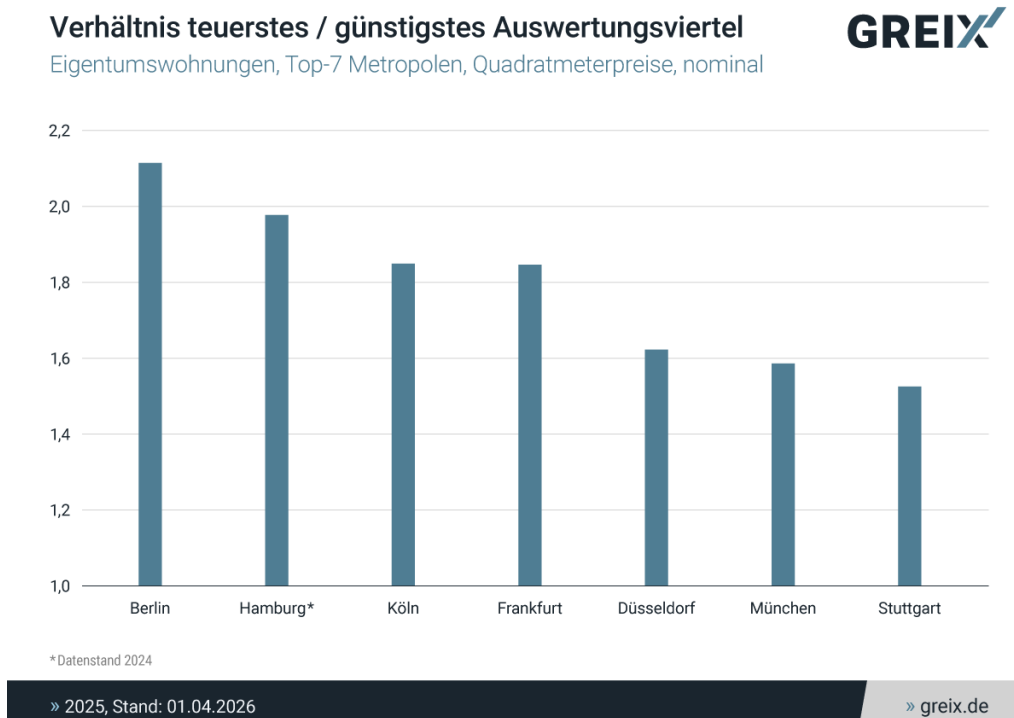


Preisabstände zwischen Zentrum und Randlagen nehmen wieder zu

Kiel, 01.04.2026 – In deutschen Metropolen driften die Wohnimmobilienpreise innerhalb der Stadtgrenzen wieder auseinander. Nachdem die Preise in den zentralen Lagen in den Vorjahren stärker gesunken waren, stiegen sie im Jahr 2025 wieder kräftiger an als in den Außenbezirken. Die Daten für 2025 deuten damit auf eine Rückkehr zu den Mustern des letzten Marktzyklus hin: In Aufwärtsphasen legen die Preise in den Zentren stärker zu als in den Randbezirken. Diese Erkenntnisse basieren auf dem jüngsten Update des GREIX-Kaufpreisindex, einem Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Kiel Instituts für Weltwirtschaft (Kiel Institut).

Preisunterschiede innerhalb der Städte. Innerhalb der Top-7-Städte sind die Preisunterschiede zwischen dem günstigsten und teuersten Viertel erheblich und fallen je Stadt unterschiedlich stark aus.



