

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Konstanz



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Konstanz

Die Stadt



Konstanz, malerisch am Bodensee gelegen, besticht durch seine einzigartige Kombination aus historischer Architektur und moderner Infrastruktur. Mit einer Fläche von knapp 54 km² und rund 85.770 Einwohnern bietet die Stadt eine dynamische Umgebung, die besonders für junge Menschen attraktiv ist. Die größte Bevölkerungsgruppe sind die 18- bis 30-Jährigen, die von der Nähe zur Universität und den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten profitieren.

Konstanz auf einen Blick



Einwohner: **85.770**
Bevölkerungsdichte: **1.588 / km²**



Kaufpreisfaktor
28,2



Fläche
54,01 km²



Durchschnittsalter
42,2 Jahre



Wohneigentumsquote
36,5 %



Wohnungsquote
70,7 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die hohe Lebensqualität in Konstanz wird durch die malerische Umgebung und das reiche kulturelle Angebot unterstrichen. Wirtschaftlich profitiert die Stadt von ihrer nahen Lage zur Schweiz, was sie zu einem wichtigen Knotenpunkt für Handel und Pendler macht. Dies zieht sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger an, die von einer stabilen Nachfrage nach Immobilien profitieren.

Der Immobilienmarkt in Konstanz ist durch relativ hohe Kaufpreise und eine rege Nachfrage gekennzeichnet. Ein Kaufpreisfaktor von 28,2 zeigt das Investitionspotenzial der Stadt auf, während die Mietrendite von 3,6 % ein attraktives Umfeld für Investoren bietet.

Wohneigentumsquote

Konstanz

In Konstanz dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 63,5 %, während Mehrparteienhäuser 70,7 % der Immobilienstruktur ausmachen. Die hohe Mietnachfrage lässt auf ein starkes Potenzial für Kapitalanleger schließen, während die relativ niedrige Wohneigentumsquote Raum für Investitionen in Eigentum schafft. Investoren sollten die Chancen in Mehrparteienhäusern nutzen, während Eigennutzer von der attraktiven Lage profitieren können.

Region

Häufigste Wohnform:

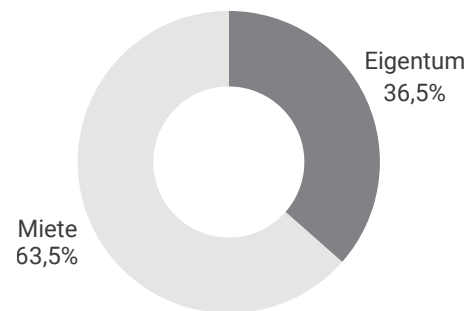
Eigentum



Stadt

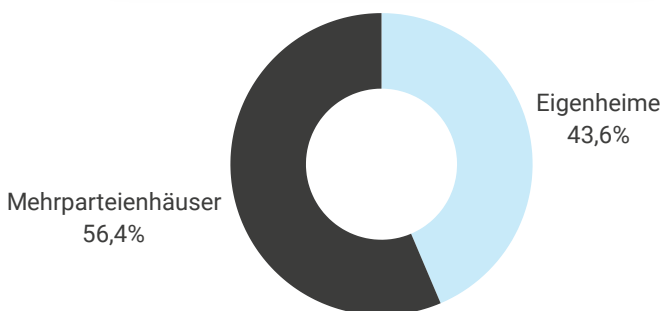
Häufigste Wohnform:

Miete



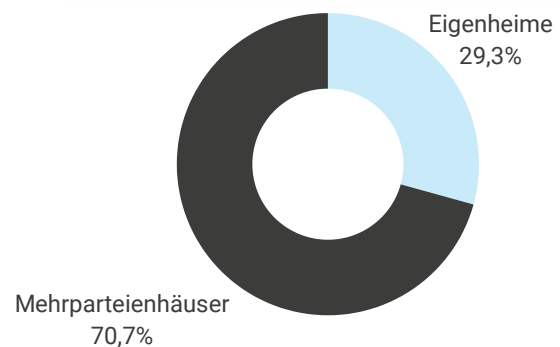
Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

