



ImmoScout24 WohnBarometer

2. Quartal
2026



Kurz erklärt

Der Quartalsreport zur Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts

Preisentwicklung

- Auf Quartals- und Jahresbasis
- Deutschland gesamt und 8 Metropolen
- Reale Angebotspreise in den Inseraten
- Angereichert mit Daten des Sprengnetter Automated Valuation

Nachfrage

- Verhältnis zwischen Nachfrage & Angebot
- Indexierte Entwicklung der Kontaktanfragen pro Inserat pro Woche

Immobilientypen

- Mietwohnungen
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser zum Kauf jeweils Bestand und Neubau

Bestand vs. Neubau

- Bei Miete: immer Neuvermietung
- Bestand: Baujahr älter als zwei Jahre zum Betrachtungszeitpunkt
- Neubau: Baujahr jünger als zwei Jahre zum Betrachtungszeitpunkt

EZB Leitzins

+0,25 Pp

11. Juni 2026
(erste Erhöhung seit 2023)

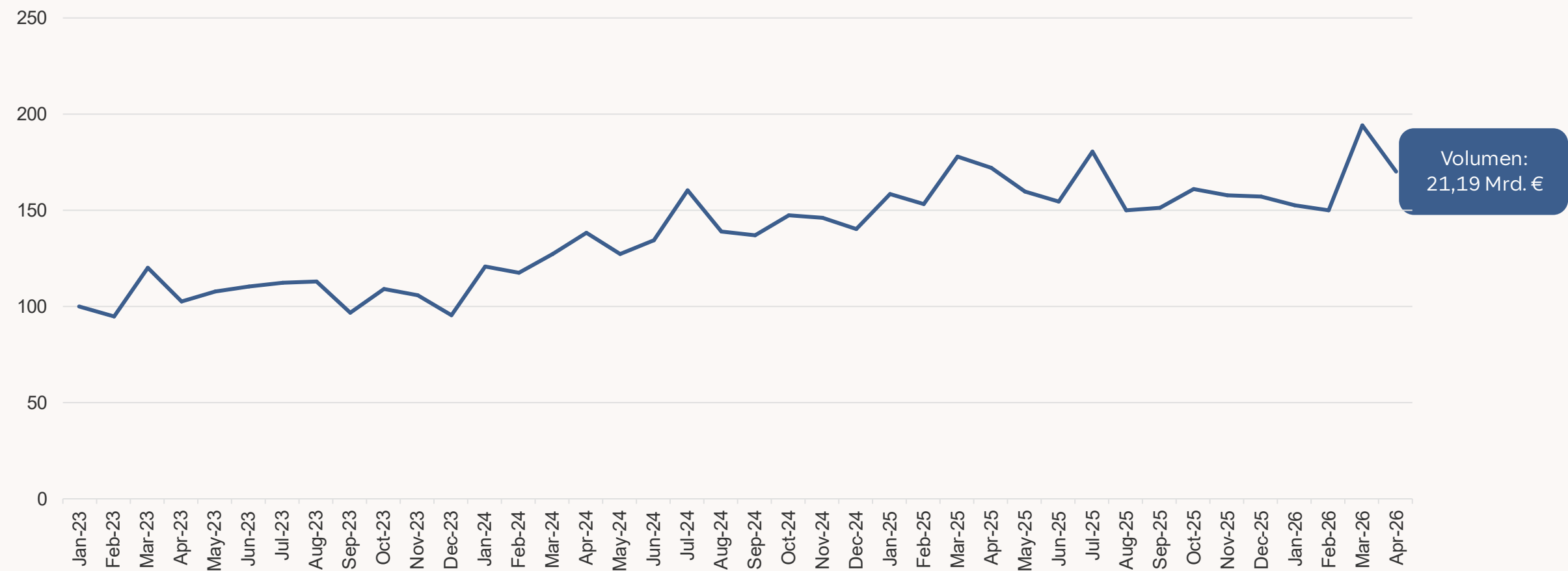
Baufi-Zins

≈ 3,90 %

stabil in Q2 2026

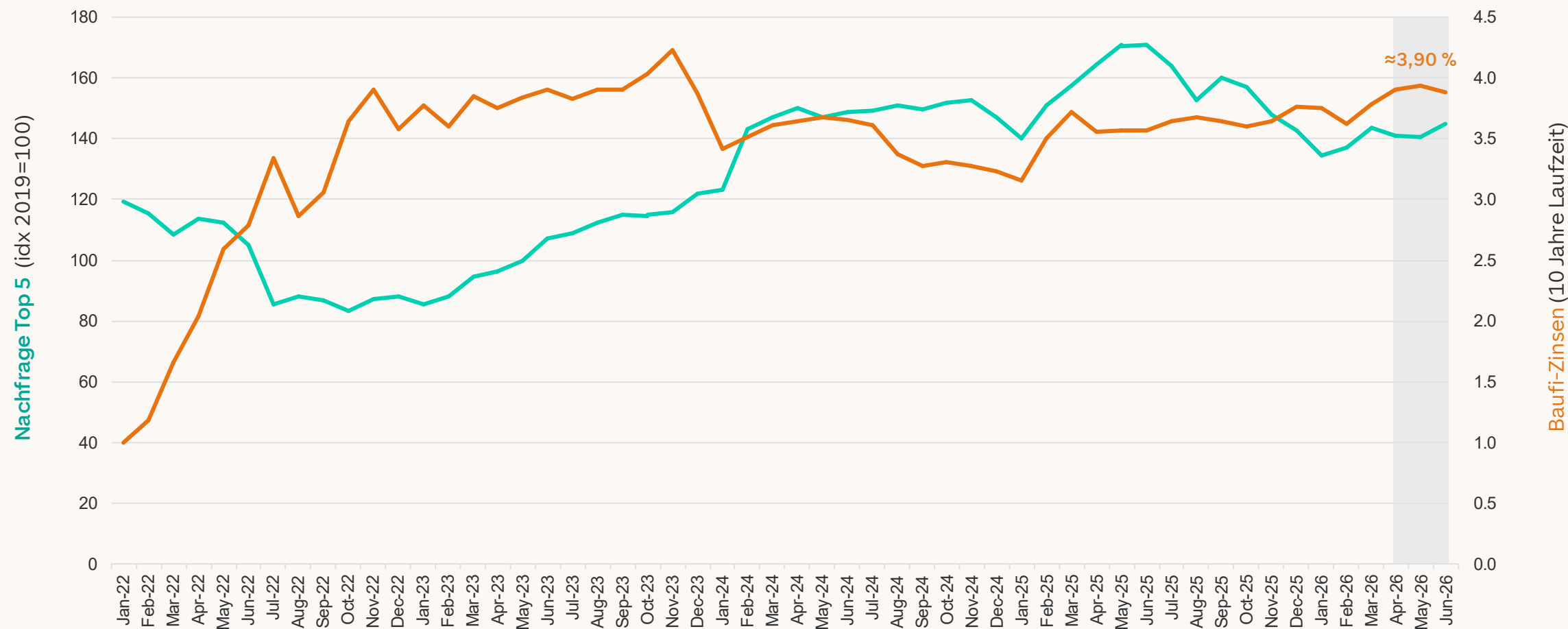
Das Volumen privater Baufinanzierung bleibt auf hohem Niveau

Volumen der Wohnungsbaukredite an private Haushalte, bereinigt um Preisentwicklung (Jan 2023 = 100)



