

Wohnbarometer Q2 2026

## Mietnachfrage legt in Metropolen wieder deutlich zu

Berlin, 2. Juli 2026

- **Die Nachfrage nach Mietwohnungen im zweiten Quartal legt wieder deutlich zu.**
- **Den größten Nachfragezuwachs innerhalb eines Quartals verzeichnen Hamburg mit +25 Prozent, Berlin mit +13 Prozent und Leipzig mit +11 Prozent.**
- **Gleichzeitig steigen die Angebotsmieten in den Metropolen im Durchschnitt nur moderat: um +0,5 Prozent im Bestand und um +0,7 Prozent im Neubau.**
- **Kostentreiber Nebenkosten: In unsanierten Bestandswohnungen steigen die Nebenkosten innerhalb eines Jahres um +3,8 Prozent auf 3,28 Euro pro Quadratmeter. Damit erhöhen sie sich stärker als die Kaltmieten.**

Das ImmoScout24 WohnBarometer für das zweite Quartal 2026 zeigt: Die Mieten steigen sowohl im bundesweiten Durchschnitt als auch in den Metropolen moderat. Gleichzeitig zieht die Nachfrage wieder stärker an, bleibt jedoch unter dem Niveau des Vorjahres. Der größere Kostendruck entsteht derzeit bei den Nebenkosten.

„In den Metropolen sind größere Mietwohnungen ab 80 Quadratmetern wieder stärker gefragt. Vor allem Familien suchen aktiver, nachdem viele ihren Umzug wegen der wirtschaftlichen Unsicherheit zunächst aufgeschoben hatten. Diese aufgestaute Nachfrage kommt jetzt wieder stärker im Markt an“, sagt Dr. Gesa Crockford. „Gleichzeitig sehen wir, dass die Nebenkosten in unsanierten Bestandswohnungen stärker steigen als die Kaltmiete. Der energetische Zustand einer Wohnung entscheidet damit zunehmend darüber, was Wohnen für Mieter am Ende kostet.“

Nachfrage steigt im Quartalsvergleich, bleibt aber unter Vorjahresniveau

Nach der Zurückhaltung in den Vorquartalen hat sich die Nachfrage nach Mietwohnungen im zweiten Quartal 2026 wieder deutlich belebt. In den acht größten **Metropolen** steigt sie gegenüber dem Vorquartal um 9 Prozent und damit am stärksten unter allen Regionsklassen. Im **ländlichen Raum** legt sie um 2 Prozent zu, in **kreisfreien Städten** um 1 Prozent. Im **Umland der Metropolen** geht die Nachfrage dagegen leicht um 1 Prozent zurück.

Den stärksten Zuwachs verzeichnen **Hamburg** mit plus 25 Prozent, **Berlin** mit plus 13 Prozent und **Leipzig** mit plus 11 Prozent. In diesen Städten war die Nachfrage zuvor auch besonders stark zurückgegangen. In Hamburg erreicht sie damit wieder das Niveau des Vorjahresquartals. In Berlin und Leipzig liegt sie noch darunter.

Im Vergleich zum zweiten Quartal 2025 bleibt die Nachfrage in allen Regionsklassen niedriger: Im Umland der Metropolen liegt sie 19 Prozent unter dem Vorjahreswert, in kreisfreien Städten 18 Prozent, im ländlichen Raum 14 Prozent und in den acht Metropolen im Durchschnitt 11 Prozent.

### Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

### Bestandsmieten steigen nur moderat

Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen steigen deutschlandweit im zweiten Quartal um 0,6 Prozent auf 8,97 Euro pro Quadratmeter. Im Jahresvergleich ergibt sich ein Plus von 2,7 Prozent auf 8,97 Euro pro Quadratmeter. Auch in den Metropolen bewegen sich die Quartalsveränderungen überwiegend im moderaten Bereich. Leipzig verzeichnet mit plus 0,8 Prozent den stärksten Anstieg. Hamburg, München und Stuttgart folgen mit jeweils plus 0,6 Prozent. Berlin ist die einzige Metropole mit einem leichten Rückgang von minus 0,2 Prozent.

**München** bleibt mit Abstand die teuerste Stadt mit 20,12 Euro pro Quadratmeter. Damit kostet eine Mietwohnung in der bayerischen Landeshauptstadt rund 5 Euro pro Quadratmeter mehr als in den zweit- und drittteuersten Städten **Stuttgart** mit 15,32 Euro und **Frankfurt am Main** mit 15,13 Euro, und mehr als doppelt so viel wie in **Leipzig** mit 8,97 Euro.