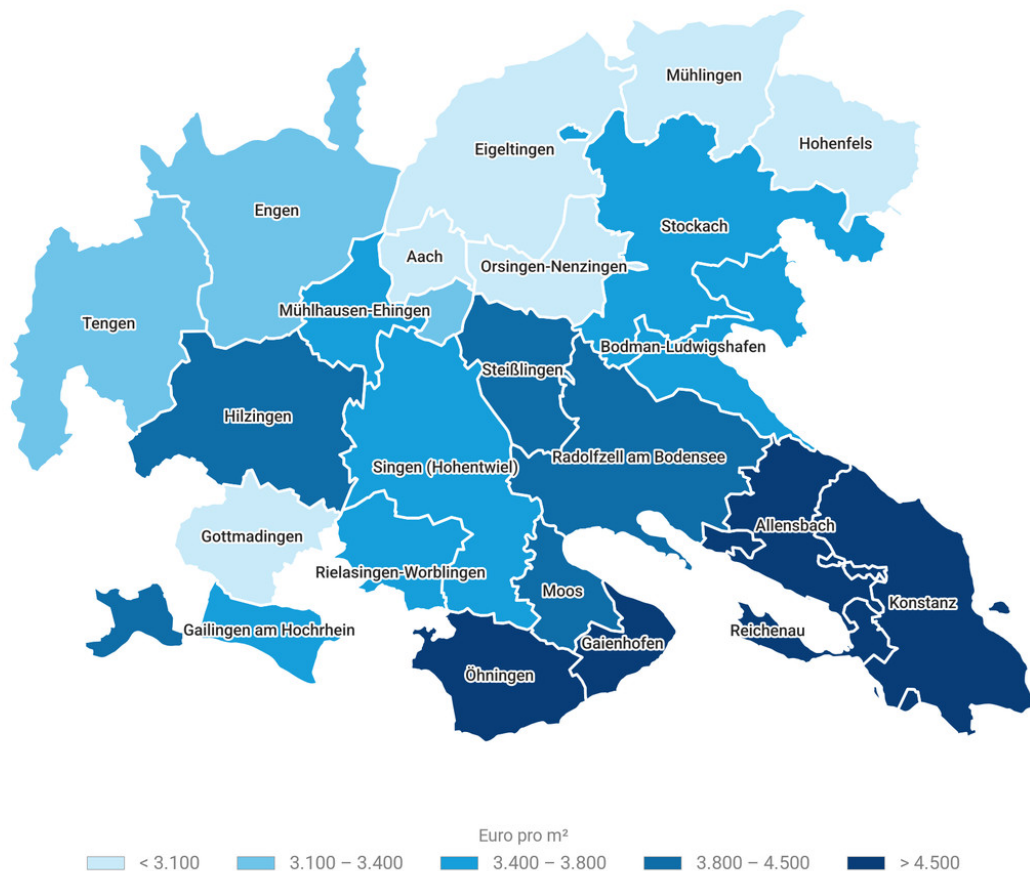
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Konstanz bei 4.802 €/m², womit die Stadt im oberen Bereich im Vergleich zu anderen Städten steht. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung. Stadtteile mit Seeblick und guter Anbindung an die Universität verzeichnen besonders hohe Preise. Regionale Unterschiede betonen die Vielfalt des Immobilienmarktes in Konstanz, der von urbanem Flair und naturnaher Umgebung profitiert.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	4.006 €/m ²	Kaufpreis	4.802 €/m ²
Trend 2026	+3,1 %	Trend 2026	+3,1 %



