

WohnBarometer | 1. Quartal 2026

## Druck auf den Mietmarkt nimmt ab

Berlin, 2. April 2026

- **Nachfrage nach Mietwohnungen sinkt im ersten Quartal um 3 bis 4 Prozent – in kreisfreien Städten, dem Umland der Metropolen und im ländlichen Raum.**
- **Angebotsmieten steigen bundesweit moderat: im Bestand um +1,3 Prozent, im Neubau um +0,8 Prozent.**
- **Mietwachstum bei Bestandswohnungen in Großstädten flacht ab – meist unter 1 Prozent, Ausnahme Frankfurt am Main mit +1,4 Prozent.**
- **Zuwächse bei Neubaumieten vor allem in München, Düsseldorf und Leipzig (jeweils über 1 Prozent) – in den übrigen Großstädten kaum Veränderung.**

Im ersten Quartal 2026 geht die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter leicht zurück, während sich die Angebotsmieten bundesweit und in den Metropolen kaum verändern. Wirtschaftliche Unsicherheit sorgt dabei für mehr Zurückhaltung bei Mietsuchenden. Das zeigt das aktuelle WohnBarometer von ImmoScout24.

*„Der Druck auf den Mietmarkt lässt nach, auch weil viele Suchende aktuell zurückhaltender agieren. Dennoch bleiben Nachfrage und Bedarf hoch“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „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.“*

### Nachfrage sinkt – bleibt aber auf hohem Niveau

Nach dem deutlichen Rückgang im vierten Quartal 2025 setzt sich die Abschwächung der Mietnachfrage zu Jahresbeginn fort. Im Vergleich zum Vorquartal sinkt die Nachfrage in **kreisfreien Städten** und im **ländlichen Raum** um jeweils 3 Prozent, im **Umland der Metropolen** um 4 Prozent. In den **acht Metropolen** zeigt sich hingegen eine leichte Belebung (+1 Prozent).

Im Jahresvergleich bleibt der Rückgang deutlich: In den **Metropolen** liegt die Nachfrage 14 Prozent unter dem Vorjahresniveau, im **Umland** 12 Prozent und in **kreisfreien Städten** 11 Prozent. Im **ländlichen Raum** beträgt das Minus 7 Prozent. Trotz dieser Entwicklung bewegt sich die Nachfrage weiterhin deutlich über dem Niveau von vor fünf Jahren. So ist die Nachfrage in den Metropolen 43 Prozent höher als im ersten Quartal 2021.

### Bei zu hoher Miete bricht Nachfrage ein

Ab einer gewissen Miete pro Quadratmeter geht die Nachfrage erheblich zurück. Das zeigt eine Auswertung am Beispiel München. Wohnungen, die in der bayrischen Landeshauptstadt für 20 Euro pro Quadratmeter angeboten werden, erhalten 10 Prozent weniger Anfragen als Wohnungen, die für 16 Euro pro Quadratmeter zu vermieten sind. Bei einem Quadratmeterpreis von 27 Euro sind es bereits 49 Prozent weniger Anfragen.

### Angebotsmieten für Bestandswohnungen entwickeln sich in den Metropolen seitwärts

Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen steigen im ersten Quartal 2026 bundesweit um 1,3 Prozent auf durchschnittlich 9,00 Euro pro Quadratmeter. Im Jahresvergleich ergibt sich ein Plus von 4,5 Prozent.

In den acht größten deutschen Metropolen fällt die Dynamik schwächer aus: **München** bleibt mit 20,01 Euro pro Quadratmeter die teuerste Stadt, verzeichnet jedoch mit +0,4 Prozent den geringsten Anstieg der Angebotsmieten. **Stuttgart** folgt mit 15,23 Euro pro Quadratmeter und einem Quartalszuwachs von 0,5 Prozent. **Frankfurt am Main** landet mit 15,08 Euro pro Quadratmeter und einem Plus von 1,4 Prozent auf Platz drei. Damit zeigt die Main-Metropole ein überdurchschnittliches Mietwachstum.

