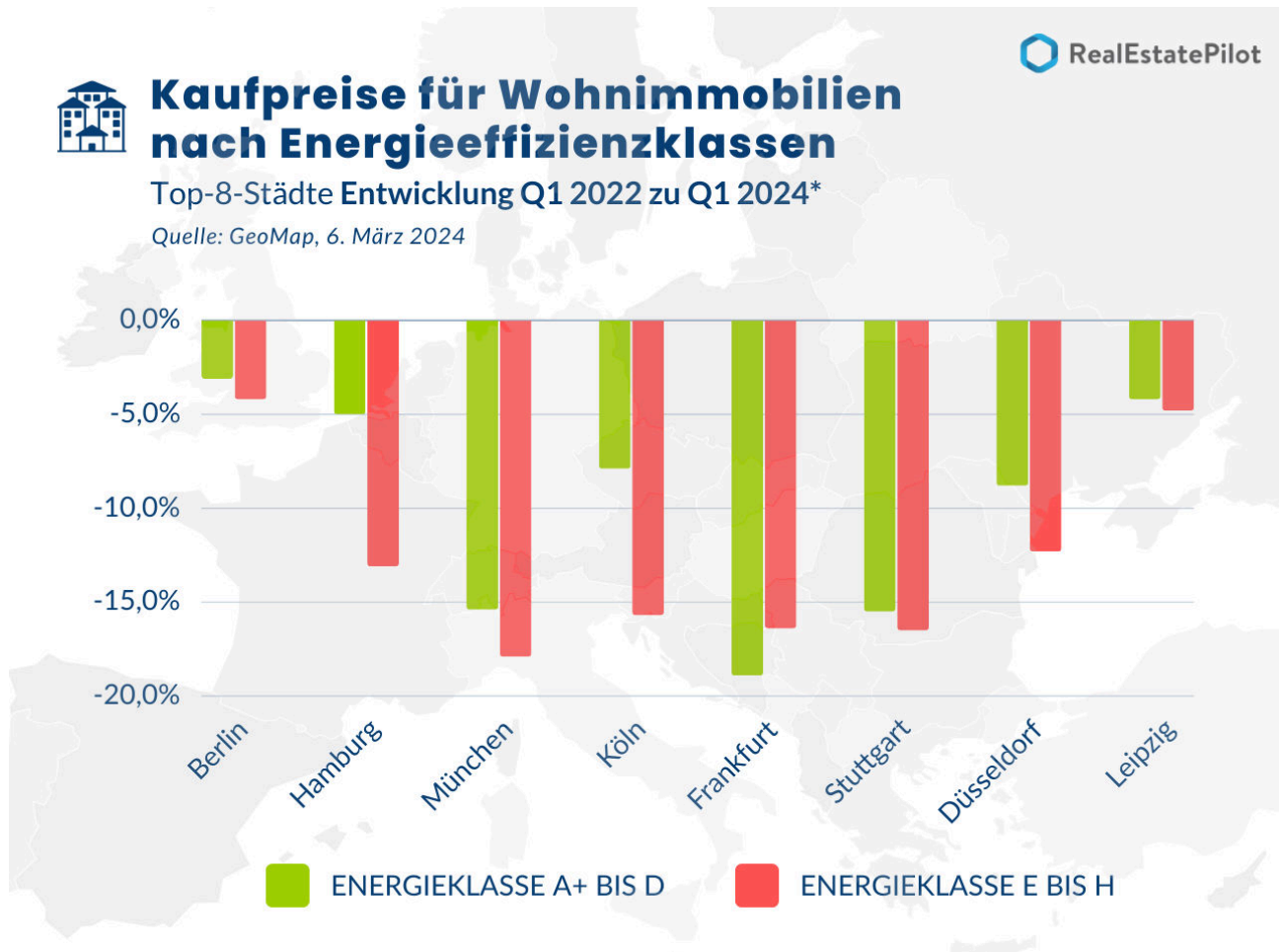


## Kaufpreisanalyse 2024: Signifikante Rückgänge auch bei energieeffizienten Wohnimmobilien



(Leipzig, 12. März 2024) Trotz der vorläufigen Aussetzung des EU-weiten Sanierungszwangs im Zuge der Gebäuderichtlinienreform (EPBD) beeinflussen die aktuellen Verpflichtungen und energetische Standards nach wie vor die Preise für Wohnimmobilien – besonders in den deutschen Metropolen. Die aktuelle GeoMap-Analyse untersuchte die Kaufpreisentwicklung in den acht größten Städten Deutschlands vom Q1 2022 zu Q1 2024. Die Ergebnisse zeigen, dass der Quadratmeterpreis insbesondere bei schlechter Energieklasse sinkt im Vergleich zu höheren Energieeffizienzklassen, jedoch signifikante Rückgänge in allen Energieklassen zu verzeichnen sind. In Frankfurt am Main, München und Stuttgart sind die Preise für Wohnimmobilien aller Energieklassen am stärksten betroffen, mit einem Rückgang von über 15 Prozent.

