

## ERGEBNISSE INNERSTÄDTISCHE VIERTEL 2023

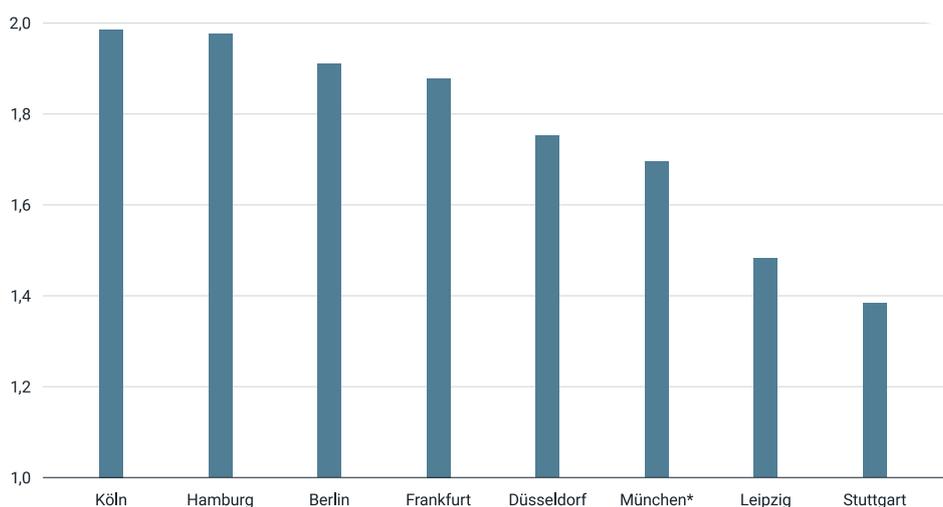
# GREIX – Erhebliche Preisunterschiede innerhalb von Städten

Bonn & Kiel, 03.04.2024 - Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in deutschen Städten variieren zwischen den jeweiligen innerstädtischen Vierteln erheblich. Teuer sind vor allem die Innenstädte, wo der Quadratmeterpreis gegenüber Randlagen oder unbeliebten Vierteln bis zum Doppelten beträgt. Die große Preisspanne bedeutet aber auch, dass praktisch alle deutschen Großstädte nach wie vor verhältnismäßig günstige Lagen für Käufer bereithalten. Ausnahme ist München, wo das günstigste Viertel teurer ist als das teuerste Viertel aller anderen Großstädte.

- **PREISUNTERSCHIEDE INNERHALB DER STÄDTE.** Innerhalb der Städte gibt es erhebliche Preisunterschiede zwischen dem günstigsten und teuersten innerstädtischen Viertel für die 8 größten Städte. Diese Preisunterschiede fallen aber je Stadt unterschiedlich stark aus.

### Verhältnis teuerster / günstigster Stadtbezirk

Eigentumswohnungen, Preise 2023, 8 größte Städte. Index, nominal



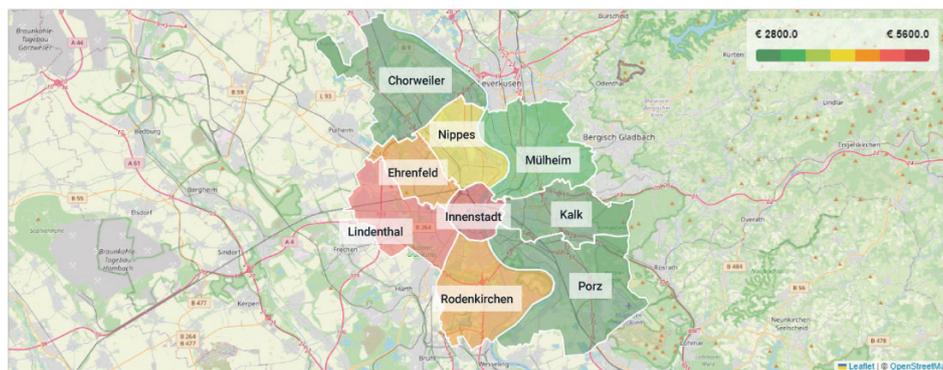
\*Datenstand Q3 2023. Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 19 deutschen Städten.

Besonders groß sind die Preisunterschiede für Eigentumswohnungen zwischen dem teuersten und dem günstigsten Stadtbezirk in Köln (Innenstadt vs. Porz) und Hamburg (Hamburg-Nord vs. Hamburg-Harburg). Käufer bezahlten hier 2023 im innerstädtischen Vergleich

fast den doppelten Quadratmeterpreis für das beliebtere Viertel, in Köln beispielsweise ca. 5600 €/m<sup>2</sup> in der Innenstadt und ca. 2800 €/m<sup>2</sup> in Porz. Ähnlich hoch war der Preisaufschlag mit 90 Prozent in Berlin (Berlin-Mitte vs. Berlin-West).

