

Differenz zwischen Angebots- und Transaktionspreisen

Verhandlungsspielraum beim Wohnungskauf schrumpft weiter

Berlin, 13. Februar 2026

- Bundesweit liegen die tatsächlich gezahlten Kaufpreise für Wohnungen aktuell 5,8 Prozent unter den Angebotspreisen – Mitte 2025 waren es noch 6,8 Prozent.
- Auch in sechs von acht Metropolen nähern sich Angebot und Abschluss weiter an.
- Den größten Verhandlungsspielraum gibt es in Köln (9,2 Prozent).
- In Leipzig entsprechen die Kaufpreise im Durchschnitt den Angebotspreisen.

Beim Kauf von Eigentumswohnungen nähern sich Angebotspreise und tatsächlich erzielte Transaktionspreise weiter an – das zeigt eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 und Sprengnetter. Im Dezember 2025 lag der Verhandlungsspielraum bundesweit bei 5,8 Prozent. Damit setzt sich der Trend [aus dem vergangenen Sommer](#) fort: Die Preisvorstellungen von Verkäufer:innen und Käufer:innen nähern sich wieder an.

„Verkäufer orientieren sich wieder stärker an realistischen Marktpreisen, und die gestiegene Nachfrage begrenzt zusätzlich den Verhandlungsspielraum“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Kaufinteressenten können weiterhin über den Preis sprechen, aber die Phase deutlich zweistelliger Nachlässe ist in den meisten Städten vorbei.“

Metropolenvergleich: Verhandlungsspielraum bleibt, wird aber kleiner

Auch in den acht Metropolen gibt es weiterhin Unterschiede zwischen Angebotspreisen und tatsächlich erzielten Kaufpreisen. Den größten Verhandlungsspielraum gibt es in **Köln** (9,2 Prozent) und **Hamburg** (7,8 Prozent), wo im Schnitt die höchsten Nachlässe erzielt werden. In **Stuttgart** (6,6 Prozent), **München** (5,9 Prozent), **Berlin** (5,5 Prozent) und **Frankfurt am Main** (5,2 Prozent) liegen die Abschläge nahe am bundesweiten Durchschnitt (5,8 Prozent). Besonders gering ist der Verhandlungsspielraum in **Düsseldorf**, wo Kaufpreise im Mittel nur etwas mehr als ein Prozent unter den Angebotspreisen liegen (1,4 Prozent). In Leipzig (0,0 Prozent) entsprechen die Kaufpreise im Durchschnitt den Angebotspreisen.

Sprengnetter-Geschäftsführer David Niedzielski: *„Die Annäherung von Angebots- und Transaktionspreisen zeigt, dass sich der Markt nach der Korrekturphase zunehmend normalisiert. Unsere Transaktionsdaten belegen diese Entwicklung, auch wenn regionale Unterschiede weiterhin deutlich sichtbar bleiben.“*

Steigende Nachfrage begrenzt Verhandlungsspielraum

Im Vergleich zum Juni 2025 hat sich der Verhandlungsspielraum in sechs der acht Metropolen weiter verringert. Am stärksten war der Rückgang in **Düsseldorf** (-4,3 Pp), **Leipzig** (-3,6 Pp) und **Hamburg** (-2,2 Pp). Angebotspreise werden wieder realistischer angesetzt, gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den Städten hoch, wie das [WohnBarometer für das vierte Quartal 2025](#) zeigt. Das führt dazu, dass Käufer:innen weiterhin verhandeln, aber seltener hohe Abschläge durchsetzen können. Einzig in **Köln** (+0,2 Pp) und **Stuttgart** (+0,2 Pp) ist der Verhandlungsspielraum konstant geblieben.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Differenz zwischen Angebots- und Transaktionspreisen für Eigentumswohnungen:

Stadt	Differenz Dezember 2025	Differenz Juni 2025	Entwicklung *
Berlin	5,5 %	6,1 %	-0,6 Pp
Düsseldorf	1,4 %	5,7 %	-4,3 Pp
Frankfurt am Main	5,2 %	6,5 %	-1,3 Pp
Hamburg	7,8 %	10,0 %	-2,2 Pp
Köln	9,2 %	9,0 %	+0,2 Pp
Leipzig	0,0 %	3,6 %	-3,6 Pp
München	5,9 %	6,4 %	-0,5 Pp
Stuttgart	6,6 %	6,4 %	+0,2 Pp
Deutschland	5,8 %	6,8 %	-1,0 Pp

* Negative Werte bedeuten eine Annäherung von Angebots- und Kaufpreisen.

Methodik

Analysiert wurde die prozentuale Abweichung zwischen Angebotspreisen und tatsächlichen Kaufpreisen von Eigentumswohnungen. Grundlage der Auswertung sind 1.387.821 Angebotspreise von ImmoScout24 sowie 338.875 beurkundete Kaufpreise von Sprengnetter. Die angegebenen Differenzen sind Durchschnittswerte für die jeweiligen Städte. Stichtag der Analyse ist der 1. Januar 2026.

Über Sprengnetter

Sprengnetter ist der führende Anbieter für Immobilienbewertungen. Seit 1978 sammelt das Unternehmen Transaktionsdaten und bietet seinen Partnern in der Kredit- und Immobilienwirtschaft Zugriff auf über 35 Millionen Marktdaten, Fachliteratur und Seminare zur Aus- und Weiterbildung. Die Internationalisierung treibt das Unternehmen unter anderem durch seine Tochtergesellschaften in Österreich und Italien voran. Sprengnetter beschäftigt insgesamt über 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und gehört seit 2023 zur Scout24-Gruppe.

Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 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.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de