Stabile Zinsen treiben die Kaufnachfrage leicht nach oben

Entwicklung der Kaufnachfrage in den Metropolen und der Baufinanzierungszinsen

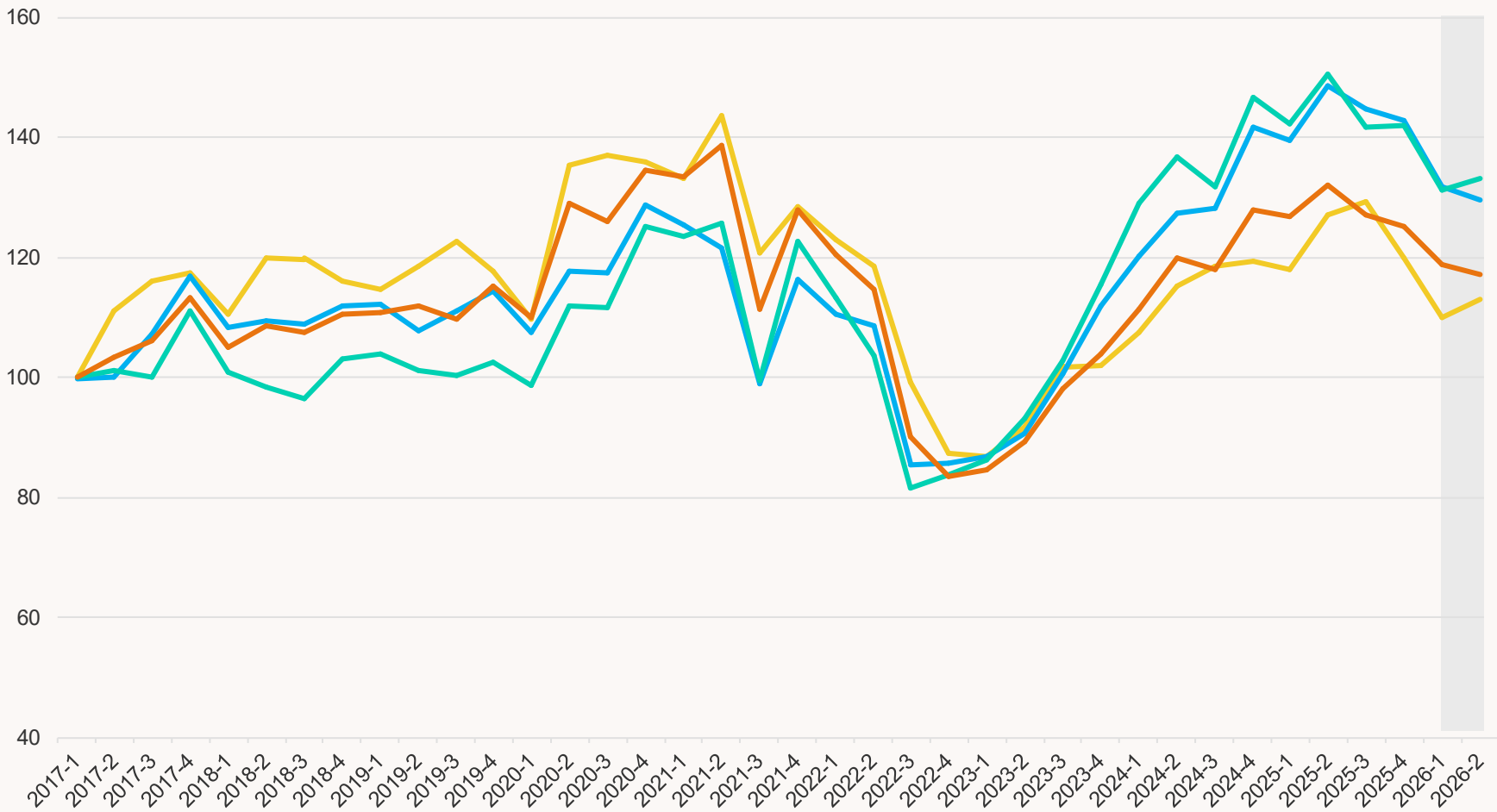


Wie entwickelt sich der Markt für Immobilien zum Kauf?



Nachfrageanstieg zeigt sich in den Metropolen und im ländlichen Raum

Interessent:innen für Kauf nach Regionsklassen (indexiert, Quartal 2017-1 = 100)



Nachfrageentwicklung

Quartalsvergleich

- +2 % Metropolen
- 2 % Kreisfreie Städte
- 1 % Metropolen Umland
- +3 % Ländlicher Raum

Wer treibt die Kaufnachfrage?

Metropolen

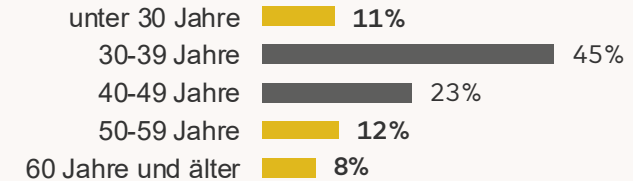
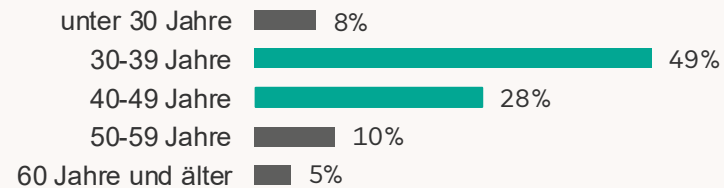
Ländlicher Raum

Profil

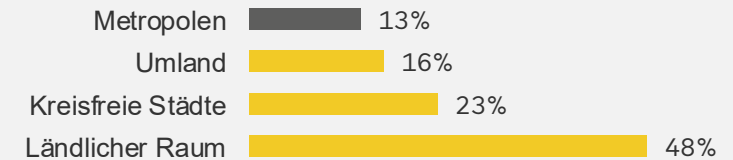
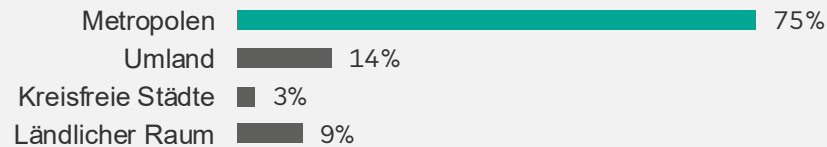
Gut verdienende Angestellte und Selbstständige zw. 30-40 Jahren suchen eine gut angebundene Wohnung.

Junge (angehende) Familien aus dem ländl. Raum mit geringem Budget suchen ein Haus für sich.

Altersstruktur



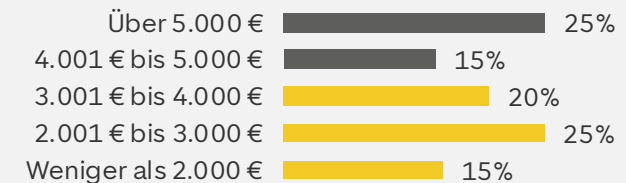
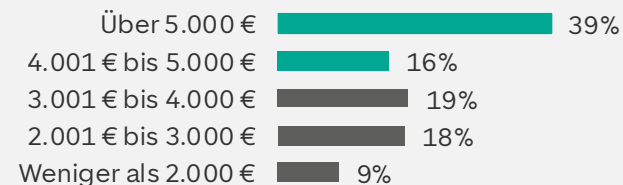
Herkunft



