

GREIX Portfolioanalyse: Räumliche Diversifikation zahlt sich aus

27.04.2026, 10:50 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *idw - Informationsdienst Wissenschaft*

Die Analyse des GREIX liefert drei zentrale Befunde: Erstens bildet ein marktgewichtetes Portfolio – also eines, das Städte nach ihrem Anteil am Transaktionsvolumen gewichtet – einen sinnvollen Ausgangspunkt, da es bereits ein gutes Verhältnis zwischen Kapitalgewinnen und Risiko bietet. Zweitens zeigt sich allerdings, dass selbst relativ zu dieser breiten Benchmark historisch Optimierungspotenzial bestand. Drittens ist die Zusammensetzung optimaler Portfolios nicht stabil: Sie verschiebt sich deutlich mit der Marktphase. Wer Anlageentscheidungen allein basierend auf einem Aufschwung oder Abschwung trifft, riskiert Fehlsteuerungen in einem veränderten Marktumfeld.

„Unser Befund ist nicht überraschend: Breit streuen ist besser als alles auf eine Stadt zu setzen. Die Zusammensetzung variiert aber mit der Zeit. Immobilieninvestoren brauchen also beides: räumliche Diversifikation und ein Gespür dafür, in welcher Marktphase sie sich befinden“, sagt Jonas Zdrzalek (<https://www.kielinstitut.de/de/expertinnen-und-experten/jonas-zdrzalek/>), Projektleiter GREIX am Kiel Institut für Weltwirtschaft.

Diversifikation lohnt sich

Grundlage der Analyse sind GREIX-Daten zu Eigentumswohnungen in deutschen Städten seit 1995. Auf Basis eines klassischen Markowitz-Ansatzes, bei dem Rendite und Risiko miteinander abgewogen werden, wurden effiziente Portfolios konstruiert und mit einer marktgewichteten Benchmark verglichen. Die Analyse betrachtet dabei ausschließlich Kapitalgewinne und bildet keine Gesamtrendite inklusive Mieteinnahmen ab. Zusätzlich wird vereinfachend angenommen, dass jede Stadt dabei bereits ein intern diversifiziertes lokales Immobilienportfolio darstellt.

Das Ergebnis: Das marktgewichtete Portfolio liegt mit rund 3,21 Prozent jährlichem Preiszuwachs bei 2,72 Prozent Risiko bereits günstig im Rendite-Risiko-Raum. Die Analyse zeigt jedoch, dass bei gleichem Risiko historisch ein jährlicher Kapitalgewinn von rund 3,56 Prozent erreichbar gewesen wäre. Über 30 Jahre hätte das einen um gut 27,5 Prozentpunkte höheren Endwert bedeutet.

Effiziente Kombinationen verschieben sich mit den Marktphasen

Die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in deutschen Städten verlief seit 1995 in klar unterscheidbaren Phasen: Seitwärtsbewegung bis Ende 2009, ein ausgeprägter Boom bis Ende 2021 und seitdem eine Korrekturphase. Hinter dem gesamtdeutschen Aggregat stehen dabei sehr unterschiedliche lokale Verläufe. Ein Standort, der sich langfristig als wachstumsstark erweist, muss nicht in jedem Marktumfeld der Gewinner sein.

Während in der Zeit der stagnierenden Preisen zwischen 1995 bis 2009 ausgewogenere Mischungen mit Städten wie München und Düsseldorf dominierten, wurden in der Boomzeit von 2010 bis 2021 optimale Portfolios stark von Münster und Berlin getragen. Chemnitz und Duisburg bestimmen in der aktuellen Korrekturphase seit 2022 die Zusammensetzung der effizienten Kombinationen. Schon dieser Vergleich macht deutlich: Die Gewinner einer Phase sind nicht automatisch die Gewinner der nächsten.

Jetzt vollständigen Bericht lesen: Kapitalanlage Wohnimmobilie: Regionale Diversifikation lohnt sich/<https://www.kielinstitut.de/de/publikationen/kapitalanlage-wohnmobilie-regionale-diversifikation-lohnt-sich-19705/>

Methodischer Hinweis

Die Analyse basiert auf öffentlich zugänglichen GREIX-Kaufpreisindexdaten für Eigentumswohnungen in deutschen Städten seit 1995 (Datenstand: 5. Februar 2026) und nutzt annualisierte Veränderungsdaten auf Basis eines Vier-Quartals-

Durchschnitts. Die konstruierten Portfolios basieren ausschließlich auf Kaufpositionen (keine Leerverkäufe); Transaktionskosten und Mietrenditen bleiben unberücksichtigt.

Über den GREIX-Kaufpreisindex

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 <https://www.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.

Medienkontakt:

Friederike McKeague

Kommunikation GREIX

T +49 30 30830637-7

friederike.mckeague@kielinstitut.de

Kiel Institut für Weltwirtschaft

Standort Kiel

Kiellinie 66

24105 Kiel

Standort Berlin

Chausseestraße 111

10115 Berlin

Kontakt

+49 431 8814-1

www.kielinstitut.de

wissenschaftliche Ansprechpartner:

Dr. Jonas Zdrzalek

Kiel Institute Researcher

jonas.zdrzalek@kielinstitut.de

Steffen Zetzmann

Kiel Institute Researcher

steffen.zetzmann@kielinstitut.de

Dr. Francisco Osswald do Amaral
Kiel Institute Fellow
francisco.amaral@kielinstitut.de

Kiel Institut für Weltwirtschaft

KirstenLade (Mitarbeiter in der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit)

+49 431 8814 286

kirsten.lade@ifw-kiel.de

News-ID: 1310370 • Views: 53 (Stand: 02.06.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1310370/GREIX-Portfolioanalyse-Raumliche-Diversifikation-zahlt-sich-aus-idw.html>