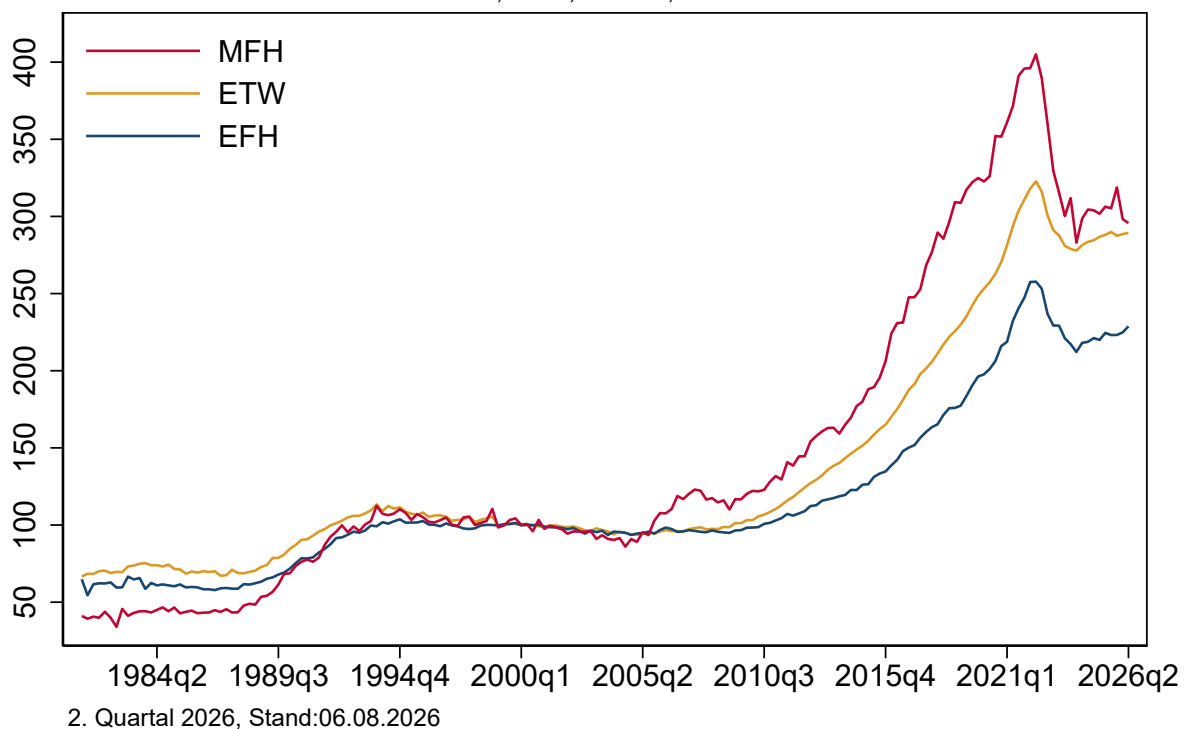


Preisdynamik lässt nach – Immobilien im Jahresvergleich real günstiger

Kiel, 06.08.2026 - Die Preise für Wohnimmobilien stiegen im zweiten Quartal nur noch moderat. Die Preisentwicklung blieb dabei uneinheitlich: Eigentumswohnungen verteuerten sich kaum, Einfamilienhäuser stiegen weiter, aber schwächer als im Vorquartal, während Mehrfamilienhäuser günstiger gehandelt wurden. Gleichzeitig wurden Angebotspreise in Immobilieninseraten wieder häufiger angepasst – ein Hinweis auf eine nachlassende Marktdynamik. Das zeigt das jüngste Update des GREIX-Kaufpreisindex, eines Gemeinschaftsprojekts der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Kiel Instituts für Weltwirtschaft (Kiel Institut).

Preisentwicklung Marktsegmente

GREIX, Index, nominal, 2000=100



Im Vergleich zum Vorquartal (Q2 2026 zu Q1 2026) stiegen die nominalen Preise für **Eigentumswohnungen** im GREIX um 0,3 Prozent. **Einfamilienhäuser** verteuerten sich um 1,8 Prozent. Bei **Mehrfamilienhäusern** gingen die Preise dagegen um 0,9 Prozent zurück.

