



Marktbericht 2026

Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien in Deutschland

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

Auftrag-Nr.: P2605-2342

Berlin, 25. Juni 2026

>> Markterholung pausiert aufgrund fehlender Planungssicherheit

>> Globale Risiken belasten

Die weltpolitische Lage bleibt weiterhin angespannt: Der anhaltende Krieg in der Ukraine belastet Europa wirtschaftlich und sicherheitspolitisch. Gleichzeitig hat die Eskalation des Konflikts zwischen Israel, den USA und Iran die Instabilität im Nahen Osten weiter erhöht. Es wurden neue Sorgen um Energiepreise, Handelswege und die weltwirtschaftliche Stabilität ausgelöst. Zusätzlich sorgen die außen- und handelspolitischen Entscheidungen der US-Regierung unter Donald Trump zunehmend für Spannungen mit Europa. Vor allem neue Zölle und wirtschaftliche Abschottung belasten derzeit die transatlantischen Beziehungen und schaffen zusätzliche Unsicherheit für die globale Wirtschaft.

>> Inflationsgefahren sind begrenzt

Im Jahr 2025 betrug der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts nur 0,2 %. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Für 2026 erwartet bulwiengesa weiterhin lediglich eine verhaltene wirtschaftliche Entwicklung. Zwar konnte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Quartal 2026 gegenüber dem Vorquartal um 0,3 % zulegen und auch im Vorjahresvergleich verzeichnete die deutsche Wirtschaft ein leichtes Wachstum von 0,4 %. Dennoch bleibt die gesamtwirtschaftliche Dynamik schwach. Die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten, die strukturellen Herausforderungen insbesondere in der Industrie sowie die weiterhin gedämpfte Investitionstätigkeit bremsen den Aufschwung.

Das Baugewerbe zeigt erste Anzeichen einer Stabilisierung. Während sich insbesondere der Tief-, Straßen- und Brückenbau weiterhin vergleichsweise robust entwickelt, bleibt die Lage im Hochbau angespannt. Der Wohnungsbau leidet nach wie vor unter rückläufigen Baustarts und Fertigstellungen. Zwar gibt es eine allmähliche Belebung bei den Baugenehmigungen, aber eine wirkliche Trendwende bei der Bauaktivität ist noch nicht erkennbar.

Die Inflation näherte sich 2025 zunächst wieder dem Zielniveau von 2 % an, hat sich zuletzt jedoch wieder etwas erhöht. Der jüngste Anstieg der Verbraucherpreise ist vor allem auf höhere Energiepreise infolge des Iran-Konfliktes zurückzuführen. Gleichzeitig bleibt der generelle Preisdruck bislang begrenzt: Die Kerninflation hat sich zuletzt leicht abgeschwächt, und auch bei den Dienstleistungen hat sich der Preisauftrieb verlangsamt. Damit handelt es sich bislang vor allem um angebotsseitige Effekte, die sich noch nicht breit in der Gesamtinflation niederschlagen.

Für die Geldpolitik ergibt sich daraus ein Risiko, da weitere Zinsschritte aufgrund eines temporären Preisschock die Konjunktur zusätzlich belasten könnten. Auch im internationalen Vergleich könnte sich die europäische Geldpolitik damit restriktiver entwickeln und die Wachstumsperspektiven belasten.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich trotz der schwachen konjunkturellen Entwicklung weiterhin vergleichsweise robust. Die Beschäftigung bewegt sich auf hohem Niveau, allerdings hat sich die Dynamik am Arbeitsmarkt abgeschwächt. Die Arbeitslosenquote steigt leicht und die Einstellungsbereitschaft vieler Unternehmen ist verhalten.

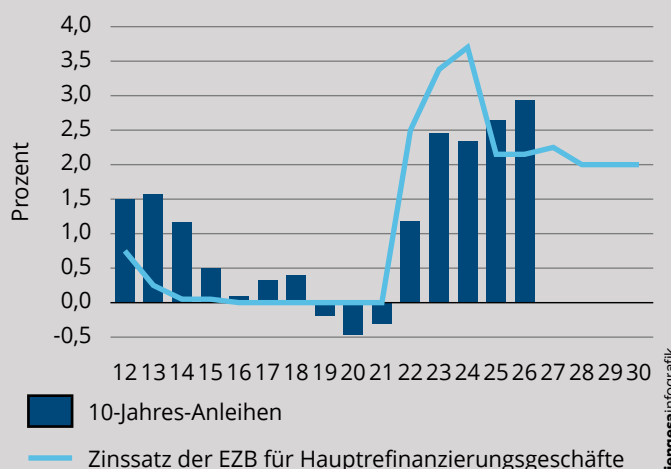
>> Bauzinsen wieder angestiegen

Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte am 5. Juni 2025 den Leitzins auf 2,0 %. Am 11. Juni 2026 wurden dann die Leitzinsen überraschend um 0,25 Prozentpunkte angehoben, um der gestiegenen Inflation infolge des Iran-Konflikts entgegenzuwirken.

Die Baufinanzierungszinsen, die sich maßgeblich an den Renditen langfristiger Bundesanleihen orientieren, steigen seit Ende 2025 wieder tendenziell an. Insbesondere mit Beginn der Kriegshandlungen im Iran gab es einen größeren Sprung. Für Darlehen mit 10-jähriger Zinsfestschreibung liegt das Niveau aktuell bei rund 4 %. Experten erwarten eine Seitwärtsbewegung bis leichten Anstieg in der nächsten Zeit.

Entwicklung des Zinsniveaus

2012 bis 2030*



Quelle: Eurostat, Deutsche Bundesbank, BayernLB

*ab 2026 Prognose der bulwiengesa (Stand FJ 2026), Jahreswert

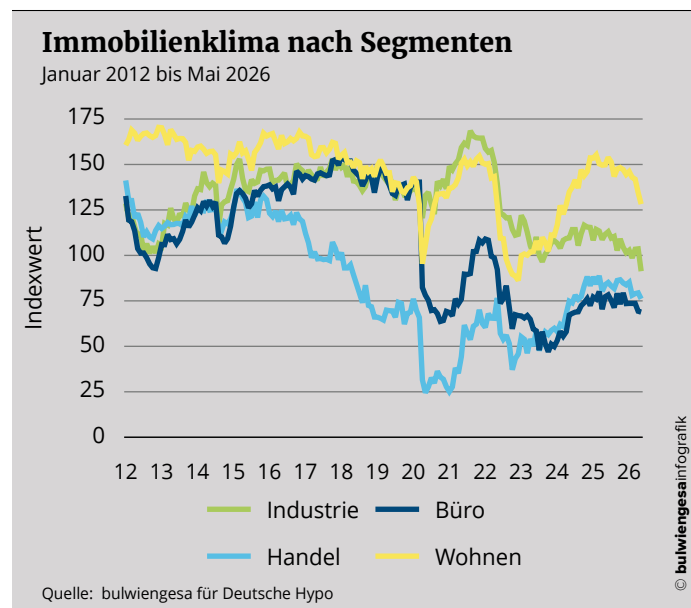
Für Projektentwickler und Investoren waren 2023 und 2024 die schwierigsten Jahre seit mehr als einer Dekade. Die gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten führten dazu, dass die Preisvorstellungen zwischen Verkäufer und Käufer deutlich auseinander lagen. Es fanden kaum Transaktionen statt. 2025 waren leichte Erholungstendenzen erkennbar, die aktuell wieder ein wenig gebremst wurden.

