

ERGEBNISSE FÜR 2024 Q3

Erholung der Immobilienpreise bestätigt sich, Neubauwohnungen nahe Höchststand

[Bonn & Kiel, 07.11.2024](#) - Die Erholung am deutschen Immobilienmarkt setzt sich im dritten Quartal 2024 fort. Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind gegenüber dem Vorquartal (Q2 2024) abermals gestiegen und legten sogar im Jahresvergleich zu. Ein Vergleich nach Baujahresklassen zeigt, dass die Preise für Neubauwohnungen bereits wieder nahe an ihrem Höchststand notieren. Dies zeigt das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX), einem Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und dem IfW Kiel.

Preisentwicklung Marktsegmente

Index, Veränderung in Prozent

	Vorquartal	Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	+ 1,4 %	+ 0,9 %
Einfamilienhäuser	+ 1,3 %	+ 0,1 %
Mehrfamilienhäuser	- 0,4 %	- 2,8 %

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.

Verglichen mit dem **Vorquartal (Q3 2024 vs. Q2 2024)**, sind die Preise für **Eigentumswohnungen** um 1,4 Prozent gestiegen. **Einfamilienhäuser** legten um 1,3 Prozent zu. **Mehrfamilienhäuser** sanken dagegen leicht um 0,4 Prozent im Wert, im Vorquartal waren die Preise allerdings sehr kräftig um 4,4 Prozent gestiegen. Speziell in diesem Segment herrscht allerdings aufgrund geringer Transaktionen eine hohe Volatilität, und die Aussagekraft ist begrenzt.

Die Preisentwicklung insgesamt lag wie auch im Vorquartal über den aktuellen Inflationsraten.

Erstmals seit dem Einbruch vor rund zwei Jahren steigen die Preise auch im Jahresvergleich. Gegenüber dem **Vorjahresquartal (Q3 2024 vs. Q3 2023)** wurden Eigentumswohnungen um 0,9 Prozent teurer, Einfamilienhäuser verzeichneten eine schwarze Null (+0,1 Prozent). Mehrfamilienhäuser sanken um 2,8 Prozent im Wert, das Minus geht im

Vergleich zu vorherigen Quartalen aber stetig zurück, auch dies ist ein weiteres Zeichen einer Trendwende am Immobilienmarkt.

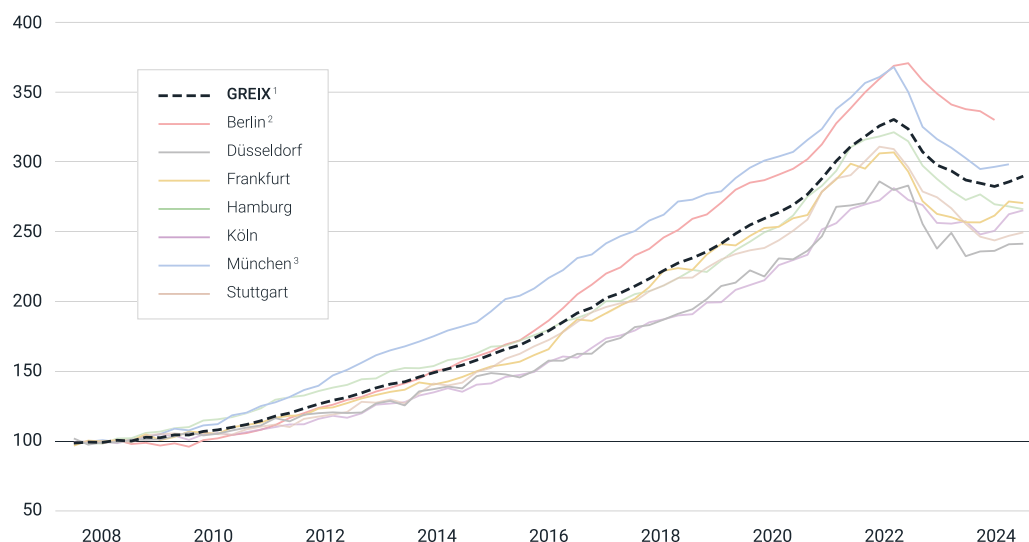
Die Anzahl an **Immobilientransaktionen** legte nochmals zu, sie befinden sich aber noch spürbar unter denen der Boom-Jahre bei rund 75 Prozent des Durchschnitts der Jahre 2019 bis 2021. Der Anteil von **Neubauten** hat sich dabei im Vergleich zum Durchschnitt der Boomjahre von etwa 20 Prozent auf nur noch 10 Prozent reduziert.

