



Im Fokus: Deutscher Wohnungsmarkt

Paul Richter | Helaba Research & Advisory
10. November 2025

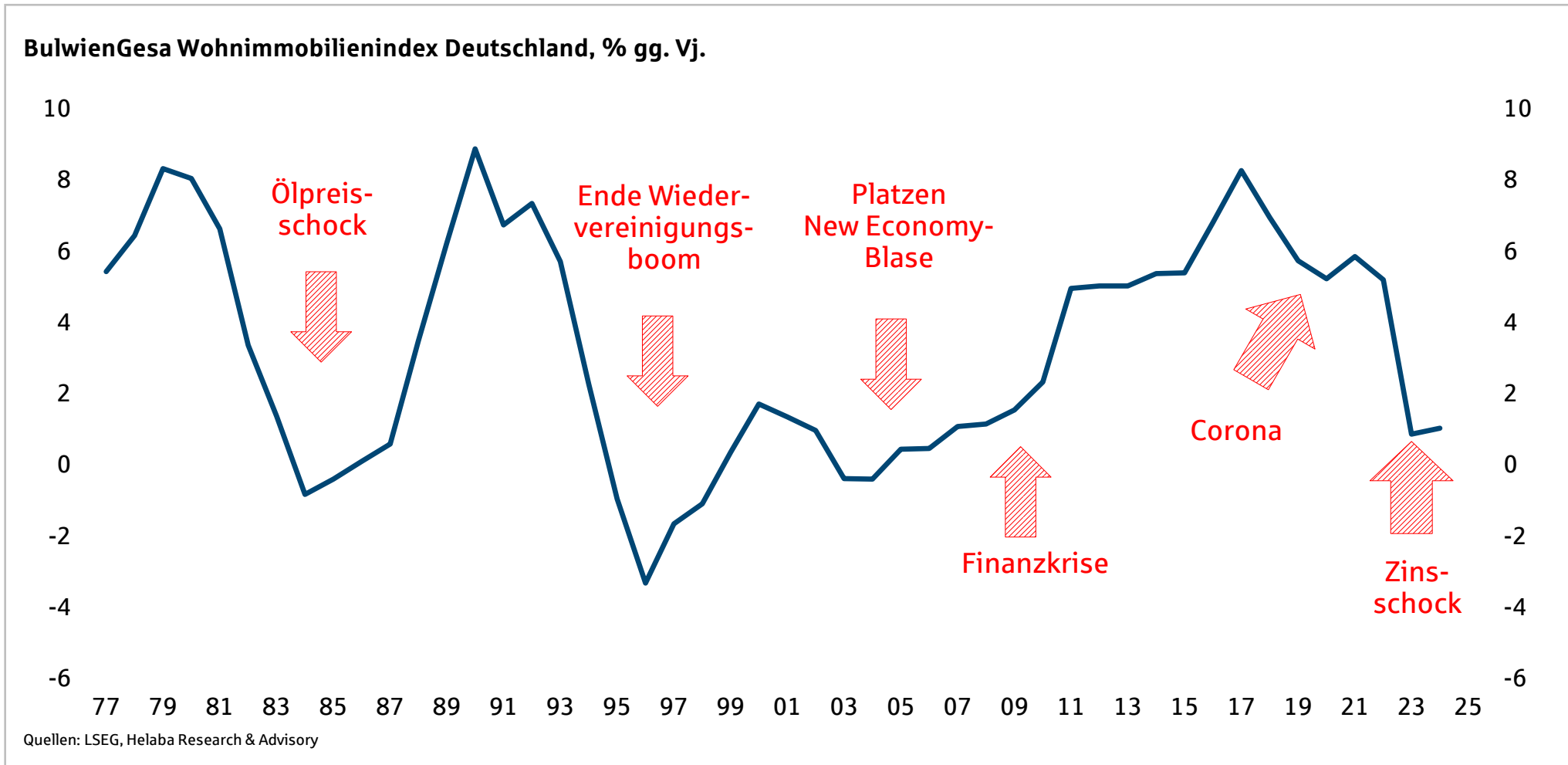


Werte, die bewegen.