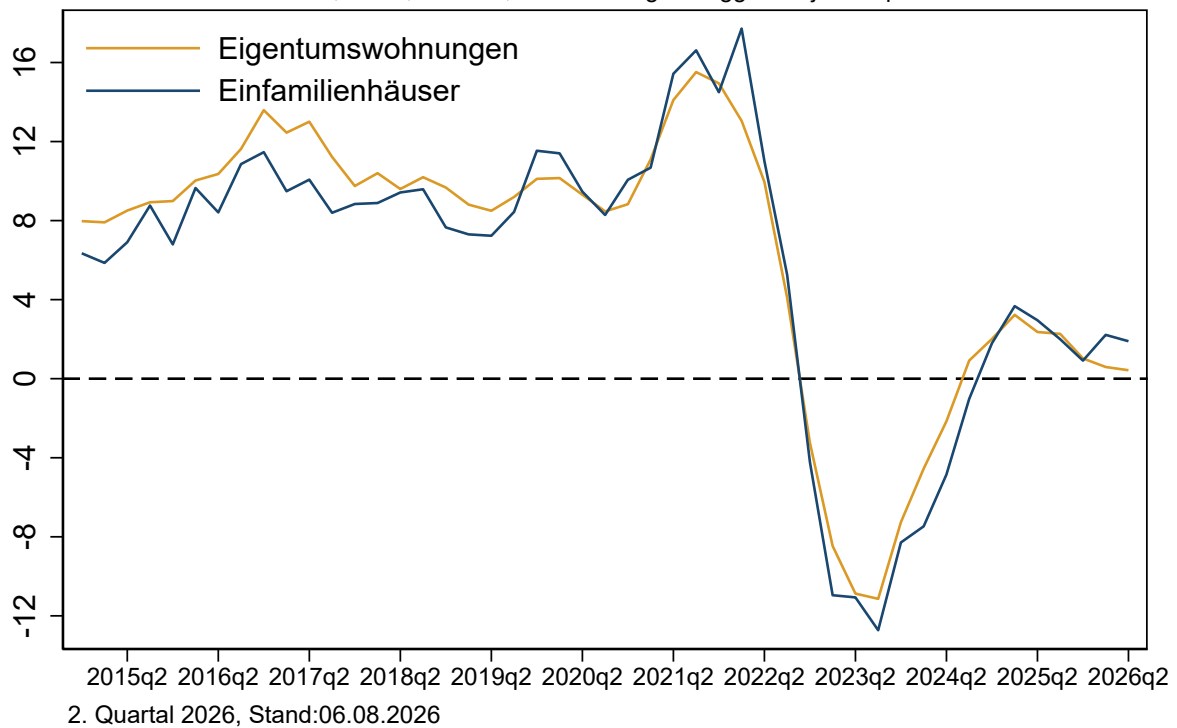
Im Vergleich zum **Vorjahresquartal (Q2 2026 zu Q2 2025)** lagen Eigentumswohnungen mit 0,4 Prozent und Einfamilienhäuser mit 1,9 Prozent im Plus. Die Preise für Mehrfamilienhäuser lagen hingegen um 3,5 Prozent unter dem Vorjahreswert.

Inflationsbereinigt, also gemessen in aktueller Kaufkraft, fällt die Preisentwicklung schwächer aus. Eigentumswohnungen lagen im zweiten Quartal real 0,9 Prozent unter dem Vorquartal und 2,1 Prozent unter dem Vorjahresquartal. Einfamilienhäuser verteuerten sich gegenüber dem Vorquartal real um 0,6 Prozent, lagen gegenüber dem Vorjahresquartal jedoch um 0,7 Prozent niedriger. Bei Mehrfamilienhäusern verstärkt sich der Rückgang nach Inflationsbereinigung: Real sanken die Preise gegenüber dem Vorquartal um 2,0 Prozent und gegenüber dem Vorjahresquartal um 5,9 Prozent.

