

Kaufpreise weiter unter Boomniveau – bis zu 83.000 Euro weniger als 2022 für 75-Quadratmeter-Wohnungen

Eine immowelt Analyse der Angebotspreise von Bestandswohnungen in 80 deutschen Großstädten zeigt:

- In 63 von 80 Großstädten liegen die Kaufpreise weiterhin unter dem Höchststand vom Sommer 2022
- In München zahlen Käufer für eine 75-Quadratmeter-Wohnung aktuell 83.000 Euro weniger als am Höhepunkt des Immobilienbooms
- Deutliche Preisrückgänge auch in Stuttgart (-64.000 Euro), Fürth (-47.000 Euro) und Hamburg (-43.000 Euro)
- Auch günstigere Städte wie Chemnitz verzeichnen zweistellige prozentuale Rückgänge



Veränderung Angebotspreise
November 2025 vs. Juni 2022

Deutliche Preisrückgänge:
In 63 von 80 Großstädten bleibt
Wohnungskauf günstiger als 2022

| | |
|-----------|--------------|
| München | -83.000 Euro |
| Stuttgart | -64.000 Euro |
| Fürth | -47.000 Euro |
| Hamburg | -43.000 Euro |
| Frankfurt | -43.000 Euro |

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Preise von Eigentumswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.06.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, nicht um Abschlusspreise.

Nürnberg, 4. Dezember 2025. Wer heute eine Wohnung in einer deutschen Großstadt kauft, zahlt vielerorts deutlich weniger als zum Höhepunkt des Immobilienbooms im Sommer 2022. In 63 der 80 untersuchten Großstädte liegen die Angebotspreise weiterhin klar unter dem damaligen Rekordniveau. In der Spitze betragen die Preisrückgänge beim Kauf einer beispielhaften 75-Quadratmeter-Wohnung sogar 83.000 Euro. Das zeigt eine aktuelle Analyse von immowelt, in der die Angebotspreise von Bestandswohnungen im Juni 2022 und November 2025 miteinander verglichen wurden.

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

„Die Kaufpreise liegen in den meisten deutschen Großstädten weiterhin spürbar unter dem Rekordniveau des Sommers 2022“, sagt **immowelt Geschäftsführer Dr. Robert Wagner**. „Unsere Analyse zeigt, dass Wohneigentum in vielen Städten immer noch günstiger angeboten wird als zu Boomzeiten. Besonders in Metropolen wie München oder Stuttgart liegen die aktuellen Angebotspreise deutlich unter den Werten von vor drei Jahren.“

Größte Preiserückgänge in München, Stuttgart und Fürth

In den teuersten Großstädten des Landes fallen die Preiserückgänge derzeit am deutlichsten aus. Besonders stark zeigt sich die Entwicklung in **München**. Dort lag der Gesamtpreis für eine 75-Quadratmeter-Wohnung im Juni 2022 noch bei rund 700.000 Euro, aktuell sind es 617.000 Euro. Das entspricht einem **Rückgang von mehr als 80.000 Euro** gegenüber dem Höhepunkt des Immobilienbooms. Die hohen absoluten Rückgänge hängen dabei auch mit dem generell hohen Preisniveau zusammen: Selbst moderate prozentuale Veränderungen führen in Städten wie München zu großen Summen.

Größte Preiserückgänge im Vergleich zu Juni 2022

| Stadt | Gesamtpreis Juni 2022 | Gesamtpreis Nov 2025 | Preiserückgang |
|-----------|--------------------------|-------------------------|----------------|
| München | 700.000 € | 617.000 € | -83.000 € |
| Stuttgart | 401.000 € | 337.000 € | -64.000 € |
| Fürth | 316.000 € | 269.000 € | -47.000 € |
| Hamburg | 490.000 € | 447.000 € | -43.000 € |
| Frankfurt | 462.000 € | 419.000 € | -43.000 € |

Auch in **Stuttgart** hat sich der Preiserückgang spürbar ausgewirkt. Eine vergleichbare Wohnung kostet aktuell rund 337.000 Euro, nach 401.000 Euro im Jahr 2022. Damit verzeichnet die Stadt eine **Preisanpassung von rund 64.000 Euro**, wodurch Wohneigentum für viele Haushalte wieder erreichbar wird.

Ähnlich deutlich ist der Effekt im bayerischen **Fürth**. Dort sank der Gesamtpreis für die Musterwohnung von 301.000 Euro auf 254.000 Euro. Damit zahlen Käufer gegenüber dem Höchststand gut **47.000 Euro weniger**. Selbst in stark nachgefragten und wirtschaftlich robusten Metropolen wie **Hamburg** und **Frankfurt** sind die Angebotspreise **um fünfstelligen Beträge gesunken**.

