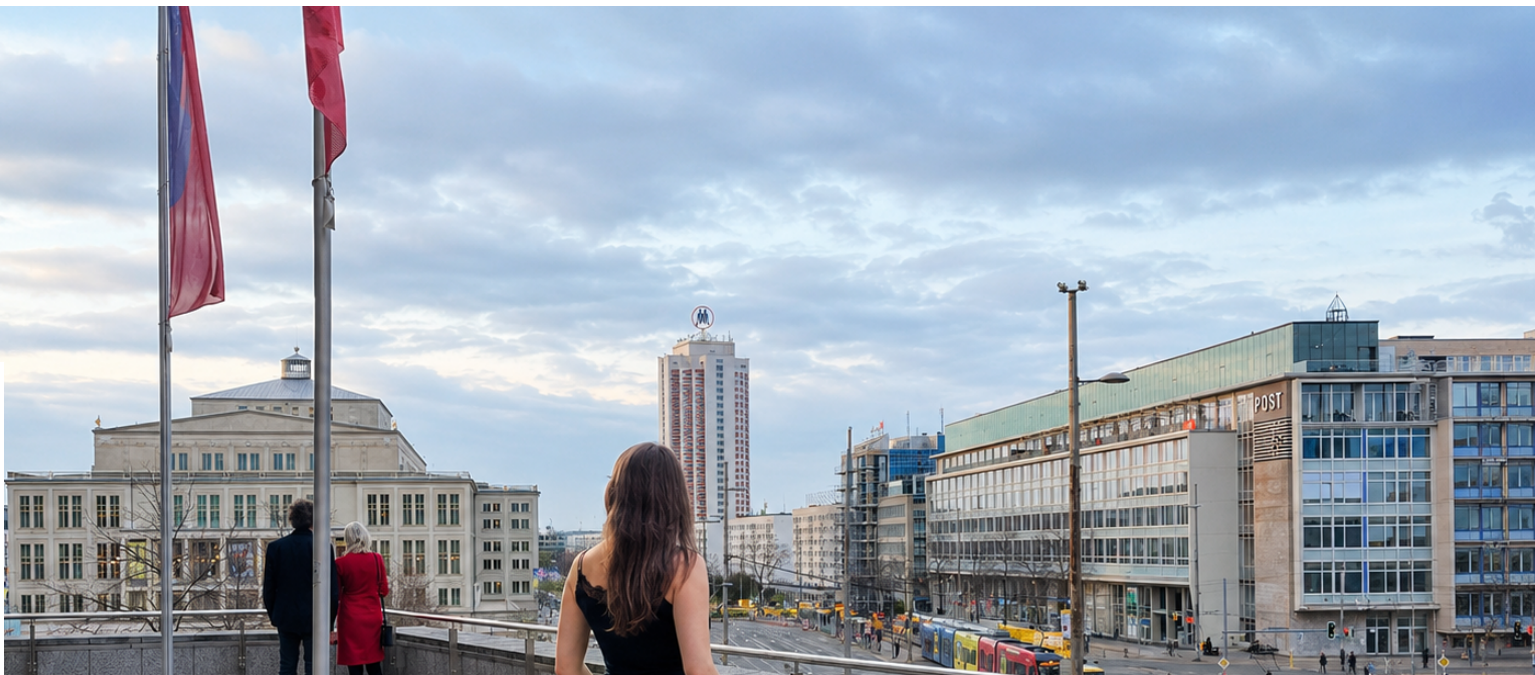




Wohnimmobilienmarkt: Stabilisierung gewinnt an Breite – Leipzig setzt das stärkste Signal

Dirk Stein

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat im zweiten Quartal seinen Erholungskurs fortgesetzt. Das geht aus dem aktuellen WohnBarometer von ImmoScout24 hervor, das die Entwicklung von Angebot, Nachfrage und Preisen auf Basis der Immobilieninserate sowie ergänzender Bewertungsdaten von Sprengnetter analysiert. Die Zahlen zeigen eine breit angelegte Marktbelebung: Die Kaufpreise stiegen in nahezu allen Segmenten, die Nachfrage legte sowohl in den Metropolen als auch im ländlichen Raum zu und der Verhandlungsspielraum zwischen Käufern und Verkäufern verringerte sich spürbar. Die erste Leitzinserhöhung der Europäischen Zentralbank seit 2023 blieb am Immobilienmarkt zunächst ohne größere Folgen. Trotz des Zinsschritts auf 2,40 Prozent verharrten die Baufinanzierungszinsen bei rund 3,9 Prozent. Die Marktentwicklung wird damit zunehmend von fundamentalen Faktoren wie Angebot, Standortqualität und Energieeffizienz bestimmt – nicht mehr allein von der Geldpolitik.

Baufinanzierungszinsen bleiben trotz EZB-Zinserhöhung stabil

Mit der Zinserhöhung vom 11. Juni 2026 setzte die Europäische Zentralbank zwar ein Signal für eine straffere Geldpolitik. Für Immobilienkäufer änderte sich die Finanzierungssituation jedoch kaum. Das Volumen privater Wohnungsbaukredite erreichte inflationsbereinigt 21,19 Milliarden Euro und deutet auf eine weiterhin hohe Finanzierungsbereitschaft hin. Die Nachfrage orientiert sich damit stärker am langfristigen Zinsniveau als an einzelnen geldpolitischen Entscheidungen.

