

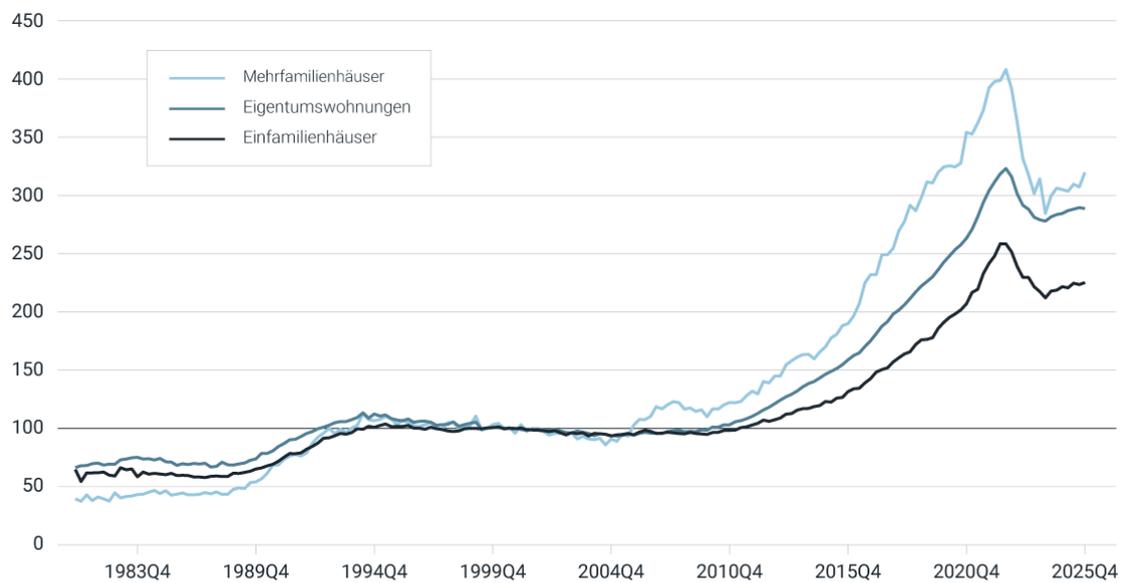
## GREIX Kaufpreisindex: Ergebnisse für 2025 & 2025 Q4

# Anstieg der Preise schwächt sich ab – Anzahl der Transaktionen nimmt langsamer zu

Kiel, 05.02.2026 - Zum Jahresende 2025 flachte der Preisanstieg auf dem deutschen Immobilienmarkt ab. Die Preise für Eigentumswohnungen gingen leicht zurück, für Einfamilienhäuser stiegen sie nur moderat. Gleichzeitig nahm die Zahl der Transaktionen in allen Marktsegmenten weiter zu. Diese Erkenntnisse basieren auf dem jüngsten Update des GREIX-Kaufpreisindex, ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und dem Kiel Institut für Weltwirtschaft (Kiel Institut).

### Kaufpreisentwicklung Marktsegmente

GREIX, Index, nominal, 2000=100



Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse und des Kiel Instituts und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 24 deutschen Städten und Regionen.

