



# ImmoScout24 WohnBarometer

1. Quartal  
2026



# Kurz erklärt

Der Quartalsreport zur Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts



ImmoScout24  
WohnBarometer

## 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

# Zeichen der Erholung

**+10,8%**

Mehr Baugenehmigung  
2025 im Vgl. zu 2024

**+15,1%**

Mehr Baufinanzierungs-  
volumina Vgl. Dez 2025 zu  
Dez 2024

**+17,5%**

Mehr Transaktionsvolumen  
bei privaten und  
gewerblichen Immobilien  
Vgl. 2025 vs. 2024

# Nahost, Öl, Zinsen: Wie krisenfest ist der Immobilienmarkt 2026?

Wird ein neuer Ölpreisschock zum Bremsen der Markterholung?

Ölpreise

**+50%**

seit Ende Februar

Inflation

**2,7%**

im März 2026

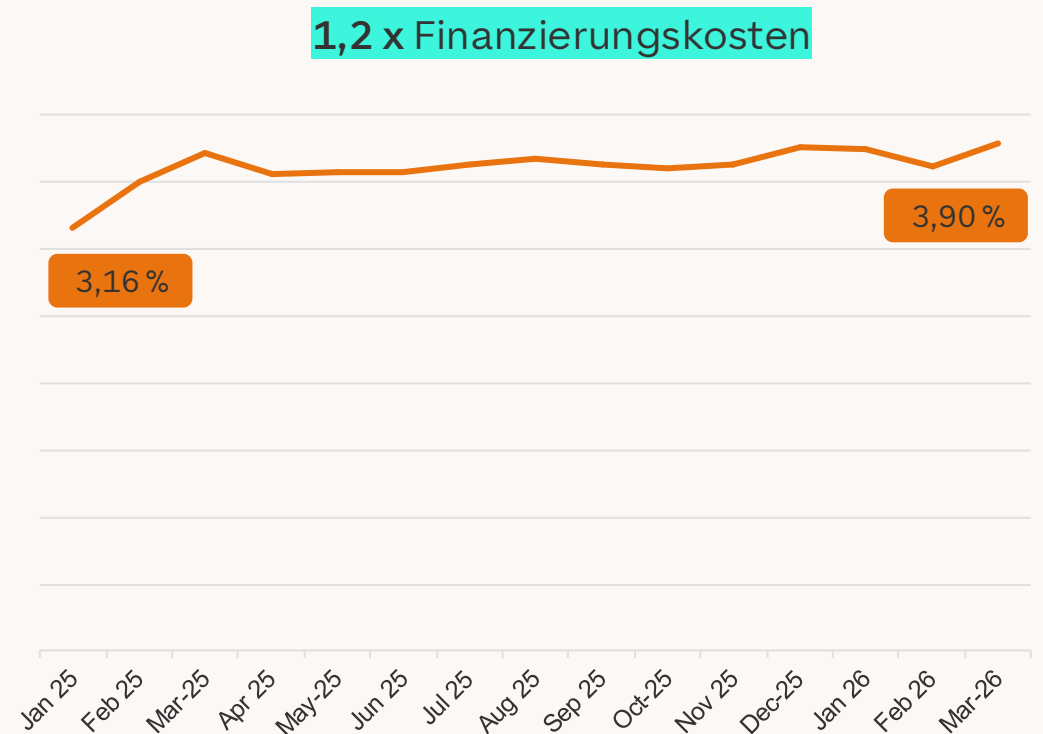
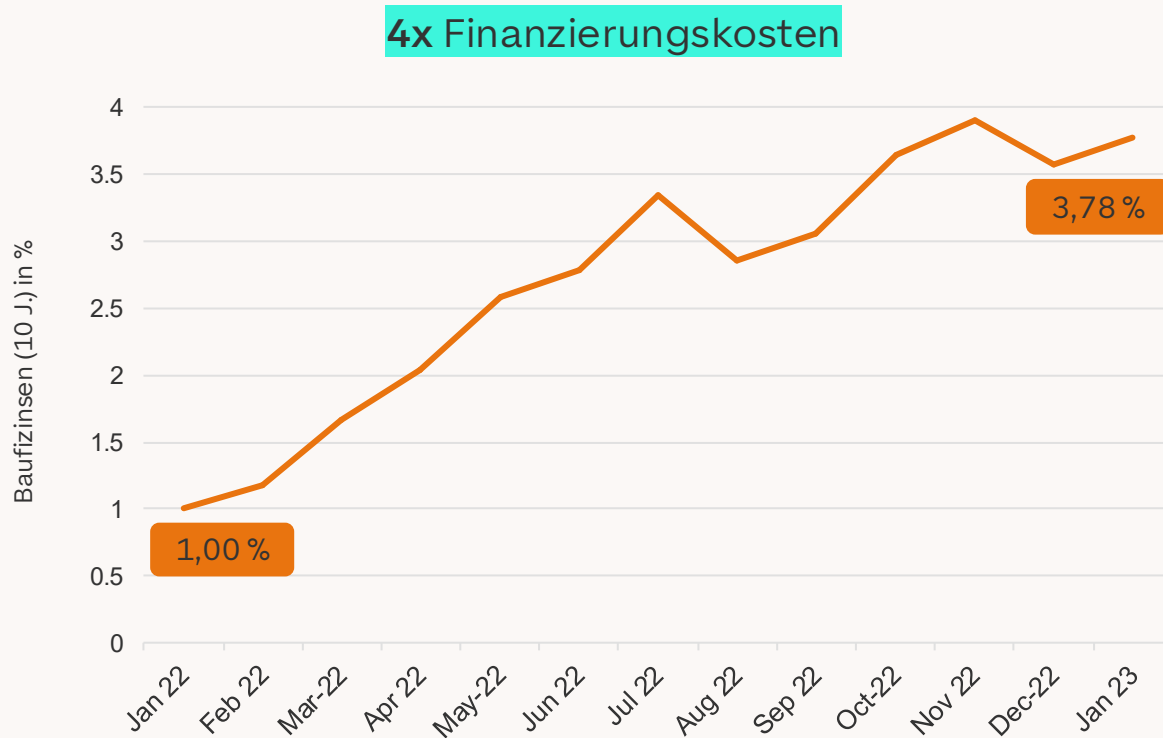
Sparneigung  
GfK-Konsumklima

**18,5 P.**

So hoch wie seit der  
Finanzkrise 2008 nicht mehr

# Ein Zins-Schock wie im Jahr 2022 ist nicht zu erwarten

Entwicklung der **Baufizinsen (10 J.)**



# Implikationen für den Wohnungsmarkt

3,09 %

Bundesanleihe-Rendite  
(10 Jahre) März 2026

3,90 %

Finanzierungs-  
Zinsen

## Mietmarkt:

- **Kurzfristig:** Zurückhaltung beim Umzug
- **Mittelfristig:** höhere Energie- und Nebenkosten verstärken die Warmmietenbelastung

