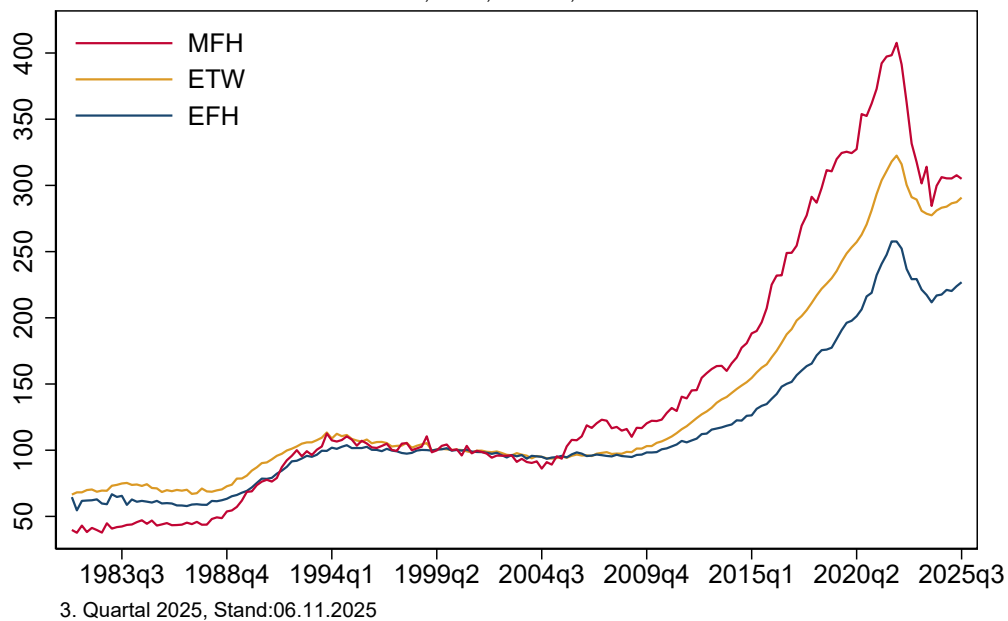


Immobilienpreise steigen – Marktaktivität erreicht nahezu Boomniveau

Bonn & Kiel, 06.11.2025 - Die Immobilienpreise in Deutschland steigen. Vor allem Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser verteuerten sich im dritten Quartal 2025, während die Preise für Mehrfamilienhäuser leicht nachgaben. Zugleich stieg die Zahl der Verkäufe deutlich und lag teilweise bereits über dem Niveau der Boomjahre 2019 bis 2021. Diese Erkenntnisse basieren auf dem jüngsten Update des German Real Estate Index (GREIX), ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ECONtribute und dem Kiel Institute für Weltwirtschaft (Kiel Institut).