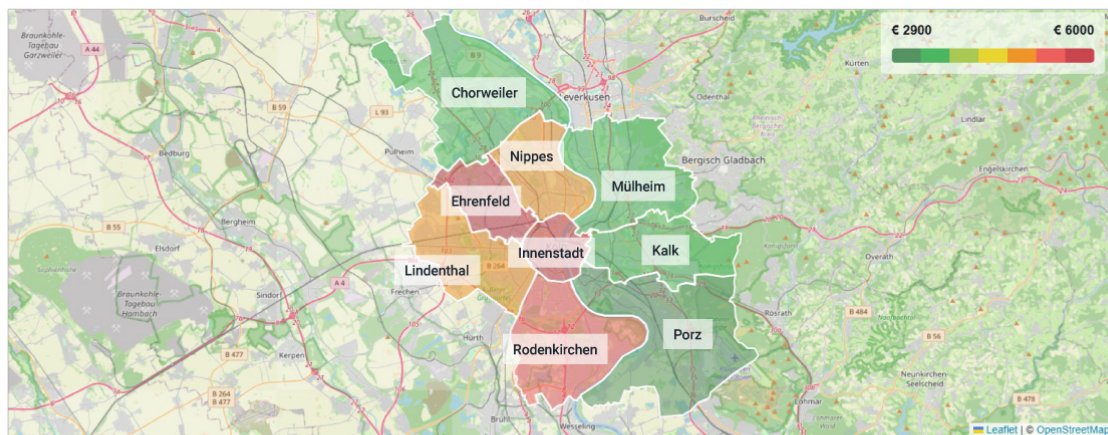
Die größten Preisunterschiede gibt es in Berlin. Das teuerste Viertel Mitte (Ortsteile Mitte, Hansaviertel und Tiergarten) ist mehr als doppelt so teuer wie der Stadtbezirk

Spandau¹ Besonders groß sind die Preisunterschiede auch für Eigentumswohnungen zwischen dem teuersten und dem günstigsten Stadtbezirk in Köln (Innenstadt vs. Porz). Käufer bezahlten hier 2025 im Vergleich fast den doppelten Quadratmeterpreis für das beliebtere Viertel, in Köln beispielsweise ca. 6000€/m² in der Innenstadt und ca. 3200€/m² in Porz. Ähnlich hoch war der Preisaufschlag mit 85 Prozent in Frankfurt (Westend/Innenstadt vs. West-Autobahn). In Hamburg sind die Unterschiede zwischen den Stadtbezirken Nord und Harburg ebenfalls sehr hoch, dort stammen die aktuellsten Daten allerdings aus dem Jahr 2024. Am dichtesten beisammen sind die Preise in Stuttgart, aber auch hier ist ein spürbarer Abstand vorhanden. Der Quadratmeter kostete 2025 im teuersten Stadtviertel Mitte-Nord knapp über 50 Prozent mehr als im günstigsten, Neckar-Ost (5500€/m² vs. 3600€/m²).

Auswertungsviertel Köln

Eigentumswohnungen, Preis pro Quadratmeter, 2025

GREIX



» 2025, Stand: 01.04.2026

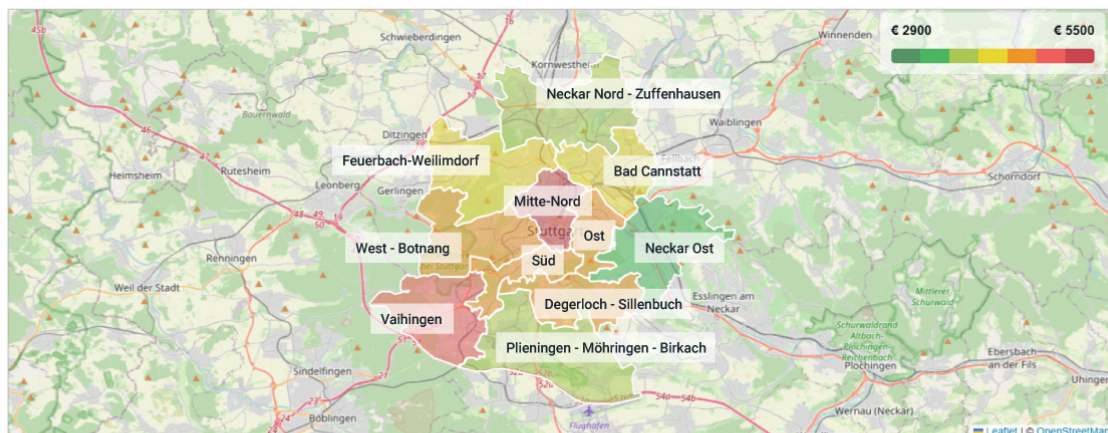
» greix.de

In fast allen sieben deutschen Metropolen finden sich Viertel, in denen die Quadratmeterpreise unterhalb des GREIX-Durchschnittes der 24 erfassten Städte und Regionen liegen – Käufer finden also günstige Ausweichmöglichkeiten zu teuren, zentralen und besonders gefragten Lagen.

¹Wir nutzen für den Stadtbezirk Spandau auch die Bezeichnung West.

