

ERGEBNISSE FÜR 2024 Q2

Trendwende auf dem Immobilienmarkt eingeläutet

Bonn & Kiel, 08.08.2024 - Die deutschen Immobilienpreise liegen im 2. Quartal 2024 erstmals seit rund zwei Jahren wieder auf breiter Front im Plus. Alle Wohnsegmente – also Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser – steigen gegenüber dem Vorquartal (Q1 2024) im Wert und übertreffen dabei auch die aktuellen Inflationsraten. Dies zeigt das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX), ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und dem IfW Kiel.

Preisentwicklung Marktsegmente

Index, Veränderung in Prozent

	Vorquartal	Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	+ 2,4 %	– 1,3 %
Einfamilienhäuser	+ 2,0 %	– 3,6 %
Mehrfamilienhäuser	+ 4,4 %	– 6,6 %

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.

Verglichen mit dem **Vorquartal (Q2 2024 vs. Q1 2024)**, sind die Preise für **Eigentumswohnungen** um 2,4 Prozent gestiegen. **Einfamilienhäusern** legten um 2,0 Prozent zu. **Mehrfamilienhäusern** verteuerten sich sogar um 4,4 Prozent, im Vorquartal waren die Preise noch um rund 10,5 Prozent gefallen. Speziell in diesem Segment herrscht allerdings aufgrund geringer Transaktionen eine hohe Volatilität, und die Aussagekraft ist begrenzt.

Auch **inflationbereinigt**, also gemessen in aktueller Kaufkraft, steigen Immobilien erstmals seit 2 Jahren wieder im Wert.

Gegenüber dem **Vorjahresquartal, Q2 2023**, liegen noch alle Wohnsegmente im Minus, allerdings ist dieses nun bereits zum dritten Mal in Folge rückläufig. Auch dies ist ein Zeichen der Stabilisierung.

Die Anzahl der **Immobilientransaktionen** nimmt leicht zu, ist aber nach wie vor auf gerin-

gem Niveau und nur bei rund 60 Prozent des Durchschnitts von 2019 bis 2021. Bei **Neubauten** liegt das Niveau sogar nur bei rund 35 Prozent..

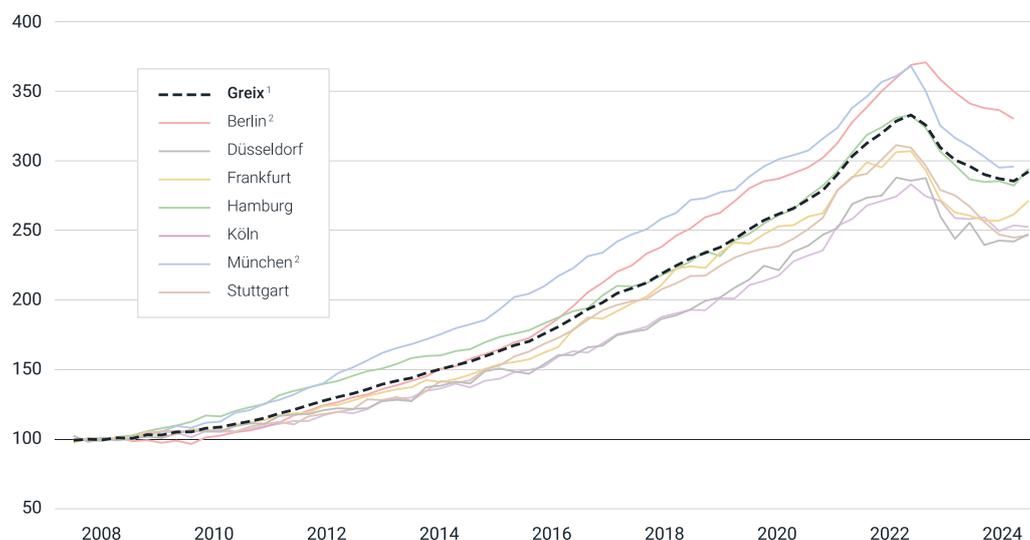
- **TOP 7 STÄDTE.** In Deutschlands 7 größten Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) zeigt sich die Stabilisierung deutlich. Die Preise für Eigentumswohnungen steigen gegenüber dem Vorquartal Q1 2024 durchweg oder zeigen sich nach bereits erfolgten Anstiegen stabil.

In Hamburg (+4,3 Prozent) und Frankfurt (+3,7 Prozent) ist der Preissprung am höchsten. Auch in Düsseldorf (+2,2 Prozent) wird es klar teurer. Leicht nach oben geht es in Stuttgart (+0,6 Prozent), entgegen dem Trend leicht nach unten in Köln (-0,6), hier waren die Preise aber bereits im Vorquartal (Q1 2024 vs. Q4 2023) gestiegen.

