



ImmoScout24 WohnBarometer

3. 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

Mehr Genehmigungen sind ein Anfang. Doch erst verfügbare Wohnungen schaffen Entlastung.

WAS TATSÄCHLICH FERTIG WURDE

206.600

fertiggestellte Wohnungen 2025

-18,0 % zum Vorjahr | Tiefstand seit 2012

WAS FÜR DIE ZUKUNFT GENEHMIGT WIRD

+15,1 %

Baugenehmigungen im 1. Halbjahr 2026

126.300 Wohnungen | gegenüber dem 1. Halbjahr 2025

Quellen: Destatis, Baufertigstellungen 2025 und Baugenehmigungen Juni 2026; dpa/WELT, 18.08.2026.
Wohnungen insgesamt, einschließlich Maßnahmen im Bestand. Genehmigungen sind keine Fertigstellungen.

Eigentum bleibt schwer erreichbar

WOHNEIGENTUM IN DEUTSCHLAND

43,5 %

Wohneigentumsquote

Niedrigster Wert seit 20 Jahren.¹
Aktuell veröffentlicht im September 2026.

EIGENKAPITAL FÜR DEN ERSTKAUF

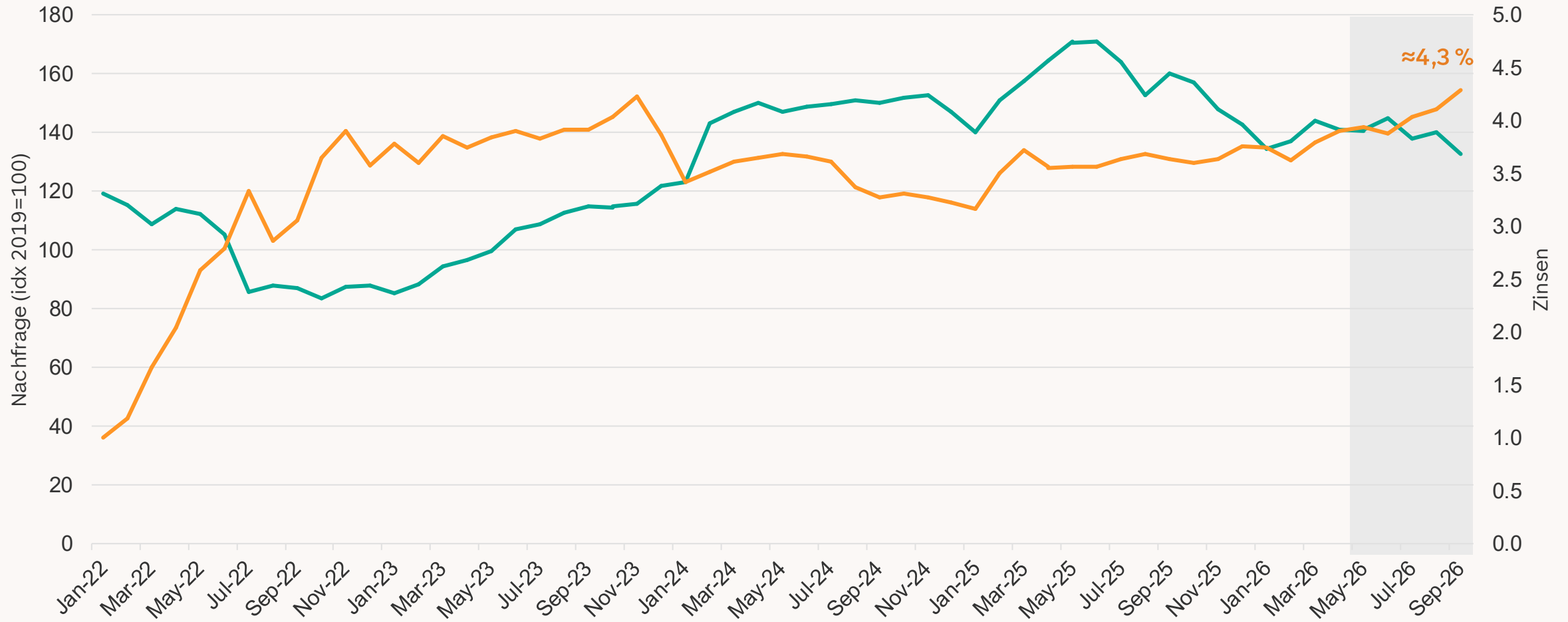
5,7 %

der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte
erfüllen rechnerisch die Eigenkapitalhürde.²

¹ Pestel / Stiftung bauen – wohnen – leben, 14.09.2026 (haushaltsbezogene Quote). ² LBS/empirica, 10.04.2026; Modell für 2025.
Eigenkapital: 20 % des regionaltypischen Kaufpreises plus Erwerbsnebenkosten; ohne künftige Erbschaften/Schenkungen.

Steigende Zinsen dämpfen die Kaufnachfrage

Entwicklung der **Kaufnachfrage** in den Metropolen und der **Baufinanzierungszinsen**



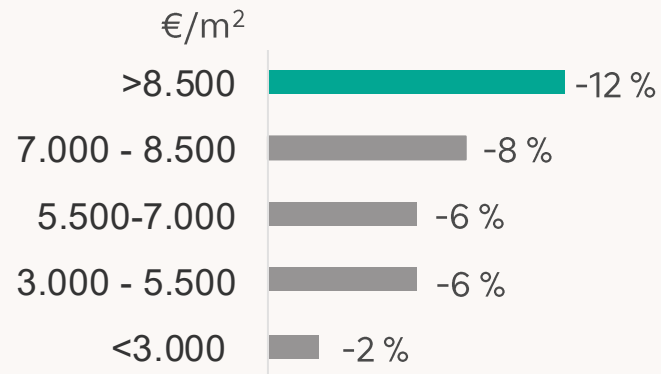
Das Kaufinteresse geht zurück, während das Interesse am Mietmarkt zunimmt

Kauf

-7%

Nachfrageindex, Mai–Sep.

Veränderung Mai–Sep nach Preissegment

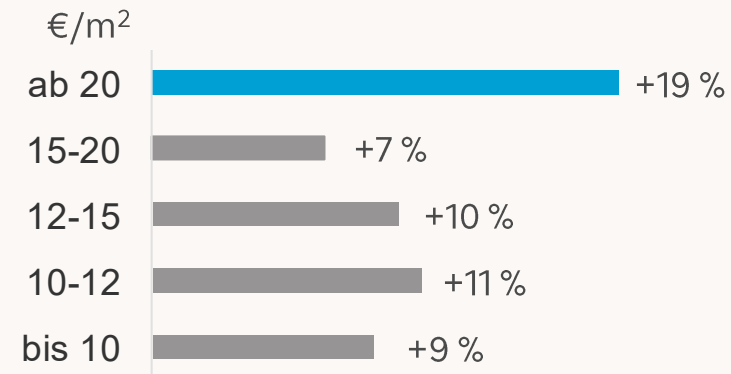


Miete

+12%

Nachfrageindex, Mai–Sep.

Veränderung Mai–Sep nach Preissegment



Politische Eingriffe belasten den Wohnungsmarkt

POLITISCHES INSTRUMENT

UNMITTELBARE WIRKUNG

MARKTFOLGE

**Vergesellschaftung
in Berlin**

Verteilung statt Neubau

Verändert Eigentumsverhältnisse,
schafft aber keinen zusätzlichen
Wohnraum.



Investitionsanreize sinken

Investitionen in den
Wohnungsmarkt werden
gehemmt.

