Im Fokus: Deutscher Wohnungsmarkt

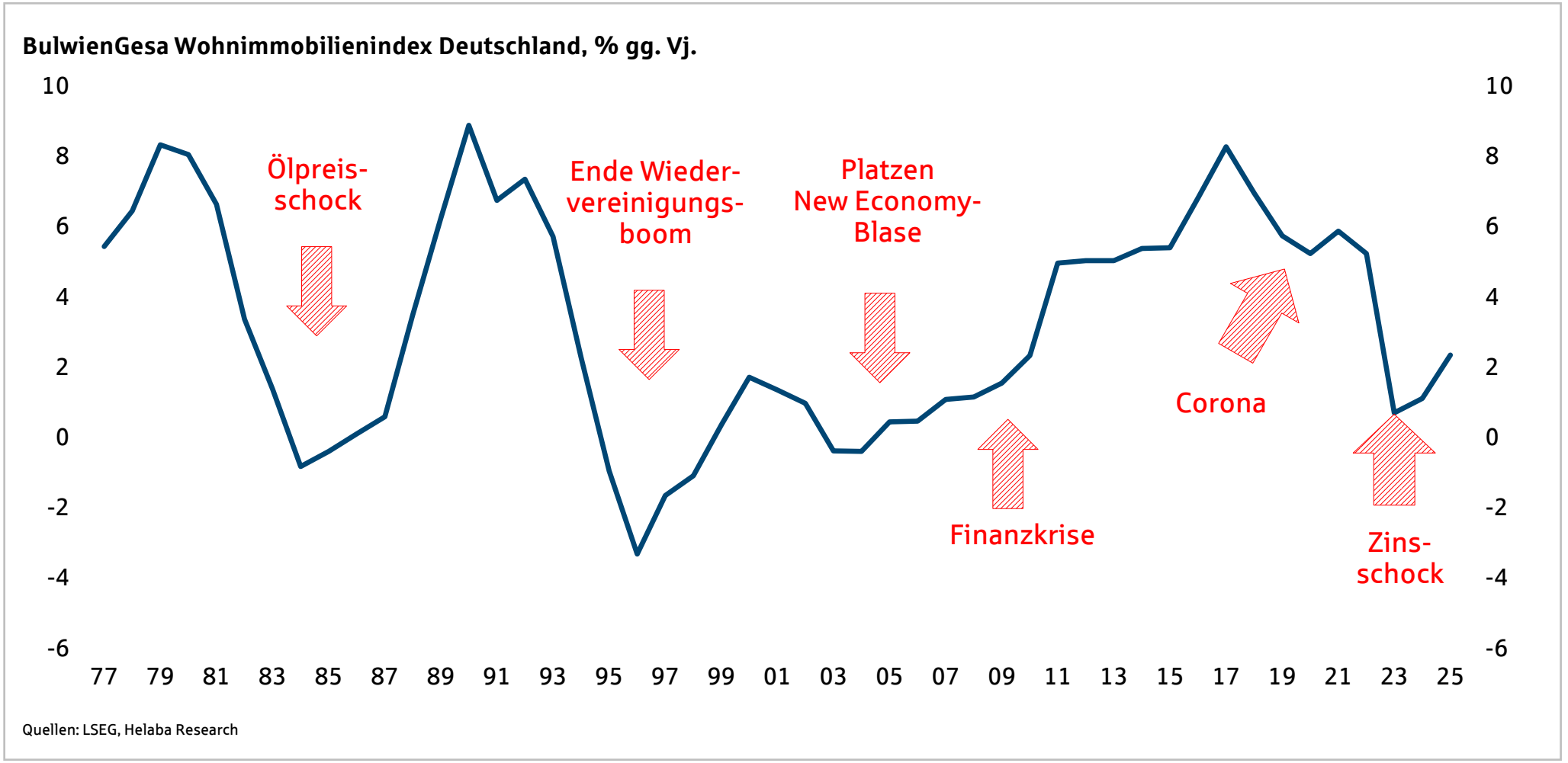
Paul Richter | Helaba Research
10. August 2026



Überblick

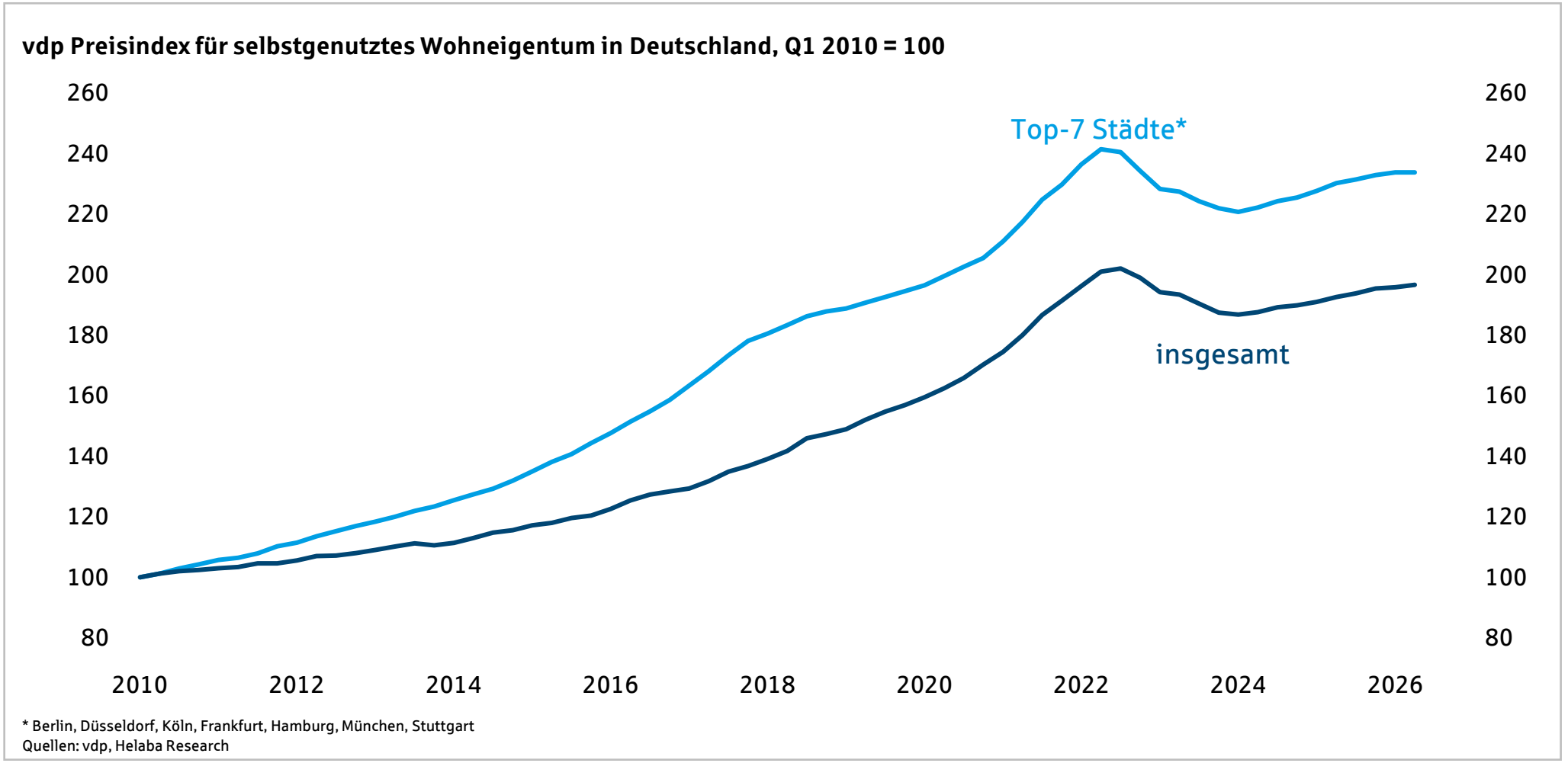
- Preissteigerungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt setzen sich fort
- Neuvertragsmieten von Mehrfamilienhäusern legen weiterhin kräftig zu, Preise aber weniger stark
- Urbanisierung und Bevölkerungswachstum verstärken Wohnungsknappheit in Metropolregionen
- Finanzierungszinsen bleiben auf erhöhtem Niveau
- Erschwinglichkeit von Wohneigentum verbessert sich durch höhere Zinsen, geringere Kaufkraft und wieder steigende Kaufpreise dieses 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 Sondervermögen Impulse
- Baupreise werden durch Energiepreisschock und Infrastrukturinvestitionen künftig weiter überdurchschnittlich steigen
- Herausforderung Klimaschutz: Energieeffizienz wird eingepreist

