Im Fokus: Deutscher Wohnungsmarkt

Paul Richter | Helaba Research & Advisory
11. August2025



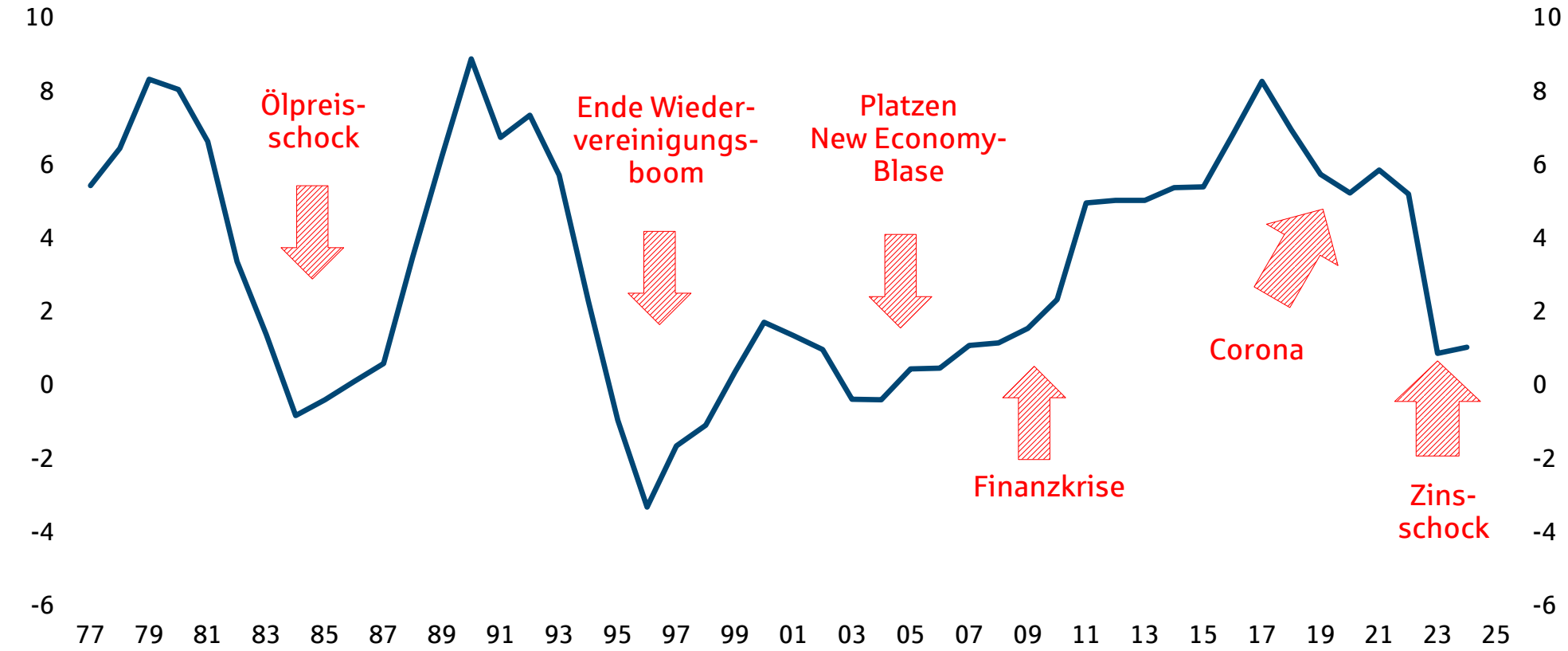
Werte, die bewegen.

Überblick

- Preissteigerungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt setzten sich im 2. Quartal 2025 fort
- Mieten und Kapitalwerte von Mehrfamilienhäusern legen weiterhin kräftig zu
- Erschwinglichkeit von Wohneigentum durch zuvor gesunkene Hauspreise, gestiegene Reallöhne und etwas niedrigere Finanzierungszinsen leicht verbessert
- Finanzierungszinsen bleiben trotz Leitzinssenkungen weiter auf erhöhtem Niveau
- Tiefpunkt der Wohnungsfertigstellungen sollte 2025 erreicht werden – geringe Wohnungsbaugenehmigungen und Auftragseingänge sprechen nur für leichten Anstieg 2026
- Wohnungsbauinvestitionen insgesamt erfahren ab 2026 durch das Konjunkturpaket Impulse
- Baupreise werden durch Infrastrukturinvestitionen und verstärkte öffentliche Nachfrage künftig kräftiger steigen
- Herausforderung Klimaschutz: Energetische Sanierung im Bestand eingepreist
- Klimaziele im Gebäudesektor bleiben trotz Abschaffung des „Heizungsgesetzes“ bestehen

Ein neuer Zyklus beginnt am deutschen Immobilienmarkt

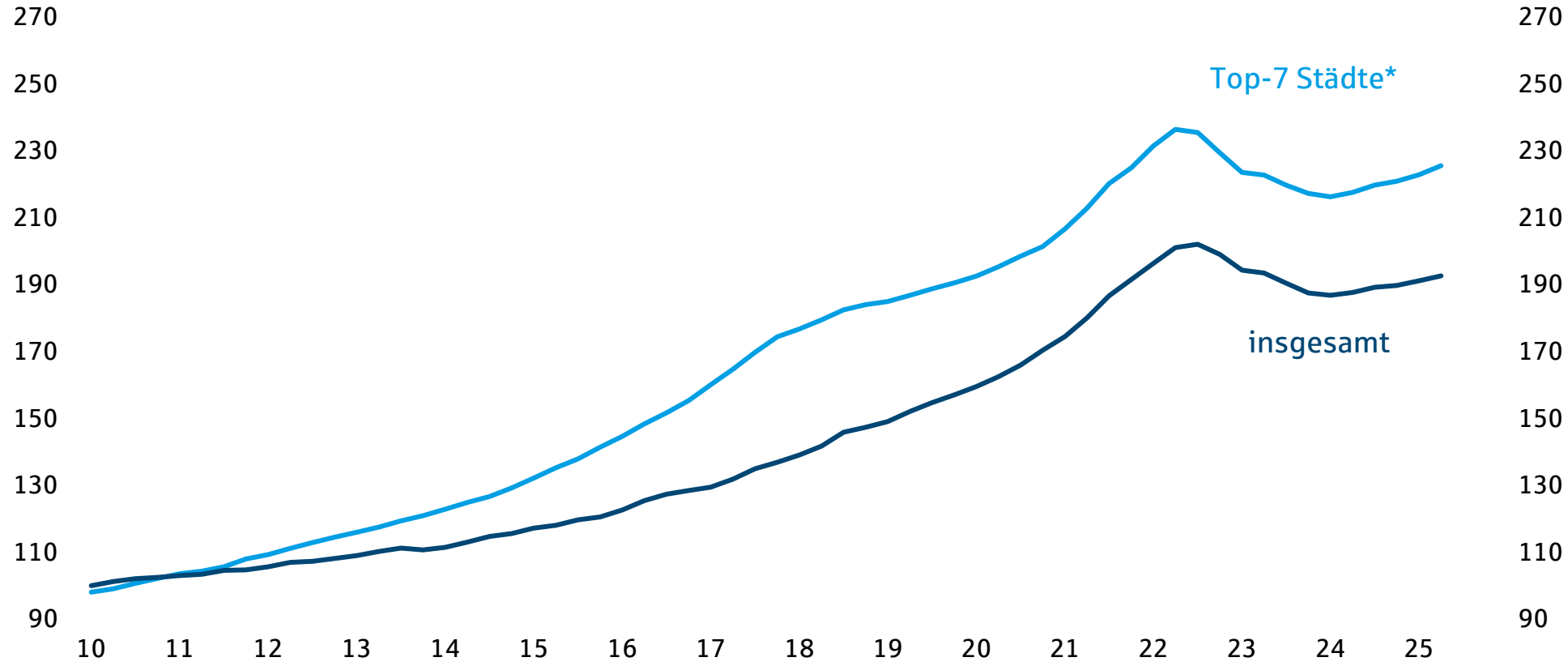
BulwienGesa Wohnimmobilienindex Deutschland, % gg. Vj.



Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Anstieg der Wohnimmobilienpreise verfestigt sich

vdp Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland, 2010 = 100

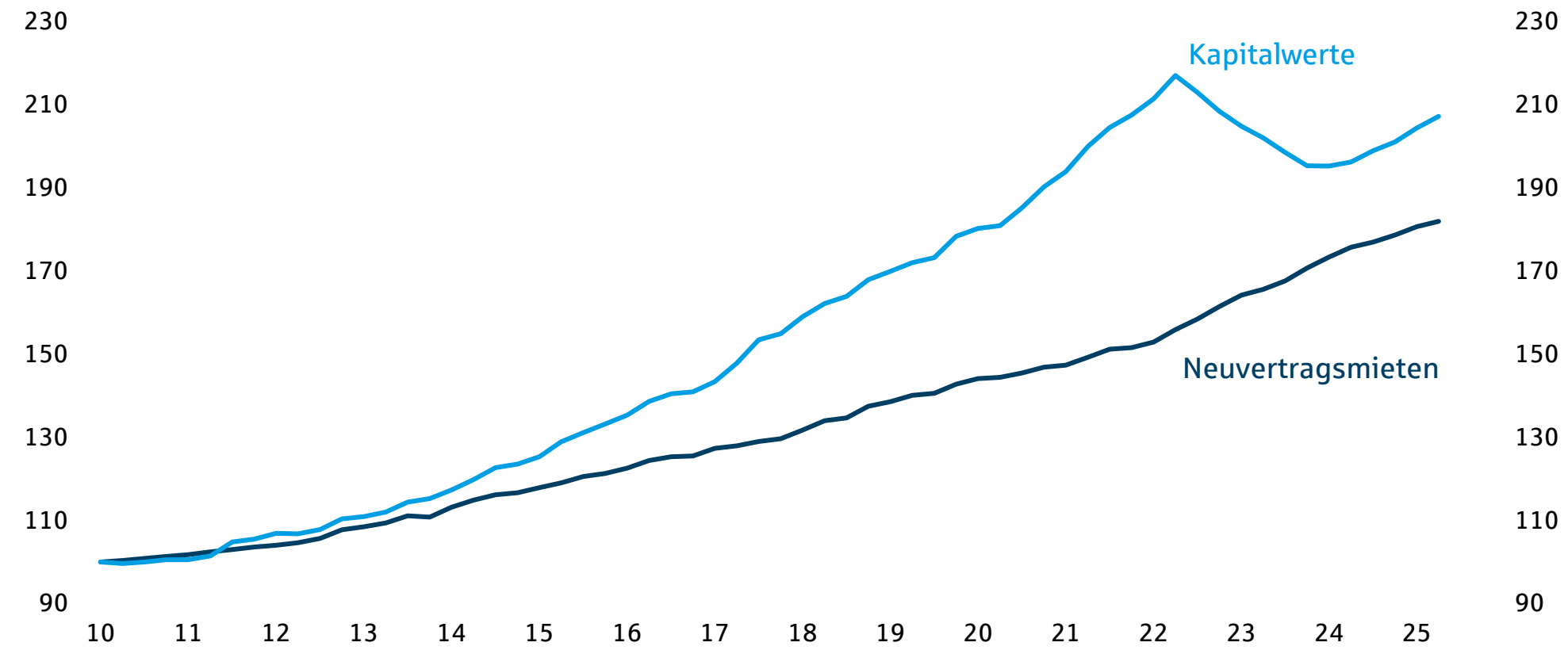


Quellen: vdp, Helaba Research & Advisory

* Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart

Mehrfamilienhäuser: Mieten steigen immer weiter

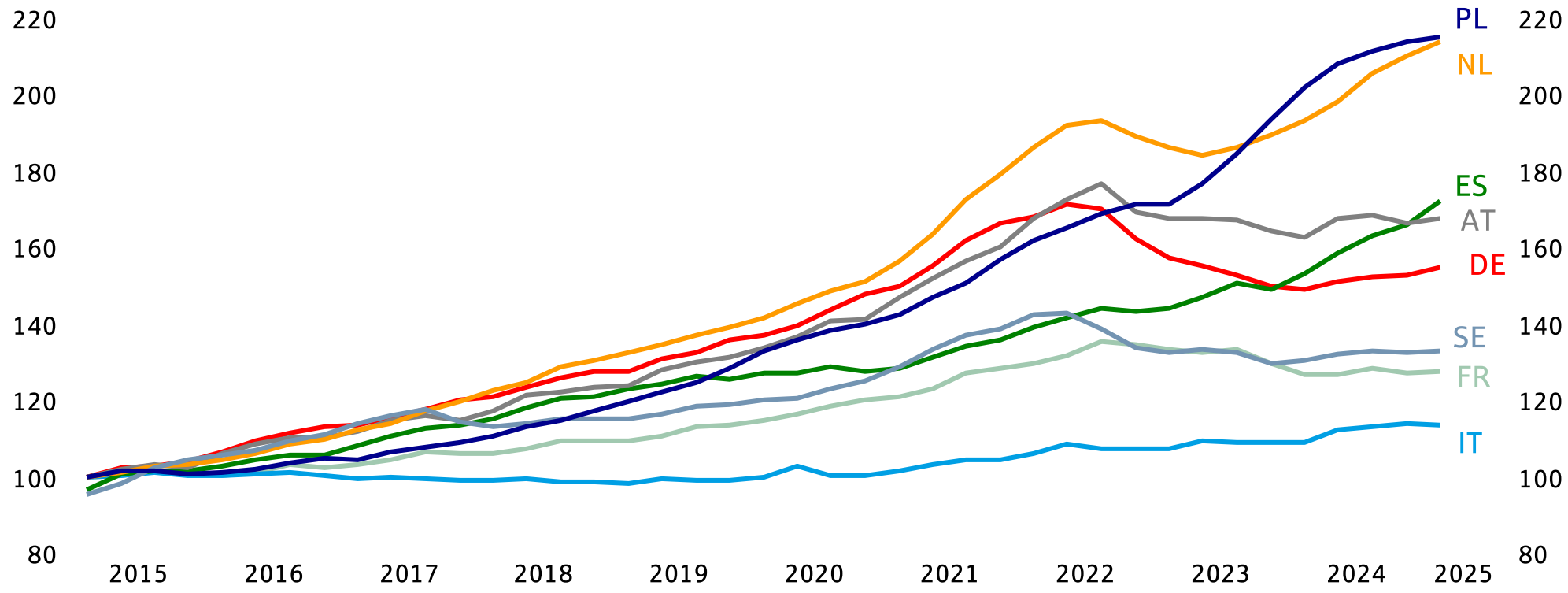
vdp Preisindex für Mehrfamilienhäuser, 2010 = 100



Quellen: vdp, Helaba Research & Advisory

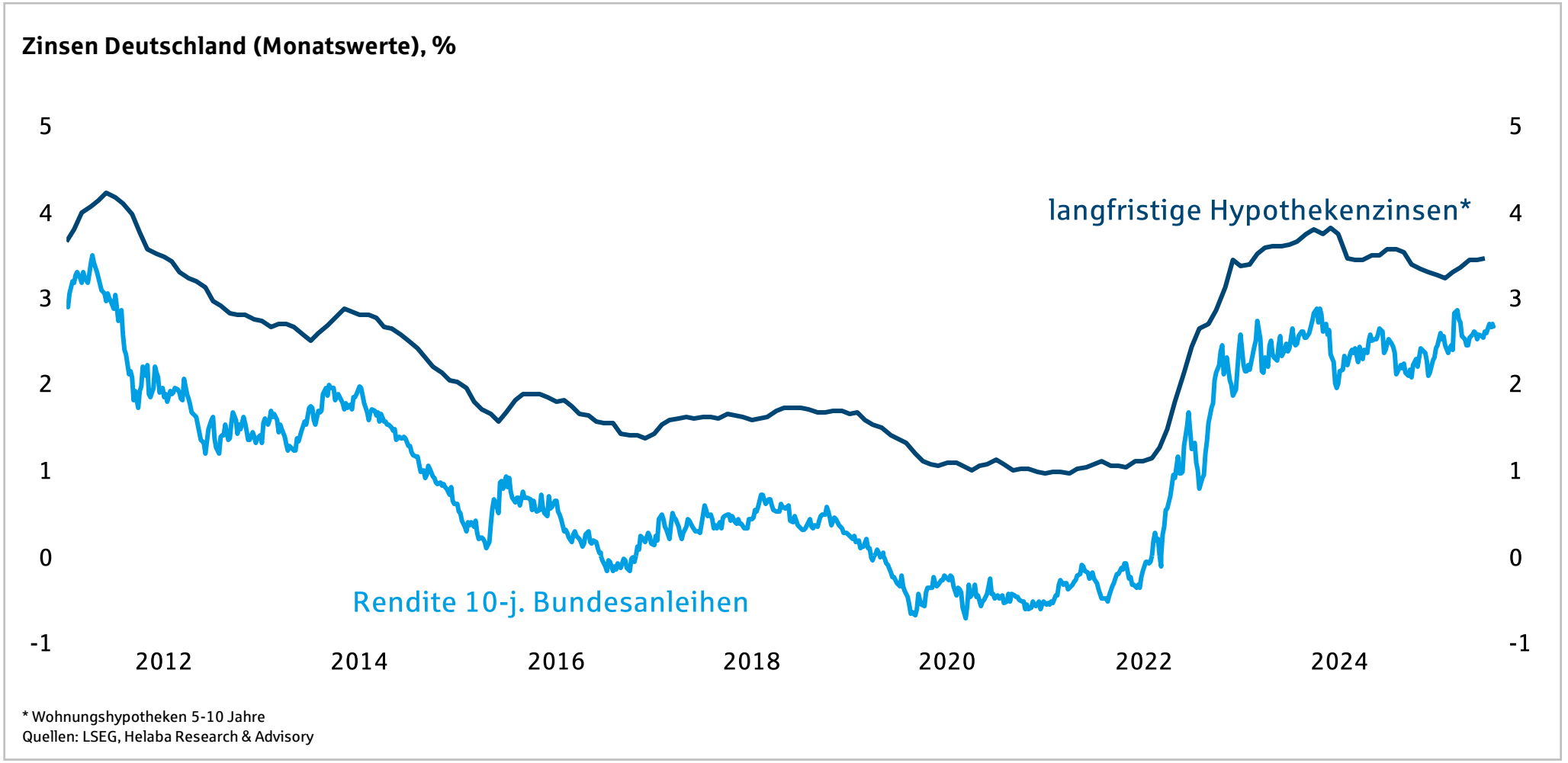
In fast allen europäischen Ländern nehmen die Hauspreise wieder zu

