



Q3 2026

Preiskompass

Teuerste Kaufpreise
Wohnungen

München

8.035 €/m²

Stärkster Anstieg
Wohnungen

Düsseldorf

↗ +3,7%

Stärkster Rückgang
Wohnungen

Duisburg

↘ -1,9%

Kaufmarkt verliert an Schwung: Preisentwicklung schwächt sich ab, Nachfrage verschiebt sich zur Miete

Der Aufwärtstrend am deutschen Immobilienmarkt setzt sich im 3. Quartal 2026 fort, verliert jedoch an Tempo. Bundesweit verteuerten sich sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser zwischen Juli und September erneut, die Anstiege fielen allerdings schwächer aus als noch im 2. Quartal. Die Angebotspreise von **Bestandswohnungen** stiegen im 3. Quartal um **0,7 Prozent** auf durchschnittlich **3.288 Euro pro Quadratmeter**. Im Vorquartal hatte der Anstieg noch 1,0 Prozent betragen. Bei **Einfamilienhäusern** zeigt sich ein ähnliches Bild: Die Preise erhöhten sich bundesweit ebenfalls um **0,7 Prozent** auf durchschnittlich **2.886 Euro pro Quadratmeter**, nach einem Plus von 1,1 Prozent im 2. Quartal.

Trotz der zuletzt abgeschwächten Dynamik haben die Kaufpreise einen Großteil des Einbruchs aus den Jahren 2022 und 2023 inzwischen wieder aufgeholt. Deutschlandweit liegen die Preise für Wohnimmobilien aktuell bei rund 97 Prozent des bisherigen Höchststands vom Juni 2022. Anders als damals sind die Finanzierungsbedingungen heute allerdings deutlich restriktiver. Auch **verschiebt sich das Suchverhalten** zunehmend **vom Kauf in Richtung Miete**, was den wachsenden Druck auf den Kaufmarkt unterstreicht.

Besonders in den größten deutschen Städten zeigen sich deutliche Unterschiede in der Entwicklung. **Berlin steht exemplarisch für die nachlassende Dynamik**: In der Hauptstadt hat sich die **Preisentwicklung im Vergleich zum Vorquartal deutlich abgeschwächt**. Neben den schwierigen Rahmenbedingungen am Kaufmarkt könnte auch die Debatte um die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände im Rahmen des Berliner Wahlkampfs für zusätzliche Unsicherheit bei Investoren gesorgt haben.

Der immowelt Preiskompass zeigt, wie sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen und Bestandshäusern in Deutschland und den 15 größten deutschen Städten im 3. Quartal 2026 entwickelt haben.

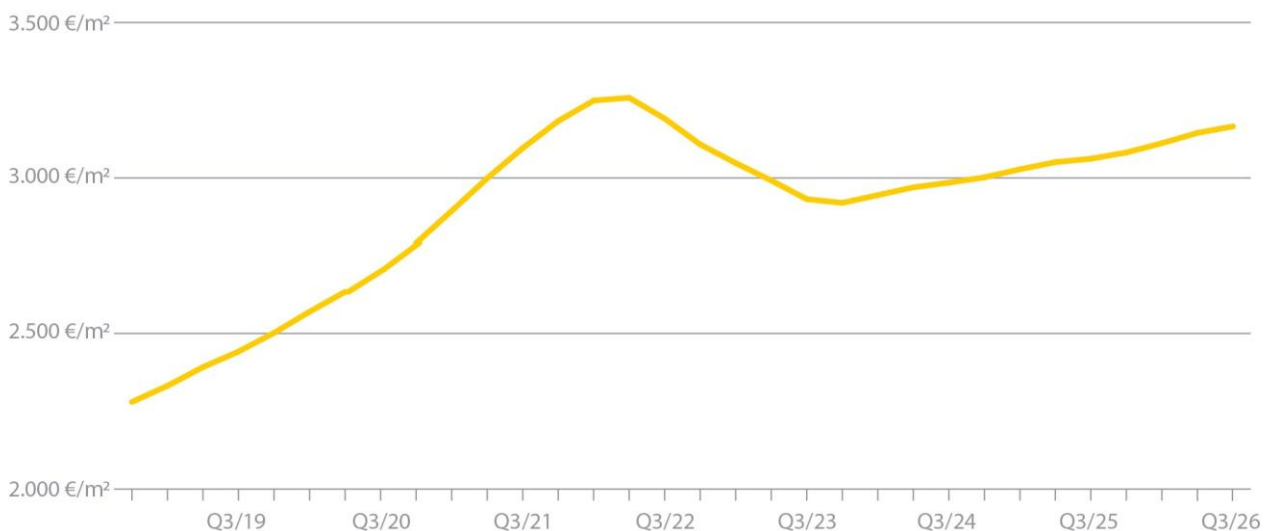
Kaufmarkt verliert an Schwung: Preisentwicklung schwächt sich ab, Nachfrage verschiebt sich zur Miete

