



Q2 2026

Preiskompass

Teuerste Kaufpreise
Wohnungen

München 8.078 €/m²

Stärkster Anstieg
Wohnungen

Dortmund ↗ +4,0%

Stärkster Rückgang
Wohnungen

Stuttgart ↘ -1,3%

Erholung trifft auf wachsenden Gegenwind: Immobilienpreise trotz schwieriger Bedingungen weiter gestiegen

Eigentlich sprechen die Rahmenbedingungen seit geraumer Zeit gegen steigende Immobilienpreise. Die Bauzinsen liegen weiterhin deutlich über dem Niveau der Niedrigzinsphase, die Leistbarkeit von Wohneigentum hat sich spürbar verschlechtert und die wirtschaftlichen Unsicherheiten bleiben hoch. Trotzdem hat der deutsche Immobilienmarkt seinen Aufwärtstrend im 2. Quartal 2026 fortgesetzt. Besonders bei Einfamilienhäusern gewinnt die Preisdynamik sogar wieder an Fahrt. Damit rückt zunehmend die Frage in den Mittelpunkt, wie lange diese Entwicklung unter den aktuellen Rahmenbedingungen noch anhalten kann.

Bundesweit **verteuerten sich Bestandshäuser** zwischen April und Juni **um 1,0 Prozent** auf durchschnittlich 2.871 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorquartal (+0,9 Prozent) beschleunigte sich der Anstieg somit leicht. **Eigentumswohnungen** legten ebenfalls **um 1,0 Prozent** auf durchschnittlich 3.277 Euro pro Quadratmeter zu (Q1: +1,1 Prozent).

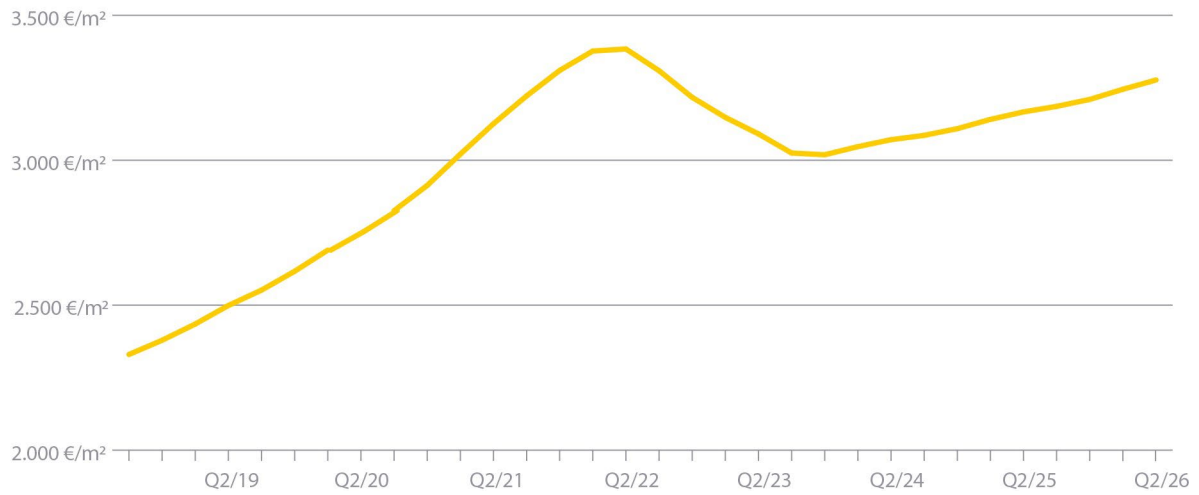
Das geht aus der aktuellen **Ausgabe des immowelt Preiskompass für das 2. Quartal 2026** hervor. Darin wurde analysiert, wie sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen und Bestandshäusern in Deutschland sowie in den **15 größten deutschen Städten** mit mehr als 500.000 Einwohnern entwickelt haben.

„Der Immobilienmarkt zeigt sich derzeit erstaunlich widerstandsfähig. Trotz schwieriger Finanzierungsbedingungen steigen die Angebotspreise weiter und gerade bei Häusern hat sich der Anstieg zuletzt sogar beschleunigt. Gleichzeitig haben sich die Rahmenbedingungen nicht verbessert – im Gegenteil. Angesichts hoher Finanzierungskosten und einer erschwerten Leistbarkeit dürfte es für den Markt zunehmend schwierig werden, die aktuelle Dynamik aufrechtzuerhalten.“