**Mietenscan
in Berlin**

Verdacht statt belastbarer Nachweise

Nicht geeignet, unzulässige Mieten
verlässlich zu erkennen.



Unsicherheit steigt

Anbieter werden verunsichert; der
Graumarkt wird gestärkt.

Gemeinsames Muster: Wirkung auf Verteilung und Kontrolle, nicht auf Neubau.

Jede Stadt fragt anders: 2.750 Merkmale in 166 Mietspiegeln

715

Mietspiegel gibt es in Deutschland laut BBSR

166

davon haben wir untersucht

2.750

verschiedene Fragen und Merkmale, gleichbedeutende bereits zusammengefasst

83

Fragen allein in Berlin, um eine Wohnung einzuordnen, z. B.:

„Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit)“

„Repräsentativer oder hochwertig sanierter Eingangsbereich“

Beispiel Berlin, 110 m², gute Lage

Spanne für dieselbe Wohnung in €/m² nettokalt

8,82 €

16,10 €

bis ~20,71 €

Mietspiegelspanne: variiert stark anhand der
Ausstattungsmerkmale

+10 %

+2–3 €
Modernisierung

Beispielwohnung: 110 m², gute Lage

Ein Zentimeter, ein Spatenstich: Hunderte Euro Miete Unterschied

Wendewohnung

Berlin · Baubeginn vor dem 3.10.1990 mit DDR-Mitteln?

Nachweis: historische Bauunterlagen

Mit DDR-Mitteln

6,31 €/m²



Ohne DDR-Mittel

12,15 €/m²

Bei 110 m² sind das
642 € mehr
pro Monat
7.709 € im Jahr

Waschbecken

Berlin · Wie breit ist das Becken?

Nachweis: Zollstock

45 cm

11,48 €/m²



85 cm

12,94 €/m²

Bei 110 m² sind das
160 € mehr
pro Monat
1.922 € im Jahr

Hochwertige Dusche

Frankfurt · Rand max. 2 cm, rahmenloses Glas

Nachweis: Zollstock, vier Kriterien

Rand 3 cm

+0,00 €/m²



Rand 2 cm

+0,95 €/m²

Bei 110 m² sind das
104,50 € mehr
pro Monat
1.254 € im Jahr

Quellen: Mietspiegel Berlin, Frankfurt am Main 2026. Einzelmerkmal isoliert betrachtet, weitere Zu- und Abschläge möglich.

Entscheidend ist, ob Menschen wieder mehr Wahl haben.

Mehr Angebot

Neubau und nutzbaren Bestand aktivieren.

Bezahlbare Optionen

Miete, Finanzierung und Sanierung zusammendenken.

Fairer Zugang

Wohnungsangebote sichtbar machen – unabhängig von persönlichen Kontakten.

Eigentumsförderung

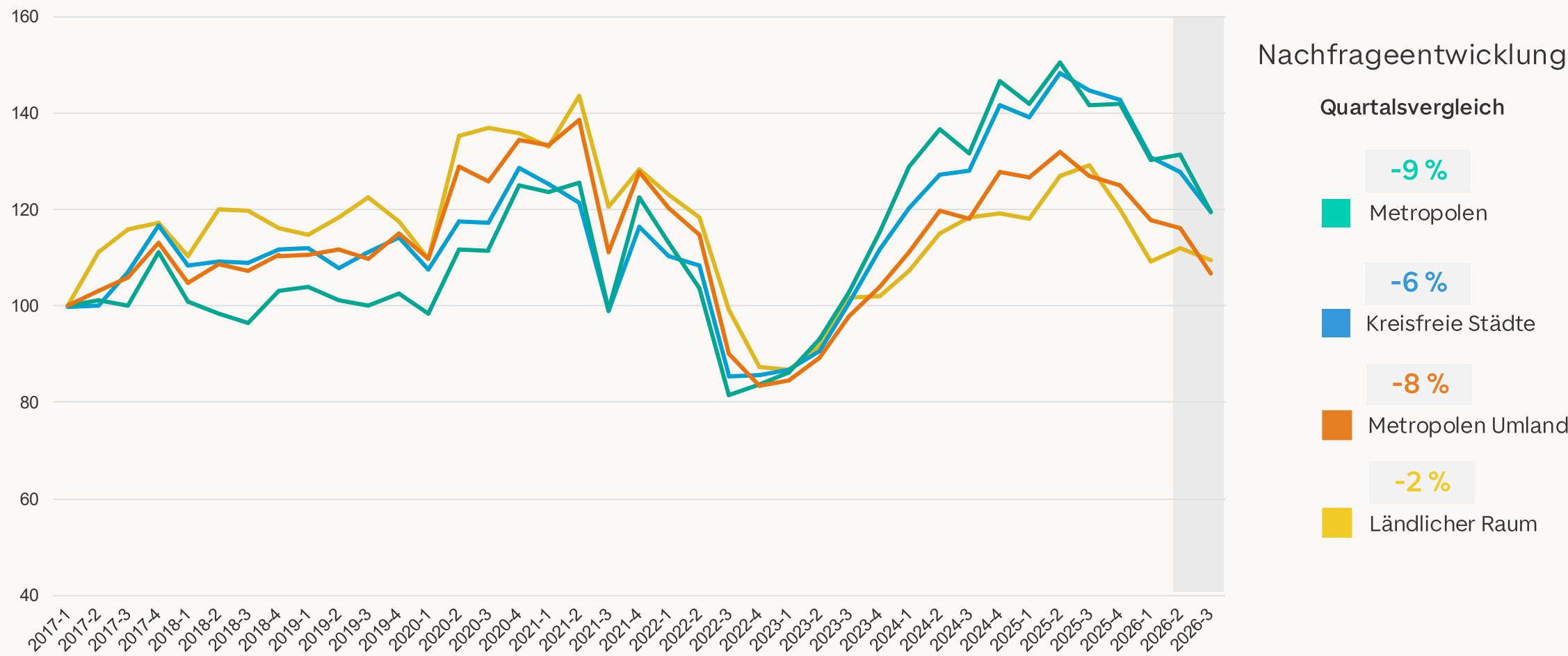
Selbstgenutztes Wohneigentum starker fördern

Wie entwickelt sich der Markt für Immobilien zum Kauf?



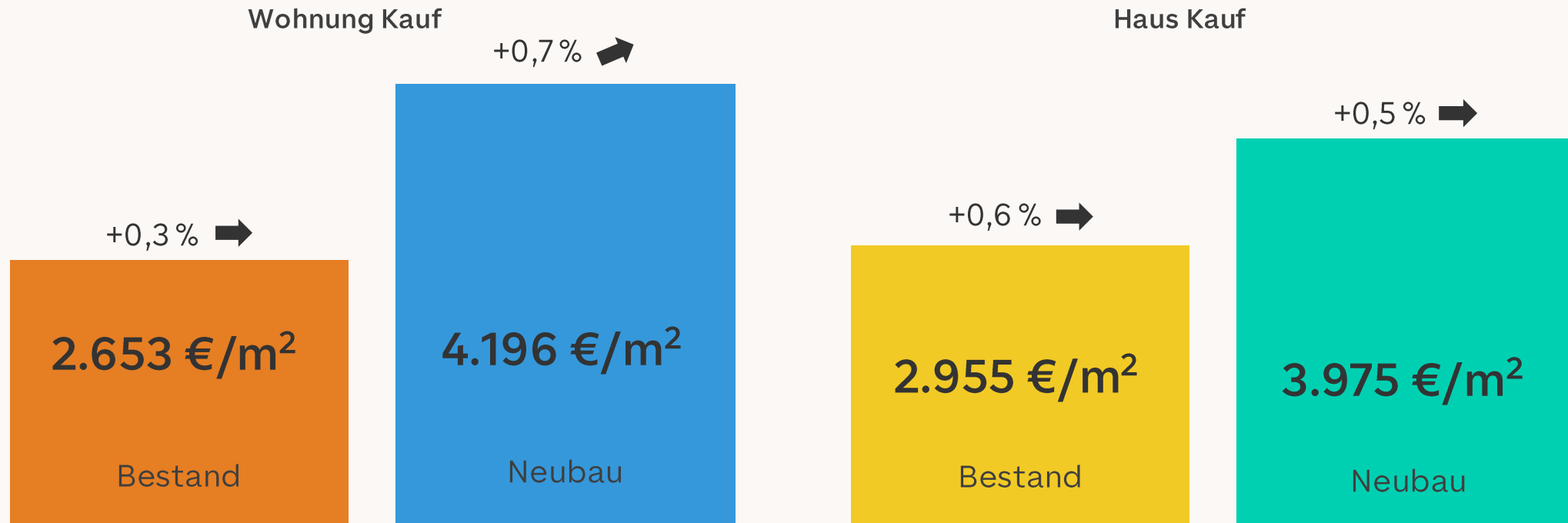
Kaufnachfrage geht am stärksten im urbanen Raum zurück