„Der Kaufmarkt kommt zunehmend an einen Punkt, an dem weitere Preissteigerungen schwieriger werden. Das zeigt sich besonders in den größten Städten: Während einige Märkte noch kräftig zulegen, verlieren andere bereits deutlich an Dynamik. Gleichzeitig verschiebt sich die Nachfrage stärker vom Kauf zur Miete. Für eine nachhaltige Belebung des Kaufmarkts müssten sich deshalb vor allem die Bedingungen für Käufer verbessern.“

Theo Mseka, immowelt Geschäftsführer

immowelt

Kaufpreisentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland



Wohnungspreise: In Berlin kommt der Aufwärtstrend fast zum Erliegen

Bei **Eigentumswohnungen** zeigt sich die gebremste Preisdynamik besonders deutlich. Während **im 2. Quartal noch 12 der 15 größten Städte** steigende Angebotspreise verzeichnet hatten, waren es **zwischen Juli und September nur noch 10**. In vier Städten gingen die Preise zurück, in Köln stagnierten sie.

Besonders deutlich wird die nachlassende Dynamik in **Berlin**. Im 2. Quartal waren die Angebotspreise für Bestandswohnungen in der Hauptstadt noch um 1,4 Prozent gestiegen. **Im 3. Quartal** blieb davon lediglich ein **Plus von 0,2 Prozent** auf durchschnittlich **5.007 Euro pro Quadratmeter**. Die Marke von 5.000 Euro wurde damit zwar überschritten, der Preisauftrieb kam jedoch nahezu zum Stillstand. Die Abschwächung in Berlin dürfte auch mit den schwierigen Finanzierungsbedingungen zusammenhängen. Je höher der Kaufpreis, desto stärker schlagen die gestiegenen Finanzierungskosten auf die monatliche Belastung durch. Das begrenzt den Spielraum für weitere Preissteigerungen. Zusätzliche Unsicherheit könnte von der erneut aufgeflammtten Vergesellschaftungsdebatte ausgehen. Im Zuge des Berliner Wahlkampfs ist die mögliche Überführung großer privater Wohnungsbestände in Gemeineigentum wieder stärker in den politischen Fokus gerückt – ein Faktor, der Investitionsentscheidungen erschwert und damit auch die Dynamik am Kaufmarkt gebremst haben könnte.



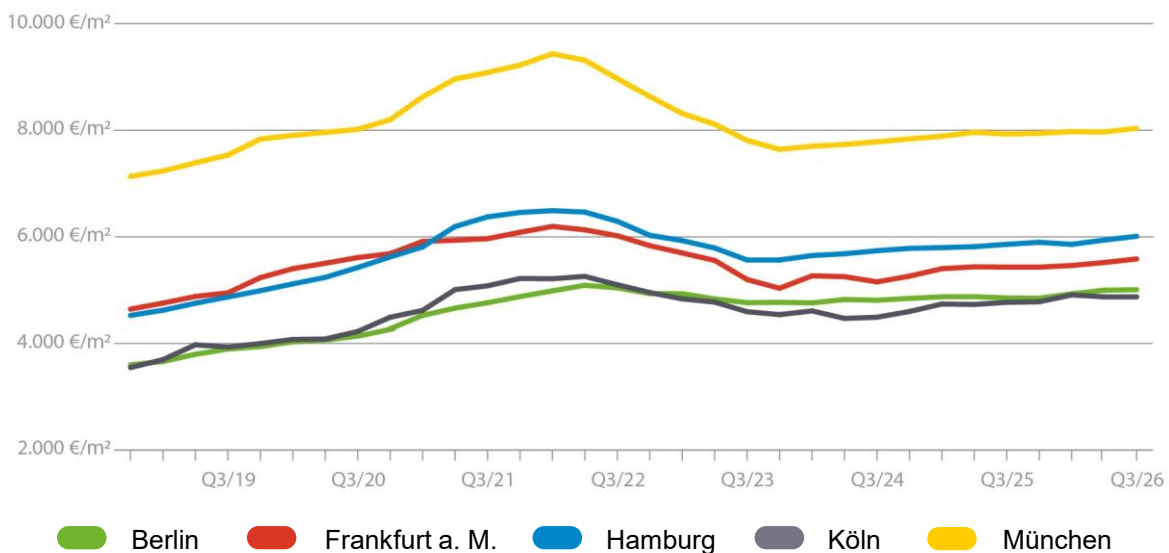
Wohnungspreise: In Berlin kommt der Aufwärtstrend fast zum Erliegen

