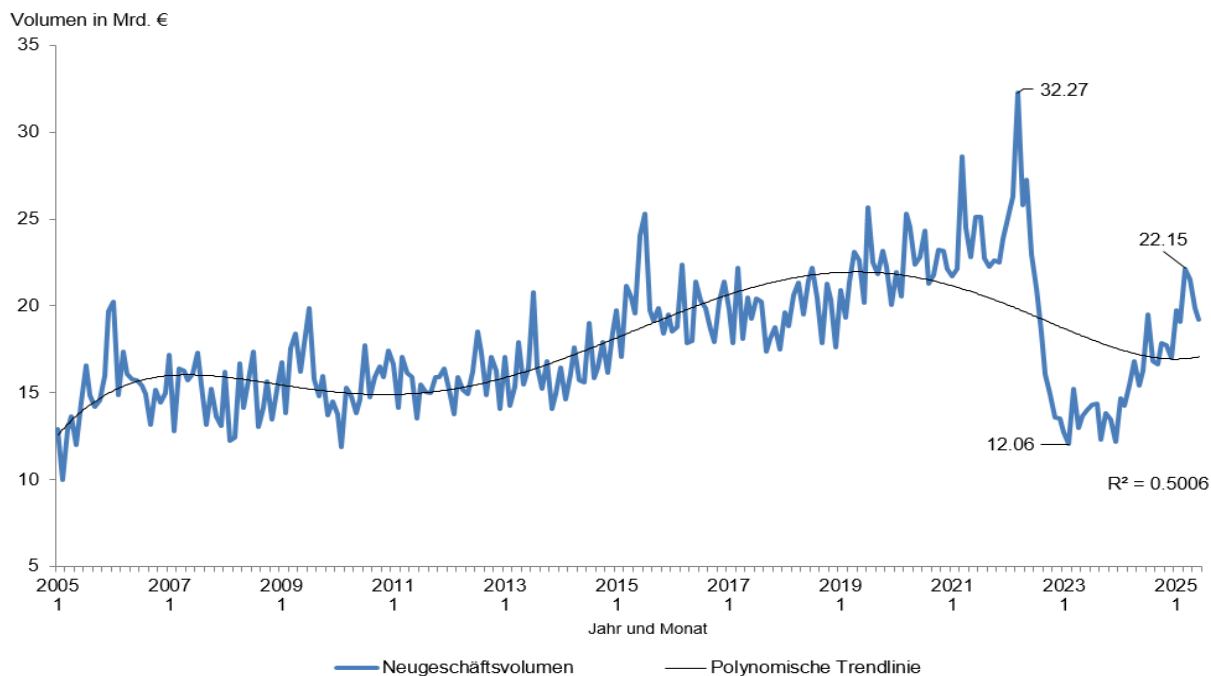
Beleihungsauslauf von gut 83 % bei realisierten privaten Immobilienfinanzierungen.

Auch aufgrund der 2016 eingeführten Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) und nachfolgenden Justierungen (z.B. das Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz von 2017) differenzieren die Kreditinstitute die Kreditvergabe und die Beleihungsausläufe stärker entsprechend der Einkommen der privaten Kreditnehmer (vdp-research).

Auswertungen des Kreditportfolios von Finanzierungsinstituten zeigen – entsprechend der Entwicklung der Immobilienpreise – deutlich steigende durchschnittliche Darlehenshöhen von zwischenzeitlich über 270.000 € (Anfang 2021 – Anfang 2022). Nach zwischenzeitlichem Rückgang auf unter 230.000 € (November 2022 – Juni 2023) beträgt diese Summe – bei wieder ansteigendem Niveau – aktuell im Durchschnitt rund 278.000 € (Dr. Klein-Trendindikatoren – Europace, Juli 2025).

Diese sich verändernden Entwicklungsrichtungen spiegelt sich auch in der Zeitreihe der Volumina neuer Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einem starken Einbruch des Neugeschäfts und aktuell deutlicher Erholung bei neuen Krediten wider.

Monatliches Neugeschäftsvolumen von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte 2005 bis 2025 (Juni)



Anmerkungen: Wohnungsbaukredite sind besicherte und unbesicherte Kredite, die für die Beschaffung von Wohnraum, einschl. Wohnungsbau und -modernisierung gewährt werden; einschl. Bauspardarlehen und Bauzwischenfinanzierungen sowie Weiterleitungskredite, die die Meldepflichtigen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung ausgereicht haben. Ohne Überziehungskredite.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Deutsche Bundesbank: Zeitreihe SUD 231

© BBSR, Bonn 2025

Abb.5-7: Monatliches Neugeschäftsvolumen von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte 2005 bis 2025 (Juni)

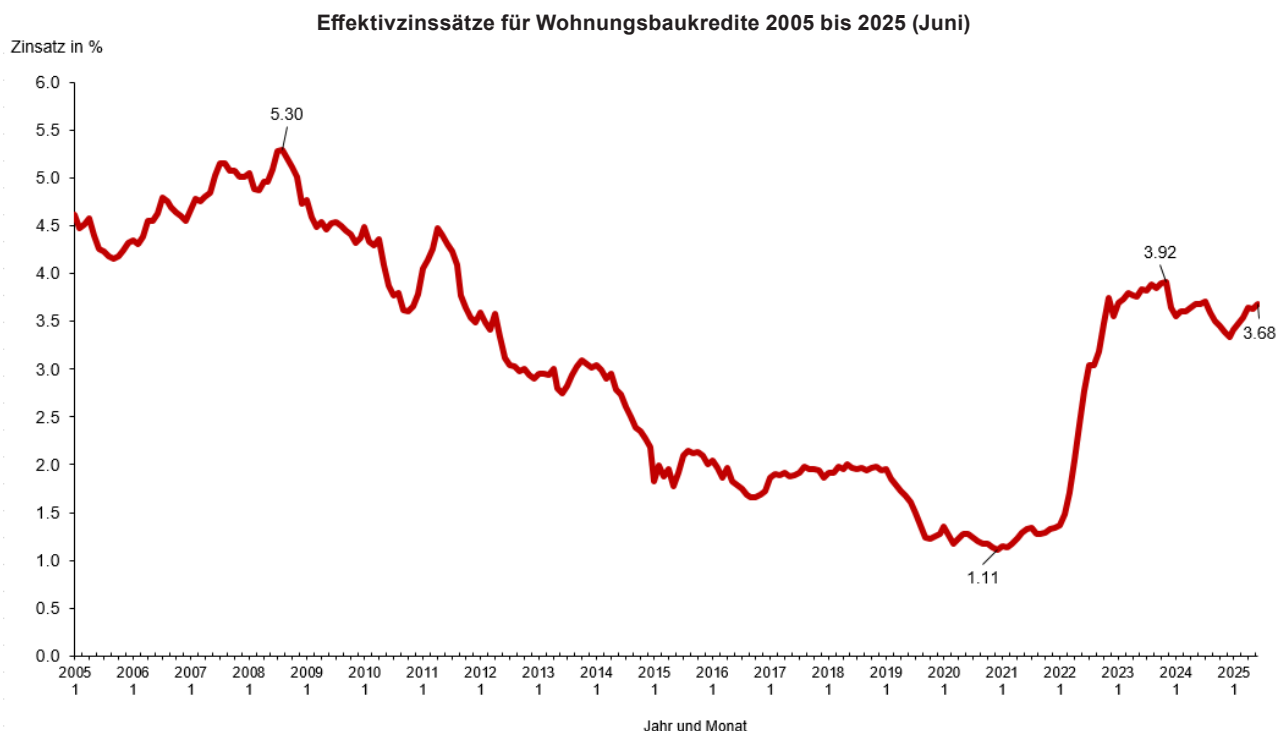
Nach Angaben der Deutschen Bundesbank belaufen sich alle ausstehenden Bankkredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen im ersten Quartal 2025 auf gut 3,4 Bio. Euro. Davon entfielen gut 1,8 Bio. Euro auf den Bau und Erwerb von Wohnungen, was einen Anteil von 53,2 % aller erfassten Kredite in Deutschland ausmacht. Der größte Teil dieser Wohnbaukredite entfällt mit fast 1,6 Bio. Euro auf Privatpersonen. Das Wachstum dieser im Bestand der Banken liegenden Kredite hat zwischen 2015 und 2025 (jeweils erstes Quartal) fast 51 % erreicht. Trotz der zwischenzeitlichen Abnahme des Neugeschäfts bleibt aufgrund der überwiegend langfristigen Zinsbindungen ein großer Sockel von Krediten in den Beständen der Banken. Am aktuellen Rand zeigt sich außerdem eine wieder ansteigende Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten, die nominell fast wieder das Niveau der 2010er-Jahre erreicht haben.

Die stärkeren Veränderungen in den letzten drei Jahren haben durch den oben skizzierten starken und plötzlichen Anstieg des Zinsniveaus in 2022 – trotz der nachfolgenden moderaten Absenkungen – Auswirkungen auf die realisierten durchschnittlichen Darlehenshöhen, Sollzinsbindungen, Beleihungsausläufe und Tilgungsraten. Kreditkunden haben insbesondere die Laufzeiten angepasst und die Til-

gungsrate reduziert. Vor Beginn der Covid19-Pandemie und vor dem Zinsanstieg ab dem 2. Quartal 2022 betrug die durchschnittliche Darlehenslaufzeit noch mehr als 14 Jahre, da der Zinsaufschlag für sehr lang laufende Kredite mit entsprechender Planungssicherheit angesichts eines äußerst niedrigen Niveaus gut verkraftet werden konnte. Aktuell sind es im 2. Quartal 2025 10,8 Jahre, d.h. die Kunden haben vermehrt kürzere und damit günstigere Zinsbindungen vereinbart. Die durchschnittliche (anfängliche) Tilgungsrate betrug in Zeiten niedrigerer Zinsen tw. mehr als 3 %, aktuell haben die privaten Kreditnehmer diese Rate auf unter 2 % reduziert, um die gestiegenen Darlehenslasten – angesichts gleichbleibender Immobilienpreise – wenigstens teilweise zu kompensieren (siehe <https://europace.de/datenportal/#rate>)

Zinsentwicklung bei Wohnungsbaukrediten

Die Entwicklung der Effektivzinsen für Wohnungsbaukredite vollzieht insgesamt die Entwicklungsrichtung der Umlaufrenditen (s.o.) nach. Die Differenz zwischen diesen beiden Zinsstrukturkurven repräsentiert - vereinfacht ausgedrückt - die Zinsmargen für die finanzierenden Institute. Aktuell (Juni 2025) beträgt der Zinssatz für private Haushalte bei einer 10-jährigen Zinsbindung effektiv jährlich 3,68 %.



Anmerkungen: Effektivzinssätze deutscher Banken, Neugeschäft von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre. Wohnungsbaukredite sind besicherte und unbesicherte Kredite, die für die Beschaffung von Wohnraum, einschl. Wohnungsbau und -modernisierung gewährt werden; einschl. Bauspardarlehen und Bauzwischenfinanzierungen sowie Weiterleitungskredite, die die Meldepflichtigen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung ausgereicht haben. Ohne Überziehungskredite.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
Deutsche Bundesbank: Zeitreihe BBIM1.M.DE.B.A2C.P.R.A.2250.EUR.N

© BBSR Bonn 2025

Abb. 5-8: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2005 bis 2025 (Juni)



5.3 Indikatoren zu Wohnimmobilien

Bautätigkeit insgesamt

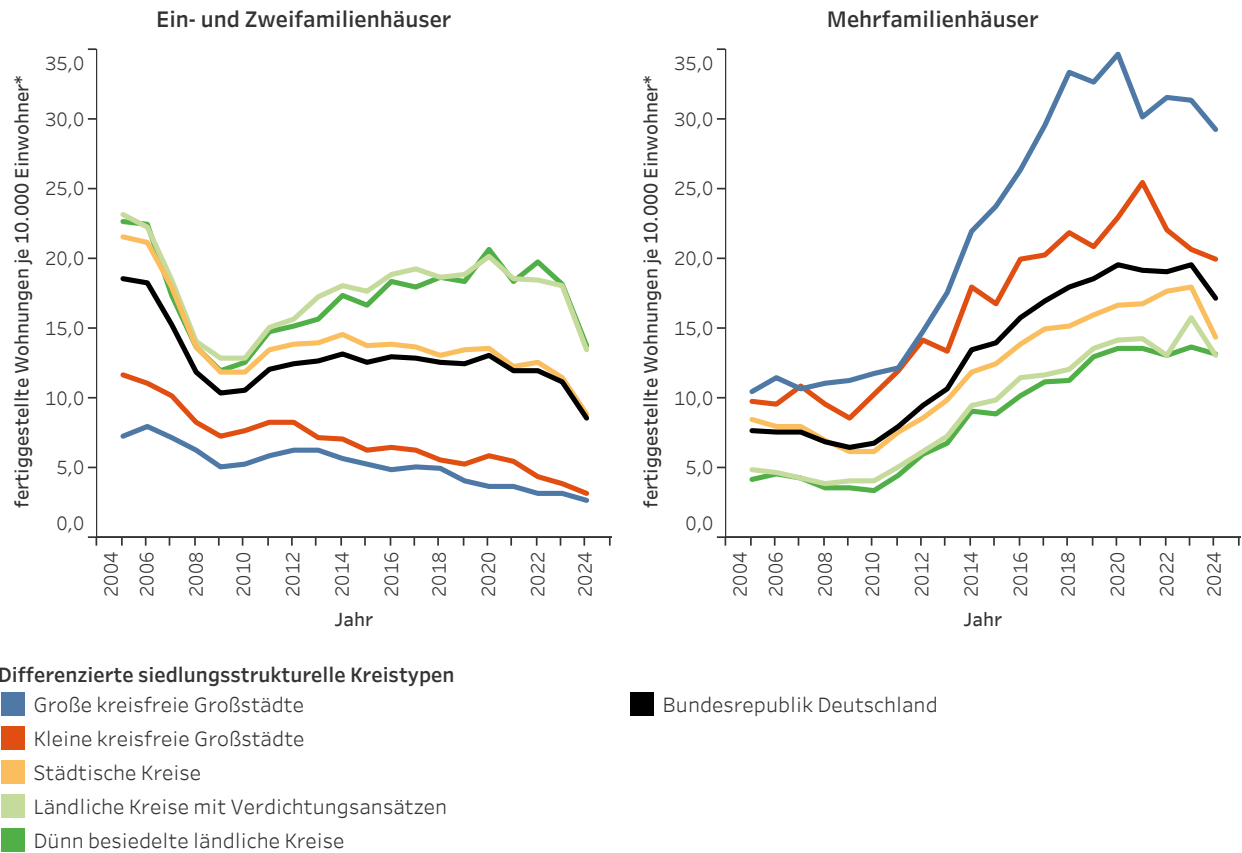
Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum kommt dem Wohnungsneubau eine wichtige Rolle zu. Dabei stellt die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Neubau einen zentralen Ansatz dar um dem Nachfrageüberhang entgegenzuwirken. Zur Beobachtung und Analyse des Baugeschehens existiert die Bautätigkeitsstatistik, ein zentraler Bestandteil der Statistik ist dabei die Sammlung von Informationen zu den Baugenehmigungen sowie zu den eigentlichen Baufertigstellungen. Die Daten zu den Baufertigstellungen werden einmal jährlich in der Regel im Mai veröffentlicht. Die Statistik zu Baugenehmigungen hingegen erscheint monatlich. Für die folgende Analysen werden die Zahlen zu den Baufertigstellungen bis zum Jahr 2024 analysiert.

Im Jahr 2024 wurden in Deutschland 252.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt, was einer Abnahme von 14,4 % bzw. 42.000 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Nach mehreren Jahren der Stagnation ist der Wert dabei deutlich zurückgegangen, was vor dem Hintergrund der sinkenden Baugenehmigungszahlen zu erwarten war. Dabei zeigt die regionalisierte Analyse nach den siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR auf, dass die Rückgänge flächendeckend und über verschiedene Gebäudetypen hinaus sowohl in städtischen als auch ländlichen Regionen stattfinden (Abb. 5-9).

Besonders stark ist dabei die Zahl der fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Rückgang um fast ein Viertel auf 72.000 Wohnungen gesunken. Nach mehr als zehn Jahren der Stagnation bei den Fertigstellungen der Eigenheime stellt dies eine deutliche Abnahme auf einen einwohnerbezogenen Wert von 8,5 Wohnungen je 10.000 Einwohner dar. Betrachtet man die siedlungsstrukturellen Kreistypen, verzeichnen dünn besiedelte ländliche Kreise und ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen – von einem hohen Niveau kommend – dabei die stärksten Rückgänge (jeweils rund ein Viertel im Vergleich zu 2023). Dort wurden 2024 jeweils 13,3 Eigenheime je 10.000 Einwohner neu errichtet. In den kleinen und großen kreisfreien Großstädten ist in den letzten 20 Jahren eine sukzessive Abnahme des Eigenheimbaus zu erkennen, der im Jahr 2024 mit 3,1 respektive 2,6 neuen Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 Einwohner einen neuen Tiefpunkt erreicht hat.

