Im Fokus: Deutscher Wohnungsmarkt

Paul Richter | Helaba Research & Advisory
10. November 2025



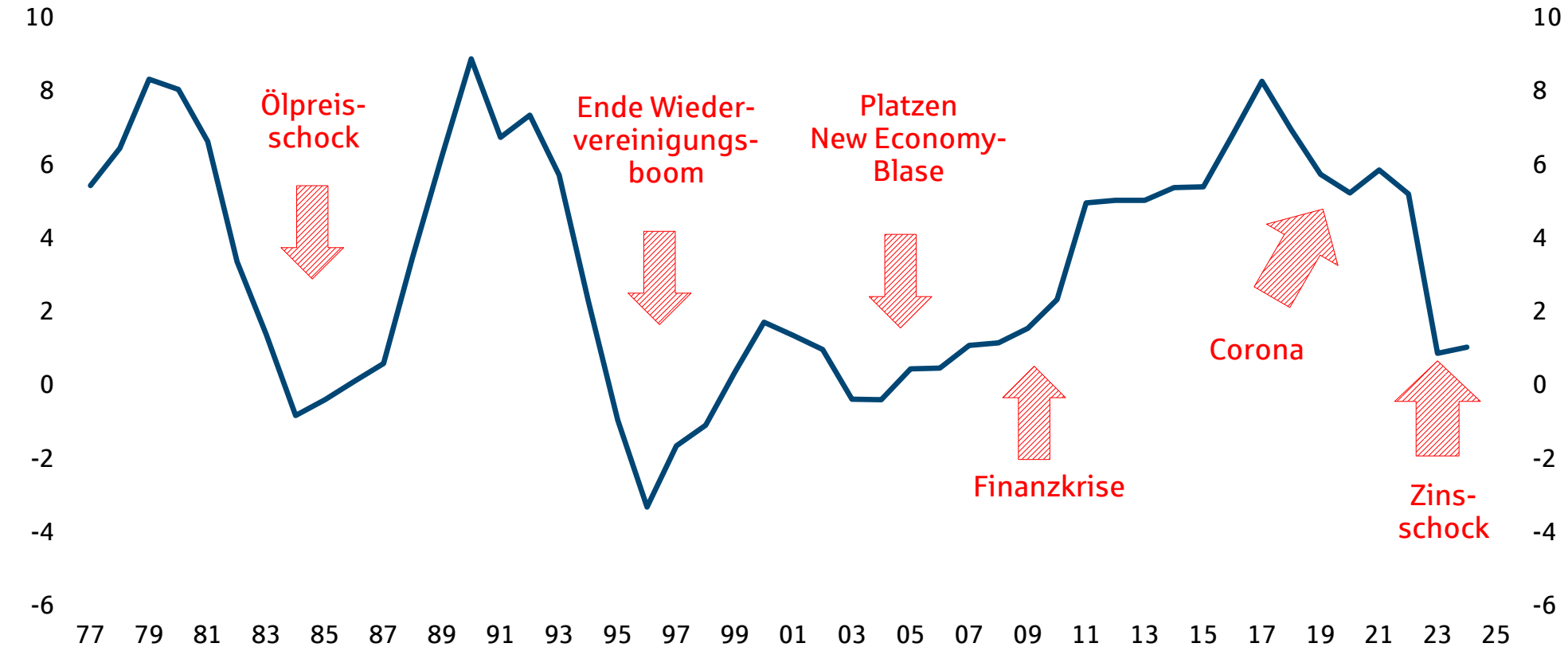
Werte, die bewegen.

Überblick

- Preissteigerungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt setzen sich fort
- Mieten und Preise bei Mehrfamilienhäusern legen weiterhin kräftig zu
- Urbanisierung und Bevölkerungswachstum verstärken Wohnungsknappheit in Metropolen
- Finanzierungszinsen bleiben trotz Leitzinssenkungen weiter auf erhöhtem Niveau
- Erschwinglichkeit von Wohneigentum verbessert sich durch ein höheres Zinsniveau, geringere Reallohnzuwächse und wieder steigende Kaufpreise im neuen Jahr nicht weiter
- Tiefpunkt der Wohnungsfertigstellungen sollte 2026 erreicht werden - geringe Wohnungsbaugenehmigungen und Auftragseingänge sprechen nur für leichten Anstieg 2027
- Wohnungsbauinvestitionen erfahren ab 2026 durch das Sondervermögen zusätzliche Impulse
- Baupreise werden durch Infrastrukturinvestitionen und verstärkte öffentliche Nachfrage künftig kräftiger steigen
- Herausforderung Klimaschutz: Energetische Sanierung im Bestand eingepreist

Ein neuer Zyklus beginnt am deutschen Immobilienmarkt

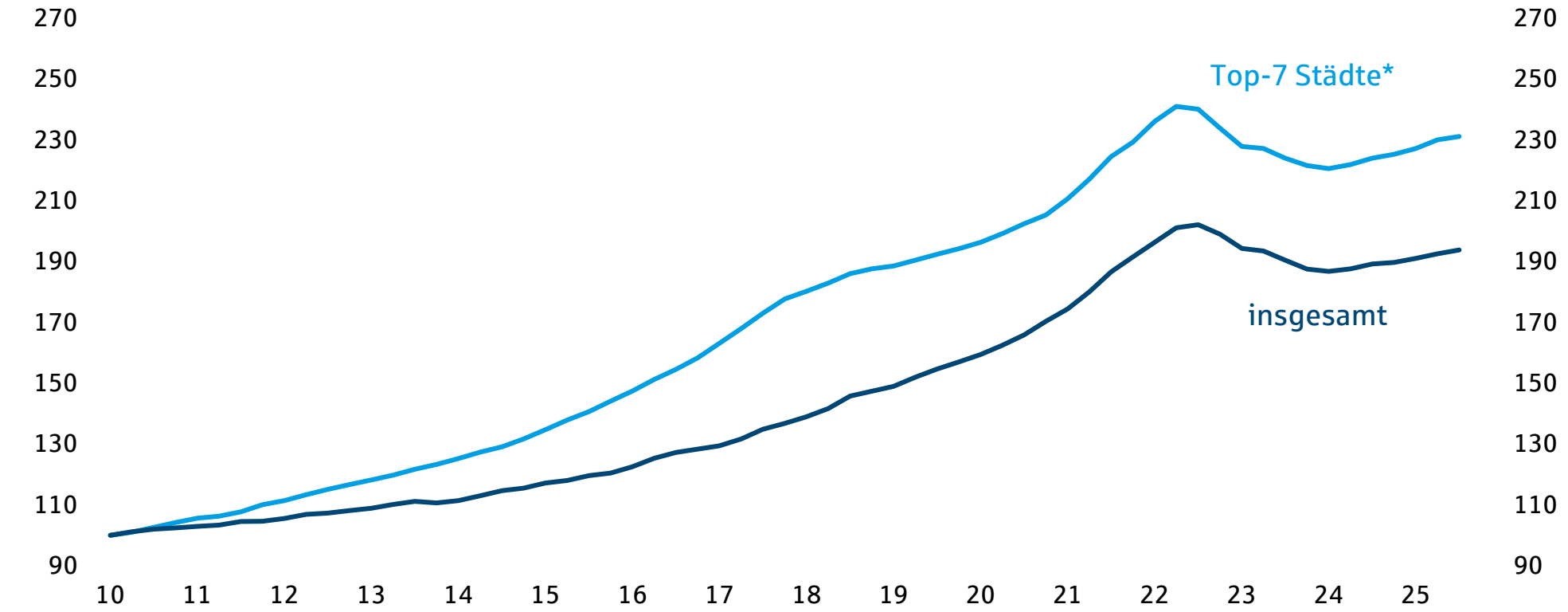
BulwienGesa Wohnimmobilienindex Deutschland, % gg. Vj.



Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Anstieg der Wohnimmobilienpreise verfestigt sich

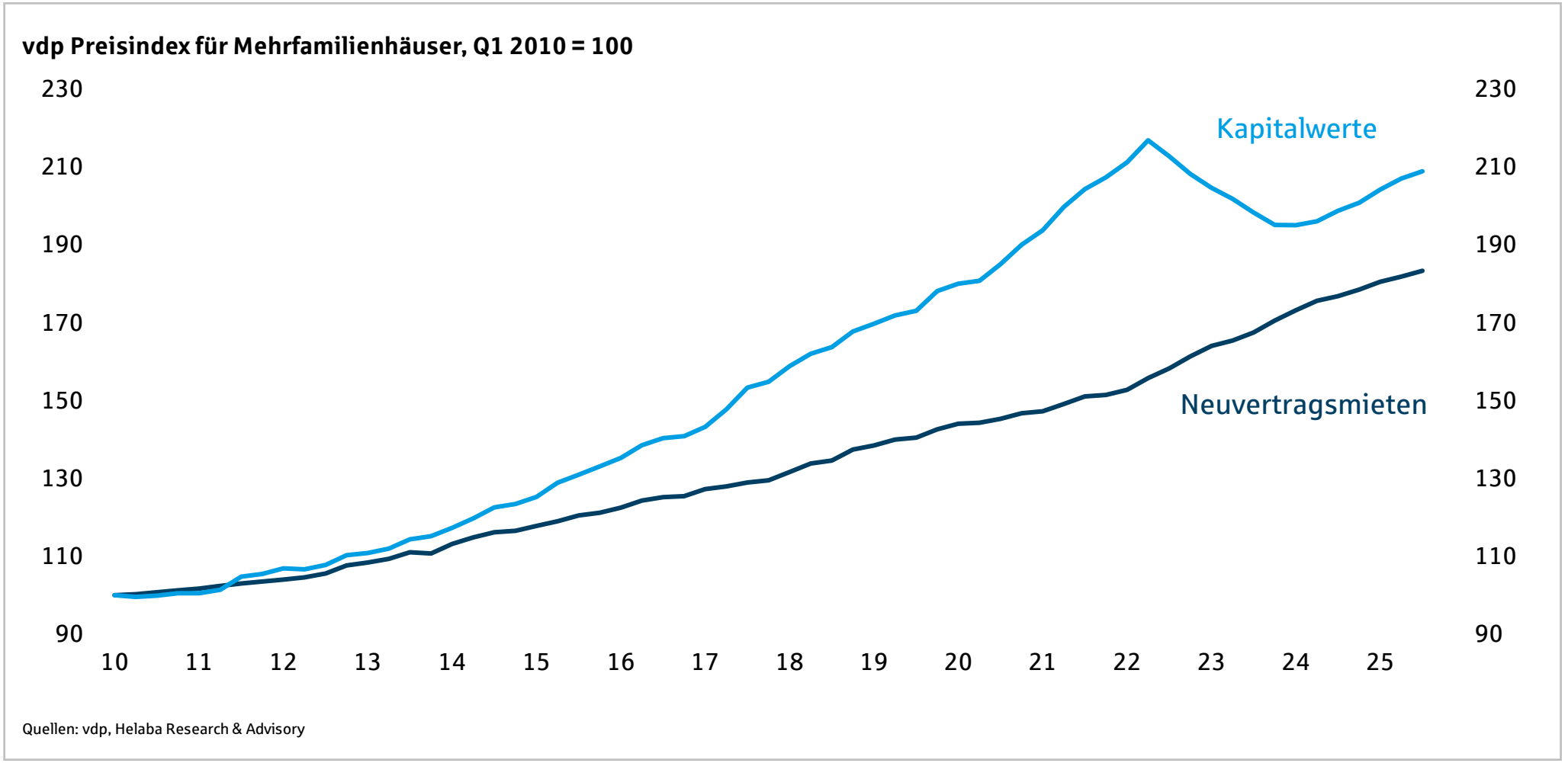
vdp Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland, Q1 2010 = 100



Quellen: vdp, Helaba Research & Advisory

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

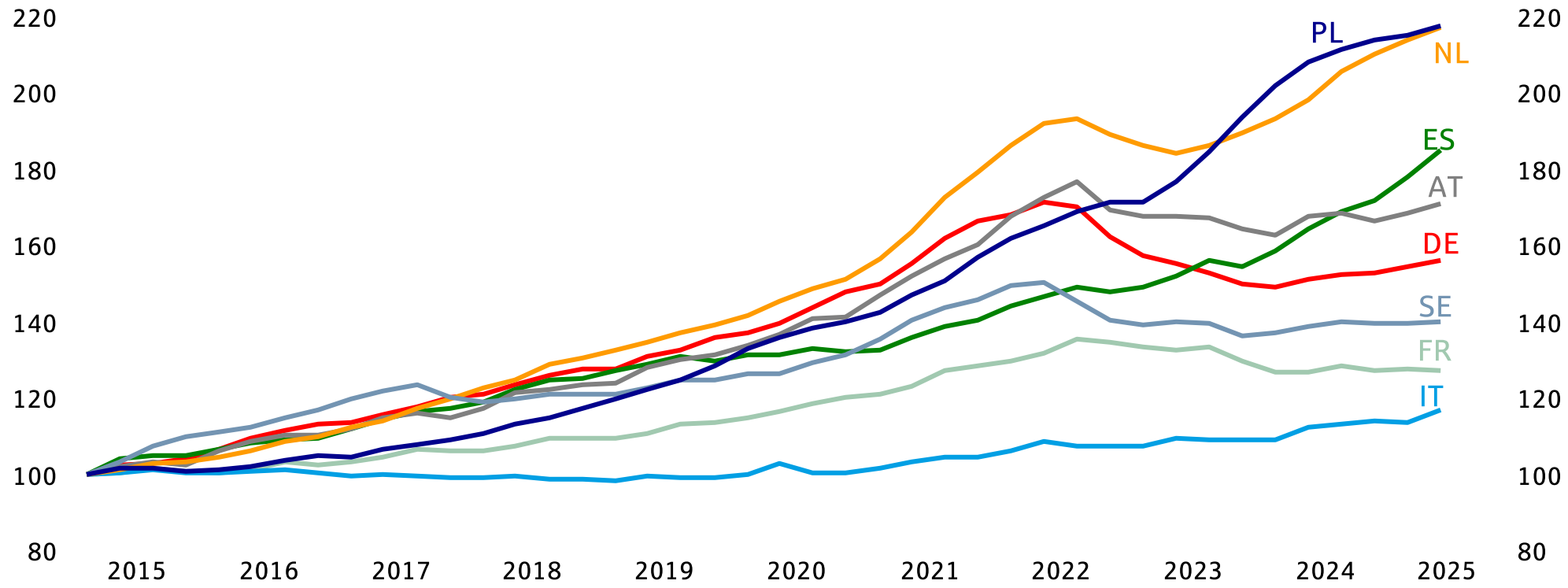
Mehrfamilienhäuser: Mieten und Preise steigen immer weiter



Quellen: vdp, Helaba Research & Advisory

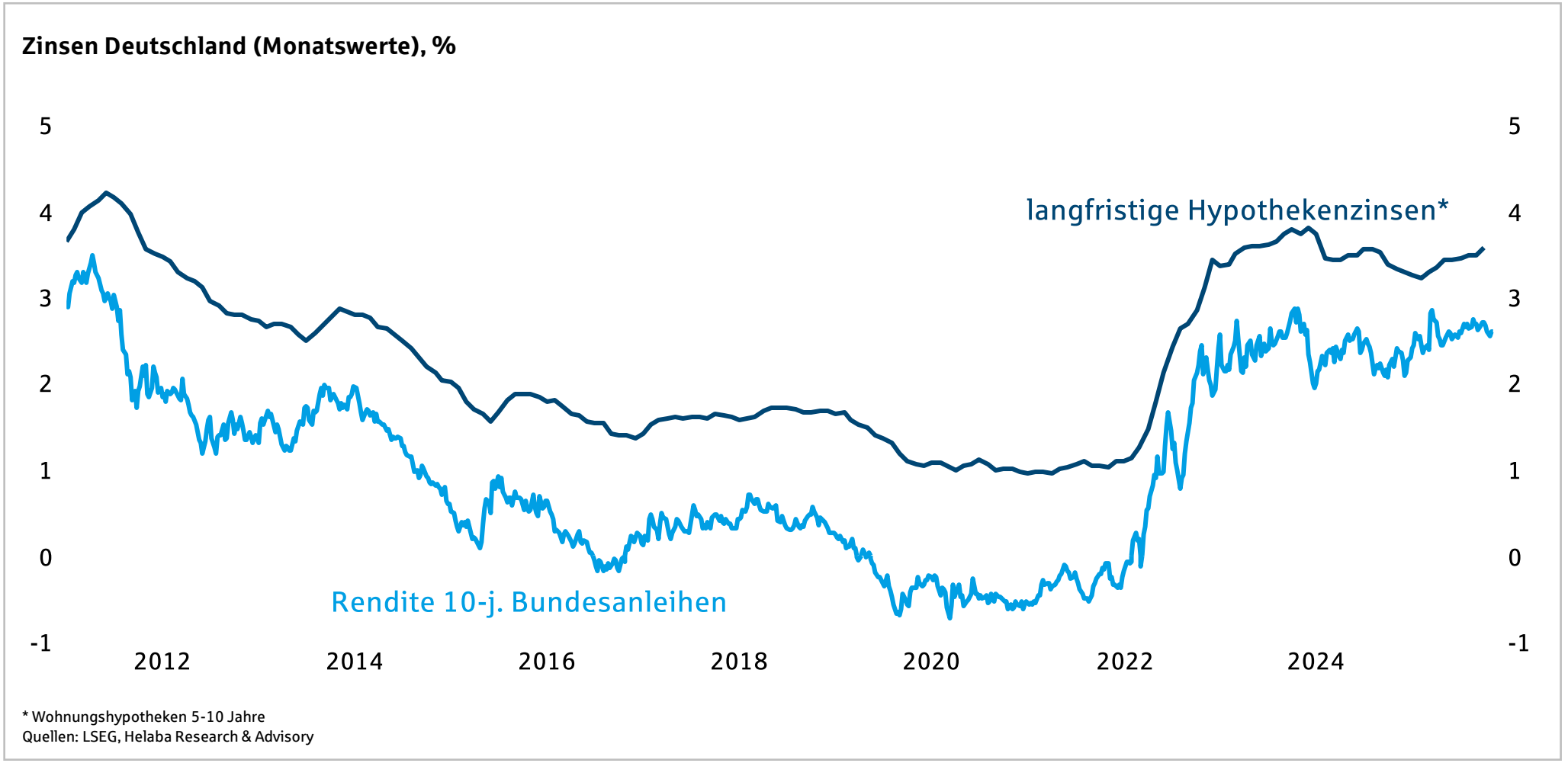
In fast allen europäischen Ländern nehmen die Hauspreise wieder zu