Auch in **Hamburg** (+1,2 Prozent; 6.010 Euro pro Quadratmeter) fiel der Anstieg etwas schwächer aus als im Vorquartal. **München** (+0,8 Prozent; 8.035 Euro) kehrte dagegen nach einem leichten Rückgang wieder ins Plus zurück, während **Frankfurt am Main** mit +1,2 Prozent auf 5.585 Euro etwas stärker zulegte als im 2. Quartal.

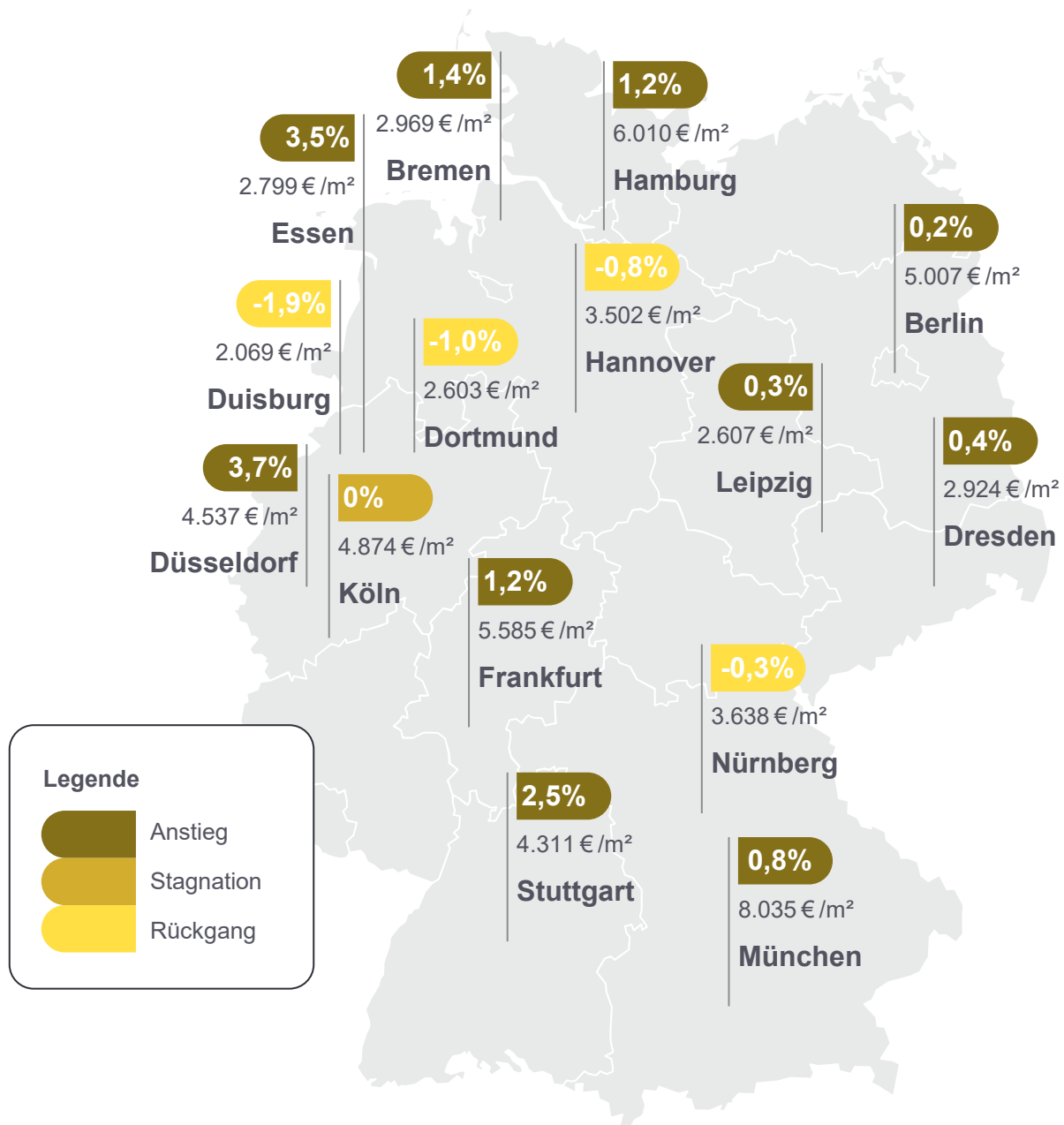
Zu Preisrückgängen ist es in mehreren günstigeren Städten gekommen: In **Dortmund** (2.603 Euro) drehten die Wohnungspreise von +1,6 Prozent im Vorquartal auf -1,0 Prozent. Auch **Hannover** (-0,8 Prozent auf 3.502 Euro) und **Nürnberg** (-0,3 Prozent auf 3.638 Euro) verzeichneten in den letzten drei Monaten Rückgänge nach zuvor leichten Anstiegen. Den **stärksten prozentualen Rückgang** gab es in **Duisburg** mit **-1,9 Prozent** auf 2.069 Euro pro Quadratmeter. Die Einwohnerzahl der Ruhrgebietsstadt ist in den letzten beiden Jahren rückläufig, was die Wohnungsnachfrage dämpfen dürfte und möglicherweise erste Auswirkungen auf die Angebotspreise hat. In anderen nordrhein-westfälischen Städten kam es im 3. Quartal dagegen zu kräftigen Zuwächsen: **Düsseldorf** (+3,7 Prozent auf 4.537 Euro) weist den **stärksten Anstieg** unter den 15 größten Städten auf, gefolgt von **Essen** (+3,5 Prozent auf 2.799 Euro).