### 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)

In den anderen fünf Metropolen bewegen sich die Angebotsmieten mit einem Plus von 0,5 bis 0,9 Prozent seitwärts. Im Jahresvergleich legen sie – wie schon im Quartalsvergleich – in **Frankfurt am Main** am stärksten zu (+5,2 Prozent). **Köln** (13,12 Euro/m<sup>2</sup>) und **Stuttgart** (15,23 Euro/m<sup>2</sup>) verzeichnen mit 4,6 beziehungsweise 4,3 Prozent Jahressteigerungen auf dem Niveau der bundesweiten Entwicklung.

**ImmoScout24 WohnBarometer: Metropolen-Cockpit Angebotsmieten im Bestand:**

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
<b>Mietentwicklung Q1 2026 zu Q4 2025</b>	+1,3 %	+0,6 %	+0,8 %	+1,4 %	+0,7 %	+0,9 %	+0,5 %	+0,4 %	+0,5 %
<b>Mietentwicklung Q1 2026 zu Q1 2025</b>	+4,5 %	+3,7 %	+3,9 %	+5,2 %	+4,0 %	+4,6 %	+2,6 %	+3,2 %	+4,3 %
<b>Quadratmetermiete Q1 2026</b>	9,00 €	13,20 €	12,85 €	15,08 €	13,20 €	13,12 €	8,90 €	20,01 €	15,23 €
<b>Kaltmiete für 70 m<sup>2</sup> Referenzwohnung</b>	630 €	924 €	899 €	1.056 €	924 €	919 €	623 €	1.401 €	1.066 €

**Neubaumieten steigen in München, Düsseldorf und Leipzig**

Bei **Neubauwohnungen** steigen die Angebotsmieten bundesweit im Quartalsvergleich um 0,8 Prozent auf 13,21 Euro pro Quadratmeter. Im Jahresvergleich bedeutet das ein Plus von 3,0 Prozent.

**München** legt um 1,8 Prozent zu. Die Angebotsmiete für eine Wohnung im Neubau liegt nun bei 27 Euro pro Quadratmeter. Weiterhin teuer ist es auch in **Berlin**, das nach einem minimalen Rückgang von 0,1 Prozent knapp unter der 21-Euro-Marke landet. **Frankfurt am Main** verzeichnet einen leichten Anstieg von +0,6 Prozent und landet mit 18,95 Euro pro Quadratmeter wie im Bestand auf Platz drei. Die stärkste Jahresentwicklung zeigt sich in **Düsseldorf** mit +5,5 Prozent auf 18,34 Euro pro Quadratmeter, während **Hamburg** mit +1,9 Prozent den geringsten Jahresanstieg verzeichnet. **Leipzig** bleibt trotz Mietanstieg von 1,2 Prozent im Quartalsvergleich und 3,7 Prozent im Jahresvergleich die günstigste Metropole mit einer Angebotsmiete von 13,90 Euro pro Quadratmeter.

**ImmoScout24 WohnBarometer: Metropolen-Cockpit Angebotsmieten im Neubau:**

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
<b>Mietentwicklung Q1 2026 zu Q4 2025</b>	0,8 %	-0,1 %	1,3 %	0,6 %	+0,3 %	+0,1 %	+1,2 %	+1,8 %	+0,1 %
<b>Mietentwicklung Q1 2026 zu Q1 2025</b>	+3,0 %	+3,7 %	+5,5 %	+2,8 %	+1,9 %	+4,5 %	+3,7 %	+3,9 %	+4,4 %
<b>Quadratmetermiete Q1 2026</b>	13,21 €	20,98 €	18,34 €	18,95 €	18,70 €	18,01 €	13,90 €	27,00 €	17,88 €
<b>Kaltmiete für 70 m<sup>2</sup> Referenzwohnung</b>	924 €	1.469 €	1.284 €	1.326 €	1.309 €	1.260 €	973 €	1.890 €	1.251 €

**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**

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)