



Marktbericht 2025

Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien in Deutschland

Auftraggeber: INDUSTRIA Immobilien GmbH
Schreyerstraße 4-6
60596 Frankfurt/Main

Auftrag-Nr.: P2507-1824

Berlin, 30. Juli 2025

>> Erholungstendenzen für die Branche erkennbar

>> Globale Risiken belasten

Die geopolitischen Spannungen haben sich weiter zugespitzt: Der Krieg in der Ukraine dauert unverändert an und belastet vor allem Europa weiterhin erheblich. Im Nahen Osten bleiben die Konflikte ungelöst und schüren Unsicherheiten. Zusätzlich sorgt die Amtseinführung von Donald Trump im Januar 2025 für neue Unwägbarkeiten. Seine jüngsten Entscheidungen im Bereich der Außen- und Handelspolitik, insbesondere die geplanten Zollerhöhungen, verstärken derzeit die Spannungen im transatlantischen Verhältnis. Dies betrifft besonders die NATO sowie Klima- und Handelsabkommen.

>> Inflation stellt keine Gefahr mehr da

Die Konjunktur war im Jahr 2024 von einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % geprägt. Der schwache private Konsum, sinkende Investitionen der Unternehmen und eine straffere Geldpolitik waren dafür ursächlich.

Für 2025 erwartet bulwiengesa eine Stagnation der Wirtschaft. Zwar konnte das Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 % zulegen, im Vorjahresvergleich blieb es jedoch unverändert. Damit setzt sich die Phase der wirtschaftlichen Schwäche fort, die maßgeblich auf die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten sowie strukturelle Herausforderungen, insbesondere im Industrie- und Exportsektor, zurückzuführen ist.

Das Baugewerbe konnte sich mittlerweile aufgrund der guten Auftragslage im Tief-, Straßen- und Brückenbau wieder etwas erholen. Es steckt aber weiterhin in der Krise, insbesondere aufgrund der Rückgänge im Hochbau. Zwar gibt es erste Anzeichen für eine Stabilisierung im Wohnungsbau, doch die aktuellen Baubeginne lassen weiterhin ein niedriges Niveau der Baufertigstellungen in den kommenden Jahren erwarten.

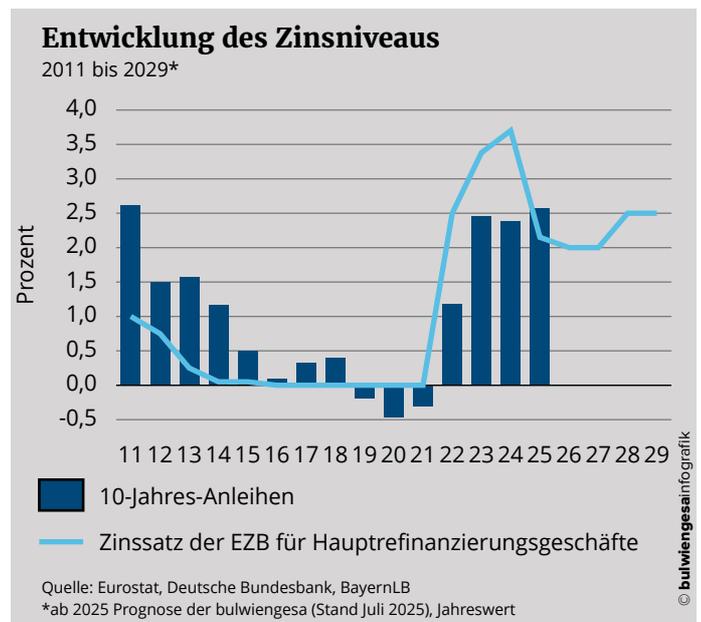
Die Inflation nähert sich langsam dem EZB-Zielniveau von jährlich 2,0 %. Die Verbraucherpreise in Deutschland sind im Juni 2025 gegenüber dem Vorjahresmonat um 2,0 % gestiegen. Damit liegt die Teuerungsrate erstmals wieder exakt auf dem Zielwert der Europäischen Zentralbank. Der rückläufige Trend ist stabil und wird weiterhin durch sinkende Energie- und Kraftstoffpreise unterstützt. Auch die Preisentwicklung bei Lebensmitteln hat sich deutlich beruhigt. Für das Gesamtjahr 2025 wird ein durchschnittlicher Anstieg der Verbraucherpreise um rund 2,2 % erwartet.

Der Arbeitsmarkt erweist sich als robust und zeigt einen Rekord bei der Zahl der Beschäftigten. Dies ist vor allem der wachsenden Teilzeitbeschäftigtenquote geschuldet. Die Arbeitslosenquote steigt jedoch aktuell.

>> Bauzinsen gesunken, aber nun Stagnation

Im Zuge des schwächeren Wirtschaftswachstums und der gesunkenen Inflation im Euroraum senkte die Europäische Zentralbank (EZB) am 6. Juni 2024 den Leitzins auf aktuell 2,15 %. Für Ende 2025 werden weitere Leitzinssenkungen auf 1,50 bis 1,75 % erwartet.

Die Baufinanzierungszinsen, die sich an den Bundesanleihen orientieren, sanken seit Ende 2024 um rund 0,2 Prozentpunkte auf etwa 3,35 % für Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung. Experten erwarten eine Seitwärtsbewegung in der nächsten Zeit aufgrund der angekündigten Sondervermögen des Bundes, die den weiteren Zinsrückgang bremsen.



Für Projektentwickler und Investoren waren 2023 und 2024 die schwierigsten Jahre seit mehr als einer Dekade. Die hohen Zinsen und die gestiegenen Baukosten führten dazu, dass die Preisvorstellungen zwischen Verkäufer und Käufer deutlich auseinander lagen. Es fanden kaum Transaktionen statt. Die aktuellen Baustarts deuten auf einen weiteren Rückgang der Bautätigkeit hin.

Zu den Risiken der deutschen Volkswirtschaft gehören strukturelle Schwächen, insbesondere in der Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung, die überbordende Bürokratie, ein langfristiger Rückgang des Arbeitskräftepotenzials sowie die auf Deutschland einwirkenden globalen Risiken.

Positiv ist, dass sich die Konjunktur allmählich aufhellt, die Inflation zurückgeht, der Arbeitsmarkt robust und die Zinsen gesunken sind.

» Immobilienklima zeigt sich deutlich erholt

Basierend auf einer monatlich durchgeführten Befragung, die die gefühlte Stimmung in der Immobilienbranche widerspiegelt, setzte ab Mitte 2023 eine deutliche Stimmungsaufhellung ein. Die neue Regierung vermittelt positive Impulse für eine wirtschaftliche Belebung, was das Vertrauen der Marktteilnehmer seit Frühjahr 2025 noch einmal verstärkt.



Die jüngsten Zahlen aus dem Juli 2025 zeigen, dass besonders die Assetklasse Wohnen heraussticht. Die sinkenden Zinsen und die Einführung der degressiven Abschreibung für Abnutzung (AfA) beflügeln das Interesse von privaten Kapitalanlegern. Kaufpreisfaktoren haben sich stabilisiert und die Mietwachstumsprognosen sind sehr positiv.

Trotz allem ist erkennbar, dass sich die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage weiterhin stark erhöht. Gegenüber Ende 2022 wurden zuletzt in Mitte 2025 85 % weniger Baustarts im Wohnungssegment registriert. Zwar steigen die Baukosten mit einer deutlich langsamer als in den Vorjahren, jedoch prägt die Zurückhaltung institutioneller Investoren weiterhin die Assetklasse.