### Angebotsmieten im Bestand:

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Entwicklung Q2 2026 zu Q1 2026	+0,6 %	-0,2 %	+0,5 %	+0,4 %	+0,6 %	+0,5 %	+0,8 %	+0,6 %	+0,6 %
Entwicklung Q2 2026 zu Q2 2025	+2,7 %	+2,0 %	+3,5 %	+4,5 %	+3,1 %	+3,7 %	+2,3 %	+2,4 %	+3,9 %
Miete pro m <sup>2</sup> in Q2 2026	8,97 €	13,18 €	12,92 €	15,13 €	13,28 €	13,19 €	8,97 €	20,12 €	15,32 €

### Neubaumieten verzeichnen ebenfalls keine großen Preiszuwächse

Bei Neubauwohnungen steigen die Angebotsmieten bundesweit um 1 Prozent auf 13,28 Euro pro Quadratmeter. Im Jahresvergleich liegt das Plus bei 1,8 Prozent. Die stärksten Quartalszuwächse zeigen sich in Düsseldorf mit 1,1 Prozent und **Hamburg** mit 1,0 Prozent. **Leipzig** mit 0,8 Prozent und **Frankfurt am Main** mit 0,7 Prozent folgen.

**Leipzig** überschreitet damit zum ersten Mal knapp die Marke von 14 Euro pro Quadratmeter, bleibt aber noch rund 4 Euro pro Quadratmeter unter **Stuttgart**, der nächstteueren Metropole mit 17,98 Euro. **Frankfurt am Main** klettert über die Marke von 19 Euro, **Berlin** überschreitet erstmals die 21-Euro-Marke.

### Angebotsmieten im Neubau:

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Entwicklung Q2 2026 zu Q1 2026	+1,0 %	+0,2 %	+1,1 %	+0,7 %	+1,0 %	+0,4 %	+0,8 %	+0,6 %	+0,6 %
Entwicklung Q2 2026 zu Q2 2025	+1,8 %	+3,3 %	+4,9 %	+2,4 %	+2,6 %	+4,4 %	+3,6 %	+4,3 %	+3,0 %
Miete pro m <sup>2</sup> in Q2 2026	13,28 €	21,04 €	18,55 €	19,09 €	18,89 €	18,09 €	14,01 €	27,16 €	17,98 €

### Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

## **Nebenkosten treiben Wohnkosten in unsanierten Bestandswohnungen**

Im bundesweiten Durchschnitt steigen die Mieten für Bestandswohnungen im Jahresvergleich um 2,7 Prozent. Für Mietsuchende zählt jedoch nicht nur die Kaltmiete, sondern auch die Entwicklung der Nebenkosten. In unsanierten Bestandswohnungen steigen die Nebenkosten innerhalb eines Jahres um 3,8 Prozent auf durchschnittlich 3,28 Euro pro Quadratmeter. In sanierten Bestandswohnungen im Erstbezug liegen sie dagegen bei 3,02 Euro pro Quadratmeter und steigen im selben Zeitraum nur um 0,6 Prozent. Damit entwickeln sich die Nebenkosten in unsanierten Wohnungen stärker als die Kaltmieten und werden dort zu einem zusätzlichen Kostentreiber.

## **Methodik**

Das ImmoScout24 WohnBarometer ist der Marktreport zur Entwicklung des Immobilienmarkts. Herausgeber ist ImmoScout24: Deutschlands führende Online-Plattform für Wohnimmobilien. Das ImmoScout24 WohnBarometer gibt die Preisentwicklung in realen Angebotspreisen wieder. Die Datenbasis umfasst über 8,5 Millionen Inserate der letzten fünf Jahre auf ImmoScout24. Die Werte werden für Referenzobjekte für den jeweils betrachteten Immobilientyp durch einen Algorithmus aus dem Bereich des maschinellen Lernens ermittelt. Für Mietwohnungen wird eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmetern Wohnfläche zugrunde gelegt. Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt. Die aktuellen Angebotsmieten beziehen sich immer auf den letzten Datenpunkt im Marktreport und stehen damit für die Angebotsmieten im zweiten Quartal 2026.

## **Über ImmoScout24**

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbeamt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

## **Medienkontakt**

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)