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

Unterstützt durch die Sondervermögen für Verteidigung und Infrastruktur hellt sich die Konjunktur allmählich auf und die Politik plant größere Reformvorhaben, so dass der Trends wieder leicht positiv ist.

» Immobilienklima erneut im Abwärtstrend

Basierend auf einer monatlich durchgeführten Befragung, die die gefühlte Stimmung in der Immobilienbranche widerspiegelt, setzte ab Mitte 2023 eine deutliche Stimmungsaufhellung ein. Seit Anfang 2026 ist erneut ein Abwärtstrend aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten, wieder gestiegender Zinsen und restriktive Finanzierungsbereitschaft der Banken zu registrieren.



Die jüngsten Zahlen aus dem Mai 2026 zeigen, dass besonders die Assetklasse Wohnen heraussticht. Die Einführung der degressiven Abschreibung für Abnutzung (AfA) sowie der

Sonder-AfA nach § 7b EStG beflügeln das Interesse von privaten Kapitalanlegern. Kaufpreiskriterien haben sich stabilisiert und die Mietwachstumsprognosen sind sehr positiv. Jedoch prägt die Zurückhaltung institutioneller Investoren weiterhin die Assetklasse und der Transaktionsmarkt ist schwach.

Die Stimmung im Segment Logistik entspricht der konjunkturellen Entwicklung, wobei E-Commerce wichtiger Nachfragefaktor bleibt.

Das Immobilienklima im Bürosegment zeigt weiterhin den Strukturwandel auf. Homeoffice und hybride Arbeitsmodelle reduzieren die Flächennachfrage je Mitarbeiter dauerhaft. Auch durch die Künstliche Intelligenz (KI) wird ein Einfluss erwartet. Während ältere Bestandsobjekte mit schwächerer Flächenqualität unter Druck geraten, bleiben moderne Büroflächen in zentralen Lagen stark nachgefragt. Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf hochwertige ESG-konforme Flächen („Flight to Quality and Location“), wodurch sich die Mietentwicklung weiter auseinanderentwickelt.

Der Handel bleibt in einem strukturell und konjunkturell anspruchsvollen Umfeld. Belastend wirken insbesondere die schwache wirtschaftliche Dynamik, die zurückhaltende Konsumneigung sowie der anhaltende Wettbewerbsdruck durch den Online-Handel. Hochfrequentierte Innenstadtlagen und konsumnahe Formate zeigen sich vergleichsweise robust, während schwächere Lagen und austauschbare Konzepte weiterhin unter Druck stehen.

» Nachhaltigkeitsansprüche bleiben herausfordernd

Auch wenn das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft zuletzt etwas an Aufmerksamkeit verloren hat, bleibt seine langfristige Bedeutung unbestritten.

ESG-Kriterien sind inzwischen fester Bestandteil von Investitions- und Finanzierungsentscheidungen. Explizierte "Manage to Green"-Strategie haben sich bereits etabliert.

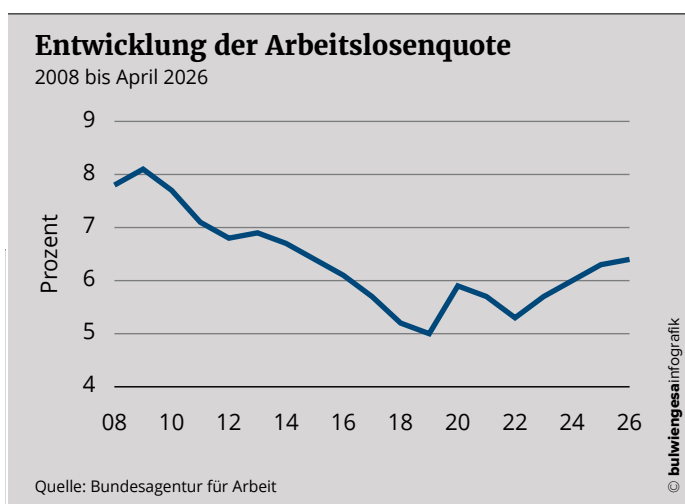
Sowohl Projektentwickler als auch Bestandshalter und Investoren berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte. Das „Mindset“ hat sich nachhaltig verändert. Nicht ESG-konforme Immobilien haben es bei Verkauf und Finanzierung häufig schwerer und laufen Gefahr, an Wettbewerbsfähigkeit zu verlieren.

Gleichzeitig stehen ökologische und soziale Ziele im Spannungsverhältnis zueinander. Energetische Modernisierungen und nachhaltiges Bauen erfordern hohe Investitionen, die sich auf Mieten und Preise auswirken.

>> Arbeitsmarkt zunehmend angespannt

>> Stabiler Arbeitsmarkt mit zunehmender Spannung

Die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften ist eingetrübt. Viele Unternehmen agieren bei Neueinstellungen zurückhaltend, während in einzelnen Branchen bereits Stellen abgebaut werden. Trotz der schwachen Konjunktur bleibt der Arbeitsmarkt insgesamt robust, auch wenn die Arbeitslosenquote zuletzt auf etwa 6,4 % gestiegen ist. Gleichzeitig steht die deutsche Wirtschaft vor den Herausforderungen des demografischen Wandels. Mit dem Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge, der Boomer, in den Ruhestand wird sich der Fachkräftemangel in den kommenden Jahren weiter verschärfen.



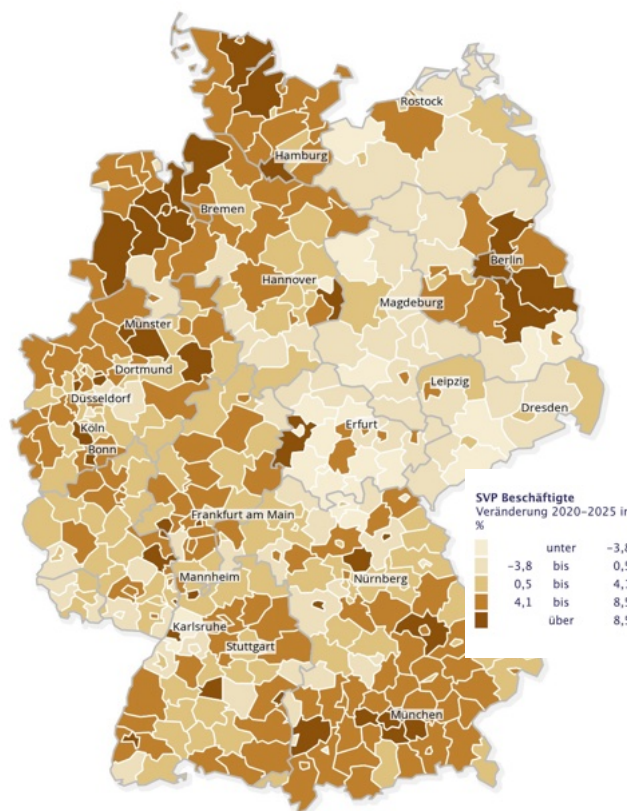
>> Rückgang bei der Erwerbstätigenzahl

Aufgrund der konjunkturellen Schwäche sank die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahr leicht um -0,4 % oder rund 184.000 Personen. Im April 2026 waren rund 45,6 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig.

