

Pressemitteilung

Kiel Institut für Weltwirtschaft

Elisabeth Radke

06.02.2025

<http://idw-online.de/de/news847027>

Forschungs- / Wissenstransfer
Gesellschaft, Politik, Wirtschaft
überregional



GREIX Q4 2024: Preisaufschwung verlangsamt sich – mehr Aktivität auf dem Immobilienmarkt

Die Preiserholung für Wohnimmobilien verliert zum Jahresende 2024 an Schwung. Bei Eigentumswohnungen stagnieren die Preise, Ein- und Mehrfamilienhäuser werden etwas teurer gehandelt im Vergleich zum Vorquartal (Q3 2024). Die Marktdynamik nimmt zu, sichtbar an einer zunehmenden Anzahl von Transaktionen. Das zeigt das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX), ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und dem IfW Kiel. Dabei werden die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthalten, nach wissenschaftlichen Standards ausgewertet. (...)

(...) Alle Daten für momentan 19 deutsche Städte und ihre Stadtteile sowie den Rhein-Erft-Kreis sind frei verfügbar unter <https://greix.de/>.

„Nach dem historischen Preisverfall 2023 bewegen sich die Preise im vierten Quartal 2024 seitwärts“, sagt Jonas Zdrzalek, Immobilienexperte am Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel). „Ein Grund könnten die weiterhin hohen Finanzierungszinsen sein.“

Insbesondere bei Eigentumswohnungen wurde der Aufschwung zuletzt ausgebremst, der im zweiten Quartal 2024 eingesetzt hatte. Verglichen mit dem dritten Quartal 2024 gingen die Preise bei Eigentumswohnungen im vierten Quartal 2024 sogar minimal um 0,1 Prozent zurück.

Die Preise für Einfamilienhäuser legten um 1,8 Prozent zu und setzten damit den mäßigen Preisaufschwung des Vorquartals fort. Mehrfamilienhäuser verteuerten sich im Q4 um 5,4 Prozent. Aufgrund einer geringen Anzahl an Verkäufen ist die Aussagekraft in diesem Segment jedoch begrenzt.

Mit Blick auf das Vorjahresquartal (Q4 2023) lagen die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im vierten Quartal 2024 im Plus. Zum Jahresende 2024 zeigte sich jedoch deutlich, wie stark der Einbruch aus den Krisenjahren 2022 und 2023 nachwirkt. Die Preise für Eigentumswohnungen im vierten Quartal 2024 notieren immer noch 13 Prozent unter ihrem Höchststand im Jahr 2022 – inflationsbereinigt, also gemessen in aktueller Kaufkraft, beträgt der Rückgang sogar 21 Prozent. Einfamilienhäuser kosten ebenfalls 13 Prozent weniger als zum Höchststand (inflationsbereinigt minus 23 Prozent). Bei Mehrfamilienhäusern war der Rückgang noch drastischer: Die Verkaufspreise hier liegen 25 Prozent unter dem Höchststand, inflationsbereinigt sind es sogar 33 Prozent.

Deutlich mehr Transaktionen als im Krisenjahr 2023

Nachdem das Jahr 2023 von einem starken Rückgang an Transaktionen geprägt war, legte die Anzahl der Transaktionen im Jahr 2024 wieder zu. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 26 Prozent mehr Eigentumswohnungen, 23 Prozent mehr Einfamilienhäuser und 24 Prozent mehr Mehrfamilienhäuser verkauft.

Trotz dieser Entwicklungen liegt die Marktaktivität am Immobilienmarkt noch weit unter dem historischen Höchststand. Im Jahr 2024 wurden fast ein Drittel (-32 Prozent) weniger Eigentumswohnungen gehandelt, bei Einfamilienhäusern waren es ein Viertel (-25 Prozent) weniger, bei Mehrfamilienhäusern noch ein Fünftel (-20 Prozent) weniger als im Rekordjahr 2021.

