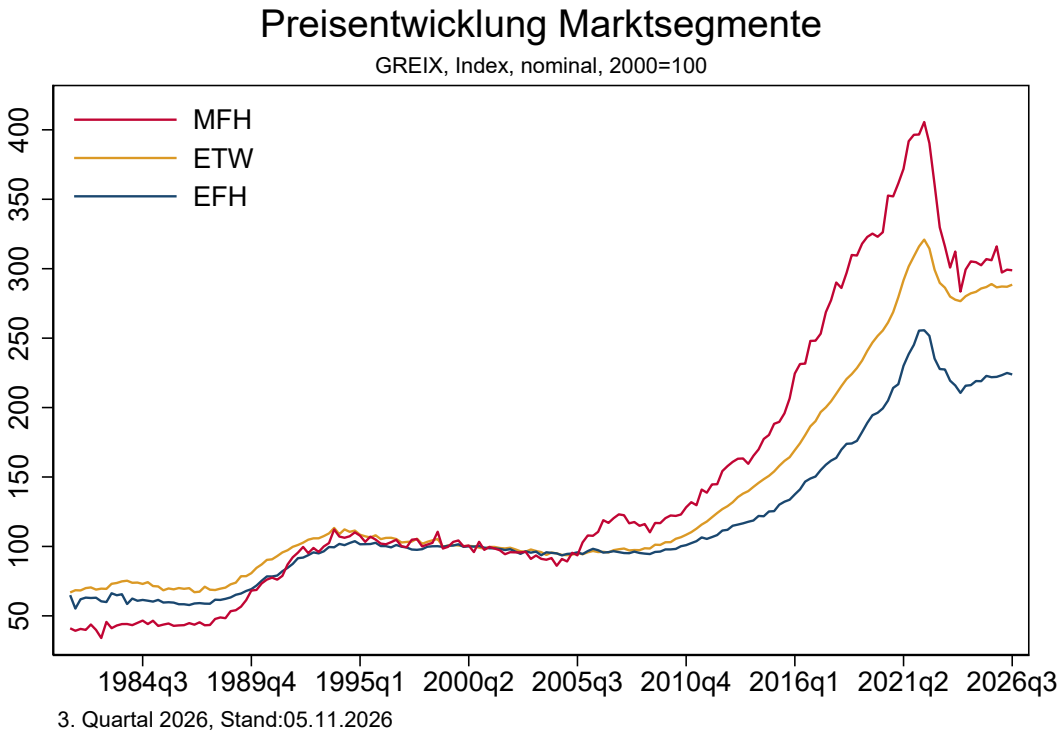
GREIX

GREIX Kaufpreisindex: Ergebnisse für 2026 Q3

Immobilienmarkt kühlt weiter ab – Wohnungspreise knapp unter Vorjahresniveau

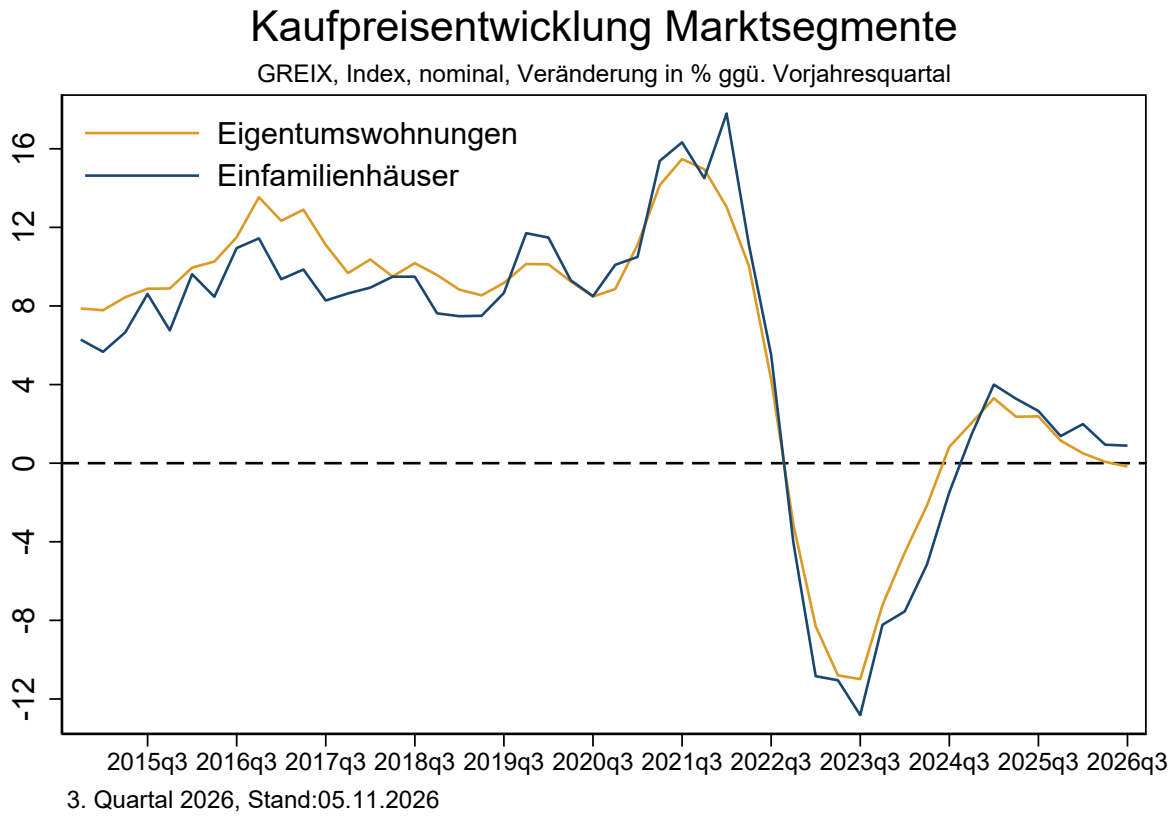
Kiel, 05.11.2026 – Der Wohnimmobilienmarkt kühlt weiter ab. Eigentumswohnungen kosteten im dritten Quartal erstmals seit gut zwei Jahren wieder etwas weniger als im Vorjahresquartal. Einfamilienhäuser wurden gegenüber dem Vorquartal günstiger gehandelt. Bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern wurden im zweiten Quartal weniger Verkäufe erfasst als im Vorjahresquartal. Vorläufige Zahlen aus je nach Segment ausgewählten Städten und Kreisen deuten darauf hin, dass die bislang erfassten Verkäufe beider Segmente zusammengenommen auch im dritten Quartal unter dem Vorjahresniveau liegen. Inserate bleiben zudem länger online. Im längerfristigen Vergleich bis zum zweiten Quartal bleibt die Erholung zudem ungleich: Hochpreisige Gebiete liegen vielfach noch deutlich unter ihren früheren Höchstständen. Das zeigt das jüngste Update des GREIX-Kaufpreisindex, eines Gemeinschaftsprojekts der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Kiel Instituts für Weltwirtschaft (Kiel Institut). Mit Thüringen ist erstmals ein Flächenbundesland vollständig im GREIX enthalten.