Auswertungsviertel Stuttgart

Eigentumswohnungen, Preis pro Quadratmeter, 2025



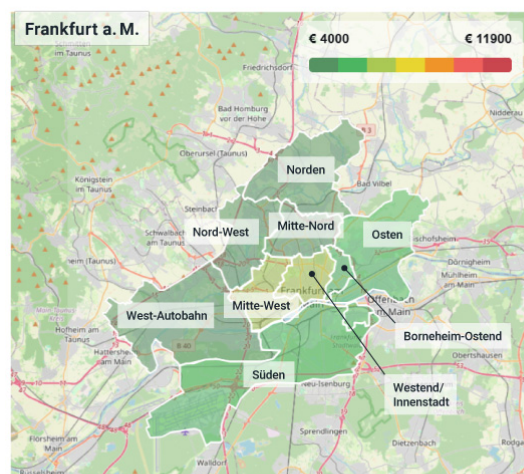
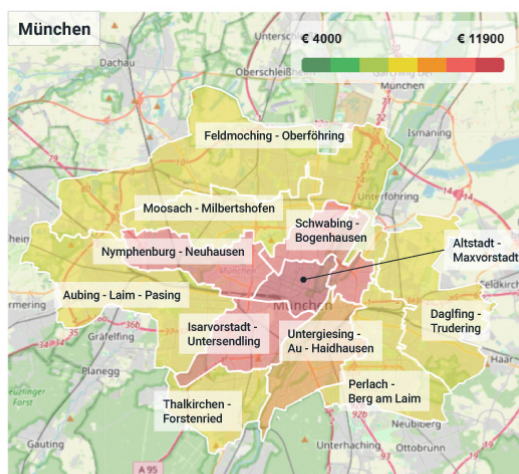
» 2025, Stand: 01.04.2026

» greix.de

Ausnahme ist München. Hier lag der Quadratmeterpreis 2025 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 knapp über 7000€/m² in Hamburg, Frankfurt und Berlin. Die günstigsten Stadtviertel in Deutschlands Großstädten liegen in Köln, in Porz kosteten Wohnungen rund 3200€/m², in Chorweiler und Kalk rund 3400€/m².

Auswertungsviertel München vs. Frankfurt a. M.

