

IM FOKUS:
DEUTSCHER WOHNUNGSMARKT

PAUL RICHTER
CAPITAL MARKET RESEARCH

Frankfurt, 10. November 2026

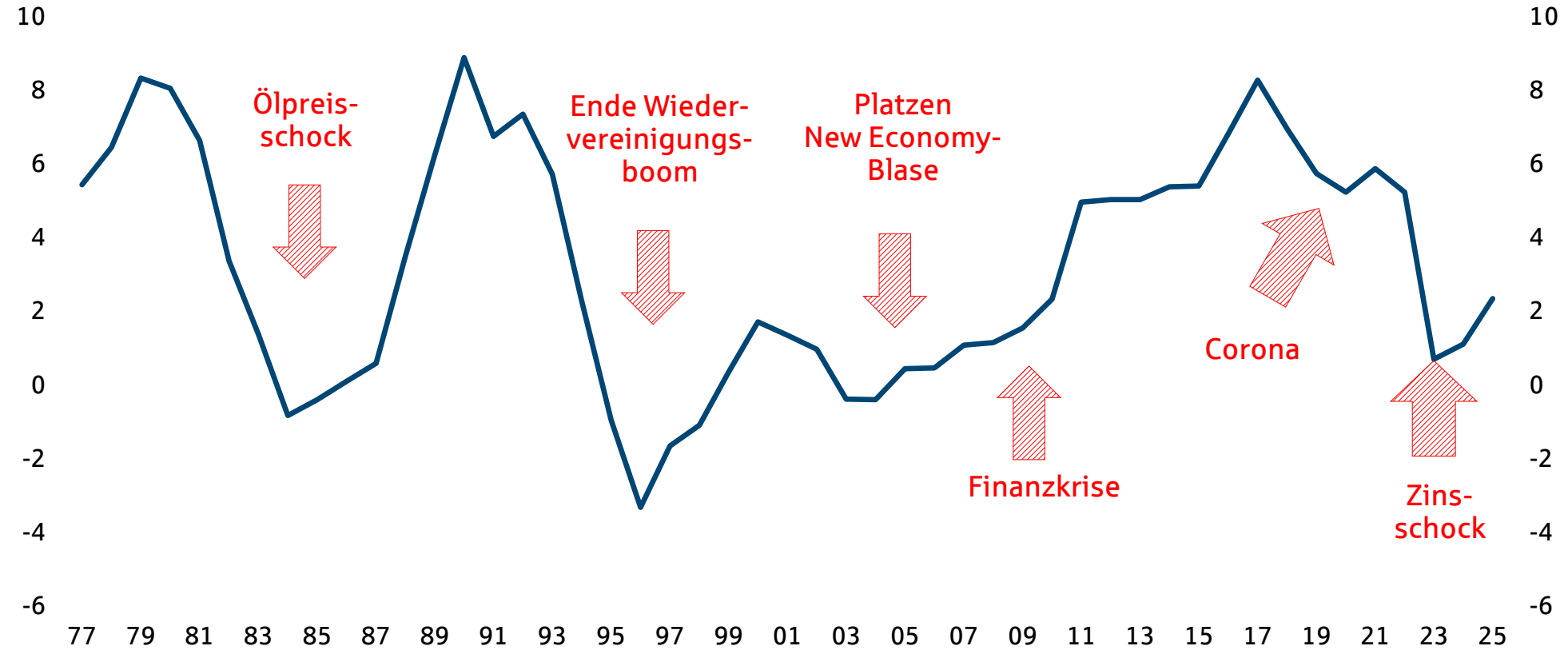
MITEINANDER MEHR MÖGLICH MACHEN!

ÜBERBLICK

- Höhere Zinsen bremsen Preisanstieg am deutschen Wohnungsmarkt aus
- Neuvertragsmieten bei Mehrfamilienhäusern legen weiterhin kräftig zu, Preise stagnieren
- Urbanisierung und Bevölkerungswachstum verstärken Wohnungsknappheit in Metropolregionen
- Hypothekenzinsen bleiben erhöht und dämpfen Kreditnachfrage
- Erschwinglichkeit von Wohneigentum verbessert sich durch höhere Zinsen, geringere Kaufkraft und weiter steigende Kaufpreise im neuen Jahr nicht weiter
- Tiefpunkt der Wohnungsfertigstellungen voraussichtlich 2026 mit 200.000 Einheiten erreicht, steigende Baugenehmigungen sprechen für moderate Erholung 2027 (210.000 Einheiten)
- Bauinvestitionen erhalten durch die Sondervermögen Impulse
- Baupreise dürften durch Energiepreisschock und Infrastrukturinvestitionen künftig weiterhin überdurchschnittlich steigen
- Herausforderung Klimaschutz: Energieeffizienz wird eingepreist

AUFSCHWUNG AM DEUTSCHEN WOHNIMMOBILIENMARKT

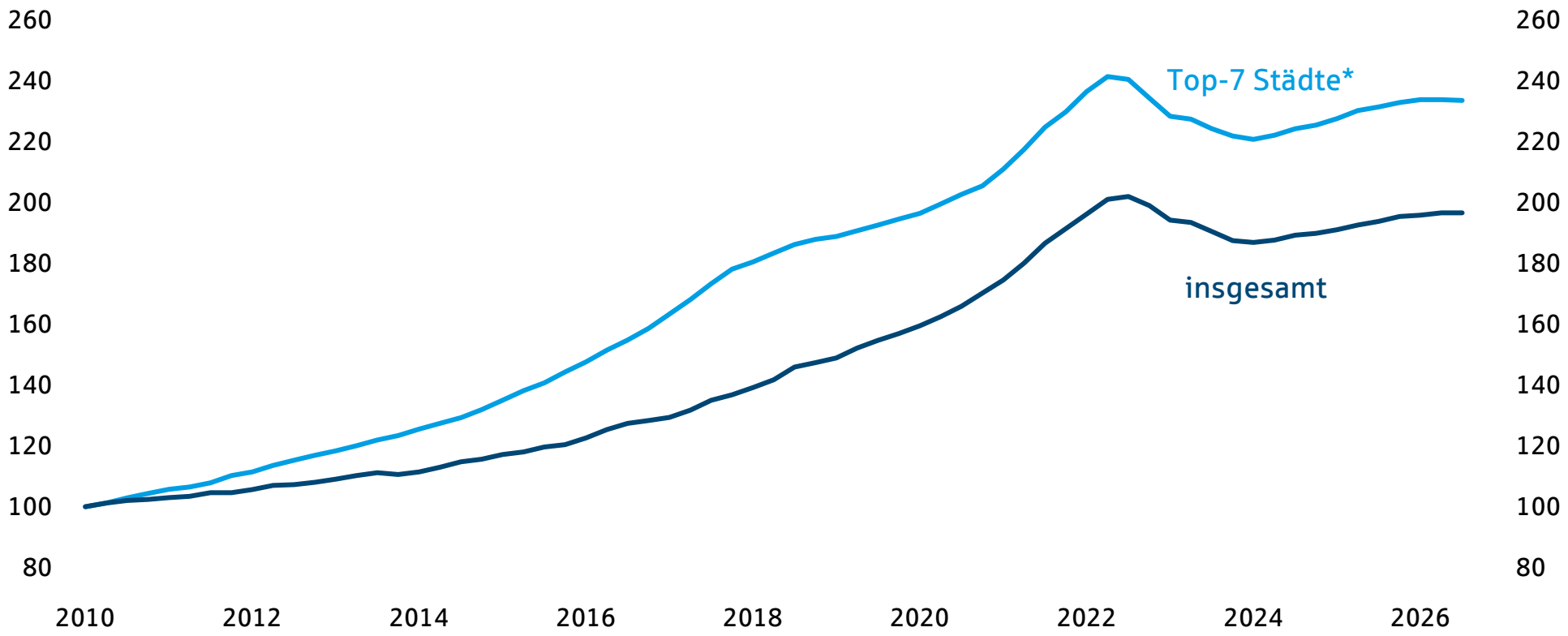
BulwienGesa Wohnimmobilienindex Deutschland, % gg. Vj.