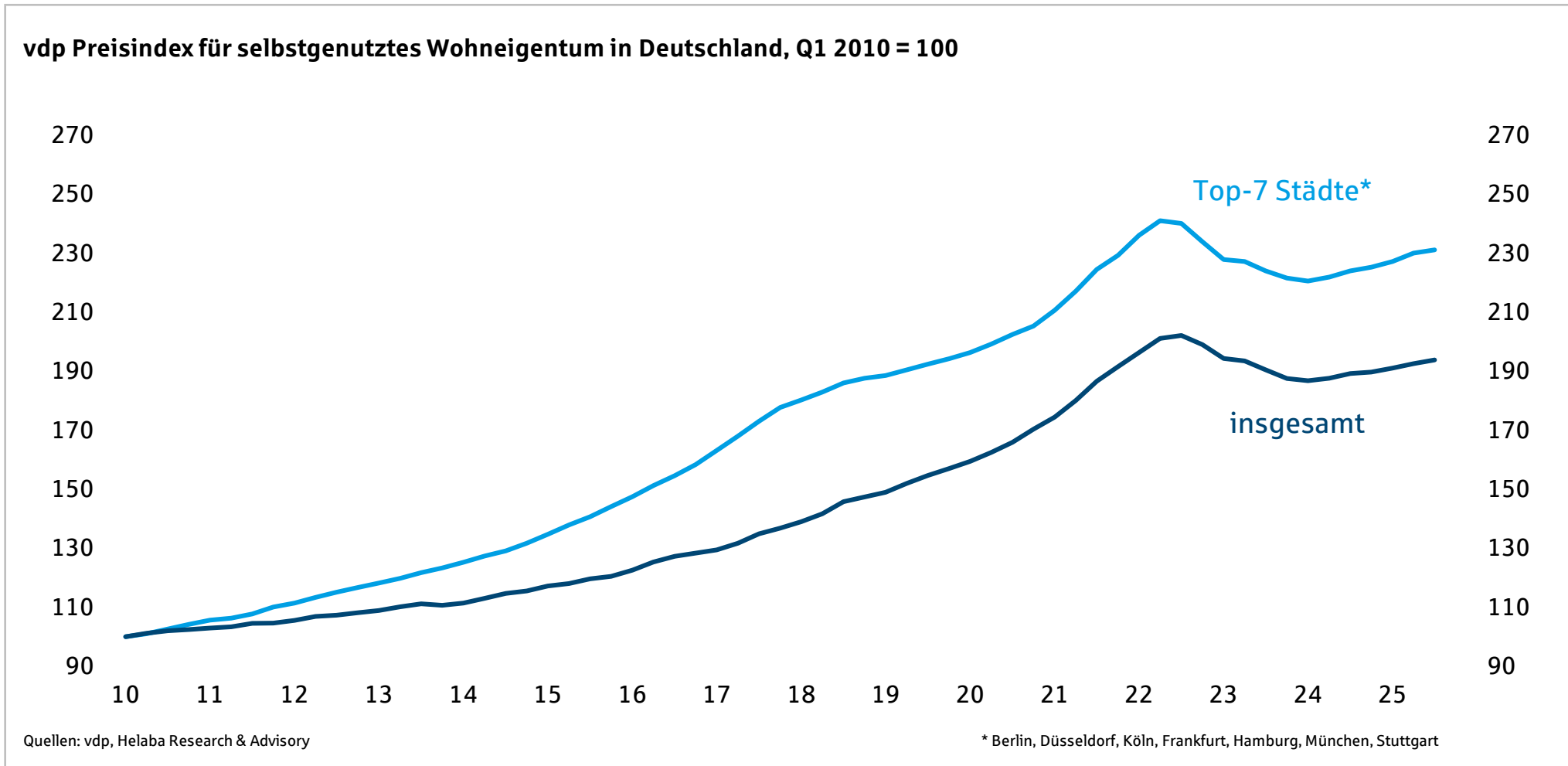
Überblick

- 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

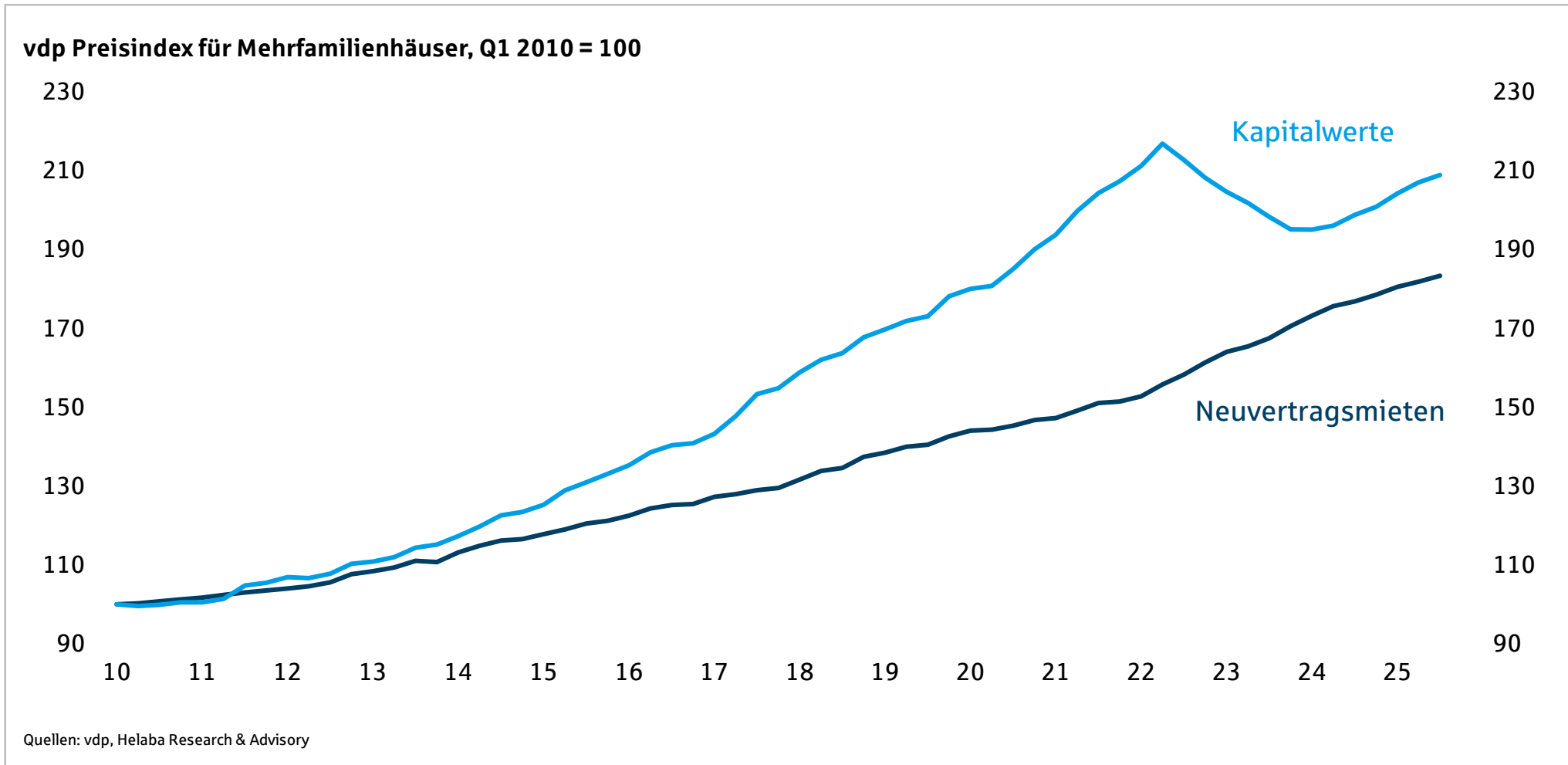
Ein neuer Zyklus beginnt am deutschen Immobilienmarkt



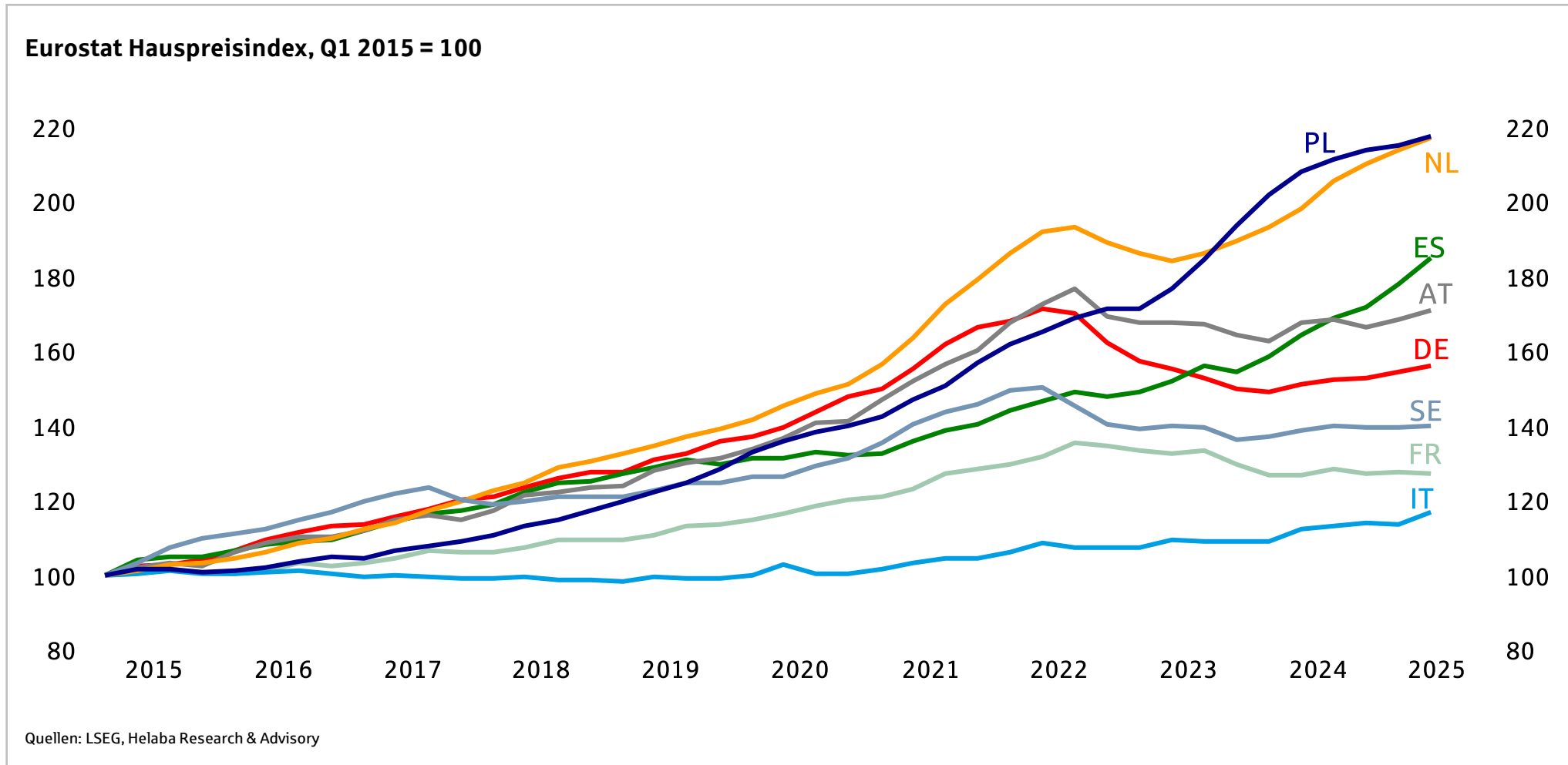
Anstieg der Wohnimmobilienpreise verfestigt sich



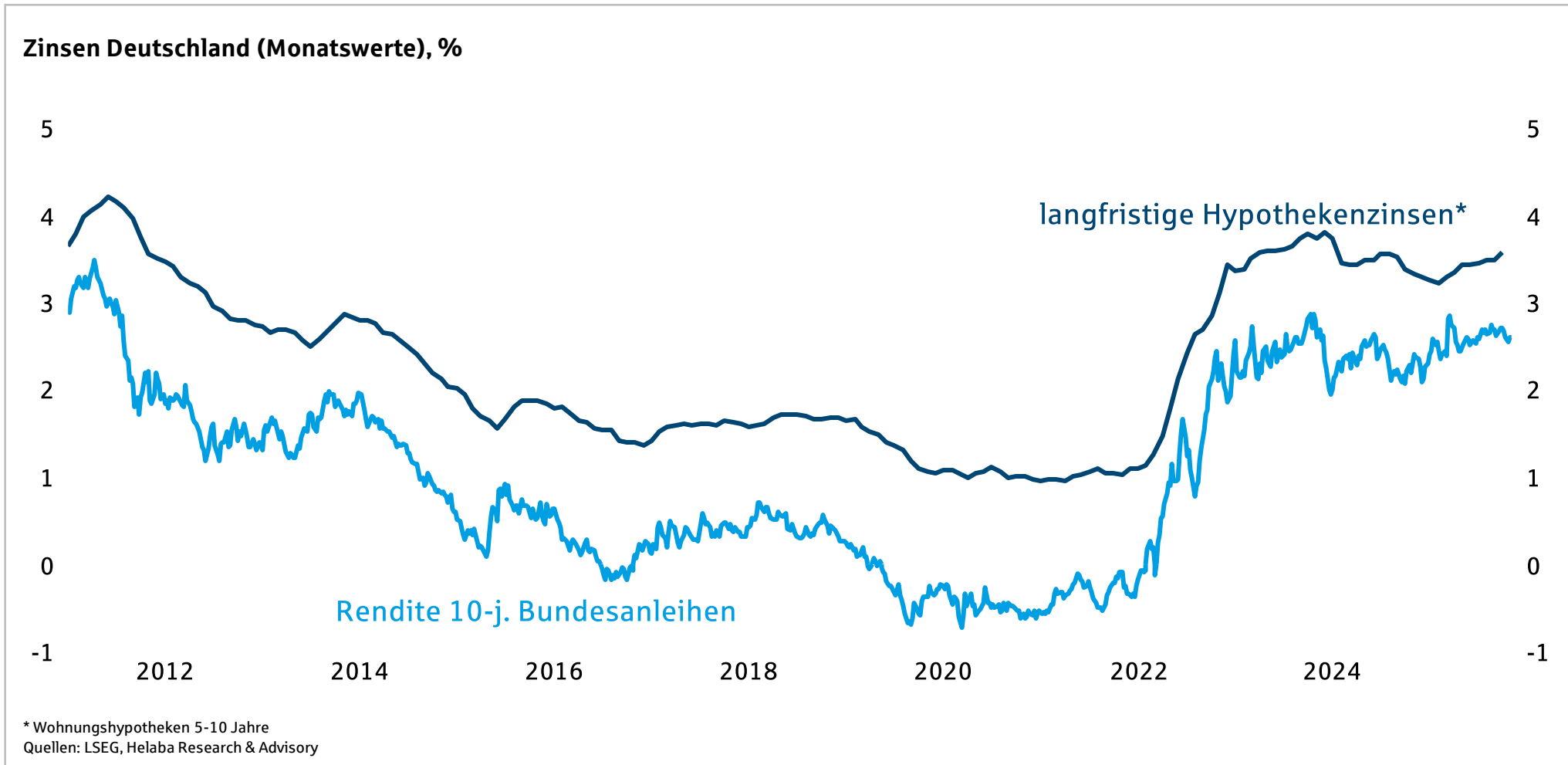
Mehrfamilienhäuser: Mieten und Preise steigen immer weiter



