



Q1 2026

Preiskompass

Teuerste Kaufpreise

München 8.135 €/m²

Stärkster Anstieg

Duisburg ↗ +3,1%

Stärkster Rückgang

Bremen ↘ -1,2%

Einfamilienhäuser werden in vielen Großstädten wieder günstiger: Preisrückgänge in 9 von 15 Städten

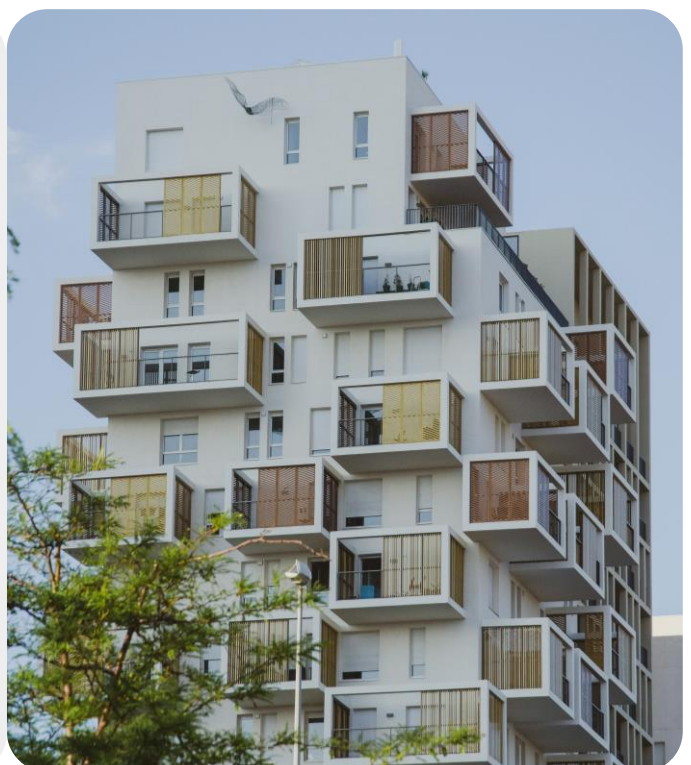
Der deutsche Immobilienmarkt ist weitestgehend stabil in das Jahr 2026 gestartet. Es zeigen sich jedoch erste Risse im Aufwärtstrend. Im **1. Quartal erhöhten sich die Angebotspreise für Wohnimmobilien** bundesweit zwar erneut moderat, einzelne Städte verzeichnen aber bereits wieder sinkende Preise. Vor allem bei **Einfamilienhäusern** sind die Angebotspreise vielerorts wieder rückläufig: In **9 von 15 untersuchten Städten sind die Preise von Häusern in den ersten drei Monaten des Jahres günstiger geworden** – in der Spitze um -2,4 Prozent. Deutlich höhere Kosten für Bau- und Handwerksarbeiten, ein gestiegenes Zinsniveau gepaart mit einer lahmen Konjunktur lassen die Preise von Eigenheimen unter Druck geraten.

Das geht aus der aktuellen **Ausgabe des immowelt Preiskompass für das 1. Quartal 2026** hervor. Darin wurde analysiert, wie sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen und Bestandshäusern in Deutschland sowie in den **15 größten deutschen Städten** mit mehr als 500.000 Einwohnern entwickelt haben.

