

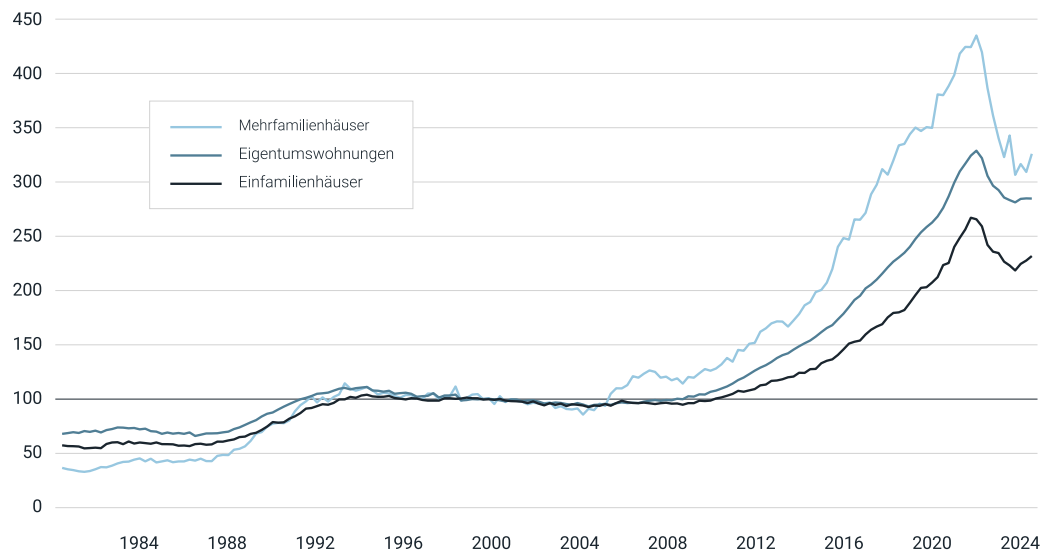
ERGEBNISSE FÜR 2024 & 2024 Q4

Preisaufschwung verlangsamt sich – mehr Aktivität auf dem Immobilienmarkt

Bonn & Kiel, 06.02.2025 - Die Preiserholung für Wohnimmobilien verliert zum Jahresende 2024 an Schwung. Bei Eigentumswohnungen stagnieren die Preise, Ein- und Mehrfamilienhäuser werden etwas teurer gehandelt im Vergleich zum Vorquartal (Q3 2024). Die Marktdynamik nimmt zu, sichtbar an einer zunehmenden Anzahl von Transaktionen. Das zeigt das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX), ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und dem Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel).

Preisentwicklung Marktsegmente

GREIX; Index 2000 = 100



Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 20 deutschen Städten und Regionen.

Insbesondere bei Eigentumswohnungen wurde der Aufschwung zuletzt ausgebremst, der im zweiten Quartal 2024 eingesetzt hatte. Verglichen mit dem **Vorquartal (Q4 2024 vs. Q3 2024)** gingen die Preise bei **Eigentumswohnungen** im vierten Quartal 2024 sogar minimal um 0,1 Prozent zurück.

Die Preise für **Einfamilienhäuser** legten um 1,8 Prozent zu und setzten damit den mäßigen Preisaufschwung des Vorquartals fort. **Mehrfamilienhäuser** verteuerten sich zum Jahresende 2024 um 5,4 Prozent. Aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen ist die Aussagekraft in diesem Segment jedoch begrenzt.

Aufgrund der nur geringen Teuerungsraten zum Vorquartal weichen die **inflationsbereinigten** Preisveränderungen für alle Marktsegmente nur minimal nach unten ab.

Preisentwicklung Marktsegmente

Index, Veränderung in Prozent

	Vorquartal	Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	– 0,1 %	+ 0,5 %
Einfamilienhäuser	+ 1,8 %	+ 3,9 %
Mehrfamilienhäuser	+ 5,4 %	– 4,9 %

Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 20 deutschen Städten und Regionen.

Mit Blick auf das Vorjahresquartal (**Q4 2024 vs. Q3 2023**) lagen die Verkaufspreise für **Eigentumswohnungen** um 0,5 Prozent höher und somit ebenfalls nur knapp im Plus. **Einfamilienhäuser** wurden um 3,9 Prozent teurer. **Mehrfamilienhäuser** weisen ebenfalls mit 4,9 Prozent eine positive Preisentwicklung aus, wobei dieses Marktsegment einer höheren Volatilität unterliegt.

