

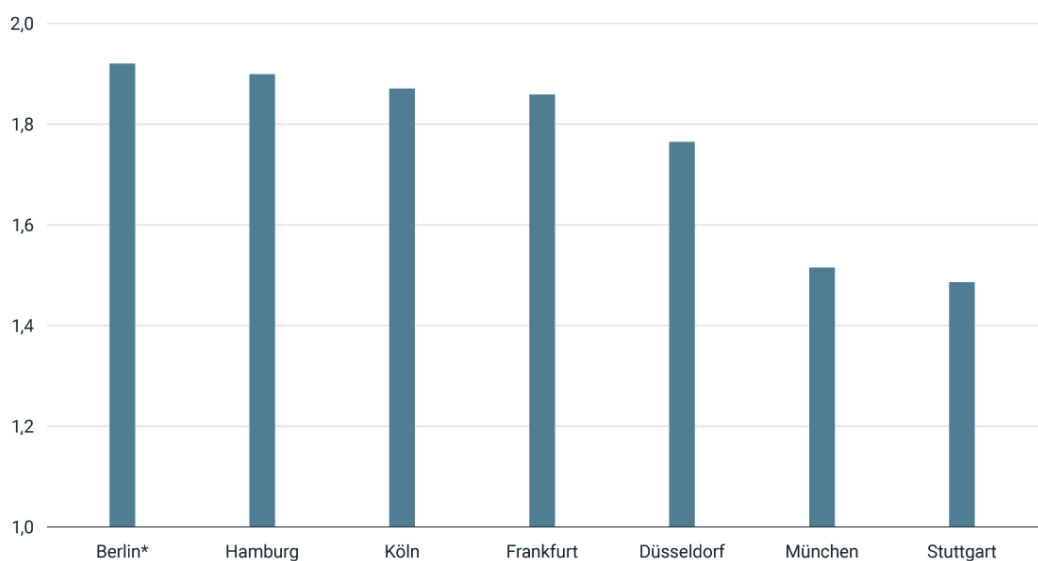
Preise in zentralen Lage fallen im Abschwung seit 2022 besonders stark

Kiel, 03.04.2025 – Die Preisspanne zwischen den günstigsten und den teuersten, häufig zentralen Stadtvierteln ist in deutschen Städten nach wie vor sehr groß. Die Preisunterschiede zwischen Stadtzentren und Außenbezirken nehmen jedoch ab. Grund dafür ist, dass die Preise in zentralen Vierteln seit 2022 im Verhältnis deutlich stärker gesunken sind. In den Boomjahren sah die Entwicklung noch anders aus: Damals profitierten die zentralen Lagen überdurchschnittlich. Diese Erkenntnisse basieren auf den Zahlen des German Real Estate Index (GREIX), ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und dem Kiel Institute für Weltwirtschaft (IfW Kiel).

Preisunterschiede innerhalb der Städte. Innerhalb der Städte gibt es erhebliche Preisunterschiede zwischen dem günstigsten und teuersten Viertel für die 7 größten Städte. Diese Preisunterschiede fallen aber je Stadt unterschiedlich stark aus.