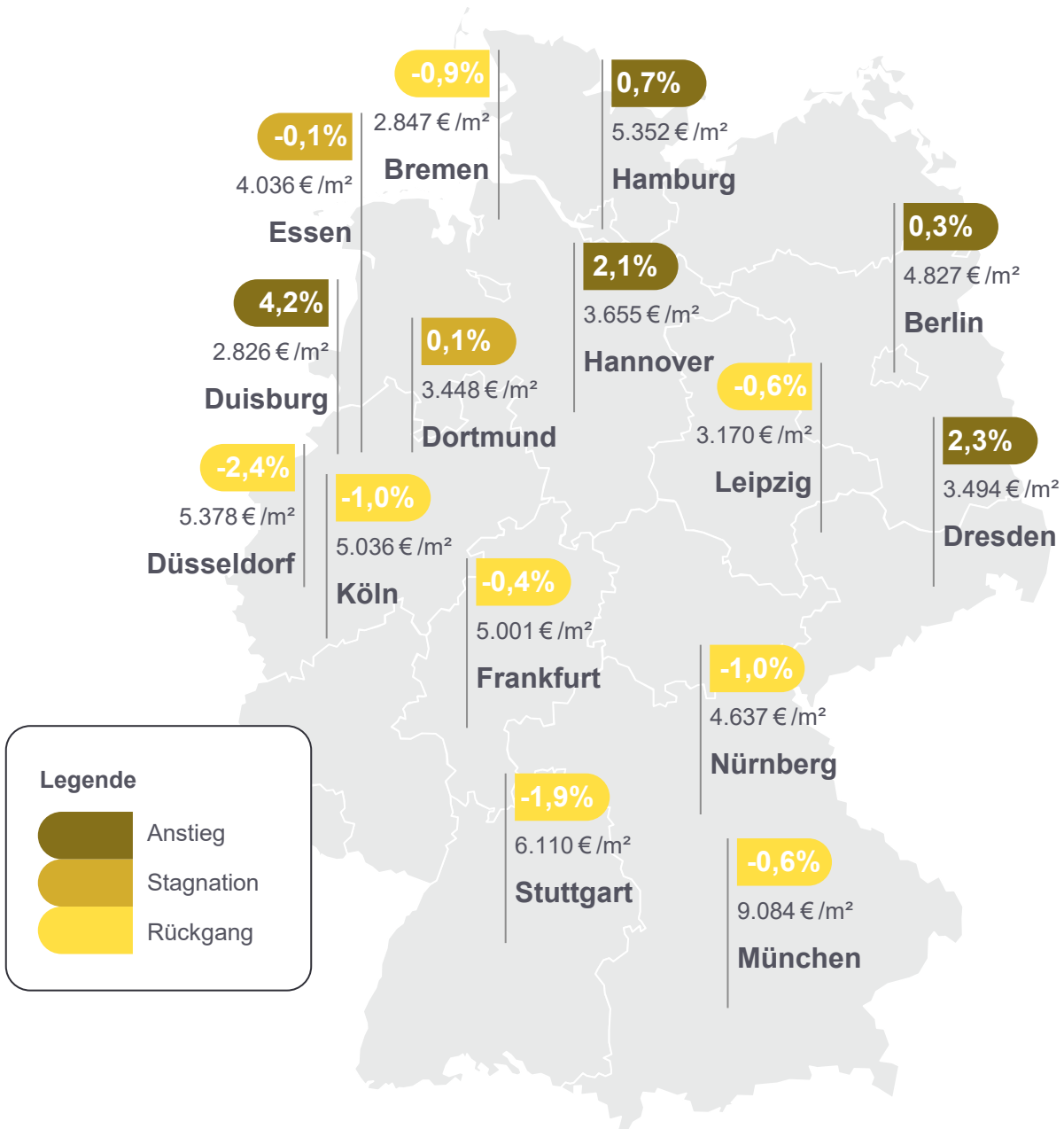
„Der Immobilienmarkt entwickelt sich insgesamt stabil, doch insbesondere bei Häusern zeigt sich, dass der Markt spürbar abkühlt.“

Die gestiegenen Finanzierungskosten und der Sanierungsdruck wirken sich in diesem Segment besonders stark aus und führen in mehreren Städten bereits zu sinkenden Preisen.“

Theo Mseka, immowelt Geschäftsführer



Kaufpreisentwicklung von Einfamilienhäusern vom 01.01.26 bis 01.04.26 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern



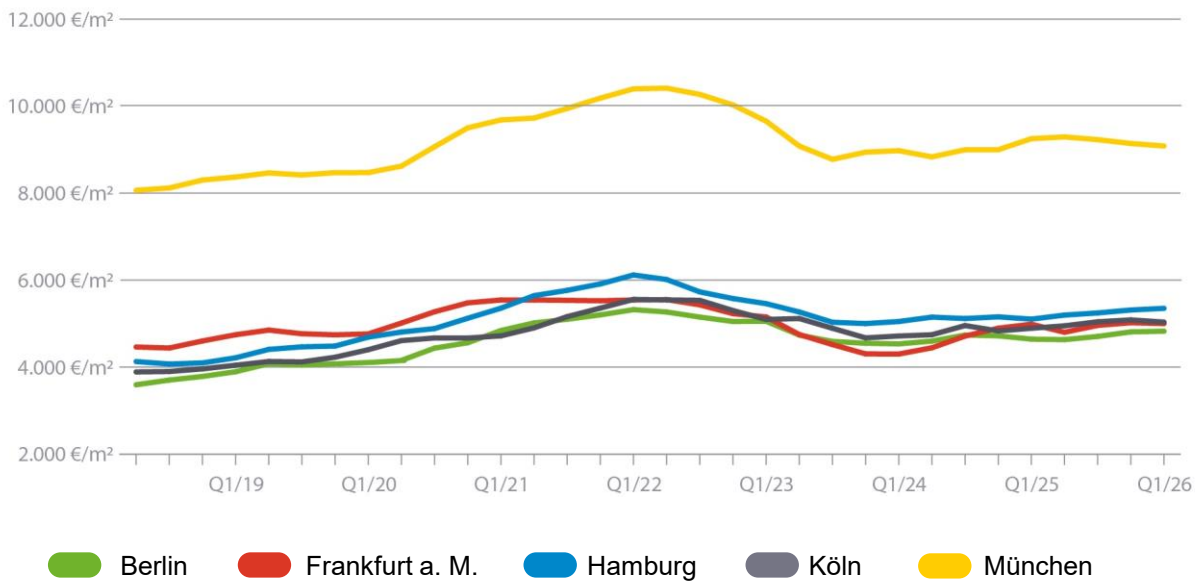
Legende

- Anstieg
- Stagnation
- Rückgang

Einfamilienhäuser: Preisrückgänge in 9 der 15 größten Städte

immowelt

Kaufpreisentwicklung von Bestandshäusern in den 5 größten Städten



Hauspreise: Rückgänge in vielen Großstädten

Bei Einfamilienhäusern zeigt sich im 1. Quartal eine klare Trendwende: **In zahlreichen Großstädten sind die Angebotspreise bereits rückläufig.** Damit reagiert dieses Segment deutlich sensibler auf die veränderten Finanzierungsbedingungen als der Wohnungsmarkt.

Besonders deutlich fallen die **Rückgänge in hochpreisigen Städten** aus. **Stuttgart** verzeichnet ein Minus von 1,9 Prozent auf 6.110 Euro pro Quadratmeter, **Düsseldorf** -1,3 Prozent auf 5.378 Euro. Auch **Köln** und **Nürnberg** geben jeweils um 1,0 Prozent nach (auf 5.036 Euro beziehungsweise 4.637 Euro). In **München** setzt sich die Abwärtsbewegung mit -0,6 Prozent auf 9.084 Euro fort.

Selbst in traditionell stabilen Märkten ist die Dynamik deutlich abgeflacht. In **Berlin** (+0,3 Prozent auf 4.827 Euro) und **Hamburg** (+0,7 Prozent auf 5.352 Euro) fallen die Anstiege nur noch gering aus und liegen klar unter dem Niveau des Vorquartals. Demgegenüber stehen nur noch wenige Städte mit spürbarem Wachstum. **Duisburg** (+4,2 Prozent auf 2.826 Euro pro Quadratmeter) und **Dresden** (+2,3 Prozent auf 3.494 Euro) zählen zu den dynamischsten Märkten, auch **Hannover** (+2,1 Prozent auf 3.655 Euro) entwickelt sich weiterhin positiv.

Der Grund für diese Entwicklung liegt vor allem in der **deutlich gestiegenen finanziellen Belastung beim Hauskauf.** Aufgrund der höheren Kaufpreise reagieren Käufer hier besonders sensibel auf steigende Bauzinsen. Schon geringe Zinsanstiege führen zu **spürbaren Mehrkosten bei der monatlichen Rate.** Zudem müssen Hauseigentümer Sanierungen und Nebenkosten allein tragen und nicht als Hausgemeinschaft. Vor allem energetische Sanierungen entwickeln sich für angehende Hauskäufer zum relevanten Kostenfaktor. Eine [immowelt Analyse](#) hat gezeigt, dass jedes 2. inserierte Einfamilienhaus eine Energiebilanz von F oder schlechter aufweist und somit dringend sanierungsbedürftig ist. Kaufinteressenten sehen sich also neben dem Kaufpreis und den Kaufnebenkosten auch noch mit der Tatsache konfrontiert, fünf- oder gar sechsstellige Summen in die energetische Modernisierung eines Hauses zu investieren.