Der Preisauftrieb bleibt schwach. Die Preise für **Eigentumswohnungen** stiegen im dritten Quartal 2026 gegenüber dem **Vorquartal** nominal um 0,5 Prozent. Bei **Einfamilienhäusern** gingen sie um 0,5 Prozent zurück. **Mehrfamilienhäuser** wurden um 0,2 Prozent günstiger gehandelt.

Im Vergleich zum **Vorjahresquartal** lagen Eigentumswohnungen um 0,2 Prozent im Minus. Damit unterschritten sie erstmals seit dem zweiten Quartal 2024 wieder den Vorjahreswert. Nachdem der jährliche Preisanstieg Anfang 2025 noch 3,3 Prozent betragen hatte, war er bis zum zweiten Quartal 2026 auf 0,1 Prozent gesunken. Dass die Preise gegenüber dem Vorquartal zulegten und dennoch unter dem Vorjahreswert lagen, erklärt der Verlauf seit dem Herbst 2025. Im vierten Quartal 2025 waren sie um 0,8 Prozent gesunken und bewegen sich seitdem weitgehend seitwärts. Der aktuelle Anstieg reichte nicht aus, um diesen Rückgang auszugleichen. Die Abschwächung des Preisauftriebs setzt sich damit fort.

Trotz des Rückgangs gegenüber dem Vorquartal lagen Einfamilienhäuser noch um 0,9 Prozent über dem Vorjahresniveau. Bei Mehrfamilienhäusern betrug das Minus gegenüber dem Vorjahresquartal 2,4 Prozent. Wegen der geringeren Zahl an Transaktionen ist die Aussagekraft in diesem Segment stärker eingeschränkt.