Haushaltsgröße

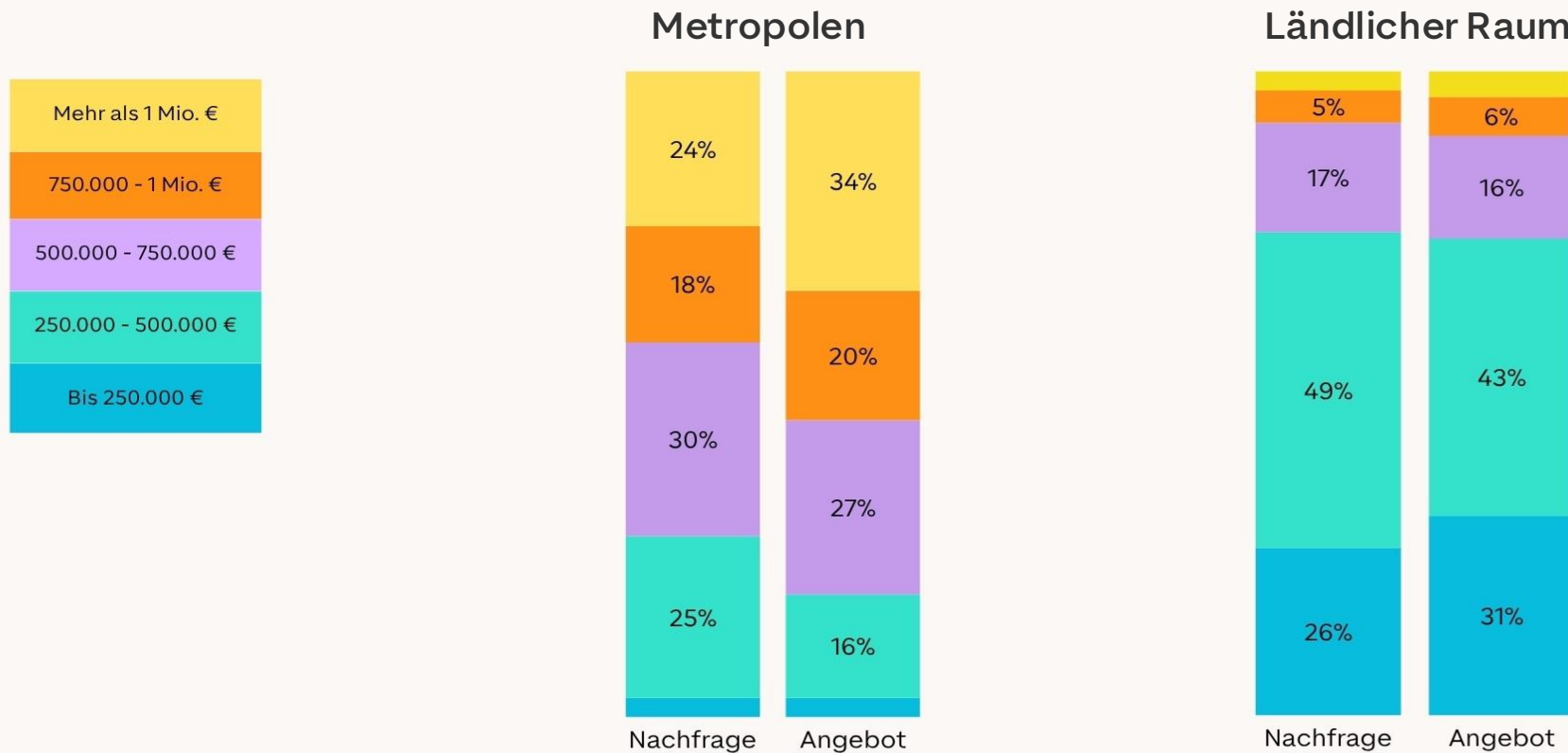


Haushalts- Nettoeinkommen



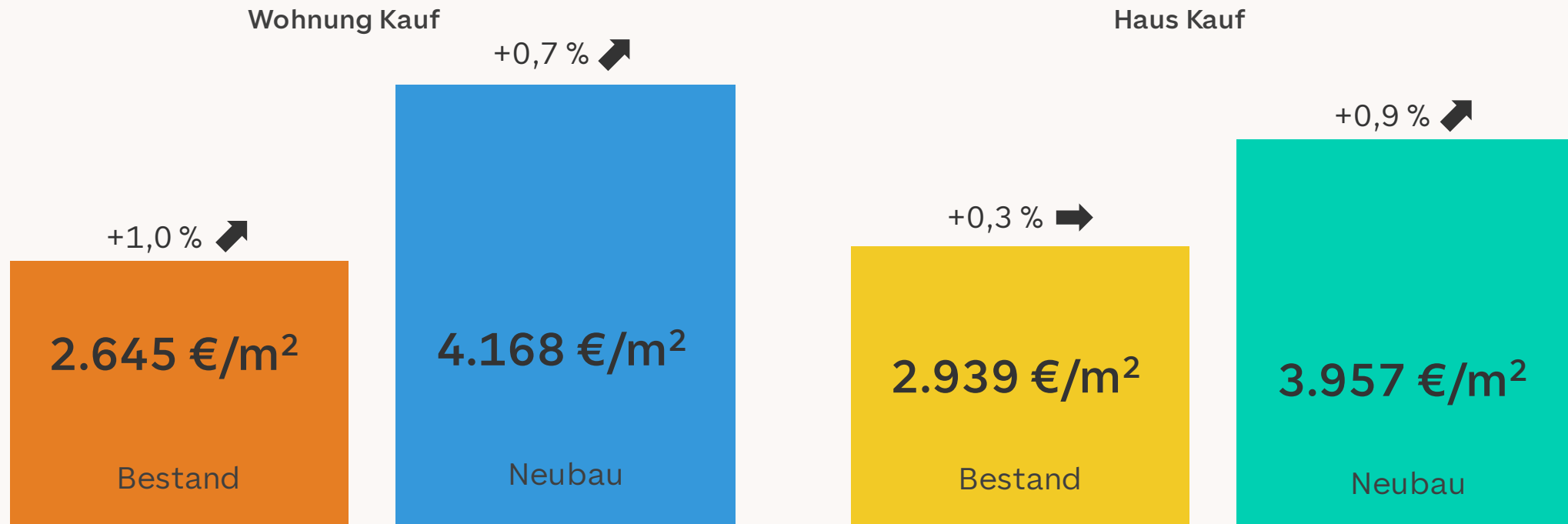
Mehr Angebot als Nachfrage bei Millionen-Objekten in den Metropolen – und bei günstigen Angeboten im ländlichen Raum

Angebot und Nachfrage nach Preiskategorien



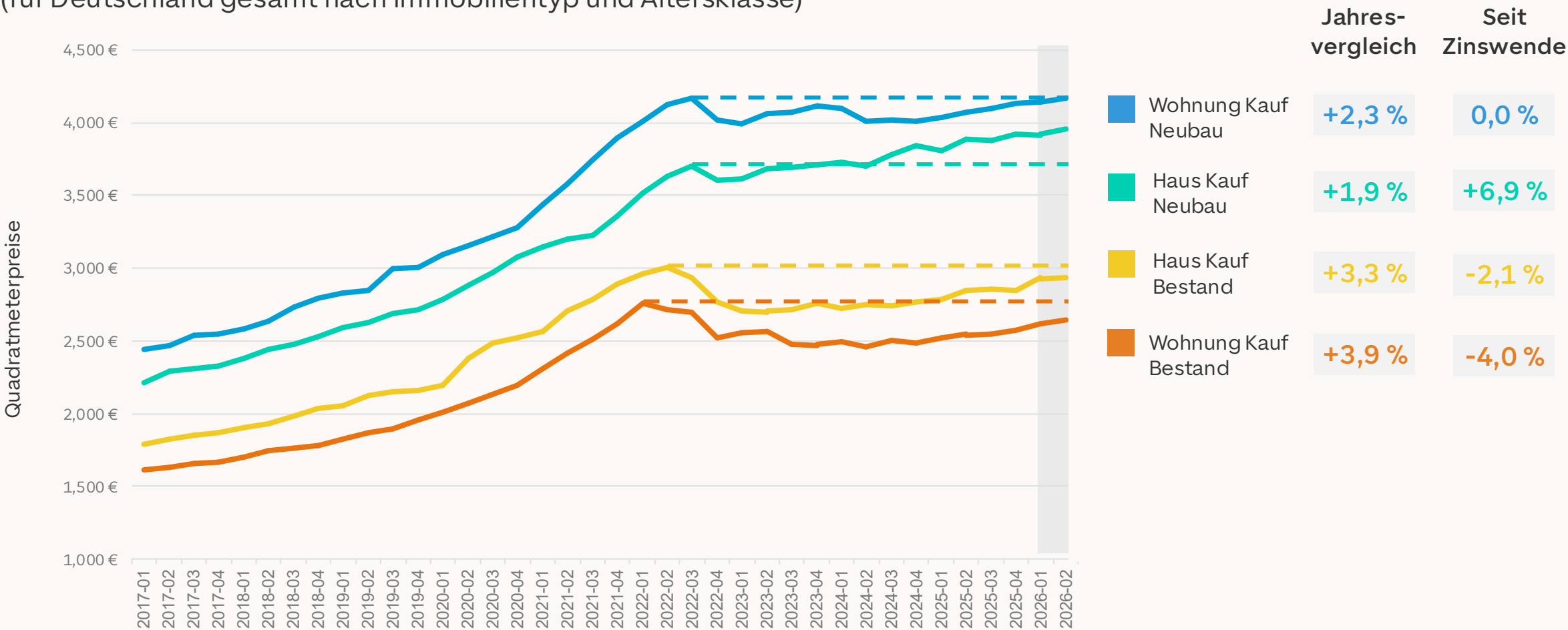
Kaufpreise steigen durchweg außer bei Häusern im Bestand

Preisentwicklung im Quartalsvergleich (Q1 2026 vs. Q4 2025)
für Deutschland gesamt nach Immobilientyp und Altersklasse



