Im Fokus: Deutscher Wohnungsmarkt

Paul Richter | Helaba Research & Advisory
17. Februar 2026

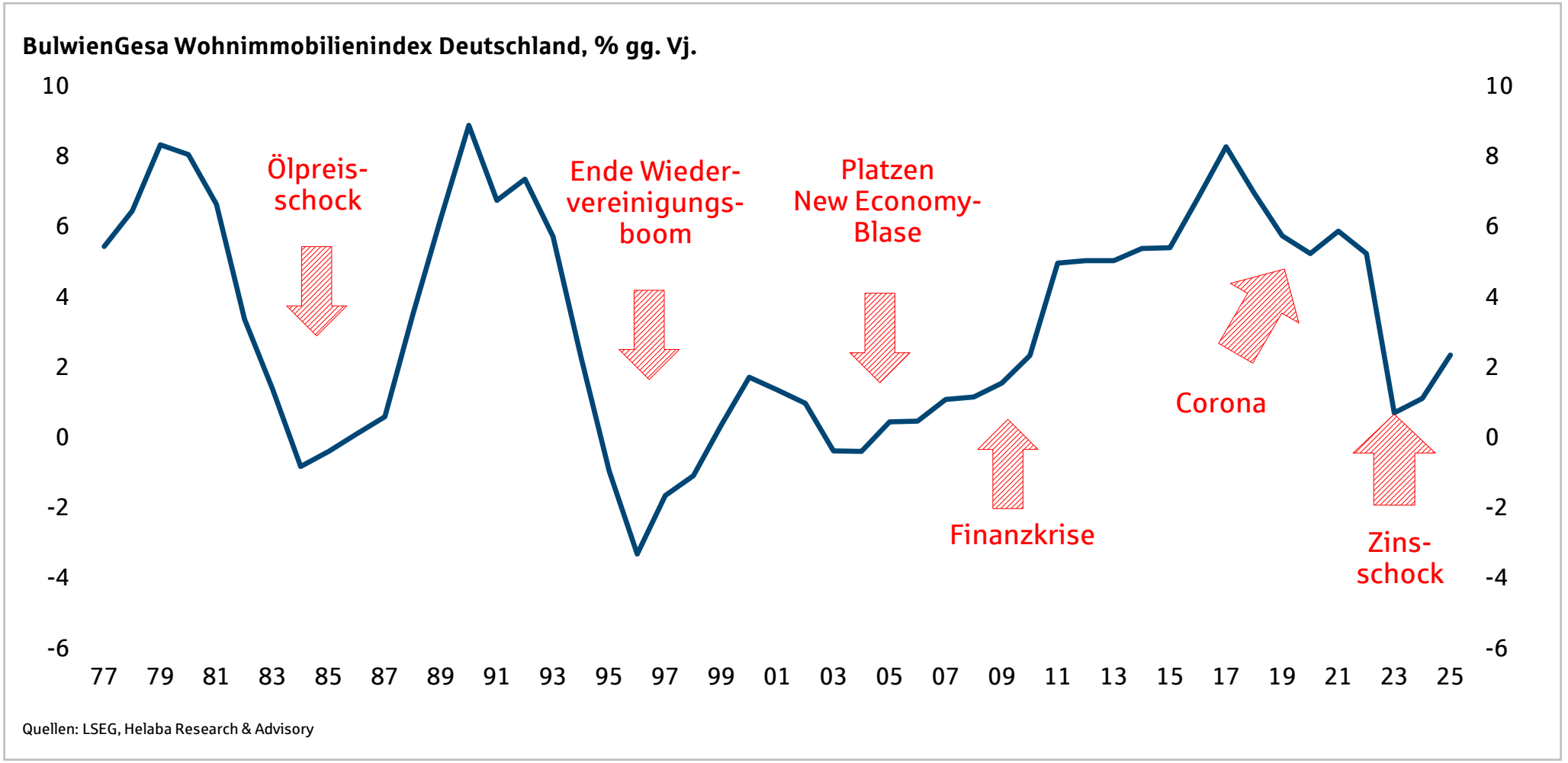


Werte, die bewegen.

Überblick

- Preissteigerungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt setzen sich fort
- Mieten und Preise bei Mehrfamilienhäusern legen weiterhin kräftig zu
- Urbanisierung und Bevölkerungswachstum verstärken Wohnungsknappheit in Metropolregionen
- Finanzierungszinsen bleiben trotz Leitzinssenkungen weiter auf erhöhtem Niveau
- Erschwinglichkeit von Wohneigentum verbessert sich durch höhere Zinsen, geringere Reallohnzuwächse und wieder steigende Kaufpreise im neuen Jahr nicht weiter
- Tiefpunkt der Wohnungsfertigstellungen sollte 2026 erreicht werden
- Mehr Baugenehmigungen sprechen für ein moderates Plus bei den Fertigstellungen 2027
- Wohnungsbauinvestitionen erfahren 2026 durch Förderprogramme zusätzliche Impulse
- Baupreise werden durch Infrastrukturinvestitionen und verstärkte öffentliche Nachfrage künftig überdurchschnittlich steigen
- Herausforderung Klimaschutz: Energieeffizienz wird eingepreist

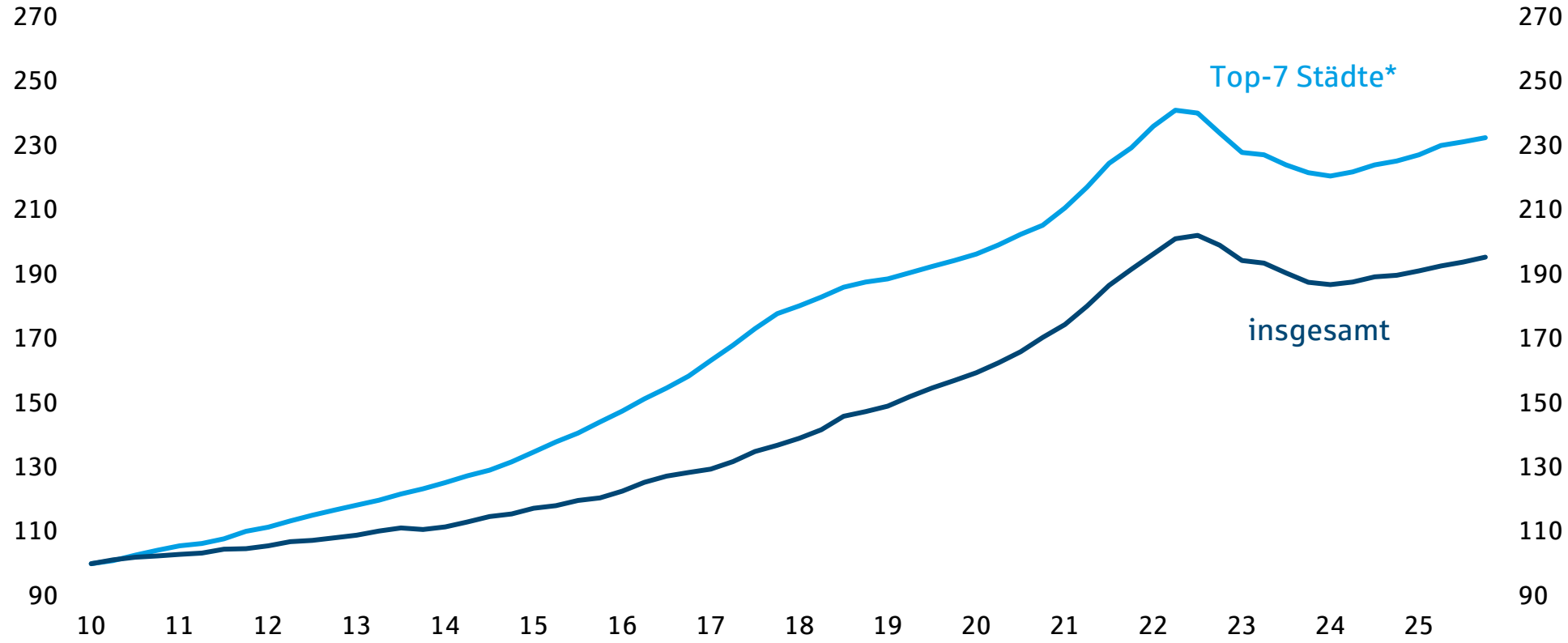
Aufschwung am deutschen Wohnimmobilienmarkt



Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Preise in Top-7 Städten entwickelten sich zuletzt unterdurchschnittlich