Preisentwicklung der Marktsegmente
GREIX, nominale Veränderung in %

Marktsegment	Zum Vorquartal	Zum Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	0,5	-0,2
Einfamilienhäuser	-0,5	0,9
Mehrfamilienhäuser	-0,2	-2,4

3. Quartal 2026 — Stand: 05.11.2026

Inflationsbereinigt mit dem Verbraucherpreisindex, also gemessen in aktueller Kaufkraft, sanken die Preise in allen drei Segmenten. Gegenüber dem Vorquartal gingen sie bei Eigentumswohnungen um 0,3 Prozent, bei Einfamilienhäusern um 1,3 Prozent und bei Mehrfamilienhäusern um 1,0 Prozent zurück. Gegenüber dem Vorjahresquartal betrugen die realen Rückgänge 3,0 Prozent bei Eigentumswohnungen, 2,0 Prozent bei Einfamilienhäusern und 5,2 Prozent bei Mehrfamilienhäusern.

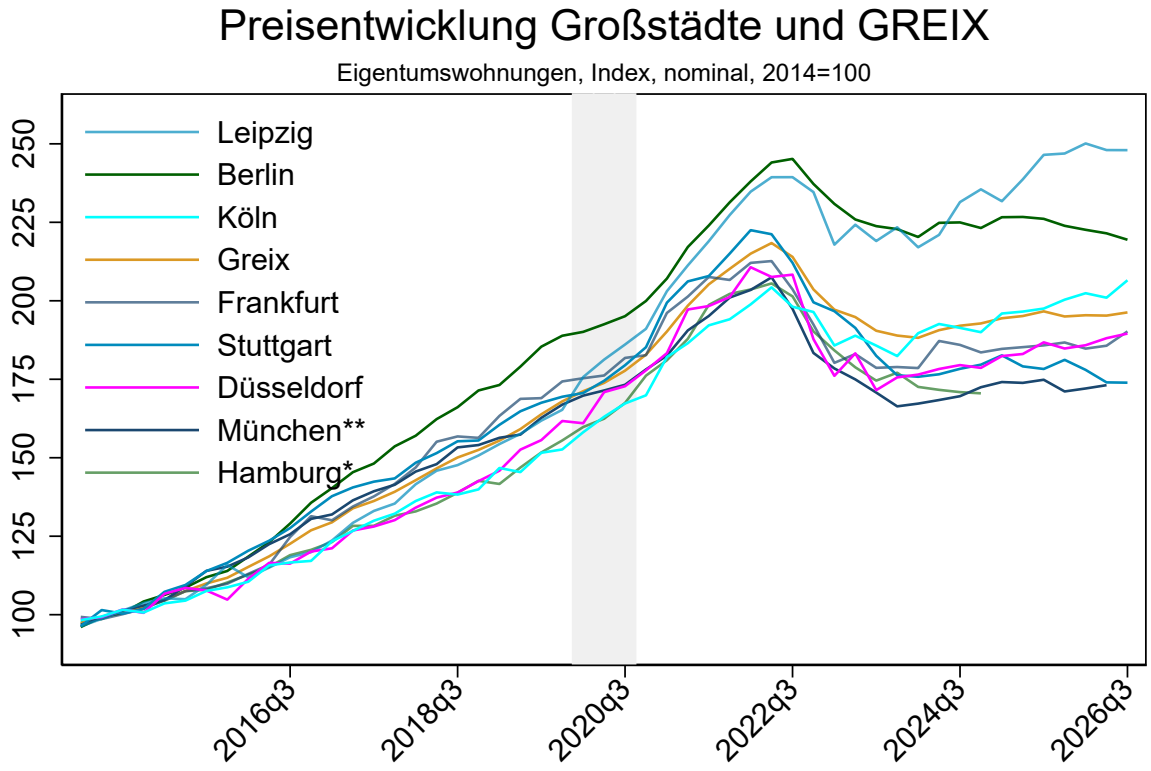
Anzahl an Transaktionen und Transaktionsvolumen. Der aktuelle Datenstand für das zweite Quartal 2026 zeigt eine schwächere Verkaufsaktivität bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Gegenüber dem Vorjahresquartal wurden im jeweils vergleichbaren Städtekreis 1,7 Prozent weniger **Eigentumswohnungen** verkauft. Bei **Einfamilienhäusern** fiel der Rückgang mit 8,2 Prozent deutlicher aus. **Mehrfamilienhäuser** verzeichneten dagegen einen Zuwachs von 9,1 Prozent.[1] Auch hier ist die Aussagekraft in diesem Segment wegen der geringeren Zahl an Transaktionen stärker eingeschränkt.

Das Transaktionsvolumen, also die Summe der Kaufpreise der erfassten Verkäufe, ging ebenfalls bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern zurück. Es lag im zweiten Quartal um 5,2 beziehungsweise 9,7 Prozent unter dem Vorjahresquartal. Bei Mehrfamilienhäusern stieg es dagegen um 5,2 Prozent.