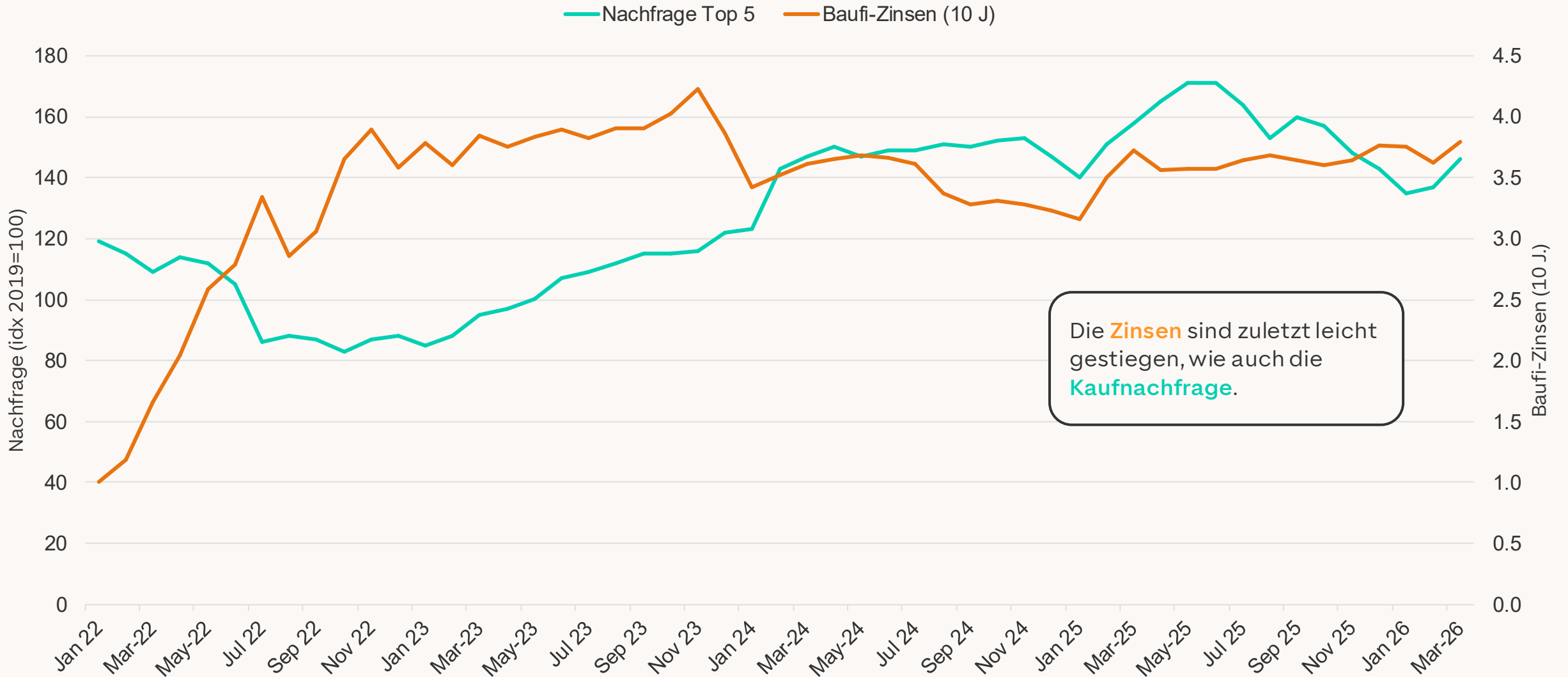
## Kaufmarkt:

- **Kurzfristig:** Nachfrageanstieg um Zinsen zu sichern
- **Mittelfristig:** mehr Zurückhaltung erwartbar wegen Unsicherheit, höheren Zinsen und Energiekosten

# Wie entwickelt sich der Markt für Immobilien zum Kauf?



# Ausblick auf steigende Zinsen treibt Kaufnachfrage im März

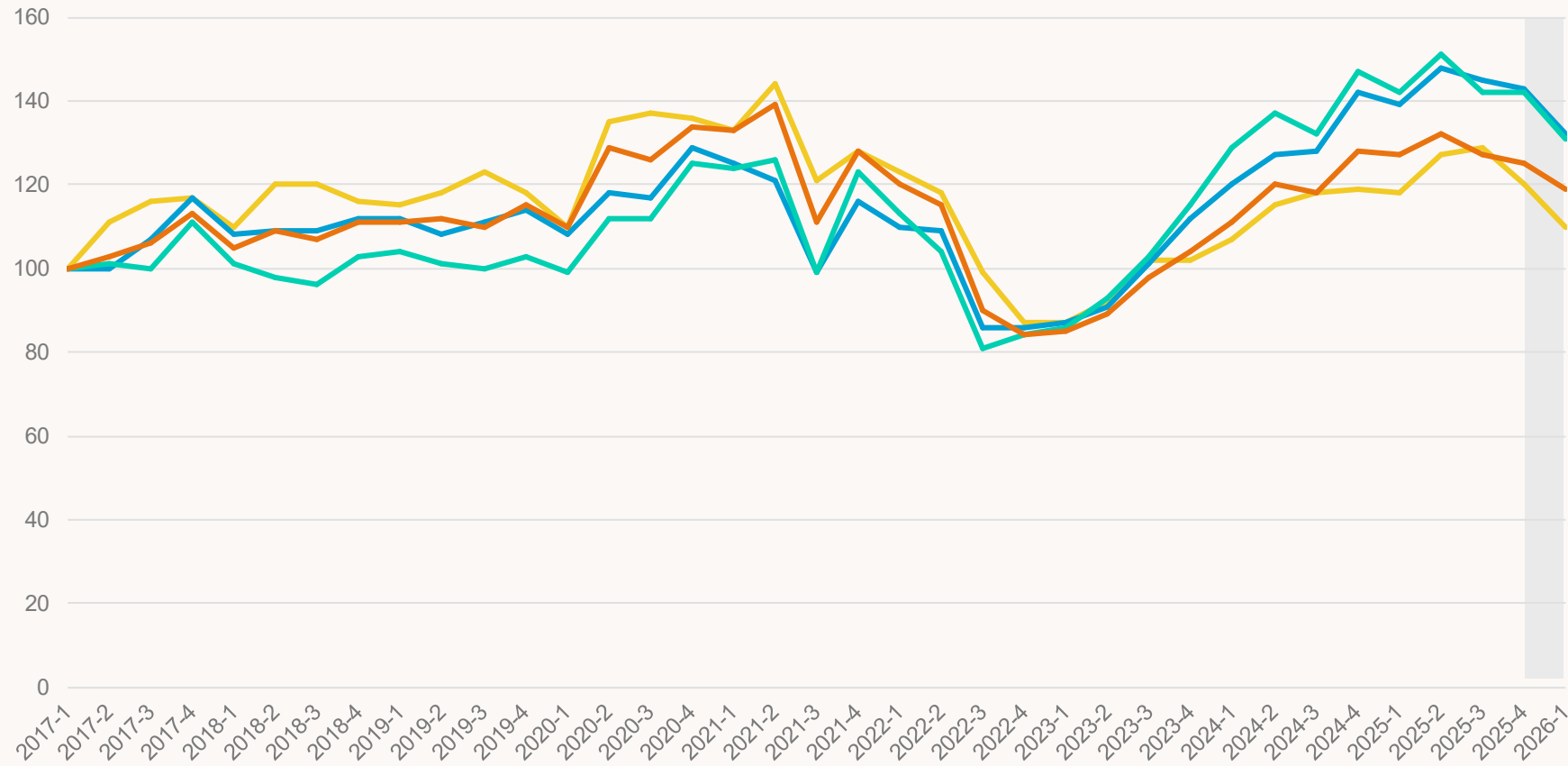


Die **Zinsen** sind zuletzt leicht gestiegen, wie auch die **Kaufnachfrage**.

