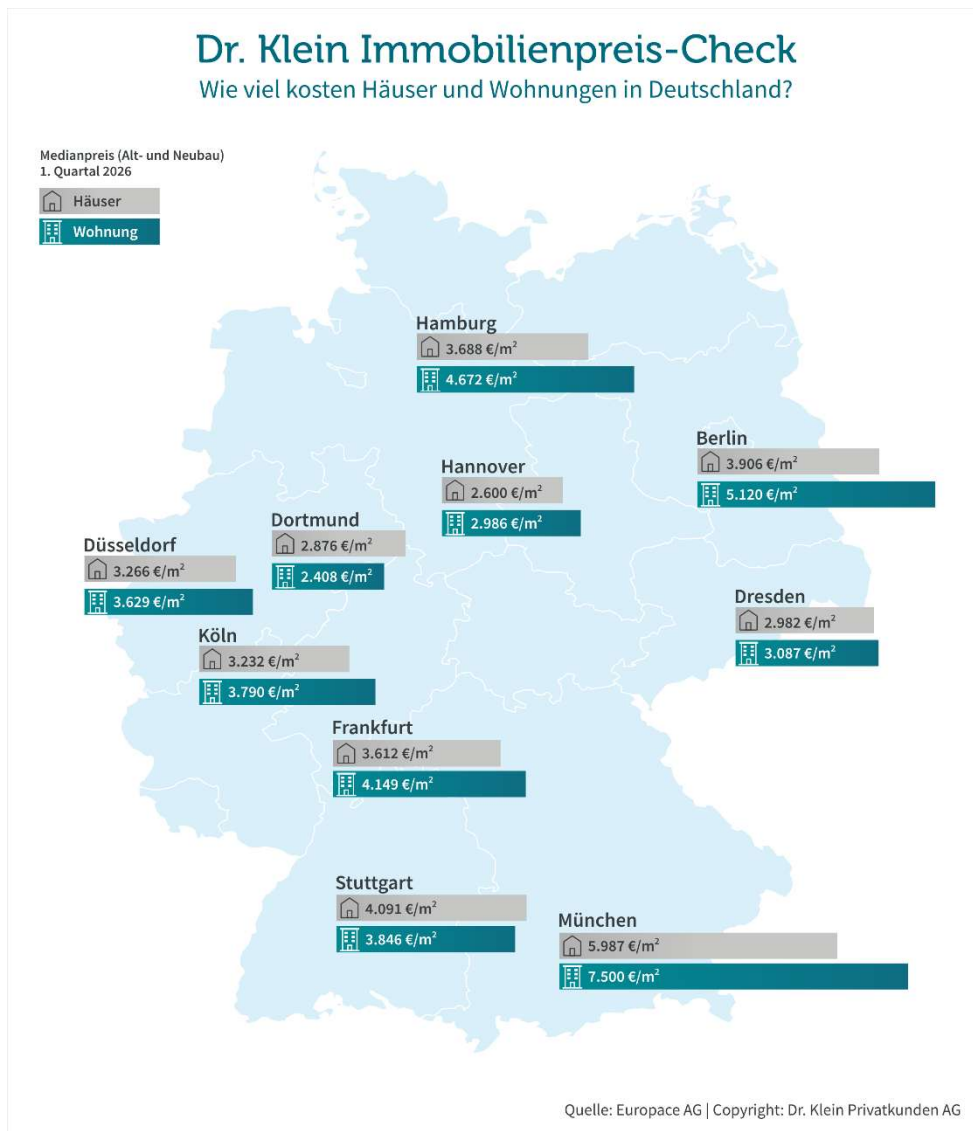


Pressemitteilung

Immobilienpreise stabilisieren sich – Kauflaune bleibt gedämpft

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): 1. Quartal 2026

Lübeck, 16. April 2026. Die Entwicklung der Immobilienpreise in deutschen Großstädten verläuft zu Beginn des Jahres 2026 mit unterschiedlichen Tendenzen, insgesamt jedoch mit wenig Dynamik. Während sich das Preisniveau vielerorts stabilisiert, zeigen sich regionale Unterschiede deutlicher denn je. Gleichzeitig prägt ein verändertes Kaufverhalten den Markt: So zögern beispielsweise viele Frankfurter Kaufinteressierte angesichts hoher Preise und eigener Erwartungen – und setzen ihren Immobilienkauf vorerst aus. So berichtet es Michaela Prehn, Spezialistin für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Frankfurt am Main.