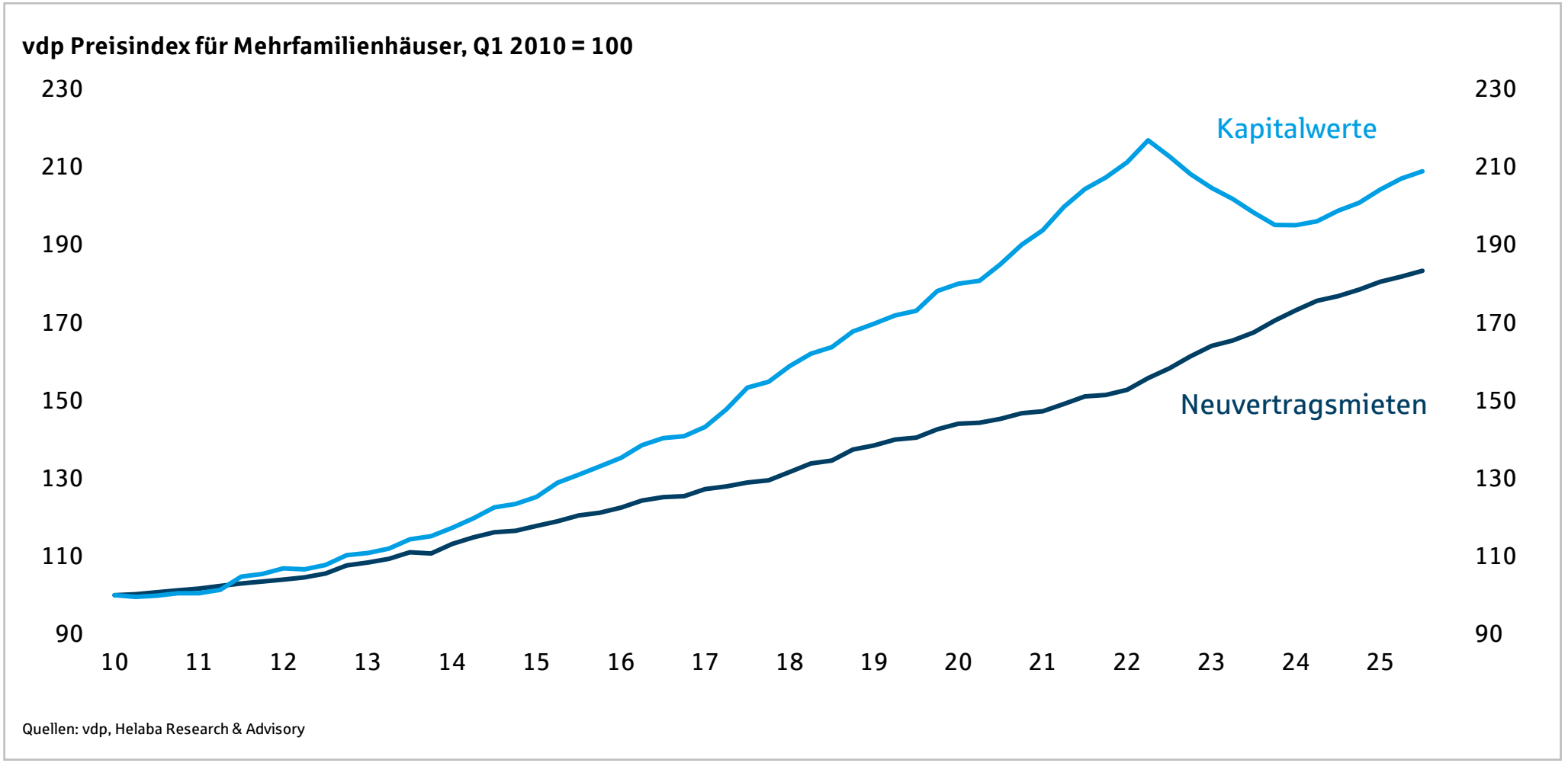
vdp Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland, Q1 2010 = 100



Quellen: vdp, Helaba Research & Advisory

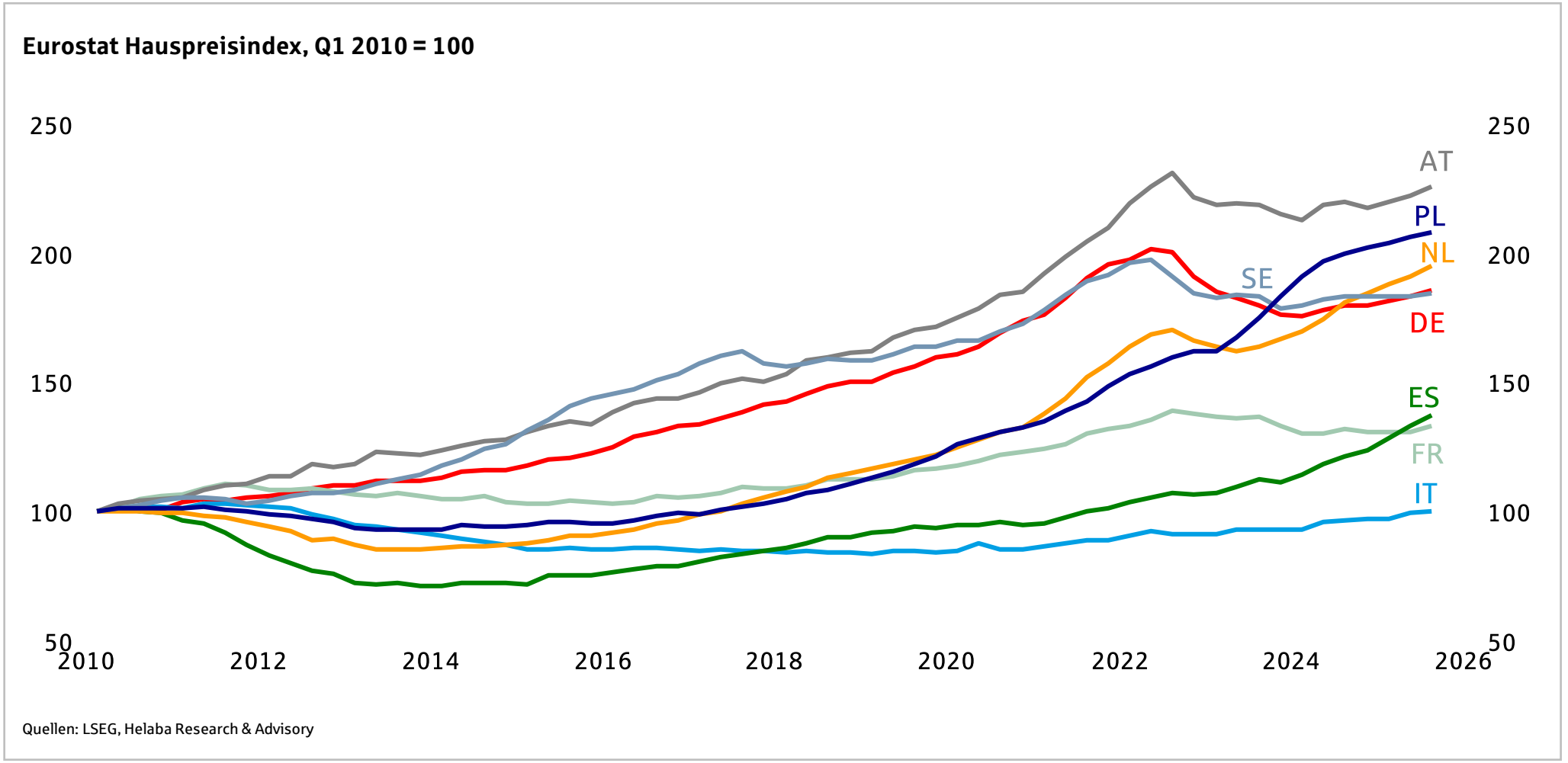
* Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart

Mieten und Preise von Mehrfamilienhäusern legen weiter zu



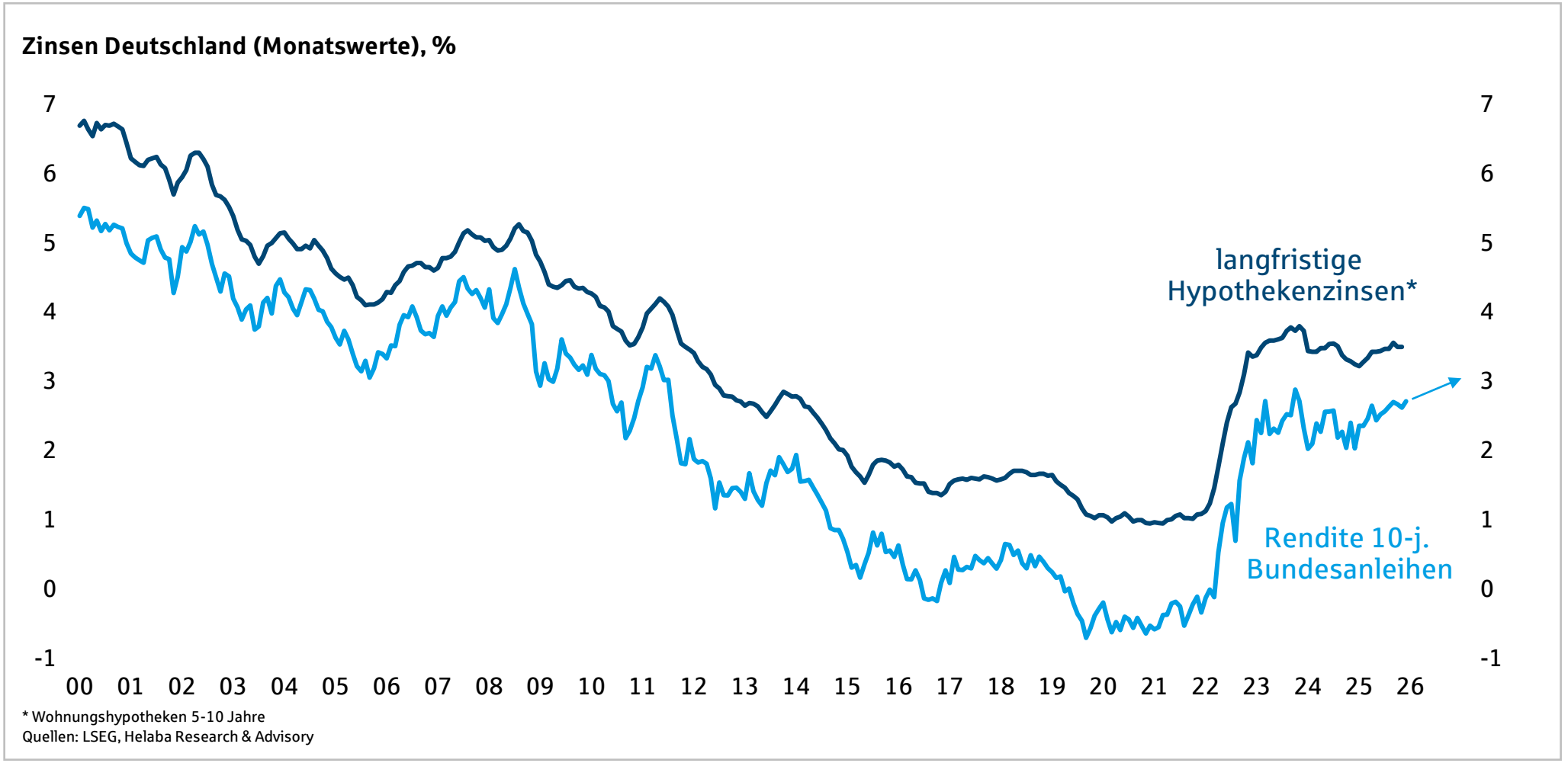
Quellen: vdp, Helaba Research & Advisory