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 2025 um 146.000 (-1,8 %). Hohe Energie- und Bürokratiekosten im internationalen Vergleich beeinträchtigen die Wettbewerbsfähigkeit erheblich, während gleichzeitig die Nachfrage aufgrund schwacher Konjunktur und veränderter Marktbedingungen zurückging.

Auch im Baugewerbe setzte sich der Rückgang der Erwerbstätigenzahl fort (-0,8 %). Die Krise resultiert aus dem Einbruch im Wohnungs- und Gewerbebau, während die Investitionen aus dem Sondervermögens Infrastruktur noch nicht wirken.



SVP-Beschäftigung 2020 bis 2025

Quelle: bulwiengesa, Datenbasis Bundesagentur für Arbeit

Den stärksten Rückgang innerhalb eines Jahres mit -162.000 Erwerbstätige verzeichnet der Bereich Verarbeitendes Gewerbe. Neben der schwachen Konjunktur und hohen Energiepreisen liegen die Gründe beim strukturellen Wandel hin zu digitaleren sowie automatisierten Produktionsprozessen.

>> Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Hybride Arbeitsmodelle haben sich in vielen Unternehmen dauerhaft etabliert, auch wenn die Präsenz im Büro teilweise wieder zunimmt. Die Nachfrage nach Wohnraum mit zusätzlichen Flächen für Homeoffice oder flexible Nutzungsmöglichkeiten bleibt daher weiterhin hoch.

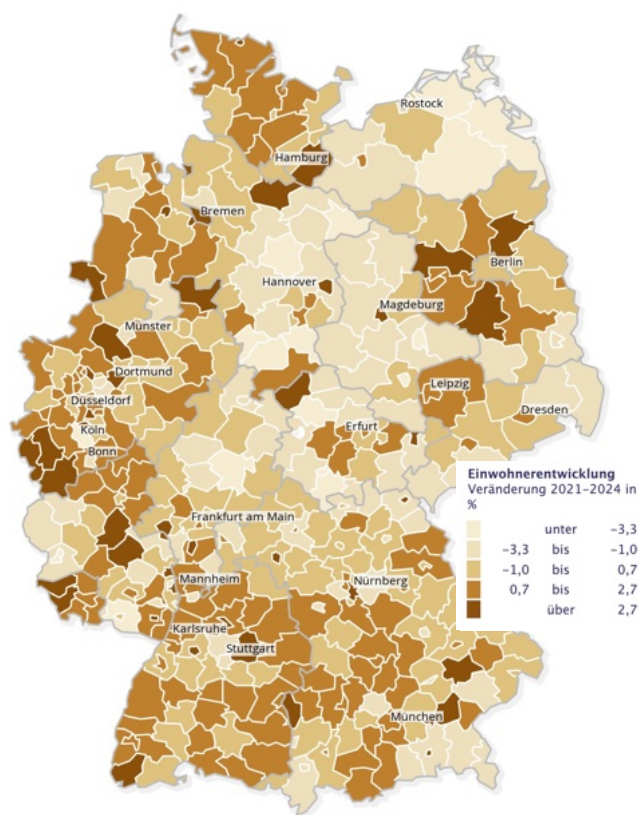
Ebenfalls stehen gut angebundene Standorte im Umland der Städte im Fokus, da flexible Arbeitsmodelle längere Pendeldistanzen ermöglichen. Allerdings ist die Nachfrage im Kaufsegment aufgrund der hohen Zinsen zurückgegangen und viele potenzielle Käufer mieten erst einmal.

Das Mikroapartmentsegment verzeichnet aufgrund des anhaltenden Wohnraummangels weiterhin hohe Auslastungen und steigende Mietniveaus.

>> Einwohnerzahl durch Rückgang der Zuwanderung sinkt

>> Bevölkerung erstmals wieder geschrumpft

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes lebten Ende 2025 etwa 83,5 Mio. Personen in Deutschland. Gegenüber dem Jahresende 2024 sank die Bevölkerung damit um 100.000 Personen. Die Nettozuwanderung konnte erstmals wieder seit 2020 das Geburtendefizit nicht ausgleichen.



Einwohnerentwicklung 2021 bis 2024

Quelle: bulwiengesa, Datenbasis Statistische Landesämter

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

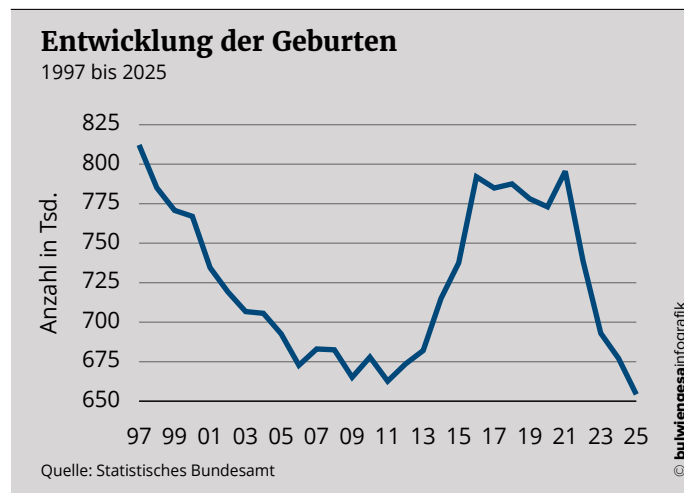
Darüber hinaus gewinnen die Metropolen Berlin, Hamburg, München und Stuttgart samt ihrer Speckgürtel deutlich an Einwohnern.

Einen weiteren Wachstumskern bilden die Landkreise Grafschaft Bentheim in Niedersachsen, Lörrach in Baden-Württemberg, Eichsfeld in Thüringen, Städteregion Aachen, Düren und Euskirchen in Nordrhein-Westfalen.

>> Sinkende Geburtenzahlen

Zwischen 2012 und 2021 hatte 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 141.000 Geburten gegenüber dem Höchstwert 2021 mit 795.000 Neugeborenen auf 654.000 Babys im vergangenen Jahr 2025. Der Überschuss der Sterbefälle gegenüber den Geburten ist deutlich gestiegen.



Die Alterung der Bevölkerung setzt sich damit verstärkt fort. Das Durchschnittsalter liegt mit aktuell 44,9 Jahren rund fünf Jahre höher als 1990. Sollte die Zuwanderung nach Deutschland sich weiter reduzieren, beschleunigt sich die Alterung. Die aktuelle Diskussion um einen späteren Renteneinstieg spiegelt diese Entwicklung wider.

>> Demografie beeinflusst Immobilienbranche

Der demografische Wandel wird die Wohnungsnachfrage in Deutschland auch künftig maßgeblich prägen. Insbesondere in wirtschaftsstarken Großstädten und Hochschulstandorten dürfte die Nachfrage nach Wohnraum weiter zunehmen. Gleichzeitig bleiben die Umlandgemeinden attraktiv, da sie naturnahes Wohnen, ein höheres Flächenangebot und im Vergleich zu den Zentren häufig günstigere Wohnkosten bieten.

Zudem erhöht die alternde Bevölkerung den Bedarf an seniorengerechten Wohnungen. Während klassische Pflegeheime weiterhin vor wirtschaftlichen Herausforderungen stehen, werden barrierearme und altersgerechte Wohnangebote verstärkt nachgefragt.

