

WohnBarometer Q3 2026

Die Stadt zieht: Mietnachfrage in Metropolen und Großstädten steigt deutlich, die Mieten bleiben stabil

Berlin, 1. Oktober 2026

- **Städte gewinnen, das Land verliert:** Die Mietnachfrage steigt in kreisfreien Städten um 7 Prozent und in den Metropolen um 6 Prozent. Im Umland der Metropolen sinkt sie um 3 Prozent, im ländlichen Raum um 4 Prozent.
- **Mehr Suchende, kaum höhere Preise:** Bestandsmieten steigen um 0,5 Prozent auf 9,01 Euro pro Quadratmeter, Neubaumieten um 1,1 Prozent auf 13,42 Euro.
- **Berlin wird im Neubau günstiger:** Die Neubaumieten in der Hauptstadt sinken um 0,8 Prozent. Köln (+1,7 Prozent) und Hamburg (+1,4 Prozent) legen am stärksten zu.

Die Mietsuche in Deutschland konzentriert sich zunehmend auf die Städte. Metropolen und kreisfreie Städte verzeichnen im dritten Quartal deutlich mehr Anfragen nach Mietwohnungen, während das Interesse im Umland und im ländlichen Raum nachlässt. Das zeigt das ImmoScout24 WohnBarometer für das dritte Quartal 2026.

„Die Nachfrage nach Mietwohnungen konzentriert sich immer stärker auf die Städte. Dass die Mieten dort bisher stabil bleiben, ist eine gute Nachricht. Damit das so bleibt, brauchen wir mehr Neubau und wir müssen mehr Menschen den Weg ins eigene Zuhause ermöglichen. Wer Eigentum erwirbt, macht Platz auf dem Mietmarkt“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24.

Der Zug in die Städte

Die regionale Verschiebung ist klar zu erkennen: In den **kreisfreien Städten** liegen die Anfragen nach Mietangeboten 7 Prozent über dem Vorquartal, in den acht **Metropolen** 6 Prozent. Im **Umland der Metropolen** geht die Nachfrage um 3 Prozent zurück, im **ländlichen Raum** um 4 Prozent. Mieterinnen und Mieter zieht es dorthin, wo Arbeitsplätze, Hochschulen und Infrastruktur sind. Hinzu kommt: Viele, die jetzt zur Miete suche, haben zuvor zum Kauf gesucht.

Mehr Andrang, aber kein Preisanstieg

Trotz der steigenden Nachfrage bleiben die Angebotsmieten im dritten Quartal nahezu stabil. Bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen liegt der bundesweite Durchschnitt bei 9,01 Euro pro Quadratmeter, 0,5 Prozent mehr als im Vorquartal. Neubauwohnungen kosten bei der Erstvermietung 13,42 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 1,1 Prozent. Im Jahresvergleich fällt der Anstieg etwas deutlicher aus: Bestandsmieten liegen 2,5 Prozent über dem Vorjahr, Neubaumieten 2,9 Prozent.

Auch in den Metropolen ist das Bild im Bestand ruhig. In sechs von acht Städten bewegen sich die Mieten innerhalb eines Quartals zwischen –0,3 und +0,5 Prozent. **Stuttgart** (–0,3 Prozent) und **Düsseldorf** (–0,2 Prozent) werden etwas günstiger. Nur **Hamburg** (+1,0 Prozent) und **Leipzig** (+1,2 Prozent) legen stärker zu.

München mehr als doppelt so teuer wie Leipzig

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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

Wie groß die Unterschiede zwischen den Metropolen sind, zeigt die Referenzwohnung mit 70 Quadratmetern. In München kostet sie im Bestand rund 1.414 Euro kalt pro Monat. In Leipzig, der günstigsten Metropole, sind es rund 636 Euro. Wer in München eine Neubauwohnung dieser Größe mietet, zahlt bei 27,57 Euro pro Quadratmeter rund 1.930 Euro kalt, so viel wie in keiner anderen Metropole.