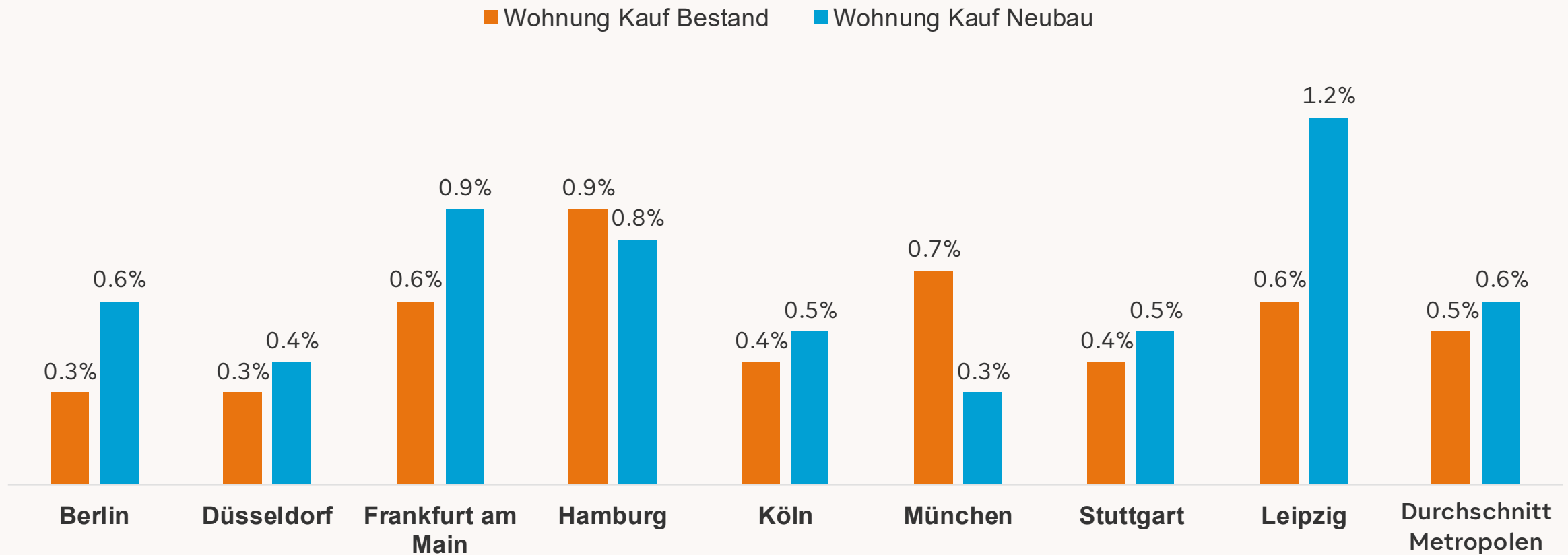
Preise für Bestandsimmobilien holen im Jahresvergleich am stärksten auf – liegen aber noch unter dem Niveau vor der Zinswende

Preisentwicklung Q1 2017 bis Q2 2026
(für Deutschland gesamt nach Immobilientyp und Altersklasse)



Kaufpreise wachsen in allen Metropolen moderat

Preisentwicklung im Quartalsvergleich (Q2 2026 vs. Q1 2026)
für Eigentumswohnungen in Metropolen



Verhandlungsspielraum sinkt besonders in Hamburg, Düsseldorf und Berlin

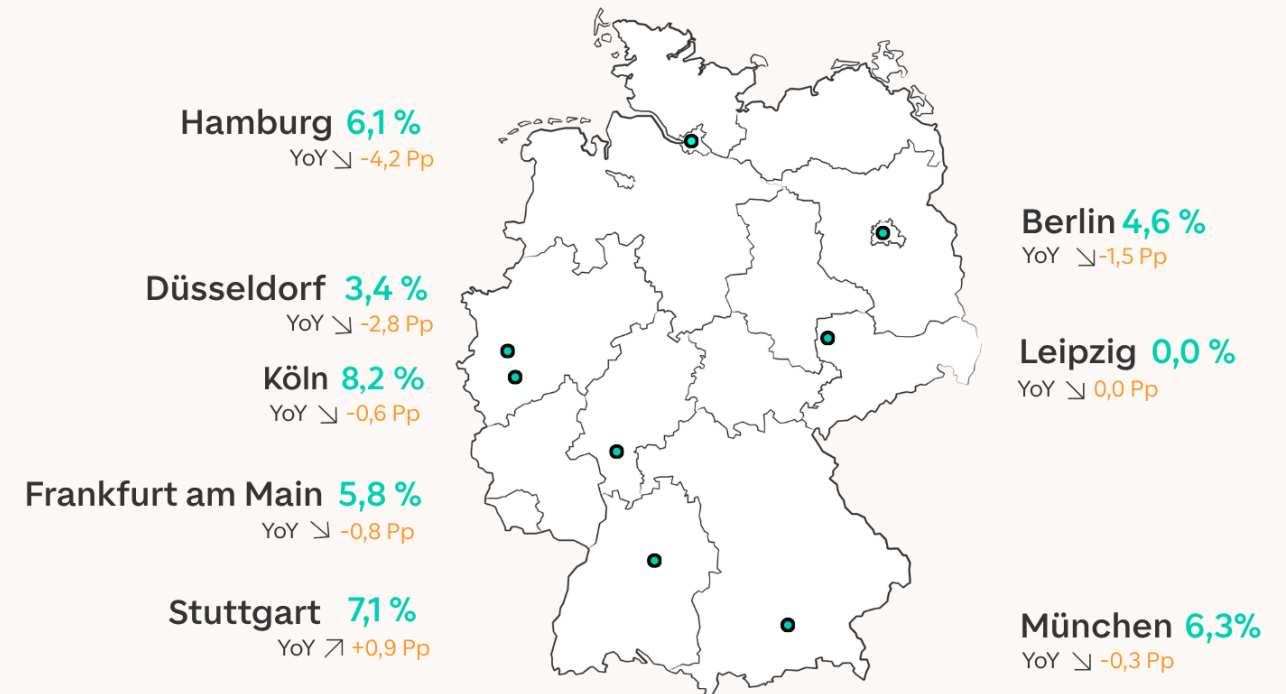
Verhandlungsspielraum
Mai 2026

5,8 %

Verhandlungsspielraum
Mai 2025

6,9 %

Differenz Angebotspreis vs. Kaufpreise
(Mai 2026 vs. Mai 2025)



Quelle: Sprengnetter / ImmoScout24

Auswertung von über 1,5 Mio. Angebotspreisen und 350.000 Kaufpreisen , Mai 2026.

Höhere Zinsen können Anschlussfinanzierung verteuern

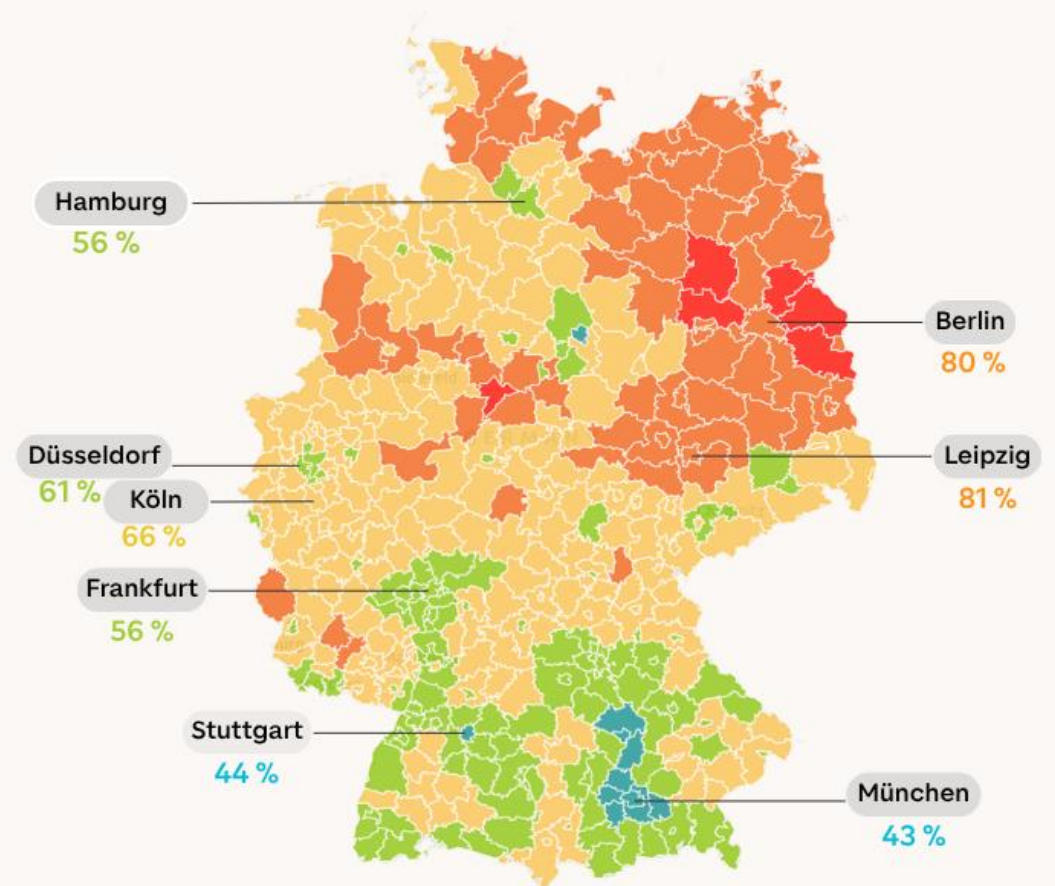
Beispielrechnung für **Bestandshaus in Köln**
nach 10 J. Sollzinsbindung:

