



# Der deutsche Immobilienmarkt 2026: Sanierungsstau trifft auf Angebotslücke

Ute Pappelbaum

**Der deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigt im ersten Quartal 2026 auf aggregierter Ebene eine moderate Preisentwicklung bei gleichzeitig deutlich divergierenden Teilsegmenten, wie der aktuelle Preiskompass von Immowelt belegt, wobei insbesondere Einfamilienhäuser in 9 von 15 Großstädten bereits Preisrückgänge verzeichnen, während Eigentumswohnungen noch überwiegend stabil bleiben, jedoch erste Schwächesignale ausbilden, sodass sich kein einheitlicher Markttrend, sondern eine zunehmende Segmentierung entlang von Preisniveau, Objektart und Kostenstruktur erkennen lässt .**

## Angebotsstruktur: Der Rückgang des Neubaus als stabilisierender Engpass

Parallel zur Preisentwicklung wirkt der rückläufige Neubau als zentrale strukturelle Größe, da das Angebot an neuem, energetisch effizientem Wohnraum ausbleibt und somit die Marktliquidität reduziert wird, wodurch trotz steigender Finanzierungskosten kein flächendeckender Preisrückgang einsetzt, sondern vielmehr ein künstlicher Preissockel entsteht, der nicht aus Nachfragekraft, sondern aus fehlenden Alternativen gespeist wird .

## Nachfrageverschiebung: Der Bestand wird zum dominanten Marktsegment

Infolge des ausbleibenden Neubaus verlagert sich die Nachfrage zwangsläufig in den Bestand, da

Haushalte ihren Wohnbedarf unabhängig von Zinsniveau und Preisentwicklung realisieren müssen, wodurch Bestandsimmobilien nicht aus Attraktivität, sondern aus Alternativlosigkeit nachgefragt werden und sich damit die Marktstruktur von einem Angebots- zu einem Verfügbarkeitsregime verschiebt. Qualitätsproblem: Der energetische Zustand wird zur ökonomischen Variable. Diese Nachfrageverschiebung trifft auf einen strukturell unzureichenden Gebäudebestand, da rund die Hälfte der Einfamilienhäuser energetische Standards von Klasse F oder schlechter aufweist und damit einen erheblichen Sanierungsbedarf impliziert, der in Form zusätzlicher Investitionskosten in fünf- bis sechstelliger Höhe unmittelbar in die Kaufentscheidung einfließt und den Immobilienpreis funktional um zukünftige Aufwendungen bereinigt .

## Preisbildung: Vom Lagepreis zur Kostenbilanz

Vor diesem Hintergrund verändert sich die Logik der Preisbildung grundlegend, da der Markt nicht mehr primär über Lage und Knappheit funktioniert, sondern über die antizipierten Gesamtkosten der Nutzung, wodurch energetisch schlechte Objekte systematisch Abschläge erfahren, während sanierte oder effiziente Immobilien Preisstabilität oder sogar Aufwertung erfahren, was zu einer zunehmenden Spreizung innerhalb des Bestands führt.

## Zinsmechanik: Der Verlust finanzieller Puffer verstärkt die Selektion

Die Wirkung dieses Mechanismus wird durch die veränderten Finanzierungsbedingungen verstärkt, da steigende Bauzinsen bei gleichzeitig ausgeschöpften Tilgungsspielräumen und Wohnkostenquoten von bis zu 50 Prozent dazu führen, dass zusätzliche Kosten – insbesondere für Sanierung – nicht mehr über Kreditstrukturen abgedeckt werden können, sondern unmittelbar die Zahlungsfähigkeit und damit die Preisbereitschaft der Käufer reduzieren.

