

WohnBarometer | 1. Quartal 2026

Kaufmarkt weiter stabil – Unsicherheiten bleiben

Berlin, 1. April 2026

Das ImmoScout24 WohnBarometer für das 1. Quartal 2026 zeigt ein gemischtes Bild: Der Kaufmarkt bleibt stabil, die Nachfrage geht jedoch spürbar zurück.

- **Die Nachfrage nach Wohneigentum geht im ersten Quartal zurück – trotz kurzfristigem Anstieg im März (+7 Prozent in den Top-5-Metropolen).**
- **Die Preisdynamik nimmt ab, mit Ausnahme von Bestandswohnungen, wo die Kaufpreise mit +1,4 Prozent stärker als im Vorquartal steigen.**
- **Neubaupreise bleiben auf Niveau des Vorquartals, während einzelne Städte wie Leipzig (+2,1 Prozent) leichte Impulse setzen.**

Der deutsche Immobilienkaufmarkt startet 2026 mit stabilen Preisen, die Stimmung bleibt jedoch verhalten. Erste Erholungstendenzen zeigen sich vor allem bei Bestandswohnungen, gleichzeitig dämpfen wirtschaftliche Unsicherheit und geopolitische Spannungen die Nachfrage.

„Viele Kaufinteressierte warten derzeit wegen der wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten ab“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Der Nachfrageanstieg im März ist aus unserer Sicht kurzfristig zur Sicherung noch niedrigerer Zinsen. Für den weiteren Jahresverlauf erwarten wir eine Seitwärtsbewegung der Preise.“

Nachfrageanstieg zum Ende des Quartals

Die Nachfrage nach Wohneigentum sinkt im ersten Quartal 2026 insgesamt. Im Vergleich zum Vorquartal gehen die Anfragen für Wohneigentum in den **Metropolen** um rund 8 Prozent und in deren **Umland** um 5 Prozent zurück. Auch in den **kreisfreien Städten** und im **ländlichen Raum** sinkt die Nachfrage jeweils um 8 Prozent.

Zum Quartalsende setzt jedoch eine klare Gegenbewegung ein. In den fünf größten Städten Berlin, Hamburg, München, Köln und Frankfurt am Main ist die Nachfrage im März um rund 7 Prozent angestiegen. Ein Grund dafür dürfte sein, dass viele Kaufinteressierte noch das aktuelle Zinsniveau nutzen wollen.

Bestandswohnungen: Preise steigen am stärksten in Köln und Leipzig

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand steigen **deutschlandweit** im ersten Quartal 2026 um 1,4 Prozent auf 2.610 Euro pro Quadratmeter. In den acht größten Metropolen fällt der Anstieg mit durchschnittlich +1,1 Prozent etwas geringer aus.

Die stärksten Preiszuwächse zeigen sich in den günstigeren Metropolen: In **Leipzig** steigen die Kaufpreise um +1,4 Prozent auf 3.034 Euro pro Quadratmeter und in **Köln** um +2,3 Prozent auf 4.441 Euro. Auch in **Berlin** steigen die Preise mit +1,1 Prozent spürbar. Die geringste Preisentwicklung zeigt sich in **München** mit einem Plus von 0,3 Prozent – allerdings auf 8.288 Euro pro Quadratmeter, dem höchsten Preisniveau aller Metropolen

Im Jahresvergleich sind die dynamischsten Preisentwicklungen ebenfalls in **Köln** (+6,5 Prozent), **Leipzig** (+5,5 Prozent) und **Berlin** (+5,4 Prozent). Die schwächste Entwicklung zeigt sich in **Stuttgart** mit einem Plus von 0,9 Prozent.

Neubauwohnungen: Stabile Seitwärtsbewegung in den meisten Städten

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

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

Im Neubau bleiben die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im **bundesweiten Schnitt** mit +0,1 Prozent auf dem Niveau des Vorquartals (4.139 Euro pro Quadratmeter). In den Metropolen ist etwas mehr Dynamik zu beobachten (+0,8 Prozent).

Ein starkes Wachstum der Kaufpreise zeigt sich in **Leipzig** (+2,1 Prozent). Auch in **Frankfurt am Main** steigen die Preise mit +1,3 Prozent auf 7.362 Euro pro Quadratmeter. In **Düsseldorf** fällt der Zuwachs mit +1,5 Prozent ebenfalls überdurchschnittlich aus. Nahezu seitwärts entwickeln sich dagegen die Preise in **Köln, München** und **Stuttgart** mit jeweils +0,2 Prozent. In Berlin bleiben die Preise im Vergleich zum Vorquartal unverändert.

Leipzig zeigt auch im Jahresvergleich mit +5,2 Prozent den stärksten Anstieg der Kaufpreise, gefolgt von **Hamburg** (+4,8 Prozent) und **Köln** (+4,4 Prozent).