Im Fokus: Frankfurt am Main – Kaufzurückhaltung mit Kettenreaktion

Kompromisslos statt kaufbereit – so erlebt Michaela Prehn, Spezialistin für Baufinanzierung bei Dr. Klein, aktuell häufig Frankfurter Immobilieninteressierte: „Wenn das Objekt nicht gänzlich ihren Wunschvorstellungen entspricht, sind viele nicht bereit, Zugeständnisse beim Kauf zu machen. Sie bleiben dann lieber zur Miete wohnen und vertagen ihren Eigenheimwunsch“. Mit Folgen für den Wohnungsmarkt in der Bankenmetropole: „Verzichten diejenigen, die es sich eigentlich leisten könnten, dennoch auf Wohneigentum, spitzt sich die Lage am Mietmarkt weiter zu“, erklärt die Frankfurter Spezialistin.

Einer unerreichbaren Traumimmobilie nachzujagen, führt zwangsläufig zur Enttäuschung. Um diesem Frust vorzubeugen, rät Michaela Prehn, so früh wie möglich eine Finanzierungsberatung einzubinden: „Bitte nicht suchen und festlegen, bevor klar ist, was der Markt und der Geldbeutel hergeben.“ Letzterer wird in Frankfurt durchaus strapaziert, denn die Medianpreise bleiben weit oben: Kaufende zahlen im 1. Quartal 2026 im Schnitt 3.612 €/qm für ein Haus und 4.149 €/qm für eine Eigentumswohnung. Die gute Nachricht für Immobilieninteressierte: Das Preisniveau ist hoch, aber es stabilisiert sich zumindest zu Jahresbeginn. Dementsprechend verzeichnet der Index, der die Preisentwicklung unter Berücksichtigung von Lage und Alter der Immobilie abbildet, nur ein geringes Plus von 0,57 Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 0,1 Prozent bei Wohnungen.

Vor diesem Hintergrund bestärkt Michaela Prehn Kaufinteressierte und empfiehlt ihnen eine klare Priorisierung. Abstriche könnten so bei individuell weniger relevanten Faktoren gemacht werden. Wer beispielsweise keinen großen Wert auf einen Neubau legt, erhöht die Chancen auf eine Immobilie in Wunschlage und -größe: „In Frankfurt gibt es fast keine Neubautätigkeit. Dafür aber viel alte Bausubstanz, die deutlich günstiger ist. Wichtig ist hier nur, die Modernisierungskosten gleich mitzufinanzieren. Die Vorstellung, erst einmal einzuziehen und dann in Eigenleistung zu sanieren, geht in der Praxis oft nicht auf – da spielen die meisten Banken nicht mit.“ Zudem hat die Baufinanzierungsspezialistin für Frankfurter Immobilienkaufende noch einen Tipp in Sachen Förderung: „Mit dem ‚Hessengeld‘ bietet das Land zusammen mit der WIBank bei Ersteigentum und Eigennutzung für die anfallende Grunderwerbsteuer einen Zuschuss von bis zu 20.000 Euro plus 5.000 Euro pro Kind, der nicht zurückgezahlt werden muss.“