Die Stimmung im Segment Logistik ist gemischt und wird geprägt von Unsicherheiten durch den Handelskrieg zwischen den USA und Europa.

Das Immobilienklima im Bürosegment zeigt eine Verunsicherung der Marktteilnehmer. Flächenreduktionen aufgrund von Homeoffice treten teilweise auf. Außerdem haben viele Unternehmen in den Boom-Zeiten auf „Vorrat“ angemietet und

bringen jetzt Flächen in die Untervermietung. Ältere Objekte an wenig Büro-affinen Standorte stehen preislich unter Druck. Nachhaltige Neubauprojekte an Top-Standorten markieren dagegen neue Spitzenmieten. Das Segment fragmentiert sich deutlich hinsichtlich der Mieten und Kaufpreisfaktoren aus. Große Mietverträge werden nur punktuell abgeschlossen.

Der Handel kämpft weiterhin mit einer gedämpften Konsumlaune und hat zudem viele strukturelle Herausforderungen beispielsweise im Hinblick auf den Online-Handel und die notwendige Steigerung der Attraktivität der Einkaufsstraßen und Shopping-Center. Jedoch sind auch im Handel Erholungstendenzen erkennbar.

» Nachhaltigkeitsanforderungen sind herausfordernd

Auch wenn das Thema „Nachhaltigkeit“ in der Immobilienwirtschaft in den vergangenen etwas zurückgedrängt wurde, ist die langfristige Bedeutung allen Branchenvertretern bewusst.

Ein Schritt in diese Richtung war die Verabschiedung der EU-Taxonomie. Mit der beschlossenen Offenlegungsverordnung im März 2021 und der Corporate Social Reporting Directive (CSRD) im Januar 2023 wurde es konkret. Die ESG-Kriterien müssen zukünftig transparent kommuniziert werden.

In der Branche wird sowohl auf Projektentwickler- und Anbieterseite als auch auf der Investoren- und Käuferebene intern und bei der Produktentwicklung intensiv am Baustein ESG gearbeitet.

Das „Mindset“ hat sich bereits geändert. Nicht ESG-konforme Produkte haben es im Verkauf und in der Finanzierung bereits deutlich schwieriger und drohen zu „stranden“. Allerdings stehen soziale Aspekte teilweise ökologischen Aspekten entgegen. Eine Gebäudesanierung zur Erhöhung der Energieeffizienz führt unweigerlich zu höheren Mieten, die dann weniger sozial verträglich sind.

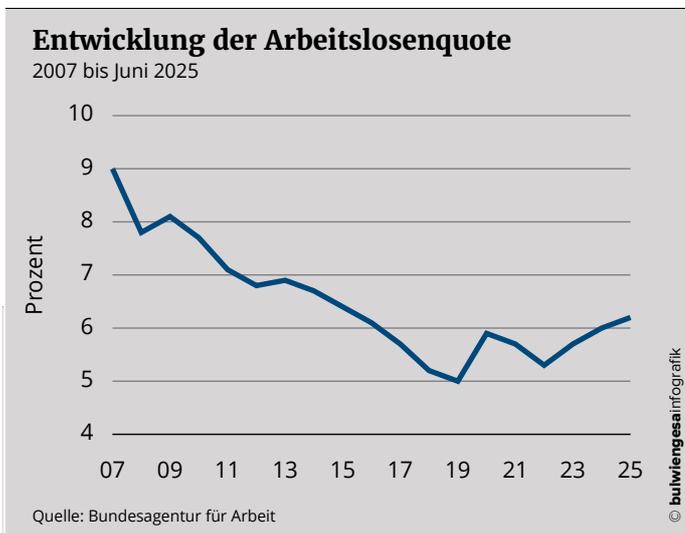
Im Wohnsegment werden die Themen energetisches Sanieren und nachhaltiges Bauen die Zukunft bestimmen, welche sich wiederum in Preis- und Mietsteigerungen schon allein aufgrund der stärkeren CO₂-Bepreisung äußern werden.

Die Rahmenbedingungen für Wohnimmobilieninvestments haben sich stark verändert. Die herkömmlichen Kosten- und Investitionsansätze mussten revidiert werden. Eine neue Preiswelt bei Grundstückspreisen sowie Kaufpreisvervielfältigen ist erkennbar und wird sich in diesem Jahr verfestigen.

>> Arbeitsmarkt bleibt stark und wird von Homeoffice beeinflusst

>> Robuster Arbeitsmarkt

Die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften zeigt sich ein wenig eingetrübt. Gerade große Unternehmen setzen Mitarbeiter frei. Mit einer leicht steigenden Arbeitslosenquote auf zuletzt etwa 6,2 % ist trotz der schwachen Konjunktur der Arbeitsmarkt robust. Allerdings stehen der deutschen Volkswirtschaft mit dem baldigen Rentenbeginn der Baby-Boomer-Generation die Risiken noch bevor. Aktuell leben in Deutschland knapp 15,5 Millionen Menschen der Jahrgänge 1957 bis 1968.



>> Schwache Dynamik bei der Erwerbstätigenzahl

Im Mai 2025 waren rund 45,8 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der Erwerbstätigen leicht um -0,1 % oder rund 64.000 Personen.

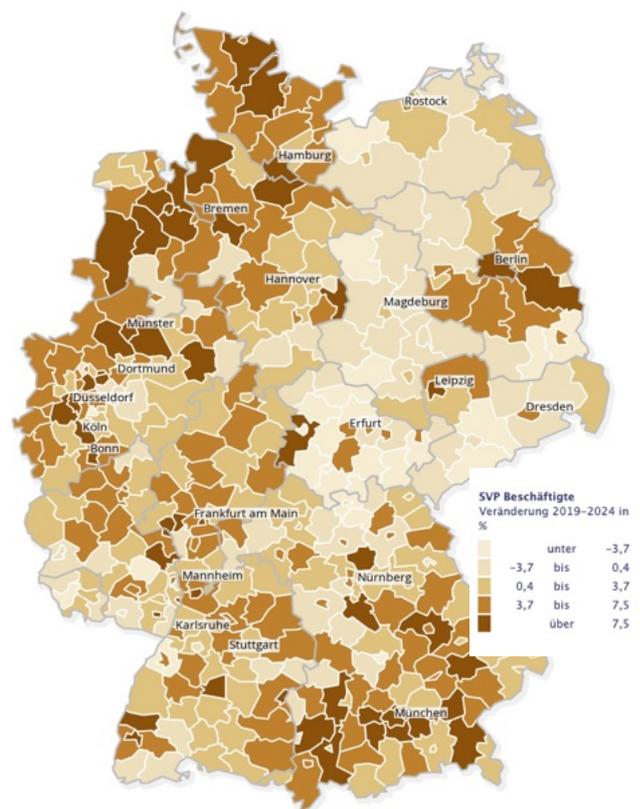
Die monatlichen Zuwächse sind aktuell aufgrund der anhaltenden konjunkturellen Schwäche minimal. Seit Dezember 2024 ist die Erwerbstätigenzahl nahezu konstant. Trotz dieser Stagnation war 2024 mit durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen ein Rekordjahr. So viele Erwerbstätigen wurden noch nie seit der deutschen Vereinigung 1990 gezählt. Zu diesem Anstieg trug maßgeblich die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung bei.

Im vergangenen Jahr prägten die Dienstleistungsbereiche den Anstieg der Erwerbstätigenzahl. Der größte Zuwachs fand im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit statt.