Eurostat Hauspreisindex, Q1 2015 = 100



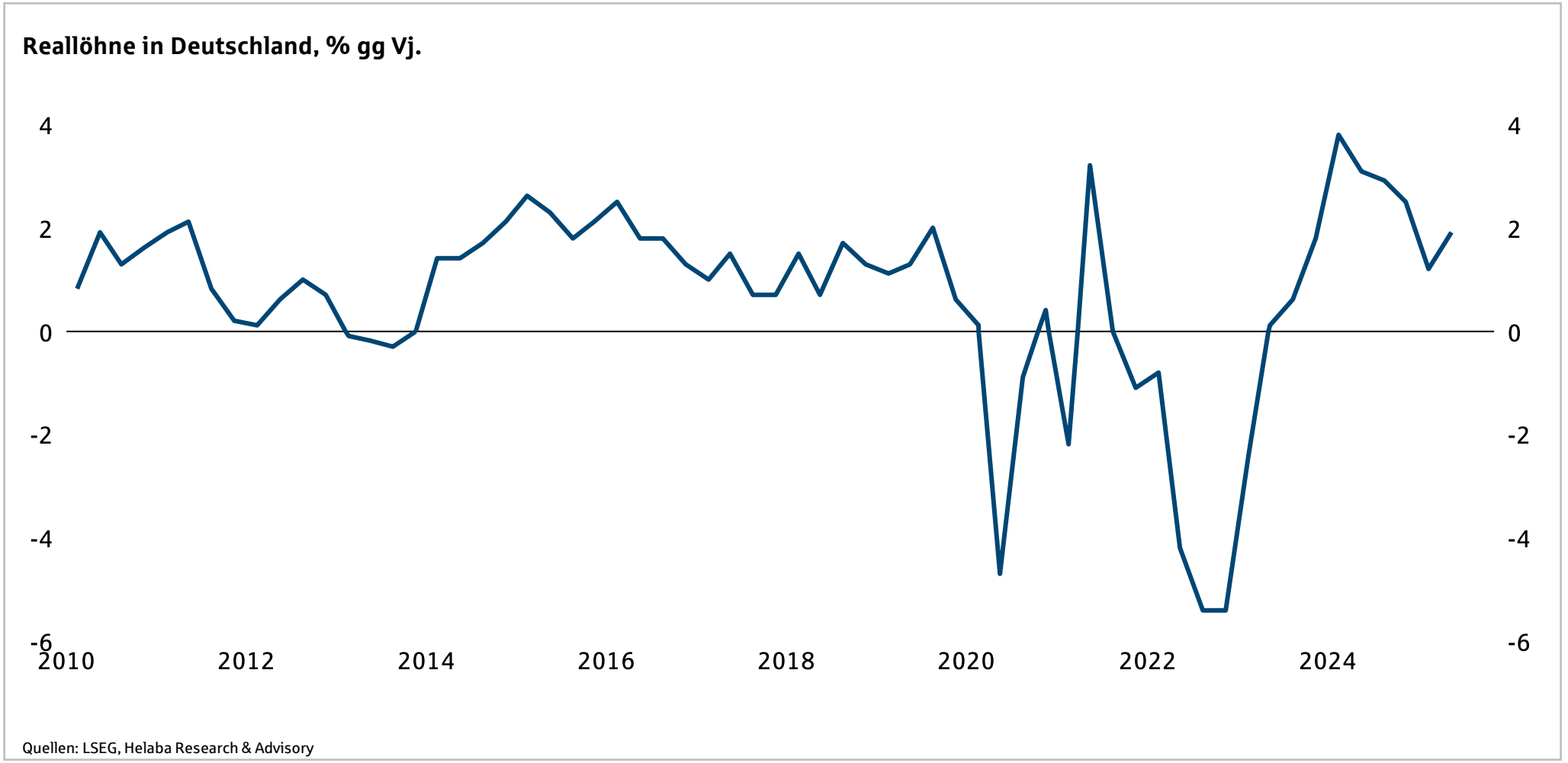
Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Finanzierungszinsen trotz Leitzinssenkungen erhöht



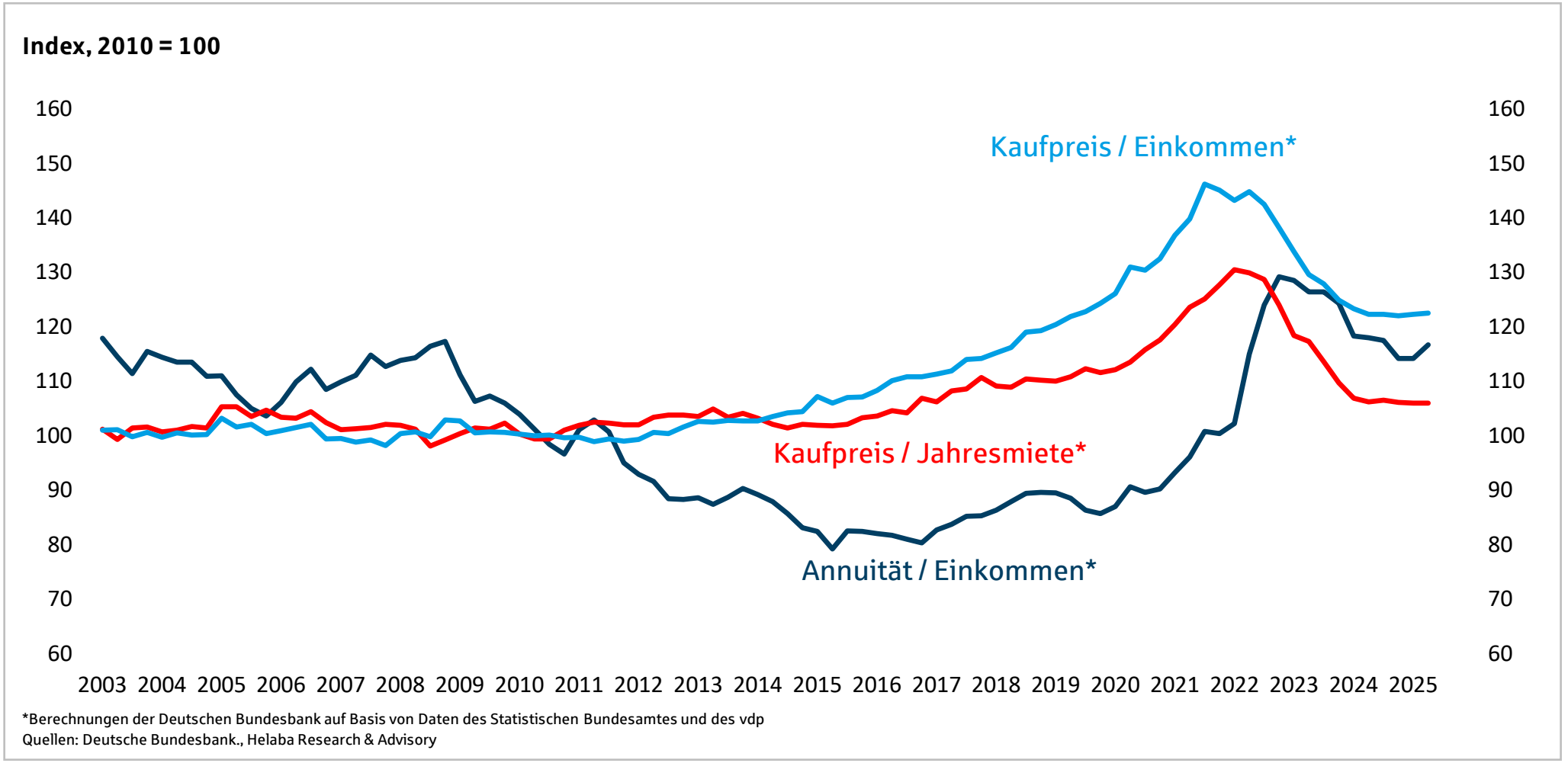
* Wohnungshypotheken 5-10 Jahre
Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Steigende Reallöhne stärken die Nachfrage von Wohnimmobilien



