

# Immobilienpreise in Deutschland stabilisieren sich

**Bonn & Kiel, 03.08.2023 - Der Abwärtstrend für Immobilienpreise in Deutschland ist im zweiten Quartal 2023 teilweise gestoppt. Gegenüber dem ersten Quartal 2023 ziehen viele Preise sogar wieder leicht an, allerdings zeigt sich noch ein deutliches Minus gegenüber dem Vorjahr und den Höchstständen.**

Häuserpreise haben laut jüngstem Update des Greix (German Real Estate Index) die Phase der Preiskorrektur zunächst überwunden und ziehen gegenüber dem Vorquartal wieder an. Die Preise für Eigentumswohnungen gehen zwar zurück, allerdings nur noch leicht und regional sehr unterschiedlich. In einzelnen Städten sind auch steigende Verkaufspreise zu beobachten.

## Preisveränderung der Marktsegmente

Absolute Preise



	Vorquartal	Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	- 0,3 %	- 9,9 %
Einfamilienhäuser	2,4 %	- 10,5 %
Mehrfamilienhäuser	1,8 %	- 20,9 %

Der Greix ist ein Projekt von ECONtribute und des IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 18 deutschen Städten.

» 2. Quartal 2023, Stand: 03.08.2023

» greix.de

Verglichen mit dem **Vorquartal**, Q1 2023, gehen die Preise für **Eigentumswohnungen** um 0,3 Prozent zurück. Die Preise für **Einfamilienhäuser** steigen um 2,3 Prozent, die für **Mehrfamilienhäuser** um 1,8 Prozent.

Auch **inflationbereinigt** sinken nur die Preise für **Eigentumswohnungen** (-1,5 Prozent), die Preise für **Einfamilienhäuser** (+1,1 Prozent) und die Preise für **Mehrfamilienhäuser** (+0,5 Prozent) liegen gemessen in aktueller Kaufkraft im Plus.

Gegenüber dem **Vorjahresquartal**, Q2 2022, liegen alle Wohnsegmente noch kräftig im Minus. Preise für **Eigentumswohnungen** stehen im Vergleich 9,9 Prozent tiefer, Preise für **Einfamilienhäuser** 10,5 Prozent und für **Mehrfamilienhäuser** 20,9 Prozent.

→ *Was ist der Greix?*

- Der Greix ist ein Immobilienpreisindex für Deutschland auf Basis tatsächlicher, notariell beglaubigter Verkaufspreise. 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 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 18 Städte sind frei zugänglich unter [www.greix.de](http://www.greix.de). Nach und nach wird der Datensatz um weitere Städte erweitert werden.

**Top-7 Städte.** Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen in Deutschlands Top7 Metropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) stabilisieren sich und ziehen im Vergleich zum Vorquartal teilweise sogar an. Ausreißer nach unten ist Hamburg, wo die Preise um 3,9 Prozent zurückgehen. Den zweitkräftigsten Preisrückgang verzeichnet Frankfurt, mit minus 0,9 Prozent fällt dieser aber bereits recht moderat aus. In Düsseldorf (+2,9 Prozent) und Berlin (+1,3 Prozent) steigen die Preise für Eigentumswohnungen bereits wieder.

In Köln (-0,2 Prozent) und Stuttgart (-0,4 Prozent) sinken die Verkaufserlöse nur noch minimal. Hinweis: Für München liegen in diesem Update des Greix keine Daten für das zweite Quartal vor.