Hinweis: Für Berlin und München liegen in diesem Update des GREIX keine Daten für das 2. Quartal 2024 vor.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Top-7 Metropolen, Greix; Index 2008=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 1. Quartal 2024.

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 weniger einheitlich als in den Metropolen. Der Trend zeigt auch hier nach oben, insgesamt ist der Markt aber volatil, was der geringeren Anzahl an Transaktionen geschuldet sein dürfte.

Neu erfasst im GREIX ist der Rhein-Erft-Kreis, das westliche Umland und Einzugsgebiet Kölns. Die Preise für Eigentumswohnungen sind hier im 2. Quartal um 4,6 Prozent gestiegen.

Auffällig mit Blick auf Deutschlands mittelgroße Städte ist die abermalige, deutliche Wertsteigerung in Münster (+5,6 Prozent). Bereits im 1. Quartal 2024 hatten die Preise hier um über 4 Prozent angezogen, so dass Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr nun um rund 10 Prozent teurer wurden.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

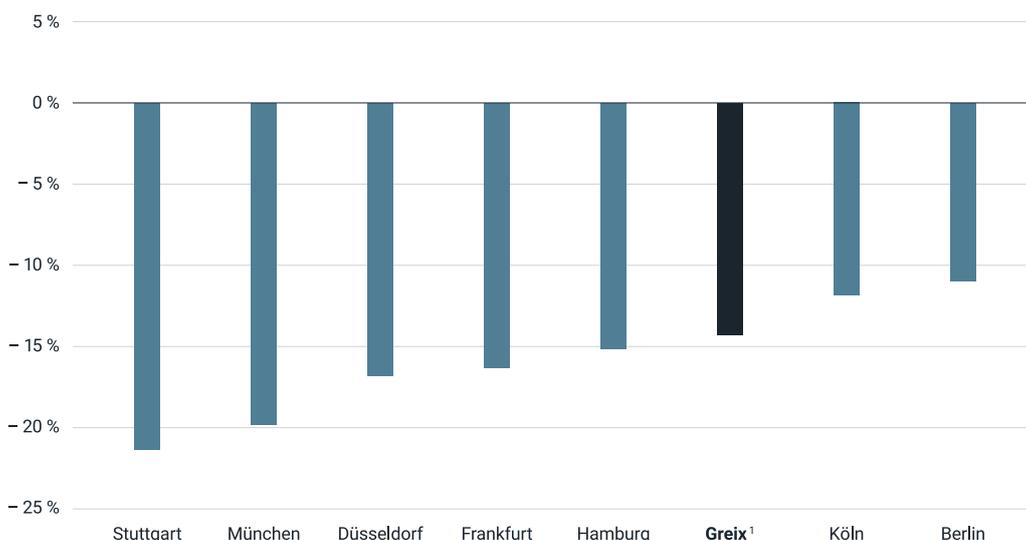
Index, Veränderung in Prozent ggü. Vorjahresquartal

	22Q2	22Q3	22Q4	23Q1	23Q2	23Q3	23Q4	24Q1	24Q2
Greix¹	+ 9,8	+ 4,2	- 3,2	- 8,5	-11,1	-10,9	- 7,2	- 5,1	- 1,3
Berlin	+12,5	+ 9,5	+ 2,4	- 2,9	- 7,5	- 8,9	- 6,1	- 5,4	—
Düsseldorf	+ 6,2	+ 5,2	- 5,4	-15,3	-10,5	-16,7	- 6,7	- 0,8	- 3,2
Frankfurt	+ 6,7	- 1,9	- 7,8	-14,1	-15,1	-12,4	- 5,6	- 0,5	+ 4,1
Hamburg	+ 8,7	+ 1,6	- 5,3	-10,3	-13,8	-12,0	- 6,9	- 5,0	+ 2,7
Köln	+ 9,7	+ 2,5	0,0	- 5,6	- 8,8	- 5,5	- 8,0	- 2,0	- 2,2
München	+ 8,9	+ 1,2	- 8,8	-12,3	-15,7	-13,5	- 9,3	- 6,5	—
Stuttgart	+ 7,3	+ 2,0	- 7,2	-11,6	-13,7	-13,6	-11,5	-11,0	- 7,8

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.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen Höchst- zu Tiefststand

Top-7 Metropolen, Greix; Index, Veränderung in Prozent



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.

- **RÜCKGANG SEIT HÖCHSTSTAND.** Bewahrheitet sich die Trendwende ist die großflächige Korrektur am deutschen Immobilienmarkt nach rund 2 Jahren beendet. Der GREIX, also die Gesamtheit aller 20 Städte und Regionen, verbuchte dabei einen Preisrückgang von gut 14 Prozent, ehe die Richtung jetzt gedreht hat.