In den vergangenen Jahren hat der deutsche Immobilienmarkt einen deutlichen Wandel erlebt, beeinflusst von Faktoren wie der Covid-19-Pandemie, der Energiekrise und dem Krieg in der Ukraine. Die Dynamik der Kaufpreisentwicklung für Wohnimmobilien wird derzeit nicht nur durch steigende Inflation und die verschärfte Zinspolitik der Europäischen Zentralbank, sondern auch durch die strengeren gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz von Wohngebäuden geprägt. Die Frage, wie sich die Kaufpreise je nach Energieeffizienzklasse in den letzten zwei Jahren entwickelt haben, rückt daher in den Fokus.

Die GeoMap-Analyse zeigt flächendeckend höhere Quadratmeterpreise für Wohnimmobilien

der Energieeffizienzklasse A+ bis D im Vergleich zu Immobilien der Klasse E bis H. In beiden Kategorien sind jedoch deutliche Rückgänge zu verzeichnen, was auf Anzeichen einer Stabilisierung hindeutet. Die Preise sind bei besonders hochpreisigen Städten wie München, Frankfurt am Main und Stuttgart am stärksten gesunken.

### Kaufpreisentwicklung von Q1 2022 zu Q1 2024\*

Stadt	Energieklasse A+ bis D		Entwicklung 2022 zu 2024 in %	Energieklasse E bis H		Entwicklung 2022 zu 2024 in %
	Q1 2022	Q1 2024		Q1 2022	Q1 2024	
Berlin	6.047 €	5.860 €	-3,1%	5.208 €	4.989 €	-4,2%
Hamburg	7.021 €	6.671 €	-5,0%	5.905 €	5.130 €	-13,1%
München	10.674 €	9.032 €	-15,4%	9.544 €	7.833 €	-17,9%
Köln	5.318 €	4.898 €	-7,9%	4.683 €	3.946 €	-15,7%
Frankfurt am Main	8.245 €	6.688 €	-18,9%	6.028 €	5.041 €	-16,4%
Stuttgart	5.964 €	5.041 €	-15,5%	5.401 €	4.508 €	-16,5%
Düsseldorf	5.403 €	4.928 €	-8,8%	5.046 €	4.424 €	-12,3%
Leipzig	3.270 €	3.133 €	-4,2%	3.123 €	2.974 €	-4,8%

### Energieeffizienzklasse A+ bis D

In Frankfurt am Main sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien der Energieeffizienzklasse A+ bis D mit einem Rückgang von -18,9 Prozent am stärksten gesunken. Im ersten Quartal 2022 zahlten Käufer hier 8.245 Euro pro Quadratmeter Wohnraum, während der aktuelle Durchschnittspreis bei 6.688 Euro liegt. Auch in Stuttgart und München ist ein Rückgang von über 15 Prozent im Vergleich zum Jahr 2022 zu beobachten. München bleibt trotz des Rückgangs weiterhin die teuerste Stadt für Immobilienkäufer. Im ersten Quartal von 2022 betrug der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter 10.674 Euro und ist im März 2024 um -15,4 Prozent gesunken. Aktuell müssen Käufer im Durchschnitt 9.032 Euro bezahlen.

In den ostdeutschen Metropolen Leipzig und Berlin sind die Preise während der Krise vergleichsweise stabil geblieben im Vergleich zu anderen Metropolen. Aus diesem Grund weisen die beiden Städte auch die geringsten Kaufpreisrückgänge auf. In Berlin ist der durchschnittliche Kaufpreis von 6.047 Euro auf 5.860 Euro pro Quadratmeter um nur -3,1 Prozent gesunken. Leipzig verzeichnet -4,2 Prozent Rückgang von Q1 2022 zu Q1 2024.

