

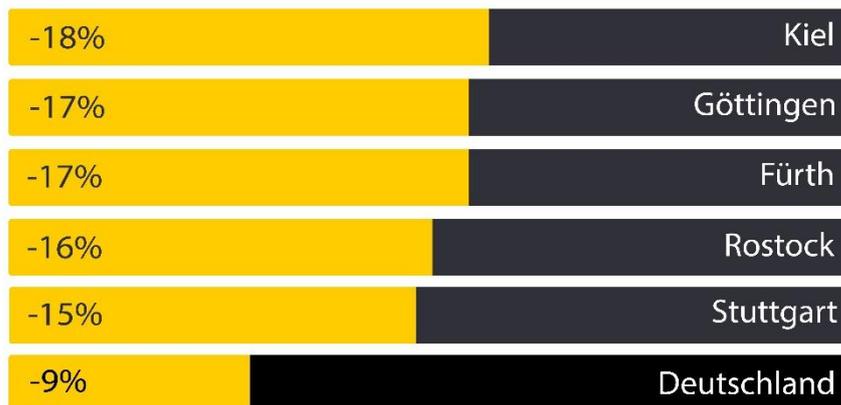
## Wohnungskauf bis zu 18 Prozent günstiger als am Höhepunkt des Immobilienbooms – trotz jüngster Preisanstiege

Ein immowelt Vergleich der aktuellen durchschnittlichen Angebotspreise von Bestandswohnungen mit ihrem bisherigen Höchststand im Juni 2022 zeigt:

- Eigentumswohnungen in Deutschland derzeit durchschnittlich 9 Prozent günstiger als vor zweieinhalb Jahren – trotz zuletzt wieder anziehender Preise
- Großstädte: In München zahlen Käufer 13 Prozent weniger als am Höhepunkt des Immobilienbooms; spürbar niedrigere Preise auch in Frankfurt (-11 Prozent) und Hamburg (-10 Prozent)
- Stärkste Rückgänge im Vergleich zum Höchststand in Kiel (-18 Prozent), Göttingen und Fürth (je -17 Prozent)

Wohnungskauf bis zu 18 Prozent günstiger als am Höhepunkt des Immobilienbooms

Preisdifferenz  
Januar 2025 vs. Juni 2022



Berechnungsgrundlage: Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Entwicklung der Preise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) im Vergleich zu den bisherigen Höchstwerten im Juni 2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Nürnberg, 23. Januar 2025. Nach rund eineinhalb Jahren Flaute sind die Immobilienpreise im vergangenen Jahr vielerorts wieder gestiegen. Wer derzeit eine Wohnung kaufen will, zahlt allerdings immer noch deutlich weniger als zur

AVIV Germany GmbH  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

Pressekontakt:  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt  
www.facebook.com/immowelt

Hochphase des Immobilienbooms: Im **deutschlandweiten Durchschnitt** kostet der **Quadratmeter einer Bestandswohnung** (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock; Baujahr 1990er Jahre) **aktuell 9 Prozent weniger als im Juni 2022**, dem bisherigen bundesweitem Preis-Höhepunkt. **In den Großstädten** liegen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sogar **bis zu 18 Prozent niedriger** als vor zweieinhalb Jahren. Das zeigt eine Studie von immowelt, in der die aktuellen durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in 81 deutschen Großstädten mit dem jeweiligen Preisniveau am Höhepunkt des Immobilienbooms verglichen wurden.