Erste Auswertungen für das dritte Quartal deuten darauf hin, dass diese schwächere Entwicklung anhält. In ausgewählten Städten und Kreisen, deren Verkaufszahlen im Vorjahr später nur geringfügig revidiert wurden, liegen die bislang erfassten Verkäufe von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern zusammengenommen unter dem Vorjahresniveau. Weitere Nachmeldungen können die Einordnung jedoch noch verändern.

[1] Die Städtekreise sind innerhalb des jeweiligen Segments über die Zeit vergleichbar, unterscheiden sich aber zwischen den Segmenten.

Entwicklung Großstädte. In den Großstädten bleibt die Preisentwicklung uneinheitlich. Für sechs der acht größten Städte liegen aktuelle Preisindizes für Eigentumswohnungen vor. Gegenüber dem Vorquartal stiegen die Preise in Köln um 2,8 Prozent, in Frankfurt am Main um 2,4 Prozent und in Düsseldorf um 0,8 Prozent. In Berlin gingen sie um 0,9 Prozent zurück. Das war der stärkste Rückgang unter den sechs Großstädten mit aktuellen Daten. Stuttgart verzeichnete mit einem Minus von 0,1 Prozent kaum eine Veränderung, auch Leipzig blieb mit 0,0 Prozent nahezu unverändert. Im Vergleich zum Vorjahresquartal lagen die Preise in Berlin um 2,9 Prozent niedriger. Das war das dritte Jahresminus in Folge. In Köln stiegen sie dagegen um 4,6 Prozent. In Leipzig schwächte sich das Jahresplus von 3,9 Prozent im Vorquartal auf 0,6 Prozent ab. Für München und Hamburg liegen noch keine Preisindizes für das dritte Quartal vor. Die zuletzt verfügbaren Werte beziehen sich auf das zweite Quartal 2026 beziehungsweise das vierte Quartal 2024.



3. Quartal 2026, Stand:05.11.2026 *Datenstand 24Q4 **Datenstand 26Q2

Preisentwicklung in den Großstädten und im GREIX
Eigentumswohnungen, nominale Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Stadt	24Q3	24Q4	25Q1	25Q2	25Q3	25Q4	26Q1	26Q2	26Q3
Berlin	0,5	0,2	2,8	0,8	0,5	0,3	-1,8	-2,3	**-2,9**
Hamburg	-2,1	-3,7	–	–	–	–	–	–	**–**
München	-0,7	3,7	4,1	3,2	3,1	-0,8	-1,2	-0,4	**–**
Köln	3,0	4,2	3,3	2,0	3,2	5,4	3,3	2,2	**4,6**
Frankfurt	4,1	2,6	3,4	-1,0	-0,1	1,7	0,1	0,2	**2,4**
Stuttgart	-2,3	1,9	3,9	1,4	-0,0	0,9	-2,5	-2,8	**-2,4**
Düsseldorf	4,7	1,7	3,3	2,7	4,0	3,5	1,9	2,8	**1,5**
Leipzig	5,7	5,4	6,8	8,0	6,5	4,8	7,9	3,9	**0,6**
GREIX	**0,8**	**2,0**	**3,3**	**2,4**	**2,4**	**1,1**	**0,5**	**0,1**	**-0,2**

