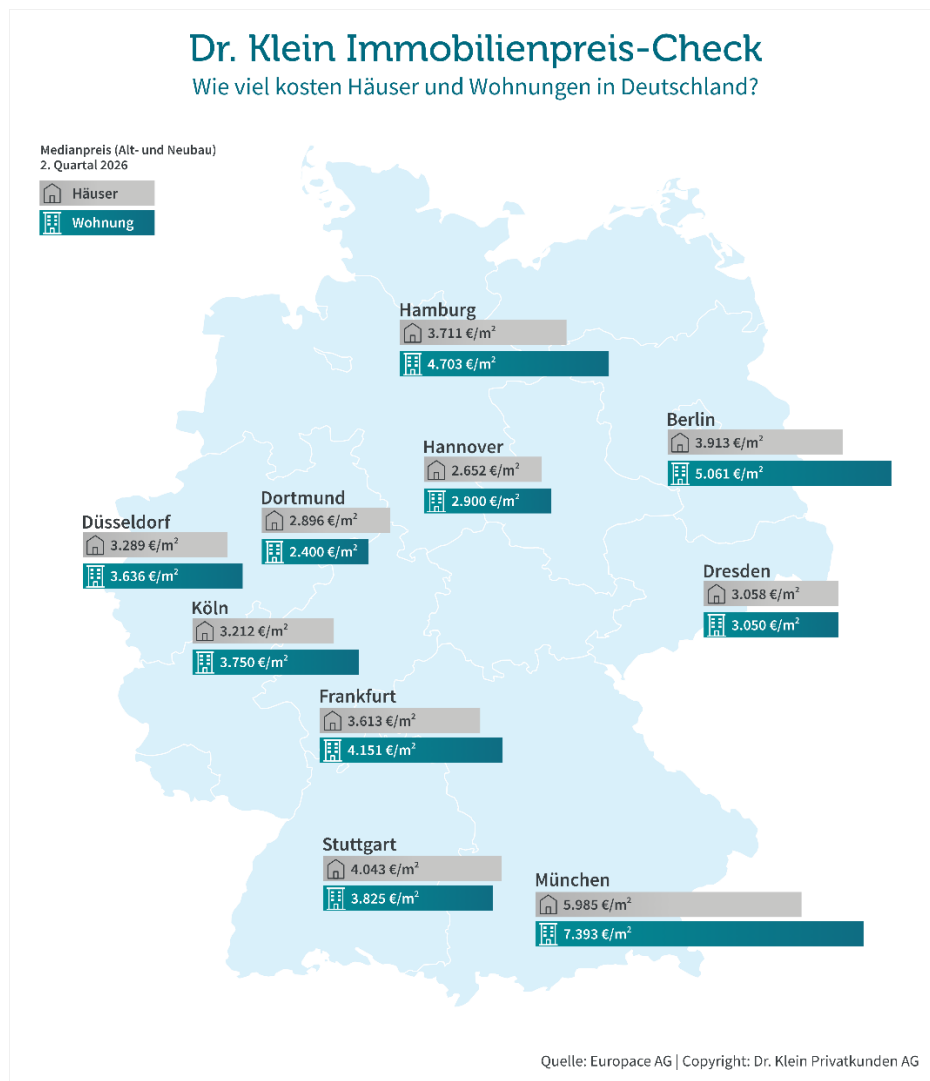


Pressemitteilung

Regionale Unterschiede prägen Immobilienmarkt zunehmend

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): 2. Quartal 2026

Lübeck, 16. Juli 2026. Einheitliche Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt gehören der Vergangenheit an. Das zeigen die aktuellen Daten für das 2. Quartal 2026: Während sich die Kaufpreise für Wohneigentum in Berlin und Hamburg auf hohem Niveau stabilisieren, geben sie in Teilen Süddeutschlands leicht nach. Im Westen der Republik bestimmen gegenläufige Entwicklungen das Marktgeschehen. Für Kaufinteressierte bedeutet das: Der Standort gewinnt zunehmend an Bedeutung.



Im Fokus: Berlin – hohe Nachfrage hält die Kaufpreise auf Kurs

Der Berliner Immobilienmarkt zeigt sich im 2. Quartal 2026 bemerkenswert stabil. Für Dominik Nehls, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in der Hauptstadt, ist das nicht überraschend. „Eigentumswohnungen sind in Berlin stark gefragt. Gerade für Kapitalanlegerinnen und -anleger bleiben sie aufgrund der hohen Mietnachfrage eine attraktive Investition“, erklärt er. Gleichzeitig beobachtet Nehls einen deutlich differenzierteren Markt als noch vor wenigen Jahren. Während sich für energetisch gut sanierte Immobilien kaum Preisnachlässe erzielen lassen, bieten sanierungsbedürftige Bestandsobjekte Käuferinnen und Käufern deutlich mehr Verhandlungsspielraum. Und sogar bei Neubauprojekten werde heute in Teilen erfolgreich mit Bauträgern über den Kaufpreis verhandelt – eine Entwicklung, die bis vor Kurzem kaum vorstellbar gewesen sei. Auch die Käuferstruktur verändert sich nach seiner Beobachtung. Neben Kapitalanlegerinnen und -anlegern seien es vor allem Familien, die innerhalb ihres vertrauten Wohnumfelds Eigentum erwerben möchten. Zugleich spiele familiäre Unterstützung beim Immobilienkauf eine größere Rolle. „Viele junge Käuferinnen und Käufer bringen heute erhebliche Eigenkapitalbeträge aus der Familie mit. Gleichzeitig sehen wir immer häufiger sehr gut verdienende Berufseinsteigende, die sich den Immobilienkauf leisten können“, berichtet Nehls.