„Der bisherige Preisgipfel am deutschen Immobilienmarkt wurde im Sommer 2022 erreicht, bevor das erhöhte Zinsniveau für einen jähen Einbruch gesorgt hat“, sagt immowelt Geschäftsführer Piet Derriks. „In den meisten deutschen Großstädten liegen die Preise von Bestandswohnungen auch heute noch deutlich unter dem damaligen Höchststand. Allerdings ziehen die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und folglich die Preise dank gesunkener Zinsen inzwischen wieder an. Wer noch von den Preisrückgängen der Jahre 2022 und 2023 profitieren will, sollte den Wohnungskauf somit nicht allzu lange aufschieben.“

## **Spürbar niedrigere Preise in München und Frankfurt**

In den teuren Metropolen liegen die Preise weiterhin deutlich unter dem Niveau am Höhepunkt des Immobilienbooms. So wird eine Wohnung aus den 1990er-Jahren in **München** derzeit für durchschnittlich 8.188 Euro pro Quadratmeter angeboten. Im Juni 2022 waren es dagegen noch 9.390 Euro – ein **Preisunterschied von 13 Prozent**. Zwar haben die Münchner Immobilienpreise im vergangenen Jahr wieder zugelegt, die Preisrückgänge der Vorjahre wurden dadurch jedoch nicht ausgeglichen.

Ein ähnliches Bild zeigt sich in **Frankfurt am Main**: Trotz zuletzt wieder anziehender Preise kosten Bestandswohnungen derzeit im Schnitt **11 Prozent weniger** als vor zweieinhalb Jahren. Während der mittlere Quadratmeterpreis in der Mainmetropole im Juni 2022 noch bei 6.257 Euro lag, müssen Käufer aktuell mit 5.560 Euro rechnen.

Etwas höher fällt das Preisniveau in **Hamburg** aus, wo eine 90er-Jahre Wohnung durchschnittlich 5.913 Euro pro Quadratmeter kostet. Damit ist der Wohnungskauf in der Hansestadt jedoch immer noch **10 Prozent günstiger** als am Höhepunkt des Immobilienbooms.

AVIV Germany GmbH  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

Pressekontakt:  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

In **Berlin** ist die Ersparnis gegenüber dem Höchststand etwas geringer: Im Juni 2022 lag der mittlere Angebotspreis bei 5.162 Euro, derzeit sind es 4.841 Euro. Das entspricht einem **Preisunterschied von 6 Prozent**. Berliner Eigentumswohnungen blieben auch nach dem Zinsschock gefragt, sodass Verkäufer tendenziell geringere Preiskorrekturen vornehmen mussten. Im Vergleich zu anderen Metropolen fielen die Preisrückgänge in der Hauptstadt daher weniger dramatisch aus. Ohnehin befinden sich die Berliner Immobilienpreise für eine europäische Hauptstadt dieser Größe nach wie vor auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Viele Kaufinteressenten rechnen daher in Zukunft mit weiteren spürbaren Preissteigerungen und scheinen folglich bereit, die aktuellen Preisvorstellungen zu akzeptieren.

## Wohneigentum bis zu 18 Prozent günstiger als am Preisgipfel

Wesentlich größer fällt die prozentuale Ersparnis im Vergleich zum Höchststand in einigen kleineren Großstädten aus. In **Kiel** kostete eine Bestandswohnung im Juni 2022 durchschnittlich 4.182 Euro pro Quadratmeter. Aktuell müssen Käufer in der Hauptstadt Schleswig-Holsteins mit 3.427 Euro rechnen – das sind **18 Prozent weniger**. In **Göttingen** lag der mittlere Quadratmeterpreis vor zweieinhalb Jahren noch bei 3.543 Euro. Im Moment kostet eine Bestandswohnung 2.927 Euro pro Quadratmeter, was einem Preisunterschied von **17 Prozent** entspricht. **Dieselbe prozentuale Ersparnis** bietet sich Käufern in **Fürth**, wo sich das durchschnittliche Preisniveau von 4.230 Euro auf 3.520 Euro reduziert hat.

