

Vorjahresvergleich: Wohnungspreise in 71 von 80 Großstädten gestiegen – Verteuerung um bis zu 12 Prozent

Eine immowelt Analyse zur Entwicklung der Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den deutschen Großstädten zeigt:

- Wohnungspreise binnen 12 Monaten in 71 von 80 Großstädten gestiegen
- Leichte Zuwächse in München (+2,7 Prozent), Hamburg (+4,5 Prozent), Köln (+3,8 Prozent) und Frankfurt (+2,9 Prozent); Rückgang in Berlin (-1,0 Prozent)
- Stärkste Anstiege in Göttingen (+11,9 Prozent) und Bergisch Gladbach (+11,2 Prozent)
- Sinkende Preise lediglich in 9 Großstädten; maximale Rückgänge deutlich geringer als im Vorjahr



Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.02.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.02.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Nürnberg, 4. Februar 2026. Die Angebotspreise von Eigentumswohnungen in deutschen Großstädten haben sich in den vergangenen 12 Monaten fast flächendeckend erhöht. In **71 von 80 Städten** mit mehr als 100.000 Einwohnern **verteuerten sich Bestandswohnungen** gegenüber dem Vorjahr. Im **Durchschnitt** zogen die Wohnungspreise in den Großstädten **um 4,0 Prozent**

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

an, in der Spitze sogar um knapp 12 Prozent. Das zeigt eine aktuelle Analyse von immowelt, in der die durchschnittlichen Angebotspreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum jeweils 01.02.2026 und 2025 miteinander verglichen wurden.

Trotz der jüngsten Anstiege profitieren Kaufinteressenten in vielen Großstädten nach wie vor von niedrigeren Preisen als am bisherigen Höchststand im Sommer 2022. Zudem haben sich die finanziellen Spielräume vieler Haushalte zuletzt angesichts gestiegener Reallöhne verbessert. Gleichzeitig spricht wenig dafür, dass sich durch Abwarten bessere Bedingungen ergeben: Der Neubau bleibt deutlich hinter dem Bedarf zurück, was für fortgesetzte Preisanstiege sorgen dürfte, und auch bei den Bauzinsen ist kurzfristig keine Entlastung zu erwarten.

„Eigentumswohnungen haben sich in den vergangenen 12 Monaten in fast allen Großstädten verteuert“, sagt Dr. Robert Wagner, Geschäftsführer von immowelt. „Allerdings können Kaufinteressenten in Preisverhandlungen nach wie vor spürbare Nachlässe erzielen. Vor allem abseits der teuren Metropolen eröffnen sich dadurch weiterhin gute Möglichkeiten für den Immobilienkauf.“

Moderate Anstiege in Metropolen

In den hochpreisigen Metropolen liegen die Preise von Bestandswohnungen aktuell zumeist leicht über dem Vorjahresniveau. **München**, die mit Abstand teuerste deutsche Großstadt, verzeichnete binnen 12 Monaten einen Anstieg von **2,7 Prozent** auf 8.165 Euro pro Quadratmeter. Etwas stärker legten die Wohnungspreise in **Hamburg** (+4,5 Prozent auf 6.017 Euro), **Frankfurt** (+2,9 Prozent auf 5.568 Euro) und **Köln** (+3,8 Prozent auf 4.869 Euro) zu. Größere Preissprünge bleiben in den bevölkerungsreichsten Städten angesichts des ohnehin sehr hohen Preisniveaus aber weiterhin aus.

Eine Sonderrolle unter den Metropolen nimmt **Berlin** ein, wo eine spürbare Erholung des Immobilienmarkts nach wie vor auf sich warten lässt. Im Vergleich zum Vorjahr **gaben die Angebotspreise** in der Hauptstadt sogar um **1,0 Prozent nach** und liegen derzeit bei 4.819 Euro pro Quadratmeter.

