

ERGEBNISSE FÜR 2023 Q3

Immobilienpreise in Deutschland fallen wieder stärker

Bonn & Kiel, 09.11.2023 - Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland haben im dritten Quartal 2023 teilweise deutlich nachgegeben. Gegenüber dem zweiten Quartal 2023 verbilligten sich alle Wohnsegmente, wobei es regional starke Unterschiede und Ausreißer nach oben gibt. Unter den großen Städten sind die Preise in Köln und Berlin am stabilsten. Die Anzahl der Immobilientransaktionen ist deutlich gesunken.

Dies zeigt das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX), ein Gemeinschaftsprojekt von ECONtribute und IfW Kiel, der die tatsächlichen Verkaufspreise deutscher Immobilien nach aktuellen wissenschaftlichen Standards auswertet. Alle Daten für momentan 18 deutsche Städte und ihre Stadtteile sind frei verfügbar unter www.greix.de.

Damit zeigt das jüngste Update des Greix (German Real Estate Index), dass der Preisrückgang am Immobilienmarkt nach einer kurzen Sommerpause wieder Fahrt aufnimmt. Im Segment der Eigentumswohnungen ist der Preisverfall insgesamt betrachtet zwar nur noch moderat. Lokal sind aber starke Preiseinbrüche zu beobachten. Hoffnungen auf eine Stabilisierung und ein Ende des Preisverfalls, wie es die Entwicklung im 2. Quartal nahelegte, bewahrheiten sich nicht.

Preisveränderung Marktsegmente

Absolute Preise

	Vorquartal	Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	- 1,5 %	- 10,5 %
Einfamilienhäuser	- 3,2 %	- 12,1 %
Mehrfamilienhäuser	- 5,9 %	- 24,0 %

Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt von ECONtribute und IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 18 deutschen Städten.

Verglichen mit dem **Vorquartal, Q2 2023**, gehen die Preise für **Eigentumswohnungen** um 1,5 Prozent zurück. Die Preise für **Einfamilienhäuser** sinken um 3,2 Prozent, die für **Mehrfamilienhäuser** um 5,9 Prozent.

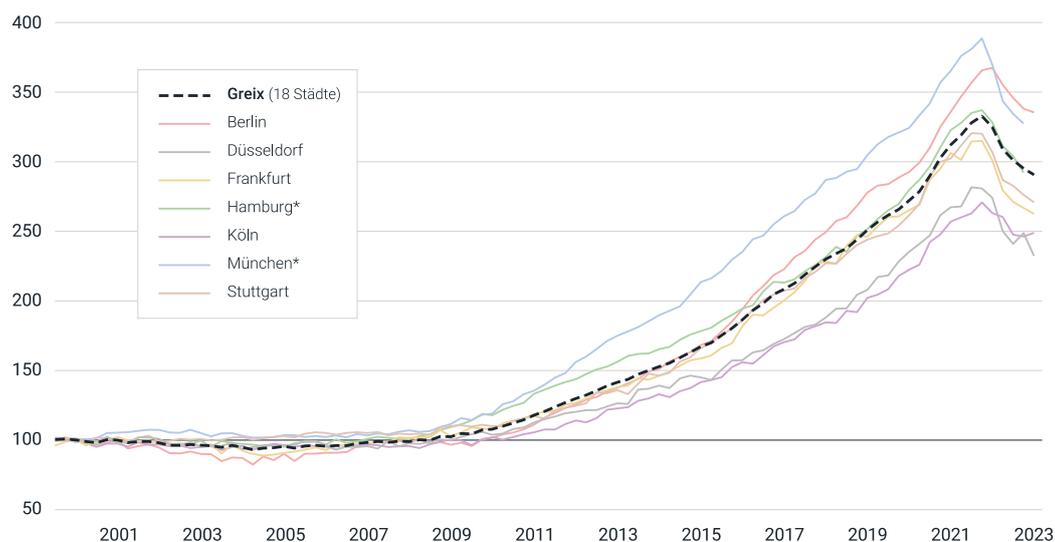
Aufgrund der hohen Teuerung fallen die **inflationbereinigten** Preisrückgänge für alle Marktsegmente noch stärker aus. Gemessen in aktueller Kaufkraft sinken die Preise von **Eigentumswohnungen** um 2,2 Prozent, für **Einfamilienhäuser** um 3,9 Prozent und für **Mehrfamilienhäuser** um 6,6 Prozent.

