Helaba

Im Fokus: Immobilien
23. Juli 2026

Wohnraum in Deutschland bleibt knapp und teuer

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland steigen seit knapp zwei Jahren wieder und nähern sich den Höchstständen von 2022 an. Die Kombination aus hoher Nachfrage und knappen Angebot dürfte Mieten und Kaufpreise weiter zulegen lassen. Gleichzeitig begrenzen das erhöhte Zinsniveau und die nur langsam zunehmende Kaufkraft die Erschwinglichkeit von Wohneigentum. Eine Rückkehr zu den hohen Preissteigerungen der Niedrigzinsphase erscheint daher unwahrscheinlich.

1 Demografie entlastet den Wohnungsmarkt kaum 1
2 Abwärtstrend im Wohnungsbau hält an 2
3 Erschwinglichkeit von Wohneigentum verbessert sich vorerst nicht weiter 3
4 Bestandsimmobilien preisen Sanierungsbedarf ein 5
5 Kreditvergabe nimmt nach Verschnaufpause weiter zu 5
6 Hauspreise steigen moderat 6



Paul Richter
Senior Economist
T 069/91 32-79 58
paul.richter@helaba.de

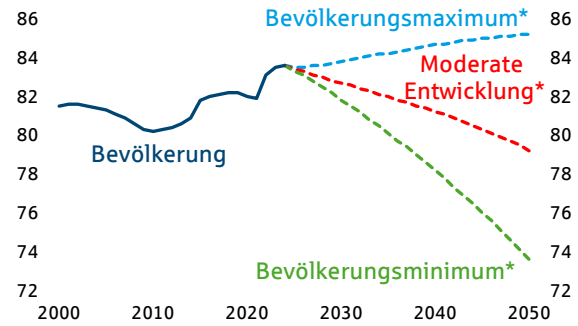
Die **Wohnungsknappheit ist eine zentrale soziale Herausforderung** in Deutschland. In vielen Regionen treffen Bevölkerungswachstum und ein unzureichendes Wohnungsangebot aufeinander. Konsequenzen sind steigende Wohnkosten und eine eingeschränkte Mobilität der Haushalte. Trotz positiver Impulse wie dem „Bauturbo“ oder dem Gebäudetyp E bleiben hohe Baukosten und eine geringe Erschwinglichkeit die größten Hürden. Vor allem in den Metropolregionen dürfte Wohnraum in den kommenden Jahren knapp bleiben.

1 Demografie entlastet den Wohnungsmarkt kaum

Ende 2025 lebten rund 83,5 Millionen Menschen in Deutschland und damit 1,3 Millionen mehr als zehn Jahre zuvor. Statt durch eine hohe Geburtenrate wurde dieses Wachstum durch Zuwanderung getragen und konzentrierte sich, wie die Binnenwanderung, vor allem auf wirtschaftsstarke Ballungsräume. In den sieben größten deutschen Städten lag die Quote leerstehender Wohnungen 2022 bei lediglich 2,6 % (Deutschland: 4,3 %). Bei diesem niedrigen Niveau werden die **Wohnungen fast immer bewohnt**, unabhängig von Lage, Zustand, Ausstattung oder Preis. Auch Umzüge sind schwer möglich. Durch den seit 2022 rückläufigen Neubau dürfte sich das Angebot in einigen Regionen weiter verknappt haben.

Migration treibt Bevölkerungsentwicklung

Millionen Personen

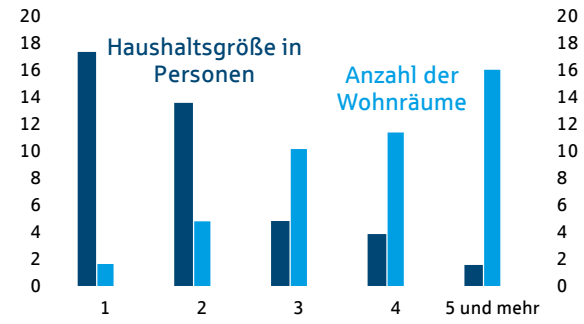


*basierend auf der deutschen Bevölkerungsvorausberechnung
Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