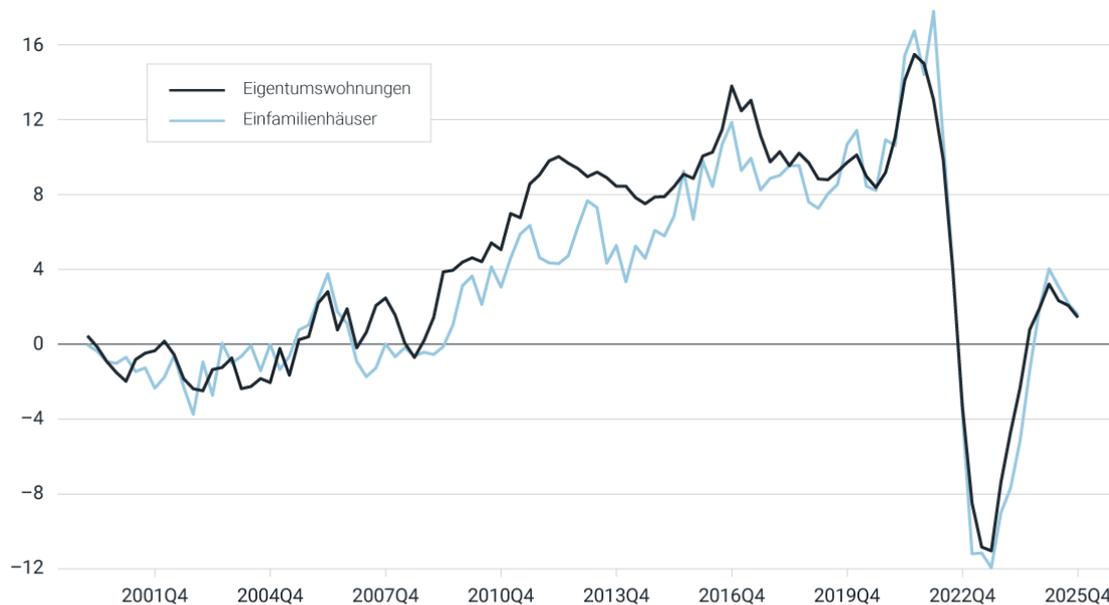
» 4. Quartal 2025, Stand: 05.02.2026

» greix.de

## Kaufpreisentwicklung Marktsegmente



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



Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse und des Kiel Instituts und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 24 deutschen Städten und Regionen.

» 4. Quartal 2025, Stand: 05.02.2026

» greix.de

Im Vergleich zum **Vorquartal (Q4 2025 zu Q3 2025)** sanken die Preise für **Eigentumswohnungen** um 0,3 Prozent, für **Einfamilienhäuser** stiegen sie hingegen um 0,8 Prozent.

**Mehrfamilienhäuser** wurden dagegen mit 4,0 Prozent deutlich teurer gehandelt. Aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen ist die Aussagekraft in diesem Segment jedoch begrenzt.

**Inflationsbereinigt**, also gemessen in aktueller Kaufkraft, lagen die Wachstumsraten ca. 0,35 Prozent niedriger. Das heißt real gingen die Preise für Eigentumswohnungen um 0,6 Prozent zurück, während Sie für Einfamilienhäuser noch leicht um rund 0,4 Prozent zulegten. Mehrfamilienhäuser stiegen um 3,7 Prozent.

## Kaufpreisentwicklung Marktsegmente

GREIX, Index, nominal, Veränderung in %



	Vorquartal	Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	- 0,3 %	+ 1,5 %
Einfamilienhäuser	+ 0,8 %	+ 1,6 %
Mehrfamilienhäuser	+ 4,0 %	+ 4,8 %

Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse und des Kiel Instituts und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 24 deutschen Städten und Regionen.

» 4. Quartal 2025, Stand: 05.02.2026

» greix.de

Im **Vorjahresvergleich (Q4 2025 zu Q4 2024)** zeigt sich nur noch ein leichter Anstieg der Kaufpreise. **Eigentumswohnungen** stiegen um 1,5 Prozent im Preis, **Einfamilienhäuser** um 1,6 Prozent. Damit lagen die Preise für Eigentumswohnungen bereits das sechste Quartal in Folge höher als im Vorjahresquartal. Für Einfamilienhäuser gilt dies für die vergangenen fünf Quartale. Mehrfamilienhäuser liegen mit 4,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr deutlich im Plus.

