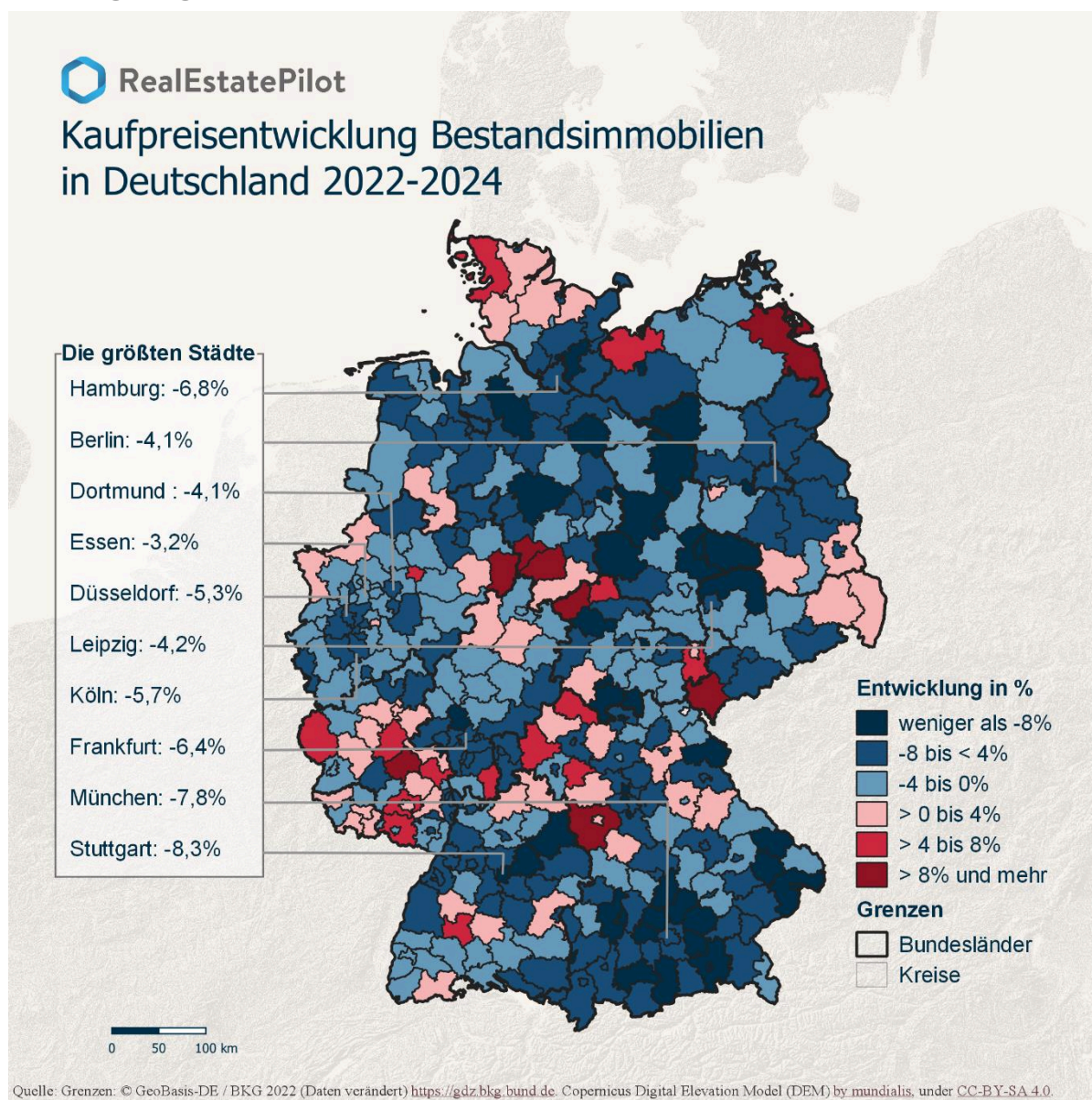


Immobilienpreise 2022-2024: München verzeichnet 8% Rückgang bei Bestandsimmobilien und 4% bei Neubauten



(Leipzig, den 08. Juli 2024) Die Preise für Immobilien in Deutschland setzen ihren Abwärtstrend fort. Im vergangenen Jahr verzeichnete der Markt laut dem Statistischen Bundesamt den stärksten Rückgang seit der Jahrtausendwende, mit einem durchschnittlichen Preisverfall von 8,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Stellt sich eine Stabilisierung in Sicht? Die neueste GeoMap-Analyse untersucht die Preisentwicklung von Bestandsimmobilien im Wohnbereich von Juni 2022 bis Juni 2024 und bestätigt weiterhin sinkende Preise. Besonders markant sind die Rückgänge in den bayerischen Landkreisen Weilheim-Schongau und Regen, wo die Preise um über 17 Prozent gesunken sind. Stuttgart und München verzeichnen einen Rückgang von 8 Prozent, während die Stadt Hof den höchsten Anstieg erlebt.

