

## Pressemitteilung

Kiel Institut für Weltwirtschaft

Mathias Rauck

24.03.2025

<http://idw-online.de/de/news849416>

Forschungs- / Wissenstransfer  
Gesellschaft, Politik, Wirtschaft  
überregional



## GREIX-Jahresauswertung 2024: Leichter Preisrückgang in allen Immobiliensegmenten

Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen, Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sind im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr abermals zurückgegangen. Verantwortlich dafür war der anhaltende Preisverfall im ersten Quartal. Im Anschluss setzte dann zwar eine Gegenbewegung ein, die aber nicht stark genug für eine positive Jahresbilanz war. Das geht aus einer aktuellen Auswertung des German Real Estate Index (GREIX) hervor, ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und dem IfW Kiel auf Basis notariell beglaubigter Verkaufspreise.

Ein Vergleich der tatsächlich erzielten Verkaufspreise auf dem deutschen Immobilienmarkt zeigt, dass im Jahr 2024 Eigentumswohnungen 1,5 Prozent günstiger gehandelt wurden als im Jahr 2023. Einfamilienhäuser notieren um 1,6 Prozent und Mehrfamilienhäuser um 3,0 Prozent unter dem jeweiligen Vorjahreswert. Inflationbereinigt – also gemessen in aktueller Kaufkraft – ist die Wertminderung etwas größer und liegt circa zwei Prozentpunkte höher.

„Die absoluten Tiefststände seit dem Einbruch hat der deutsche Immobilienmarkt vorerst hinter sich gelassen und auch die Dynamik bei den Transaktionszahlen hat wieder zugenommen“, sagt Jonas Zdrzalek (<https://www.ifw-kiel.de/de/expertinnen-und-experten/jonas-zdrzalek/>), Immobilienexperte am IfW Kiel. „Doch die geld- und außenpolitischen Unsicherheiten haben den Aufschwung zum Ende des vergangenen Jahres teilweise wieder eingebremst.“

Verglichen mit ihren Höchstständen im Jahr 2022 notierten die Preise für Eigentumswohnungen 2024 mit minus 11,4 Prozent immer noch deutlich darunter. Inflationbereinigt beträgt der Rückgang sogar 18,2 Prozent.

Einfamilienhäuser kosten 12,9 Prozent weniger als zum Höchststand (inflationbereinigt minus 19,6 Prozent). Bei Mehrfamilienhäusern war der Rückgang noch drastischer: Die Verkaufspreise liegen hier im Jahr 2024 21,6 Prozent unter dem Höchststand (inflationbereinigt minus 27,6 Prozent).

Vergleich der Großstädte: Regional positive Jahresbilanz

Die Volatilität und Unsicherheit führten in Deutschlands Großstädten zu teils gegensätzlichen Jahresbilanzen. In Frankfurt stiegen die Preise für Eigentumswohnungen im Vergleich von 2023 zu 2024 um 3,9 Prozent an. In Leipzig ging es für die Immobilienpreise mit 1,5 Prozent leicht nach oben.

Leichte Rückgänge gab es in Dresden (minus 0,6 Prozent) und Berlin (minus 1,8 Prozent). Stärker abwärts entwickelten sich die Preise in München (minus 2,1 Prozent) und Stuttgart (minus 3,2 Prozent). Den stärksten Rückgang unter Deutschlands Metropolen gab es in Hamburg, dort gingen die Preise um 4,9 Prozent im Vorjahresvergleich zurück.

Neubauten preisstabil und nahe Höchststand

Neugebaute Immobilien wurden im vergangenen Jahr wieder deutlich zahlreicher gehandelt (Transaktionsplus von 40 Prozent). Doch immer noch stehen sie nur für zehn Prozent aller Immobilientransaktionen. In den 2010er-Jahren machten Neubauten zwischen 20 und fast 30 Prozent an den Gesamtverkäufen in den deutschen Top-7-Metropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) aus.

Dabei haben sich die neugebauten Immobilien wesentlich preisstabiler gezeigt und in der Krise kaum an Wert verloren. Die Preise für fertiggestellte Eigentumswohnungen in den Top-7-Metropolen notieren 2024 fast auf ihren Höchstständen.

Bei Bestandsimmobilien hielt der Preisrückgang hingegen an. Klassische Altbauwohnungen, die vor 1950 errichtet wurden, wurden 2,3 Prozent günstiger gehandelt als im Jahr 2023. Bei Bestandswohnungen mit Baujahr nach 1950 fielen die Preise um 1,8 Prozent. Dadurch lagen diese Verkaufspreise nun um etwa 13 Prozent unter den Höchstständen aus dem Jahr 2022.

„Auf dem Immobilienmarkt wirken derzeit zwei gegensätzliche Kräfte auf die Kaufpreise und es bleibt abzuwarten, welche überwiegt. Zum einen drücken steigende Zinsen auf die Preise. Zum anderen ist der Wohnungsmangel vor allem in den Städten groß und das Angebot begrenzt, was die Preise antreibt“ so Zdrzalek.

In eigener Sache:

Ab sofort können Sie auf unserer Webseite [www.greix.de](http://www.greix.de) noch mehr Daten als bislang einsehen. Neben der indexierten Preisentwicklung und den Quadratmeterpreisen finden Sie für ausgewählte Städte nun auch die Anzahl der Transaktionen, das durchschnittliche Baujahr der gehandelten Immobilien sowie die durchschnittliche Wohnfläche. Aktuell sind die neuen Daten noch im Stadium einer Beta-Version und daher nicht für alle Städte verfügbar.

#### 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](http://www.greix.de) frei zugänglich. Nach und nach wird der Datensatz um weitere Städte erweitert werden.

Medienansprechpartner:

Mathias Rauck  
Chief Communications Officer  
T +49 431 8814-411  
[mathias.rauck@ifw-kiel.de](mailto:mathias.rauck@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](mailto:info@ifw-kiel.de)  
[www.ifw-kiel.de](http://www.ifw-kiel.de)

wissenschaftliche Ansprechpartner:

Jonas Zdrzalek  
Kiel Institute Researcher  
T +49 160 98272770  
[jonas.zdrzalek@ifw-kiel.de](mailto:jonas.zdrzalek@ifw-kiel.de)