Stattdessen dominiert in den kreisfreien Großstädten weiterhin der Geschosswohnungsbau. Mit 29 neu gebauten Wohnungen je 10.000 Einwohner wird in den großen kreisfreien Großstädten am meisten gebaut, während in den städtischen Kreisen sowie in den beiden Kreistypen des ländlichen Raums lediglich Werte von 14 bzw. 13 Mehrfamilienhauswohnungen je 10.000 Einwohner erzielt werden. Im Vergleich zu 2023 sind die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau im letzten Jahr in allen siedlungsstrukturellen Kreistypen gesunken. Am stärksten ist der Rückgang in den städtischen Kreisen (-20 %) und in den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen (-17 %) ausgefallen.

Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudeart und siedlungsstrukturellen Kreistypen 2005 bis 2024



Anmerkungen: Bevölkerungsumschätzungen nach Zensuskorrektur bis 2021 durch das BBSR.
Große kreisfreie Großstädte: mindestens 500.000 Einwohner

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Bearbeitung: Jörg Nielsen

© BBSR Bonn 2025

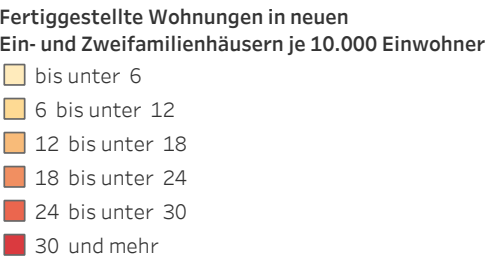
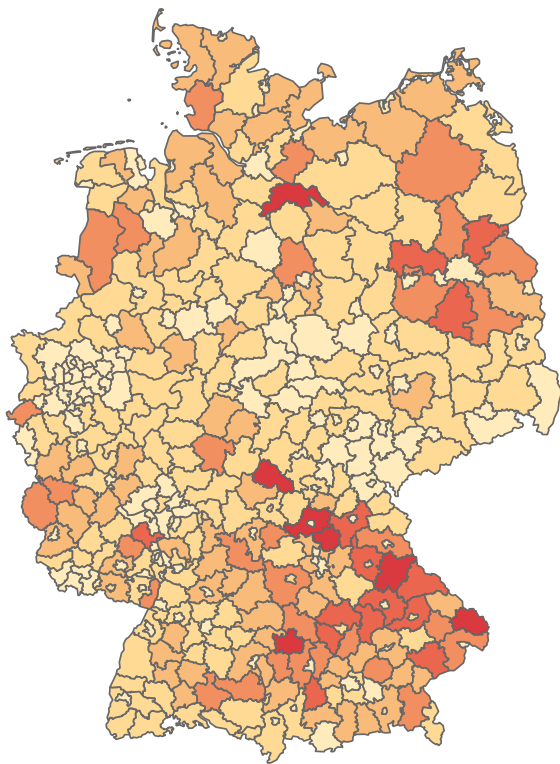
Abb. 5-9: Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudeart und siedlungsstrukturellem Kreistyp je 10.000 Einwohner 2005 bis 2024

Regionale Analyse der Bautätigkeit

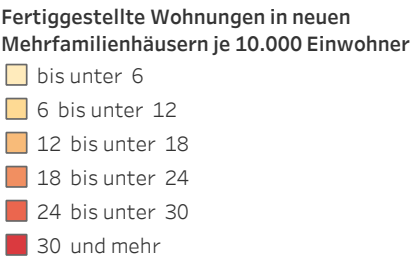
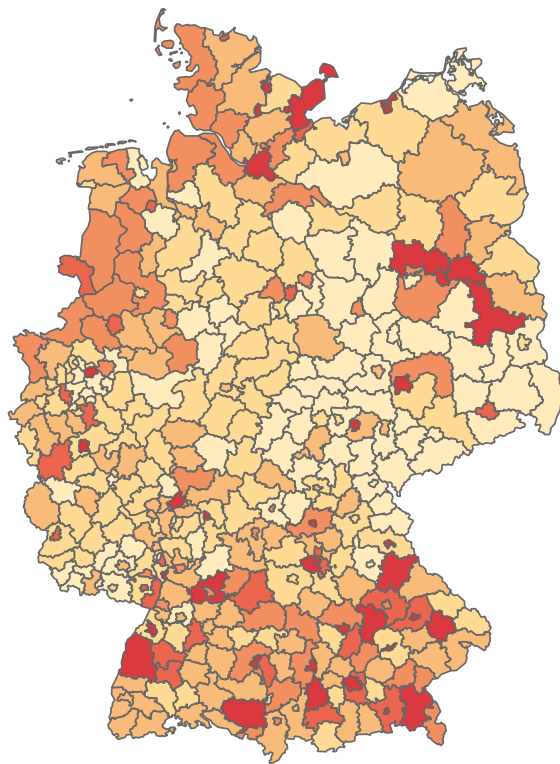
Im Ein- und Zweifamilienhausbau sind die einwohnerbezogenen Fertigstellungszahlen insbesondere im wirtschaftsstarken Bayern, im Berliner Speckgürtel sowie in einzelnen weiteren Gebietskörperschaften in Norddeutschland am höchsten (Abb. 5-10). Die höchsten Werte erzielen dabei die ländlichen Kreise Rhön-Grabfeld (42 Fertigstellungen je 10.000 Einwohner), Freyung-Grafenau (42) und Forchheim (40). Dem stehen mit einer niedrigen Bautätigkeit erwartungsgemäß Landkreise und kreisfreie Städte im dicht-besiedelten Nordrhein-Westfalen, darüber hinaus aber auch im Saarland und Sachsen sowie in der Frankfurter Metropolregion gegenüber.

Auch beim Geschosswohnungsbau lassen sich deutliche regionale Unterschiede feststellen: Neben wachsenden Großstädten im gesamten Bundesgebiet sowie deren Umlandkreisen wird weiterhin viel im wirtschaftsstarken Süden sowie in touristisch geprägten Regionen in Nord- und Süddeutschland gebaut. An der Spitze stehen dabei das brandenburgische Havelland (80 Fertigstellungen je 10.000 Einwohner), die kreisfreie Stadt Bamberg (78), die norddeutsche Landeshauptstadt Kiel (52) und Deggendorf im Bayerischen Wald (50). Im Gegensatz dazu fand in einigen ländlichen Räumen in den Neuen Ländern, aber auch im nördlichen Bayern, in Niedersachsen und in Rheinland-Pfalz im Jahr 2024 nur wenig Geschosswohnungsbau statt.

Ein- und Zweifamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
Statistik der Baufertigstellungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), 31.12.2023 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: Jörg Nielsen

© BBSR Bonn 2025

Abb. 5-10: Baufertigstellungen nach Gebäudeart 2024

Zukünftige Wohnungsnachfrage

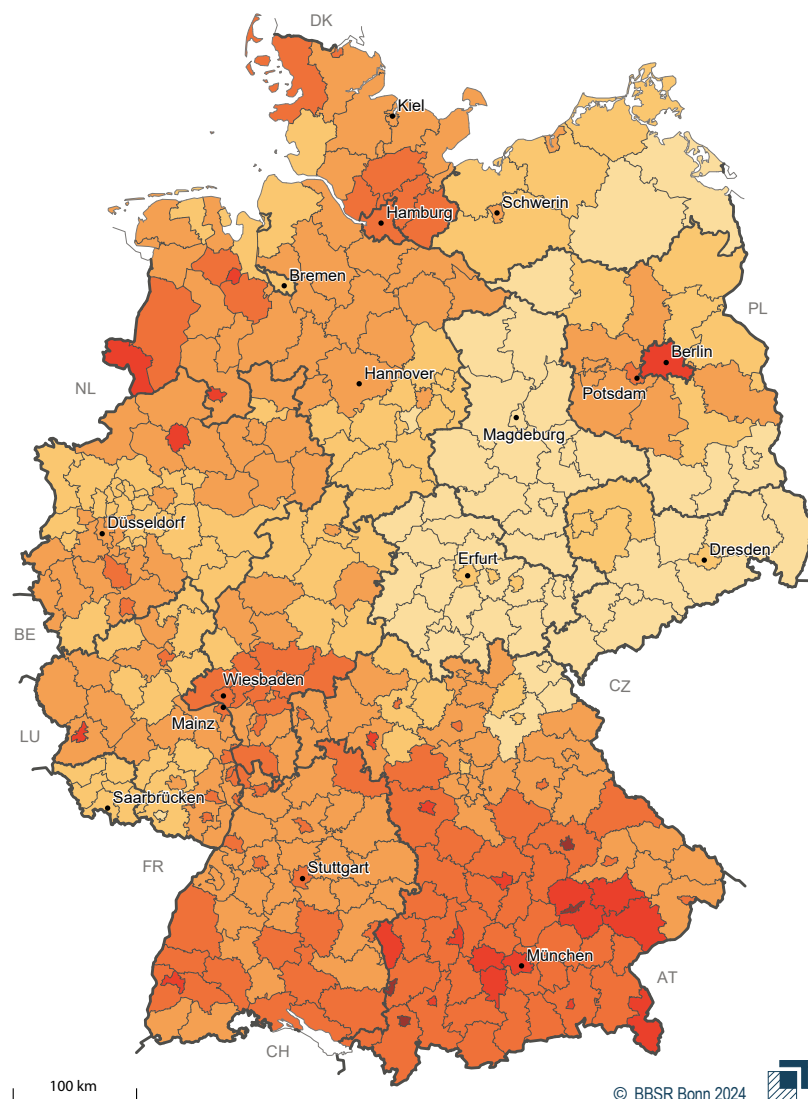
Dass der Bedarf an Wohnraum in Deutschland und speziell in angespannten Regionen weiterhin hoch sein wird, unterstreicht die im Frühjahr 2025 vorgelegte BBSR-Wohnungsbedarfsprognose. Mit einem prognostizierten jährlichen Wohnungsneubaubedarf von 320.000 Wohnungen (2023 bis 2030) ist der Bedarf weiterhin hoch und liegt über der aktuellen Bautätigkeit. Der größte Teil der künftigen Wohnungsnachfrage ist auf die weiterhin steigende Zahl der Haushalte und deren Nachfrageverhalten zurückzuführen. Hinzukommt der Ersatz- sowie der Nachholbedarf, der die Nachfrage nach Wohnraum ebenfalls steigert.

Die regionale Betrachtung auf Kreisebene betont dabei die bekannten Muster der räumlichen Entwicklung (Abb. 5-11): In den bestehenden nachfragestarken und hochpreisigen Ballungsgebieten sowie deren Umlandregionen ist weiterhin mit einem Wachstum zu rechnen. In der Folge sind die absoluten Bedarfswerte dort besonders hoch. Einwohnerbezogen treten hier insbesondere Regionen in Süddeutschland sowie in den Metropolregionen Frankfurt, Hamburg, Berlin und Köln hervor. Im Unterschied dazu stehen die deutlich niedrigeren Neubaubedarfe in den peripheren, nachfrageschwächeren Regionen.

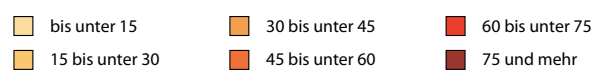
In den kreisfreien Großstädten ist der einwohnerbezogene Bedarf mit jährlich 45 Wohnungen je 10.000 Einwohner besonders hoch und liegt über dem gesamtdeutschen jährlichen Schnitt von 38. Die weiteren Kreistypen schließen sich abgestuft an: In städtischen Kreisen werden jährlich 37 neue Wohnungen je 10.000 Einwohner benötigt, es folgen die ländlichen Kreise mit Verdichtungsansätzen (33) sowie die dünn besiedelten ländlichen Kreise (30). Auf Kreisebene werden die höchsten Werte allesamt von kreisfreien Städten in Bayern erzielt, wobei die kreisfreien Städte Landshut (86,5 Wohnungen je 10.000 Einwohner p.a.) und Regensburg (82,7) einwohnerbezogen die höchsten Werte erzielen.

Als Grundlage zur Berechnung der zukünftigen Neubaubedarfe verwendet die BBSR-Wohnungsbedarfsprognose dabei die Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte. Die Daten aus dem Zensus bieten für die Berechnungen der Prognose eine belastbare und aktuelle Grundlage (weitere Informationen siehe www.bbsr.bund.de/wohnungsbedarfsprognose).

Wohnungsneubaubedarfe für Deutschland (p. a., 2023 bis 2030)



Wohnungsneubaubedarfe insgesamt
je 10.000 Einwohner p.a.



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen

Abb. 5-11: Wohnungsneubaubedarfe insgesamt je 10.000 Einwohner 2023 bis 2030 p.a.

Wohnungsmieten

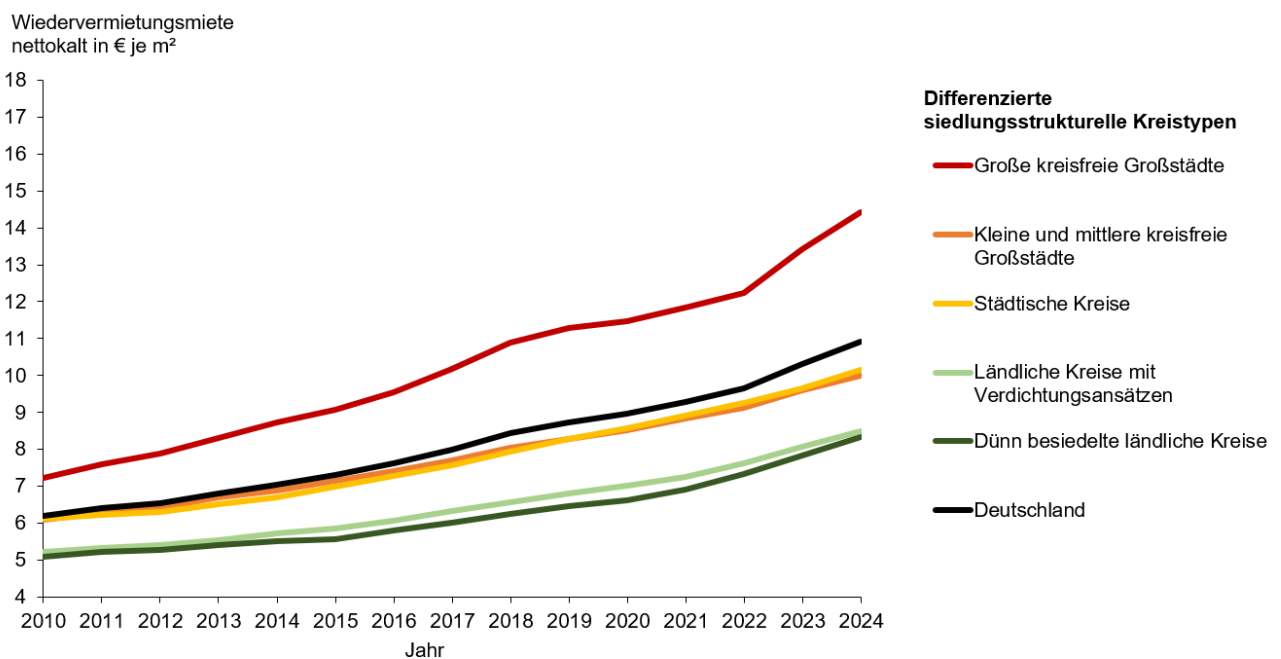
Die Höhe und die Entwicklung von Wohnungsmieten zeigen in Deutschland ein zunehmend heterogeneres Bild. Seit 2010 sind die Mieten von im Internet inserierten Wohnungen (Angebotsmieten) deutlich stärker gestiegen als die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen. Gleichzeitig haben die regionalen Unterschiede bei den Angebotsmieten zugenommen. Ein Teil der Neuvermietungen erfolgt nicht über das Internet, sondern über alternative Vertriebswege, für die nur begrenzt Daten vorliegen.

Angebotsmieten inserierter Wohnungen

Die Wiedervermietungsmieten von im Internet inserierten Wohnungen sind bundesweit auch im Jahr 2024 erneut stark angestiegen – um 5,9 % im Vergleich zum Vorjahr auf durchschnittlich 10,92 € je m². Auch wenn die Dynamik gegenüber der Vorjahressteigerung von 6,7 % etwas nachgelassen hat, zeigen sich weiterhin überdurchschnittliche

Anstiege, insbesondere in Großstädten mit mindestens 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. In diesen Städten stiegen die Angebotsmieten im Gebäudebestand bei Wiedervermietungen um 7,4 % auf durchschnittlich gut 14,40 € (Abb. 5-12).

Weitere kreisfreie Großstädte und städtische Kreise lagen im Schnitt bei rund 10 € je m². In Metropolräumen wie München, Stuttgart, Hamburg, entlang der nordrhein-westfälischen Rheinschiene und im Rhein-Main-Gebiet wirken sich die hohen Angebotsmieten der Kernstädte zunehmend auf das Umland aus, das ebenfalls unter dem Einfluss hoher Nachfrage und geringem Angebot steht. Auch in den touristisch attraktiven Regionen wie dem Alpenrand und der Bodenseeregion liegen die Angebotsmieten über dem Bundesdurchschnitt. In ländlichen Kreisen wurden Wohnungen 2024 hingegen für durchschnittlich rund 8,40 € je m² angeboten.



Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmobilierte Wohnungen bei Wiedervermietung im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen. Große kreisfreie Großstädte: min. 500.000 Einwohner
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

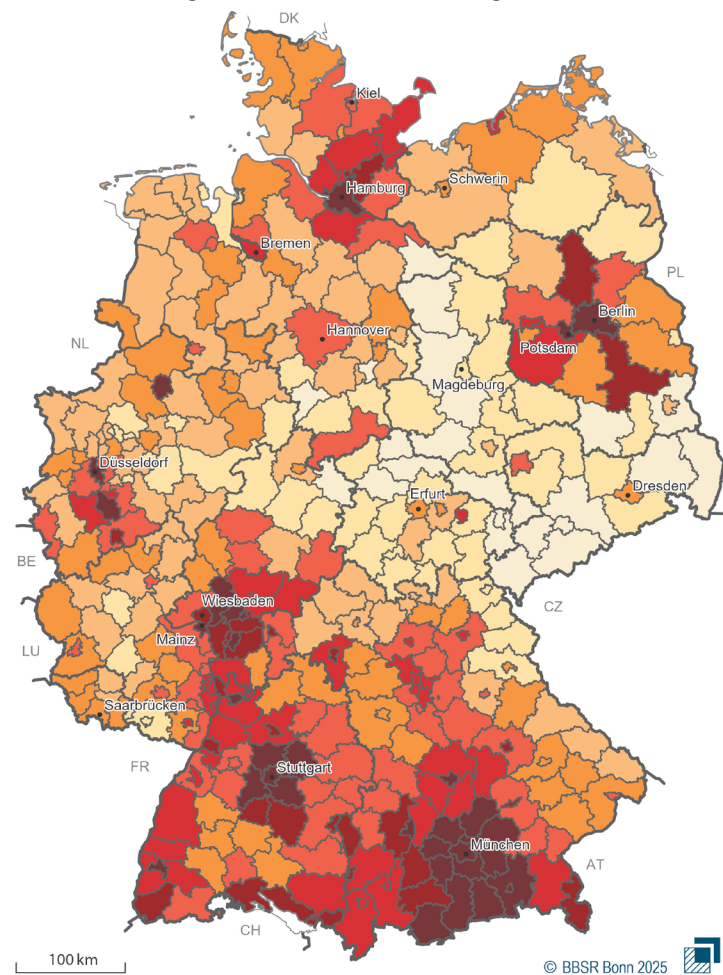
© BBSR Bonn 2025

Abb. 5-12: Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach differenzierten siedlungsstrukturellen Kreistypen 2010 bis 2024

Im Jahr 2024 mussten Mieterinnen und Mieter bei im Internet inserierten Wohnungen im Bestand in der Stadt und im Landkreis München (Stadt: 21,17 €, Landkreis: 18,08 €) besonders tief in die Tasche greifen. Es folgen Berlin (16,64 €) sowie die Landkreise Fürstentum Fürstentum (16,28 €), Starnberg (16,04 €) und Miesbach (15,84 €) im Münchener Umland (Abb. 5-13). Insbesondere in Berlin, aber auch in weiteren Städten, werden Wohnungen der kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften häufig über alternative Vertriebswege vermittelt und sind dabei vielfach deutlich günstiger. So lag die durchschnittliche Wiedervermietungsrente bei den im Bundes-

verband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) organisierten Unternehmen in Berlin im 2. Halbjahr 2024 bei 9 € je m² und damit deutlich unter den ausschließlich im Internet inserierten Angebotsmieten. Das verdeutlicht die große Spannbreite der Mieten bei Neuvermietungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen.

Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen 2024



Angebotsmieten von Wohnungen bei Wiedervermietung in mittlerer/guter Wohnlage 2024 in € je m² nettokalt

bis unter 6,50	9,50 bis unter 10,50
6,50 bis unter 7,50	10,50 bis unter 11,50
7,50 bis unter 8,50	11,50 bis unter 12,50
8,50 bis unter 9,50	12,50 und mehr

Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmobilierte Wohnungen im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbearbeitung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise),
Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

Abb. 5-13: Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen 2024

Viele Mietwohnungsmärkte stehen weiterhin unter Druck. Eine hohe Nachfrage trifft auf zu geringe Bauaktivität, stagnierende Genehmigungszahlen und zurückhaltende Immobilientransaktionen. Junge Menschen ziehen weiterhin in die Arbeitsmarkt- und Ausbildungszentren. Familien orientieren sich ins Umland der wachstumsstarken Städte, da das Angebot großer bezahlbarer Wohnungen in den boomenden Städten knapp ist. Hohe Baukosten und Darlehenszinsen sowie teures Bauland verzögern den Neubau, wodurch der Druck auf die Mietwohnungsmärkte weiter steigt.

Am günstigsten waren die Wiedervermietungs-mieten von im Internet inserierten Wohnungen 2024 in den Landkreisen Vogtlandkreis, Erzgebirgskreis, Görlitz und Greiz mit durchschnittlich unter 5,80 € je m². Die günstigste kreisfreie Stadt war Chemnitz mit 5,80 € je m². Diese Regionen verzeichnen oft Leerstände und strukturelle Herausforderungen. Eigentümer und Kommunen können dort eher vor finanziellen Schwierigkeiten stehen, da notwendige Investitionen in Sanierung und Modernisierung unter diesen Bedingungen schwerer umzusetzen sind.

In Deutschland gibt es keine Statistik, die das breite Spektrum von Erst- und Wiedervermietungs-mieten vollständig abbildet. GdW-Mitgliedsunternehmen – darunter viele kommunale genossenschaftliche und kirchliche Vermieter – nutzen vielfach andere Vertriebswege als Internetportale und Zeitungen. Rund 60 % der Neuvermietungen bei den GdW-Unternehmen stammen aus nicht inserierten Wohnung-vermittlungen. Die GdW-Wiedervermietungs-mieten lagen im 2. Halbjahr 2024 im Mittel rund 24 % unter den Angebotsmieten von ausschließlich öffentlich inserierten Wohnungen, was auf ein günstigeres Segment nicht inserierter Mietangebote hinweist.

Bestandsmieten

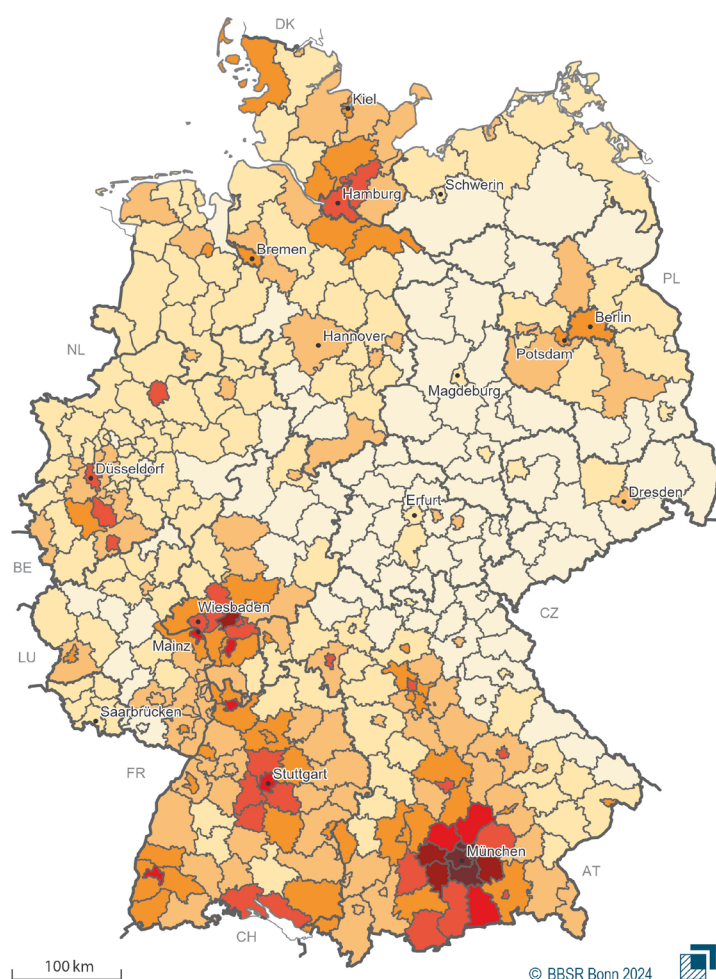
Laut Zensus 2022 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete bestehender Mietverhältnisse am 15. Mai 2022 bundesweit 7,28 € je m². Die bundesweiten Wiedervermietungsflächen im Internet inserierter Mietwohnungen lagen 2022 rund ein Drittel darüber. Mit einer anhand des Mietenindex (nach Verbraucherpreisindex) vom BBSR berechneten Abschätzung der bundesweiten Bestandsmieten für die Jahre 2023 und 2024 lagen die Bestandsmieten 2024 bei knapp 7,60 € je m².

Die Bandbreite der Bestandsmieten ist groß. In vielen ländlichen Kreisen Ostdeutschlands und

strukturschwachen peripher gelegenen Kreisen Westdeutschlands lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten 2022 bei rund 5,50 € je m². Die höchsten Bestandsmieten (über 8,50 € je m²) finden sich in den größten Städten (außer Berlin), einzelnen kleineren Großstädten sowie im Umland von München, Stuttgart, Frankfurt a. M., Hamburg sowie in der Bodenseeregion (Abb. 5-14).

Auch die Verteilung der Bestandsmieten ist aufschlussreich. In ländlichen Kreisen zahlen weniger als 10 % der Mieterhaushalte mehr als 8 € je m². In Ballungsräumen und deren Umland liegt dieser Anteil häufig über 30 %, in besonders angespannten Märkten sogar über 50 %.

Bestandsmieten Zensus 2022



Durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter (in €/m²)

bis unter 5,50	8,50 bis unter 9,50
5,50 bis unter 6,50	9,50 bis unter 10,50
6,50 bis unter 7,50	10,50 bis unter 11,50
7,50 bis unter 8,50	11,50 und mehr

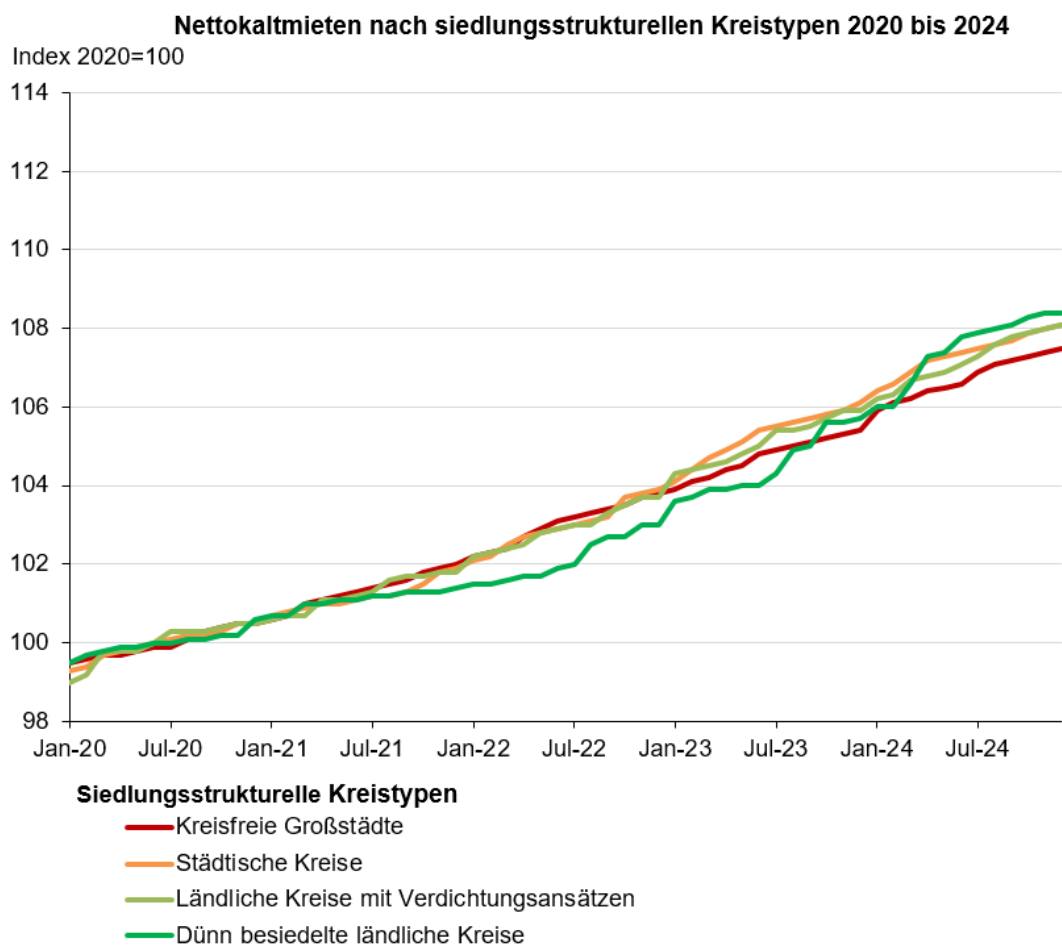
Anmerkung: Die durchschnittliche Nettokaltmiete/qm ist das Verhältnis zwischen der Summe der Quadratmetermiete der Wohnungen und der Summe der Wohnungen. Die Berechnung erfolgt für vermietete Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Mietfrei überlassene Wohnungen werden aus der Berechnung ausgeschlossen.

Datenbasis: Zensus 2022, Statistisches Bundesamt
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise) und Subkreise (generalisiert), 31.12.2021 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

Abb. 5-14: Bestandsmieten 2022

Der Mietenindex des Statistischen Bundesamts zeigt eine zunehmende Dynamik bei den Bestandsmieten. Während die Steigerungsrate bis 2022 im 5-Jahres-Mittel bei 1,4 % lag, betrug sie 2023 bereits 2 % und 2024 2,2 %. Die Mietensteigerungen verliefen zwischen den Kreistypen lange parallel. Zuletzt haben die dünn besiedelten ländlichen Kreise etwas stärker zugelegt (Abb. 5-15). Die insgesamt geringen Mietenanstiege des Mietenindex im Vergleich zu den Internetangebotsmieten lassen sich mit dem hohen Anteil bestehender Mietverhältnisse

von weit über 90 % erklären. In bestehenden Mietverhältnissen werden die Mieten, insbesondere bei Privatvermietern, seltener oder moderater erhöht. Bei Mieterwechseln werden die Neuvermietungs-mieten eher an die aktuellen Marktbedingungen angepasst.



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
Statistisches Bundesamt: Mietenindex, Verbraucherpreisindex

© BBSR Bonn 2025

Abb. 5-15: Nettokaltmieten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2020 bis 2024

6

WEITERE IMMOBILIENMARKTINFORMATIONEN IN DEUTSCHLAND

6.1 Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse

6.1.1 Grundstücksmarktberichte

Grundstücksmarktberichte bzw. Immobilienmarktberichte sind profunde Beschreibungen und Übersichten über das Marktgeschehen der bebauten und unbebauten Grundstücke, teilweise auch über land- und forstwirtschaftliche Flächen. Sie werden von den Gutachterausschüssen regelmäßig für deren Zuständigkeitsbereiche herausgegeben. Grundstücksmarktberichte können auf der einen Seite Angaben zur allgemeinen Marktentwicklung anhand aktueller Marktdaten und auf der anderen Seite die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten für die Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten. Dargestellt und bezogen werden diese entsprechend der Charakteristik des jeweiligen Gebiets auf die festgelegten, typischen Teilmärkte des Zuständigkeitsbereichs. Es erfolgt eine für die Öffentlichkeit verständliche Aufbereitung und Interpretation der entsprechenden Wertermittlungsdaten. Zur Einordnung und Vergleichbarkeit in der Region sowie mit anderen Marktberichten sind im Grundstücksmarktbericht ausführlich die allgemeinen Standortinformationen vom Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses vorangestellt. Einige Marktberichte vermitteln auch einen Überblick zur Entwicklung von Tendenzen des speziellen Grundstücksmarkts sowie über die Tätigkeit des Gutachterausschusses.

Auch die Darstellung der Ergebnisse der statistischen Auswertung und Analyse des Grundstücksmarkts in Grundstücksmarktberichten umfasst schwerpunktmäßig Transaktionen von bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Auswertung des Marktvolumens (Kaufzahlzahlen, Flächen- und Geldumsätze) erfolgt differenziert in verschiedenen Teilmärkten. Die unbebauten Grundstücke und bebauten Wohnimmobilien werden oft nach ihrer Ausprägung differenziert; bebaute gewerbliche Grundstücke rücken insbesondere in herausgestellten Standorten zunehmend in den Fokus der Betrachtung. Für die Darstellung der Marktentwicklung werden häufig Vergleiche zu Vorjahren gezogen.