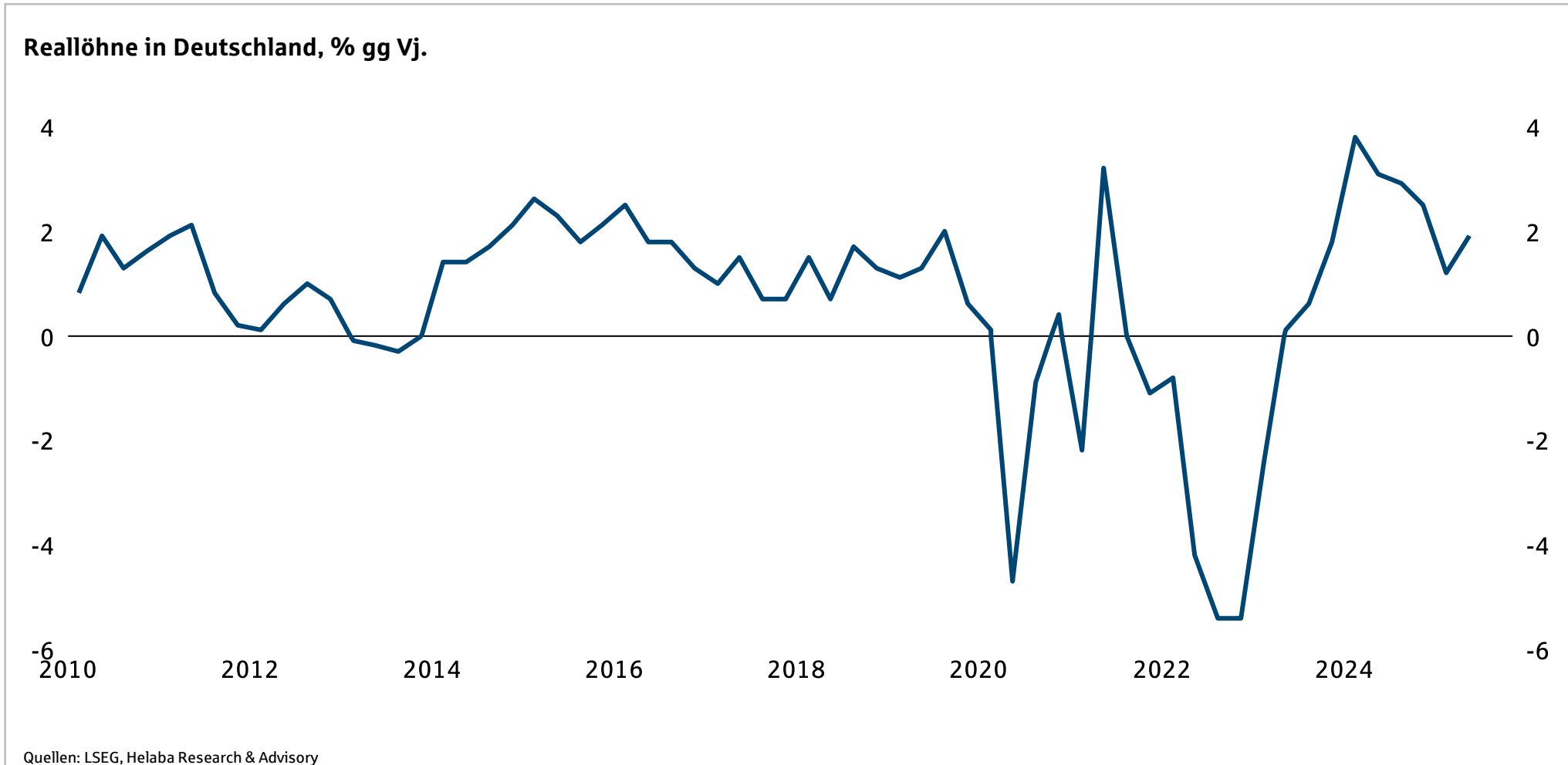
In fast allen europäischen Ländern nehmen die Hauspreise wieder zu



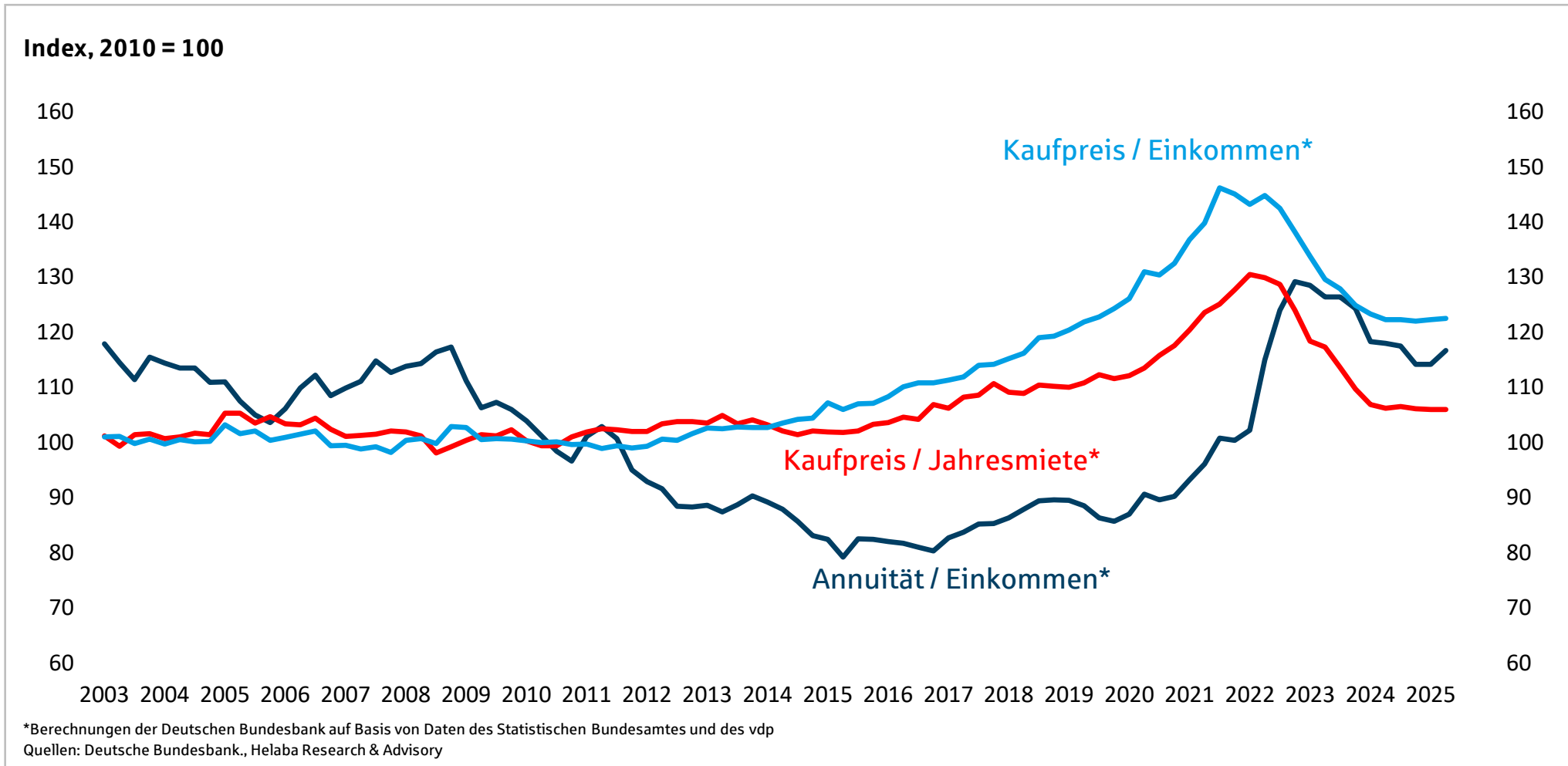
Finanzierungszinsen trotz Leitzinssenkungen erhöht



