

WohnBarometer Q3 2026

Kaufmarkt bleibt preisstabil – höhere Zinsen dämpfen Nachfrage

Berlin, 2. Oktober 2026

- **Kaufpreise entwickeln sich bundesweit weiter stabil bis leicht positiv: Im Bestand +0,3 Prozent für Wohnungen und +0,5 Prozent für Häuser, im Neubau +0,7 für Wohnungen und +0,6 Prozent für Häuser.**
- **Höhere Finanzierungskosten beeinflussen die Nachfrage: In den Metropolen verschiebt sich die Nachfrage auf den Mietmarkt**

Der deutsche Kaufmarkt zeigt sich trotz gestiegener Finanzierungskosten insgesamt preisstabil. Im bundesweiten Durchschnitt steigen die Angebotspreise im dritten Quartal erneut leicht. Gleichzeitig reagieren Kaufinteressierte auf Baufinanzierungszinsen von aktuell rund 4,3 Prozent: Die Nachfrage nach Kaufimmobilien geht in den Metropolen im Vergleich zum Vorquartal zurück, während das Interesse am Mietmarkt zunimmt. Das zeigt das ImmoScout24 WohnBarometer für das dritte Quartal 2026.

„Die höheren Finanzierungskosten verschieben die Nachfrage spürbar: Gerade in den Metropolen orientieren sich Kaufinteressierte wieder stärker Richtung Mietmarkt. Gleichzeitig ziehen die Angebotspreise bundesweit leicht an. Umso wichtiger ist es für Kaufinteressierte, regional genau hinzuschauen und die eigene Finanzierung realistisch zu bewerten“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24.

Höhere Zinsen dämpfen Kaufnachfrage in den Metropolen

Im dritten Quartal 2026 zeigt sich die Nachfrage nach Kaufimmobilien zurückhaltender als im Vorquartal. In den acht **Metropolen** liegt die Nachfrage neun Prozent unter dem Niveau des zweiten Quartals, in ihrem **Umland** um acht Prozent. In **kreisfreien Städten** beträgt der Unterschied sechs Prozent, im **ländlichen Raum** zwei Prozent. In allen Regionsklassen liegt die Nachfrage noch über dem Niveau des dritten Quartals 2023.

Parallel gewinnt der Mietmarkt an Nachfrage. Zwischen Mai und September gehen die Kaufanfragen im bundesweiten Durchschnitt um 7 Prozent zurück, während die Mietanfragen um 12 Prozent steigen. Im gleichen Zeitraum sind die Baufinanzierungszinsen gestiegen und liegen aktuell bei etwa 4,3 Prozent bei einer Zinsbindung von zehn Jahren.

Bestandspreise steigen bundesweit, in fünf Metropolen sinken sie

Die Angebotspreise für Bestandswohnungen steigen im dritten Quartal 2026 bundesweit um +0,3 Prozent auf 2.653 Euro pro Quadratmeter. Im Jahresvergleich liegen sie damit +4,1 Prozent höher. Bei Häusern im Bestand steigen die Preise gegenüber dem Vorquartal um +0,5 Prozent auf 2.955 Euro pro Quadratmeter und liegen +3,6 Prozent über dem Vorjahresniveau.

In den Metropolen zeigt sich im Quartalsvergleich ein differenzierteres Bild: Während die Preise im zweiten Quartal noch in allen acht Städten gestiegen sind, gehen sie im dritten Quartal bei Bestandswohnungen in fünf Metropolen zurück. Die stärksten Preiserücksetzer verzeichnen **Berlin** und **Hamburg** mit jeweils -1,5 Prozent, gefolgt von **Frankfurt am Main** mit -1,0 Prozent. In **München** und **Stuttgart** beträgt der Rückgang jeweils -0,4 Prozent. Gleichzeitig steigen die Preise in **Düsseldorf** um +1,0 Prozent, **Leipzig** um +0,7 Prozent und **Köln** um +0,3 Prozent.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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

Im Jahresvergleich liegen die Preise für Bestandswohnungen in sieben der acht Metropolen weiterhin über dem Vorjahresniveau. München bleibt mit 8.309 Euro pro Quadratmeter mit deutlichem Abstand die teuerste Metropole; Frankfurt am Main folgt als zweitteuerster Standort mit 5.385 Euro pro Quadratmeter. Leipzig weist mit 3.074 Euro das niedrigste Preisniveau unter den Metropolen auf.

Neubaupreise steigen bundesweit weiter, Metropolen entwickeln sich uneinheitlich

Die Angebotspreise für Neubauwohnungen steigen im dritten Quartal 2026 bundesweit um +0,7 Prozent auf 4.196 Euro pro Quadratmeter. Im Jahresvergleich liegen sie damit +2,5 Prozent höher. Auch Neubauhäuser verteuern sich um +0,6 Prozent auf 3.975 Euro pro Quadratmeter und liegen +2,5 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Bei Neubauwohnungen zeigt sich in den Metropolen ein geteiltes Bild: In vier Städten steigen die Preise, in vier gehen sie leicht zurück. Die stärksten Zuwächse verzeichnen **Frankfurt am Main** und **Köln** mit jeweils +1,0 Prozent, gefolgt von **Stuttgart** mit +0,9 Prozent und **Düsseldorf** mit +0,5 Prozent. Leichte Rückgänge gibt es in **Hamburg** mit -1,0 Prozent sowie **Berlin** und **Leipzig** mit jeweils -0,6 Prozent und in **München** mit -0,4 Prozent.

Im Jahresvergleich liegen die Neubaupreise in allen acht Metropolen über dem Vorjahresniveau. München bleibt mit 10.541 Euro pro Quadratmeter mit deutlichem Abstand am teuersten, während Leipzig mit 4.734 Euro das niedrigste Preisniveau aufweist.

Bestand: Metropolen-Cockpit für Eigentumswohnungen

	Q3/26 zu Q2/26	Q3/26 zu Q3/25	Preis Q3 2026
Deutschland	+0,3 %	+4,1 %	2.653 €
Berlin	-1,5 %	+2,2 %	4.879 €
Düsseldorf	+1,0 %	+2,7 %	4.611 €
Frankfurt am Main	-1,0 %	+1,8 %	5.385 €
Hamburg	-1,5 %	+2,3 %	5.319 €
Köln	+0,3 %	+4,5 %	4.471 €
Leipzig	+0,7 %	+5,0 %	3.074 €
München	-0,4 %	+1,3 %	8.309 €
Stuttgart	-0,4 %	-0,0 %	4.750 €

Neubau: Metropolen-Cockpit für Eigentumswohnungen

	Q3/26 zu Q2/26	Q3/26 zu Q3/25	Preis Q3 2026
Deutschland	+0,7 %	+2,5 %	4.196 €
Berlin	-0,6 %	+2,2 %	6.870 €
Düsseldorf	+0,5 %	+2,8 %	6.867 €
Frankfurt am Main	+1,0 %	+4,0 %	7.501 €
Hamburg	-1,0 %	+1,7 %	6.949 €
Köln	+1,0 %	+3,3 %	6.451 €
Leipzig	-0,6 %	+0,7 %	4.734 €
München	-0,4 %	+0,7 %	10.541 €

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

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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

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 dritten 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

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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