Aufschwung am deutschen Wohnimmobilienmarkt

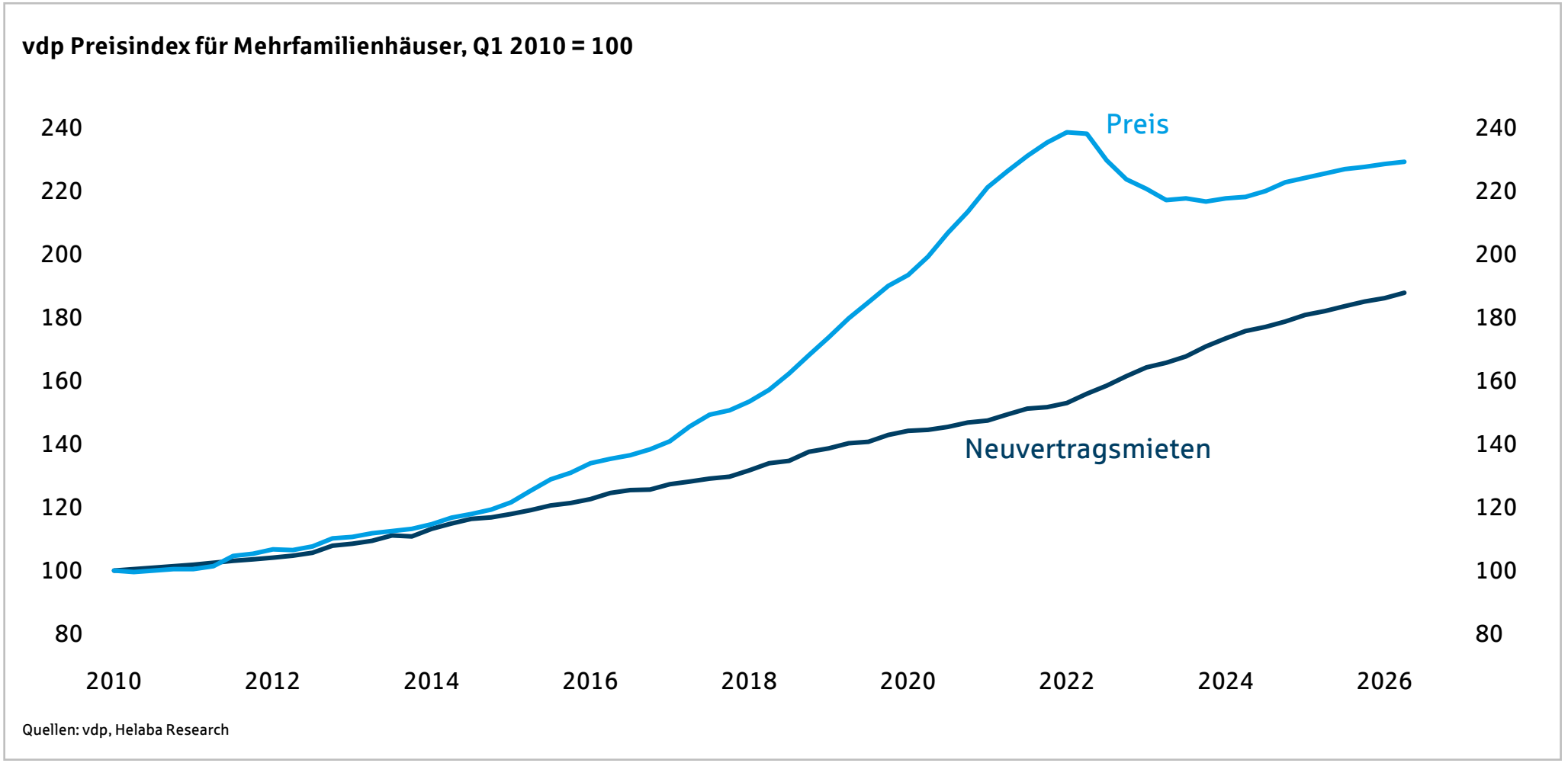


Quellen: LSEG, Helaba Research

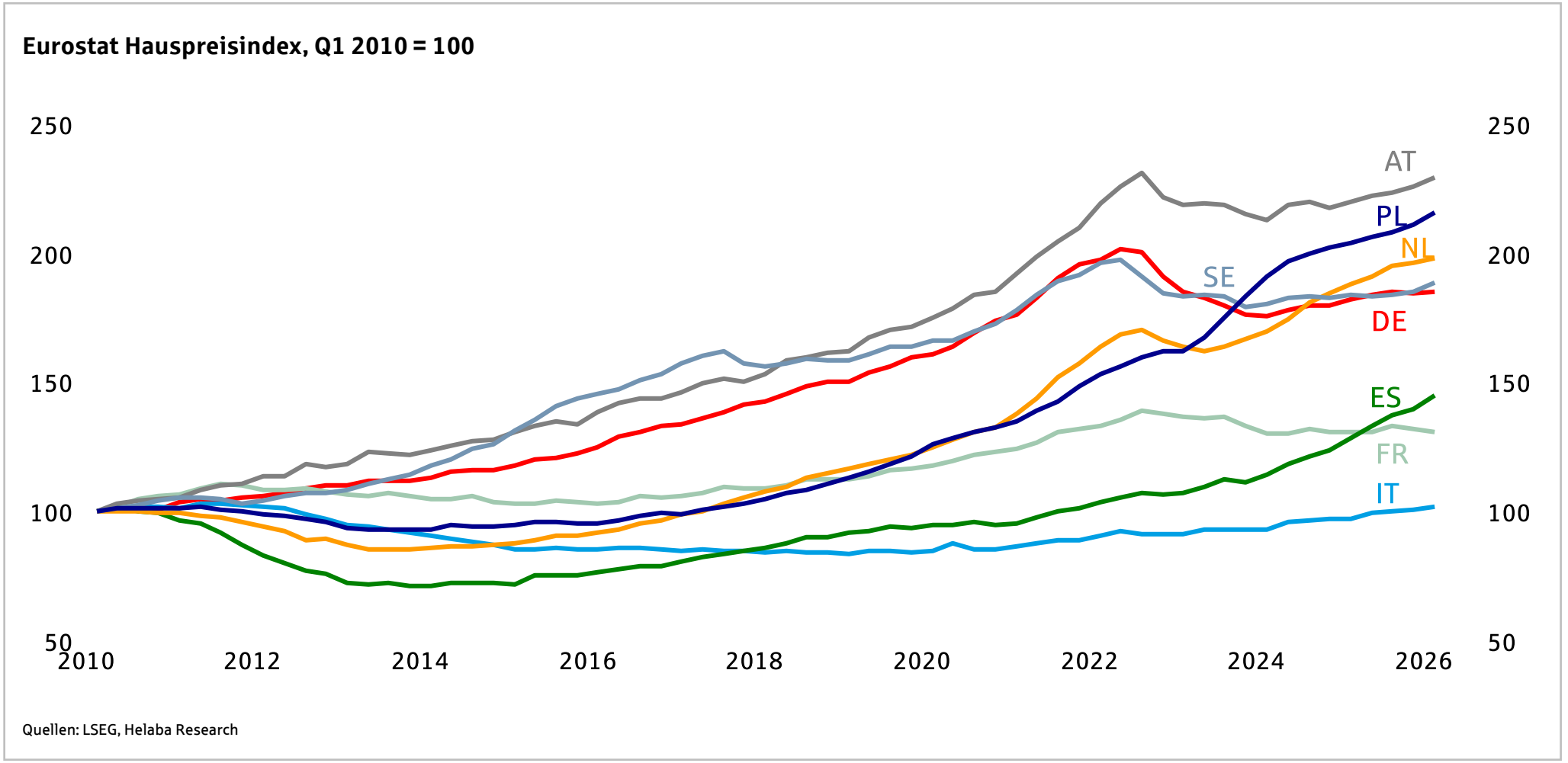
Wohnimmobilienpreise steigen weiter, Metropolen zuletzt nicht mehr Preistreiber



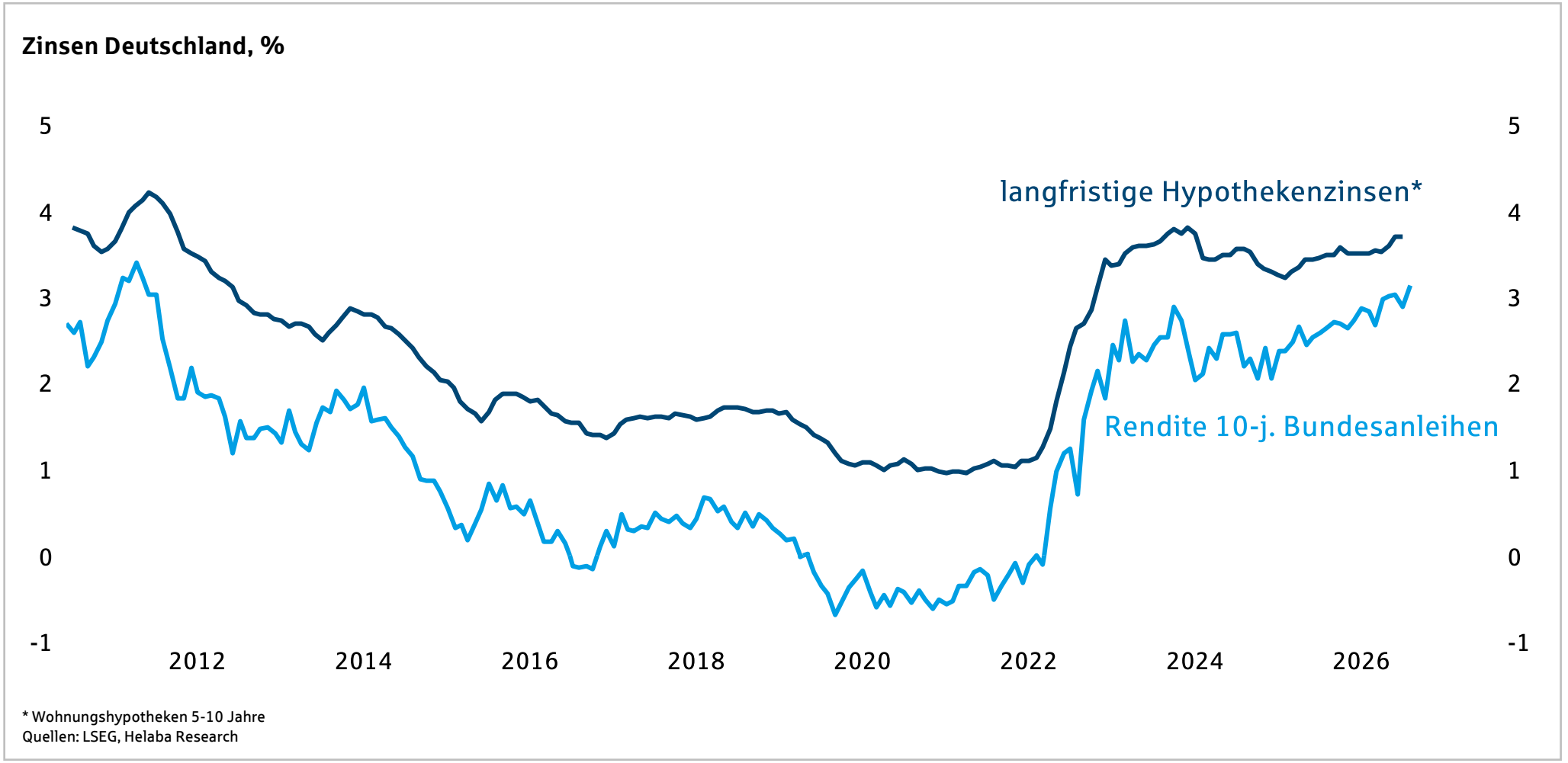
Mieten und Preise von Mehrfamilienhäusern legen weiter zu