### Stadtbezirke Köln

Eigentumswohnungen, Preis pro Quadratmeter, 2023

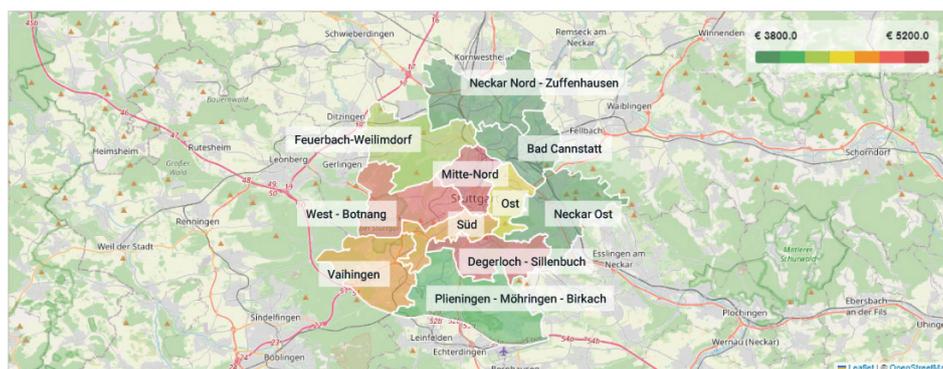


Durchschnittspreise 2023. Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IFW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 19 deutschen Städten.

Am dichtesten beisammen sind die Preise in Stuttgart, aber auch hier ist ein spürbarer Abstand vorhanden. Der Quadratmeter kostete 2023 im teuersten Stadtviertel gut 35 Prozent mehr als im günstigsten (Mitte-Nord 5200 €/m<sup>2</sup> vs. Neckar-Ost 3800 €/m<sup>2</sup>).

### Stadtbezirke Stuttgart

Eigentumswohnungen, Preis pro Quadratmeter, 2023



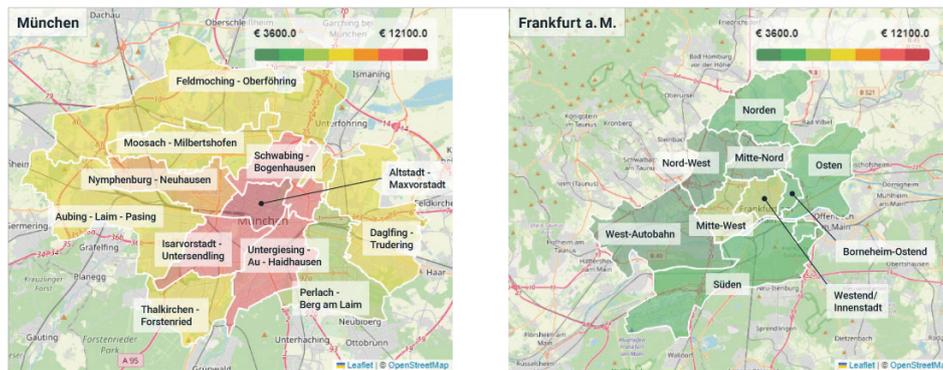
Durchschnittspreise 2023. Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IFW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 19 deutschen Städten.

Der innerstädtische Vergleich zeigt auch, dass praktisch alle Städte verhältnismäßig günstige Ausweichmöglichkeiten zu den teuren, meist zentralen Lagen für Kaufinteressenten bieten. In den günstigen innerstädtischen Vierteln liegen die Quadratmeterpreise in allen Großstädten unterhalb des GREIX-Durchschnittes aller 19 Städte. Ausnahme ist München. Hier lag der Quadratmeterpreis 2023 im günstigsten Viertel Perlach-Berg am Laim mit 7200 €/m<sup>2</sup> über dem teuersten Viertel in allen anderen deutschen Großstädten. In Münchens teuerstem

Viertel, Altstadt - Maxvorstadt, kostete der Quadratmeter im Durchschnitt 12.100 €.

**Stadtbezirke München vs. Frankfurt a. M.**

Eigentumswohnungen, Preis pro Quadratmeter, 2023

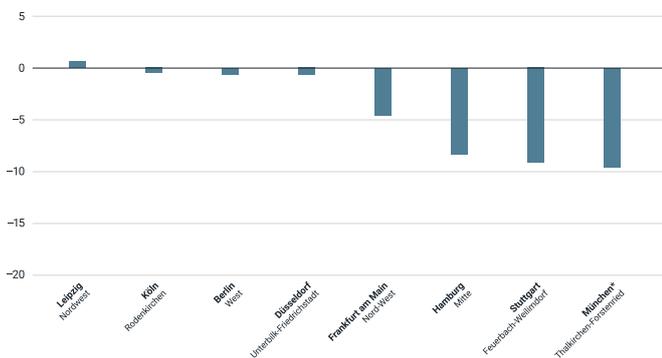


Datenstand München Q3 2023. Durchschnittspreise 2023. Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 19 deutschen Städten.