Quellen: LSEG, Helaba Research

METROPOLEN ZULETZT NICHT MEHR PREISTREIBER

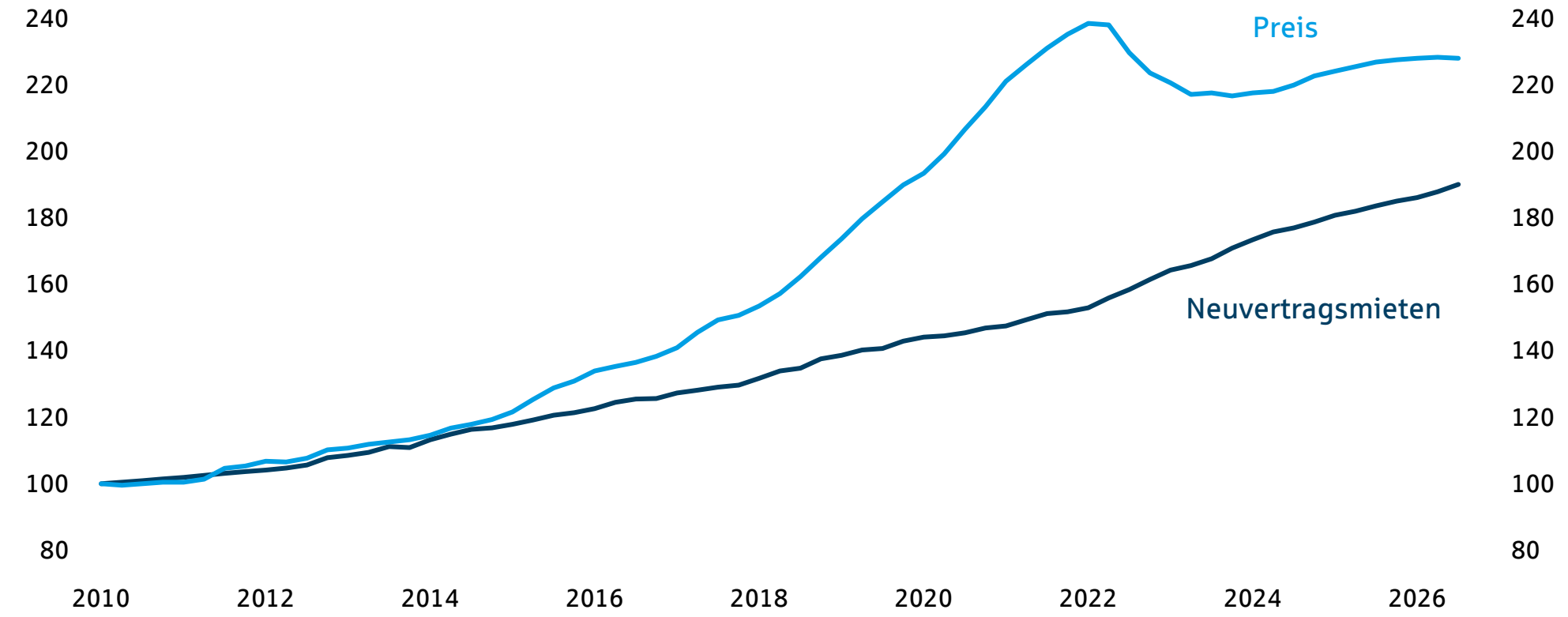
vdp Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland, Q1 2010 = 100



* Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart
Quellen: vdp, Helaba Research

NEUVERTRAGSMIETEN STEIGEN IMMER WEITER

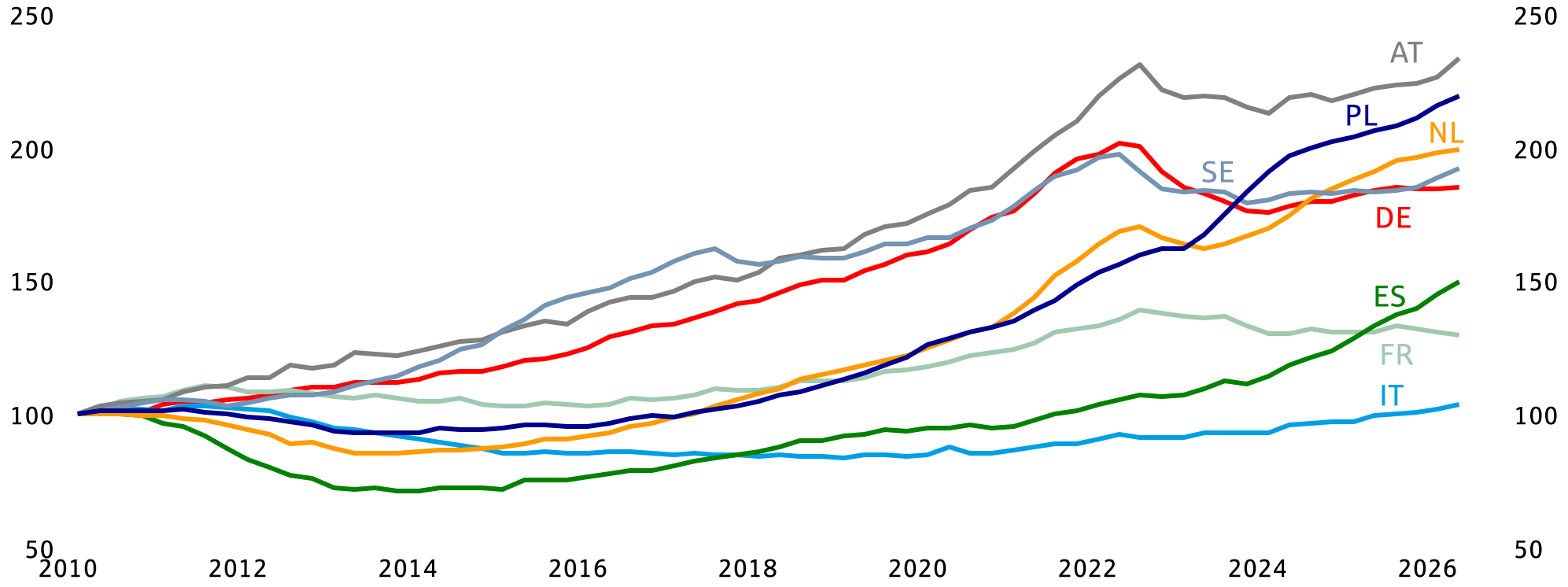
vdp Preisindex für Mehrfamilienhäuser, Q1 2010 = 100



