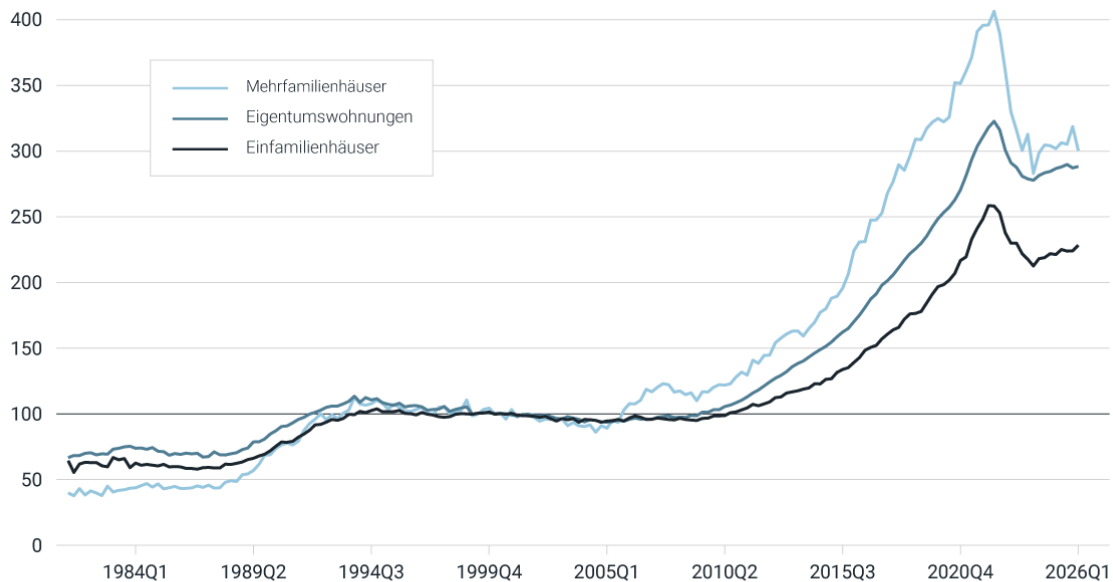


Heterogene Preisdynamik bei rückläufiger Marktliquidität

Kiel, 07.05.2026 - Die Kaufpreise für Wohnimmobilien entwickelten sich im ersten Quartal 2026 uneinheitlich: Das Wachstum bei Eigentumswohnungen fiel auf den niedrigsten Stand seit Beginn der positiven Entwicklung im Sommer 2024, während Einfamilienhäuser mit 3,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal zulegten. Neue Liquiditätskennzahlen aus Inseratsdaten auf Basis der VALUE-Marktdatenbank deuten ebenfalls darauf hin, dass die Marktliquidität nachlässt. Das zeigt das jüngste Update des GREIX-Kaufpreisindex, eines Gemeinschaftsprojekts der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Kiel Instituts 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.

» 1. Quartal 2026, Stand: 07.05.2026

» greix.de

Im Vergleich zum Vorquartal (Q1 2026 zu Q4 2025) stiegen die Preise für **Eigentumswohnungen** im GREIX um 0,4 Prozent. **Einfamilienhäuser** verteuerten sich mit

1,9 Prozent stärker. **Mehrfamilienhäuser** wurden dagegen um 5,7 Prozent günstiger gehandelt, wobei die geringe Transaktionszahl in diesem Segment die Aussagekraft einschränkt.