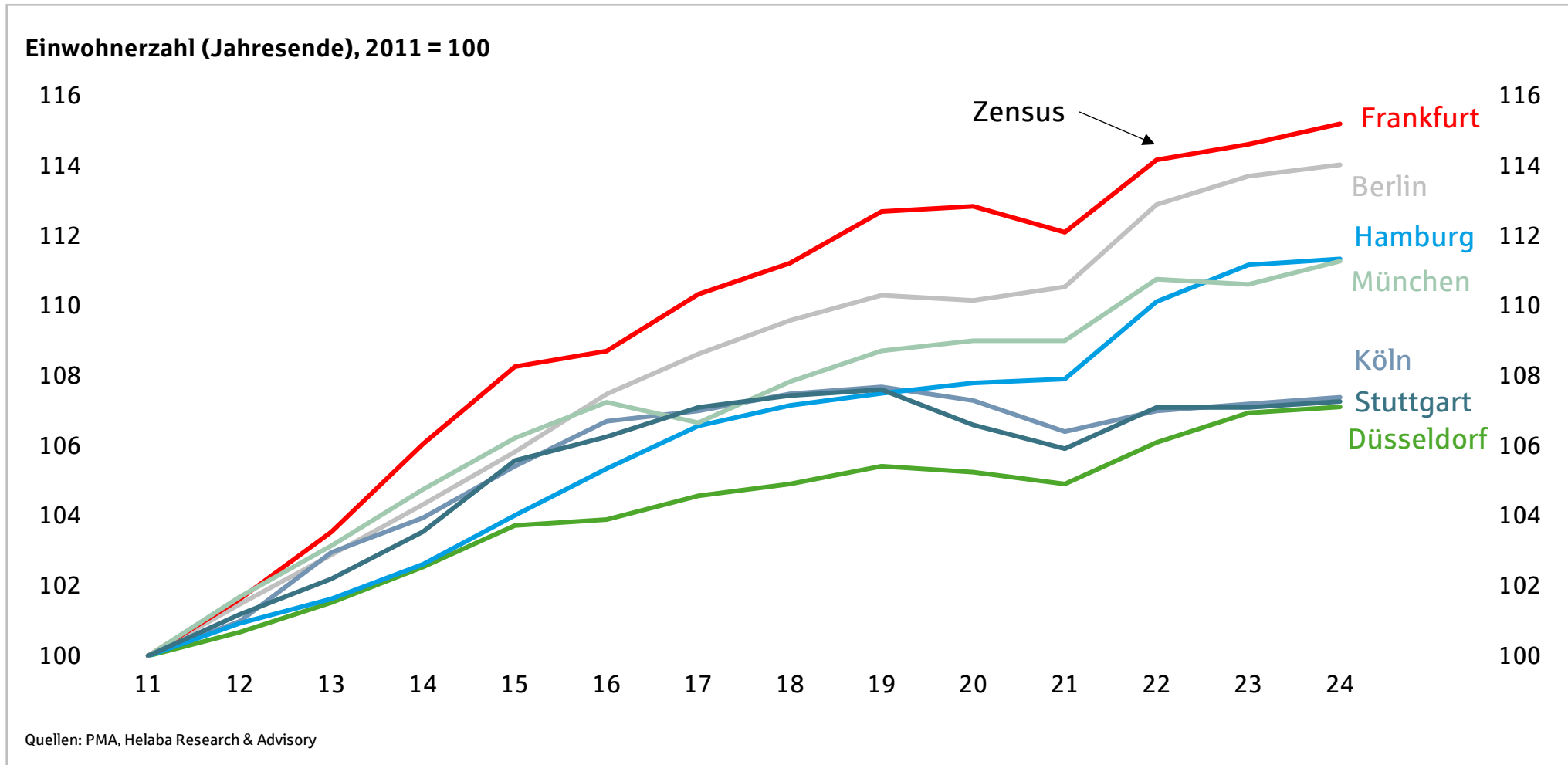
Steigende Reallöhne stärken die Nachfrage von Wohnimmobilien



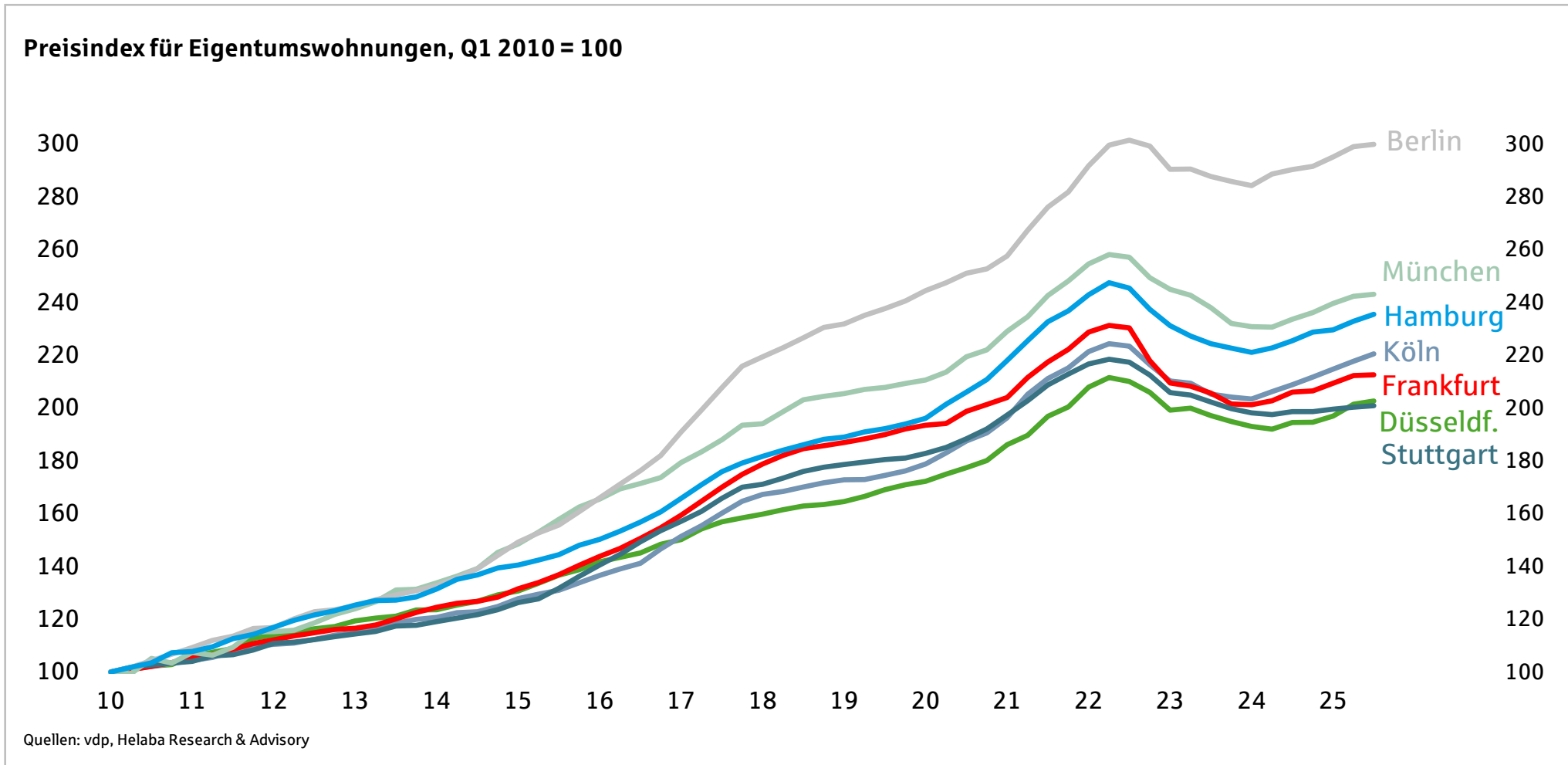
Erschwinglichkeit von Wohneigentum wird sich vorerst nicht weiter verbessern