Die GeoMap-Analyse der Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien, darunter Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungen, zeigt, dass die Immobilienpreise in den meisten deutschen Regionen im Zeitraum von Juni 2023 bis Juni 2024 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken sind. Insbesondere in den bayerischen Landkreisen sind starke Schwankungen zu verzeichnen, mit einigen der größten Preisrückgänge und -anstiege des Landes.

Der bayerische Landkreis Weilheim-Schongau mit 21,4 % Rückgang

Besonders drastisch fielen die Preise in den bayerischen Landkreisen Weilheim-Schongau und Regen. In Weilheim-Schongau sank der durchschnittliche Quadratmeterpreis um 21,4 Prozent von 5120,19 Euro im Jahr 2023 auf 4027,13 Euro pro Quadratmeter Wohnraum im Jahr 2024. Der Landkreis Regen verzeichnete einen Rückgang von 17,3 Prozent, wobei die Preise von 2283,70 Euro auf 1889,75 Euro fielen.

Auch in anderen Regionen wurden deutliche Preisrückgänge beobachtet. In Anhalt-Bitterfeld sanken die Preise um 15,9 Prozent, von 1493,58 Euro auf 1255,87 Euro. Hildburghausen verzeichnete einen Rückgang von 14,7 Prozent, wobei die Preise von 1388,50 Euro auf 1183,97 Euro fielen.

Top 10 der deutschen Kreise mit dem größten Kaufpreisrückgang 2022-2024

Rang	Typ	Ort	Ø Kaufpreis	Ø Kaufpreis	Entwicklung 2022 zu 2024 in %
			Vorjahr 2022-2023	aktuell 2023-2024	
			in € pro m ²		
1	Landkreis	Weilheim-Schongau	5120,19	4027,13	-21,3%
2	Landkreis	Regen	2283,70	1889,75	-17,3%
3	Landkreis	Anhalt-Bitterfeld	1493,58	1255,87	-15,9%
4	Landkreis	Hildburghausen	1388,50	1183,97	-14,7%
5	Landkreis	Börde	1635,78	1403,37	-14,2%
6	Landkreis	Erding	5598,00	4889,32	-12,7%
7	Landkreis	Pfaffenhofen a.d. Ilm	4561,74	4017,88	-11,9%
8	Kreisfreie Stadt	Dessau-Roßlau	1616,60	1424,96	-11,9%
9	Landkreis	Unstrut-Hainich-Kreis	1427,80	1264,59	-11,4%
10	Landkreis	Wittenberg	1393,63	1239,61	-11,1%

Die bayerische Stadt Hof mit 14,3 % Anstieg

Im Gegensatz dazu gibt es auch Regionen mit positiven Preisentwicklungen. Insgesamt stiegen die Preise in 70 von 400 untersuchten deutschen Kreisen und kreisfreien Städten.

Top 10 der deutschen Kreise mit dem größten Kaufpreisanstieg 2022-2024

Rang	Typ	Ort	Ø Kaufpreis	Ø Kaufpreis	Entwicklung 2022 zu 2024 in %
			Vorjahr 2022-2023	aktuell 2023-2024	
			in € pro m ²		
1	Kreisfreie Stadt	Hof	1574,83	1799,29	+14,3%
2	Landkreis	Eichsfeld	1363,62	1521,67	+11,6%
3	Landkreis	Höxter	1699,28	1880,34	+10,7%
4	Landkreis	Holzminden	1256,77	1386,49	+10,3%
5	Landkreis	Vogtlandkreis	924,46	1017,65	+10,1%
6	Landkreis	Northeim	1516,55	1664,45	+9,8%
7	Landkreis	Vorpommern-Greifswald	2394,05	2626,05	+9,7%
8	Landkreis	Bad Kreuznach	2375,46	2573,93	+8,4%
9	Landkreis	Ansbach	2332,67	2525,14	+8,3%
10	Landkreis	Nordfriesland	4980,50	5366,58	+7,8%