immo welt

Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen in den 5 größten Städten



Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen vom 01.07.26 bis 30.09.26 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern



Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen

Angebotspreise in 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern

Stadt	Kaufpreis (pro qm) September 2026	Kaufpreis (pro qm) Juli 2026	Veränderung Q3 2026	Veränderung Q2 2026
Berlin	5.007 €	4.997 €	0,2%	1,4%
Bremen	2.969 €	2.928 €	1,4%	1,5%
Dortmund	2.603 €	2.629 €	-1,0%	1,6%
Dresden	2.924 €	2.912 €	0,4%	1,4%
Duisburg	2.069 €	2.109 €	-1,9%	1,8%
Düsseldorf	4.537 €	4.375 €	3,7%	1,8%
Essen	2.799 €	2.704 €	3,5%	2,0%
Frankfurt am Main	5.585 €	5.519 €	1,2%	1,0%
Hamburg	6.010 €	5.939 €	1,2%	1,4%
Hannover	3.502 €	3.530 €	-0,8%	0,9%
Köln	4.874 €	4.874 €	0,0%	-0,7%
Leipzig	2.607 €	2.599 €	0,3%	1,6%
München	8.035 €	7.971 €	0,8%	-0,1%
Nürnberg	3.638 €	3.649 €	-0,3%	0,7%
Stuttgart	4.311 €	4.206 €	2,5%	-0,9%



Hauspreise: Entwicklungen driften auseinander

Bei Einfamilienhäusern **legten die Angebotspreise in 12 der 15 größten deutschen Städte zu**, nachdem es **im Vorquartal noch in 13 Städten** zu Anstiegen gekommen war. Hinter dem überwiegend positiven Bild verbergen sich allerdings große Unterschiede zwischen den einzelnen Märkten.

Berlin steht auch beim Häusermarkt für die nachlassende Dynamik. Nachdem die Angebotspreise in der Hauptstadt im 2. Quartal noch um 0,8 Prozent gestiegen waren, gingen sie **im 3. Quartal um 0,5 Prozent auf durchschnittlich 4.826 Euro pro Quadratmeter zurück**. Noch deutlicher fiel der Rückgang in **Frankfurt am Main** aus: Dieser verstärkte sich von -0,7 Prozent im Vorquartal auf -1,7 Prozent (4.778 Euro pro Quadratmeter).

Auch **Hamburg** verlor an Tempo. Nach einem Anstieg von 1,2 Prozent im 2. Quartal verteuerten sich Bestandshäuser zuletzt nur noch um 0,5 Prozent auf durchschnittlich 5.411 Euro pro Quadratmeter. In **Düsseldorf** drehte die Entwicklung sogar leicht ins Minus (-0,3 Prozent auf 5.450 Euro).

In **München** und **Köln** zeigt sich dagegen eine deutlich dynamischere Entwicklung. In der bayerischen Landeshauptstadt erhöhten sich die Hauspreise um 2,3 Prozent auf 9.389 Euro pro Quadratmeter. Noch kräftiger fiel der Anstieg in Köln aus: Nach einer Verteuerung von 0,5 Prozent im Vorquartal legten die Preise im 3. Quartal um 3,8 Prozent auf durchschnittlich 5.015 Euro zu.