Kaufpreisentwicklung von Einfamilienhäusern

Angebotspreise in 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern

Stadt	Kaufpreis (pro m ²) 01.04.26	Kaufpreis (pro m ²) 01.04.25	Veränderung Q1 2026	Veränderung Vorjahresvergleich
Berlin	4.827 €	4.644 €	0,3%	3,9%
Bremen	2.847 €	2.705 €	-0,9%	5,3%
Dortmund	3.448 €	3.388 €	0,1%	1,8%
Dresden	3.494 €	3.203 €	2,3%	9,1%
Duisburg	2.826 €	2.598 €	4,2%	8,8%
Düsseldorf	5.378 €	5.403 €	-1,3%	-0,5%
Essen	4.036 €	3.899 €	-0,1%	3,5%
Frankfurt am Main	5.001 €	4.986 €	-0,4%	0,3%
Hamburg	5.352 €	5.102 €	0,7%	4,9%
Hannover	3.655 €	3.553 €	2,1%	2,9%
Köln	5.036 €	4.893 €	-1,0%	2,9%
Leipzig	3.170 €	3.106 €	-0,6%	2,1%
München	9.084 €	9.254 €	-0,6%	-1,8%
Nürnberg	4.637€	4.502€	-1,0%	3,0%
Stuttgart	6.110 €	6.118 €	-1,9%	-0,1%



Wohnungspreise: Zunehmend gespaltene Entwicklung

Die Preise für **Eigentumswohnungen in Großstädten** zeigen sich im 1. Quartal noch stabiler, aber es deuten sich auch dort bereits erste Auswirkungen der veränderten Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt an: Zwar überwiegen weiterhin die Städte mit steigenden Preisen, gleichzeitig nimmt die Zahl der Märkte zu, in denen die Angebotspreise wieder nachgeben. Diese Entwicklung steht ebenfalls im Zusammenhang mit den veränderten Finanzierungsbedingungen. Während sich dies in einigen Städten bereits in sinkenden Preisen niederschlägt, können sich andere Märkte aufgrund stabiler Nachfrage bislang noch dem Abwärtstrend entziehen und weiter zulegen.

So verzeichnen vor allem die Metropolen weiterhin steigende Angebotspreise. Besonders deutlich wird das in **Stuttgart**, wo die Preise um 2,7 Prozent auf 4.409 Euro pro Quadratmeter zulegten, sowie in **Köln** (+2,1 Prozent auf 4.864 Euro) und **München** (+1,4 Prozent auf 8.135 Euro). Auch **Berlin** entwickelte sich wieder positiv und verzeichnete ein Plus von 1,5 Prozent auf 4.876 Euro pro Quadratmeter.

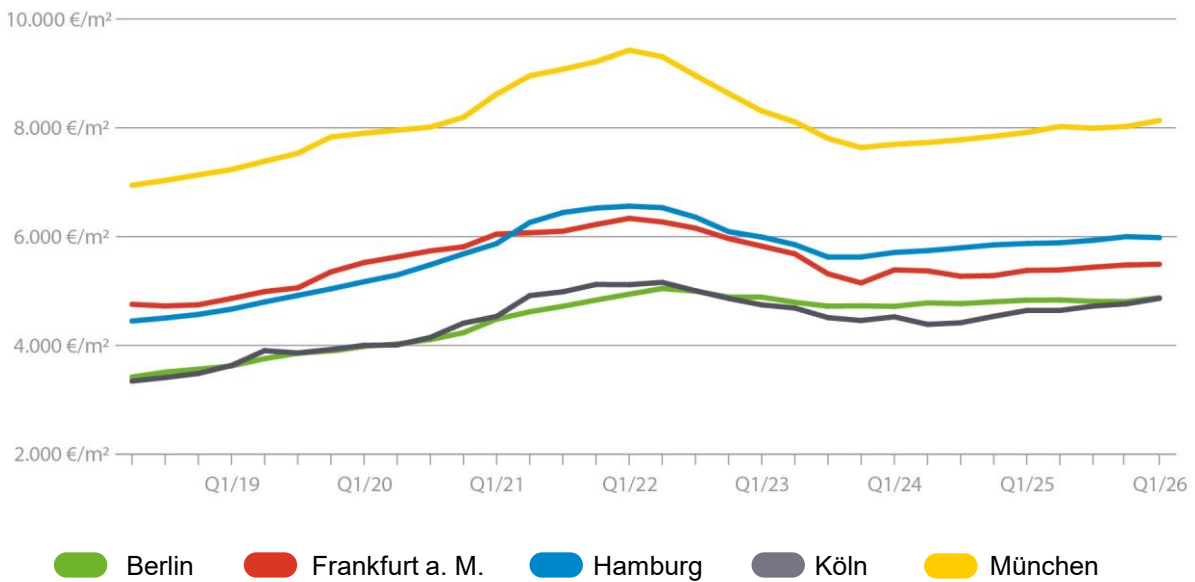
Gleichzeitig mehren sich jedoch die Städte mit rückläufigen Preisen. In **Bremen** (-1,2 Prozent auf 2.930 Euro), **Hannover** (-0,7 Prozent auf 3.494 Euro) und **Düsseldorf** (-0,6 Prozent auf 4.408 Euro) gingen die Angebotspreise im 1. Quartal zurück. Auch **Hamburg** (-0,3 Prozent auf 5.981 Euro) und **Dortmund** (-0,2 Prozent auf 2.545 Euro) verzeichneten leichte Rückgänge.