Stadt	Angebotspreis (pro m <sup>2</sup> ) Juni 2022	Angebotspreis (pro m <sup>2</sup> ) Januar 2025	Veränderung
<b>Städte mit stärksten Rückgängen</b>			
Kiel	4.182 €	3.427 €	-18%
Göttingen	3.543 €	2.927 €	-17%
Fürth	4.230 €	3.520 €	-17%
Rostock	4.299 €	3.610 €	-16%
Stuttgart	5.371 €	4.545 €	-15%
<b>Top 5 Städte</b>			
München	9.390 €	8.188 €	-13%
Frankfurt	6.257 €	5.560 €	-11%
Köln	5.300 €	4.741 €	-10%
Hamburg	6.566 €	5.913 €	-10%
Berlin	5.162 €	4.841 €	-6%
<b>Deutschland</b>			
	3.451€	3.130€	-9%

AVIV Germany GmbH  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

Pressekontakt:  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

[Ausführliche Ergebnistabellen zu den 81 untersuchten Großstädten stehen hier zum Download bereit.](#)

## **Berechnungsgrundlage:**

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 81 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.06.2022 sowie dem 01.01.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem [Pressebereich](#).

## **Über immowelt:**

Das Immobilienportal immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Miet- und Kaufimmobilien in Deutschland. Die Plattform bringt seit über 30 Jahren erfolgreich Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende zusammen. Die immowelt Mission ist es, künftig alle Schritte der Immobilientransaktion zu digitalisieren, um diese für alle Beteiligten so unkompliziert und einfach wie möglich zu gestalten. immowelt unterstützt mit datengestützten Services die unkomplizierte Suche nach einer Mietwohnung, die effektive Vermarktung einer Immobilie und maßgeschneiderte Finanzierungen der eigenen vier Wände. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und breitem Immobilien-Know-how kreiert immowelt so das perfekte Erfolgserlebnis für Mieter und Vermieter, Immobilienprofis, Immobilieneigentümer und Käufer.

Betrieben wird immowelt.de von der AVIV Germany GmbH, die zur AVIV Group gehört, einem der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

AVIV Germany GmbH  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

Pressekontakt:  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)



# GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Wohnungskauf bis zu 18 Prozent  
günstiger als am Höhepunkt des  
Immobilienbooms – trotz jüngster  
Preisanstiege**

Analyse der durchschnittlichen Angebotspreise von  
Bestandswohnungen in 81 deutschen Großstädten

# Angebotspreise (pro Quadratmeter) für Wohnungen (A - D)

Stadt	Angebotspreis 1. Juni 2022 (pro m <sup>2</sup> )	Angebotspreis 1. Januar 2024 (pro m <sup>2</sup> )	Angebotspreis 1. Januar 2025 (pro m <sup>2</sup> )	Veränderung Jan. 2024 – Jan. 2025	Veränderung Jun. 2022 – Jan. 2025
Aachen	3.730 €	3.130 €	3.198 €	2%	-14%
Augsburg	5.010 €	3.972 €	4.284 €	8%	-14%
Bergisch Gladbach	3.435 €	3.146 €	3.212 €	2%	-6%
Berlin	5.162 €	4.847 €	4.841 €	0%	-6%
Bielefeld	2.835 €	2.467 €	2.658 €	8%	-6%
Bochum	2.430 €	2.180 €	2.350 €	8%	-3%
Bonn	4.085 €	3.600 €	3.881 €	8%	-5%
Bottrop	2.191 €	2.002 €	2.101 €	5%	-4%
Braunschweig	3.281 €	2.867 €	2.939 €	3%	-10%
Bremen	3.379 €	2.883 €	3.037 €	5%	-10%
Bremerhaven	2.024 €	1.665 €	1.723 €	3%	-15%
Chemnitz	1.673 €	1.520 €	1.446 €	-5%	-14%
Cottbus	2.174 €	2.061 €	2.057 €	0%	-5%
Darmstadt	4.578 €	4.150 €	4.231 €	2%	-8%
Dortmund	2.839 €	2.472 €	2.570 €	4%	-9%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 81 ausgewählten deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.06.2022, 01.01.2024 und 01.01.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

