

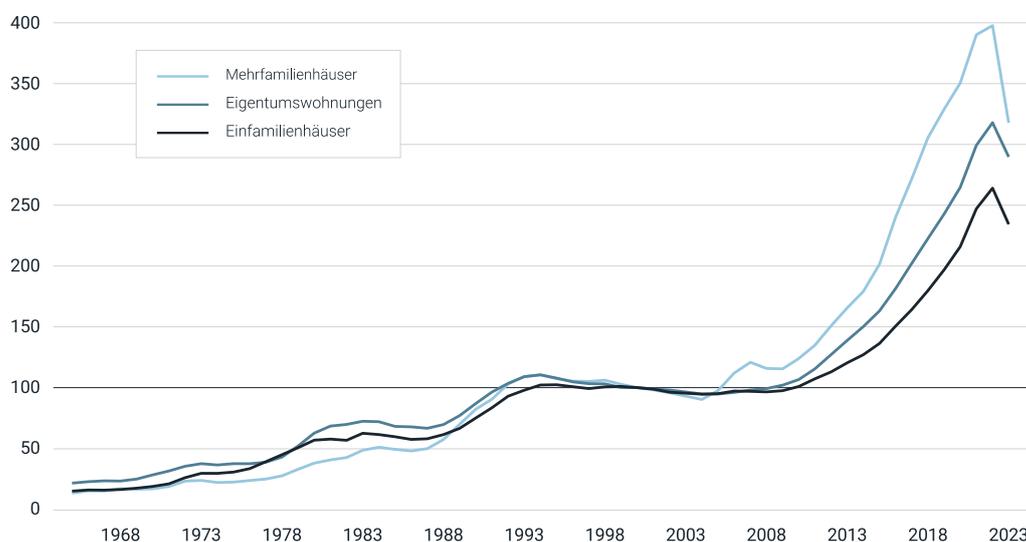
ERGEBNISSE FÜR 2023 & 2023 Q4

2023 mit historisch größtem Preisverfall bei Immobilien seit Aufzeichnung

Bonn & Kiel, 08.02.2024 - 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. Dies 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.

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 19 deutschen Städten.

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. 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.

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.

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.

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.

Aufgrund der nur geringen Teuerungsraten zum Vorquartal weichen die **inflationbereinigten** Preisveränderungen für alle Marktsegmente nur minimal nach unten ab.

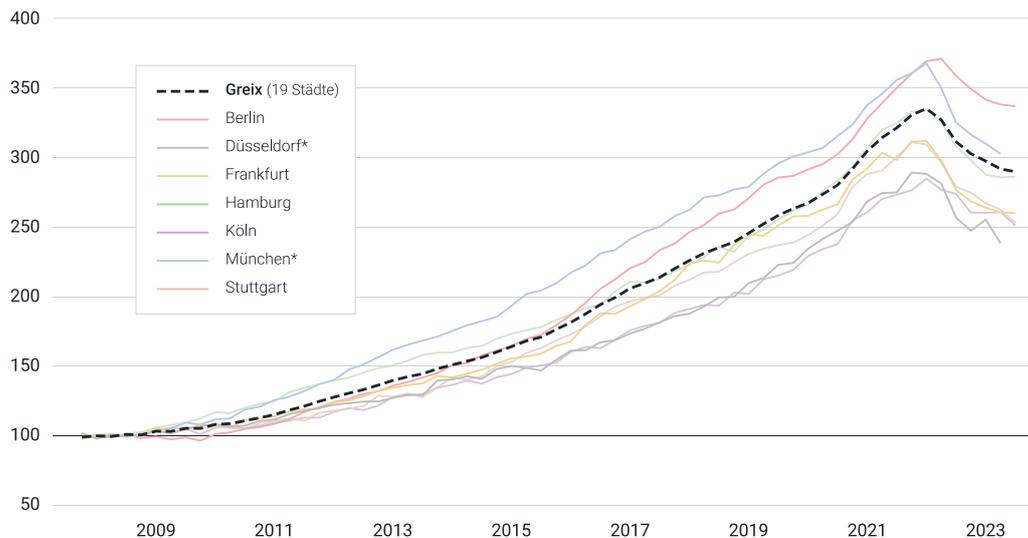
Verglichen zum **Vorjahresquartal, Q4 2022**, liegen alle Wohnsegmente deutlich im Minus, wobei die Rückgänge geringer ausfallen als in den vorherigen Quartalen.