Auffällig ist zudem die Entwicklung in bislang günstigeren Märkten: **Duisburg** hebt sich mit einem deutlichen Anstieg von 3,1 Prozent auf 2.006 Euro pro Quadratmeter hervor und gehört damit zu den dynamischsten Städten. Auch **Leipzig** (+1,0 Prozent auf 2.561 Euro) konnte wieder zulegen, während **Dresden** (+1,3 Prozent auf 2.903 Euro) seinen stabilen Wachstumskurs fortsetzt.

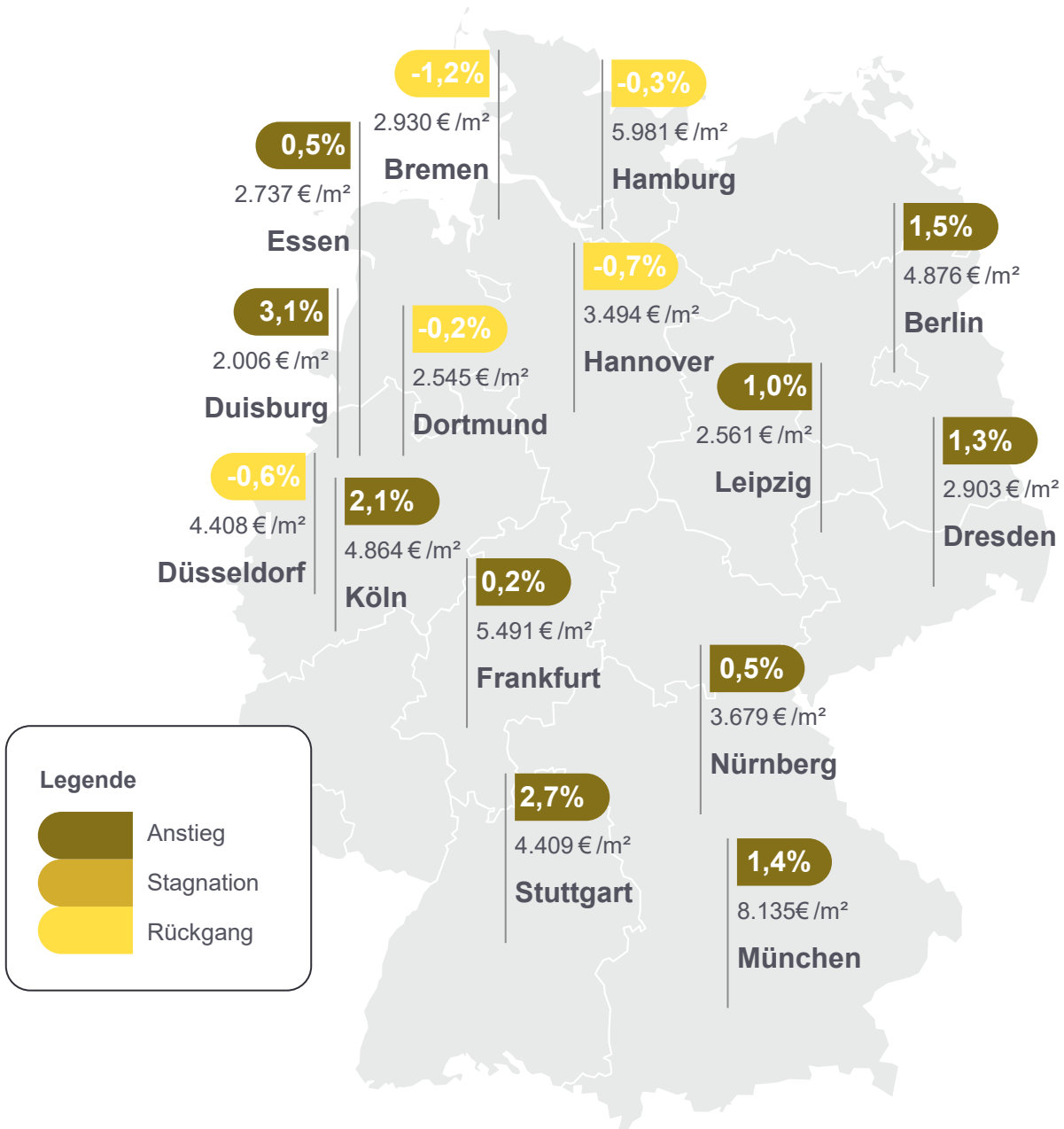
Wohnungspreise: Preisrückgänge in 5 der 15 größten Städte