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 50.000 (-0,6 %). Hohe Energie- und Bürokratiekosten im internationalen Vergleich beein-

trächtigen die Wettbewerbsfähigkeit erheblich, während gleichzeitig die Nachfrage aufgrund schwacher Konjunktur und veränderter Marktbedingungen zurückging.

Im Baugewerbe ging mit einem Rückgang von -1,1 % der seit 2009 andauernde Aufwärtstrend zu Ende. Hohe Baustoffpreise, gestiegene Zinsen und die damit einhergehende geringere Nachfrage nach Bauleistungen prägten negativ.



SVP-Beschäftigte 2019 bis 2024

Quelle: bulwiengesa, Datenbasis Bundesagentur für Arbeit

>> Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

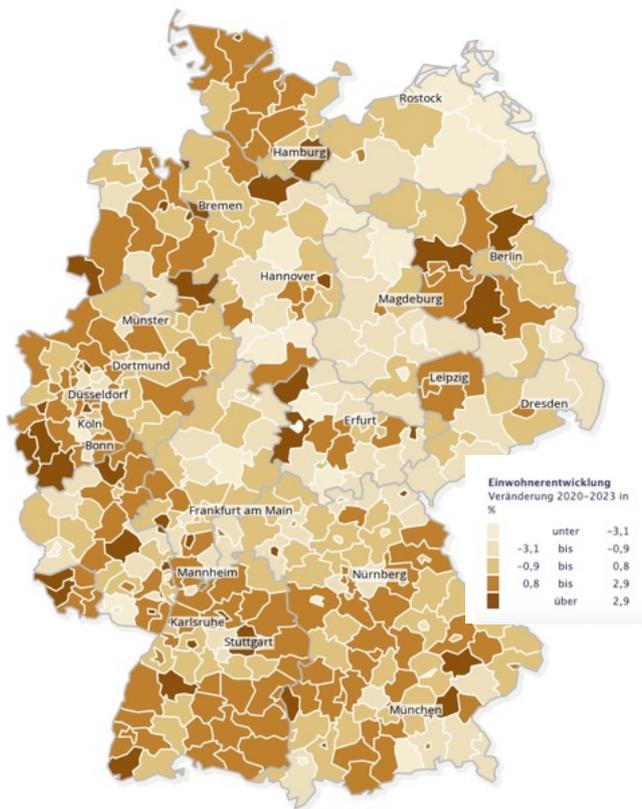
Die Corona-Pandemie hat zu einer dauerhaften Etablierung von Homeoffice und hybriden Arbeitsmodellen geführt. Während einige Großkonzerne ihre Mitarbeiter wieder verstärkt ins Büro holen, bleibt Homeoffice in vielen Unternehmen weiterhin möglich.

Durch die Homeoffice-Nutzung steigt der Flächenanspruch, um einen Arbeitsplatz im privaten Bereich zu integrieren. Zudem sind für Pendler die Speckgürtel der Städte weiterhin attraktiv und im Fokus. Das Mikroapartmentsegment erreicht wieder hohe Auslastungen und höhere Mieten.

>> Einwohnerzahl steigt aufgrund von Zuzügen

>> Bevölkerung wächst weiterhin

Nach einer ersten Schätzung des Statistisches Bundesamtes lebten Ende 2024 etwa 83,6 Mio. Personen in Deutschland. Gegenüber dem Jahresende 2023 wuchs die Bevölkerung damit um 100.000 Personen. Auch im Jahr 2024 war die Nettozuwanderung die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums.



Einwohnerentwicklung 2020 bis 2023

Quelle: bulwiengesa, Datenbasis Statistische Landesämter

Die Bevölkerungszahl entwickelt sich regional sehr verschieden. Große Teile von Bayern und Baden-Württemberg mit einer starken Wirtschaftsstruktur wachsen überdurchschnittlich.

Darüber hinaus gewinnen die Metropolen Berlin, Hamburg und Stuttgart samt ihrer Speckgürtel deutlich an Einwohnern.

Einen weiteren Wachstumskern bilden die Landkreise Grafschaft Bentheim in Niedersachsen, Wartburgkreis in Thüringen (ab 2020 inkl. Eisenach), Städteregion Aachen, Düren und Euskirchen in Nordrhein-Westfalen.

>> Sinkende Geburtenzahlen

Seit 2012 hat sich der langjährige Trend zur Kinderlosigkeit infolge eines Wertewandels und zahlreicher politischer Fördermaßnahmen umgekehrt.

Seit Frühjahr 2022 steigt jedoch die Verunsicherung infolge von Kriegen, Inflation und Wirtschaftsflaute. Die Geburtenzahl sank um rund 120.000 Geburten gegenüber dem Höchstwert 2021 mit 795.000 Neugeborenen auf 677.000 Babys im vergangenen Jahr 2024. Der Überschuss der Sterbefälle gegenüber den Geburten ist deutlich gestiegen.



Die Alterung der Bevölkerung setzt sich damit verstärkt fort. Das Durchschnittsalter liegt mit aktuell 44,6 Jahren rund fünf Jahre höher als 1990. Die Zuwanderung nach Deutschland verlangsamt die Alterung zwar, stoppt sie jedoch nicht.

>> Demografie beeinflusst Immobilienbranche

Der demografische Wandel wird die Wohnungsnachfrage in Deutschland verändern. In Großstädten mit Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten wird die Zahl der Wohnungssuchenden weiter steigen. Das Umland der Städte rückt stärker in den Fokus, wenn man nur noch ein- oder zweimal in das Firmenbüro muss. Naturnahes Wohnen, günstigere Preise und mehr Fläche locken Städter in den Speckgürtel.

Der demografische Wandel wird die Nachfrage nach senioren-gerechten Wohnungen weiter steigen lassen. Während es Pflegeheime aufgrund aktueller Rahmenbedingungen sehr schwer haben, sind seniorenorientiertes „normales“ Wohnen stark gesucht.

» Wohnungsbedarf vor allem in Metropolregionen

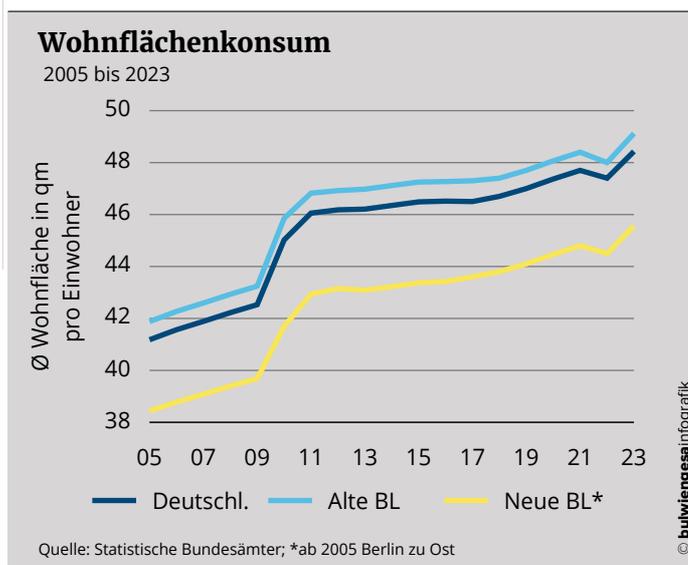
» Einpersonenhaushalte als häufigster Haushaltstyp

Im Jahr 2024 waren mit einem Anteil von 41,6 % die Einpersonenhaushalte der häufigste Haushaltstyp. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um rund 0,1 % gesunken, da die Wohnungsmärkte angespannt sind und sich daher ein Auszug der jungen Erwachsenen etwas verzögert. Zudem findet neben Einzelpersonen oft eine Zuwanderung von eher etwas größeren Haushalten statt.