	2016	2026
	Kaufpreis: 439.000€	Immobilienwert: 728.000 €
	Darlehen (80%): 351.000€	Restschuld: 275.631 €
Sollzins	1,4 %	3,9 %
Tilgung	2 %	2 %
Monats- rate	995 €	1.355 €
Mehrbelastung pro Monat:		+360 € (+36 %)

Immobilien sind deutschlandweit deutlich im Wert gestiegen

Preisentwicklung Q2 2016 vs. Q2 2026

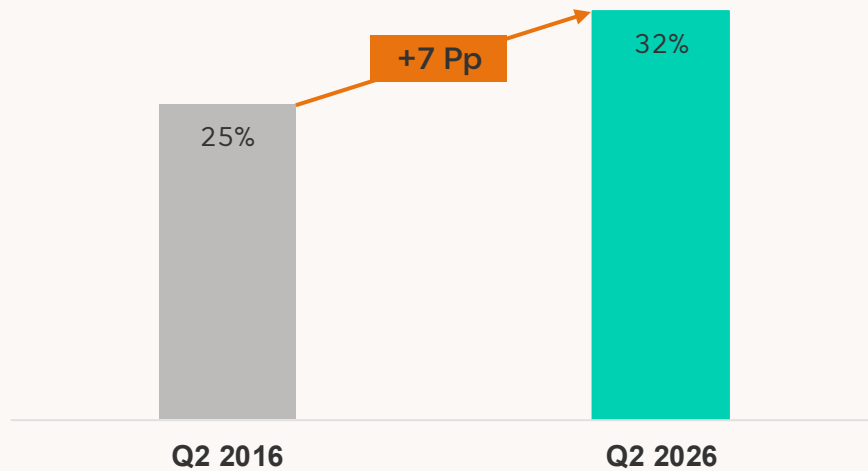
● bis 50 % ● 51 - 65 % ● 66 - 80 % ● 81 - 100 % ● über 100 %



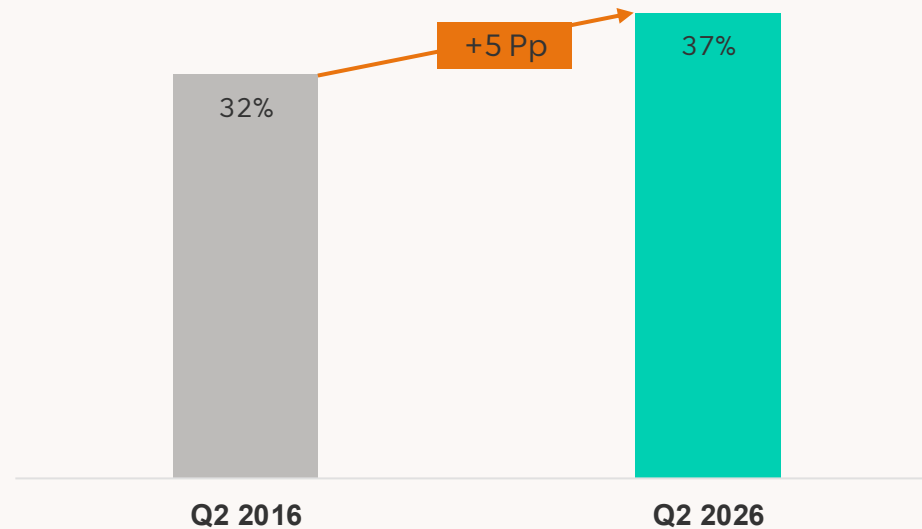
Teure Anschlussfinanzierung und hohe Sanierungskosten bringen mehr Immobilien mit schlechter Energieeffizienz auf den Markt

Entwicklung des Angebotsanteils von Einfamilienhäusern mit den Energieeffizienzklassen G und H

Nachfragestarke Regionen



Nachfrageschwache Regionen



FAZIT

Kauf

Stabile Zinsen, stabile Nachfrage

Attraktiv für Eigentum sind insbesondere die **Metropolen**, wo gute Lagen Wertstabilität versprechen, sowie der **ländliche Raum**, der erschwinglich bleibt.

Stabile Preisentwicklung

Preise für Bestandswohnungen verzeichnen den zweithöchsten Jahresanstieg seit der Zinswende. Die Preise für Neubauwohnungen erreichen wieder das Niveau der Höchstpreise von 2022.

Teure Anschlusszinsen, hohe Werte

Nach 10 Jahren Sollzinsbindung trifft eine Anschlussfinanzierung auf höhere Zinsen – gestiegene Immobilienwerte können die Konditionen jedoch verbessern.

Verkaufen statt Sanieren

In nachfragestarken Regionen gehört inzwischen **jedes dritte angebotene Einfamilienhaus zu den niedrigsten Energieeffizienzklassen** (32 Prozent) – vor zehn Jahren war es nur jedes vierte Haus (25 Prozent).

Haben Sie
Fragen?

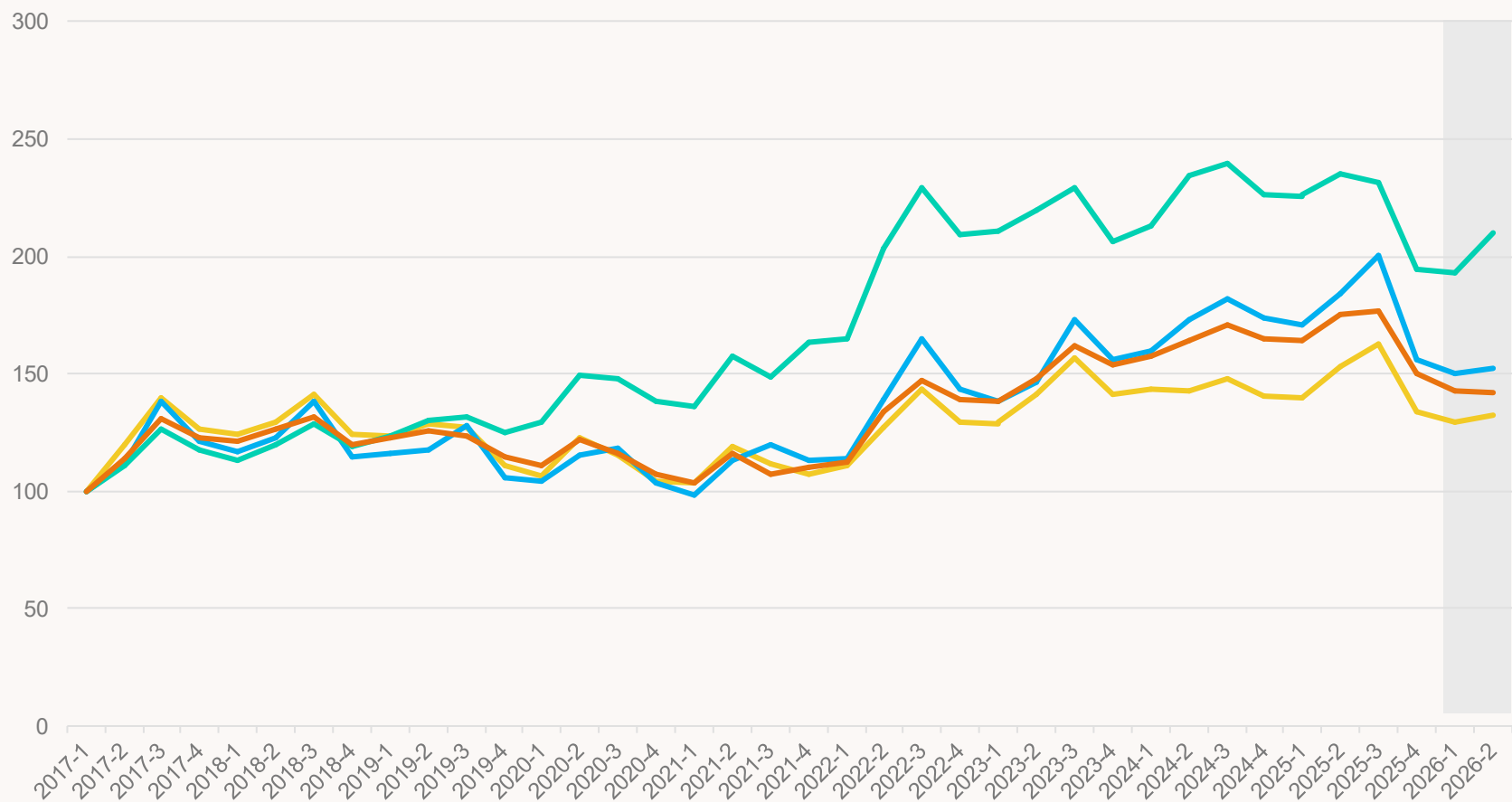
Wie entwickelt sich der **Mietmarkt** in Deutschland?