Theo Mseka, immowelt Geschäftsführer

immowelt

Kaufpreisentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland

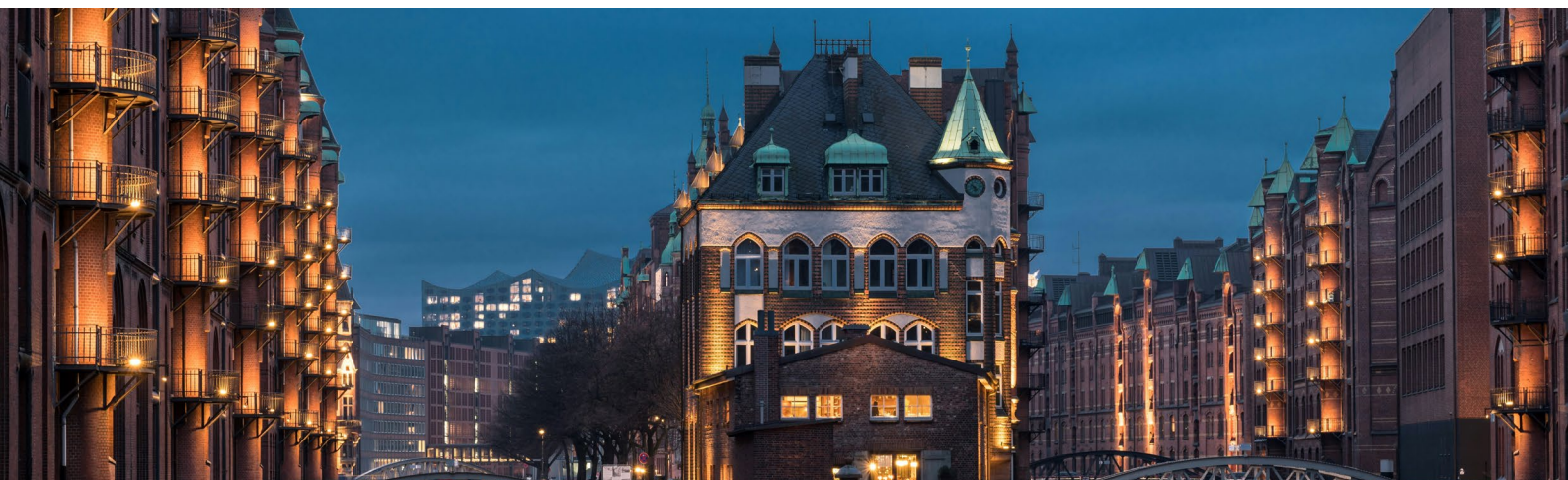


Häusermarkt trotz dem Gegenwind – doch wie lange noch?

Die auffälligste Entwicklung des 2. Quartals zeigt sich bei den Hauspreisen. Nachdem sich die Dynamik zu Jahresbeginn spürbar abgeschwächt hatte und in mehreren Großstädten sogar Preisrückgänge zu beobachten waren, ziehen die Angebotspreise von Einfamilienhäusern inzwischen wieder nahezu flächendeckend an. **In 14 der 15 größten deutschen Städte verteuerten sich Bestandshäuser** zwischen April und Juni. Bemerkenswert ist diese Entwicklung vor allem deshalb, weil Einfamilienhäuser als besonders zinssensibel gelten. Aufgrund der höheren Kaufpreise und Finanzierungssummen wirken sich steigende Bauzinsen hier stärker auf die monatliche Belastung aus als bei Eigentumswohnungen. Umso überraschender ist, dass sich die Preisentwicklung zuletzt wieder beschleunigt hat – obwohl sich die Finanzierungsbedingungen nicht verbessert haben.

„Der Häusermarkt entwickelt sich derzeit robuster, als die Rahmenbedingungen vermuten lassen. Bemerkenswerter ist, dass sich die Preisentwicklung zuletzt beschleunigt hat. In den kommenden Monaten könnten das Zinsumfeld und die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen jedoch auf die Immobilienpreisentwicklung durchschlagen und den Anstieg möglicherweise ausbremsen.“