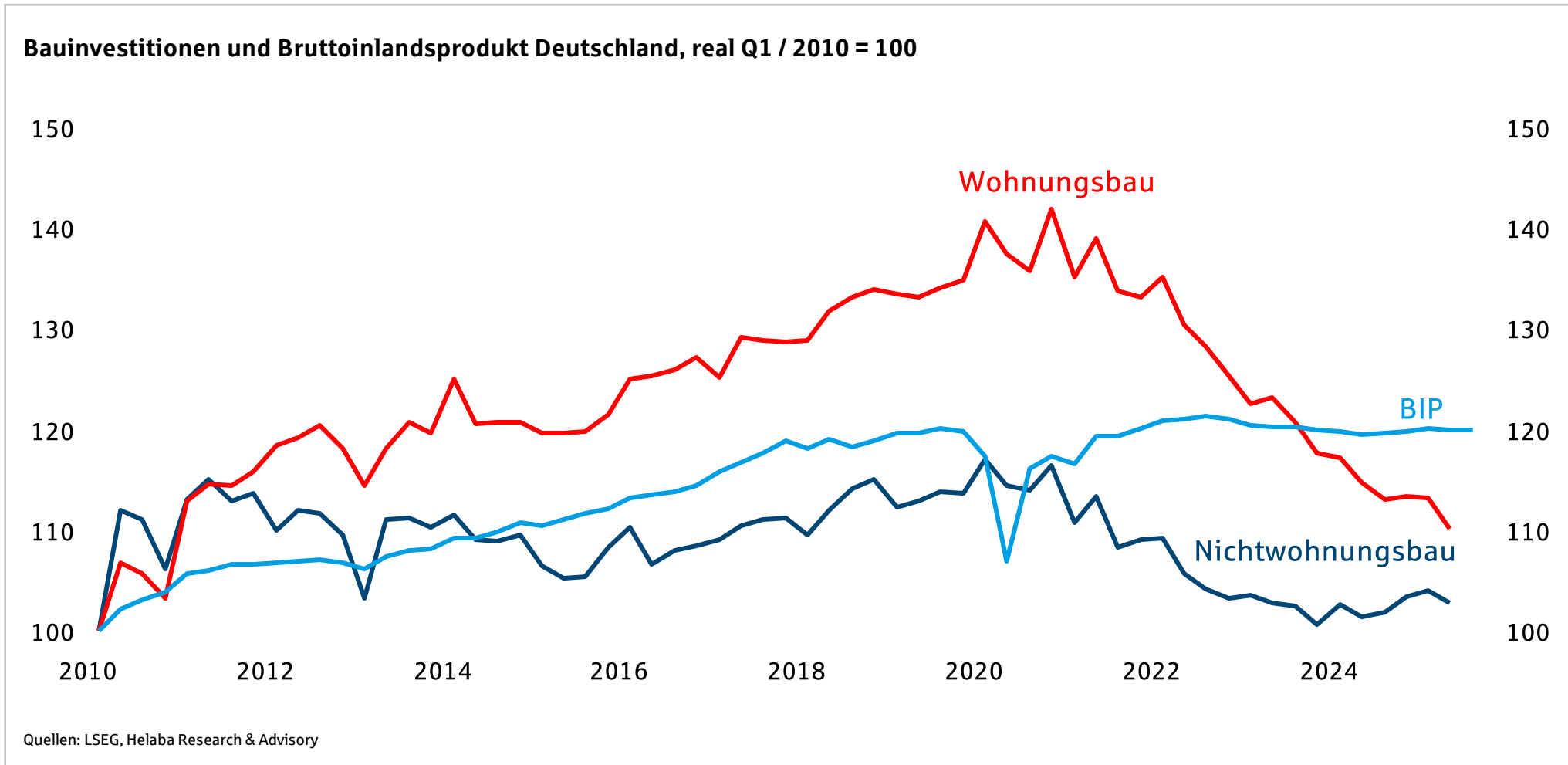
Urbanisierung verstärkt Nachfrage in Großstädten



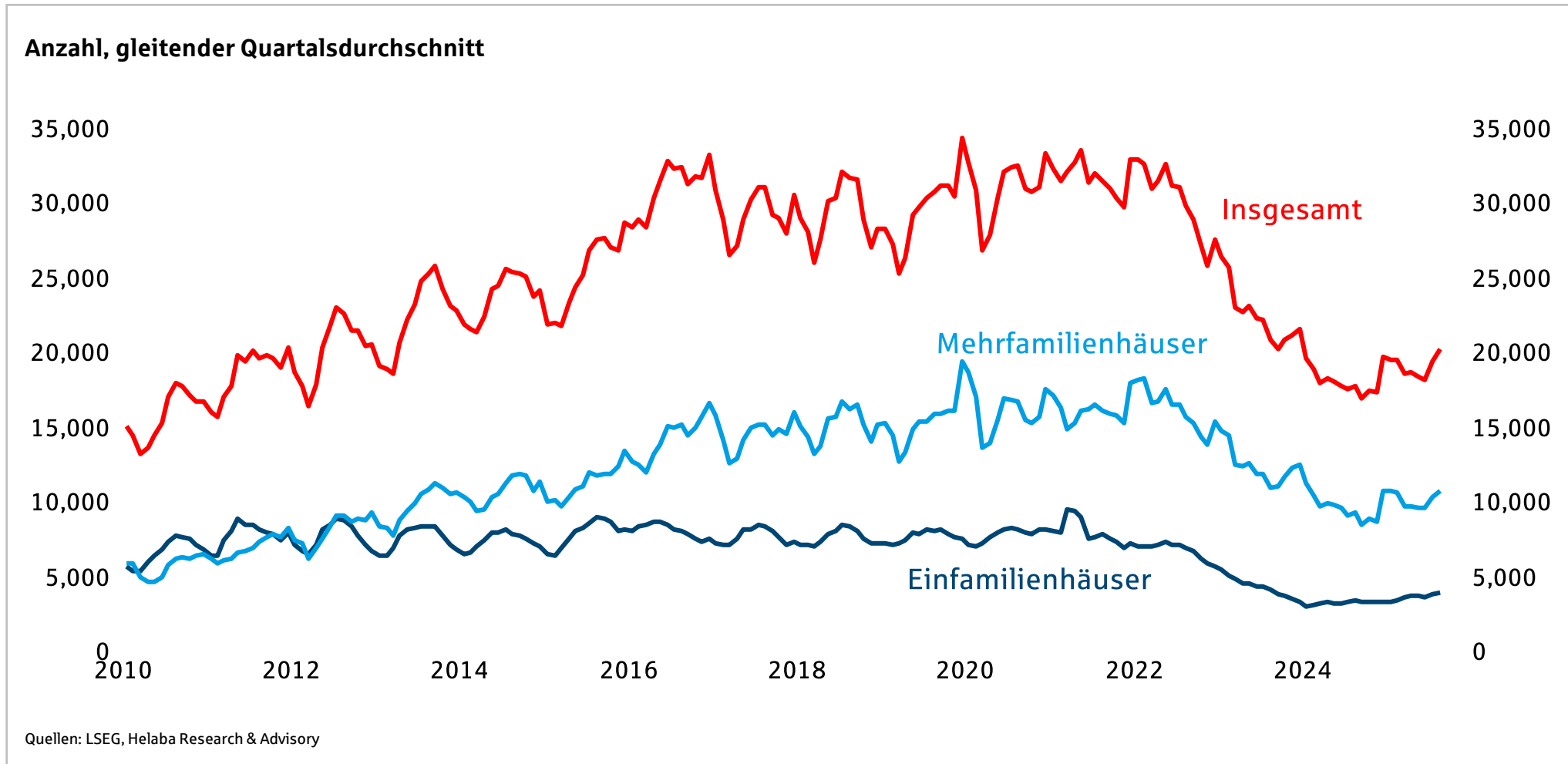
Hohe Wohnraumnachfrage in Metropolen sorgt für deutliche Preissteigerungen



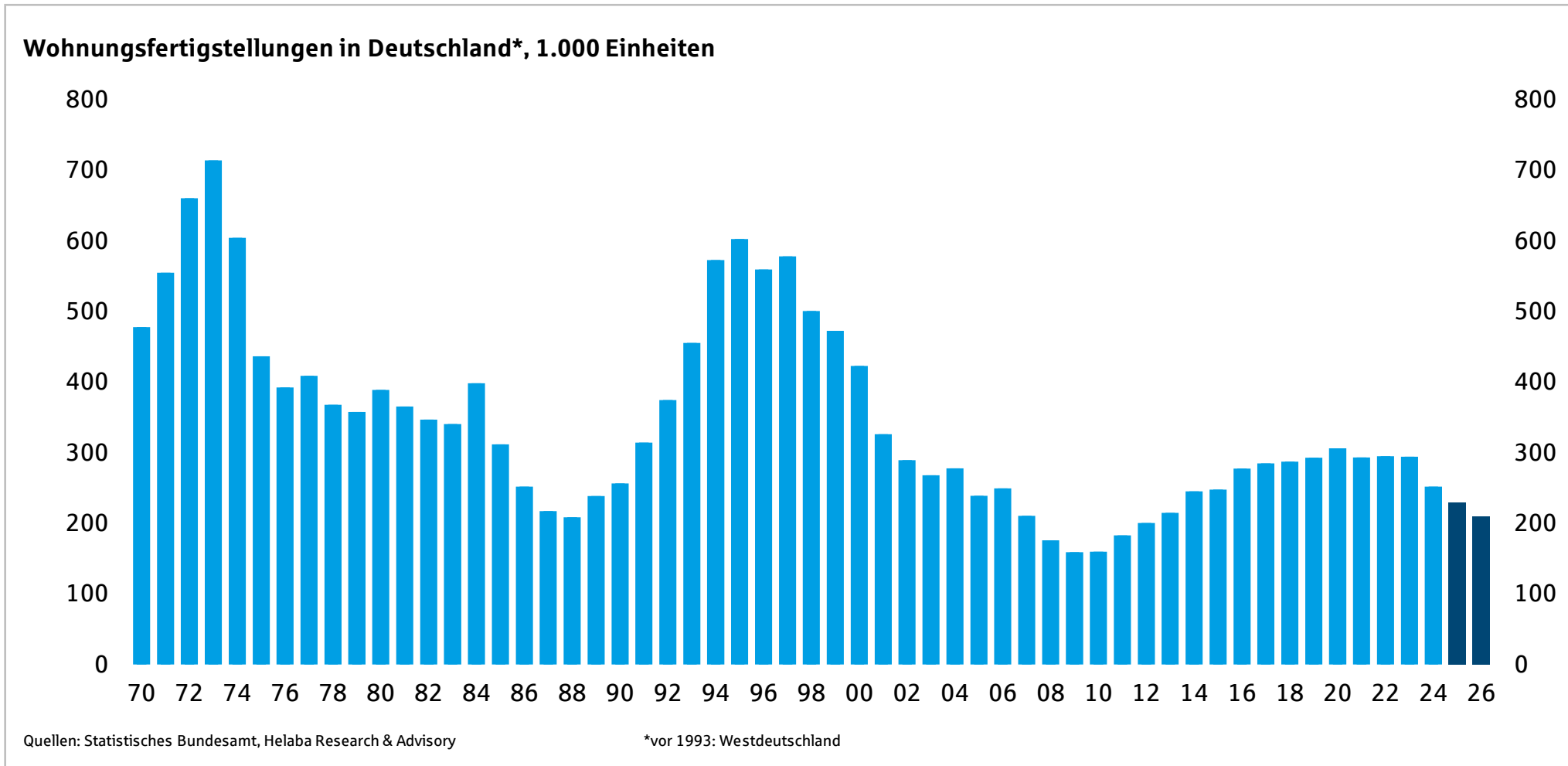
„Whatever it takes“: Bauinvestitionen werden durch Konjunkturprogramm zunehmen