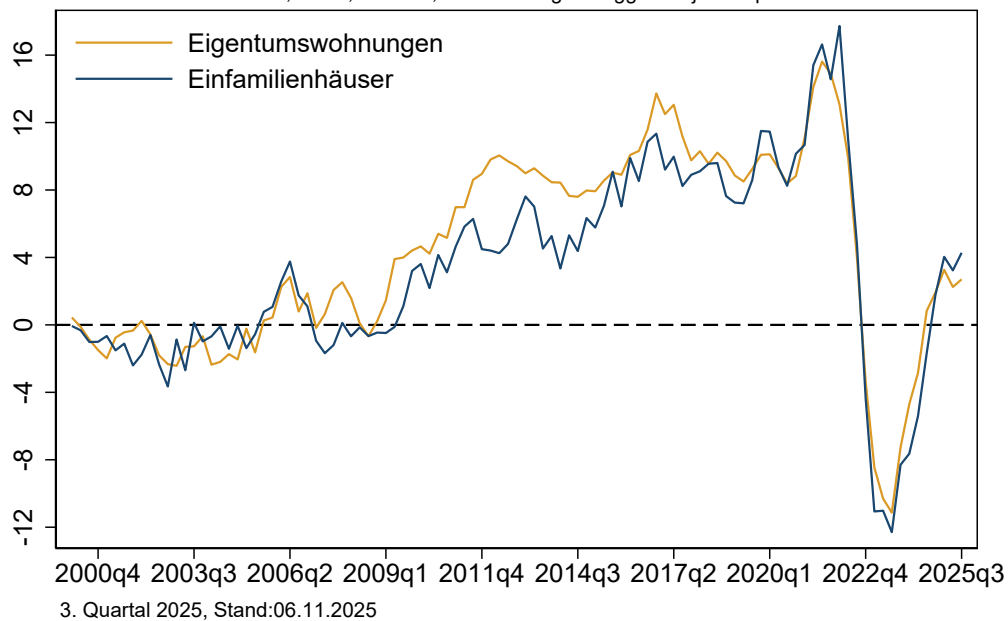
Kaufpreisentwicklung Marktsegmente

GREIX, Index, nominal, 2000=100



Kaufpreisentwicklung Marktsegmente

GREIX, Index, nominal, Veränderung in % ggü. Vorjahresquartal



Im Vergleich zum **Vorquartal (Q3 2025 zu Q2 2025)** stiegen die Preise für **Eigentumswohnungen** um 1,2 Prozent, für **Einfamilienhäuser** um 1,3 Prozent.

Mehrfamilienhäuser wurden dagegen 0,9 Prozent günstiger gehandelt. Aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen ist die Aussagekraft in diesem Segment jedoch begrenzt.

Inflationsbereinigt also gemessen in aktueller Kaufkraft legten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser annähernd im Gleichschritt um rund 0,7 Prozent bzw. 0,8 Prozent zu, während Mehrfamilienhäuser 1,4 Prozent verloren.

Preisentwicklung Marktsegmente

GREIX, Index, nominal, Veränderung in %

GREIX

	Vorquartal	Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	+ 1,2 %	+ 2,7 %
Einfamilienhäuser	+ 1,3 %	+ 4,3 %
Mehrfamilienhäuser	– 0,9 %	– 0,4 %

Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 24 deutschen Städten und Regionen.

» 3. Quartal 2025, Stand: 06.11.2025

» greix.de

Im Jahresvergleich **Vorjahresvergleich (Q3 2025 zu Q3 2024)** zeigt sich ein merklicher Aufwärtstrend. **Eigentumswohnungen** verteuerten sich um 2,7 Prozent, **Einfamilienhäuser** sogar um 4,3 Prozent. Damit lagen die Preise für Eigentumswohnungen bereits das fünfte Quartal in Folge höher als im Vorjahresquartal. Für Einfamilienhäuser gilt dies für die vergangenen vier Quartale.

Lediglich **Mehrfamilienhäuser** verbilligten sich im Vergleich zum Vorjahresquartal minimal um 0,4 Prozent.¹

Anzahl an Transaktionen und Transaktionsvolumen. Die Zahlen für das dritte Quartal 2025 bestätigen den Trend des Vorquartals: Es gab eine deutliche Zunahme der Transaktionen. Im Vergleich zum **Vorjahresquartal (2025 Q2 zu 2024 Q2)** wurden 13,7 Prozent mehr **Eigentumswohnungen**, 9,8 Prozent mehr **Mehrfamilienhäuser** verkauft, allerdings nur 2,1 Prozent mehr **Einfamilienhäuser**. In diesem Marktsegment war die Anzahl der Transaktionen bereits in den Vorquartalen stark gestiegen. Bei der Entwicklung dieser Zahl gibt es keinen substantiellen Unterschied zwischen den acht größten Metropolen und allen weiteren Städten und Regionen. Die endgültigen Veränderungen gegenüber den Vorperioden können für das dritte Quartal 2025 noch nicht ermittelt werden, da einzelne Kaufverträge, wie in der Methodik beschrieben, noch nicht erfasst sein könnten.