Stärkste Verteuerung in Göttingen

Dynamischer als in den Metropolen verlief die Entwicklung in mehreren kleineren Großstädten. Am stärksten verteuerten sich Bestandswohnungen in **Göttingen** mit einem Plus von **11,9 Prozent** auf 3.261 Euro pro Quadratmeter. Dahinter folgen **Bergisch Gladbach** (11,2 Prozent), **Mannheim** (+9,9 Prozent), **Ulm** (+8,9 Prozent) und **Rostock** (+8,3 Prozent). **Insgesamt** verzeichneten **29 Großstädte Zuwächse von mehr als 5 Prozent**. Die Preisentwicklung bei

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

Eigentumswohnungen dürfte auch mit der angespannten Situation auf den großstädtischen Mietmärkten zusammenhängen. So sorgen die deutlichen Mietanstiege in vielen Städten für ein verstärktes Interesse an einer eigenen Wohnung, was die Kaufpreise anziehen lässt.

Preisrückgänge schwächen sich ab

Sinkende Preise blieben in den vergangenen 12 Monaten dagegen die Ausnahme. Lediglich **in 9 der 80 Großstädte wurden Bestandswohnungen günstiger**. Die maximalen Abschläge fielen dabei deutlich geringer aus als in den 12 Monaten zuvor. Während zwischen Februar 2024 und 2025 noch Preisrückgänge von bis zu 7,2 Prozent zu beobachten waren, lagen die Verluste in den letzten 12 Monaten bei maximal 2,6 Prozent. Das unterstreicht die zunehmende Stabilisierung des Marktes.

[Ausführliche Tabellen zu den 80 Großstädten stehen hier zum Download bereit.](#)

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.02.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.02.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine 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

**Vorjahresvergleich: Wohnungspreise in
71 von 80 Großstädten gestiegen –
Verteuerung um bis zu 12 Prozent**

immowelt Analyse der Angebotspreise von
Eigentumswohnungen in den deutschen Großstädten