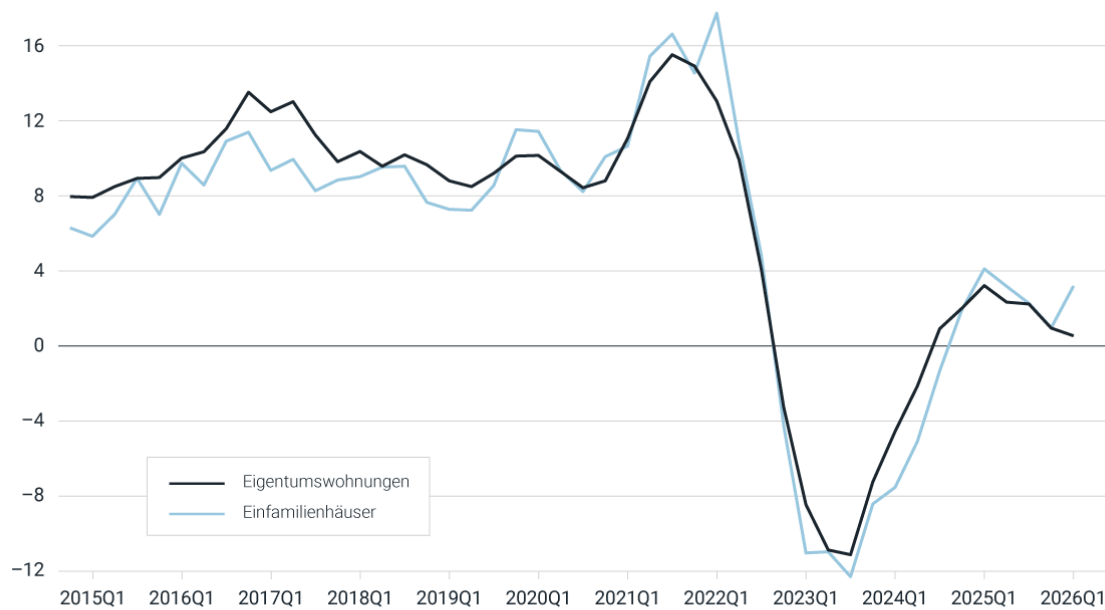
Im Vergleich zum **Vorjahresquartal (Q1 2026 zu Q1 2025)** lagen Eigentumswohnungen mit 0,5 Prozent und Einfamilienhäuser mit 3,2 Prozent nominal im Plus. Mehrfamilienhäuser lagen dagegen um 0,5 Prozent unter dem Vorjahreswert. Damit lagen die Preise für Eigentumswohnungen bereits das siebte Quartal in Folge über dem jeweiligen Vorjahresquartal; bei Einfamilienhäusern gilt dies seit sechs Quartalen. Zugleich hat sich die Dynamik bei Eigentumswohnungen weiter abgeschwächt: Die aktuelle Wachstumsrate gegenüber dem Vorjahresquartal ist die niedrigste seit Beginn dieser wieder positiven Entwicklung.

Inflationsbereinigt, also gemessen in aktueller Kaufkraft, fällt die Preisentwicklung aufgrund der zuletzt wieder höheren Teuerung schwächer aus. Eigentumswohnungen lagen im ersten Quartal real 0,2 Prozent unter dem Vorquartal und 1,7 Prozent unter dem Vorjahresquartal. Einfamilienhäuser verteuerten sich dagegen auch real, um 1,4 Prozent gegenüber dem Vorquartal und 0,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Bei Mehrfamilienhäusern verstärkt die Inflation den nominalen Rückgang: real lagen die Preise 6,2 Prozent unter dem Vorquartal und 2,7 Prozent unter dem Vorjahresquartal.

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.

» 1. Quartal 2026, Stand: 07.05.2026

» greix.de

Kaufpreisentwicklung Marktsegmente



GREIX, Index, nominal, Veränderung in %

	Vorquartal	Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	+ 0,4 %	+ 0,5 %
Einfamilienhäuser	+ 1,9 %	+ 3,2 %
Mehrfamilienhäuser	- 5,7 %	- 0,5 %

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

» 1. Quartal 2026, Stand: 07.05.2026

» greix.de

Anzahl an Transaktionen und Transaktionsvolumen. Die noch vorläufigen Zahlen für das erste Quartal 2026 sprechen dafür, dass sich die Belebung der Transaktionsaktivität gegenüber dem Vorjahresquartal fortsetzt. Das endgültige Tempo lässt sich am aktuellen Rand jedoch noch nicht belastbar bestimmen, da die Erfassung einzelner Kaufverträge wie üblich zeitverzögert erfolgt. Die belastbareren Zahlen für das vierte Quartal 2025 zeigen bereits, wie breit die Belebung zuletzt ausfiel: Im Vergleich zum

Vorjahresquartal wurden 9,4 Prozent mehr **Eigentumswohnungen**, 3,6 Prozent mehr **Einfamilienhäuser** und 8,5 Prozent mehr **Mehrfamilienhäuser** verkauft.

