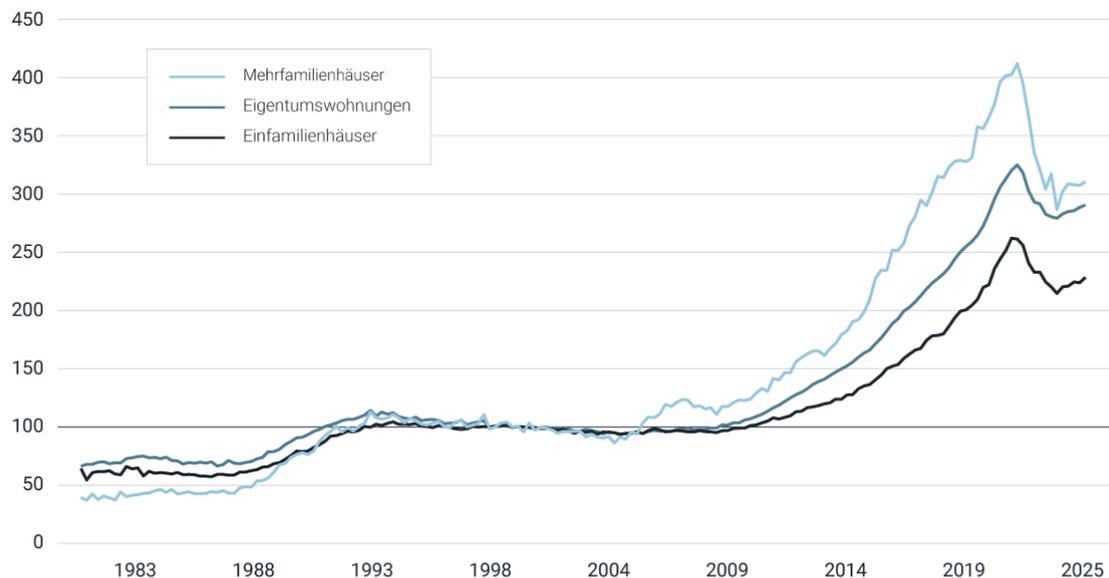


Leichtes Plus am Immobilienmarkt – Allzeithochs sind auf absehbare Zeit nicht in Sicht

Bonn & Kiel, 07.08.2025 - Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Deutschland haben im zweiten Quartal 2025 erneut angezogen, große Sprünge blieben aber aus. Am deutlichsten stiegen die Preise für Einfamilienhäuser, während Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser nur leicht und im Gleichklang mit der allgemeinen Teuerung zulegten. Fast überall liegen die Kaufpreise aktuell noch deutlich unter den Allzeithochs aus dem Jahr 2022, bei der gegenwärtig eher schwachen Dynamik würden diese im bundesweiten Durchschnitt erst in rund 4 Jahren wieder erreicht. 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 (IfW Kiel).

Kaufpreisentwicklung Marktsegmente

GREIX, Index, nominal, 2000=100



Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 21 deutschen Städten und Regionen.

Im Vergleich zum **Vorquartal (Q2 2025 zu Q1 2025)** stiegen die Preise für **Eigentumswohnungen** um 0,7 Prozent. **Mehrfamilienhäuser** wurden mit 1,0 Prozent ebenfalls teurer verkauft. Aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen ist die Aussagekraft in diesem Segment jedoch begrenzt.

Stärker fiel der Preiszuwachs bei **Einfamilienhäuser** aus: Sie verteuerten sich um 2,0 Prozent, wobei die Preise in diesem Segment im letzten Quartal stagnierten.

Inflationsbereinigt also gemessen in aktueller Kaufkraft blieben die Preise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser annähernd konstant, Einfamilienhäuser verteuerten sich leicht um gut 1 Prozent.

Kaufpreisentwicklung Marktsegmente

GREIX, Index, nominal, Veränderung in %



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

Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 21 deutschen Städten und Regionen.