Auch **langfristig hängt die deutsche Bevölkerungsentwicklung stark von der Zuwanderung ab.** Im moderaten Szenario der Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes sinkt die Einwohnerzahl in den kommenden zehn Jahren um rund 1,4 Millionen Personen und innerhalb von zwanzig Jahren um etwa 3 Millionen. Angesichts der niedrigen Leerstände dürfte die rückläufige Bevölkerung den gesamtdeutschen Wohnungsmarkt aber nur begrenzt entlasten. Ausgeprägte Rückgänge drohen insbesondere in ländlichen Regionen mit schwachen Arbeitsmärkten, während Großstädte und ihre Ballungsräume weiter wachsen dürften.

Die Sorge, dass ein **„Silver Tsunami"** ab 2040 zu einem rasch wachsenden Überangebot an Wohnungen führen könnte, weil die Babyboomer-Generation verstärkt Immobilien verkauft, scheint ebenfalls **überzogen**. Vielmehr werden mehr Objekte schrittweise auf den Markt kommen. Zudem verbleiben viele ältere Menschen möglichst lange in den eigenen vier Wänden. So leben laut Statistischem Bundesamt 37 % der 75- bis 85-Jährigen und 56 % der über 85-jährigen allein in einer Wohnung und nicht in Alten- oder Pflegeheimen.

Viele kleine Haushalte, viele große Wohnungen



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

In der Regel bewohnen ältere Bürger auch größere Wohnungen. **Besonders häufig wohnen Menschen in Großstädten allein und die Tendenz steigt**. Im Jahr 2025 lebten rund 17,3 Millionen Menschen in Singlehaushalten, was mehr als einem Fünftel der deutschen Bevölkerung entspricht. Vor diesem Hintergrund werden insbesondere **Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in Ballungsräumen nachgefragt**.

Zukünftig könnte ein größeres Angebot **altersgerechter Wohnungen** dazu beitragen, dass sich Seniorenhaushalte häufiger verkleinern und dadurch größere Wohnungen für Familien freigeben. Dies könnte helfen bestehende Ungleichgewichte am Wohnungsmarkt allmählich abzubauen.

Auch **technologische Entwicklungen** beeinflussen die Wohnraumnachfrage. Das populäre Arbeiten aus dem Homeoffice erhöht die Attraktivität peripherer Standorte und steigert zugleich den Flächenbedarf vieler Haushalte. Langfristig könnten Innovationen wie das autonome Fahren die Wohnstandortwahl zusätzlich verändern.

2 Abwärtstrend im Wohnungsbau hält an

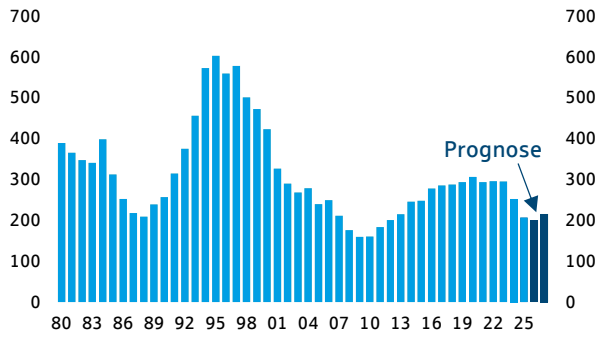
Nach Einschätzung unterschiedlicher Institute dürfte sich der **Wohnungsbaubedarf zwischen 300.000 und 400.000 Wohneinheiten** im Jahr bewegen. Diesem standen 2025 lediglich 206.800 fertiggestellte Wohnungen gegenüber – rund 18 % weniger als im Vorjahr.

Damit **sanken die Fertigstellungen das dritte Jahr in Folge und befinden sich auf den niedrigsten Stand seit 2012.** Ein Ende des Negativtrends ist auch für das laufende Jahr nicht zu erwarten. Zwar nehmen die Baugenehmigungen seit Mitte 2024 wieder zu und lagen zwischen Januar und Mai rund 15 % über dem Vorjahreszeitraum. Jedoch sind die hohen Anstiege auch durch das niedrige Ausgangsniveau bedingt. Aufgrund der inzwischen auf durchschnittlich mehr als zwei Jahre angewachsenen Zeitspanne zwischen Genehmigung und Fertigstellung dürfte sich dieser Zuwachs aber erst ab 2027 in einer höheren Zahl fertiggestellter Wohnungen niederschlagen. Zuvor könnte das **Fertigstellungsergebnis 2026 auf 200.000 Einheiten fallen** (siehe S. 3).