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



Kaufpreise entwickeln sich im Bundesschnitt weiter stabil bis leicht positiv

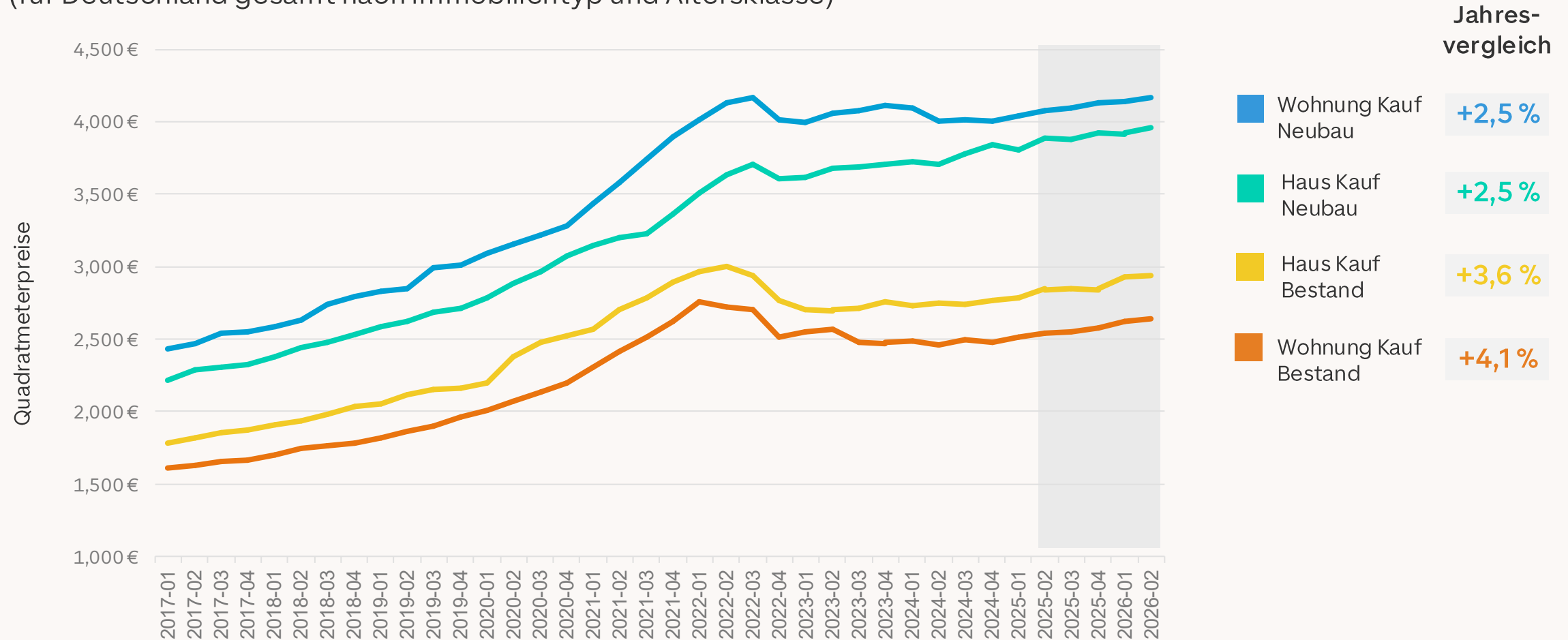
Preisentwicklung im Quartalsvergleich (Q3 2026 vs. Q2 2026)
für Deutschland gesamt nach Immobilientyp und Altersklasse



Auch im Jahresvergleich legen die Preise weiter zu

Preisentwicklung Q1 2017 bis Q3 2026

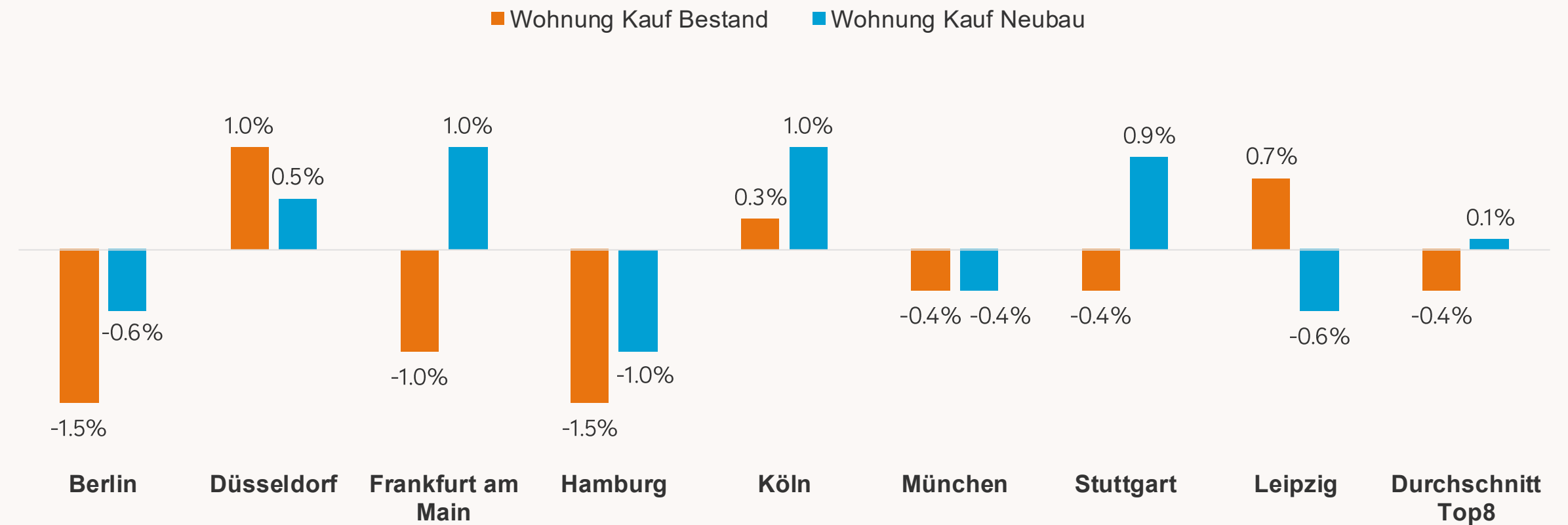
(für Deutschland gesamt nach Immobilientyp und Altersklasse)