» 2. Quartal 2025, Stand: 07.08.2025

» greix.de

Deutlicher zeigt sich der Preiszuwachs im **Vorjahresvergleich (Q1 2025 zu Q1 2024)**: **Eigentumswohnungen** und **Mehrfamilienhäuser** wurden jeweils 2,7 Prozent teurer verkauft. Bei **Einfamilienhäusern** verteuerten sich sogar um 3,7 Prozent.¹

Anzahl an Transaktionen und Transaktionsvolumen. Die Zahlen für das zweite Quartal 2025 bestätigen den Trend des Vorquartals, nämlich eine deutliche Zunahme der Transaktionen. Im Vergleich zum **Vorjahresquartal (2025 Q1 zu 2024 Q1)** wurden 16 Prozent mehr **Eigentumswohnungen**, 9 Prozent mehr **Einfamilienhäuser** und 25 Prozent mehr **Mehrfamilienhäuser** verkauft. Bei der Entwicklung gibt es keinen substantiellen Unterschied zwischen den Top-8-Metropolen und allen weiteren Städten und Regionen. Die endgültigen Veränderungen gegenüber den Vorperioden können für das zweite Quartal 2025 noch nicht ermittelt werden, da, wie in der Methodik beschrieben, einzelne Kaufverträge noch nicht erfasst sein könnten.

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

Die Entwicklung steigender Preise und erhöhter Verkaufszahlen spiegelt sich auch im Transaktionsvolumen wider, also der Gesamtheit der abgewickelten Transaktionen, die in Euro gemessen wird. Im Vergleich zum **Vorjahresquartal (2025 Q1 zu 2024 Q1)** lag das Volumen für **Eigentumswohnungen** 17,8 Prozent, für **Einfamilienhäuser** 12,5 Prozent und für **Mehrfamilienhäuser** 26,6 Prozent höher.

Trotz dieser Entwicklungen liegt die Marktaktivität auf dem Immobilienmarkt weiterhin unter den historischen Höchstständen. So wurden im ersten Quartal 2025 ein Sechstel (-16,7 Prozent) weniger Eigentumswohnungen, rund ein Neuntel (-11,0 Prozent) weniger Einfamilienhäuser und fast ein Fünftel (-18,5 Prozent) weniger Mehrfamilienhäuser gehandelt als im Durchschnitt der Rekordjahre 2019–2021.

Das gesamte Transaktionsvolumen für Eigentumswohnungen für die beobachteten Städte, lag im Jahr 2024 bereits wieder bei 15,5 Milliarden Euro. Damit liegt es aber noch 35,5 Prozent unter dem Rekordjahr 2021 (Volumen von ca. 24,1 Milliarden Euro), aber bereits deutlich höher als im Jahr 2023, wo das Volumen durch die Preis- und Mengeneffekte auf ca. 11,6 Milliarden Euro gesunken war.

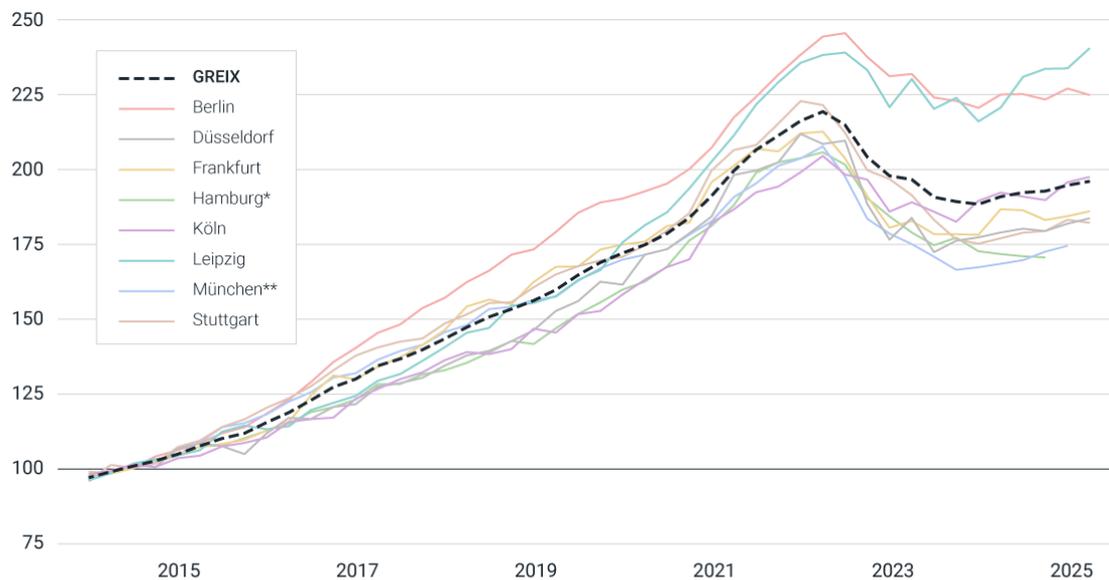
Entwicklung Großstädte. In den acht größten deutschen Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) stiegen die Preise nur moderat. Ausnahme ist Leipzig, wo die Preise ihr neues Allzeithoch erreichten.