immowelt

Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen in den 5 größten Städten



Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen vom 01.01.26 bis 01.04.26 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern



Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen

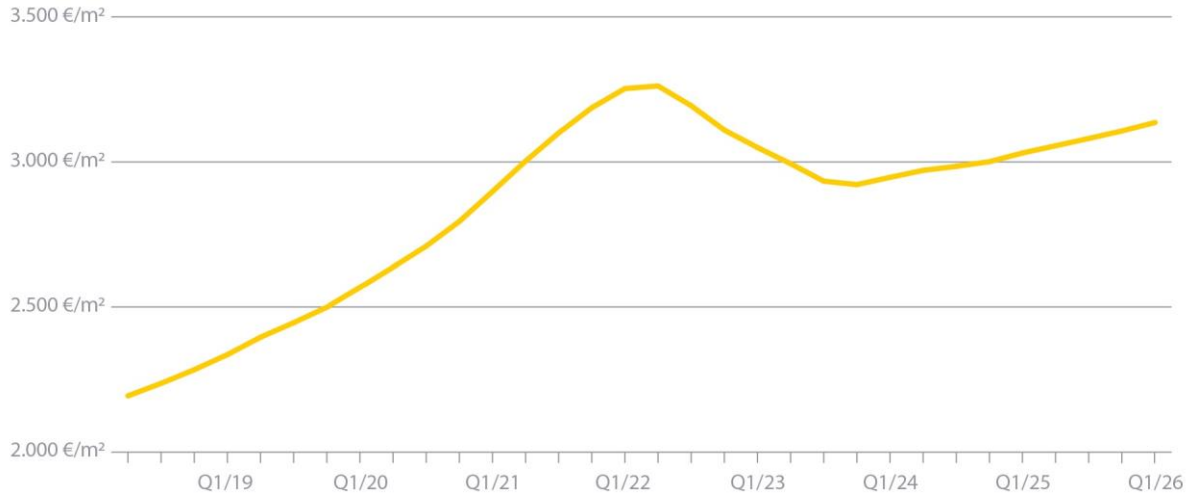
Angebotspreise in 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern

Stadt	Kaufpreis (pro m ²) 01.04.26	Kaufpreis (pro m ²) 01.04.25	Veränderung Q1 2026	Veränderung Vorjahresvergleich
Berlin	4.876 €	4.833 €	1,5%	0,9%
Bremen	2.930 €	2.869 €	-1,2%	2,1%
Dortmund	2.545 €	2.509 €	-0,2%	1,4%
Dresden	2.903 €	2.748 €	1,3%	5,6%
Duisburg	2.006 €	1.841 €	3,1%	8,9%
Düsseldorf	4.408 €	4.188 €	-0,6%	5,3%
Essen	2.737 €	2.590 €	0,5%	5,7%
Frankfurt am Main	5.491 €	5.378 €	0,2%	2,1%
Hamburg	5.981 €	5.872 €	-0,3%	1,8%
Hannover	3.494 €	3.443 €	-0,7%	1,5%
Köln	4.864 €	4.643 €	2,1%	4,8%
Leipzig	2.561 €	2.478 €	1,0%	3,3%
München	8.135 €	7.916 €	1,4%	2,8%
Nürnberg	3.679 €	3.496 €	0,5%	5,2%
Stuttgart	4.409 €	4.307 €	2,7%	2,4%



immowelt

Kaufpreisentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland



Kreditmarkt: Steigende Unsicherheit verschärft die Belastung für Käufer

Parallel zur Preisentwicklung rückt der Kreditmarkt stärker in den Fokus. 2026 ist dieser von wachsender Unsicherheit geprägt, nicht zuletzt durch geopolitische Entwicklungen und steigende Inflationserwartungen. Bereits seit dem Ende der Niedrigzinsphase haben sich die Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen deutlich verändert. Die Bauzinsen sind gestiegen und strukturelle Anpassungsmöglichkeiten auf Kreditseite weitgehend ausgeschöpft. Während Käufer früher steigende Zinsen durch niedrigere Tilgungsraten abfedern konnten, liegt die anfängliche Tilgung inzwischen häufig nur noch bei rund 1 Prozent und damit nahe ihrer Untergrenze. Auch die Belastungsgrenze vieler Haushalte ist erreicht. Die Wohnkostenquote liegt inzwischen oft bei 40 bis 50 Prozent und damit deutlich über dem früher üblichen Niveau von rund 30 Prozent. Gleichzeitig mehren sich die Anzeichen für weiter steigende Bauzinsen. Inflationstreiber wirken sich über die Kapitalmärkte direkt auf die Renditen von Bundesanleihen aus, an denen sich die Bauzinsen orientieren.

Da zusätzliche Puffermechanismen fehlen, schlagen steigende Zinsen zunehmend unmittelbar auf die monatliche Kreditrate durch. Das erhöht die finanzielle Belastung für Käufer deutlich und könnte dazu führen, dass sich ein wachsender Teil der Haushalte den Erwerb von Wohneigentum nicht mehr stemmen kann.

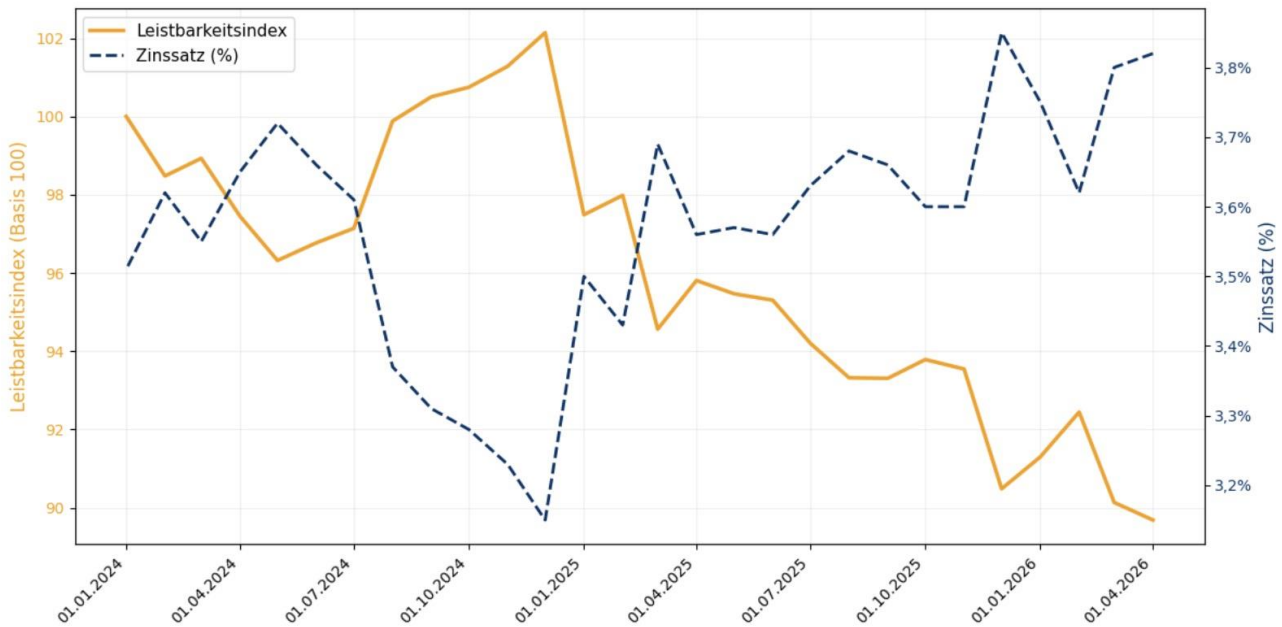
Die Kombination aus steigenden Preisen und hohen Zinsen verschärft die Situation für Kaufinteressenten zusätzlich. Seit 2024 ist die Leistbarkeit von Wohneigentum deutlich gesunken und liegt inzwischen nahe historischer Tiefstände. Selbst bei konstantem Budget können Käufer heute deutlich weniger Wohnfläche finanzieren als noch vor wenigen Jahren. Damit wird der Immobilienerwerb für viele Haushalte zunehmend zur Belastungsprobe.



