



Q4 2025

Preiskompass

Teuerste Kaufpreise

München 8.246 €/m²

Stärkster Anstieg

Dresden ⬆️ +3,7%

Stärkster Rückgang

Köln ⬇️ -0,6%

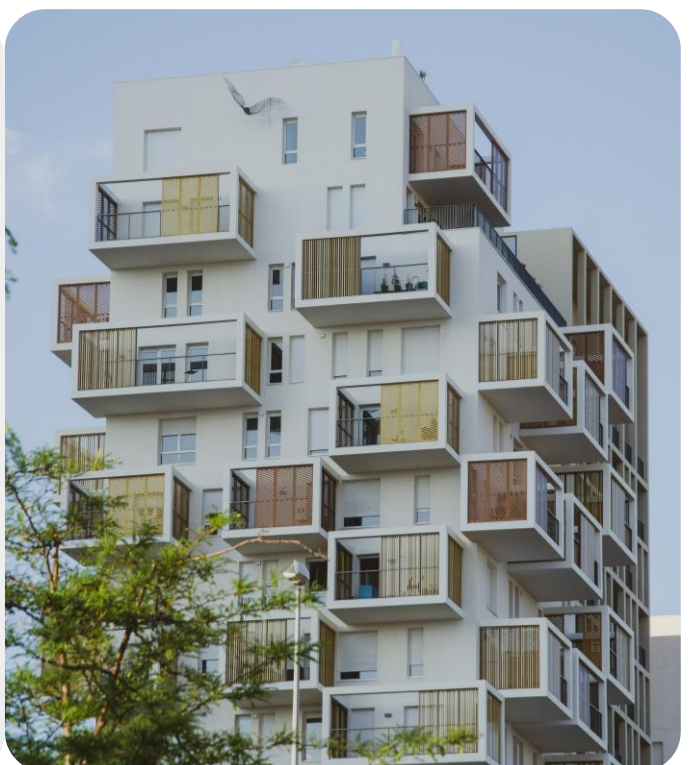
Angebotspreise von Wohnimmobilien: Moderater Anstieg setzt sich im 4. Quartal fort

Der deutsche Immobilienmarkt hat seine **Erholung** zum Ende des vergangenen Jahres fortgesetzt. Zwischen Oktober und Dezember 2025 erhöhten sich die Angebotspreise für Wohnimmobilien bundesweit erneut moderat. **Eigentumswohnungen** im Bestand verteuerten sich im 4. Quartal um 1,3 Prozent auf durchschnittlich 3.260 Euro pro Quadratmeter, **Einfamilienhäuser** um 0,5 Prozent auf 2.810 Euro pro Quadratmeter. Die **Preisanstiege** blieben damit auf dem Niveau des 3. Quartals. Über das Gesamtjahr betrachtet legten die Wohnungspreise um 4,6 Prozent zu, während sich Häuser um 2,0 Prozent verteuerten. Zwar liegt das Preisniveau von Wohnimmobilien im Bundesdurchschnitt nach wie vor **unter dem bisherigen Spitzenwert des Jahres 2022**. Sollte sich die derzeitige Dynamik fortsetzen, könnte jedoch bereits in diesem Jahr **ein neuer Höchststand** erreicht werden.

Das geht aus der aktuellen Ausgabe des **immowelt Preiskompass für das 4. Quartal 2025** hervor. Darin wurde analysiert, wie sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen und Bestandshäusern in Deutschland sowie den 15 größten deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern entwickelt haben.