Verglichen zum **Vorjahresquartal, Q3 2022**, liegen alle Wohnsegmente sehr kräftig im Minus. Preise für **Eigentumswohnungen** stehen im Vergleich 10,5 Prozent tiefer, Preise für **Einfamilienhäuser** 12,1 Prozent und für **Mehrfamilienhäuser** 24 Prozent. Damit weiten vor allem Ein- und Mehrfamilienhäuser ihre Verluste im Vorjahresvergleich aus.

Die **Anzahl verkaufter Immobilien** ist dabei deutlich gesunken. Im Vergleich zum Vorjahr (Q3, 2022) finden in allen Marktsegmenten rund ein Drittel weniger Verkäufe statt. Gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2019, 2020 und 2021 liegt der Einbruch bei bis zu 50 Prozent.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Top 7 Metropolen, Greix; Index, 2000 = 100



Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt von ECONtribute und IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 18 deutschen Städten. * Datenstand 2. Quartal 2023

- TOP 7 STÄDTE.** Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen in Deutschlands Top-7-Metropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) gehen fast durchgängig zurück. Nur in Köln steigen sie leicht um 1,1 Prozent. Den kräftigsten Preisrückgang verzeichnet Düsseldorf mit minus 6,6 Prozent. In Frankfurt am Main (-1,6 Prozent) und Stuttgart (-1,9 Prozent) sinken die Preise moderat, in Berlin (-0,8 Prozent) laufen sie fast seitwärts.

Hinweis: Für Hamburg und München liegen in diesem Update des Greix keine Daten für das dritte Quartal vor.

Preisveränderung Eigentumswohnungen

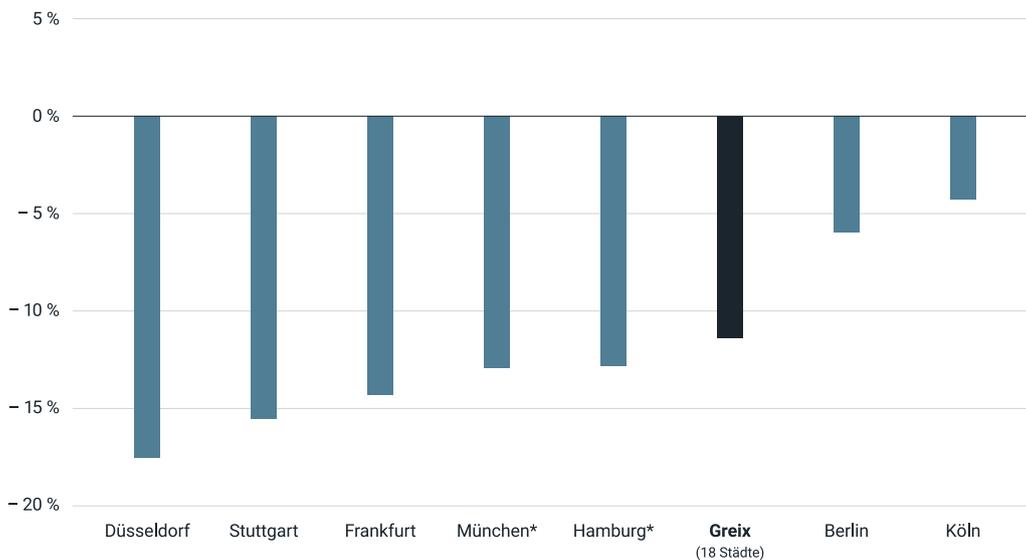
Absolute Preise, in Prozent ggü. Vorjahresquartal