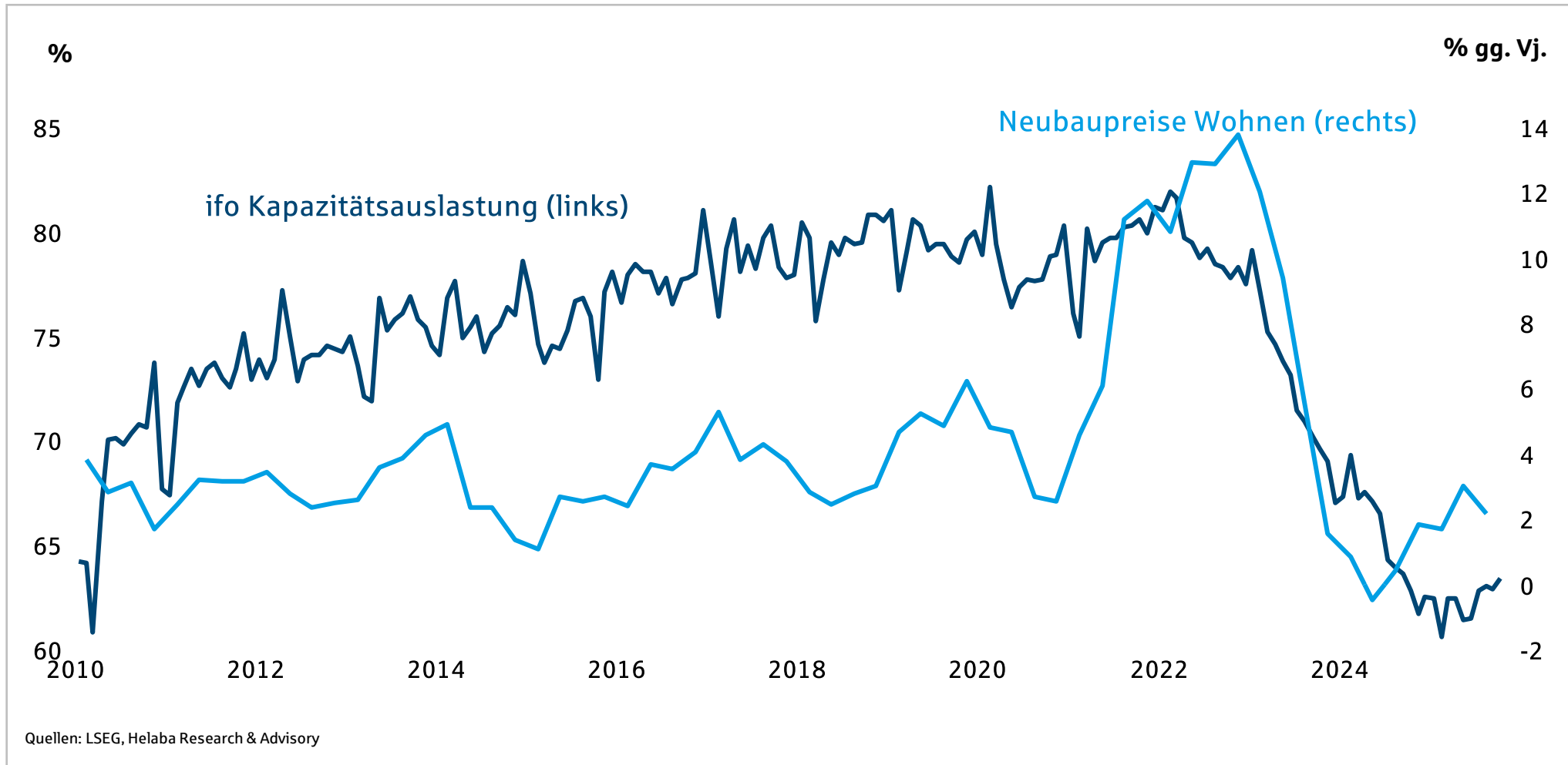
Wohnungsbaugenehmigungen zuletzt leicht verbessert



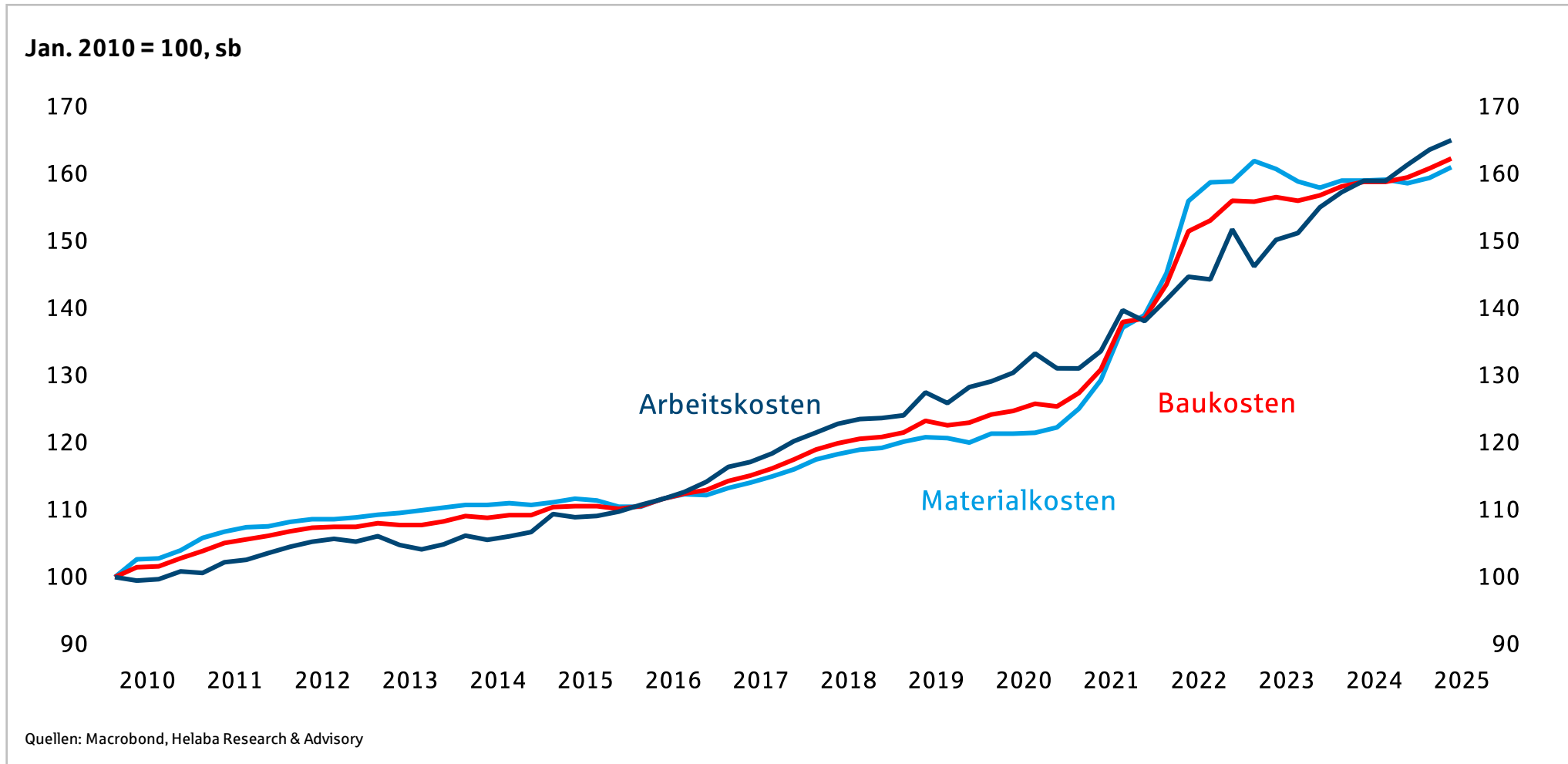
Tiefstand bei Wohnungsfertigstellungen vermutlich erst 2026...