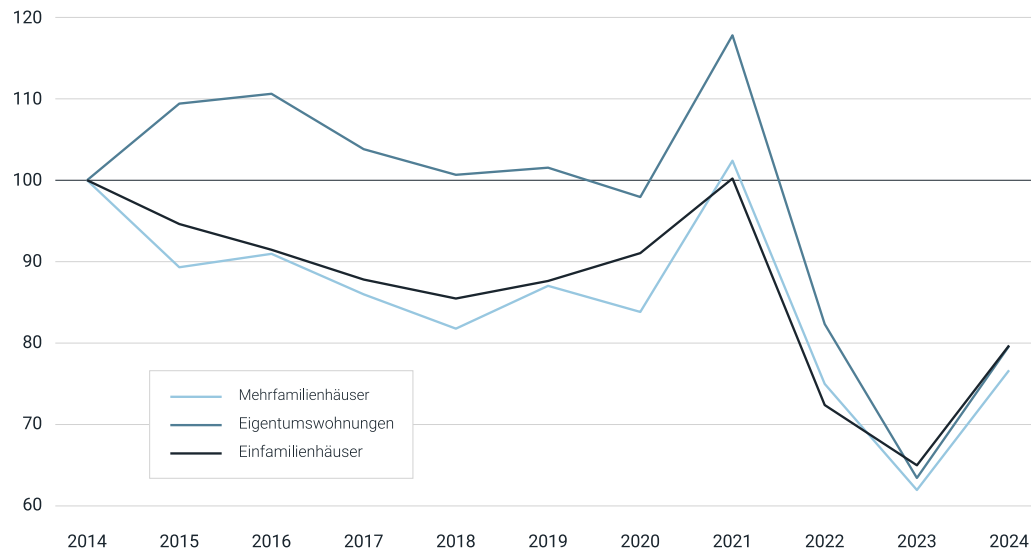
Zum Jahresende 2024 zeigte sich jedoch deutlich, wie stark der Einbruch aus den Krisenjahren 2022 und 2023 nachwirkt. Die Preise für **Eigentumswohnungen** im vierten Quartal 2024 notieren immer noch 13 Prozent unter ihrem **Höchststand im Jahr 2022** – inflationsbereinigt also gemessen in aktueller Kaufkraft, beträgt der Rückgang sogar 21 Prozent. **Einfamilienhäuser** kosten ebenfalls 13 Prozent weniger als zum Höchststand (inflationsbereinigt Minus 23 Prozent). Bei **Mehrfamilienhäusern** war der Rückgang noch drastischer: Die Verkaufspreise hier liegen 25 Prozent unter dem Höchststand, inflationsbereinigt sind es sogar 33 Prozent.

- **ANZAHL AN TRANSAKTIONEN.** Nachdem das Jahr 2023 von einem starken Rückgang an Transaktionen geprägt war, legte die Anzahl der Transaktionen im Jahr 2024 wieder zu. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 26 Prozent mehr Eigentumswohnungen, 23 Prozent mehr Einfamilienhäuser und 24 Prozent mehr Mehrfamilienhäuser verkauft.

Trotz dieser Entwicklungen liegt die Marktaktivität am Immobilienmarkt noch weit unter dem historischen Höchststand. Im Jahr 2024 wurden fast ein Drittel (-32 Prozent) weniger Eigentumswohnungen gehandelt, bei Einfamilienhäusern waren es ein Viertel (-25 Prozent) weniger, bei Mehrfamilienhäusern noch ein Fünftel (-20 Prozent) weniger als im Rekordjahr 2021.

Anzahl Transaktionen Marktsegmente

GREIX; Index 2014 = 100



Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 20 deutschen Städten und Regionen.

Hinweis: Im Zuge der Veröffentlichung der neuen Ergebnisse werden weitere Informationen gemeinsam in den Grafiken und Karten in einer Betaversion dargestellt. Diese Informationen umfassen neben der Anzahl an Beobachtungen, auf denen das Ergebnis basiert, auch das durchschnittliche Baujahr und die durchschnittliche Wohnfläche für die jeweilige ausgewählte räumliche Einheit und den dazugehörigen Zeitraum.

- **ENTWICKLUNG GROSSSTÄDTE.** Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen in ausgewählten deutschen Großstädten (Berlin, Dresden, Frankfurt a. M., Hamburg, Leipzig, München, Stuttgart) entwickeln sich deutschlandweit teilweise unterschiedlich.