In fast allen europäischen Ländern nehmen die Hauspreise zu

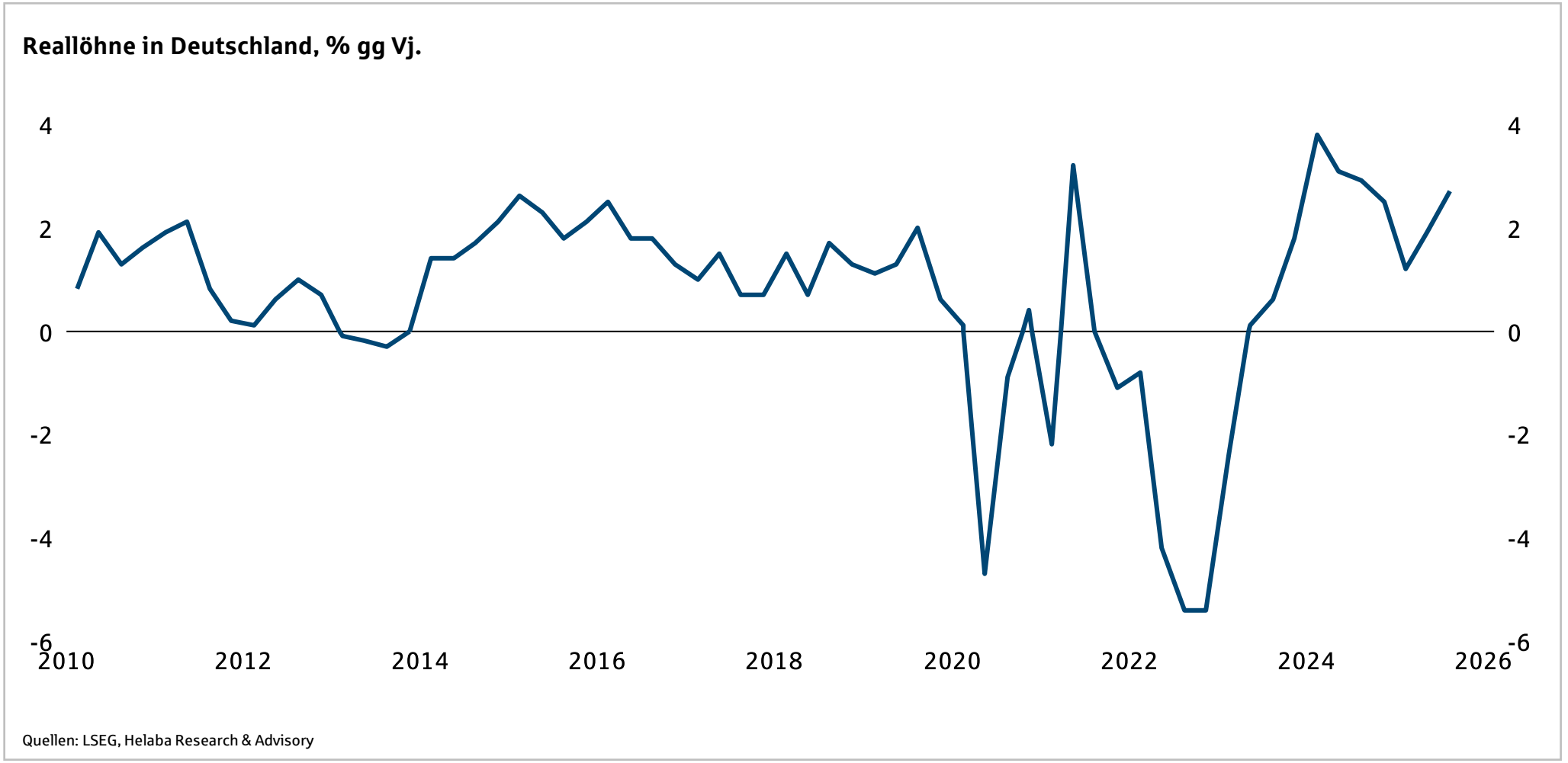


Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Finanzierungskosten trotz Leitzinssenkungen erhöht