Quellen: vdp, Helaba Research

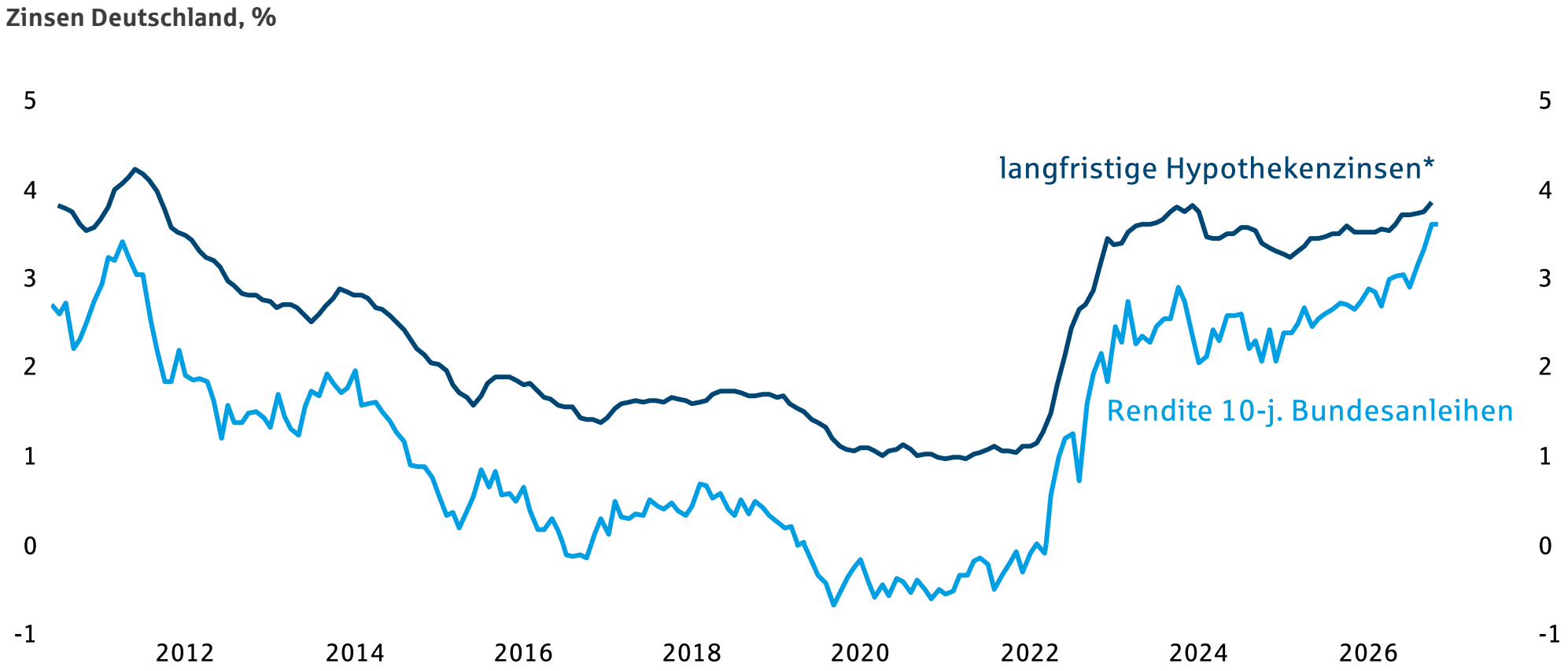
EUROPÄISCHE HAUSPREISE IM AUFWÄRTSTREND

Eurostat Hauspreisindex, Q1 2010 = 100



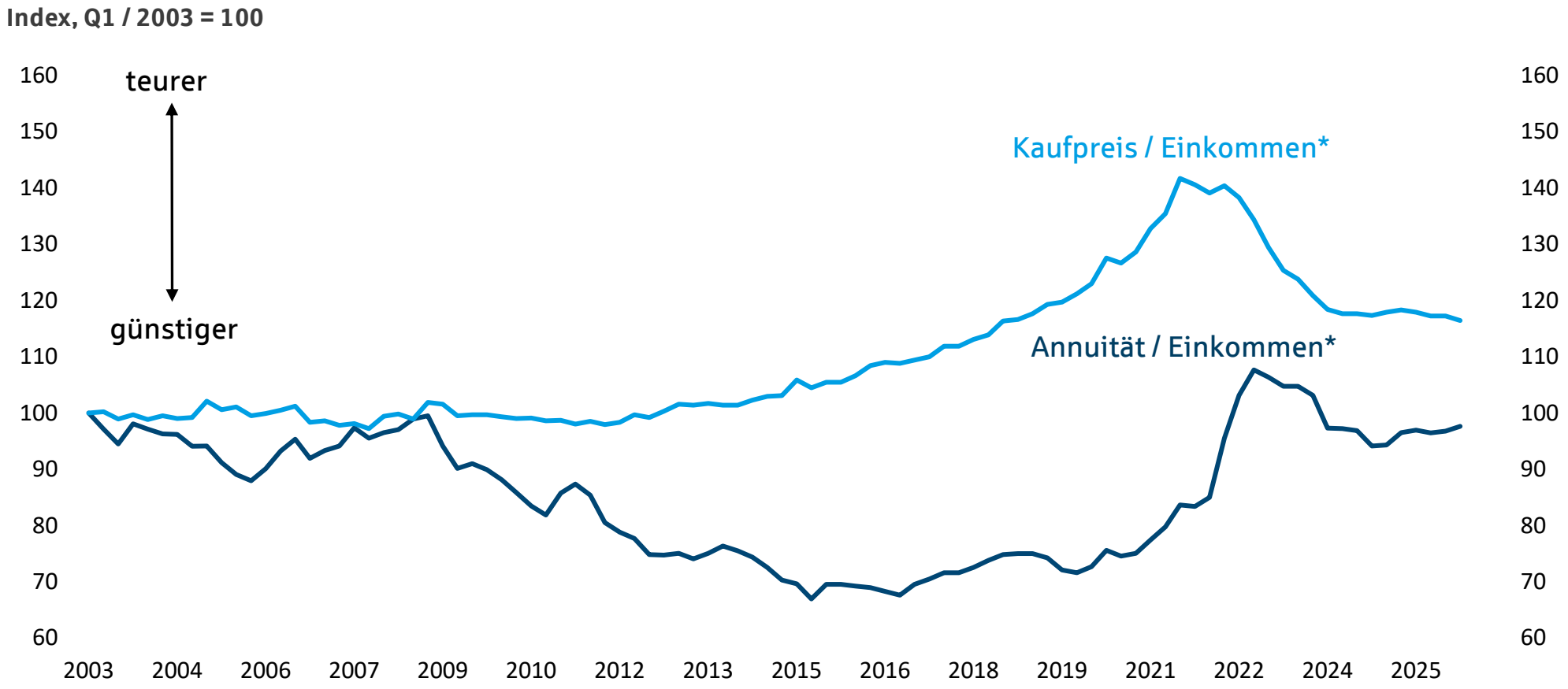
Quellen: LSEG, Helaba Research

HYPOTHEKENZINSEN BLEIBEN ERHÖHT



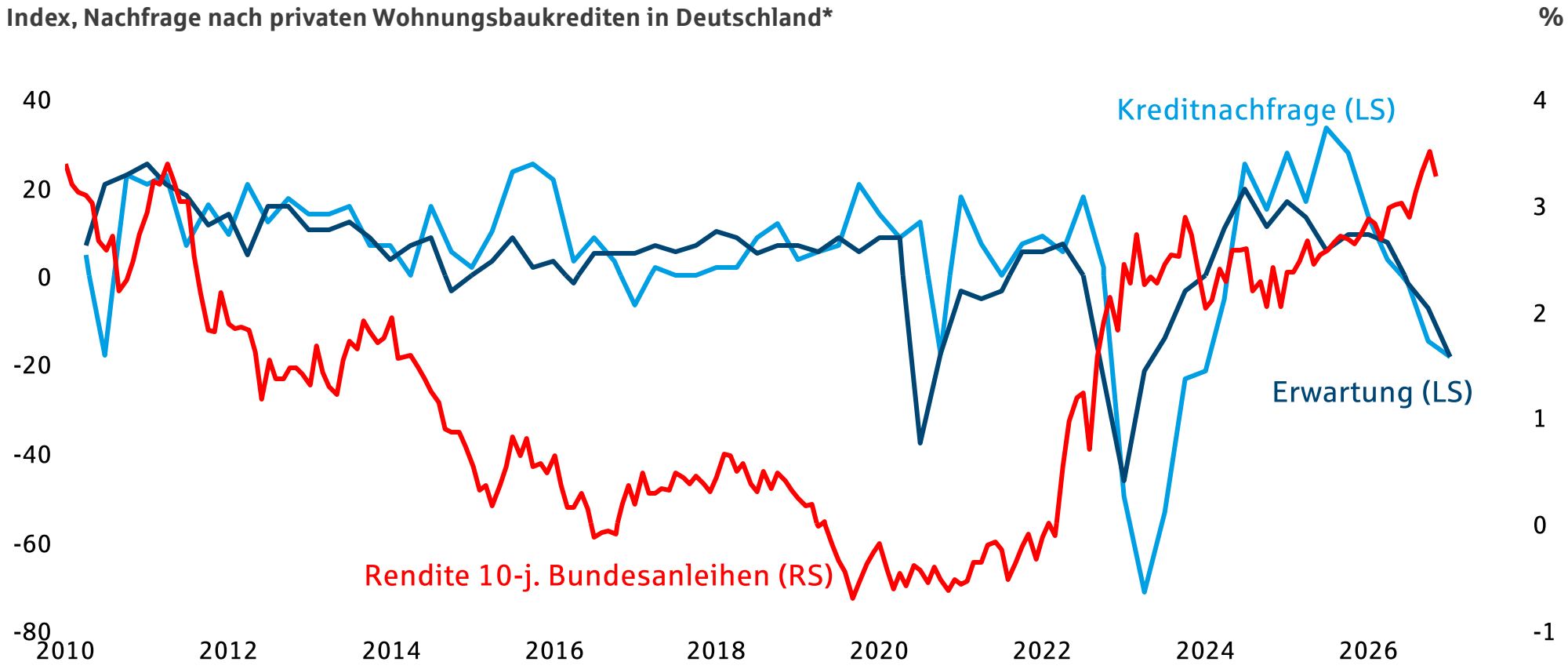
* Wohnungshypotheken 5-10 Jahre, letzter Wert: September 2026
Quellen: LSEG, Helaba Research