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Weitere Großstädte mit besonders starken prozentualen Rückgängen

Auch abseits der teuersten Märkte finden sich Städte, in denen die Preisnachlässe der vergangenen Jahre deutliche Spuren hinterlassen haben. Besonders stark fallen hier die prozentualen Rückgänge ins Gewicht: In **Wolfsburg** etwa sind die Preise seit 2022 um rund 12 Prozent gefallen. Beim Erwerb einer 75-Quadratmeter-Wohnung in der VW-Stadt würden Käufer heute rund **26.000 Euro** weniger zahlen.

Noch deutlicher zeigt sich der Effekt in **Chemnitz**, wo der Preisverfall mit 14 Prozent zu den stärksten im gesamten Bundesgebiet zählt. Trotz des ohnehin niedrigen Ausgangsniveaus ergibt dies für eine 75-Quadratmeter-Wohnung einen Rückgang beim Angebotspreis um rund **17.000 Euro**. Für viele Haushalte bedeutet das eine relevante Reduzierung der finanziellen Einstiegshürde. Diese Städte verdeutlichen, dass der Preisrückgang nicht nur die kostspieligsten Märkte betrifft, sondern bundesweit spürbare Entlastungen geschaffen hat. Für Kaufinteressierte ergeben sich dadurch Chancen, die es in dieser Form seit Jahren nicht mehr gab.

17 Großstädte inzwischen wieder über dem Boom-Niveau

Trotz der vielerorts anhaltend niedrigeren Preise gibt es zugleich eine Reihe von Städten, in denen das Niveau von 2022 mittlerweile übertroffen wird. Insgesamt 17 Großstädte weisen wieder höhere Angebotspreise auf als zum Höhepunkt des Immobilienbooms. Besonders deutlich zeigt sich die Entwicklung in **Bonn, Jena und Kaiserslautern**, wo Käufer heute **bis zu 22.000 Euro** mehr für eine 75-Quadratmeter-Wohnung zahlen müssen als noch im Sommer 2022. Aber auch Städte wie **Recklinghausen und Gelsenkirchen** verzeichnen spürbare Anstiege bei den Angebotspreisen. Diese Beispiele machen deutlich, dass der Markt in einigen Regionen längst wieder angezogen hat und die Preisdynamik spürbar zunimmt.

Städte mit den stärksten Preisanstiegen

| Stadt | Gesamtpreis Juni 2022 | Gesamtpreis Nov 2025 | Mehrkosten |
|----------------|--------------------------|-------------------------|------------------|
| Bonn | 299.000 € | 321.000 € | +22.000 € |
| Jena | 258.000 € | 275.000 € | +17.000 € |
| Kaiserslautern | 171.000 € | 188.000 € | +17.000 € |
| Recklinghausen | 163.000 € | 175.000 € | +12.000 € |
| Gelsenkirchen | 125.000 € | 134.000 € | +9.000 € |

[Ausführliche Ergebnistabellen für die deutschen Großstädte stehen hier zum Download zur Verfügung.](#)

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Preise von Eigentumswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.06.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, nicht um Abschlusspreise.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem [Pressebereich](#).

Über immowelt:

Das Immobilienportal immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Miet- und Kaufimmobilien in Deutschland. Die Plattform bringt seit über 30 Jahren erfolgreich Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende zusammen. Die immowelt Mission ist es, künftig alle Schritte der Immobilientransaktion zu digitalisieren, um diese für alle Beteiligten so unkompliziert und einfach wie möglich zu gestalten. immowelt unterstützt mit datengestützten Services die unkomplizierte Suche nach einer Mietwohnung, die effektive Vermarktung einer Immobilie und maßgeschneiderte Finanzierungen der eigenen vier Wände. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und breitem Immobilien-Know-how kreiert immowelt so das perfekte Erfolgserlebnis für Mieter und Vermieter, Immobilienprofis, Immobilieneigentümer und Käufer.