Theo Mseka, immowelt Geschäftsführer



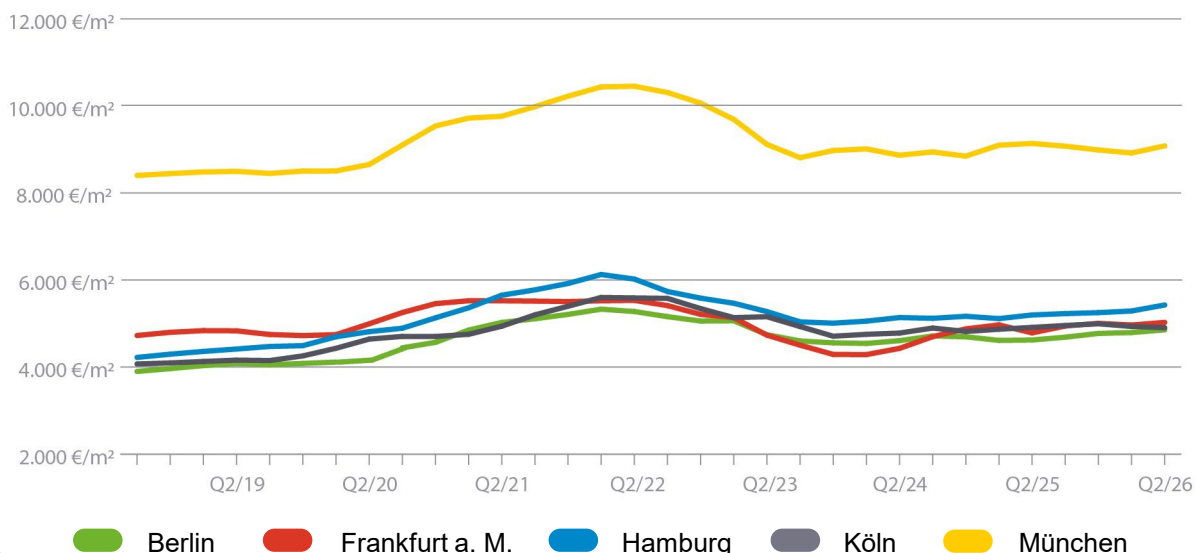
Häusermarkt trotz dem Gegenwind – doch wie lange noch?

Besonders kräftig stiegen die Hauspreise im 2. Quartal in **Leipzig**. Dort verteuerten sich Bestandshäuser um **4,0 Prozent** auf durchschnittlich 3.195 Euro pro Quadratmeter. Auch **Duisburg** (+3,7 Prozent auf 2.822 Euro) und **Düsseldorf** (+3,2 Prozent auf 5.478 Euro) zählen zu den dynamischsten Märkten. Auffällig ist zudem, dass mehrere Städte nach einem schwachen Jahresauftakt wieder auf Wachstumskurs einschwenkten. In **München** stiegen die Angebotspreise um **1,8 Prozent** auf 9.083 Euro pro Quadratmeter, nachdem sie im 1. Quartal noch leicht nachgegeben hatten. Auch **Frankfurt** (+1,2 Prozent auf 5.026 Euro), **Stuttgart** (+0,7 Prozent auf 5.975 Euro) und **Essen** (+2,0 Prozent auf 3.987 Euro) drehten wieder ins Plus. In **Berlin** (4.855 Euro) beschleunigte sich der Anstieg mit **1,3 Prozent** im Vergleich zum Vorquartal spürbar. Lediglich **Köln** bildet eine Ausnahme: Dort **sanken die Hauspreise um 0,6 Prozent** auf durchschnittlich 4.905 Euro pro Quadratmeter.