ERSCHWINGLICHKEIT VERBESSERT SICH NICHT



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

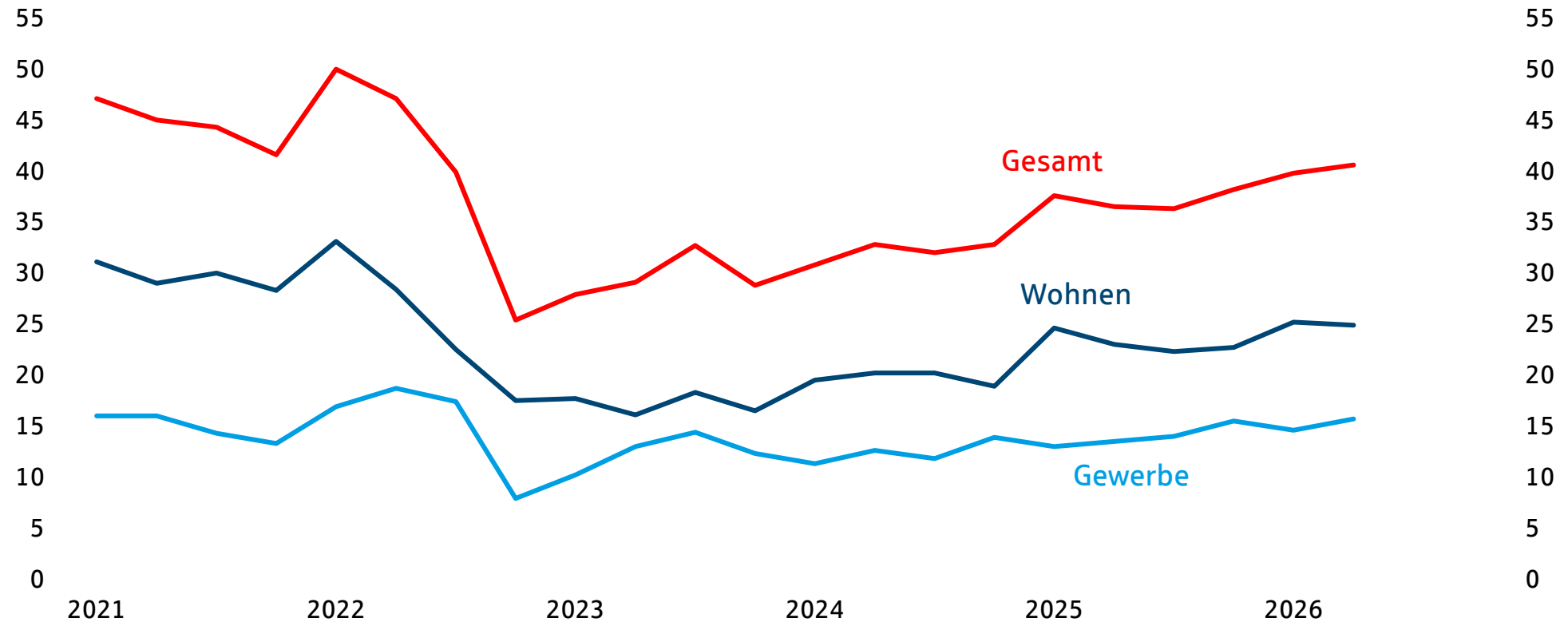
ZINSANSTIEG REDUZIERT KREDITNACHFRAGE



* Gemäß EZB Bank Lending Survey
Quellen: LSEG, Helaba Research

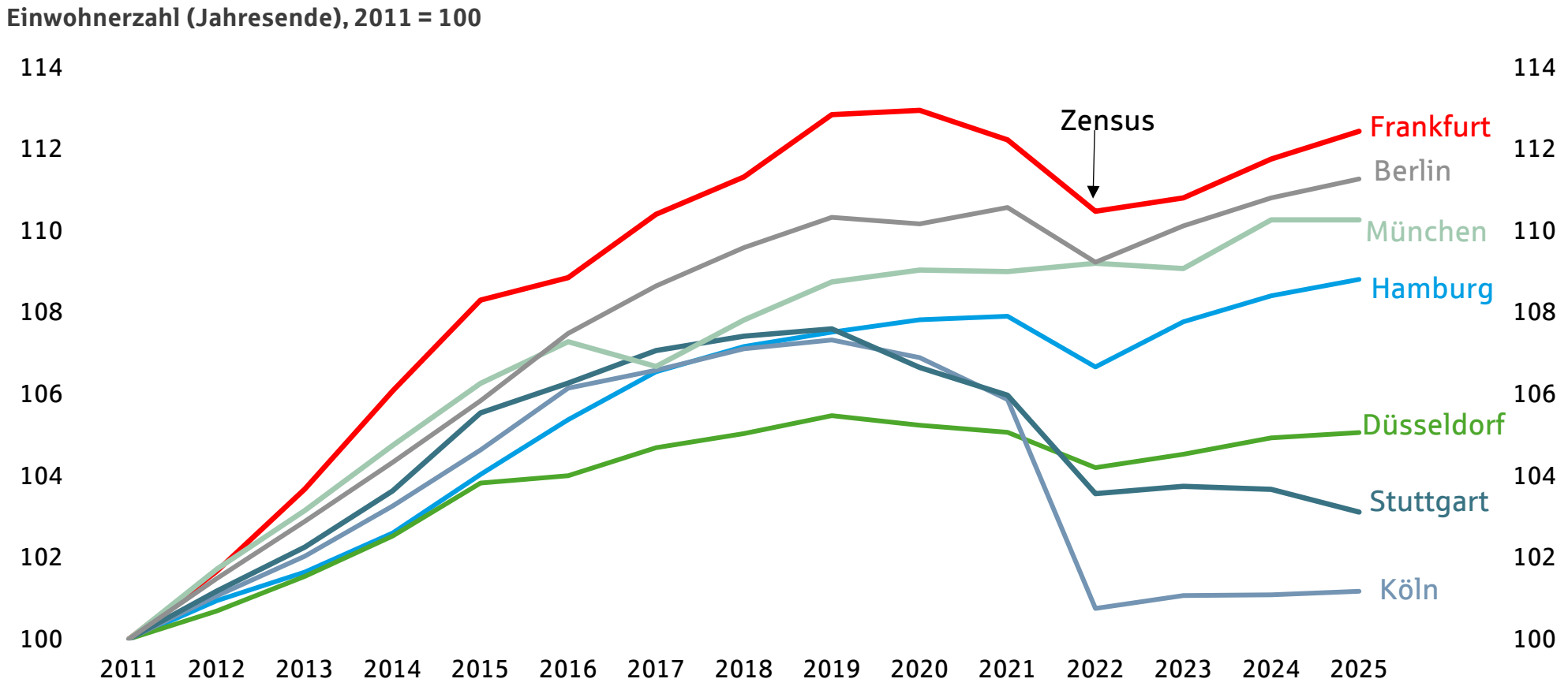
FINANZIERUNGSGESCHÄFT ETWAS ABGEKÜHLT

Darlehenszusagen der vdp-Mitgliedsunternehmen in Deutschland, Mrd. Euro



Quellen: vdp, Helaba Research

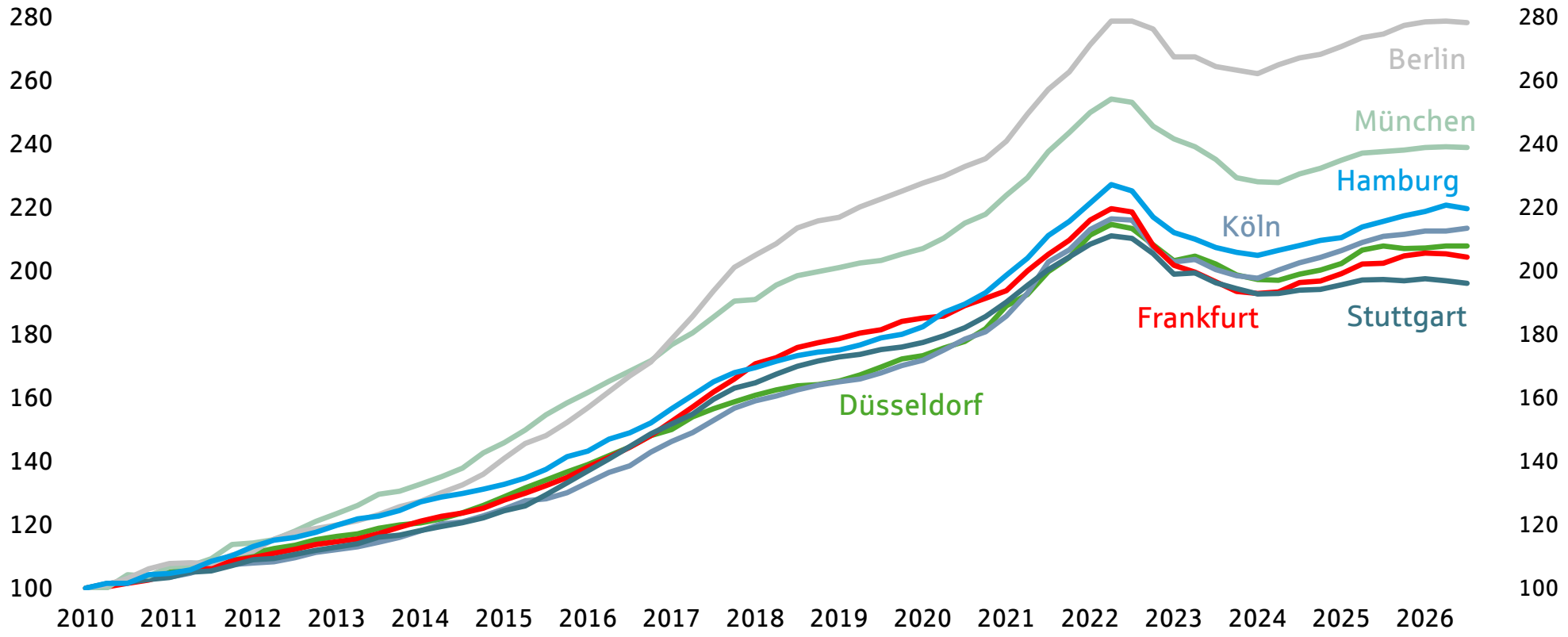
URBANISIERUNG ERHÖHT NACHFRAGE IN GROßSTÄDTEN