Die Entwicklung steigender Preise und erhöhter Verkaufszahlen spiegelt sich auch im Transaktionsvolumen wider. Dieses gibt die Gesamtheit der abgewickelten Transaktionen in Euro an. Im Vergleich zum **Vorjahresquartal (2025 Q2 zu 2024 Q2)** lag das Volumen für **Eigentumswohnungen** 20,4 Prozent, für **Mehrfamilienhäuser** 17,8 Prozent und für **Einfamilienhäuser** 6,7 Prozent höher.

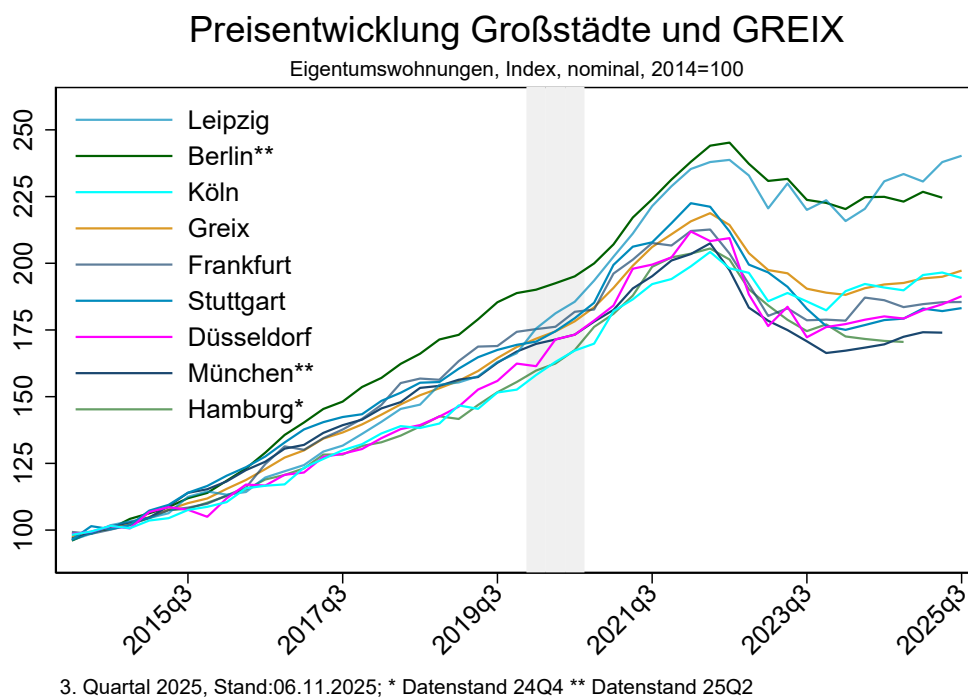
Aufgrund der weiterhin steigenden Anzahl an Verkäufen nähert sich die Zahl der Transaktionen bereits wieder den Höchstständen bzw. überschreitet diese sogar. Im zweiten Quartal 2025 wurde ein Verhältnis der veräußerten Eigentumswohnungen im Vergleich zu den Rekordjahren 2019–2021 von über 90 Prozent beobachtet. Der exakte Rückgang beläuft sich auf 7,2 Prozent. Ähnliches gilt für die Anzahl der gehandelten Mehrfamilienhäuser, die nur noch 4,1 Prozent unter dem Durchschnitt der Rekordjahre liegen. Bei Einfamilienhäusern liegt die Anzahl der Transaktionen bereits wieder über dem Durchschnitt der Rekordjahre 2019–2021: Im Vergleich wurden im zweiten Quartal 2025 4,9 Prozent mehr Transaktionen durchgeführt.

¹Hinweis: Die Indexberechnung des GREIX basiert auf mehr als 15.000 Beobachtungen pro Quartal für alle Marktsegmente im Durchschnitt der letzten 20 Quartale, also der Länge des rollierenden Fensters unseres hedonischen Modells.

Entwicklung Großstädte. In den acht größten deutschen Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) verlief die Entwicklung uneinheitlich.

Während die Preise in Düsseldorf (+1,6 Prozent) und Leipzig (+1,0 Prozent) im Vergleich zum Vorquartal (2025 Q3 zu 2025 Q2) recht stark stiegen, legten sie in Stuttgart nur moderat um 0,6 Prozent zu. In Frankfurt am Main stagnierten die Preise (+0,0 Prozent). In Köln gingen die Preise dagegen leicht zurück (-1,0 Prozent).