>> Wohnungsbedarf vor allem in Metropolregionen

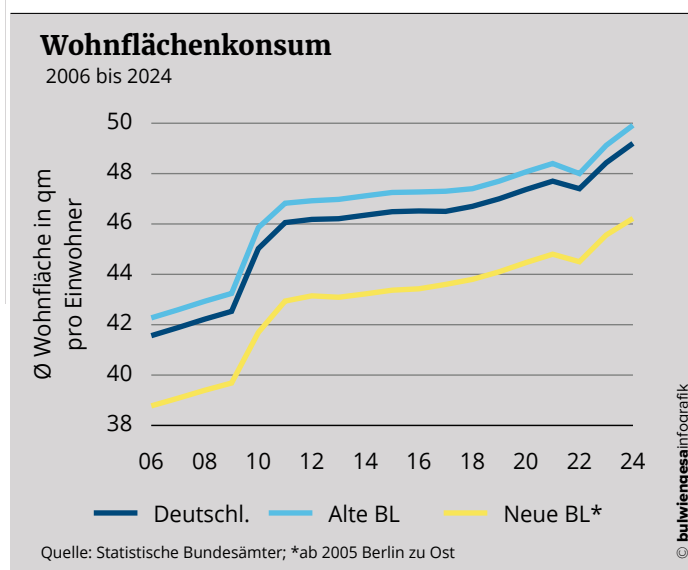
>> Einpersonenhaushalte als häufigster Haushaltstyp

Im Jahr 2025 waren mit einem Anteil von 42,1 % die Einpersonenhaushalte der häufigste Haushaltstyp. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um rund 0,2 % gesunken, da die Wohnungsmärkte angespannt sind und sich daher ein Auszug der jungen Erwachsenen etwas verzögert. Zudem findet 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

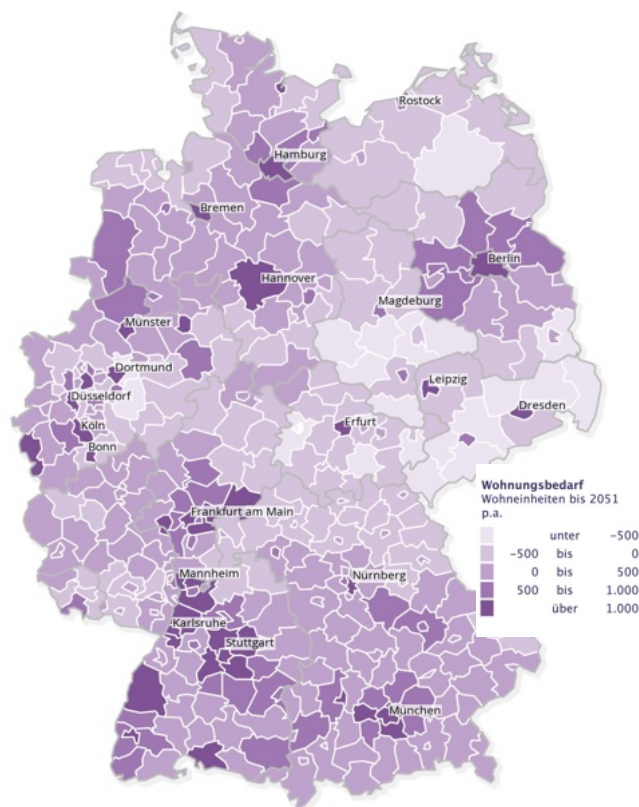
Nachdem der Wohnflächenkonsum in 2022 seit 2005 erstmals rückläufig war, stieg dieser seit 2023 wieder an und erreichte Ende 2024 einen Höchstwert. Trotz der anhaltenden Wohnungsnot und steigenden Wohnkosten setzt sich der langfristige Trend zu mehr Wohnfläche fort. Hauptfaktoren sind der Trend zu kleineren Haushalten, mehr ältere Haushalte sowie steigende Wohnansprüche der Menschen.



Angesichts der wenigen Baustarts sowie sinkenden Baufertigstellungszahlen sollte sich der Wohnungsmangel in den kommenden zwei bis drei Jahren noch verstärken.

>> Hoher Wohnungsbedarf in Metropolregionen

Die Wohnungsbedarfsprognose weist vor allem eine wachsende Nachfrage in den Metropolregionen aus, nicht nur in den Kernstädten, sondern auch im Umland. Mangels bezahlbarem Grundstücksangebot und hoher Baukosten hinkt die Neubautätigkeit dem zusätzlichen Bedarf hinterher. Noch in 2026 und eventuell auch im kommenden Jahr werden sinkende Fertigstellungszahlen prognostiziert. Besonders die Zahl der Sozialwohnungen nimmt stetig ab. Das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage verschärft sich weiter. Die Ausweitung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau sowie die seit 2025 eingeführte Neue Wohngemeinnützigkeit sollen zusätzliche Impulse für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums setzen.



Wohnungsbedarfsprognose 2050

Quelle: bulwiengesa, Datenbasis Statistische Landesämter

>> Umland bleibt wichtiger Ausweichstandort

Für Familien gewinnt das Umland mit guter Infrastruktur- und Verkehrsanbindung weiterhin an Attraktivität. Hybride Arbeitsmodelle ermöglichen Wohnstandorte außerhalb der Kernstädte. Allerdings führt die anhaltend hohe Nachfrage zunehmend auch in vielen Umlandgemeinden zu Engpässen am Wohnungsmarkt.

» Immobilienindex mit leichtem Plus

» Wohnungsmarkt wieder deutlich im Plus

bulwiengesa ermittelt seit über 40 Jahren den Immobilienpreisindex für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Nach schwierigen Vorjahren verzeichnete der Index 2025 eine Erholung mit einem nominalen Anstieg von 1,8 %. Doch die Immobilienbranche bleibt in einer Phase vorsichtiger Zurückhaltung.

Der Teilindex Wohnen zeigt sich nach der Marktanpassung der vergangenen Jahre wieder deutlich robuster und übertrifft mit einer Steigerungsrate von +2,3 % erneut die Inflationsrate. Insbesondere die Mietmärkte entwickeln sich dynamisch. Bestands- und Neubaumieten verzeichnen mit +2,6 % bzw. +3,7 % Zuwächse.

Auch die Kaufpreise für Reihenhäuser (+2,7 %) und Neubau-Eigentumswohnungen (+2,0 %) legen wieder zu, während die Preise für Baugrundstücke mit +1,1 % auf niedrigem Niveau weitgehend stagnieren.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum trifft weiterhin auf ein begrenztes Angebot. Gleichzeitig haben sich Marktteilnehmer zunehmend auf das veränderte Zinsumfeld eingestellt. Dadurch belebt sich der Markt für Wohnimmobilien wieder und die Transaktionsaktivität nimmt insbesondere in nachfragestarken Regionen zu.

Die Bemühungen zur Ausweitung des Wohnungsneubaus bestehen weiterhin, jedoch bleiben die Fertigstellungszahlen deutlich hinter dem Bedarf zurück. Hohe Baukosten, regulatorische Anforderungen sowie langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren erschweren vielerorts die Wirtschaftlichkeit neuer Projekte. Trotz erster Stabilisierungstendenzen im Wohnungsbau wird die Angebotsknappheit daher auch in den kommenden Jahren bestehen bleiben.