## Bausektor: Angebotsengpass trifft auf strukturelle Kapazitätsgrenzen

Diese Entwicklung wird zusätzlich dadurch verschärft, dass der ohnehin rückläufige Neubau auf einen strukturell angespannten Bausektor trifft, der durch Fachkräftemangel im Handwerk sowie erhöhte Material- und Rohstoffpreise gekennzeichnet ist, wodurch sich Bauzeiten verlängern, Kosten kalkulatorisch unsicher werden und Investitionsentscheidungen weiter verzögert werden, sodass sich das Angebotsdefizit nicht kurzfristig beheben lässt, sondern sich institutionell verfestigt. In dieser Konstellation zeigt sich eine Parallele zur staatlich induzierten Kostenstruktur, wie sie bereits in der wohnungspolitischen Analyse auf [experten.de](https://www.experten.de) herausgearbeitet wurde, in der regulatorische Eingriffe, Kostensteigerungen und Kapazitätsengpässe gemeinsam als Preistreiber wirken, wodurch sich die Angebotsseite nicht nur quantitativ verengt, sondern auch qualitativ verteuert.

## Segmentdynamik: Hochpreisige Märkte reagieren zuerst

In dieser Konstellation reagieren insbesondere hochpreisige Märkte sensibel, da hier sowohl die absolute Zinsbelastung als auch die potenziellen Sanierungskosten am höchsten sind, was zu beobachtbaren Preisrückgängen in Städten wie Stuttgart, Düsseldorf oder München führt, während günstigere Märkte aufgrund niedrigerer Einstiegskosten und geringerer absoluter Belastung teilweise noch Wachstum verzeichnen.

## Objektstruktur: Einfamilienhäuser als Frühindikator

Dass Einfamilienhäuser stärker unter Druck geraten als Wohnungen, ist dabei kein Zufall, sondern Ausdruck ihrer Kostenstruktur, da Eigentümer sämtliche Sanierungs- und Betriebskosten allein tragen müssen und keine Verteilungseffekte wie im Wohnungseigentum bestehen, wodurch dieses Segment als Frühindikator für die Wirkung des Sanierungsstaus fungiert.

## Marktmechanik: Stabilität als Ergebnis gegenläufiger Kräfte

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich eine Marktmechanik, in der vier Kräfte gleichzeitig wirken, nämlich eine durch Zinsen gedämpfte Nachfrage, ein durch Sanierungsbedarf belasteter Bestand, ein durch fehlenden Neubau verknapptes Angebot sowie ein durch Kapazitätsengpässe blockierter Bausektor, wodurch sich Preise nicht frei nach unten anpassen können, sondern in einer strukturell angespannten Gleichgewichtslage verharren.

## Systemische Verschiebung: Vom Preis- zum Qualitätsmarkt

Diese Konstellation markiert einen Übergang von einem preisgetriebenen zu einem qualitäts- und kostengetriebenen Markt, in dem nicht mehr die Knappheit allein den Wert bestimmt, sondern die Fähigkeit, eine Immobilie wirtschaftlich nutzbar zu halten, wodurch Energieeffizienz und Investitionsfähigkeit zu zentralen Determinanten der Preisbildung werden.

## Konsequenz: Der Sanierungsstau wird zum dominanten Engpass

Der Sanierungsstau ist damit nicht lediglich ein zusätzlicher Belastungsfaktor, sondern der zentrale strukturelle Engpass, da er auf einen schrumpfenden Neubau und einen

überlasteten Bausektor trifft und gleichzeitig durch steigende Zinsen finanziell schwerer tragbar wird, wodurch sich der Immobilienmarkt dauerhaft in Richtung eines selektiven, kapitalintensiven Systems verschiebt.

## Ein Markt im Zustand struktureller Verhärtung

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich folglich nicht in einer klassischen Korrekturphase, sondern in einem Zustand struktureller Verhärtung, in dem Preise durch Angebotsmangel stabilisiert werden, während gleichzeitig die realen Zugangskosten steigen und sich die Belastung von der Preis- auf die Nutzungsebene verlagert, sodass langfristig nicht Volatilität, sondern Persistenz das dominierende Merkmal dieses Marktes wird.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4949209/immobilienmarkt-2026-sanierungsstau-neubau-bausektor-analyse/>