

Ergebnisse für 2024 Q1

Immobilienpreise volatil, Anzahl der Transaktionen gering

Bonn & Kiel, 07.05.2024 - Die deutschen Immobilienpreise haben sich im 1. Quartal 2024 uneinheitlich entwickelt. Gegenüber dem Vorquartal (Q4 2023) ist keine eindeutige Richtung über alle Regionen und Wohnsegmente hinweg erkennbar. Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser bewegen sich seitwärts, bei Mehrfamilienhäusern beschleunigt sich der Preisverfall dagegen deutlich. Dies zeigt das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX), ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und dem IfW Kiel.

Nominales Preiswachstum GREIX, verschiedene Marktsegmente (in %)

Marktsegment	Vorquartal	Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	-0.7	-5.4
Einfamilienhäuser	-0.0	-5.3
Mehrfamilienhäuser	-10.5	-16.4

Verglichen mit dem **Vorquartal (Q1 2024 vs. Q4 2023)**, sind die Preise für **Eigentumswohnungen** noch leicht um 0,7 Prozent gefallen. Bei **Einfamilienhäusern** blieben die Preise praktisch konstant. Der Preisverfall bei **Mehrfamilienhäusern** hat sich dagegen mit einem Minus von 10,5 Prozent deutlich beschleunigt, im Vorquartal lag das Minus bei rund 5 Prozent. Speziell in diesem Segment herrscht aufgrund geringer Transaktionen eine hohe Volatilität.

Aufgrund der nur noch geringen Teuerungsraten von 0,5 Prozent im Vergleich zum Vorquartal weichen die **inflationbereinigten** Preisveränderungen für alle Marktsegmente nur leicht nach unten ab. Erstmals seit rund zwei Jahren verlieren Immobilien gemessen in aktueller Kaufkraft kaum mehr zusätzlich an Wert.

Verglichen zum **Vorjahresquartal, Q1 2023**, liegen alle Wohnsegmente deutlich im Minus, wobei das Minus nun zum zweiten Mal in Folge rückläufig ist, auch dies ist ein Zeichen der Stabilisierung.

Die Anzahl der **Immobilientransaktionen** ist nach wie vor auf geringem Niveau. Gegenüber dem Vorjahresquartal stieg die Anzahl zwar etwas um 10 Prozent. Gegenüber den Jahren 2019 bis 2021 werden im Durchschnitt über alle Wohnsegmente aber nur rund 40 Prozent des Niveaus erreicht.

→ *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 der Indizes verwendet?*

- Die Datenerhebung und Auswertung findet in Zusammenarbeit mit den regionalen 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 18 Städte sind frei zugänglich unter www.greix.de. Nach und nach wird der Datensatz um weitere Städte erweitert werden.

Top-7 Städte. In Deutschlands 7 größten Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) beruhigt sich die Lage am Immobilienmarkt und die Preise für Eigentumswohnungen ändern sich nur noch moderat im Vergleich zum Vorquartal (Q1 2024 vs. Q4 2023).

In Köln (+2,4 Prozent) und Frankfurt (+2,2 Prozent) geht es nach oben, in Berlin (-1,9 Prozent) und Stuttgart (-1,4 Prozent) nach unten. Im Hamburg (+0,1) steht eine schwarze Null.

Hinweis: Für Düsseldorf und München liegen in diesem Update des Greix keine Daten für das 1. Quartal 2024 vor.

Ausführliche Informationen zu den Preisentwicklungen der Top 7-Städte in den anderen Marktsegmenten sowie die Möglichkeit die beschriebenen Daten herunterzuladen gibt es auf www.greix.de.