Wie in Abbildung 2 dargestellt, nimmt die Dynamik der Wachstumsraten allerdings wieder ab. In den letzten beiden Quartalen lagen sie stets über 2 Prozent, im ersten Quartal 2025 betragen sie bei Eigentumswohnungen 3,2 Prozent und bei Einfamilienhäusern sogar 4,1 Prozent. Unterstützt wird der Aspekt der sinkenden Dynamik davon, dass die Zuwächse für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser wieder unter der allgemeinen Teuerungsrate von fast 2,2 Prozent liegen. Das heißt, gemessen in aktueller Kaufkraft sind die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser um 0,7 bzw. 0,6 Prozent gesunken. Lediglich für Mehrfamilienhäuser legten die Preise real um 2,6 Prozent zu.<sup>1</sup>

**Anzahl an Transaktionen und Transaktionsvolumen.** Nachdem das Jahr 2023 von einem starken Rückgang an Transaktionen geprägt war, legte die Anzahl der Transaktionen im Jahr 2024 wieder deutlich zu. Diese Entwicklung setzt sich im Jahr 2025 fort, wenn auch mit geringeren Wachstumsraten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 4,1 Prozent mehr Eigentumswohnungen, 1,9 Prozent mehr Einfamilienhäuser und 8,9 Prozent mehr Mehrfamilienhäuser verkauft. Diese Zahl ist außerdem als untere Richtgröße zu betrachten, da einzelne Kaufverträge, wie in der Methodik beschrieben,

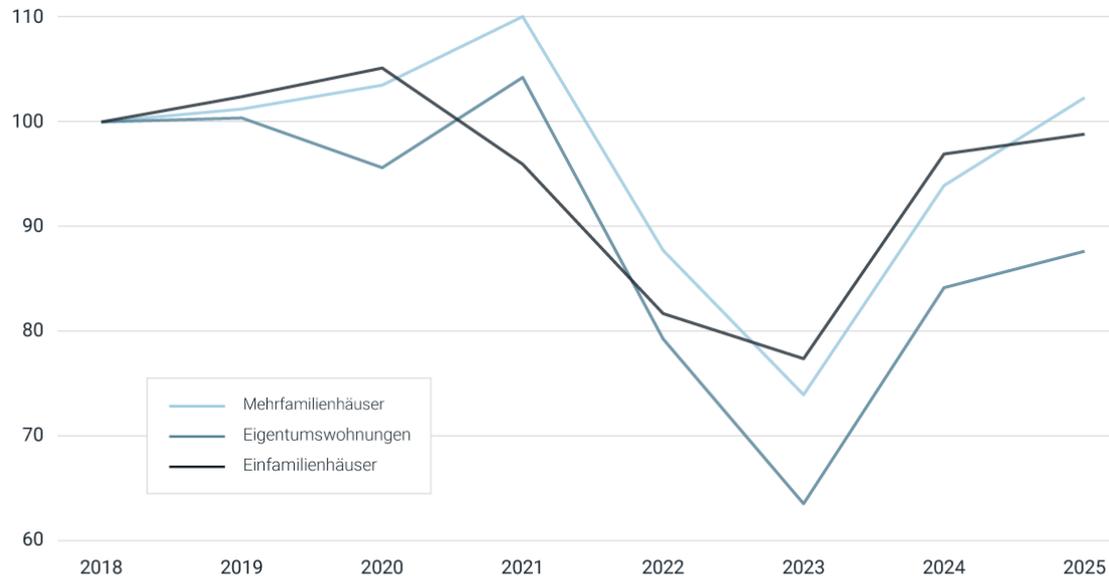
<sup>1</sup>Hinweis: Die Indexberechnung des GREIX basiert auf mehr als 15.000 Beobachtungen pro Quartal für alle Marktsegmente im Durchschnitt der letzten 20 Quartale, also der Länge des rollierenden Fensters unseres hedonischen Modells.

möglicherweise noch nicht erfasst sind.

## Anzahl Transaktionen Marktsegmente

GREIX, Index, 2018=100

**GREIX**



Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse und des Kiel Instituts und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 24 deutschen Städten und Regionen.