Eigentumswohnungen, Preis pro Quadratmeter, 2025

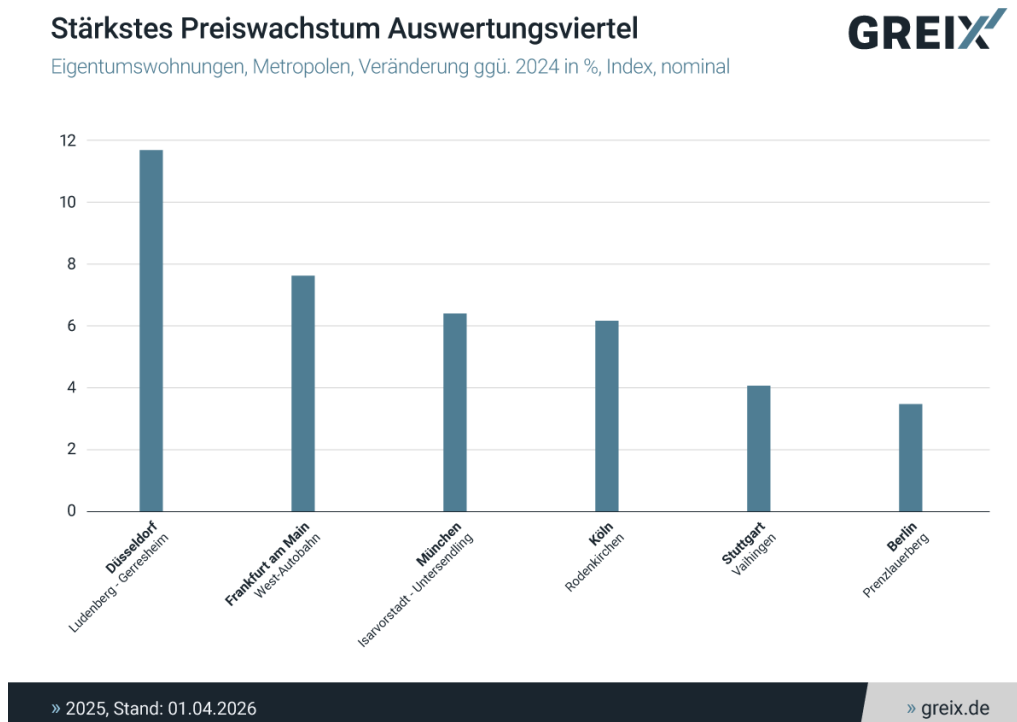


» 2025, Stand: 01.04.2026

» greix.de

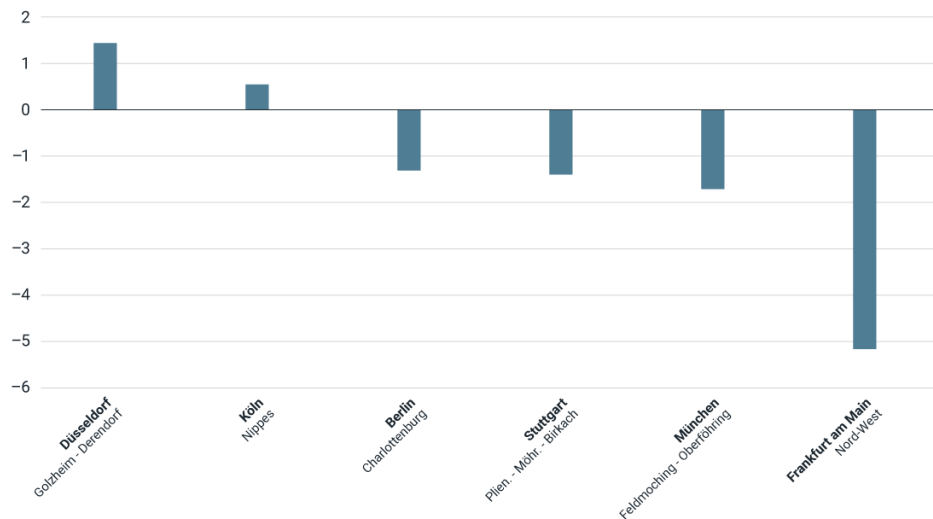
Stärkste Preissteigerungen und höchste Preisrückgänge Auswertungsviertel. In den großen Städten lagen die stärksten Preissteigerungen nicht ausschließlich in zentralen Auswertungsvierteln. In Düsseldorf, Frankfurt, Köln und Stuttgart lag das Auswertungsviertel mit der höchsten Preissteigerung 2025 außerhalb des Zentrums: Ludenberg-Gerresheim (+11,7%), West-Autobahn (+7,6%), Rodenkirchen (+6,2%) und Vaihingen (+4,1%). Dagegen wurden die stärksten Preissteigerungen in zentralen Auswertungsvierteln in München mit Isarvorstadt - Untersendling (+6,4%) und in Berlin mit Prenzlauerberg (+3,5%) verzeichnet.

In Düsseldorf (Golzheim - Derendorf: +1,4%) und Köln (Nippes: +0,5%) gab es kein Auswertungsviertel mehr, in dem die Preise 2025 sanken. In Stuttgart (Plieningen - Möhringen - Birkach: -1,4%), München (Feldmoching - Oberföhring: -1,7%) und Frankfurt (Nord-West: -5,2%) fielen die stärksten Preisrückgänge in Randbezirken an. Berlin bildet die Ausnahme: Dort war der Preisrückgang im zentralen Viertel Charlottenburg (-1,3%) am stärksten. Insgesamt zeigt sich also auch bei den schwächsten Auswertungsvierteln kein einheitliches Muster zwischen zentralen und nicht zentralen Lagen.



Stärkster Preisrückgang Auswertungsviertel

Eigentumswohnungen, Metropolen, Veränderung ggü. 2024 in %, Index, nominal



» 2025, Stand: 01.04.2026

» greix.de

Bei Betrachtung der inflationsbereinigten statt der nominalen Preisveränderungen fallen die Rückgänge um etwas mehr als 2 Prozentpunkte stärker aus. Berücksichtigt man die Inflation im letzten Jahr, fielen die Preise im Münchener Auswertungsviertel Feldmoching - Oberföhring um fast 4% und in Frankfurt Nord-West um mehr als 7%.