Der Unterschied zwischen nominaler und realer Betrachtung ist dabei mehr als eine Rechengröße. Bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern sind die Kaufpreise in Euro gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen, allerdings schwächer als die allgemeine Teuerung: Verkäuferinnen und Verkäufer erzielen zwar nominal höhere Preise, können sich von diesem Betrag aber weniger leisten als vor einem Jahr. Bei Mehrfamilienhäusern kommen beide Effekte zusammen. Hier sind die Preise bereits nominal um 3,5 Prozent gefallen, sodass der reale Rückgang mit 5,9 Prozent am kräftigsten ausfällt. Aufgrund der geringen Anzahl an Transaktionen in diesem Segment ist die Aussagekraft jedoch eingeschränkt.

Kaufpreisentwicklung Marktsegmente

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



Kaufpreisentwicklung Marktsegmente

GREIX, Index, nominal, Veränderung in %

GREIX

	Vorquartal	Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	+ 0,3 %	+ 0,4 %
Einfamilienhäuser	+ 1,8 %	+ 1,9 %
Mehrfamilienhäuser	- 0,9 %	- 3,5 %

Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse und des Kiel Instituts und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 25 deutschen Städten und Regionen.

» 2. Quartal 2026, Stand: 06.08.2026

» greix.de

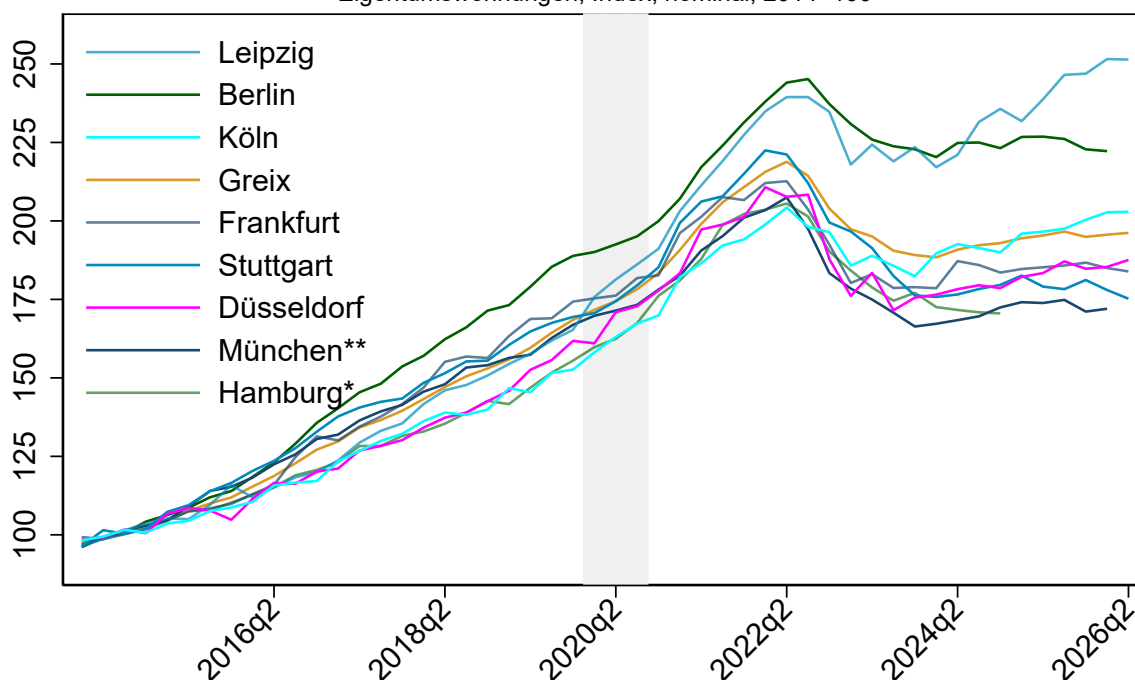
Anzahl an Transaktionen und Transaktionsvolumen. Bei Eigentumswohnungen steigt die Zahl der Transaktionen bereits seit mehreren Quartalen. Die Transaktionsdaten werden mit zeitlicher Verzögerung in den Kaufpreissammlungen erfasst. Die ersten Hinweise für das zweite Quartal 2026 deuten bei Eigentumswohnungen auf eine weiterhin leicht höhere Zahl von Verkäufen als im Vorjahresquartal hin. Der Zuwachs fällt jedoch deutlich geringer aus als in den beiden Vorquartalen. Da einzelne Kaufverträge noch nicht erfasst sein können, lässt sich die Entwicklung am aktuel-