Nachfrage legt in den Metropolen zu

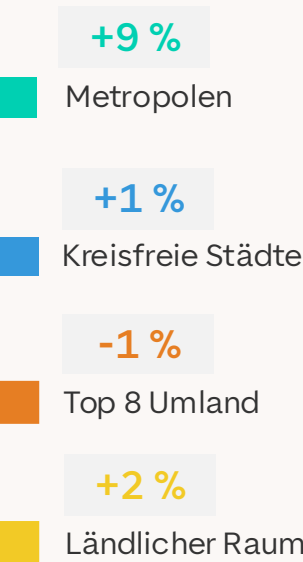
In allen Regionen liegt die Nachfrage noch deutlich unter dem Vorjahresniveau

Interesse an Mietangeboten (indexiert, Quartal 2017-1 = 100)



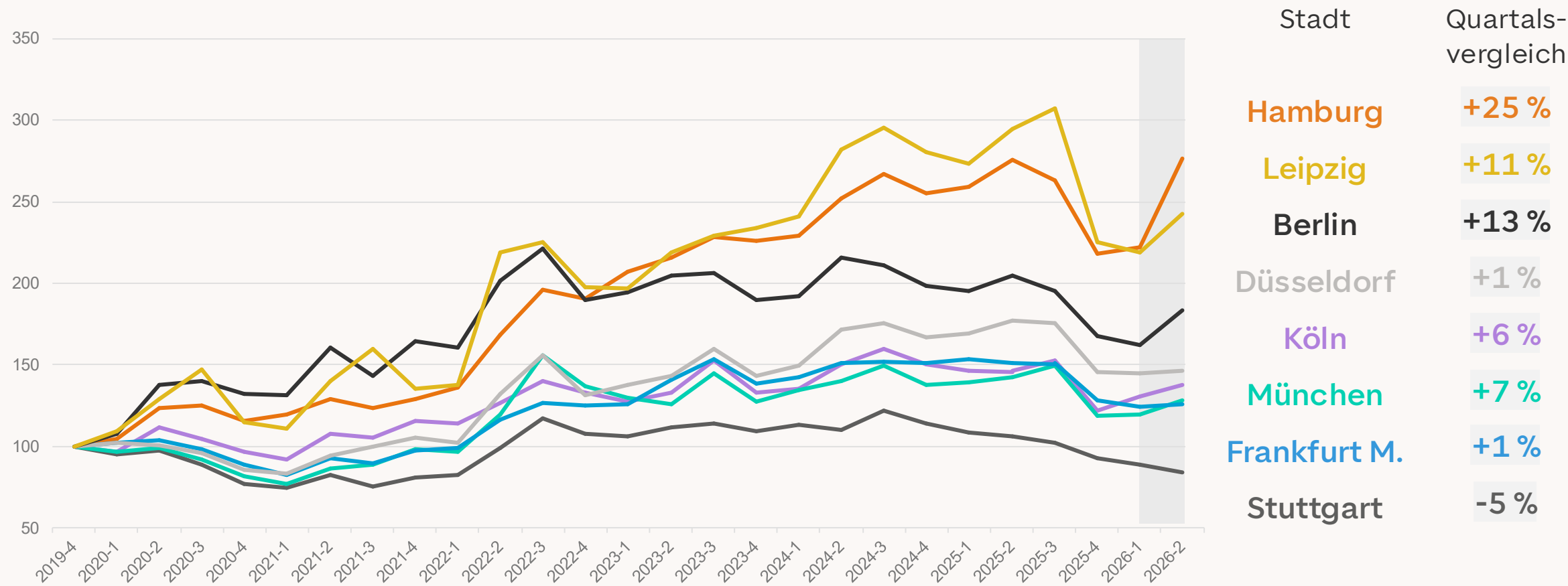
Nachfrageentwicklung

Quartalsvergleich



Besonders stark steigt die Mietnachfrage in Hamburg, Berlin und Leipzig – in Stuttgart geht sie zurück

Nachfrage nach Bestandswohnungen zur Miete (indexiert, Quartal 2019-4 = 100)



Wer sucht zur Miete?

Metropolen

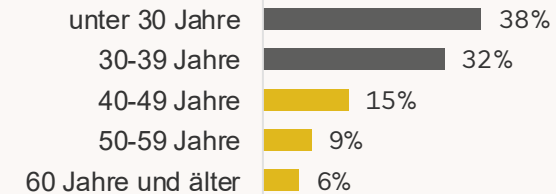
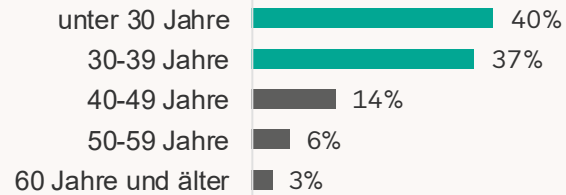
Ländlicher Raum

Profil

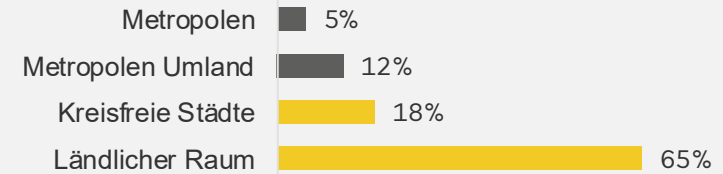
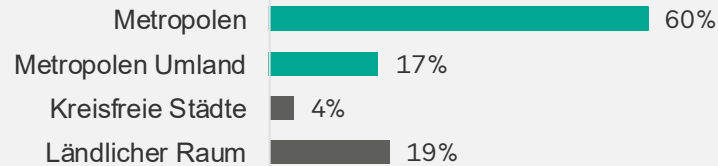
Junger urbaner Single, bereits in der Großstadt verankert, sucht eine zentrale Mietwohnung mit guter Lage und Anbindung.

Lokal gebundener Haushalt sucht eine preislich tragbare Mietwohnung im vertrauten Umfeld.

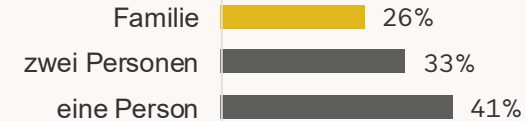
Altersstruktur



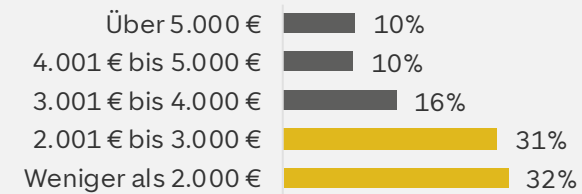
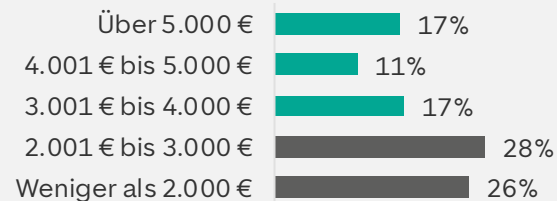
Herkunft