Die Daten bestätigen die insgesamt stabile Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes. Der Medianpreis für Eigentumswohnungen liegt im 2. Quartal 2026 bei 5.061 €/qm und damit nahezu auf Vorjahresniveau. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Mit einem Medianpreis von 3.913 €/qm und einer Indexentwicklung von plus 0,04 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal präsentiert sich auch dieses Marktsegment weitgehend unverändert. Der Indexwert bildet die Preisentwicklung unter Berücksichtigung von Lage und Alter der Immobilie ab.

Mit Blick auf den gesamtdeutschen Immobilienmarkt erwartet der Spezialist für Baufinanzierung eine zunehmende Differenzierung zwischen Metropolen und ländlichen Regionen: „Während große Städte aus meiner Sicht langfristig gefragt bleiben und dort kein Preisverfall zu erwarten ist, könnten kleinere Gemeinden aufgrund struktureller Herausforderungen eine andere Entwicklung nehmen.“

Region Nord-Ost: Wohnungsmarkt stabilisiert sich, Dresden tanzt aus der Reihe

Nach den teils deutlichen Bewegungen der vergangenen Jahre zeigt sich der nördliche Immobilienmarkt Deutschlands im 2. Quartal 2026 ebenfalls weitgehend stabil. Besonders in Hamburg haben sich die Wohnungspreise auf einem konstant hohen Niveau eingependelt. Mit einem Medianpreis von 4.703 €/qm bewegen sie sich in der Nähe des Vorjahreswertes. Gleichzeitig setzen Ein- und Zweifamilienhäuser ihren moderaten Aufwärtstrend fort und erreichen mit 3.711 €/qm den höchsten Wert der vergangenen drei Jahre. In Hannover zeigt sich ein ähnliches Bild. Während die Kaufpreise für Wohnungen nahezu unverändert bleiben, verteuern sich Häuser gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,84 Prozent. Eine Ausnahme in der Region Nord-Ost bildet Dresden: Hier setzt sich eine Korrektur bei den Wohnungspreisen fort. So sinkt der Medianpreis binnen eines Jahres von 3.271 €/qm auf 3.050 €/qm. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen sich dagegen weiterhin robust und behaupten die 3.000-Euro-Marke.

Region Süd: Leichte Entspannung beim süddeutschen Markt

Für Kaufinteressierte in Frankfurt, Stuttgart und München hält der Vergleich zum Vorquartal eine positive Botschaft bereit: Der Indexwert sinkt in allen drei Städten. Es macht sich somit eine gewisse Entspannung auf dem süddeutschen Markt breit. Allerdings je nach Immobiliensegment in unterschiedlichem Maße. Bei Eigentumswohnungen dreht der Index mit knapp 0,6 Prozent in Stuttgart und rund einem Prozent in Frankfurt und München stärker ins Minus als bei Häusern. Der deutlichste Rückgang bei den tatsächlich gezahlten Preisen zeigt sich bei Münchner Wohnungen: Im Schnitt zahlen Kaufende hier 7.393 €/qm und damit 107 Euro weniger als im Vorquartal.

Region West: Köln mit Rekordpreis, Dortmund im Aufwind, Düsseldorf bleibt konstant

Anders als der Süden präsentiert sich der Westen der Bundesrepublik: Hier zeigt sich kein einheitliches Bild. In Köln halten Eigentumswohnungen zwar ihr Preisniveau im Vergleich zum Vorquartal (+0,14 Prozent), bei Ein- und Zweifamilienhäusern gibt der Preisindex innerhalb desselben Zeitraums aber nach (-1,46 Prozent). Zugleich zeigt sich der Kölner Luxusimmobilienmarkt von diesem Minus gänzlich unbeeindruckt: Mit 13.011 €/qm erzielt ein Haus einen Höchstpreis, wie ihn die Domstadt seit drei Jahren nicht gesehen hat. In Dortmund ziehen die Preise für Appartements (+1,01 Prozent) und Häuser (+1,23 Prozent) im Quartalsvergleich an – im Jahresvergleich mit +4,81 Prozent und +3,25 Prozent sogar recht deutlich. Während die Nachbarn an Rhein und Ruhr also mit größeren Ausschlägen aufwarten, strahlt hingegen der Düsseldorfer Immobilienmarkt gegenüber dem 1. Quartal 2026 mit einem geringen Plus von 0,21 Prozent bei Wohnungen und 0,13 Prozent bei Häusern Stabilität aus.

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 Trendindikator Immobilienpreise werden monatliche Transaktionsdaten der Europace-Plattform errechnet. Europace ist die führende Transaktionsplattform für Immobilienfinanzierungen und Bausparprodukte 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 7 Mrd. Euro pro Monat.

Über die Dr. Klein Privatkunden AG

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und seit über 70 Jahren erfolgreich am Markt etabliert. Mit mehr als 600 Beraterinnen und Beratern sowie 240 Standorten bundesweit bietet das Unternehmen persönliche Beratung in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit rund 600 Bankpartnern zusammen und berät umfassend, neutral und kostenfrei. So erhalten Kundinnen und Kunden maßgeschneiderte Finanzierungslösungen und passende Konditionen. Für seine Beratungsqualität wurde Dr. Klein bereits zwölfmal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“ ausgezeichnet. Die Dr. Klein Privatkunden AG ist eine 100%ige Tochter des technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: www.drklein.de

Podcast: www.drklein.de/podcast

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Lea Schmidt & Anne Rosenstock

PR Managerinnen

E-Mail: presse@drklein.de

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