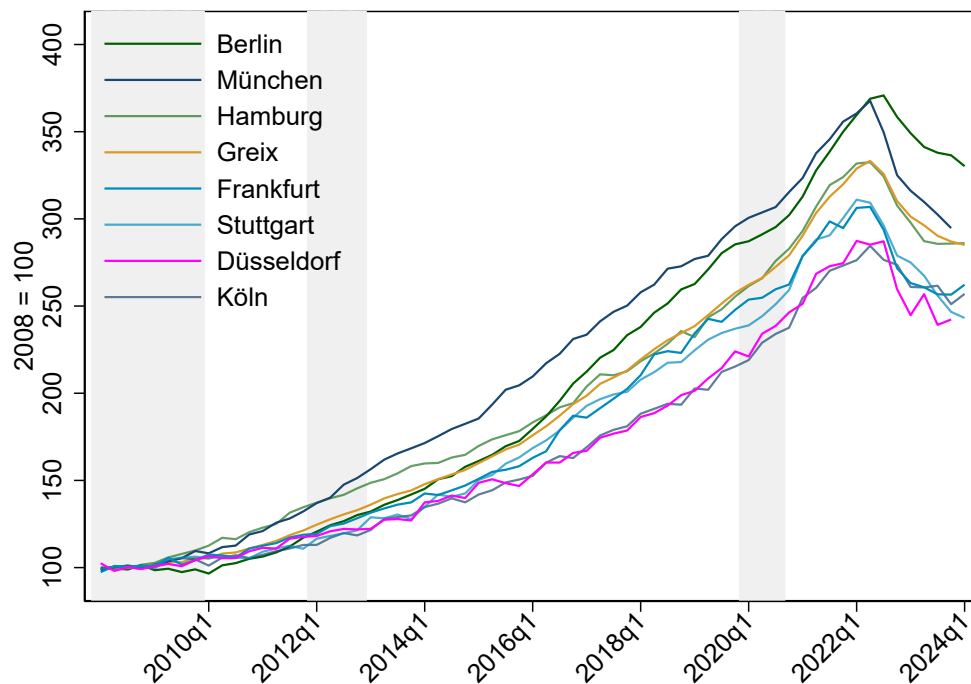
Weitere Städte. Außerhalb der Top 7 Städte ist die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Quartalsvergleich äußerst uneinheitlich, mit sehr volatilen Ausschlägen nach oben und unten, was der geringen Anzahl an Transaktionen geschuldet sein dürfte.

Auffällig ist, dass alle Ost-Städte des GREIX ein Minus zu verzeichnen haben.

In Münster (+4 Prozent) sind erste positive Preisentwicklungen erkennbar. Auch in Duisburg (+2,5 Prozent) sowie in Karlsruhe (1,2 Prozent) steigen die Preise moderat. In Erfurt sind die Preise quasi stabil (-0,01 Prozent).

Ausreißer nach unten sind Leipzig (-2,7 Prozent), Dresden (-1,9 Prozent) und Bonn (-1,3 Prozent) wo die Preise gegenüber dem Vorquartal sinken.

Index für Eigentumswohnungen je Stadt



Nominales Preiswachstum für Eigentumswohnungen, Top-7 und Greix (in % ggü. Vorjahresquartal)