# Angebotspreise (pro Quadratmeter) für Wohnungen (D - H)

Stadt	Angebotspreis 1. Juni 2022 (pro m <sup>2</sup> )	Angebotspreis 1. Januar 2024 (pro m <sup>2</sup> )	Angebotspreis 1. Januar 2025 (pro m <sup>2</sup> )	Veränderung Jan. 2024 – Jan. 2025	Veränderung Jun. 2022 – Jan. 2025
Dresden	2.911 €	2.431 €	2.615 €	8%	-10%
Duisburg	2.089 €	1.878 €	1.875 €	0%	-10%
Düsseldorf	4.937 €	4.029 €	4.223 €	5%	-14%
Erfurt	3.030 €	2.431 €	2.606 €	7%	-14%
Erlangen	4.685 €	4.065 €	4.061 €	0%	-13%
Essen	2.690 €	2.446 €	2.548 €	4%	-5%
Frankfurt am Main	6.257 €	5.248 €	5.560 €	6%	-11%
Freiburg im Breisgau	5.651 €	4.718 €	4.839 €	3%	-14%
Fürth	4.230 €	3.408 €	3.520 €	3%	-17%
Gelsenkirchen	1.678 €	1.623 €	1.657 €	2%	-1%
Göttingen	3.543 €	3.136 €	2.927 €	-7%	-17%
Hagen	1.971 €	1.827 €	1.870 €	2%	-5%
Halle (Saale)	2.580 €	2.248 €	2.343 €	4%	-9%
Hamburg	6.566 €	5.673 €	5.913 €	4%	-10%
Hamm	2.127 €	1.971 €	2.018 €	2%	-5%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 81 ausgewählten deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.06.2022, 01.01.2024 und 01.01.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

# Angebotspreise (pro Quadratmeter) für Wohnungen (H - L)

Stadt	Angebotspreis 1. Juni 2022 (pro m <sup>2</sup> )	Angebotspreis 1. Januar 2024 (pro m <sup>2</sup> )	Angebotspreis 1. Januar 2025 (pro m <sup>2</sup> )	Veränderung Jan. 2024 – Jan. 2025	Veränderung Jun. 2022 – Jan. 2025
Hanau	3.545 €	2.949 €	3.053 €	4%	-14%
Hannover	3.896 €	3.175 €	3.371 €	6%	-13%
Heidelberg	5.746 €	4.815 €	5.015 €	4%	-13%
Heilbronn	3.943 €	3.517 €	3.518 €	0%	-11%
Herne	1.952 €	1.748 €	1.883 €	8%	-4%
Hildesheim	2.638 €	2.212 €	2.354 €	6%	-11%
Ingolstadt	4.628 €	3.887 €	4.093 €	5%	-12%
Jena	3.325 €	3.193 €	3.551 €	11%	7%
Karlsruhe	4.582 €	3.836 €	3.985 €	4%	-13%
Kassel	3.030 €	2.604 €	2.709 €	4%	-11%
Kiel	4.182 €	3.392 €	3.427 €	1%	-18%
Koblenz	3.393 €	2.972 €	3.197 €	8%	-6%
Köln	5.300 €	4.584 €	4.741 €	3%	-11%
Krefeld	2.685 €	2.237 €	2.363 €	6%	-12%
Leipzig	2.601 €	2.313 €	2.390 €	3%	-8%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 81 ausgewählten deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.06.2022, 01.01.2024 und 01.01.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