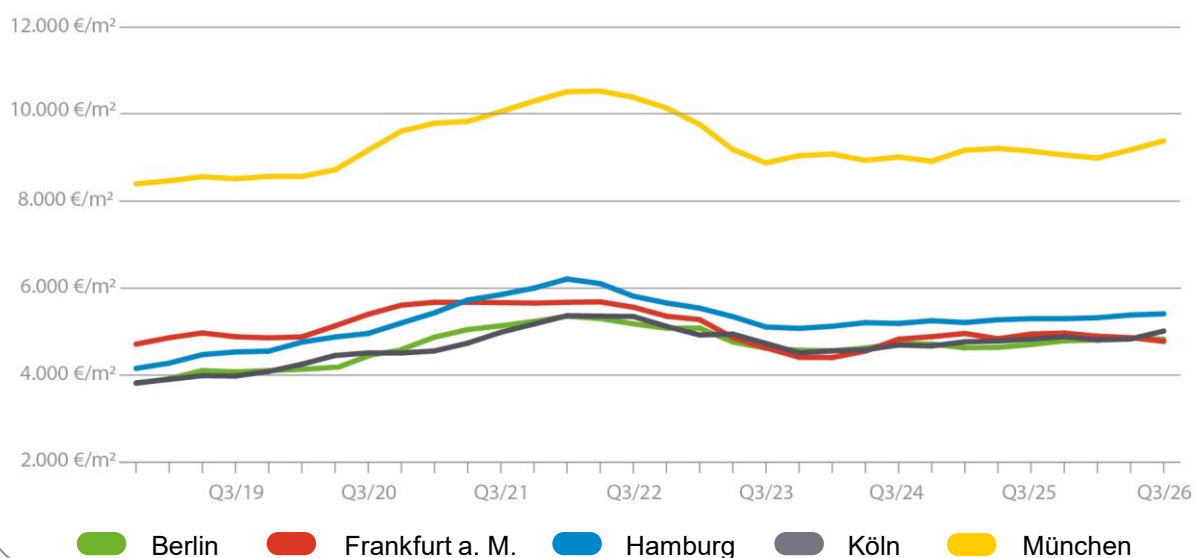
Die **stärksten Anstiege** verzeichneten mit **Dortmund** (3.614 Euro) und **Essen** (4.075 Euro) zwei vergleichsweise günstige Städte mit **jeweils +4,2 Prozent**.

Insgesamt driften die Entwicklungen am Häusermarkt damit deutlich auseinander. Auffällig ist, dass mehrere der stärksten Anstiege außerhalb der teuersten Märkte stattfinden. In hochpreisigen Städten wie Berlin und Frankfurt sinken die Hauspreise dagegen, während Hamburg deutlich an Tempo verliert. Ein möglicher Grund liegt in den unterschiedlichen Ausgangsniveaus: Wo Häuser insgesamt günstiger sind, bleibt grundsätzlich mehr Spielraum für Preisbewegungen nach oben.

