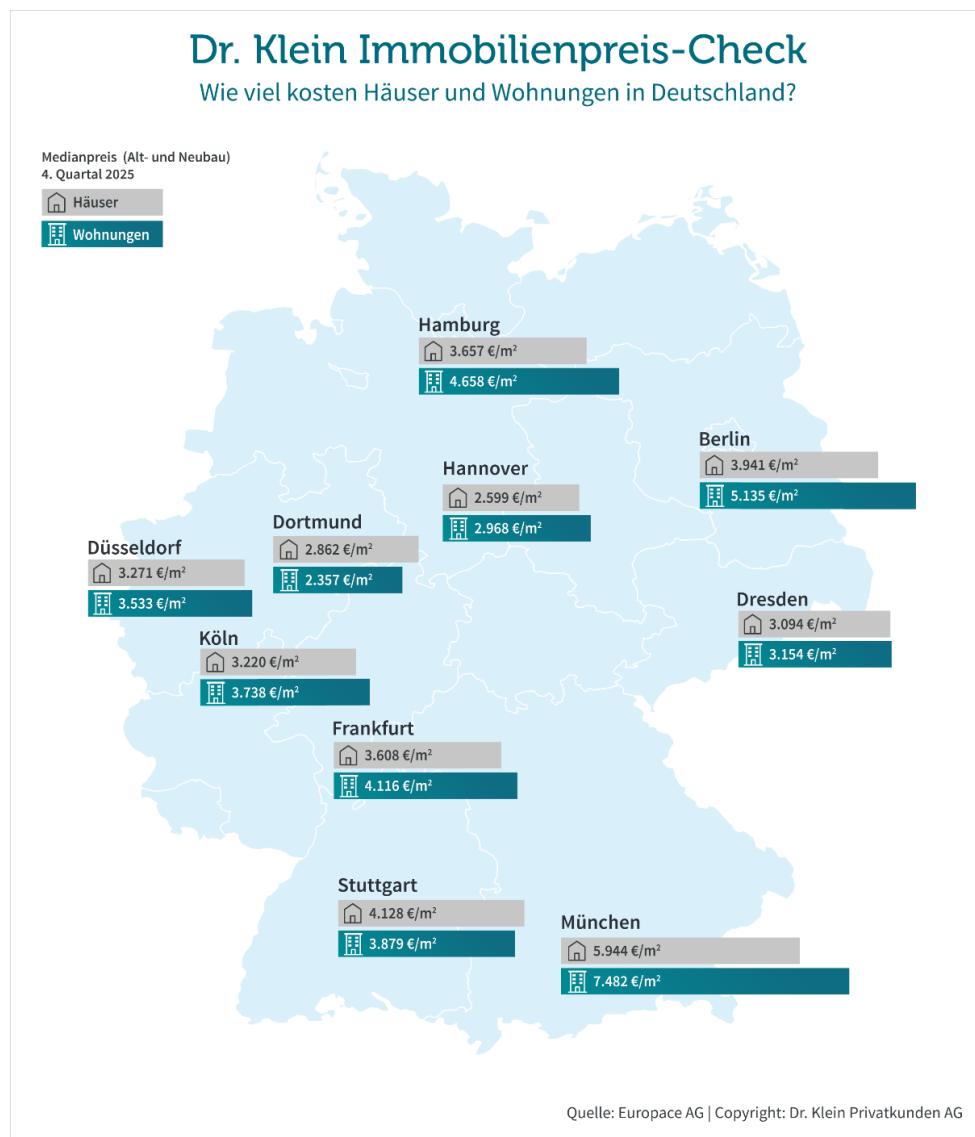


Pressemitteilung

Vom Zögern zum Zugreifen: Immobilienmarkt zeigt neue Dynamik

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): 4. Quartal 2025

Lübeck, 27. Januar 2026. Der deutsche Immobilienmarkt präsentiert sich zum Jahresende 2025 regional stark differenziert. In Dortmund beobachtet Thomas Przytulla, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein, trotz Preisanstiegen eine überraschende Belebung, selbst bei energetisch schwachen Bestandsimmobilien. Gleichzeitig können Kaufinteressierte im Norden und Süden kurz durchatmen: Dort geben die Preise in Teilen leicht nach, bleiben jedoch auf einem hohen Niveau. Der Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise zeigt, wie unterschiedlich sich die regionalen Märkte entwickeln.



DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

Im Fokus: Dortmund – Kehrtwende am Immobilienmarkt im östlichen Ruhrgebiet

Ein bemerkenswerter Stimmungswandel zeigt sich im 4. Quartal 2025 bei Dortmunder Kaufinteressierten in Hinblick auf Immobilien mit schwacher Energieeffizienz. Die lang verbreitete Ablehnung gegenüber stark sanierungsbedürftigen Immobilien ist nun spürbar zurückgegangen. „Selbst Einfamilienhäuser mit Energieeffizienzklasse H finden wieder Käuferinnen und Käufer“, berichtet Thomas Przytulla aus der Praxis. „Häufig gehen diese im Preisbereich zwischen 250.000 und 400.000 Euro über den Tisch.“ Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung sind spezielle Förderprogramme für energetische Modernisierungen von überregionalen Banken, die erst seit einigen Monaten auf dem Markt sind und sich zunehmend bei Kaufinteressierten herumgesprochen haben. „Staatliche Förderungen – wie die der KfW – spielen hingegen nur eine untergeordnete Rolle, da die Anforderungen für den Erhalt solcher Darlehen teils sehr hoch sind.“

Im 4. Quartal 2025 zeigt sich der Index, der die Preisentwicklung unter Berücksichtigung von Lage und Alter der Immobilie abbildet, im Vergleich zum Vorquartal leicht steigend: mit +1,16 Prozent bei Häusern und +1,56 Prozent bei Wohnungen. Der Medianpreis liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Dortmund bei 2.862 €/qm, für ein eigenes Appartement zahlen Käuferinnen und Käufer 2.357 €/qm.

Noch höher als die tatsächlich gezahlten Kaufpreise, die der Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise unter die Lupe nimmt, sind in vielen Fällen die aufgerufenen Angebotspreise, beobachtet Przytulla: „Der Trend hin zu überzogenen Angebotspreisen hält leider weiter an. Oftmals eröffnet das jedoch Verhandlungsspielraum für Interessierte. Und bei diesen Verhandlungen können wir als Spezialisten für Baufinanzierung behilflich sein.“ In der Praxis kommen dann professionelle Wertermittlungen zum Einsatz. „Mithilfe verschiedener Bewertungstools kann ich objektiv prüfen, ob Angebotspreise gerechtfertigt sind oder eben auch nicht. Käuferinnen und Käufer erhalten so eine fundierte Argumentationsgrundlage, um Preisabschläge sachlich zu begründen. Detailliert aufgeführte Mängel und Zustandsbewertungen helfen ihnen, realistische Nachverhandlungen zu führen – ein Ansatz, der von vielen als große Unterstützung wahrgenommen wird“, so Przytulla weiter.

Region West: Köln zieht an, Düsseldorf pausiert

Die Domstadt bleibt in der Region West Spitzentreiter bei den Wohnungspreisen. Rund 3.740 Euro zahlen Käuferinnen und Käufer hier mittlerweile im Schnitt pro Quadratmeter. Noch ein Stück davon entfernt sind die Quadratmeterpreise für Häuser in Köln, die durchschnittlich bei 3.220 Euro liegen. Einen Aufwärtstrend bei den Preisen offenbart der Indexwert, der die Teuerung wiedergibt: Dieser belegt eine Steigerung von +3,4 Prozent bei Wohnungen sowie +2,42 Prozent bei Häusern im Vergleich zum 4. Quartal 2024. Düsseldorfer Immobilienpreise legten zum Ende des vergangenen Jahres eine kleine Verschnaufpause ein. Der Medianpreis für Wohnungen liegt bei 3.533 €/qm, für Häuser gingen im Mittel 3.271 €/qm über den Tisch.

Region Süd: Teures Wohnen trotz Preisabkühlung

Luft holen konnten zum Jahresende auch Käuferinnen und Käufer von Wohnungen im Süden der Republik: In allen drei von Dr. Klein untersuchten Großstädten – Frankfurt am Main, Stuttgart und München – gab der Preisindex für Eigentumswohnungen gegenüber dem 3. Quartal 2025 nach. Die deutlichste Entlastung verzeichnete Frankfurt mit einem Minus von 1,19 Prozent. In Stuttgart sank der Index um 0,66 Prozent, in München um 0,5 Prozent. Von einer nachhaltigen Entspannung kann jedoch keine Rede sein. Die Kaufpreise stagnieren weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. In Frankfurt liegen die Quadratmeterpreise für Wohnungen bereits seit fünf Jahren klar oberhalb der 4.000-Euro-Marke – auch im 4. Quartal 2025 mit durchschnittlich 4.116 Euro pro Quadratmeter. Zwar ist der Wohnungspreis in Stuttgart im Fünfjahresvergleich rückläufig, doch auch dort sind 3.879 €/qm

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

zum Jahresende ein beträchtlicher Betrag. Einen sehr deutlichen Preisunterschied beim Median gibt es zwischen Stuttgart und der bayerischen Landeshauptstadt: Wer Ende 2025 in München eine Eigentumswohnung erwarb, zahlte durchschnittlich 7.482 €/qm.

Region Nord-Ost: Stabile Preise mit regionalen Unterschieden

Der Immobilienmarkt im Nordosten Deutschlands zeigt sich zum Jahresende 2025 uneinheitlich, insgesamt jedoch robust und widerstandsfähig. In Hamburg (-0,48 Prozent) und Berlin (-0,35 Prozent) sinkt der Index für Wohnungen im Quartalsvergleich zwar moderat, allerdings bleiben beide Werte im Jahresvergleich recht stabil. In der Hansestadt liegt der Medianpreis für Wohnungen bei 4.658 Euro pro Quadratmeter, in Berlin bei 5.135 Euro. Spürbar dynamischer entwickelten sich hingegen die Häusermärkte: Sowohl in Hamburg als auch in der Hauptstadt zogen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise im Quartals- wie auch im Jahresvergleich weiter an.

In Hannover verteuern sich sowohl Wohnungen als auch Häuser moderat, mit prozentual stärkeren Zuwächsen beim Index im Haussegment (+2,72 Prozent im Vergleich zum Vorjahr). Käuferinnen und Käufer zahlen für ein Haus in der niedersächsischen Landeshauptstadt im Mittel 2.599 Euro für den Quadratmeter. In Dresden ergibt sich ein differenzierteres Bild. Zwar gab der Index für die Wohnungspreise zum Jahresende nach (-1,09 Prozent im Quartalsvergleich), gegenüber dem Vorjahr ist jedoch ein deutliches Plus von 4,32 Prozent sichtbar. Die Hauspreise in Dresden sind auf einem sehr hohen Niveau, wenngleich der Median mit 3.094 €/qm nur wenig Veränderung zum Vorquartal aufweist. Seit dem dritten Quartal des Jahres 2021 liegen die Quadratmeterpreise für Häuser im Elbflorenz mit zwei Ausnahmen fast durchgehend über der 3.000-Euro-Marke.

Über den Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI)

Dr. Klein hat mit dem DTI erstmals einen quartalsweisen, regionalen Immobilienpreisindex auf der Grundlage tatsächlich gezahlter Kaufpreise entwickelt. Der DTI wird auf Basis einer hedonischen Regressionsanalyse erstellt. Ziel dieser Methode ist es, den reinen Preiseffekt pro betrachtete Periode herauszustellen. Zur Ermittlung des Dr. Klein Trendindikators Immobilienpreise werden monatliche Transaktionsdaten der Europace-Plattform errechnet. Europace ist die führende Transaktionsplattform für Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukte und Ratenkredite in Deutschland. Über zwanzig Prozent aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland werden über diesen Marktplatz finanziert. Der DTI basiert auf etwa 30.000 Transaktionen mit einem Volumen von über 6 Mrd. Euro pro Monat.

Über die Dr. Klein Privatkunden AG

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 550 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 240 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialistinnen und Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit über 600 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kundinnen und Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet, zuletzt zum elften Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE, dessen Aktien an der Deutschen Börse im Prime Standard gelistet und seit 2015 im Auswahlindex SDAX oder MDAX vertreten sind.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: www.drklein.de

Lea Schmidt

PR Managerin

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

Podcast: www.drklein.de/podcast

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9668