- **TOP 7 STÄDTE.** Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen in Deutschlands Top7 Metropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) zeigen eine sehr heterogene Entwicklung. Während die Preise im Vorquartalsvergleich in Köln und Stuttgart noch recht deutlich um jeweils 3,6 Prozent fallen, bewegen sich in Berlin (-0,4 Prozent), Frankfurt (-0,2 Prozent) und Hamburg (+0,2 Prozent) die Preise seitwärts.

Beim durchschnittlichen Quadratmeterpreis (gerundet auf die Hunderterstelle) liegt Spitzenreiter München mit 8600 €/m² (Stand Q3 2023) deutlich vor Hamburg. Es folgen Frankfurt mit 5300 €/m² und Berlin. Stuttgart und Köln sind mit durchschnittlich 4200 €/m² die günstigsten der Top-7 Metropolen. Kaum teurer ist Düsseldorf mit 4300 €/m² (Stand Q3 2023).

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Top-7 Metropolen, Greix; Index 2008=100



Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 19 deutschen Städten.
* Datenstand 3. Quartal 2023

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Index, Veränderung in Prozent ggü. Vorjahresquartal

	21Q4	22Q1	22Q2	22Q3	22Q4	23Q1	23Q2	23Q3	23Q4
Greix (19 Städte)	14,6	13,3	10,0	4,1	- 3,1	- 8,4	-11,2	-10,8	- 6,9
Berlin	15,8	15,1	12,6	9,4	2,4	- 3,0	- 7,5	- 8,9	- 6,1
Düsseldorf	11,2	14,0	7,4	2,5	- 6,6	-14,4	-11,4	-15,2	—
Frankfurt	12,0	9,6	6,8	- 1,7	- 7,3	-13,8	-15,3	-12,6	- 5,9
Hamburg	14,7	13,3	8,8	1,6	- 5,2	-10,4	-13,9	-12,1	- 7,0
Köln	15,0	8,5	9,3	2,5	0,2	- 5,8	- 8,6	- 5,8	- 8,2
München	12,8	11,4	8,9	1,2	- 8,6	-12,2	-15,7	-13,5	—
Stuttgart	15,9	11,6	7,3	2,0	- 7,2	-11,7	-13,6	-11,4	- 9,3

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

Hinweis: Für Düsseldorf und München liegen in diesem Update keine Daten für das vierte Quartal vor. Für Hamburg und Berlin können keine Quadratmeterpreise ausgewiesen werden.

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.** 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 4200 €/m² das Niveau der Top7 Metropolen. Etwas dahinter folgen Lübeck, Wiesbaden, Leipzig und Karlsruhe. Am günstigsten ist das Preisniveau in Duisburg (1900 €/m²) und Chemnitz (1500 €/m²).

- **ANZAHL AN TRANSAKTIONEN.** Der große Preisrückgang im Jahr 2023 wird auch in der gefallen Anzahl an Transaktionen um 27 Prozent bei Eigentumswohnungen, 19 Prozent bei Mehrfamilienhäuser und 16 Prozent bei Einfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr deutlich. Seit dem Höhepunkt der Transaktion im Jahr 2021 zeichnet sich ein Rückgang der Anzahl an Transaktionen im Jahr 2023 von 49 Prozent bei Eigentumswohnungen, 42 Prozent bei Mehrfamilienhäuser und 39 Prozent bei Einfamilienhäuser ab.

Die jüngsten Ergebnisse des vierten Quartals 2023 deuten allerdings auf eine leichte Stabilisierung der Anzahl der Transaktion hin. Im Vergleich zum Vorquartal sind die Transaktion um 3 Prozent bei Eigentumswohnungen, 9 Prozent bei Mehrfamilienhäuser und 2 Prozent bei Einfamilienhäuser gestiegen. Dieser Anstieg ist insbesondere auf einen Anstieg der Transaktionen in den Top 7 Städte zurückzuführen.