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

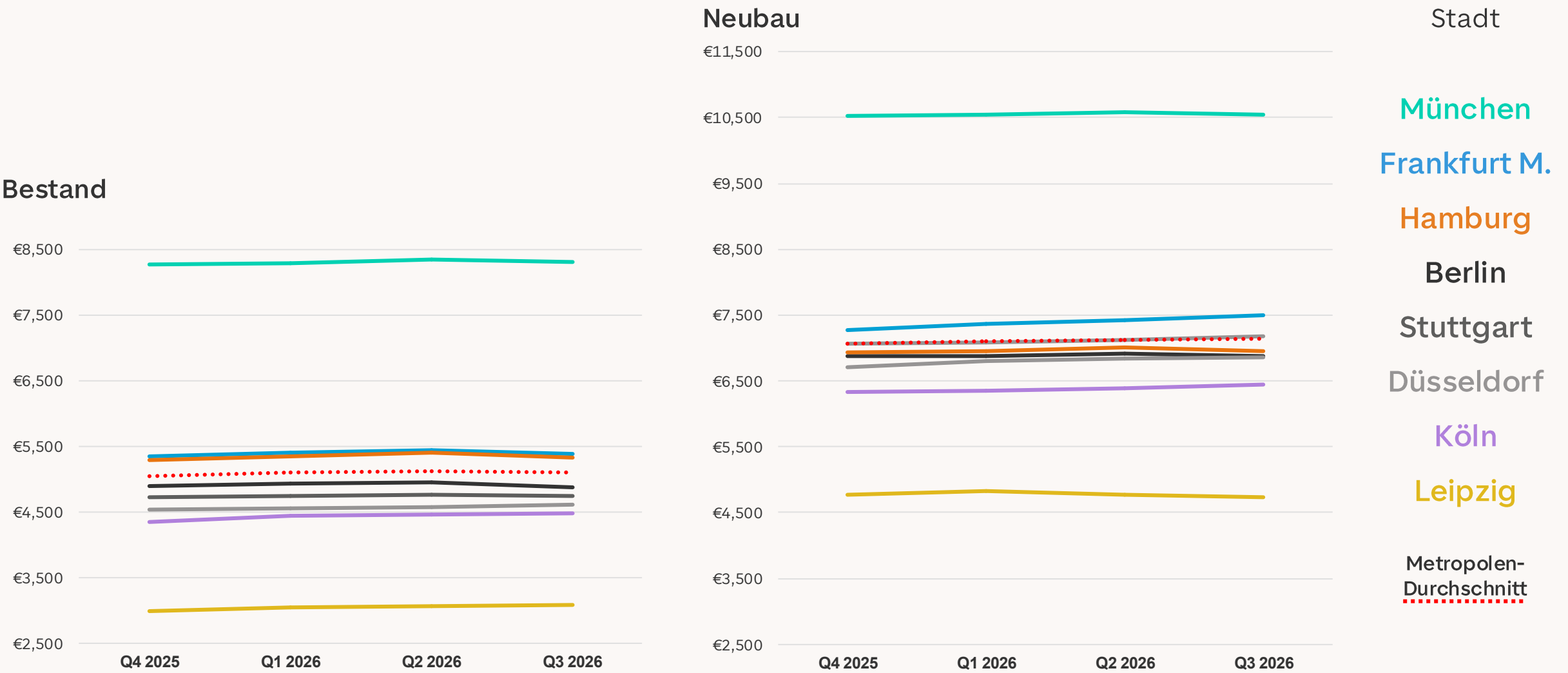
Gemischte Entwicklung in Metropolen: Stärkste Rücksetzer in Berlin und Hamburg, größte Zuwächse in Düsseldorf, Frankfurt und Köln

Preisentwicklung im Quartalsvergleich (Q3 2026 vs. Q2 2026)
für Eigentumswohnungen in Metropolen



Seitwärtsbewegung der Preise innerhalb des letzten Jahres

Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in Metropolen (Q4 2025 bis Q3 2026)



Verhandlungsspielraum sinkt im Bundesdurchschnitt und in fast allen Metropolen – Stuttgart und Leipzig bleiben unverändert