Region Süd: Hohes Preisniveau mit wenig Bewegung

In München bewegen sich die tatsächlich gezahlten Kaufpreise für Immobilien im ersten Quartal nur wenig: Der Indexwert für Wohnungen bleibt mit -0,02 Prozent gegenüber dem Vorquartal nahezu unverändert, der im Mittel gezahlte Preis für ein eigenes Appartement in Bayerns Hauptstadt liegt bei 7.500 €/qm. Auch bei Häusern zeigt sich mit -0,13 Prozent beim Index kaum Bewegung. Mit 5.987 Euro pro Quadratmeter zahlen Kaufende in München dennoch den höchsten Preis für Eigenheime unter den zehn von Dr. Klein untersuchten Großstädten. Ein sehr ähnliches Bild zeigt sich in Stuttgart: Der Index für Wohnungen gibt im ersten Quartal um 0,98 Prozent nach, bei Häusern sind es -0,25 Prozent. Mit 3.846 €/qm für Appartements und 4.091 €/qm für Häuser bleibt das Preisniveau auch hier hoch, ohne dass sich aber ein neuer Aufwärtstrend abzeichnet.

Region Nord-Ost: Immobilienmärkte laufen stärker auseinander

In Hamburg zeigt sich eine deutliche Zweiteilung innerhalb der Segmente: Der Index für Eigentumswohnungen sinkt im ersten Quartal 2026 um 0,47 Prozent, während er für Häuser um 1,3 Prozent zulegt. Mit einem Medianpreis von 4.672 Euro pro Quadratmeter bleiben Wohnungen spürbar unter dem Niveau früherer Jahre – so war der durchschnittlich gezahlte Preis für den Quadratmeter im ersten Quartal 2022 mit 5.541 €/qm am höchsten. In Hannover ist preisliche Erholung nicht in Sicht: Im Quartals- und noch deutlicher im Jahresvergleich verteuern sich

Wohnungen (+0,7%/+2,01%) als auch Häuser (+1,66%/+4,42%). Die deutsche Hauptstadt Berlin bleibt auf dem höchsten Preisniveau im Immobilienmarkt Nord-Ost, aber weitgehend stabil: Die im Mittel gezahlten Quadratmeterpreise von 5.120 Euro für Wohnungen und 3.906 Euro für Häuser bewegen sich sehr nah an den Werten des Vorquartals. In Dresden hingegen geben die Quadratmeterpreise für Wohnungen erneut nach. Noch zu Beginn des Jahres 2025 zahlten Kaufende 3.239 €/qm – innerhalb eines Jahres sinkt der Preis um 150 Euro auf 3.087 Euro. Insgesamt zeigt sich: Ein einheitlicher Trend ist in Nord- und Ostdeutschland nicht erkennbar.

Region West: Zwischen Stabilität und Bewegung

Der Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen zeigt zu Beginn des Jahres 2026 eine differenzierte Entwicklung. In Köln präsentieren sich die Immobilienpreise relativ konsolidiert mit leichter Aufwärtsbewegung. Der Wohnungsindex steigt im ersten Quartal um 1,19 Prozent, während sich der Indexwert für Häuser mit +0,17 Prozent kaum verändert. Mit einem Medianpreis von 3.790 €/qm für Appartements und 3.232 €/qm für Häuser bleibt das Niveau jedoch weiterhin unter den Höchstständen aus dem Jahr 2022. In Düsseldorf zeigt sich der Markt gespalten: Während sich Wohnungspreise mit einem Indexplus von 0,32 Prozent stabilisieren, geben Hauspreise leicht nach (-0,36%). Die deutlichste Bewegung im ersten Quartal dieses Jahres kommt aus Dortmund: Hier steigt der Indexwert für Wohnungen im Vorquartalsvergleich mit 2,19 Prozent am stärksten. Mit 2.408 €/qm bleiben Appartements in der Großstadt im Ruhrgebiet dennoch klar günstiger als in Köln (3.790 €/qm) und Düsseldorf (3.629 €/qm).

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 zwölften 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

Anne Rosenstock
Senior 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 - 9669