Impulse werden vor allem vom Mehrfamilienhausbau ausgehen, bei dem Förderprogramme und Skaleneffekte günstigeres Bauen ermöglichen. Einfamilienhäuser bleiben hingegen für viele Haushalte kaum finanzierbar. Da in den nächsten Jahren **voraussichtlich weiter unterhalb des Bedarfs gebaut** wird, bleibt das Angebot knapp und ermöglicht weitere Preis- und Mietsteigerungen.

Tiefstand der Wohnungsbautätigkeit erst 2026

Zahl der Wohnungsfertigstellungen in Deutschland*, Tausend

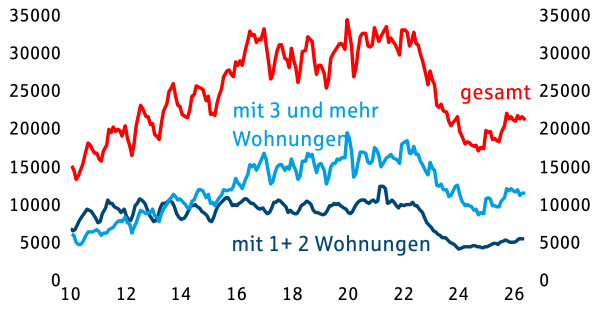


* vor 1993 Westdeutschland

Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

Baugenehmigungen steigen, aber bleiben niedrig

Baugenehmigungen, gleitender Quartalsdurchschnitt

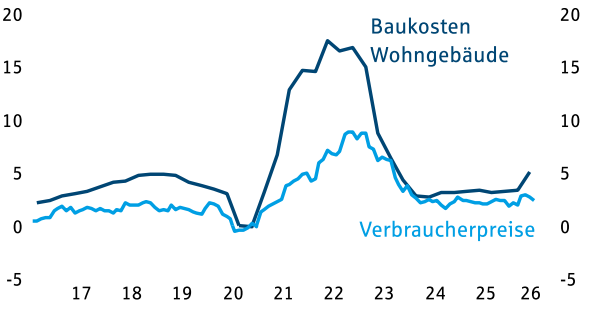


Quellen: LSEG, Helaba Research

Die **Bundesregierung verfolgt das Ziel, mehr Wohnraum zu schaffen und Baukosten zu senken.** Maßnahmen wie der „Bauturbo“ und Programme im sozialen Wohnungsbau sollen dazu beitragen, die Bautätigkeit auszuweiten. Die Förderung des weniger energieeffizienten EH-55-Standards soll dazu dienen, den großen Bauüberhang – die seit Jahren immer größer werdende Lücke zwischen genehmigten und fertiggestellten Wohnungen – zu aktivieren. Viele der beschlossenen Maßnahmen gehen in die richtige Richtung, wirken jedoch erst mit Verzögerung.

Baukosten steigen stärker als Verbraucherpreise

% gg. Vj.



Quellen: LSEG, Helaba Research

Gleichzeitig bleiben die Rahmenbedingungen herausfordernd. Energieintensive Baumaterialien reagieren empfindlich auf steigende Energiepreise, zusätzlich erhöht das knappe Angebot von Fachkräften die Arbeitskosten. So lagen die **Baupreise für Wohngebäude im Mai 2026 rund 5 % über dem Vorjahr** und stiegen fast doppelt so stark wie die Verbraucherpreise (Mai: 2,6 % gg. Vj.). Vor dem Hintergrund der hohen Kosten steht die Bauwirtschaft vor der Aufgabe, ihre Produktivität, die sich auf dem Niveau der 90er-Jahre befindet, durch Digitalisierung, industrielle Fertigung und Automatisierung nachhaltig zu steigern.