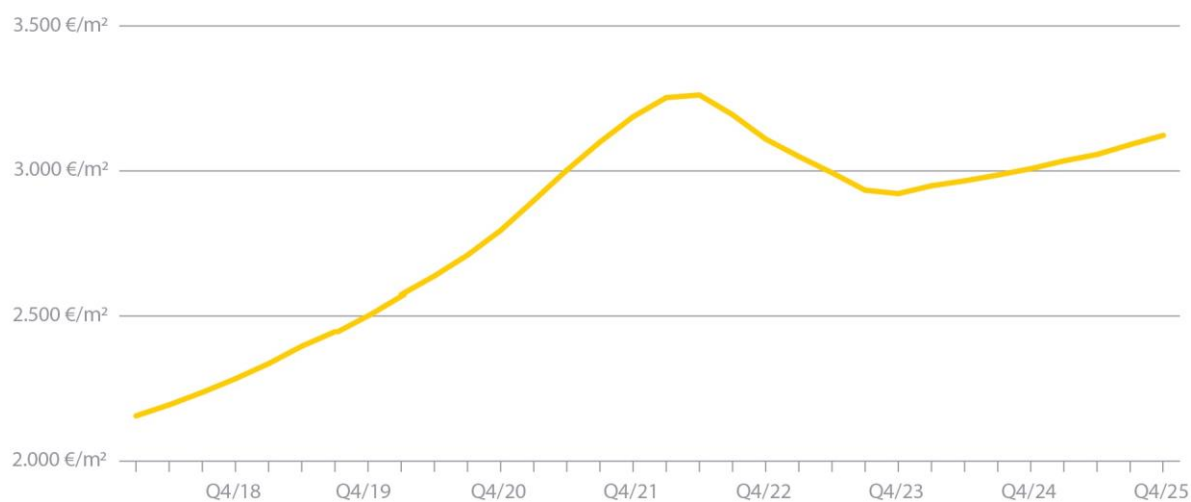
„Der Immobilienmarkt hat 2025 insgesamt wieder an Stabilität gewonnen. Die Angebotspreise für Wohneigentum erhöhen sich moderat und konstant. Die Preisrückgänge der Vorjahre gehören damit der Vergangenheit an und alle Marktteilnehmer haben sich mit den aktuellen Rahmenbedingungen arrangiert. Hält die derzeitige Entwicklung in dieser Form an, so steht zu erwarten, dass bereits im laufenden Jahr wieder das Preisniveau von 2022 erreicht werden könnte und somit die Höchststände zu Zeiten des Immobilienbooms.“

Dr. Robert Wagner, immowelt Geschäftsführer



immowelt

Kaufpreisentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland



Wohnungspreise: Verteuerung in 13 der 15 größten Städten

In den **bevölkerungsreichsten Städten** befinden sich die Angebotspreise für Bestandswohnungen weiter im Aufwind. **13 der 15 Städte** mit mehr als 500.000 Einwohnern verzeichneten im 4. Quartal **Preisanstiege**. Insgesamt setzte sich der stabile Aufwärtstrend aus dem 3. Quartal somit fort.

In mehreren hochpreisigen Großstädten haben sich die Preisanstiege zum Jahresende sogar beschleunigt. Das gilt insbesondere für **München**, wo sich Eigentumswohnungen zwischen Oktober und Dezember um 2,1 Prozent auf durchschnittlich 8.246 Euro pro Quadratmeter verteuerten. Im 3. Quartal hatte die bayerische Landeshauptstadt hingegen nur ein leichtes Plus von 0,3 Prozent verzeichnet. Auch in **Hamburg** nahm die Dynamik gegenüber dem Vorquartal zu: Nach einem Anstieg von 1,6 Prozent zwischen Juli und September legte der Quadratmeterpreis im 4. Quartal um 2,2 Prozent auf 5.994 Euro zu. In **Frankfurt am Main** fiel der Anstieg mit 1,2 Prozent auf 5.682 Euro zwar moderater aus, lag jedoch ebenfalls leicht über dem Niveau des 3. Quartals.

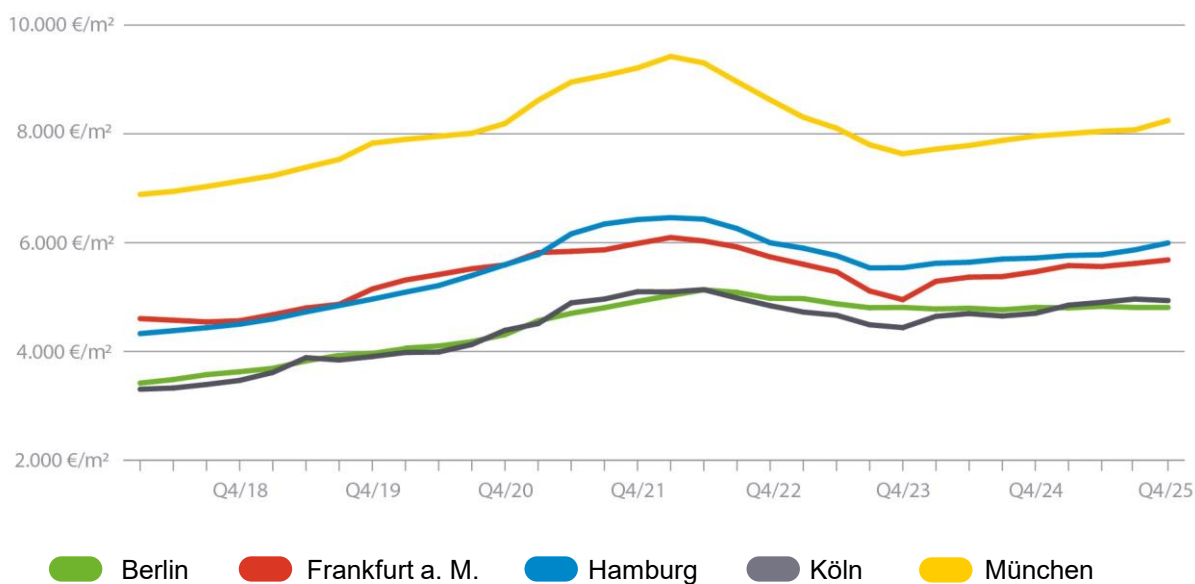
In **Berlin** stagnierten die Angebotspreise von Bestandswohnungen zum Jahresende dagegen. Nachdem die Hauptstadt im Sommer noch ein leichtes Minus verzeichnet hatte, verharrte das Preisniveau im 4. Quartal bei durchschnittlich 4.808 Euro pro Quadratmeter. **Köln** verzeichnete im letzten Quartal des Jahres als einzige Stadt sogar einen Rückgang. Die Angebotspreise sanken zwischen Oktober und Dezember um -0,6 Prozent auf durchschnittlich 4.934 Euro pro Quadratmeter, nachdem die Rheinmetropole im Vorquartal noch einen moderaten Anstieg aufgewiesen hatte.