In fast allen europäischen Ländern nehmen die Hauspreise zu



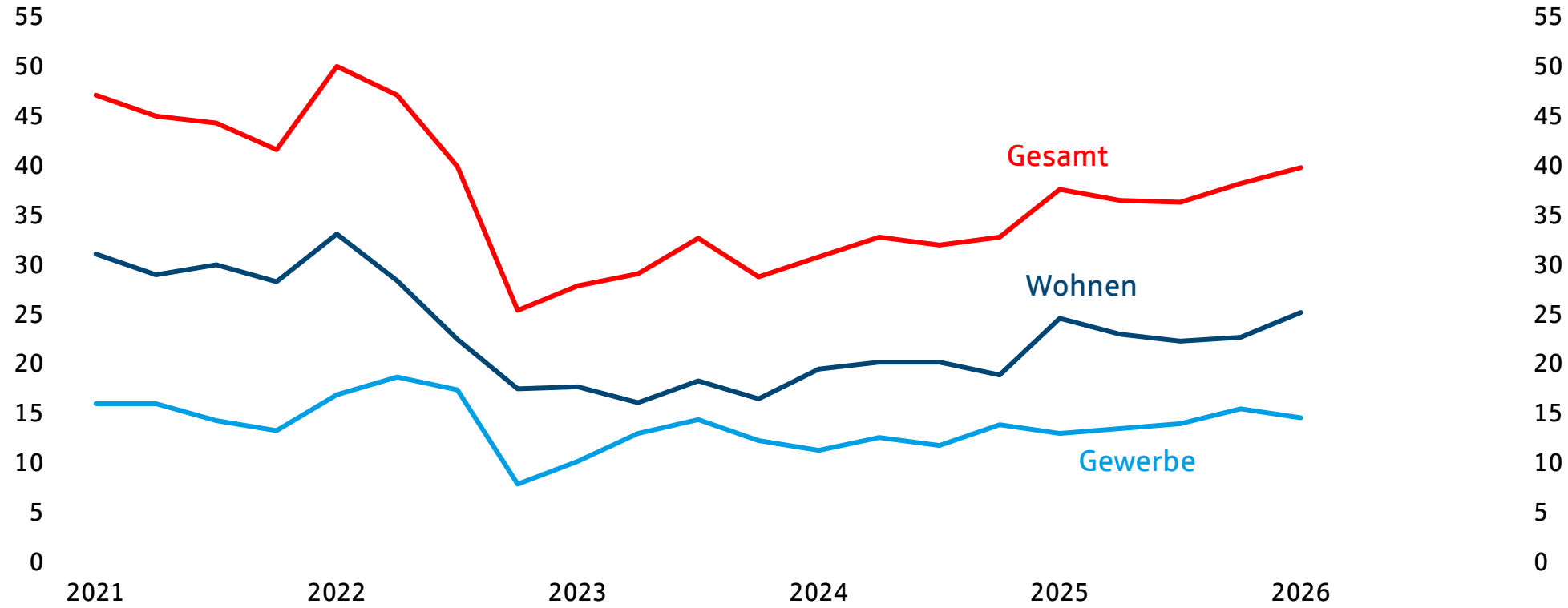
Finanzierungskosten bleiben erhöht



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

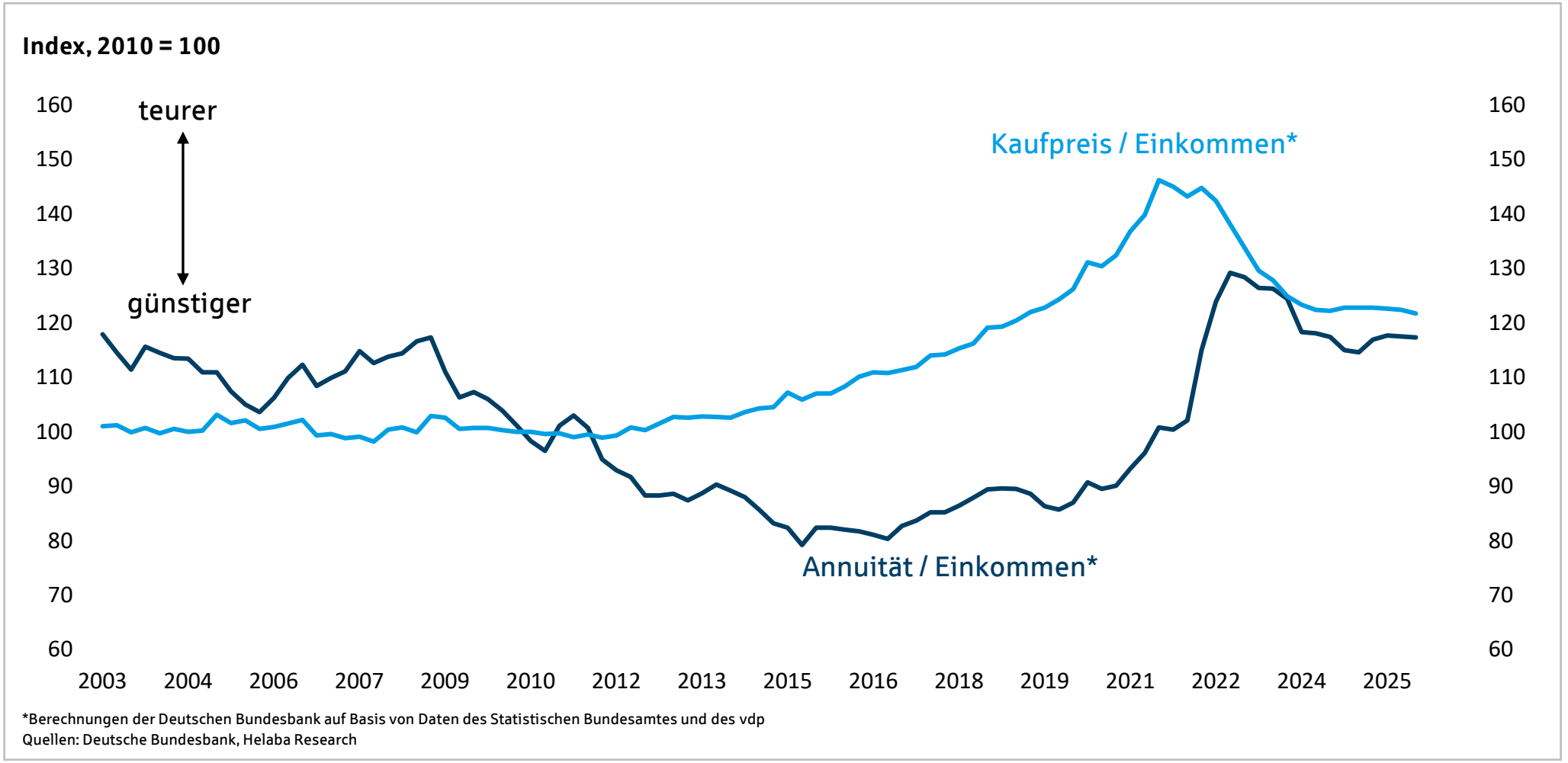
Wohnimmobilien beleben die Immobilienfinanzierung