Eurostat Hauspreisindex, Q1 2015 = 100

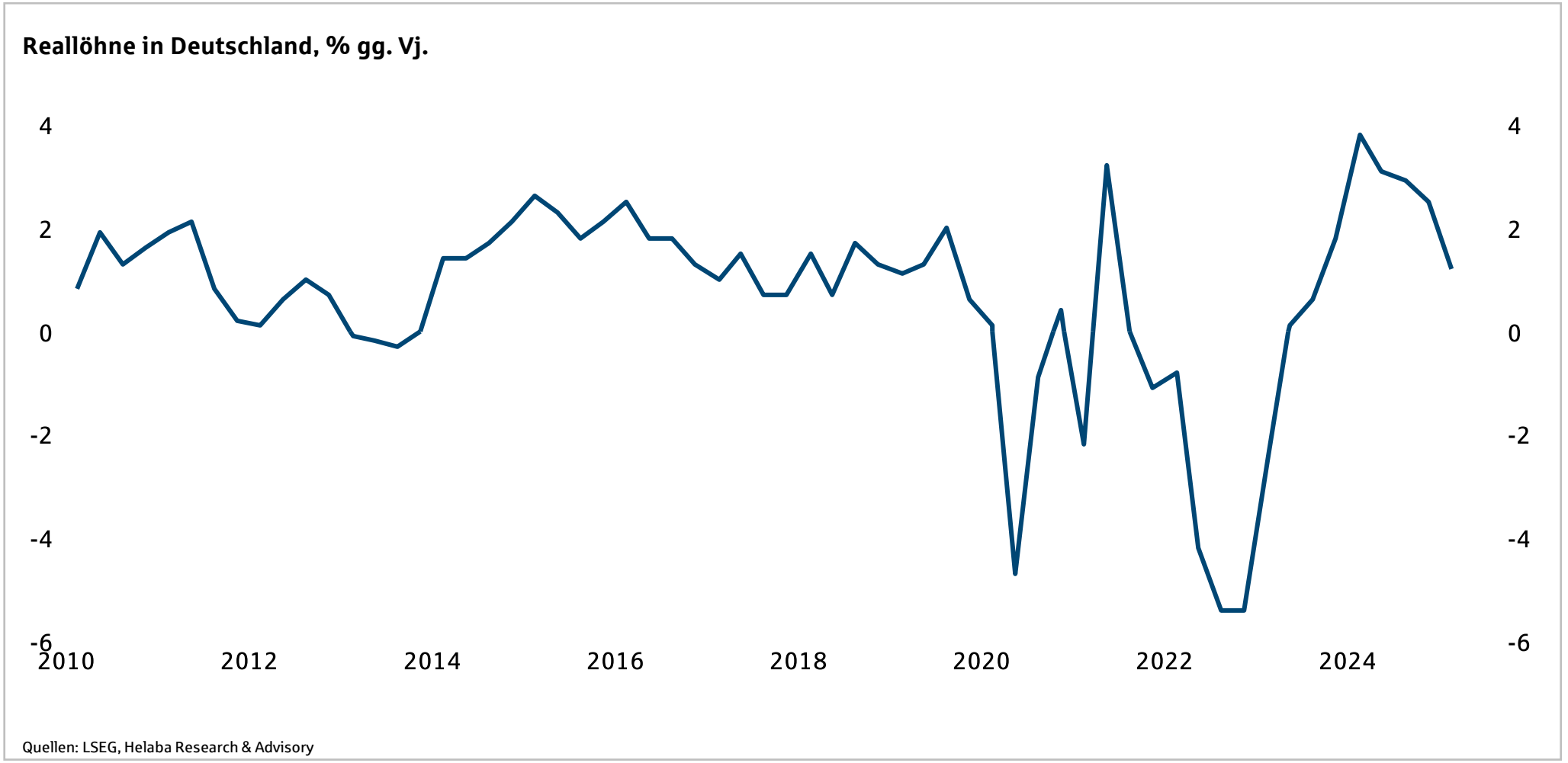


Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Finanzierungszinsen trotz Leitzinssenkungen erhöht

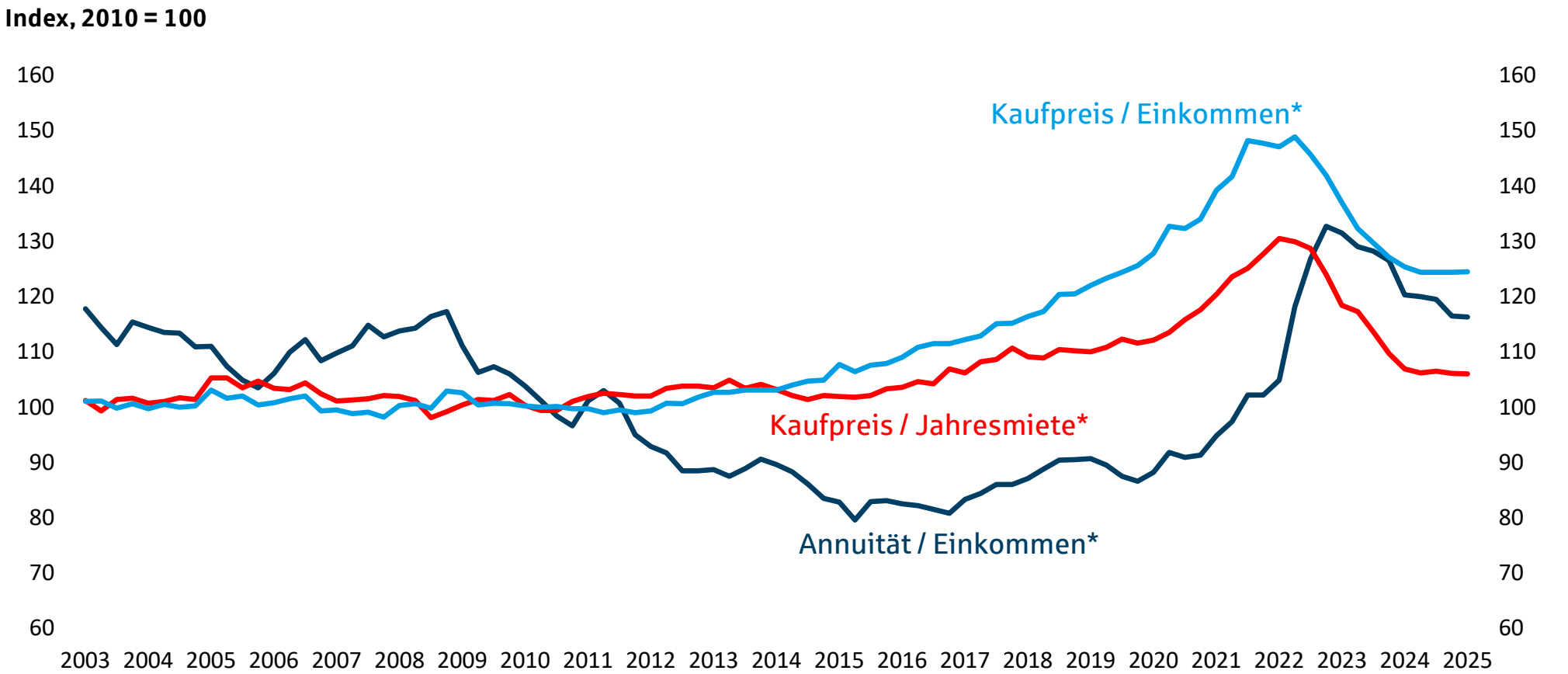


Steigende Reallöhne verbessern die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien



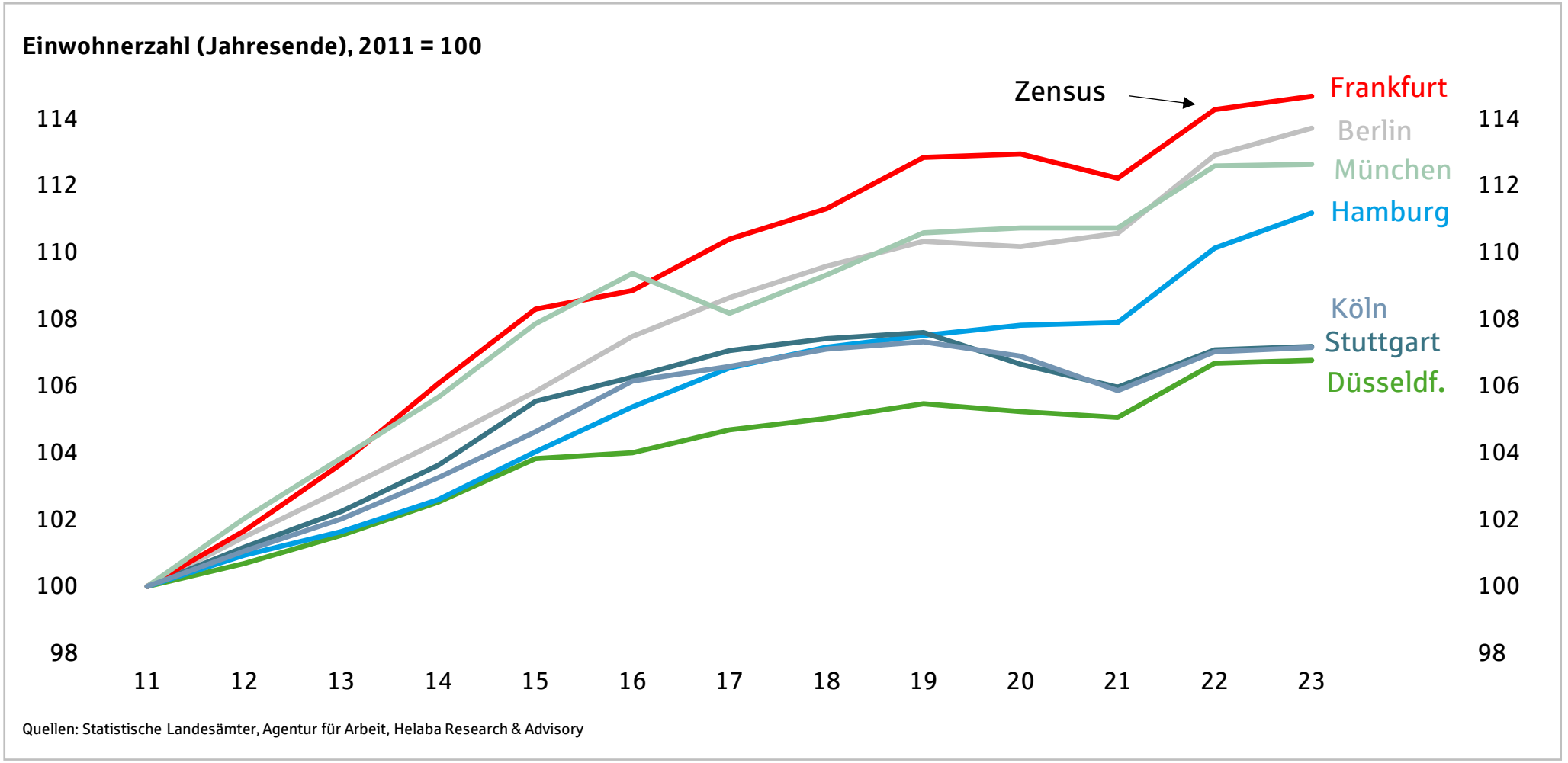
Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Trotz jüngster Verbesserungen bleibt Wohneigentum für viele unerschwinglich



* Berechnungen der Deutschen Bundesbank auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes und des vdp
Quellen: Deutsche Bundesbank., Helaba Research & Advisory

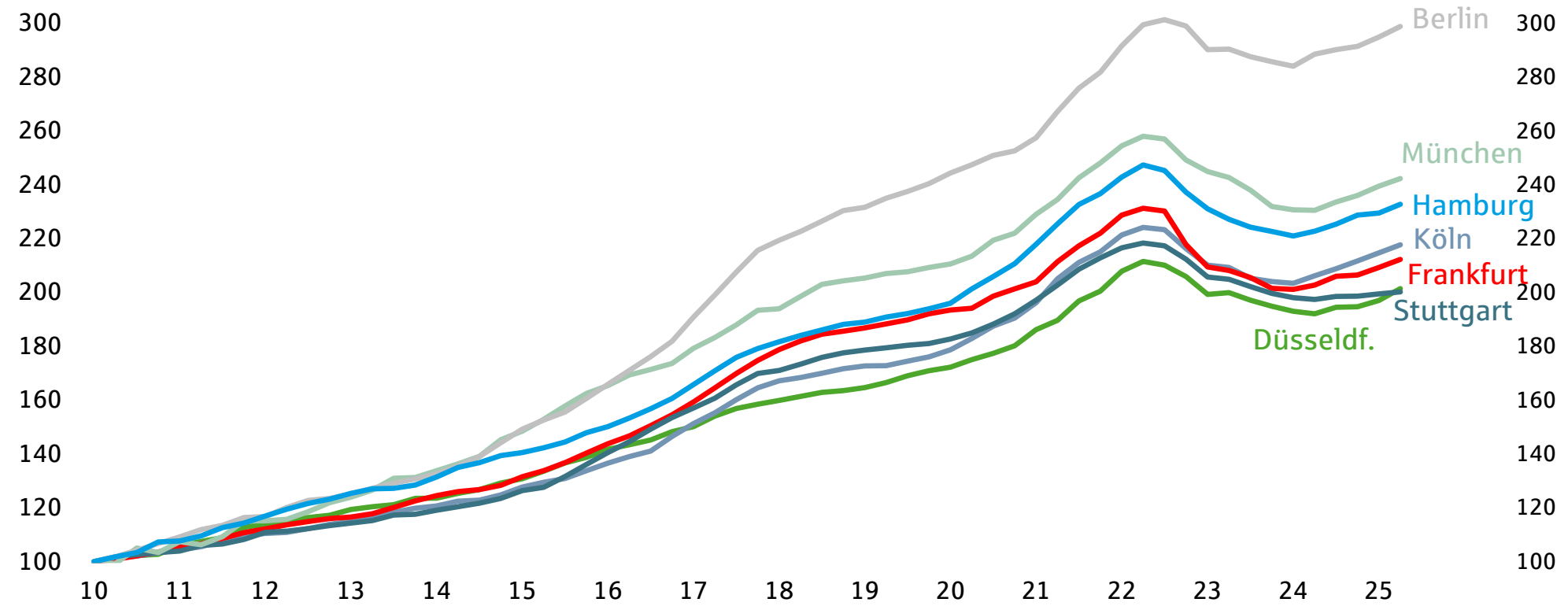
Bevölkerungswachstum sorgt für starke Wohnungsnachfrage in Großstädten



Quellen: Statistische Landesämter, Agentur für Arbeit, Helaba Research & Advisory