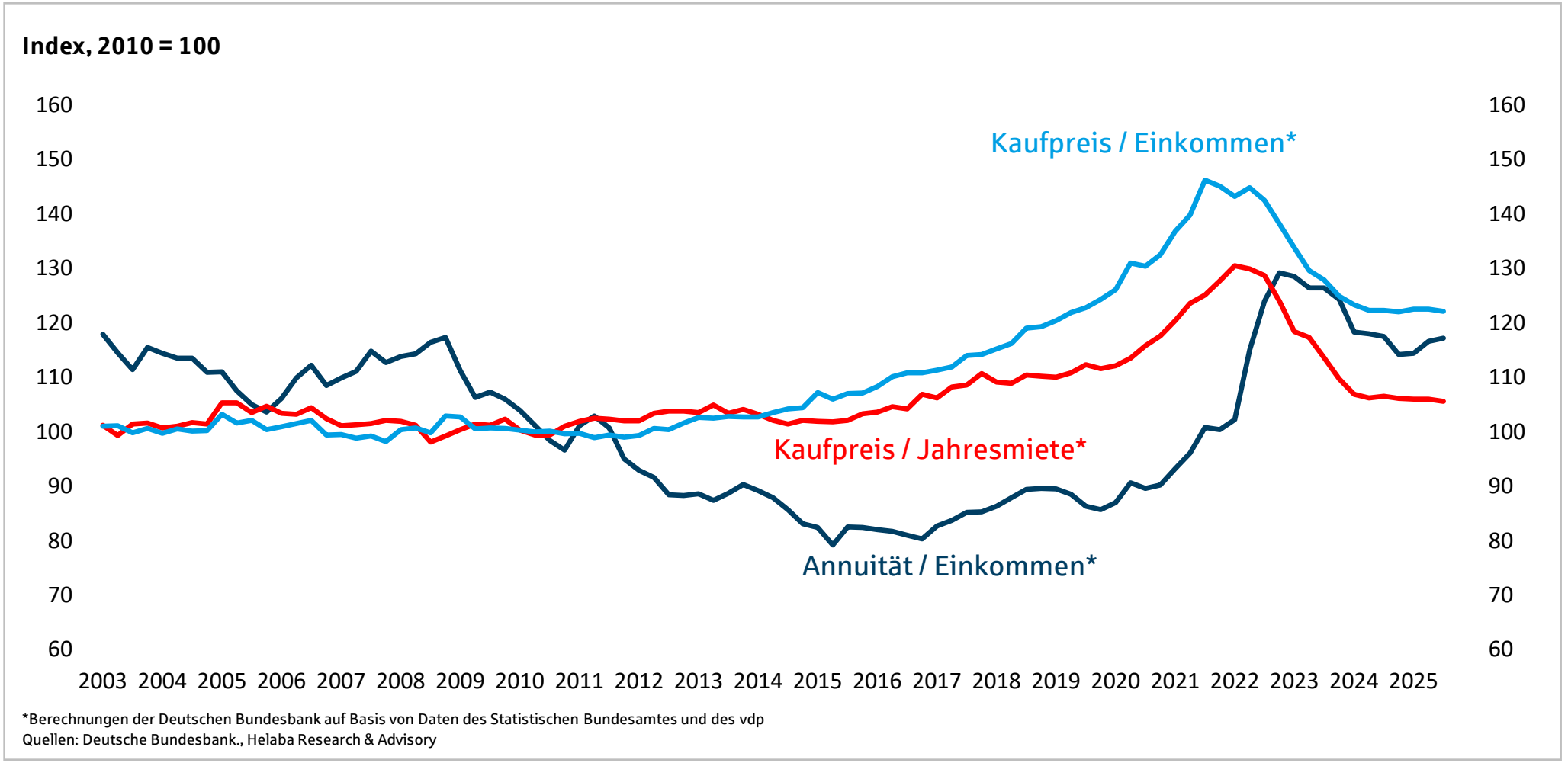


Steigende Reallöhne stärken die Wohnungsnachfrage



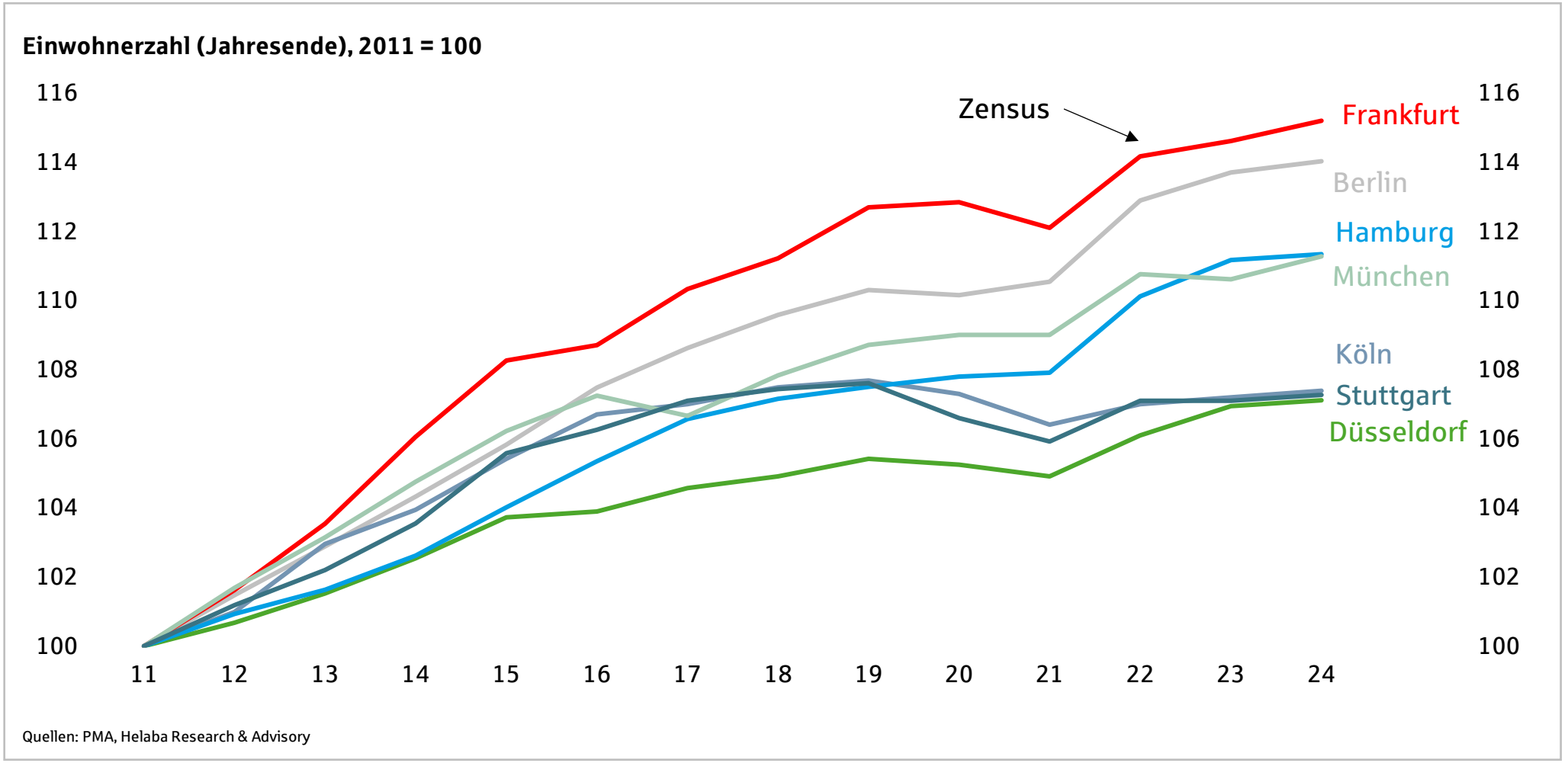
Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

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 treibt Nachfrage in Großstädten

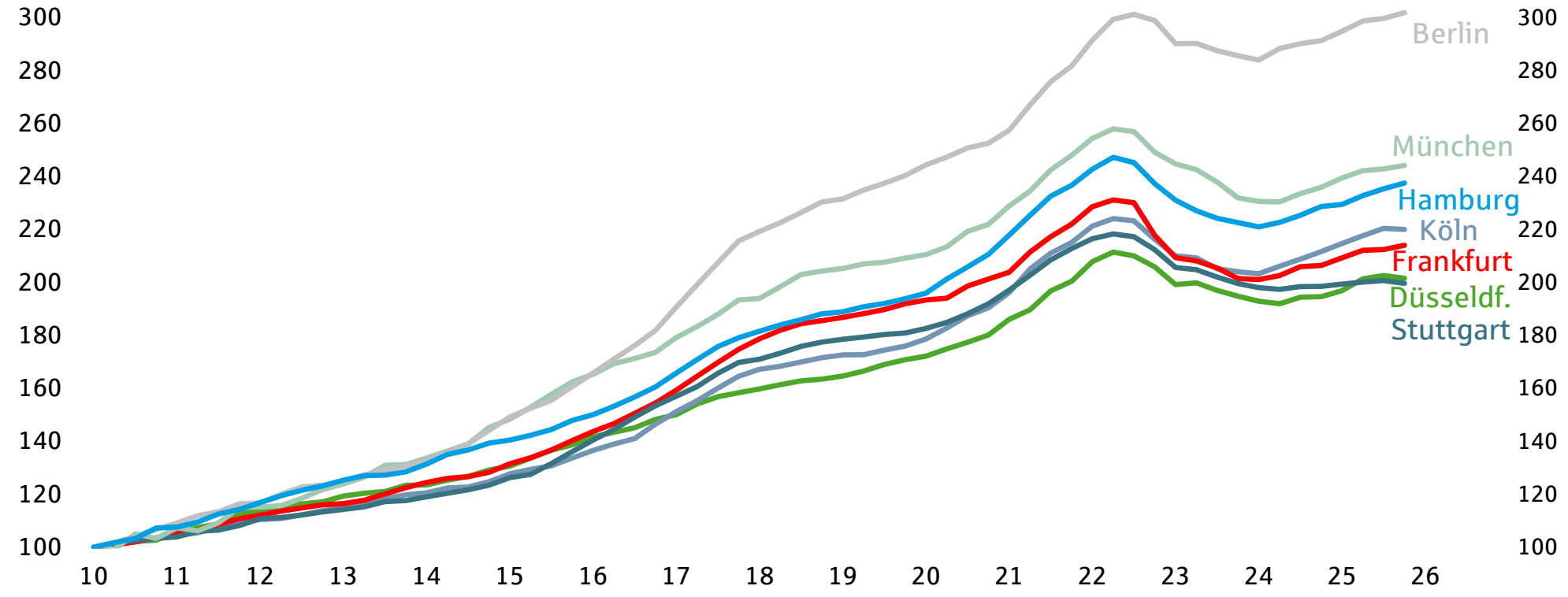


Quellen: PMA, Helaba Research & Advisory

Helaba

Hohe Wohnraumnachfrage in Metropolen sorgt für deutliche Preissteigerungen

Preisindex für Eigentumswohnungen, Q1 2010 = 100

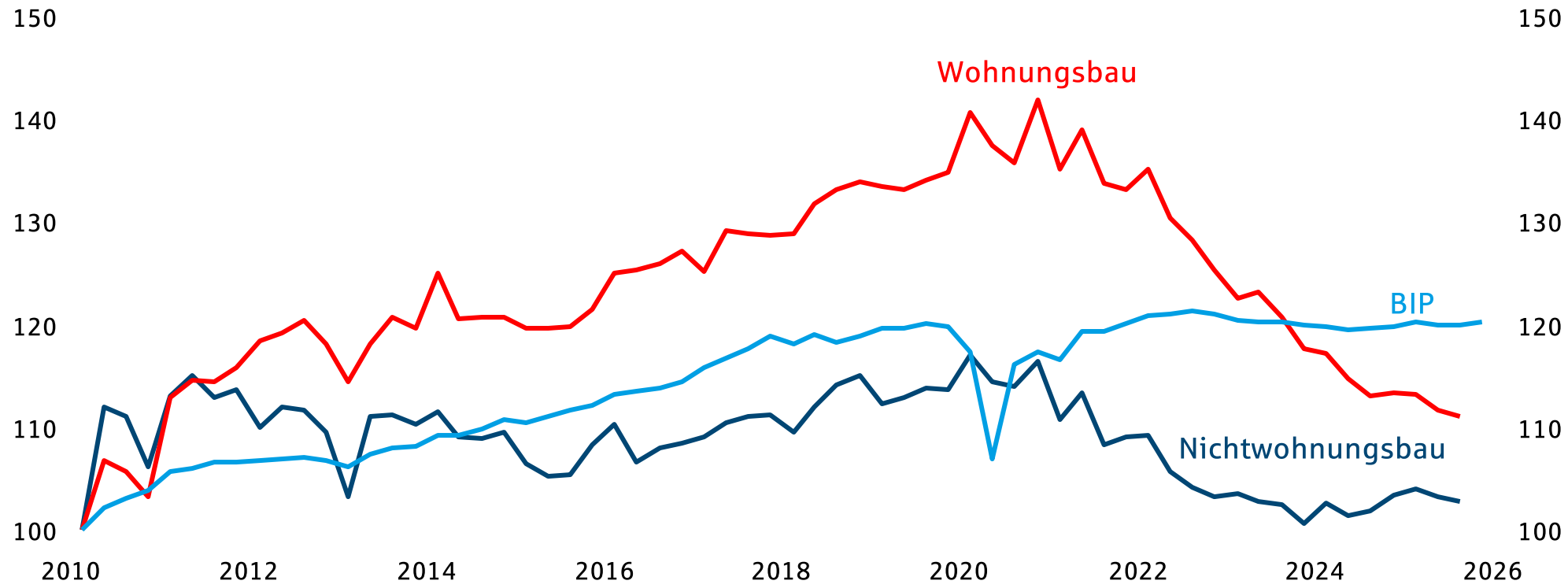


Quellen: vdp, Helaba Research & Advisory

Helaba

„Whatever it takes“: Förderprogramme werden Talfahrt der Bauinvestitionen stoppen