Darlehenszusagen der vdp-Mitgliedsunternehmen in Deutschland, Mrd. Euro



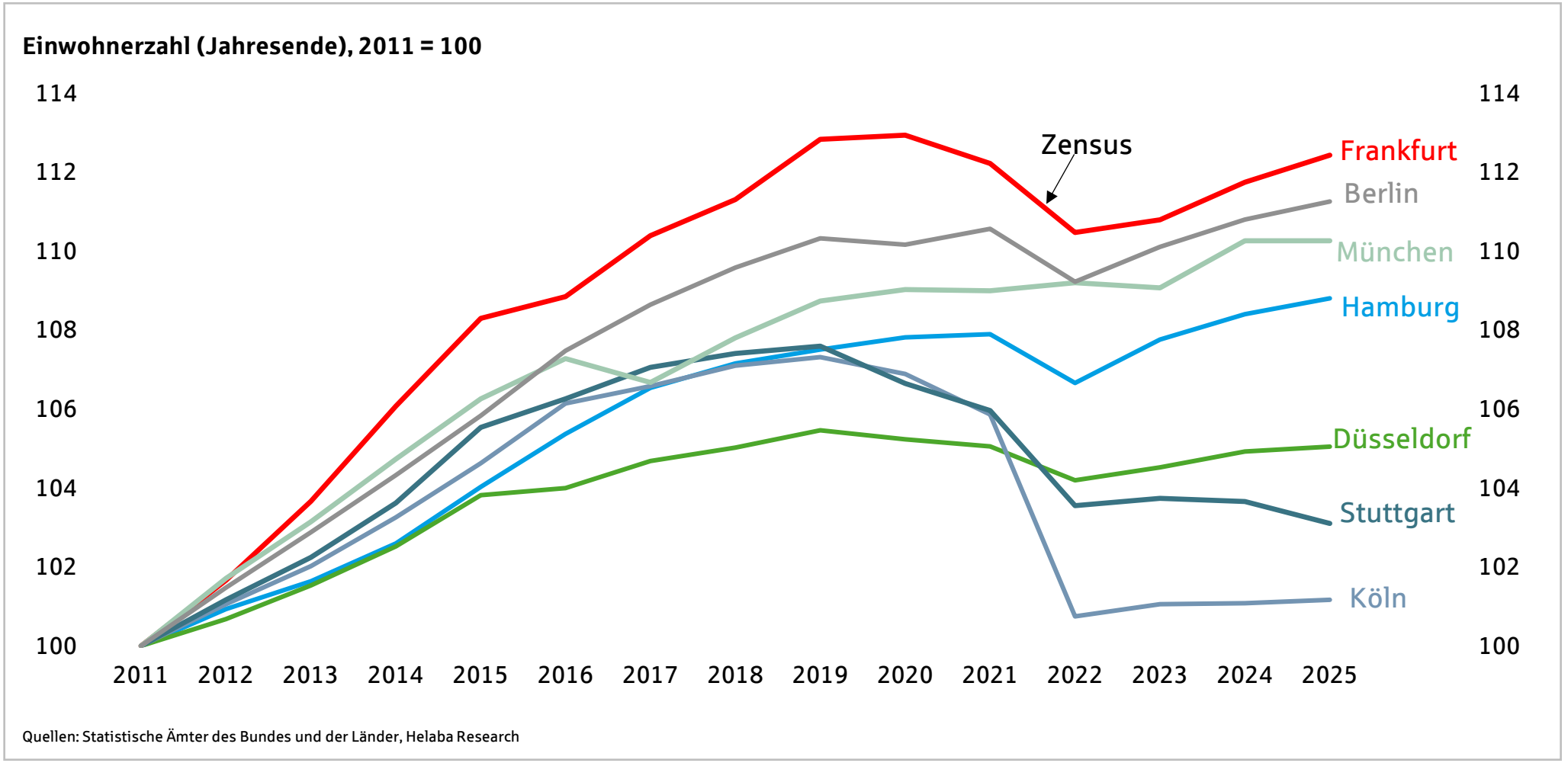
Quellen: vdp, Helaba Research

Erschwinglichkeit von Wohneigentum verbessert sich vorerst nicht weiter



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

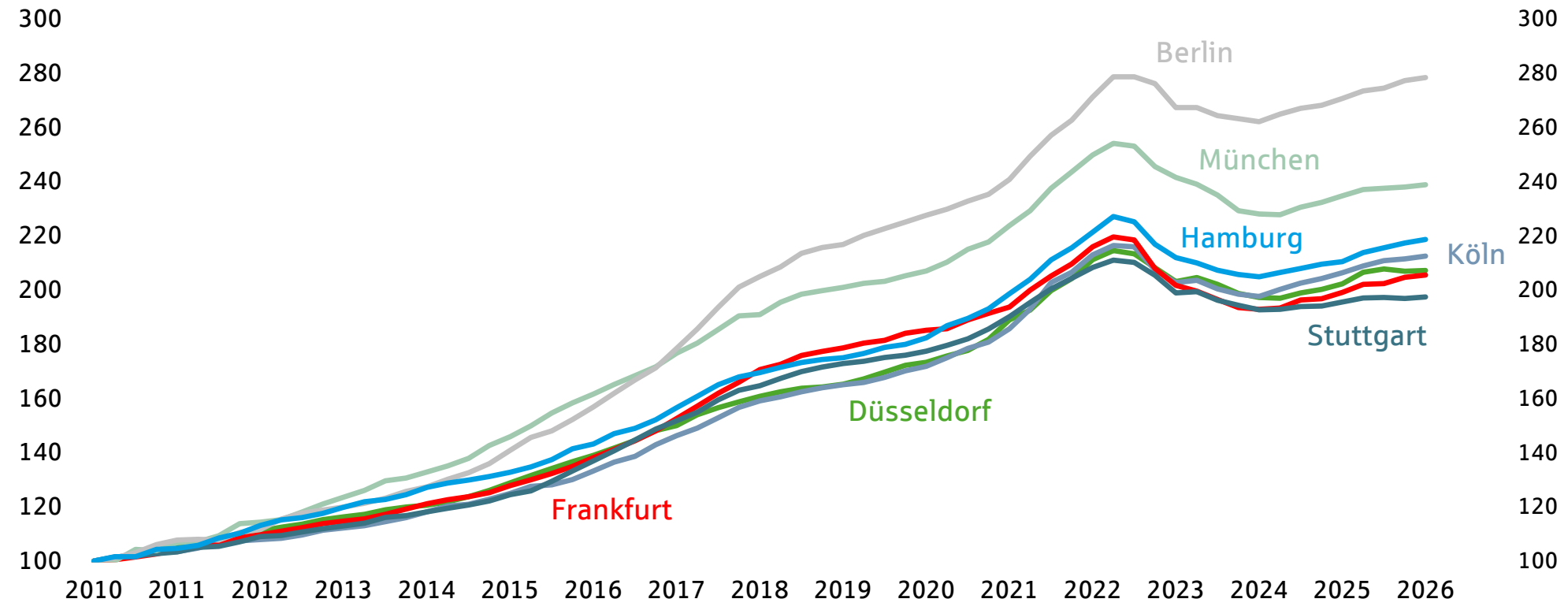
Urbanisierung treibt Wohnungsnachfrage in Großstädten