	21Q3	21Q4	22Q1	22Q2	22Q3	22Q4	23Q1	23Q2	23Q3
Greix (18 Städte)	14,7	14,6	13,2	9,9	4,1	- 3,2	- 8,2	-11,3	-10,5
Berlin	14,8	15,8	15,1	12,5	9,4	2,4	- 3,1	- 7,5	- 8,7
Düsseldorf	13,6	11,2	14,0	7,4	2,5	- 6,6	-14,4	-11,4	-15,2
Frankfurt	15,5	12,0	9,6	6,8	- 1,8	- 7,3	-13,8	-15,3	-12,8
Hamburg	15,4	14,3	12,9	8,6	1,7	- 5,1	- 9,3	-13,3	—
Köln	15,5	15,0	8,5	9,3	2,4	0,1	- 5,8	- 9,1	- 5,4
München	12,7	12,8	11,4	8,9	1,2	- 8,6	-12,2	-15,7	—
Stuttgart	15,6	15,5	10,7	6,7	1,5	- 8,0	-11,8	-13,8	-11,7

Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt von ECONtribute und IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 18 deutschen Städten.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen seit Höchststand

Top 7 Metropolen, Greix; absolute Preise



Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt von ECONtribute und IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 18 deutschen Städten. * Datenstand 2. Quartal 2023

- **WEITERE STÄDTE.** Auch außerhalb der Top-7-Metropolen verbilligen sich Eigentumswohnungen, wobei das Ausmaß große regionale Unterschiede aufweist. Die stärksten Rückgänge sind in Leipzig (-4 Prozent), Duisburg (-4,4 Prozent) und vor allem in Münster (-6,2 Prozent) sowie in Erfurt (-9,1 Prozent) zu beobachten.

In Wiesbaden (-0,3 Prozent), Dresden (-1,8 Prozent) und Bonn (-1,8 Prozent) gingen die Preise hingegen nur leicht zurück.

Ausreißer nach oben sind Chemnitz (+5,2 Prozent) und Potsdam (+4,2 Prozent), wo die Preise gegenüber dem Vorquartal sogar recht deutlich steigen.

- **RÜCKGANG SEIT HÖCHSTSTAND.** Gegenüber den jeweiligen Höchstständen verlieren Eigentumswohnungen durch den abermaligen Preisrutsch weiter an Wert. Ausnahmen sind Berlin und Köln, wo sich die Preise stabilisieren bzw. leicht anziehen. In den beiden Metropolen sind die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen darüber hinaus am stabilsten und notieren gegenüber den Boomzeiten mit 6 bzw. gut 4 Prozent im Minus.

Am größten ist der Wertverlust in Düsseldorf mit minus 17 Prozent und Stuttgart mit über minus 15 Prozent. Für den Greix, also alle 18 Städte des Index, liegt der Preisrückgang gegenüber dem Höchststand bei gut 10 Prozent.

Gemessen in aktueller Kaufkraft ist die Wertminderung in allen Städten noch beträchtlicher und liegt circa 10 Prozentpunkte höher. Für Düsseldorf und Frankfurt beträgt der inflationsbereinigte Verlust gegenüber dem Höchststand rund 25 Prozent, für den Greix 20 Prozent.

- **METHODIK.** Die Immobilienpreisindizes werden mit hedonischen Methoden auf Basis tatsächlicher Transaktionsdaten aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erstellt. 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. 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.

- **AUTOREN**

Francisco Osswald do Amaral

ECONtribute

0228 73-60143

francisco.amaral@uni-bonn.de

Jonas Zdrzalek

Kiel Institute Researcher

jonas.zdrzalek@ifw-kiel.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 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) in Kooperation mit den lokalen Gutachterausschüssen. Ziel ist es, die Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu erhöhen. Unterschiedliche Preisindizes für 18 Städte sind unter www.greix.de frei zugänglich. 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