Differenz Angebotspreise vs. Kaufpreise
im Bundesdurchschnitt

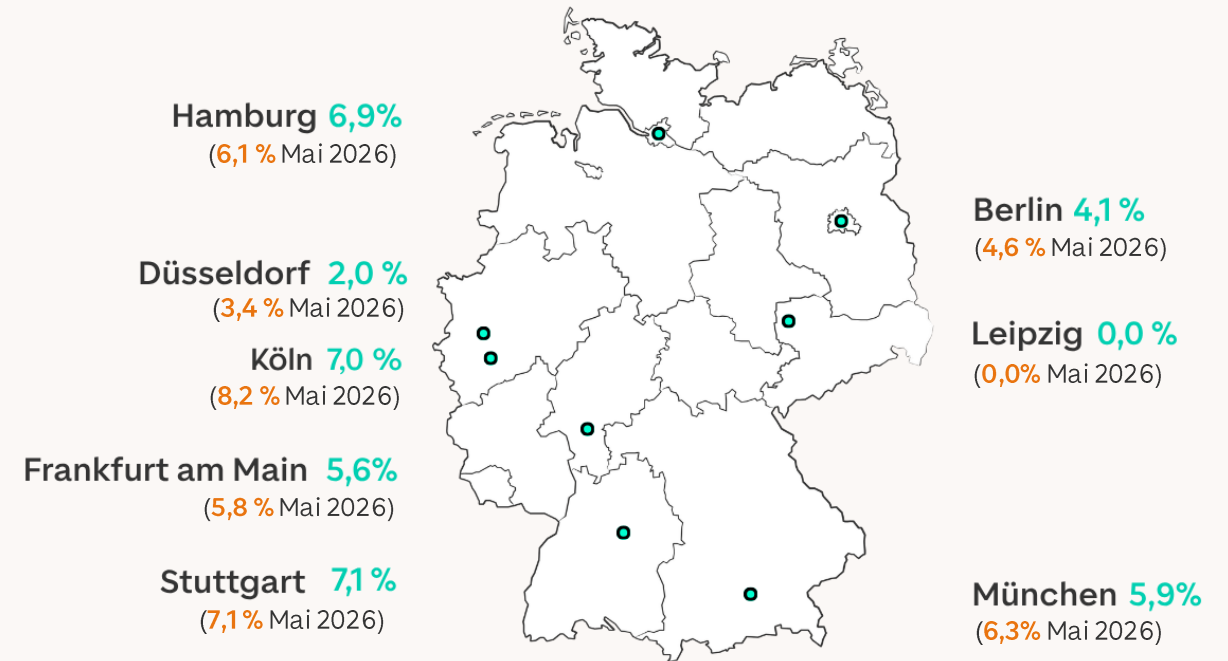
Verhandlungsspielraum
September 2026

5,5 %

Verhandlungsspielraum
Mai 2026

5,8 %

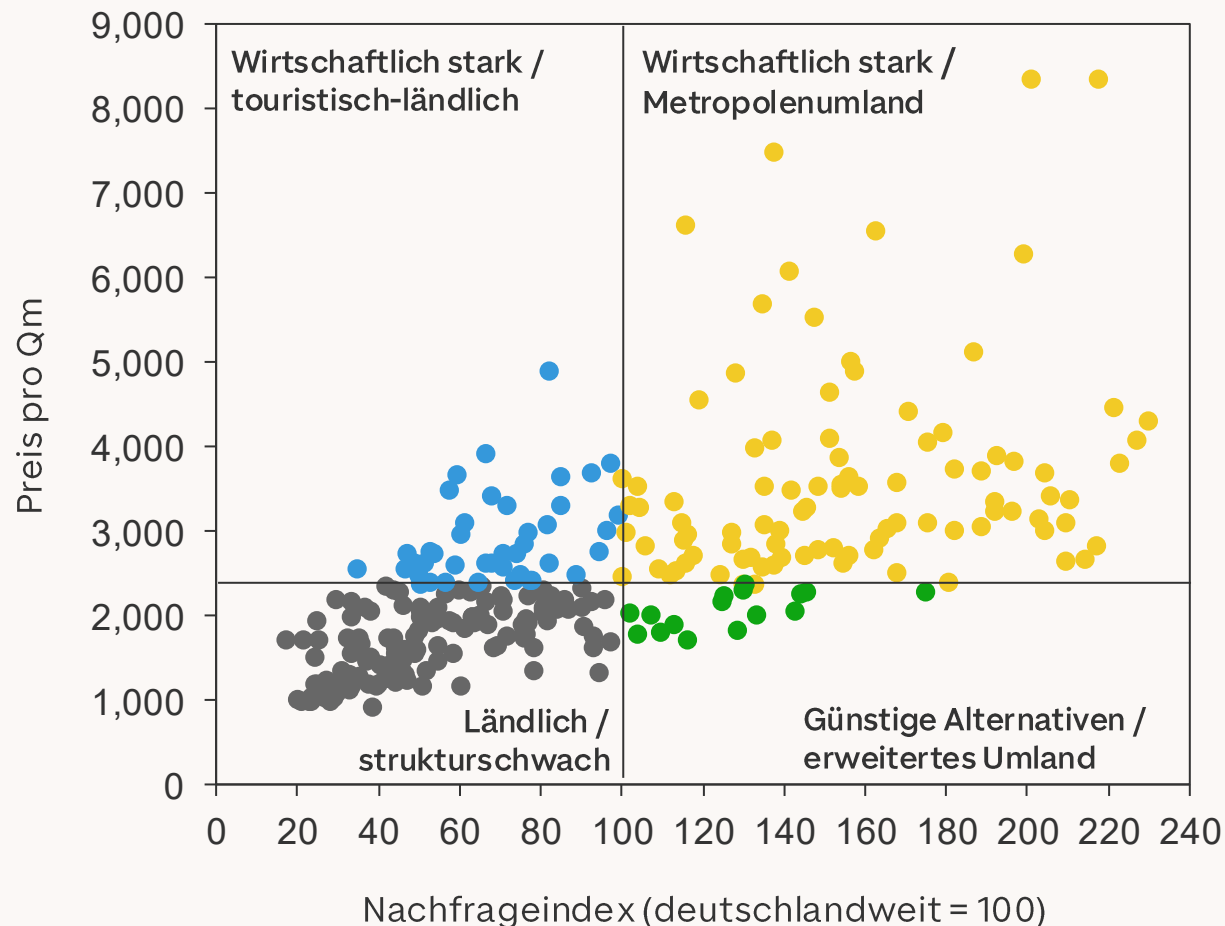
Differenz Angebotspreise vs. Kaufpreise
in den Metropolen zum 1. September 2026



Quelle: Sprengnetter / ImmoScout24

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

Hohe Nachfrage erleichtert den Verkauf – schwache Märkte bremsen



Metropolenumland

Hohe Nachfrage, hohe Preise

Bsp.: Main-Taunus-Kreis, Barnim

Tourismusregionen

Hohe Zahlungsbereitschaft

Bsp.: Berchtesgadener Land, Garmisch, Bodensee

Günstiges Umland

Gute Nachfrage, moderate Preise

Bsp.: Peine, Märkischer Kreis

Strukturschwach

Schwache Nachfrage, längere Vermarktung

Bsp.: Tirschenreuth, Vogtlandkreis

Trotz 4 % Zinsen ist Kaufen in 304 von 418 Kreisen günstiger oder kostet ähnlich viel wie Mieten

Monatliche Kaltmiete vs. Kreditrate inkl. Instandhaltung · Vergleich nach 5 Jahren

146 Kreise

Kaufen günstiger

Kaufbelastung ≤ 95 % der Miete

Ländlich / strukturschwächer

z. B. Görlitz, Vogtlandkreis, Südwestpfalz,
Holzminden, Kyffhäuserkreis,
Nordsachsen, Zwickau, Goslar

158 Kreise

Ähnliches Niveau

Kaufbelastung 96-105 % der Miete

Gemischte Struktur / Umland

z. B. Leipzig, Berlin, Potsdam-Mittelmark,
Rhein-Sieg-Kreis, Main-Kinzig-Kreis,
Mainz-Bingen, Kassel, Oberhausen

114 Kreise

Mieten Günstiger

Kaufbelastung 106–135 % der Miete

Urban / wachstumsstark

z. B. München, Hamburg, Köln, Münster,
Aachen, Regensburg, Bamberg, Landshut

FAZIT

Kauf

Hohe Zinsen bremsen Kaufnachfrage

Bauzinsen von über 4 Prozent **bremsen die Kaufnachfrage** – insbesondere in Metropolen und kreisfreien Städten. Gleichzeitig steigt die Anzahl der Anfragen auf dem Mietmarkt.

Kaufpreise weiterhin stabil

Bundesweit steigen die Preise leicht; im Jahresvergleich zeigt sich erneut ein moderates Wachstum. In den **Metropolen** entwickeln sich die Preise unterschiedlich und zeigen Rücksetzer, aber auch Zuwächse.

Trotz hoher Zinsen ist Kaufen häufig günstiger als Mieten

In **304 von 418 Kreisen und Städten** kostet Kaufen etwa so viel wie Mieten oder ist günstiger. In Metropolen und wirtschaftsstarken Regionen ist Mieten dagegen meist günstiger.

Attraktive Verkaufsmärkte bleiben bestehen

Der Verkauf gelingt besonders in Regionen mit hoher Nachfrage und moderaten Preisen – vor allem im Umland großer Städte.