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Helaba Research

Hohe Wohnraumnachfrage in Metropolen sorgt für deutliche Preissteigerungen

Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum, Q1 2010 = 100

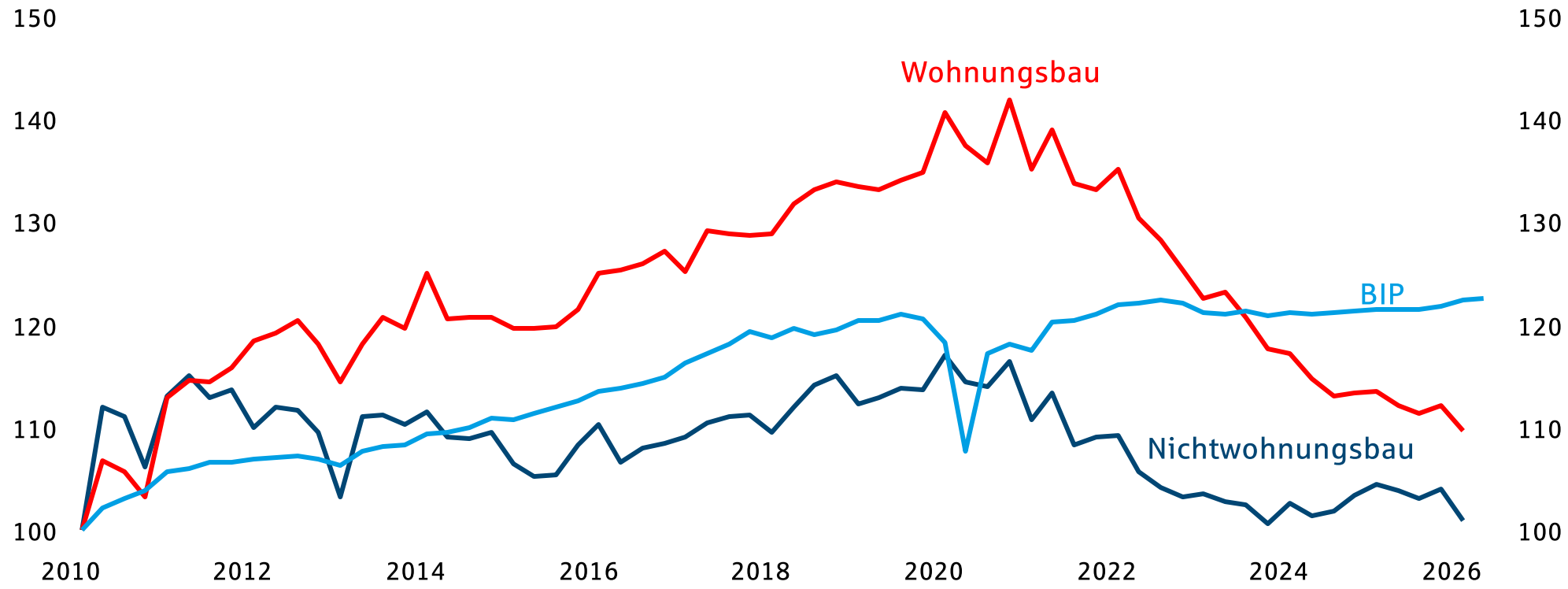


Quellen: vdp, Helaba Research

Helaba

Kalter Winter bremste Baubranche zu Jahresbeginn aus

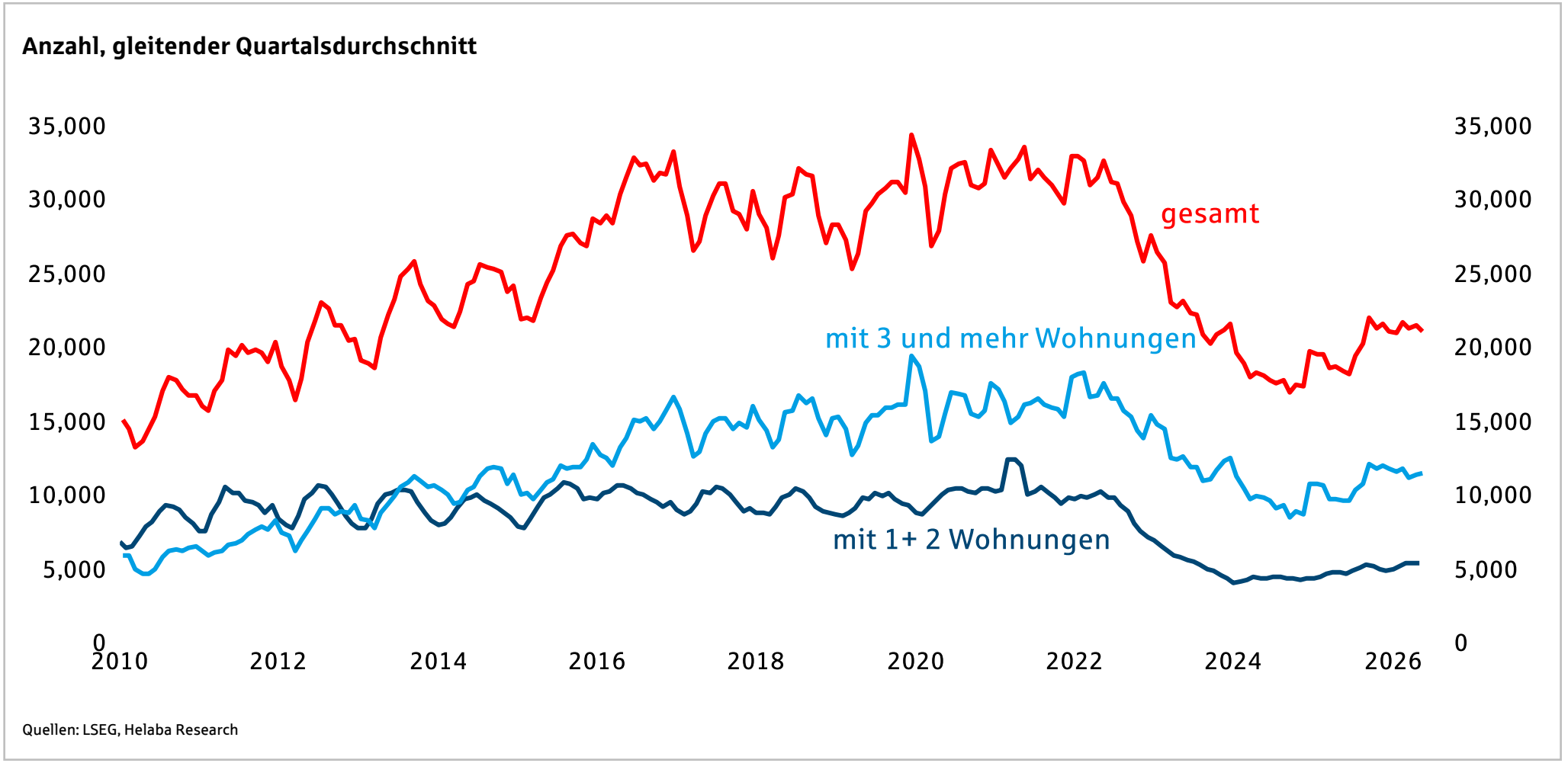
Bauinvestitionen und Bruttoinlandsprodukt Deutschland, real Q1 / 2010 = 100