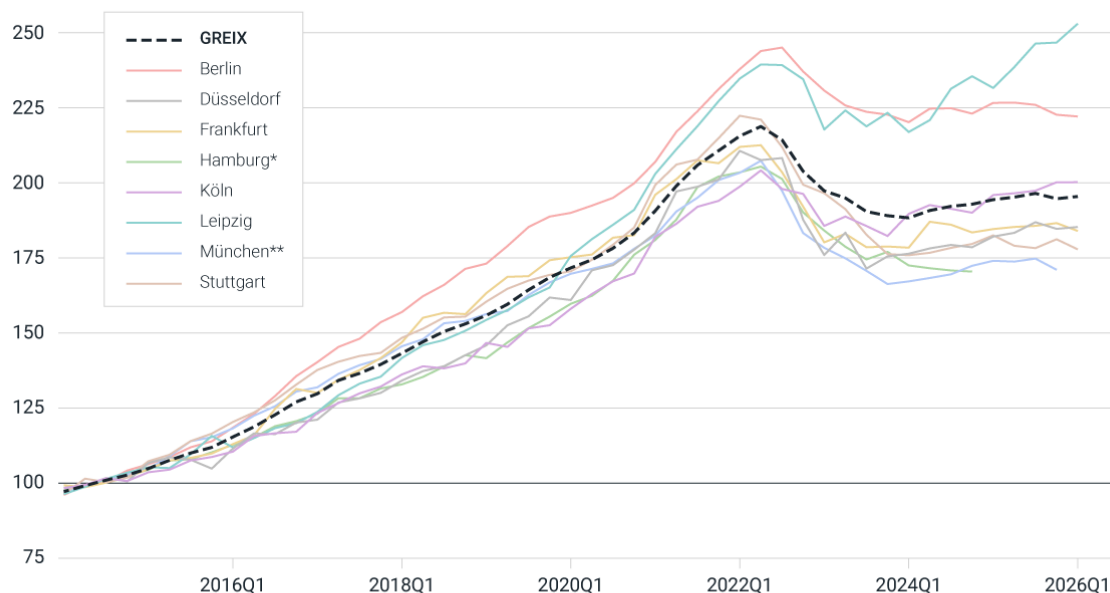
Die Kombination aus gestiegenen Verkaufszahlen und höheren Preisen spiegelt sich auch im Transaktionsvolumen wider. Dieses gibt die Gesamtheit der abgewickelten Transaktionen in Euro an. Im Vergleich zum Vorjahresquartal lag das Volumen im vierten Quartal 2025 bei Eigentumswohnungen um 12,6 Prozent, bei Einfamilienhäusern um 6,4 Prozent und bei Mehrfamilienhäusern um 16,8 Prozent höher.

Entwicklung Großstädte. In den Großstädten verlief die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Quartalsvergleich sehr unterschiedlich. Im Vergleich zum **Vorquartal (Q1 2026 zu Q4 2025)** verzeichnete Leipzig mit 2,5 Prozent den stärksten Zuwachs. Düsseldorf lag mit 0,3 Prozent leicht im Plus, in Köln blieben die Preise unverändert (0,0 Prozent). Leichte Rückgänge verzeichnete Berlin (-0,3 Prozent), während sie in Frankfurt (-1,4 Prozent) und Stuttgart (-1,9 Prozent) deutlicher ausfielen. Für Hamburg und München liegen für das erste Quartal 2026 noch keine aktuellen Werte vor.

Preisentwicklung 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.
*Datenstand 24Q4 **Datenstand 25Q3

» 1. Quartal 2026, Stand: 07.05.2026

» greix.de

Die folgende Tabelle ergänzt die aktuelle Quartalsentwicklung um die Entwicklung gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal.

Preisentwicklung Großstädte und GREIX



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

	24Q1	24Q2	24Q3	24Q4	25Q1	25Q2	25Q3	25Q4	26Q1
GREIX	- 4,6	- 2,1	+ 0,9	+ 2,0	+ 3,2	+ 2,3	+ 2,2	+ 0,9	+ 0,5
Berlin	- 4,6	- 0,5	+ 0,5	+ 0,2	+ 2,9	+ 0,9	+ 0,5	- 0,2	- 2,0
Düsseldorf	+ 0,3	- 2,9	+ 4,6	+ 1,7	+ 3,2	+ 2,9	+ 4,2	+ 3,4	+ 1,8
Frankfurt	- 1,0	+ 2,2	+ 4,2	+ 2,6	+ 3,5	- 0,9	- 0,2	+ 1,7	- 0,3
Hamburg	- 6,3	- 4,0	- 2,1	- 3,7	—	—	—	—	—
Köln	+ 2,2	+ 2,0	+ 3,1	+ 4,3	+ 3,3	+ 2,0	+ 3,2	+ 5,3	+ 2,2
Leipzig	- 0,4	- 1,4	+ 5,7	+ 5,5	+ 6,8	+ 8,0	+ 6,5	+ 4,8	+ 9,2
München	- 6,3	- 3,8	- 0,7	+ 3,7	+ 4,1	+ 3,2	+ 3,1	- 0,8	—
Stuttgart	- 10,5	- 7,6	- 2,4	+ 1,9	+ 3,8	+ 1,3	- 0,0	+ 0,9	- 2,6