len Rand noch nicht abschließend beurteilen. Für das erste Quartal 2026 erlaubt der inzwischen vollständige Datenstand eine abschließende Einordnung. Gegenüber dem Vorjahresquartal wurden 9,3 Prozent mehr **Eigentumswohnungen** verkauft. Bei **Einfamilienhäusern** (-3,2 Prozent) und **Mehrfamilienhäusern** (-0,8 Prozent) lagen die Verkaufszahlen dagegen leicht unter dem Vorjahreswert. Die Kombination aus gestiegenen Verkaufszahlen und höheren Preisen bei Eigentumswohnungen spiegelt sich auch im Transaktionsvolumen wider. Dieses gibt die Gesamtheit der abgewickelten Transaktionen in Euro an. Im Vergleich zum Vorjahresquartal lag das Volumen bei Eigentumswohnungen um 12,1 Prozent höher; bei Einfamilienhäusern (-0,2 Prozent) und Mehrfamilienhäusern (-2,6 Prozent) lag es leicht darunter.

Entwicklung Großstädte. Für fünf der acht größten Städte liegen aktuelle Werte für das zweite Quartal 2026 vor. Bei den Preisen für Eigentumswohnungen zeigt sich ein uneinheitliches Bild: Düsseldorf (+1,2 Prozent) und Köln (+0,1 Prozent) legten gegenüber dem Vorquartal zu, Leipzig blieb mit -0,1 Prozent nahezu unverändert. Rückgänge verzeichneten Frankfurt am Main (-0,6 Prozent) und Stuttgart (-1,6 Prozent). Für Berlin, Hamburg und München liegen noch keine aktuellen Werte vor.

Preisentwicklung Großstädte und GREIX

Eigentumswohnungen, Index, nominal, 2014=100



2. Quartal 2026, Stand:06.08.2026 *Datenstand 24Q4 **Datenstand 25Q2

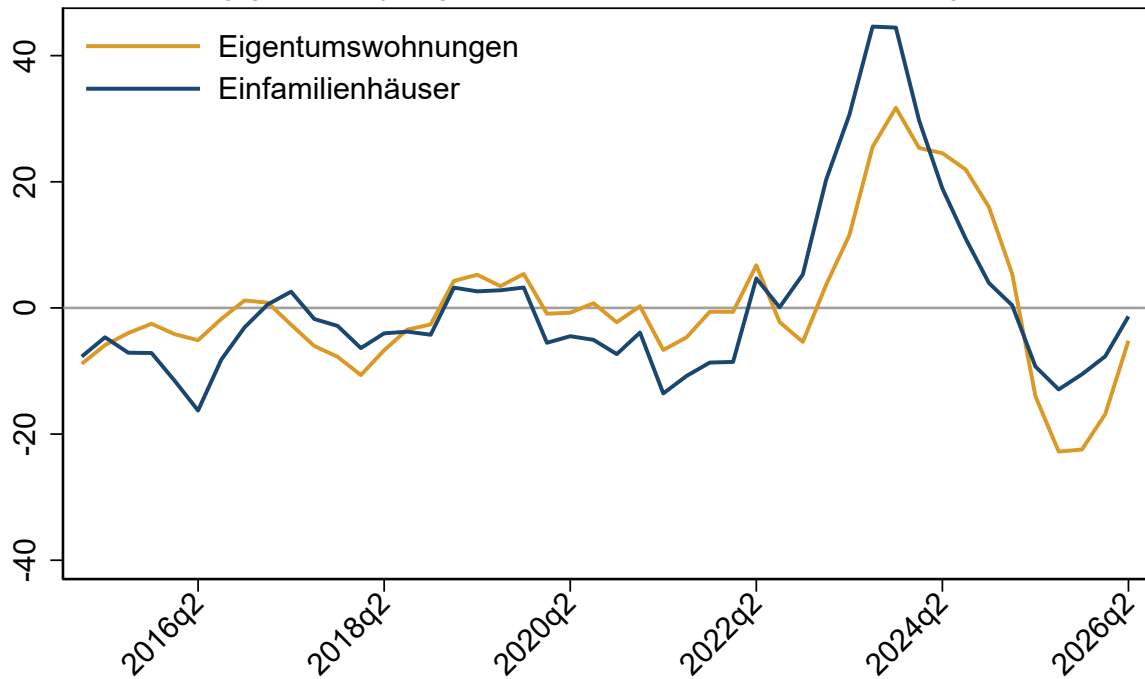
Weitere Städte. Außerhalb der acht größten Städte zeigte sich ebenfalls kein einheitlicher Trend. In Bonn stiegen die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorquartal um 2,8 Prozent, in Münster um 2,1 Prozent und in Dortmund um 1,9 Prozent. In Bochum lagen sie mit -0,5 Prozent leicht unter dem Vorquartalswert. Auch außerhalb der acht größten Städte reichte die Entwicklung damit von leichten Rückgängen bis zu moderaten Zuwächsen.