» Gewerbeindex stagniert

Der Gewerbeindex entwickelt sich weiterhin verhalten. Während die Spitzenmieten im Einzelhandel in 1a-Lagen um etwa -1,5 % zurückgehen, fallen die Rückgänge in Neben- und Stadtteillagen mit -0,8 % moderater aus. Die steigenden Kundenfrequenzen in den Innenstädten spiegeln sich bislang nur begrenzt in der Mietentwicklung wider.

Die Büromieten in gesuchten Citylagen legten 2025 erneut zu (+1,9 %), insbesondere bei modernen und energieeffizienten Flächen. Die zunehmende Qualitätsorientierung der Nutzer führt zu einer stärkeren Ausdifferenzierung des Marktes. Die Preise für Gewerbegrundstücke haben sich nach den Rückgängen der Vorjahre weiter stabilisiert und verzeichneten 2025 ein leichtes Plus von +1,1 %.

» Ausblick

Wohnen:

Im Wohnsegment wird bis 2030 von steigenden Mieten ausgegangen. Besonders in Ballungsräumen bleiben Nachfrageüberhänge bei anhaltend niedriger Bautätigkeit bestehen.

Büromarkt:

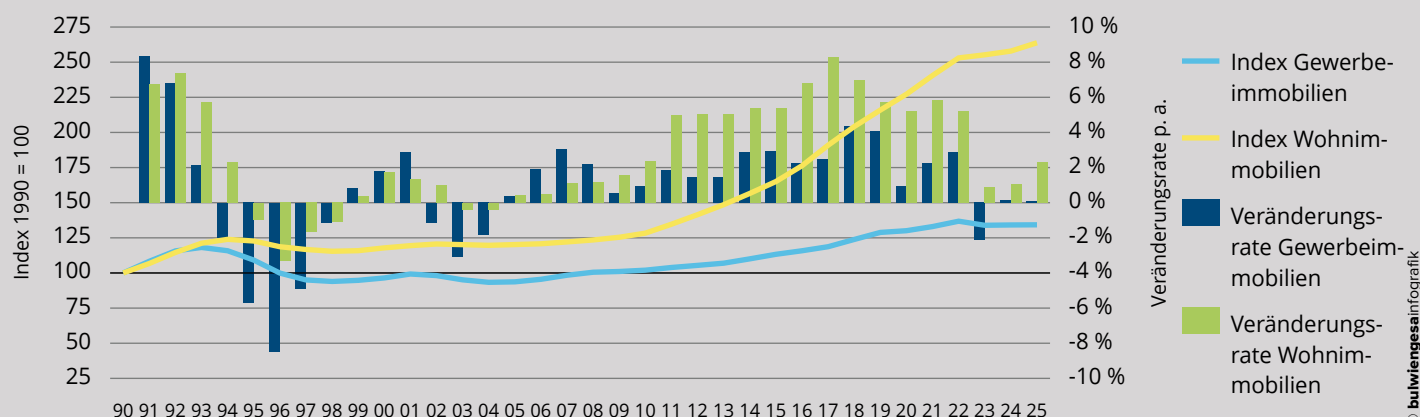
Bei modernen und energieeffizienten Büroflächen in zentralen Lagen werden weiterhin stabile bis steigende Mieten erwartet. Ältere Bestandsflächen geraten hingegen zunehmend unter Druck und werden häufiger auf eine Konversion geprüft.

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

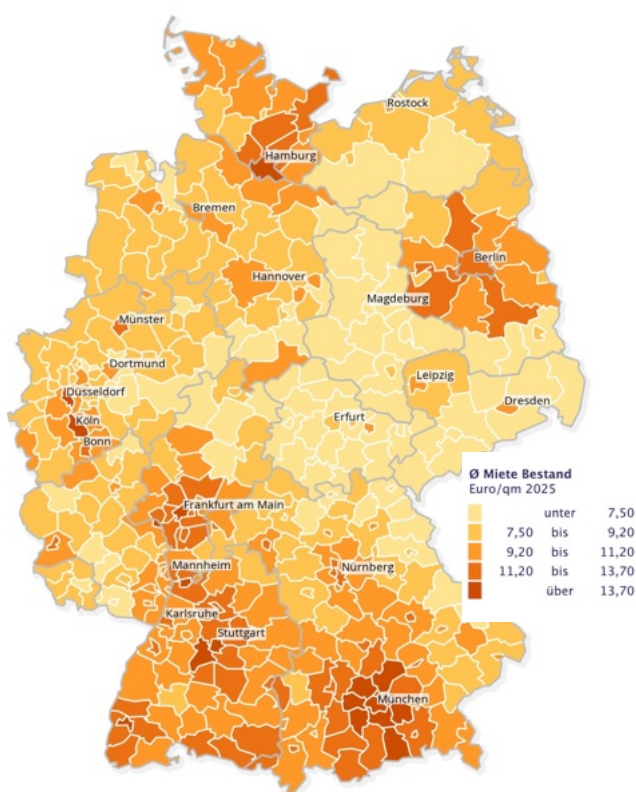
1990 bis 2025



>> Sozialer Wohnungsbau soll vorangetrieben werden

>> Debatten um bezahlbares Wohnen bleiben

Die Mieten im Bestand stiegen auch 2025 vor allem in den A-Städten an. Die Wachstumsraten bewegen sich auf Vorjahresniveau. Der Neubau stinkt weiterhin und deckt in großen Teilen des Bundesgebiets nicht den Bedarf, sodass die Leerstandsquoten sinken. Besonders in den Metropolregionen sind die Mietwohnungsmärkte angespannt.



Durchschnittliche Bestandsmieten 2025

Quelle: bulwiengesa

Medial wird die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt seit Jahren von Schlagworten wie „Wohnungsmangel“, „steigende Mieten“ und „Wohnungsbaukrise“ begleitet. Staatliche Maßnahmen zielen darauf ab, die Wohnraumversorgung zu verbessern, den Wohnungsneubau zu fördern und bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern.

Die Bundesregierung aus Union und SPD hat die Mietpreisbremse um weitere vier Jahre verlängert. Die 2025 eingeführte Neue Wohngemeinnützigkeit wird fortgeführt und soll zusätzliche Anreize für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums setzen. Zudem sollen die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau ausgeweitet und Planungs- sowie Genehmigungsverfahren durch einen „Bau-Turbo“ beschleunigt wer-

den. Anpassungen des Gebäudeenergiegesetzes sollen mehr Flexibilität bei der Wahl klimafreundlicher Technologien ermöglichen. Für Eigentümer besteht weiterhin erheblicher Investitionsbedarf bei der energetischen Modernisierung und Wärmeversorgung von Gebäuden. Positiv wirken die ausgeweiteten Förderprogramme für den Wohnungsbau, darunter die befristete Wiedereinführung der KfW-55-Förderung. Die energetischen Anforderungen im Neubau sollen vorerst nicht weiter verschärft werden.

>> Stärkster Mietanstieg seit 2016 in Ludwigshafen

Ludwigshafen und Freiburg im Breisgau weisen die stärksten Mietanstiege seit 2016 auf. Berlin ist die einzige A-Stadt in den Top-10.

Mietentwicklung Wiedervermietung

2016 bis 2025, Top-10-Städte*

	Ø Mietpreis in Euro/qm		Veränderung
	2016	2025	in %
Ludwigshafen	6,90	10,80	56,5
Freiburg (Breisgau)	10,00	15,00	50,0
Berlin	9,00	13,40	48,9
Potsdam	8,90	13,20	48,3
Leipzig	6,70	9,70	44,8
Lübeck	7,50	10,80	44,0
Bochum	6,00	8,60	43,3
Mannheim	8,80	12,50	42,1
Duisburg	5,50	7,80	41,8
Heilbronn	8,20	11,50	40,2

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.

Die CO₂-Bepreisung fossiler Brennstoffe wirkt sich weiterhin auf die Wohnnebenkosten aus. Die Kosten werden nach dem energetischen Zustand des Gebäudes zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt. Dies setzt Anreize für energetische Modernisierungen und führt zu zusätzlichen Investitionen in den Gebäudebestand. Gleichzeitig können geopolitische Spannungen die Energiepreise beeinflussen und zu weiteren Belastungen bei den Wohn- und Betriebskosten führen.

>> Preisrückgang für Wohnungsbestände scheint gestoppt

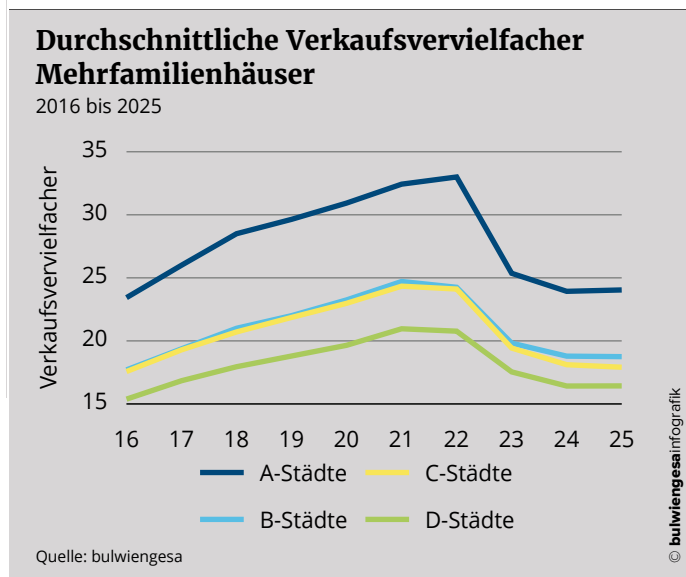
>> Ausländische Opportunisten steigen ein

Das Jahr 2025 war von einem erneut schwächeren Investmentvolumen geprägt. Nur rund 37.000 Wohneinheiten für insgesamt 3,64 Mrd. Euro wurden gehandelt. Das war mit Abstand das niedrigste Volumen seit zehn Jahren.

Der größte Deal mit ca. 8.000 Wohnungen entfiel auf den offenen Fonds UniImmo: Wohnen ZBI, der an I-Wohnen (In-West Partners) und Elliott Investment für 750 Mio. Euro verkauft wurde. Darüber hinaus fanden nur noch drei Verkäufe mit über 1.000 Einheiten statt. Die Vonovia, die LEG und Peach Property traten als Verkäufer auf. Die börsennotierten Wohnimmobilien-Aktiengesellschaften müssen immer noch die LTV und die Zinslasten reduzieren.

Ebenso trennen sich gerade Patrizia und die MEAG von Beständen, die nunmehr vermeintlich ersten Instandsetzungsmaßnahmen sowie energetischen Sanierung bedürfen.

Neben 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 weitere rund 4.000 Wohnungen im vergangenen Jahr eingekauft.



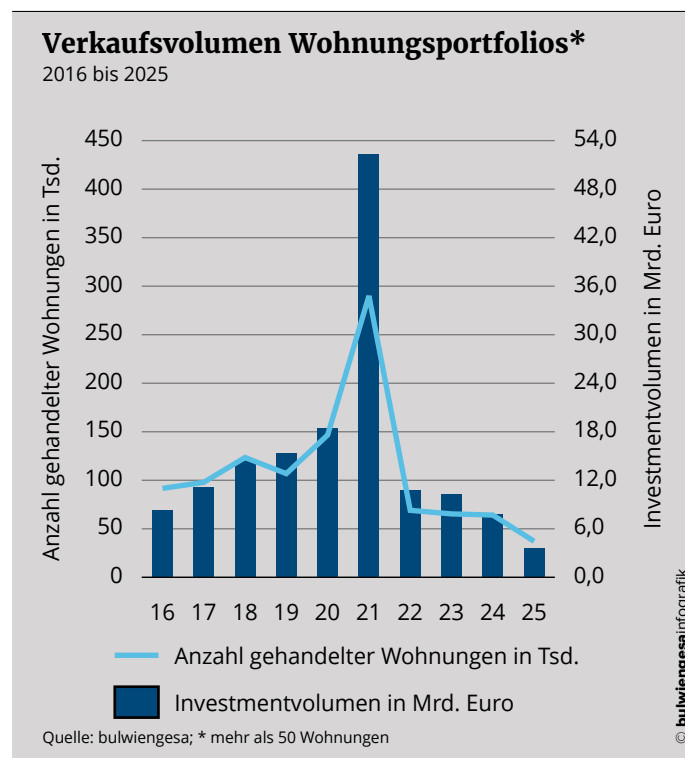
Nachdem 2023 ein deutlicher Rückgang der Kaufpreisfaktoren von bis zu sechs Jahresmieten erfolgte, hat sich in 2024 und 2025 die Dynamik deutlich abgeschwächt. Der Korrekturprozess ist gestoppt. In den A-Städten liegt im Mittel nun der Kaufpreisfaktor bei rund 24,0-fach. In den B- und C-Städten ist der Kaufpreisfaktor stabil geblieben.

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

Die Preise für Bestandswohnungen sind auf ca. 1.500 Euro/qm gesunken, da vergleichsweise viele Transaktionen mit älteren, sanierungsbedürftigen Objekten aus den 1960er und 1970er Jahren an schwächeren Standorten bspw. im Ruhrgebiet stattfanden.

Die Kaufpreisfaktoren liegen in der Regel deutlich unter dem 20-fachen. Werte von 15-, 16- oder 17-fach sind nicht mehr selten und spiegeln die „neue Welt“ und die hohen Modernisierungs- sowie Instandsetzungskosten wider. Auch die eingetrübteren Perspektiven hinsichtlich der Bevölkerungs- und damit Nachfrageentwicklung werden zusehens eingepreist.

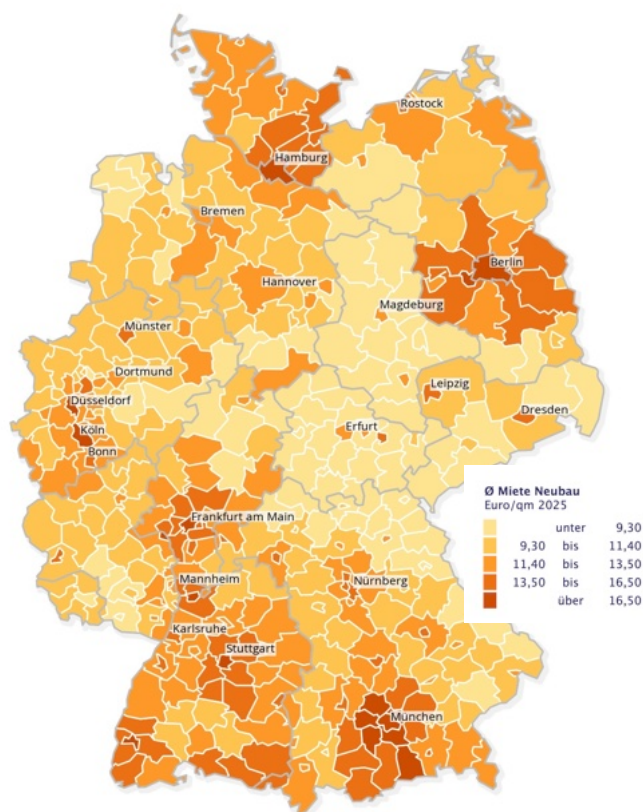


Neuere Baujahre ab 2000 in stabilen und wachsenden Städten sind stark gesucht. Die Verkäufer realisieren in der Regel ordentliche Wertzuwächse und die Käufer erhalten einen stabilen Cash-Flow mit überschaubaren CapEx-Aufwendung, die Rendite von 4,5 bis 5,0 % erlaubt.

>> Neubaumieten weiter im Aufwärtstrend

>> Steigende Mieten in Umlandgemeinden

Der seit über zehn Jahren anhaltende Anstieg der Mietpreise setzte sich auch 2025 fort. In Berlin stieg im Vergleich zu den restlichen A-Städten die Neubaumiete mit 68 % seit dem Jahr 2016 am stärksten.



Durchschnittliche Neubaumieten 2025

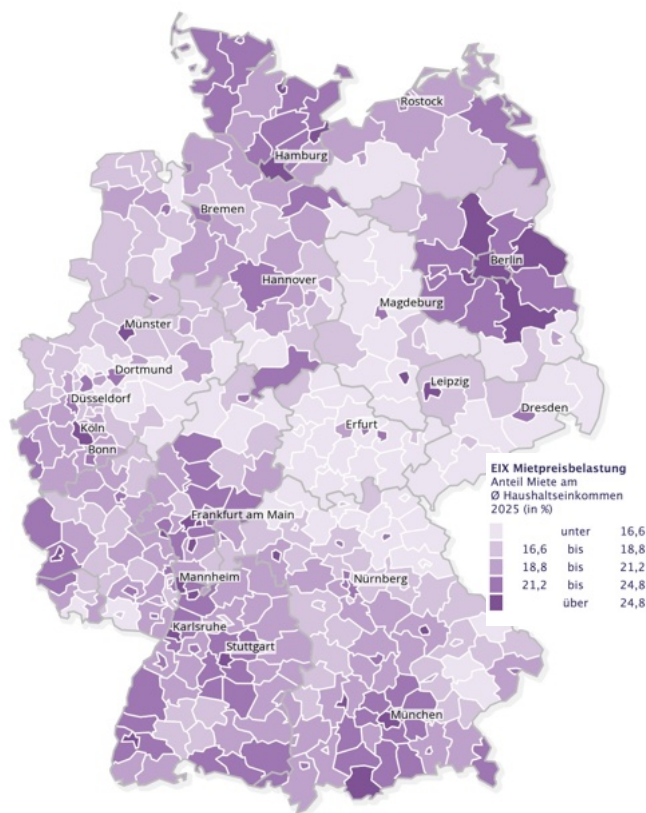
Quelle: bulwiengesa

Die größten prozentualen Mietanstiege entfallen seit 2016 auf Potsdam, Berlin und Halle (Saale). Auch zahlreiche B-, C- und D-Städte verzeichnen weiterhin hohe Zuwachsraten. In den Umlandgemeinden der A-Städte nimmt die Mietpreisdynamik ebenfalls zu.

Zusätzlich wirken Grundstücksknappheit und hohe Baukosten preistreibend. Im Fokus der Politik steht weiterhin der soziale Wohnungsbau. Die Städte setzen vermehrt auf Baulandmodelle und verpflichten Projektentwickler dazu, Flächen für geförderten Wohnraum bereitzustellen sowie sich an den Infrastrukturkosten zu beteiligen. Die daraus resultierenden Mehrkosten belasten die Wirtschaftlichkeit vieler Projekte, so dass zahlreiche Vorhaben aktuell auf „hold“ stehen. Erste leichte Abwägungen der Baulandmodelle werden diskutiert.

>> 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 2025

Quelle: bulwiengesa

Ein kontinuierliches Wachstum der Mietbelastung seit 2016 ist feststellbar. Bezogen auf die sieben A-Städte müssen in Düsseldorf nur 24,1 % des Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete ausgegeben werden, während dieser Wert in Berlin bei hohen 32,6 % 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.

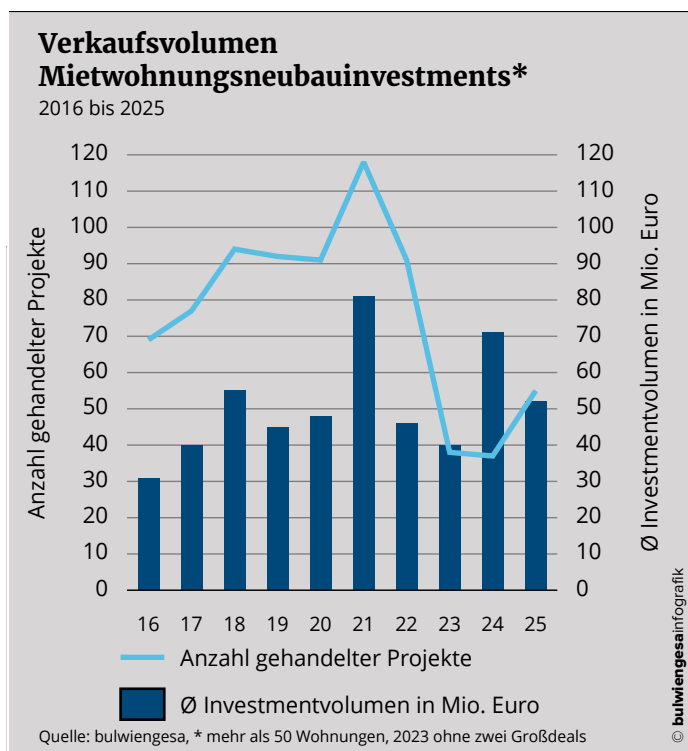
In den ländlichen Bereichen Ost- und Mitteldeutschlands sowie in Strukturwandelstädten Nordrhein-Westfalens liegt die Mietbelastung oft noch unter 20 %.

>> Faktoren für Neubau-Forward-Deals stark gesunken

>> Zahl klassische Forward-Deals steigt wieder

Die Bedeutung von Forward-Deals, in denen Projektentwicklungen gehandelt werden, ist in 2025 deutlich auf rund ein Drittel gestiegen. Immer häufiger werden allerdings sehr junge Gebäude oder Projektentwicklungen kurz vor der Fertigstellung gekauft, um das Bau- und Insolvenzrisiko zu minimieren.