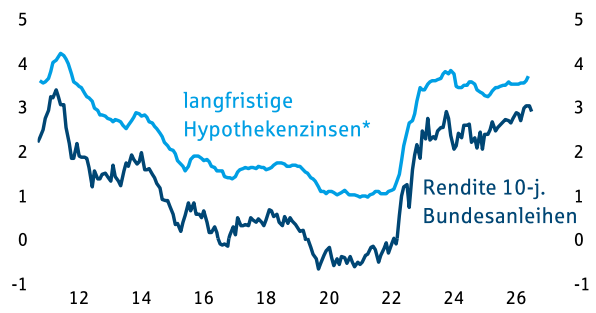
3 Erschwinglichkeit von Wohneigentum verbessert sich vorerst nicht weiter

Die günstigen Finanzierungsbedingungen während der Niedrigzinsphase überdeckten lange Zeit die Probleme durch hohe Baukosten. Der **deutliche Zinsanstieg seit Mitte 2022 verteuerte jedoch auch die Hypothekenzinsen spürbar**. Auch wenn die EZB ihre Leitzinsen zwischenzeitlich reduziert hat, sind die langfristigen Kapitalmarktzinsen nicht gesunken. Stattdessen ist in Folge des Iran-Kriegs die Inflation wieder gestiegen, auf welche die europäischen Währungshüter mit einer Erhöhung der Leitzinsen im Juni reagiert haben. Die Kapitalmärkte preisen die schwierige Lage ebenfalls ein und verlangen seit Kriegsbeginn zusätzliche Risikoaufschläge.

Auch die zunehmende **Staatsverschuldung in Deutschland und dem Rest der Welt trägt zu einem erhöhten Renditeniveau bei.** Deshalb sollten auch im Falle einer nachhaltigen Lösung des Konflikts die langfristigen Kapitalmarktzinsen nicht substanziell sinken. So dürfte sich die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihe bis Ende 2027 um die 3 % bewegen und Hypothekenzinsen mit vergleichbarer Laufzeit etwa 50 bis 100 Basispunkte darüber.

Finanzierungskosten bleiben auch künftig erhöht

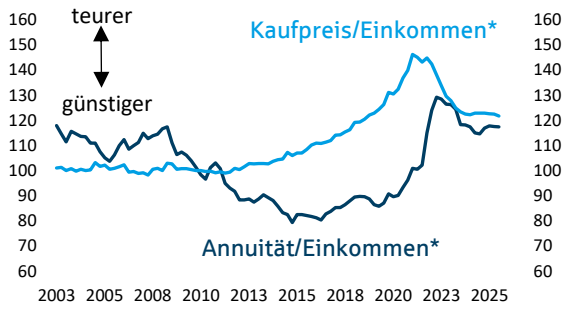
Zinsen Deutschland, %



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

Erschwinglichkeit verbessert sich nicht weiter

Index, 2010 = 100



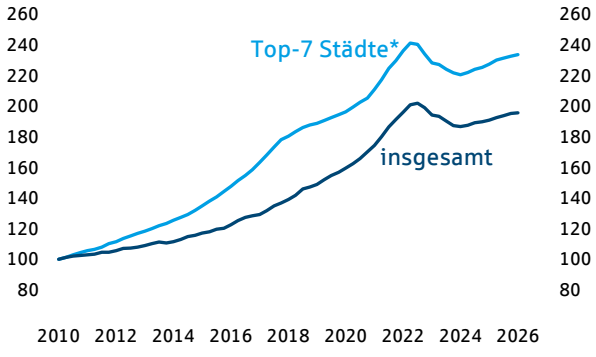
*Berechnungen der Deutschen Bundesbank
Quellen: Deutsche Bundesbank, Helaba Research

Parallel dazu **treiben höhere Ölpreise die Inflation und belasten die Kaufkraft der Haushalte.** Bei einem erwarteten Nominallohnwachstum von rund 3 % und einer jahresdurchschnittlichen Inflationsrate von 2,7 % ergeben sich 2026 nur geringe reale Einkommenszuwächse. Durch die im Jahresverlauf vermutlich wieder abebbende Inflation und weiter steigende Löhne dürfte sich die Kaufkraft jedoch 2027 wieder etwas verbessern. Die Kombination aus relativ stabilen Finanzierungsbedingungen, nur leicht steigender Einkommen und zunehmenden Hauspreisen spricht dafür, dass sich die **Erschwinglichkeit von Wohneigentum dieses und nächstes Jahr nicht wesentlich verändert.**