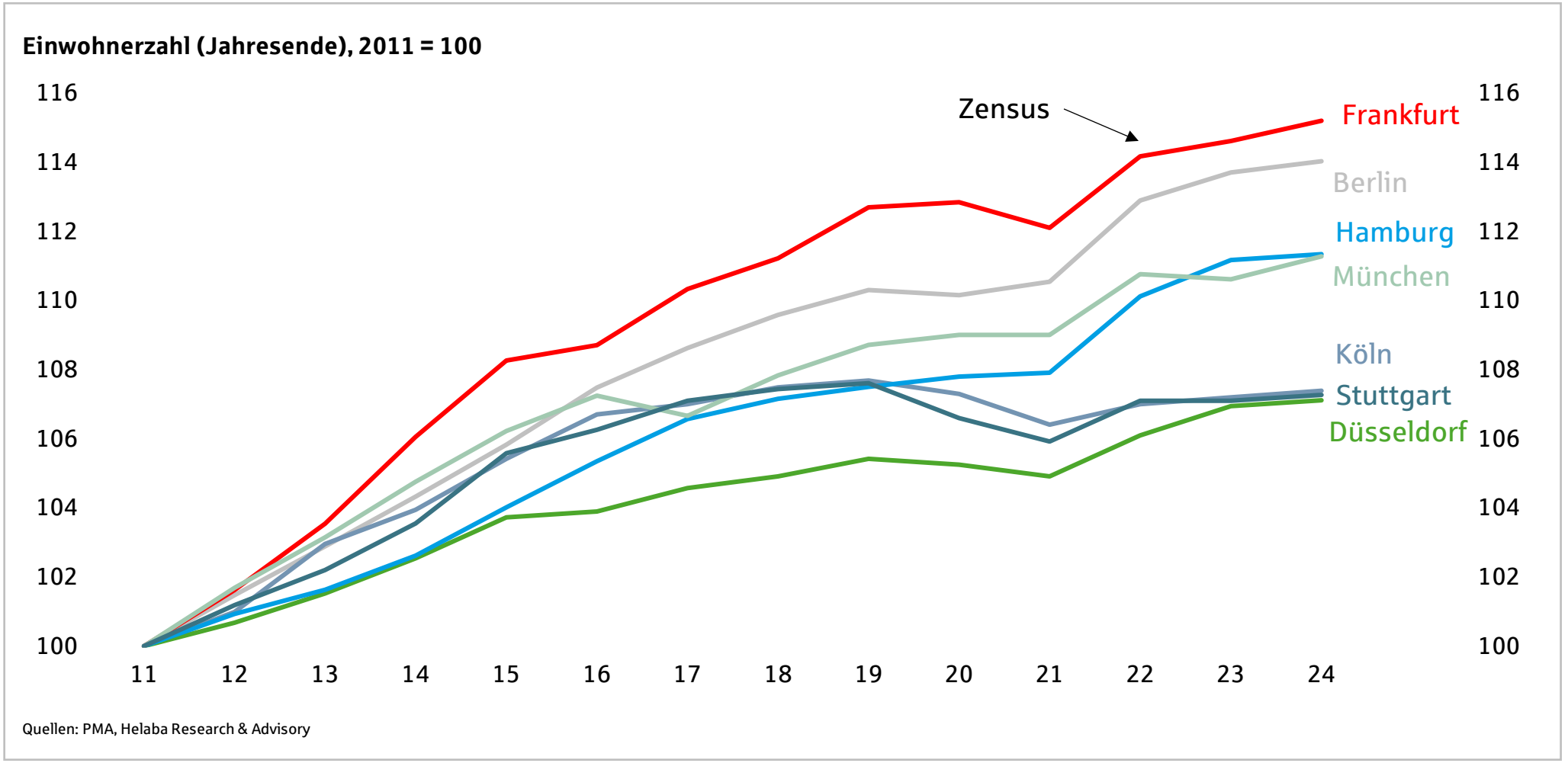
Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Erschwinglichkeit von Wohneigentum wird sich vorerst nicht weiter verbessern



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

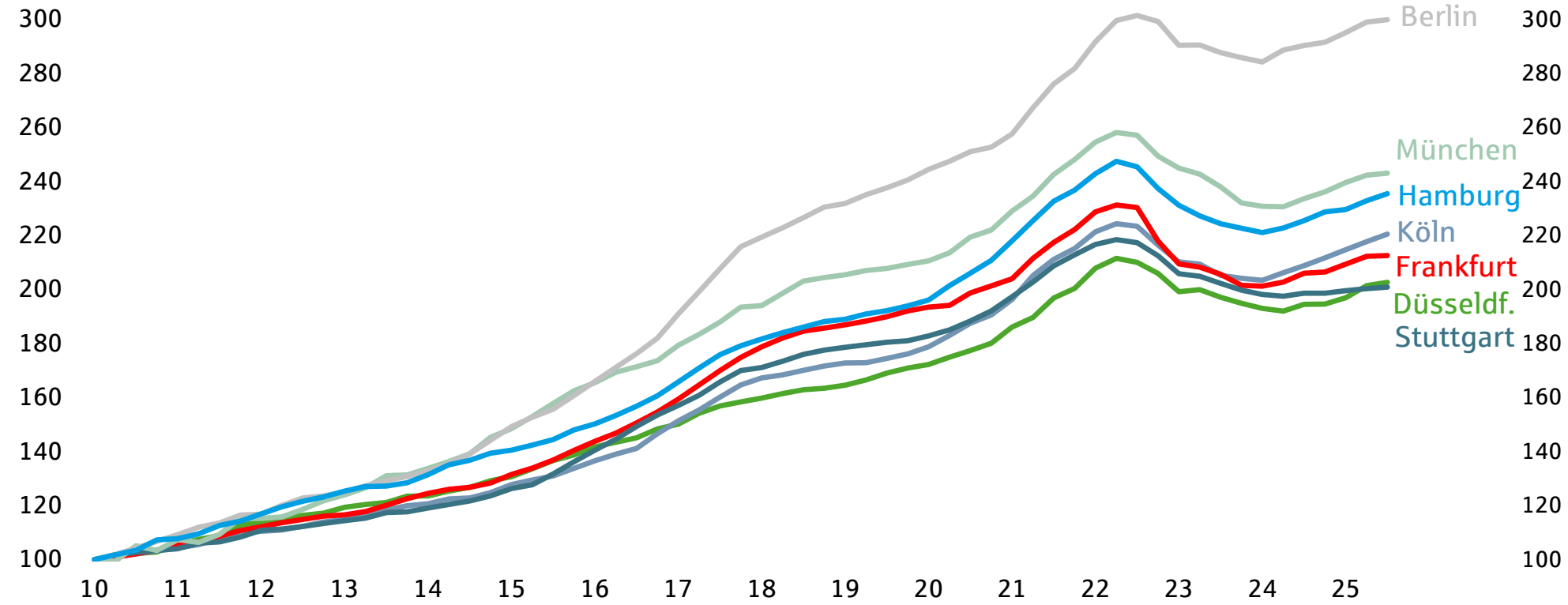
Urbanisierung verstärkt Nachfrage in Großstädten