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Eigentumswohnungen

| | Deutschland | Berlin | Düsseldorf | Frankfurt am Main | Hamburg | Köln | Leipzig | München | Stuttgart |
|---------------------------------|-------------|---------|------------|-------------------|---------|---------|---------|----------|-----------|
| Eigentumswohnung Bestand | | | | | | | | | |
| Preisentwicklung Q1/26 zu Q4/25 | +1,4% | +1,1% | +0,4% | +1,2% | +1,3% | +2,3% | +1,4% | +0,3% | +0,5% |
| Preisentwicklung Q1/26 zu Q1/25 | +3,7% | +5,4% | +2,4% | +4,0% | +2,8% | +6,5% | +5,5% | +2,2% | +0,9% |
| Quadratmeter-preis Q1 2026 | 2.610 € | 4.939 € | 4.550 € | 5.408 € | 5.352 € | 4.441 € | 3.034 € | 8.288 € | 4.751 € |
| Eigentumswohnung Neubau | | | | | | | | | |
| Preisentwicklung Q1/26 zu Q4/25 | +0,1% | +0,0% | +1,5% | +1,3% | +0,5% | +0,2% | +2,1% | +0,2% | +0,2% |
| Preisentwicklung Q1/26 zu Q1/26 | +2,5% | +3,0% | +3,4% | +2,4% | +4,8% | +4,4% | +5,2% | +2,9% | +2,7% |
| Quadratmeter-preis Q1 2026 | 4.139 € | 6.874 € | 6.807 € | 7.362 € | 6.960 € | 6.354 € | 5.353 € | 10.554 € | 7.085 € |

Einfamilienhäuser: Gute Entwicklung in Berlin, Hamburg und Leipzig

Die Preise für Einfamilienhäuser im **Bestand** entwickeln sich im ersten Quartal 2026 insgesamt stabil. In der **gesamtdutschen** Betrachtung steigen die Preise leicht um +0,8 Prozent. In den Metropolen ist wenig Bewegung. Nur in **München** erreicht die Preisentwicklung mit +0,8 Prozent das Niveau des Bundesdurchschnitts. Im Jahresvergleich gibt es ein Wachstum von +3,4 Prozent in **Hamburg** und **Leipzig**.

Im **Neubau** legen die Hauspreise **deutschlandweit** eine Pause ein (-0,1 Prozent). In **Köln** sind die Hauspreise mit +1,6 Prozent am stärksten innerhalb eines Quartals gestiegen. In den übrigen Metropolen bleibt die Preisentwicklung in einer Spanne zwischen -0,2 und +0,4 Prozent. Im Jahresvergleich steigen die Kaufpreise am stärksten in **Berlin** (+5,0 Prozent) und **Hamburg** (+3,5 Prozent), während sie in **Frankfurt am Main** zurückgehen (-1,5 Prozent).

ImmoScout24 WohnBarometer – Metropolen-Cockpit für Einfamilienhäuser

| | Deutschland | Berlin | Düsseldorf | Frankfurt am Main | Hamburg | Köln | Leipzig | München | Stuttgart |
|---------------------------------|-------------|---------|------------|-------------------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Einfamilienhaus Bestand | | | | | | | | | |
| Preisentwicklung Q1/26 zu Q4/25 | +0,8% | +0,6% | +0,0% | +0,2% | +0,2% | +0,1% | +0,3% | +0,8% | +0,0% |
| Preisentwicklung Q1/26 zu Q1/25 | +2,9% | +0,2% | 0,0% | -0,2% | +3,4% | +1,0% | +3,4% | +1,9% | +0,7% |
| Quadratmeter-preis Q1 2026 | 2.867 € | 4.849 € | 5.570 € | 5.802 € | 5.937 € | 5.388 € | 3.874 € | 8.710 € | 5.981 € |

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

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

| Einfamilienhaus Neubau | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|
| Preisentwicklung Q1/26 zu Q4/25 | -0,1% | -0,2% | -0,2% | -0,1% | -0,2% | +1,6% | +0,1% | +0,4% | -0,2% |
| Preisentwicklung Q1/26 zu Q1/26 | +2,9% | +5,0% | 0,0% | -1,5% | +3,5% | +1,2% | -0,9% | +1,0% | +1,1% |
| Quadratmeter-preis Q1 2026 | 3.920 € | 6.423 € | 6.801 € | 7.014 € | 6.776 € | 6.463 € | 4.535 € | 10.682 € | 7.567 € |

Das ImmoScout24 WohnBarometer – 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 Wohnungen zum Kauf wird eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmetern Wohnfläche zugrunde gelegt. Das betrachtete Einfamilienhaus hat 140 Quadratmeter Wohnfläche und einen Grundstücksanteil von 600 Quadratmetern. Die Kategorie Neubau enthält alle Angebote mit einem Baualter von maximal zwei Jahren zum jeweiligen Bestimmungszeitpunkt. Die aktuellen Angebotskaufpreise beziehen sich immer auf den letzten Datenpunkt im Marktreport und stehen damit für den Angebotspreis im ersten 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 Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

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