Für Wertermittlungen stellen die Grundstücksmarktberichte umfangreiche Angaben wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die von den Gutachterausschüssen nach rechtlichen Vorgaben

für den lokalen und regionalen Grundstücksmarkt zu ermitteln sind (für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB). Einige Gutachterausschüsse veröffentlichen in den Grundstücksmarktberichten Angaben zu Mietpreisen für den nicht geförderten Wohnraum oder Mietübersichten für gewerblich genutzte Flächen, die grundsätzlich auch in der Wertermittlung berücksichtigt werden können.

Grundstücksmarktberichte werden im regelmäßigen Turnus (jährlich oder 2-jährlich) erstellt. Daneben geben einige Gutachterausschüsse unterjährig zusammenfassende, aktualisierte Marktinformationen heraus, die auf eine Darstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten verzichten. Die Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes ist durch unterschiedliche landesrechtliche Regelungen nicht für alle Gutachterausschüsse verbindlich; es ergibt sich ein stark heterogenes Bild bei der Herausgabe (**Abb. 6-1**) sowie beim Inhalt von Grundstücksmarktberichten. In der Vergangenheit gab es verschiedene Bestrebungen, den Aufbau und den Inhalt zu vereinheitlichen. Zudem ist aktuell die Tendenz zu beobachten, dass Grundstücksmarktberichte ausschließlich digital (im Internet) veröffentlicht werden. Hierbei werden neben einem erläuternden Schriftteil v.a. sogenannte Dashboards als interaktive Grafiken eingesetzt. Dashboards sind Benutzeroberflächen, mittels derer sich komplexe Daten hoch verdichtet und übersichtlich zusammen- und darstellen lassen. Meist können die Daten und Auswertungen sofort heruntergeladen werden. Die Präsentation der Landesgrundstücksmarktdaten und der Analysen zum jeweiligen Immobilienmarkt ist auf die Kalenderjahre oder unterjährig bezogen. Als Beispiel hierfür seien die interaktiven Online-Grundstücksmarktinformationen des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation zu Marktbeobachtungen (Transaktionszahlen), Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten aufgeführt, seit 2022 wird hier der Immobilienmarktbericht Thüringen vollständig webbasiert präsentiert:

<https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/online-grundstuecksmarktinformationen/immobilienmarktbericht>

Herausgabe von örtlichen Grundstücksmarktberichten in Deutschland

(gemeldete Angaben, Stand 2025)

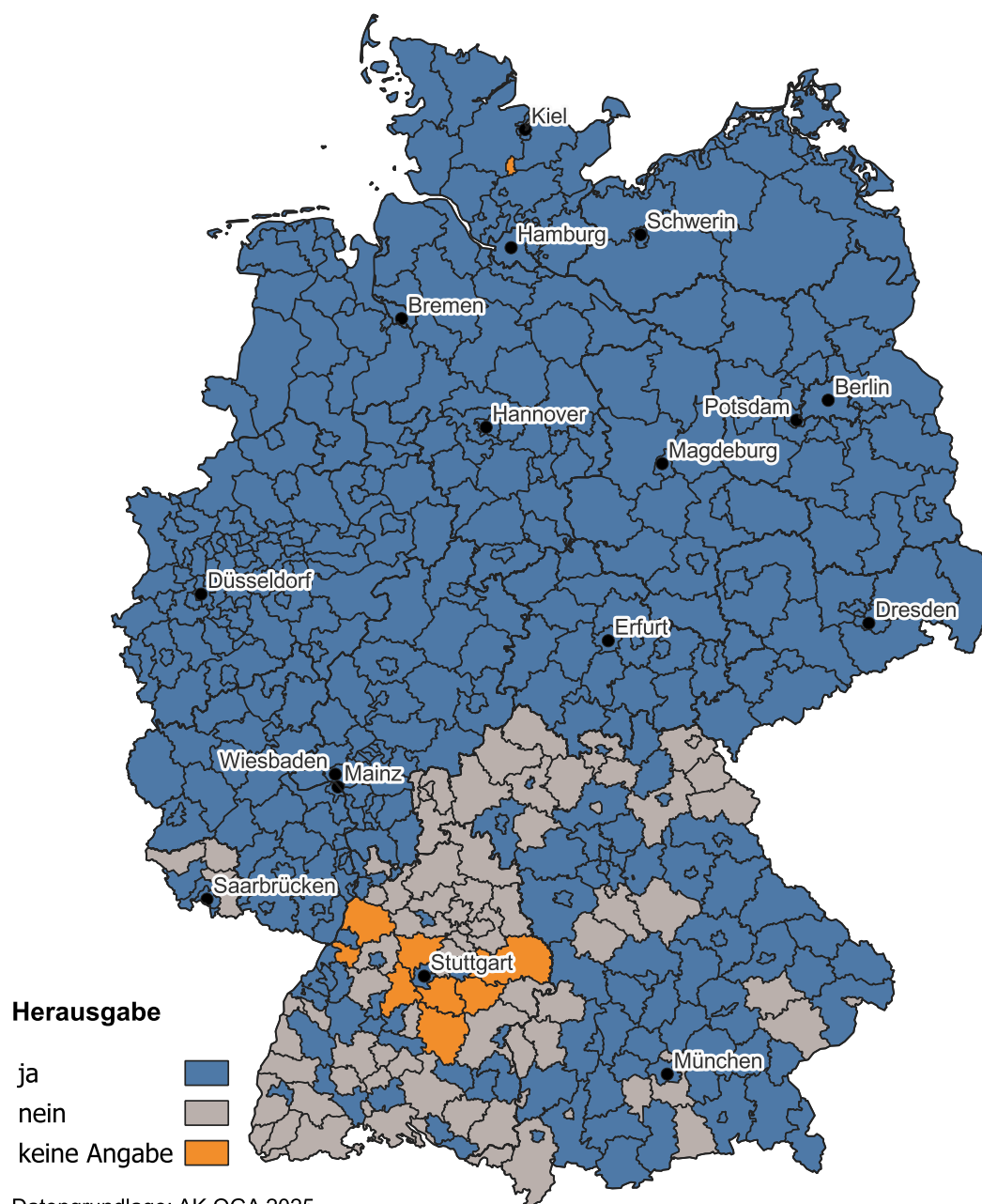


Abb. 6-1: Herausgabe von Gutachterausschuss-Grundstücksmarktberichten in Deutschland (gemeldete Angaben für 2024)

Von den örtlichen Gutachterausschüssen, die sich an der Datenerhebung zum Immobilienmarktbericht Deutschland beteiligten, wurden im Berichtszeitraum bezogen auf 415 Landkreise (inkl. Subkreise) bzw. kreisfreie Städte Grundstücksmarktberichte herausgegeben. Für 8 Landkreise haben die Gutachterausschüsse keine Angaben gemacht und für 82 Landkreise wurde angegeben, dass keine Grundstücksmarktberichte erstellt werden. Für die einzelnen Bundesländer ist ein deutlicher Unterschied in der Abdeckung mit Grundstücksmarktberichten zu erkennen. Einige Bundesländer werden flächendeckend in den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse beschrieben, in anderen Bundesländern gibt es deutliche Lücken in der Abdeckung.

Zusätzlich werden Landesgrundstücksmarktberichte von den Oberen Gutachterausschüssen und den Zentralen Geschäftsstellen herausgegeben (vgl. Abb. 6-2). Im Gegensatz zu den regionalen Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse untersuchen sie das Grundstücksmarkteschehen eines ganzen Bundeslandes auf einer anderen überregionalen Aggregationsebene. In den großen Flächenländern können auch regionale Bereiche bzw. Metropolregionen als Zwischenstufe einzeln betrachtet sein.

Bundesland	Herausgabe Landesgrundstücksmarktbericht
Baden-Württemberg	nein (geplant für 2025)
Bayern	ja
Berlin	ja
Brandenburg	ja
Bremen	nein (getrennt für Bremen und Bremerhaven)
Hamburg	ja
Hessen	ja
Mecklenburg-Vorpommern	ja
Niedersachsen	ja (online als interaktive Grafiken)
Nordrhein-Westfalen	ja
Rheinland-Pfalz	ja
Saarland	ja
Sachsen	ja
Sachsen-Anhalt	ja (online als interaktive Grafiken)
Schleswig-Holstein	ja
Thüringen	ja (online als interaktive Grafiken)

Abb. 6-2: Landesgrundstücksmarktberichte in den Bundesländern

6.1.2 Boden- und Immobilienrichtwerte

Bodenrichtwerte sind als Geldbetrag ausgewiesene und auf einen Quadratmeter des Bodens normierte durchschnittliche Lagewerte. Sie gelten ausschließ-lich für den Boden und sollen dessen unterschied-liche Entwicklungszustände berücksichtigen. Sie sind nicht auf besiedelte Flächen beschränkt und werden so auch für land- und forstwirtschaft-liche Flächen und weitere Grundstücksarten be-stimmt. Bodenrichtwerte werden entsprechend § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen unter Nutzung der Kaufpreissammlung flächendeckend ermittelt; die Ermittlung ist nach § 193 Abs. 5 BauGB eine Pflichtaufgabe. Bodenrichtwerte sind die einzi-gen aufgrund tatsächlich anfallender Grundstücks-geschäfte abgeleiteten Orientierungswerte für Bo-denpreise und haben insofern große Bedeutung. Sie dienen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt. Darüber hinaus sind sie Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts und finden in Verwaltungsverfahren Anwendung. Eine besondere Bedeutung erlangen Bodenrichtwer-te neben der Verkehrswertermittlung zunehmend in der steuerlichen Bewertung. Die in Deutschland vollzogene Grundsteuerreform setzt bestimmte bun-deseinheitliche Anforderungen hinsichtlich der Ver-fügbarkeit von Marktdaten, zu denen insbesondere die Bodenrichtwerte zählen. In den meisten Bundes-ländern werden sie beispielsweise aktuell als we-

sentlicher Bestimmungsparameter für den Grundstückswert im Rahmen der Grundsteuerbemessung herangezogen. Dafür müssen die Bodenrichtwerte nicht nur flächendeckend digital geführt, sondern auch einheitlich zentral bereitgestellt werden.

Aus all diesen Gründen sind Bodenrichtwerte für die verschiedenen Entwicklungszustände des Bodens zu bestimmen. Bodenrichtwerte werden nach Art und Maß der baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke in Richtwertzonen zusammengefasst (zonale Bodenrichtwerte). Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eines (fiktiven, aber lage-typischen) Bodenrichtwertgrundstückes werden dargestellt; nur mit ihnen bekommt der Bodenrichtwert eine inhaltliche Aussage (**Abb. 6-3**). Die Ermittlung und Führung der Bodenrichtwerte wird durch die Immobilienwertermittlungsverordnung des Bundes (ImmoWertV) grundlegend vorgegeben und vereinheitlicht. Die bisherige Bodenrichtwertrichtlinie mit konkretisierenden Inhalten zur Herleitung und auch zur Darstellung der Bodenrichtwerte wurde inzwischen abgelöst: wesentliche inhaltliche Maßgaben sind in die ImmoWertV übernommen worden, ergänzende Hinweise und Erläuterungen für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind in den Muster-Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA) im September 2023 veröffentlicht worden.

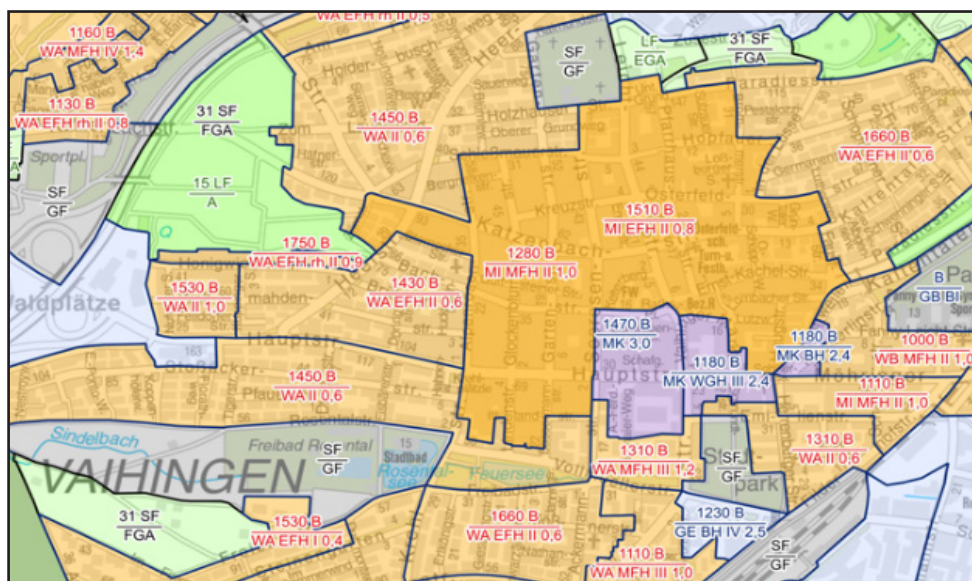


Abb. 6-3: Zonale Bodenrichtwerte am Beispiel der Stadt Stuttgart zum Stichtag 01.01.2025 für das Jahr 2024 (Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart)

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten hat nach Baugesetzbuch mindestens alle zwei Jahre zu erfolgen; eine häufigere Herleitung können die Landesregierungen verpflichtend regeln oder die Gutachterausschüsse selbst (freiwillig) vorsehen. So werden Bodenrichtwerte teilweise in einem jährlichen Turnus neu ermittelt (**Abb. 6-4**).

Bundesland	Turnus BRW
Baden-Württemberg	jährlich/zweijährlich*
Bayern	zweijährlich
Berlin	jährlich
Brandenburg	jährlich
Bremen	zweijährlich
Hamburg	jährlich
Hessen	zweijährlich
Mecklenburg-Vorpommern	jährlich/zweijährlich*
Niedersachsen	jährlich
Nordrhein-Westfalen	jährlich
Rheinland-Pfalz	zweijährlich
Saarland	zweijährlich
Sachsen	jährlich/zweijährlich*
Sachsen-Anhalt	zweijährlich
Schleswig-Holstein	zweijährlich
Thüringen	zweijährlich

* nach den jeweiligen Landesverordnungen ermitteln die Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte mindestens zweijährig, einige Gutachterausschüsse veröffentlichen jährlich

Abb. 6-4: Turnus der Bodenrichtwertermittlung in den Bundesländern

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt also standardisiert nach den im Bundesrecht vorgegebenen Verfahren. Bodenrichtwerte sind mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nutzergerecht bereitzustellen. Die Nachfrage nach Bodenrichtwerten und die Ansprüche der Nutzer an ihre Qualität sind in der Vergangenheit spürbar gestiegen. Dieser Effekt wird noch zunehmen.

Bodenrichtwerte für Bauland

Für das vorhandene (bebaute bzw. unbebaute) Bauland in Deutschland liegen praktisch flächendeckend Bodenrichtwerte vor. Im Jahr 2024 wurden von allen an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen Bodenrichtwerte für Bauland abgeleitet und beschlossen.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2024 wurden von fast allen an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet und beschlossen. Zu beachten ist, dass sich nicht in jedem Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses landwirtschaftliche Flächen befinden.

Besondere Bodenrichtwerte

Neben den zonalen Bodenrichtwerten gibt es so genannte Besondere Bodenrichtwerte. Besondere Bodenrichtwerte werden nach § 196 Abs. 1 BauGB auf Antrag für einzelne Gebiete und bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt. Große Bedeutung besitzen Besondere Bodenrichtwerte in Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (**Abb. 6-5**) und Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, um maßnahmenbedingte Bodenwertzuwächse abzuschöpfen. In den Jahren 2023 und 2024 wurden von den an der Erstellung des Immobilienmarktberichts Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen auch Besondere Bodenrichtwerte neu abgeleitet und beschlossen.