Die langjährige Grundtendenz von immer mehr kleineren Haushalten bleibt jedoch bestehen. Gründe hierfür liegen u. a. in der stetig alternden Bevölkerung, in der immer später stattfindenden Familiengründung und in dem Wandel der Lebensstile. Die Faktoren haben eine steigende Zahl von Singles zur Folge. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Prozesse aufgrund demografischer bzw. gesellschaftlichen Entwicklungen weiter fortsetzen.

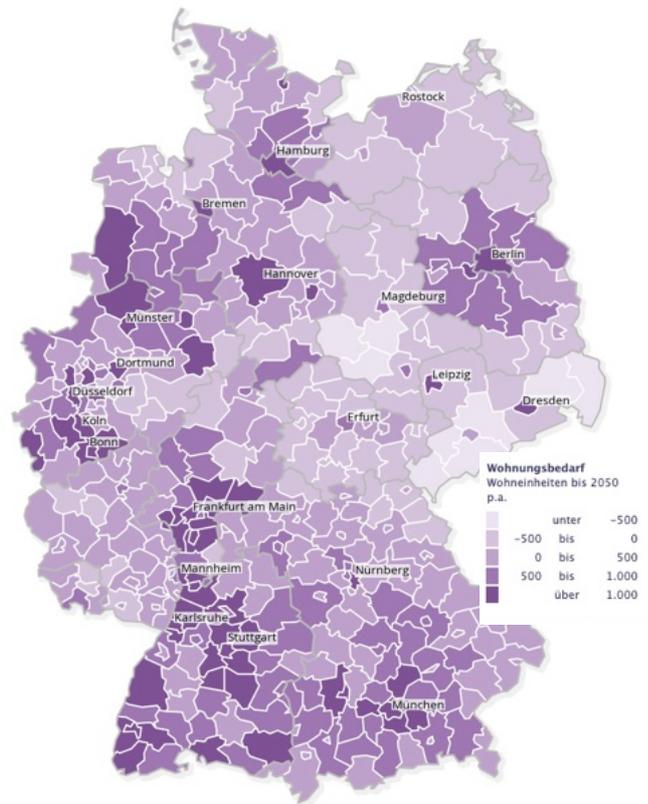
» Wohnflächenkonsum steigt erneut

Nachdem der Wohnflächenkonsum in 2022 seit 2005 erstmals rückläufig war, stieg dieser in 2023 wieder erneut an und erreichte einen Höchstwert. Trotz der anhaltenden Wohnungsnot und steigenden Wohnkosten setzt sich der langfristige Trend zu mehr Wohnfläche fort. Hauptfaktoren sind der Trend zu kleineren Haushalten, mehr ältere Haushalte sowie steigende Wohnansprüche der Menschen.



» Hoher Wohnungsbedarf in Metropolregionen

Die Wohnungsbedarfsprognose weist vor allem eine wachsende Nachfrage in den Metropolregionen aus. Es ist nicht nur in den Kernstädten, sondern auch im Umland Baubedarf vorhanden. Mangels bezahlbarem Grundstücksangebot und hohen Baukosten hinkt die Neubautätigkeit dem zusätzlichen Bedarf hinterher. Für die kommenden Jahre werden deutlich geringere Fertigstellungszahlen prognostiziert. Die Bauzeiten verlängern sich zunehmend. Besonders die Zahl der Sozialwohnungen nimmt stetig ab, sodass in diesem Segment starke politische Anstrengungen notwendig sind. Das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bei bezahlbarem Wohnraum verschärft sich dramatisch. Die neue Gemeinnützigkeit seit 1.1.2025 mit Steuererleichterung könnte der Wohnungswirtschaft helfen.



Wohnungsbedarfsprognose 2050

Quelle: bulwiengesa, Datenbasis Statistische Landesämter

» Umland kann hohe Flächennachfrage befriedigen

Für Familien wird das Umland mit entsprechender Infrastruktur- und Verkehrsanbindung zunehmend attraktiver und kann zur Entlastung der Kernstädte beitragen, da Homeoffice und mobiles Arbeiten längere Pendelwege praktikabel machen.

>> Wohn- und Gewerbeindex leicht im Plus

>> Wohnungsmarkt mit minimalem Plus

bulwiengesa ermittelt seit über 40 Jahren den Immobilienpreisindex für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Mieten sowie Kaufpreise und damit der Index legten seit fast 20 Jahren zu. 2024 steht nach einer Stagnation im Vorjahr wieder bei einem nominalen Plus von 0,8 %.

Der Teilindex Wohnen bleibt trotz einer vergleichsweise geringen Steigerungsrate von +1,0 % weiterhin prägend. Die niedrige Wachstumsrate ist ein Tiefpunkt seit 2010 (Ø 5,2 %). Die Not am Projektentwicklermarkt spiegelt sich auch in den Kaufpreisen wider. Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke (-1,6 %) gingen zurück. Die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen (-0,0 %) und für Reihenhäuser (+0,7 %) stagnieren hingegen.

Ein deutliches Plus von 3,4 bis 3,7 % zeigen Bestands- und Neubaumieten auf. Der Mietanstieg resultiert aus dem Nachfrageüberhang, da potenzielle Käufer vorerst aufgrund der hohen Zinsen lieber mieten.

Die Bemühungen für mehr Wohnungsneubau sind zwar vorhanden, jedoch werden die Fertigstellungsziele regelmäßig verfehlt. Steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie weiterhin eine hohe Grundstückspreise stehen niedrigeren Verkaufserlösen gegenüber und wirken hindernd auf die Neubautätigkeit.

Zudem erschweren Regularien und Vorgaben den Neubau. Besonders bei größeren Projekten werden in Ballungsräumen über Baulandmodelle komplexe und finanzielle Anforderungen an Projektentwickler gestellt. Lange Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die ESG-Anforderungen stellen die Herausforderungen dar.

>> Gewerbeindex stagniert

Der Gewerbeindex stagniert bei +0,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Der stationäre Einzelhandel tut sich weiterhin schwer. Trotz der leicht erhöhten Nachfrage der Konsumenten sinken die Spitzenmieten in 1a-Lagen um -2,1 % und in Neben- sowie Stadtteillagen um -0,5 %.

Die Büromieten in gesuchten Citylagen legten auch im Jahr 2024 erneut zu (+2,5 %), vor allem in modernen und energieeffizienten Neubauten. Dadurch werden die höheren Baukosten und Qualitätsansprüche (Nutzerwünsche, ESG-Kriterien) kompensiert. Die Kaufpreise für Gewerbegrundstücke haben sich nach einem deutlichen Einbruch im Vorjahr wieder leicht erhöht (+0,4 %).

>> Ausblick

Wohnen:

Im Wohnsegment wird bis 2029 von steigenden Mieten ausgegangen. Besonders in Ballungsräumen bleiben Nachfrageüberhänge bei anhaltend niedriger Bautätigkeit bestehen.