■ **GERINGSTE UND HÖCHSTE PREISRÜCKGÄNGE INNERSTÄDTISCHER VIERTEL.** In den 8 größten Städte sind nur im innerstädtischen Viertel Nordwest in Leipzig die Preise im Vergleich zum Vorjahr nominal leicht gestiegen. Der Stadtbezirk Rodenkirchen in Köln, das Auswertungsviertel West in Berlin und Unterbilk - Friedrichstadt in Düsseldorf hatten nur einen sehr geringen Rückgängen in den Immobilienpreisen von Eigentumswohnungen. Die geringsten Rückgänge in Frankfurt waren in Nord-West mit etwa 5 %, während in Hamburg der Stadtbezirk Mitte den geringsten Rückgang mit ca. 8 % verzeichnete. In Stuttgart und München waren es Feuerbach-Weilimdorf und Thalkirchen-Forstenried, die mit einem Rückgang von knapp unter 10 % die geringsten Einbußen hatten.

**Geringster Preisrückgang innerstädtischer Viertel**

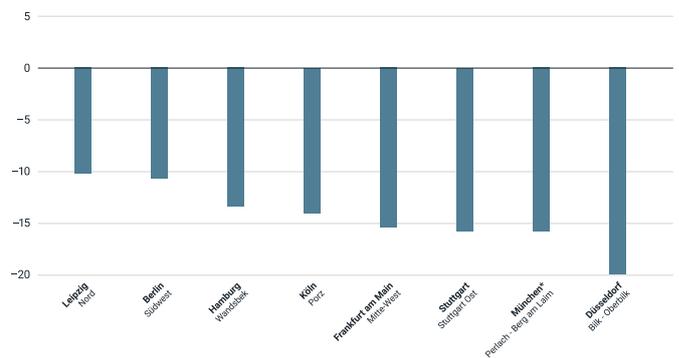
Eigentumswohnungen, Index, nominal, Veränderung 2023 ggü. 2022 in Prozent



\*Datenstand Q3 2023. Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 19 deutschen Städten.

**Stärkster Preisrückgang innerstädtischer Viertel**

Eigentumswohnungen, Index, nominal, Veränderung 2023 ggü. 2022 in Prozent



\*Datenstand Q3 2023. Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 19 deutschen Städten.

Die stärksten Rückgänge die allesamts über 10 % waren, wurden in den folgenden innerstädtischen Vierteln beobachtet: In Leipzig Nord mit ca. 10 %, in Berlin-Südwest lagen sie bei knapp über 10 %, in Hamburg-Wandsbek bei ca. 13 %, und in Köln-Porz bei ca. 14 %. Noch hö-

here Rückgänge über 15 % fanden sich in Frankfurt Mitte-West mit 15,5 %, in Stuttgart-Ost mit 16 %, im Münchener Auswertungsviertel Perlach-Berg am Laim mit 16,5 % und den stärksten Rückgang gab es im innerstädtischen Viertel Bilk - Oberbilk in Düsseldorf mit 20 %.

Bei Betrachtung der inflationsbereinigten statt der nominalen Preisveränderungen wird deutlich, dass die Rückgänge aufgrund der relativ hohen Teuerungsraten deutlicher ausfallen. In den Top-7 Städten gab es kein innerstädtisches Viertel, das in 2023 einen realen Preisrückgang von weniger als 5 % erlebt hat. Andererseits lassen sich reale Preisrückgänge von über 20 % in einigen Stadtvierteln in Stuttgart, München und Düsseldorf beobachten.

- **PREISENTWICKLUNG INNERSTÄDTISCHE VIERTEL AUSSERHALB DER TOP-7 STÄDTE.** Die Preisentwicklungen der innerstädtischen Viertel außerhalb der Top-7 Städte zeigt ein vergleichbares Bild. In Bonn waren die Preisrückgänge im Auswertungsviertel Zentrum-Süd mit ca. 2,5 % am geringsten. In Lübeck fielen die Preise in Travemünde am schwächsten mit 3,7 %, in der Altstadt in Dresden wurde der geringste Rückgang mit 4,6 % gemessen und in Münster im Auswertungsviertel Nordost sanken die Preise um 8,2 %.

