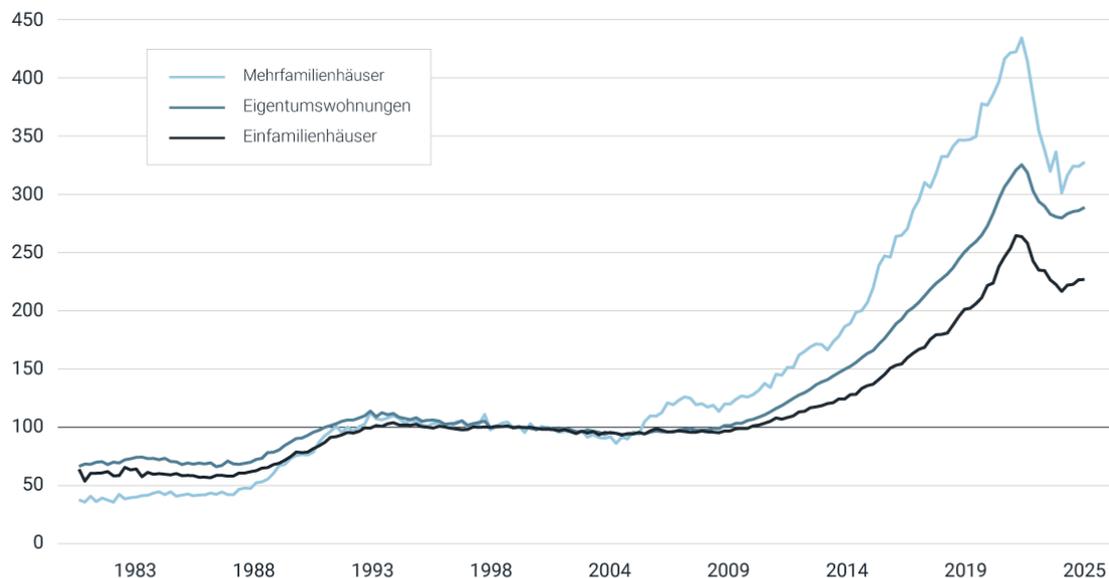


## Trotz unsicherer Zeiten: Immobilienpreise steigen spürbar

Bonn & Kiel, 08.05.2025 - Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind im ersten Quartal dieses Jahres deutlich gestiegen – besonders in einigen Metropolen gab es Sprünge nach oben. Trotz wirtschafts- und geldpolitischer Unsicherheiten nimmt der Markt für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser somit an Fahrt auf. Diese Erkenntnisse basieren auf dem jüngsten Update des German Real Estate Index (GREIX), ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und dem Kiel Institute für Weltwirtschaft (IfW Kiel).

### Preisentwicklung Marktsegmente

GREIX, Index, nominal, 2000=100



Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 21 deutschen Städten und Regionen.

Insbesondere bei Eigentumswohnungen hat die Dynamik wieder zugenommen, nachdem die Preise im Vorquartal noch stabil geblieben waren. Im Vergleich zum

**Vorquartal (Q1 2025 zu Q4 2024)** verteuerten sich **Eigentumswohnungen** um 1,0 Prozent.

Die Preise für **Einfamilienhäuser** stagnierten mit einem Plus von 0,1 Prozent, wobei der Preisanstieg in diesem Segment bereits im Vorquartal stärker ausgefallen war. **Mehrfamilienhäuser** wurden 1,1 Prozent teurer verkauft. Aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen ist die Aussagekraft in diesem Segment jedoch begrenzt.

**Inflationsbereinigt** weichen die Preisveränderungen nur minimal nach unten ab, weil die Teuerungsrate im ersten Quartal 2025 sehr niedrig war.

## Preisentwicklung Marktsegmente

GREIX, Index, nominal, Veränderung in %



	Vorquartal	Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	+ 1,0 %	+ 3,2 %
Einfamilienhäuser	+ 0,1 %	+ 4,7 %
Mehrfamilienhäuser	+ 1,1 %	+ 8,7 %

Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 21 deutschen Städten und Regionen.