Büromarkt:

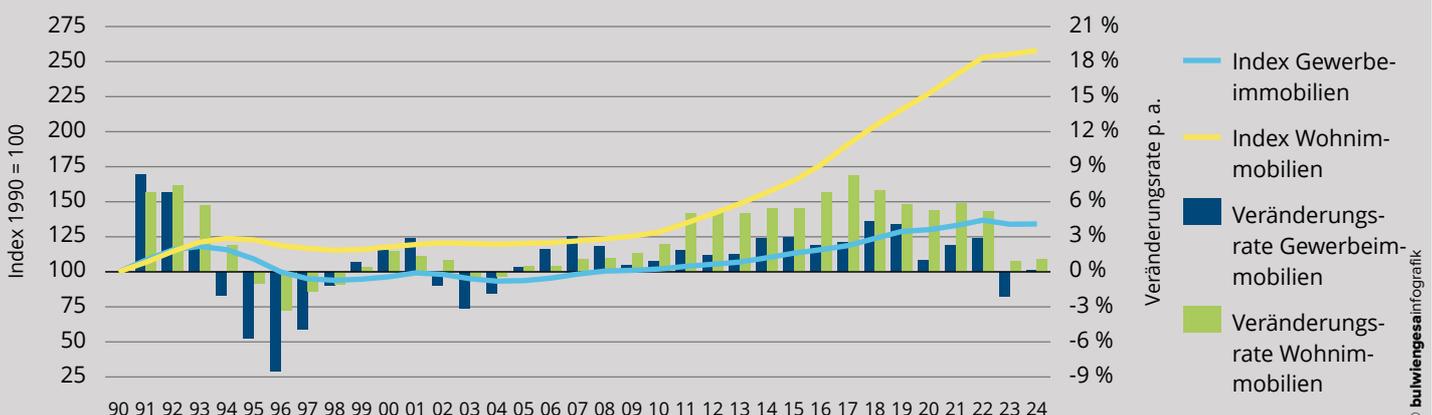
Aufgrund höherer Baukosten und ESG-Anforderungen werden in Citylagen und Neubauten steigende Mieten erwartet, was häufig durch eine Reduktion der Gesamtfläche oder eine effizientere Nutzung der Fläche von Mietern kompensiert wird.

Logistik:

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien bleibt hoch. Aufgrund des niedrigen Angebots wird von steigenden Mietpreisen ausgegangen. Das stärkste Wachstum wird in den Top Logistikregionen rund um die deutschen A-Städte stattfinden.

bulwiengesa-Index für Wohn- und Gewerbeimmobilien

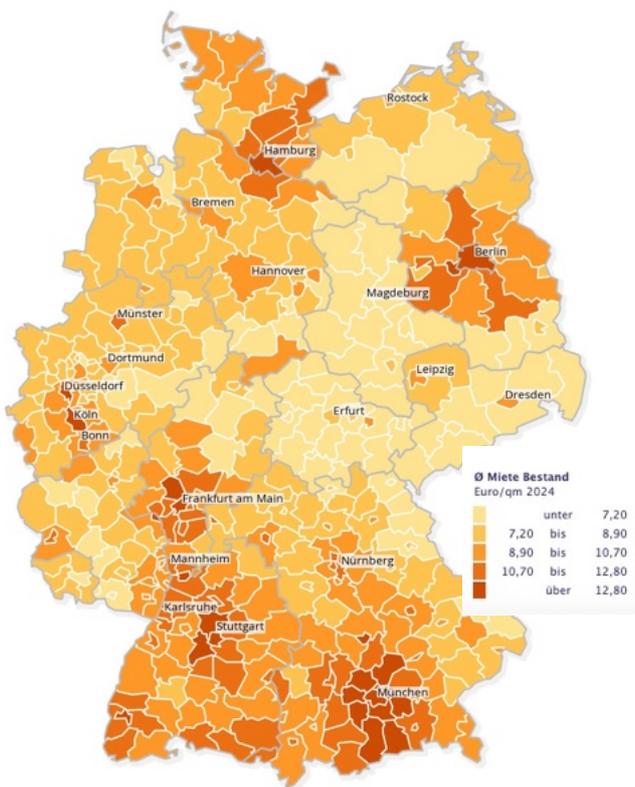
1990 bis 2024



>> Energetische Anforderungen an Bestandswohnungen bleiben

>> Debatten um bezahlbares Wohnen bleiben

Die Mieten im Bestand stiegen auch 2024 vor allem in den A-Städten an. Die Wachstumsraten bewegen sich auf Vorjahresniveau. Der Neubau wird weiter sinken und deckt in großen Teilen des Bundesgebiets weiterhin nicht den Bedarf, sodass die Leerstandsquoten sinken. Besonders in den Metropolregionen sind die Mietwohnungsmärkte angespannt.



Durchschnittliche Bestandsmieten 2024

Quelle: bulwiengesa

Medial wird die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt seit Jahren von Schlagworten wie „Wohnungsmarktengpässe“, „Mietpreisbremse“ und „geförderter Wohnungsbau“ begleitet. Staatliche Eingriffe in den hochregulierten deutschen Wohnungsmarkt haben die Absicht, Mietpreisanstiege zu dämpfen und den Wohnungsbau zu fördern.

Die neue Bundesregierung aus Union und SPD hat die Mietpreisbremse kurz nach Amtsantritt um vier Jahre verlängert, nachdem sie Ende 2025 ausgelaufen wäre. Die Vermietung möblierte Zimmer sowie Indexmieten sollen stärker reguliert werden. Die bereits eingeführte neue Wohngemeinnützigkeit wird weitergeführt. Das Gebäudeenergiegesetz soll „technologioffener, flexibler und einfacher“ gestaltet werden, wobei

die CO₂-Vermeidung zur zentralen Steuerungsgröße werden soll. Die konkreten Änderungen sind jedoch noch in der Ausarbeitung. Für Eigentümer stehen weiterhin erhebliche Investitionen in die Wärmeversorgung an. Das Fördermittelvolumen wurde durch den geplanten 500-Milliarden-Euro-Infrastrukturfonds aufgestockt. Positiv ist, dass die energetischen Anforderungen im Neubau vorerst nicht weiter verschärft werden sollen. Geprüft wird zudem, die Neubauförderung wieder für den KfW-55-Standard einzuführen. Alle Maßnahmen stehen jedoch unter dem Finanzierungsvorbehalt.

>> Stärkster Mietanstieg in Berlin

Berlin und Potsdam weisen die stärksten Mietanstiege seit 2015 auf. Berlin ist damit die einzige A-Stadt in den Top-10. Aufgrund niedrigerer Mietniveaus fanden auch abseits der A-Städte in kleineren Städten deutliche Anstiege statt.

Mietentwicklung Wiedervermietung

2015 bis 2024, Top-10-Städte*

	Ø Mietpreis in Euro/qm		Veränderung in %
	2015	2024	
Berlin	8,40	13,30	58,3
Potsdam	8,50	13,20	55,3
Freiburg (Breisgau)	9,40	14,50	54,3
Leipzig	6,20	9,40	51,6
Ludwigshafen	6,80	10,30	51,5
Heilbronn	7,50	11,30	50,7
Mannheim	8,00	12,00	50,0
Augsburg	8,30	12,40	49,4
Dortmund	6,20	9,20	48,4
Paderborn (Stadt)	6,00	8,90	48,3

Quelle: bulwiengesa, *berücksichtigt wurden alle deutschen Städte mit über 100.000 Einwohnern

Der demografische Wandel wird die regionalen Disparitäten in der zukünftigen Mietentwicklung verschärfen. Viele Städte werden weiterhin einen hohen Wohnungsbedarf aufweisen. Einige D-Städte vor allem in Nordrhein-Westfalen und in den neuen Bundesländern werden dagegen Bevölkerungsrückgänge erleiden, die den Preisdruck von den Mieten nehmen.