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

In den Großstädten des Ruhrgebiets lagen die stärksten Zuwächse in Randlagen: In Dortmund war Nord-Scharnhorst mit rund 18,1 Prozent führend, in Duisburg Süd mit rund 20,2 Prozent und in Bochum Ost mit rund 8,3 Prozent. Auch in kleineren Städten wie Karlsruhe, Lübeck und Potsdam lagen die stärksten Zuwächse in Randvierteln wie Süd-West, Nord beziehungsweise Babelsberg-Dreiwitz. Zugleich zeigen Bocholt und Hamm, dass auch zentrale Lagen zu den stärksten Gewinnern zählen können: Dort führte jeweils die von uns definierte zentrale Lage mit rund 12,2 beziehungsweise 15,8 Prozent.

Bei den Vierteln mit der schwächsten Preisentwicklung ist das Bild ebenfalls durchmischt. In Chemnitz lag mit Mitte (-7,0 Prozent) eine zentrale Lage am unteren Ende, ebenso in Lübeck mit der Südost-Innenstadt (-0,6 Prozent) und in Potsdam mit dem zentralen Viertel Potsdam (-3,5 Prozent). In Leipzig, Bonn und Münster

zählen zentrale Lagen ebenfalls zu den schwächeren Teilmärkten, auch wenn die Veränderungsraten dort bereits positiv oder nahezu stabil waren. Daneben finden sich mit Dortmund Ost (-1,1 Prozent), Bochum Wattenscheid (-5,8 Prozent) und Duisburg Rheinhausen-Homberg-Baerl (-0,3 Prozent) auch mehrere Randlagen unter den schwächeren Teilmärkten.

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 zwischen zentralen und nicht zentralen Lagen². Für diese Analyse nehmen wir den ersten verfügbaren nominalen Quadratmeterpreis und schreiben ihn mit dem jeweiligen hedonischen Index fort. Anschließend berechnen wir den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für zentrale und nicht zentrale Lagen und bilden für jede Stadt das entsprechende Verhältnis. Für die Darstellung mitteln wir dieses Verhältnis über alle Top-7-Metropolen. Durch die Fortschreibung mit den hedonischen Indizes können wir ausschließen, dass die beobachteten Entwicklungen auf andere Eigenschaften des Wohnungsbestandes in den jeweiligen Zonen zurückzuführen sind. Da für Hamburg nur Daten bis einschließlich 2024 vorliegen, haben wir zusätzlich eine Kurve ohne Hamburg berechnet. Die Trends sind unabhängig von der Auswahl der Städte. Die Beschreibung bezieht sich auf den Verlauf der Kurve ohne Hamburg.

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. 1,05 knapp über 1, d.h. die zentralen Lagen waren im Durchschnitt nur 5 Prozent teurer als die nicht zentralen Lagen.

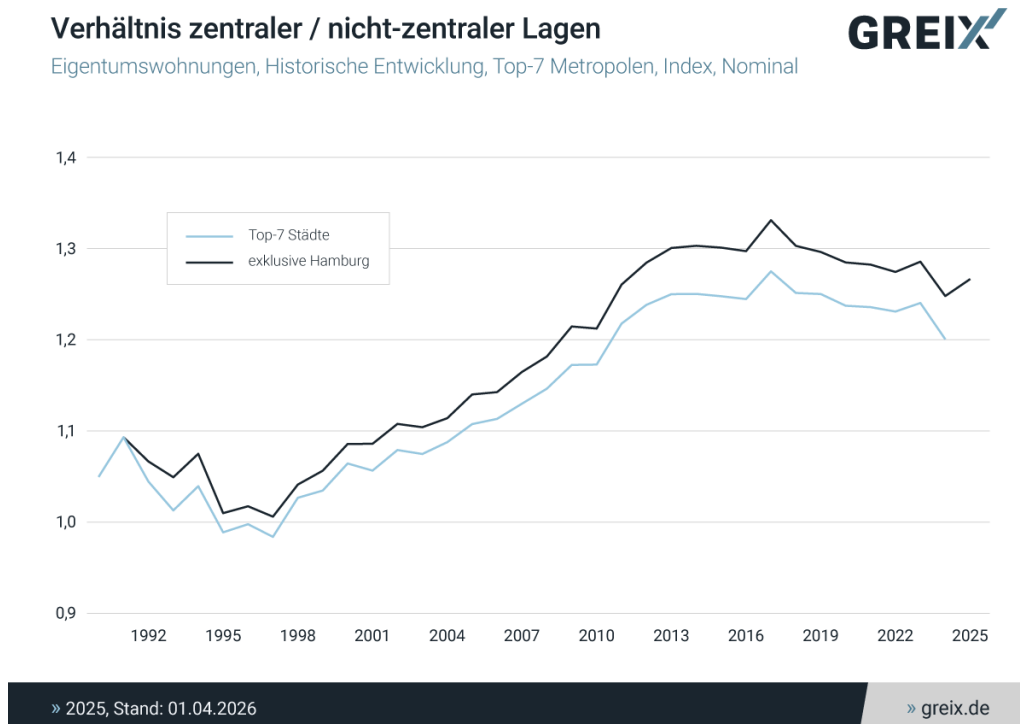
Das Verhältnis sank zunächst bis 1997 auf ca. 1,01 und stieg bis 2006 auf 1,14 an. Insbesondere im Zuge des Immobilienpreisbooms ab 2006 stieg das Verhältnis nochmal