Kaufpreise für Wohnimmobilien steigen bundesweit weiter

Die Preisentwicklung fiel im zweiten Quartal über alle Segmente hinweg positiv aus. Bundesweit verteuerten sich Bestandswohnungen gegenüber dem Vorquartal um 1,0 Prozent, Neubauwohnungen um 0,7 Prozent. Bei Einfamilienhäusern stiegen die Preise im Bestand um 0,3 Prozent und im Neubau um 0,9 Prozent. Auch der Jahresvergleich bestätigt die Stabilisierung. Bestandswohnungen verteuerten sich binnen zwölf Monaten um 3,9 Prozent und weisen damit die stärkste Dynamik aller untersuchten Marktsegmente auf. Neubauwohnungen

erreichten wieder das Preisniveau der Höchststände aus dem Jahr 2022. Der Aufschwung beschränkt sich damit nicht mehr auf einzelne Teilmärkte, sondern gewinnt an Breite.

Verhandlungsspielraum am Immobilienmarkt schrumpft

Mit der steigenden Nachfrage verändert sich zugleich das Kräfteverhältnis zwischen Käufern und Verkäufern. Der durchschnittliche Verhandlungsspielraum zwischen Angebots- und Kaufpreis sank innerhalb eines Jahres von 6,9 auf 5,8 Prozent. Besonders deutlich fiel diese Entwicklung in Hamburg, Düsseldorf und Berlin aus. Verkäufer können ihre Preisvorstellungen wieder häufiger durchsetzen, während größere Preisabschläge seltener werden. Ökonomisch signalisiert diese Entwicklung eine Rückkehr zu normaleren Marktmechanismen. Die Unsicherheit nach der Zinswende nimmt ab, Preisbildung orientiert sich wieder stärker an der tatsächlichen Knappheit des Angebots.

Leipzig entwickelt sich zum dynamischsten Immobilienmarkt der Metropolen

Unter den acht untersuchten Metropolen setzt Leipzig die stärksten Akzente. Neubau-Eigentumswohnungen verteuerten sich im Quartalsvergleich um 1,2 Prozent und damit stärker als in allen anderen Großstädten. Auch Bestandswohnungen legten mit 0,6 Prozent zu. Parallel gewinnt der Mietmarkt an Dynamik. Die Nachfrage nach Bestandswohnungen stieg gegenüber dem Vorquartal um elf Prozent und gehört damit zu den höchsten Zuwächsen bundesweit. Gleichzeitig erhöhten sich die Angebotsmieten sowohl im Bestand als auch im Neubau um jeweils 0,8 Prozent. Leipzig entwickelt sich damit zunehmend vom Aufholstandort zu einem eigenständigen Wachstumsmarkt. Die Kombination aus steigender Nachfrage, moderaten Preisniveaus und wirtschaftlicher Dynamik macht die Messestadt für Eigennutzer ebenso interessant wie für langfristig orientierte Investoren.

Mietmarkt 2026: Nachfrage steigt, Nebenkosten werden zum Kostentreiber

Auf dem Mietmarkt bleiben die Angebotsmieten insgesamt vergleichsweise stabil. Bundesweit erhöhten sich die Mieten

für Bestandswohnungen im Quartalsvergleich um 0,6 Prozent und für Neubauwohnungen um 1,0 Prozent. Gleichzeitig steigt die Nachfrage wieder an – besonders in Hamburg, Berlin und Leipzig. Die eigentliche Kostenbelastung verlagert sich jedoch zunehmend auf die Nebenkosten. Während die Kaltmieten von Bestandswohnungen im Jahresvergleich um 2,7 Prozent zunahmen, erhöhten sich die Nebenkosten unsanierter Wohnungen um 3,8 Prozent und damit deutlich stärker. Für Mieter wird damit nicht nur die Miethöhe, sondern zunehmend auch die energetische Qualität einer Immobilie zum entscheidenden Kostenfaktor.

Energieeffizienz verändert die Preisbildung auf dem Wohnimmobilienmarkt

Auch auf der Angebotsseite gewinnt die Energieeffizienz an Bedeutung. Der Anteil angebotener Einfamilienhäuser mit den schlechten Energieeffizienzklassen G und H ist in den vergangenen zehn Jahren deutlich gestiegen. Viele Eigentümer entscheiden sich angesichts hoher Sanierungskosten offenbar eher für den Verkauf als für umfangreiche Modernisierungen. Damit verändert sich die Marktmechanik nachhaltig. Die Zinswende verliert ihren Charakter als dominierender Einflussfaktor. Stattdessen bestimmen wieder stärker Angebot, Standortqualität, Energieeffizienz und Finanzierbarkeit die Preisentwicklung. Der Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich zu einem selektiveren Markt, in dem Qualität und Werthaltigkeit zunehmend über Nachfrage, Investitionen und Preise entscheiden. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat die Schockphase der Zinswende weitgehend überwunden. Die nächsten Jahre werden weniger von der Geldpolitik geprägt sein als von der Frage, welche Standorte und Immobilien den steigenden Anforderungen an Energieeffizienz, Finanzierbarkeit und Qualität gerecht werden.

Quelle: ImmoScout24, [WohnBarometer Deutschland, Q2 2026](#) (Auswertung auf Basis von ImmoScout24-Marktdaten und Sprengnetter-Bewertungsdaten).

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950966/Wohnimmobilienmarkt-Stabilisierung-gewinnt-an-Breite---Leipzig-setzt-das-staerkste-Signal/>