3. Quartal 2026 — Stand: 05.11.2026. – = nicht verfügbar.

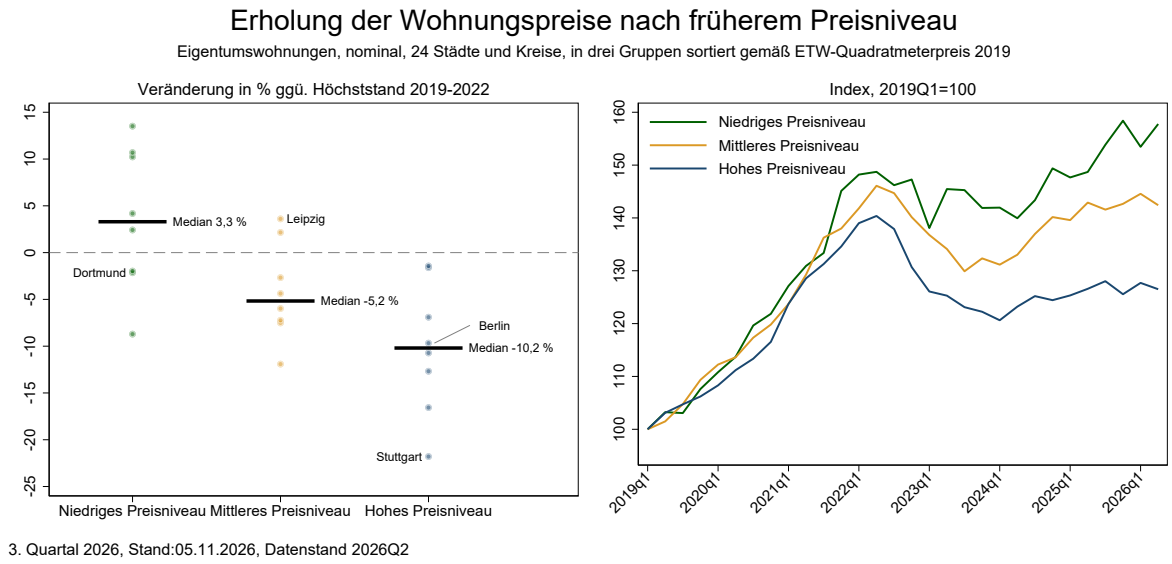
Weitere Städte. Außerhalb der acht größten Städte zeigen ausgewählte Beispiele sowohl moderate Zuwächse als auch Rückgänge. In Karlsruhe stiegen die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorquartal um 1,7 Prozent, in Dortmund um 0,2 Prozent. In Lübeck lagen sie mit einem Minus von 0,1 Prozent nahezu auf dem Vorquartalsniveau. In Münster gingen sie um 1,9 Prozent zurück.

Erholung nach Preisniveau. Die Wohnungspreise in Gebieten mit niedrigem früherem Preisniveau liegen gemessen an ihren früheren Höchstständen höher als in hochpreisigen Gebieten. Im zweiten Quartal 2026 betrug der Median der prozentualen Abweichungen vom jeweiligen nominalen Höchststand der Jahre 2019 bis 2022 in der niedrigpreisigen Gruppe +3,3 Prozent, in der mittleren Gruppe -5,2 Prozent und in der hochpreisigen Gruppe -10,2 Prozent. Die Auswertung umfasst 24 Gebiete, darunter 19 Städte und fünf Kreise, die anhand ihrer durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen im Jahr 2019 in drei gleich große Gruppen eingeteilt wurden. Alle Gebiete gehen unabhängig von ihrer Marktgröße mit gleichem Gewicht in die Gruppenkennzahlen ein. Beispielhaft für diese Unterschiede stehen Leipzig und Stuttgart. Während die Wohnungspreise in Leipzig 3,6 Prozent über ihrem früheren Höchststand lagen, blieben sie in Stuttgart noch 21,8 Prozent darunter. Die Gruppenindizes zeigen, dass die hochpreisigen Gebiete zunächst stärker zurückfielen und sich anschließend schwächer erholten.

Die Zusammensetzung der Gruppen ist über die Jahre weitgehend stabil. Bei einer Gruppierung nach den Preisen von 2020, 2021 oder 2022 bleiben gegenüber 2019 jeweils 20 der 24 Gebiete derselben Gruppe zugeordnet. Kein Gebiet wechselt