„Die Liquidität auf dem Immobilienmarkt legt langsam wieder zu, was darauf hindeuten könnte, dass die Verunsicherung bei den Marktteilnehmern nachlässt“, sagt Immobilienexperte Jonas Zdrzalek, „aber von einem nächsten Boom ist noch nichts zu sehen.“

Unterschiedliche Dynamiken in deutschen Großstädten

Die Preise für Eigentumswohnungen entwickeln sich deutschlandweit teilweise unterschiedlich. Das zeigt ein Blick auf das letzte Quartal 2024 in ausgewählten deutschen Großstädten (Berlin, Dresden, Frankfurt/Main, Hamburg, Leipzig, München, Stuttgart). In Dresden legten die Preise mit 4,4 Prozent im Vergleich zum Vorquartal stark zu – im Vergleich der deutschen Großstädte findet sich hier mit 3.400 Euro der niedrigste durchschnittliche Preis pro Quadratmeter. In Frankfurt (mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5.900 Euro) gab es einen moderaten Preisrückgang um 1,6 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. Den höchsten Quadratmeterpreis im GREIX weist München mit 8.600 Euro aus (Stand Q3 2024).

Andere Städte verzeichneten nur minimale Bewegungen bei den Immobilienpreisen: In Leipzig (+0,6 Prozent) und Stuttgart (+0,2 Prozent) ging es leicht nach oben, in Hamburg (-0,2 Prozent) und Berlin (-0,3 Prozent) leicht nach unten.

Außerhalb der Großstädte setzt sich dieses uneindeutige Bild fort. In den meisten Städten, die im GREIX berücksichtigt werden, blieben die Preise mit minimalen Ausschlägen stabil. Dagegen sanken beispielsweise die Preise für Eigentumswohnungen in Wiesbaden um 2,5 Prozent, in Karlsruhe ging es um 1,9 Prozent nach unten. Potsdam meldete mit einem Plus von 0,8 Prozent hingegen einen Preisanstieg.

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

Jetzt vollständigen Bericht lesen (Version mit vorläufigem Layout): GREIX Q4 2024 (<https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/greix-q4-2024-preisaufschwung-verlangsamt-sich-mehr-aktivitaet-auf-dem-immobilienmarkt-33732>)

Methodischer Hinweis

Die Preisentwicklung des GREIX wird als Index berechnet. Nur so können mittels statistischer Verfahren (hedonische Methode) Verzerrungen eliminiert werden, die ansonsten 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.

Über den GREIX:

Was ist der GREIX?

Der GREIX ist ein Immobilienpreisindex für Deutschland auf Basis der Kaufpreissammlung der lokalen Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthält. 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 Preise werden mit neuesten wissenschaftlichen Methoden und statistischen Verfahren (hedonische Regressionsmethode) ausgewertet. 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 20 Städte und Regionen sind unter www.greix.de frei zugänglich. Nach und nach wird der Datensatz um weitere Städte erweitert werden.

Medienansprechpartnerin:

Elisabeth Radke
Head of Outreach
T +49 431 8814-598
elisabeth.radke@ifw-kiel.de

Kiel Institut für Weltwirtschaft
Kiellinie 66 | 24105 Kiel
Chausseestraße 111 | 10115 Berlin
T +49 431 8814-1
E info@ifw-kiel.de
www.ifw-kiel.de

wissenschaftliche Ansprechpartner:

Jonas Zdrzalek
Kiel Institute Researcher
+49 160 98272770
jonas.zdrzalek@ifw-kiel.de

Steffen Zetzmann
Kiel Institute Researcher
steffen.zetzmann@ifw-kiel.de

Anhang Grafik Anzahl Transaktionen Marktsegmente <http://idw-online.de/de/attachment108758>

Preisentwicklung Marktsegmente

GREIX; Index 2000 = 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.

» 4. Quartal 2024, Stand: 06.02.2025

» greix.de

Grafik Preisentwicklung Marktsegmente

Preisentwicklung Marktsegmente

Index, Veränderung in Prozent



	Vorquartal	Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	- 0,1 %	+ 0,5 %
Einfamilienhäuser	+ 1,8 %	+ 3,9 %
Mehrfamilienhäuser	+ 5,4 %	- 4,9 %

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.

» 4. Quartal 2024, Stand: 06.02.2025

» [greix.de](https://www.greix.de)

Tabelle Preisentwicklung Marktsegmente