Auf der anderen Seite zeigt die Analyse, dass in einigen innerstädtischen Vierteln außerhalb der Top-7 die Preisrückgänge deutlich stärker ausfielen. In Dortmund war die Abnahme der Preise im Auswertungsviertel West-Mengede am ausgeprägtesten mit 11,0 %. Im innerstädtische Viertel Süd-West in Karlsruhe gingen die Preise um 13,3 % zurück und in den Dresdener Ortschaften lässt sich eine Verringerung der Preise um sogar 15,9 % beobachten.

- **HISTORISCHE ENTWICKLUNG DER PREISUNTERSCHIEDE INNERHALB DER STADT.** Die historische Analyse des Preisunterschiedes zwischen dem teuersten und günstigsten Auswertungsviertel einer Stadt zeigt einen deutlichen Aufwärtstrend. Im Jahr 1990 lag das Verhältnis bei etwa 1,3, was bedeutet, dass das teuerste innerstädtische Viertel im Durchschnitt 30 % teurer war als das günstigste. Am Ende des Untersuchungszeitraums im Jahr 2023 liegt das Preisverhältnis bei fast 1,7. Folglich hat sich die durchschnittliche Preisdiskrepanz zwischen den innerstädtischen Vierteln zwischen 1990 und 2023 mehr als verdoppelt, und die teuersten innerstädtischen Viertel sind in 2023 knapp 70 % teurer als die günstigsten.

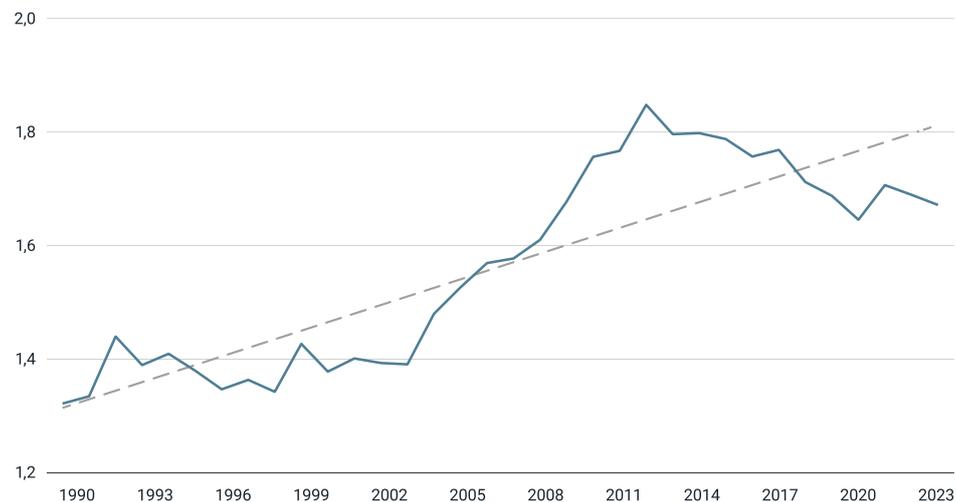
Die Analyse verdeutlicht zudem eine starke Schwankung des Preisunterschiedes über die letzten 30 Jahre. Insbesondere Anfang der 2000er Jahre bis 2012 stieg das Verhältnis signifikant auf knapp 1,9 an und reduzierte sich anschließend leicht auf knapp 1,7. Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass der Preisboom zunächst in den teureren innerstädtischen Viertel begann, wodurch sich die Schere zwischen teuersten und günstigsten Viertel vergrößerte und erst später die günstigsten Viertel nachzogen.

Um Verzerrungen in der Analyse auszuschließen, wurden nur Daten von Städten genutzt, für welche über den gesamten Untersuchungszeitraum Daten vorliegen. Außerdem werden hedonische Preisindizes verwendet, um eine reine Preisveränderung abzubilden, wel-

che nicht von individuellen Charakteristika der Immobilie, wie beispielsweise Baujahr und Größe, beeinflusst ist.

### Verhältnis teuerster / günstigster Stadtbezirk

Eigentumswohnungen, historische Entwicklung Deutschland. Index, nominal



Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 19 deutschen Städten.

- 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](http://www.greix.de).

■ **AUTOREN**

**Jonas Zdrzalek**

Kiel Institute Researcher  
jonas.zdrzalek@ifw-kiel.de

**Steffen Zetzmann**

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

**Francisco Osswald do Amaral**

ECONtribute  
0228 73-60143  
francisco.amaral@uni-bonn.de

# 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 19 Städte sind frei zugänglich unter [www.greix.de](http://www.greix.de). Nach und nach wird der Datensatz um weitere Städte erweitert werden.



MACROFINANCE &  
MACROHISTORY LAB



## IMPRESSUM

Kiel Institut für Weltwirtschaft  
Kiellinie 66, 24105 Kiel  
0431 8814-1 | [greix@ifw-kiel.de](mailto:greix@ifw-kiel.de)