

Pressemitteilung

Kiel Institut für Weltwirtschaft

Mathias Rauck

08.02.2024

<http://idw-online.de/de/news828383>

Forschungs- / Wissenstransfer
Gesellschaft, Politik, Wirtschaft
überregional



Greix – Immobilienpreise sind 2023 in historisch einmaligem Ausmaß gefallen

Die Preise für Wohnimmobilien sind 2023 so stark gefallen wie noch nie seit Beginn der systematischen Immobilienpreiserfassung in Deutschland vor rund 60 Jahren. Dies gilt für alle Wohnsegmente, also Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser. Das zeigt das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX) mit Daten für das 4. Quartal 2023, in dem sich der Preisverfall aber nicht mehr in der Breite fortgesetzt hat. Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und dem IfW Kiel.

Dabei werden die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthalten, nach aktuellen wissenschaftlichen Standards ausgewertet.

Alle Daten für momentan 19 deutsche Städte und ihre Stadtteile sind frei verfügbar unter www.greix.de.

Die Geschwindigkeit und das Ausmaß des gegenwärtigen Preisverfalls bei Immobilien in Deutschland sind historisch einmalig. Noch nie seit Beginn der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in den 60er Jahren fielen Immobilienpreise so schnell so stark. Dies zeigt das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX) (Jetzt Bericht lesen: <https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/greix-2023-mit-historisch-groesstem-preisverfall-bei-immobilien-seit-aufzeichnung-32504/?ADMCMDSIMTIME=1707366600>).

Auf das Gesamtjahr gesehen fielen die Verkaufspreise 2023 im Vergleich zum Vorjahr bei Eigentumswohnungen um 8,9 Prozent, bei Einfamilienhäusern um 11,3 Prozent und bei Mehrfamilienhäusern um 20,1 Prozent. Inflationsbereinigt – also gemessen in aktueller Kaufkraft – ist die Wertminderung noch beträchtlicher und liegt circa 5 Prozentpunkte höher.

Beim bislang stärksten Preisrückgang ab Mitte der 90er Jahre fielen die Verkaufspreise zwar in ähnlichem Ausmaß – bei Häusern etwas weniger, bei Wohnungen etwas mehr – brauchten dafür aber rund 10 Jahre.

Dem jüngsten Preisverfall vorausgegangen ist eine historisch ebenfalls einmalige Preisrallye seit circa 2009. Seit dieser Zeit sind die Preise je nach Segment um das Drei- bis Vierfache angestiegen, ehe 2022 der jähe Absturz begann. Der bislang höchste Preisanstieg erfolgte Ende der 80er Jahre, als sich die Preise auch im Zuge der Wiedervereinigung binnen 5 Jahren in etwa verdoppelten.

„Angesichts des exorbitanten Preisanstiegs seit über 10 Jahren und einem neuen Zinsumfeld ist eine Phase der Preiskorrektur durchaus angebracht und auch im bisherigen Ausmaß gesamtwirtschaftlich nicht besorgniserregend“, sagt Moritz Schularick, Präsident des IfW Kiel.

Das aktuelle Update des Greix zeigt, dass sich die Preise im 4. Quartal 2023 leicht stabilisieren und sich die Geschwindigkeit des Preisverfalls verringert.

Verglichen mit dem Vorquartal, Q3 2023, sinken die Preise für Eigentumswohnungen nur noch leicht um 0,6 Prozent. Die Preise für Einfamilienhäuser geben um 1,2 Prozent nach. Die Preise für Mehrfamilienhäuser steigen sogar um 4,7 Prozent, in diesem Segment ist die Volatilität aufgrund der geringen Anzahl an Transaktionen relativ hoch.

Infolge der nur noch geringen Teuerungsraten sind die inflationsbereinigten Preisveränderungen für alle Marktsegmente nur minimal größer.

Verglichen zum Vorjahresquartal, Q4 2022, liegen alle Wohnsegmente deutlich im Minus, wobei die Rückgänge geringer ausfallen als in den vorherigen Quartalen.