Es bleibt weiterhin eine **attraktive Alternative zur Miete zu wohnen, statt Eigentum zu erwerben.** So sind in Deutschland die Kaufpreise für Eigenheime laut den Immobilienpreisindizes des vdp in den letzten zehn Jahren mit 56 % etwas stärker gestiegen als die Neuvertragsmieten mit 49 %. Da Bestandsmieten weniger stark erhöht werden, verfügen viele Haushalte über günstige Mietverträge, deren Niveau unter den am Markt erzielbaren Vergleichsmieten liegt und einen Wohnungswechsel aus finanzieller Sicht unattraktiv macht.

Preisentwicklung in Städten zuletzt dynamischer

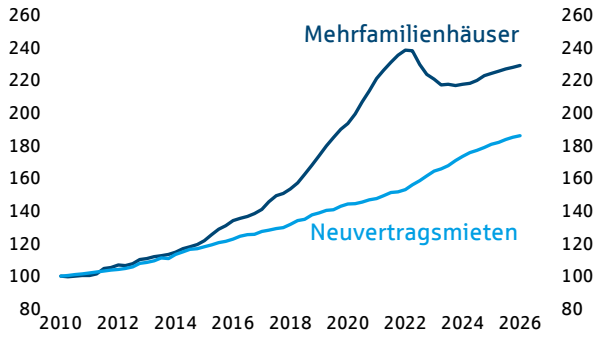
vdp Immobilienpreisindex, Q1 2010 = 100



Quellen: vdp, Helaba Research

Mietanstiege setzen sich fort

vdp Immobilienpreisindex, Q1 2010 = 100



Quellen: vdp, Helaba Research

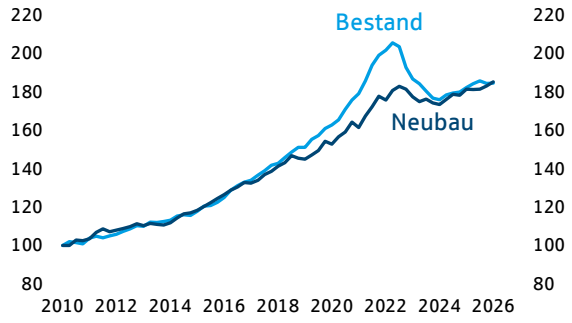
Die **Preise für Mehrfamilienhäuser** dürften aufgrund der anhaltend positiven Mietentwicklung künftig **etwas dynamischer zulegen als Wohneigentumspreise.** Doch schon heute senkt der starke Mieterschutz die Investitionsanreize in Bestandsimmobilien, da viele Kosten nur bedingt auf die Mieter umgelegt werden können. Um die Klimaneutralität im Gebäudesektor zu erreichen, sind zudem „grüne“ Investitionen in den gesamten Wohnungsbestand erforderlich. Denn rund 70 % der CO_2-Emissionen im Bereich Wohnen entfallen allein auf die Beheizung.

4 Bestandsimmobilien preisen Sanierungsbedarf ein

Der **hohe Modernisierungs- und Sanierungsbedarf wird bereits eingepreist.** Während Neubauimmobilien preislich weitgehend stabil geblieben sind, liegen viele Bestandsobjekte weiterhin unter ihren bisherigen Höchstständen von 2022. Da rund zwei Drittel des deutschen Wohnungsbestands vor 1980 errichtet wurde und rund drei Viertel der Gebäude weiterhin mit Öl und Gas beheizt werden, ist der Investitionsbedarf hoch. Alte und energetisch weniger effiziente Gebäude weisen daher häufig höhere Preisabschläge auf.