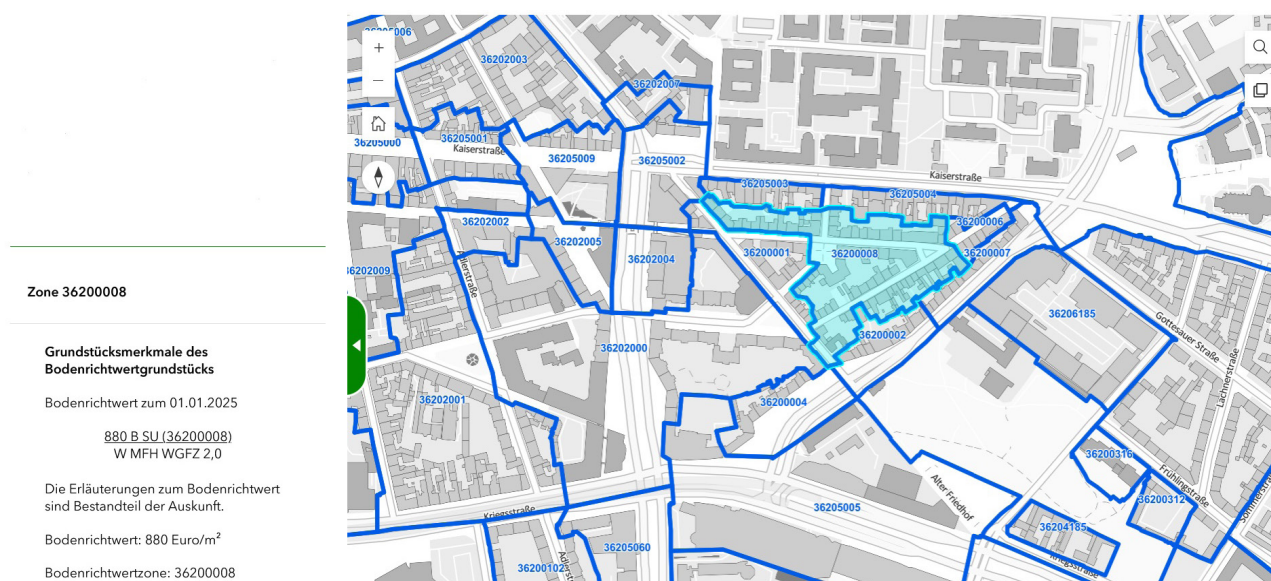


Abb. 6-5: Besondere Bodenrichtwerte am Beispiel des Sanierungsgebiets Innenstadt Ost zum Stichtag 01.01.2025 für das Jahr 2024
(Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe)

Bodenrichtwertinformationssysteme in Deutschland: BORIS der Länder → VBORIS → BORIS-D

Das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) ist ein online gestütztes Auskunftssystem, das die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Bodenrichtwerte in grafischer Darstellung digital verfügbar macht. Die einzelnen BORIS - Länderlösungen können verlinkt werden oder als Geodatendienst in unterschiedliche Geodatenportale eingebunden werden und stellen somit einen wichtigen Beitrag innerhalb der Geodateninfrastruktur der öffentlichen Verwaltung dar. Sie ermöglichen eine raumbezogene Recherche der aktuellen, aber zum Teil auch historischen Bodenrichtwerte mit den grundstücksbeschreibenden Merkmalen wie den Entwicklungszuständen und der Nutzungsart (**Abb. 6-6**).

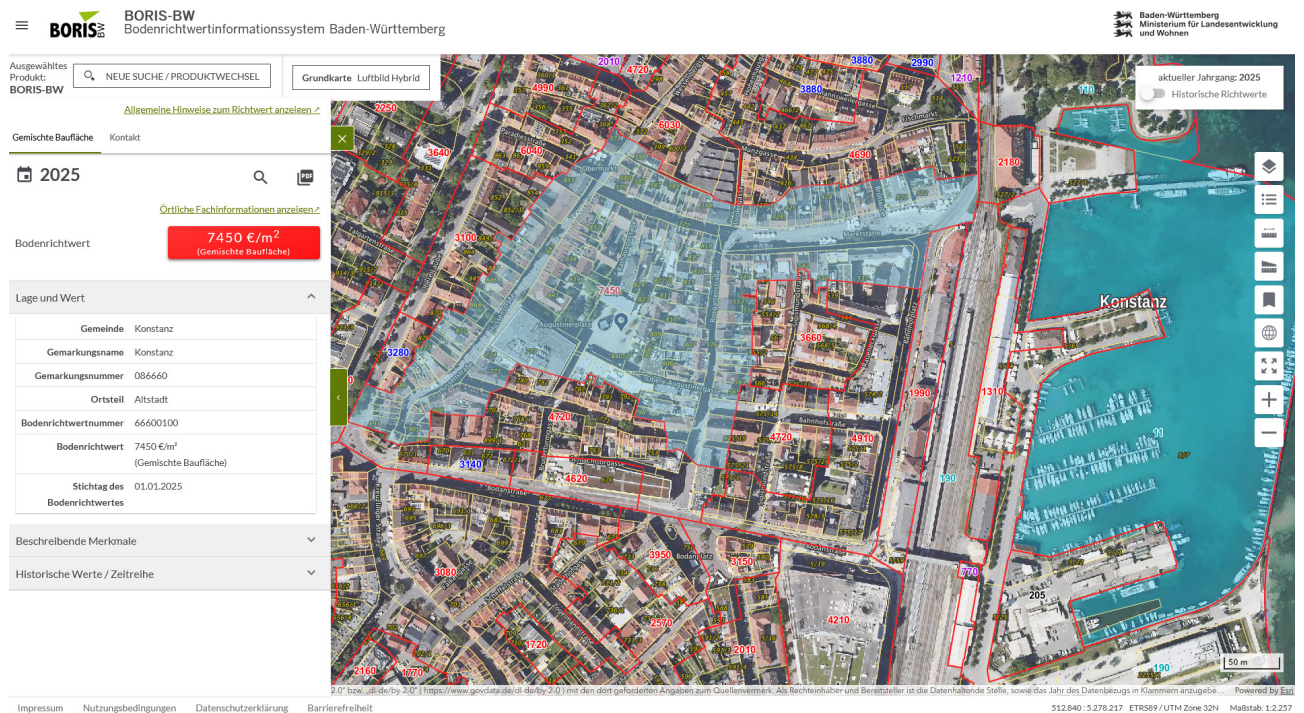


Abb.6-6: Angabe einer Bodenrichtwertzone in BORIS-BW am Beispiel des Gutachterausschusses Konstanz

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen für ihren Zuständigkeitsbereich abgeleitet und beschlossen. Bundesweit, aber oft auch innerhalb eines Landes, war das Datenangebot lange Zeit nicht zwischen verschiedenen Gutachterausschüssen abgestimmt und konnte deshalb nur begrenzt für mehrere Zuständigkeitsbereiche übergreifend genutzt werden. Die Grundlage für eine länderübergreifende Harmonisierung bei der Führung der Datenbestände der Bodenrichtwerte wurde 2011 durch die Bodenrichtwertrichtlinie geschaffen und wird seither in den BORIS - Projekten umgesetzt.

Eine vernetzte Datenabgabe unterschiedlicher, dezentraler Geodatenbestände ist zeitgemäß und nutzerorientiert. Deshalb hat die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) die Schaffung eines solchen Angebots für BORIS vorangetrieben. So wurde als erste Realisierungsstufe beispielsweise eine verknüpfte Darstellung der Bodenrichtwerte mit den Geobasisdaten der Vermessungsverwaltung (präzise Georeferenzierung) durch das Vernetzte Bodenrichtwertinformationssystem (VBORIS) realisiert. Ziel war es, die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse bundeseinheitlich - vor allem bezogen auf die Nutzungsbedingungen - im Internet anzubieten sowie flächendeckend in amtlicher Qualität (höchste Aktualität und garantierte Kontinuität) für jedermann zur Verfügung zu stellen. Vernetzt wurden die bisherigen Webapplikationen der Länder, die jedoch hinsichtlich der Dateninhalte, Visualisierung, Bereitstellung und Bereitstellungskonditionen noch voneinander abwichen. In der Folge waren damit länderübergreifende Datennutzungen nicht bzw. nur schwer möglich. Zugunsten einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz wurde eine entsprechende Erweiterung des Leistungsumfanges als erforderlich angesehen. Zur Umsetzung ist eine gemeinsame Datenbasis vorgesehen, auf die eine Webanwendung für Bodenrichtwerte aufsetzt. Basismodul ist das Verfahren BORIS - NRW, das funktional wie inhaltlich angepasst wurde. Die Realisierung erfolgt seit 2018 mit dem Projekt BORIS - D, welches bis dahin unter dem Namen BORIS.DE geführt wurde.

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für Funktion, Gelingen und Akzeptanz der bezeichneten Webanwendung ist der Einsatz eines gemeinsamen, einheitlichen Anwendungsschemas für die Bodenrichtwertmodellierung. Hier setzt man seit 2012 auf die fachlichen Spezifikationen aus dem UML - Datenmodell Version VBORIS 2.0 der AdV. Im Jahr 2024 wurde als letzte Fortschreibung des Modells das Anwendungsschema BRM 3.0 auf Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok) erarbeitet. Dabei werden zum einen die Neuerungen aus dem Jahr 2021 durch die ImmoWertV berücksichtigt und zum anderen wird das Modell auf die neueste Referenzversion der GeoInfoDok angepasst. Im August 2025 wurde das Portal BORIS - D auf die Führung und Darstellung des BRM 3.0.1 technisch umgestellt.

Am Betrieb von BORIS - D als gemeinsames Webportal beteiligten sich inzwischen alle Bundesländer, derzeit sind 13 Länder mit Bodenrichtwertdaten in der Kartenansicht vertreten, die aber nicht alle flächendeckend anbieten. Damit wurde eine bundesweite webbasierte Anwendung geschaffen, die Bodenrichtwerte länderübergreifend einheitlich visualisiert und als Datensatz leicht zugänglich für die Öffentlichkeit aktuell bereitstellt. Die noch fehlenden Länder werden ihre Daten zeitnah ebenfalls bereitstellen. Das Portal steht unter www.boris-d.de zur Nutzung kostenfrei zur Verfügung. BORIS - D enthält Angaben zu den von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossenen Bodenrichtwerten in einer vom jeweiligen Bundesland festgelegten Informationstiefe. Je nach länderspezifischer Ausprägung beinhaltet BORIS - D die jeweils aktuell beschlossenen Bodenrichtwerte in folgenden Bereitstellungsvarianten: zur Nutzung kostenfrei zur Verfügung. BORIS - D enthält Angaben zu den von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossenen Bodenrichtwerten in einer vom jeweiligen Bundesland festgelegten Informationstiefe. Je nach länderspezifischer Ausprägung beinhaltet BORIS - D die jeweils aktuell beschlossenen Bodenrichtwerte in folgenden Bereitstellungsvarianten:

- Umringe der Bodenrichtwertzonen
- Umringe der Bodenrichtwertzone sowie Wert
- Umringe der Bodenrichtwertzone sowie Wert und beschreibende Merkmale.

Auch die Informationstiefe der beschreibenden Merkmale ist länderspezifisch unterschiedlich ausgeprägt.

Des Weiteren kann für solche Bundesländer, die dies freigegeben haben, eine Druckausgabe (aufbereitete Druckdatei zu einem ausgewählten Bodenrichtwert) abgerufen werden.

Soweit verfügbar, können die Bodenrichtwerte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste in die Bodenrichtwertzone abgerufen werden. Es wird ein Fenster mit Detailinformationen geöffnet, das die freigegebenen beschreibenden Merkmale enthält. In diesem Fenster kann dann die Druckausgabe als PDF - Dokument erzeugt werden. Darin werden Umring der Bodenrichtwertzone und Bodenrichtwert auf einem entsprechenden Kartenauszug des amtlichen Vermessungswesens abgebildet und die freigegebenen beschreibenden Merkmale aufgelistet. Außerdem sind Zugangsdaten für weitergehende Informationen beim jeweils zuständigen Gutachterausschuss enthalten.

Grundsätzlich möchte die AdV künftig für die Pflege und die fachliche und technische Weiterentwicklung von BORIS-D zwischen allen Ländern eine vertragliche Regelung herbeiführen. Ein erster Schritt hierzu war die fachliche Zuordnung von BORIS - D an die im Februar 2023 neu konstituierte Arbeitsgruppe Immobilienwertermittlung (AG ImmoWert). Für BORIS - D als gemeinsame Informationsplattform der Bundesländer ist im Impressum die AG ImmoWert als Dienstinhaber festgelegt worden. Die AG ImmoWert ist für IT.NRW erster Ansprechpartner, um notwendige Weiterentwicklungen technischer und rechtlicher Art besprechen zu können. Damit können die resultierenden Angebote an die Vertragspartner vorabgestimmt werden. Neben den notwendigen Weiterentwicklungen aufgrund geänderter Rechtsvorschriften oder technischer Rahmenbedingungen (z.B. Umstellung auf das Modell BRM 3.0) bestehen derzeit auch Nachfragen nach weiteren neuen Applikationen. Das betrifft zum einen die Erweiterung des Informationsangebots in BORIS - D auf Bodenrichtwerte für zurückliegende Stichtage und zum anderen zahlreiche Nachfragen nach einer vollständigen Datenbereitstellung aus BORIS - D heraus. Zu diesen möglichen Weiterentwicklungen sind noch grundsätzliche Prüfungen und Diskussionen in der AG ImmoWert erforderlich.

Amtliche Auskünfte über Bodenrichtwerte und weitere Daten der Gutachterausschüsse bleiben ausdrücklich den jeweiligen Länderportalen bzw. den örtlichen zuständigen Gutachterausschüssen direkt vorbehalten.

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren nach § 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB und werden vergleichbar zu Bodenrichtwerten von den Gutachterausschüssen auf Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Genau wie die Bodenrichtwerte sind die festgelegten Immobilienrichtwerte stichtagsbezogen, georeferenziert und rechtlich nicht bindend. Immobilienrichtwerte werden allerdings nur für bebaute Lagen abgeleitet und umfassen neben dem Bodenwertanteil ausdrücklich auch den Wertanteil des aufstehenden, lagetypischen Gebäudes. Für die Ableitung werden wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale wie Lage, Alter und Ausstattung des Gebäudes (Gebädefaktoren) oder der Ertrag des Grundstückes (Ertragsfaktor) analysiert. Die genutzten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind für die Angabe des Immobilienrichtwertes unabdingbar (**Abb. 6-7**). Immobilienrichtwerte sind in der Regel auf einen Quadratmeter Wohnfläche normiert (Gebädefaktor). Sie geben unter Berücksichtigung einer Vielzahl von wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen für das Gebiet, für das sie bestimmt wurden, ein Preisniveau an. Ein objektbezogener Marktwert wird nicht unmittelbar abgebildet.

Neben der Bereitstellung der aktuellen Immobilienrichtwerte werden in der Regel auch die Daten der vorangegangenen Jahre angeboten.

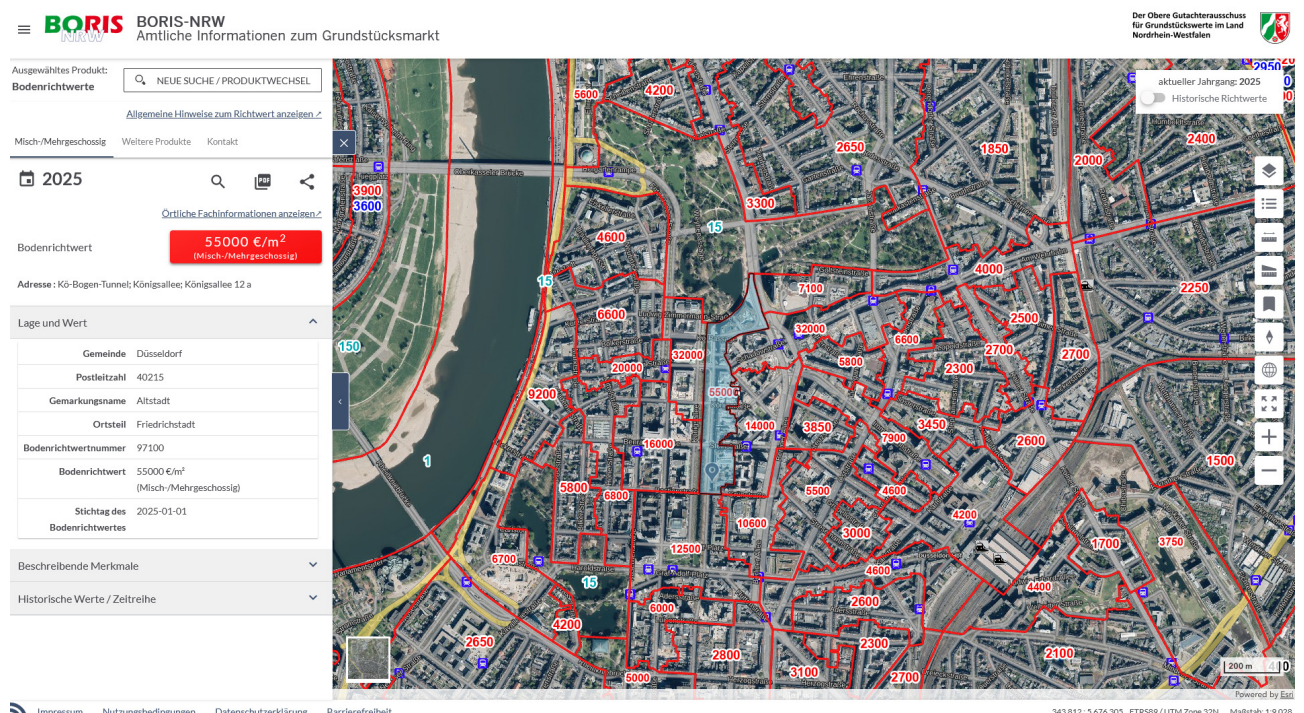


Abb. 6-7: Lagetypische Immobilienrichtwerte am Beispiel der Stadt Düsseldorf

6.1.3 Übersicht zu den amtlichen Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse

Aufgrund der bereits geschilderten, nicht immer vergleichbaren Situation in den einzelnen Ländern bezüglich Verfügbarkeit und Bereitstellung von Grundstücksmarktdaten und Wertermittlungsparametern haben die Länder sogenannte Landingpages erstellt, um v.a. Sachverständigen eine transparente Übersicht als Zugangseinstieg anzubieten. Die hinterlegten Angaben sind dabei unabhängig von der Erfassungsebene der Kreise bzw. der Subkreisbildung. Das Vorhandensein dieser Daten beim einzelnen Gutachterausschuss ist immer an die jeweiligen Kauffälle und die Definition der Teilmärkte gebunden.