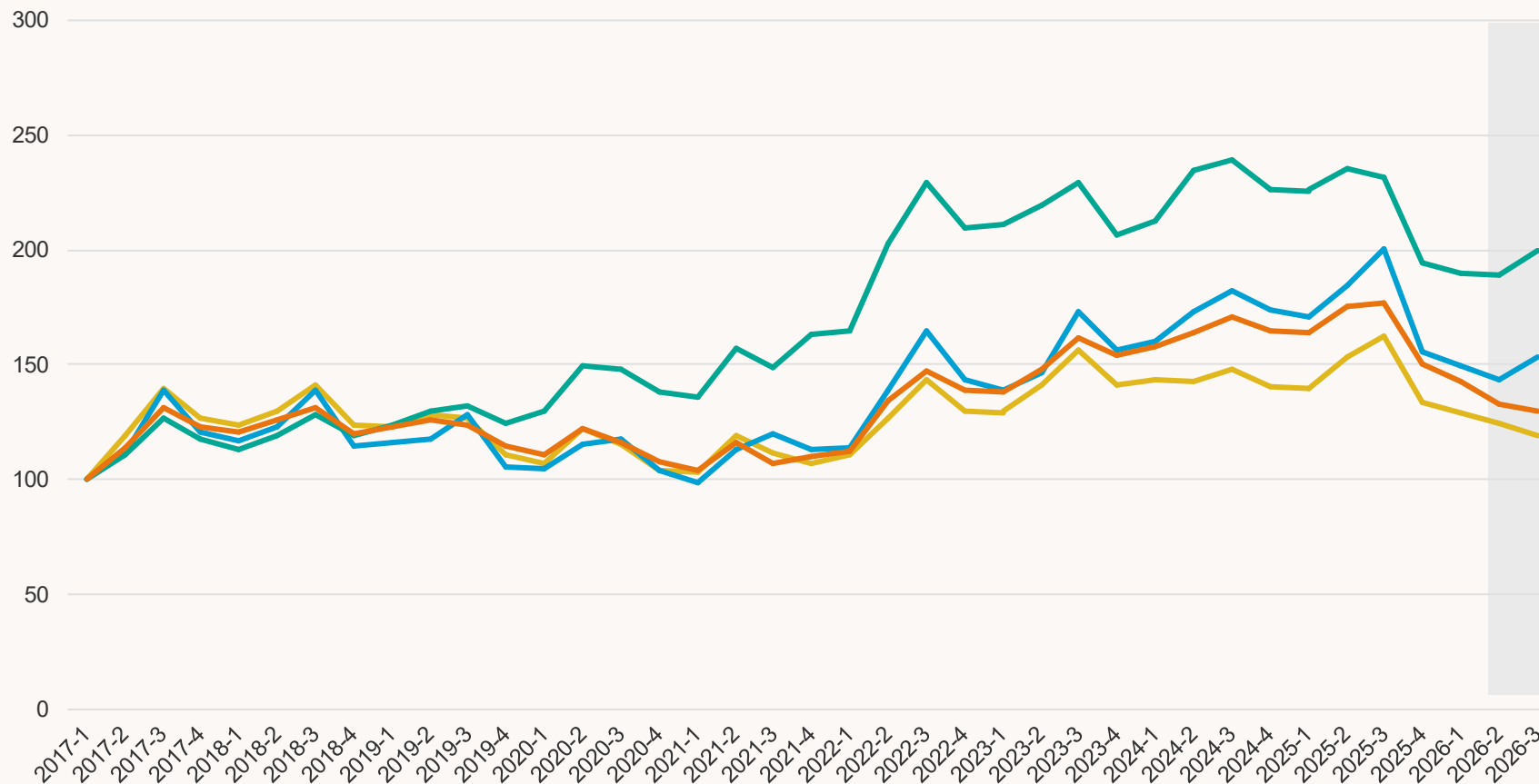
Haben Sie
Fragen?

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

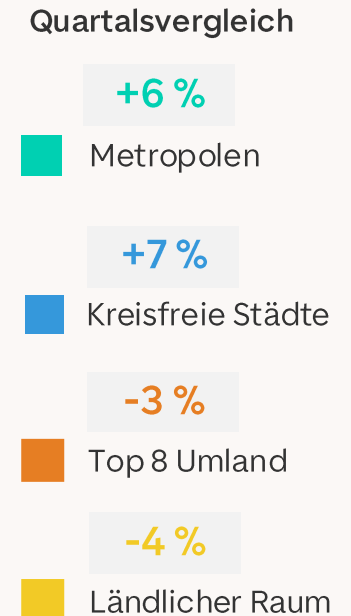


Mietnachfrage legt im urbanen Raum zu – im Umland und ländlichen Raum geht sie zurück

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



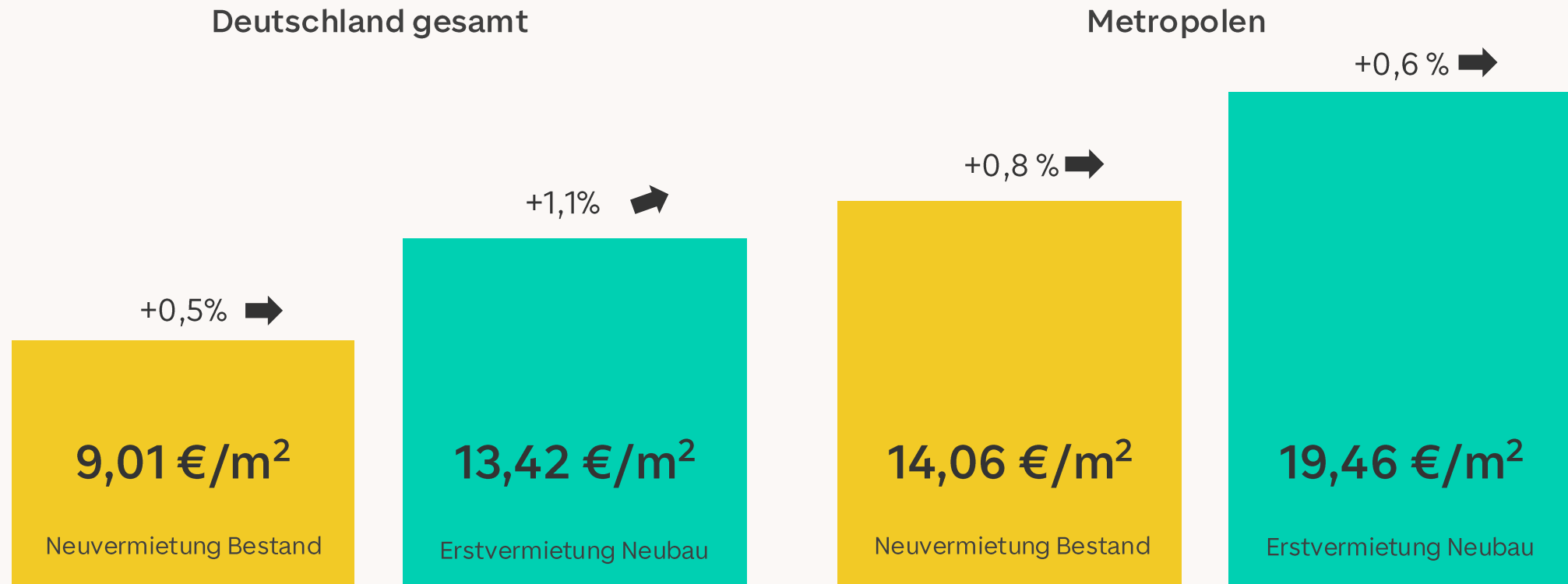
Nachfrageentwicklung



Deutschlandweit und in den Metropolen sind die Mieten stabil

Entwicklung der Angebotsmieten im Quartalsvergleich (Q3 2026 vs. Q2 2026)