Auffällig ist aber besonders die starke Preisentwicklung in Dresden, wo die Preise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum **Vorquartal (Q4 2024 vs. Q3 2024)** stark zulegen (+4,4 Prozent). Andere Städte verzeichneten nur minimale Bewegungen bei den Immobilienpreisen: In Leipzig (+0,6 Prozent) und Stuttgart (+0,2 Prozent) ging es leicht nach oben, in Hamburg (-0,2 Prozent) und Berlin (-0,3 Prozent) leicht nach unten. Den stärksten, aber immer noch moderaten Rückgang gibt es in Frankfurt, wo die Preise um (-1,6 Prozent) im Vorquartalsvergleich zurückgehen.

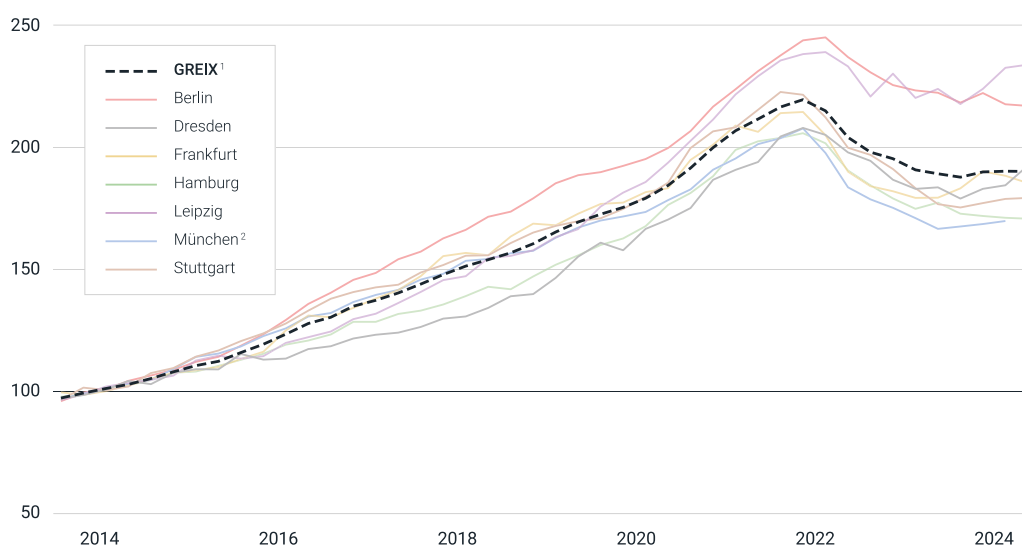
Beim durchschnittlichen Quadratmeterpreis (gerundet auf die Hunderterstelle) liegt Spitzenreiter München mit 8600 €/m² (Stand Q3 2024) deutlich vor Hamburg. Es folgen Frankfurt mit 5900 €/m² und Stuttgart mit 4400 €/m². Leipzig und Dresden sind mit durchschnittlich 3500 €/m² bzw. 3400 €/m² die günstigsten der Großstädte.

Hinweis: Für München wurden in diesem Update keine Daten für das vierte Quartal geliefert.

Für Hamburg und Berlin dürfen keine Quadratmeterpreise ausgewiesen werden. Für Städte aus Nordrhein-Westfalen dürfen aufgrund von vertraglichen Absprachen mit den dortigen Gutachterausschüssen die lokalen Ergebnisse erst ab dem 01.04. veröffentlicht werden. Die Daten wurden allerdings bereits ausgewertet und fließen somit in die Erstellung des zusammengesetzten Index „GREIX“ mit ein. Die Ergebnisse werden zusammen mit den detaillierten innerstädtischen Auswertungen Anfang April veröffentlicht.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Großstädte, GREIX; Index 2014=100



¹ Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 20 deutschen Städten und Regionen. ² Datenstand 3. Quartal 2024.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Index, Veränderung in Prozent ggü. Vorjahresquartal

	22Q4	23Q1	23Q2	23Q3	23Q4	24Q1	24Q2	24Q3	24Q4
GREIX¹	- 3,5	- 8,6	-11,0	-11,3	- 7,3	- 5,2	- 2,8	- 0,3	+ 0,5
Berlin	+ 2,5	- 2,9	- 7,5	- 8,9	- 6,2	- 5,4	- 1,5	- 2,5	- 2,4
Dresden	+ 2,0	- 4,9	-10,2	-10,8	- 7,2	- 7,9	- 2,0	+ 0,8	+ 4,9
Frankfurt	- 7,9	-14,0	-15,1	-12,5	- 5,6	- 0,5	+ 4,5	+ 5,1	+ 3,3
Hamburg	- 5,9	- 9,5	-13,0	-13,3	- 6,9	- 6,3	- 4,0	- 2,1	- 3,7
Leipzig	+ 1,8	- 6,3	- 3,4	- 7,8	- 4,0	- 1,4	- 2,7	+ 5,6	+ 4,4
München	- 8,8	-12,3	-15,7	-13,5	- 9,3	- 6,2	- 3,8	- 0,7	—
Stuttgart	- 7,2	-11,6	-13,7	-13,7	-11,6	-10,9	- 7,3	- 2,4	+ 1,5

¹ Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 20 deutschen Städten und Regionen.