- **PREISRÜCKGANG SEIT HÖCHSTSTAND.** Gegenüber den jeweiligen Höchstständen verlieren Eigentumswohnungen durch den abermaligen wenn auch geringen Preisrückgang weiter an Wert. Ausnahme ist Hamburg, wo sich die Preise leicht erhöhen. In Berlin und Köln sind die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen darüber hinaus am stabilsten und notieren gegenüber den Boomzeiten nur mit 6,5 Prozent (Berlin) und mit 8,1 Prozent (Köln) im Minus.

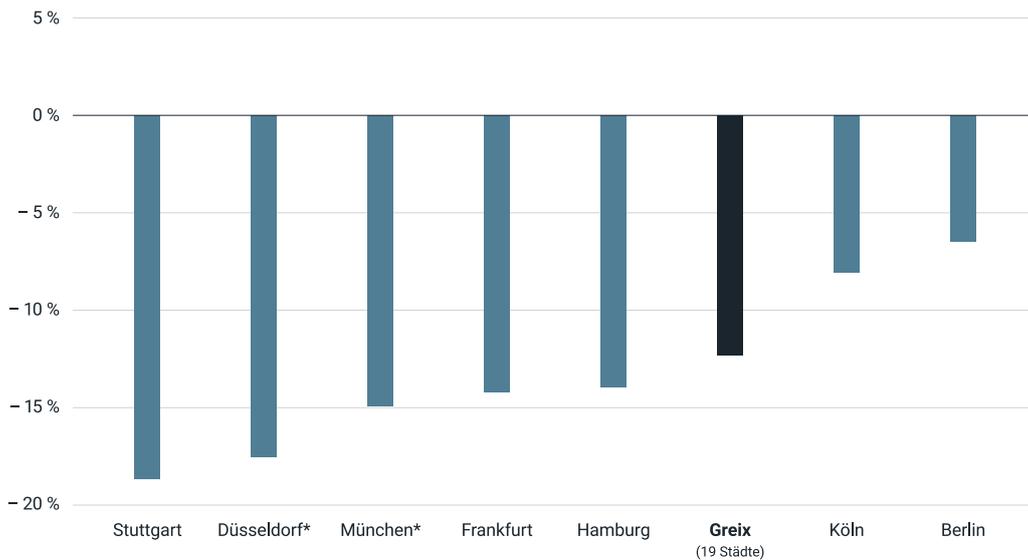
Am größten ist der Wertverlust in Stuttgart mit Minus 18,7 Prozent und Düsseldorf mit über Minus 17 Prozent. Für den Greix, also alle 19 Städte des Index, liegt der Preisrückgang gegenüber dem Höchststand bei knapp über 12 Prozent.

Gemessen in aktueller Kaufkraft ist die Wertminderung in allen Städten noch beträchtli-

cher und liegt circa 10 Prozentpunkte höher. Für Stuttgart, Düsseldorf und Frankfurt beträgt der inflationsbereinigte Verlust gegenüber dem Höchststand rund 25 Prozent, für den Greix 20 Prozent.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen seit Höchststand

Top-7 Metropolen, Greix; Veränderung in Prozent



Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 19 deutschen Städten.
* Datenstand 3. Quartal 2023

- METHODIK.** Die Immobilienpreisindizes werden mit hedonischen Methoden auf Basis tatsächlicher Transaktionsdaten aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erstellt. 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. 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.

AUTOREN

Francisco Osswald do Amaral
ECONtribute
0228 73-60143
francisco.amaral@uni-bonn.de

Jonas Zdrzalek
Kiel Institute Researcher
jonas.zdrzalek@ifw-kiel.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 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) in Kooperation mit den lokalen Gutachterausschüssen. Ziel ist es, die Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu erhöhen. Unterschiedliche Preisindizes für 18 Städte sind unter www.greix.de frei zugänglich. 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