Hinweis: Für Berlin, Hamburg und München liegen für das dritte Quartal 2025 noch keine Transaktionsdaten vor. Die Ergebnisse für Berlin werden jedoch kurzfristig nachgereicht.



Vergleich zu den Höchstständen. Insbesondere für Kaufinteressenten könnte der aktuelle Zeitpunkt ein guter sein, um einzusteigen. Dies liegt einerseits an den überwundenen Tiefstständen und andererseits daran, dass die Preise immer noch unter den Mitte 2022 erreichten Allzeithochs liegen.

Im gewichteten Mittel liegen die Preise für **Eigentumswohnungen** rund 9,8 Prozent unter den Höchstwerten. Die Preise für **Einfamilienhäuser** liegen im Mittel mit 12,0 Prozent noch etwas deutlicher von den Rekordwerten entfernt. Am deutlichsten ist der Unterschied bei den **Mehrfamilienhäusern**: Der zusammengesetzte Index liegt

25,2 Prozent unter dem Allzeithoch. Inflationsbereinigt, also gemessen in aktueller Kaufkraft, liegen die Preise nochmals etwa 10 Prozentpunkte niedriger als die nominalen Werte. So beträgt die Differenz für Eigentumswohnungen zum Höchststand 19,3 Prozent.

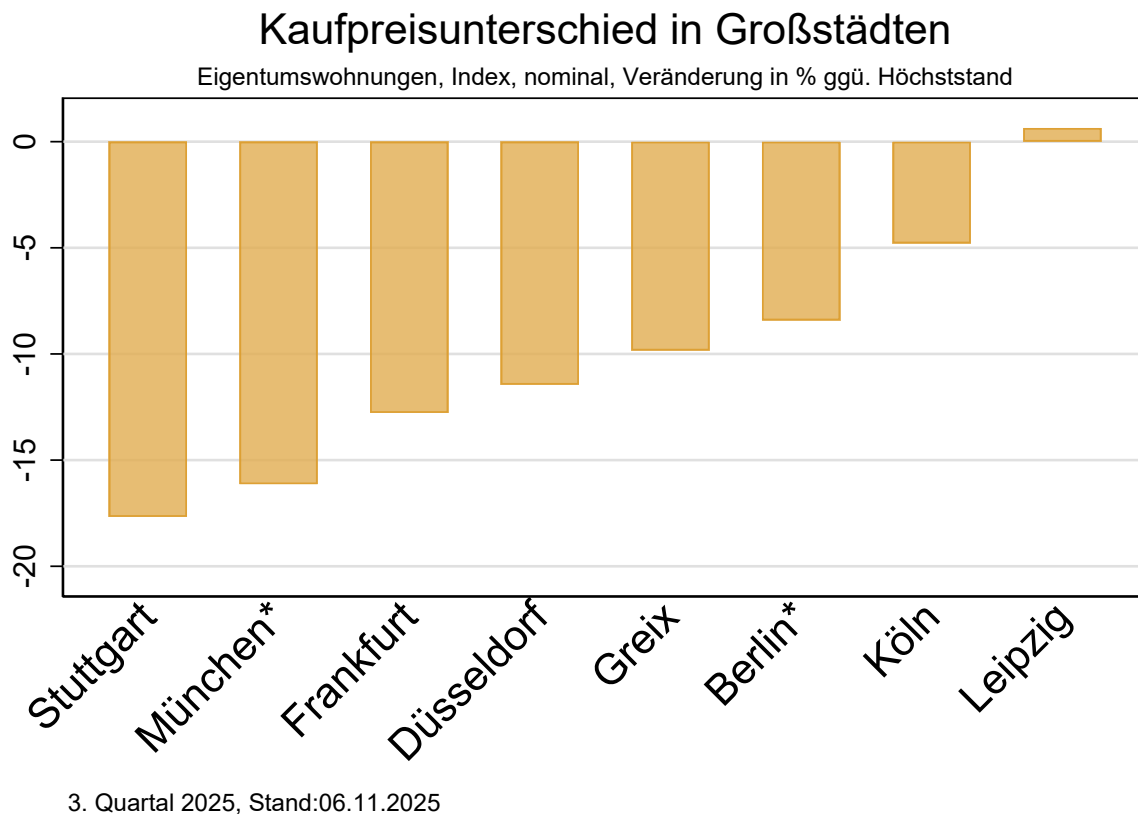
Allerdings gibt es auch hier zwischen den Großstädten unterschiedliche Entwicklungen. Besonders hervor sticht Leipzig: Als einzige Metropole liegen die Preise für Eigentumswohnungen dort bereits wieder 0,6 Prozent über den Höchstständen von Mitte 2022. Auf dem zweiten Platz folgt Köln mit 4,8 Prozent unter den Höchstständen. In Berlin beträgt der Abstand 8,4 Prozent. Deutlicher fällt die Differenz in Düsseldorf, Frankfurt und München aus: Dort liegen die Preise jeweils 11,4, 12,8 bzw. 16,1 Prozent unter den Höchstständen von Mitte 2022. Schlusslicht ist Stuttgart. Dort liegen die Preise noch 17,7 Prozent darunter.