Verhältnis teuerstes / günstigstes Auswertungsviertel

Eigentumswohnungen, Top-7 Metropolen, Quadratmeterpreise, nominal



* Datenstand 2023

» 2024, Stand: 03.04.2025

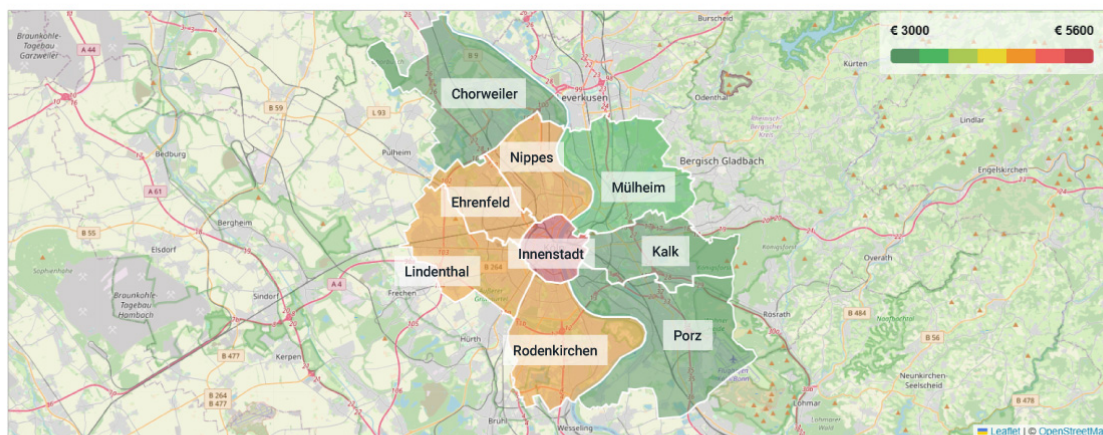
» greix.de

Besonders groß sind die Preisunterschiede für Eigentumswohnungen zwischen dem teuersten und dem günstigsten Stadtbezirk in Hamburg (Nord vs. Bergedorf) und Köln (Innenstadt vs. Chorweiler). Käufer bezahlten hier 2024 im Vergleich fast den doppelten Quadratmeterpreis für das beliebtere Viertel, in Köln beispielsweise ca. 5600€/m² in der Innenstadt und ca. 3000€/m² in Chorweiler. Ähnlich hoch war der Preisaufschlag mit knapp 90 Prozent in Frankfurt (Westend/Innenstadt vs. West/Autobahn). In Berlin sind die Unterschiede ebenfalls sehr hoch (Mitte vs. West), dort stammen die aktuellsten Daten allerdings aus dem Jahr 2023. Am dichtesten beisammen sind die Preise in Stuttgart, aber auch hier ist ein spürbarer Abstand vorhanden. Der Quadratmeter kostete 2024 im teuersten Stadtviertel Mitte-Nord gut 50 Prozent mehr als im günstigsten Neckar-Ost (5300€/m² vs. 3600€/m²).

Stadtbezirke Köln

Eigentumswohnungen, Preis pro Quadratmeter, 2024, nominal

GREIX



» 2024, Stand:03.04.2025

» greix.de

In fast allen sieben deutschen Metropolen finden sich Viertel, in denen die Quadratmeterpreise unterhalb des GREIX-Durchschnittes der 20 erfassten Städte und Regionen liegen – Käufer finden also günstige Ausweichmöglichkeiten zu den teuren, zentralen und sehr beliebten Lagen.

Stadtviertel Stuttgart

Eigentumswohnungen, Preis pro Quadratmeter, 2024, nominal



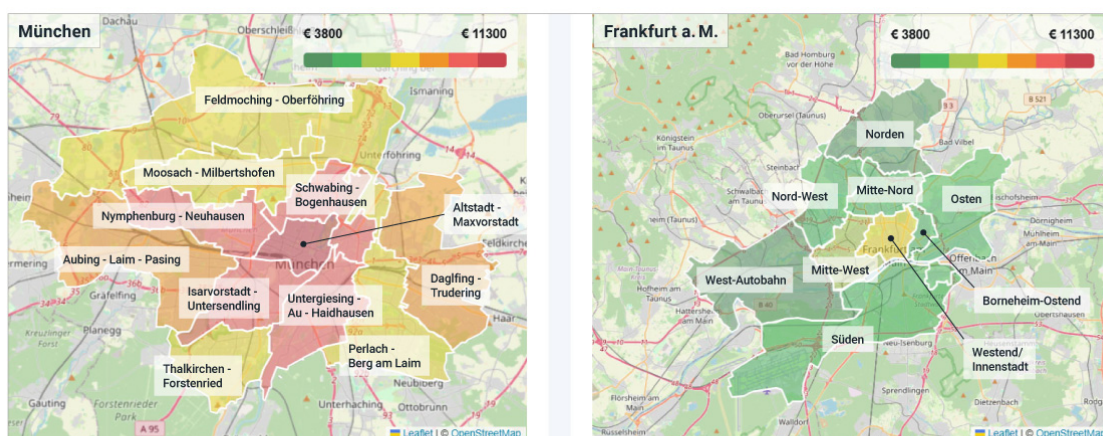
» 2024, Stand:03.04.2025

» greix.de

Ausnahme ist München. Hier lag der Quadratmeterpreis 2024 im günstigsten Viertel Moosach-Milbertshofen mit ca. 7500€/m² über dem teuersten Viertel in allen anderen deutschen Großstädten. Außerhalb Münchens liegen die teuersten Stadtviertel bei gut 7000€/m² in Hamburg, Frankfurt und Berlin. Die günstigsten Stadtviertel in Deutschlands Großstädten liegen in Köln, in Chorweiler, Porz und Kalk kosteten Wohnungen rund 3000€/m².

Stadtviertel München vs. Frankfurt a. M.