### Energieeffizienzklasse E bis H

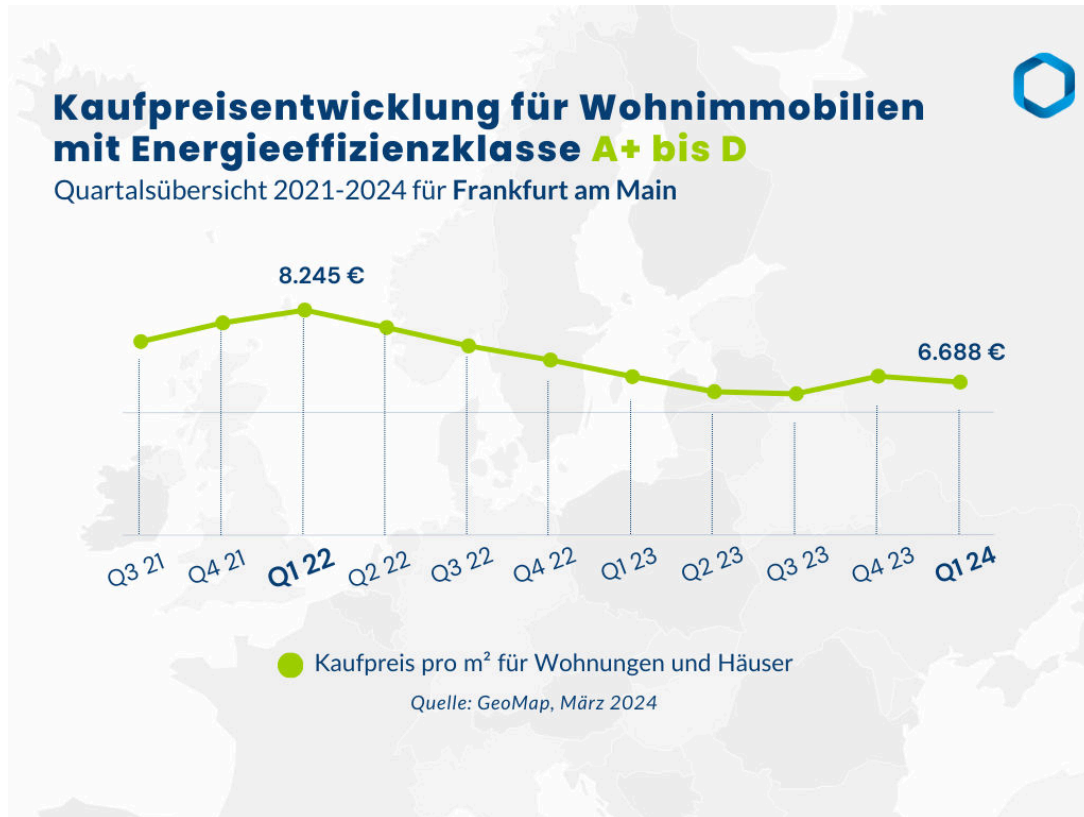
Die Preise für Wohnimmobilien der Energieeffizienzklasse E bis H sind in München am stärksten gesunken, und zwar um -17,9 Prozent. Hier zahlten Käufer im ersten Quartal 2022 9.544 Euro pro Quadratmeter Wohnraum, während der aktuelle Durchschnittspreis bei 7.833 Euro liegt.

Dicht dahinter folgen Stuttgart und Frankfurt am Main mit jeweils -16,5 und -16,4 Prozent Rückgang. Leipzig, Berlin und Dortmund bilden das Schlusslicht mit weniger als 5 Prozent Rückgang.

### Kaufpreisentwicklung in Frankfurt am Main

Besonders auffällig ist die Dynamik der Kaufpreise auf dem Frankfurter Immobilienmarkt. Frankfurt verzeichnet den größten Preisunterschied zwischen Wohnimmobilien der Energieeffizienzklasse A+ bis D und E bis H. Energetisch besser bewertete Wohnimmobilien

sind dabei um 1.647 Euro teurer. Bemerkenswert ist der signifikante Rückgang bei energieeffizienteren Immobilien. Während der Krise zeigt Frankfurt am Main im Vergleich zu anderen großen Städten wie Berlin und Hamburg einen differenzierten Verlauf, der von einem höheren Rückgang der Kaufpreise über einen längeren Zeitraum geprägt ist. Mit dem nachlassenden Preisniveau scheint sich der Immobilienmarkt auch zu stabilisieren.



## Methodische Hinweise

Analysiert wurde die durchschnittliche Preisentwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter in den acht größten Städten Deutschlands für Wohnimmobilien (Wohnungen und Häuser). Die Analyse basiert auf knapp 30.000 Kaufangeboten, die im Zeitraum vom 01.01.2022 bis einschließlich 06.03.2024\* online verfügbar waren und bei denen die Energieeffizienzklasse angegeben wurde. Für die Berechnung der Durchschnittswerte werden innerhalb der Verteilung aller Angebote Extremwerte bzw. Ausreißer mittels statistischer Verfahren entfernt.

Die Daten für diese Analyse stammen aus der Online-Datenbank GeoMap und wurden am 06. März 2024 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](mailto:bilyana.mikova@realestatepilot.com)