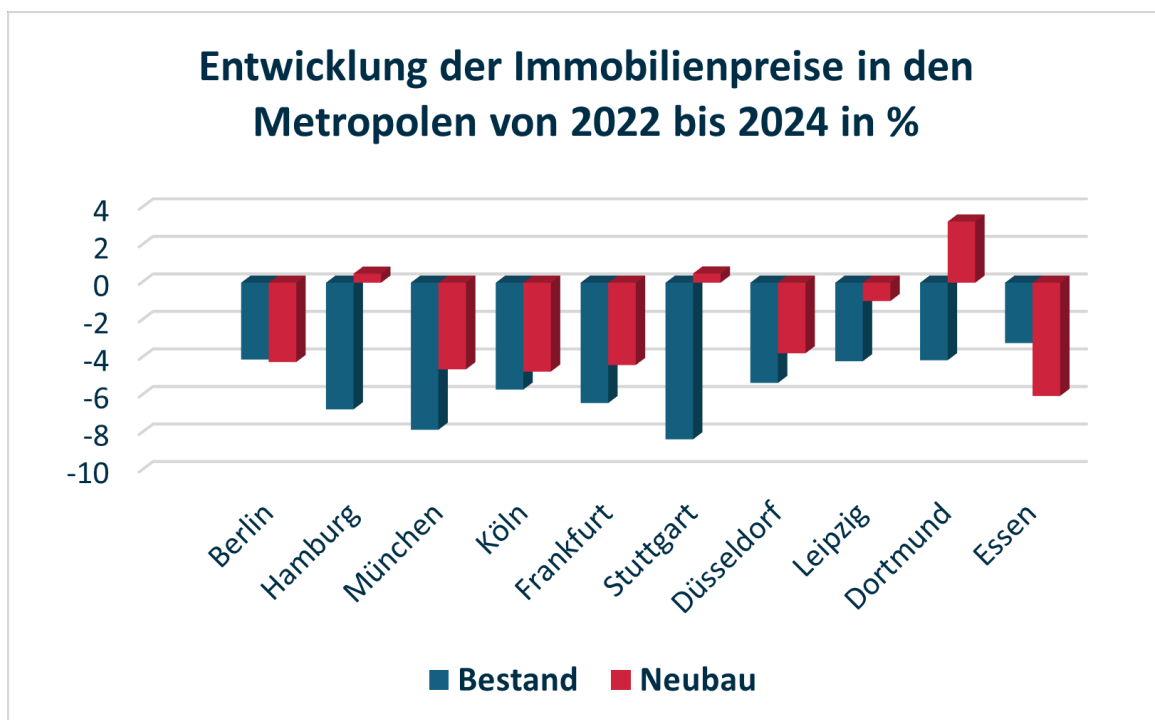
Die Stadt Hof verzeichnete den höchsten Anstieg der Immobilienpreise mit 14,3 Prozent, wobei die Preise von 1574,83 Euro pro Quadratmeter Wohnraum im Zeitraum von Juni 2022 - Juni 2023 auf 1799,29 Euro im Jahr 2024 stiegen. Der Landkreis Eichsfeld folgte mit einem Anstieg von 11,6 Prozent, während die Preise in Höxter und Holzminden um über 10 Prozent zunahmen.

Metropolen verzeichnen durchschnittlich 6 % Preisrückgang

In den zehn größten deutschen Metropolen sind die Preise für Bestandsimmobilien im Schnitt um 6 Prozent gesunken. Stuttgart und München verzeichneten den größten Rückgang von 8 Prozent. Stuttgart verzeichnete einen Rückgang von 8,35 Prozent, wobei die Preise von 5212,74 Euro im Juni 2023 auf 4777,56 Euro im Juni 2024 fielen. München folgte mit einem Rückgang von 7,84 Prozent, wo der durchschnittliche Quadratmeterpreis von 9128,87 Euro auf 8413,29 Euro sank. Hamburg und Frankfurt am Main verzeichneten signifikante Rückgänge, Berlin und Leipzig erlebten moderatere Rückgänge im Vergleich zu anderen Städten.

Preisentwicklung im Neubausektor in deutschen Metropolen

Die Preise für Neubauimmobilien in den deutschen Metropolen haben sich im vergangenen Jahr ebenfalls verändert. In unserer Analyse von knapp 60.000 Neubauangeboten zeigte sich ein durchschnittlicher Rückgang der Quadratmeterpreise um 4,1 Prozent. Berlin, München, Köln, Frankfurt am Main und Essen verzeichneten einen Rückgang von über 4 Prozent. Im Gegensatz dazu stiegen die Preise für Neubauimmobilien in Hamburg, Stuttgart und Dortmund im Zeitraum von Juni 2022 bis Juni 2024 an.



Methodische Hinweise

Analysiert wurde die durchschnittliche Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien im Wohnbereich, ohne Grundstücke, Bauprojekte und Zwangsversteigerungen, die im Zeitraum vom 01.06.2023 bis 01.06.2024 sowie im Vorjahr vom 01.06.2022 bis 01.06.2023 online waren.

Die Analyse basiert auf einer umfassenden Datenbasis von knapp 2 Millionen Kaufangeboten auf regionaler Ebene, die alle 400 deutschen Kreise und kreisfreien Städte abdecken. Zur Sicherstellung repräsentativer Ergebnisse wurden Extremwerte und Ausreißer innerhalb der Angebotsverteilung mithilfe statistischer Verfahren entfernt. Die prozentuale Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr wurde berechnet und dargestellt.

Zusätzlich wurde die Preisentwicklung für Neubauimmobilien in den zehn deutschen Metropolen analysiert, basierend auf knapp 60.000 Neubauangeboten. Die Daten für diese Analyse wurden am 25. Juni 2024 aus der Online-Datenbank GeoMap entnommen.

Über Real Estate Pilot AG

Die Leipziger Real Estate Pilot AG entwickelt und betreibt Online-Anwendungen für die Immobilienwirtschaft im DACH-Raum. Ihre Lösungen digitalisieren standardisierte Prozesse von der ersten Idee eines Immobilienprojektes über die Berechnung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilieninvestition bis hin zum vollständigen Abverkauf und laufenden Betrieb. Über 60.000 Nutzer agieren bereits auf den angebotenen Plattformen.

Pressekontakt

Real Estate Pilot AG • Bilyana Mikova • Essener Straße 100 • 04357 Leipzig
Tel.: +49 341 253966-70 • bilyana.mikova@realestatepilot.com