



Immobilienmarkt 2026: Die Rückkehr der Preiselastizität

Ute Pappelbaum

Die Erholung läuft – aber unter anderen Vorzeichen

Die Rahmenbedingungen haben sich gegenüber der Schockphase 2022 deutlich stabilisiert. Die Finanzierungskosten bewegen sich zwar auf erhöhtem Niveau, ein erneuter Zinsschock erscheint jedoch unwahrscheinlich. Gleichzeitig verzeichnen Baugenehmigungen und Finanzierungsvolumina zweistellige Wachstumsraten gegenüber dem Vorjahr. Der Markt befindet sich damit nicht mehr im Krisenmodus, sondern in einer Phase vorsichtiger Normalisierung.

Ökonomisch relevant ist dabei weniger das absolute Zinsniveau als dessen Erwartungseffekt. Der Nachfrageanstieg im März deutet darauf hin, dass Kaufinteressenten steigende Finanzierungskosten antizipieren und Entscheidungen vorziehen. Damit entsteht keine strukturelle Nachfragerwelle, sondern ein zeitlicher Nachfragevorteil. Was heute gekauft wird, fehlt potenziell morgen.

Käufer werden selektiver

Die Kaufpreise steigen weiter, allerdings deutlich langsamer als in den Vorquartalen. Besonders auffällig ist die

Entwicklung bei Bestandswohnungen, die sich als robustestes Segment erweisen. Neubauobjekte dagegen verlieren ihren traditionellen Preisvorsprung zunehmend als Wachstumstreiber.

Dahinter steht ein struktureller Mechanismus: Nach Jahren knappen Angebots und extrem niedriger Zinsen wird Wohnraum wieder stärker nach seiner Zahlungsfähigkeit bewertet. Die Nachfrage reagiert sensibler auf Finanzierungsbedingungen und wirtschaftliche Unsicherheit. Der Rückgang des Verhandlungsspielraums zwischen Angebots- und Kaufpreisen zeigt zwar eine Stabilisierung der Marktposition der Verkäufer, signalisiert aber zugleich, dass die Marktteilnehmer wieder stärker auf reale Preisrelationen achten.

Der Mietmarkt sendet ein wichtiges Signal

Noch interessanter ist die Entwicklung im Mietsegment. Die Nachfrage nach Mietwohnungen geht zurück, während sich der Mietanstieg sichtbar abschwächt. Besonders aufschlussreich sind die Beispiele Berlin und München.

In Berlin führt ein wachsendes Angebot zu einer Verlangsamung der Mietpreisdynamik. In München zeigt sich dagegen eine klassische Preiselastizität: Ab einem

bestimmten Mietniveau halbiert sich die Nachfrage nahezu. Damit wird ein Befund sichtbar, der in der wohnungspolitischen Debatte häufig verdrängt wird: Auch auf angespannten Wohnungsmärkten existieren Belastungsgrenzen. Preise können nicht unbegrenzt steigen, ohne Nachfrage zu zerstören.

Die ordnungspolitische Bruchlinie

Genau hier entsteht die zentrale politische Spannung. Die Regulierung der vergangenen Jahre basierte vielfach auf der Annahme eines strukturellen Marktversagens. Das WohnBarometer liefert nun Hinweise darauf, dass Marktmechanismen wieder stärker wirken.

Mehr Angebot reduziert den Mietdruck. Hohe Preise begrenzen Nachfrage. Kaufinteressenten reagieren auf Zinsen. Diese Zusammenhänge erscheinen banal, sind aber politisch bedeutsam. Denn sie verschieben den Fokus von Preisregulierung zurück zur Angebotsfrage.

Die eigentliche Herausforderung bleibt damit unverändert: Deutschland baut weiterhin zu wenig Wohnraum. Solange die strukturelle Angebotslücke nicht geschlossen wird, können kurzfristige Preisberuhigungen jederzeit durch neue Kosten- oder Zinsimpulse überlagert werden.

Konsequenz

Das erste Quartal 2026 markiert keinen neuen Immobilienboom und auch keinen erneuten Abschwung. Es markiert die Rückkehr einer Marktlogik, die während der Niedrigzinsjahre und der anschließenden Schockphase zeitweise außer Kraft gesetzt schien. Preise steigen langsamer, Nachfrage reagiert wieder auf Kosten, und zusätzliches Angebot entfaltet sichtbar Wirkung.

Der entscheidende Befund lautet deshalb nicht, dass der Immobilienmarkt stabiler geworden ist. Entscheidend ist, dass Preisbildung wieder stärker durch ökonomische Signale und weniger durch Ausnahmezustände bestimmt wird. Für Investoren, Bauträger und Wohnungspolitik verändert genau das die Spielregeln.

Der Wohnungsmarkt steht 2026 nicht vor einer neuen Preisexplosion oder einem neuen Einbruch. Er steht vor der Rückkehr einer Knappheitsökonomie, in der Angebot, Finanzierungskosten und Zahlungsfähigkeit wieder über den Markt entscheiden – und nicht allein die Erwartung ständig steigender Preise.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950268/Elementarschutz-Die-eigentliche-Gefahr-liegt-in-der-Versicherungsluecke/>