» 1. Quartal 2025, Stand:08.05.2025

» greix.de

Im Vergleich zum **Vorjahresquartal (Q1 2025 zu Q1 2024)** wird deutlich, wie stark der Preiszuwachs ist – trotz zum Jahresanfang gestiegener Bauzinsen und der Sorge vor einer globalen Rezession. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich innerhalb eines Jahres um 3,2 Prozent. Bei **Einfamilienhäusern** liegt das Plus sogar bei 4,7 Prozent. **Mehrfamilienhäuser** stiegen um 8,7 Prozent. Im Jahresvergleich markieren die aktuellen Zahlen das größte Preiswachstum seit Mitte 2022.

**Anzahl an Transaktionen.** Die Zahlen für das erste Quartal 2025 bestätigen den Trend, der sich im Vorquartal abzeichnete, nämlich dass die Zahl der Transaktionen deutlich zugenommen hat. Im Vergleich zum **Vorjahresquartal (2024 Q4 zu 2023 Q4)** wurden 34 Prozent mehr **Eigentumswohnungen**, 17 Prozent mehr **Einfamilienhäuser** und 32 Prozent mehr **Mehrfamilienhäuser** verkauft. Für das erste Quartal 2025 können die endgültigen Veränderungen gegenüber den Vorperioden noch nicht ermittelt werden, da, wie in der Methodik beschrieben, einzelne Kaufverträge noch nicht erfasst sein könnten.

Trotz dieser Entwicklungen liegt die Marktaktivität auf dem Immobilienmarkt immer noch unter den historischen Höchstständen. Im vierten Quartal 2024 wurden rund ein Sechstel (-17 Prozent) weniger Eigentumswohnungen und rund ein Siebtel (-13 Prozent) bzw. (-15 Prozent) weniger Ein- und Mehrfamilienhäuser gehandelt als im Rekordquartal Q4 2020.

**Entwicklung Großstädte.** In den acht größten deutschen Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) sind die Immobilienpreise durchweg gestiegen, wenn auch in unterschiedlichem Maße.

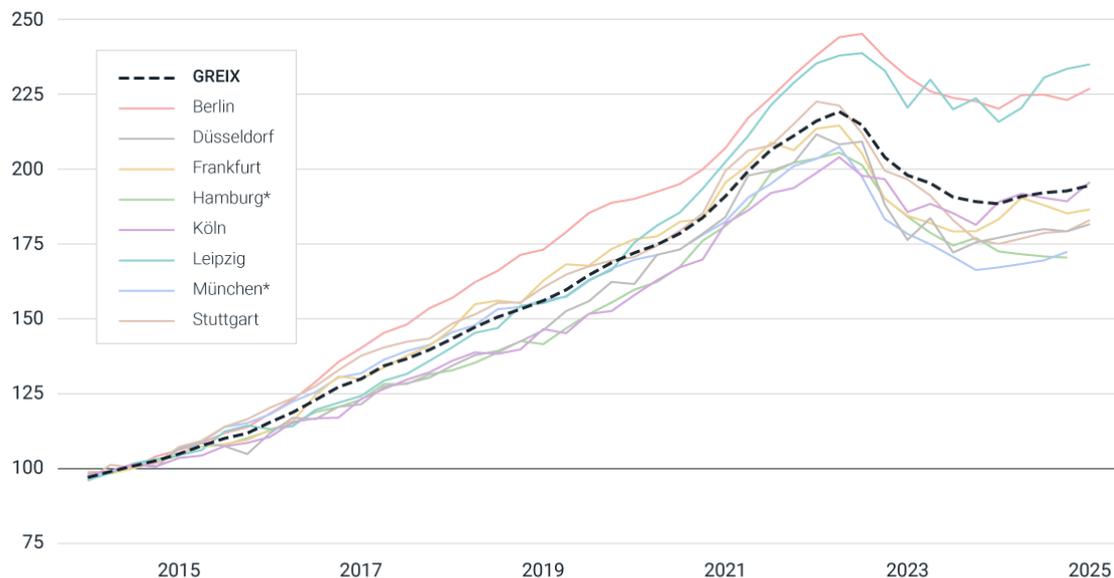
Im Vergleich zum Vorquartal (Q1 2025 zu Q4 2024) sind die Preise für Eigentumswohnungen in Köln (+3,4 Prozent) am stärksten gestiegen. Auch in Stuttgart (+2,1 Prozent) und Berlin (+1,7 Prozent) verteuerten sich Eigentumswohnungen spürbar. Die Immobilienmärkte in Düsseldorf (+1,3 Prozent), Frankfurt (+0,7 Prozent) und Leipzig (+0,6 Prozent) verzeichneten moderate Steigerungen der Verkaufspreise.