Quellen: PMA, Helaba Research & Advisory

Hohe Wohnraumnachfrage in Metropolen sorgt für deutliche Preissteigerungen

Preisindex für Eigentumswohnungen, Q1 2010 = 100

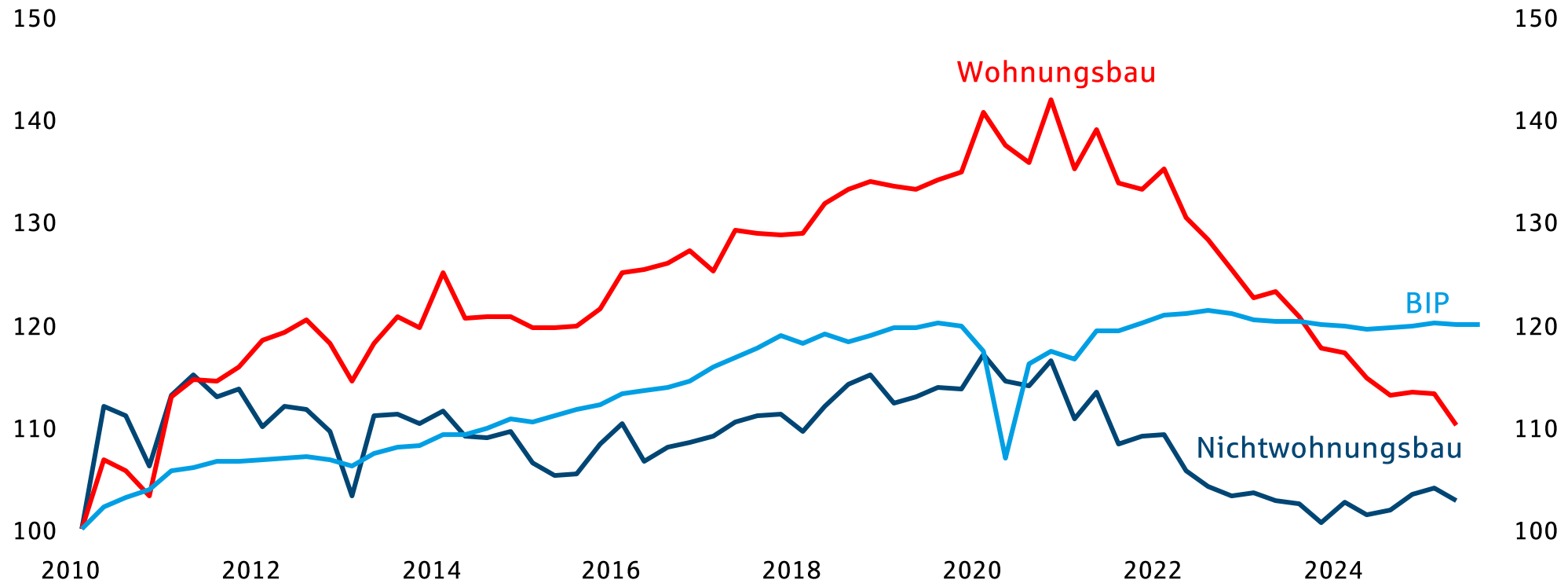


Quellen: vdp, Helaba Research & Advisory

Helaba

„Whatever it takes“: Bauinvestitionen werden durch Konjunkturprogramm zunehmen

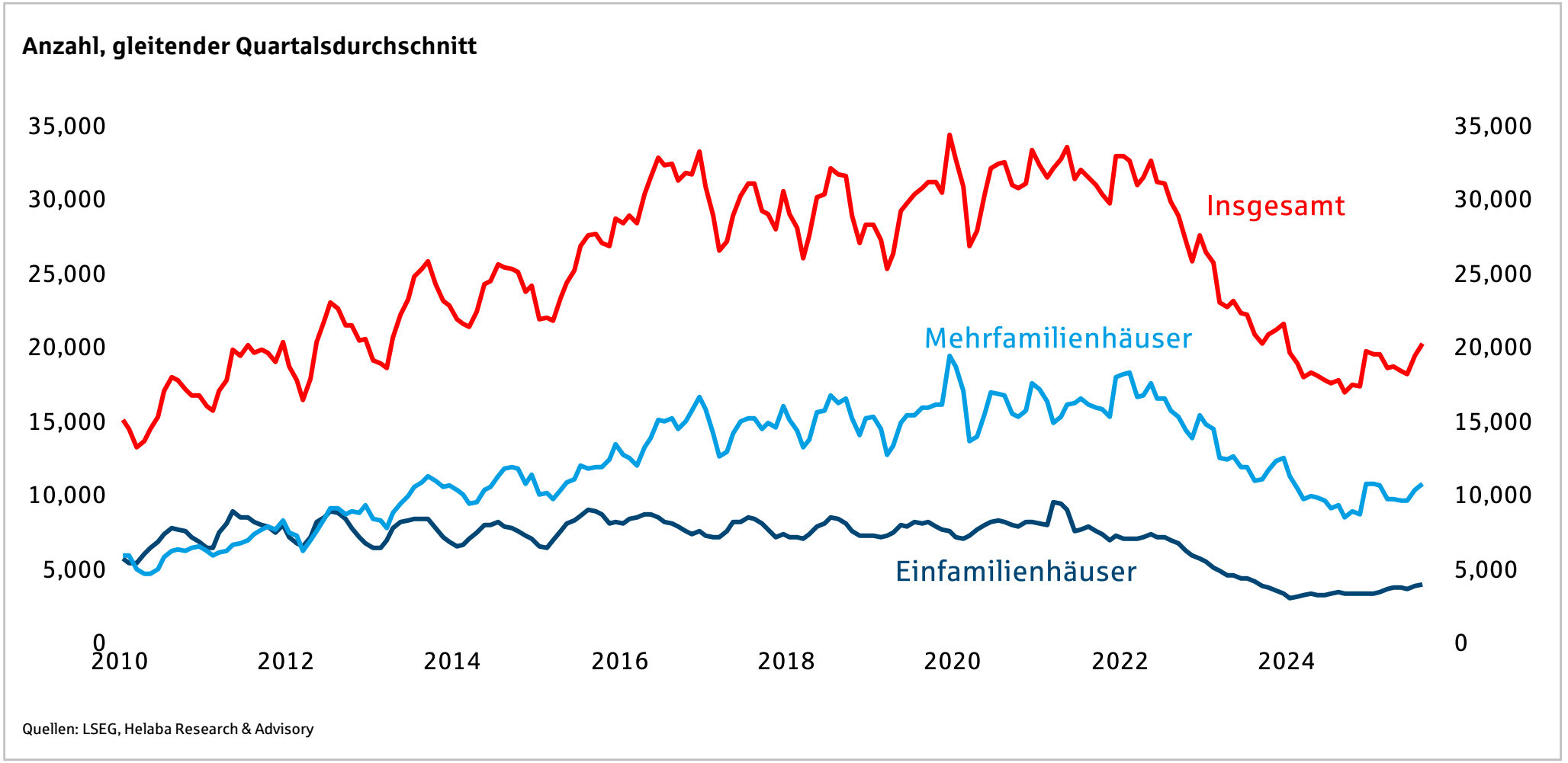
Bauinvestitionen und Bruttoinlandsprodukt Deutschland, real Q1 / 2010 = 100



Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Helaba

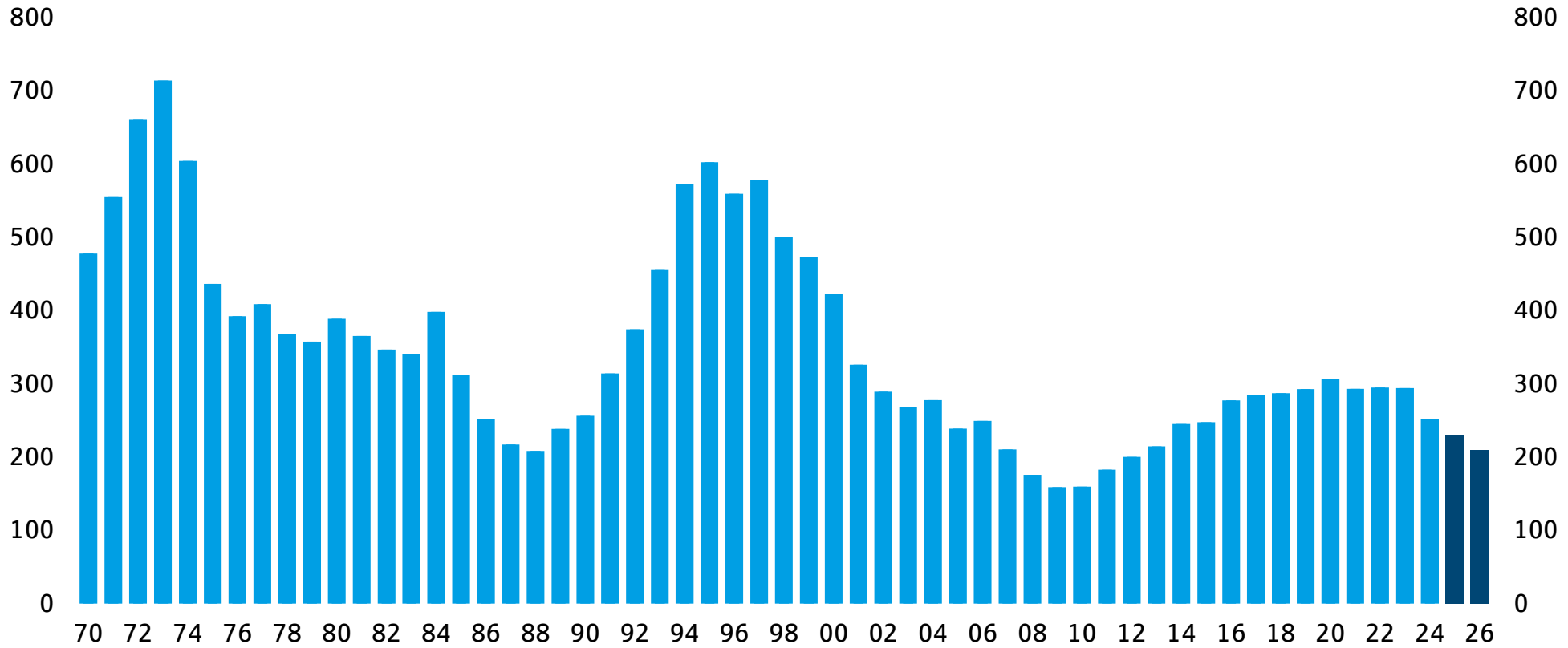
Wohnungsbaugenehmigungen zuletzt leicht verbessert



Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Tiefstand bei Wohnungsfertigstellungen vermutlich erst 2026...