Eigentumswohnungen, Preis pro Quadratmeter, 2024, nominal



» 2024, Stand:03.04.2025

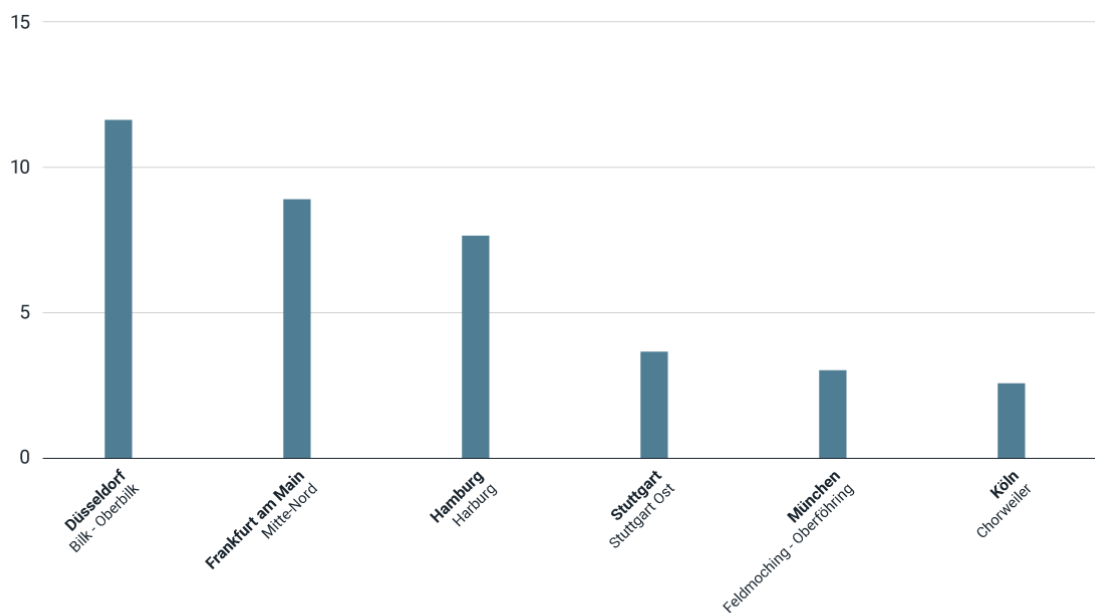
» greix.de

Geringste und höchste Preisrückgänge Auswertungsviertel. In den großen Städten sind die Preise besonders in Lagen außerhalb des Zentrums gestiegen. Beispielsweise die Auswertungsviertel Bilk-Oberbilk in Düsseldorf (+11,6%), Mitte-Nord in Frankfurt (+8,9%), das trotz seines Namens außerhalb des Zentrums liegt und Hamburg-Harburg (+7,6%).

In Hamburg (Hamburg-Mitte: -16,5%) und Düsseldorf (Altstadt-Stadtmitte: -10,4%) fielen die Preise in zentralen Vierteln am stärksten. Auch das zentrumsnahe West-Botnang (-6,7 %) in Stuttgart gehört zu der Gruppe der Viertel in denen die Preise besonders stark fielen. Auch in München (Altstadt-Maxvorstadt: -6%) ist der Preisrückgang im Zentrum am stärksten.