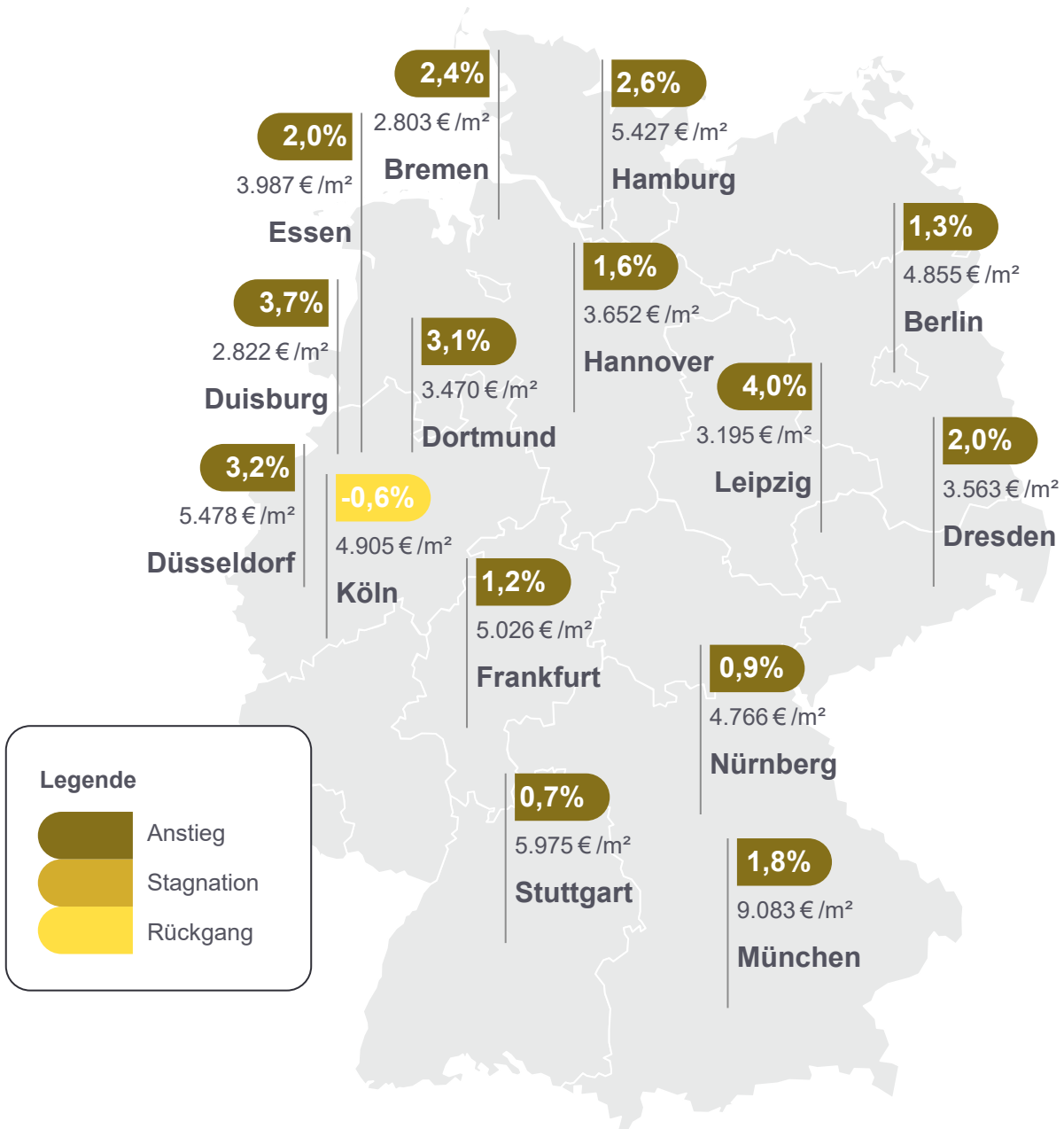
Eine mögliche Erklärung für die Preisanstiege ist das knappe Angebot. Der Neubau liegt seit Längerem deutlich unter dem Bedarf und die Zahl der Fertigstellungen ist zuletzt nochmals gesunken. Zwar ziehen die Baugenehmigungen langsam wieder an, kurzfristig sorgt das jedoch noch nicht für spürbar mehr Angebot am Markt.

immowelt

Kaufpreisentwicklung von Bestandshäusern in den 5 größten Städten



Kaufpreisentwicklung von Einfamilienhäusern vom 01.04.26 bis 01.07.26 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern



Legende

- Anstieg
- Stagnation
- Rückgang

Kaufpreisentwicklung von Einfamilienhäusern

Angebotspreise in 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern

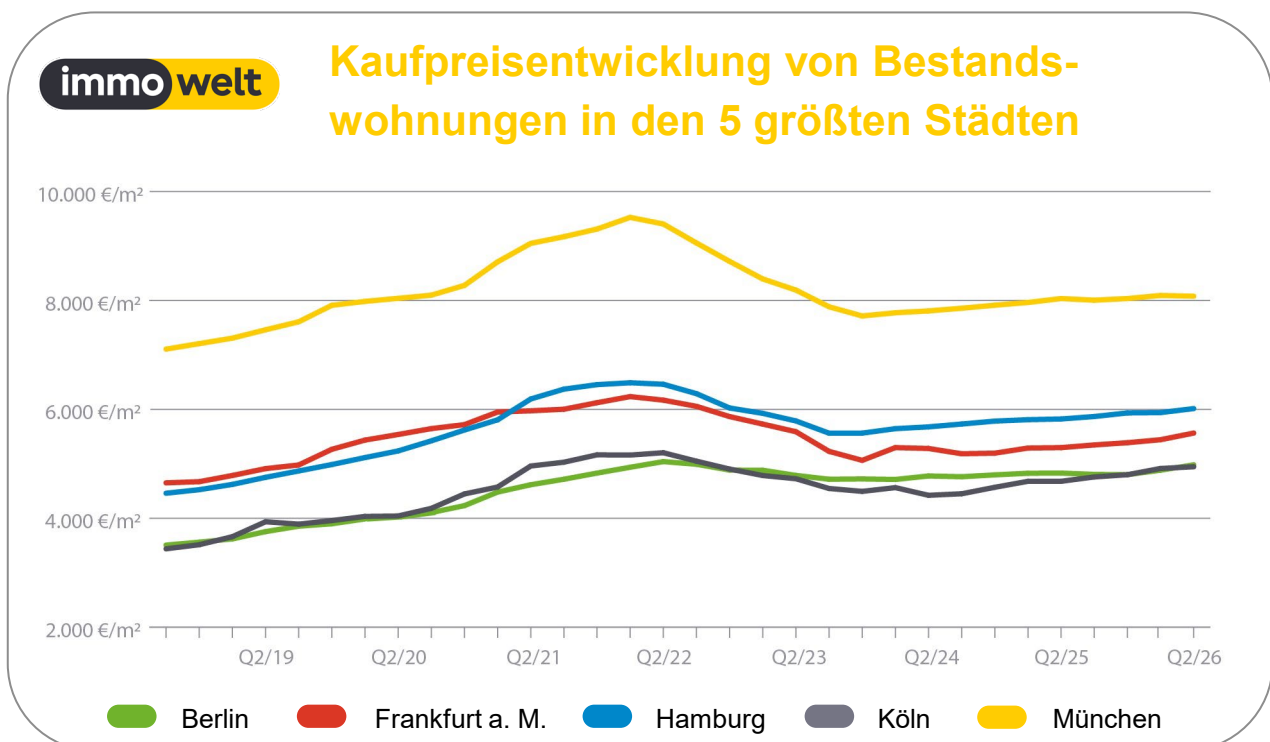
Stadt	Kaufpreis (pro m ²) 01.07.26	Kaufpreis (pro m ²) 01.07.25	Veränderung Q2 2026	Veränderung Vorjahresvergleich
Berlin	4.855 €	4.624 €	1,3%	5,0%
Bremen	2.803 €	2.745 €	2,4%	2,1%
Dortmund	3.470 €	3.317 €	3,1%	4,6%
Dresden	3.563 €	3.290 €	2,0%	8,3%
Duisburg	2.822 €	2.632 €	3,7%	7,2%
Düsseldorf	5.478 €	5.163 €	3,2%	6,1%
Essen	3.987 €	3.924 €	2,0%	1,6%
Frankfurt am Main	5.026 €	4.787 €	1,2%	5,0%
Hamburg	5.427 €	5.198 €	2,6%	4,4%
Hannover	3.652 €	3.505 €	1,6%	4,2%
Köln	4.905 €	4.910 €	-0,6%	-0,1%
Leipzig	3.195 €	3.102 €	4,0%	3,0%
München	9.083 €	9.138 €	1,8%	-0,6%
Nürnberg	4.766 €	4.574 €	0,9%	4,2%
Stuttgart	5.975 €	5.993 €	0,7%	-0,3%



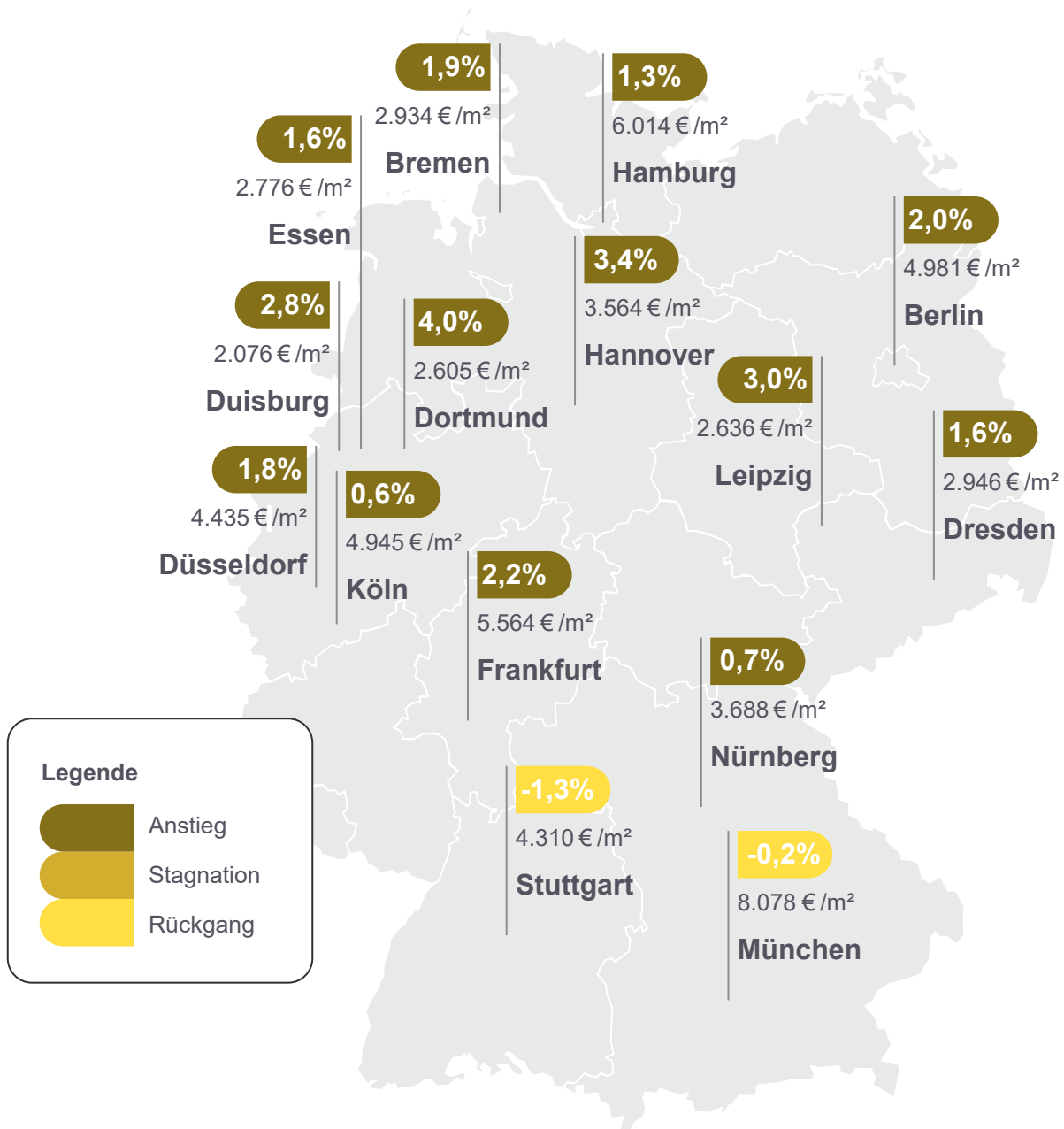
Wohnungspreise: Stabiler Aufwärtstrend mit einzelnen Ausnahmen

Bei **Eigentumswohnungen** setzte sich der Aufwärtstrend im 2. Quartal fort. Unter den 15 größten deutschen Städten verzeichneten **13 Märkte steigende Angebotspreise**. Besonders kräftig entwickelten sich **Dortmund** (+4,0 Prozent auf 2.605 Euro pro Quadratmeter), **Hannover** (+3,4 Prozent auf 3.564 Euro) und **Leipzig** (+3,0 Prozent auf 2.636 Euro). Gleichzeitig legten auch mehrere hochpreisige Standorte weiter zu. In **Frankfurt am Main** (5.564 Euro) verteuerten sich Bestandswohnungen um **2,2 Prozent**, in **Berlin** (4.981 Euro) um **2,0 Prozent**. Dass die Preisanstiege bei Wohnungen trotz der weiterhin schwierigen Finanzierungsbedingungen vielerorts anhalten, unterstreicht die Robustheit des Wohnungsmarktes.

Lediglich in zwei Städten gingen die Angebotspreise leicht zurück. In **Stuttgart** sanken sie um **1,3 Prozent** auf durchschnittlich 4.310 Euro pro Quadratmeter, in **München** um **0,2 Prozent** auf 8.078 Euro. Beide Städte bilden damit Ausnahmen in einem insgesamt stabilen Marktumfeld.



Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen vom 01.04.26 bis 01.07.26 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern



Legende

- Anstieg
- Stagnation
- Rückgang

Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen

Angebotspreise in 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern

Stadt	Kaufpreis (pro m ²) 01.07.26	Kaufpreis (pro m ²) 01.07.25	Veränderung Q2 2026	Veränderung Vorjahresvergleich
Berlin	4.981 €	4.831 €	2,0%	3,1%
Bremen	2.934 €	2.914 €	1,9%	0,7%
Dortmund	2.605 €	2.430 €	4,0%	7,2%
Dresden	2.946 €	2.746 €	1,6%	7,3%
Duisburg	2.076 €	1.905 €	2,8%	9,0%
Düsseldorf	4.435 €	4.240 €	1,8%	4,6%
Essen	2.776 €	2.604 €	1,6%	6,6%
Frankfurt am Main	5.564 €	5.299 €	2,2%	5,0%
Hamburg	6.014 €	5.822 €	1,3%	3,3%
Hannover	3.564 €	3.372 €	3,4%	5,7%
Köln	4.945 €	4.678 €	0,6%	5,7%
Leipzig	2.636 €	2.559 €	3,0%	3,0%
München	8.078 €	8.038 €	-0,2%	0,5%
Nürnberg	3.688 €	3.509 €	0,7%	5,1%
Stuttgart	4.310 €	4.367 €	-1,3%	-1,3%



Hohe Finanzierungskosten verschlechtern Leistbarkeit

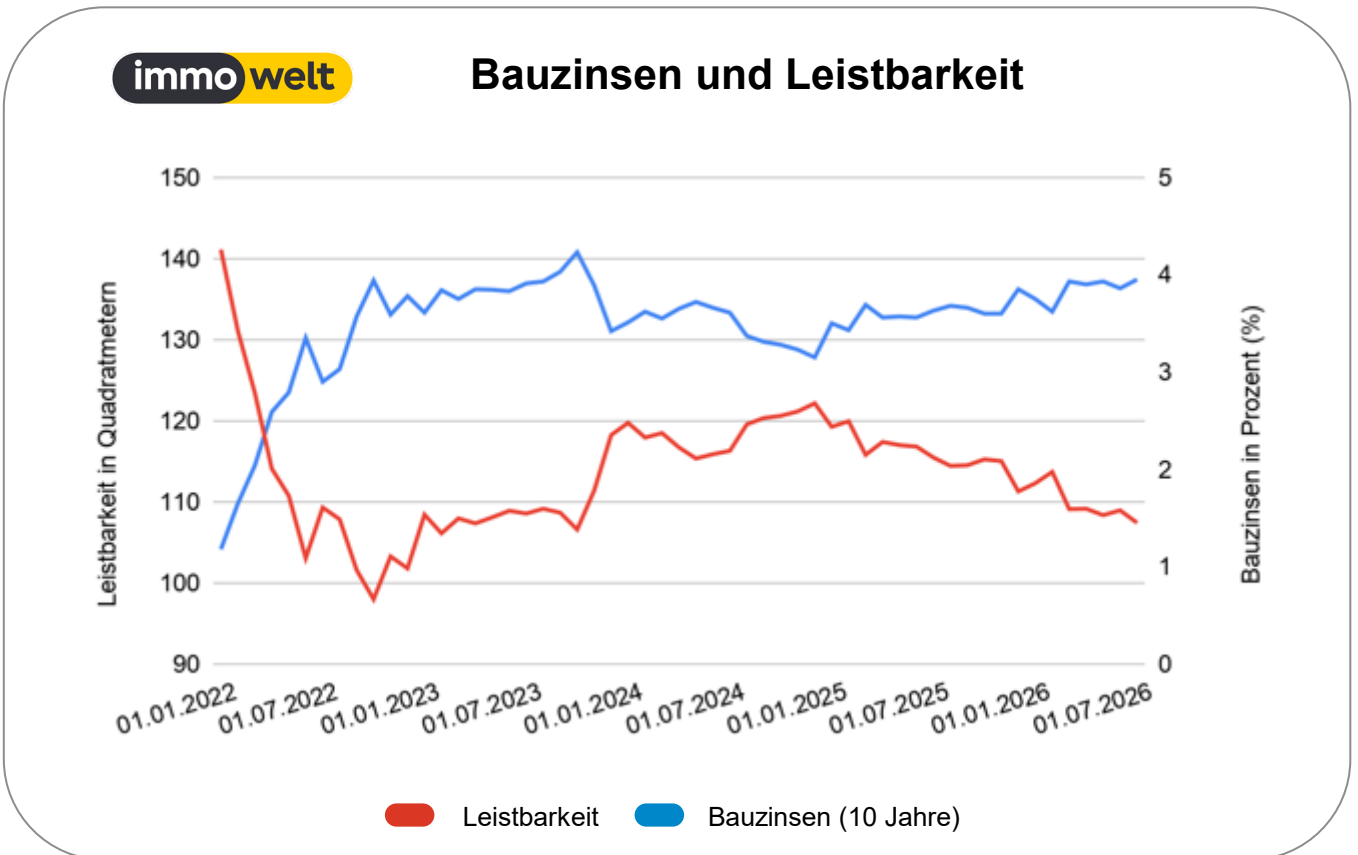
Die aktuelle **Preisentwicklung steht in einem deutlichen Kontrast zu den Rahmenbedingungen** am Immobilienmarkt. Während die Angebotspreise weiter steigen, haben sich die Finanzierungsbedingungen für Kaufinteressenten verschlechtert. Die **Bauzinsen sind von ihrem zwischenzeitlichen Tiefstand Ende 2024 bei rund 3,15 Prozent wieder in Richtung 4 Prozent gestiegen**. Gleichzeitig erhöhte die Europäische Zentralbank im Juni erstmals seit 2023 den Einlagenzins um 25 Basispunkte auf 2,25 Prozent. Die unmittelbaren Auswirkungen auf den Hypothekenmarkt dürften zwar begrenzt sein, da dieser Schritt an den Kapitalmärkten bereits weitgehend eingepreist war. Dennoch signalisiert die Zinsentscheidung, dass kurzfristig nicht mit einer spürbaren Entlastung bei den Finanzierungskosten zu rechnen ist.

Entsprechend angespannt bleibt die Leistbarkeit von Wohneigentum. Der **Kaufkraftindex**, der die finanzierbare Wohnfläche eines durchschnittlichen Haushalts misst, ist **Mitte 2026 auf rund 107 Quadratmeter gesunken. Ende 2024 lag der Wert noch bei etwa 122 Quadratmetern**.

Auch am Kreditmarkt zeigt sich, wie stark sich das Zinsumfeld verändert hat. Die durchschnittliche Monatsrate für eine Erstfinanzierung liegt inzwischen bei 1.103 Euro und damit mehr als doppelt so hoch wie noch vor zehn Jahren. Ursache sind vor allem die gestiegenen Finanzierungskosten, während sich die durchschnittlichen Darlehenssummen seit der Zinswende weitgehend stabil entwickelt haben. Gleichzeitig hat sich das Kreditgeschäft nach dem starken Einbruch der vergangenen Jahre zwar leicht erholt, bewegt sich aber weiterhin unter dem Niveau vor der Zinswende.



Hohe Finanzierungskosten verschlechtern Leistbarkeit



Ausblick: Die Spielräume werden kleiner

Der Immobilienmarkt zeigt sich derzeit robuster, als die schwierigen Rahmenbedingungen vermuten lassen. Sowohl bei Wohnungen als auch bei Häusern steigen die Angebotspreise weiter, wobei sich insbesondere die Dynamik im Häusermarkt zuletzt wieder verstärkt hat. Gleichzeitig nehmen die Belastungen zu. Hohe Finanzierungskosten und eine spürbar verschlechterte Leistbarkeit schränken den Kreis potenzieller Käufer zunehmend ein und begrenzen das weitere Aufwärtspotenzial der Preise.

Hinzu kommen neue Unsicherheiten im wirtschaftlichen Umfeld. Die Folgen des Iran-Kriegs haben die Inflation zuletzt erhöht und die Europäische Zentralbank zu einer erneuten Zinsanhebung veranlasst. Selbst wenn die aktuellen Friedensbemühungen Bestand haben sollten, dürften die Auswirkungen auf Inflation und Finanzierungskosten kurzfristig bestehen bleiben. Gleichzeitig sprechen die weiterhin erhöhte Inflation und die angespannte Haushaltslage dafür, dass die Bauzinsen auf einem vergleichsweise hohen Niveau verharren könnten.

Vor diesem Hintergrund dürfte das Risiko einer Abschwächung der Preisdynamik in den kommenden Quartalen zunehmen. Die aktuellen Daten zeigen zwar, dass sich der Immobilienmarkt bislang bemerkenswert widerstandsfähig präsentiert. Mit den anhaltend hohen Finanzierungskosten und der eingeschränkten Leistbarkeit werden die Spielräume für weitere Preissteigerungen jedoch kleiner. Vieles spricht daher dafür, dass sich der Aufwärtstrend allmählich abschwächt und in eine deutlich fragilere Seitwärtsbewegung übergehen könnte.

Methodik Preiskompass

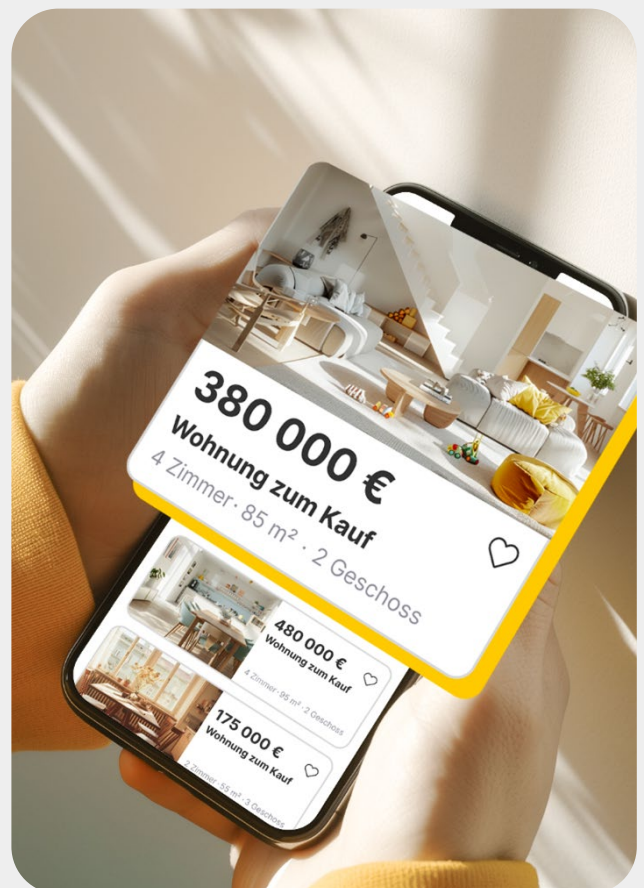
Basierend auf den auf immowelt.de veröffentlichten Immobilienanzeigen werden jeden Monat die Preise für Wohnungen und Häuser für jede Stadt in Deutschland berechnet. Für den immowelt Preiskompass werden die Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Häuser in den 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern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