- **WEITERE STÄDTE.** Auch außerhalb der Metropolen gibt es im 4. Quartal 2024 überwiegend seitwärts Bewegungen für die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen mit leichten Ausschlägen nach oben und unten.

Günstiger wird es in Karlsruhe (-1,9 Prozent) und Wiesbaden (-2,5 Prozent).

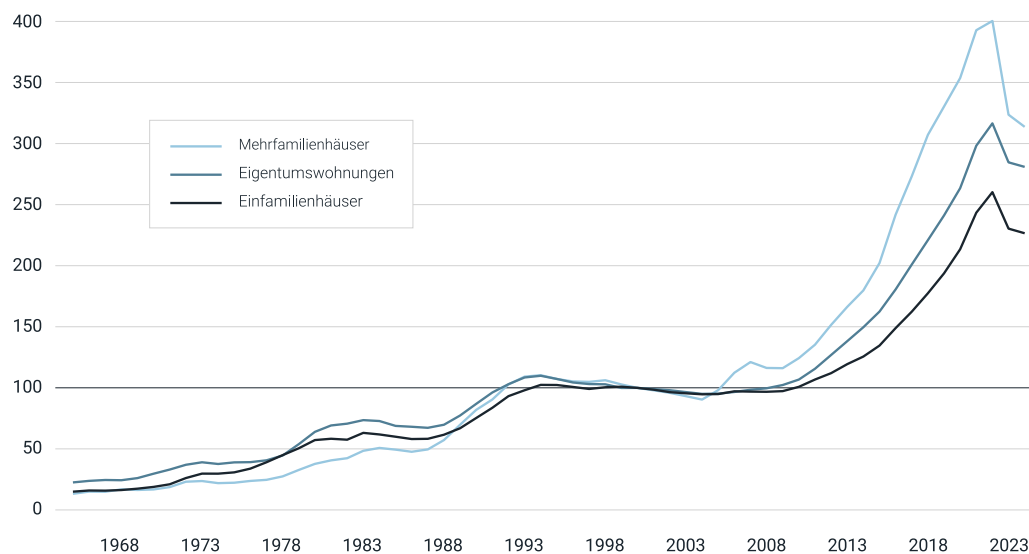
Teurer wird es z.B. in Potsdam (+0,8 Prozent). In den übrigen Städten steigen die Preise leicht oder stagnieren weitestgehend.

Potsdam und Wiesbaden erreichen mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von 5300 €/m² bzw. 4000 €/m² das Niveau der Metropolen. Etwas dahinter folgen Karlsruhe und Erfurt. Am günstigsten ist das Preisniveau in Chemnitz (1400 €/m²).

- **LANGFRISTIGE JÄHRLICHE ENTWICKLUNG.** Im Vergleich mit dem **Vorjahr (2024 vs. 2023)** fielen die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen um 1,3 Prozent. Einfamilienhäuser notieren um 1,7 Prozent und Mehrfamilienhäuser um 3,1 Prozent unter ihrem jeweiligen Vorjahreswert.

Preisentwicklung Marktsegmente

GREIX; Index 2000 = 100



Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 20 deutschen Städten und Regionen.

Inflationsbereinigt – also gemessen in aktueller Kaufkraft – ist die Wertminderung etwas beträchtlicher und liegt circa 2 Prozentpunkte höher.

Zum Verständnis ist es wichtig hervorzuheben, dass für diesen Vergleich das gesamte Vorjahr 2023 als Referenzpunkt zum gesamten Jahr 2024 genutzt wird. Dadurch, dass die Preise in 2023 noch durchweg stark gefallen sind und erst ab Q2 2024 wieder moderat steigen,

liegen die Indexwerte von 2023 über den Werten für 2024 für die drei Marktsegmente.

Die Geschwindigkeit und das Ausmaß des **Preisverfalls 2023** bei Immobilien in Deutschland **waren historisch einmalig**. Noch nie seit Beginn der Erfassung der Daten in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in den 1960er Jahren fielen Immobilienpreise so schnell so stark.