Sanierungsbedarf wird im Bestand eingepreist

Immobilienpreisindex, Q1 2010 = 100



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

Ein Großteil der künftigen Bauaktivität wird im Bestand stattfinden. Durch die **Reform des Heizungsgesetzes** reduziert sich auf diesem der regulatorische Druck. Im Mittelpunkt steht die Streichung der unbeliebten Vorgabe, wonach neue Heizungen zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Stattdessen setzen die Koalitionäre auf mehr Freiheit bei der Heizungswahl und einen zunehmenden Anteil CO_2-neutraler Brennstoffe, die ab Januar 2028 durch die Energieversorger bereitgestellt werden sollen. Klimafreundliche Heizungen werden weiter gefördert, jedoch erhalten viele Haushalte ab diesem Sommer einen geringeren Zuschuss.

Positiv zu bewerten ist, dass Immobilieneigentümer wieder **frei über die Heizungstechnologie entscheiden** und somit die für ihre Lebensumstände und Immobilien passende Lösung wählen können. **Weniger wahrscheinlich ist, dass künftig die Klimaziele im Gebäudesektor erreicht werden.** Laut Projektionen des Umweltbundesamt verfehlt dieser bereits jetzt die kumulierten Jahresemissionsmengen zwischen 2021 und 2030. Vermutlich werden fortan wieder mehr Öl- und Gasheizungen im Bestand verbaut, die trotz technologischer Fortschritte mehr CO_2 ausstoßen als elektrische Wärmepumpen.

Doch für Hauseigentümer gilt bei ihrer Heizungswahl neben den Anschaffungs- auch die Betriebskosten über viele Jahre einzukalkulieren. Öl und Gas sind durch die Kriege in der Ukraine und dem Iran zwischenzeitlich deutlich teurer geworden und Nutzer einer **fossilen Heizung mit stark schwankungsanfälligen Marktpreisen konfrontiert.** Strompreise sind im Gegensatz weniger volatil. Neben steigenden Netzentgelten sollten die Preise von fossilen Brennstoffen durch das 2028 eingeführte Emissionshandelssystem EU-ETS 2 künftig stärker zunehmen. Zwar ist der Anteil CO_2-neutraler Brennstoffe davon ausgenommen, jedoch bleibt deren Preisentwicklung ebenso unsicher, da sie derzeit knapp sind und auch von dem Verkehrssektor und der Industrie nachgefragt werden.

Im **Neubau hat sich die Wärmepumpe** trotz höherer Investitionskosten durch ihre hohe Energieeffizienz und starke Förderung inzwischen **etabliert**. Im Jahr 2025 wurden rund 74 % der neu errichteten Wohnungen mit Wärmepumpen ausgestattet, zehn Jahre zuvor waren es nur 32 %. Im gleichen Zeitraum sank der Anteil von Erdgasheizungen von 53 % auf weniger als 11 %.

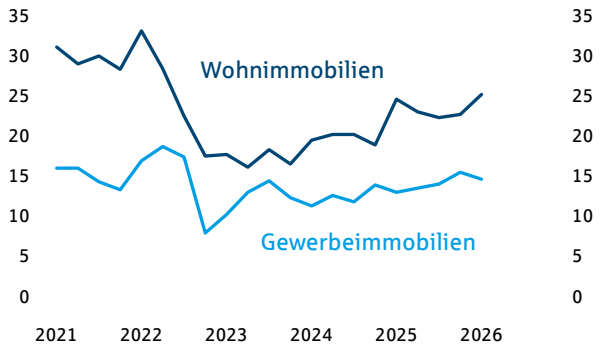
5 Kreditvergabe nimmt nach Verschnaufpause weiter zu

Durch den kräftigen Zinsanstieg 2022 hat sich die **Vergabe von Wohnungsbaukrediten** deutlich verlangsamt und erst Mitte 2024 wieder an Dynamik gewonnen. Der jüngste Zinsanstieg in Folge des Iran-Kriegs schadet dem Neugeschäft, jedoch ist er im Vergleich zu 2022 moderat. Damals verdreifachten sich die Hypothekenzinsen mit fünf- bis zehnjähriger Zinsbindung von rund 1,1 % zum Jahresbeginn auf knapp 3,4 % im Dezember. Im Zuge des Iran-Konflikts erhöhten sie sich hingegen lediglich von 3,2 % im Januar auf etwa 3,7 % im Mai (siehe S. 4).