Neubau: Berlin bremst, Köln und Hamburg ziehen an

Bei den Neubaumieten entwickeln sich die Metropolen unterschiedlich. **Berlin** verzeichnet mit -0,8 Prozent den stärksten Rückgang, auch **Leipzig** (-0,2 Prozent) und **Düsseldorf** (-0,1 Prozent) geben leicht nach. In **Frankfurt am Main** (+0,1 Prozent), **München** (+0,6 Prozent) und **Stuttgart** (+0,7 Prozent) steigen die Mieten moderat. **Köln** (+1,7 Prozent) und **Hamburg** (+1,4 Prozent) legen am stärksten zu. Im Schnitt der acht Metropolen steigen die Neubaumieten um 0,5 Prozent.

Warum der Druck trotzdem bleibt

Die stabile Preisentwicklung ist keine Entwarnung. 2025 wurden in Deutschland nur 206.600 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 18 Prozent weniger als im Vorjahr und so wenige wie seit 2012 nicht mehr. Die Baugenehmigungen sind im ersten Halbjahr 2026 zwar um 15,1 Prozent gestiegen, doch bis daraus bezugsfertige Wohnungen werden, vergehen Jahre. Wenn sich die Nachfrage weiter in die Städte verlagert, trifft sie dort auf ein Angebot, das kaum wächst.

Eigentum fördern entlastet den Mietmarkt

Neben mehr Neubau gibt es einen weiteren Hebel, um den Mietmarkt zu entlasten: den Weg ins eigene Zuhause. Jeder Haushalt, der Wohneigentum zur Selbstnutzung erwirbt, macht potenziell eine Mietwohnung für andere frei. Dabei ist Kaufen oft attraktiver als gedacht. Nach Berechnungen von ImmoScout24 ist die monatliche Belastung beim Kauf in 304 von 418 Kreisen und kreisfreien Städten nach fünf Jahren niedriger als die Miete oder etwa gleich hoch, trotz Bauzinsen von rund 4 Prozent.

In 146 Kreisen ist Kaufen sogar etwas günstiger. Häufig scheitert der Kauf nicht an der monatlichen Rate, sondern an der Einstiegshürde durch Eigenkapital und Nebenkosten. Wer hier gezielt fördert, ermöglicht mehr Menschen den Schritt ins Eigentum und nimmt Druck aus den Mietmärkten.

Bestand: Metropolen-Cockpit

	Q3 2026 zu Q2 2026	Q3 2026 zu Q3 2025	Miete pro m ² Q3 2026
Deutschland	+0,5 %	+2,5 %	9,01 €
Berlin	+0,4 %	+1,7 %	13,23 €
Düsseldorf	-0,2 %	+2,3 %	12,89 €
Frankfurt am Main	+0,5 %	+3,7 %	15,21 €
Hamburg	+1,0 %	+3,5 %	13,41 €
Köln	+0,1 %	+2,7 %	13,20 €
Leipzig	+1,2 %	+3,0 %	9,08 €
München	+0,4 %	+3,0 %	20,20 €
Stuttgart	-0,3 %	+2,4 %	15,28 €

Neubau: Metropolen-Cockpit

	Q3 2026 zu Q2 2026	Q3 2026 zu Q3 2025	Miete pro m ² Q3 2026
Deutschland	+1,1 %	+2,9 %	13,42 €

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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

Berlin	-0,8 %	+1,1 %	20,87 €
Düsseldorf	-0,1 %	+3,2 %	18,53 €
Frankfurt am Main	+0,1 %	+2,2 %	19,10 €
Hamburg	+1,4 %	+3,6 %	19,16 €
Köln	+1,7 %	+3,2 %	18,39 €
Leipzig	-0,2 %	+2,6 %	13,98 €
München	+0,6 %	+5,4 %	27,57 €
Stuttgart	+0,7 %	+2,5 %	18,11 €

Methodik

Das ImmoScout24 WohnBarometer basiert auf den Angebotsdaten des Immobilienmarktplatzes und betrachtet die Entwicklung realer Angebotspreise. Für die Einordnung werden mithilfe eines Machine-Learning-Modells Referenzobjekte herangezogen. Für den Mietmarkt wird eine Wohnung mit zwei Zimmern und 70 Quadratmetern als Referenzobjekt betrachtet. Die Auswertung bezieht sich auf den jeweils betrachteten Quartalszeitraum. Bestandswohnungen sind dabei Immobilien mit einem Baujahr von mehr als zwei Jahren zum Betrachtungszeitpunkt, Neubauwohnungen haben ein Baujahr von weniger als zwei Jahren zum Betrachtungszeitpunkt.

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 | www.immobilienscout24.de