Hinweis: Für Hamburg und München liegen für das erste Quartal 2025 noch keine Transaktionsdaten vor.

## Preisentwicklung Großstädte und GREIX



Eigentumswohnungen, Index, nominal, 2014=100



Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 21 deutschen Städten und Regionen. \* Datenstand 4. Quartal 2024

## Preisentwicklung Großstädte und GREIX



Eigentumswohnungen, Index, nominal, Veränderung in % ggü. Vorjahresquartal

	23Q1	23Q2	23Q3	23Q4	24Q1	24Q2	24Q3	24Q4	25Q1
<b>GREIX</b>	- 8,4	- 10,9	- 11,2	- 7,3	- 4,8	- 2,3	+ 0,8	+ 1,9	+ 3,2
Berlin	- 3,0	- 7,4	- 8,7	- 6,2	- 4,6	- 0,6	+ 0,5	+ 0,2	+ 3,0
Düsseldorf	- 16,6	- 11,8	- 17,7	- 6,7	+ 0,4	- 2,7	+ 4,5	+ 2,1	+ 2,5
Frankfurt	- 13,6	- 15,2	- 12,7	- 5,7	- 0,6	+ 4,6	+ 4,9	+ 3,3	+ 1,8
Hamburg	- 9,5	- 13,0	- 13,3	- 6,9	- 6,3	- 4,0	- 2,1	- 3,7	—
Köln	- 6,6	- 7,6	- 6,3	- 7,8	+ 1,8	+ 1,8	+ 2,8	+ 4,3	+ 3,5
Leipzig	- 6,3	- 3,4	- 7,8	- 4,0	- 2,2	- 4,1	+ 4,8	+ 4,4	+ 8,9
München	- 12,3	- 15,7	- 13,5	- 9,3	- 6,3	- 3,8	- 0,7	+ 3,6	—
Stuttgart	- 11,7	- 13,6	- 13,7	- 11,6	- 10,9	- 7,5	- 2,3	+ 1,6	+ 4,5

Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 21 deutschen Städten und Regionen.

» 1. Quartal 2025, Stand:08.05.2025

» [greix.de](https://www.greix.de)

**Preisanstieg seit Tiefststand.** Im Vergleich zu den Tiefstständen, die je nach Stadt Ende 2023 oder Anfang 2024 erreicht wurden, liegen die Preise für Eigentumswohnungen wieder einige Prozent höher.

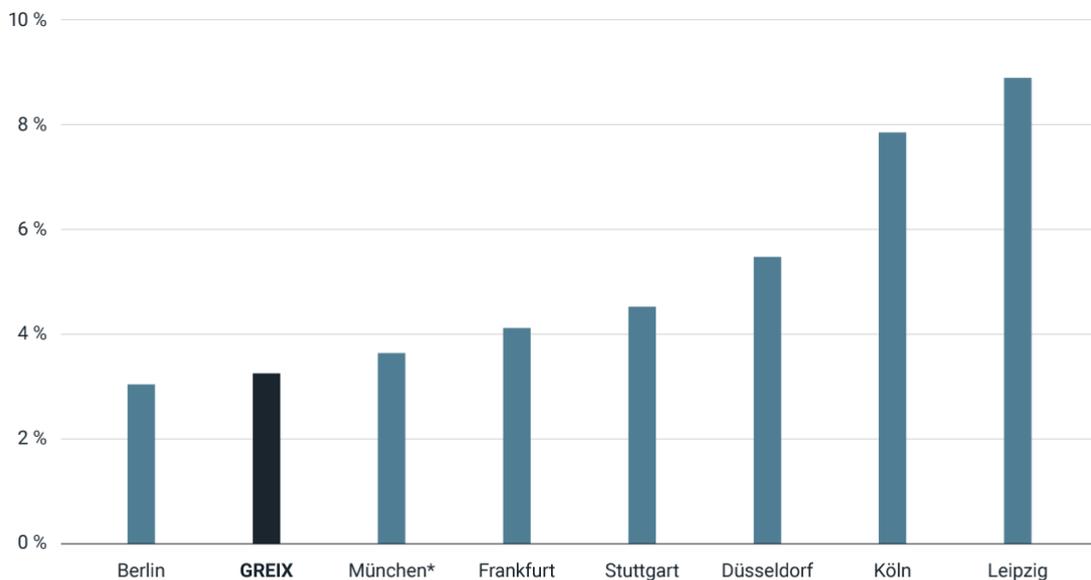
Besonders stark sind die Preise in Leipzig gestiegen und liegen bereits wieder 8,9 Prozent über dem Tiefststand. Auch in Köln hat bereits eine deutliche Aufwärtsbewegung stattgefunden. Seit Ende 2023 sind die Preise um 7,8 Prozent gestiegen. Auch in Düsseldorf und Stuttgart ist die Preiserholung mit 5,5 Prozent bzw. 4,5 Prozent spürbar.