Dort sind die Preise im Vergleich zum Vorquartal (2025 Q2 zu 2025 Q1) um 2,9 Prozent gestiegen. In Düsseldorf (+1,0 Prozent), Köln und Frankfurt (jeweils +0,9 Prozent) sind eher moderate Anstiege zu verzeichnen. Leichte Rückgänge waren in Stuttgart (-0,6 Prozent) sowie in Berlin (-1,0 Prozent) zu sehen, wo die Preise aber bereits im Vorquartal vergleichsweise stark gestiegen sind.

Hinweis: Für Hamburg und München liegen für das zweite Quartal 2025 noch keine Transaktionsdaten vor.

Kaufpreisentwicklung Großstädte und GREIX

Eigentumswohnungen, Index, nominal, 2014=100



Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 21 deutschen Städten und Regionen. * Datenstand Hamburg 4. Quartal 2024, ** Datenstand München 1. Quartal 2025

» 2. Quartal 2025, Stand: 07.08.2025

» greix.de

Kaufpreisentwicklung Großstädte und GREIX

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



	23Q2	23Q3	23Q4	24Q1	24Q2	24Q3	24Q4	25Q1	25Q2
GREIX	- 10,3	- 11,2	- 7,3	- 4,8	- 2,9	+ 0,8	+ 1,8	+ 3,3	+ 2,7
Berlin	- 5,1	- 8,8	- 6,2	- 4,6	- 3,0	+ 0,5	+ 0,2	+ 2,9	- 0,1
Düsseldorf	- 11,8	- 17,7	- 6,5	+ 0,4	- 2,7	+ 4,6	+ 1,8	+ 2,6	+ 2,6
Frankfurt	- 14,0	- 12,4	- 6,6	- 1,3	+ 2,1	+ 4,4	+ 2,6	+ 3,5	- 0,4
Hamburg	- 13,0	- 13,3	- 6,9	- 6,3	- 4,0	- 2,1	- 3,7	-	-
Köln	- 7,6	- 6,3	- 7,2	+ 2,0	+ 1,7	+ 2,7	+ 4,0	+ 3,2	+ 2,7
Leipzig	- 3,4	- 7,8	- 4,0	- 2,2	- 4,1	+ 4,8	+ 4,3	+ 8,2	+ 9,0
München	- 15,7	- 13,5	- 9,3	- 6,3	- 3,8	- 0,7	+ 3,6	+ 4,3	-
Stuttgart	- 13,6	- 13,7	- 11,6	- 10,9	- 7,5	- 2,3	+ 1,6	+ 4,6	+ 2,9

Der GREIX ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 21 deutschen Städten und Regionen.

» 2. Quartal 2025, Stand: 07.08.2025

» greix.de

Vergleich zu den Höchstständen. Insbesondere für Kaufinteressenten könnte der aktuelle Zeitpunkt ein guter Einstiegszeitpunkt sein. Dies liegt nicht nur an den überwundenen Tiefstständen, sondern auch daran, dass die Preise immer noch deutlich unter den Allzeithochs liegen, die Mitte 2022 erreicht wurden.

Die Preise für **Eigentumswohnungen** liegen im gewichteten Mittel rund 10,6 Prozent unter den Höchstwerten. Die Preise für **Einfamilienhäuser** sind mit 12,9 Prozent im Mittel noch etwas deutlicher von den Rekordwerten entfernt. Am deutlichsten ist der Unterschied bei den **Mehrfamilienhäusern**, wo der zusammengesetzte Index 24,6 Prozent unter dem Allzeithoch liegt. Inflationbereinigt, also gemessen in aktueller Kaufkraft, liegen die Preise nochmals ca. 10 Prozentpunkte niedriger als die nominalen Werte. So beträgt die Differenz für Eigentumswohnungen zum Höchststand 20,7 Prozent.

Allerdings gibt es auch hier zwischen den Großstädten unterschiedliche Entwicklungen. Besonders hervor sticht Leipzig, wo die Preise für Eigentumswohnungen als einzige Metropole bereits wieder 0,62 Prozent über den Höchstständen von Mitte 2022 liegen. Auf dem zweiten Platz folgt Köln, wo die Preise für Eigentumswohnungen nur noch 3,4 Prozent unter den Höchstständen liegen. In Berlin ist der Abstand trotz gesunkener Preise in diesem Quartal mit 8,4 Prozent ebenfalls einstellig. Deutlicher fällt die Differenz in Frankfurt, Düsseldorf und München aus, wo die Preise jeweils 12,5, 13,3 bzw. 16 Prozent unter ihren jeweiligen Höchstständen Mitte 2022 liegen.