» 4. Quartal 2025, Stand: 05.02.2026

» greix.de

Damit nähert sich die Summe aller Transaktionen für die untersuchten Städte den Höchstständen, die je nach Marktsegment im Jahr 2020 bzw. 2021 erreicht wurden. Für Eigentumswohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser ist die Anzahl an Verkäufen fast 19 bzw. 8 Prozent geringer als im Jahr 2021. Für Einfamilienhäuser liegt die Anzahl an Transaktionen knapp über 6 Prozent unter dem Höchststand in 2020.

Betrachtet man die unterjährige Entwicklung bestätigen die Zahlen für das vierte Quartal 2025 den Trend des Vorquartals: Es gab in Summe über alle Städte eine deutliche Zunahme der Transaktionen. Im Vergleich zum **Vorjahresquartal (2025 Q3 zu 2024 Q3)** wurden 10,8 Prozent mehr **Eigentumswohnungen**, 17,6 Prozent mehr **Mehrfamilienhäuser** und 4,9 Prozent mehr **Einfamilienhäuser** verkauft. Bei der Entwicklung dieser Zahl gibt für die Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser keinen substantiellen Unterschied zwischen den acht größten Metropolen und allen weiteren Städten und Regionen. Einzig die Entwicklung der Einfamilienhäuser wird überwiegend durch die acht größten Metropolen getrieben, wo die Anzahl deutlich stärker zunahm. Die endgültigen Veränderungen gegenüber den Vorperioden können für das vierte 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 Q3 zu 2024 Q3)** lag das Volumen für **Eigentumswohnungen** 13,8 Prozent, für **Mehrfamilienhäuser** 12,0 Prozent und für **Einfamilienhäuser** 8,8 Prozent höher.

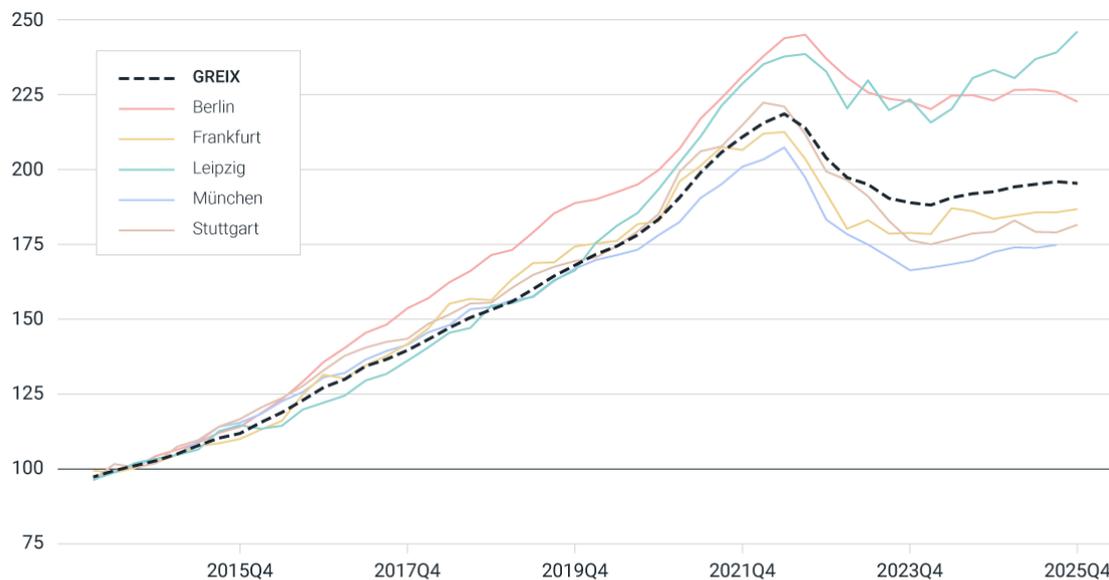
**Entwicklung Großstädte.** In ausgewählten deutschen Großstädten (Berlin, Frankfurt a.M., Leipzig, Stuttgart) verlief die Entwicklung uneinheitlich.

