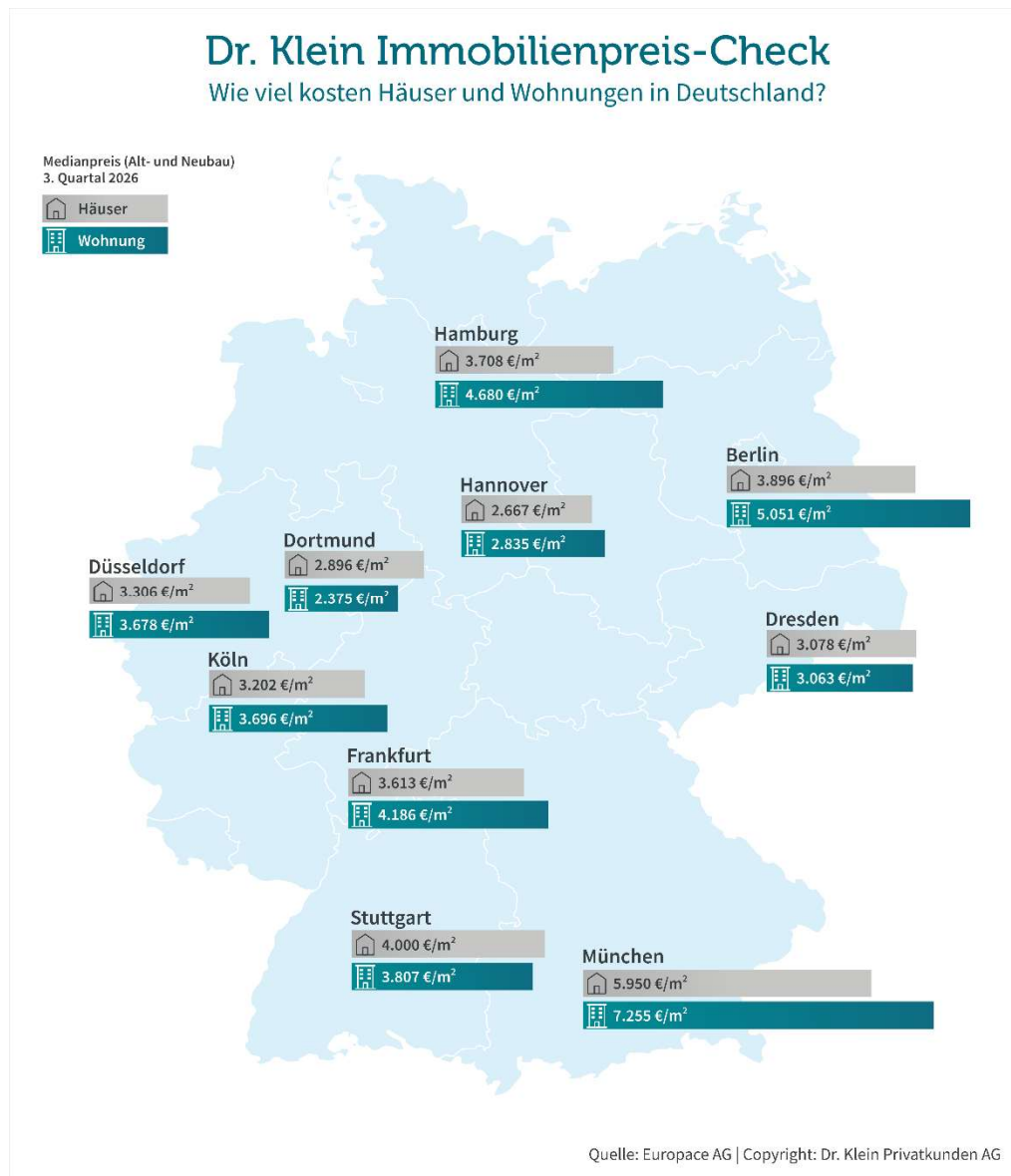


Pressemitteilung

Luxusrekord, Preisdämpfer, Aufholjagd: Deutschlands Immobilienmärkte

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): 3. Quartal 2026

Lübeck, 21. Oktober 2026: München verzeichnet einen neuen Preisrekord, obwohl die Immobilienpreise in Süddeutschland insgesamt weiter sinken. Im Osten überrascht Dresden mit rückläufigen Hauspreisen, während Düsseldorf im Westen zu Köln aufschließt. Der Dr. Klein Trendindikator für das 3. Quartal 2026 zeichnet damit ein gespaltenes Bild: Rekordpreise und Abkühlung prägen den Immobilienmarkt gleichermaßen.



Im Fokus: München – Spitzenlagen verteuern sich, aber Stabilisierung in der Breite

München wartet im 3. Quartal mit einem neuen Preisrekord auf: Für 19.924 €/qm geht die teuerste Eigentumswohnung über den Tisch. Doch nicht nur im Luxussegment ist die bayerische Landeshauptstadt ein heißes Immobilienpflaster – die Medianpreise geben zwar leicht nach, aber bleiben mit 7.255 €/qm für ein eigenes Appartement und fast 6.000 €/qm für ein Ein- oder Zweifamilienhaus die höchsten der untersuchten Großstädte. „Zwischen 2.500 bis 3.000 Euro Monatsrate sind nicht unüblich und gehören hier zur Normalität bei der Immobilienfinanzierung. Wenngleich die Höhe der Monatsrate auch immer vom Kaufpreis und der aufgenommenen Darlehenssumme abhängig ist“, berichtet Jan Trefny, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in München. Zum Vergleich: Im Bundesdurchschnitt liegt die Monatsrate im September unter 1.100 Euro.

Trefny rät daher zur Finanzierung auf Probe: „Immobilieninteressierte könnten die angepeilte Rate vorab über eine gewisse Zeit beiseitelegen. Dadurch haben sie für sich selbst die Bestätigung, dass sie sich die monatliche Zahlung an die Bank auch wirklich leisten können.“ Für junge Familien in Bayern hat der Spezialist für Baufinanzierung noch einen extra Tipp: „Bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt – kurz ‚Bayern Labo‘ – gibt es für Familien mit niedrigeren bis durchschnittlichen Einkommen Unterstützung beim Bau und Erwerb von Wohneigentum durch ein zinsverbilligtes Darlehen sowie einen Kinderzuschuss. Das hilft besonders während der Elternzeit, wenn ein Einkommen wegfällt.“

Region Süd: In Frankfurt und Stuttgart bleiben Preise stabil

Mit Rekordhalter München können die anderen Städte in der Region Süd in Sachen Immobilienpreise nicht mithalten: Im Schnitt zahlen Kaufende in Frankfurt im 3. Quartal 4.186 €/qm für eine Wohnung und 3.613 €/qm für ein Ein- oder Zweifamilienhaus. In Stuttgart liegen die tatsächlich gezahlten Kaufpreise bei 3.807 €/qm für Appartements und 4.000 €/qm für Häuser. Das Preisniveau befindet sich damit deutlich unter dem der bayerischen Landeshauptstadt, aber die Tendenz am Immobilienmarkt ist die gleiche: Der Index, der die Preisentwicklung unter Berücksichtigung von Lage und Alter der Immobilie abbildet, gibt in Frankfurt, Stuttgart und München im Vergleich zum Vorjahresquartal leicht nach (-0,2 bis -2,5 Prozent); der Markt bleibt stabil.

Region West: Düsseldorf schließt bei Wohnungspreisen zu Köln auf

In Nordrhein-Westfalen rücken die beiden Rheinmetropolen Düsseldorf und Köln bei den Wohnungspreisen so eng zusammen wie lange nicht mehr: Im 3. Quartal zahlen Kaufende in Düsseldorf im Schnitt einen Quadratmeterpreis von 3.678 Euro, in Köln sind es 3.696 €/qm. Damit trennen die Städte nur noch 18 €/qm. Ein Jahr zuvor lag der Abstand noch bei 156 €/qm. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich ein etwas anderes Bild: Im Mittel zahlen Kaufende für Häuser in Düsseldorf 3.306 €/qm, in Köln sind es 3.202 €/qm. In Dortmund fallen die Veränderungen überschaubar aus: Für Eigentumswohnungen zahlen Käuferinnen und Käufer einen Medianpreis von 2.375 €/qm und damit 25 €/qm weniger als im Vorquartal. Bei Häusern bleibt der Preis unverändert bei 2.896 €/qm.

Region Nord-Ost: Dresdner Häusermarkt verliert an Schwung

Im Nordosten kommt die auffälligste Preisbewegung im Quartalsvergleich aus Dresden. Der Index für Ein- und Zweifamilienhäuser fällt dort um 2,35 Prozent – stärker als in allen anderen untersuchten Teilmärkten der Region. Damit endet vorerst eine Folge von drei Quartalsanstiegen. Bei Eigentumswohnungen zeigt sich das entgegengesetzte Bild: Nach vier Rückgängen in Folge legt der Index erstmals wieder leicht um 0,43 Prozent im Quartalsvergleich zu. In den drei anderen untersuchten Städten der Region bewegt sich der Markt weniger stark. In Hamburg setzen Häuser ihren Aufwärtstrend mit einem Jahresplus von 3,76 Prozent fort, während sich die Wohnungspreise

dem Vorjahreswert nähern. Hannover verzeichnet bei Eigentumswohnungen den zweiten Quartalsrückgang in Folge, bei den Preisen für Ein- und Zweifamilienhäuser hingegen ist gegenüber dem Vorquartal nur wenig Bewegung zu erkennen. Am ruhigsten präsentiert sich Berlin: Sowohl bei Wohnungen als auch bei Häusern verändern sich die Kaufpreise kaum.

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 dreizehnmal 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