Durch die Einführung der CO₂-Bepreisung im Jahr 2021 sind die Wohnnebenkosten für die Mieter gestiegen. Vermieter müssen sich ab 2023 daran beteiligen. Der CO₂-Preis auf fossile Brennstoffe wird je nach energetischem Gebäudezustand in einem Stufenmodell zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden. Dies soll Modernisierungen anstoßen, die wiederum preissteigernd auf die Kaltmiete wirken werden.

>> Preisrückgang für Wohnungsbestände scheint gestoppt

>> Ausländische Opportunisten steigen ein

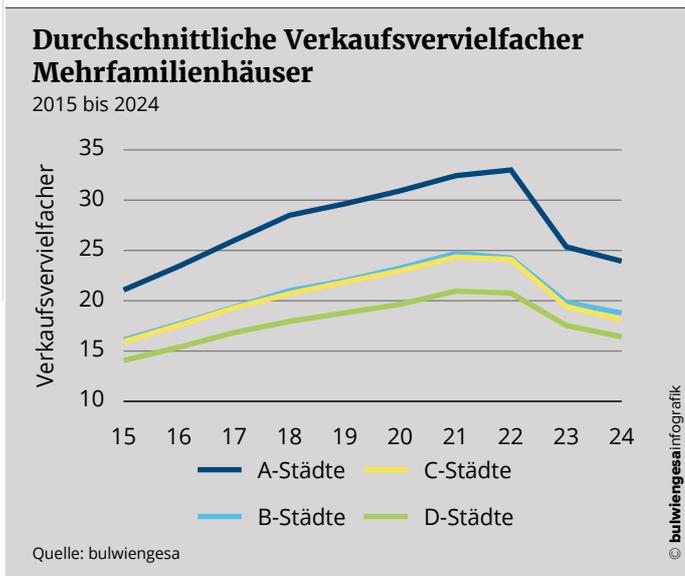
Das Jahr 2024 war von einem erneut schwächeren Investmentvolumen geprägt. Nur rund 65.000 Wohneinheiten für insgesamt 7,75 Mrd. Euro wurden gehandelt.

Rund 40 % des Transaktionsmarkt entfielen auf vier Deals der börsennotierten Peach Property sowie Adler Group und des offenen Fonds UniImmo: Wohnen ZBI. Darüber hinaus traten mit Vonovia, LEG und TAG weitere Immobilien-AGs als Verkäufer auf, die mit den Erlösen ihre Zinsbelastungen und den Loan to Value (LTV, Beleihungsauslauf) reduzierten.

Die Kurse der Wohnimmobilien-Aktiengesellschaften haben sich von ihren Tiefpunkten entfernt, da die Zinslast vieler Unternehmen reduziert wurde und sich der Abwertungsprozess seinem Ende nähert.

Die zweitgrößte Verkäufergruppe waren offene Immobilienfonds, die von Wertberichtigungen betroffen waren. Viele Anleger gaben ihre Anteile zurück, so dass zur Beschaffung der Liquidität Wohngebäude verkauft wurden.

Neben Neubauten und neuwertigen Objekten fanden die größten Transaktionen bei älteren Häusern statt, die unter der Strategie „Manage to green“ weiterentwickelt werden sollen. Net Zero Properties aus Luxemburg verfolgt diese Strategie und hat mittlerweile rund 13.500 Wohnungen im Eigentum.



Nachdem 2023 ein deutlicher Rückgang der Kaufpreiskfaktoren von bis zu sechs Jahresmieten erfolgte, hat sich in 2024 die Dynamik deutlich abgeschwächt. Der Korrekturprozess ist vorerst gestoppt. In den A-Städten liegt im Mittel nun der

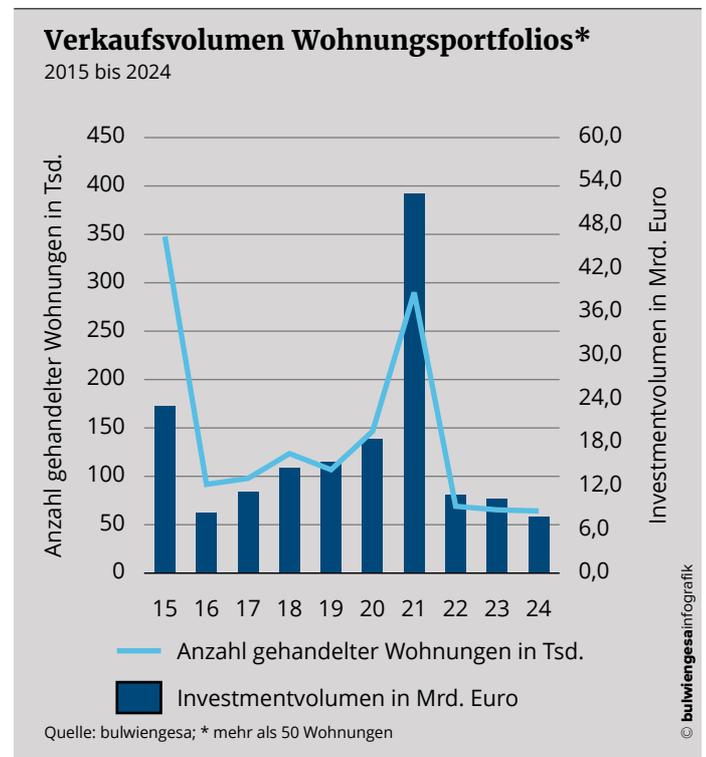
Kaufpreiskfaktor bei rund 24,0-fach. In den B- und C-Städten beträgt der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr etwa eine Jahresmiete.

Jedoch bleiben für den Wohnungsmarkt die Herausforderungen durch die energetische und demografische Anpassung der Bestände bestehen, sodass sich die Preise weiter ausdifferenzieren werden.

>> Niedriges Transaktionsgeschehen

Das Investmentvolumen und die gehandelte Wohnungsanzahl von Bestands- und Neubautransaktionen mit mehr als 50 Einheiten waren im Jahr 2024 noch niedriger als im Jahr 2023.

Die Bedeutung von Forward-Deals, in denen Projektentwicklungen gehandelt werden, sank erneut deutlich und liegt nur noch bei rund einem Zehntel. Die Verunsicherung der potenziellen Käufer ist hoch, ob der Projektentwickler bis zur Fertigstellung durchhält. Zudem fanden beide Seiten seltener eine gemeinsame Preisvorstellung.