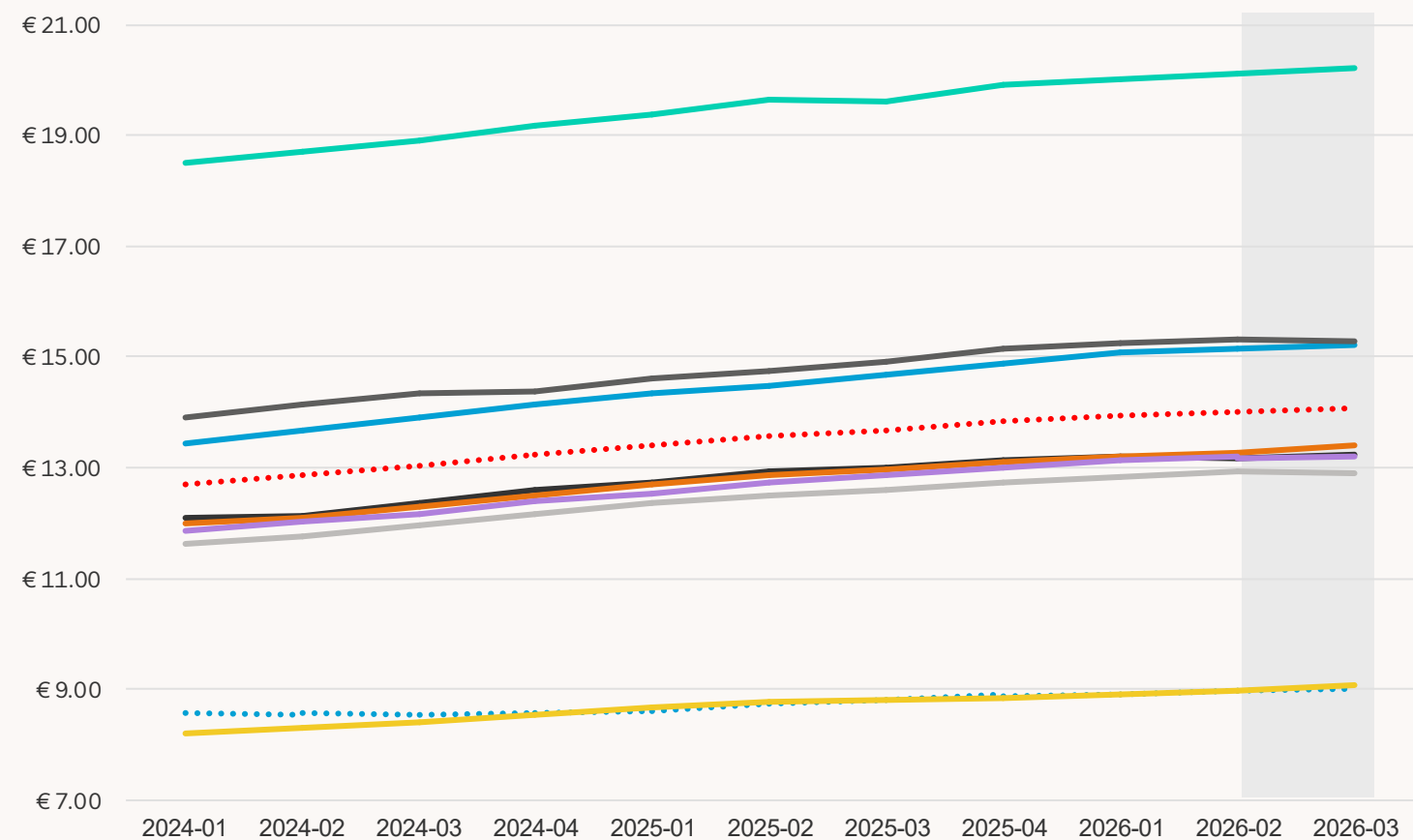
bei der Neuvermietung von Wohnungen für Deutschland und die Metropolen nach Altersklassen



Mieten für Bestandswohnungen in Metropolen stabil

Hamburg und Leipzig zeigen Aufholeffekte

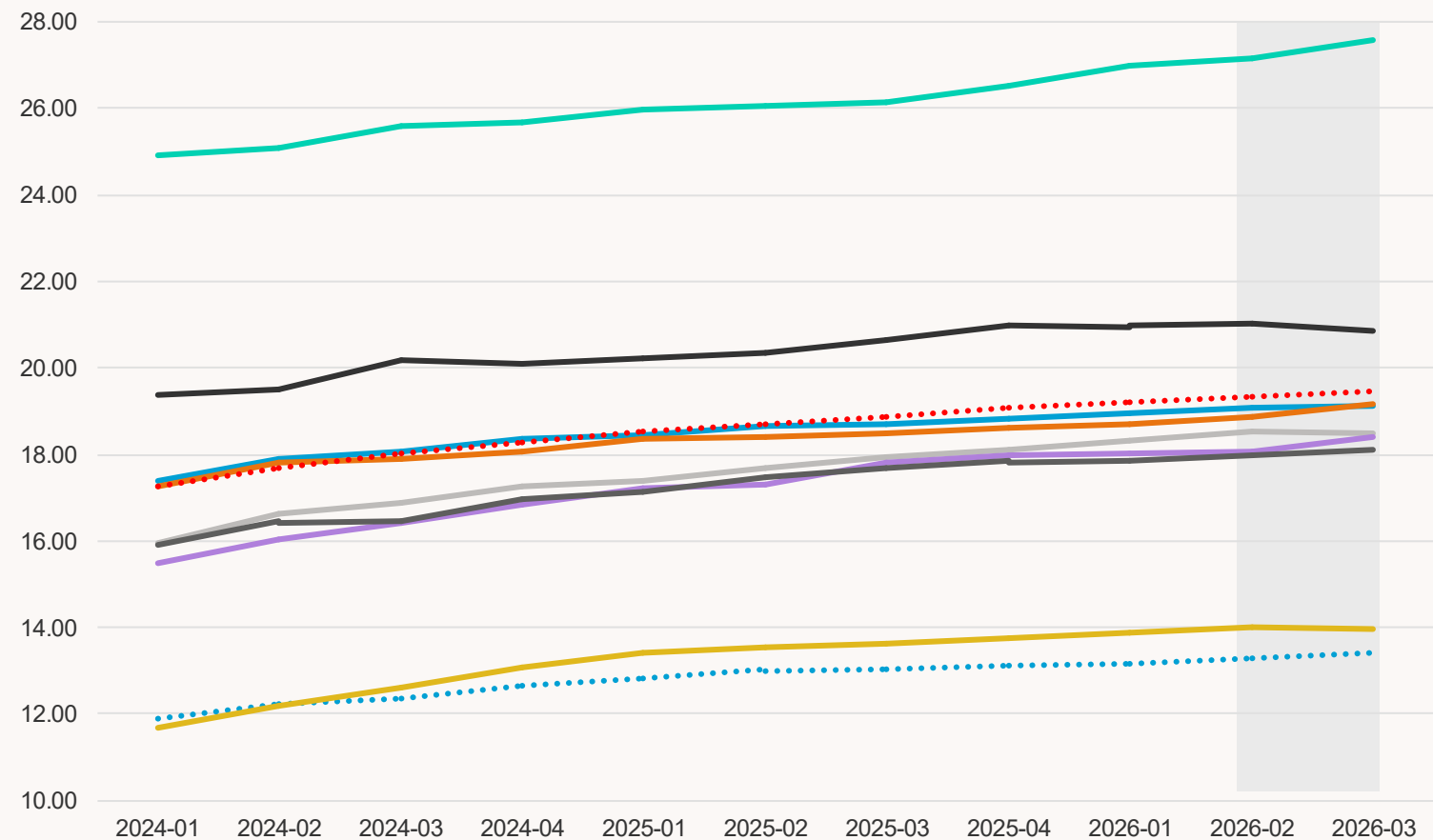
Angebotsmieten bei der Neuvermietung von **Bestandswohnungen**
(Q1 2024 bis Q3 2026)



Stadt	Preis pro m²	Quartalsvergleich
München	20,20 €	+0,4 %
Stuttgart	15,28 €	-0,3 %
Frankfurt M.	15,21 €	+0,5 %
Hamburg	13,41 €	+1,0 %
Berlin	13,23 €	+0,4 %
Köln	13,20 €	+0,1 %
Düsseldorf	12,89 €	-0,2 %
Leipzig	9,18 €	+1,2 %
Metropolen-Durchschnitt	14,06 €	+0,8 %
Deutschland Durchschnitt	9,01 €	+0,5 %

Im Neubau verzeichnen Berlin, Leipzig und Düsseldorf leichte Mietrückgänge

Angebotsmieten bei der Erstvermietung von **Neubauwohnungen**
(Q1 2024 bis Q3 2026)