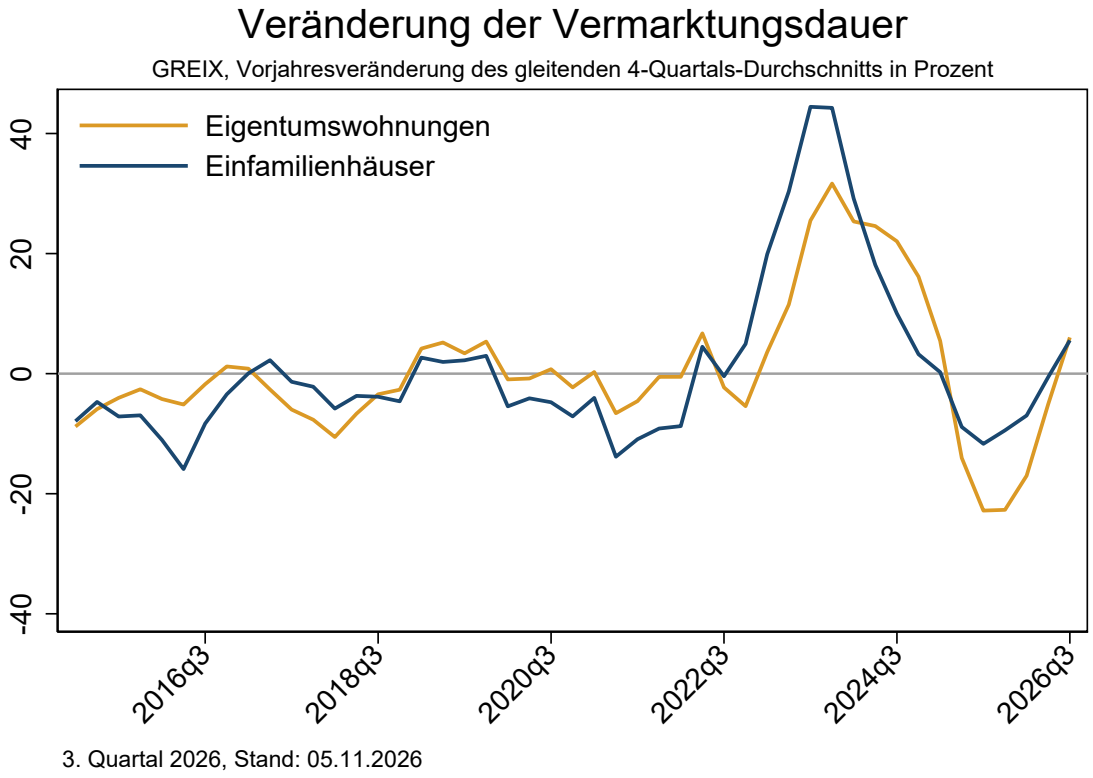
zwischen der niedrig- und der hochpreisigen Gruppe. Der Befund hängt nicht an einzelnen Ausreißern. Lässt man in jeder Gruppe das Gebiet mit der stärksten, der schwächsten oder beiden Extrempositionen weg, bleibt die Reihenfolge erhalten. Der Abstand zwischen hoch- und niedrigpreisiger Gruppe liegt dann zwischen 13,1 und 13,9 Prozentpunkten.

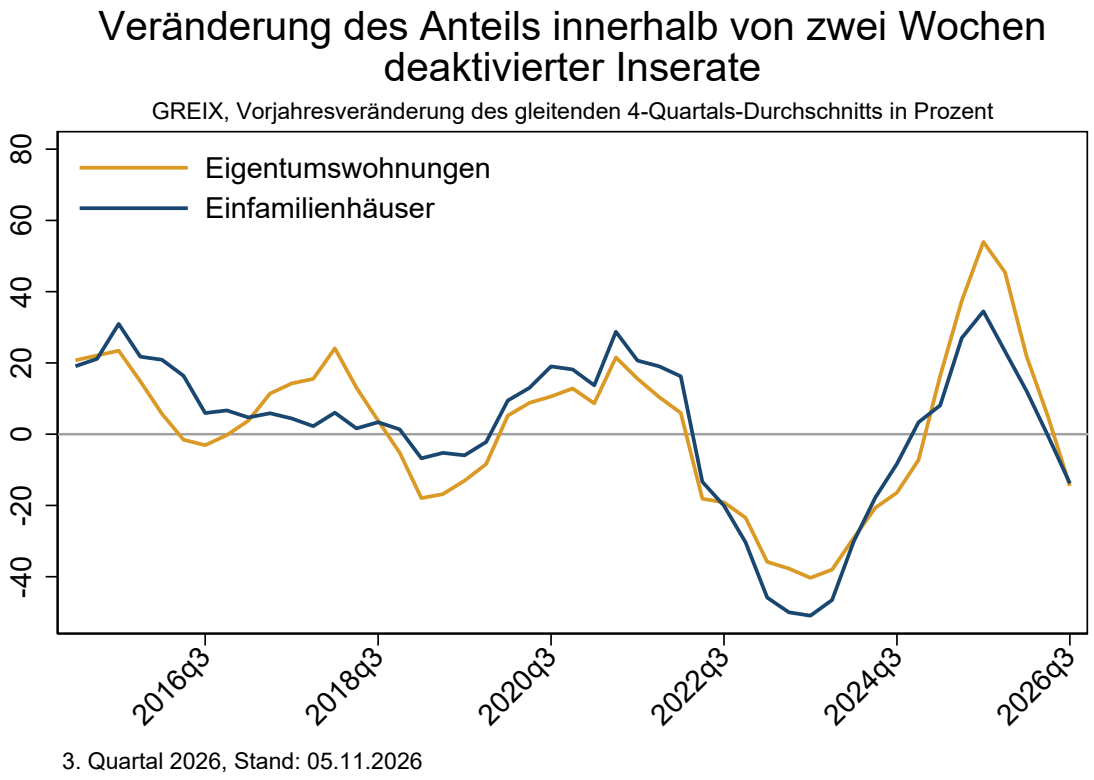
Auch in einer reinen Städtestichprobe bleibt der Befund bestehen. Werden die fünf Kreise ausgeschlossen und die Preisgruppen unter den verbleibenden 19 Städten neu gebildet, beträgt der Abstand zwischen den Gruppenmedianen der hoch- und niedrigpreisigen Gruppe 14,1 Prozentpunkte. Um zu prüfen, ob dieser Unterschied vor allem von kleineren Märkten innerhalb der jeweiligen Gruppen getrieben wird, wurden für diese Städtegruppen zusätzlich transaktionsvolumengewichtete Mediane berechnet. Als Gewichte dient das Transaktionsvolumen für Eigentumswohnungen im zweiten Quartal 2026. Der Abstand fällt dann mit 16,9 Prozentpunkten sogar noch größer aus.