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

LEICHTE PREISRÜCKGÄNGE IN EINIGEN METROPOLEN

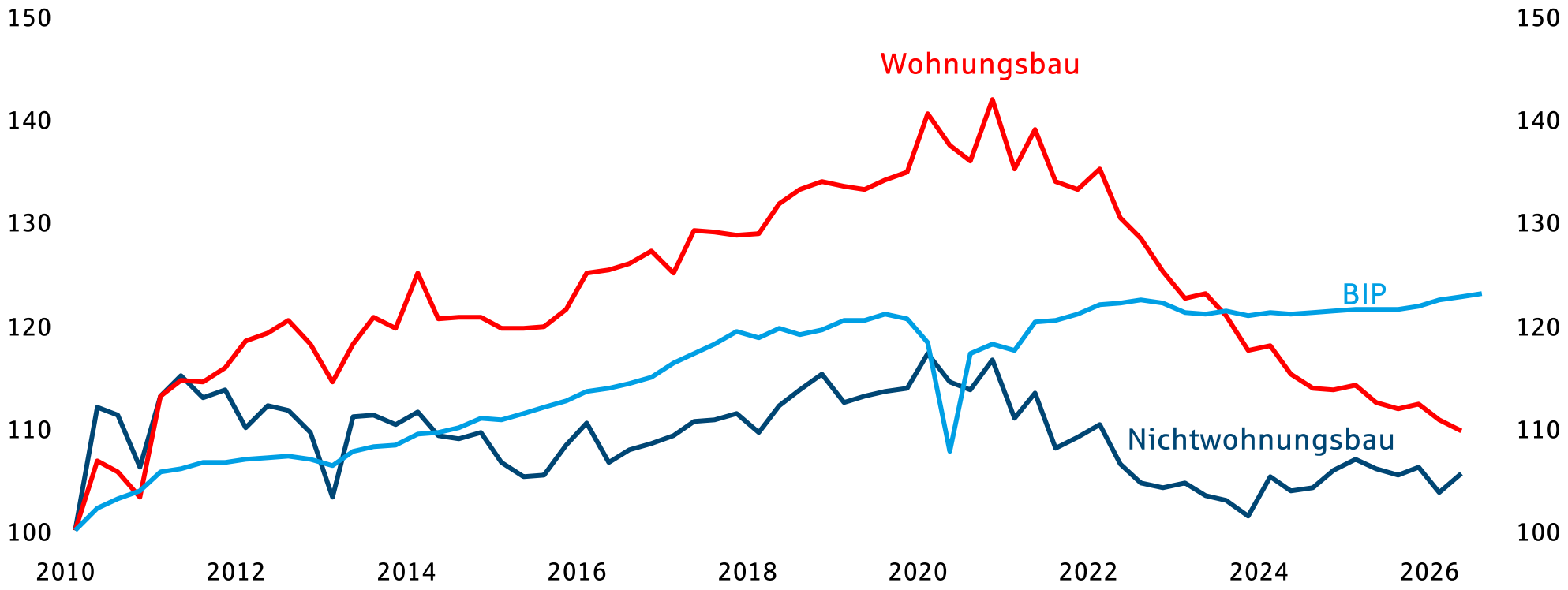
Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum, Q1 2010 = 100



Quellen: vdp, Helaba Research

WOHNUNGSBAU LIEFERT NOCH KEINE WACHSTUMSIMPULSE

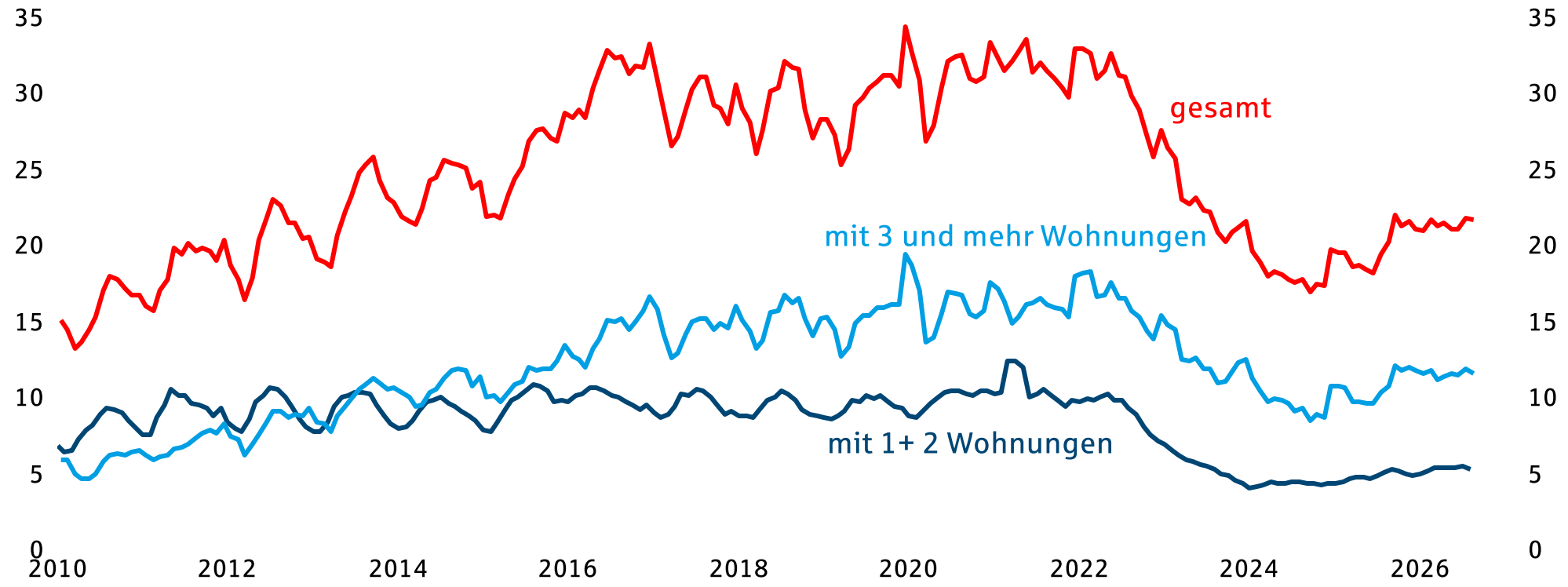
Bauinvestitionen und Bruttoinlandsprodukt Deutschland, real Q1 / 2010 = 100



Quellen: LSEG, Helaba Research

GENEHMIGUNGEN STEIGEN VON NIEDRIGEM NIVEAU

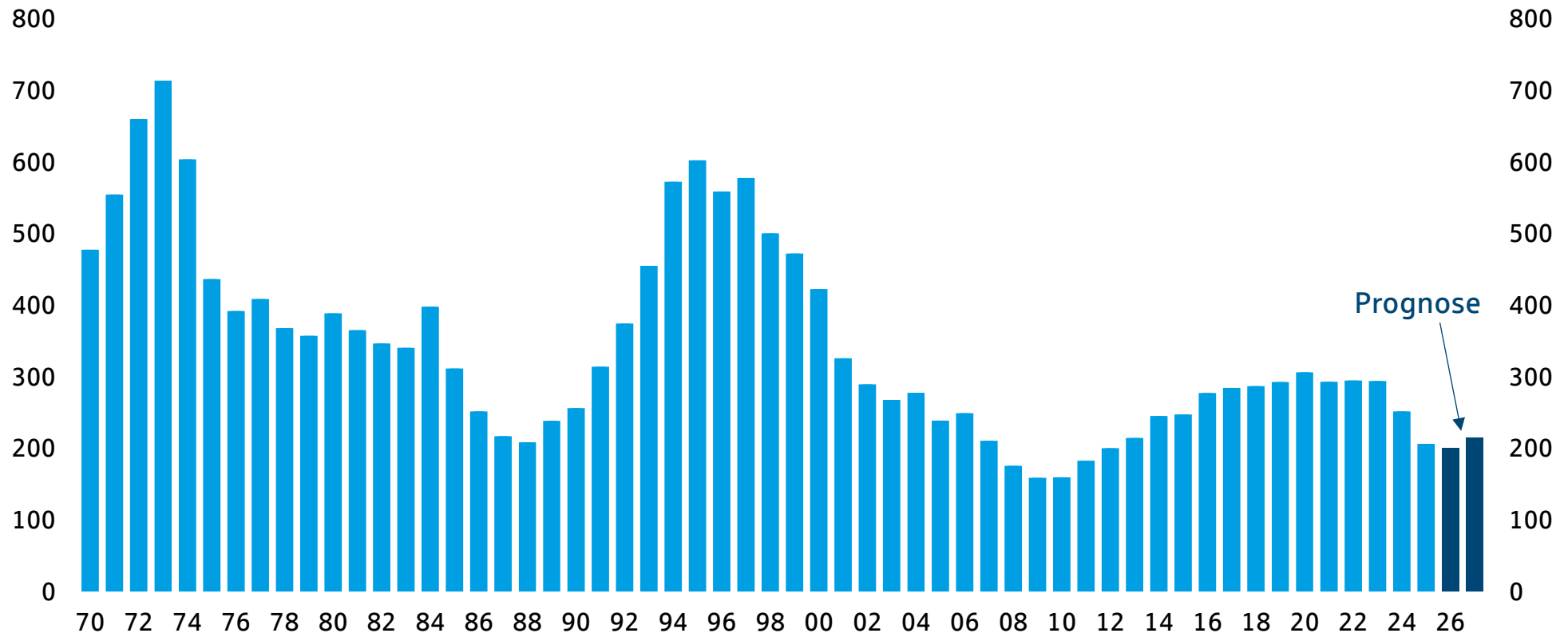
Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Tausend, gleitender Quartalsdurchschnitt