²Folgende Viertel bzw. Stadtteile definieren wir als zentrale Lagen (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 den Stadtteil Deutz; München: Altstadt - Maxvorstadt, Isarvorstadt - Unterending, Schwabing - Bogenhausen; Stuttgart: Mitte-Nord. Wir haben weitere Definitionen für zentrale Lagen für die jeweiligen Städte getestet, und die Ergebnisse waren nicht sensitiv gegenüber der spezifischen Auswahl.

deutlicher an und erreichte 2017 einen Höchststand von ca. 1,33. 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 Rückgang der Quote zu beobachten, die auf eine schwächere Preisentwicklung der zentralen Lagen im Vergleich zu nicht zentralen Lagen hindeutet. Im Jahr 2024 lag das Preisverhältnis bei knapp 1,25.

Im Jahr 2025 hat sich diese Entwicklung wieder umgekehrt und das Verhältnis steigt auf 1,27 an. Das bedeutet, dass das Preiswachstum in den zentralen Lagen im Durchschnitt größer war als in Randbezirken. Die Differenz hat sich damit über den gesamten Zeitraum mehr als verfünffacht.



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

Wie bereits die Grafik zum historischen Durchschnittsverhältnis zeigt, haben sich die zentralen Lagen seit 2006 insgesamt besser entwickelt, wobei sich der Abstand insbesondere im Abschwung stark verringert hat, um im Jahr 2025 wieder anzuwachsen. Allerdings verdeckt diese Betrachtung die unterschiedliche Preisentwicklung zentraler

und nicht zentraler Lagen in den einzelnen Top-7-Metropolen.

Zwischen 2006 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 50 Prozentpunkte stärker gewachsen sind als die übrigen Zonen. In Köln, Frankfurt und München ist die Differenz ebenfalls erheblich. Dort stiegen die Preise um fast 44 Prozentpunkte bzw. 39 und 38 Prozentpunkte mehr. In Hamburg war der Unterschied am geringsten. Die Preissteigerungen im Zentrum lagen aber immer noch um fast 14 Prozentpunkte über denen der übrigen Lagen. Auch in Stuttgart ist der Unterschied mit knapp unter 19 Prozentpunkten eher gering.

Im Vergleich zu den Höchstständen im Jahr 2022 hat sich dieses Verhältnis bis 2024 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 5,7 Prozentpunkten deutlich höher als in den nicht zentralen Gebieten.

In München und Frankfurt fielen die Preisrückgänge in den zentralen Lagen ebenfalls stärker aus, die Differenz war mit rund einem Prozentpunkt in München bzw. zwei Prozentpunkten in Frankfurt jedoch am geringsten. In Berlin fiel der Preisrückgang in zentralen und nicht-zentralen Lagen fast gleich aus. In den zentralen Lagen war der Rückgang um ca. 0,4 Prozentpunkte geringer.

Im vergangenen Jahr sind die Preise dann erneut in den zentralen Lagen mit Ausnahme von Berlin stärker gestiegen. Am größten ist der Unterschied in Düsseldorf: In der Innenstadt stiegen die Preise um fast 4 Prozentpunkte stärker als in den nicht zentralen Lagen. Auch in München war der Preisanstieg in den zentralen Lagen mit über 3 Prozentpunkten deutlich höher als in den nicht zentralen Gebieten.