- **TOP 7 STÄDTE.** In Deutschlands 7 größten Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) zeigte sich alles in allem eine Seitwärtsbewegung gegenüber dem Vorquartal Q2 2024 mit leichten Ausschlägen nach oben und unten.

In Köln (+1,1 Prozent) und Stuttgart (+1,0 Prozent) war der stärkste Anstieg zu verzeichnen, in Hamburg der stärkste Rückgang (-0,7 Prozent). In Düsseldorf (+0,2 Prozent) bewegten sich die Preise seitwärts, ebenso in Frankfurt (-0,4 Prozent), wo sie aber bereits im vorherigen Quartal (Q2 2024 vs. Q1 2024) deutlich gestiegen waren.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Top-7 Metropolen, GREIX; Index 2008=100



¹ 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. ² Datenstand 1. Quartal 2024. ³ Datenstand 2. Quartal 2024.

Hinweis: Für Berlin und München liegen in diesem Update des GREIX keine Daten für das 3. Quartal 2024 vor.

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.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Index, Veränderung in Prozent ggü. Vorjahresquartal

	22Q3	22Q4	23Q1	23Q2	23Q3	23Q4	24Q1	24Q2	24Q3
GREIX¹	+ 4,0	- 3,5	- 8,6	-11,1	-11,3	- 7,3	- 5,1	- 2,7	+ 0,9
Berlin	+ 9,5	+ 2,4	- 2,9	- 7,5	- 8,9	- 6,1	- 5,4	—	—
Düsseldorf	+ 5,3	- 5,6	-16,8	-10,9	-17,8	- 7,7	- 0,7	- 3,3	+ 3,8
Frankfurt	- 1,9	- 7,9	-14,1	-15,1	-12,4	- 5,6	- 0,5	+ 4,3	+ 5,3
Hamburg	+ 1,4	- 5,9	- 9,6	-13,0	-13,3	- 6,9	- 6,3	- 4,0	- 2,4
Köln	+ 2,5	- 0,2	- 5,9	- 9,0	- 5,6	- 7,8	- 2,2	+ 2,6	+ 3,0
München	+ 1,2	- 8,8	-12,3	-15,7	-13,5	- 9,3	- 6,3	- 3,8	—
Stuttgart	+ 2,0	- 7,2	-11,6	-13,7	-13,7	-11,6	-11,2	- 7,4	- 2,4

¹ 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.

- **WEITERE STÄDTE.** Außerhalb der Top 7 Städte ist die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Quartalsvergleich einheitlicher als in den Metropolen. Der Trend zeigt für fast alle Städte nach oben, insgesamt ist der Markt aber volatiler und es sind kräftigere Preisausschläge zu beobachten, was der geringeren Anzahl an Transaktionen geschuldet sein dürfte.