Die Korrekturphase fällt allerdings mit besonders hohen Inflationsraten zusammen, so dass der Wertverlust gemessen in aktueller Kaufkraft mit über 20 Prozent wesentlich höher war.

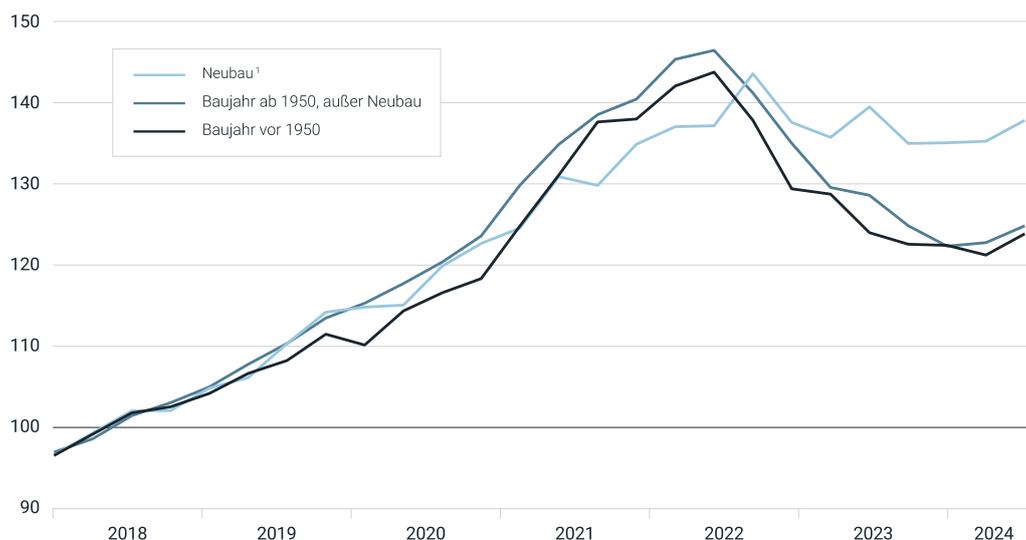
Am geringsten war der Preiseinbruch in Berlin, wo die Wohnungspreise in der Spitze um gut 10 Prozent nachgegeben haben (inflationsbereinigter minus 16 Prozent).

In Stuttgart verloren Eigentumswohnungen während der Konsolidierung mit einem Minus von über 20 Prozent am kräftigsten, in aktueller Kaufkraft waren es sogar fast minus 30 Prozent.

- **PREISENTWICKLUNGEN NACH BAUJAHRSKLASSEN.** Die Preise für **neu gebaute Eigentumswohnungen in Deutschlands Top-7-Metropolen** (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) sind im Vergleich von Höchst- zu Tiefstständen nur verhältnismäßig **moderat um 6 Prozent gesunken**. Sehr viel deutlicher ist der **Preisrückgang für Bestandsimmobilien** der Top-7-Städte, unterteilt in die Baujahre vor und ab 1950. Sowohl Preise für klassische Altbauten als auch für Wohnungen aus den Jahren nach dem Krieg bis heute fielen seit dem Höchststand um **ca. 16 Prozent**.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen nach Baujahr

Top 7 Metropolen, Index: 2018 = 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. ¹Bei Vertragsschluss nicht älter als Vorjahr.

Außerdem hat der Preisrückgang bei **neu gebauten Eigentumswohnungen** später begonnen und endete eher als bei **Bestandsimmobilien**. Der Höchststand für **Neubauten** wurde im **3. Quartal 2022** erreicht, der Tiefststand schon ein Jahr später im **3. Quartal 2023**. **Bestandsimmobilien** erreichten ihren Höchststand bereits im **2. Quartal 2022**. Für Immobilien mit **Baujahr ab 1950** lag der Tiefststand im **4. Quartal 2023** wohingegen für **klassische Altbauten** der tiefste Wert erst im **1. Quartal 2024** erreicht wurde.

Die jüngste Entwicklung im Vergleich zum **Vorquartal (Q2 2024 vs. Q1 2024)** zeigt, dass die Preise über alle Baujahrsklassen hinweg wieder ähnlich stark ansteigen. Die Preise für **Neubauten** sind um 1,9 Prozent gestiegen. **Bestandsimmobilien mit Baujahr nach 1950** legten um 1,7 Prozent zu. **Altbauten mit Baujahr vor 1950** verteuerten sich sogar um 2,2 Prozent. Gegenüber dem **Vorjahresquartal, Q2 2023**, liegen alle Baujahrsklassen noch leicht im Minus.

- **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.

■ 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 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