Während die Preise in Leipzig (+2,9 Prozent) im Quartalsvergleich (2025 Q4 zu 2025 Q3) kräftig stiegen, legten sie in Stuttgart ebenfalls erheblich um 1,4 Prozent zu. In Frankfurt am Main erhöhten sich die Verkaufspreise moderat (+0,6 Prozent). In Berlin gingen die Preise hingegen deutlich um 1,5 Prozent zurück.

Hinweis: Für Hamburg liegen für 2025 noch keine Transaktionsdaten vor und für Dresden und München für das vierte Quartal 2025. Für Städte aus Nordrhein-Westfalen dürfen aufgrund von vertraglicher Absprachen mit den dortigen Gutachterausschüssen die lokalen Ergebnisse erst ab dem 01.04. veröffentlicht werden. Die Daten wurden allerdings bereits ausgewertet und fließen somit in die Erstellung des zusammengesetzten Index "GREIX" mit ein. Die Ergebnisse werden zusammen mit den detaillierten innerstädtischen Auswertungen Anfang April veröffentlicht.

## Kaufpreisentwicklung Großstädte und GREIX

Eigentumswohnungen, Index, nominal, 2014=100



Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse und des Kiel Instituts und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 24 deutschen Städten und Regionen.

» 4. Quartal 2025, Stand: 05.02.2026

» greix.de

## Kaufpreisentwicklung Großstädte und GREIX

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



	23Q4	24Q1	24Q2	24Q3	24Q4	25Q1	25Q2	25Q3	25Q4
<b>GREIX</b>	- 7,3	- 4,7	- 2,3	+ 0,8	+ 1,9	+ 3,2	+ 2,3	+ 2,1	+ 1,5
Berlin	- 6,1	- 4,6	- 0,5	+ 0,5	+ 0,2	+ 2,9	+ 0,9	+ 0,5	- 0,2
Frankfurt	- 6,9	- 1,0	+ 2,2	+ 4,2	+ 2,6	+ 3,5	- 0,8	- 0,2	+ 1,8
Leipzig	- 4,0	- 2,2	- 4,1	+ 4,9	+ 4,4	+ 6,9	+ 7,6	+ 3,7	+ 5,5
München	- 9,3	- 6,3	- 3,8	- 0,7	+ 3,7	+ 4,1	+ 3,3	+ 3,1	—
Stuttgart	- 11,6	- 10,9	- 7,5	- 2,3	+ 1,6	+ 4,6	+ 1,4	+ 0,2	+ 1,3

Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse und des Kiel Instituts und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 24 deutschen Städten und Regionen.

» 4. Quartal 2025, Stand: 05.02.2026

» greix.de

**Weitere Städte.** Außerhalb der Großstädte haben sich die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorquartal ebenfalls uneinheitlich entwickelt.

In Erfurt stiegen die Preise im Vergleich zum **Vorquartal (Q4 2025 vs. Q3 2025)** z.B. kräftig um 1,5 Prozent.

Mit 1,0 Prozent fiel das Preiswachstum in Karlsruhe erheblich moderater aus. In Wiesbaden gingen die Preise um 2,3 Prozent zurück.

**Langfristige jährliche Entwicklung.** Im Vergleich mit dem **Vorjahr (2025 vs. 2024)** stiegen die Verkaufspreise aller Marktsegmenten erstmals seit dem Preisverfall 2023 wieder. Eigentumswohnungen legten dabei um 2,4 Prozent zu. Einfamilienhäuser notieren um 2,1 Prozent und Mehrfamilienhäusern um 1,8 Prozent über ihrem jeweiligen Vorjahreswert.

Inflationsbereinigt, also gemessen in aktueller Kaufkraft, ist die Wertsteigerung mit circa 2,2 Prozentpunkten geringer. Das heißt, die realen Wachstumsraten liegen für alle Marktsegmente knapp über oder unter Null.