Stadt	Miete pro m ²	Quartalsvergleich
München	27,57 €	+0,6 %
Berlin	20,87 €	-0,8 %
Hamburg	19,16 €	+1,4 %
Frankfurt M.	19,10 €	+0,1 %
Düsseldorf	18,53 €	-0,1 %
Köln	18,39 €	+1,7 %
Stuttgart	18,11 €	+0,7 %
Leipzig	13,98 €	-0,2 %
Metropolen Durchschnitt	19,46 €	+0,6 %
Deutschland Durchschnitt	13,42 €	+1,1 %

Fokus Berlin



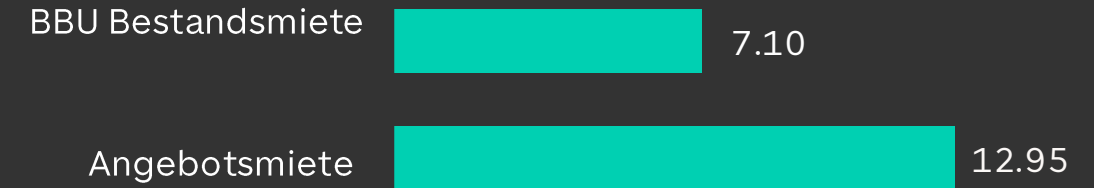
Wohnungsknappheit in Berlin:

„Zwischen 2012 und 2022 kamen rund 211.100 Haushalte, aber nur etwa 137.600 Wohnungen hinzu - ein rechnerisches **Mindestdefizit von 73.500 Wohnungen**“

Investitionsbank Berlin-Brandenburg (IBB)

Die Schere zwischen Bestands- und Angebotsmieten geht weiter auf

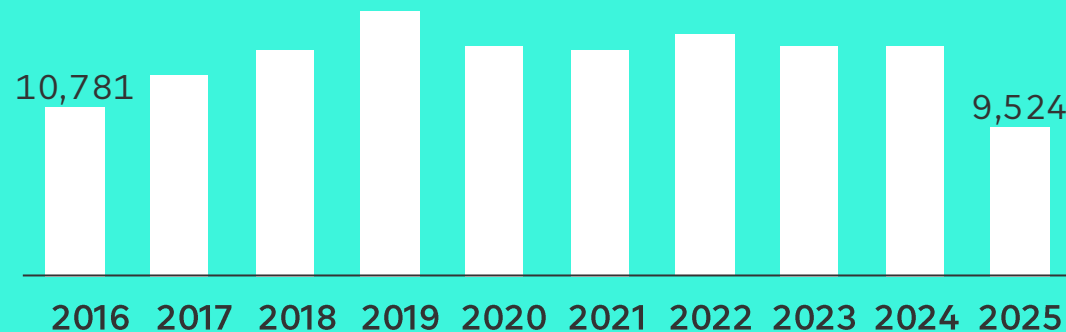
Kaltmiete in Berlin in € je Qm, 2025



Quelle: BBU und interne Berechnung

Deutlich weniger Neubau in Berlin

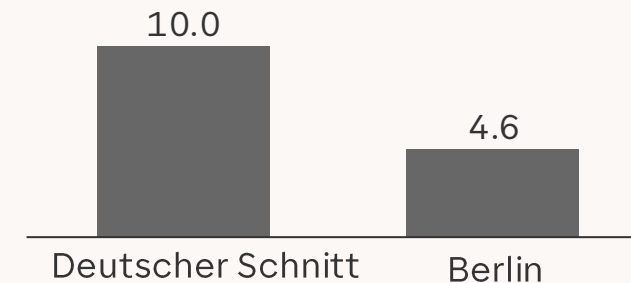
Neu fertiggestellte Wohnungen in Berlin



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Der Lock-in Effekt sorgt für weniger Transaktionen

Anteil Umziehender an Gesamtbevölkerung in %, 2024



Quellen: IBB, Deutsche Post

Bebauungspläne in Berlin

Ziel: 36 Monate. Realität: rund zehn Jahre.

Ziel des Landes

Dauer eines Bebauungsplans

3 Jahre

Tatsächlich

Ø Dauer, B-Pläne festgesetzt 2022

~10 Jahre

Wohnungspotenzial auf brachliegenden Flächen

1.000+

Gehrenseestraße

B-Plan 11-165 in
Behördenbeteiligung

570–700

Sporthotel
Hohenschönhausen

B-Plan 11-9a, kein Zeitplan

627

Regierungs Krankenhaus
Buch

leer seit 2007, keine
Entscheidung

330

Steglitzer Kreisel

leer seit 2007, Baustelle ruht

Zusammen gut 2.500 Wohnungen

Bedarf laut Senat bis 2040: rund 222.000

Quellen: Bulwiengesa im Auftrag des BFW; Senat Berlin, 2026.

Mehr Neubau kann die Mietentwicklung bremsen

Modellrechnung des IfW Kiel für Berlin, 2026

INVESTITION

20,1 Mrd. €

in Neubau statt
in Vergesellschaftung

ZUSÄTZLICHES ANGEBOT

71.000

zusätzliche Wohnungen
bis 2045

MIETWIRKUNG

- 8,7 %

niedrigere Angebotsmieten
gegenüber der erwarteten
Entwicklung



Förderkredit für den ersten Eigentumserwerb

20–30 Milliarden Euro könnten 100.000 bis 200.000 Berliner Familien ins Eigentum helfen

Die einfache Rechnung

Kredit je Familie	20 Mrd. € Volumen	30 Mrd. € Volumen
150.000 €	~133.000 Familien	200.000 Familien
200.000 €	100.000 Familien	150.000 Familien

Zum Vergleich: KfW „Wohneigentum für Familien“ vergibt 170.000 bis 270.000 € je Darlehen, allerdings nur für klimafreundliche Neubauten.

Beispiel: 80 m² zu 5.500 €/m²

Kaufpreis	440.000 €
Förderkredit	– 200.000 €
Rest für die Familie	240.000 €
+ Grunderwerbsteuer 6 %	26.400 €
+ weitere Kaufnebenkosten	

Ein Kredit ist rückzahlbares Kapital, kein Zuschuss. Öffentliche Kosten entstehen durch Zinsvorteil, Ausfälle und Finanzierung.

Rechnerische Größenordnung, keine Prognose. Setzt voraus, dass genügend Wohnungen zum Verkauf stehen und Familien den übrigen Kaufpreis dauerhaft tragen können.

FAZIT

Miete

Nachfrage verschiebt sich von Kauf zu Miete

Mietinteresse nimmt in Metropolen und kreisfreien Städten deutlich zu. Gleichzeitig geht die Nachfrage im Umland und im ländlichen Raum zurück.

Mieten stabil

Die Angebotsmieten bewegen sich bundesweit und in den Metropolen im dritten Quartal nur moderat. Bei Neubauten entwickeln sich die Städte unterschiedlich, Berlin verzeichnet einen leichten Rückgang.

Eigentum entlastet den Mietmarkt

Mehr Menschen beim Weg ins eigene Zuhause zu unterstützen, kann Mietwohnungen für andere Haushalte freimachen.

Neubau kann Mietentwicklung bremsen

Investitionen in Neubau können die Mietentwicklung bremsen - auch im Bestand. Denn über Umzugsketten entsteht zusätzliches Angebot auch in anderen Marktsegmenten.

Haben Sie
Fragen?

Vielen Dank für Ih Aufmerksamkeit

pr@immoscout24.com
www.immobilienscout24.de

Immobilien Scout GmbH
Invalidenstraße 65 • 10557 Berlin