Bei den Einfamilienhäusern ist das Bild homogener: In allen Metropolen liegen die aktuellen Preise deutlich unter den jeweiligen Höchstständen.

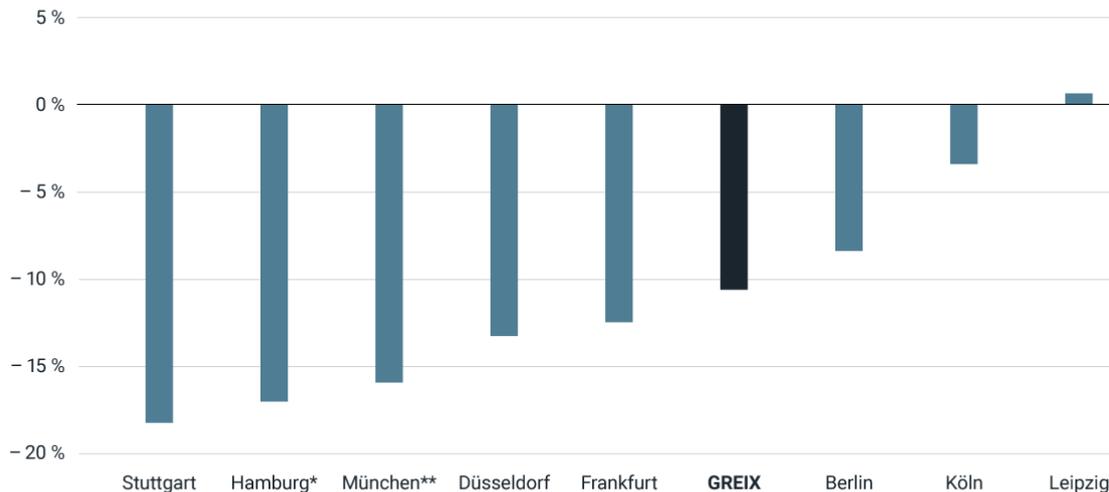
Eine weitere interessante Kennzahl ist, wie weit die aktuellen Preise, gemessen in der zeitlichen Abfolge, noch von den Höchstständen entfernt sind, wenn man von einer Fortschreibung der aktuellen Wachstumsraten ausgeht. Die aktuelle durchschnittliche Wachstumsrate des GREIX beträgt seit dem Anstieg der Eigentumswohnungspreise im Vergleich zum Vorquartal ca. 0,8 Prozent. Bei dieser Wachstumsrate würden die Höchststände aus dem Jahr 2022 erst in etwas mehr als 14 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 inflationbereinigte Wachstumsrate fortschreiben, so würden die realen Höchststände aus dem Jahr 2022 erst nach etwa 30 Jahren wieder erreicht werden.

Kaufpreisdiffferenz in Großstädten



Eigentumswohnungen, Index, nominal, Differenz in % ggü. Höchststand



Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zur Zeit 21 deutschen Städten und Regionen. * Datenstand Hamburg 4. Quartal 2024, ** Datenstand München 1. Quartal 2025

» 2. Quartal 2025, Stand: 07.08.2025

» greix.de

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

Das ist besonders deutlich im Kreis Mettmann und im Rhein-Erft-Kreis zu erkennen, wo die Preise im Vergleich zum **Vorquartal (Q2 2025 vs. Q1 2025)** um 5,4 bzw. 3,0 Prozent gestiegen sind.

In Lübeck und Karlsruhe fiel das Preiswachstum mit 2,2 bzw. 1,5 Prozent ebenfalls noch deutlich aus. In Erfurt stiegen die Preise mit 0,5 Prozent erheblich moderater. Als einzige Stadt außerhalb der Top 8 gingen die Preise in Wiesbaden leicht um 1,0 Prozent zurück.

Im GREIX ist erstmals ein zusammengesetzter Index für Nordrhein-Westfalen enthalten. Er wird nach der gleichen Methodik wie der deutschlandweite Index erstellt und ermöglicht den Vergleich der Preisentwicklung in nordrhein-westfälischen Städten mit dem landesweiten Durchschnitt. Im Vergleich zum Vorquartal (Q2 2025 vs. Q1 2025) sind die Preise für Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen im gewichteten Durchschnitt um 2,0 Prozent und die Preise für Einfamilienhäuser um 2,5 Prozent gestiegen. Damit liegen die Preisanstiege in Nordrhein-Westfalen über dem Bundes-

durchschnitt.

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 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 21 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