Im benachbarten **Düsseldorf** setzte sich der Aufwärtstrend mit einem kräftigen Plus von 3,1 Prozent auf 4.446 Euro im 4. Quartal dagegen fort. Auch Essen (+3,4 Prozent auf 2.677 Euro) knüpfte an die positive Entwicklung aus dem Vorquartal an. Am deutlichsten fiel der Anstieg der Wohnungspreise in **Dresden** aus: Nach moderaten Zuwächsen im Sommer verteuerten sich Bestandswohnungen zum Jahresende um 3,7 Prozent auf durchschnittlich 2.853 Euro pro Quadratmeter.

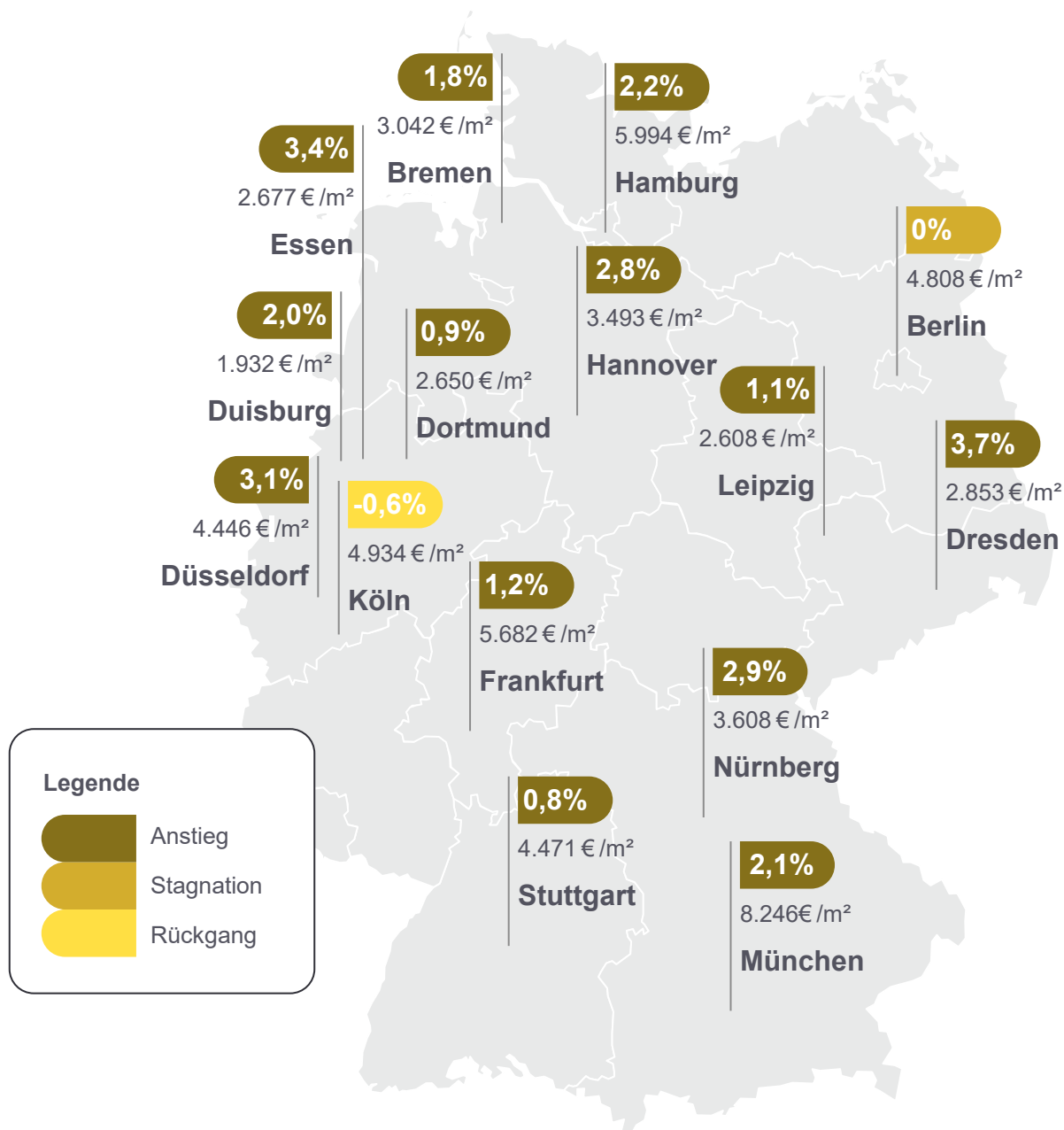
Stabiler Anstieg der Wohnungspreise: Verteuerung in 13 der 15 größten Städte