# Kaufinteresse nimmt aufgrund eines schwachen Jahresbeginns ab

## Metropolen und Städte weiterhin deutlich stärker nachgefragt als 2020/21

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



Nachfrageentwicklung

Quartalsvergleich

-8 %

Metropolen

-8 %

Kreisfreie Städte

-5 %

Top 8 Umland

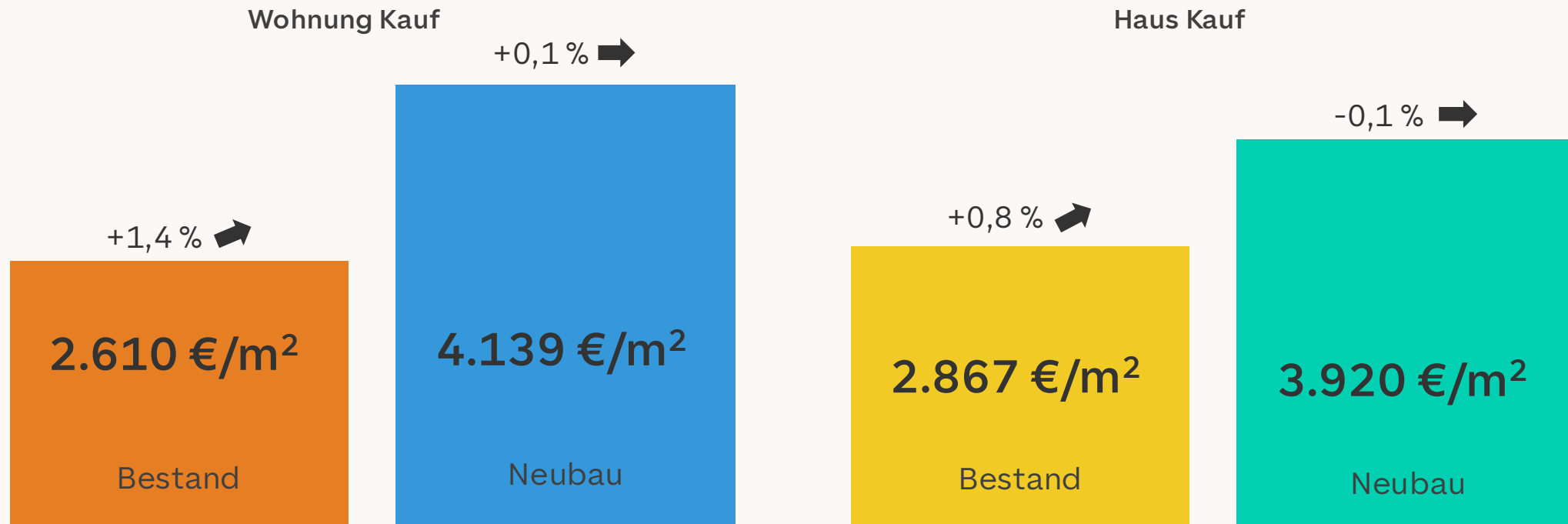
-8 %

Ländlicher Raum

# Preise für Bestandsimmobilien wachsen, Neubau ist stabil

Preisentwicklung im Quartalsvergleich (Q1 2026 vs. Q4 2025)

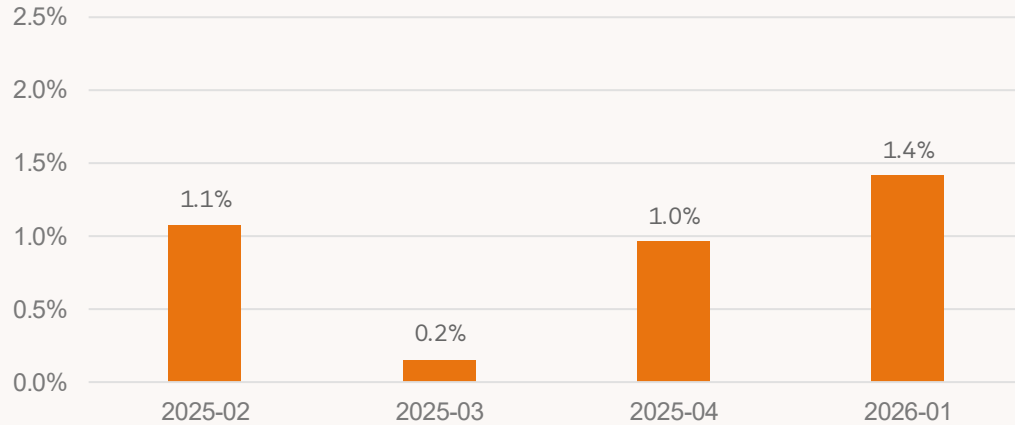
für Deutschland gesamt nach Immobilientyp und Altersklasse



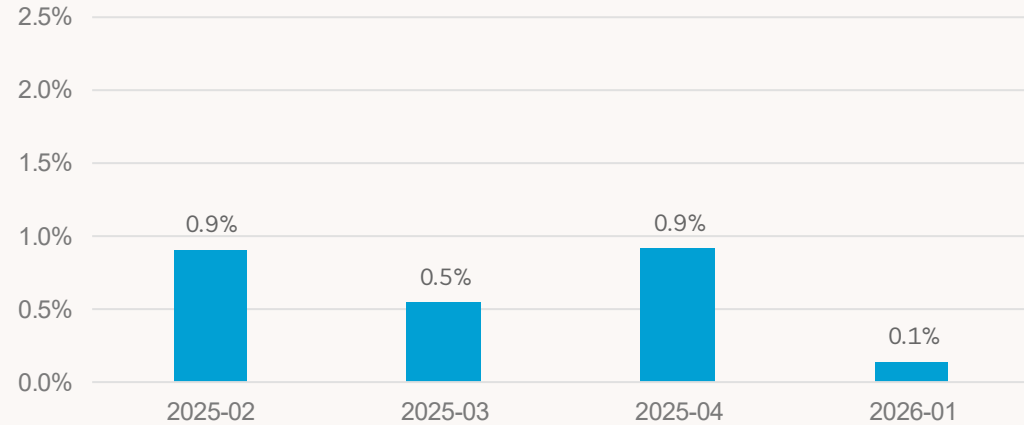
# Abschwächende Preisdynamik – Ausnahme Bestandswohnungen