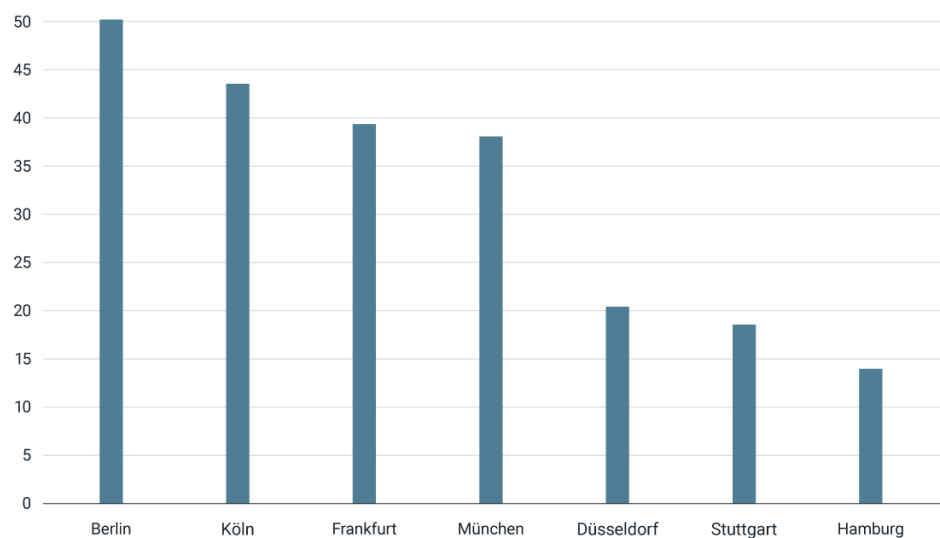
In Köln und Frankfurt war die Preisentwicklung in den zentralen Lagen ebenfalls stärker, die Differenz ist mit rund einem Prozentpunkt jedoch am geringsten. In Berlin fiel das Preiswachstum in zentralen und nicht-zentralen Lagen anders aus. Der Preisanstieg war in nicht zentralen Lagen knapp über einen Prozentpunkt stärker.³

³Für Hamburg liegen derzeit noch keine Ergebnisse für das Jahr 2025 vor, so dass sich die Vergleiche nur auf die Veränderungen bis 2024 beziehen.

Differenz zentrale / nicht-zentrale Lagen



Eigentumswohnungen, Top-7 Metropolen, Veränderung 2022 ggü. 2006 in %, nominal



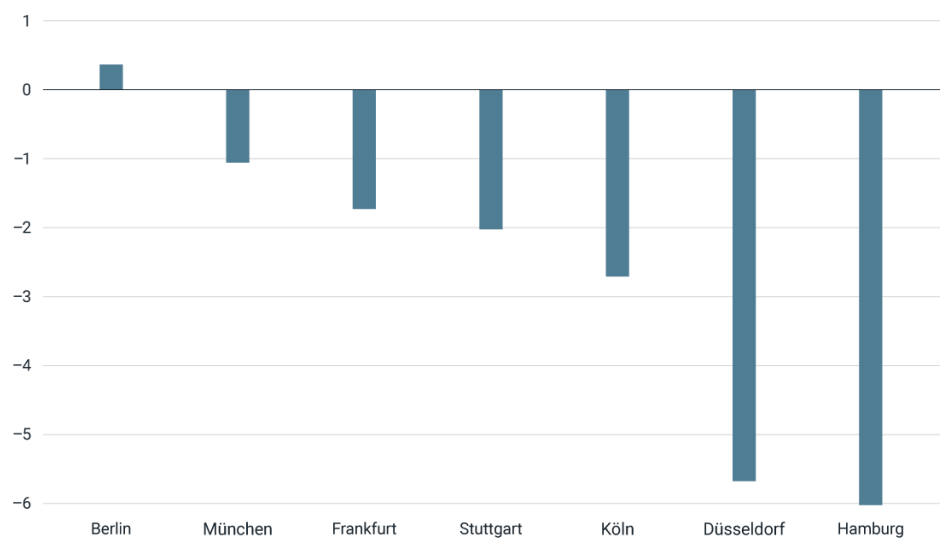
» 2025, Stand: 01.04.2026

» greix.de

Differenz zentrale / nicht-zentrale Lagen



Eigentumswohnungen, Top-7 Metropolen, Veränderung 2024 ggü. 2022 in %, Index, nominal