immowelt

Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen in den 5 größten Städten



Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen vom 01.10.25 bis 01.01.26 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern



Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen

Angebotspreise in 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern

Stadt	Kaufpreis (pro m ²) 01.01.26	Kaufpreis (pro m ²) 01.01.25	Veränderung Q4 2025	Veränderung Vorjahresvergleich
Berlin	4.808 €	4.808 €	0,0%	0,0%
Bremen	3.042 €	2.873 €	1,8%	5,9%
Dortmund	2.650 €	2.486 €	0,9%	6,6%
Dresden	2.853 €	2.664 €	3,7%	7,1%
Duisburg	1.932 €	1.826 €	2,0%	5,8%
Düsseldorf	4.446 €	4.147 €	3,1%	7,2%
Essen	2.677 €	2.518 €	3,4%	6,3%
Frankfurt am Main	5.682 €	5.463 €	1,2%	4,0%
Hamburg	5.994 €	5.714 €	2,2%	4,9%
Hannover	3.493 €	3.355 €	2,8%	4,1%
Köln	4.934 €	4.699 €	-0,6%	5,0%
Leipzig	2.608 €	2.474 €	1,1%	5,4%
München	8.246 €	7.959 €	2,1%	3,6%
Nürnberg	3.608 €	3.466 €	2,9%	4,1%
Stuttgart	4.471 €	4.414 €	0,8%	1,3%



Hauspreise: Hochpreisige Märkte verlieren an Tempo, günstigere Städte holen auf

Die **Häusermärkte** der bevölkerungsreichsten Städte waren im 4. Quartal zumeist ebenfalls von **Preisanstiegen** geprägt. Einfamilienhäuser im Bestand verteuerten sich in **11 der 15 größten Städte**, wobei die Dynamik jedoch zum Teil schwächer ausfiel als noch im Sommer.

In **Berlin** legten die Hauspreise um 2,1 Prozent auf durchschnittlich 4.697 Euro pro Quadratmeter zu, nachdem sie im Vorquartal noch um 4,1 Prozent gestiegen waren. Auch in **Hamburg** verlangsamte sich die Entwicklung spürbar: Nach einem Plus von 3,4 Prozent im 3. Quartal stieg der mittlere Quadratmeterpreis in den letzten 3 Monaten des Jahres nur noch um 1,1 Prozent auf 5.178 Euro. **Frankfurt** blieb mit einem Plus von 1,3 Prozent auf 4.890 Euro ebenfalls deutlich hinter der Dynamik des Vorquartals zurück. In **Köln** (+1,7 Prozent auf 5.116 Euro) beschleunigte sich der Preisanstieg im 4. Quartal dagegen spürbar.

In anderen hochpreisigen Städten kam es zwischen **Oktober** und **Dezember** zu Preisrückgängen. **München** setzte seine Abwärtsbewegung aus dem 3. Quartal fort und verzeichnete zum Jahresende ein Minus von 2,1 Prozent auf 9.269 Euro pro Quadratmeter. In **Stuttgart** sank der durchschnittliche Quadratmeterpreis im selben Zeitraum um 1,0 Prozent auf 6.244 Euro, nachdem die Stadt im Sommer noch einen leichten Anstieg verzeichnet hatte. Auch **Düsseldorf** drehte nach einem Anstieg im Vorquartal ins Minus und verlor 2,4 Prozent auf 5.304 Euro pro Quadratmeter.