Stärkstes Preiswachstum Auswertungsviertel

Eigentumswohnungen, Top-7 Metropolen, Veränderung ggü. 2023 in %, Index, nominal

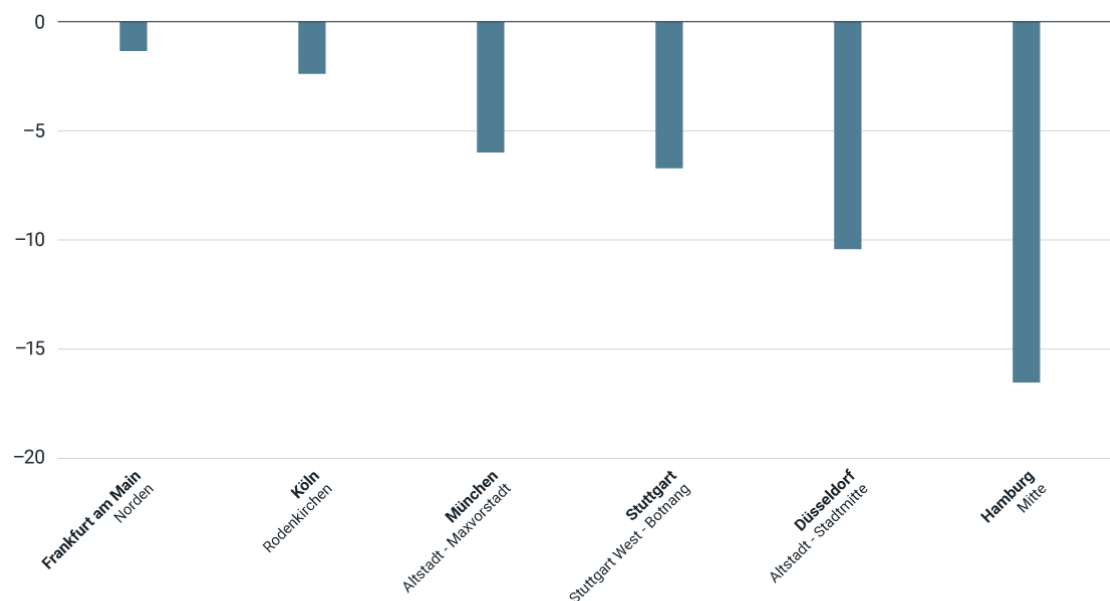


» 2024, Stand:03.04.2025

» greix.de

Stärkster Preisrückgang Auswertungsviertel

Eigentumswohnungen, Top-7 Metropolen, Veränderung ggü. 2023 in %, Index, nominal



» 2024, Stand:03.04.2025

» greix.de

Bei Betrachtung der inflationsbereinigten statt der nominalen Preisveränderungen fallen die Rückgänge noch deutlicher aus. Berücksichtigt man die Inflation im letzten Jahr fielen die Preise in Hamburg Mitte um ca. 18,5% und die Preise in der Düsseldorfer Altstadt um ca. 12,5%.

Preisentwicklung Auswertungsviertel außerhalb der Top-7 Städte. In den städtischen Vierteln außerhalb der Top-7-Städte zeigt sich kein einheitliches Muster im Vergleich zwischen zentralen und nicht zentralen Lagen.

In einigen Städten sind ähnliche Entwicklungen wie in den Top-7-Städten zu beobachten. So verzeichnete in Bonn das Auswertungsgebiet Zentrum-Süd mit rund 6,5% den stärksten Rückgang. In Dortmund sind die Preise in der Innenstadt mit einem Minus von rund 6,5% am stärksten gefallen. In anderen Städten ist dieser Trend jedoch nicht zu beobachten. Die Innenstadt von Münster war mit einem Plus von rund 15% sogar der am stärksten wachsende Stadtteil im Jahr 2024. In Chemnitz sanken die Preise zwar in Mitte-West um rund 5,5%, gleichzeitig stiegen sie aber im ebenfalls zentral gelegenen Stadtviertel Mitte um rund 4%. Der stärkste Preisrückgang außerhalb der Top-7-Städte ist mit rund 10% in Karlsruhe Ost zu verzeichnen, während die Preise in den zentralen Lagen von Karlsruhe deutlich weniger stark gesunken sind.

Bei diesen Ergebnissen ist zu beachten, dass die Anzahl der Transaktionen in den untersuchten Auswertungsvierteln kleinerer Städte zum Teil deutlich unter den Werten der Top-7-Städte liegt und somit eine höhere statistische Unsicherheit besteht.

Historische Entwicklung der Preisunterschiede innerhalb der Stadt. Um die aktuelle Entwicklung besser einordnen zu können, lohnt sich ein Blick auf die langfristige Entwicklung der Preisunterschiede innerhalb der Städte im Vergleich zwischen zentralen und nicht zentralen Lagen¹. Für diese Analyse wird der erste verfügbare nominale Quadratmeterpreis verwendet und mit dem jeweiligen hedonischen Index fortgeschrieben. Anschließend berechnen wir den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für zentrale und nicht zentrale Lagen und bilden das Verhältnis pro Stadt. Für die Darstellung wird das Verhältnis über alle Top-7-Metropolen gemittelt. Durch die Fortschreibung mit den hedonischen Indizes können wir ausschließen, dass die Entwicklungen auf andere Eigenschaften des Wohnungsbestandes in den jeweiligen Zonen zurückzuführen sind.

Die historische Betrachtung der Preisdifferenz zwischen zentralen und nicht-zentralen Auswertungszonen im Durchschnitt der Top-7-Metropolen zeigt, dass sich die Differenz deutlich ausgeweitet hat. Im Jahr 1990 lag das Verhältnis mit ca. 1,03 knapp über 1, d.h. die zentralen Lagen waren im Durchschnitt nur 3 Prozent teurer als die nicht zentralen Lagen.

Das Verhältnis sank zunächst bis 1996 auf ca. 0,97 und pendelte sich dann bei ca. 1,05-1,06 ein. Insbesondere im Zuge des Immobilienpreisbooms stieg das Verhältnis deutlich an und erreichte 2017 einen Höchststand von ca. 1,27. Diese Entwicklung ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass der Preisboom zunächst in den teureren zentralen Lagen einsetzte, wodurch sich der Abstand zwischen zentralen und nicht zentralen Lagen vergrößerte. Die anderen Lagen zogen in der Preisentwicklung erst später nach. Deutlich wird dies daran, dass das Verhältnis nach dem Höchststand relativ stabil mit leicht fallender Tendenz ist.