Etwas moderater ist das Preiswachstum in Frankfurt, München und Berlin wo die Veränderungen 4,1 Prozent, 3,6 Prozent und 3,0 Prozent betragen. Hamburg ist die einzige Stadt unter den acht deutschen Metropolen, in der die Preise noch nicht gestiegen sind, wobei die Daten für das erste Quartal 2025 noch nicht vorliegen.

Die Preiserholung für den aus allen 21 Städten und Regionen zusammengesetzten Index GREIX liegt im Vergleich mit dem Tiefststand im ersten Quartal 2024 bei 3,1 Prozent. Damit haben fast alle Großstädte stärker aufgeholt als der gewichtete Durchschnitt der 21 im GREIX beobachteten Städte und Regionen. Dies deutet darauf hin, dass sich das Preiswachstum seit etwa Anfang 2024 außerhalb der Metropolen schwächer entwickelt hat.

## Preisanstieg in Großstädten seit Tiefststand

Eigentumswohnungen, Index, nominal, Veränderung in %



Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 21 deutschen Städten und Regionen. \* Datenstand 4. Quartal 2024

» 1. Quartal 2025, Stand:08.05.2025

» greix.de

**Vergleich zu den Höchstständen.** Insbesondere Kaufinteressenten könnten den aktuellen Zeitpunkt als guten Einstiegszeitpunkt wahrnehmen, nicht nur wegen der überwundenen Tiefststände, sondern vor allem angesichts der Tatsache, dass die Preise immer noch deutlich unter den Mitte 2022 erreichten Allzeithochs liegen.

Die Preise für **Eigentumswohnungen** liegen im gewichteten Mittel rund 11 Prozent unter den Höchstwerten. Die Preise für **Einfamilienhäuser** sind im Mittel mit 14 Prozent noch etwas deutlicher von den Rekordwerten entfernt. Am deutlichsten ist der Unterschied bei den **Mehrfamilienhäusern**, wo der zusammengesetzte Index fast 25 Prozent unter dem Allzeithoch liegt.

**Weitere Städte.** Auch außerhalb der Metropolen ist die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im 1. Quartal 2025 überwiegend positiv.

In Karlsruhe und Duisburg sind die Preise mit 3,8 Prozent bzw. 3,2 Prozent im Vergleich zum **Vorquartal (Q1 2025 vs. Q4 2024)** deutlich gestiegen.

In Dortmund und Münster fiel das Preiswachstum mit 0,5 Prozent bzw. 0,8 Prozent

erheblich moderater aus. In Dresden gingen die Preise leicht um 0,9 Prozent zurück, allerdings waren sie dort bereits in den Vorquartalen kräftig gestiegen.

Erstmals im GREIX enthalten sind die Daten des Gutachterausschuss im Kreis Mettmann. Der Kreis Mettmann liegt im Einzugsbereich der Metropolen Düsseldorf und Köln. Der Gutachterausschuss im Kreis Mettmann erhebt die Daten für den Kreis mit Ausnahme der Städte Ratingen und Velbert, die jeweils einen eigenen Gutachterausschuss haben. Im Vergleich zum **Vorquartal (Q1 2025 vs. Q4 2024)** sind die Preise für Eigentumswohnungen im Kreis Mettmann um 0,4 Prozent gestiegen, während die Preise für Einfamilienhäuser leicht um 1,5 Prozent gesunken sind.

**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

**Dr. Jonas Zdrzalek**

Kiel Institute Researcher

+49 160 98327770

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 der Indizes 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 21 Städte und Regionen 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)