Quellen: LSEG, Helaba Research

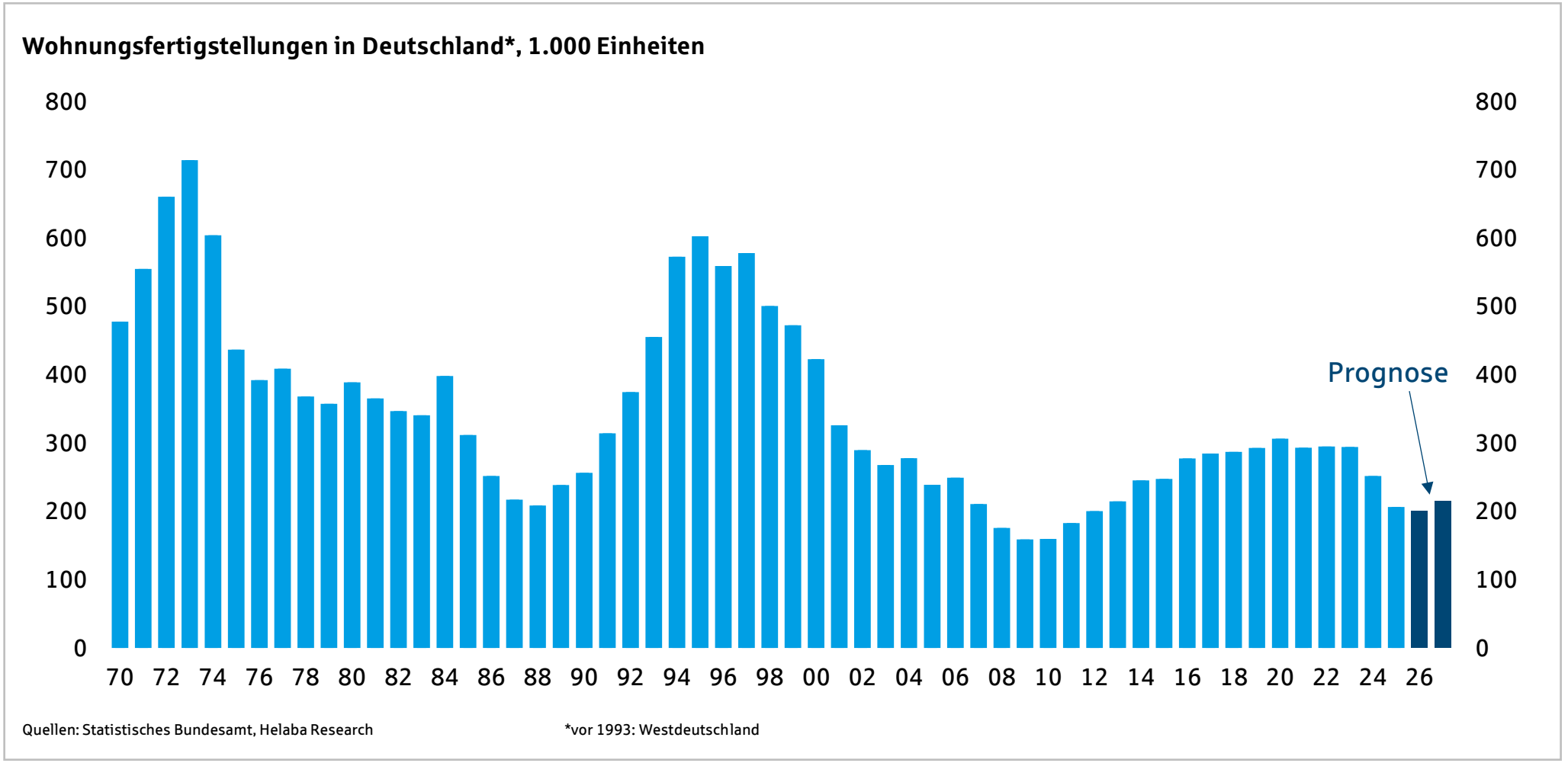
Helaba

Wohnungsbaugenehmigungen steigen von niedrigem Niveau

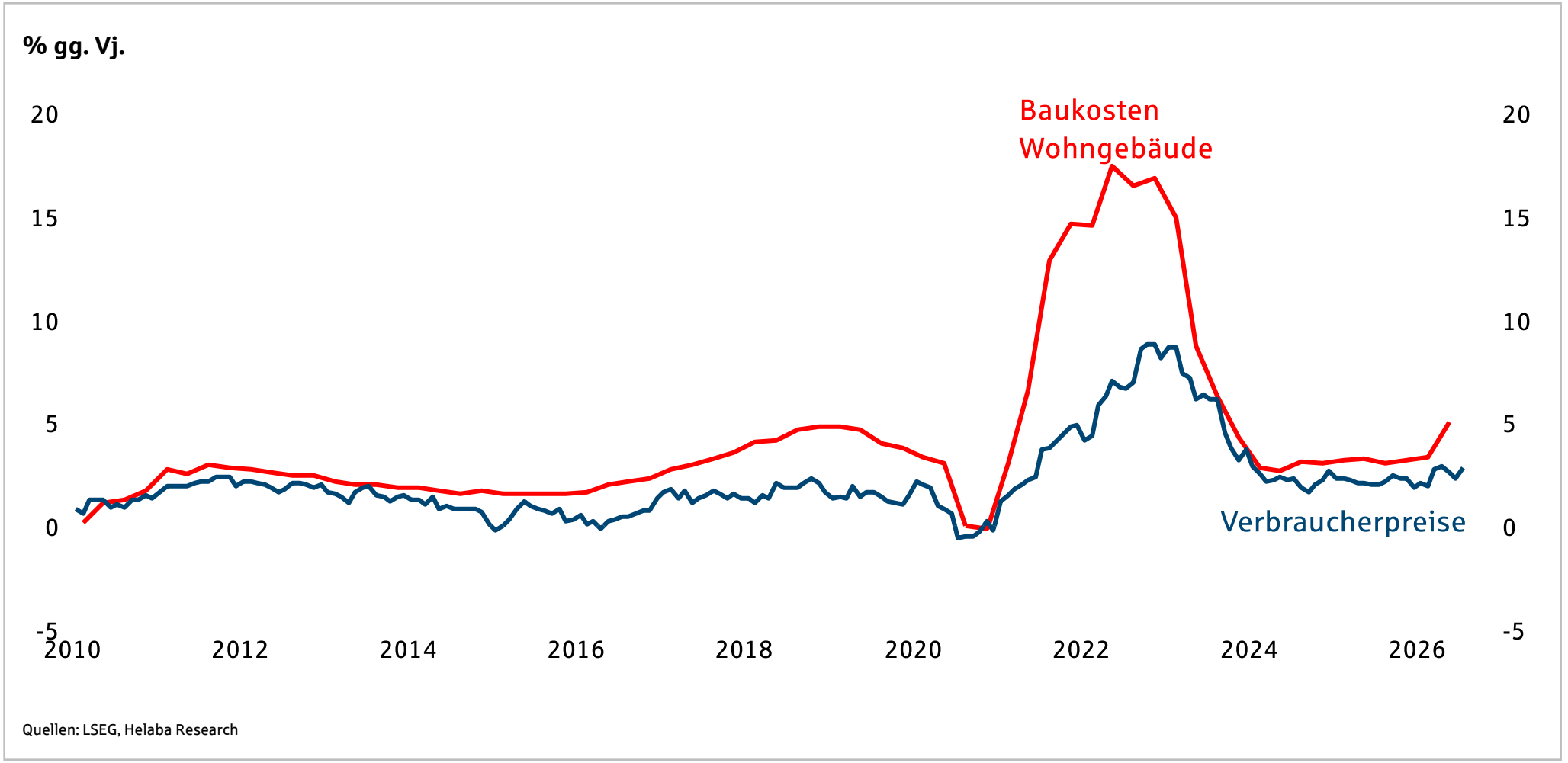


Quellen: LSEG, Helaba Research

Tiefstand bei Wohnungsfertigstellungen erst 2026

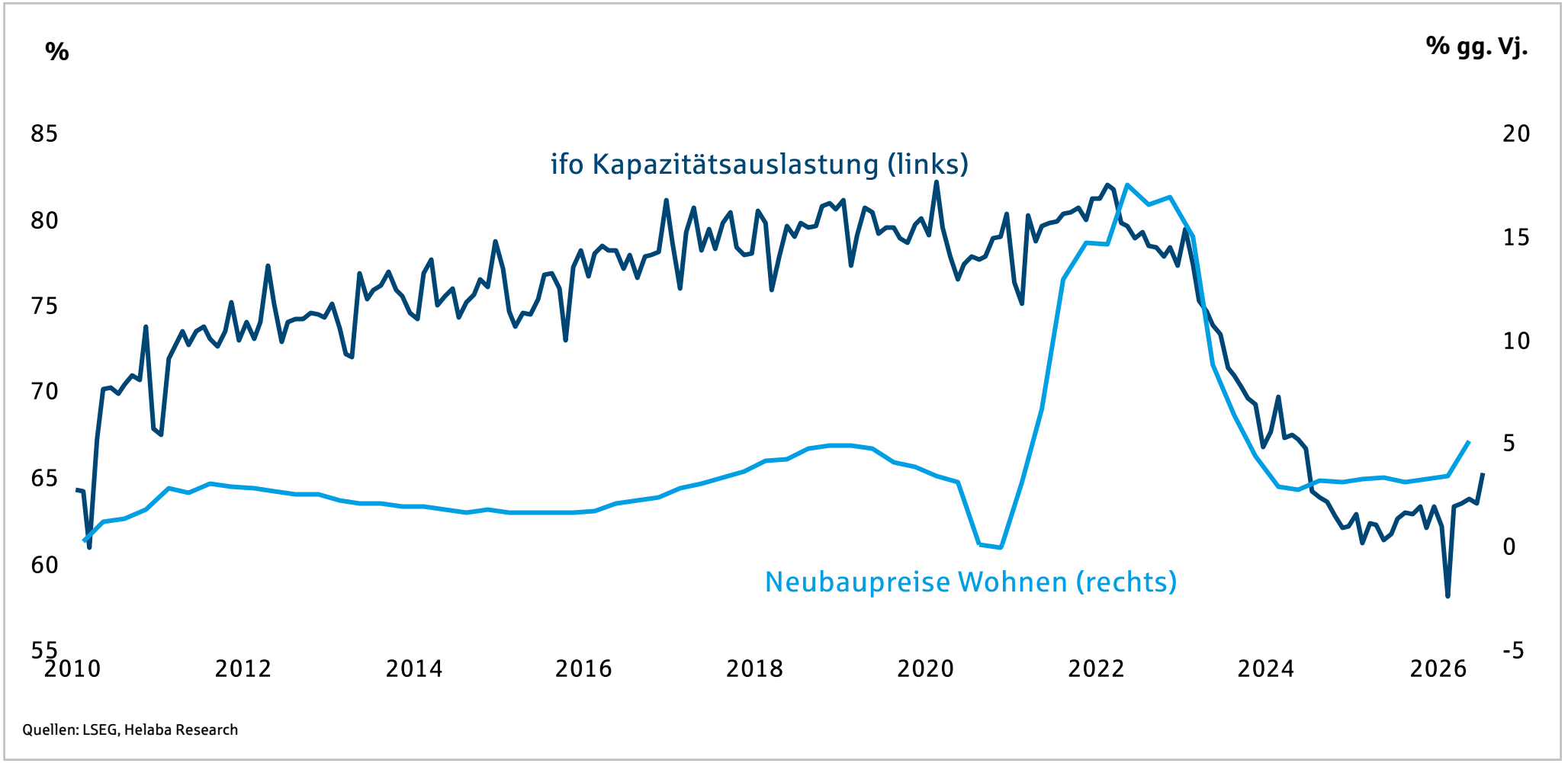


Baukosten nehmen weiterhin stärker zu als Verbraucherpreise



Quellen: LSEG, Helaba Research

Kapazitätsauslastung noch niedrig, Baupreisanstieg zuletzt wieder verstärkt