Hohe Wohnraumnachfrage in Metropolen führt zu deutlichen Preissteigerungen

Preisindex für Eigentumswohnungen, Q1 2010 = 100

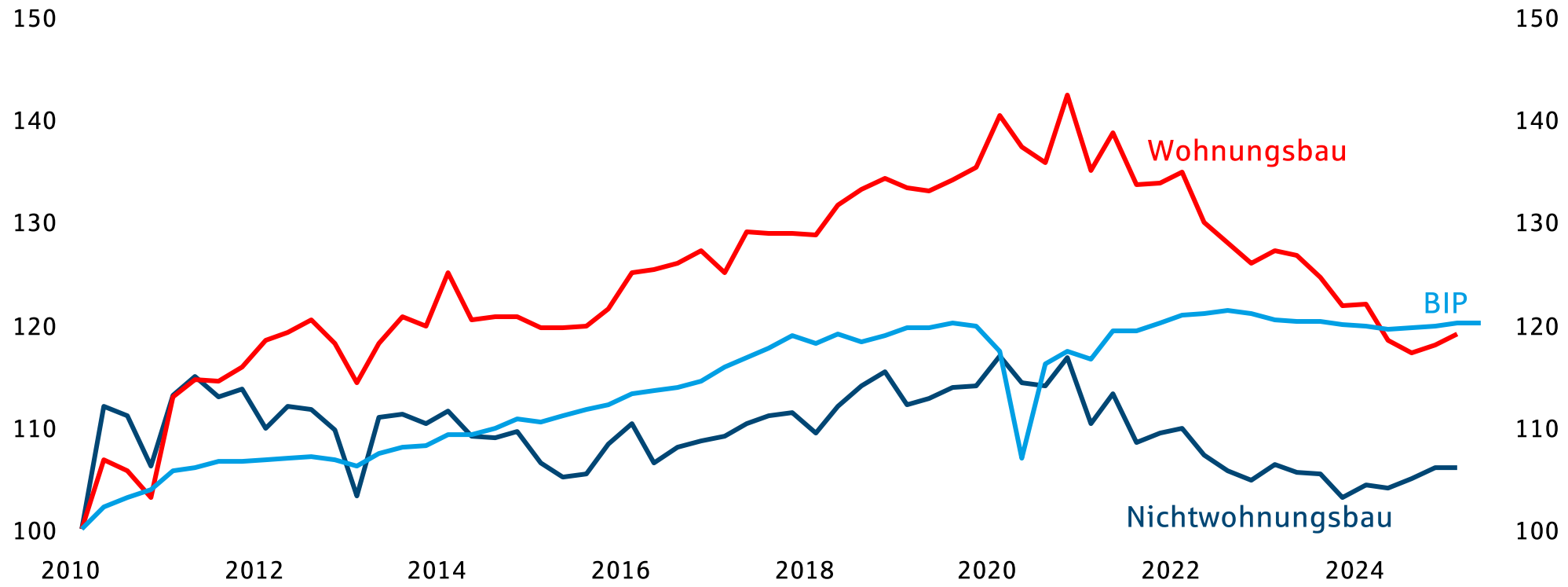


Quellen: vdp, Helaba Research & Advisory

Helaba

„Whatever it takes“: Bauinvestitionen werden durch Konjunkturprogramm zunehmen

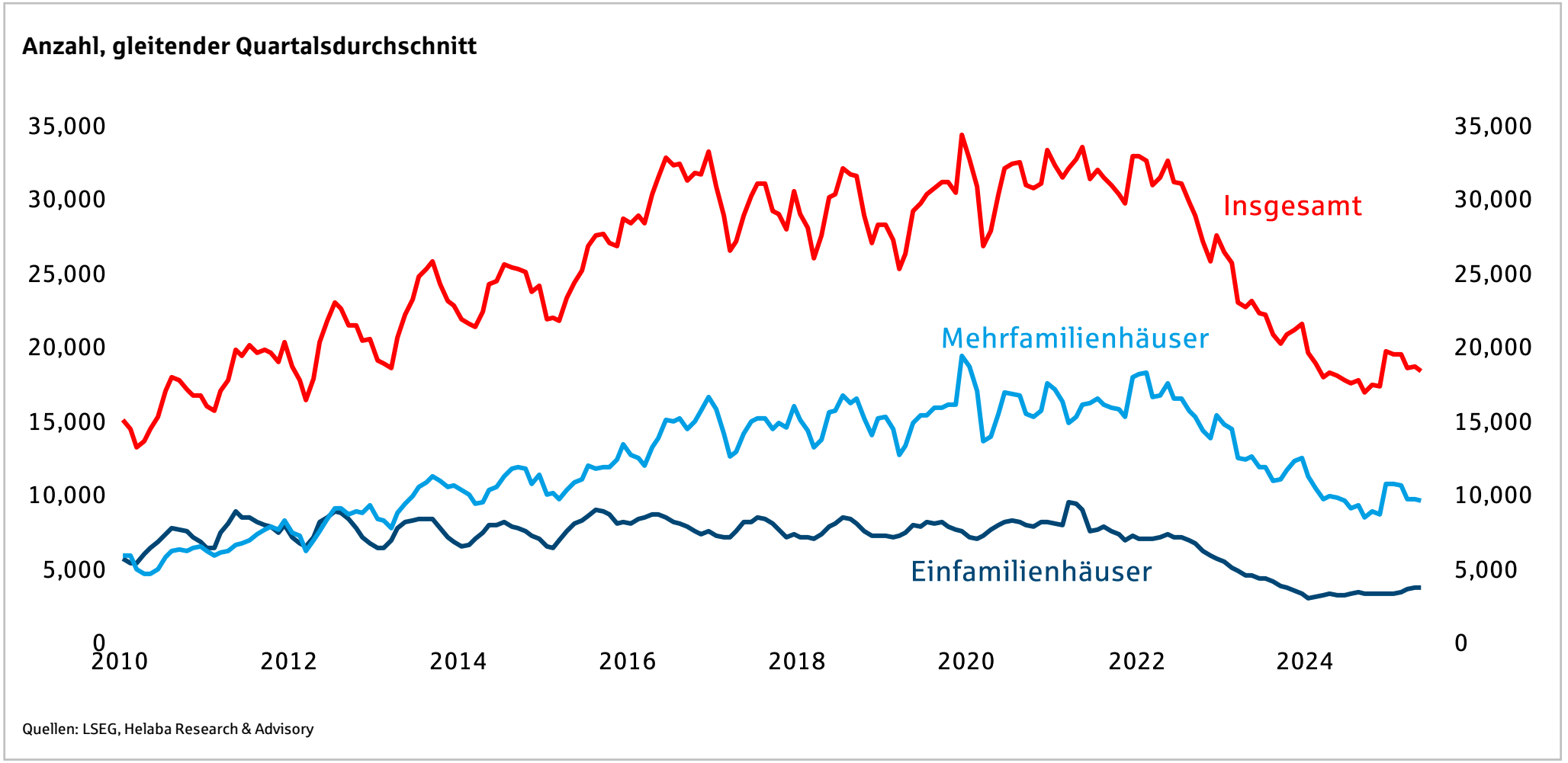
Bauinvestitionen und Bruttoinlandsprodukt Deutschland, real Q1 / 2010 = 100



Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Helaba

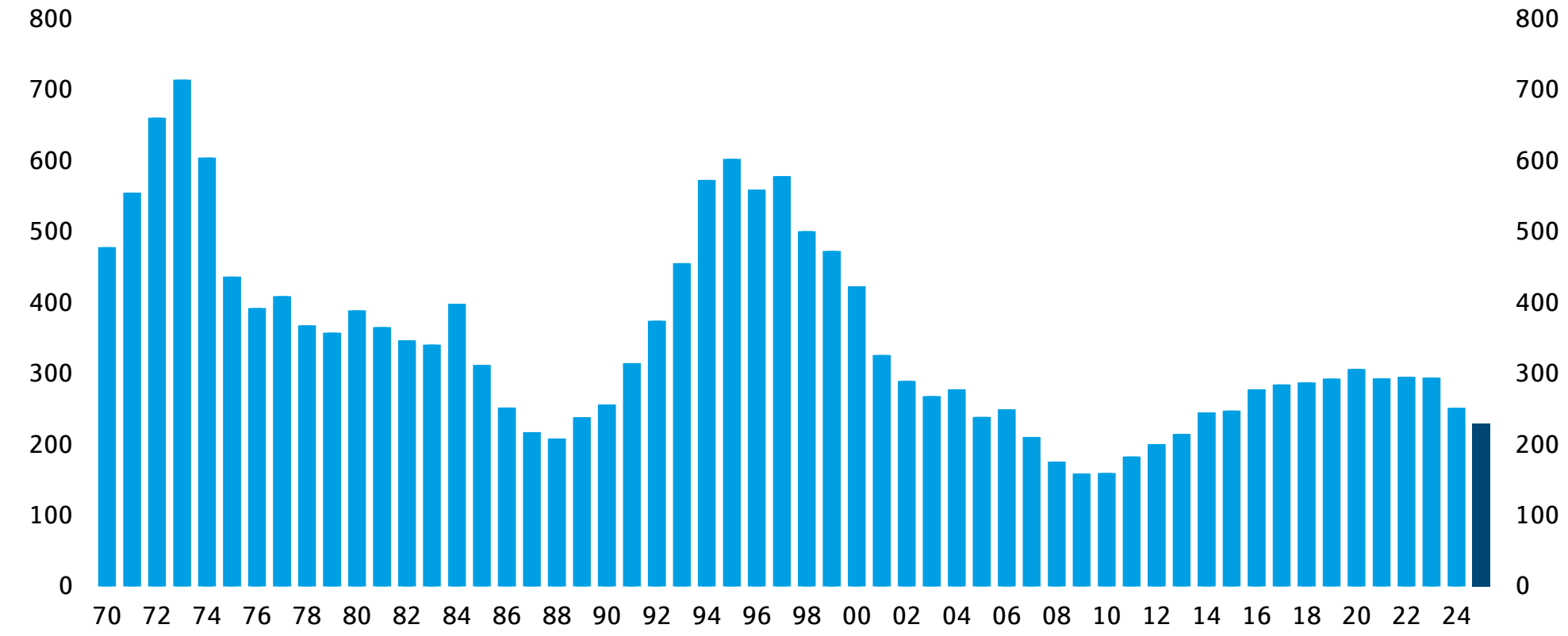
Wohnungsbaugenehmigungen zuletzt leicht verbessert



Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Wohnungsfertigstellungen sollten 2025 Tiefpunkt erreichen

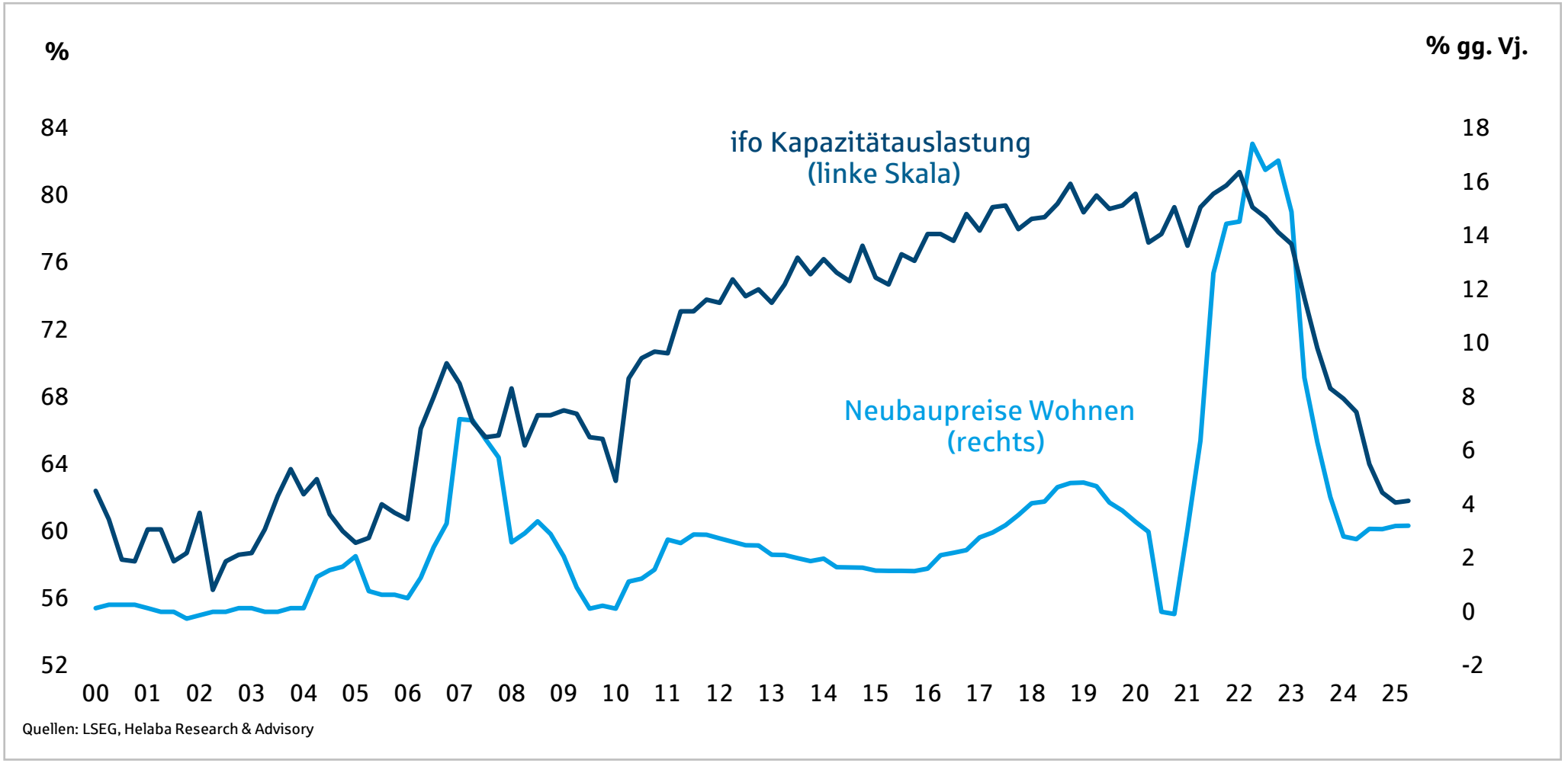
Wohnungsfertigstellungen in Deutschland*, Tausend



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

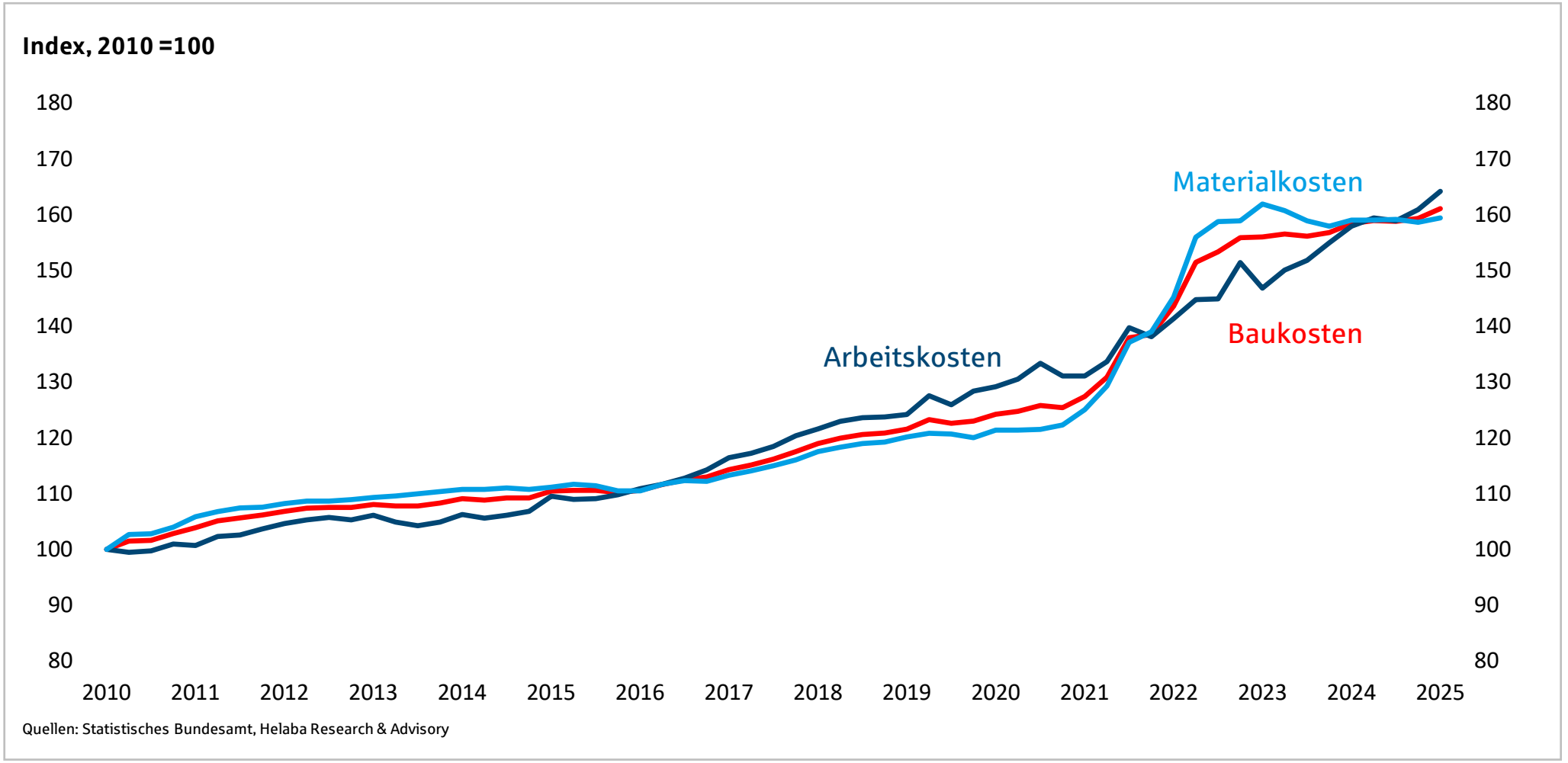
* bis 1992 Westdeutschland

Einbruch bei der Kapazitätsauslastung, Baupreisanstieg verlangsamt



Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

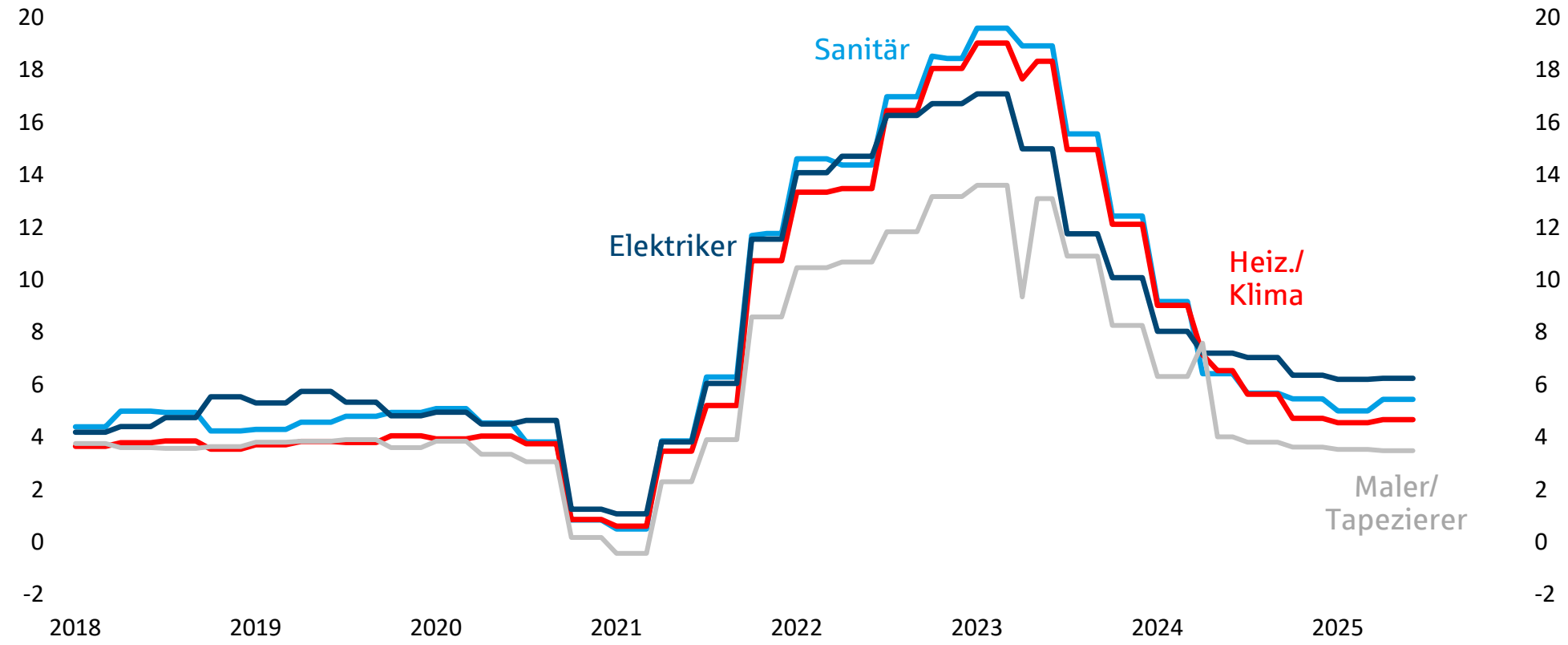
Bauen wird künftig wieder teurer: Infrastrukturinvestitionen treiben Preise



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

Handwerkerpreise steigen weiter überdurchschnittlich

Dienstleistungspreise für Handwerker, % gg. Vj.

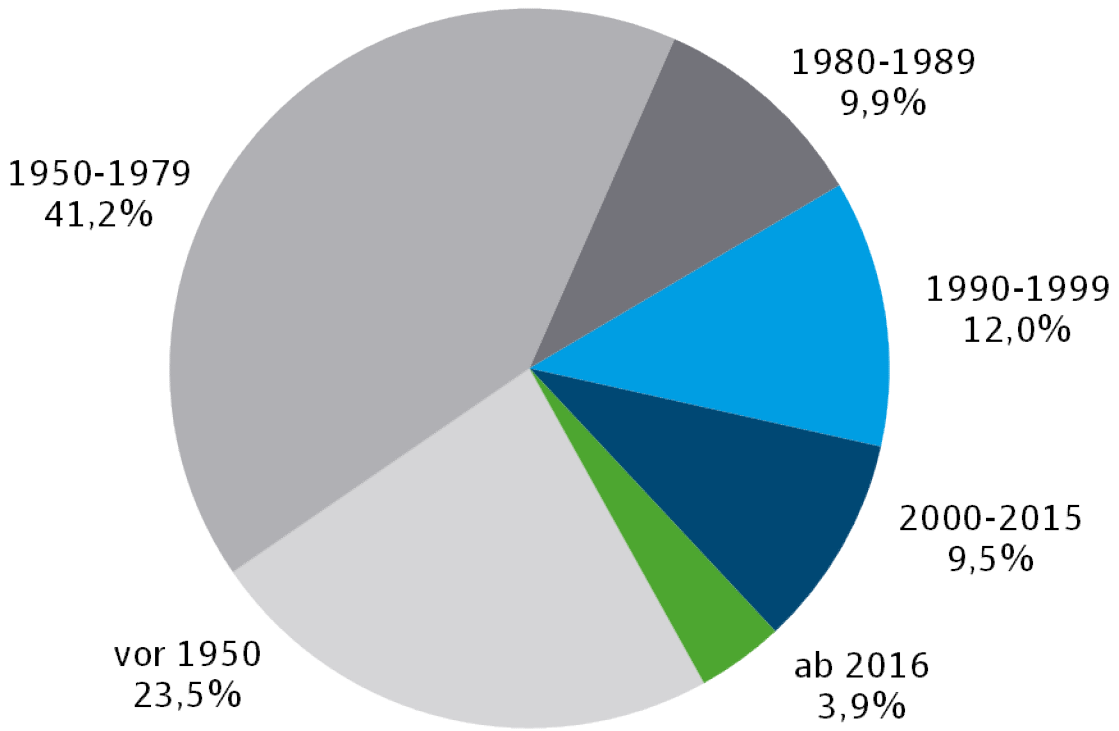


Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

Helaba

Klimaschutz: Alter Baubestand – da kommt was auf uns zu…

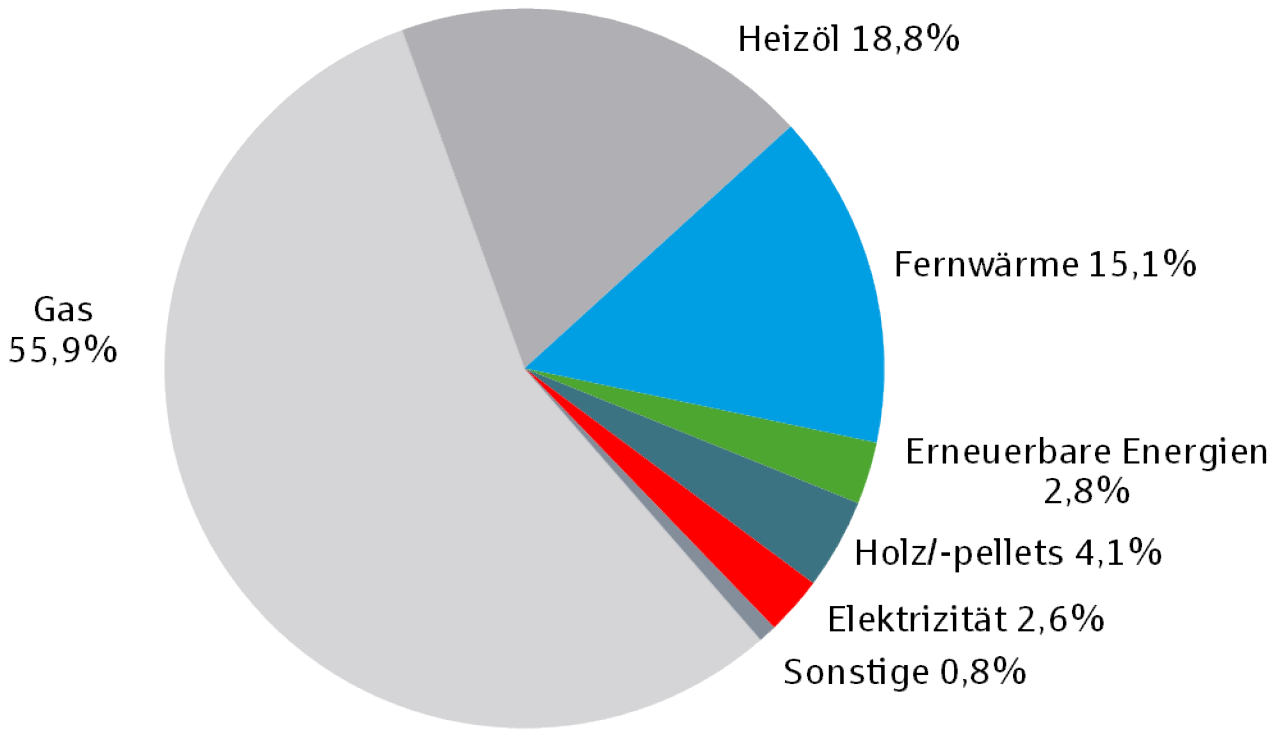
Wohnungsbestand nach Baujahr in Deutschland 2022, Anteil in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