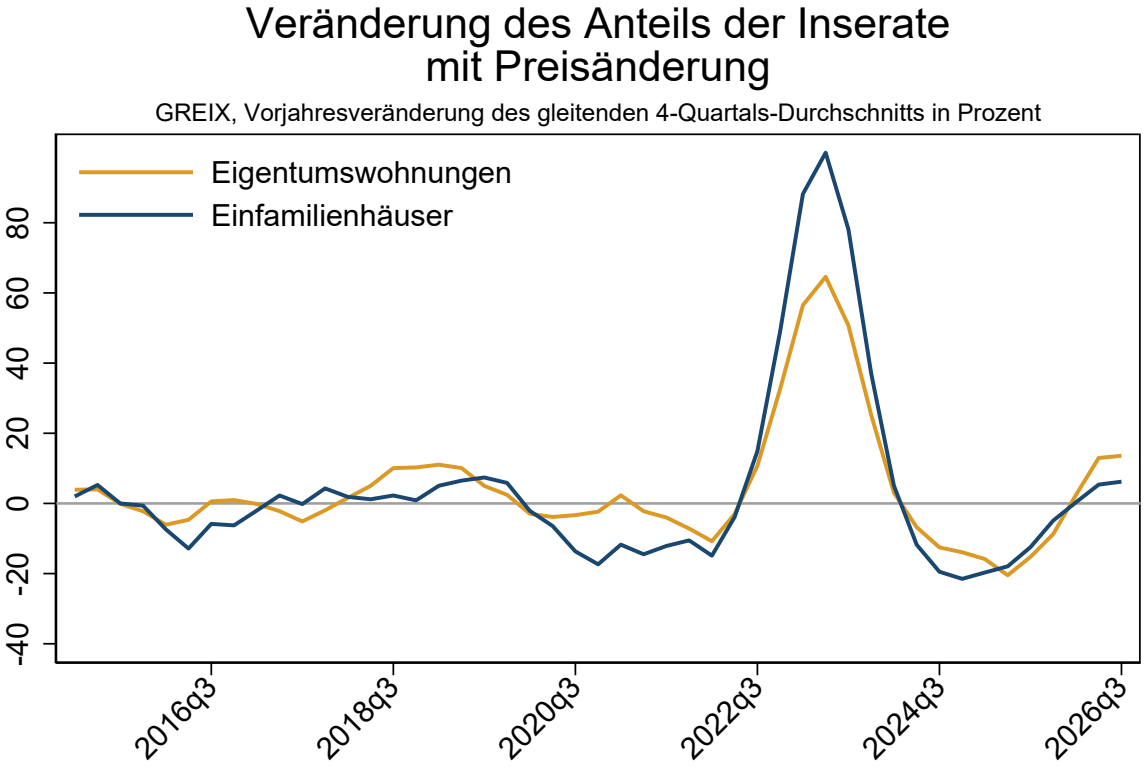
Liquiditätskennzahlen aus Inseratsdaten. Die Liquiditätskennzahlen ergänzen die Transaktionsdaten um Hinweise aus Inseratsdaten der VALUE-Marktdatenbank. Sie erfassen die Dauer bis zur Deaktivierung eines Inserats auf den Angebotsplattformen, den Anteil der Inserate mit sehr kurzer Online-Dauer und Preisänderungen während der Inseratsdauer. Eine Deaktivierung ist nicht zwingend mit einem Verkauf gleichzusetzen. Die folgenden drei Grafiken zeigen jeweils, wie sich der gleitende Vierquartalsdurchschnitt gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal verändert hat. Eine längere Vermarktungsdauer und ein sinkender Anteil sehr kurz laufender Inserate weisen auf eine nachlassende Marktliquidität hin. Ein steigender Anteil von

Inseraten mit Preisänderungen zeigt häufigere Anpassungen der Angebotspreise an, unterscheidet aber nicht zwischen Erhöhungen und Senkungen. Inserate mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden nicht berücksichtigt.