Top-7-Städte

Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen in Deutschlands Top-7-Metropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) zeigen eine sehr heterogene Entwicklung.

In Köln und Stuttgart fallen die Preise im Quartalsvergleich recht deutlich um jeweils 3,6 Prozent. In Berlin (-0,4 Prozent), Frankfurt (-0,2 Prozent) und Hamburg (+0,2 Prozent) bewegen sie sich seitwärts.

Beim durchschnittlichen Quadratmeterpreis (gerundet auf die Hunderterstelle) liegt Spitzenreiter München mit 8.600 €/m² (Stand Q3 2023) deutlich vor Frankfurt mit 5.300 €/m². Für Hamburg (Platz 2) und Berlin (Platz 4) können keine Quadratmeterpreise ausgewiesen werden.

Düsseldorf mit durchschnittlich 4.300 €/m² (Stand Q3 2023) sowie Stuttgart und Köln mit 4.200 €/m² sind die günstigsten der Top-7-Metropolen.

Hinweis: Für Düsseldorf und München liegen in diesem Update keine Daten für das vierte Quartal vor.

Weitere Städte

Auch außerhalb der Top-7-Metropolen gibt es im 4. Quartal 2023 große regionale Unterschiede für die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen.

Günstiger wird es in Chemnitz (-3,5 Prozent), Wiesbaden (-3,9 Prozent) und Karlsruhe (-3,9 Prozent). Karlsruhe ist im jüngsten Update des Greix erstmals erfasst.

Teurer wird es in Potsdam (+4,3 Prozent), Dortmund (+1,9 Prozent), Leipzig (+1,8 Prozent), Duisburg (+1,8 Prozent) und Lübeck (+1,5 Prozent).

In den übrigen Städten steigen die Preise leicht oder laufen seitwärts.

Potsdam, Bonn und Münster erreichen mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von 4.200 €/m² das Niveau der Top-7-Metropolen. Etwas dahinter folgen Lübeck, Wiesbaden, Leipzig und Karlsruhe. Am günstigsten ist das Preisniveau in Duisburg (1.900 €/m²) und Chemnitz (1.500 €/m²).

„Möglicherweise zeigt sich gerade der Beginn einer Bodenbildung bei den Immobilienpreisen. Dies werden aber erst die kommenden Quartale zeigen. Zumindest das Verhalten der Zentralbanken spräche dafür, von denen keine weiteren Zinserhöhungen und in absehbarer Zeit Zinssenkungen zu erwarten sind. Somit dürfte auch die Immobilienfinanzierung

wieder günstiger werden und damit die Nachfrage beleben“, so Schularick.

Jetzt lesen: Ausführlicher Bericht zum Greix-Update (<https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/greix-2023-mit-historisch-groesstem-preisverfall-bei-immobilien-seit-aufzeichnung-32504/?ADMCMDSimTime=1707366600>)

Methodischer Hinweis

Die Preisentwicklungen beim Greix werden auf Basis der Indexwerte berechnet. Dadurch können mittels statistischer Verfahren (hedonische Methode) Verzerrungen eliminiert werden, die bei durchschnittlichen Quadratmeterpreisen auftreten. Beispielsweise führt ein Verkauf besonders vieler hochpreisiger Immobilien, etwa aufgrund hoher Quadratmeterzahlen, guter Lage oder einem guten Zustand, zu steigenden Durchschnittspreisen pro Quadratmeter. Einem solchen Anstieg liegt aber keine generelle Wertsteigerung für Immobilien zugrunde. Durch die Indexbildung gibt es keine Verzerrung 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.

Über den Greix:

- 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 19 Städte sind unter www.greix.de frei zugänglich. Nach und nach wird der Datensatz um weitere Städte erweitert werden.