# Angebotspreise (pro Quadratmeter) für Wohnungen (L - O)

Stadt	Angebotspreis 1. Juni 2022 (pro m <sup>2</sup> )	Angebotspreis 1. Januar 2024 (pro m <sup>2</sup> )	Angebotspreis 1. Januar 2025 (pro m <sup>2</sup> )	Veränderung Jan. 2024 – Jan. 2025	Veränderung Jun. 2022 – Jan. 2025
Leverkusen	3.234 €	2.784 €	2.918 €	5%	-10%
Lübeck	4.206 €	3.725 €	3.938 €	6%	-6%
Ludwigshafen am Rhein	3.194 €	2.671 €	2.801 €	5%	-12%
Magdeburg	2.132 €	2.143 €	2.099 €	-2%	-2%
Mainz	4.469 €	3.746 €	4.104 €	10%	-8%
Mannheim	4.262 €	3.721 €	3.731 €	0%	-12%
Moers	2.619 €	2.184 €	2.310 €	6%	-12%
Mönchengladbach	2.356 €	2.176 €	2.262 €	4%	-4%
Mülheim an der Ruhr	2.657 €	2.344 €	2.470 €	5%	-7%
München	9.390 €	7.691 €	8.188 €	6%	-13%
Münster	4.757 €	4.236 €	4.608 €	9%	-3%
Neuss	3.491 €	3.003 €	3.145 €	5%	-10%
Nürnberg	4.002 €	3.296 €	3.476 €	5%	-13%
Oberhausen	2.014 €	1.776 €	1.873 €	5%	-7%
Offenbach am Main	4.123 €	3.754 €	3.848 €	3%	-7%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 81 ausgewählten deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.06.2022, 01.01.2024 und 01.01.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

# Angebotspreise (pro Quadratmeter) für Wohnungen (O - S)

Stadt	Angebotspreis 1. Juni 2022 (pro m <sup>2</sup> )	Angebotspreis 1. Januar 2024 (pro m <sup>2</sup> )	Angebotspreis 1. Januar 2025 (pro m <sup>2</sup> )	Veränderung Jan. 2024 – Jan. 2025	Veränderung Jun. 2022 – Jan. 2025
Oldenburg	3.491 €	3.084 €	3.212 €	4%	-8%
Osnabrück	2.901 €	2.627 €	2.794 €	6%	-4%
Paderborn	2.811 €	2.439 €	2.521 €	3%	-10%
Pforzheim	3.328 €	2.914 €	2.984 €	2%	-10%
Potsdam	5.295 €	4.380 €	4.739 €	8%	-11%
Recklinghausen	2.196 €	2.123 €	2.166 €	2%	-1%
Regensburg	4.872 €	4.467 €	4.654 €	4%	-4%
Remscheid	2.239 €	1.929 €	2.115 €	10%	-6%
Reutlingen	4.093 €	3.584 €	3.639 €	2%	-11%
Rostock	4.299 €	3.491 €	3.610 €	3%	-16%
Saarbrücken	2.385 €	2.362 €	2.302 €	-3%	-3%
Salzgitter	1.825 €	1.532 €	1.631 €	6%	-11%
Siegen	2.444 €	2.307 €	2.217 €	-4%	-9%
Solingen	2.774 €	2.391 €	2.622 €	10%	-5%
Stuttgart	5.371 €	4.339 €	4.545 €	5%	-15%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 81 ausgewählten deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.06.2022, 01.01.2024 und 01.01.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

# Angebotspreise (pro Quadratmeter) für Wohnungen (T - W)

Stadt	Angebotspreis 1. Juni 2022 (pro m <sup>2</sup> )	Angebotspreis 1. Januar 2024 (pro m <sup>2</sup> )	Angebotspreis 1. Januar 2025 (pro m <sup>2</sup> )	Veränderung Jan. 2024 – Jan. 2025	Veränderung Jun. 2022 – Jan. 2025
Trier	3.538 €	3.241 €	3.298 €	2%	-7%
Ulm	4.586 €	3.921 €	4.064 €	4%	-11%
Wiesbaden	4.689 €	4.046 €	4.116 €	2%	-12%
Wolfsburg	2.910 €	2.640 €	2.694 €	2%	-7%
Wuppertal	2.239 €	1.929 €	2.115 €	10%	-6%
Würzburg	4.452 €	3.957 €	4.109 €	4%	-8%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 81 ausgewählten deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.06.2022, 01.01.2024 und 01.01.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

# KONTAKTDATEN



## **Barbara Schmid**

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)

[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)