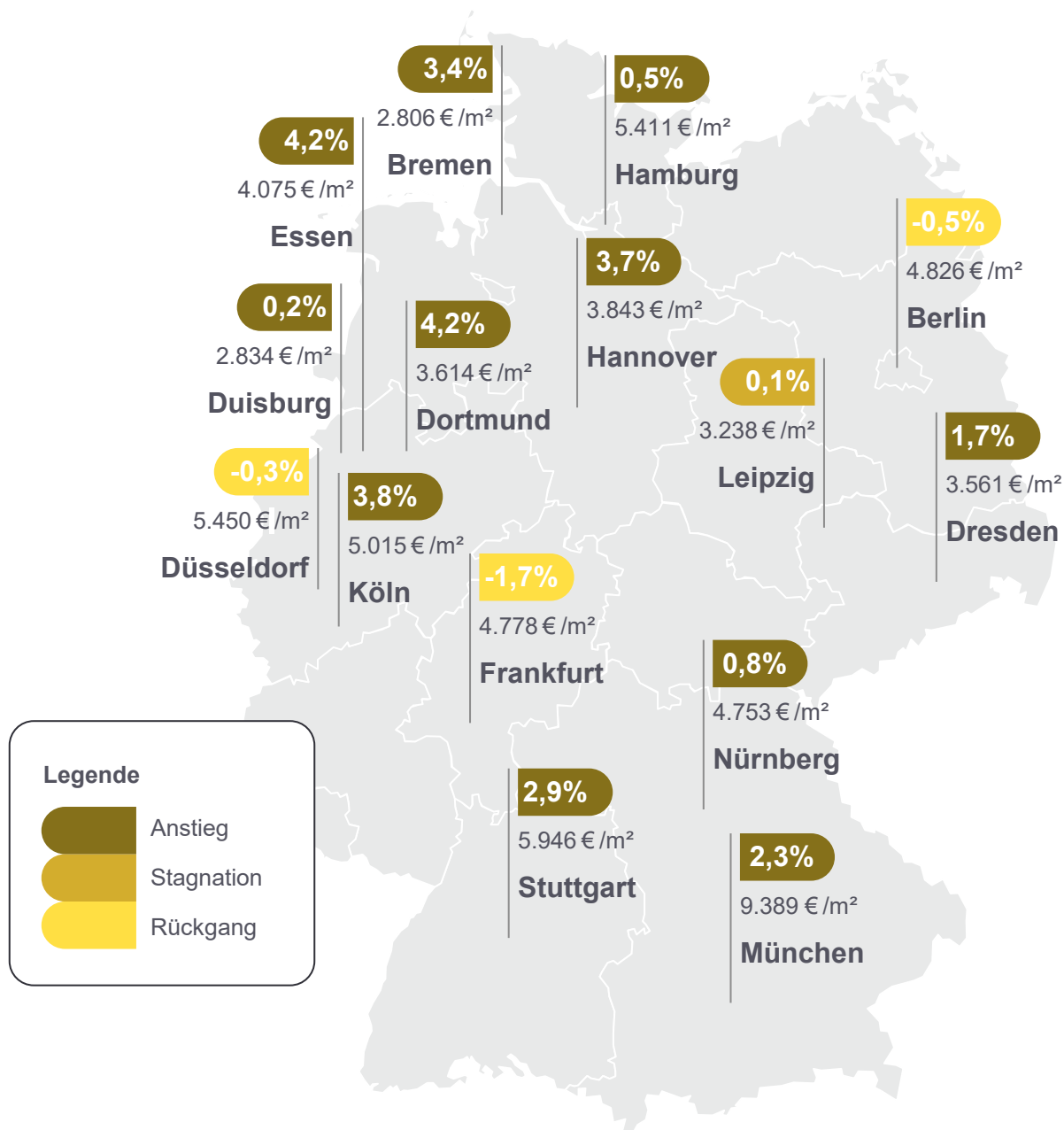
Hauspreise: Entwicklungen driften auseinander

immowelt

Kaufpreisentwicklung von Bestands- häusern in den 5 größten Städten



Kaufpreisentwicklung von Bestandshäusern vom 01.07.26 bis 30.09.26 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern



Kaufpreisentwicklung von Bestandshäusern

Angebotspreise in 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern

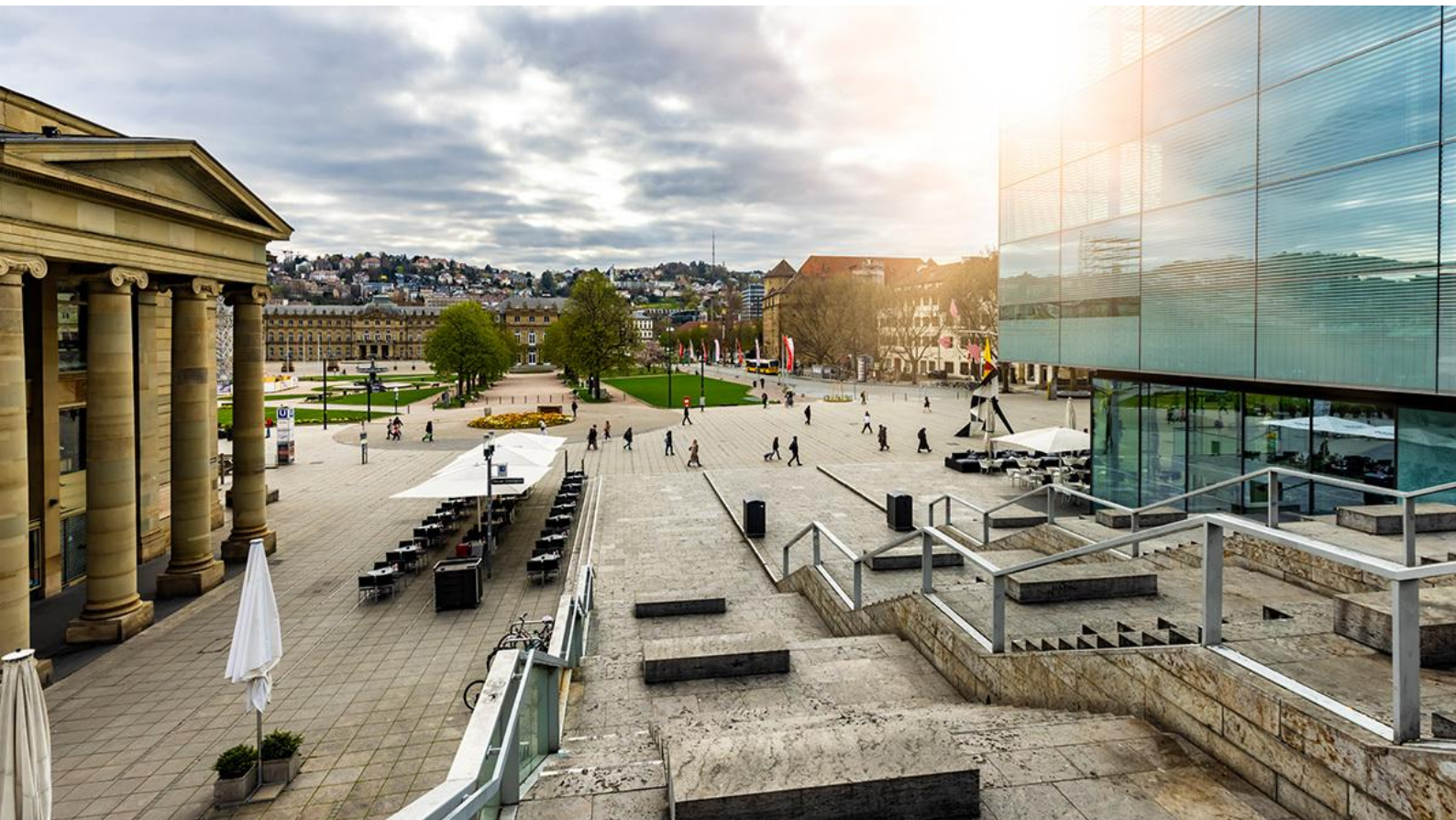
Stadt	Kaufpreis (pro qm) September 2026	Kaufpreis (pro qm) Juli 2026	Veränderung Q3 2026	Veränderung Q2 2026
Berlin	4.826 €	4.850 €	-0,5%	0,8%
Bremen	2.806 €	2.714 €	3,4%	2,5%
Dortmund	3.614 €	3.468 €	4,2%	2,8%
Dresden	3.561 €	3.501 €	1,7%	2,7%
Duisburg	2.834 €	2.828 €	0,2%	2,9%
Düsseldorf	5.450 €	5.466 €	-0,3%	2,7%
Essen	4.075 €	3.911 €	4,2%	2,5%
Frankfurt am Main	4.778 €	4.861 €	-1,7%	-0,7%
Hamburg	5.411 €	5.384 €	0,5%	1,2%
Hannover	3.843 €	3.706 €	3,7%	2,3%
Köln	5.015 €	4.831 €	3,8%	0,5%
Leipzig	3.238 €	3.235 €	0,1%	4,0%
München	9.389 €	9.178 €	2,3%	2,1%
Nürnberg	4.753 €	4.715 €	0,8%	0,8%
Stuttgart	5.946 €	5.778 €	2,9%	-0,5%



Nachfrage verschiebt sich vom Kauf zur Miete

Die schwierigen Rahmenbedingungen am Kaufmarkt spiegeln sich zunehmend auch im Suchverhalten auf immowelt wider. **Bundesweit** entfielen von Januar bis August 2026 **18,3 Prozent der Anfragen auf Kaufimmobilien. Im Vorjahreszeitraum waren es noch 19,4 Prozent.** Der Anteil der Kaufanfragen ging damit binnen eines Jahres um 1,1 Prozentpunkte zurück. Entsprechend stieg der **Anteil der Mietanfragen von 80,6 auf 81,7 Prozent.** Die Entwicklung zeigt, dass sich die Immobiliensuche immer stärker vom Kauf in Richtung Miete verschiebt.

In den bevölkerungsreichsten Städten ist dieser Trend teilweise noch deutlicher. Besonders stark nahm der Anteil der Mietanfragen in **Stuttgart** (+5,3 Prozentpunkte), **Essen** (+4,4 Prozentpunkte), **Nürnberg** und **Köln** (jeweils +4,1 Prozentpunkte) sowie **Berlin** (+4,0 Prozentpunkte) zu. Entsprechend ging in diesen Städten der Anteil der Kaufanfragen im selben Umfang zurück.