Erst mit Beginn des Abschwungs ist ein deutlicher Rückgang der Quote zu beobachten,

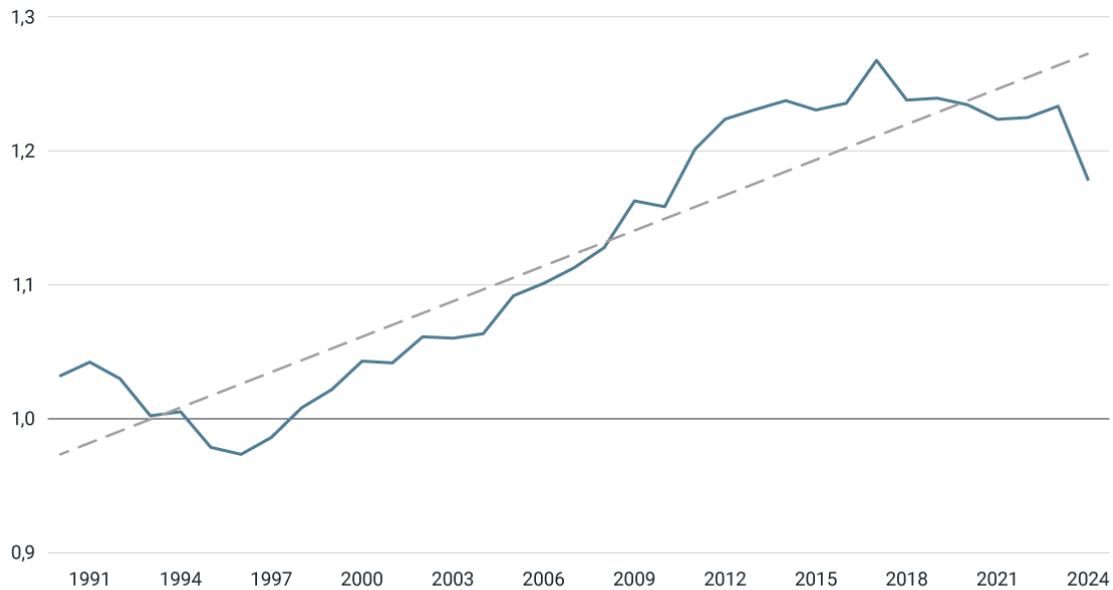
¹Folgende Auswertungsviertel bzw. Stadtteile haben wir als zentrale Lagen definiert (vgl. Website oder Dokumentation). Berlin: Prenzlauerberg, Charlottenburg, Friedrichshain, Mitte, Neukölln-Kreuzberg; Düsseldorf: Altstadt - Stadtmitte; Frankfurt: Mitte-West, Westend/Innenstadt; Hamburg: Mitte, Altona; Köln: Stadtbezirk Innenstadt ohne Stadtteil Deutz; München: Altstadt - Maxvorstadt, Isarvorstadt - Untersending, Schwabing - Bogenhausen; Stuttgart: Mitte-Nord. Wir haben weitere Definitionen für zentrale Lagen für die jeweiligen Städte getestet und die Ergebnisse waren nicht sensitiv zur spezifischen Auswahl.

die auf eine unterschiedliche Preisentwicklung zwischen zentralen und nicht zentralen Lagen hindeutet. Am Ende des Betrachtungszeitraums im Jahr 2024 liegt das Preisverhältnis bei knapp 1,18. Die Differenz hat sich damit über den gesamten Zeitraum etwa versechsfacht.

Verhältnis zentraler / nicht-zentraler Lagen

Eigentumswohnungen, Historische Entwicklung, Top-7 Metropolen, Index, Nominal

GREIX



» 2024, Stand:03.04.2025

» greix.de

Unterschiede in der Preisentwicklung von zentralen und nicht-zentralen Lagen.

Wie bereits die Grafik zum historischen Durchschnittsverhältnis zeigt, haben sich die zentralen Lagen seit 2007 insgesamt besser entwickelt, wobei sich der Abstand insbesondere im Abschwung stark verringert hat. Allerdings verdeckt diese Betrachtung die unterschiedliche Preisentwicklung jeweils für die Top-7-Metropolen an zentralen und nicht zentralen Lagen.

Zwischen 2007 und 2022, einer Phase stark steigender Immobilienpreise, haben die zentralen Lagen überdurchschnittlich profitiert. Vergleicht man die Preisindizes der zentralen Lagen mit denen der übrigen Auswertungszonen, zeigt sich beispielsweise, dass die Preise in zentralen Lagen in Berlin um rund 47 Prozentpunkte stärker gewachsen sind als die übrigen Zonen. Ähnlich groß ist die Differenz in München. Dort stiegen die Preise in den zentralen Lagen um rund 34 Prozentpunkte stärker als in

den übrigen Gebieten. In Stuttgart war der Unterschied am geringsten. Die Preissteigerungen im Zentrum lagen aber immer noch um mehr als 13 Prozentpunkte über denen der übrigen Lagen. Auch in Hamburg ist der Unterschied mit knapp 20 Prozentpunkten eher gering.