Deutlich dynamischer entwickelten sich dagegen mehrere Städte mit niedrigerem Preisniveau. **Nürnberg** setzte seinen Aufwärtstrend fort und legte kräftig um 3,9 Prozent auf 4.501 Euro zu. Auch **Hannover** gewann deutlich an Dynamik: Nach einer nahezu stabilen Entwicklung im 3. Quartal stiegen die Angebotspreise von Bestandshäusern zuletzt um 3,6 Prozent auf 3.567 Euro pro Quadratmeter. Anstiege von mehr als 3 Prozent verzeichneten auch **Leipzig**, **Dortmund** und **Bremen**.

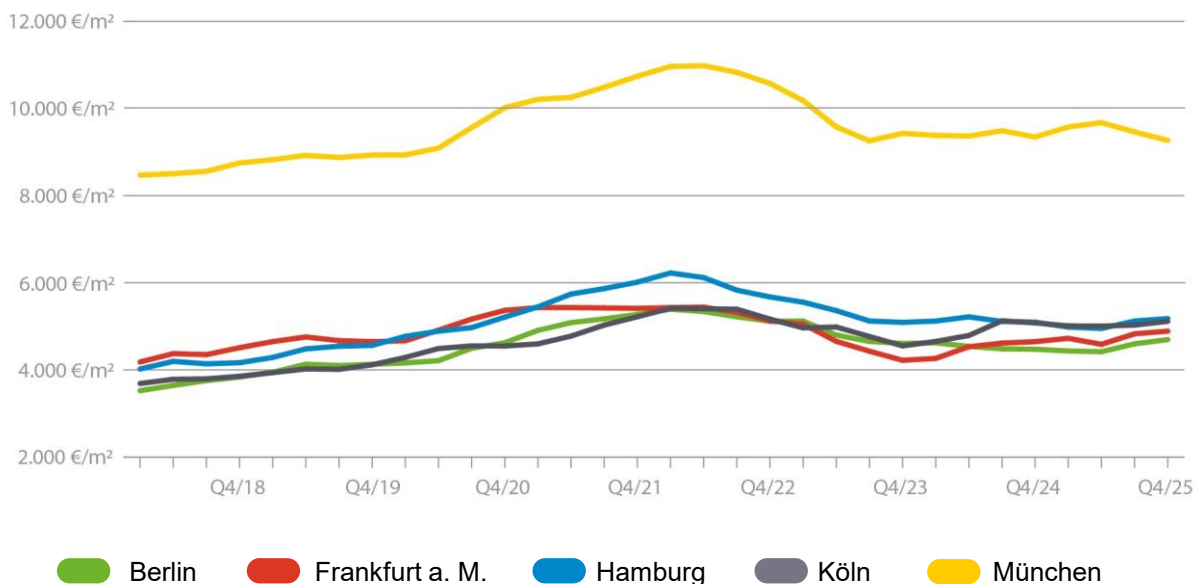


„Bei den Hauspreisen zeigt sich ein zunehmend differenziertes Bild. In hochpreisigen Märkten wirken sich die derzeitigen Finanzierungsbedingungen spürbar bremsend aus, sodass die Preisdynamik dort deutlich nachlässt oder sogar Rückgänge zu beobachten sind. Günstigere Standorte profitieren dagegen weiterhin von einer vergleichsweise robusten Nachfrage, was sich oftmals in spürbar steigenden Angebotspreisen widerspiegelt.“