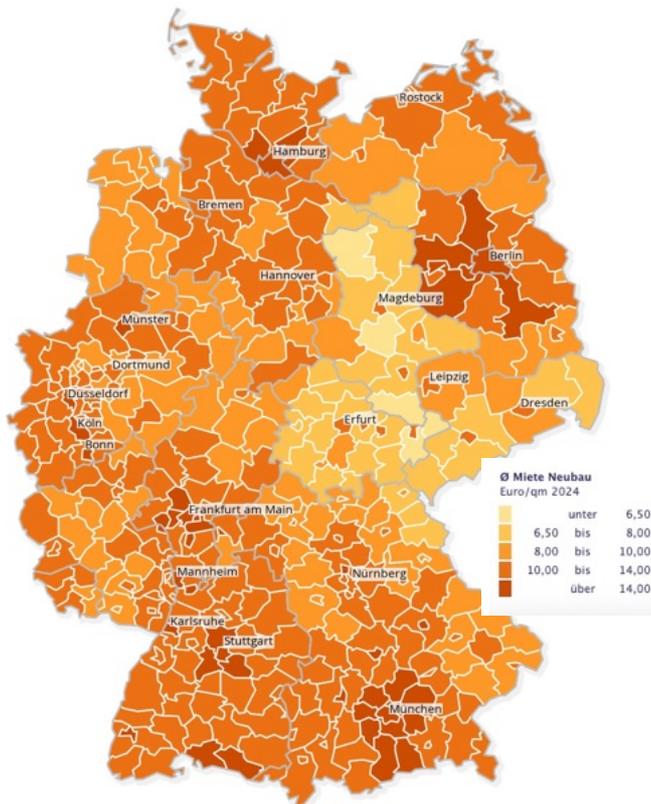


Die Preise für Bestandswohnungen sind auf ca. 1.960 Euro/qm gesunken, da vergleichsweise viele Transaktionen mit älteren Objekten aus den 1960er und 1970er Jahren stattfanden. Eine Seitwärtsbewegung der Preise wird erwartet.

>> Neubaumieten weiter im Aufwärtstrend

>> Steigende Mieten in Umlandgemeinden

Der seit über zehn Jahren anhaltende Anstieg der Mietpreise setzte sich auch 2024 fort. In Berlin stieg im Vergleich zu den restlichen A-Städten die Neubaumiete mit über 70 % seit dem Jahr 2015 am stärksten.



Durchschnittliche Neubaumieten 2024

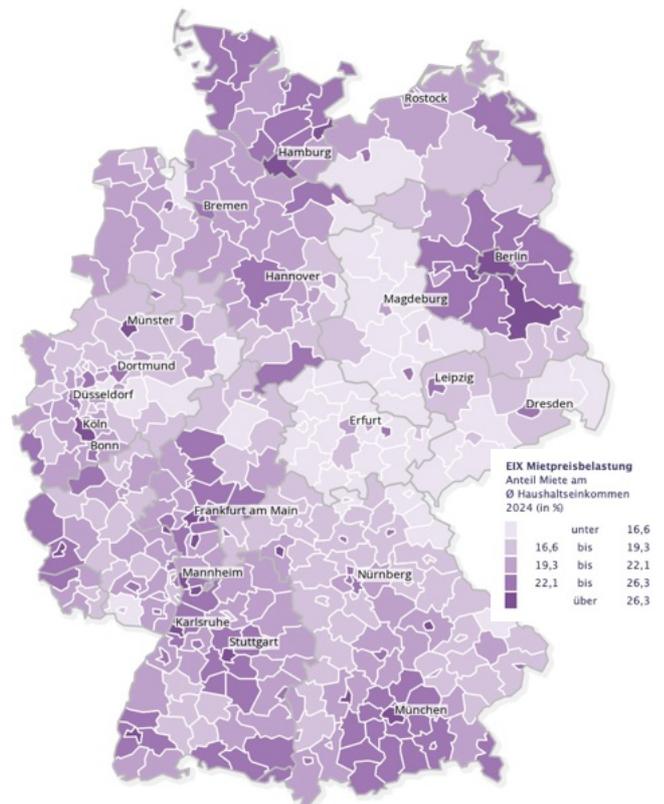
Quelle: bulwiengesa

Der größte Zuwachs entfällt auf Städte abseits der Metropolen. Die Spitzenreiter mit mehr als 70 % Mietpreisanstieg seit 2014 sind Chemnitz, Brandenburg (Havel) und Schwerin. In den Umlandgemeinden der A-Städte nimmt die Mietpreisdynamik ebenfalls Fahrt auf.

Zusätzlich wirken Grundstücksknappheit und die energetischen Anforderungen preistreibend. Im Fokus der Politik steht zudem der soziale Wohnungsbau. Die Städte setzen vermehrt auf Baulandmodelle und verpflichten Projektentwickler dazu, Flächen für geförderten Wohnraum bereit zu stellen und sich an den Kosten der Infrastruktur zu beteiligen. Projektentwickler müssen die Kosten auf die freifinanzierten Einheiten umlegen, die dann deutlich teurer angeboten werden müssen. Angesichts gesunkener Erlöse bei Globalverkäufen ist dies nicht mehr finanzierbar und Projekte werden gestoppt.

>> Erschwinglichkeit sinkt

Die sogenannte „Erschwinglichkeit von Wohnraum“ stellt die Relation von Mieten für eine standardisierte Wohnung (85 qm, normale Lage- und Ausstattungsqualität) zu den regionalen Einkommensverhältnissen, dem Haushaltsnettoeinkommen, dar.



Mietbelastung 2024

Quelle: bulwiengesa

Ein kontinuierliches Wachstum der Mietbelastung seit 2015 ist feststellbar. Bezogen auf die sieben A-Städte müssen in Düsseldorf nur 24 % des Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete ausgegeben werden, während dieser Wert in Berlin bei hohen 34,6 % liegt. Auch im Umland der großen Metropolen muss vergleichsweise viel bezahlt werden. Die Mieten in gesuchten Städten steigen aktuell und voraussichtlich auch in den kommenden Jahren schneller als die Einkommen.

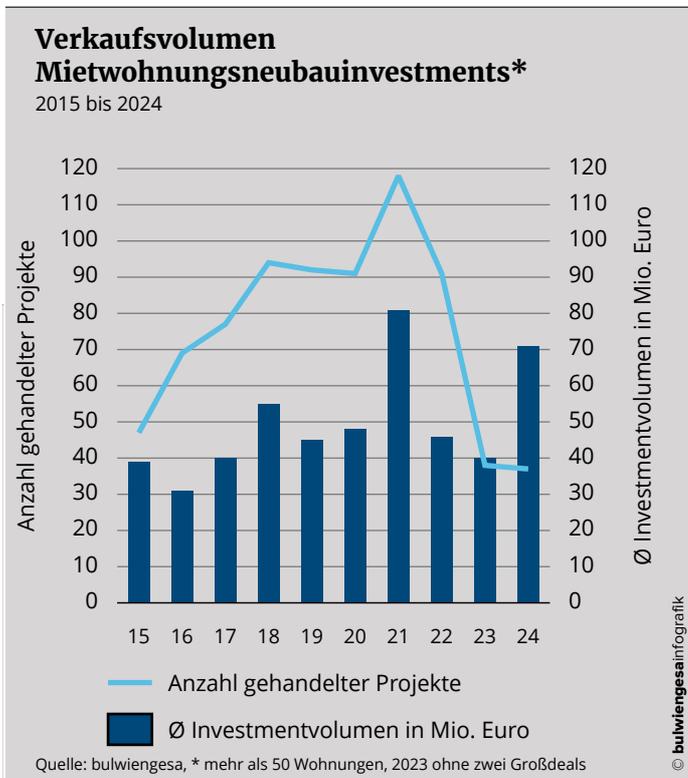
In den ländlichen Bereichen Ost- und Mitteldeutschlands liegt die Mietbelastung oft noch unter 20 %, wobei die Belastungsquoten aufgrund der Marktlage zunehmend steigt.

>> Faktoren für Neubau-Forward-Deals stark gesunken

>> Klassische Forward-Deals werden seltener

Die Transaktionsanzahl von Neubauprojekten ist im vergangenen Jahr erneut gesunken. Kommunale Wohnungsgesellschaften treten mittlerweile als wichtigste Käufergruppe von Neubauprojekten auf.