Neben kommunale Wohnungsgesellschaften als wichtigste Käufergruppe von Neubauprojekten treten nunmehr auch wieder erste institutionelle Fonds als Erwerber auf.



Das durchschnittliche Investmentvolumen lag bei 52 Mio. Euro und ist deutlich gesunken, weil auch die Projekte im Mittel mit unter 10.000 qm bzw. 150 Wohnungen kleiner wurden. Zudem waren erneut in drei von vier Transaktionen teilweise oder ausschließlich geförderte Wohnungen enthalten, für die geringere Quadratmeterpreise gezahlt werden. Diese Projekte sind besonders interessant, da sie insbesondere über Förderdarlehen die Zinslast senken oder durch Zuschüsse die Rendite erhöhen.

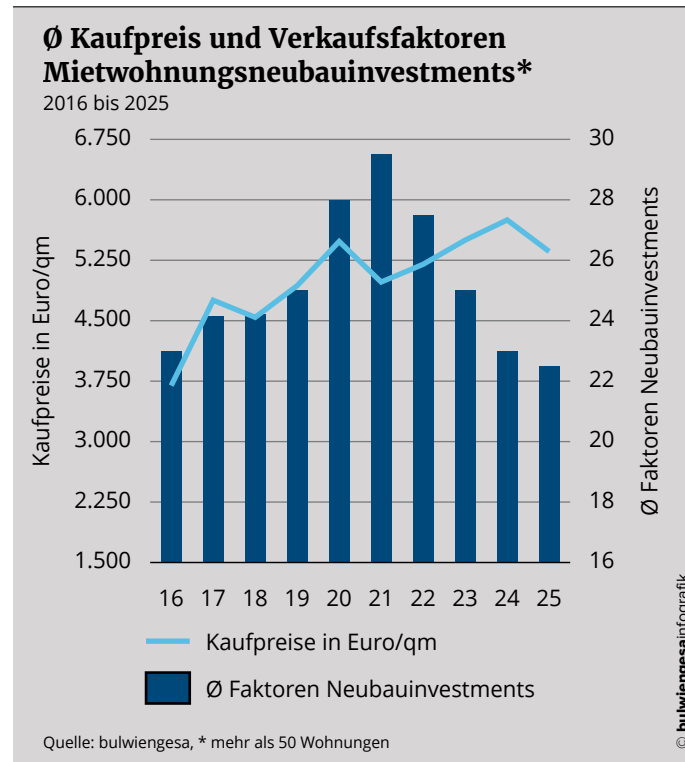
Bonava und Ten Brinke mit jeweils vier Verkäufen waren neben Instone mit drei Deals die aktivsten Produktlieferanten und die kommunalen Gesellschaften Berlins die häufigsten Käufer.

Die Dealstruktur wird deutlich heterogener. Zunehmend werden freifinanzierte Mietwohnungen gemeinsam mit Sozialwohnungen, Kitas und großflächigen Einzelhandelsflächen in einem Paket erworben.

>> Kaufpreisfaktoren geben noch leicht nach

Aufgrund des höheren Anteils an geförderten Wohnungen sind die durchschnittlichen Kaufpreise auf rund 5.350 Euro/qm Wohnfläche gefallen. Die Verteilung in der Fläche war deutlich heterogener als im Vorjahr.

Die durchschnittlichen Faktoren sind schwieriger als in den Vorjahren zu benennen, da neben den geförderten Wohnungen auch ein Mix aus Forward- und fast fertiggestellten Projekten vorhanden war. Freifinanzierte Wohnungen können auf das 22,5-fache eingeordnet werden. Die Preise liegen aber grundsätzlich zwischen dem 20,0- bis 24,0-fachen der Jahresnettokaltmiete je nach Standort, Produkt und Fertigstellungslevel.



Aufgrund der Verunsicherungen im 1. Halbjahr 2026 infolge des Iran-Kriegs ist wieder eine Abschwächung der Transaktionsstätigkeit und eher nur eine Seitwärtsbewegung der Kaufpreise zu erwarten.

>> Fazit

Die geopolitischen Krisenherde haben sich auch 2025 und 2026 nicht beruhigt. Der Krieg in der Ukraine dauert an, während die Konflikte im Nahen Osten weiterhin Unsicherheiten an den Energie- und Rohstoffmärkten verursachen. Die hat im ersten Halbjahr 2026 bereits zu höheren Inflationsraten und Finanzierungszinsen geführt. Zudem führen handelspolitische Spannungen und Abschottung zu Belastungen für die europäische Wirtschaft und den Industriestandort Deutschland.

Die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten belasten die Baukonjunktur weiterhin. Der Wohnimmobilienmarkt hat die Marktanpassung der vergangenen Jahre noch nicht abgeschlossen. Die Mieten steigen zwar aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs, aber die niedrigen Kaufpreiskriterien bremsen. Das Transaktionsvolumen hat seinen Tiefpunkt überschritten und zeigt erste Anzeichen einer Belebung.

Die Fördermaßnahmen für den Wohnungsbau sowie die Wiedereinführung der EH-55-Förderung setzen wichtige Impulse für den Neubau. Der Wohnungsbedarf besteht insbesondere in den Ballungsräumen unverändert fort. Der weitere Miet- und Kaufpreisanstieg wird 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 hohe Regulierungsdichte machen das Bauen und auch die Bestandshaltung komplizierter und kostenintensiver.

Die Bundesregierung setzt mit dem Wohnungsbau-Turbo auf beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren. Zudem

sollen die Neue Wohngemeinnützigkeit, zusätzliche Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau sowie vereinfachte Bau-standards (Gebäudestandard E) die Neubautätigkeit unterstützen. Trotz dieser Reformansätze bleiben energetische und soziale Vorgaben weiterhin eine wachsende Herausforderung für alle Akteure.

Gleichzeitig müssen Bauherren häufig geförderten Wohnungsbau sowie Teile der Infrastruktur in den großen Quartiersentwicklungen mitfinanzieren. Die daraus resultierenden Mehrkosten belasten die Wirtschaftlichkeit vieler Projekte und erschweren insbesondere im freifinanzierten Wohnungsbau die Schaffung neuen Wohnraums.

Trotz dieser Herausforderungen bleibt der Wohnimmobilienmarkt eine vergleichsweise stabile Assetklasse. Ein grundlegender Paradigmenwechsel ist nicht eingetreten. Vielmehr hat die Marktberreinigung zu einer stärkeren Differenzierung der Standorte und Produkte geführt. Zu den Gewinnersegmenten zählen insbesondere Micro-Living-Konzepte für Studierende, Auszubildende und Young Professionals, die von der anhaltend hohen Nachfrage nach urbanem und flexiblem Wohnraum profitieren.

Der wichtigste langfristige Einflussfaktor auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt bleibt der demografische Wandel. Dieser wird die Wohnungsnachfrage nachhaltig verändern. Hier muss weiterhin zwischen Ost und West sowie Stadt und Land differenziert werden, da sich die Entwicklungen in den einzelnen Regionen unterschiedlich stark 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 GmbH. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa GmbH 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, Ausdruck 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 Vertriebs- 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 Auslegungs-

verfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa GmbH 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 GmbH 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, 25. Juni 2026

bulwiengesa GmbH
Invalidenstraße 65
10557 Berlin
Tel. +49 30 27 87 68-0
www.bulwiengesa.de