Haushaltsgröße



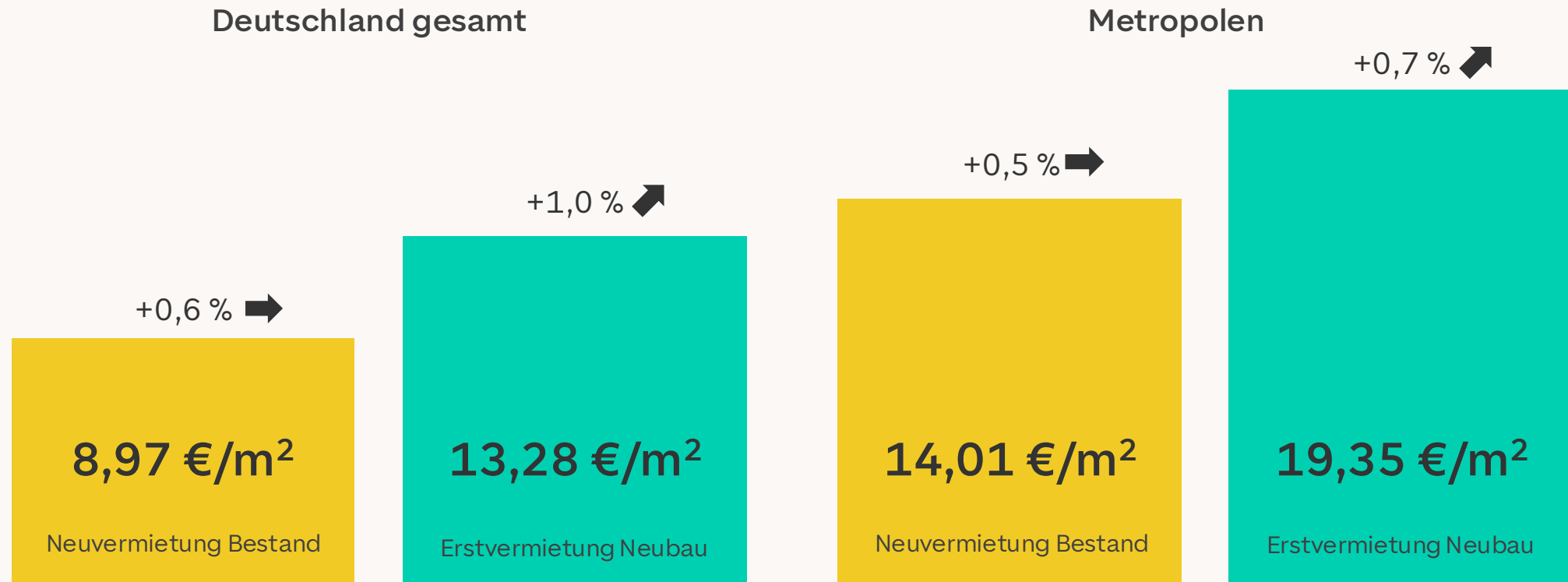
Haushalts-Nettoeinkommen



Angebotsmieten steigen für Bestand und Neubau nur moderat

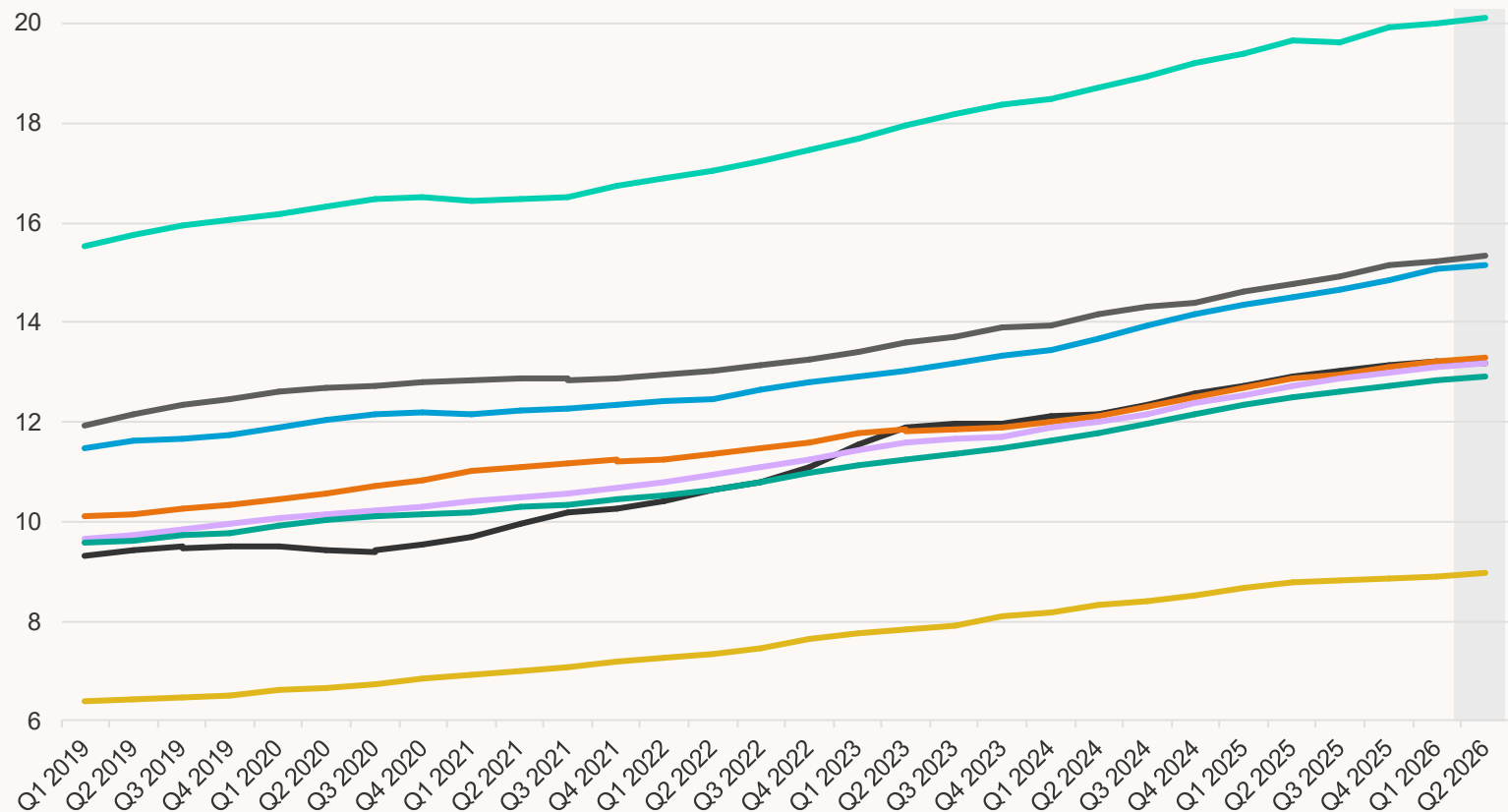
Entwicklung der Angebotsmieten im Quartalsvergleich (Q2 2026 vs. Q1 2026)

bei der Neuvermietung von Wohnungen für Deutschland und die Metropolen nach Altersklassen



Durchweg Seitwärtsbewegungen bei den Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Metropolen

Angebotsmieten bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen
(Q1 2019 bis Q2 2026)