Bei den Einfamilienhäusern ist das Bild einheitlicher: In allen Metropolen liegen die aktuellen Preise aufgrund zweistelliger prozentualer Rückgänge deutlich unter den jeweiligen Höchstständen.

Eine weitere interessante Kennzahl ist, wie weit die aktuellen Preise, gemessen in der zeitlichen Abfolge, noch von den Höchstständen entfernt sind, wenn man von einer Fortschreibung der aktuellen Wachstumsraten ausgeht. Die aktuelle durchschnittliche Wachstumsrate des GREIX beträgt seit dem Anstieg der Eigentumswohnungspreise im Vergleich zum Vorquartal knapp unter 0,8 Prozent. Bei dieser Wachstumsrate würden die Höchststände aus dem Jahr 2022 erst in etwas mehr als 13 Quartalen, also Anfang 2029, wieder erreicht werden.

Berücksichtigt man bei dieser Berechnung die Inflationsraten, so ergibt sich eine durchschnittliche Wachstumsrate von ca. 0,2 Prozent pro Quartal. Würde man diese inflationsbereinigte Wachstumsrate fortzuschreiben, so würden die realen Höchststände aus dem Jahr 2022 erst nach mehr als 27 Jahren wieder erreicht.

Im Vergleich dazu würden die Preise für Eigentumswohnungen bei einer Fortsetzung der Steigerungsrate von 1,2 Prozent des aktuellen Quartals bereits Ende 2027 ein neues Allzeithoch erreichen.



Weitere Städte. Außerhalb der Top-8 sind die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorquartal überwiegend deutlich gestiegen.

Das ist besonders in Dortmund und Dresden zu erkennen, wo die Preise im Vergleich zum **Vorquartal (Q3 2025 vs. Q2 2025)** um 3,9 bzw. 3,7 Prozent gestiegen sind.

Mit 0,9 bzw. 0,6 Prozent fiel das Preiswachstum im Kreis Mettmann und in Karlsruhe erheblich moderater aus. In Duisburg und im Rhein-Erft-Kreis gingen die Preise um 0,8 bzw. 1,4 Prozent zurück. Im Vorquartal waren sie dort jedoch bereits stark gestiegen.

Im Greix sind erstmals die Städte Bocholt, Bochum und Hamm enthalten. Während die Daten von Bocholt und Hamm in die Berechnung des zusammengesetzten Index einfließen, werden für diese beiden Städte jedoch keine Indizes mit einer Quartalsfrequenz veröffentlicht. Für Bochum hingegen werden auch in dieser Frequenz Indizes veröffentlicht.

Methodik. Die Immobilienpreisindizes werden auf Basis tatsächlicher Transaktionsdaten aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erstellt. Mittels statis-

tischer 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

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 24 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