Neu im GREIX ist zudem der Landkreis Ludwigslust-Parchim. Damit ist der Index erstmals auch in Mecklenburg-Vorpommern vertreten. Der Landkreis liegt im Südwesten des Bundeslandes und grenzt an Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Brandenburg. Für Eigentumswohnungen veröffentlicht der GREIX dort zunächst keine Quartalswerte.

Liquiditätskennzahlen. Die Liquiditätskennzahlen ergänzen die Transaktionsdaten um Hinweise aus Inseratsdaten der VALUE-Marktdatenbank. Sie erfassen die Dauer bis zur Deaktivierung eines Inserats auf den Angebotsplattformen, den Anteil der Inserate mit sehr kurzer Online-Dauer und Preisänderungen während der Inseratsdauer. Eine Deaktivierung ist dabei nicht zwingend mit einem Verkauf gleichzusetzen. Die dargestellten Reihen zeigen jeweils die Veränderung des gleitenden Vier-Quartals-Durchschnitts gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal.

Veränderung der Vermarktungsdauer

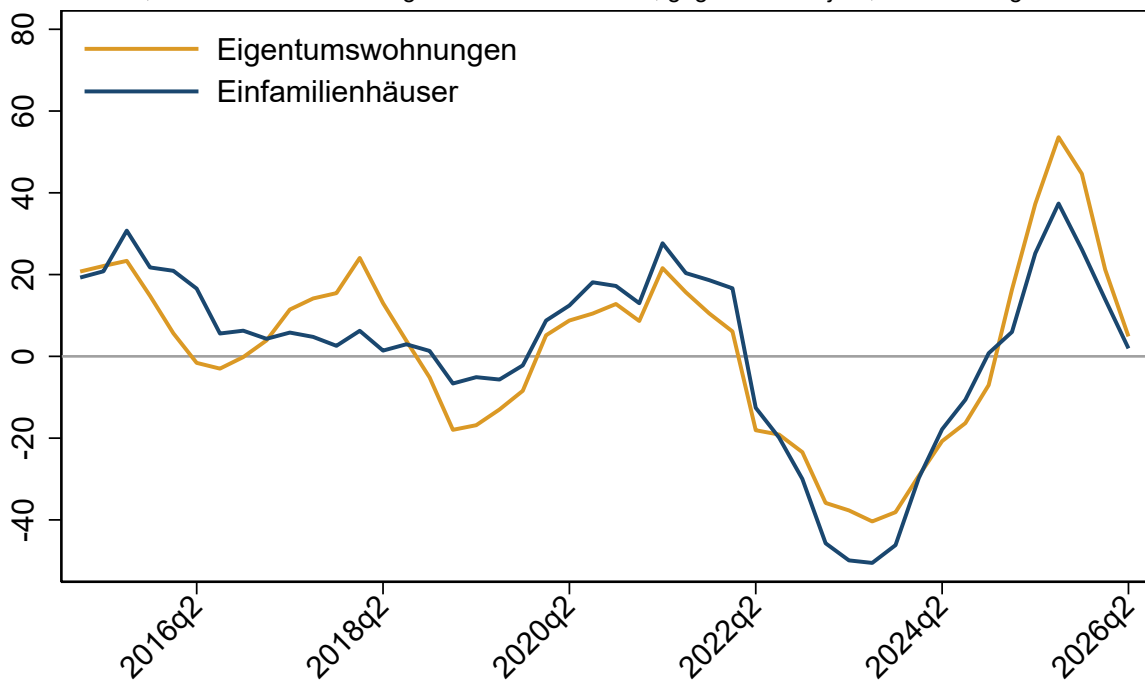
GREIX, gegenüber Vorjahr, gleitender 4-Quartals-Durchschnitt, Veränderung in Prozent



2. Quartal 2026, Stand: 6.08.2026

Veränderung kurzfristig geschlossener Inserate

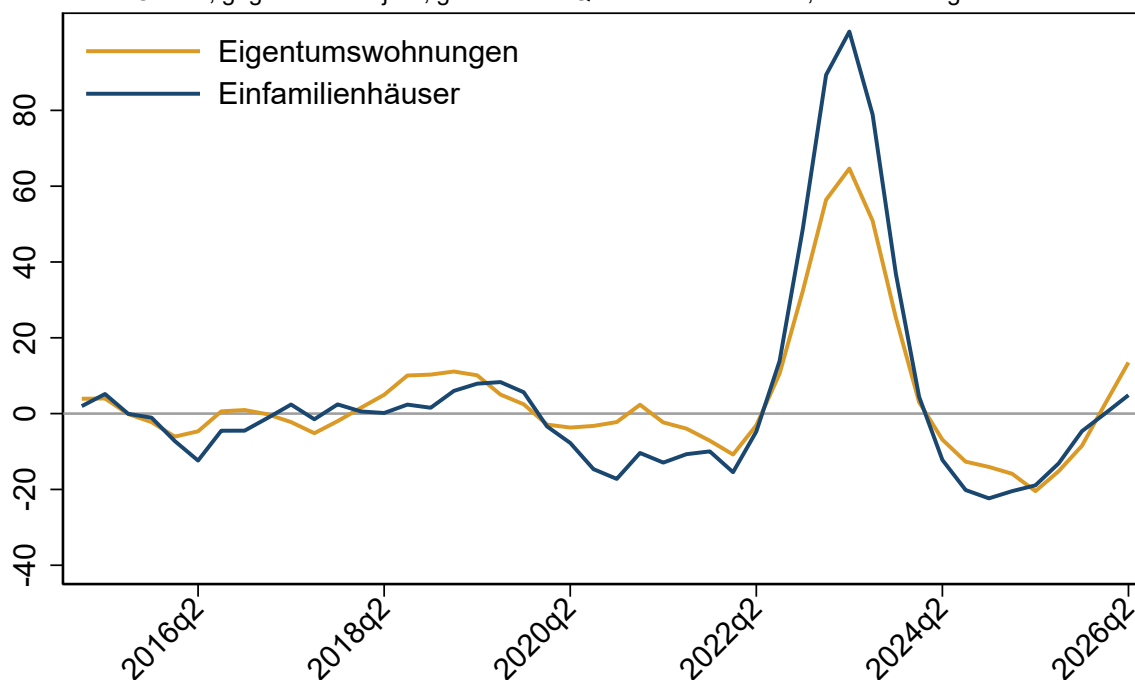
GREIX, Anteil in zwei Wochen geschlossener Inserate, gegenüber Vorjahr, Veränderung in Prozent



2. Quartal 2026, Stand: 6.08.2026

Veränderung des Anteils mit Preisänderung

GREIX, gegenüber Vorjahr, gleitender 4-Quartals-Durchschnitt, Veränderung in Prozent