Finanzierung: Spielraum für Käufer wird kleiner

Auch die Finanzierungsdaten zeigen, dass der Spielraum am Kaufmarkt begrenzt bleibt. Das gesamte **Finanzierungsvolumen sank** im 2. Quartal 2026 gegenüber dem Vorquartal **um 6 Prozent auf 58,2 Milliarden Euro**. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Rückgang um 4 Prozent (Quelle: Europace). Für die Finanzierung liegen derzeit Daten bis zum 2. Quartal 2026 vor, die Preisentwicklung im Preiskompass reicht bereits bis Ende September.

Gleichzeitig liegen die **durchschnittlichen Baufinanzierungszinsen bei 4,13 Prozent** und damit **0,26 Prozentpunkte höher als ein Jahr zuvor**. Um die monatliche Belastung zu begrenzen, sind die **anfänglichen Tilgungssätze** deutlich gesunken. Während **zwischen 2016 und 2021 durchschnittlich rund 3,0 Prozent** üblich waren, liegen sie **2026 bei etwa 1,85 bis 1,90 Prozent**.

Die niedrigere Tilgung entlastet Käufer zunächst bei der monatlichen Rate, führt langfristig jedoch zu einer höheren Restschuld und höheren Zinskosten. Eine Modellrechnung auf Basis einer Erstfinanzierung von 313.524 Euro und eines Zinssatzes von 4,13 Prozent zeigt: Wird die anfängliche Tilgung von 3,0 auf 1,85 Prozent reduziert, sinkt die monatliche Rate um rund 300 Euro. Nach zehn Jahren verbleibt allerdings eine um rund 44.500 Euro höhere Restschuld. Über die gesamte Laufzeit steigen die Zinskosten in der Modellrechnung um rund 64.100 Euro beziehungsweise 41 Prozent. Damit wird es für Käufer zunehmend schwieriger, weitere Kostensteigerungen über die Finanzierung abzufedern. Die niedrigere Tilgung kann die monatliche Belastung zwar begrenzen, geht aber mit höheren langfristigen Kosten einher.



Methodik Preiskompass

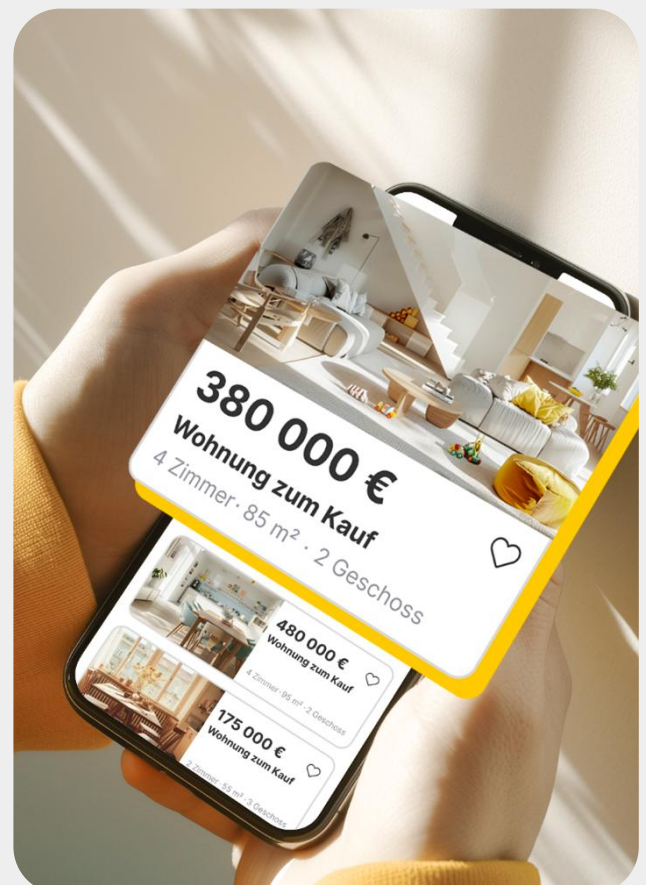
Basierend auf den auf immowelt.de veröffentlichten Immobilienanzeigen werden jeden Monat die Preise für Wohnungen und Häuser für jede Stadt in Deutschland berechnet. Für den immowelt Preiskompass werden die Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Häuser in den 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern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