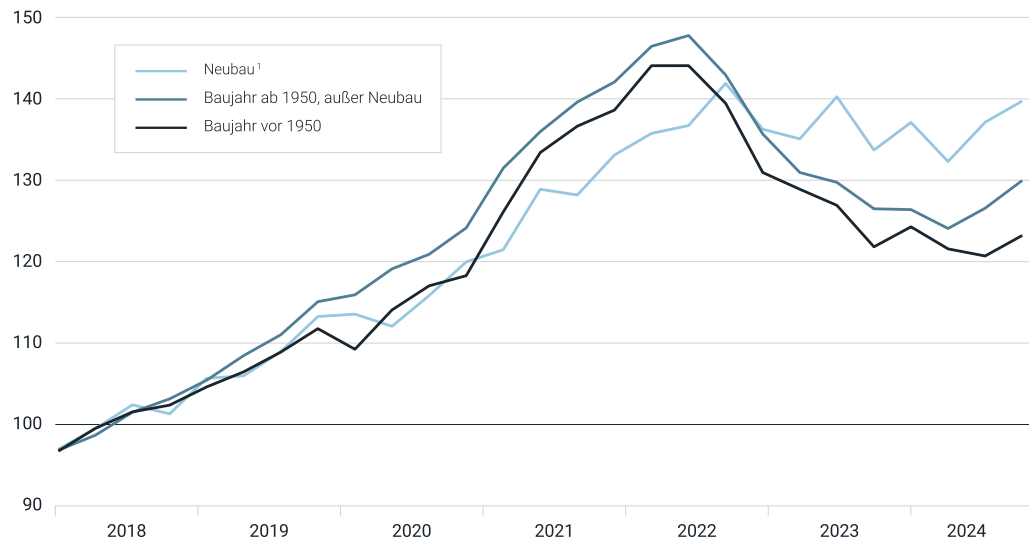
Sehr deutlich war der Preisanstieg in Leipzig (+7 Prozent). Auch Duisburg (+6,3 Prozent) und Potsdam (+5,3 Prozent) legten kräftig zu, nach Rückgängen im ersten Halbjahr bestand in beiden Städten offenbar Aufholpotenzial. Ausschließlich in Dortmund sind die Preise gefallen (-2,2 Prozent).

- **PREISENTWICKLUNGEN NACH BAUJAHRSKLASSEN.** Die Preise für **neu gebaute Eigentumswohnungen** in Deutschlands Top-7-Metropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) haben bereits fast wieder das Niveau ihrer Höchststände erreicht und liegen nur noch **1,5 Prozent** unter dem Wert des dritten Quartals 2022. Sehr viel deutlicher war der **Preisrückgang für Bestandsimmobilien** der Top-7-Städte, unterteilt in die Baujahre vor und ab 1950. Sowohl für klassische Altbauten als auch für Wohnungen aus den Jahren nach dem Krieg bis heute fielen die Preise seit dem Höchststand stärker. Ebenfalls fällt die Erholung etwas langsamer aus, sodass die Preise noch **mehr als 10 Prozent** unter den Höchstständen aus Q3 2022 liegen.

Die jüngste Entwicklung im Vergleich zum **Vorquartal (Q3 2024 vs. Q2 2024)** zeigt, dass die Preise über alle Baujahrsklassen hinweg wieder ähnlich stark ansteigen. Die Preise für **Neubauten** sind um 1,9 Prozent gestiegen. **Bestandsimmobilien mit Baujahr nach 1950** legten sogar um 2,7 Prozent zu. **Altbauten mit Baujahr vor 1950** verteuerten sich um 2,1 Prozent. Gegenüber dem **Vorjahresquartal Q3 2023** liegen alle Baujahrsklassen erstmals leicht im Plus.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen nach Baujahr

Top 7 Metropolen, Index: 2018 = 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. ¹ Bei Vertragsschluss nicht älter als Vorjahr.

- **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.

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**

Jonas Zdrzalek

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

Steffen Zetzmann

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

Francisco Osswald do Amaral

Assistenzprofessor Universität Zürich
& Kiel Institute Research Fellow
francisco.amaral@df.uzh.ch

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 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.



IMPRESSUM

Kiel Institut für Weltwirtschaft
Kiellinie 66, 24105 Kiel
0431 8814-1 | greix@ifw-kiel.de