„Die Spielräume für Immobilienkäufer werden zunehmend enger. Steigende Zinsen treffen auf bereits hohe Preise – und strukturelle Puffer wie niedrigere Tilgungsraten sind weitgehend ausgeschöpft. Dadurch schlagen Veränderungen am Kreditmarkt heute deutlich direkter auf die monatliche Belastung durch als noch vor wenigen Jahren.“

Theo Mseka, immowelt Geschäftsführer

Bauzinsen und Leistbarkeit



Quelle: Interhyp

Ausblick: Stabiler Markt trifft auf wachsende Grenzen

Das aktuelle Preisniveau am Immobilienmarkt wird derzeit in erster Linie durch das **fehlende Angebot** gestützt. Kaum Neubau sorgt für ein anhaltend knappes Angebot an Wohnraum.

Allerdings **bremsen steigende Zinsen zunehmend die Nachfrage**. Dadurch könnte sich die Entwicklung weiter auseinander bewegen: **Stabile oder leicht steigende Preise in einigen Märkten, Rückgänge in anderen**. Damit steht der Markt 2026 zwischen einer fortgesetzten Preiserholung und einer zunehmend gedämpften Nachfrage. Wie sich dieses Spannungsfeld entwickelt, wird maßgeblich von der weiteren Zinsentwicklung und den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängen.



Methodik Preiskompass

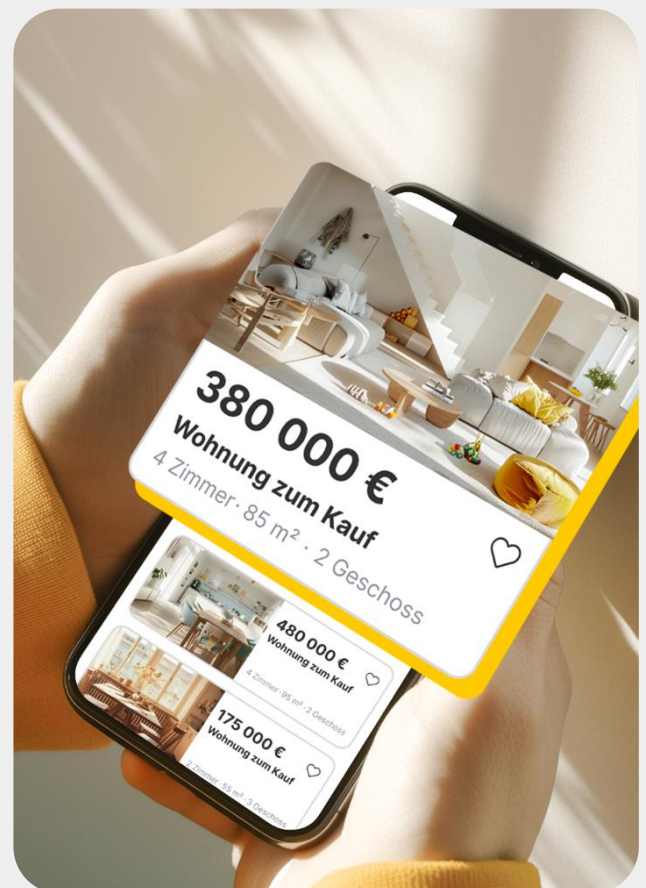
Basierend auf den auf immowelt.de veröffentlichten Immobilienanzeigen werden jeden Monat die Preise für Wohnungen und Häuser für jede Stadt in Deutschland berechnet. Für den immowelt Preiskompass werden die Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Häuser in den 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern 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