Betrieben wird immowelt.de von der AVIV Germany GmbH, die zur AVIV Group gehört, einem der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Kaufpreise weiter unter Boomniveau –
bis zu 83.000 Euro weniger als 2022
für 75-Quadratmeter-Wohnungen**

Vergleich der Angebotspreise von Wohnungen
in deutschen Großstädten
November 2025 mit Juni 2022

| Stadt | Gesamtpreis Nov. 2025 | Gesamtpreis Juni 2022 | Preisrückgang / Mehrkosten | Preisrückgang / Mehrkosten (in %) |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Aachen | 256.800 € | 279.825 € | -23.025 € | -8,2% |
| Augsburg | 336.900 € | 370.800 € | -33.900 € | -9,1% |
| Bergisch Gladbach | 257.250 € | 255.675 € | 1.575 € | 0,6% |
| Berlin | 361.725 € | 385.650 € | -23.925 € | -6,2% |
| Bielefeld | 202.125 € | 205.500 € | -3.375 € | -1,6% |
| Bochum | 188.775 € | 185.700 € | 3.075 € | 1,7% |
| Bonn | 321.075 € | 299.475 € | 21.600 € | 7,2% |
| Bottrop | 167.550 € | 162.450 € | 5.100 € | 3,1% |
| Braunschweig | 237.375 € | 245.850 € | -8.475 € | -3,4% |
| Bremen | 226.125 € | 252.600 € | -26.475 € | -10,5% |
| Bremerhaven | 139.425 € | 146.325 € | -6.900 € | -4,7% |
| Chemnitz | 107.325 € | 124.350 € | -17.025 € | -13,7% |
| Darmstadt | 346.425 € | 341.025 € | 5.400 € | 1,6% |

Berechnungsgrundlage: Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Preise von Eigentumswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.06.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, nicht um Abschlusspreise.

| Stadt | Gesamtpreis Nov. 2025 | Gesamtpreis Juni 2022 | Preisrückgang / Mehrkosten | Preisrückgang / Mehrkosten (in %) |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Dortmund | 197.400 € | 209.400 € | -12.000 € | -5,7% |
| Dresden | 209.175 € | 218.625 € | -9.450 € | -4,3% |
| Duisburg | 139.950 € | 155.925 € | -15.975 € | -10,2% |
| Düsseldorf | 325.425 € | 353.850 € | -28.425 € | -8,0% |
| Erfurt | 207.075 € | 230.850 € | -23.775 € | -10,3% |
| Erlangen | 348.225 € | 343.275 € | 4.950 € | 1,4% |
| Essen | 200.025 € | 197.325 € | 2.700 € | 1,4% |
| Frankfurt am Main | 419.250 € | 461.700 € | -42.450 € | -9,2% |
| Freiburg im Breisgau | 384.150 € | 424.350 € | -40.200 € | -9,5% |
| Fürth | 268.875 € | 316.125 € | -47.250 € | -14,9% |
| Gelsenkirchen | 134.175 € | 124.875 € | 9.300 € | 7,4% |
| Göttingen | 239.700 € | 249.675 € | -9.975 € | -4,0% |
| Gütersloh | 198.675 € | 202.050 € | -3.375 € | -1,7% |

Berechnungsgrundlage: Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Preise von Eigentumswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.06.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, nicht um Abschlusspreise.

| Stadt | Gesamtpreis Nov. 2025 | Gesamtpreis Juni 2022 | Preisrückgang / Mehrkosten | Preisrückgang / Mehrkosten (in %) |
|----------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Hagen | 144.225 € | 151.500 € | -7.275 € | -4,8% |
| Halle (Saale) | 196.950 € | 189.600 € | 7.350 € | 3,9% |
| Hamburg | 446.850 € | 489.525 € | -42.675 € | -8,7% |
| Hamm | 156.525 € | 164.400 € | -7.875 € | -4,8% |
| Hannover | 260.550 € | 292.350 € | -31.800 € | -10,9% |
| Heidelberg | 401.250 € | 416.325 € | -15.075 € | -3,6% |
| Heilbronn | 267.375 € | 302.025 € | -34.650 € | -11,5% |
| Herne | 150.150 € | 147.600 € | 2.550 € | 1,7% |
| Ingolstadt | 315.525 € | 342.150 € | -26.625 € | -7,8% |
| Jena | 274.950 € | 258.225 € | 16.725 € | 6,5% |
| Kaiserslautern | 188.025 € | 171.375 € | 16.650 € | 9,7% |
| Karlsruhe | 312.825 € | 339.750 € | -26.925 € | -7,9% |
| Kassel | 217.425 € | 222.900 € | -5.475 € | -2,5% |

Berechnungsgrundlage: Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Preise von Eigentumswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.06.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, nicht um Abschlusspreise.