Kaufpreisentwicklung der einzelnen Quartale – Q2 2025 bis Q1 2026

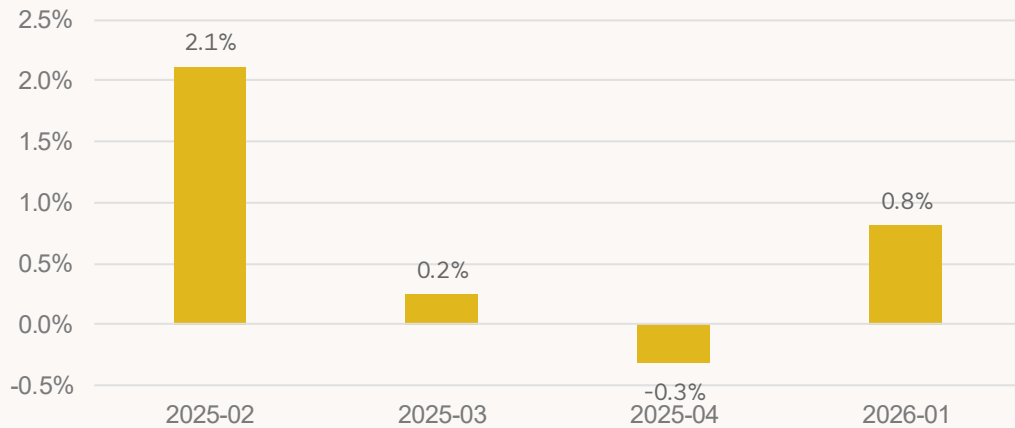
## Wohnung Bestand



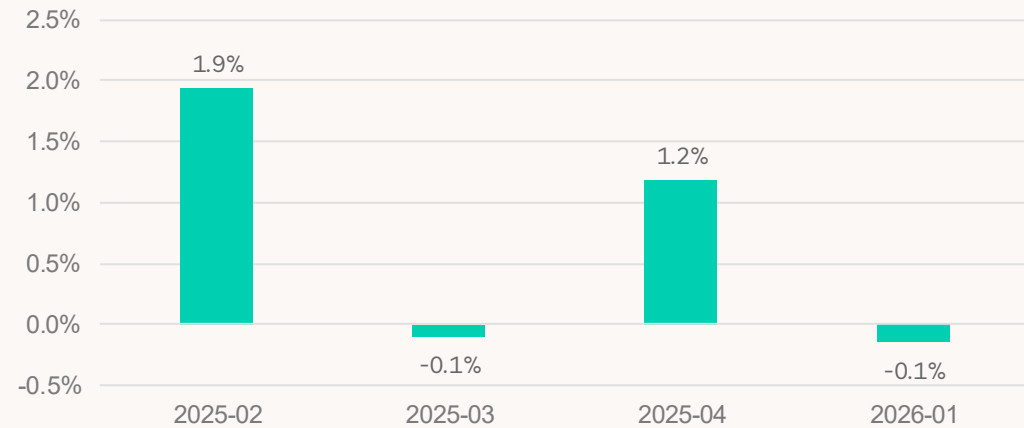
## Wohnung Neubau



## Haus Bestand



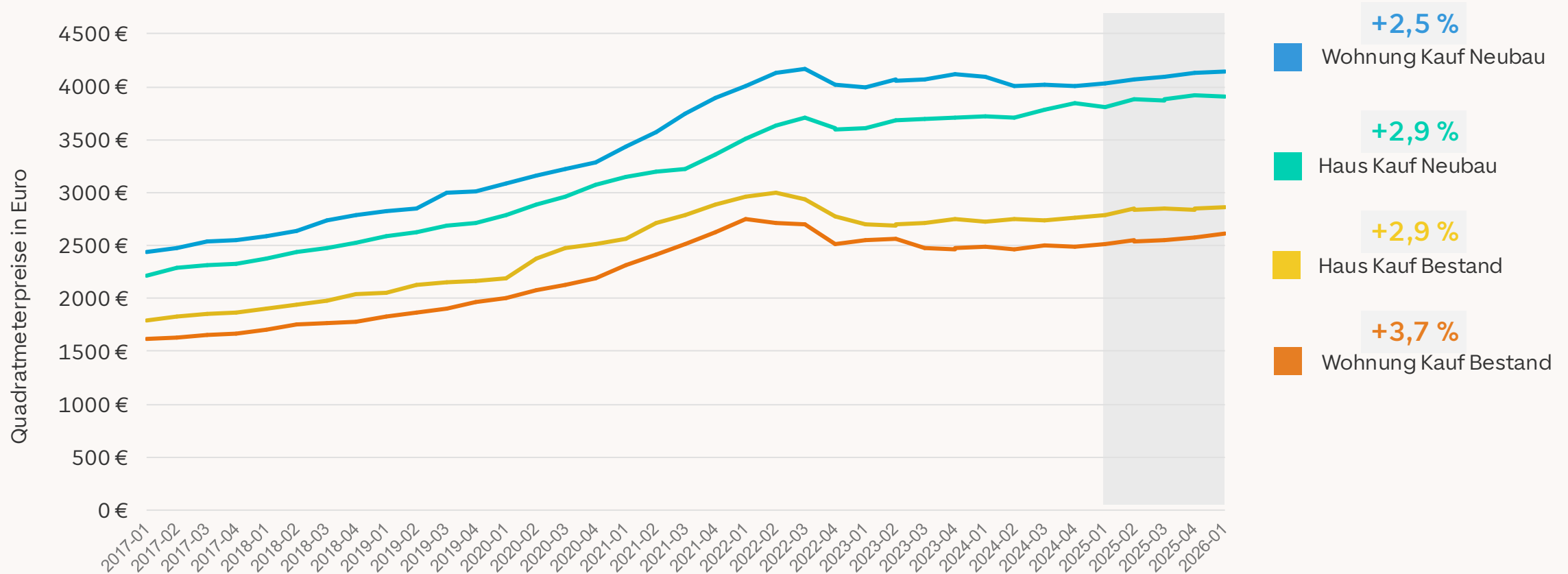
## Haus Neubau



# Nachhaltige Preisstabilität über alle Segmente hinweg

Preisentwicklung Q1 2017 bis Q1 2026

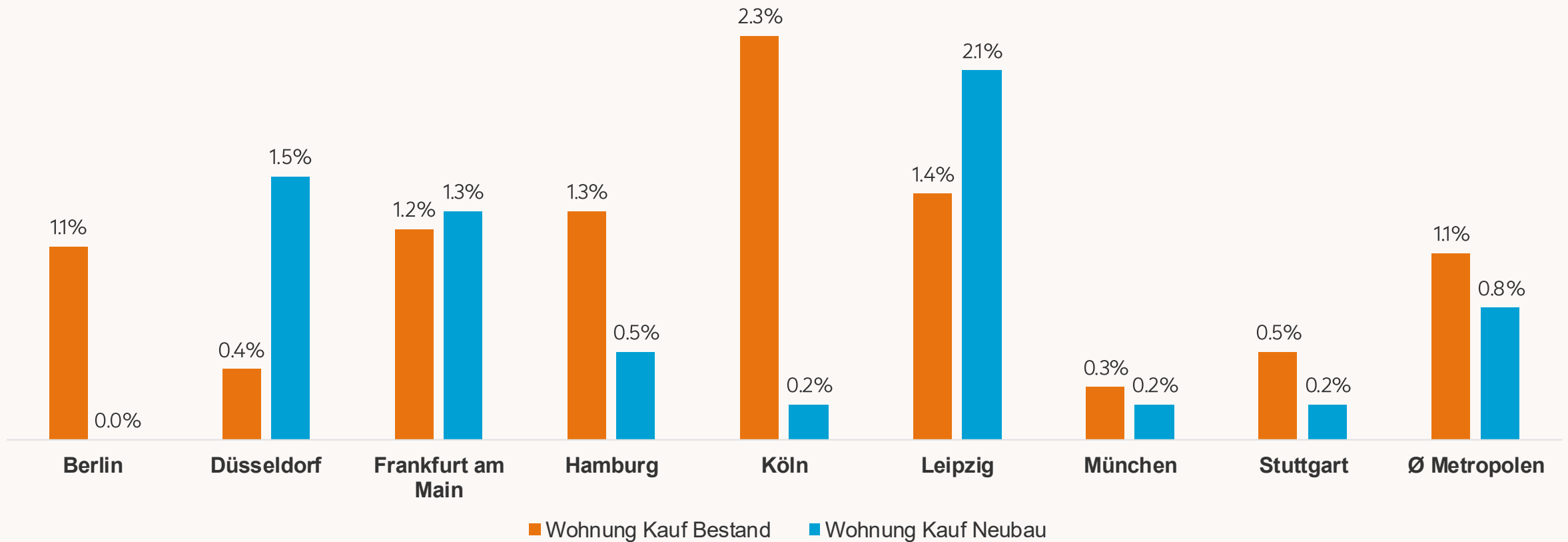
für Deutschland gesamt nach Immobilientyp und Altersklasse



*Bestand: Baujahr älter als zwei Jahre zum Betrachtungszeitpunkt*  
*Neubau: Baujahr jünger als zwei Jahre zum Betrachtungszeitpunkt*

# Moderate Preisanstiege in allen Metropolen

Preisentwicklung im Quartalsvergleich (Q1 2026 vs. Q4 2025)  
für Eigentumswohnungen in Metropolen



■ Wohnung Kauf Bestand ■ Wohnung Kauf Neubau

# Verhandlungsspielraum ist in den deutschen Metropolen fast um ein Viertel gesunken

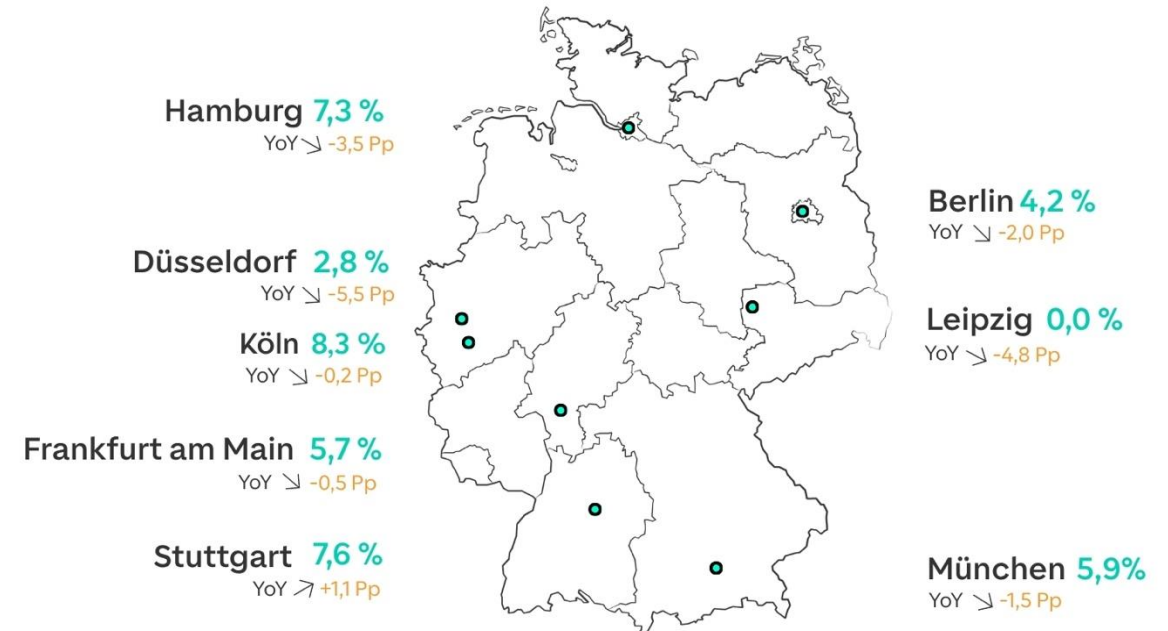
Verhandlungsspielraum  
Februar 2025

**7,4 %**

Verhandlungsspielraum  
Februar 2026

**5,9 %**

Differenz Angebotspreis vs. Kaufpreise (Februar 2026)



# FAZIT

# Kauf

## Unsicherheit bremsen Nachfrage

Wirtschaftliche Unsicherheiten führen zur **Zurückhaltung**. Im ersten Quartal ist die Kaufnachfrage gesunken.

## Nachfrage steigt im März

**Kurzfristige Nachfrageanstieg** ist darauf zurück zu führen, dass viele Kaufinteressierte noch das **aktuelle Zinsniveau** nutzen wollen.

## Preisdynamik nimmt ab

Die **Kaufpreise steigen nicht mehr so stark** wie in den vorherigen Quartalen. Die Ausnahme sind Eigentumswohnungen im Bestand.

## Seitwärtsbewegung zu erwarten

Aufgrund des **Konflikts im Nahen Osten** und der Zurückhaltung bei der Kaufnachfrage ist mit einer weiter abflachenden Preisdynamik zu rechnen.

# Zitat

*„Viele Kaufinteressierte warten derzeit wegen der wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten ab. Der Nachfrageanstieg im März ist aus unserer Sicht kurzfristig zur Sicherung noch niedrigerer Zinsen. Für den weiteren Jahresverlauf erwarten wir eine Seitwärtsbewegung der Preise.“*

Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24

Haben Sie  
Fragen?

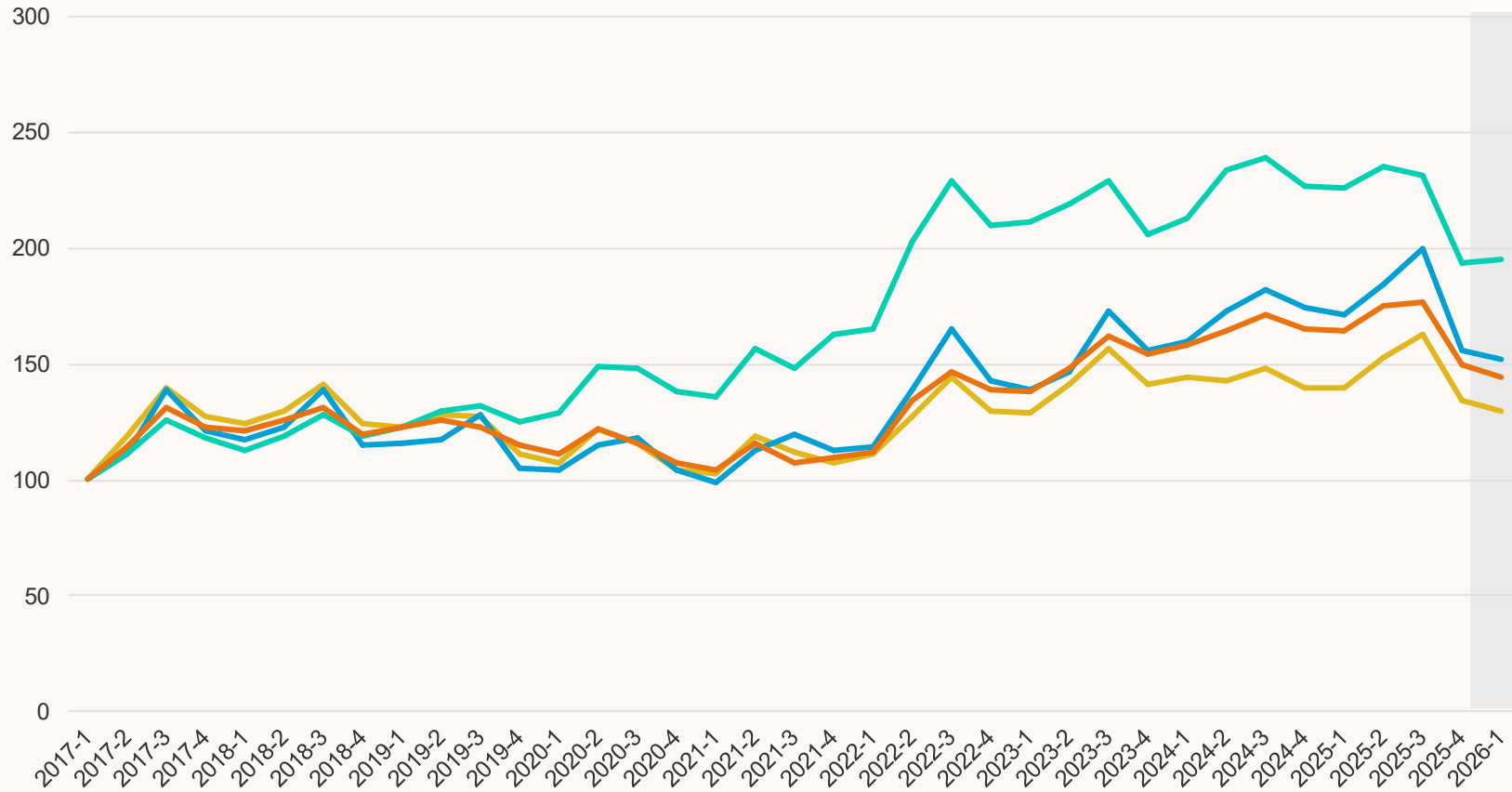
# Wie entwickelt sich der **Mietmarkt** in Deutschland?



# Weniger Nachfragedruck am Mietmarkt

Nach stärkerem Rückgang im Vorquartal geht die Nachfrage weiter leicht zurück

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



## Nachfrageentwicklung

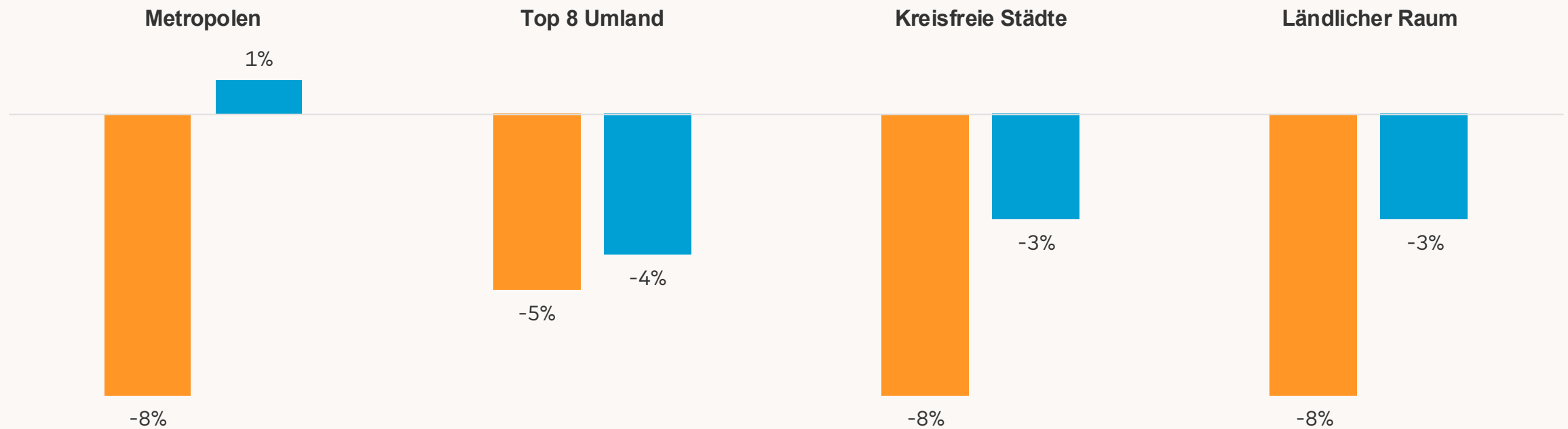
Quartalsvergleich	Jahresvergleich
+1 %	-14 %
-3 %	-11 %
-4 %	-12 %
-3 %	-7 %

# Zurückhaltung am Markt bei Kauf und bei Miete

## Leichte Belebung am Mietmarkt in den Top 8

Entwicklung der Nachfrage Q1 2026 vs. Q4 2025

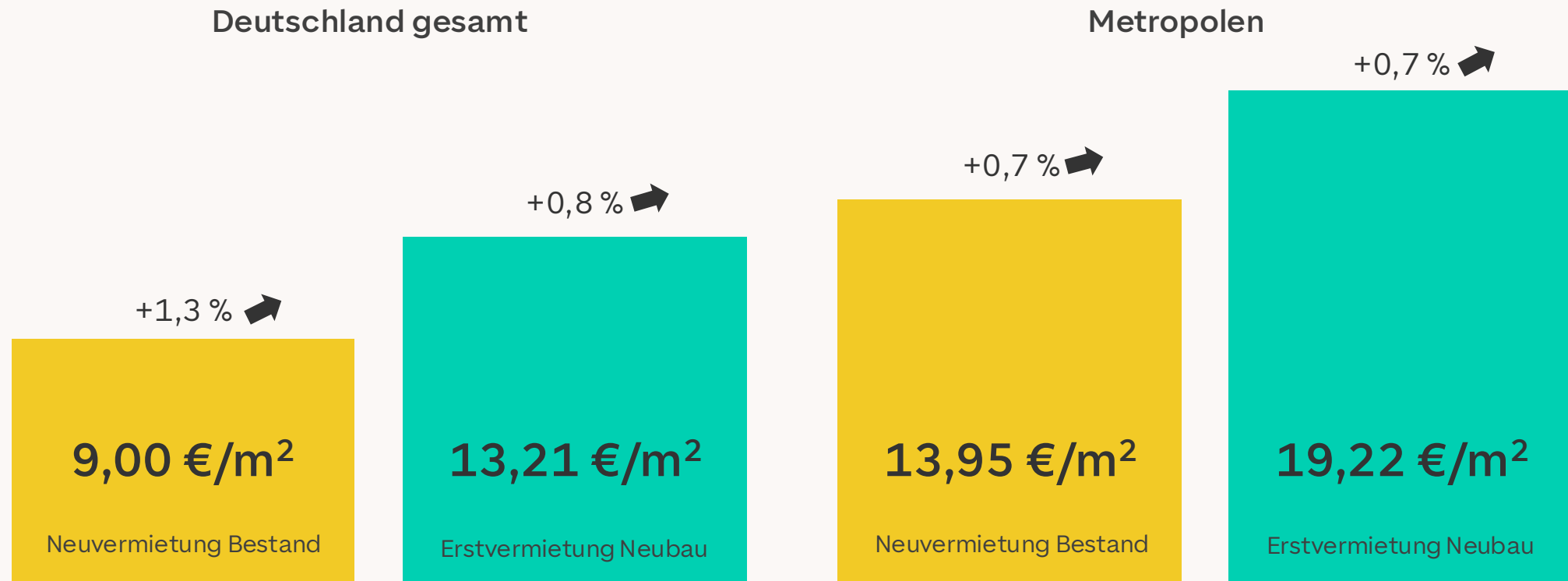
■ Kaufnachfrage ■ Mietnachfrage



# Angebotsmieten steigen nicht mehr so stark

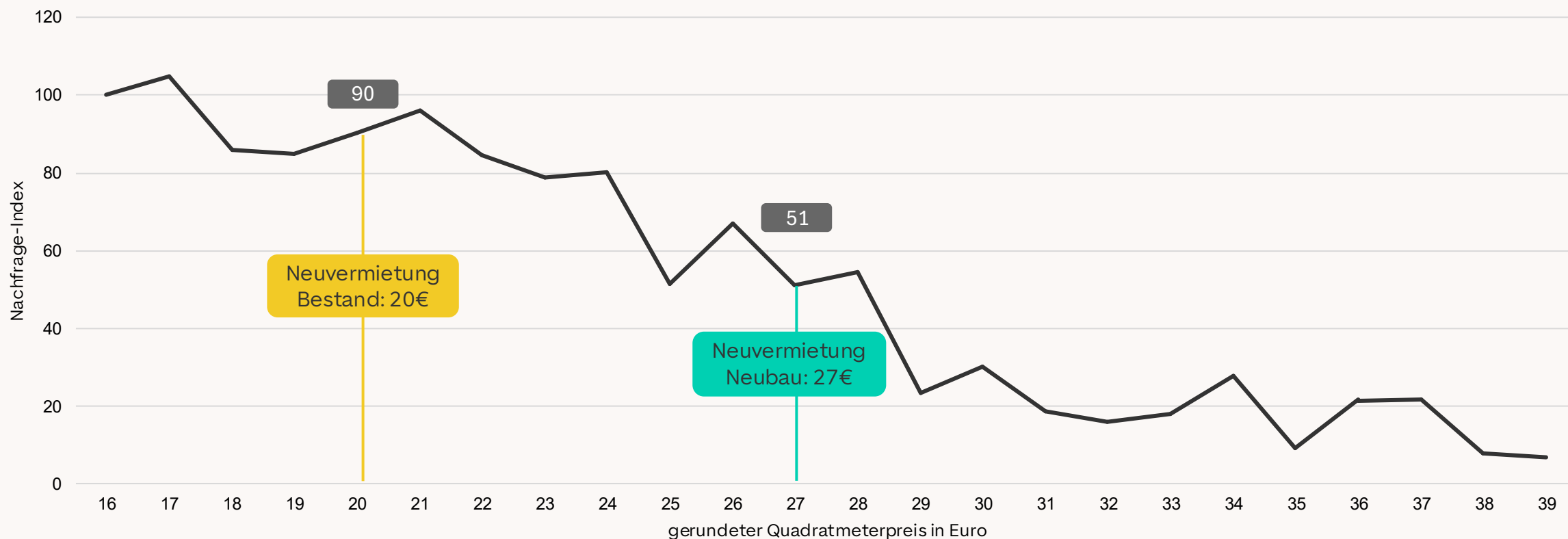
Entwicklung der Angebotsmieten im Quartalsvergleich (Q1 2026 vs. Q4 2025)

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



# Ab einem gewissen Preisniveau halbiert sich die Nachfrage

Nachfrage nach Miete pro Quadratmeter (indexiert, 16€/m<sup>2</sup> = 100)



Beispiel Berlin:

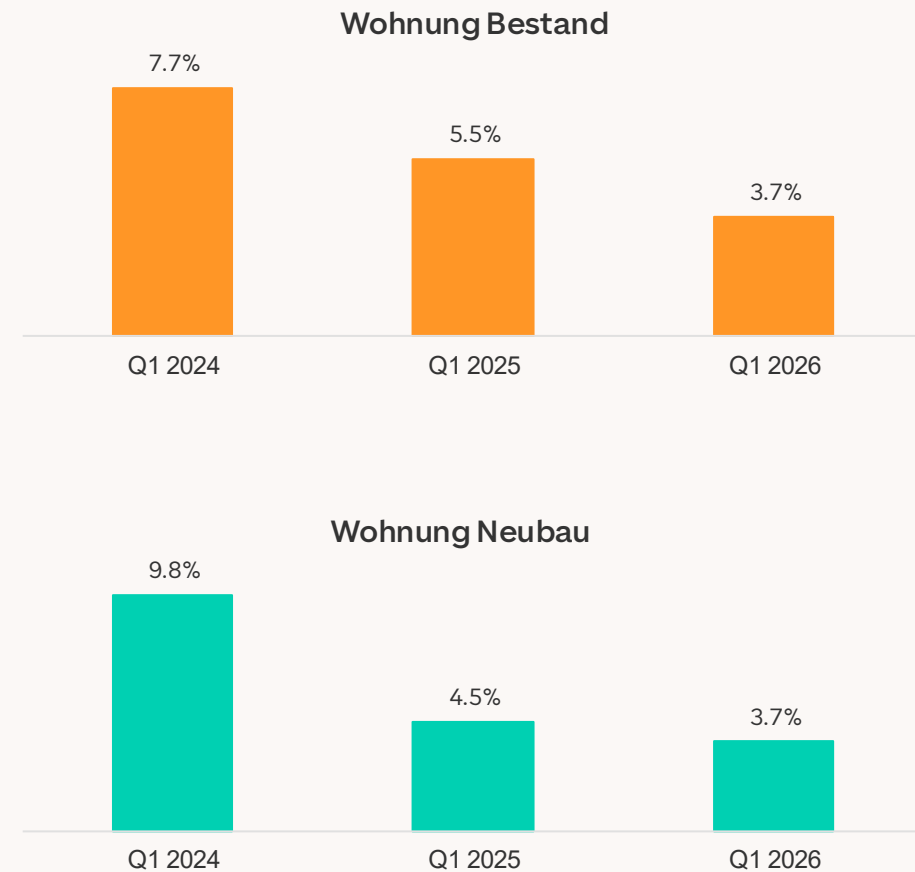
# Mehr Angebot führt zu weniger stark steigenden Mieten

**Angebote**  
von landeseigenen  
Wohnungsunternehmen

## +7,5 %

Q1 2026 vs. Q1 2025

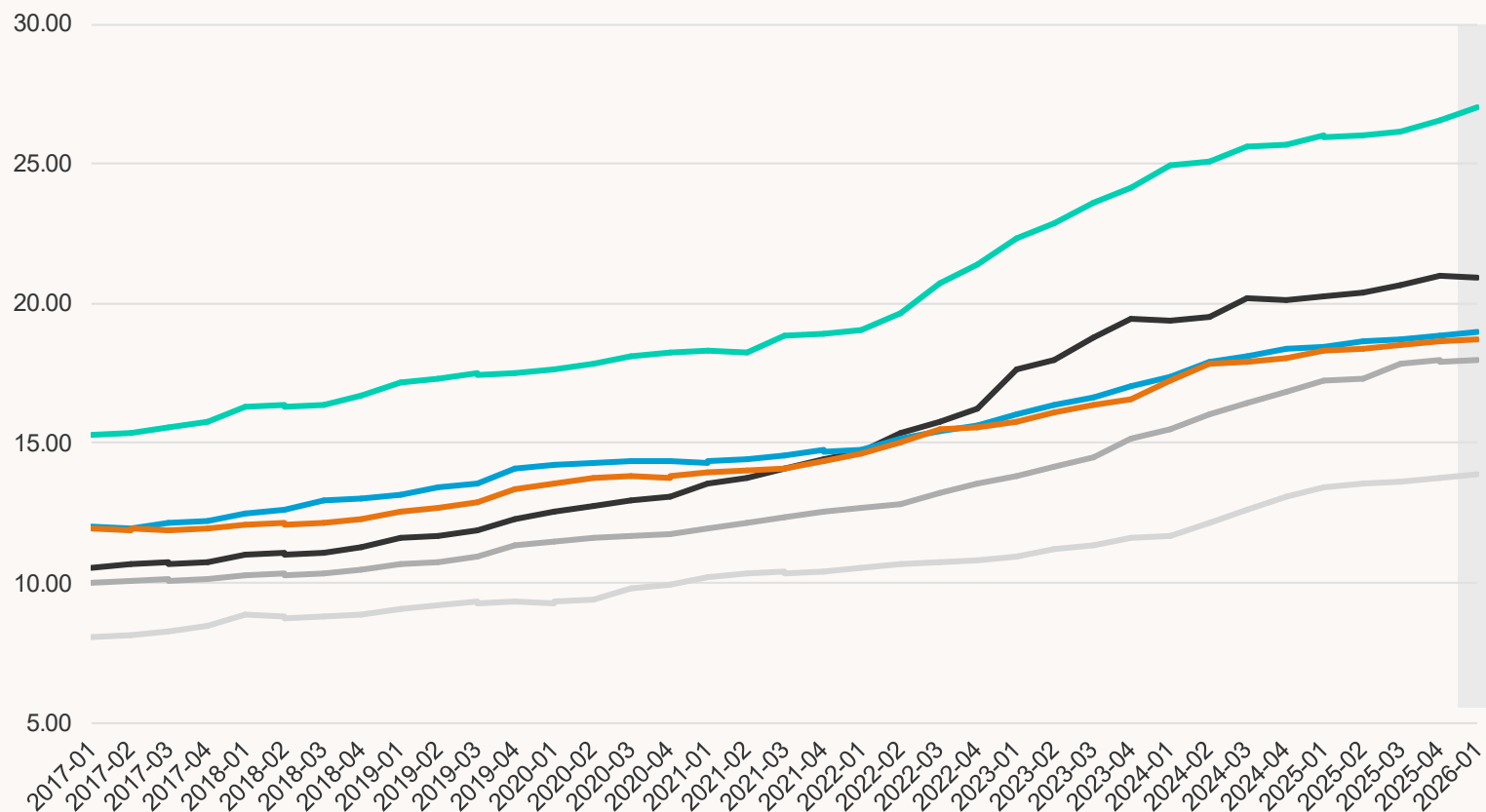
Jahresentwicklung **Angebotsmieten**



# Auch im Neubau verzeichnen die Mieten keine großen Preiszuwächse

## Nur München wächst weiter und knackt die 27-Euro-Marke

Angebotsmieten bei der Erstvermietung von **Neubauwohnungen**  
(Q1 2017 bis Q1 2026)