3. Quartal 2026, Stand: 05.11.2026



3. Quartal 2026, Stand: 05.11.2026

Am aktuellen Rand steigt die Vermarktungsdauer, Inserate werden seltener innerhalb

von zwei Wochen deaktiviert und Preisänderungen kommen häufiger vor. Die ersten beiden Indikatoren deuten auf eine nachlassende Marktliquidität hin, der dritte zeigt häufigere Anpassungen der Angebotspreise. Wie ausgeprägt diese erneute Eintrübung inzwischen ist, zeigen die aktuellen Niveauwerte. Im dritten Quartal 2026 lag die Vermarktungsdauer im GREIX-Durchschnitt, gemessen als gleitender Vierquartalsdurchschnitt, bei rund 94 Tagen für Eigentumswohnungen und 95 Tagen für Einfamilienhäuser. Bei Eigentumswohnungen war dies der dritte Anstieg in Folge und der höchste Stand seit dem zweiten Quartal 2025. Bei Einfamilienhäusern stieg die Vermarktungsdauer zum vierten Mal in Folge und erreichte den höchsten Stand seit dem ersten Quartal 2025. Zugleich sank der Anteil der innerhalb von zwei Wochen deaktivierten Inserate im gleitenden Vierquartalsdurchschnitt auf 13,8 Prozent bei Eigentumswohnungen und 13,7 Prozent bei Einfamilienhäusern. In beiden Segmenten war dies der niedrigste Stand seit dem ersten Quartal 2025. Bei 22,4 Prozent der Inserate für Eigentumswohnungen und 21,0 Prozent der Inserate für Einfamilienhäuser wurde der Angebotspreis während der Inseratsdauer geändert. Im zweiten Quartal 2025 hatten die Anteile im gleitenden Vierquartalsdurchschnitt noch bei 19,3 beziehungsweise 19,7 Prozent gelegen. Seither sind sie fünf Quartale in Folge gestiegen. Zusammen deuten die Indikatoren auf eine nachlassende Marktliquidität hin. Die nach der Schwächephase der Jahre 2023 und 2024 einsetzende Normalisierung hat sich damit nicht fortgesetzt.

Eine frühere, separate Auswertung zeigte zudem, dass zunehmende durchschnittliche Preisnachlässe tendenziell mit einer schwächeren jährlichen Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen im Folgequartal einhergingen. Solche Inseratskennzahlen können daher Hinweise auf die weitere Marktentwicklung liefern, stellen aber keine eigenständige Preisprognose dar.

GREIX erweitert. Mit dieser Veröffentlichung haben wir die Datenbasis des GREIX erweitert. Erstmals deckt der GREIX mit Thüringen ein Flächenbundesland vollständig ab. Die thüringischen Daten reichen bis 2013 zurück. Neu hinzugekommen sind außerdem der Kreis Coesfeld mit Daten ab 2007 und der Kreis Gütersloh mit Daten ab 1995. Die neuen Gebiete fließen bereits in den bundesweiten GREIX ein, je nach Marktsegment zunächst in den Quartals- oder in den Jahresindex. Ihre Einzelergebnisse veröffentlichen wir in nächster Zeit. Da die neuen Gebiete auch rückwirkend in den GREIX eingehen, ändern sich die bisher veröffentlichten Werte zurückliegender Quartale geringfügig.

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 werden Verzerrungen in der Preisentwicklung, die auf die Eigenschaften der jeweils verkauften Immobilien zurückgehen, weitgehend vermieden.

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 beurkundeten 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 Kaufpreise aus notariell beurkundeten Verträgen 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. Der GREIX umfasst derzeit 27 Städte und Regionen und deckt zusätzlich Thüringen als vollständiges Flächenbundesland ab. Für 25 der Städte und Regionen stehen Einzelindizes bereits frei auf greix.de zur Verfügung. Die Einzelergebnisse für die neu hinzugekommenen Gebiete werden in nächster Zeit veröffentlicht.

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

- Die Datenerhebung findet bei den lokalen Gutachterausschüssen statt. Die Gutachterausschüsse erfassen die Immobilientransaktionen umfassend. Das Kiel Institut bereinigt die Daten zusätzlich und wertet die Kaufpreise mit neuesten wissenschaftlichen Methoden und statistischen Verfahren (hedonische Regressionsmethode) aus. Der GREIX-Kaufpreisindex steht somit für hohe wissenschaftliche Datenqualität.

Impressum

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