Beim bislang stärksten Preisrückgang ab Mitte der 90er Jahre fielen die Verkaufspreise zwar in ähnlichem Ausmaß – bei Häusern etwas weniger, bei Wohnungen etwas mehr – brauchten dafür aber rund 10 Jahre.

Dem Preisverfall 2023 war aber ebenfalls eine **historisch einmalige Preisrallye** seit circa 2009 vorausgegangen. Seit dieser Zeit waren die Preise je nach Segment um das Drei- bis Vierfache angestiegen, ehe ca. Mitte 2022 der jähe Absturz begann. Der bislang höchste Preisanstieg erfolgte Ende der 80er Jahre, als sich die Preise auch im Zuge der Wiedervereinigung binnen 5 Jahren in etwa verdoppelten.

- **METHODIK.** Die Immobilienpreisindizes werden auf Basis tatsächlicher Transaktionsdaten aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erstellt. Mittels statistischer Verfahren (hedonische Methode) werden Verzerrungen durch spezifische Charakteristika der Transaktionen bereinigt. Beispielsweise kann der Verkauf besonders vieler hochpreisiger Immobilien, etwa aufgrund hoher Quadratmeterzahlen, guter Lage oder eines guten Zustands, zu steigenden Durchschnittspreisen pro Quadratmeter führen. Einem solchen Anstieg liegt jedoch keine generelle Wertsteigerung für Immobilien zugrunde. Durch die Indexbildung entstehen keine Verzerrungen in der Preisentwicklung nach oben oder unten aufgrund spezifischer Eigenschaften der verkauften Immobilien.

Die Angabe der durchschnittlichen Quadratmeterpreise dient als Orientierung für das örtliche Preisniveau. Der konkrete Wert einer Immobilie hängt von den spezifischen Eigenschaften ab und kann deutlich davon abweichen.

Aufgrund der Zeitverzögerung zwischen dem notariell beglaubigten Kauf einer Immobilie und der Erfassung in der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse kann es vorkommen, dass einzelne Kaufverträge noch nicht in die Berechnung der Indizes eingeflossen sind.

Bevor wir die Indizes schätzen, bereinigen wir die Daten auf Ausreißer. Weitere Informationen zu unserem Datenbereinigungsprozess und unserer Methodik finden Sie in unserer Dokumentation unter **www.greix.de**.

■ **AUTOREN**

Dr. Jonas Zdrzalek

Kiel Institute Researcher
+49 160 98272770
jonas.zdrzalek@ifw-kiel.de

Steffen Zetzmann

Kiel Institute Researcher
steffen.zetzmann@ifw-kiel.de

Prof. Dr. Francisco Osswald do Amaral

Assistenzprofessor Universität Zürich &
Kiel Institute Research Fellow
francisco.amaral@df.uzh.ch

About

WAS IST DER GREIX?

Der GREIX ist ein Immobilienpreisindex für Deutschland auf Basis der Kaufpreissammlungen der lokalen Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthalten. Er bildet die Preisentwicklung einzelner Städte und Stadtviertel bis zurück ins Jahr 1960 ab und basiert auf über zwei Millionen Transaktionsdaten. Mit Hilfe des Datensatzes können langfristige Trends der Immobilienmärkte analysiert und aktuelle Entwicklungen im historischen Kontext eingeordnet werden.

WELCHE DATEN UND METHODEN WERDEN ZUR ERSTELLUNG VERWENDET?

Die Datenerhebung findet bei den lokalen Gutachterausschüssen statt. Dabei werden alle Immobilientransaktionen vollständig erfasst. Die Berechnung der Preisentwicklung erfolgt nach aktuellsten wissenschaftlichen Standards und statistischen Verfahren (hedonische Regressionsmethode). Der GREIX steht somit für höchste wissenschaftliche Datenqualität.

WER FINANZIERT DEN GREIX?

Der GREIX ist durch öffentliche Fördermittel finanziert und ein Projekt des von der DFG-geförderten Bonn-Kölner Exzellenzclusters ECONtribute und des Kiel Instituts für Weltwirtschaft (IfW Kiel) mit dem Ziel, die Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu erhöhen. Unterschiedliche Preisindizes für 20 Städte und Regionen sind frei zugänglich unter www.greix.de. Nach und nach wird der Datensatz um weitere Städte erweitert werden.



IMPRESSUM

Kiel Institut für Weltwirtschaft
Kiellinie 66, 24105 Kiel
0431 8814-1 | greix@ifw-kiel.de