Wohnungsfertigstellungen in Deutschland*, 1.000 Einheiten

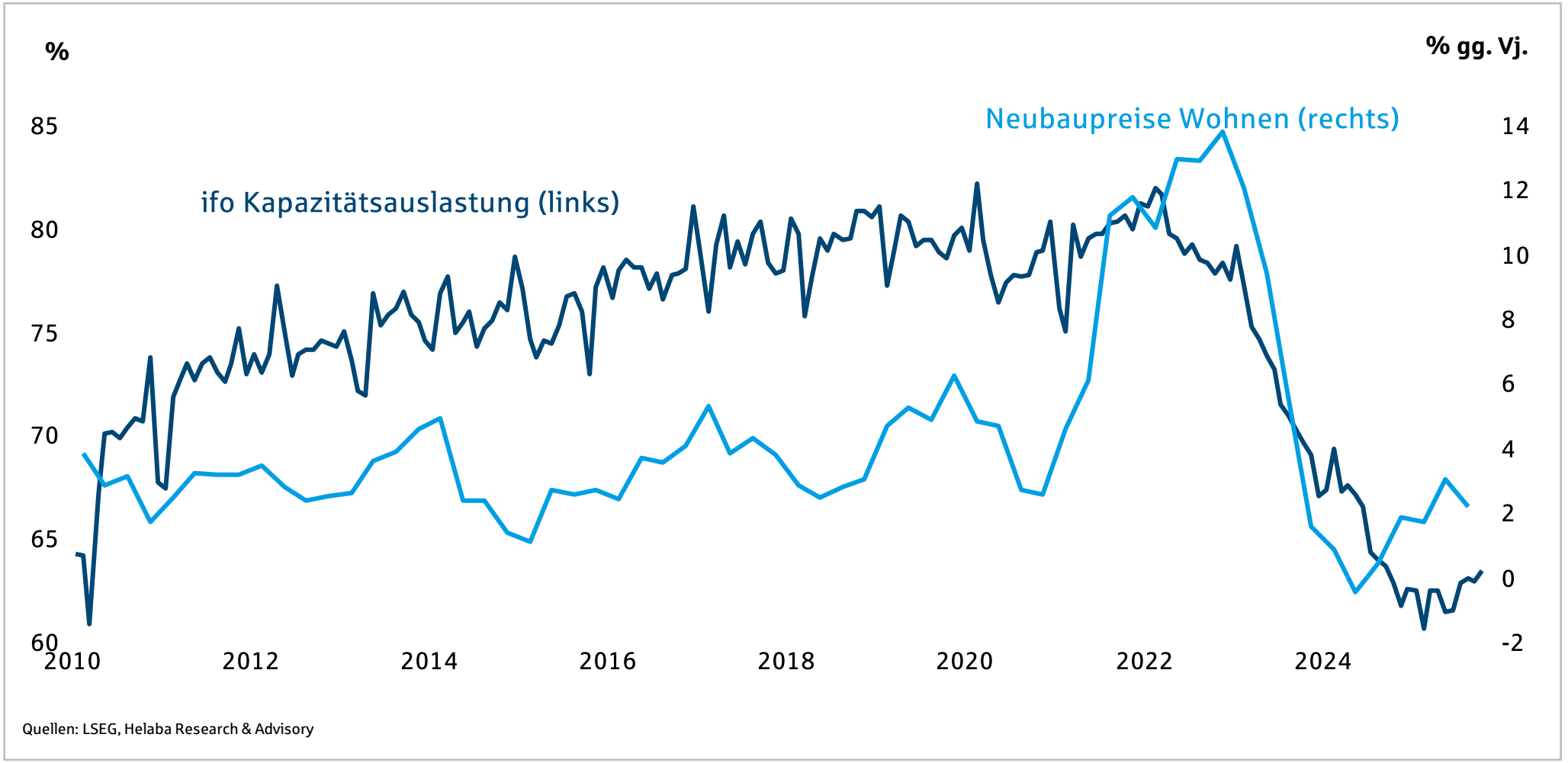


Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

*vor 1993: Westdeutschland

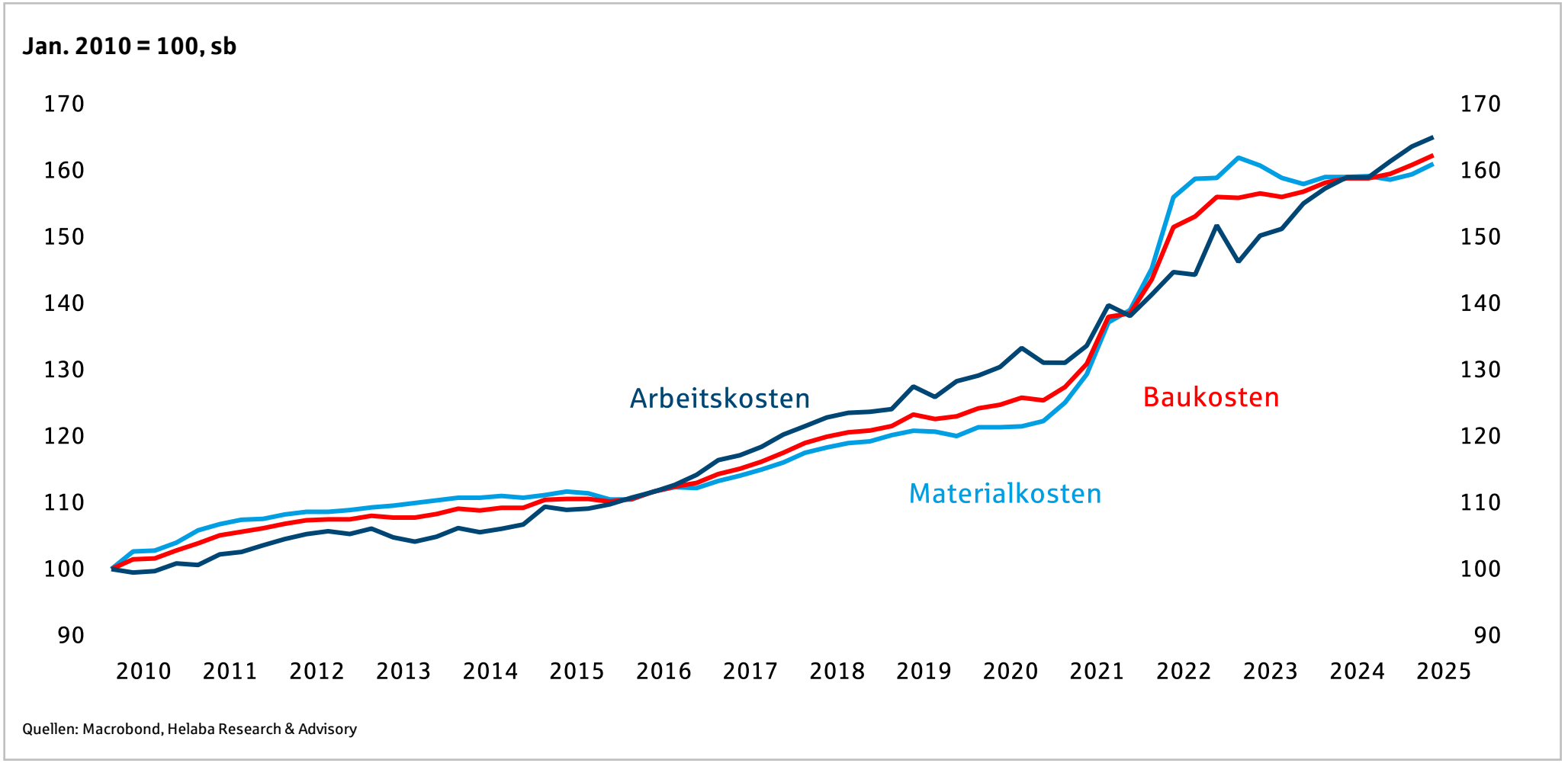
Helaba

Einbruch bei der Kapazitätsauslastung, Baupreisanstieg verlangsamt



Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

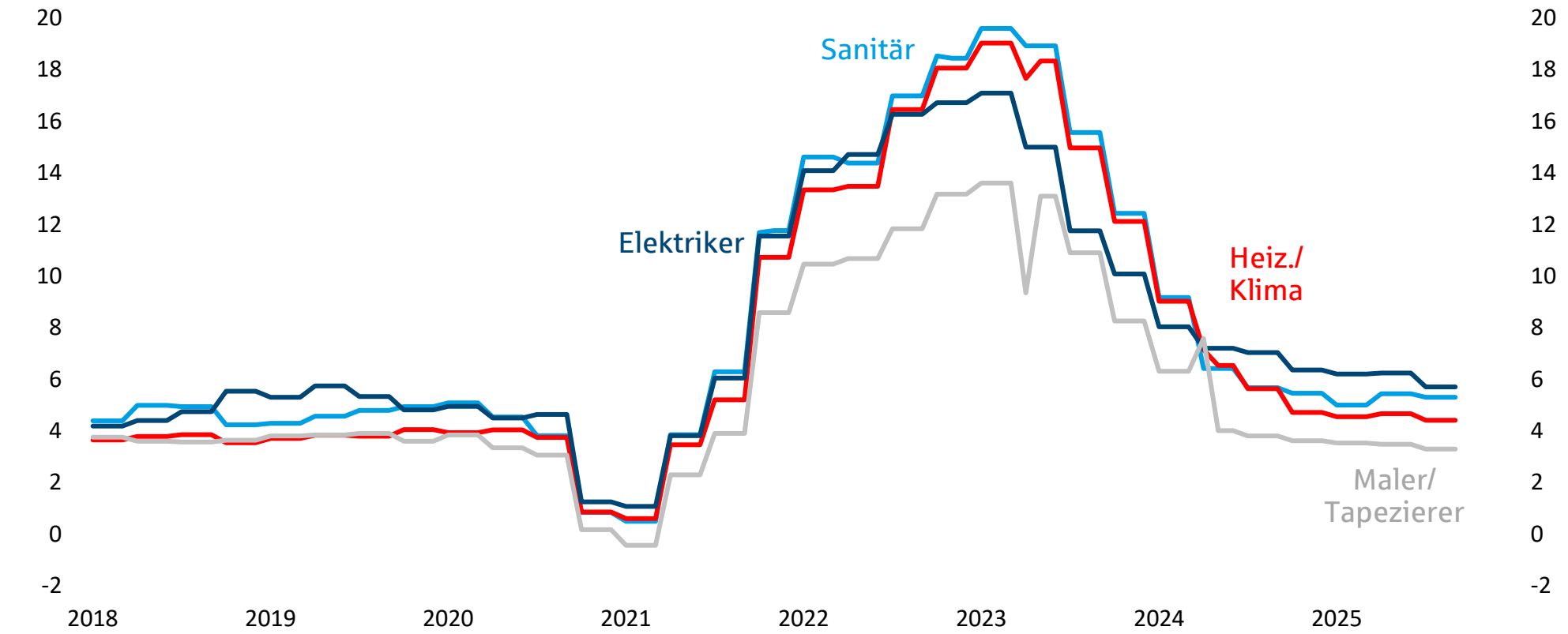
Bauen wird künftig noch teurer: Infrastrukturinvestitionen treiben Preise



Quellen: Macrobond, Helaba Research & Advisory

Handwerkerpreise steigen weiter deutlich, aber weniger stark

Dienstleistungspreise für Handwerker, % gg. Vj.

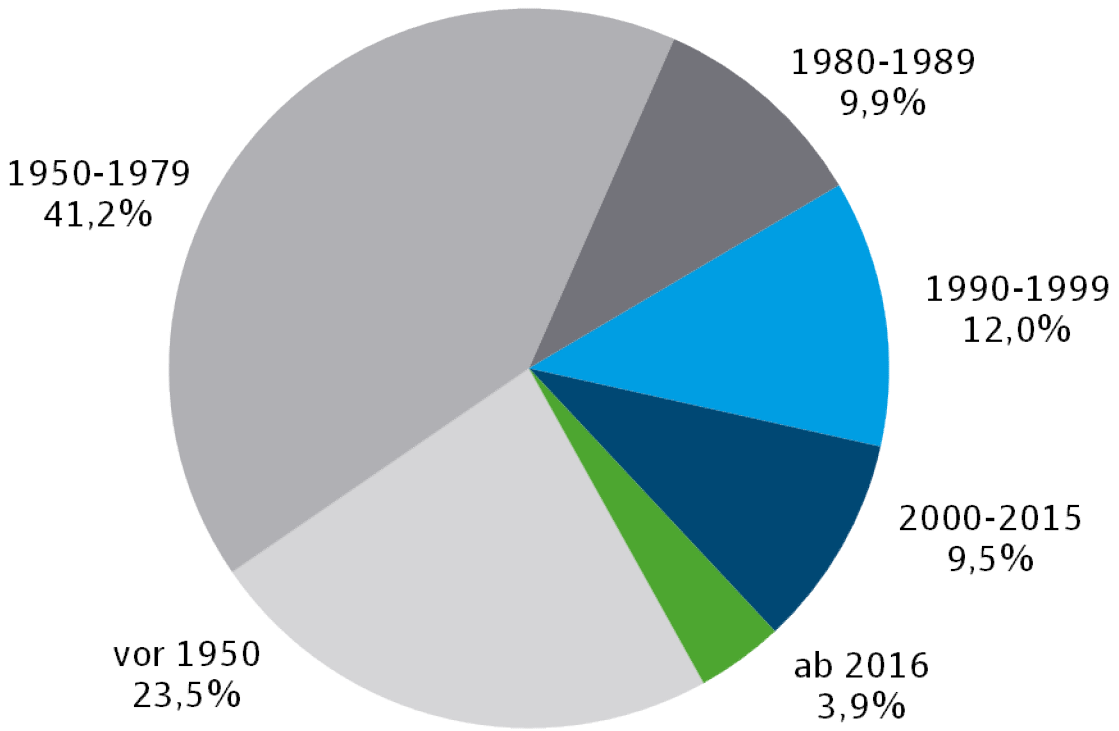


Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

Helaba

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

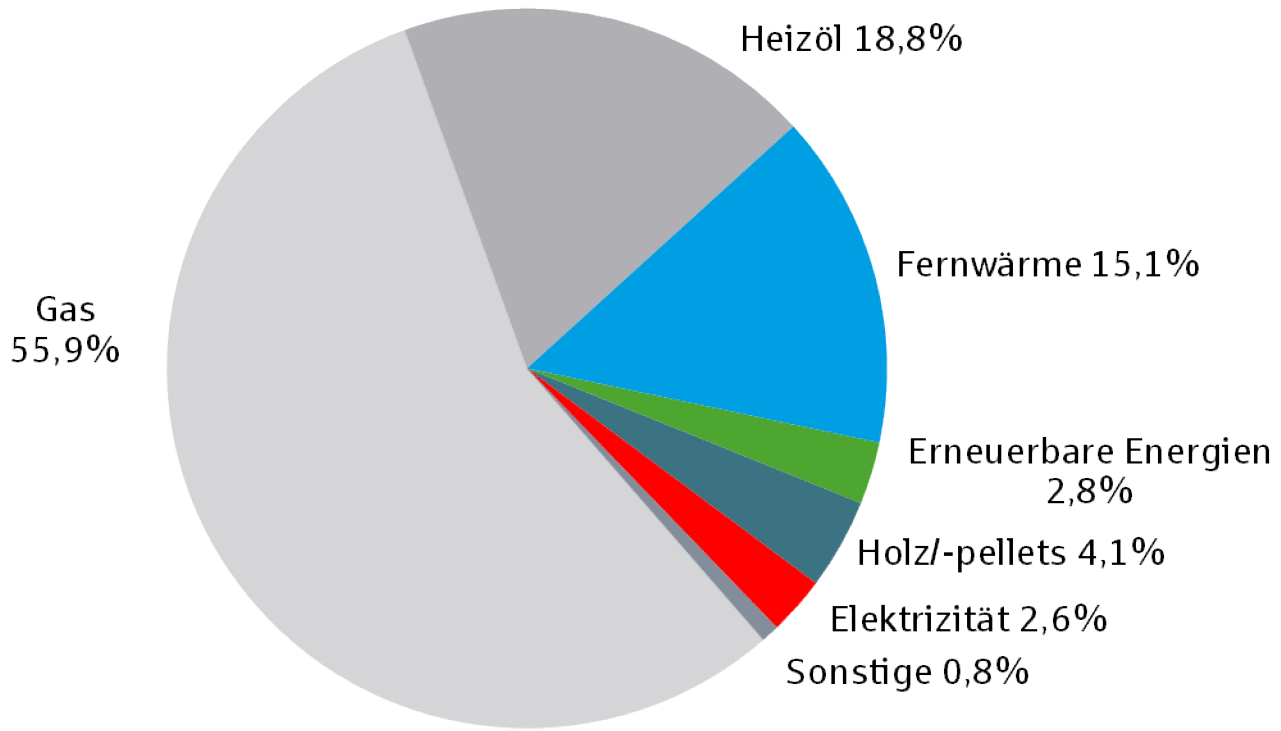
Wohnungsbestand nach Baujahr in Deutschland 2022, Anteil in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