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

» 1. Quartal 2026, Stand: 07.05.2026

» greix.de

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

In mehreren Städten und Regionen bewegten sich die Preise im Vergleich zum **Vorquartal (Q1 2026 zu Q4 2025)** in einer moderaten Spanne. Bochum verzeichnete ein Plus von 1,0 Prozent, Karlsruhe von 1,4 Prozent und Potsdam von 1,6 Prozent.

In Duisburg lagen die Preise mit einem Rückgang von 0,5 Prozent leicht unter dem Vorquartal.

Liquiditätskennzahlen. Erstmals ergänzt der GREIX-Kaufpreisindex die Transaktionsdaten um Liquiditätskennzahlen aus Inseratsdaten für die 24 ausgewerteten Städte auf Basis der VALUE-Marktdatenbank. Diese zeigen, gemessen an der Vermarktungsdauer und dem Anteil sehr kurz laufender Inserate, wie schnell Objekte von den Angebotsplattformen offline genommen werden. Die Zuordnung erfolgt über das Enddatum des Inserats; maßgeblich ist das Quartal, in dem das Inserat von der Plattform genommen wurde. Die Vermarktungsdauer misst, wie viele Tage diese Inserate zuvor online waren. Ergänzend wird der Anteil sehr kurzer Vermarktungen ausgewiesen, also der Anteil der Inserate, die innerhalb von zwei Wochen wieder offline gingen. Inserate mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden nicht berücksichtigt. Beide Kennzahlen werden als Vier-Quartals-Durchschnitt ausgewiesen, um kurzfristige

Schwankungen zu reduzieren.

Die Kennzahlen spiegeln den Marktzyklus seit 2014 deutlich wider. Im Durchschnitt des GREIX sank die Vermarktungsdauer für Eigentumswohnungen während des Booms bis auf 76 Tage im zweiten Quartal 2021. Danach verlängerte sie sich deutlich und erreichte im dritten Quartal 2024 mit 117 Tagen ihren bisherigen Höchststand. Bei Einfamilienhäusern verlief die Entwicklung ähnlich: Die Vermarktungsdauer lag im zweiten Quartal 2021 bei 62 Tagen und stieg bis zum dritten Quartal 2024 auf 102 Tage. Der Anteil sehr kurzer Vermarktungen entwickelte sich spiegelbildlich. Er war im Boom besonders hoch und ging in der Phase der Marktberuhigung deutlich zurück.

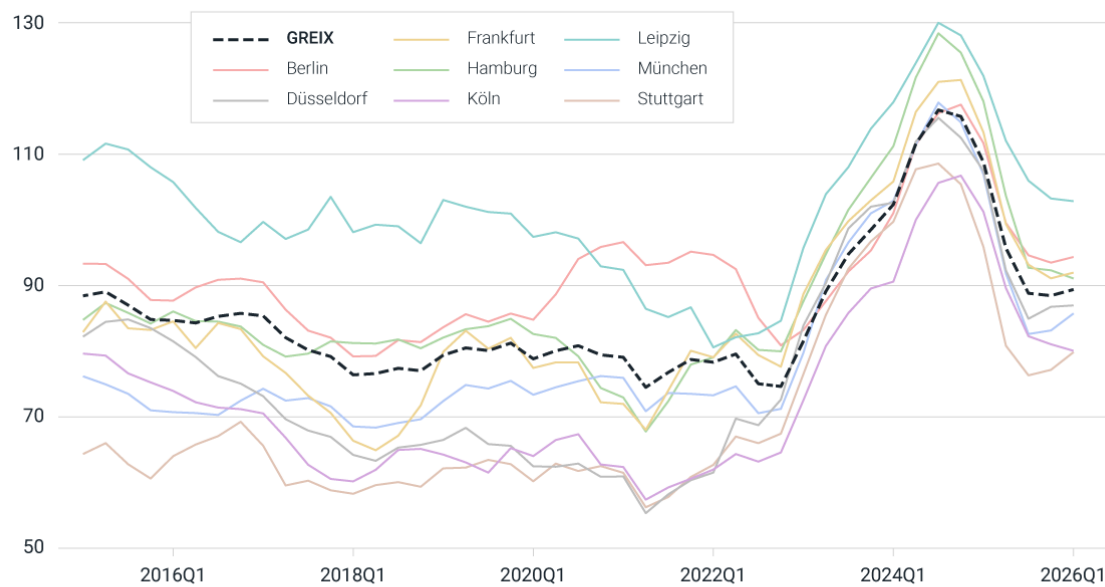
Unter den acht größten Städten war die Entwicklung in Leipzig bei Eigentumswohnungen besonders ausgeprägt. Die Vermarktungsdauer sank dort zunächst von 118 Tagen im ersten Quartal 2014 auf 82 Tage zum Höhepunkt des Booms im ersten Quartal 2022. Gleichzeitig stieg der Anteil sehr kurzer Vermarktungen von 11,3 auf 25,3 Prozent. Anschließend drehte sich die Entwicklung: Bis zum dritten Quartal 2024 stieg die Vermarktungsdauer auf 130 Tage, während der Anteil sehr kurzer Vermarktungen auf 8,2 Prozent zurückging.