Stadt	Kaufpreis 1. Februar 2025	Kaufpreis 1. Februar 2026	Veränderung Feb. 2025 – Feb. 2026
Aachen	3.295 €	3.409 €	3,5%
Augsburg	4.209 €	4.515 €	7,3%
Bergisch Gladbach	3.153 €	3.507 €	11,2%
Berlin	4.867 €	4.819 €	-1,0%
Bielefeld	2.794 €	2.783 €	-0,4%
Bochum	2.414 €	2.560 €	6,0%
Bonn	4.096 €	4.320 €	5,5%
Bottrop	2.175 €	2.222 €	2,2%
Braunschweig	3.048 €	3.197 €	4,9%
Bremen	2.870 €	2.982 €	3,9%
Bremerhaven	1.716 €	1.823 €	6,2%
Chemnitz	1.395 €	1.456 €	4,4%
Darmstadt	4.379 €	4.716 €	7,7%
Dortmund	2.539 €	2.617 €	3,1%
Dresden	2.678 €	2.883 €	7,7%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.02.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.02.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Stadt	Kaufpreis 1. Februar 2025	Kaufpreis 1. Februar 2026	Veränderung Feb. 2025 – Feb. 2026
Duisburg	1.825 €	1.946 €	6,6%
Düsseldorf	4.188 €	4.438 €	6,0%
Erfurt	2.669 €	2.830 €	6,0%
Erlangen	4.561 €	4.585 €	0,5%
Essen	2.535 €	2.712 €	7,0%
Frankfurt am Main	5.412 €	5.568 €	2,9%
Freiburg im Breisgau	4.935 €	5.097 €	3,3%
Fürth	3.493 €	3.641 €	4,2%
Gelsenkirchen	1.731 €	1.832 €	5,8%
Göttingen	2.914 €	3.261 €	11,9%
Gütersloh	2.747 €	2.737 €	-0,4%
Hagen	1.855 €	1.920 €	3,5%
Halle (Saale)	2.651 €	2.750 €	3,7%
Hamburg	5.759 €	6.017 €	4,5%
Hamm	2.011 €	2.082 €	3,5%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.02.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.02.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Stadt	Kaufpreis 1. Februar 2025	Kaufpreis 1. Februar 2026	Veränderung Feb. 2025 – Feb. 2026
Hannover	3.418 €	3.495 €	2,3%
Heidelberg	5.085 €	5.491 €	8,0%
Heilbronn	3.423 €	3.609 €	5,4%
Herne	1.918 €	2.034 €	6,0%
Ingolstadt	3.959 €	4.148 €	4,8%
Jena	3.605 €	3.703 €	2,7%
Kaiserslautern	2.462 €	2.526 €	2,6%
Karlsruhe	4.153 €	4.272 €	2,9%
Kassel	2.822 €	2.893 €	2,5%
Kiel	3.611 €	3.752 €	3,9%
Koblenz	3.310 €	3.511 €	6,1%
Köln	4.689 €	4.869 €	3,8%
Krefeld	2.457 €	2.443 €	-0,6%
Leipzig	2.502 €	2.558 €	2,2%
Leverkusen	3.031 €	3.076 €	1,5%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.02.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.02.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Stadt	Kaufpreis 1. Februar 2025	Kaufpreis 1. Februar 2026	Veränderung Feb. 2025 – Feb. 2026
Lübeck	3.924 €	4.209 €	7,3%
Ludwigshafen am Rhein	2.827 €	2.865 €	1,3%
Magdeburg	2.096 €	2.165 €	3,3%
Mainz	4.253 €	4.297 €	1,0%
Mannheim	3.688 €	4.054 €	9,9%
Moers	2.396 €	2.382 €	-0,6%
Mönchengladbach	2.238 €	2.358 €	5,4%
Mülheim an der Ruhr	2.491 €	2.652 €	6,5%
München	7.949 €	8.165 €	2,7%
Münster	4.117 €	4.438 €	7,8%
Neuss	3.272 €	3.321 €	1,5%
Nürnberg	3.437 €	3.660 €	6,5%
Oberhausen	1.908 €	2.031 €	6,4%
Offenbach am Main	3.954 €	4.014 €	1,5%
Oldenburg	3.310 €	3.481 €	5,2%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.02.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.02.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Stadt	Kaufpreis 1. Februar 2025	Kaufpreis 1. Februar 2026	Veränderung Feb. 2025 – Feb. 2026
Osnabrück	2.912 €	3.016 €	3,6%
Paderborn	2.751 €	2.787 €	1,3%
Pforzheim	3.133 €	3.147 €	0,4%
Potsdam	5.090 €	5.266 €	3,5%
Recklinghausen	2.252 €	2.384 €	5,9%
Regensburg	4.705 €	4.920 €	4,6%
Remscheid	2.155 €	2.212 €	2,6%
Reutlingen	3.675 €	3.798 €	3,3%
Rostock	3.718 €	4.026 €	8,3%
Saarbrücken	2.255 €	2.428 €	7,7%
Salzgitter	1.680 €	1.637 €	-2,6%
Siegen	2.333 €	2.295 €	-1,6%
Solingen	2.656 €	2.727 €	2,7%
Stuttgart	4.432 €	4.395 €	-0,8%
Trier	3.352 €	3.366 €	0,4%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.02.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.02.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Stadt	Kaufpreis 1. Februar 2025	Kaufpreis 1. Februar 2026	Veränderung Feb. 2025 – Feb. 2026
Ulm	4.176 €	4.546 €	8,9%
Wiesbaden	4.320 €	4.347 €	0,6%
Wolfsburg	2.530 €	2.524 €	-0,2%
Wuppertal	2.169 €	2.227 €	2,7%
Würzburg	4.083 €	4.266 €	4,5%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.02.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.02.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt