

Wohnungsgrößen im Vergleich: Mittelgroße Wohnungen mit den stärksten Preiszuwächsen in den A-Städten

22. SEPTEMBER 2026

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

- *Wohnungen mit 25 m² bis 50 m²: Die höchsten Preiszuwächse gab es im ersten Halbjahr 2026 in Leipzig mit 5,2 Prozent auf 2.605 €/m² sowie in Düsseldorf mit 5 Prozent auf 4.408 €/m²*
- *Wohnungen mit 51 m² bis 75 m²: In Hamburg stiegen die Durchschnittspreise um 9 Prozent auf 5.283 €/m² – der zweitstärkste Preiszuwachs im gesamten Ranking und über alle Wohnungsgrößen hinweg*
- *Wohnungen mit 76 m² bis 100 m²: Düsseldorf weist mit einem Plus von 9,3 Prozent auf 4.440 €/m² nicht nur die höchste Steigerung in diesem Segment, sondern innerhalb der gesamten Analyse auf*
- *Wohnungen mit 101 m² bis 125 m²: Auch in diesem Segment stellt sich Düsseldorf an die Spitze – die Preise kletterten um 5,6 Prozent auf 5.393 €/m²*
- *Wohnungen ab 126 m²: Während die Preise in Frankfurt am Main und Hamburg mit 0,5 Prozent bei 7.151 €/m² beziehungsweise -0,3 Prozent bei 8.099 €/m² eher stagnierten, sind sie in allen anderen A-Städten gesunken*

Frankfurt am Main, 22. SEPTEMBER 2026 – Der Wohnungsmarkt ist so vielfältig, wie die Menschen, die ihn nutzen. Je nach Haushaltsgröße, Lebensphase und individuellen Wohnbedürfnis unterscheiden sich die Anforderungen an Wohnraum erheblich – und damit auch die Nachfrage nach verschiedenen Wohnungsgrößen. Ob kleine Stadtwohnung oder großzügiges Familiendomizil: Die Größe einer Wohnung beeinflusst zunehmend auch ihre Preisentwicklung in den deutschen Metropolen. Vor diesem Hintergrund haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) die Angebotspreise von Eigentumswohnungen¹ nach definierten Wohnungsgrößen² im ersten Halbjahr 2026 in den acht deutschen A-Städten analysiert und die Entwicklung gegenüber dem Vorjahreszeitraum untersucht. Betrachtet wurden dabei fünf Wohnungsgrößen: erstens 25 m² bis 50 m², zweitens 51 m² bis 75 m², drittens 76 m² bis 100 m², viertens 101 m² bis 125 m² und fünftens ab 126 m² Wohnfläche.

„Ob kompaktes City-Apartment, familiengerechter Neubau oder großzügige Eigentumswohnung – Wohnraum wird je nach Bedürfnis unterschiedlich nachgefragt. Das zeigt sich auch in der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in den deutschen A-Städten. Dabei profitiert nicht jede Wohnungsgröße gleichermaßen von der aktuellen Marktentwicklung“, erläutert Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Er führt weiter aus: „Während einzelne Segmente deutliche Wertzuwächse verzeichnen, zeigen andere erste Konsolidierungstendenzen. Besonders mittelgroße Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 51 m² und 100 m² profitieren in vielen Metropolen von einer hohen Nachfrage, auch weil sie für einen großen Teil der Kaufinteressenten finanzierbar bleiben. Bei sehr großzügigen Wohnungen begrenzen die höheren Gesamtkaufpreise

den Käuferkreis, was sich häufig auch in einer verhalteneren Preisentwicklung widerspiegelt.“

Insgesamt stabile Entwicklung bei Wohnungen zwischen 25 m² und 50 m²

Kleinere Wohnungen mit einer Fläche zwischen 25 m² und 50 m² entwickelten sich überwiegend stabil mit einer leicht positiven Tendenz. Die höchsten Preiszuwächse verzeichneten im ersten Halbjahr 2026 die Städte Leipzig und Düsseldorf. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für eine Eigentumswohnung in Leipzig stiegen dabei um 5,2 Prozent auf 2.605 Euro und auch in Düsseldorf entwickelten sie sich – trotz des bereits deutlich höheren Preisniveaus – um 5 Prozent auf 4.408 Euro nach oben. Moderate Preissteigerungen gab es zudem in Köln mit 3,4 Prozent auf 4.755 €/m², in Berlin mit 3 Prozent auf 5.059 €/m² sowie in München mit 2,1 Prozent auf 8.039 €/m².

„Der Leipziger Wohnungsmarkt differenziert sich zunehmend nach Wohnungsgröße, Zielgruppe und Preisniveau. Vor allem gefragt sind aktuell kleinere bis mittlere Einheiten mit einer Wohnfläche bis circa 75 Quadratmeter – also meist Zwei- bis Dreizimmerwohnungen. Die hohe Nachfrage zeigt sich dabei auch an kürzeren Vermarktungszeiten in diesem Marktsegment“, erklärt Sebastian Wießner, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Leipzig und Markkleeberg. Und weiter: „Entscheidender Faktor wird künftig nicht ausschließlich die maximale Wohnfläche sein, sondern die gelungene Kombination aus guter Lage, intelligentem Grundriss, hoher Energieeffizienz sowie langfristiger Nutzbarkeit der Immobilie. Zwar bleiben größere Wohnungen weiterhin gefragt, allerdings ist die Zielgruppe kleiner und zugleich preissensibler geworden. Hier sind ein realistischer Angebotspreis und eine überzeugende Preis-Leistung entscheidend.“

In Stuttgart stagnierten die Preise in diesem Größensegment mit -0,7 Prozent bei 4.450 €/m², während sie in Hamburg und Frankfurt am Main nachgaben. So sanken sie in der Hansestadt um -3,8 Prozent auf 5.530 €/m² und in der Mainmetropole um -6,5 Prozent auf 5.440 €/m².

25 m² bis 50 m²

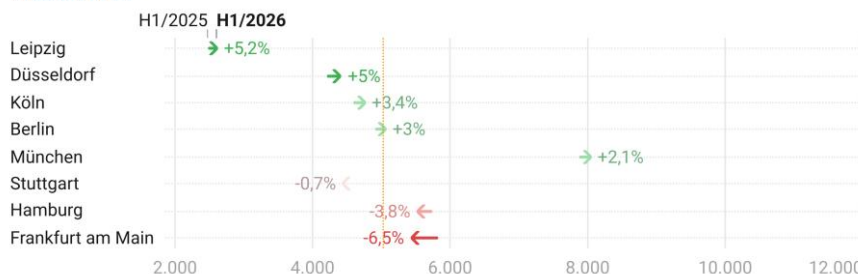


Abb. 1: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 25 m² und 50 m² in den acht deutschen A-Städten im ersten Halbjahr 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: <https://www.datawrapper.de/ /Pglut/>

Deutliche Wertzuwächse bei Wohnungen zwischen 51 m² und 75 m²

Mit deutlichem Abstand am stärksten gestiegen sind die Preise für Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 51 m² und 75 m² in Hamburg. So kletterten die durchschnittlichen Quadratmeterpreise im ersten Halbjahr 2026 verglichen mit dem Vorjahreszeitraum um 9 Prozent auf 5.283 €/m² – der zweitstärkste Preiszuwachs im gesamten Ranking und über alle Wohnungsgrößen hinweg. Leichte Preissteigerungen gab es darüber hinaus in den Städten Düsseldorf mit 3,4 Prozent auf 3.946 €/m², Köln mit 2,6 Prozent auf 4.192 €/m² sowie Berlin mit 2,5 Prozent auf 4.687 €/m².

„Besonders kleine bis mittlere Wohneinheiten sind weiterhin sehr begehrt bei Kaufinteressenten. Dieses Segment vereint eine breite Zielgruppe, da es nicht nur finanziell für viele Käufer attraktiv, sondern darüber hinaus auch vielseitig nutzbar ist – sei es zur Eigennutzung, als erste eigene Immobilie oder als langfristige Kapitalanlage mit guter Vermietbarkeit. Gleichzeitig sehen wir, dass Käufer heute deutlich differenzierter vorgehen als noch vor einigen Jahren“, berichtet Matthias Preuß, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Hamburg – Alster-Ost. Er fügt hinzu: „Neben Lage und Grundriss rücken vor allem Energieeffizienz und die langfristige Finanzierbarkeit in den Mittelpunkt der Kaufentscheidung. Während kleinere und mittelgroße Wohnungen aufgrund ihrer Erschwinglichkeit und vielseitigen Nutzbarkeit weiterhin eine hohe Nachfrage genießen, gestaltet sich die Vermarktung sehr großer Wohnungen häufig anspruchsvoller.“

In München stagnierten die Preise für Wohnungen mit einer Größe zwischen 51 m² und 75 m² mit -0,2 Prozent bei 7.433 €/m², ebenso wie in Stuttgart mit -0,6 Prozent bei 3.933 €/m² und in Leipzig mit -0,7 Prozent bei 2.561 €/m². Lediglich in Frankfurt am Main gaben die Preise für Wohnungen in dieser Größenordnung mit -3,4 Prozent auf 5.100 €/m² leicht nach.

51 m² bis 75 m²



Abb. 2: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 51 m² und 75 m² in den acht deutschen A-Städten im ersten Halbjahr 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: <https://www.datawrapper.de/ /Pglut/>

Stärkste Marktdynamik bei Wohnungen zwischen 76 m² und 100 m²

In Düsseldorf findet sich bei Wohnungsgrößen zwischen 76 m² und 100 m² mit einem Plus von 9,3 Prozent auf 4.440 €/m² nicht nur die höchste Steigerung in diesem Segment, sondern innerhalb der gesamten Analyse. Und auch den insgesamt drittstärksten Preiszuwachs des Rankings gab es bei Wohnungen in dieser Größenordnung. So kletterten die Quadratmeterpreise in Köln im ersten Halbjahr 2026 um 6,3 Prozent auf 4.485 Euro. Mit einer leichten Steigerung von 2,2 Prozent beziehungsweise 2 Prozent entwickelten sich die durchschnittlichen Preise in Stuttgart auf 4.148 €/m² und in Hamburg auf 5.528 €/m².

„Der Kölner Wohnungsmarkt zeigt derzeit sehr deutlich, dass nicht die größtmögliche Wohnfläche den Ausschlag gibt, sondern ein stimmiges Zusammenspiel aus Größe, Qualität und Alltagstauglichkeit. Besonders gefragt sind Wohnungen zwischen 50 m² und 100 m², da sie unterschiedlichsten Lebensmodellen gerecht werden. Gleichzeitig werden Kaufentscheidungen heute sehr bewusst getroffen, Kaufinteressenten sind deutlich informierter. Aspekte wie laufende Kosten, Zustand sowie Schnitt der Immobilie und mögliche zukünftige Investitionen fließen verstärkt in die Bewertung ein“, sagt Jörg Rechermann, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Köln – Lindenthal. Er ergänzt: „Vor allem im hochpreisigen Segment verlängern sich die Vermarktungszeiten spürbar, da Käufer höhere Ansprüche stellen und Angebotspreise intensiver hinterfragen. Gefragt sind deshalb Immobilien, die sowohl den aktuellen Wohnbedürfnissen als auch den Anforderungen der kommenden Jahre gerecht werden – Stichwort Barrierefreiheit.“

Stagnierende Preise für Wohnungen mit einer Fläche zwischen 76 m² und 100 m² gab es im ersten Halbjahr 2026 in Berlin mit 0,3 Prozent bei 5.374 €/m², während Wohnungen derselben Größenordnung in den restlichen A-Städten leicht sanken: In München um -1,2 Prozent auf 7.787 €/m², in Leipzig um -1,3 Prozent auf 2.964 €/m² und in Frankfurt am Main um -2,4 Prozent auf 5.684 €/m².

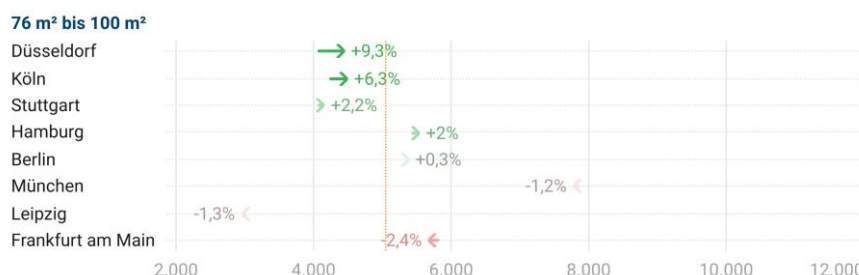


Abb. 3: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 76 m² und 100 m² in den acht deutschen A-Städten im ersten Halbjahr 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: https://www.datawrapper.de/_Pglut/

Moderate Entwicklung bei Wohnungen zwischen 101 m² und 125 m²

Auch im Wohnungssegment mit einer Fläche von 101 m² bis 125 m² stellte sich Düsseldorf im ersten Halbjahr 2026 verglichen mit dem Vorjahreszeitraum an die Spitze: Hier kletterten die Immobilienpreise um 5,6 Prozent auf durchschnittlich 5.393 €/m². Direkt dahinter folgen die Städte Köln mit einer Steigerung von 3,8 Prozent auf 5.239 €/m², Hamburg mit 2,9 Prozent auf 6.636 €/m² sowie Berlin mit 1,2 Prozent auf 5.940 €/m².

„Besonders dynamisch entwickelt sich derzeit die Nachfrage nach gut geschnittenen Zwei- bis Vierzimmerwohnungen zwischen 75 m² und 125 m². Diese Wohnungsgrößen treffen die Bedürfnisse eines großen Käuferkreises, da sie Wohnkomfort, flexible Nutzungsmöglichkeiten und Finanzierbarkeit vereinen. Kaufinteressenten achten heute mehr denn je auf das Gesamtpaket einer Immobilie: Ein effizienter Grundriss, guter energetischer Zustand sowie überschaubare laufende Kosten sind häufig entscheidender als die reine Wohnfläche“, weiß Claudia Brakonier, Geschäftsstellenleiterin von VON POLL IMMOBILIEN Düsseldorf und Meerbusch. Und weiter: „Größere Wohnungen bleiben zwar attraktiv, ihr Käuferkreis ist jedoch deutlich selektiver geworden und setzt zunehmend besondere Qualitäten hinsichtlich Lage, Ausstattung und Wohnkomfort voraus. Der Markt differenziert sich damit immer stärker nach der tatsächlichen Nutzbarkeit und Zukunftsfähigkeit einer Immobilie.“

Alle weiteren A-Städte verzeichneten bei Wohnungen in dieser Größenordnung jedoch Preisabschläge. So sanken die Quadratmeterpreise in Leipzig um -2,1 Prozent auf 3.568 €/m², in Frankfurt am Main um -2,8 Prozent auf 6.227 €/m², in München um -2,9 Prozent auf 8.561 €/m² und in Stuttgart am stärksten um -4,5 Prozent auf 4.710 €/m².

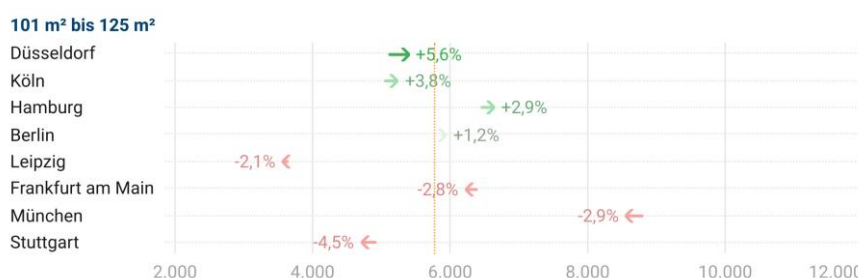


Abb. 4: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 101 m² und 125 m² in den acht deutschen A-Städten im ersten Halbjahr 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: <https://www.datawrapper.de/ /Pglut/>

Wohnungen ab 126 m² entwickeln sich rückläufig

Während die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungen ab einer Größe von 126 m² in Frankfurt am Main und Hamburg mit 0,5 Prozent bei 7.151 Euro

beziehungsweise mit -0,3 Prozent bei 8.099 Euro eher stagnierten, gaben die Preise in allen anderen A-Städten nach.

Während Düsseldorf mit -1,2 Prozent auf 5.996 €/m² noch den leichtesten Preiserückgang verzeichnete, sanken die Immobilienpreise in Stuttgart mit -3,1 Prozent auf 5.109 €/m² und in Leipzig mit -3,5 Prozent auf 3.679 €/m² schon etwas deutlicher. Die stärksten Preisreduktionen gab es allerdings in München und Köln mit jeweils -4 Prozent auf 10.672 €/m² beziehungsweise 5.299 €/m² sowie in Berlin mit -4,3 Prozent auf 6.137 €/m².

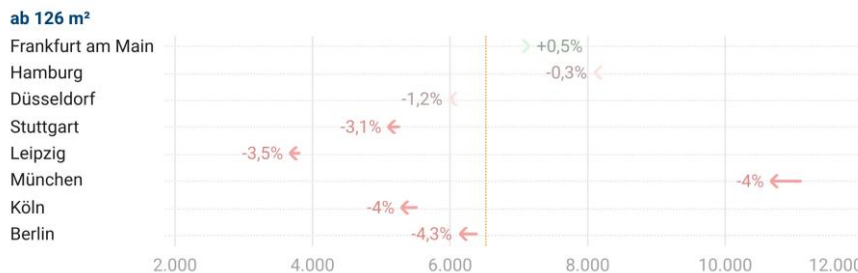


Abb. 5: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße ab 126 m² in den acht deutschen A-Städten im ersten Halbjahr 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: <https://www.datawrapper.de/ /Pglut/>

Fazit

Die Analyse verdeutlicht, dass sich der Immobilienmarkt innerhalb der A-Städte sehr unterschiedlich entwickelt. Düsseldorf verzeichnet dabei die dynamischste Preisentwicklung über alle Größenklassen hinweg. Köln entwickelt sich ebenfalls sehr positiv bei Wohnungen bis 125 m², während sich in Hamburg eine Verschiebung der Nachfrage in Richtung mittlerer Wohnungsgrößen zeigt. Leipzig ist weiterhin die günstigste A-Stadt, weist aber bei kleinen Wohnungen die stärkste positive Entwicklung auf. Die traditionell sehr hochpreisigen Märkte München und Frankfurt am Main befinden sich hingegen eher in einer Konsolidierungsphase. Auffällig ist zudem, dass in mehreren Städten mittelgroße Wohnungen zwischen 51 m² und 100 m² die höchsten Wertzuwächse erzielten, während große Wohnungen ab 126 m² in den meisten A-Städten leichte Preiserückgänge verzeichnen.

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com)

Die interaktiven Grafiken sowie Tabelle können mit Einbettungslink hier heruntergeladen werden:

- Grafik: <https://www.datawrapper.de/ /Pglut/>
- Tabelle: <https://www.datawrapper.de/ /w5ls1/>

¹ Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse basiert auf den durchschnittlichen Angebotspreisen für Eigentumswohnungen im Bestand (Baujahr bis 2022) in den acht deutschen A-Städten für das erste Halbjahr 2026 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2025 von GeoMap sowie Anpassungen durch VON POLL IMMOBILIEN Research (2026).

² Im Zuge der Analyse wurden die analysierten Eigentumswohnungen in folgende Wohnungsgrößen geclustert: erstens 25 m² bis 50 m², zweitens 51 m² bis 75 m², drittens 76 m² bis 100 m², viertens 101 m² bis 125 m² und fünftens ab 126 m².

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 selbständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Griechenland, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2025 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Melanie Eggert, Dirk Dosch und Wolfram Gast.