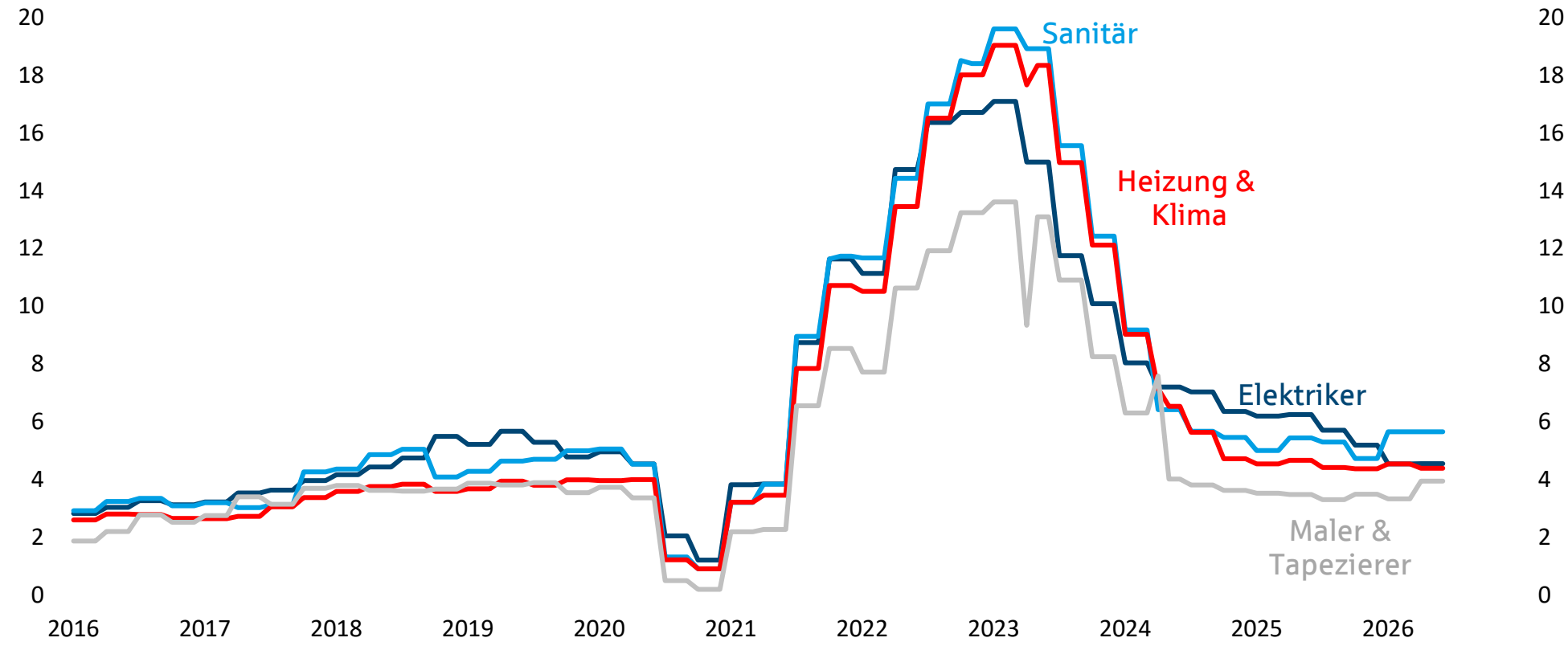


Quellen: LSEG, Helaba Research

Helaba

Handwerkerpreise steigen weiter überdurchschnittlich

Dienstleistungspreise für Handwerker, % gg. Vj.

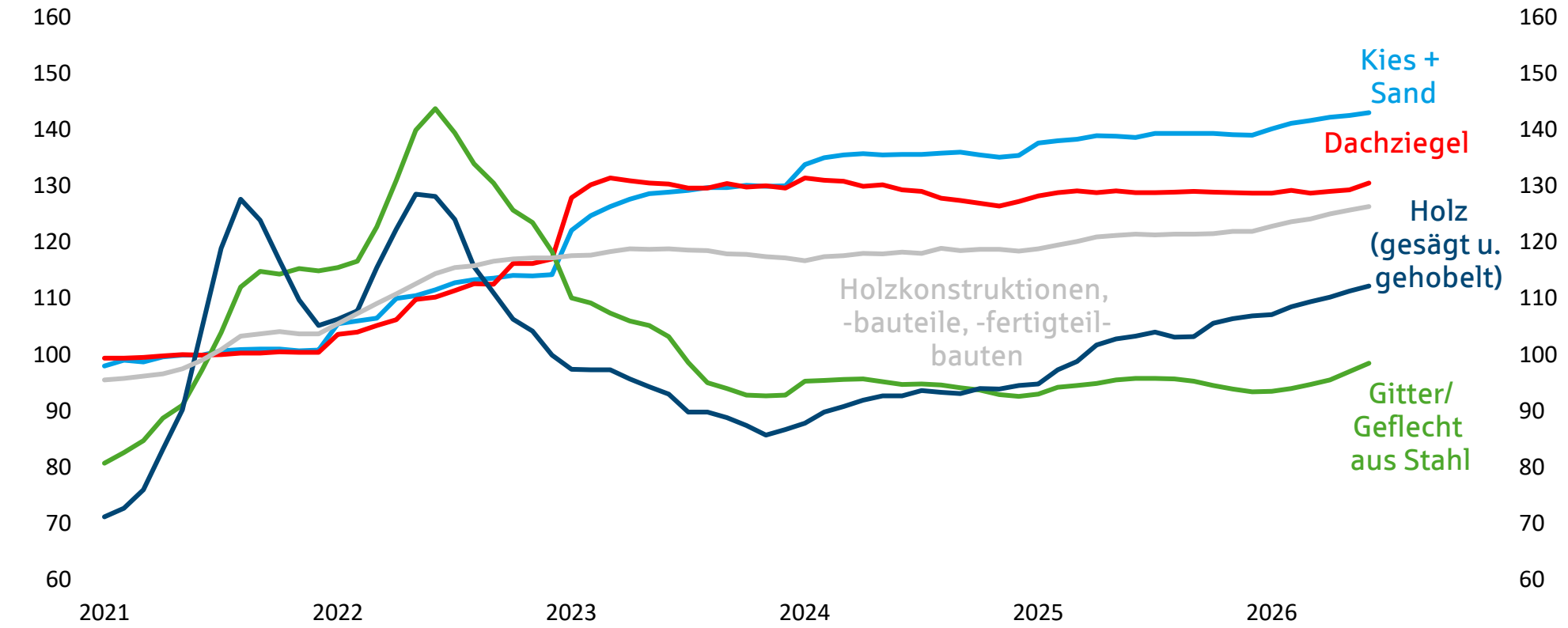


Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

Helaba

Baumaterialien reagieren unterschiedlich auf Energiepreisschocks

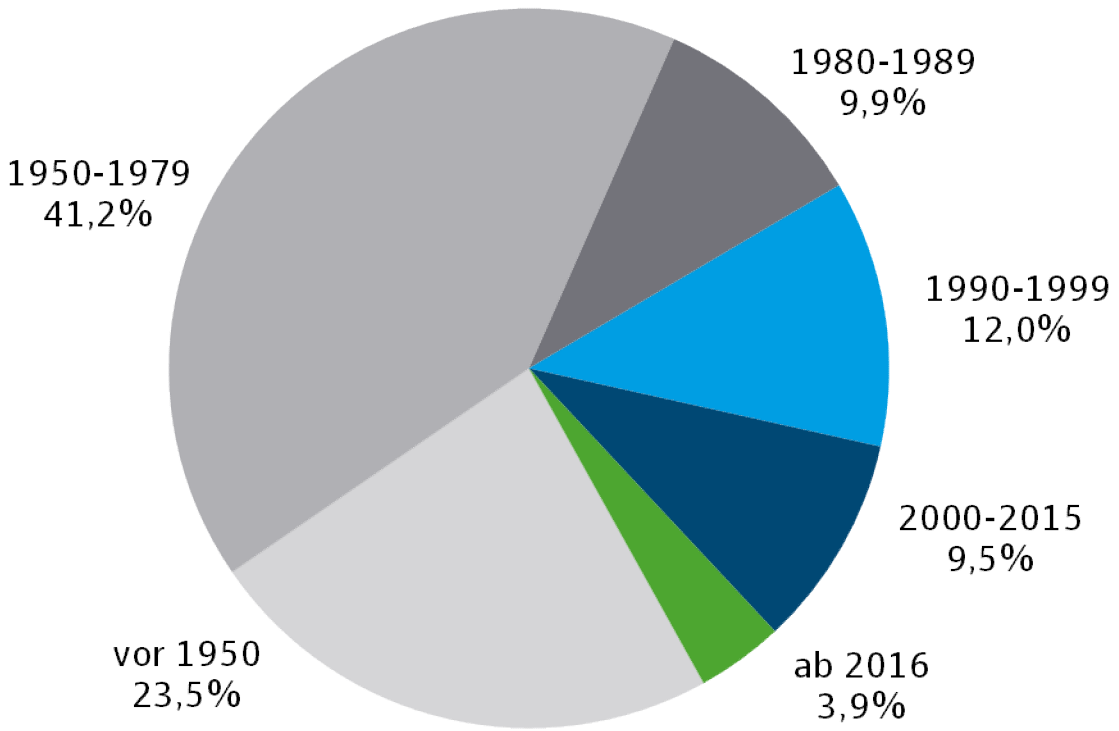
Preise ausgewählter Baumaterialien, Index, 2021=100