Weitere Informationen zu wertermittlungsrelevanten Daten (hoheitlicher Aufgabenbereich aus dem BauGB) und dem Vorliegen von Grundstücksmarktberichten in Deutschland finden sich also auf den nachfolgenden Zielseiten der einzelnen Länder:

- Baden-Württemberg
Marktdaten - Marktberichte
www.marktdaten.gutachterausschuesse-bw.de
- Bayern
Übersicht der in Bayern abgeleiteten sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
www.gutachterausschuesse-bayern.de/fileadmin/PublicData/Downloads/BY_Wertermittlungsrelevante_Daten.pdf
- Berlin
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
www.berlin.de/gutachterausschuss
- Brandenburg
Grundstücksmarktberichte
<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte/>
- Bremen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen
www.gutachterausschuss.bremen.de
- Hamburg
Immobilienmarktbericht
www.hamburg.de/go/238656

- Mecklenburg-Vorpommern
Grundstücksmarkt Online
www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/Grundstuecksmarkt_online/
- Niedersachsen
Grundstücksmarktdaten 2025
www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/grundstuecksmarktdaten-2025-236015.html
- Nordrhein-Westfalen
Grundstücksmarktdaten NRW
www.opengeodata.nrw.de/produkte/infrastruktur_bauen_wohnen/boris/GMD/
- Hessen
Immobilienmarktberichte Hessen
www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Immobilienmarktberichte%20Hessen
- Rheinland-Pfalz
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz
www.gutachterausschuesse.rlp.de/fileadmin/gutachterausschuss/pdf/LGMB-2025_Kapitel1-3.pdf
- Saarland
Grundstücksmarktdaten
www.saarland.de/lvgl/DE/themen-aufgaben/themen/zgga/grundstuecksmarktdaten
- Sachsen
Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen
<https://www.boris.sachsen.de/>
- Sachsen-Anhalt
Für die Wertermittlung erforderliche Daten
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-erforderliche-daten.htm
- Schleswig-Holstein
Bodenrichtwerte
www.schleswig-holstein.de/gaa/DE/gaa_node
- Thüringen
Amtliche Wertermittlung
www.tlbg.thueringen.de/wertermittlung

6.1.4 Weitere Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse

Einige Gutachterausschüsse führen laufende oder zeitpunktbezogene Mietpreissammlungen und können über deren Bereitstellung die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt erhöhen. Diese Mietpreissammlungen dienen neben der Ableitung einiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten wie den Liegenschaftszinssätzen auch der Ermittlung von Mietspiegeln und der Ableitung von Bodenrichtwerten in bebauten Lagen. Die Mieterträge werden für Ertragsobjekte direkt beim Eigentümer oder Nutzer erhoben. Ein Mietspiegel nach den § 558c und § 558d BGB ist eine Übersicht über ortsübliche Vergleichsmieten für vermietbare Wohnflächen. Die Mietspiegel müssen, um Unabhängigkeit und Marktnähe zu wahren, von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden sein und regelmäßig aktualisiert werden. Gutachterausschüsse können bei der Erstellung von Mietspiegeln in vielfältiger Weise unterstützend tätig werden. Teilweise verfügen sie über eine entsprechende Mietpreissammlung, besitzen notwendige statistische Kompetenz und weisen die erforderliche Unabhängigkeit auf. Die Mietpreisübersichten für gewerbliche Mietflächen werden in einigen Fällen in Zusammenarbeit mit Teilnehmern des Grundstücksmarktes gesammelt, jedoch mit der Objektivität der Gutachterausschüsse ausgewertet. Die Sammlung der Mietpreise durch Gutachterausschüsse erfolgt deutschlandweit sehr heterogen. In einigen Bundesländern werden flächendeckende Mietpreissammlungen geführt, in anderen hingegen nur vereinzelt.

Gutachterausschüsse veröffentlichen zudem wichtige Einzelmarktdaten, die in der Regel ebenfalls aus den Kaufpreissammlungen gewonnen werden, auch in engeren Zyklen als die Herausgabe der Immobilienmarktberichte. Bis hin zu quartalsweisen Zusammenstellungen aktueller Preisentwicklungen werden z.B. Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen ermittelt und im Internet bereitgestellt. Außerdem erstellen viele Gutachterausschüsse auf Anfrage Auswertungen zu bestimmten Aspekten des Immobilienmarktes für Marktanalysen oder spezielle Bewertungsaufgaben auf Grundlage der Kaufpreissammlungen. Dazu zählen bspw. Angaben zu Renditen oder Grundstückstransaktionen im Rahmen von Zwangsversteigerungen. Die Zielsetzung dieser Analysen kann sehr individuell sein. Sofern sich eine Kaufpreissammlung entsprechend einer Anfrage automatisiert auswerten lässt, können Gutachterausschüsse auf auftragsbezogene Anfragen umgehend reagieren.

6.1.5 Immobilien-Preis-Kalkulatoren und Mietwert-Kalkulator

Mit Hilfe eines Immobilien - Preis - Kalkulators kann schnell und einfach das Preisniveau für eine Immobilie abgeschätzt werden. Der Kalkulator ermöglicht die Berechnung des durchschnittlichen Wertes von Standardimmobilien wie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften oder gebrauchten Eigentumswohnungen und wird auf den Landesportalen der amtlichen Grundstückswertermittlung verschiedener Bundesländer online angeboten. Es sollte sich dabei um Immobilien handeln, die möglichst keine großen Abweichungen zu einem Standardobjekt (mittlere Ausstattung, durchschnittlicher Unterhaltungszustand, regional übliche Grundstücksfläche) aufweisen.

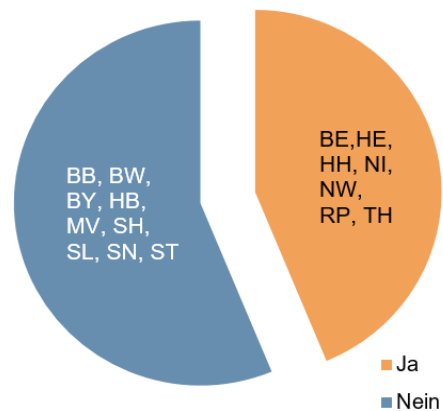
Die Immobilien - Preis - Kalkulatoren basieren auf Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch die Gutachterausschüsse aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren ermittelt werden. Die Marktmodelle werden in der Regel zudem in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Für die Nutzung der Immobilien - Preis - Kalkulatoren können Gebühren nach den Gebührenordnungen der Gutachterausschüsse anfallen.

Das mit dem Immobilien - Preis - Kalkulator schnell und einfach ermittelte Preisniveau ist kein Verkehrswert gemäß § 194 BauGB und stellt keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung dar.

Bundesland	Verfügbarkeit
Baden-Württemberg	Nein
Bayern	Nein
Berlin	Ja
Brandenburg	Nein
Bremen	Nein
Hamburg	Ja
Hessen	Ja
Mecklenburg-Vorpommern	Nein
Niedersachsen	Ja
Nordrhein-Westfalen	Ja (nur teilweise verfügbar)
Rheinland-Pfalz	Ja (WE- und EFH-Rechner)
Saarland	Nein
Sachsen	Nein
Sachsen-Anhalt	Nein
Schleswig-Holstein	Nein
Thüringen	Ja (WE-Rechner)

Abb. 6-8: Verfügbarkeit von Immobilien-Preis-Kalkulatoren

Immobilien-Preis-Kalkulator



Mietwert-Kalkulator

Die hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation bietet online für die schnelle und einfache Ermittlung einer durchschnittlichen Wohnraummiete einen sogenannten Mietwert - Kalkulator an. Dieser nutzt die (aktuellen) Informationen zu Mietwerten, die die Gutachterausschüsse in ihren Kaufpreissammlungen erfassen. Unter Mietwert versteht man in diesem Kontext die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Mietwert - Kalkulator bietet dem Nutzer also eine grobe Einschätzung der Nettokaltmiete.

Berücksichtigt werden im Kalkulator die wesentlichsten Einflussgrößen auf die Höhe des Mietwertes: Objektart (Wohnung oder Haus), Lage (Bodenrichtwertniveau), Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung. Der ermittelte Wert bezieht sich auf einen Standardwohnraum (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ggf. Eigenheime wie Einfamilien- oder Reihenhäuser), der einen durchschnittlichen Unterhaltungsstand aufweist und ist nicht den Angaben eines (qualifizierten) Mietspiegels gleichzusetzen. Es handelt sich ebenfalls nicht um eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Der Mietwert - Kalkulator kann über die angebotenen Produkte unter www.gds.hessen.de aufgerufen werden. Die Einzelauskunft wird zusammen mit einer allgemeinen Information geliefert und ist kostenpflichtig, bei einer Dauernutzung gibt es Rabattierungen.

6.2 Weitere amtliche Veröffentlichungen

6.2.1 Marktinformationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreibt als Ressortforschungseinrichtung im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) umfangreiche Forschungsarbeiten in den Bereichen Raumentwicklung, Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Immobilien. Mit der BBSR - Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung sorgt das Institut für eine Verbesserung der Transparenz zur Bewertung der Situation der regional und nach Segmenten stark differenzierten Wohnungs- und Immobilienmärkte. Für die laufende Wohnungsmarktbeobachtung nutzt das BBSR vorrangig amtliche Daten aus Statistiken und Befragungen. Lückenhafte amtliche Daten werden durch kommerzielle Daten ergänzt. Für spezielle und aktuelle Fragestellungen schreibt das BBSR zusammen mit dem BMWSB Forschungsprojekte aus und bedient sich der Expertise Dritter. Durch Synthese dieser vielfältigen Quellen liefert das Institut Marktinformationen für die Fachpolitiken der Bundesministerien, für Länder, Kommunen, bundesweit tätige Immobilienmarktteilnehmer, wissenschaftliche Einrichtungen und die Fachöffentlichkeit. Die Ergebnisse der Analysen werden über Publikationen, Aufsätze, Expertisen, Vorträge, Veranstaltungen und die Internetseiten des BBSR veröffentlicht. Das Bundesinstitut unterhält außerdem eine eigene Datenbank zur Raum- und Stadtentwicklung (IN-KAR), in der vielfältige Indikatoren zusammengetragen und aggregiert zur Verfügung gestellt werden, jüngst ergänzt um die Funktion eines Online - Atlas.

Das BBSR erarbeitet alle fünf bis sechs Jahre einen ausführlichen Wohnungs- und Immobilienmarktbericht. Der Bericht analysiert die umfassenden Rahmenbedingungen der Wohnungs- und Immobilienmärkte mit der Differenzierung zwischen Angebots- und Nachfragestrukturen sowie deren Auswirkungen auf die Strukturen und die Dynamik der Bauland-, Wohnungs- und gewerblichen Immobilienmärkte. Dabei stehen jeweils die Unterschiede nach Regionen und Siedlungsstrukturtypen im bundesweiten Vergleich im Vordergrund. Mit der Wohnungsmarktprognose schätzt das BBSR die zukünftigen Entwicklungen der Wohnimmobilienmärkte in den Teilräumen Deutschlands ein. Dabei stehen die künftige Wohnflächennachfrage, die Wohneigentumsbildung und der Neubaubedarf im Vordergrund.

Weitere aktuelle Veröffentlichungen sind

- Immobilien - Konjunkturtrends 2024 und Immobilien - Konjunkturtrends 2025 (Ergebnisse des BBSR - Expertenpanel, Einzelpublikation 2025 und Einzelpublikation 2024)
- Immobilien - Top - Themen 2025 (Ergebnisse des BBSR - Expertenpanel Immobilienmarkt 2025, Einzelpublikation 2025)
- Zentrale Ergebnisse der BBSR - Wohnungsbedarfsprognose (BBSR-Analysen KOMPAKT Ausgabe 05/2025)
- Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2024 (Ergebnisse des BBSR - Expertenpanel Immobilienmarkt 2023, Einzelpublikation 2024)

Zudem finden sich weitere Publikationen unter:

www.bbsr.bund.de

6.2.2 Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung

Das BMWSB erstellt mit Unterstützung des BBSR für die Bundesregierung alle zwei Jahre den Wohngeld- und Mietenbericht. Die Bundesregierung unterrichtet den Bundestag über die Miethöhe und die Mieterstruktur von Haushalten, die nach dem Wohngeldgesetz staatliche Unterstützung erhalten. Der Wohngeld- und Mietenbericht wurde zuletzt im Oktober 2025 als Wohngeld- und Mietenbericht 2024 der Bundesregierung veröffentlicht. Er berichtet über den zweijährigen Zeitraum seit dem letzten Bericht, also von 2022 bis 2024. Für die Darstellung von Miethöhen, Mietbelastungen und Mieterstrukturen ist eine umfangreiche Analyse des freien Mietmarktes erforderlich. Der Bericht untersucht die wohnungspolitischen Schwerpunkte der Bundesregierung wie die Entwicklung der Wohnungsmieten und der Wohnnebenkosten sowie die Inanspruchnahme von staatlicher Unterstützung auf ihre Umsetzung und Wirksamkeit. Zur Erstellung des Berichts werden Daten des Sozioökonomischen Panels des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, Daten des Statistischen Bundesamtes (Wohngeldstatistik, Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen, Mietenindex), von Eurostat (EU-SILC), des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und der BBSR Wohnungsmarktbeobachtung (IDN ImmoDaten u.a.) miteinander verknüpft. Der Wohngeld- und Mietenbericht differenziert die Wohnungsmieten in unterschiedlichen Teilräumen nach Ausstattung, Gebäudealter und Stadtgröße.

Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung 2024: <https://dserver.bundestag.de/btd/21/021/2102170.pdf>

6.2.3 Informationen des Deutschen Städtetages

Der Arbeitskreis „Wertermittlung“ des Deutschen Städtetages gab von 1955 bis 2015 jährlich den Bericht „Immobilienmarkt in großen deutschen Städten“ heraus. Dieser Bericht beleuchtete die Entwicklung der Immobilienmärkte der größten deutschen Städte, insbesondere der Teilmärkte für unbebaute und bebaute Wohngrundstücke sowie des Wohnungseigentums. Hauptbestandteil der Veröffentlichung waren dabei Transaktions- und Umsatzzahlen am Wohnimmobilienmarkt, die differenziert nach den Regionen „Nord“, „Ost“ und „Süd“, (Immobilienmarktbericht 2015 in großen deutschen Städten) untersucht wurden. Insbesondere aufgrund von Überschneidungen zu den einzelnen Grundstücksmarktberichten der großen Städte bzw. zum Immobilienmarktbericht Deutschland wird diese Publikation nicht mehr weitergeführt.

Das Hauptaugenmerk des Deutschen Städtetages für den Markt für Wohnimmobilien liegt seither auf der sogenannten Blitzumfrage jeweils zu Jahresbeginn. In der Publikation „Markt für Wohnimmobilien 2024“ wurden zuletzt in 118 Mitgliedsstädten mit mind. 50.000 Einwohner die Entwicklungstendenzen der lokalen Märkte für verschiedene Formen der Wohnimmobilien des vergangenen Jahres ermittelt. Zudem findet eine kurzfristige Prognose für das jeweils folgende 1. Halbjahr statt. Das Ergebnis der Untersuchung wird jeweils Anfang Februar als eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres veröffentlicht. Datenquelle hierfür sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Zusätzlich wurden Erwartungen für das erste Halbjahr 2025 prognostiziert. Zahlreiche Tabellen und Grafiken illustrieren die Ergebnisse der Umfrage.

Weitere Informationen:

Markt für Wohnimmobilien 2024

www.staedtetag.de/publikationen/weitere-publikationen/2025/markt-wohnmobilien-2024

6.2.4 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes und der Europäischen Kommission

Das Statistische Bundesamt (DESTATIS) erhebt zum Monitoring des Immobilienmarktes sowie der darin berufstätigen Bevölkerung eine Vielzahl an Statistiken. Schwerpunkte bilden die Unternehmensstruktur, die Baukosten und der Wohnimmobilienmarkt. Die Statistiken umfassen verschiedene Indexreihen (Baupreis-, Baukosten- und Häuserpreisindex), eine Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, eine Statistik der Kaufwerte (Kaufwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen) und die Bautätigkeitsstatistik (Baugenehmigungen, Baufertigstellung, Bauabgang und Bauüberhang). Die Daten des Statistischen Bundesamtes werden für Gesamtdeutschland erhoben und aggregiert dargestellt. Die Erhebung der Daten erfolgt in einer Totalerhebung oder einer Stichprobe. Auch die Gutachterausschüsse sind Datenlieferanten für das Statistische Bundesamt. So führt DESTATIS beispielsweise vierteljährlich bei den Gutachterausschüssen die Erhebung „Preisindizes für Wohnimmobilien“ auf Grundlage des Preisstatistikgesetzes (PreisStatG) in Verbindung mit der Verordnung (EU) Nr. 2016/792 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 11. Mai 2016 über harmonisierte Verbraucherpreisindizes und den Häuserpreisindex, in Verbindung mit der Verordnung (EU) Nr. 2020/1148 der Kommission vom 31. Juli 2020 durch.