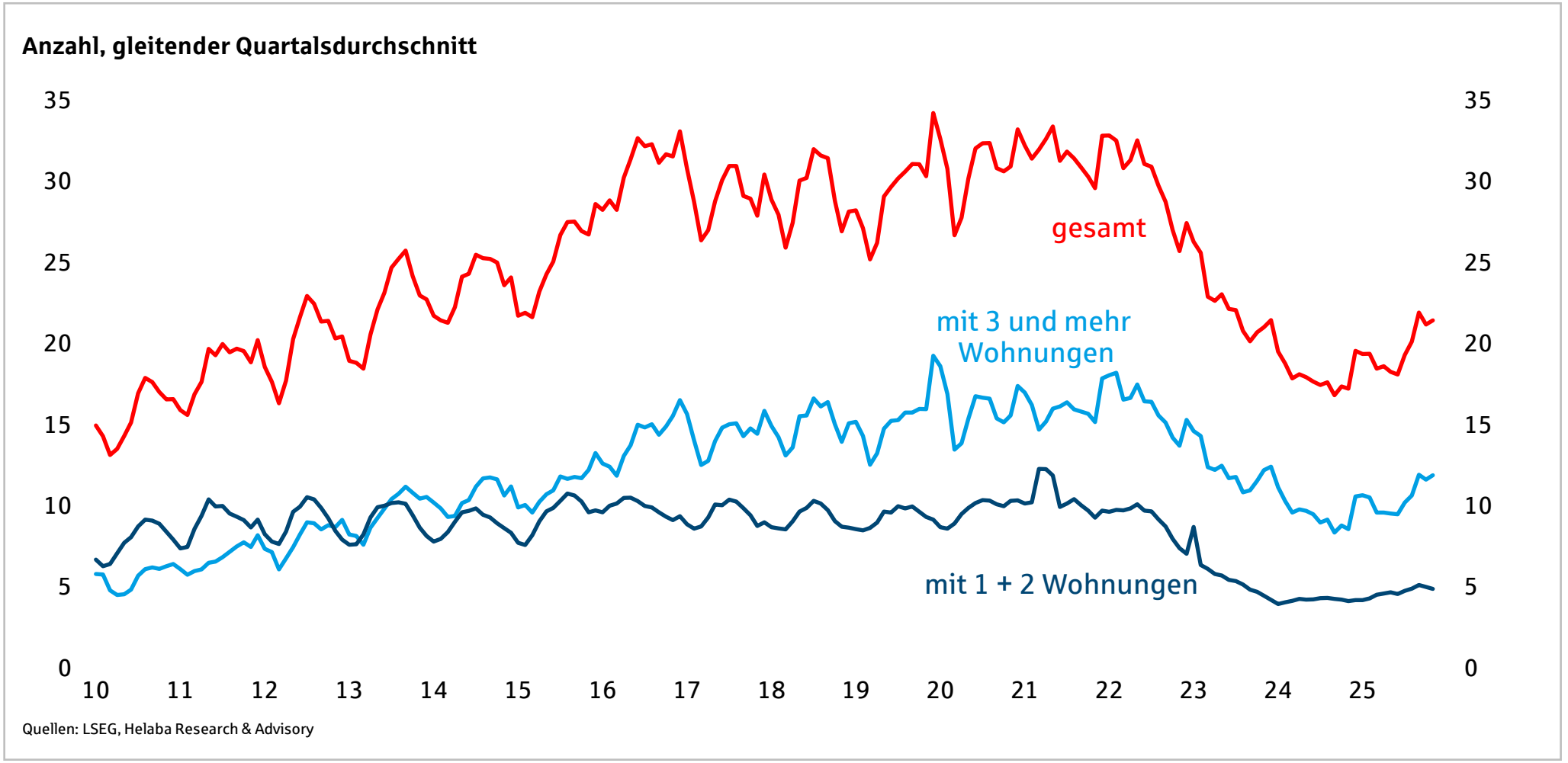
Bauinvestitionen und Bruttoinlandsprodukt Deutschland, real Q1 / 2010 = 100



Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

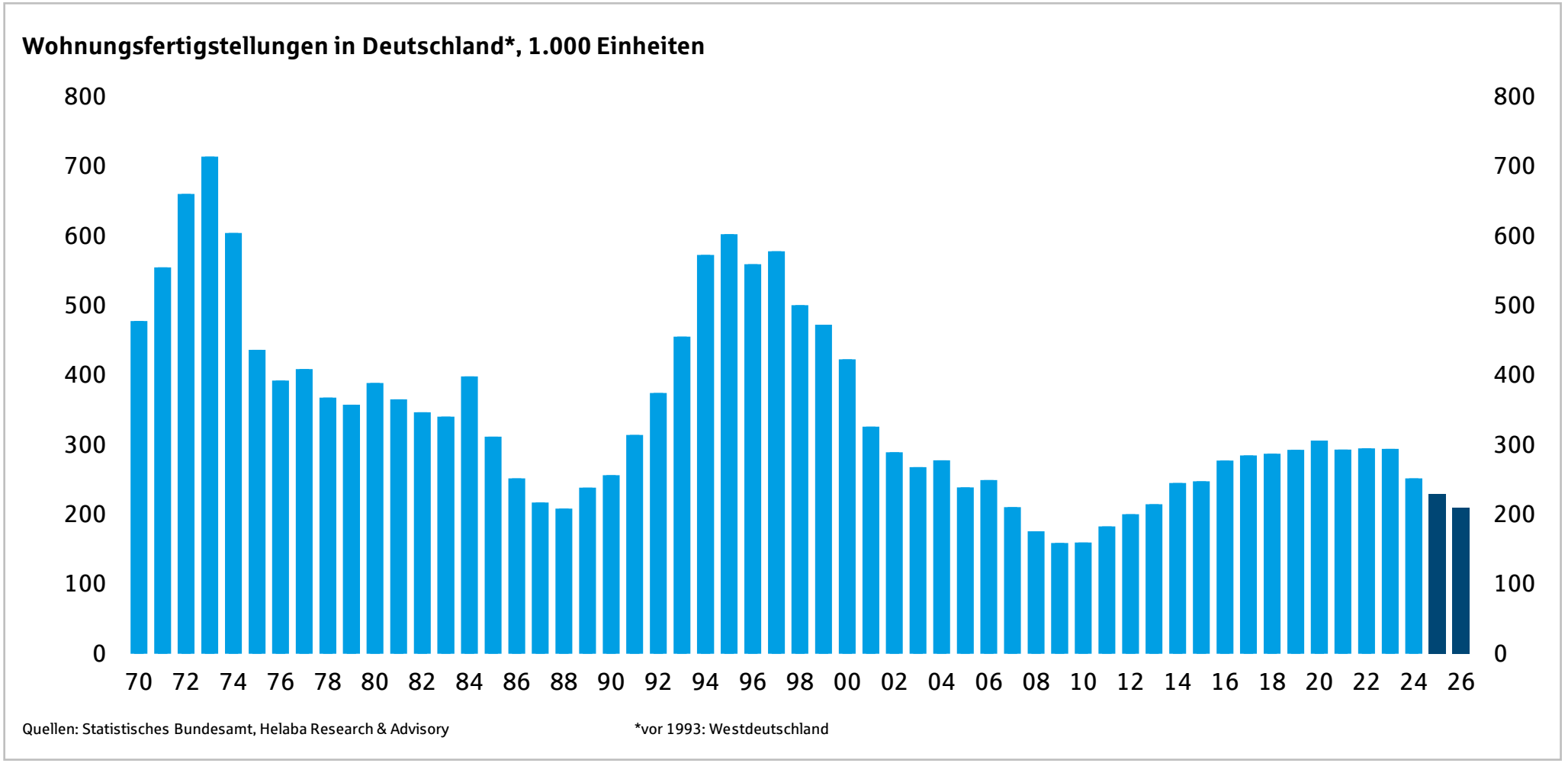
Helaba

Wohnungsbaugenehmigungen steigen von niedrigem Niveau



Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

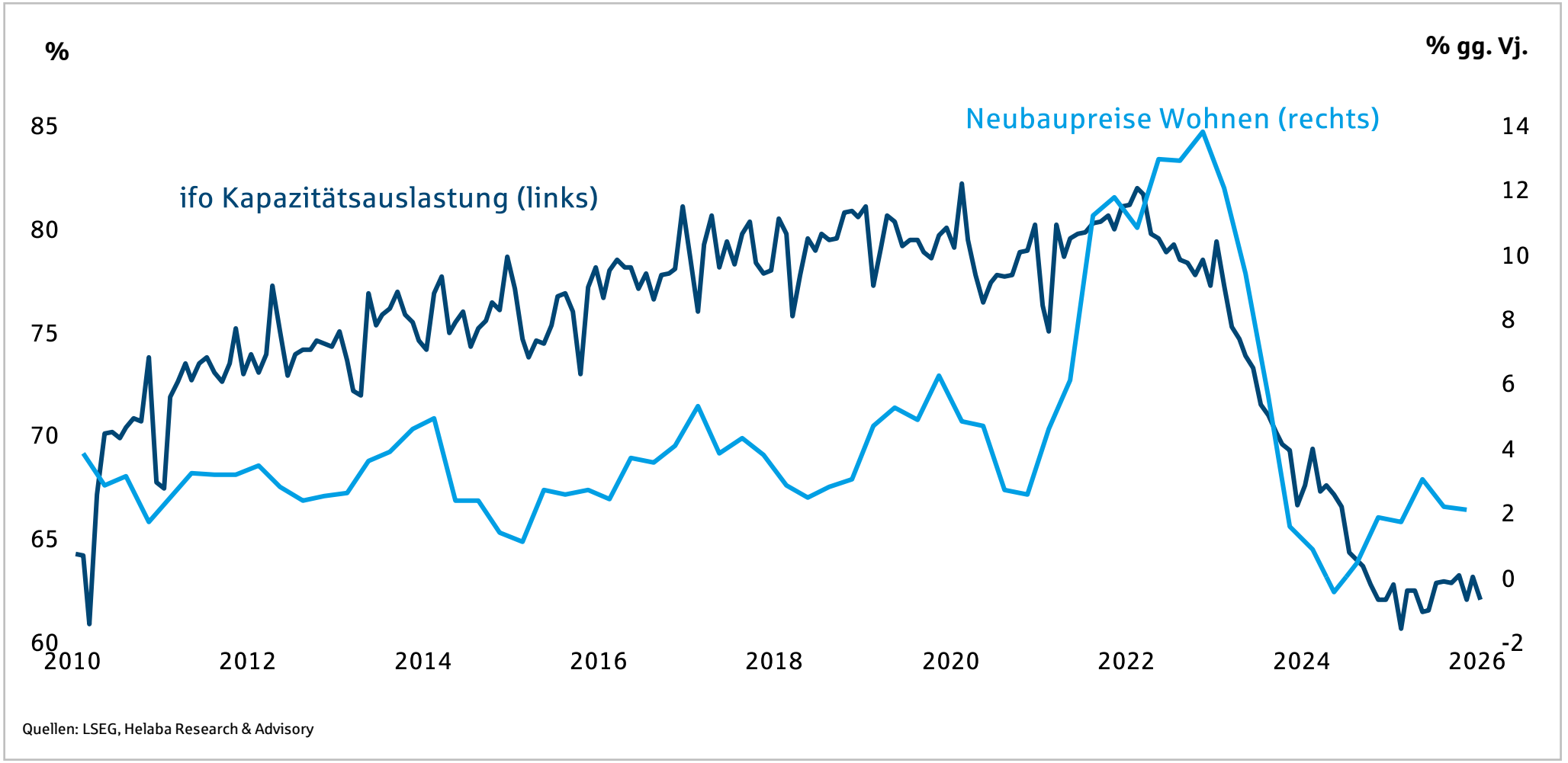
Tiefstand bei Wohnungsfertigstellungen erst 2026



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

*vor 1993: Westdeutschland

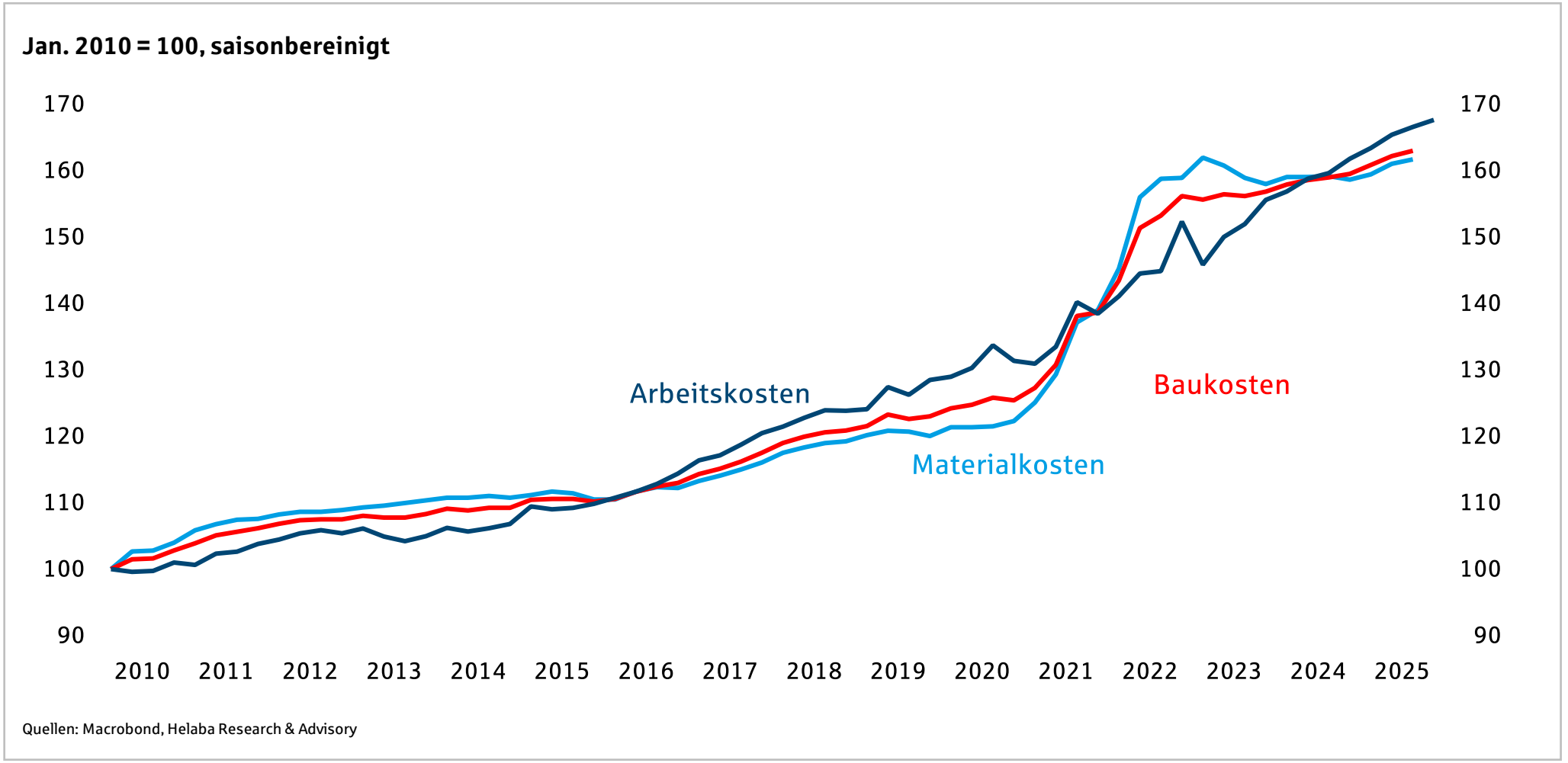
Kapazitätsauslastung weiterhin sehr niedrig, Baupreisanstieg verlangsamt



Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Helaba

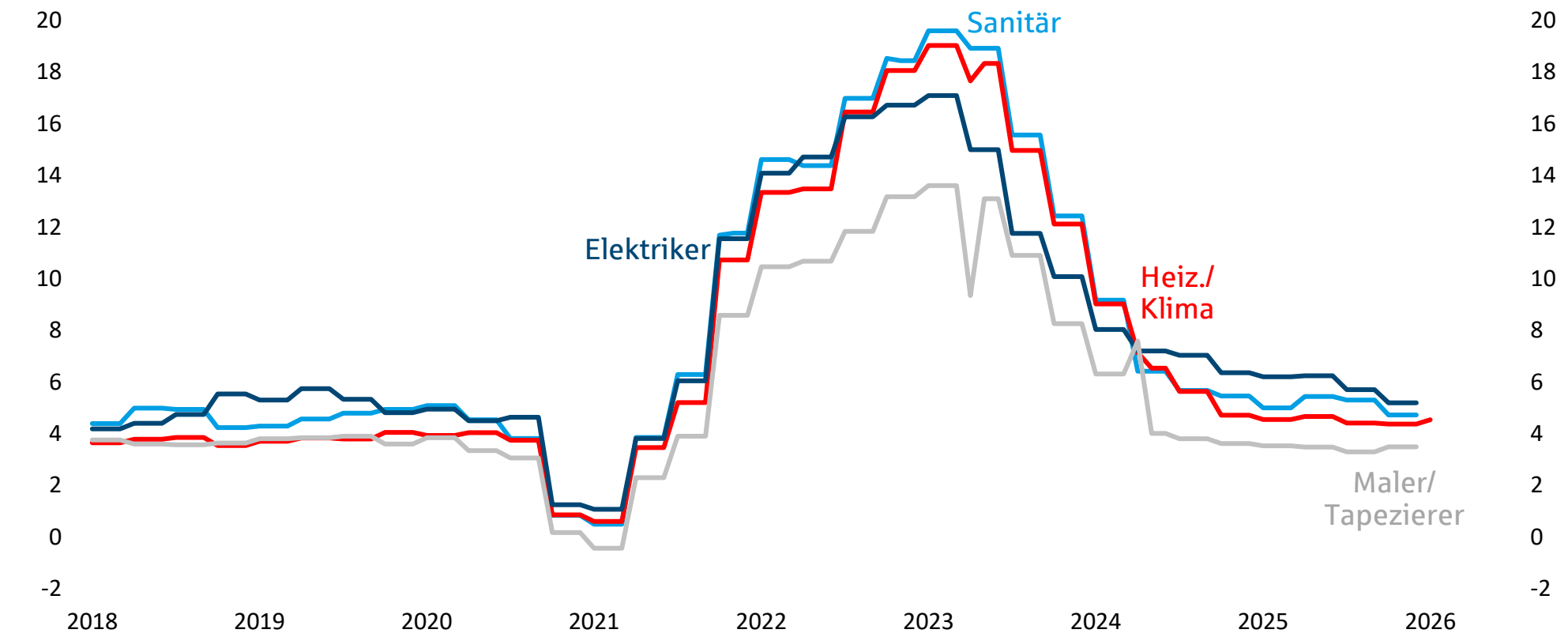
Bauen wird künftig noch teurer: Infrastrukturinvestitionen treiben Preise



Quellen: Macrobond, Helaba Research & Advisory

Handwerkerpreise steigen weiter überdurchschnittlich

Dienstleistungspreise für Handwerker, % gg. Vj.

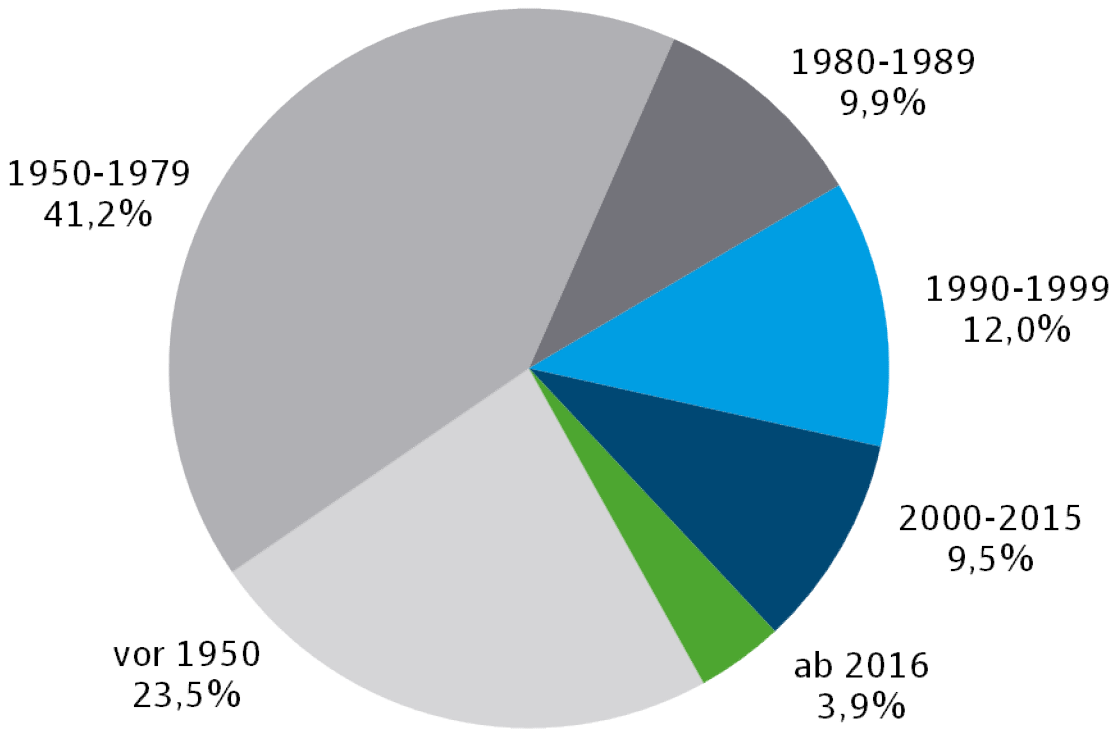


Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

Helaba

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

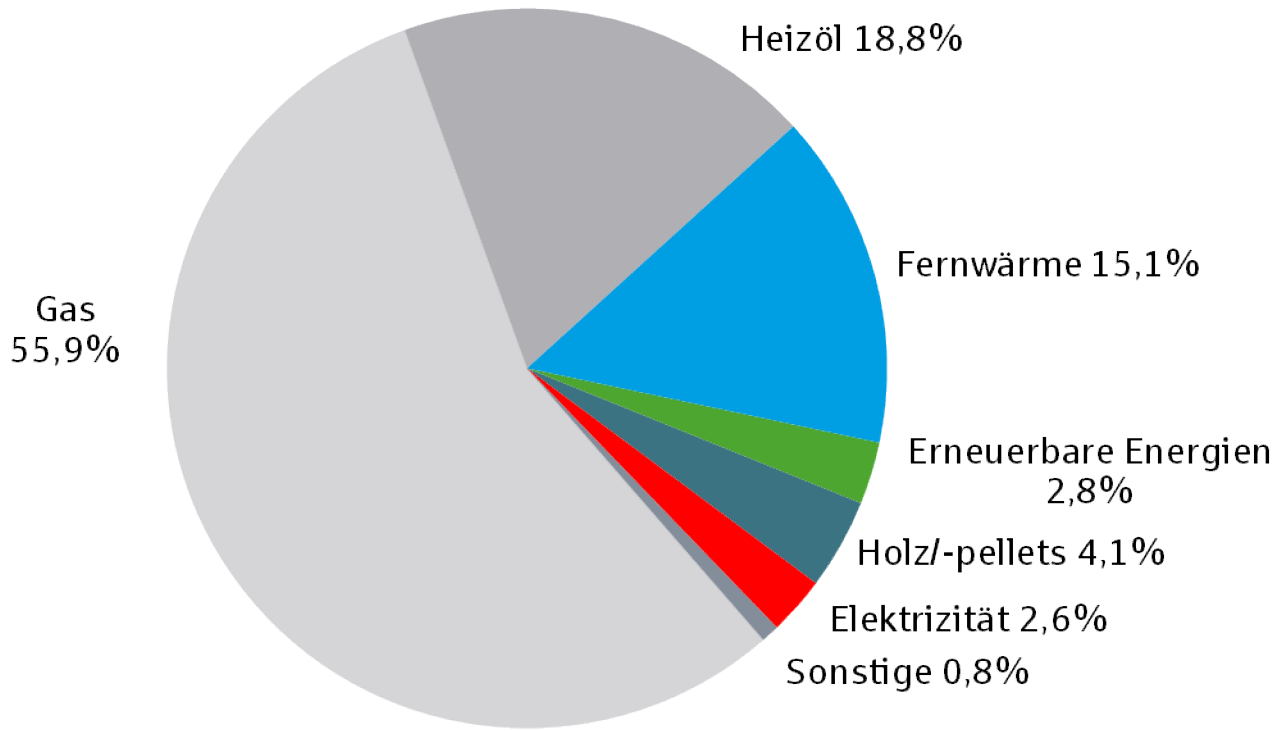
Wohnungsbestand nach Baujahr in Deutschland 2022, Anteil in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