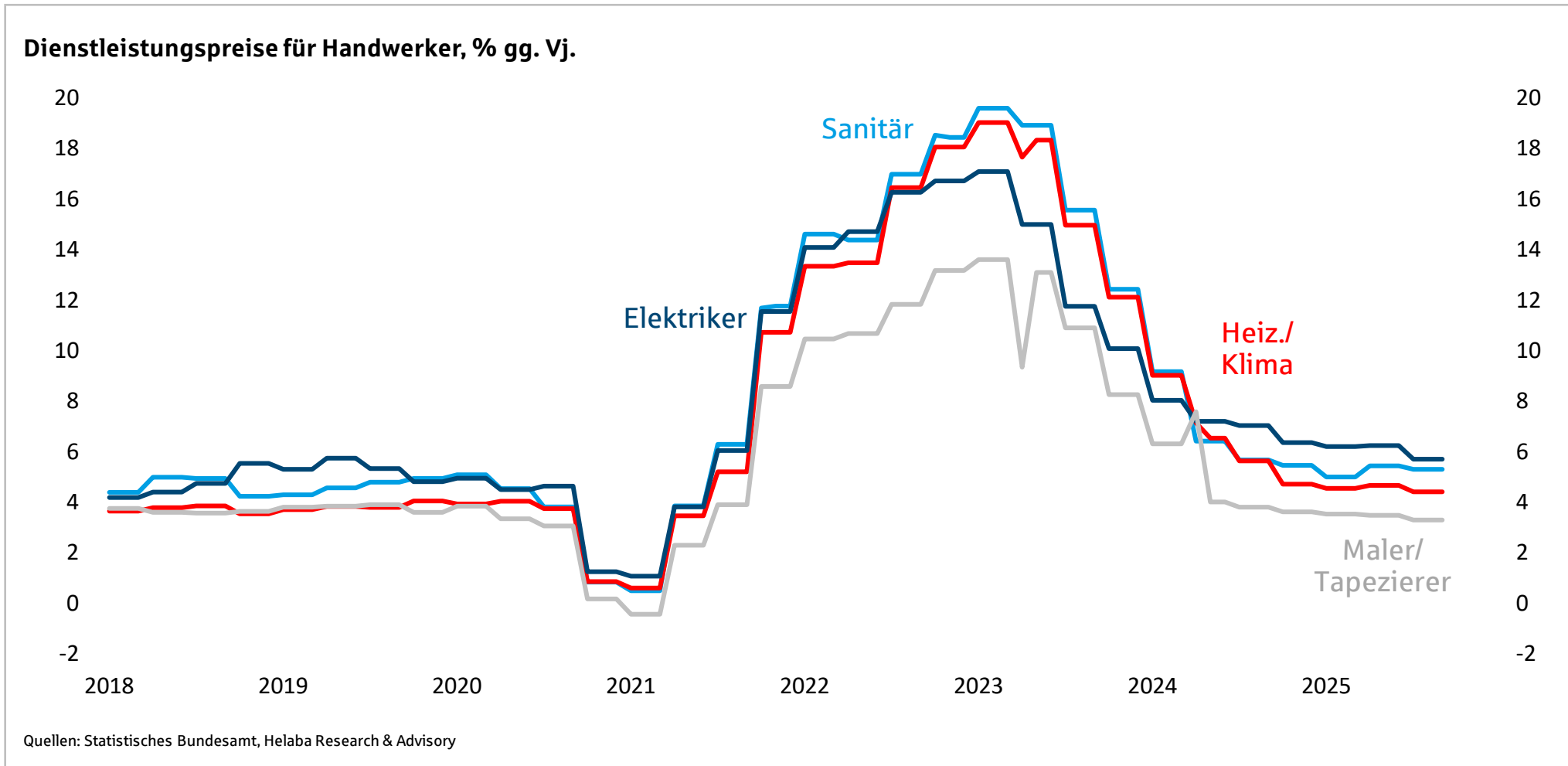
Einbruch bei der Kapazitätsauslastung, Baupreisanstieg verlangsamt



Bauen wird künftig noch teurer: Infrastrukturinvestitionen treiben Preise

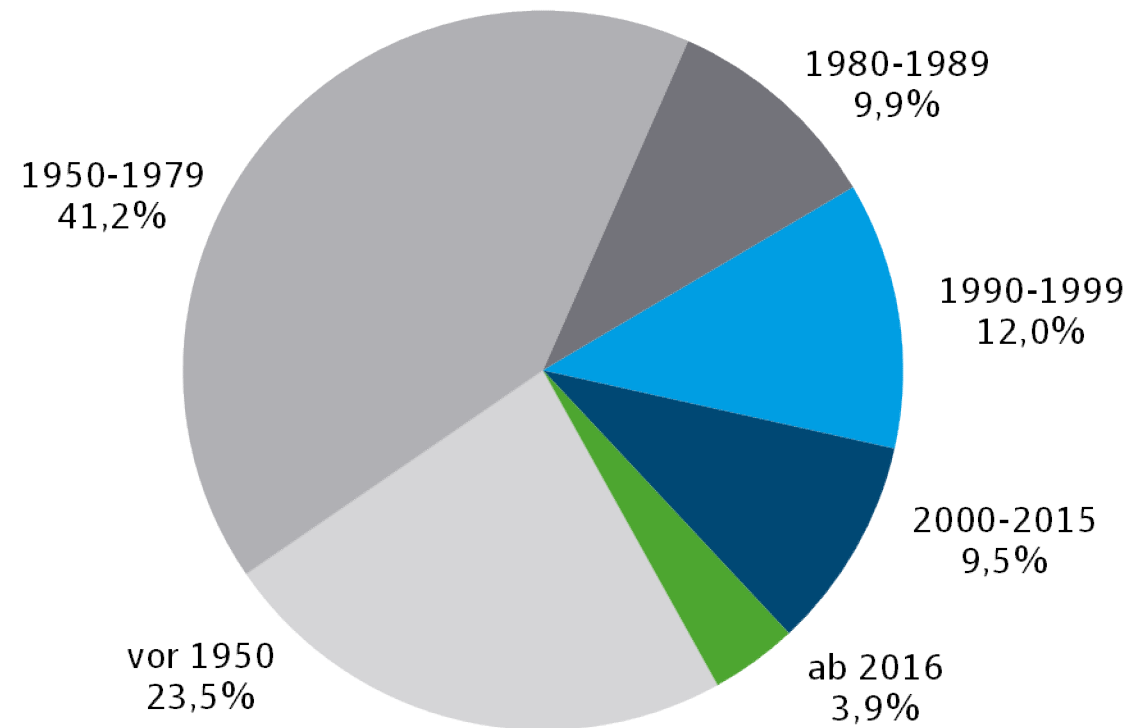


Handwerkerpreise steigen weiter deutlich, aber weniger stark



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

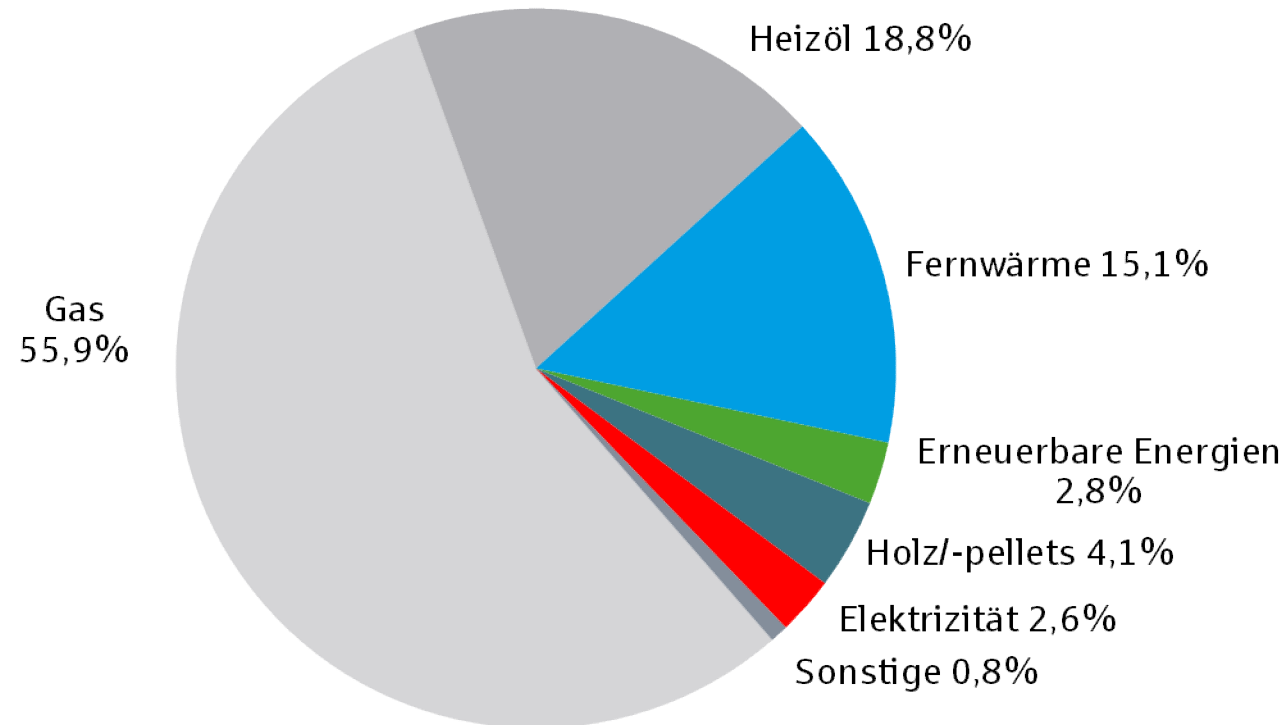
Wohnungsbestand nach Baujahr in Deutschland 2022, Anteil in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