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

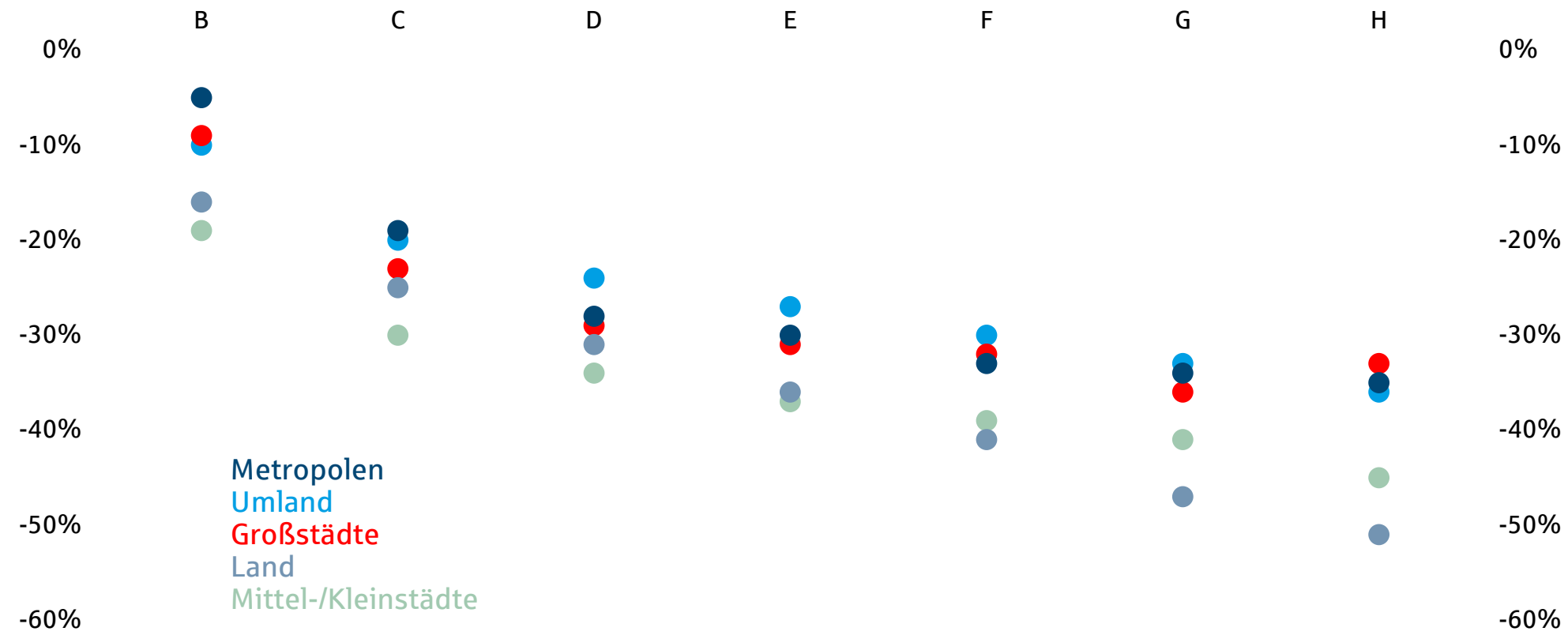
Wohnungsbestand nach Energieart zur Beheizung in Deutschland 2022, Anteil in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

Energetische Sanierung wird bereits eingepreist

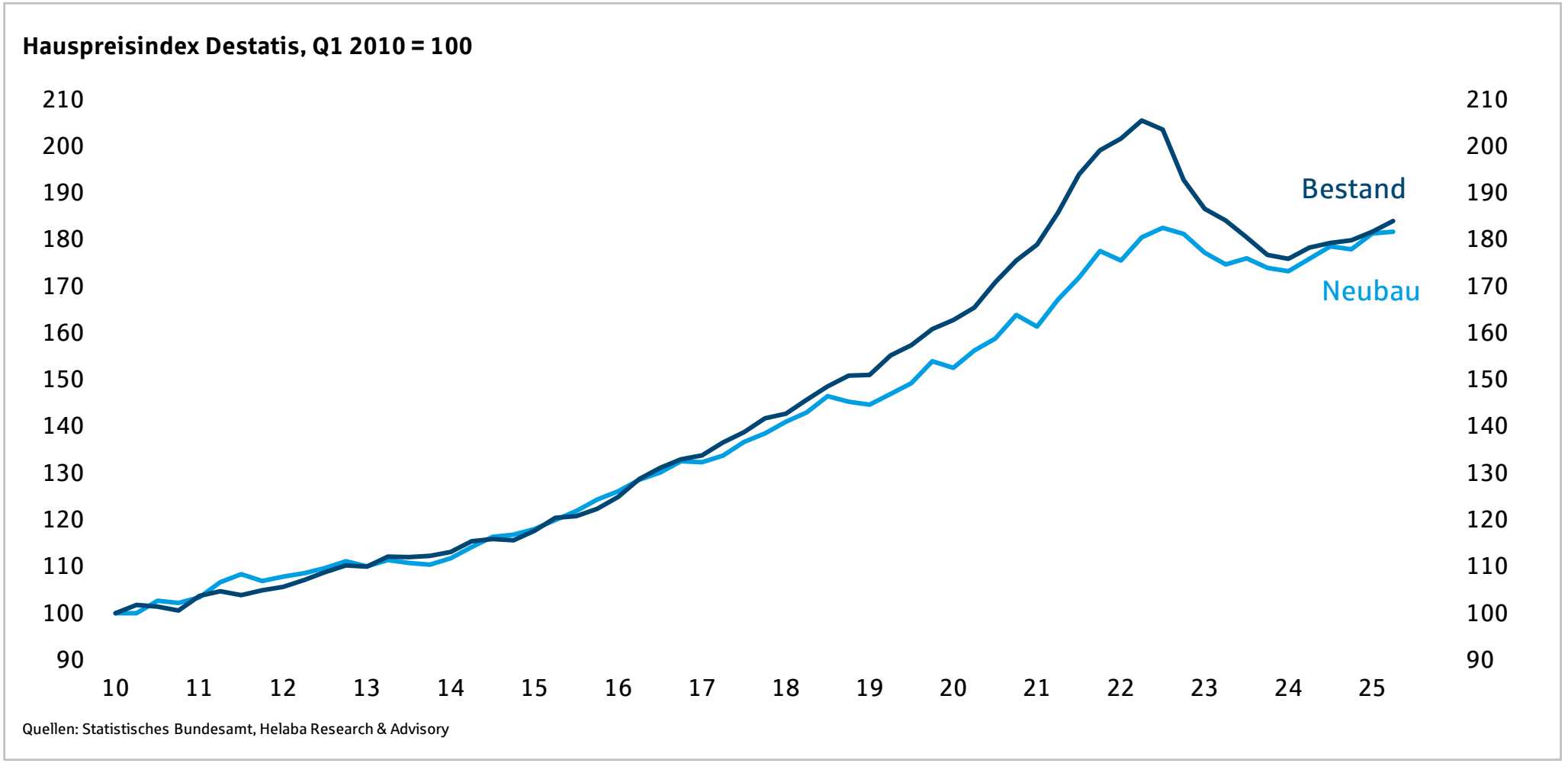
Durchschnittliche Preisunterschiede nach Region je Energieeffizienzklasse relativ zu Klasse A*



* Stand Juni 2023

Quellen: Immo Scout24, Helaba Research & Advisory

Trotz Sanierungsbedarf und hohen Baukosten erholen sich auch die Preise von Bestandsimmobilien



Quellen: Statistisches Bundesamt, 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