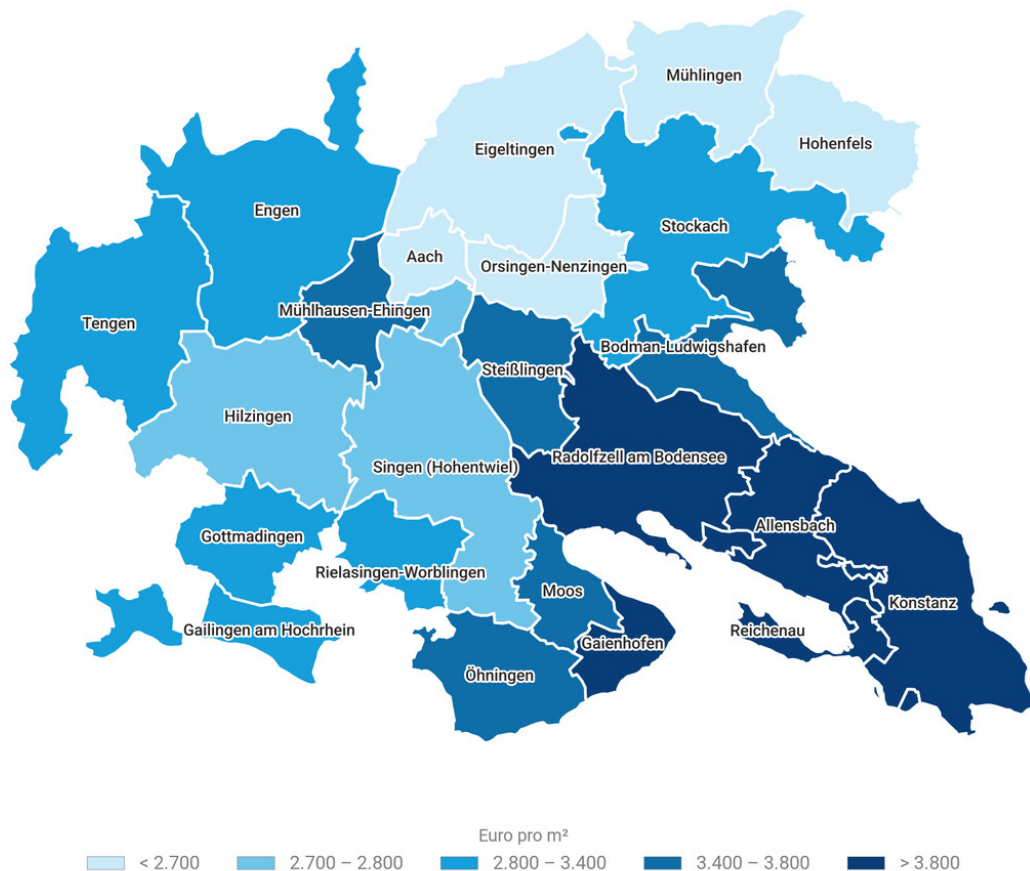
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Konstanz 4.442 €/m², was die Stadt im Vergleich zu vielen anderen Städten in eine gehobene Preisklasse einordnet. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,9 %, was auf eine weiterhin konstante Nachfrage hindeutet. Besonders die Lage spielt eine wesentliche Rolle bei den Preisunterschieden zwischen den Stadtteilen, wobei Gebiete mit Seeblick besonders gefragt sind.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	3.534 €/m²	Kaufpreis	4.442 €/m²
Trend 2026	+1,9 %	Trend 2026	+1,9 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Konstanz zeigt eine solide Entwicklung. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 12,22 €/m², was im oberen Bereich im Städtevergleich angesiedelt ist. Der Trend 2026 weist auf eine Mietsteigerung von 6,3 % hin, was die Attraktivität von Konstanz als Standort für Kapitalanleger untermauert.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	11,56 €/m ²	Mietpreis	12,22 €/m ²
Trend 2026	+6,3 %	Trend 2026	+6,3 %

Mietpreise von Wohnungen

Die Wohnungsmieten in Konstanz liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 14,12 €/m², was die Stadt im oberen Bereich der Mietpreisskala positioniert. Der Trend 2026 zeigt eine Steigerung von 5,6 %, was auf ein stabiles Renditepotenzial hinweist. Im Vergleich zu den Hausmieten, die Ende 2025 bei 12,22 €/m² liegen, bieten Wohnungsmieten eine höhere Ertragskraft.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	12,19 €/m ²	Mietpreis	14,12 €/m ²
Trend 2026	+5,6 %	Trend 2026	+5,6 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Das Preisgefälle zwischen den teuersten und günstigsten Gemeinden ist erheblich. Während Öhningen mit 4.882 €/m² an der Spitze steht, bieten Stadtteile wie Mühligen mit 2.513 €/m² günstigere Einstiegsmöglichkeiten. Dies zeigt die Vielfalt der Marktsegmente in der Region.