Immer häufiger werden allerdings sehr junge Gebäude oder Projektentwicklungen kurz vor der Fertigstellung gekauft, um das Bau- und Insolvenzrisiko zu minimieren.



Das durchschnittliche Investmentvolumen lag bei 71 Mio. Euro und ist deutlich gestiegen, weil auch einige größere Projekte gehandelt wurden. Bei drei von vier Transaktionen waren geförderte Wohnungen enthalten. Diese Projekte sind besonders interessant, da sie insbesondere über Förderdarlehen die Zinslast senken oder durch Zuschüsse die Rendite erhöhen.

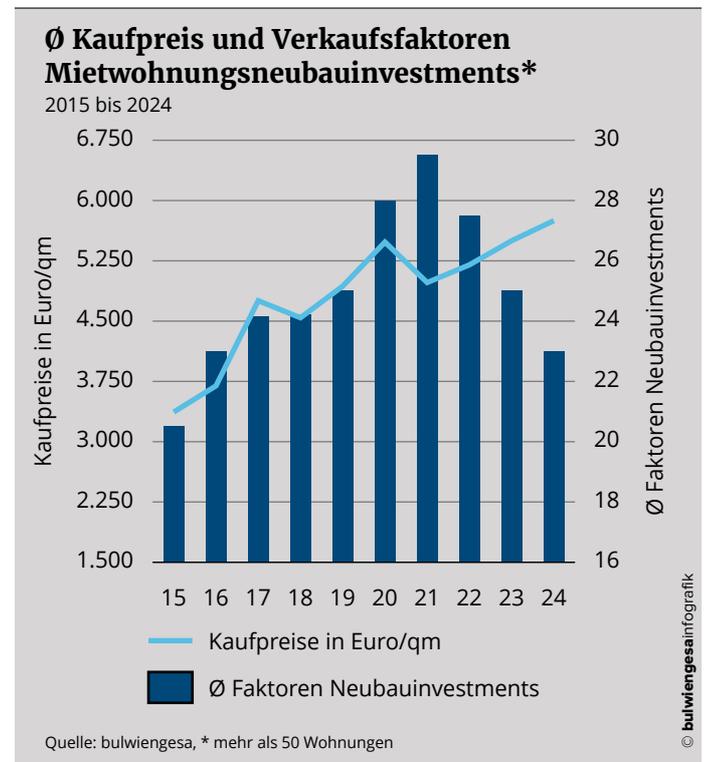
Auf zwei Großverkäufe der Cosimo Investment Group GmbH an zwei kommunale Wohnungsgesellschaften entfielen fast schon 20 % des Transaktionsgeschäftes. Aber auch die klassischen Entwickler wie Bonava, Instone oder Ten Brinke konnten wieder verkaufen.

Die Dealstruktur wird deutlich heterogener. Immer häufiger werden neben Sozialwohnungen, Kitas und großflächige Einzelhandelsflächen im Paket mit freifinanzierten Mietwohnungen erworben.

>> Kaufpreiskriterien werden noch etwas fallen

Aufgrund der deutlich höheren Mieterwartungen sind die durchschnittlichen Kaufpreise auf rund 5.750 Euro/qm Wohnfläche gestiegen. Die Großdeals mit vielen Projekten in den Metropolen trugen dazu bei.

Die durchschnittlichen Faktoren sind auf das 23,0-Fache gesunken. Dies ist ein Resultat aus einem Mix aus Forward- und fast fertiggestellten Projekten. Eine Seitwärtsbewegung der Faktoren wird im laufenden Jahr erwartet. Die Preise werden zwischen dem 20,0- bis 24,0-Fachen der Jahresnettokaltmiete je nach Standort, Produkt und Fertigstellungslevel liegen.



Neben den kommunalen Gesellschaften treten fast ausschließlich mit Eigenkapital kaufende institutionelle Investoren oder Family Offices im Markt auf.

» Fazit

Die globalen Krisenherde haben sich seit 2024 nochmals verstärkt. Zum anhaltenden Krieg in der Ukraine mit erheblichen finanziellen Belastungen für Europa kam der Gaza-Konflikt hinzu, der hohe Unsicherheiten im arabischen Raum verursacht. Die Wiederwahl Trumps als US-Präsident birgt erhebliche Risiken für die etablierten Strukturen von NATO bis zur Zusammenarbeit mit europäischen Partnern.

Die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten belasten die Baukonjunktur auch 2025 anhaltend. Die Bodenbildung der Preise ist absehbar. Die Mieten steigen weiter stark. Das Transaktionsvolumen sollte seinen Tiefpunkt erreicht haben.

Die degressive AfA ist ein starker Impuls zur Stabilisierung des Wohnungsneubaus. Der Wohnungsbedarf besteht, besonders in den A-Städten, fort. Der künftige Miet- und Kaufpreisanstieg ist allerdings durch die Erschwinglichkeit begrenzt. Die Disparitäten zwischen gefragten und weniger attraktiven Lagen und Objekten werden sich weiter verschärfen.

Das Wohnungsmarktsegment wird zudem immer herausfordernder. Besonders der weiterwachsende Regelkatalog sowie die starke Regulierung machen das Bauen und auch die Bestandshaltung komplizierter und kostenintensiver.

Die neue Bundesregierung hat jedoch einen „Wohnungsbau-Turbo“ angekündigt, der Planungsverfahren beschleunigen und Bürokratie abbauen soll. Zudem ist eine grundlegende Reform des Baugesetzbuchs geplant, die den Gebäudetyp E, wie „Einfach“, auf eine sichere Rechtsgrundlage stellt. Auch der „Hamburg-Standard“ ist eine Blaupause, wie Baukosten reduziert werden können. Die Etablierung im Markt wird jedoch noch dauern.

Zudem soll die EH-55-Förderung wieder eingeführt werden. Trotz dieser Reformansätze bleiben energetische und soziale Vorgaben weiterhin eine wachsende Herausforderung für alle Akteure.

Zum einen werden im Bestand Kappungsgrenzen gesenkt und gleichzeitig hohe Aufwendungen für energetische Sanierungen gefordert. Während Regulierungen wie die Verlängerung der Mietpreisbremse einerseits die Mietexplosionen stoppen sollen, führen andererseits neue Gesetze zu Preissteigerungen. Zum anderen sollen Neubauten höchste energetische Anforderungen erfüllen. Parallel dazu müssen Bauherren auch den sozialen Wohnungsbau und Teile der Infrastruktur finanzieren. Die höheren Kosten werden auf die freifinanzierten Wohnungen umgelegt, was zu deutlichen Preissteigerungen führt.

Trotz dieser Verschärfungen, Schwierigkeiten und Ansprüche hat der Wohnimmobilienmarkt einen hohen Stellenwert. Ein befürchteter Paradigmenwechsel im Immobilienmarkt ist nicht eingetreten, aber eine starke Zäsur. Eine weitere Marktkonsolidierung bietet aber auch neue Chancen. Im Vergleich zu anderen Assetklassen sind die Verwerfungen weiterhin gering.

Der wichtigste langfristige Einflussfaktor auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt bleibt der demografische Wandel. Dieser wird die Wohnungsnachfrage nachhaltig verändern. Hier muss zwischen Ost und West sowie Stadt und Land differenziert werden, da sich die Entwicklungen in den einzelnen Regionen unterschiedlich auswirken.

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrucke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder

Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt

Berlin, 30. Juli 2025

bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel. +49 30 27 87 68-0
Fax +49 30 27 87 68-68
www.bulwiengesa.de