Die Statistiken zum Immobilienmarkt erscheinen quartalsweise oder jährlich, einige Statistiken werden nur in Zensuserhebungen aktuell erfasst und anschließend fortgeschrieben. Zu den einzelnen Statistiken veröffentlicht das Statistische Bundesamt in Qualitätsberichten die Datenherkunft, die Erhebungsart und den Zweck der Erhebung als Metadaten. Im Gegensatz zum BBSR nimmt das Statistische Bundesamt keine Wertungen vor. Die Statistik der Bautätigkeit und die Statistik über den Markt für Bauland bzw. den Markt für land- und forstwirtschaftliche Flächen enthalten wesentliche Angaben zum Grundstücksmarkt. Der Baupreisindex und der Häuserpreisindex besitzen als Rahmendaten für den Grundstücks- und Immobilienmarkt eine herausragende Bedeutung in der amtlichen Statistik. Die Daten des Statistischen Bundesamtes und auch der statistischen Landesämter sind weit stärker aggregiert als die Daten der Gutachterausschüsse. Die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Daten werden von volkswirtschaftlichen Analysten, Immobilienmarktteilnehmern sowie der allgemeinen Öffentlichkeit genutzt. Eine Analyse und Interpretation der Daten nehmen die statistischen Ämter nicht vor.

Weitere Informationen:

www.destatis.de

Auch die Europäische Kommission veröffentlicht Immobilienmarktdaten. Über Eurostat, das statistische Amt der Europäischen Union, werden für Europa insbesondere Statistiken zu Immobilienpreisen bereitgestellt. Im Internet bietet Eurostat Informationen zu folgenden Themen an:

- Hauspreisindex (HPI) – zur Messung der Veränderungen der Transaktionspreise von neuen und vorhandenen Wohnimmobilien, die von Privathaushalten gekauft werden
- Hausverkäufe – die Veränderungen der Gesamtzahl und des Werts der von Privathaushalten erworbenen Wohnimmobilien
- Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum (OOHPI): Dieser misst die Änderungen der Transaktionspreise für selbst genutztes Wohneigentum sowie die Kosten aller Waren und Dienstleistungen, die von Haushalten in ihrer Eigenschaft als Selbstnutzer erworben werden.

Zusammenfassend beschreibt der Eurostat-Häuserpreisindex (HPI) die Preisentwicklung aller von Haushalten erworbenen Wohnimmobilien (Wohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser usw.), sowohl Neu- als auch Altbauten einschließlich Grundstücke, unabhängig von ihrer endgültigen Verwendung. Der HPI wird als Quartalszahl im Euroraum und in der Europäischen Union bestimmt und fließt in den Verbraucherpreisindex der EU ein; dies regelt im Übrigen ebenfalls die EU-Verordnung Nr. 2020/1148 der Kommission zur Verwendung von Immobilienpreisindizes der Mitgliedstaaten nach einheitlichen Qualitätskriterien, um die Relevanz und Vergleichbarkeit harmonisierter Verbraucherpreisindizes der EU zu verbessern.

Weitere Informationen:

<https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/housing-price-statistics>

7

KONTAKTDATEN



7.1 Internetpräsenzen der amtlichen Wertermittlung in Deutschland

Bundesportale

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland

www.gutachterausschuesse-online.de/

Landesportale

Baden-Württemberg

www.gutachterausschuesse-bw.de

www.zgg-bw.de

Bayern

www.gutachterausschuesse-bayern.de

Berlin

www.berlin.de/gutachterausschuss

Brandenburg

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

Bremen

www.gutachterausschuss.bremen.de

Hamburg

www.gutachterausschuss.hamburg.de

Hessen

www.gutachterausschuss.hessen.de

www.boris.hessen.de/

Mecklenburg-Vorpommern

www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/

Niedersachsen

www.gag.niedersachsen.de

www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

Nordrhein-Westfalen

www.boris.nrw.de

Rheinland-Pfalz

www.gutachterausschuesse.rlp.de

Saarland

www.saarland.de/lvgl/DE/themen-aufgaben/themen/zgga/zgga_node.html

Sachsen

www.boris.sachsen.de

Sachsen-Anhalt

www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/gdp-das-lvermgeo.html

Schleswig-Holstein

www.schleswig-holstein.de/gaa/DE/gaa_node.html

Thüringen

www.gutachterausschuss-th.de



7.2 Kontaktdaten

Bundesland	Anschrift	Telefon/Fax	Email / Internet
Baden-Württemberg	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Ref. 24 – Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung Büchsenstraße 54, 70174 Stuttgart Postfach 10 29 62, 70025 Stuttgart	Tel.: 0711 - 959 80 750 Fax: 0711 - 959 80 92 750	zgg-bw@lgl.bwl.de www.zgg-bw.de
Bayern	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern - Geschäftsstelle - Luitpoldstraße 27 84034 Landshut	Tel. 0871 - 88-1498 Fax. 0871 - 88-200-1498	oga-bayern@landshut.de www.gutachterausschuesse-bayern.de
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin - Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel.: 030 - 90139-5239 Fax: 030 - 90139-5231	gaa@senstadt.berlin.de www.berlin.de/gutachterausschuss
Brandenburg	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	Tel.: 03 35 - 55 82 520 Fax: 03 35 - 55 82 503	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de https://gutachterausschuss.brandenburg.de
Bremen	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen Lloydstraße 4 28217 Bremen	Tel.: 0421 - 361-78689 Fax: 0421 - 361-89469	gutachterausschuss@geo.bremen.de www.gutachterausschuss.bremen.de
Hamburg	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Neuenfelder Straße 19 21109 Hamburg	Tel.: 040 - 42826 - 6000 Fax: 040 - 42792 - 6066	gutachterausschuss@gv.hamburg.de info@gv.hamburg.de www.gutachterausschuss.hamburg.de
Hessen	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden	Tel.: 0611 - 535 5575 Fax: 0611 - 327-605-085	info.zggh@hvb.g.hessen.de www.gutachterausschuss.hessen.de www.boris.hessen.de/
Mecklenburg-Vorpommern	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern - Geschäftsstelle - Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Straße 289 19059 Schwerin	Tel.: 0385 588-56033 Fax: 0385 509-56030	wertermittlung@laiv-mv.de www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/
Niedersachsen	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 - 9215-623 Fax: 0441 - 9215-9623	oga@lgl.niedersachsen.de www.gag.niedersachsen.de www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

Bundesland	Anschrift	Telefon/Fax	Email / Internet
Nordrhein-Westfalen	Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen c/o Bezirksregierung Köln, Dezernat 74 50606 Köln	Tel: 0221 - 147-3321 Fax: 0221 - 147-4874	oga@brk.nrw.de www.boris.nrw.de
Rheinland-Pfalz	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz - Geschäftsstelle - Von-Kuhl-Straße 49 56070 Koblenz	Tel.: 0261 - 492-368 Fax: 0261 - 492 365	oga.rlp@vermkv.rlp.de www.gutachterausschuesse.rlp.de
Saarland	Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes Kaibelstrasse 4-6 66740 Saarlouis	Tel.: 0681 - 9712 341 Fax: 0681 - 9712 200	zgga@lvgl.saarland.de www.saarland.de/lvgl/DE/themen-aufgaben/themen/zgga/zgga_node.html
Sachsen	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen - Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen- Postfach 10 02 44 01072 Dresden	Tel.: 0351 - 82 83 8420 Fax: 0351 - 82 83 6110	oga@geosn.sachsen.de www.boris.sachsen.de www.geosn.sachsen.de
Sachsen-Anhalt	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt Otto-von-Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	Tel.: 0391 - 567 8585 Fax: 0391 - 567 8599	GAA@Sachsen-Anhalt.de https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/gdp-das-lvermgeo.html
Schleswig-Holstein	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Dezernat 45 - Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Schleswig-Holstein Brolingstr. 53 b-d 23554 Lübeck	Tel.: 0451 - 30090 123 Fax: 0451 - 30090 149	Poststelle.ZG@LVermGeo.landsh.de www.schleswig-holstein.de/gaa/DE/gaa_node.html
Thüringen	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Referat 26 - Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen Hohenwindenstraße 13 a 99086 Erfurt	Tel.: 0361 - 57 4176-257 Fax: 0361 - 57 2176-799	gutachter.thueringen@tlbg.thueringen.de www.gutachterausschuss-th.de

8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

2 Grundlagen und Hinweise zur Verwendung

Abb. 2-1:	Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse, Stand Oktober 2025	8
Abb. 2-2:	Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	9
Abb. 2-3:	Datenbereitstellung durch die Gutachterausschüsse in Prozent der Gebietsfläche der Bundesrepublik Deutschland (2007 – 2024)	11
Abb. 2-4:	Bereitstellung der Daten 2023	12
Abb. 2-5:	Bereitstellung der Daten 2024	12
Abb. 2-6:	Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2023)	12
Abb. 2-7:	Datenbereitstellung nach Ländern in Prozent der Gebietsfläche (2024)	12

3 Zusammenfassende Rahmenbedingungen zum Immobilienmarkt

Abb. 3-1:	Stimmungslage zum Konjunkturniveau im Immobilienmarkt	20
Abb. 3-2:	Die drängendsten Themen im Immobilienmarkt	22

4 Der Immobilienmarkt in Deutschland

Abb. 4-1:	Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., alle Immobilienarten (2009-2024)	25
Abb. 4-2:	Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, alle Immobilienarten (2009-2024)	26
Abb. 4-3:	Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, alle Immobilienarten (2024)	26
Abb. 4-4:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2024)	27
Abb. 4-5:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2024)	27
Abb. 4-6:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2024)	28
Abb. 4-7:	Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, alle Immobilienarten (2024)	28
Abb. 4-8:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern, alle Immobilienarten (2009-2024)	29
Abb. 4-9:	Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, alle Immobilienarten (2009-2024)	29
Abb. 4-10:	Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, alle Immobilienarten	30
Abb. 4-11:	Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, alle Immobilienarten	31
Abb. 4-12:	Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2024)	31
Abb. 4-13:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, alle Immobilienarten (2024)	32
Abb. 4-14:	Anzahl der Transaktionen über alle Immobilienarten (2024)	33
Abb. 4-15:	Geldumsatz über alle Immobilienarten (2024)	33
Abb. 4-16:	Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien (2024)	35
Abb. 4-17:	Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Wohnimmobilien, Länderebene (2024)	35
Abb. 4-18:	Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Wohnimmobilien (2009-2024)	36
Abb. 4-19:	Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Wohnimmobilien (2009-2024)	36
Abb. 4-20:	Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Wohnimmobilien (2024)	37
Abb. 4-21:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Wohnimmobilien (2024)	37
Abb. 4-22:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien (2024)	38
Abb. 4-23:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2024)	38
Abb. 4-24:	Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, Wohnimmobilien (2024)	39
Abb. 4-25:	Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wohnimmobilien (2009-2024)	40
Abb. 4-26:	Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Wohnimmobilien (2009-2024)	40
Abb. 4-27:	Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien	41
Abb. 4-28:	Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Wohnimmobilien	41
Abb. 4-29:	Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2024)	42
Abb. 4-30:	Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Wohnimmobilien (2024)	42
Abb. 4-31:	Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2024)	43
Abb. 4-32:	Geldumsatz bei Verkäufen von Wohnimmobilien (2024)	43

Abb. 4-33: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime (2024)	45
Abb. 4-34: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsatz für Eigenheime, Länderebene (2024)	45
Abb. 4-35: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigenheime (2024)	46
Abb. 4-36: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigenheime (2024)	46
Abb. 4-37: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigenheime (2009-2024)	47
Abb. 4-38: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Eigenheime (2009-2024)	47
Abb. 4-39: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigenheime	48
Abb. 4-40: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2009-2024)	49
Abb. 4-41: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigenheime (2009-2024)	49
Abb. 4-42: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigenheime (2024)	50
Abb. 4-43: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Eigenheime (2024)	50
Abb. 4-44: Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigenheime (2024)	51
Abb. 4-45: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2024)	51
Abb. 4-46: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2024)	52
Abb. 4-47: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigenheimen (2024)	53
Abb. 4-48: Geldumsatz bei Verkäufen von Eigenheimen (2024)	53
Abb. 4-49: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigenheime (2024)	54
Abb. 4-50: Marktintensität nach Ländern, Eigenheime (2024)	54
Abb. 4-51: Anteil der Transaktionen über Eigenheime am Bestand (2024)	55
Abb. 4-52: Preisindexreihen für gebrauchte Eigenheime nach Stadt- und Kreistypen	56
Abb. 4-53: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser (2024)	57
Abb. 4-54: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2024)	57
Abb. 4-55: Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2024)	58
Abb. 4-56: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m ² , Ein- und Zweifamilienhäuser	59
Abb. 4-57: Spanne und mittlere Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m ² nach Ländern (2024)	60
Abb. 4-58: Spanne und mittlere Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2024)	61
Abb. 4-59: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2024)	62
Abb. 4-60: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (2024)	63
Abb. 4-61: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Ländern (2024)	63
Abb. 4-62: Entwicklung der Wohnflächenpreis in Euro/m ² , Reihenhäuser und Doppelhaushälften	64
Abb. 4-63: Spanne und mittlere Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Euro/m ² nach Ländern (2024)	65
Abb. 4-64: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen (2024)	67
Abb. 4-65: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Eigentumswohnungen, Länderebene (2024)	67
Abb. 4-66: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2024)	68
Abb. 4-67: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Eigentumswohnungen (2024)	68
Abb. 4-68: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigentumswohnungen (2009-2024)	69
Abb. 4-69: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Eigentumswohnungen (2009-2024)	70
Abb. 4-70: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen	70
Abb. 4-71: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Eigentumswohnungen	71
Abb. 4-72: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2009-2024)	71

Abb. 4-73: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Eigentumswohnungen (2009-2024)	72
Abb. 4-74: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Eigentumswohnungen (2024)	72
Abb. 4-75: Geldumsatz nach Ländern in Mrd. Euro, Eigentumswohnungen (2009-2024)	73
Abb. 4-76: Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Eigentumswohnungen (2024)	73
Abb. 4-77: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2024)	74
Abb. 4-78: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2024)	74
Abb. 4-79: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2024)	75
Abb. 4-80: Geldumsatz bei Verkäufen von Eigentumswohnungen (2024)	75
Abb. 4-81: Anteil der Transaktionen über Eigentumswohnungen am Bestand (2024)	76
Abb. 4-82: Marktintensität nach Ländern, Eigentumswohnungen (2024)	77
Abb. 4-83: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Eigentumswohnungen (2024)	77
Abb. 4-84: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen (2024)	78
Abb. 4-85: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für neue Eigentumswohnungen, Länderebene (2024)	79
Abb. 4-86: Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen (2024)	80
Abb. 4-87: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m ² , neue Eigentumswohnungen	81
Abb. 4-88: Spanne und mittlere Preise für neue Eigentumswohnungen in Euro/m ² nach Ländern (2024)	82
Abb. 4-89: Spanne und mittlere Preise für neue Eigentumswohnungen in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2024)	83
Abb. 4-90: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2024)	84
Abb. 4-91: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen (2024)	84
Abb. 4-92: Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (2024)	85
Abb. 4-93: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m ² , gebrauchte Eigentumswohnungen (2024)	86
Abb. 4-94: Spanne und mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m ² nach Ländern (2024)	87
Abb. 4-95: Spanne und mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2024)	87
Abb. 4-96: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser (2024)	89
Abb. 4-97: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Transaktionen und Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2024)	89
Abb. 4-98: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Mehrfamilienhäuser (2009-2024)	90
Abb. 4-99: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Mehrfamilienhäuser (2009-2024)	90
Abb. 4-100: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser	91
Abb. 4-101: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009, Mehrfamilienhäuser	91
Abb. 4-102: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2009-2024)	92
Abb. 4-103: Geldumsatz nach Ländern in Mio. Euro, Mehrfamilienhäuser (2009-2024)	92
Abb. 4-104: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2024)	93
Abb. 4-105: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2024)	93
Abb. 4-106: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2024)	94
Abb. 4-107: Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2024)	94
Abb. 4-108: Anzahl der Transaktionen bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (2024)	95
Abb. 4-109: Geldumsatz bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (2024)	95
Abb. 4-110: Anteil der Transaktionen über Mehrfamilienhäuser am Bestand (2024)	96
Abb. 4-111: Marktintensität nach Ländern, Mehrfamilienhäuser (2024)	97
Abb. 4-112: Marktintensität nach Stadt- und Kreistypen, Mehrfamilienhäuser (2024)	97
Abb. 4-113: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser (2024)	98
Abb. 4-114: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse an Wohnflächenpreisen für kleine Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2024)	98
Abb. 4-115: Wohnflächenpreise für kleine Mehrfamilienhäuser (2024)	99