Die höchsten Preise finden sich in zentral gelegenen und naturnahen Gemeinden wie Öhningen und Konstanz. Hier profitieren Käufer von der Nähe zum Bodensee und zur Schweiz. Für Kapitalanleger bieten diese Lagen aufgrund der hohen Wertstabilität attraktive Investitionsmöglichkeiten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Öhningen	4.882 €
Konstanz	4.802 €
Reichenau	4.740 €
Allensbach	4.650 €
Gaienhofen	4.606 €
Moos	4.428 €
Büdingen	4.282 €
Radolfzell	4.225 €
Hilzingen	3.975 €
Steißlingen	3.812 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,0 %
3,1 %
3,1 %
3,2 %
2,9 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



In Konstanz zeigen die Wohnungspreise eine deutliche Spanne von 1.917 €/m² in Hohenfels bis 4.925 €/m² auf der Reichenau. Diese Preisdifferenz verdeutlicht die Attraktivität der Bodenseenähe und die Wertschätzung für zentrale Lagen.



Zentral gelegene Gemeinden wie Reichenau und Konstanz selbst dominieren die Spitze der Preisliste, was die hohe Nachfrage nach urbanem Wohnraum in Seenähe reflektiert. Für Eigennutzer sind diese Lagen besonders reizvoll, da sie sowohl moderne Infrastruktur als auch naturnahe Erholung bieten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Reichenau	4.925 €
Konstanz	4.442 €
Allensbach	4.241 €
Gaienhofen	4.073 €
Radolfzell	3.801 €
Öhningen	3.785 €
Moos	3.764 €
Steißlingen	3.627 €
Bodman-Ludwigshafen	3.540 €
Mühlhausen-Ehingen	3.536 €

Trend 2026

2,0 %
1,9 %
2,0 %
1,9 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
1,7 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Konstanz zeigt ein dynamisches Bild mit hohen, aber stabilen Preisen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt Ende 2025 bei 4.802 €/m², während Wohnungen mit 4.442 €/m² ebenfalls im oberen Preissegment angesiedelt sind. Die Mietpreise betragen für Häuser 12,22 €/m² und für Wohnungen 14,12 €/m². Eine moderate Preissteigerung ist für 2026 zu erwarten, mit 3,1 % bei Häusern und 1,9 % bei Wohnungen. Die hohe Mietnachfrage und die relativ geringe Wohneigentumsquote von 36,5 % bieten weiterhin gute Investitionschancen.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Konstanz bei 4.802 €/m².
- Der Mietpreis für Wohnungen beträgt 14,12 €/m², was Konstanz im oberen Mietpreisbereich positioniert.
- Die Wohneigentumsquote von 36,5 % in Konstanz deutet auf eine starke Mietnachfrage hin, was Investoren anzieht.

Ausblick:

Für 2026 zeigt sich ein moderater Aufwärtstrend mit einem Plus von 3,1 % bei Hauspreisen und 1,9 % bei Wohnungspreisen. Die stabile Nachfrage wird durch die Nähe zur Schweiz und den Bodensee gefördert. Neubauaktivitäten könnten den Markt entlasten, bleiben jedoch aufgrund der strukturellen Rahmenbedingungen begrenzt. Sowohl Eigennutzer als auch Investoren finden in Konstanz ein chancenreiches Umfeld. Die Investition in Wohneigentum bleibt angesichts der Wertstabilität attraktiv.

- Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,1 % bei Häusern in Konstanz.
- Die stabile Nachfrage nach Wohneigentum wird durch die attraktive Lage am Bodensee unterstützt.
- Neubauprojekte könnten die Marktlage entspannen, sind aber aufgrund der begrenzten Flächen und Genehmigungen eingeschränkt.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Konstanz steht für eine hohe Lebensqualität in urbaner See-Lage, kombiniert mit historischer Substanz und moderner Infrastruktur. Der Immobilienmarkt ist durch eine starke Nachfrage nach Wohneigentum geprägt, sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern. Die Nähe zur Schweiz, der Bodensee und die Universität machen Konstanz zu einem dynamischen, zugleich wertstabilen Standort mit exzellentem Zukunftspotenzial.

Yves Thomas, PlanetHome Regionalleiter Baden-Württemberg 2



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

