

Presseinformation

Flaute bei Büros und Baugrundstücken – Gutachterausschüsse legen Immobilienmarktbericht 2025 vor

Oldenburg/Bonn, 15.12.2025 – Während sich der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland spürbar stabilisiert, bleiben Büroimmobilien und Baugrundstücke weiter unter Druck. Das geht aus dem Immobilienmarktbericht Deutschland 2025 hervor, den der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgelegt hat.

Nach deutlichen Einbrüchen im Vorjahr zogen 2024 die Transaktionszahlen und der Geldumsatz bei Wohnimmobilien wieder an. Für Baugrundstücke blieb die Erholung jedoch aus. Bundesweit wurden 46.200 Baugrundstücke für Eigenheime verkauft – sechs Prozent mehr als 2023, aber weniger als die Hälfte der rund 100.000 Verkäufe pro Jahr in den 2010er Jahren.

Deutlich gestiegene Preise bei Baugrundstücken

Während Angebot und Nachfrage im Gebrauchtmrkt wieder zusammenfinden, bremsen hohe Bau- und Entwicklungskosten die Vermarktung neuer Grundstücke. 2014 wechselten noch 93.400 Baugrundstücke für Eigenheime den Besitzer, 2024 waren es nur 46.200. Der Geldumsatz blieb mit 9,1 Milliarden Euro jedoch fast auf dem Niveau von 2014 (9,4 Milliarden Euro). Dem Bericht zufolge haben sich die durchschnittlichen Preise damit nahezu verdoppelt. „Die Kombination aus diesen Rahmenbedingungen und dem starken Bedarf treibt die Grundstückspreise in die Höhe und erschwert kostengünstiges Bauen“, erklärt Matthias Waltersbacher, Leiter der Abteilung Wohnungs- und Bauwesen im BBSR.

Regional zeigen sich starke Unterschiede. In Thüringen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg fielen die Verkäufe auf gut 30 Prozent des Niveaus von 2014. Weniger stark war der Rückgang im Süden: In Bayern lagen die Zahlen ein Drittel unter dem Wert von damals, in Baden-Württemberg sogar nur ein Viertel. Seit 2023 stiegen die Verkäufe in Regionen wie Mittelfranken, Teilen Sachsens, der Metropolregion München, Ostwestfalen und vielen kreisfreien Städten in NRW. Rückgänge verzeichneten dagegen Mecklenburg-Vorpommern, Teile Hessens und das südliche Brandenburg.

Mehrfamilienhausgrundstücke besonders betroffen

Noch stärker als bei Eigenheimen schrumpften die Verkäufe von Mehrfamilienhausgrundstücken. Bundesweit liegt der Rückgang gegenüber 2014 bei 55 Prozent, in Nordrhein-Westfalen sogar bei 80 Prozent. Niedersachsen führt 2024 das Länder-Ranking mit 440 verkauften

Grundstücken an – in den 2010er Jahren lag das Land noch im Mittelfeld. „Das verdichtete Bauen ist ein wichtiger Schlüssel zur Deckung des hohen Bedarfs. Dass in einem zum Teil weniger dicht besiedelten Flächenland die meisten Baugrundstücke veräußert werden, zeigt zugleich die Flaute in anderen Regionen“, erläutert Matthias Waltersbacher.

Wirtschaftsimmobilien und Büros mit rückläufigem Umsatz

Auch bei Wirtschaftsimmobilien setzte sich der langfristige Abwärtstrend fort. Die Zahl der Transaktionen sank binnen zehn Jahren von 85.300 auf 58.100 (–32 Prozent). Beim Geldumsatz betrug der Rückgang 26 Prozent. Bei Baugrundstücken für Gewerbeimmobilien fiel der Geldumsatz um mehr als ein Drittel – von 4,5 Milliarden Euro im Jahr 2014 auf 2,9 Milliarden Euro 2024.

Im wichtigen Teilmarkt Büroimmobilien gab es einen massiven Umsatzrückgang: Der Geldumsatz fiel von 24,8 Milliarden Euro im Jahr 2021 auf 9,2 Milliarden Euro 2024. Der Anteil am Gesamtumsatz der Wirtschaftsimmobilien sank damit auf unter 19 Prozent, obwohl die Zahl der Transaktionen im selben Zeitraum nur moderat von 3.800 auf 3.000 abnahm. „Der Durchschnittspreis je Büroimmobilie hat sich binnen zwei Jahren mehr als halbiert, weil häufiger kleinere Objekte und solche in durchschnittlich günstigeren Lagen gehandelt wurden“, erläutert Andreas Teuber, Vorsitzender des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse.

Gesamtmarkt: Umsatzplus von 15 Prozent

Über alle Segmente hinweg legte der Immobilienmarkt 2024 im Vergleich zum Vorjahr zu. Der bundesweite Geldumsatz stieg um 15 Prozent auf 247 Milliarden Euro. Die Zahl der Kaufverträge erhöhte sich um neun Prozent auf 805.000, liegt aber weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt.

Wohnimmobilien erholen sich – Preise stabilisieren sich

Wohnimmobilien stellten 73 Prozent aller Transaktionen. Besonders der Markt für Eigenheime hat sich belebt: 253.000 Verkäufe bedeuten ein Plus von 13 Prozent und eine Rückkehr zum Niveau von 2022. Die Preise haben sich weitgehend stabilisiert. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten im mittleren Preissegment 2.400 Euro pro Quadratmeter. Im oberen Segment sanken die Preise um acht Prozent, das untere Segment blieb stabil.

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen fiel das obere Preissegment um sechs Prozent, während mittlere und untere Preisbereiche stabil blieben. Großstädte verzeichneten eine zunehmende Marktberuhigung.

„Die Märkte der Gebrauchtimmobiliien und des Neubaus differenzieren sich weiter aus“, so das Fazit von Andreas Teuber. „Während der große Markt der gebrauchten Wohnimmobilien kaum Überraschungen birgt, bleibt der Neubaumarkt für viele unerschwinglich und hinkt weiter hinter den Bedarfen zurück. Das gilt auch für das laufende Jahr.“

Hintergrund

Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) veröffentlicht bundesweite Analysen zur Entwicklung des Immobilienmarkts. Die Analysen beziehen sich auf Kaufverträge für Wohn-, Wirtschafts-, Agrar- und Forstimmobilien sowie sonstige Immobilien, die den Gutachterausschüssen durch Notare oder sonstige beurkundende Stellen zur Verfügung zu stellen sind. Aus den Verträgen leiten die Gutachterausschüsse Immobilienmarktdaten ab. Alle zwei Jahre gibt der Arbeitskreis den Immobilienmarktbericht Deutschland heraus, zuletzt

ist dieser im Dezember 2023 erschienen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vertritt im Arbeitskreis den Bund.

Immobilienmarktbericht Deutschland 2025:

<https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/download/berichte/>

Immobilienmarkt-Dashboard (Berichtsdaten in regionalisierter Form):

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

Grafikpaket (ZIP-Datei):

<https://redaktion.internetcms.niedersachsen.de/download/224012>

Kontakt und weitere Informationen

AK OGA, **Vorsitzender**

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

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

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

BBSR:

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

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