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

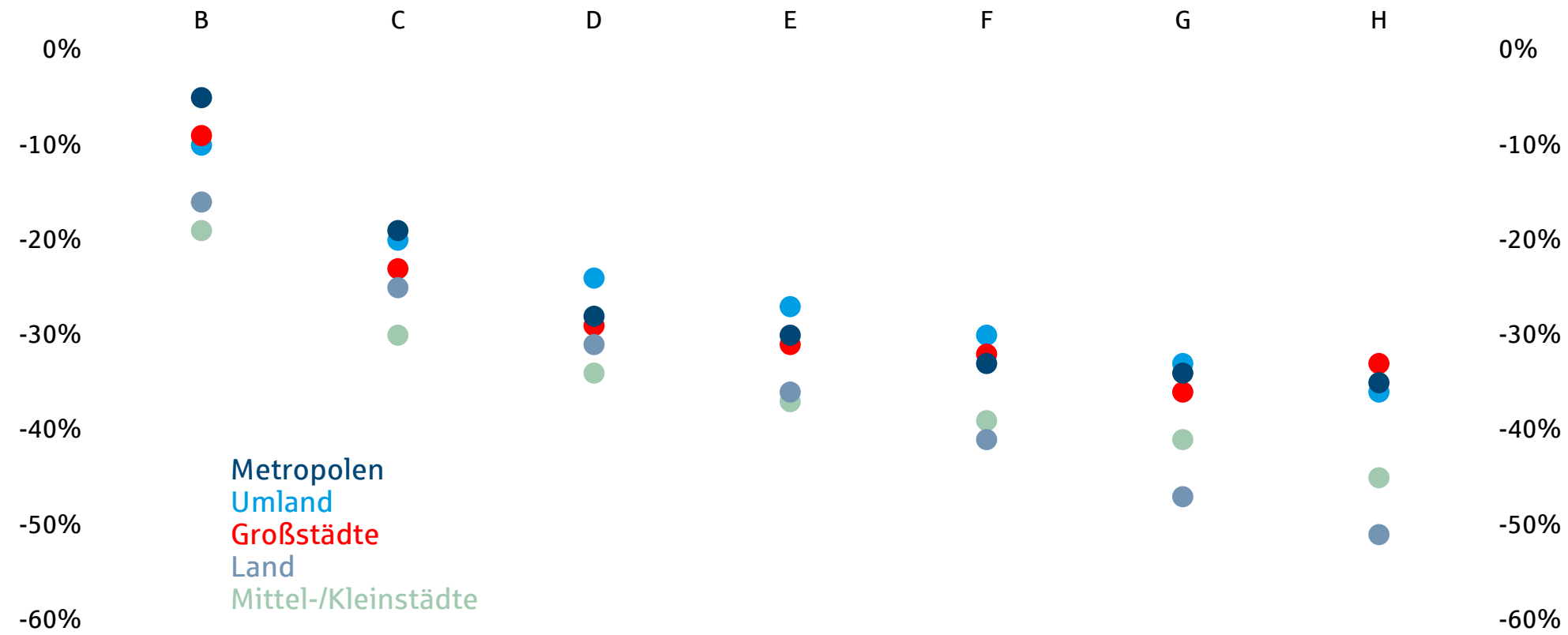
Wohnungsbestand nach Energieart zur Beheizung in Deutschland 2022, Anteil in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

Energetische Sanierung wird bereits eingepreist

Durchschnittliche Preisunterschiede nach Region je Energieeffizienzklasse relativ zu Klasse A*

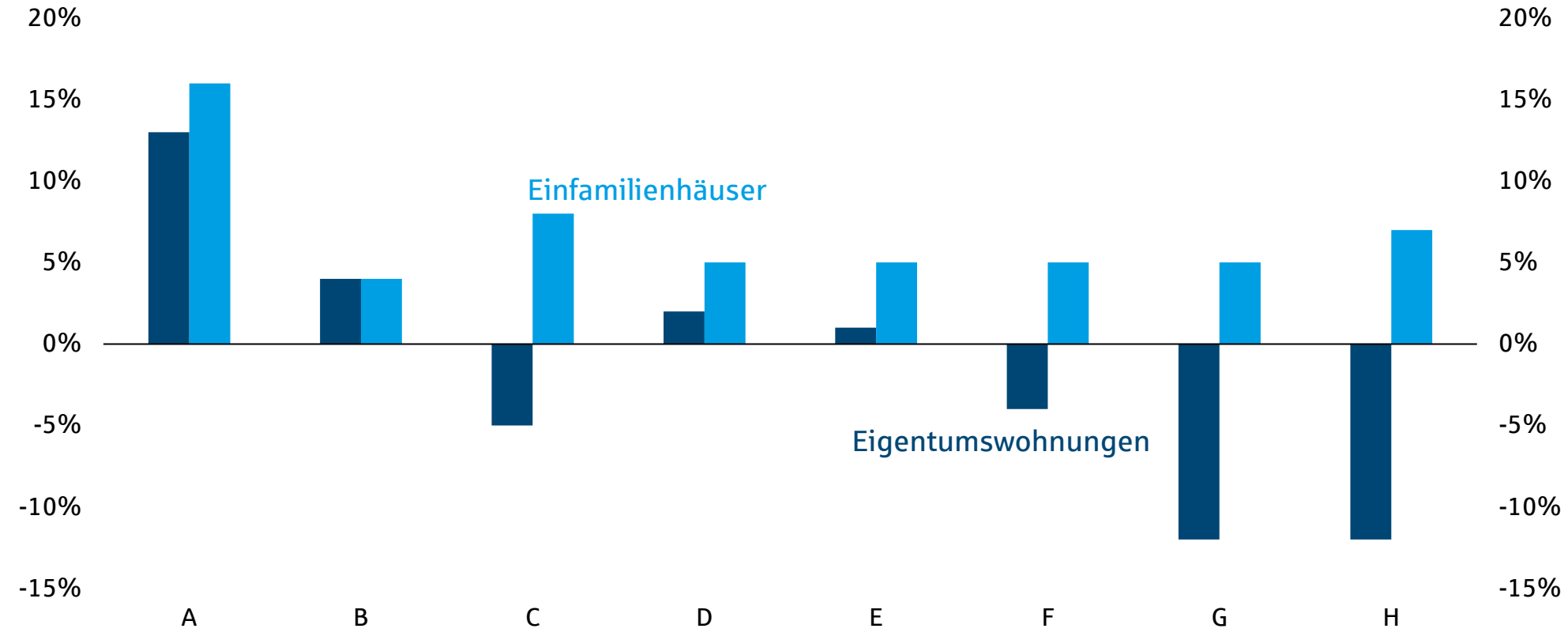


* Stand Juni 2023

Quellen: ImmoScout24, Helaba Research & Advisory

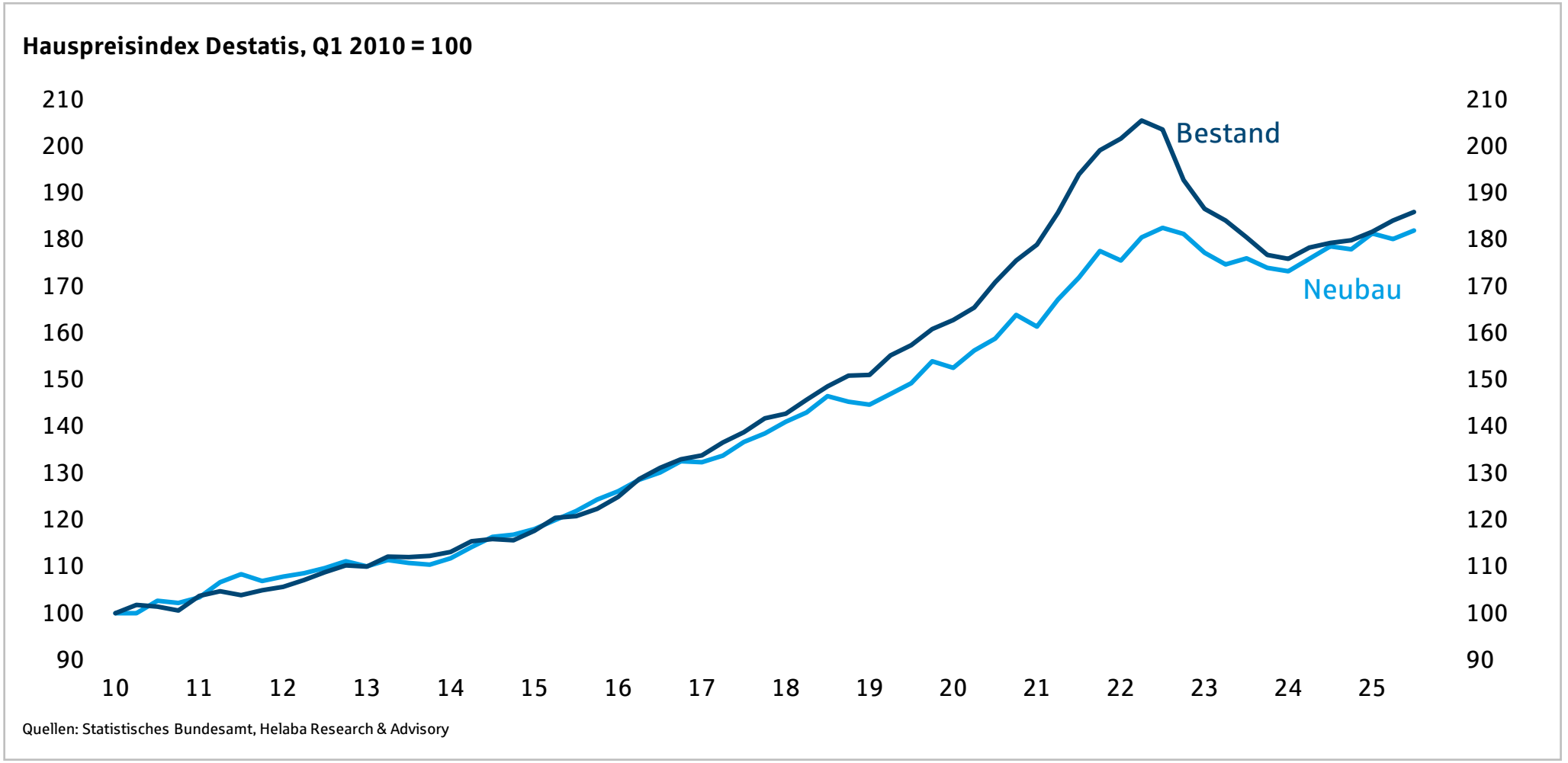
Preise energieeffizienter Wohneinheiten entwickeln sich besser

Veränderung der Angebotspreise je Quadratmeter (%) zwischen Q1 2021 und Q4 2025



Quellen: ImmoScout24, Helaba Research & Advisory

Preise von Bestandsimmobilien erholen sich trotz Sanierungsbedarf



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