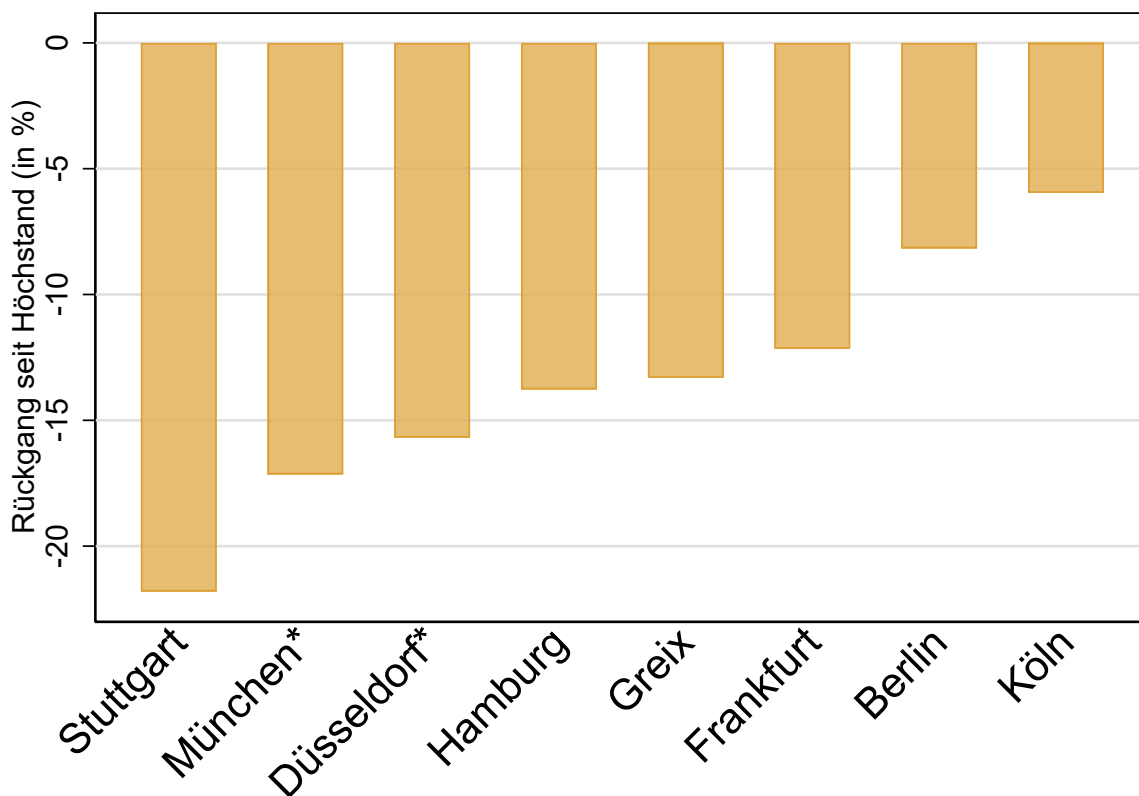
Stadt	22Q1	22Q2	22Q3	22Q4	23Q1	23Q2	23Q3	23Q4	24Q1
Berlin	15.0	12.5	9.5	2.4	-2.9	-7.5	-8.9	-6.1	-5.4
Hamburg	13.2	8.3	1.6	-5.0	-10.2	-13.6	-11.9	-7.1	-4.0
München	11.4	8.9	1.2	-8.6	-12.3	-15.8	-13.5	-9.3	.
Köln	8.5	9.2	2.3	0.1	-5.6	-8.4	-5.4	-8.2	-1.5
Frankfurt	9.9	6.8	-1.6	-7.8	-14.1	-15.0	-12.6	-5.6	-0.3
Stuttgart	11.6	7.3	2.0	-7.2	-11.6	-13.5	-13.6	-11.6	-11.6
Düsseldorf	14.4	6.2	5.2	-5.4	-14.8	-9.9	-16.7	-6.7	.
Greix	13.3	9.8	4.2	-3.0	-8.4	-11.1	-10.9	-7.5	-5.4

Preisrückgang seit Höchststand. Gegenüber den jeweiligen Höchstständen ist die Entwicklung nicht einheitlich. In den Städten in denen die Preise sinken fällt die Abweichung zum Höchststand höher aus wohingegen bei den Städten in denen die Preise wieder steigen sich der Abstand zum Höchststand verringert. Insgesamt sind die Preise in Köln am wertstabilsten. Gegenüber dem Höchststand Anfang/Mitte 2022 beträgt das Minus nur 5,7 Prozent. Es folgt Berlin mit einem Rückgang von 8,2 Prozent.

München (-17,1 Prozent) und Stuttgart (-21,8 Prozent) haben den höchsten Einbruch zu verzeichnen. Im Durchschnitt aller 19 Städte des GREIX liegt der Verlust bei 13 Prozent.

Gemessen in aktueller Kaufkraft ist die Wertminderung in allen Städten noch beträchtlicher und liegt circa 9 Prozentpunkte höher. Für Frankfurt und Hamburg beträgt der inflationsbereinigte Verlust gegenüber dem Höchststand rund 23 bzw. 22 Prozent, für den Greix 21,6 Prozent.

Nominaler Rückgang seit Höchststand je Stadt



*Anmerkung: * Für München und Düsseldorf ist der Vergleich mit 23Q4 dargestellt. Höchststand ist definiert als der höchste Wert der inflationsbereinigten Preise.*

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.

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.