Quellen: LSEG, Helaba Research

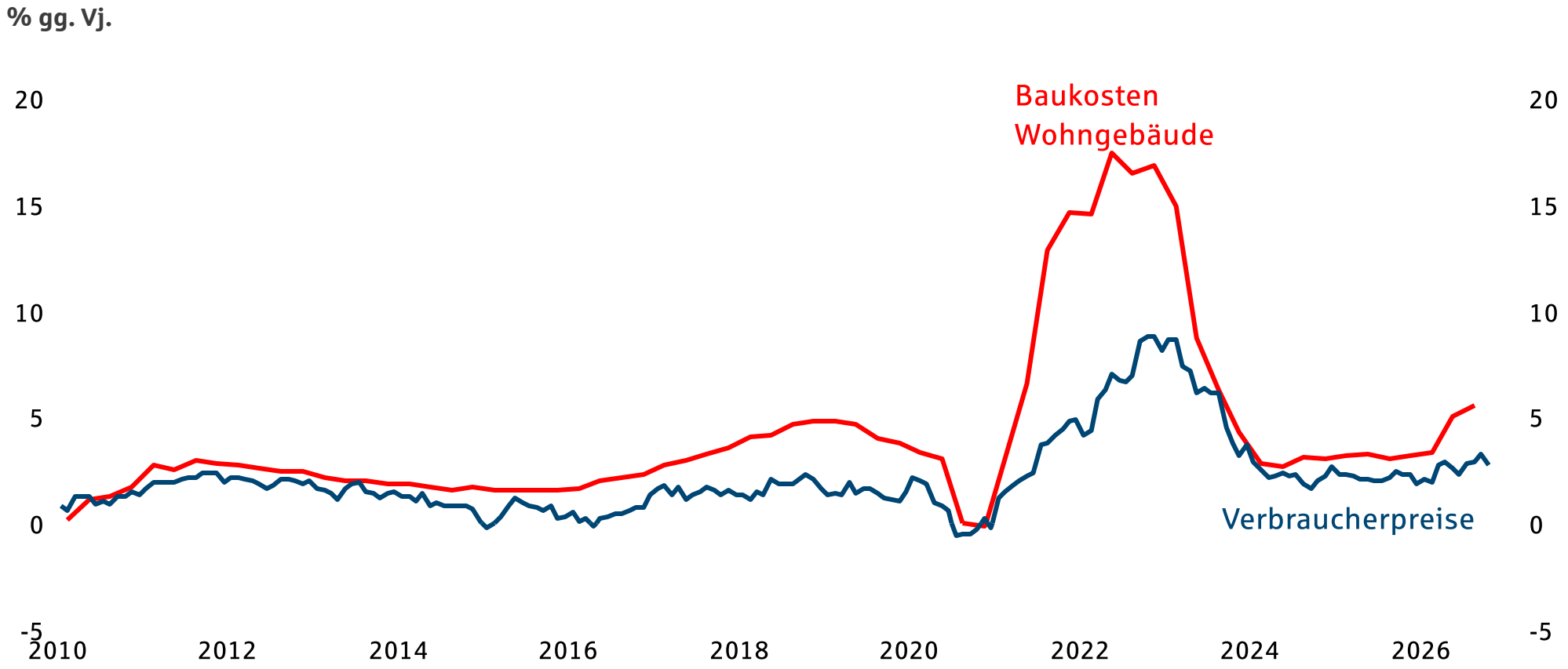
ERST 2027 WERDEN WIEDER MEHR WOHNUNGEN GEBAUT

Wohnungsfertigstellungen in Deutschland*, 1.000 Einheiten



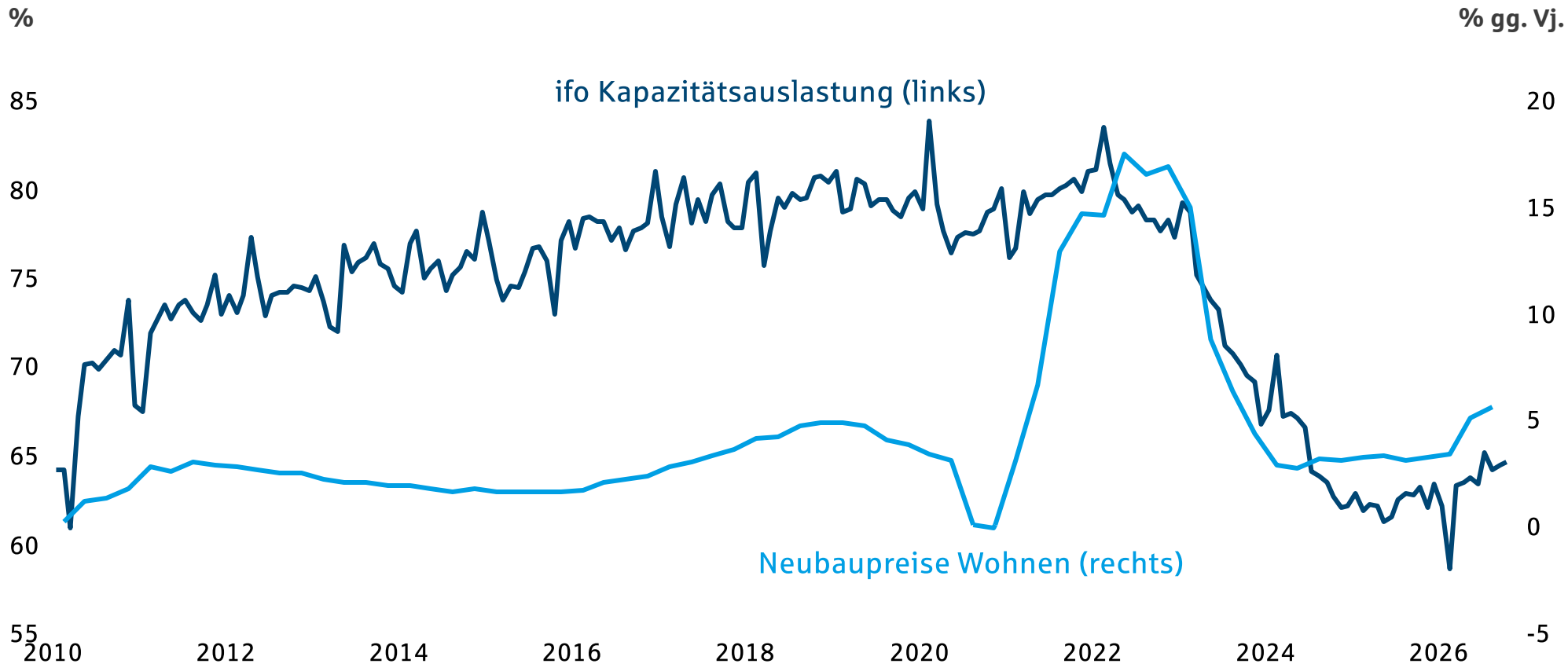
*vor 1993: Westdeutschland
Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

BAUKOSTEN STEIGEN STÄRKER ALS INFLATION



Quellen: LSEG, Helaba Research

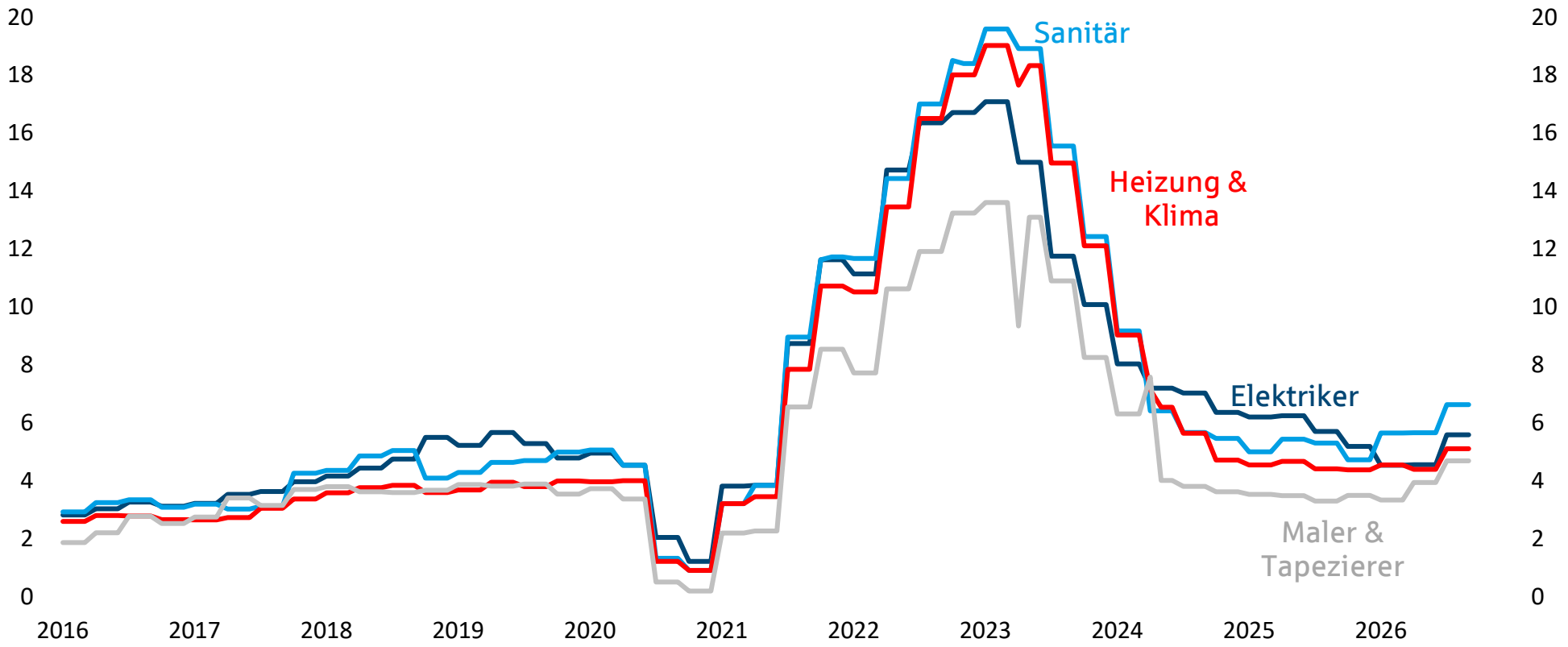
KAPAZITÄTSAUSLASTUNG IM BAU NOCH NIEDRIG