Abb. 4-116: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m ² (2009-2024), kleine Mehrfamilienhäuser	100
Abb. 4-117: Spanne und mittlere Preise für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m ² nach Ländern (2024)	101
Abb. 4-118: Spanne und mittlere Preise für kleine Mehrfamilienhäuser in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2024)	101
Abb. 4-119: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser(2024)	102
Abb. 4-120: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Wohnflächenpreisen für große Mehrfamilienhäuser, Länderebene (2024)	102
Abb. 4-121: Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser (2024)	103
Abb. 4-122: Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m ² (2009-2024), große Mehrfamilienhäuser	104
Abb. 4-123: Spanne und mittlere Preise und Spannen für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m ² nach Ländern (2024)	105
Abb. 4-124: Spanne und mittlere Preise und Spannen für große Mehrfamilienhäuser in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2024)	106
Abb. 4-125: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei bebauten Wirtschaftsimmobilien, Subkreisebene (2024)	110
Abb. 4-126: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei bebauten Wirtschaftsimmobilien (2024), Länderebene	110
Abb. 4-127: Entwicklung des Geldumsatzes, Wirtschaftsimmobilien (2011 – 2024)	111
Abb. 4-128: Entwicklung der Transaktionen, Wirtschaftsimmobilien (2011 – 2024)	111
Abb. 4-129: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, Wirtschaftsimmobilien (2024)	112
Abb. 4-130: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, Wirtschaftsimmobilien (2024)	112
Abb. 4-131: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2011-2024)	113
Abb. 4-132: Transaktionen über Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2011-2024)	113
Abb. 4-133: Transaktionen über Wirtschaftsimmobilien nach Ländern (2011-2024)	114
Abb. 4-134: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2024)	115
Abb. 4-135: Mittlere jährliche Veränderung des Geldumsatzes nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2011-2024)	115
Abb. 4-136: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2011-2024)	116
Abb. 4-137: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2024)	117
Abb. 4-138: Geldumsatz pro Einwohner in Euro nach Ländern, Wirtschaftsimmobilien (2024)	118
Abb. 4-139: Geldumsatz bei Verkäufen von bebauten Wirtschaftsimmobilien (2024)	119
Abb. 4-140: Anzahl der Transaktionen, bebauten Wirtschaftsimmobilien (2024)	120
Abb. 4-141: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Wirtschaftsimmobilien (2024)	121
Abb. 4-142: Geldumsatz in Euro je Transaktion nach Stadt- und Kreistypen, Wirtschaftsimmobilien (2024)	121
Abb. 4-143: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Wirtschaftsimmobilien (2024)	122
Abb. 4-144: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Bürogebäuden (2024)	124
Abb. 4-145: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen bei Bürogebäuden (2024)	124
Abb. 4-146: Entwicklung der Anzahl der Transaktionen (in Tsd.) bei Büroimmobilien (2015-2024)	125
Abb. 4-147: Entwicklung des Geldumsatzes (in Mrd. Euro) bei Büroimmobilien (2015-2024)	125
Abb. 4-148: Anzahl der Transaktionen bei Büroimmobilien, nach Ländern (2024)	126
Abb. 4-149: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Büroimmobilien (2024)	126
Abb. 4-150: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien	127
Abb. 4-151: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien	127
Abb. 4-152: Anzahl der Transaktionen von Büroimmobilien (2024)	128
Abb. 4-153: Geldumsatz in Mio. Euro bei Büroimmobilien (2024)	128
Abb. 4-154: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Ländern, Büroimmobilien (2024)	129
Abb. 4-155: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach teuersten Städten und Kreisen, Büroimmobilien (2024)	130

Abb. 4-156: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Büroimmobilien (2024)	131
Abb. 4-157: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen von Handelsimmobilien, Ebene der Kreise, kreisfreien Städte und Subkreise (2024)	132
Abb. 4-158: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen und Geldumsätzen von Handelsimmobilien nach Ländern (2024)	132
Abb. 4-159: Entwicklung des Geldumsatzes (in Mrd. Euro) für Verkäufe von Handelsimmobilien (2015 bis 2024)	133
Abb. 4-160: Entwicklung der Transaktionszahlen (in Tsd.) bei Handelsimmobilien (2015 bis 2024)	133
Abb. 4-161: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Handelsimmobilien (2024)	134
Abb. 4-162: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, Handelsimmobilien (2024)	135
Abb. 4-163: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Handelsimmobilien (2024)	136
Abb. 4-164: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Stadt- und Kreistypen, Handelsimmobilien (2024)	136
Abb. 4-165: Anzahl der Transaktionen von Handelsimmobilien auf der Ebene der Subkreise (2024)	137
Abb. 4-166: Geldumsatz bei Verkäufen von Handelsimmobilien auf der Ebene der Subkreise (2024)	137
Abb. 4-167: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro, Verkäufe von Handelsimmobilien nach Ländern (2024)	138
Abb. 4-168: Geldumsatz pro Transaktion in Mio. Euro nach teuersten Städten und Kreisen, Handelsimmobilien (2024)	139
Abb. 4-169: Geldumsatz pro Transaktion in Euro nach Stadt- und Kreistypen, Verkäufe von Handelsimmobilien (2024)	139
Abb. 4-170: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Baugrundstücke (2024)	142
Abb. 4-171: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz über alle Baugrundstücke, nach Gebietsfläche (2024)	142
Abb. 4-172: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, alle Immobilienarten (2024)	143
Abb. 4-173: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für alle Immobilienarten (2009-2024)	143
Abb. 4-174: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Baugrundstücke für alle Immobilienarten (2009-2024)	144
Abb. 4-175: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Baugrundstücke für alle Immobilienarten (2009-2024)	145
Abb. 4-176: Veränderungen der Transaktionszahlen von 2023 nach 2024, Baugrundstücke insgesamt	146
Abb. 4-177: Anzahl der Transaktionen nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2024)	146
Abb. 4-178: Transaktionen über Baugrundstücke im Vergleich der Jahre 2023 und 2024	147
Abb. 4-179: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2024)	148
Abb. 4-180: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Grundstücksarten, alle Baugrundstücke (2024)	148
Abb. 4-181: Anzahl der Transaktionen bei Baugrundstücken nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2024)	149
Abb. 4-182: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2024)	150
Abb. 4-183: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Ländern, alle Baugrundstücke und Grundstücksarten (2024)	150
Abb. 4-184: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten (2009-2024)	151
Abb. 4-185: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten (2009-2024)	152
Abb. 4-186: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha., Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK- Gebieten (2009-2024)	152
Abb. 4-187: Entwicklung der Transaktionen über Baugrundstücke für Eigenheime und in Mi-/MK-Gebieten (2009 bis 2024) nach Stadt- und Kreistypen (Indiziert mit 2009 = 100)	153
Abb. 4-188: Anzahl der Transaktionen über Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2024)	154
Abb. 4-189: Veränderung der Transaktionszahlen über Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten von 2023 nach 2024 in %, Subkreisebene	155
Abb. 4-190: Veränderung der Transaktionszahlen über Baugrundstücke von 2023 nach 2024 in %, Stadt und Kreistypen	156
Abb. 4-191: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2009 – 2024)	157

Abb. 4-192: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2009 – 2024)	157
Abb. 4-193: Grundstücksflächenumsatz in Hektar nach Ländern, Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2009 – 2024)	158
Abb. 4-194: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Baugrundstücken für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2024)	160
Abb. 4-195: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Baugrundstücken für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten nach Ländern (2024)	160
Abb. 4-196: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m ² , Eigenheimgrundstücke (2011 – 2024), bundesweit	161
Abb. 4-197: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m ² , Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten (2011 – 2024), nach Stadt- und Kreistypen	162
Abb. 4-198: Mittleres Preisniveau und Spannen (Euro/m ²) bei Baugrundstücken für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten nach Ländern (2024)	163
Abb. 4-199: Preisniveau über Baugrundstücke für Eigenheime und in MI-/MK-Gebieten in mittleren Lagen (2024)	164
Abb. 4-200: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	166
Abb. 4-201: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	167
Abb. 4-202: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	167
Abb. 4-203: Anzahl der Transaktionen nach Stadt- und Kreistypen, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2024)	168
Abb. 4-204: Entwicklung der Transaktionszahlen nach Stadt- und Kreistypen, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	169
Abb. 4-205: Mittlere jährliche Veränderung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	170
Abb. 4-206: Anzahl der Transaktionen über Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2024)	171
Abb. 4-207: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, Baugrundstücke für Mehrfamilienwohnhäuser (2009 – 2024)	172
Abb. 4-208: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2009 – 2024)	172
Abb. 4-209: Grundstücksflächenumsatz in Hektar nach Ländern, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2009 – 2024)	172
Abb. 4-210: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Mehrfamilienwohnhausgrundstücken	174
Abb. 4-211: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Angaben über das Preisniveau von Mehrfamilienwohnhausgrundstücken, nach Ländern (2024)	174
Abb. 4-212: Entwicklung des Preisniveaus in Euro je Quadratmeter, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	175
Abb. 4-213: Mittleres Preisniveau und Spannen nach Ländern in Euro/m ² , Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser	176
Abb. 4-214: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m ² , Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (2011 – 2024) nach Stadt- und Kreistypen	177
Abb. 4-215: Preisniveau über Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen (2024)	178
Abb. 4-216: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (2024)	180
Abb. 4-217: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen nach Ländern (2024)	180
Abb. 4-218: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	181
Abb. 4-219: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	182
Abb. 4-220: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	182
Abb. 4-221: Anzahl der Transaktionen nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2024)	183
Abb. 4-222: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2024)	183

Abb. 4-223: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Kategorien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2024)	183
Abb. 4-224: Anzahl der Transaktionen nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2024)	184
Abb. 4-225: Entwicklung der Transaktionszahlen seit 2009 nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt (2024)	184
Abb. 4-226: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt (2024)	185
Abb. 4-227: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes seit 2009 nach Ländern in ha., land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	185
Abb. 4-228: Anteil der veräußerten an den insgesamt vorhandenen unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (2024)	186
Abb. 4-229: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gesamt (2024)	187
Abb. 4-230: Entwicklung des Geldumsatzes seit 2009 nach Ländern in Mio. Euro, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, gesamt	187
Abb. 4-231: Anzahl der Transaktionen über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2024)	188
Abb. 4-232: Geldumsatz über land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2024)	188
Abb. 4-233: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen (2024)	189
Abb. 4-234: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei Ackerflächen nach Ländern (2024)	189
Abb. 4-235: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Ackerflächen	190
Abb. 4-236: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Ackerflächen	190
Abb. 4-237: Entwicklung des Geldumsatzes in Mrd. Euro, Ackerflächen	190
Abb. 4-238: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2024)	191
Abb. 4-239: Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen	191
Abb. 4-240: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2024)	192
Abb. 4-241: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 in ha. (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen	192
Abb. 4-242: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen (2024)	193
Abb. 4-243: Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Ackerflächen	193
Abb. 4-244: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen (2024)	194
Abb. 4-245: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Ackerflächen nach Ländern (2024)	194
Abb. 4-246: Entwicklung des Preisniveaus für Ackerflächen auf Bundesebene in Euro/m ² seit 2009	195
Abb. 4-247: Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m ² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2024)	196
Abb. 4-248: Preisniveau für Ackerflächen (2024)	197
Abb. 4-249: Mittlere Preise und Spannen für Ackerflächen in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2024)	197
Abb. 4-250: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen (2024)	198
Abb. 4-251: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für Grünlandflächen nach Ländern (2024)	198
Abb. 4-252: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Grünlandflächen	199
Abb. 4-253: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha, Grünlandflächen	199
Abb. 4-254: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro, Grünlandflächen	199
Abb. 4-255: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2024)	200
Abb. 4-256: Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen	200
Abb. 4-257: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2024)	201
Abb. 4-258: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 in ha (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen	201
Abb. 4-259: Geldumsatz in Mrd. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen (2024)	202

Abb. 4-260: Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), Grünlandflächen	202
Abb. 4-261: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen (2024)	203
Abb. 4-262: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zum Preisniveau für Grünlandflächen nach Ländern (2024)	203
Abb. 4-263: Entwicklung des Preisniveaus für Grünlandflächen auf Bundesebene in Euro/m ² seit 2009	204
Abb. 4-264: Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m ² nach Ländern ohne Stadtstaaten (2024)	205
Abb. 4-265: Preisniveau für Grünlandflächen (2024)	206
Abb. 4-266: Mittlere Preise und Spannen für Grünlandflächen in Euro/m ² nach Stadt- und Kreistypen (2024)	206
Abb. 4-267: Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen in den Ländern (Stand 2025)	207
Abb. 4-268: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2024)	208
Abb. 4-269: Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse zu Transaktionen, Flächen- und Geldumsatz bei forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach Ländern (2024)	208
Abb. 4-270: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., forstwirtschaftlich genutzte Flächen	209
Abb. 4-271: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes in Tsd. ha., forstwirtschaftlich genutzte Flächen	209
Abb. 4-272: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro, forstwirtschaftlich genutzte Flächen	209
Abb. 4-273: Anzahl der Transaktionen nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2024)	210
Abb. 4-274: Entwicklung der Transaktionszahlen nach Ländern seit 2009 (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen	210
Abb. 4-275: Grundstücksflächenumsatz in Tsd. ha. nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2024)	211
Abb. 4-276: Entwicklung des Grundstücksflächenumsatzes nach Ländern seit 2009 in ha (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen	211
Abb. 4-277: Geldumsatz in Mio. Euro nach Ländern (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2024)	212
Abb. 4-278: Entwicklung des Geldumsatzes nach Ländern seit 2009 in Mio. Euro (ohne Stadtstaaten), forstwirtschaftlich genutzte Flächen	212

5 Strukturdaten der Bundesrepublik Deutschland

Abb. 5-1: Entwicklung der Bevölkerung 2011 bis 2024 nach differenzierten siedlungsstrukturierten Kreistypen des BBSR	214
Abb. 5-2: Verfügbares Einkommen je Einwohner und Sparquote 2002 bis 2024	217
Abb. 5-3: Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland 2010-2025 (Q.2)	218
Abb. 5-4: Verbraucherpreisindex 2017-2025 (Q2)	219
Abb. 5-5: Baupreisindizes 2015 bis 2025 (2. Quartal)	220
Abb. 5-6: Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen 1991 bis 2025 (Juli)	221
Abb. 5-7: monatliches Neugeschäftsvolumen von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte 2005 bis 2025 (Juni)	222
Abb. 5-8: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2005 bis 2025 (Juni)	223
Abb. 5-9: Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudeart und siedlungsstrukturellem Kreistyp je 10.000 Einwohner 2005 bis 2024	225
Abb. 5-10: Baufertigstellungen nach Gebäudeart 2024	226
Abb. 5-11: Wohnungsneubaubedarfe insgesamt je 10.000 Einwohner 2023 bis 2030 p.a.	228
Abb. 5-12: Wiedervermietungsflächen inserierter Wohnungen nach differenzierten siedlungsstrukturellen Kreistypen 2010 bis 2024	229
Abb. 5-13: Wiedervermietungsflächen inserierter Wohnungen 2024	230
Abb. 5-14: Bestandsmieten 2022	232
Abb. 5-15: Nettokaltmieten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2020 bis 2024	233

6 Weitere Immobilienmarktinformationen in Deutschland

Abb. 6-1:	Herausgabe von Gutachterausschuss-Grundstücksmarktberichten in Deutschland (gemeldete Angaben für 2024)	236
Abb. 6-2:	Landesgrundstücksmarktberichte in den Bundesländern	237
Abb. 6-3:	Zonale Bodenrichtwerte am Beispiel der Stadt Stuttgart zum Stichtag 01.01.2025 für das Jahr 2024 (Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart)	238
Abb. 6-4:	Turnus der Bodenrichtwertermittlung in den Bundesländern	239
Abb. 6-5:	Besondere Bodenrichtwerte am Beispiel des Sanierungsgebiets Innenstadt Ost zum Stichtag 01.01.2025 für das Jahr 2024 (Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe)	240
Abb. 6-6:	Angabe einer Bodenrichtwertzone in BORIS-BW am Beispiel des Gutachterausschusses Konstanz	241
Abb. 6-7:	Lagetypische Immobilienrichtwerte am Beispiel der Stadt Düsseldorf	243
Abb. 6-8:	Verfügbarkeit von Immobilien-Preis-Kalkulatoren	247

Bildquellen des Deckblattes und der Kapitel: www.stock.adobe.com/de/, www.fotolia.com, AK OGA

Titelseite	PIXABAY.com
Seite 25	Immobilienanzeigen und Häuser © Eisenhans
Seite 34	PIXABAY.com
Seite 111	PIXABAY.com
Seite 140	PIXABAY.com
Seite 179	PIXABAY.com
Seite 224	PIXABAY.com