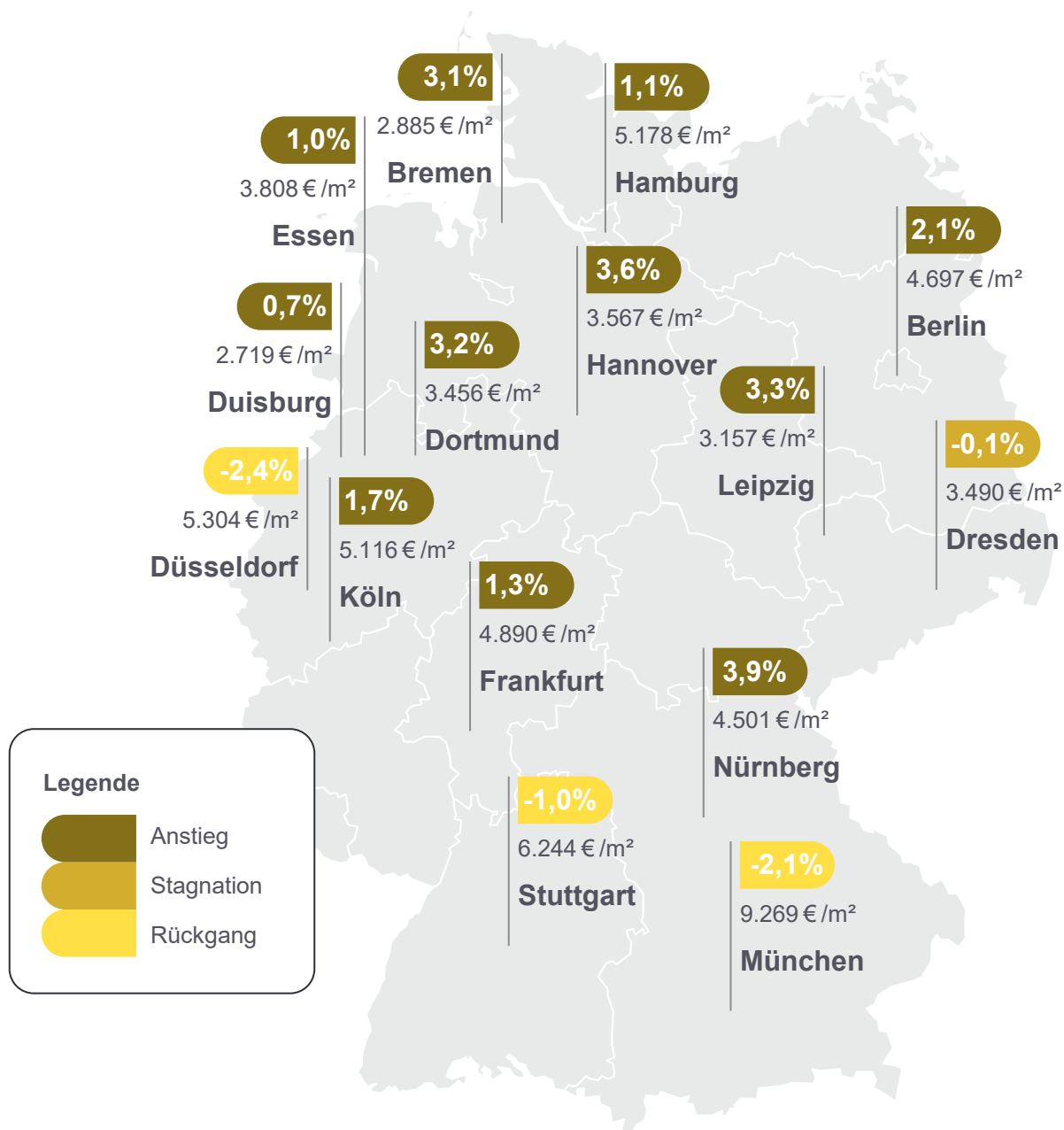
Dr. Robert Wagner, immowelt Geschäftsführer

immo welt

Kaufpreisentwicklung von Bestandshäusern in den 5 größten Städten



Kaufpreisentwicklung von Einfamilienhäusern vom 01.10.25 bis 01.01.26 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern



Kaufpreisentwicklung von Einfamilienhäusern

Angebotspreise in 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern

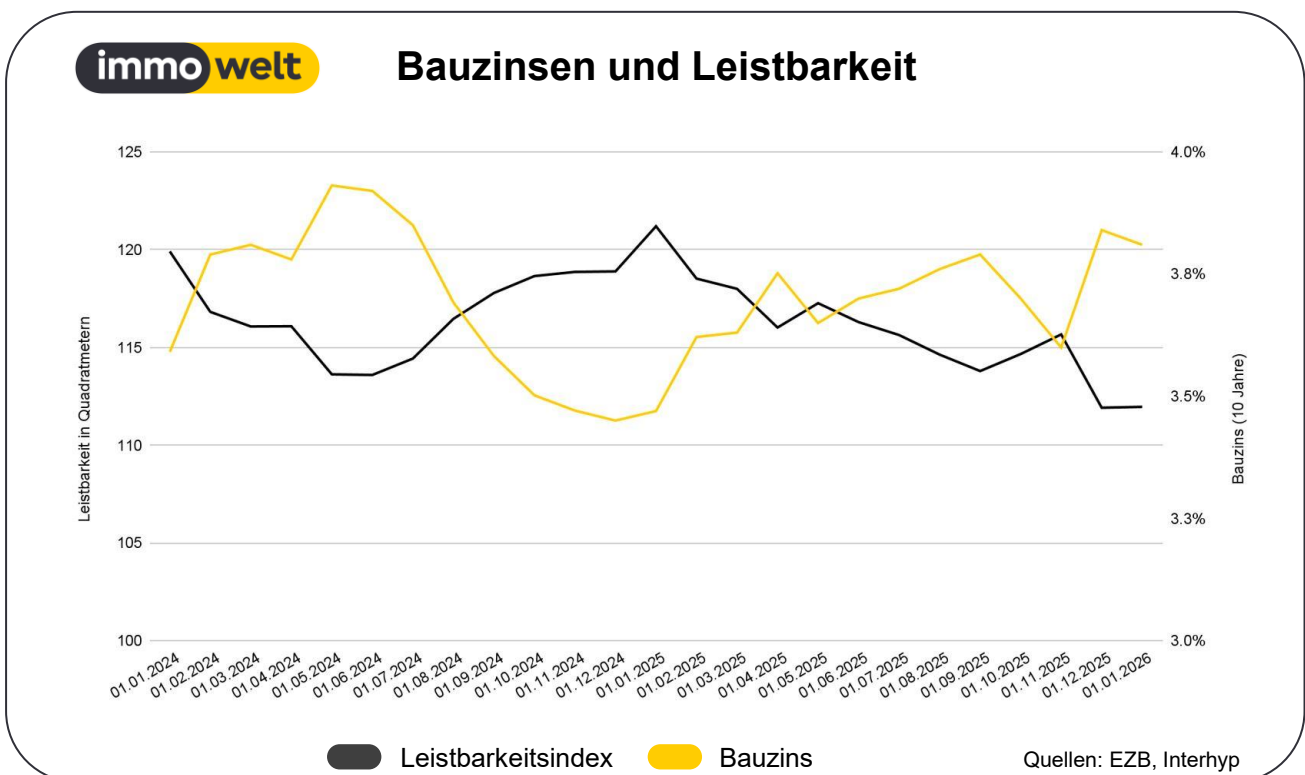
Stadt	Kaufpreis (pro m ²) 01.01.26	Kaufpreis (pro m ²) 01.01.25	Veränderung Q4 2025	Veränderung Vorjahresvergleich
Berlin	4.697 €	4.478 €	2,1%	4,9%
Bremen	2.885 €	2.632 €	3,1%	9,6%
Dortmund	3.456 €	3.395 €	3,2%	1,8%
Dresden	3.490 €	3.455 €	-0,1%	1,0%
Duisburg	2.719 €	2.658 €	0,7%	2,3%
Düsseldorf	5.304 €	5.071 €	-2,4%	4,6%
Essen	3.808 €	3.992 €	1,0%	-4,6%
Frankfurt am Main	4.890 €	4.648 €	1,3%	5,2%
Hamburg	5.178 €	5.096 €	1,1%	1,6%
Hannover	3.567 €	3.473 €	3,6%	2,7%
Köln	5.116 €	5.080 €	1,7%	0,7%
Leipzig	3.157 €	2.875 €	3,3%	9,8%
München	9.269 €	9.344 €	-2,1%	-0,8%
Nürnberg	4.501 €	4.283 €	3,9%	5,1%
Stuttgart	6.244 €	6.238 €	-1,0%	0,1%



Erschwerte Leistbarkeit aufgrund steigender Zinsen und Preise

Die **Leistbarkeit von Wohnimmobilien** hat sich im Verlauf des Jahres 2025 deutlich verschlechtert. Während sinkende Zinsen im zweiten Halbjahr 2024 die steigenden Preise noch teilweise ausgleichen konnten, führte der erneute Zinsanstieg in Kombination mit höheren Angebotspreisen im vergangenen Jahr zu einem deutlichen Rückgang der Kaufkraft. Insgesamt sank die Leistbarkeit im Jahresverlauf um 7,6 Prozent, was einer **Reduktion von rund 9 Quadratmetern** entspricht.

Die Bauzinsen stiegen im Laufe des Jahres und lagen zuletzt bei rund 3,8 Prozent. Trotz einer Zinspause der Europäischen Zentralbank blieb der Aufwärtsdruck hoch, nicht zuletzt aufgrund der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und steigender Staatsverschuldung.