Quellen: LSEG, Helaba Research

HANDWERKERPREISE STEIGEN WIEDER KRÄFTIGER

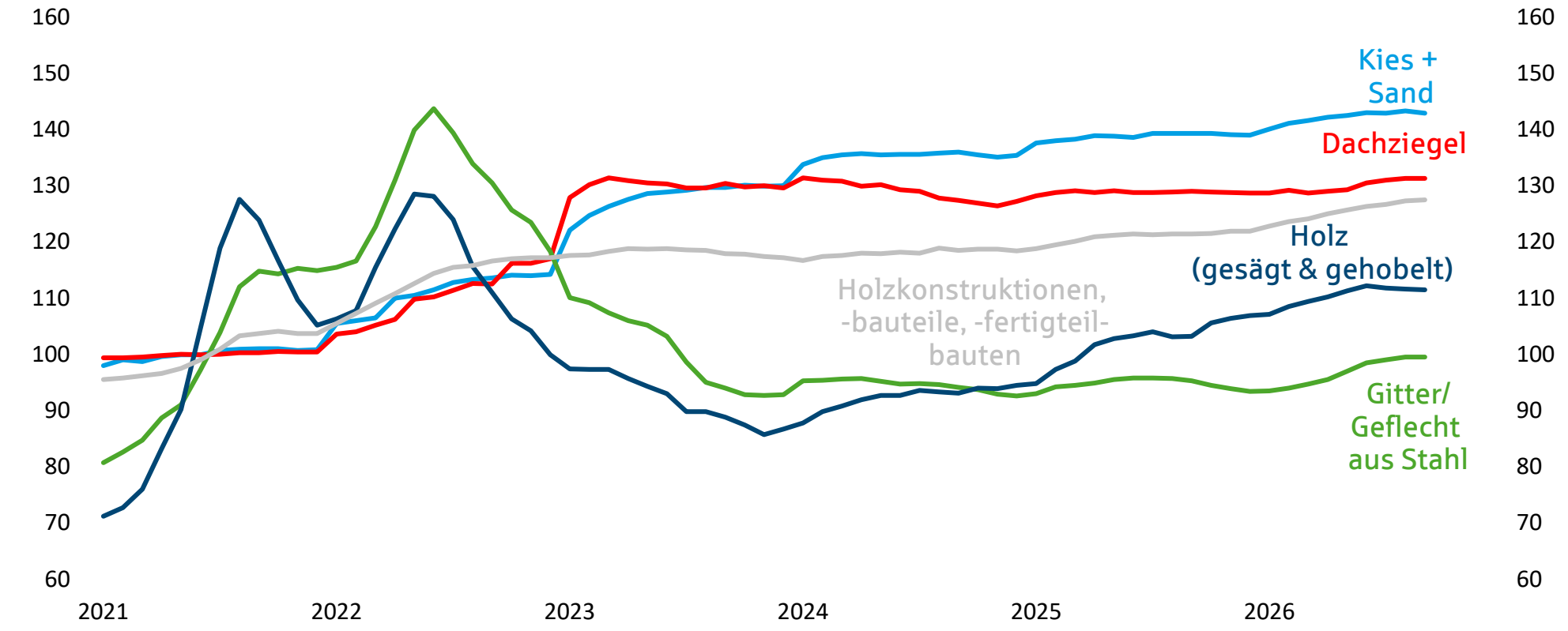
Dienstleistungspreise für Handwerker, % gg. Vj.



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

PREISE VON BAUMATERIALIEN LEGEN ZU

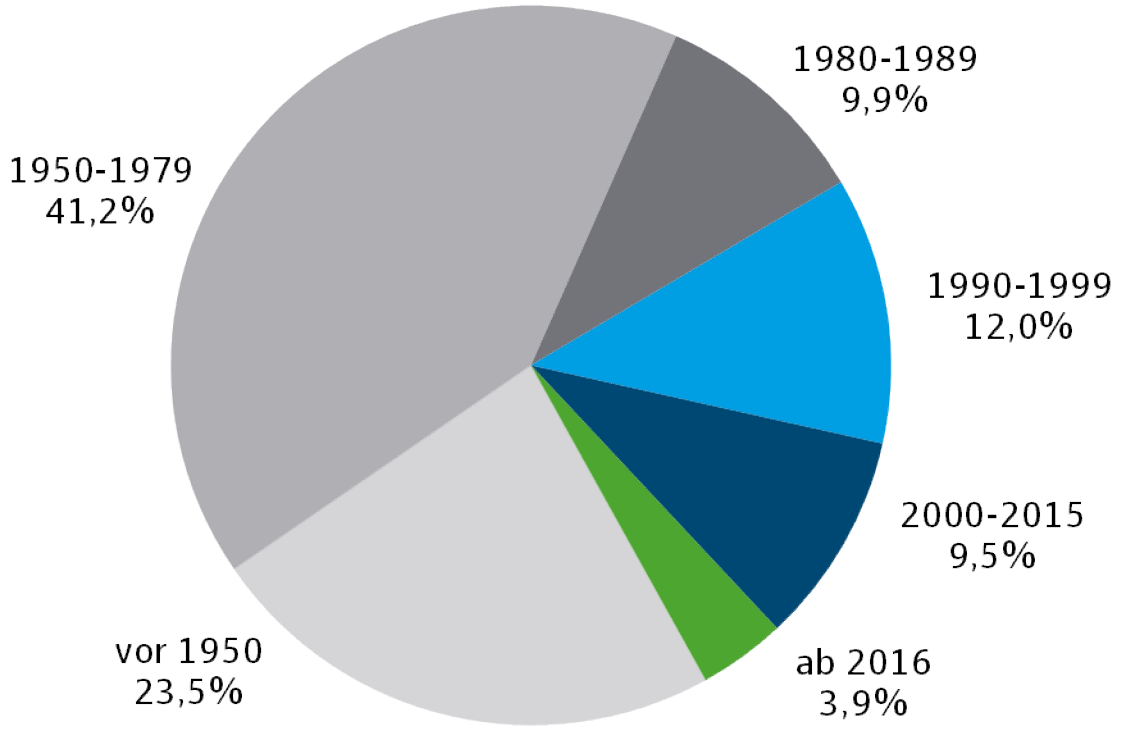
Preise ausgewählter Baumaterialien, Index, 2021=100