Seit dem dritten Quartal 2025 deuten die Kennzahlen wieder auf eine leichte Eintrübung der Marktliquidität hin. Im ersten Quartal 2026 lag die Vermarktungsdauer im Durchschnitt des GREIX bei 90 Tagen für Eigentumswohnungen und 91 Tagen für Einfamilienhäuser. Gegenüber dem Vorquartal nahm sie in beiden Segmenten leicht zu. Parallel ging der Anteil sehr kurzer Vermarktungen leicht zurück: auf 15,1 Prozent bei Eigentumswohnungen und 15,5 Prozent bei Einfamilienhäusern. Auch weitere Inseratskennzahlen deuten in diese Richtung: Preisanpassungen in den Inseraten wurden zuletzt häufiger beobachtet und fielen wieder deutlicher aus.

Vermarktungsdauer Großstädte und GREIX



Eigentumswohnungen, in Tagen, gleitender 4-Quartals-Durchschnitt



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

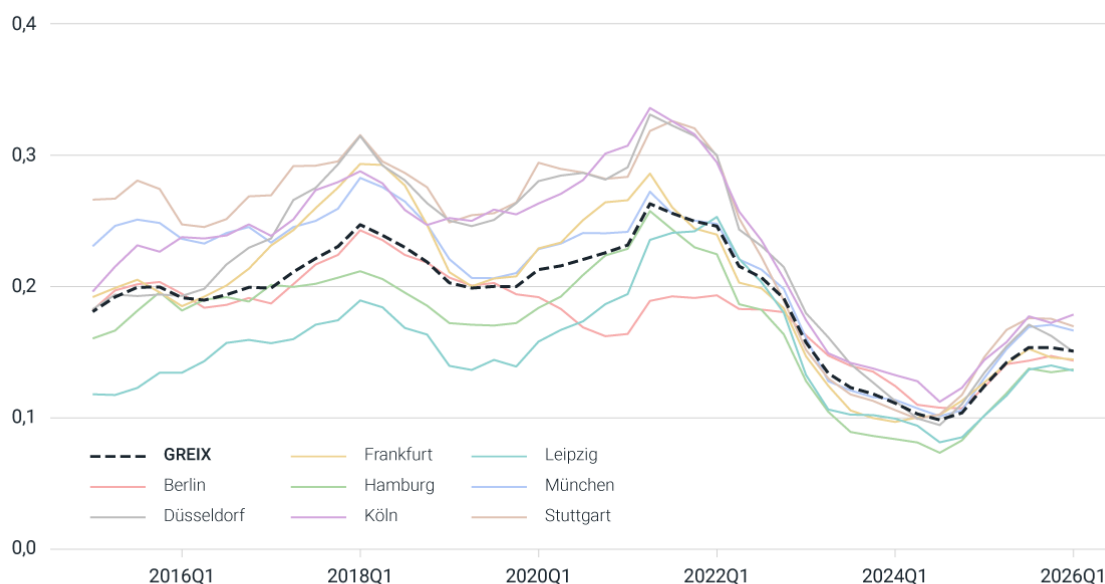
» 1. Quartal 2026, Stand: 07.05.2026

» greix.de

Innerhalb von zwei Wochen geschlossene Inserate



Eigentumswohnungen, relativer Anteil, gleitender 4-Quartals-Durchschnitt



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

» 1. Quartal 2026, Stand: 07.05.2026

» 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.

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 Universitaet Zuerich &

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 24 Städten 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