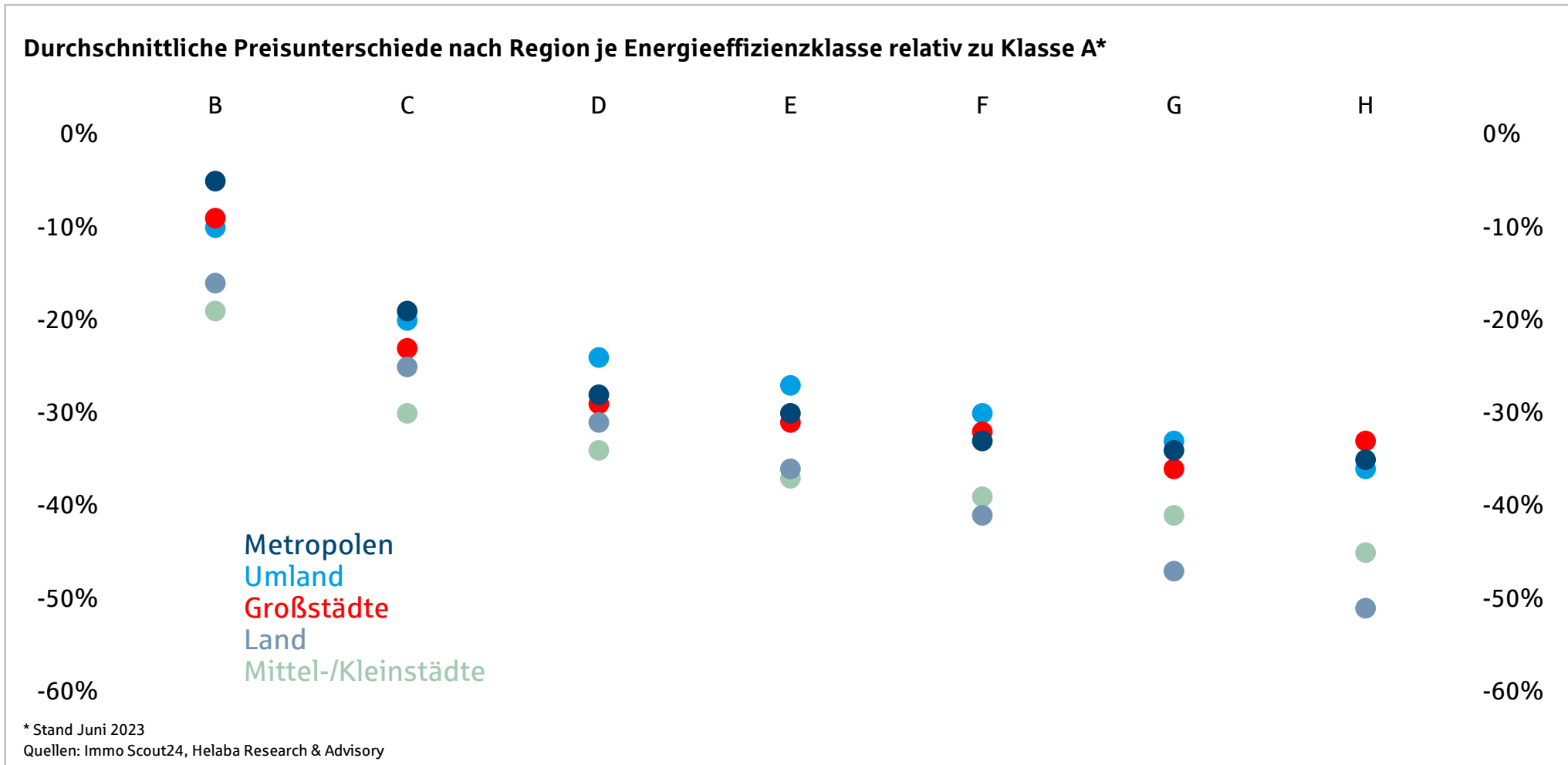
Mehr als 32 Mio. Wohnungen heizten 2022 noch mit Öl und Gas

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

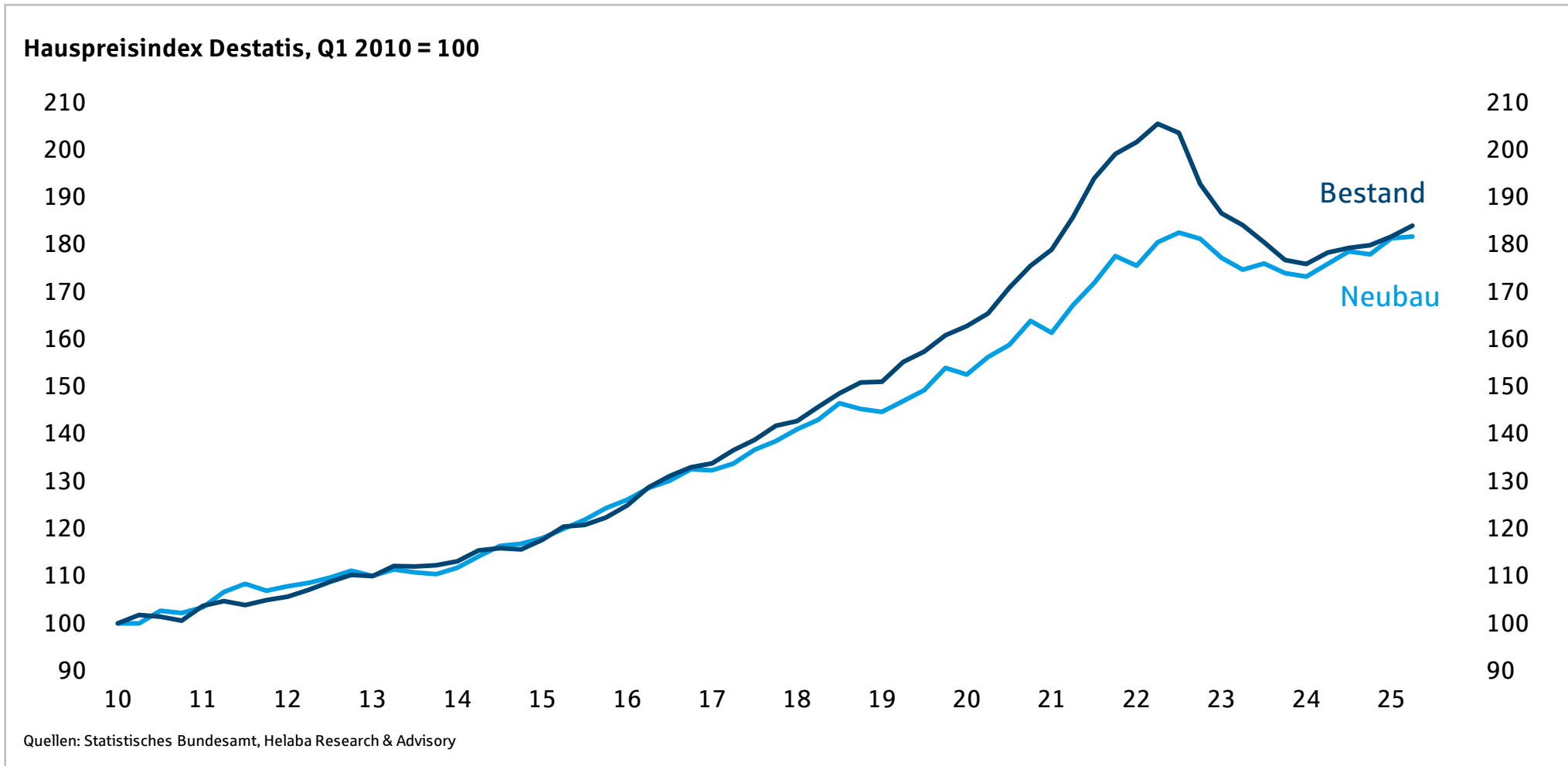


Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

Energetische Sanierung wird bereits eingepreist



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



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