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

KLIMASCHUTZ: ALTER BAUBESTAND – DA KOMMT NOCH WAS…

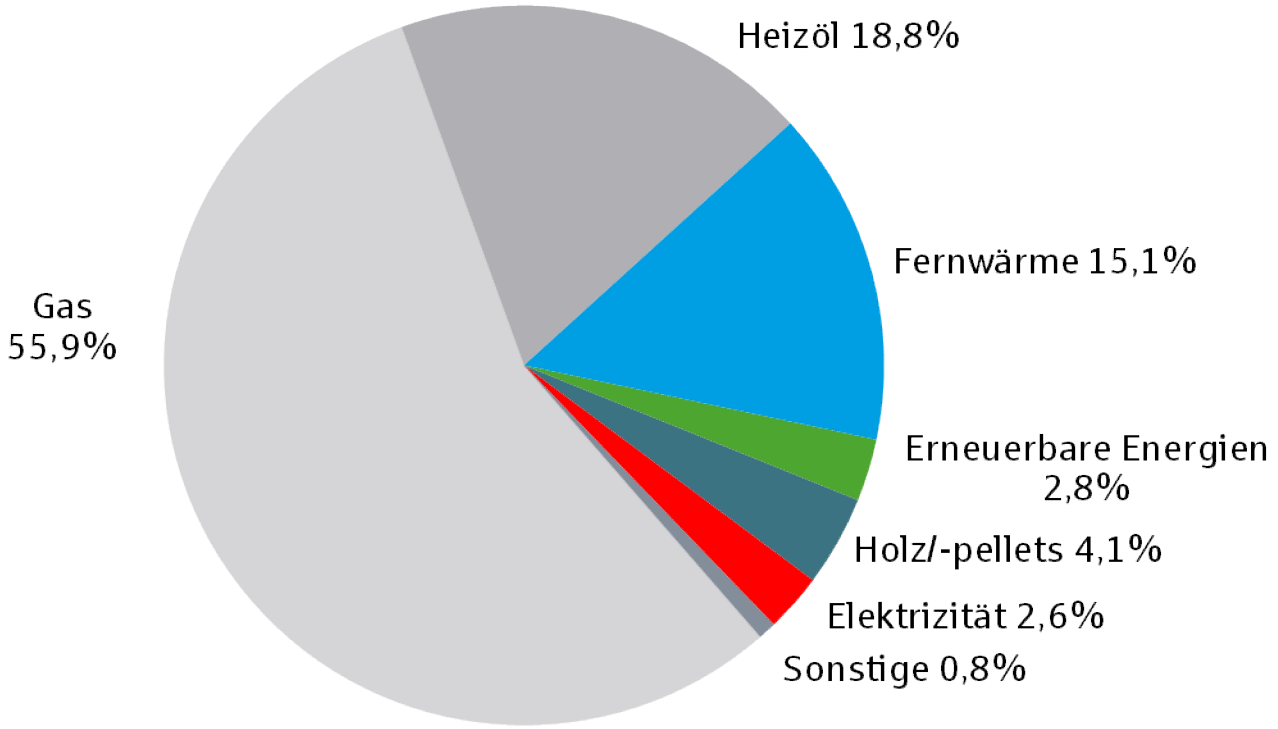
Wohnungsbestand nach Baujahr in Deutschland 2022, Anteil in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

MEHR ALS 32 MIO. WOHNUNGEN HEIZTEN 2022 NOCH FOSSIL

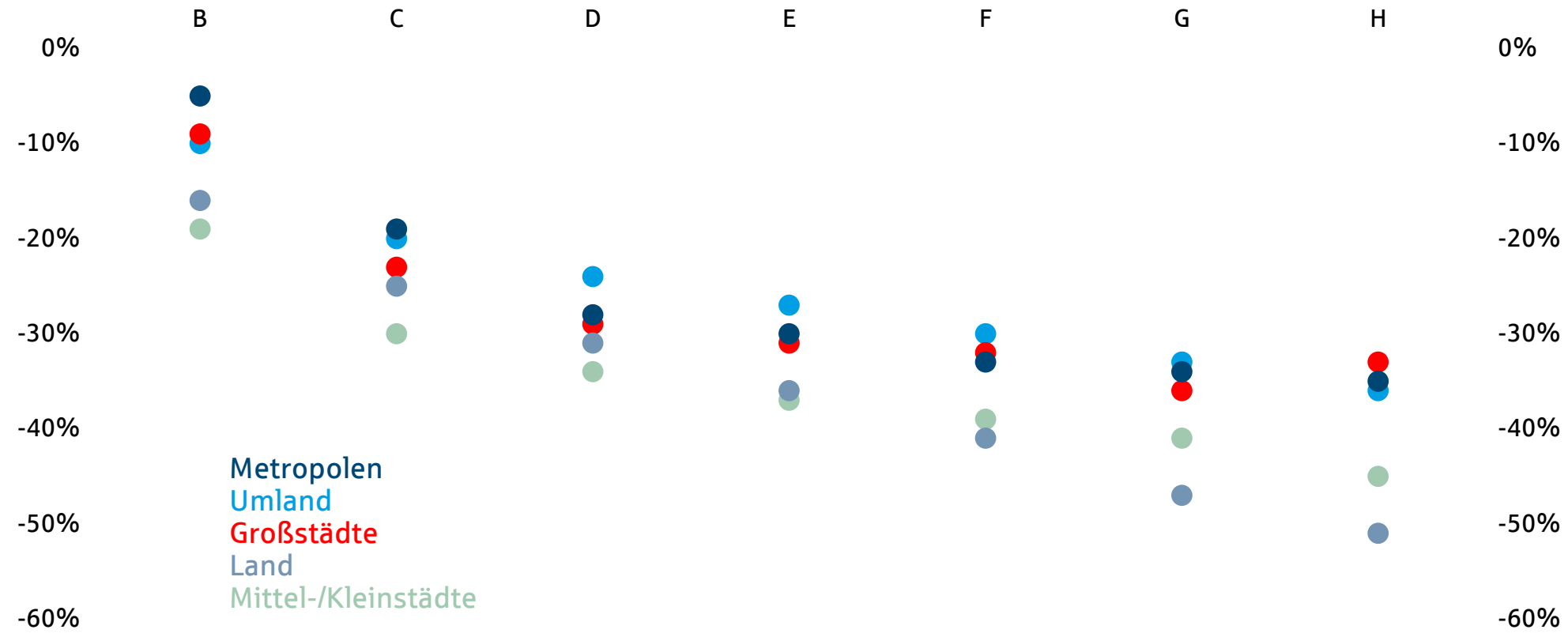
Wohnungsbestand nach Energieart zur Beheizung in Deutschland 2022, Anteil in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

ENERGIEEFFIZIENZ WIRD EINGEPREIST

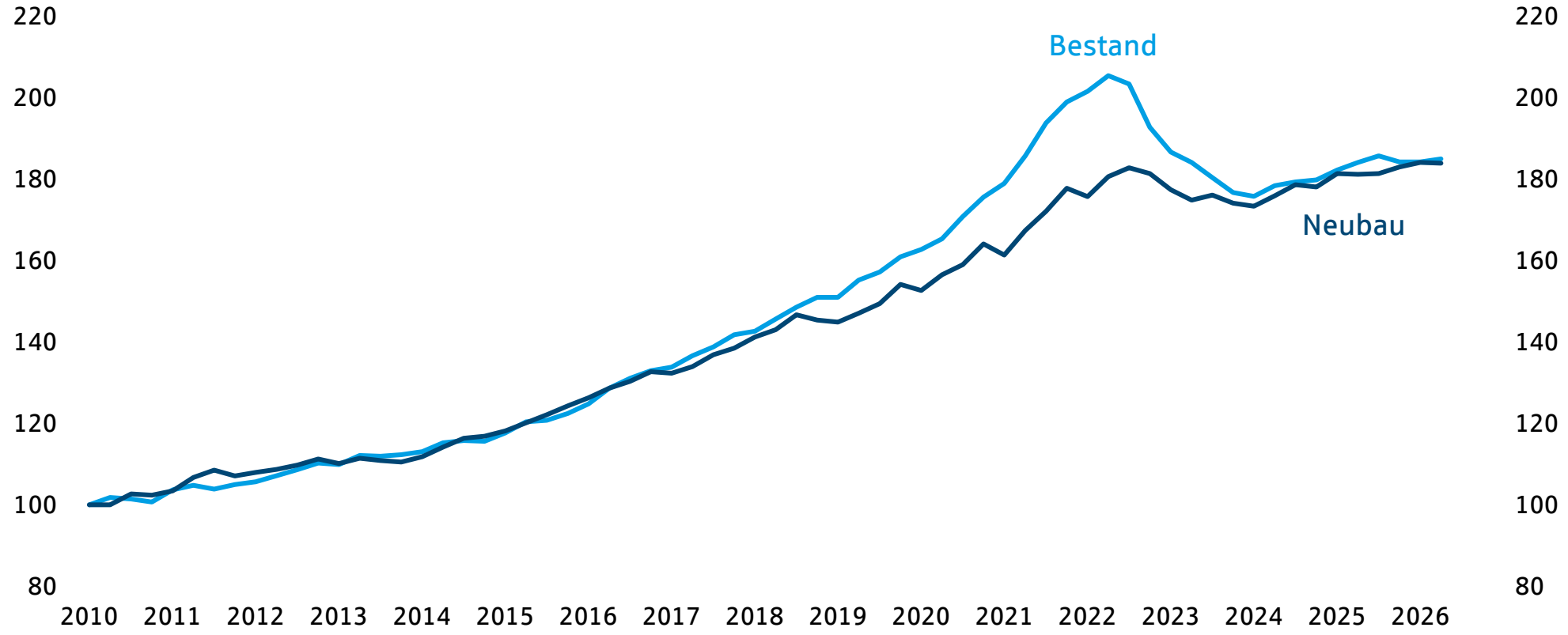
Durchschnittliche Preisunterschiede nach Region je Energieeffizienzklasse relativ zu Klasse A*



* Stand Juni 2023
Quellen: ImmoScout24, Helaba Research

NEUBAUPREISE AUF REKORDNIVEAU, BESTAND NIEDRIGER

Hauspreisindex Destatis, Q1 2010 = 100



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research

IHRE ANSPRECHPERSON



Paul Richter
Senior Economist
Helaba Research

T +49 69/91 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

Bonifaciusstraße 16
99084 Erfurt
T +49 3 61/2 17-71 00
www.helaba.com