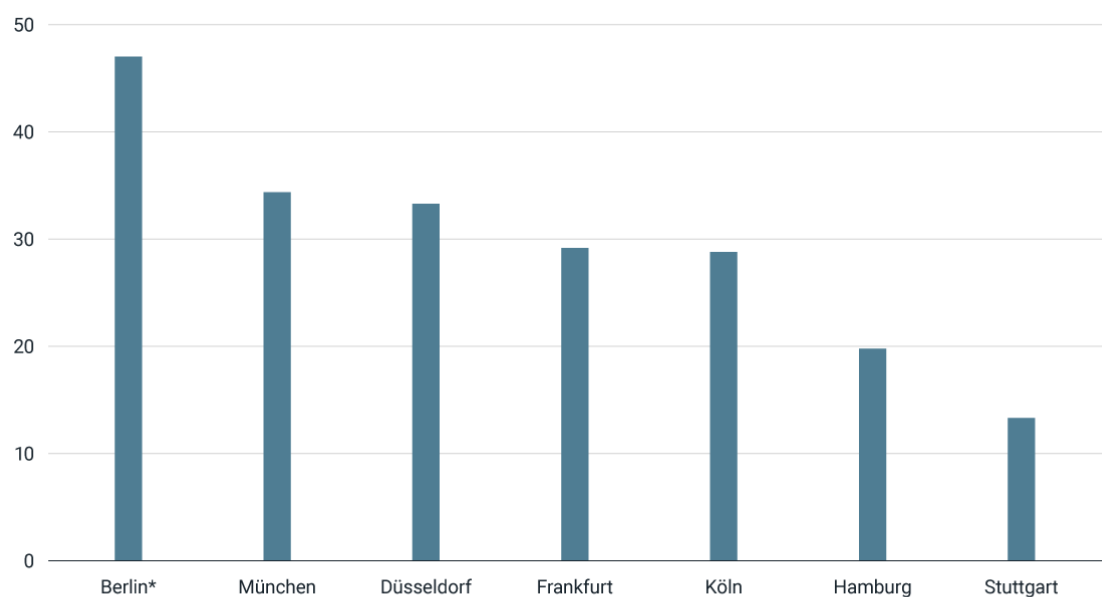
Im Vergleich zu den Höchstständen hat sich dieses Verhältnis inzwischen umgekehrt. Die Preisrückgänge waren in den zentralen Lagen besonders stark. Am größten ist der Unterschied in Hamburg: In der Innenstadt sanken die Preise um ca. 6,0 Prozentpunkte stärker als in den übrigen Lagen. Auch in Düsseldorf war der Preisrückgang in den zentralen Lagen mit 5,1 Prozentpunkten deutlich höher als in den nicht zentralen Gebieten.

In München und Köln war die Preisentwicklung in den zentralen Lagen ebenfalls schwächer, die Differenz ist mit rund einem Prozentpunkt jedoch am geringsten.²