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

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

Wohnungsbestand nach Baujahr in Deutschland 2022, Anteil in %

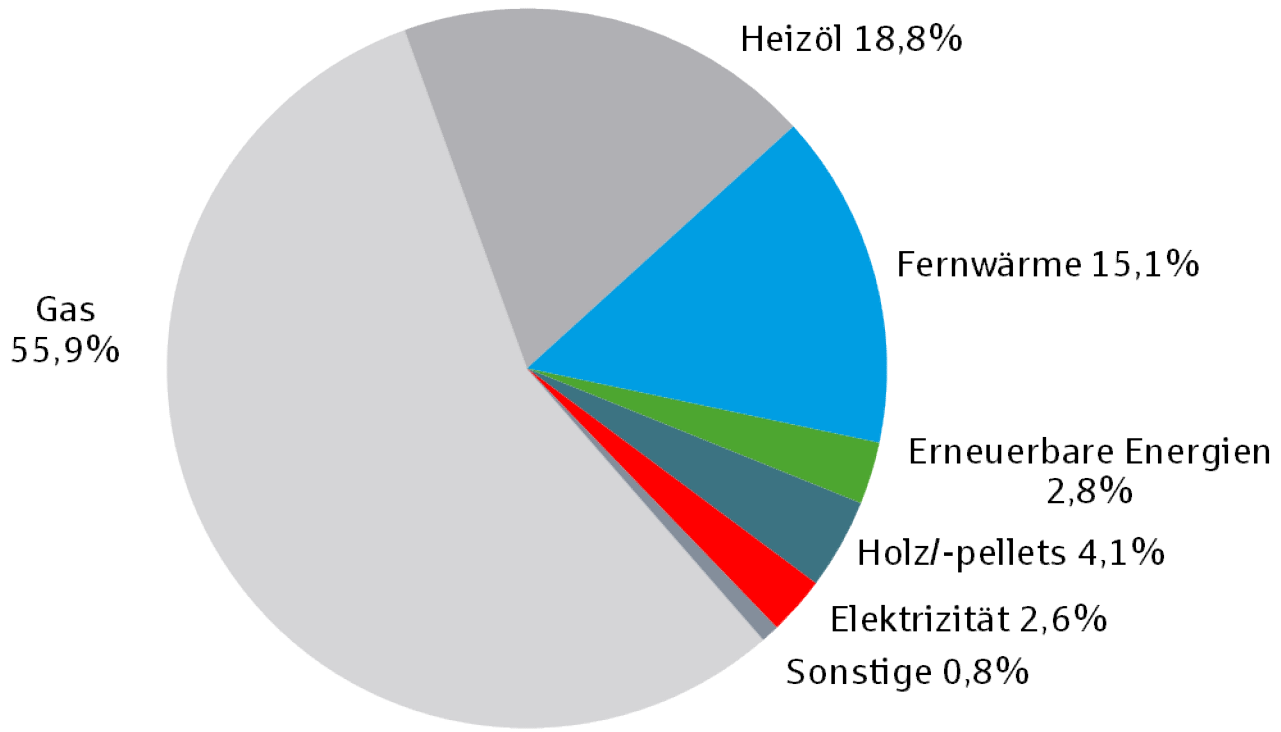


Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

Helaba

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

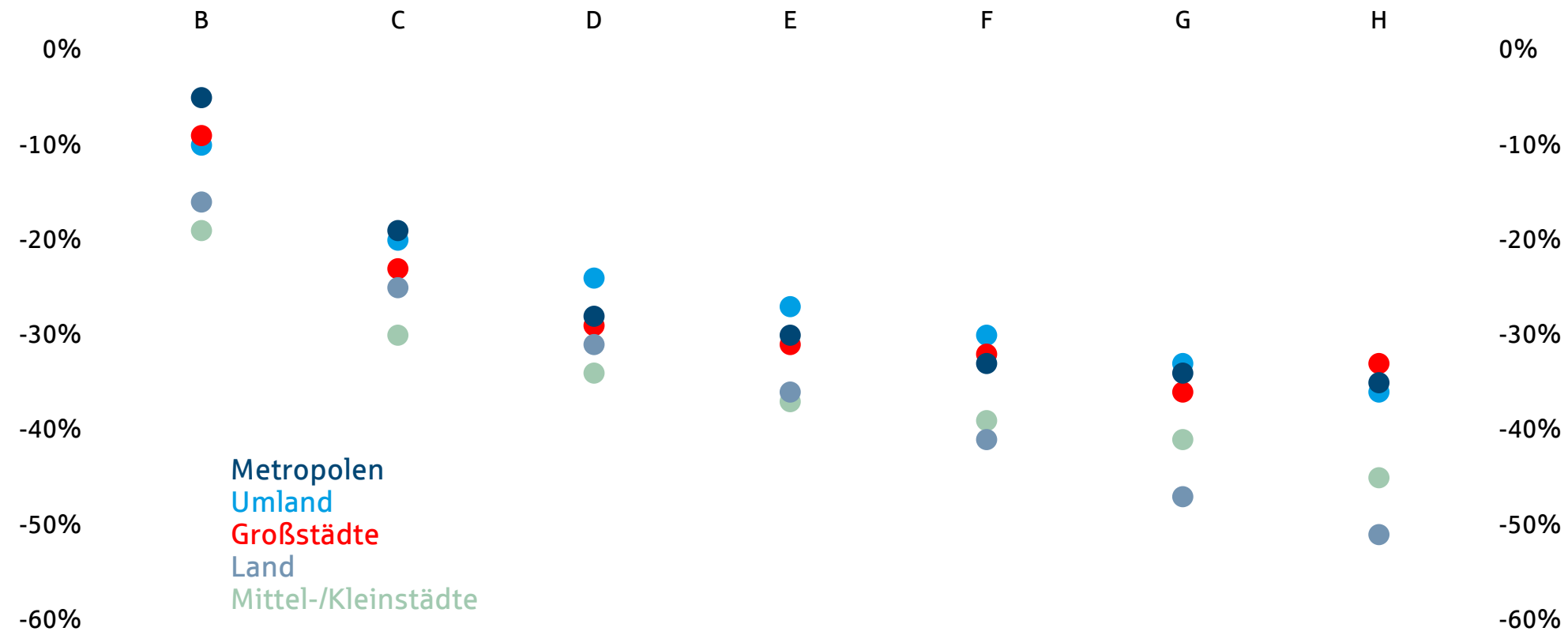
Wohnungsbestand nach Energieart zur Beheizung in Deutschland 2022, Anteil in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

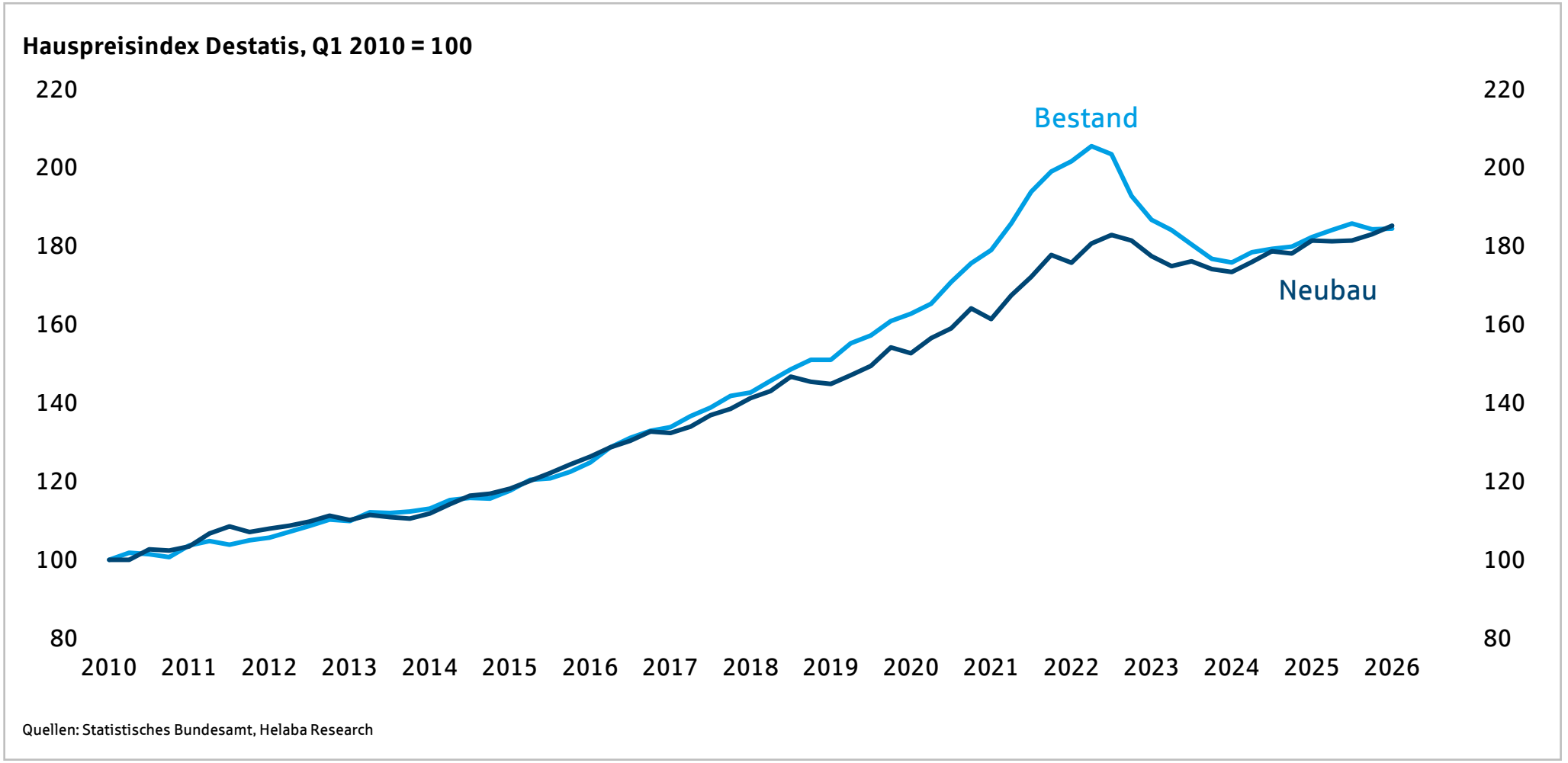
Energieeffizienz wird eingepreist

Durchschnittliche Preisunterschiede nach Region je Energieeffizienzklasse relativ zu Klasse A*



* Stand Juni 2023
Quellen: ImmoScout24, Helaba Research

Preise von Neubauten auf Rekordniveau, Bestandspreise noch unter Höchststand



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

Ansprechpartner



Paul Richter
Senior Economist
Immobilien

Helaba Research

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