Medienansprechpartner:

Mathias Rauck

Pressesprecher

T +49 431 8814-411

mathias.rauck@ifw-kiel.de

Kiel Institut für Weltwirtschaft

Kiellinie 66 | 24105 Kiel

T +49 431 8814-1
E info@ifw-kiel.de
www.ifw-kiel.de

wissenschaftliche Ansprechpartner:

Jonas Zdrzalek
Forschungsprojekt Greix – German Real Estate Index
jonas.zdrzalek@ifw-kiel.de

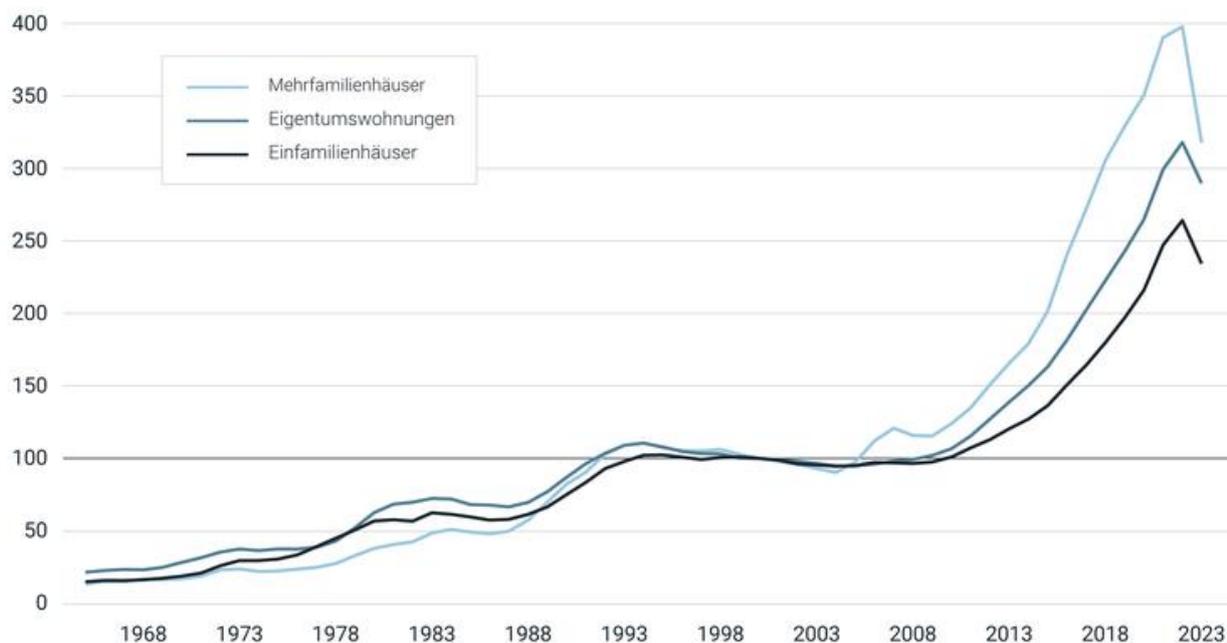
Francisco Osswald do Amaral
ECONtribute
+49 228 73-60143
francisco.amaral@uni-bonn.de

Anhang Greix-2023-Q4/Preisentwicklung Eigentumswohnungen <http://idw-online.de/de/attachment102172>

Preisentwicklung Marktsegmente

Greix; Index 2000=100

GREIX



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

» 4. Quartal 2023, Stand: 08.02.2024

» greix.de

Greix-2023-Q4/Preisentwicklung Marktsegmente
Kiel Institut für Weltwirtschaft

Preisentwicklung Marktsegmente

Index, Veränderung in Prozent



	Vorquartal	Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	- 0,6 %	- 6,9 %
Einfamilienhäuser	- 1,2 %	- 7,8 %
Mehrfamilienhäuser	4,7 %	- 13,7 %

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

» 4. Quartal 2023, Stand: 08.02.2024

» [greix.de](https://www.greix.de)

Greix-2023-Q4/Tabelle Preisentwicklung Marktsegmente
Kiel Institut für Weltwirtschaft