Differenz zentrale / nicht-zentrale Lagen

Eigentumswohnungen, Top-7 Metropolen, Veränderung 2022 ggü. 2007 in %, nominal

GREIX



*Datenstand 2023

» 2024, Stand:03.04.2025

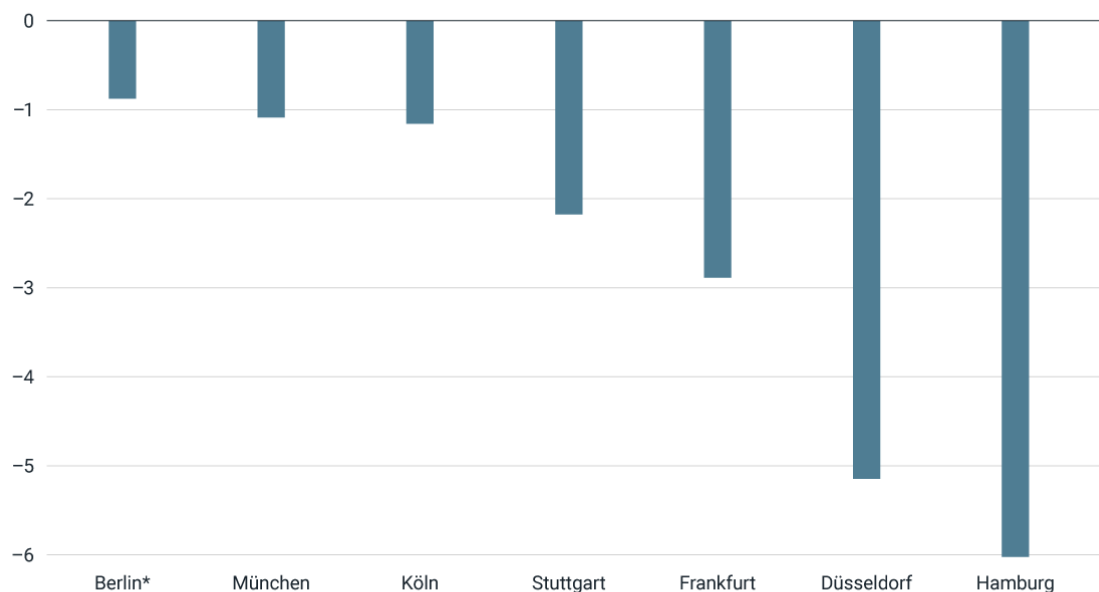
» greix.de

²Für Berlin liegen derzeit noch keine Ergebnisse für das Jahr 2024 vor, so dass sich der Vergleich nur auf die Veränderung von 2022 auf 2023 bezieht.

Differenz zentrale / nicht-zentrale Lagen



Eigentumswohnungen, Top-7 Metropolen, Veränderung seit 2022 in %, Index, nominal



*Datenstand 2023

» 2024, Stand:03.04.2025

» greix.de

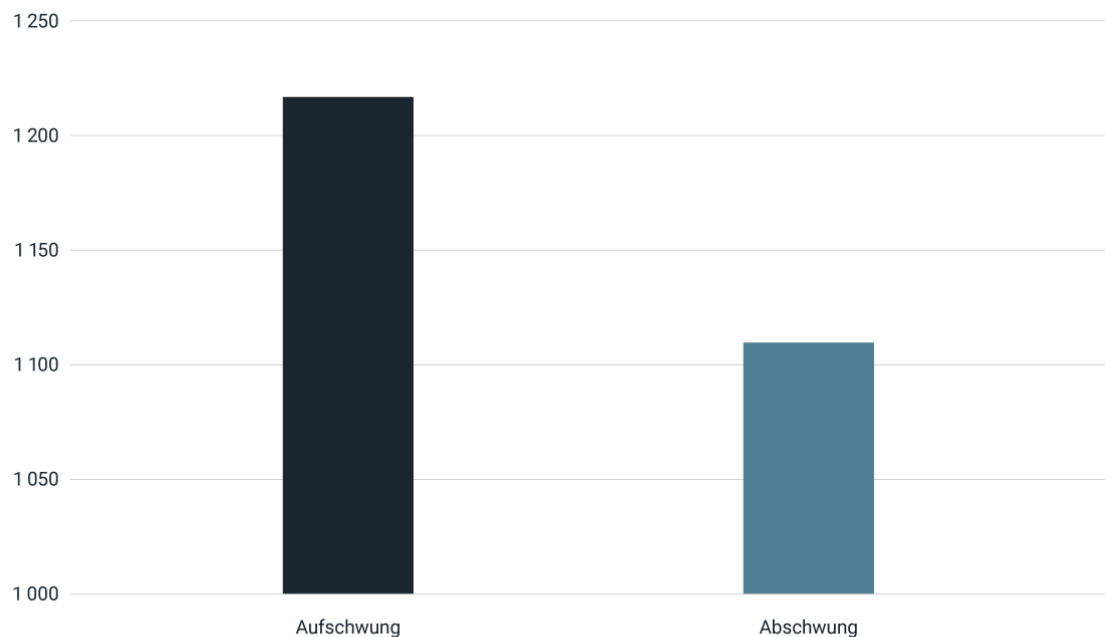
Entwicklung des Preisaufschlags für zentrale Lagen. Im Fokus dieser Analyse steht die Entwicklung des Preisaufschlags zentraler Lagen gegenüber nicht zentralen Lagen, gemessen am Quadratmeterpreis (€/m²). Anders als in den vorangegangenen Analysen definieren wir zentrale Lagen hier als Wohnungen, deren Entfernung zum Stadtzentrum maximal 15% der größten Entfernung aller im betrachteten Zeitraum verkauften Eigentumswohnungen innerhalb einer Stadt beträgt.

Die Analyse zeigt, dass Käufer während des Aufschwungs von 2012 bis einschließlich des ersten Quartals 2022 im Durchschnitt rund 1.220 €/m² mehr für Wohnungen in zentralen Lagen zahlten. Mit dem allgemeinen Rückgang der Immobilienpreise ab dem zweiten Quartal 2022 sinkt dieser durchschnittliche Aufschlag um 9% auf rund 1.110 €/m². Damit bestätigt sich erneut, dass sich der Preisabstand zwischen zentralen und nicht zentralen Lagen seit dem Preisrückgang Mitte 2022 deutlich verringert hat.