Zum Verständnis ist es wichtig, hervorzuheben, dass für diesen Vergleich das gesamte Jahr 2024 als Referenzpunkt für das gesamte Jahr 2025 dient.

Die Geschwindigkeit und das Ausmaß des **Preisverfalls im Jahr 2023** bei Immobilien in Deutschland **waren historisch einmalig**. Seit Beginn der Erfassung der Daten in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in den 1960er Jahren fielen Immobilienpreise noch nie so schnell so stark.

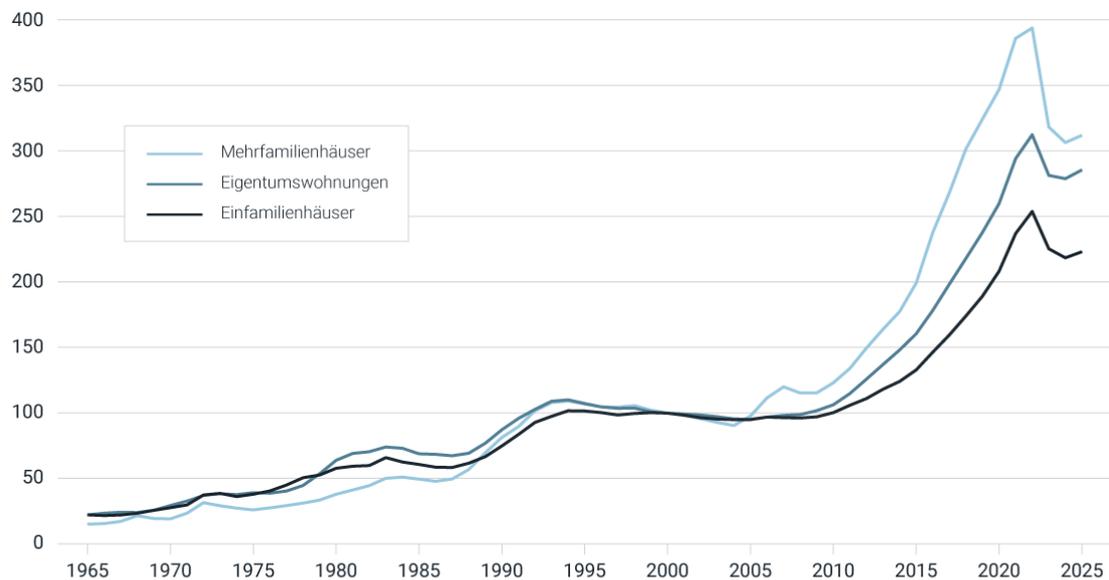
Beim bislang stärksten Preisrückgang ab Mitte der 90er Jahre fielen die Verkaufspreise zwar in ähnlichem Ausmaß, bei Häusern etwas weniger, bei Wohnungen etwas mehr, dafür brauchten sie aber rund zehn Jahre.

Dem Preisverfall 2023 war aber ebenfalls eine **historisch einmalige Preisrallye** seit circa 2009 vorausgegangen. Seit dieser Zeit waren die Preise je nach Segment um das Drei- bis Vierfache angestiegen, ehe ca. Mitte 2022 der jähe Absturz begann. Der bislang höchste Preisanstieg erfolgte Ende der 80er Jahre, als sich die Preise auch im Zuge der Wiedervereinigung binnen fünf Jahren in etwa verdoppelten.

## Kaufpreisentwicklung Marktsegmente

GREIX, Index, nominal, 2000=100

**GREIX**



Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse und des Kiel Instituts und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 24 deutschen Städten und Regionen.

» 4. Quartal 2025, Stand: 05.02.2026

» 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 Informationen zu unserem Datenbereinigungsprozess und unserer Methodik finden Sie in unserer Dokumentation unter [www.greix.de](http://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 in derzeit 24 Städten 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