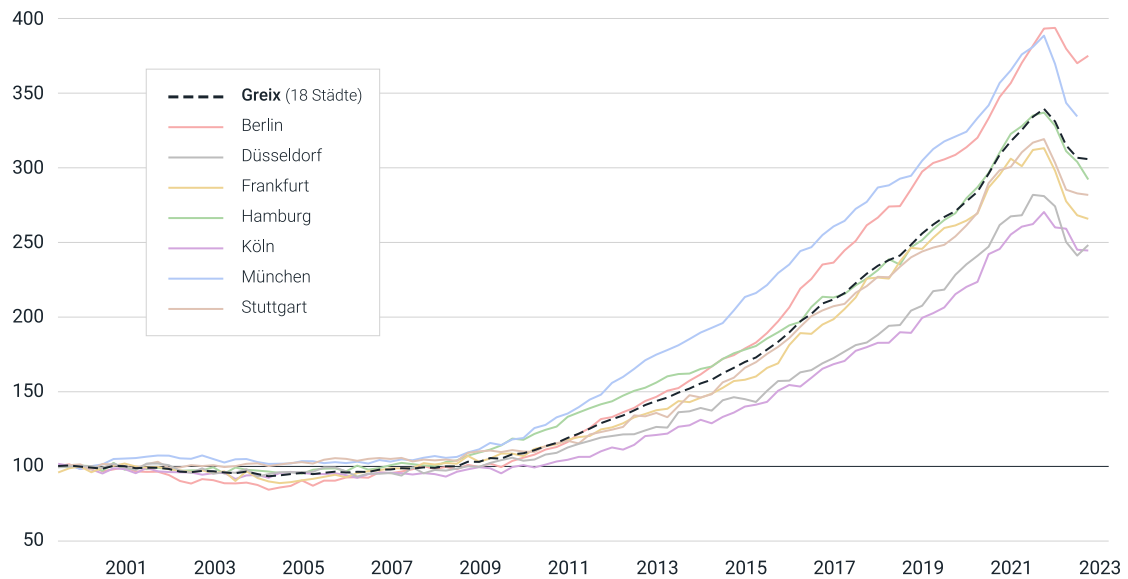
Ausführliche Informationen zu den Preisentwicklungen der Top 7-Städte in den anderen Marktsegmenten sowie die Möglichkeit die beschriebenen Daten herunterzuladen gibt es auf [www.greix.de](http://www.greix.de).

**Weitere Städte.** Auch außerhalb der Top 7 Metropolen ist das Bild uneinheitlich und Eigentumswohnungen werden je nach Region noch günstiger oder bereits wieder teurer. In Erfurt zeigt sich gegenüber dem Vorquartal ein recht deutlicher Zuwachs von plus 5,9 Prozent, gefolgt von Chemnitz mit plus 3,4 Prozent.

In Potsdam (+1,2 Prozent) und Duisburg (+0,8 Prozent) steigen die Verkaufspreise nur leicht. Deutliche Rückgänge sind in Dresden (-1,7 Prozent) und vor allem in Bonn (-2,7 Prozent) sowie in Wiesbaden (-3,7 Prozent) zu beobachten.

## Preisentwicklung von Eigentumswohnungen

Top 7 Metropolen, Greix; Index, 2000 = 100



Der Greix ist ein Projekt von ECONtribute und des IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 18 deutschen Städten.

» 2. Quartal 2023, Stand: 03.08.2023

» greix.de

## Preisveränderung von Eigentumswohnungen

Absolute Preise, in Prozent ggü. Vorjahresquartal



	21Q2	21Q3	21Q4	22Q1	22Q2	22Q3	22Q4	23Q1	23Q2
<b>Greix (18 Städte)</b>	<b>13,9</b>	<b>14,5</b>	<b>14,6</b>	<b>12,9</b>	<b>10,0</b>	<b>4,2</b>	<b>- 3,2</b>	<b>- 8,2</b>	<b>- 9,9</b>
Berlin	12,6	13,7	15,6	14,6	13,2	10,4	2,6	- 3,1	- 4,6
Düsseldorf	14,6	13,6	11,3	14,0	7,4	2,5	- 6,7	-14,4	-11,6
Frankfurt	13,0	15,7	11,8	8,8	6,0	- 2,6	- 7,8	-14,0	-15,1
Hamburg	15,1	15,4	14,3	12,9	8,6	1,7	- 5,1	- 9,3	-13,3
Köln	14,1	15,9	16,5	8,3	10,1	1,9	- 0,5	- 6,6	- 9,5
München	11,2	12,7	12,8	11,4	8,9	1,2	- 8,6	-12,2	—
Stuttgart	17,4	15,0	15,0	9,4	7,0	0,9	- 8,1	-10,7	-11,7

Der Greix ist ein Projekt von ECONtribute und des IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 18 deutschen Städten.

» 2. Quartal 2023, Stand: 03.08.2023

» greix.de

**Preisrückgang seit Höchststand** Gegenüber den jeweiligen Höchstständen liegen die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen allesamt im Minus, sowohl für alle Städte der Top 7 Metropolen, also auch für den Greix selbst, also die Gesamtheit der 18 untersuchten Städte.

