

Pressemitteilung

Kiel Institut für Weltwirtschaft

Mathias Rauck

08.05.2025

<http://idw-online.de/de/news851715>

Forschungs- / Wissenstransfer
Gesellschaft, Politik, Wirtschaft
überregional



GREIX Q1 2025 – Immobilienpreise steigen, vor allem in den Großstädten

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 Entwicklung zeigt das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX), ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie von ECONtribute und dem Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel). Dabei werden die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthalten, nach wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Alle Daten für die jetzt 21 analysierten Städte und Landkreise sind frei verfügbar unter www.greix.de. Neu hinzugekommen ist der Kreis Mettmann.

Im Vergleich zum Vorquartal (Q1 2025 zu Q4 2024) verteuerten sich Eigentumswohnungen um 1,0 Prozent. Die Preise für Einfamilienhäuser stagnierten bei einem Wachstum von 0,1 Prozent. Mehrfamilienhäuser wurden 1,1 Prozent teurer verkauft. In diesem Segment ist die Aussagekraft aufgrund geringer Transaktionszahlen jedoch begrenzt.

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

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.

Die Zahl der Transaktionen liegt ebenfalls deutlich um fast ein Drittel über denen des Vorjahreszeitraums.

„Das Abwarten hat ein Ende“, sagt Jonas Zdrzalek (<https://www.ifw-kiel.de/de/expertinnen-und-experten/jonas-zdrzalek/>), Immobilienmarktexperte am Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel). „Wer kaufen will, hat sich offenbar mit den neuen Gegebenheiten arrangiert – und spekuliert darauf, dass der Immobilienmarkt vorerst seinen Tiefpunkt erreicht hat.“

Klare Preissteigerungen in nahezu allen Städten

In Deutschlands acht größten Städten legten die Immobilienpreise durchweg zu. Im Vergleich zum Vorquartal (Q1 2025 zu Q4 2024) stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in Köln (+3,4 Prozent) am stärksten. In Stuttgart (+2,1 Prozent) sowie Berlin (+1,7 Prozent) verteuern sich Eigentumswohnungen ebenfalls spürbar. Die Immobilienmärkte in Düsseldorf (+1,3 Prozent), Frankfurt (+0,7 Prozent) und Leipzig (+0,6 Prozent) verzeichnen moderate Anstiege der Verkaufspreise.

Für Hamburg und München stehen für das erste Quartal 2025 noch keine Transaktionsdaten zur Verfügung.

Auch außerhalb der Top-8-Städte stiegen die Preise gegenüber dem Vorquartal fast überall an. Besonders deutlich zeigt sich das in Karlsruhe mit einem Plus von 3,8 Prozent sowie in Duisburg mit einem Plus von 3,2 Prozent. Einen leichten Preisrückgang gab es in Dresden (minus 0,9 Prozent) – allerdings hatten die Preise dort bereits in den Vorquartalen stark angezogen.

Aufholbewegung in Großstädten am stärksten

Gegenüber den Tiefstständen ist die Aufholbewegung in den Großstädten am stärksten. In Leipzig kosteten Eigentumswohnungen im ersten Quartal bereits wieder rund 9 Prozent, in Köln rund 8 Prozent mehr. Auch fast alle anderen Großstädte holten stärker auf als der Durchschnitt der 21 beobachteten Städte und Regionen des GREIX.

Insgesamt lagen die Preise für Eigentumswohnungen im Schnitt nur noch rund 10 Prozent unter ihren absoluten Höchstständen.

„Ob sich die Preisanstiege weiter im selben Tempo fortsetzen, hängt vom wirtschafts- und geldpolitischen Umfeld ab“, sagt Zdrzalek. „Aber für Käufer kann sich die aktuelle Marktsituation nach einer günstigen Gelegenheit für einen Einstieg anfühlen.“

Jetzt vollständigen Bericht lesen: "Trotz unsicherer Zeiten: Immobilienpreise steigen spürbar"/<https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/greix-q1-2025-trotz-unsicherer-zeiten-immobilienpreise-steigen-spuerbar-34188/?ADMCMDSimTime=1746680400>

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.

Medienansprechpartner:

Mathias Rauck
Chief Communications Officer
T +49 431 8814-411
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
www.ifw-kiel.de

wissenschaftliche Ansprechpartner:

Jonas Zdrzalek
Kiel Institute Researcher
Tel. +49 160 982 72 770
jonas.zdrzalek@ifw-kiel.de

Anhang Preisentwicklung in Großstädten seit Tiefststand <http://idw-online.de/de/attachment109972>

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

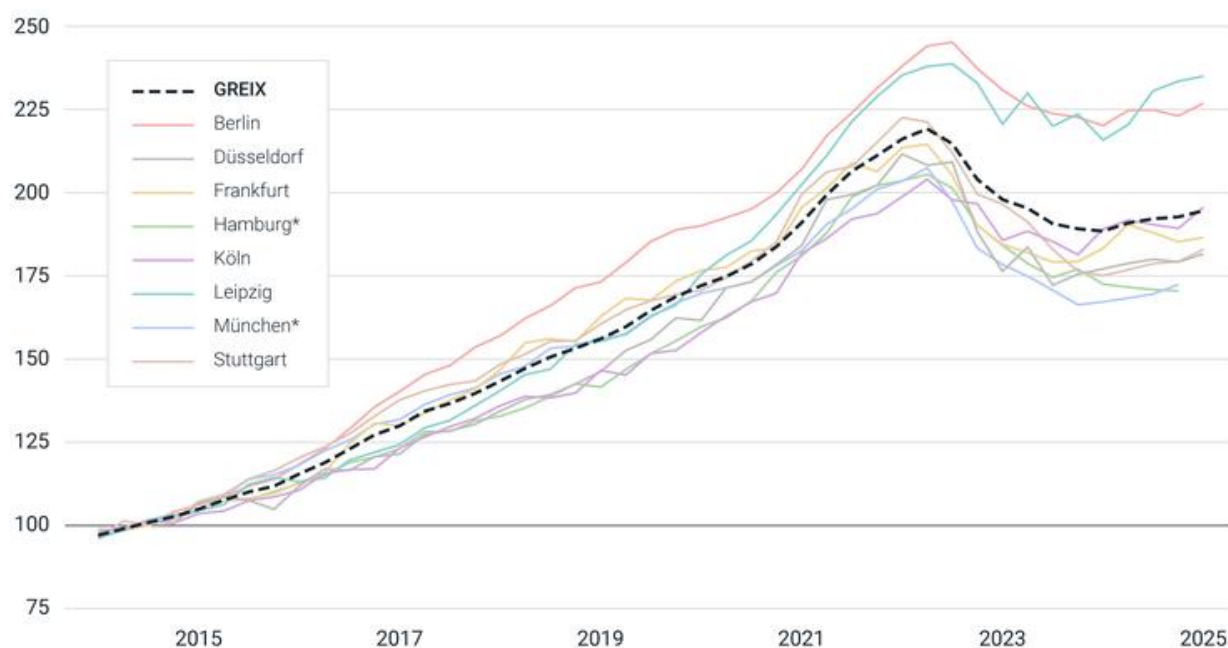
» greix.de

Preisentwicklung Marktsegmente
Kiel Institut für Weltwirtschaft

Preisentwicklung Großstädte und GREIX

Eigentumswohnungen, Index, nominal, 2014=100

GREIX



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

Preisentwicklung Großstädte und GREIX
Kiel Institut für Weltwirtschaft