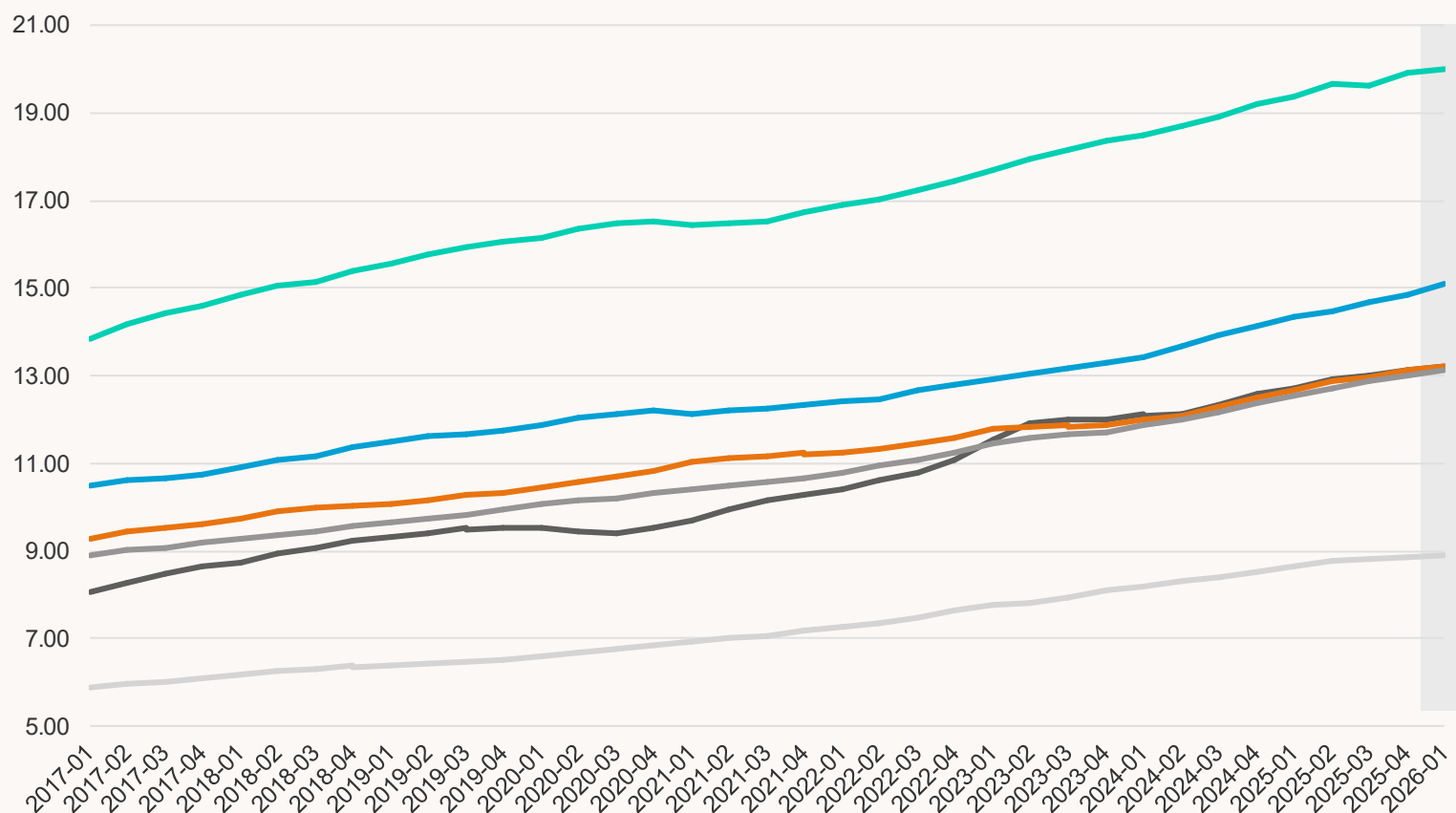


Stadt	Miete pro m <sup>2</sup>	Quartalsvergleich
München	27,00 €	+1,8 %
Berlin	20,98 €	-0,1 %
Frankfurt M.	18,95 €	+0,6 %
Hamburg	18,70 €	+0,3 %
Köln	18,01 €	+0,1 %
Leipzig	13,90 €	+1,2 %

# In den Metropolen bewegen sich die Mieten für Bestand seitwärts

## Nur Frankfurt am Main verzeichnet eine leichte Steigerung

Angebotsmieten bei der Neuvermietung von **Bestandswohnungen**  
(Q1 2017 bis Q1 2026)



Stadt	Preis pro m <sup>2</sup>	Quartalsvergleich
München	20,01 €	+0,4 %
Frankfurt M.	15,08 €	+1,4 %
Berlin	13,20 €	+0,6 %
Hamburg	13,20 €	+0,7 %
Köln	13,12 €	+0,9 %
Leipzig	8,90 €	+0,5 %

*Neubau: Baujahr jünger als zwei Jahre zum Betrachtungszeitpunkt*

# FAZIT

# Miete

## Unsicherheit bremst Suchende

Wirtschaftliche Unsicherheit sorgt für **Zurückhaltung am Mietmarkt, wie auch am Kaufmarkt.**

## Bei zu hoher Miete bricht Nachfrage ein

Das Beispiel München zeigt: Ab einer gewissen Miete pro Quadratmeter geht die Nachfrage erheblich zurück.

## Mieten steigen langsamer

**Mehr Angebot und weniger Nachfrage** führen dazu, dass die Mieten weniger stark steigen, wie am Beispiel Berlin zu sehen ist.

## Marktmechanismen greifen

Die Beispiele Berlin und München zeigen, dass der **Markt sich selbst reguliert**. Es braucht keine Verschärfung der Regulatorik, sondern mehr Transparenz.

# Zitat

*„Der Druck auf den Mietmarkt lässt nach, auch weil viele Suchende aktuell zurückhaltender agieren. Dennoch bleiben Nachfrage und Bedarf hoch. Zugleich zeigt sich: Wird ein bestimmtes Mietniveau überschritten, geht die Nachfrage deutlich zurück. Mehr Angebot und weniger Nachfrage führen dazu, dass die Mieten langsamer steigen und klassische Marktmechanismen greifen.“*

Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24

Haben Sie  
Fragen?

# Vielen Dank für Ihre **Aufmerksamkeit**

[pr@immoscout24.com](mailto:pr@immoscout24.com)  
[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

Immobilien Scout GmbH  
Invalidenstraße 65 • 10557 Berlin