Wer heute zum Ende einer 10-jährigen Laufzeit seine Wohnungshypothek refinanzieren muss, zahlt ungefähr zwei bis drei Prozentpunkte **höhere Zinsen**. Die überwiegende Mehrheit der Wohneigentumserwerber hat sich jedoch in den letzten Jahren die günstige Finanzierung über besonders lange Kreditlaufzeiten gesichert, und das bei recht hohen Tilgungsraten.

Kreditvergabe für Wohnungsbau nimmt wieder zu

Darlehenszusagen, Mrd. Euro



Quellen: vdp, Helaba Research

Dies lässt erwarten, dass es in den meisten Fällen bei der **Refinanzierung nicht zu Problemen** kommen wird. Die Quote notleidender Wohnimmobilienkredite in Deutschland liegt laut European Banking Authority im ersten Quartal 2026 bei 1 %, einem Niveau, das die Bundesbank als niedrig einschätzt. Zusätzlich sind in den letzten zehn Jahren die Nominallöhne um 32 % gestiegen, was die Belastung durch die Zinszahlungen begrenzt.

Angesichts steigender Immobilienpreise und einer anhaltend hoher Wohnraumnachfrage dürfte die **Vergabe von Wohnimmobilienkrediten weiter zunehmen**. Die jüngsten Finanzierungszahlen stützen diese Einschätzung. So lagen die Darlehenszusagen für Wohnimmobilien bei den Mitgliedsinstituten des vdp im ersten Quartal 2026 mit 25 Mrd. Euro 57 % über dem Tiefpunkt im Sommer 2023. Dass hier noch viel Luft nach oben ist, zeigt der Vergleich mit dem ersten Quartal 2022, als die Hauspreise noch kräftig gestiegen waren (33 Mrd. Euro).

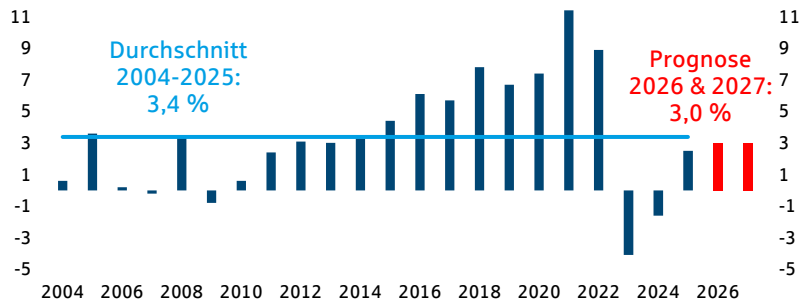
6 Hauspreise steigen moderat

Auch wenn sich durch den Iran-Krieg die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eingetrübt haben, ist am deutschen **Wohnimmobilienmarkt mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen**, denn das Wohnraumangebot bleibt vielerorts knapp und die Nachfrage unverändert hoch.

Eine **Rückkehr zu den hohen Veränderungsraten während der Nullzinsphase ist jedoch nicht zu erwarten.** Neben den höheren Finanzierungskosten **bremsen** die jüngsten Kaufkraftverluste und schwache wirtschaftliche Ausgangslage in Deutschland die Preisentwicklung.

Erholung, aber kein neuer Boom

vdp Immobilienpreisindex Wohneigentum, % gg. Vj.*



*jeweils Mittelwert aus vier Quartalen
Quellen: vdp, Helaba Research

Insgesamt erscheinen **Preisanstiege von rund 3 %** dieses und nächstes Jahr realistisch. Damit würden Wohnimmobilien etwas stärker zulegen als die Verbraucherpreise. Besonders in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen dürften Mieten und Kaufpreise weiterhin dynamischer zulegen als im bundesweiten Durchschnitt.



Hier können Sie sich für unsere Newsletter anmelden:
news.helaba.de/research/

Herausgeber und Redaktion

Helaba Research

Redaktion:
Dr. Stephan Brand

Verantwortlich:
Dr. Gertrud Rosa Traud
Chefvolkswirtin/
Head of Research

Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
T +49 69 / 91 32 – 20 24
E-Mail: **research@helaba.de**
Internet: **www.helaba.com**

Disclaimer

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.