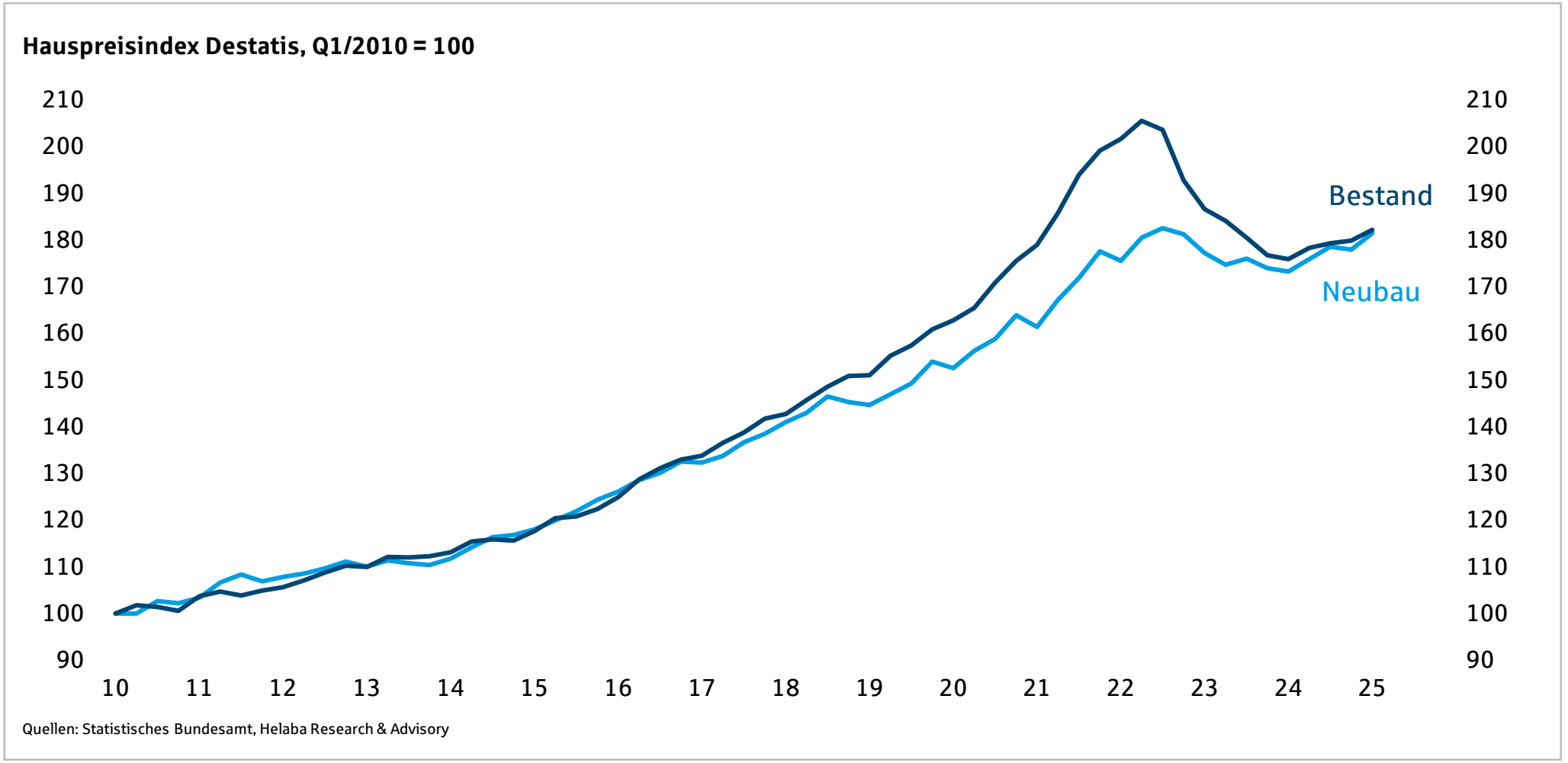
Mehr als 32 Mio. Wohnungen heizten 2022 noch mit Öl und Gas

Wohnungsbestand nach Energieart zur Beheizung in Deutschland 2022, Anteil in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

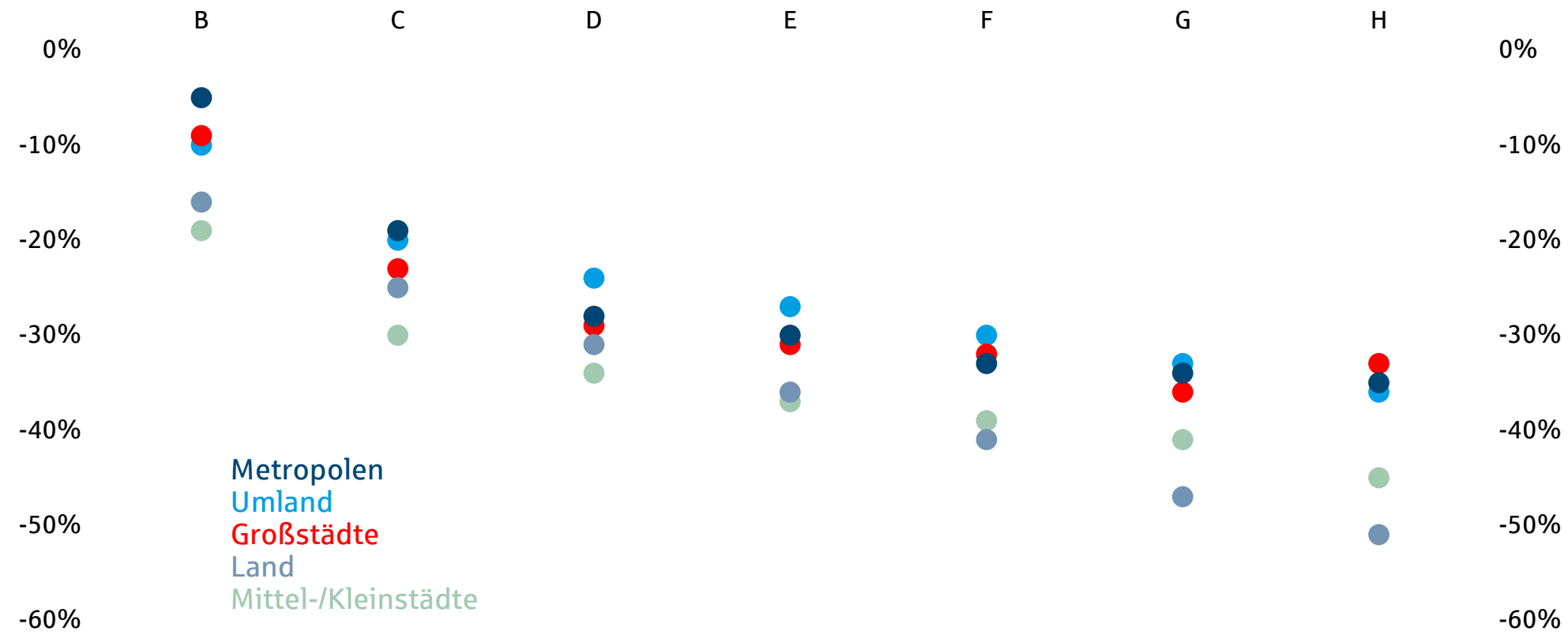
Preisentwicklung von Bestand und Neubau gleichen sich wieder an



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

Energetische Sanierung wird bereits eingepreist

Durchschnittliche Preisunterschiede nach Region je Energieeffizienzklasse relativ zu Klasse A*



* Stand Juni 2023
Quellen: Immo Scout24, Helaba Research & Advisory

Ansprechpartner



Paul Richter
Senior Economist
Immobilienanalyse

Helaba Research & Advisory

Tel.: 069 / 91 32-79 58
paul.richter@helaba.de

Redaktion: Dr. Stefan Mitropoulos

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.

Helaba

Neue Mainzer Straße 52 – 58
60311 Frankfurt am Main
T +49 69 / 91 32-01
F +49 69 / 29 15-17

Bonifaciusstraße 16
99084 Erfurt
T +49 3 61 / 2 17-71 00
F +49 3 61 / 2 17-71 01

www.helaba.com