2. Quartal 2026, Stand: 6.08.2026

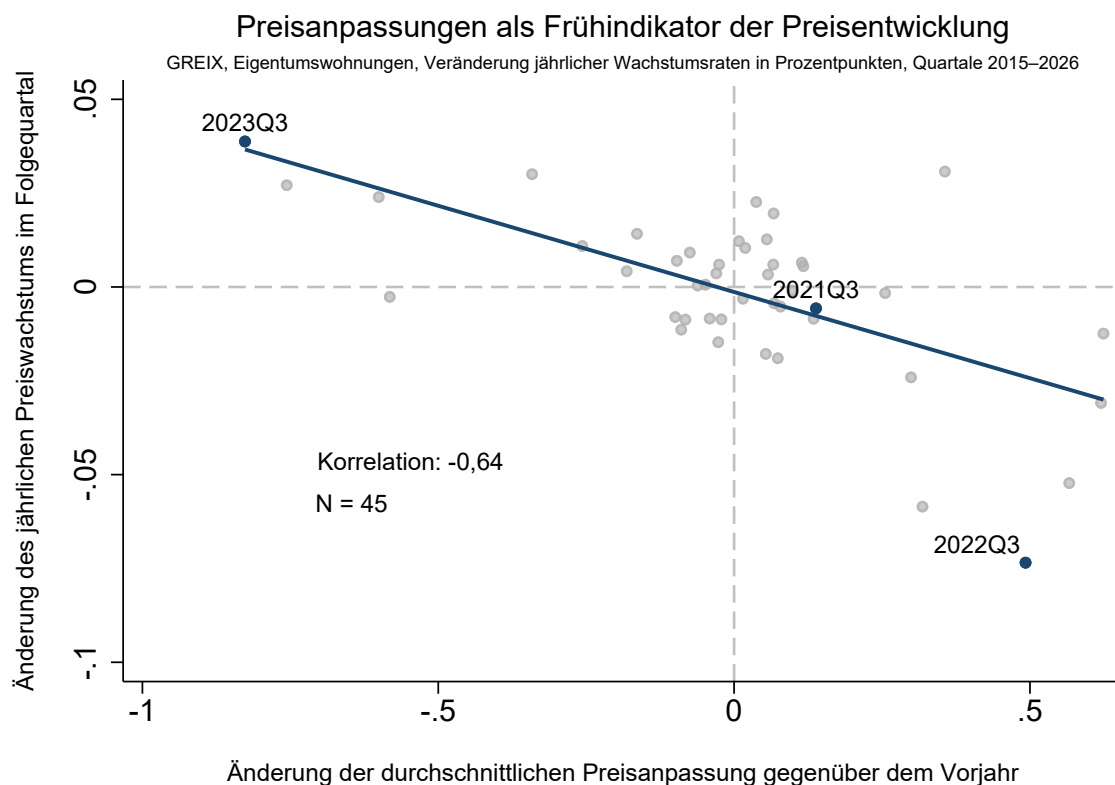
Die drei Indikatoren zeichnen den Marktzyklus seit 2015 bemerkenswert geschlossen nach. Bis 2021 bewegten sich Vermarktungsdauer, kurzfristige Abschlüsse und Preisänderungen mit vergleichsweise geringen Ausschlägen. Ab 2022 setzte ein deutlicher Umschwung ein, der 2023 seinen Höhepunkt erreichte: Die Vermarktungsdauer stieg, Inserate wurden seltener rasch geschlossen und Preisänderungen nahmen stark zu. Danach normalisierten sich die Vermarktungsbedingungen zügig. Die Vermarktungsdauer sank wieder, kurzfristige Abschlüsse gewannen an Bedeutung und Preisänderungen wurden seltener.

Seit dem Sommer 2025 lässt diese Normalisierung jedoch nach. Bei Vermarktungsdauer und schnellen Abschlüssen ist die Gegenbewegung seit Ende 2025 klar sichtbar; beim Anteil der Preisänderungen setzte sie früher ein und liegt inzwischen wieder über dem Vorjahresniveau. Die Kennzahl erfasst grundsätzlich sowohl Preissteigerungen als auch Preissenkungen. Im Beobachtungszeitraum liegt der durchschnittliche Preisunterschied zwischen dem Ende und dem Beginn eines Inserats jedoch überwiegend im negativen Bereich.¹ Die Indikatoren deuten damit auf einen erneuten

¹Der durchschnittliche Angebotspreisunterschied wird als $(\text{Endpreis} - \text{Startpreis}) / \text{Startpreis}$ berechnet. Weil dieser Wert überwiegend negativ ist, bedeutet eine positive Veränderungsrate, dass die durchschnittliche Preisanpassung betragsmäßig stärker negativ geworden ist. Beispiel: Eine Veränderung von -1 auf $-1,5$ Prozent entspricht einem größeren durchschnittlichen Preisabschlag.