Prämie für zentrale Lage



Eigentumswohnungen, Großstädte, Vergleich Aufschwung / Abschwung, in €/m², nominal



» 2024, Stand:03.04.2025

» greix.de

Für diese Analyse verwenden wir die Gesamtheit aller Transaktionen in fünf der Top-7-Städte (München, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Frankfurt) zwischen 2012 und 2024, da für diese Städte die Entfernung zum zentralen Punkt der Stadt³, gemessen in Kilometern Luftlinie, vorliegt. Die Analyse basiert auf einer hedonischen Regression, bei der für andere Immobilienmerkmale, die allgemeine Preisentwicklung und stadtspezifische Besonderheiten kontrolliert wird, um auszuschließen, dass die Unterschiede auf andere Faktoren zurückzuführen sind. Um festzustellen, ob es eine signifikante Veränderung in der Zahlungsbereitschaft für Wohnungen in zentraler Lage gegeben hat, werden alle Wohnungen ausgewählt, die seit dem Abschwung in zentraler Lage gehandelt wurden. Anschließend wird geschätzt, ob sich der Preiseinfluss für diese spezifischen Wohnungen von dem für zentral gelegene Wohnungen zu einem anderen Zeitpunkt unterscheidet. Der geschätzte Koeffizient für zentrale Lagen während des Preiserückgangs ist negativ und statistisch signifikant.

Die Ergebnisse sind robust gegenüber einer geänderten Definition des Abschwungs, der im dritten Quartal 2022 beginnt, sowie gegenüber einer engeren Zentrendefinition, die das Zentrum als festen Radius von zwei Kilometern um das Stadtzentrum

³Das Stadtzentrum haben wir wie folgt definiert: Düsseldorf: Marktplatz; Frankfurt: Konstablerwache; Hamburg: Alsterwache; Köln: Kölner Dom; München: Marienplatz.

definiert.

Erklärungen für die Preisentwicklung zentraler und nicht-zentraler Lagen Mehrere Faktoren bieten Erklärungsansätze für den jüngsten Rückgang der Aufschläge für zentrale Lagen. Zum einen könnten sich die Wohnpräferenzen infolge der Corona-Pandemie verändert haben. Home-Office Möglichkeiten machen Immobilien außerhalb des Zentrums attraktiver.

Zum anderen reagieren Käufer sensibel auf das gestiegene Zinsniveau. Da zentrale Lagen risikoärmer sind, aber auch weniger Rendite versprechen, haben sie von der Niedrigzinspolitik der vergangenen Jahre besonders profitiert. Durch den Zinsanstieg ab 2022 könnte sich die Nachfrage tendenziell auf risikoreichere, aber renditestärkere Objekte verlagert haben, die häufiger außerhalb der Zentren liegen.

Darüber hinaus könnten inflationsbedingte Reallohnverluste, insbesondere 2022 und Anfang 2023, die Nachfrage in das untere Preissegment verschoben haben, da sich weniger Haushalte teure Innenstadtwohnungen leisten können. Höhere Finanzierungskosten dürften diesen Effekt noch verstärkt haben.

Es ist wahrscheinlich, dass alle diese Aspekte zumindest teilweise zur unterschiedlichen Preisentwicklung in zentralen und nicht zentralen Lagen beigetragen haben.

Methodik. Die Immobilienpreisindizes werden auf Basis tatsächlicher Transaktionsdaten aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erstellt. Mittels statistischer Verfahren (hedonische Methode) werden Verzerrungen durch spezifische Charakteristika der Transaktionen bereinigt. Beispielsweise kann der Verkauf besonders vieler hochpreisiger Immobilien, etwa aufgrund hoher Quadratmeterzahlen, guter Lage oder eines guten Zustands, zu steigenden Durchschnittspreisen pro Quadratmeter führen. Einem solchen Anstieg liegt jedoch keine generelle Wertsteigerung für Immobilien zugrunde. Durch die Indexbildung entstehen keine Verzerrungen 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.

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.

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.

Autoren**Dr. Jonas Zdrzalek**

Kiel Institute Researcher

+49 160 98327770

jonas.zdrzalek@ifw-kiel.de

Steffen Zetzmann

Kiel Institute Researcher

steffen.zetzmann@ifw-kiel.de

Prof. Dr. Francisco Osswald do Amaral

Assistenzprofessor Universität Zürich &

Kiel Institute Research Fellow

francisco.amaral@df.uzh.ch

Hanno Eckert

Kiel Institute Research Assistant

hanno.eckert@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 der Indizes verwendet?*

- Die Datenerhebung findet bei den lokalen 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 20 Städte und Regionen sind frei zugänglich unter www.greix.de. Nach und nach wird der Datensatz um weitere Städte erweitert werden.



**MACROFINANCE &
MACROHISTORY LAB**

Impressum

Kiel Institut für Weltwirtschaft

Kiellinie 66, 24105 Kiel

0431 8814-1 | greix@ifw-kiel.de