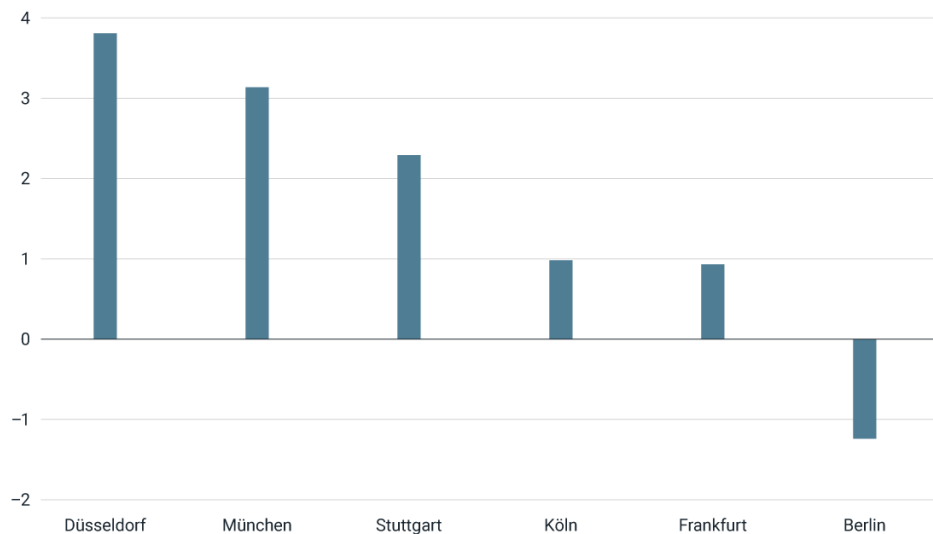
» 2025, Stand: 01.04.2026

» greix.de

Differenz zentrale / nicht-zentrale Lagen



Eigentumswohnungen, Metropolen, Veränderung ggü. 2024 in %, Index, nominal



» 2025, Stand: 01.04.2026

» greix.de

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 jeweiligen 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 Infor-

mationen zu unserem Datenbereinigungsprozess und unserer Methodik finden Sie in unserer Dokumentation unter www.greix.de.

Autoren

Dr. Jonas Zdrzalek

Kiel Institute Researcher

jonas.zdrzalek@kielinstitut.de

Steffen Zetzmann

Kiel Institute Researcher

steffen.zetzmann@kielinstitut.de

Prof. Dr. Francisco Osswald do Amaral

Assistenzprofessor Universität Zürich &

Kiel Institute Research Fellow

francisco.amaral@df.uzh.ch

Medienkontakt

Friederike McKeague

Kommunikation GREIX

+49 30 30830637-7

friederike.mckeague@kielinstitut.de

About

→ Was ist der German Real Estate Index (GREIX)?

- Der German Real Estate Index (GREIX) ist ein am Kiel Institut für Weltwirtschaft angesiedeltes, durch öffentliche Fördermittel finanziertes Forschungsprojekt zur Erhöhung der Transparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt. Dazu gibt es regelmäßig Veröffentlichungen zur Entwicklung der Transaktionspreise (GREIX-Kaufpreisindex) sowie zur Entwicklung der Angebotsmieten (GREIX-Mietpreisindex). Neben den Preisentwicklungen werden regelmäßig Sonderauswertungen veröffentlicht, etwa zur Erschwinglichkeit oder zu preisbestimmenden Faktoren wie der Lage oder dem energetischen Zustand.

→ Was ist der GREIX-Kaufpreisindex?

- Der GREIX-Kaufpreisindex 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. Auf greix.de stehen Kaufpreisindizes für verschiedene Segmente derzeit für 24 Städte frei zur Verfügung. Nach und nach wird der Datensatz um weitere Städte erweitert werden.

→ Welche Daten und Methoden werden zur Erstellung der Kaufpreisindizes verwendet?

- Die Datenerhebung findet bei den lokalen Gutachterausschüssen statt. Dabei werden alle Immobilientransaktionen vollständig erfasst. Die Auswertung der Kaufpreise wird mit neuesten wissenschaftlichen Methoden und statistischen Verfahren (hedonische Regressionsmethode) vom Kiel Institut vorgenommen. Der GREIX-Kaufpreisindex steht somit für höchste wissenschaftliche Datenqualität.



MACROFINANCE &
MACROHISTORY LAB

Impressum

Kiel Institut für Weltwirtschaft

Kiellinie 66, 24105 Kiel

0431 8814-1 | greix@kielinstitut.de