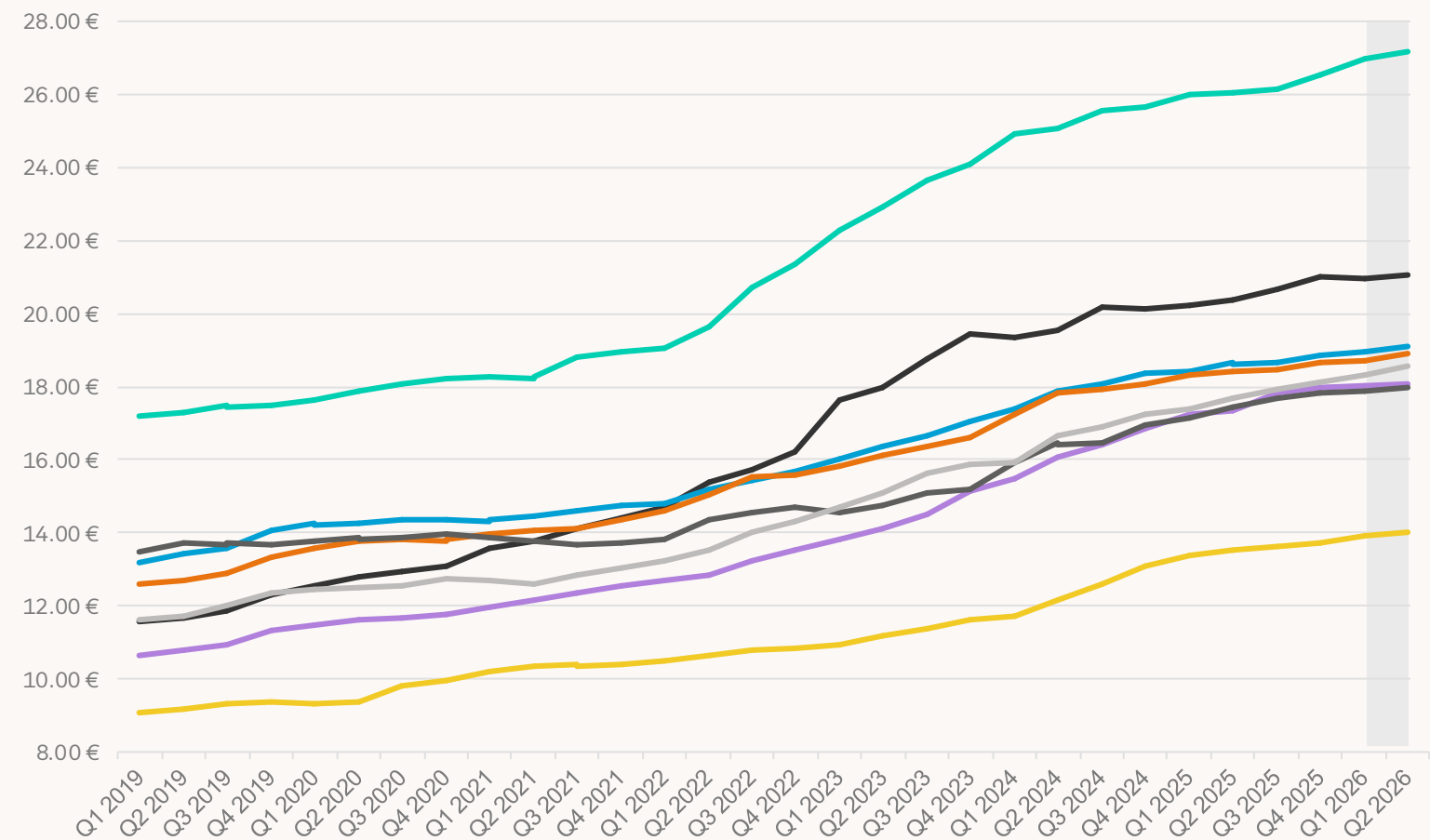


Stadt	Preis pro m²	Quartalsvergleich
München	20,12 €	+0,6 %
Stuttgart	15,32 €	+0,6 %
Frankfurt M.	15,13 €	+0,4 %
Hamburg	13,28 €	+0,6 %
Köln	13,19 €	+0,5 %
Berlin	13,18 €	-0,2 %
Düsseldorf	12,92 €	+0,5 %
Leipzig	8,97 €	+0,8 %
Metropolen-Durchschnitt	14,01 €	+0,5 %

Auch im Neubau verzeichnen die Mieten keine großen Preiszuwächse

Nur Hamburg und Düsseldorf legen um 1 Prozent zu

Angebotsmieten bei der Erstvermietung von **Neubauwohnungen**
(Q1 2019 bis Q2 2026)

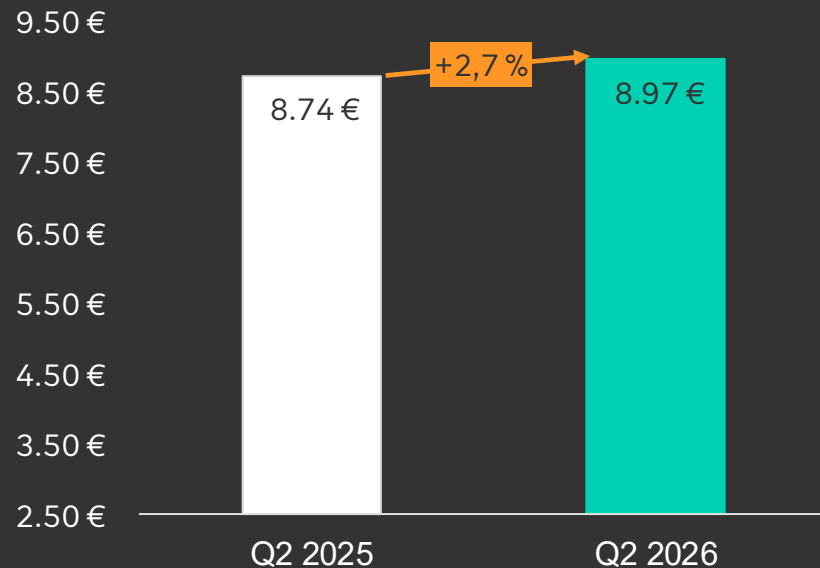


Stadt	Miete pro m ²	Quartalsvergleich
München	27,16 €	+0,6 %
Berlin	21,04 €	+0,2 %
Frankfurt M.	19,09 €	+0,7 %
Hamburg	18,89 €	+1,0 %
Düsseldorf	18,55 €	+1,1 %
Köln	18,09 €	+0,4 %
Stuttgart	17,98 €	+0,6 %
Leipzig	14,01 €	+0,8 %
Metropolen Durchschnitt	19,35 €	+0,7 %

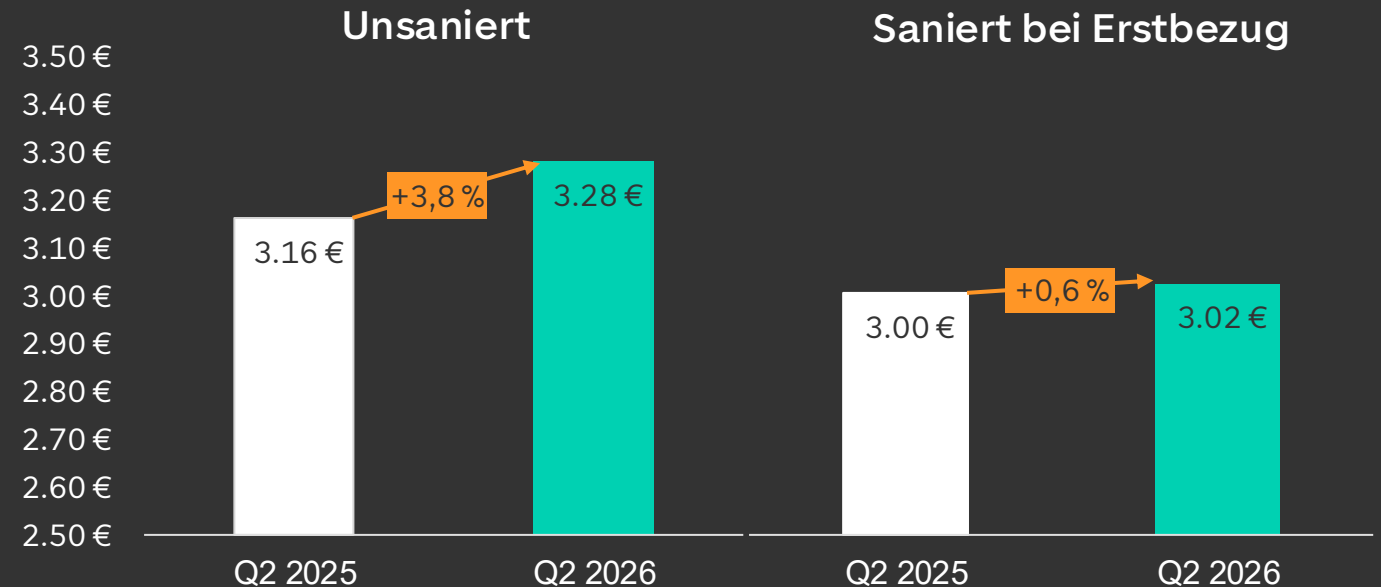
Nebenkosten unsanierter Wohnungen steigen stärker als Kaltmieten

Energetischer Zustand einer Wohnung entscheidet zunehmend über Wohnkosten

Kaltmiete pro Quadratmeter
von Bestandswohnungen



Nebenkosten pro Quadratmeter von Bestandswohnungen



FAZIT

Miete

Nachfrage nimmt wieder zu

Die Nachfrage nimmt insbesondere in den Metropolen wieder zu – am stärksten in Hamburg, Berlin und Leipzig. Besonders gefragt sind größere Wohnungen.

Ländlicher Raum wird attraktiver

Auch im ländlichen Raum wird wieder etwas mehr nach Mietwohnungen gesucht. Hier sind es vor allem lokal gebundene Haushalte mit geringerem Mietbudget.

Mieten bewegen sich seitwärts

Im bundesweiten Durchschnitt wie auch in den Metropolen entwickeln sich die Mieten für Bestand und Neubau seitwärts – mit moderaten Steigerungen in Hamburg und Düsseldorf.

Nebenkosten treiben Wohnkosten

Nebenkosten für unsanierte Bestandswohnungen steigen im Jahresvergleich stärker als die Kaltmieten und werden damit zum zunehmenden Kostenreiber.

Haben Sie
Fragen?

Vielen Dank für Ihre **Aufmerksamkeit**

pr@immoscout24.com
www.immobilienscout24.de

Immobilien Scout GmbH
Invalidenstraße 65 • 10557 Berlin