Die Intensität des Preisrückgangs ist dabei sehr heterogen. In Frankfurt a.M. gingen die Preise seit dem Höchststand am stärksten um über 13 Prozent zurück. Ein ähnlich starker Preisrückgang ist in Hamburg zu beobachten. Es folgen Düsseldorf, Stuttgart und München (jüngste Daten von Q1/2023) mit einem Minus von über 11 Prozent. Angesichts der hohen Inflation in den letzten Quartalen war der Rückgang der inflationsbereinigten Preise noch deutlicher.

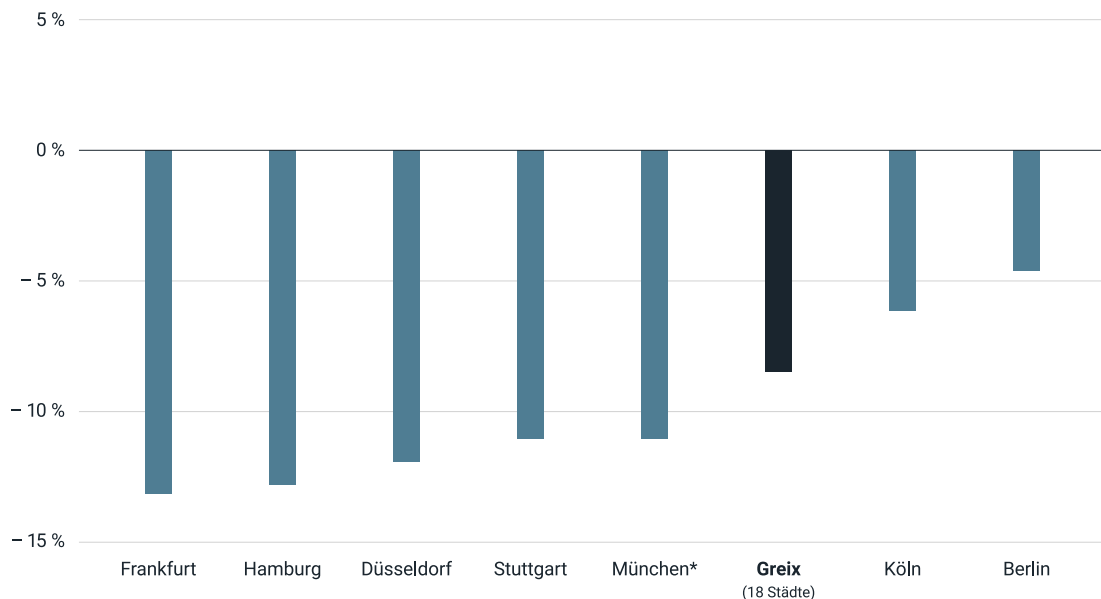
Am geringsten ist der Preisverfall seit Höchststand in Köln mit knapp über 6 Prozent und Berlin mit knapp unter 5 Prozent.

Der aus allen 18 Städten zusammengesetzte Preisindex Greix verzeichnet einen Rückgang von etwa 9 Prozent. Dies deutet darauf hin, dass der Preisrückgang außerhalb der Top-7 Metropolen geringer ausfiel, als innerhalb, da der Preisrückgang des Greix unterhalb des Durchschnitts der Top-7 Städte liegt.

## Preisentwicklung Eigentumswohnungen seit Höchststand



Top 7 Metropolen, Greix; absolute Preise



Der Greix ist ein Projekt von ECONtribute und des IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 18 deutschen Städten. \* Datenstand 1. Quartal 2023

» 2. Quartal 2023, Stand: 03.08.2023

» greix.de

**Methodik.** Die Immobilienpreisindizes werden mit hedonischen Methoden auf Basis tatsächlicher Transaktionsdaten 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](http://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 Amaral, Universität Bonn

Mail: [francisco.amaral@uni-bonn.de](mailto:francisco.amaral@uni-bonn.de)

Jonas Zdrzalek, Universität zu Köln

Mail: [zdrzalek@wiso.uni-koeln.de](mailto:zdrzalek@wiso.uni-koeln.de)