



Im Umland der Metropolen wird das Wohnen teurer

Während sich die Kaufpreise für Immobilien im ersten Quartal 2026 weitgehend stabil entwickelten, stiegen die Mieten in vielen Regionen Deutschlands weiter spürbar an. Besonders betroffen ist das Umland großer Städte. Für viele Immobilieninteressierte gewinnt die Frage nach den eigenen Wohnkosten und einer langfristigen Finanzierung erneut an Bedeutung.

Der aktuelle Wohnindex des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt: Bundesweit lagen die Neuvertragsmieten im ersten Quartal 2026 rund 3,5 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Besonders starke Anstiege verzeichneten Düsseldorf mit 5,9 Prozent, Köln mit 5,7 Prozent sowie Hamburg mit 5,1 Prozent. Zwar hat sich die Dynamik gegenüber den Vorquartalen leicht abgeschwächt, eine echte Entspan-

nung am Mietmarkt ist jedoch weiterhin nicht erkennbar.

Anders entwickelt sich derzeit der Kaufmarkt: Eigentumswohnungen verteuerten sich im Jahresvergleich um 2,5 Prozent, bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag das Plus lediglich bei 0,7 Prozent. Gegenüber dem Vorquartal blieben die Preise nahezu unverändert. Für Kaufinteressierte kann dies ein günstiger Zeitpunkt sein, um sich stabile Finanzierungsbedingungen und langfristige Planungssicherheit zu sichern.

Hoher Preisdruck im Umland der Großstädte: Besonders stark steigen die Mieten aktuell im direkten Umfeld großer Metropolen. Rund um die sieben größten deutschen Städte legten die Mieten um 4,2 Prozent zu, im Umland weiterer Großstädte um 3,9 Prozent. Auch innerhalb der Großstädte selbst blieb das Mietwachstum mit 3,8 Prozent hoch.

Der Hintergrund: Viele Haushalte weichen aufgrund hoher Wohnkosten zunehmend ins Umland aus. Dadurch steigt dort die Nachfrage nach Wohnraum deutlich an – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Mietpreise. Für Familien und Berufspendler wird Wohneigentum außerhalb der Metropolen daher immer attraktiver.

Berlin bleibt ein Sonderfall am Wohnungsmarkt und bildet aktuell eine Ausnahme. Dort gingen die Angebotsmieten im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Prozent zurück. Experten sehen darin jedoch keine nachhaltige Entspannung, sondern vor allem eine statistische Gegenbewegung nach den starken Anpassungen infolge des ausgelaufenen Mietendeckels. Die grundsätzliche Wohnraumknappheit in der Hauptstadt bleibt weiterhin bestehen.

Energieeffizienz bleibt ein wichtiger Preisfaktor, denn auch die geopolitische Lage wirkt sich weiterhin auf den Immobilienmarkt aus. Die Folgen des Iran-Konflikts und steigende Energiepreise rücken die Energieeffizienz von Gebäuden erneut in den Fokus. Anders als beim Energiepreisschock 2022 rechnen Experten derzeit zwar nicht mit drastischen Preiseinbrüchen am Immobilienmarkt. Dennoch achten Käufer heute deutlich stärker auf den energetischen Zustand einer Immobilie.

Energieeffiziente Häuser und Wohnungen bieten langfristig Vorteile bei den laufenden Kosten und gewinnen dadurch weiter an Wert. Für Immobilieneigentümer:innen und Immobilienkäufer spielen Modernisierung, energetische Sanierung und nachhaltige Finanzierungslösungen deshalb eine immer größere Rolle.

Wohneigentum bleibt attraktiv. Die aktuelle Entwicklung zeigt: Während Mieten vielerorts weiter steigen, stabilisieren sich die Kaufpreise. Gerade für Bausparende kann dies eine interessante Marktphase sein, um den Schritt in die eigenen vier

Wände zu planen. Wer frühzeitig Eigenkapital aufbaut und sich gute Finanzierungsbedingungen sichert, schafft langfristige Sicherheit gegenüber weiter steigenden Wohnkosten.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie in der aktuellen Wirtschaftsphase den Immobilienkauf am besten realisieren können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: **Immobilienkauf: Warum Sie nicht unnötig warten sollten**