Erschwerte Leistbarkeit aufgrund steigender Zinsen und Preise

Gleichzeitig ist das Kreditvolumen für Wohnimmobilien 2025 weiter gewachsen und liegt deutlich über dem Vorjahresniveau. Das deutet darauf hin, dass sich viele Kaufinteressenten an das höhere Zinsumfeld angepasst haben oder über ausreichend Eigenkapital verfügen. Eine saisonale Abschwächung über die Wintermonate ist jedoch wahrscheinlich.

Ausblick: Immobilienmarkt zwischen Erholung und Belastungsgrenze

Die Angebotspreise von Wohnimmobilien haben sich im vergangenen Jahr trotz gestiegener Zinsen und schwacher Konjunktur weiter erholt. Diese Entwicklung könnte sich 2026 zunächst fortsetzen. Gleichzeitig rücken die Grenzen der Leistbarkeit stärker in den Fokus. Sollten sich die Bauzinsen wie prognostiziert auf einem Niveau um 4 Prozent einpendeln und die Preise weiter steigen, müssten Käufer deutlich höhere monatliche Budgets aufbringen. Das dürfte zunehmend Haushalte vom Immobilienkauf ausschließen und das Preiswachstum bremsen. Politische Maßnahmen wie vereinfachte Bauvorschriften und höhere Fördermittel könnten mittelfristig für Entlastung sorgen. Kurzfristig bleibt der Markt jedoch anfällig für konjunkturelle Rückschläge und weitere Zinsanstiege.



Methodik Preiskompass

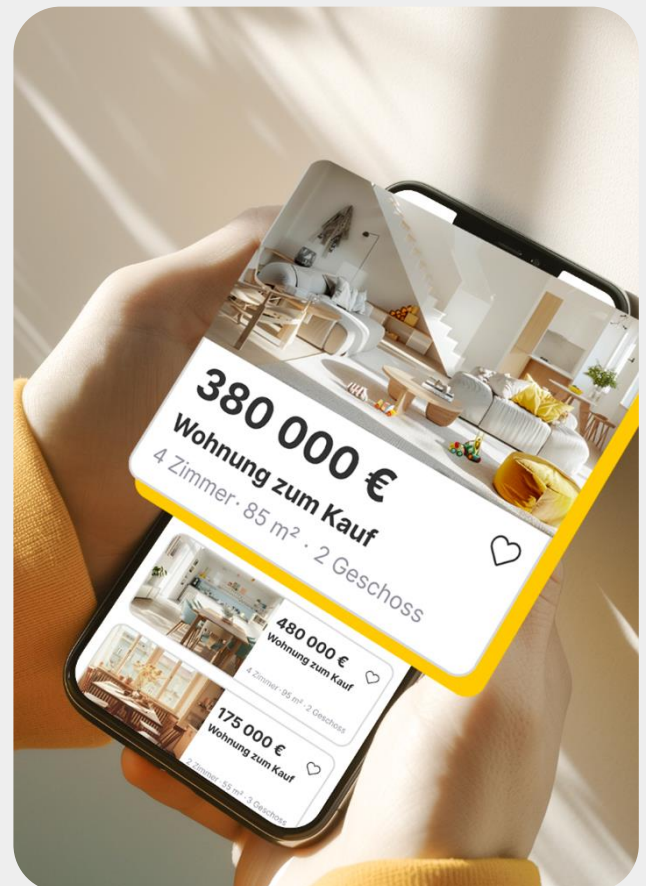
Basierend auf den auf immowelt.de veröffentlichten Immobilienanzeigen werden jeden Monat die Preise für Wohnungen und Häuser für jede Stadt in Deutschland berechnet. Für den immowelt Preiskompass werden die Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Häuser in den 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern analysiert. Um eine Vergleichbarkeit der Preise herzustellen, werden eine Standardwohnung (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre, keine weiteren Besonderheiten) und ein Standardhaus (Einfamilienhaus, 600 Quadratmeter Grundstücksfläche, 5 Zimmer, Baujahr zwischen 1945 und 1970) verwendet. Damit die Heterogenität und die zeitliche Entwicklung des Immobilienmarktes der jeweiligen Stadt berücksichtigt werden können, wird für die Preisberechnung eine hedonische Anpassungsmethode verwendet. Diese basiert auf der langjährigen Expertise in der Preisberechnung des französischen Partnerportals Meilleurs Agents.

Das ist 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.



Das Team



Thomas Lefebvre
Scientific Director



Barbara Schmid
Director Corporate
Communications



Barbara Castillo-Rico
Head of Economic
Studies



Jonathan Frisch
Senior Economist



Daniel Raumer
Group Lead PR
& Market Analytics



Pascal Kießling
PR Manager
& Market Analyst



Sebastian Schatke
Economist