Richtungswechsel im Vermarktungsmarkt hin. Der Markt befindet sich noch nicht wieder in der Schwächephase der Jahre 2023 und 2024. Die Phase der raschen Normalisierung ist jedoch ausgelaufen.

Preisanpassungen als Frühindikator. Die Entwicklung der Preisanpassungen in Inseraten liefert einen zusätzlichen, vorlaufenden Hinweis auf die nachfolgende Kaufpreisdynamik bei Eigentumswohnungen. Die Grafik vergleicht für 45 Quartale von 2015 bis 2026 die Dynamik durchschnittlicher Preisnachlässe mit der Veränderung der jährlichen GREIX-Preiswachstumsrate im Folgequartal. Auf der horizontalen Achse steht nicht die Höhe eines Preisnachlasses. Sie misst, ob sich der Jahresvergleich der durchschnittlichen Preisnachlässe gegenüber dem vorangegangenen Quartal verstärkt oder abschwächt. Ein positiver Wert bedeutet: Die Nachlässe haben gegenüber dem Vorjahr stärker zugenommen als im Vorquartal. Ein negativer Wert bedeutet: Dieser Anstieg hat sich abgeschwächt oder die Nachlässe haben sich gegenüber dem Vorjahr stärker zurückgebildet. Die vertikale Achse zeigt, ob die jährliche Preiswachstumsrate im Folgequartal höher oder niedriger ausfällt. Ein negativer Wert bedeutet daher eine Abwärtsrevision der Wachstumsrate, nicht zwingend fallende Kaufpreise.



Die negative Korrelation ($-0,64$) ist damit anschaulich: Eine stärkere Zunahme der Preisnachlässe liegt rechts auf der horizontalen Achse und trifft in der Stichpro-

be häufiger mit einer späteren Abwärtsrevision der jährlichen Preiswachstumsrate zusammen, also mit Punkten im unteren Bereich der Grafik. Beide Bewegungen beschreiben eine Abschwächung des Marktes aus unterschiedlicher Perspektive. Wenn Angebotspreise im Verlauf der Vermarktung häufiger oder stärker nach unten angepasst werden, kann dies auf ein schwächeres Verhältnis von Nachfrage zu Angebot hinweisen. Schwächt sich die Nachlassdynamik ab, verbessert sich die Preiswachstumsrate im Folgequartal häufiger.

Die markierten Quartale verdeutlichen diese Wendepunkte: 2021 Q3 ging dem Übergang vom sehr kräftigen Preisauftrieb zu einer nachlassenden Dynamik voraus. 2022 Q3 steht für die Beschleunigung der Marktkorrektur nach der Zinswende. 2023 Q3 markiert den Beginn der Erholung der Preisdynamik. Die Grafik beschreibt einen vorlaufenden Zusammenhang, aber keine Kausalität oder Punktprognose. Neben der Marktlage können auch Veränderungen im Angebotsmix und gemeinsame Marktshocks beide Kennzahlen beeinflussen.

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

Autoren

Dr. Jonas Zdrzalek

Kiel Institut Researcher

jonas.zdrzalek@kielinstitut.de

Steffen Zetzmann

Kiel Institut Researcher

steffen.zetzmann@kielinstitut.de

Prof. Dr. Francisco Osswald do Amaral

Assistenzprofessor Universität Zürich &

Kiel Institut Research Fellow

francisco.amaral@df.uzh.ch

Medienkontakt

Friederike McKeague

Kommunikation GREIX

+49 151 41437895

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 in derzeit 25 Städten und Regionen frei zur Verfügung. Nach und nach wird der Datensatz um weitere Städte erweitert.

→ *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 hohe wissenschaftliche Datenqualität.

Impressum

Kiel Institut für Weltwirtschaft
Kiellinie 66
24105 Kiel
www.greix.de