| Stadt | Gesamtpreis Nov. 2025 | Gesamtpreis Juni 2022 | Preisrückgang / Mehrkosten | Preisrückgang / Mehrkosten (in %) |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Kiel | 278.550 € | 302.700 € | -24.150 € | -8,0% |
| Koblenz | 255.975 € | 257.775 € | -1.800 € | -0,7% |
| Köln | 371.475 € | 382.575 € | -11.100 € | -2,9% |
| Krefeld | 190.800 € | 199.725 € | -8.925 € | -4,5% |
| Leipzig | 192.375 € | 198.375 € | -6.000 € | -3,0% |
| Leverkusen | 231.225 € | 240.750 € | -9.525 € | -4,0% |
| Lübeck | 302.325 € | 322.350 € | -20.025 € | -6,2% |
| Ludwigshafen am Rhein | 220.125 € | 238.275 € | -18.150 € | -7,6% |
| Magdeburg | 159.900 € | 159.750 € | 150 € | 0,1% |
| Mainz | 328.800 € | 332.850 € | -4.050 € | -1,2% |
| Mannheim | 305.925 € | 311.925 € | -6.000 € | -1,9% |
| Moers | 186.075 € | 194.475 € | -8.400 € | -4,3% |
| Mönchengladbach | 169.800 € | 177.600 € | -7.800 € | -4,4% |

Berechnungsgrundlage: Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Preise von Eigentumswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.06.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, nicht um Abschlusspreise.

| Stadt | Gesamtpreis Nov. 2025 | Gesamtpreis Juni 2022 | Preisrückgang / Mehrkosten | Preisrückgang / Mehrkosten (in %) |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Mülheim an der Ruhr | 197.250 € | 198.075 € | -825 € | -0,4% |
| München | 616.800 € | 700.125 € | -83.325 € | -11,9% |
| Münster | 342.450 € | 360.450 € | -18.000 € | -5,0% |
| Neuss | 249.225 € | 259.725 € | -10.500 € | -4,0% |
| Nürnberg | 268.500 € | 300.450 € | -31.950 € | -10,6% |
| Oberhausen | 150.450 € | 151.425 € | -975 € | -0,6% |
| Offenbach am Main | 298.575 € | 314.700 € | -16.125 € | -5,1% |
| Oldenburg | 253.350 € | 261.675 € | -8.325 € | -3,2% |
| Osnabrück | 221.700 € | 218.400 € | 3.300 € | 1,5% |
| Paderborn | 205.650 € | 209.550 € | -3.900 € | -1,9% |
| Pforzheim | 231.600 € | 249.525 € | -17.925 € | -7,2% |
| Potsdam | 391.875 € | 401.025 € | -9.150 € | -2,3% |
| Recklinghausen | 174.750 € | 162.675 € | 12.075 € | 7,4% |

Berechnungsgrundlage: Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Preise von Eigentumswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.06.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, nicht um Abschlusspreise.

| Stadt | Gesamtpreis Nov. 2025 | Gesamtpreis Juni 2022 | Preisrückgang / Mehrkosten | Preisrückgang / Mehrkosten (in %) |
|-------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Regensburg | 359.550 € | 371.550 € | -12.000 € | -3,2% |
| Remscheid | 165.225 € | 166.800 € | -1.575 € | -0,9% |
| Reutlingen | 282.150 € | 304.050 € | -21.900 € | -7,2% |
| Rostock | 311.550 € | 305.625 € | 5.925 € | 1,9% |
| Saarbrücken | 179.100 € | 171.900 € | 7.200 € | 4,2% |
| Salzgitter | 124.425 € | 136.650 € | -12.225 € | -8,9% |
| Siegen | 175.500 € | 178.875 € | -3.375 € | -1,9% |
| Solingen | 203.475 € | 205.200 € | -1.725 € | -0,8% |
| Stuttgart | 337.125 € | 401.175 € | -64.050 € | -16,0% |
| Trier | 252.750 € | 265.800 € | -13.050 € | -4,9% |
| Ulm | 335.925 € | 337.575 € | -1.650 € | -0,5% |
| Wiesbaden | 324.900 € | 350.850 € | -25.950 € | -7,4% |
| Wolfsburg | 188.250 € | 213.675 € | -25.425 € | -11,9% |

Berechnungsgrundlage: Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Preise von Eigentumswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.06.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, nicht um Abschlusspreise.

| Stadt | Gesamtpreis Nov. 2025 | Gesamtpreis Juni 2022 | Preisrückgang / Mehrkosten | Preisrückgang / Mehrkosten (in %) |
|-----------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Wuppertal | 165.900 € | 167.550 € | -1.650 € | -1,0% |
| Würzburg | 313.350 € | 327.225 € | -13.875 € | -4,2% |

Berechnungsgrundlage: Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Preise von Eigentumswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.06.2022 wieder. Es handelt sich um Angebots-, nicht um Abschlusspreise.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt