

empirica
Wohnungsmarktbericht
2026

empirica

empirica
regio

Herausgeber

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon +49 30 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

empirica regio GmbH
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon +49 30 88 47 95-55
info@empirica-regio.de
www.empirica-regio.de

Autoren

Prof. Dr. Harald Simons, Jan Grade

FIRMENPROFIL EMPIRICA AG

empirica ist ein unabhängiges wirtschafts- und sozialwissenschaftliches Beratungsunternehmen. Das Unternehmen wurde 1990 in Bonn durch Ulrich Pfeiffer gegründet.

Heute bestehen zwei Büros mit Sitz in Bonn und Berlin. Zusammen beschäftigen die beiden Büros knapp 40 Köpfe mit breiter Ausbildung und Erfahrung. Aufsichtsratsvorsitzende der empirica ag ist Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzender ist Dr. Reiner Braun. Die Büroleitung übernehmen in Bonn Timo Heyn und Astrid Willecke (Prokuristen) sowie in Berlin Annamaria Deiters-Schwedt (Prokuristin).

Tätigkeitsfelder



Arbeitsweise und Philosophie

Unabhängigkeit, Kreativität und Engagement sind Kernbegriffe der empirica-Philosophie. Wir erarbeiten individuell konzipierte Gutachten und Beratungspakete, wobei wir die Aufgabenstellung und Ziele unserer Auftraggeber immer auch kritisch hinterfragen. Consulting ist für uns eine persönliche Dienstleistung.

empirica arbeitet an der Schnittstelle von Forschung und Politik. Ziel des Unternehmens ist es, die notwendigen Bezüge zwischen Praxis und wissenschaftlicher Diskussion herzustellen. Eine solide empirische Basis ist für uns das Fundament für eine zielgerichtete Beratung. Dabei verknüpfen wir quantitative und qualitative Methoden der empirischen Forschung.

Kontakt

empirica ag - Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin

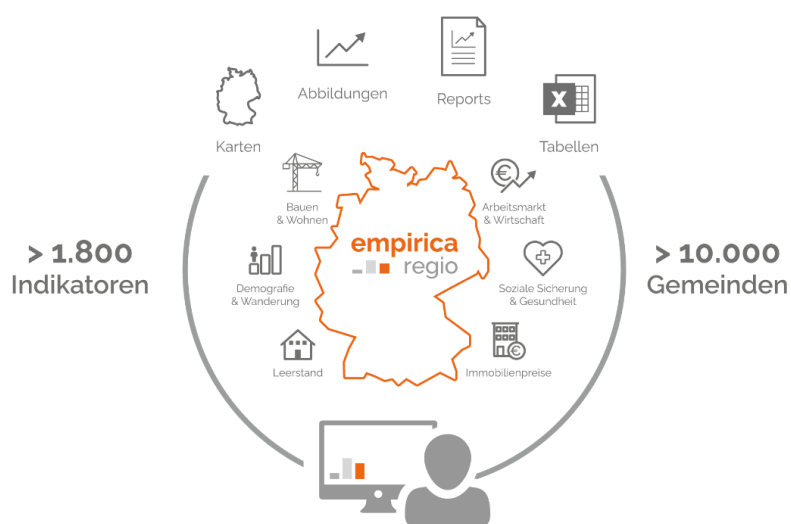
Telefon +49 30 88 47 95-0

berlin@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

FIRMENPROFIL EMPIRICA REGIO GMBH

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert. Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Kunden rund um die Uhr direkten Zugriff auf die empirica-Regionaldatenbank mit über 1.800 Variablen für Gemeinden, Kreise und übergeordnete Regionen, können Abbildungen und Karten erstellen, Rohdaten abrufen oder aktuelle Marktreports herunterladen.



Die empirica regio ist spezialisiert auf die Programmierung von PostgreSQL-Datenbankinfrastrukturen und Webanwendungen mittels RStudio-Technologien. Neben dem Zugriff auf standardisierte Produkte bietet die empirica regio auch ein breites Portfolio an individuellen Auswertungen für ihre Kunden an. Dabei wird auch auf das langjährige Know-how der empirica ag in der Immobilienmarktforschung zurückgegriffen. Statistische Analysen werden in R umgesetzt. Für räumliche Analysen erfolgt eine Umsetzung in QGIS.

Kontakt

empirica regio GmbH
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin

Telefon +49 30 88 47 95-55

info@empirica-regio.de

www.empirica-regio.de

GLIEDERUNG

Kurzfassung	1
Der Wohnungsmarkt in Deutschland	3
1. Rahmenbedingungen der Wohnungsnachfrage	3
1.1 Wirtschaftliche Entwicklung.....	3
1.1.1 Regionale Wirtschaftsentwicklung.....	4
1.2 Bevölkerungsentwicklung	6
1.2.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung	6
1.2.2 Regionale Bevölkerungsentwicklung	8
1.2.3 Bevölkerungsprognose.....	10
1.2.4 Haushaltsentwicklung und -prognose.....	13
1.2.5 Neubaunachfrageprognose.....	15
1.3 Wohnungsangebot	16
1.3.1 Fertigstellungen.....	16
1.3.2 Genehmigungen	18
1.3.3 Bauüberhang und Baufertigstellungsprognose.....	19
1.4 Leerstand	21
1.5 Mieten und Kaufpreise.....	23
1.6 Mieten für Bestandswohnungen zur Wiedervermietung	23
1.7 Neubaumieten.....	26
1.8 Bestandsmieten für laufende Mietverträge.....	27
1.9 Kaufpreise.....	30
1.9.1 Eigentumswohnungen	30
1.9.2 Neubauwohnungen.....	32
1.9.3 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	34
2. Mittelfristiger Ausblick auf den Wohnungsbau.....	35
2.1 Zinsentwicklung.....	35
2.2 Baulandpreise.....	36
2.3 Baukosten.....	37
2.4 Kalkulatorische Miete.....	39
2.5 Erschwinglichkeit.....	42

KURZFASSUNG

Im Jahr 2026 werden sich alle wesentlichen Entwicklungstrends der letzten Jahre im Grundsatz fortsetzen. Von Trendbrüchen ist nicht auszugehen, da sich die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes nicht wesentlich verändert haben bzw. verändern werden. Ausgegangen wird von stagnierenden bis leicht steigenden Wohnungsbauzinsen von einer weiterhin schwachen Wirtschaftsentwicklung mit nominalen Einkommenssteigerungen, die nicht wesentlich oberhalb der Inflationsrate liegen werden.

Die zurückgegangene Auslandszuwanderung dürfte auch in diesem Jahr nicht ausreichen, den steigenden Sterbeüberschuss auszugleichen, sodass wie bereits im Vorjahr die Zahl der Einwohner in Deutschland leicht sinken dürfte. Von einer Entlastung des Wohnungsmarktes ist dadurch aber nicht auszugehen.

Dank Haushaltsverkleinerung ist die Wohnungsnachfrage in der Vergangenheit stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner. Damit ist grundsätzlich auch in Zukunft zu rechnen. Derzeit liegt die Neubaunachfrage daher bei rund 225.000 pro Jahr, in etwa konstant bis zum Ende dieses Jahrzehnts. Danach wird die Neubaunachfrage sogar aufgrund zunehmender Alterung, veränderter Wohnwünsche (qualitative Zusatznachfrage) sowie regionaler Verschiebungen nochmals etwas ansteigen auf 260.000 bis 270.000 Wohnungen pro Jahr.

Der von dem schnellen Anstieg der Zinsen ausgelöste Rückgang des Wohnungsneubaus hat sich im Jahr 2024 deutlich beschleunigt, zuvor war der Wohnungsbau noch durch Fertigstellungen früher begonnener Bauprojekte gestützt worden, was jetzt ausläuft. Im vergangenen Jahr 2025 dürften nur noch rund 190.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein und auch im laufenden Jahr wie auch im nächsten Jahr wird die Zahl der Fertigstellungen nochmals etwas tiefer liegen, aber damit auch vermutlich den Tiefpunkt erreicht haben.

Der Rückgang der Fertigstellungen ist bundesweit als auch bei allen Gebäudetypen vergleichbar stark gewesen. Da allerdings der Wohnungsbauboom der 2010er Jahre vollständig am Ein- und Zweifamilienhausbau vorbeiging, erreichten die Fertigstellungen dort ein historisches Minimum. Noch nie seit Gründung der Bundesrepublik wurden weniger Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut als 2024. Dieser Negativrekord wird im Jahr 2025 nochmals unterboten worden sein.

Den Tiefpunkt erreicht haben aber vermutlich zumindest die Zahl der genehmigten Wohnungen. Im Jahr 2024 wurden nur noch rund 215.000 Wohnungen genehmigt, 40 % weniger als vor der Zinswende. Im Jahr 2025 dürften aber mit rund 230.000 mehr Wohnungen genehmigt worden sein als im Vorjahr. Angesichts der derzeit weiterhin schlechten Rahmenbedingungen sollte hier aber weniger vom Beginn eines neuen Wohnungsbauzyklus ausgegangen werden als von einer Bodenbildung mit zufälligen Schwankungen.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand waren mit dem Anstieg der Wohnungsbauzinsen seit 2022 zunächst bundesweit um ca. 10 % gesunken. Besonders deutlich sanken die Kaufpreise vor allem dort, wo sie zuvor besonders stark gestiegen waren. Die manchmal geäußerte Hoffnung oder – je nach Sichtweise – Sorge, dass die Kaufpreise in den Metropolen aufgrund ihrer besonderen Attraktivität besser gegen Korrekturen abgesichert wären, bewahrheitete sich nicht. Seit Anfang 2024 stiegen die Kauf-

preise nominal wieder leicht, am aktuellen Rand aber stagnierten sie wieder. Für das laufende Jahr 2026 ist angesichts der sich vermutlich seitwärts bewegenden Zinsen mit einer weiteren Stagnation der Kaufpreise zu rechnen.

Die Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen sanken nach der Zinswende nur wenig, was nicht weiter überraschend ist. Sinkt die Zahlungsbereitschaft der Käufer unter die Baukosten, sinkt nicht der Verkaufspreis, sondern es unterbleibt der Bau und Verkauf. Die höhere Stabilität der Neubaupreise ist eine Folge des sinkenden Marktvolumens.

Die kalkulatorische Miete, die sich aus den Bau- und Bodenkosten ergibt, liegt in westdeutschen Großstädten bei rund 20 €/m², in kleineren Städten und Landkreisen etwa ein bis zwei €/m² niedriger, in Hochpreisstandorten höher.

Entsprechend ist nicht mit einem Rückgang der Angebotsmieten für neugebaute Wohnungen zu rechnen. Neubaumieten von 20 €/m² in Großstädten (bzw. bei Bodenpreisen von 750 €/m² Wohnfläche) sind daher keine kurzfristige Preisübertreibung, sondern müssen als Normalzustand betrachtet werden. In mittleren Städten Westdeutschlands sind es ca. 18 €/m². Die Mietpreiserwartungen der (Neubau-)Mieter werden sich an dieses Niveau anpassen müssen. Derzeit wird erst an einigen Standorten (München und Umland, Frankfurt, Hamburg) dieses Niveau erreicht, sodass die Neubaumieten in der Breite des Landes weiter steigen werden. Gleichzeitig folgt daraus auch, dass an einigen Standorten der Wohnungsneubau bereits wieder wirtschaftlich sein könnte oder die Wirtschaftlichkeit zumindest in Sichtweite ist – auf preiswerten Grundstücken, moderaten Baukosten und damit moderater Ausstattung und erzielbaren Mieten jenseits von 20 €/m². In der Breite des Landes kann mit einem neuen Neubauboom hingegen noch nicht gerechnet werden. Dafür sind die erzielbaren Neubaumieten noch zu niedrig.

Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen zur Wiedervermietung sind im vergangenen Jahr bundesweit um 4,4 % gestiegen. Für das laufende Jahr ist mit einem weiteren Anstieg um ca. 3 % bis 4 % zu rechnen. Für eine stärkere Abschwächung der Steigerungsraten ist die Entlastung durch eine leicht sinkende Bevölkerungszahl bei gleichzeitig weiter rückläufigen Fertigstellungen zu gering, vor allem dürfte die Zahl der Wiedervermietungen von Bestandswohnungen weiter rückläufig sein. Auch wenn die Mietsteigerungen sich vermutlich leicht abschwächen werden, führen die ebenfalls sinkenden (nominalen) Einkommenssteigerungen zu einer wieder steigenden Mietbelastung bei der Anmietung einer Wohnung.

Auch über das Jahr 2026 hinaus ist mit weiter steigenden Angebotsmieten für Bestandswohnungen zur Wiedervermietung zu rechnen. Zum einen, da die Angebotsmieten für Bestandswohnungen den baukostenbedingt steigenden Neubaumieten folgen und der aktuelle Abstand zwischen Angebotsmieten für Bestandswohnungen und für Neubaugewohnungen mit im Mittel 24 % recht groß ist. Zum anderen, da die Differenz von Angebotsmieten und Bestandsmieten alter Mietverträge weiter zunimmt und daher immer weniger Bestandswohnungen zur Wiedervermietung frei werden. Entsprechend werden die bedauernswerten Haushalte, die keine Wohnung haben, sondern eine suchen, sich auf noch längere Suchzeiten einrichten müssen.

Mittelfristig ist daher von Angebotsmieten für Bestandswohnungen von 15 bis 16 €/m² in westdeutschen Großstädten und von 13 bis 14 €/m² in mittleren Städten und Landkreisen auszugehen. In Hochpreisstandorten entsprechend mehr. In den Top-8-Städten sind diese Angebotsmieten für Bestandswohnungen bereits annähernd erreicht worden, in den mittleren Städten und Landkreisen hingegen noch nicht, sodass hier in den nächsten Jahren mit etwas höheren Steigerungsraten zu rechnen ist als in den Metropolen.

DER WOHNUNGSMARKT IN DEUTSCHLAND

1. Rahmenbedingungen der Wohnungsnachfrage

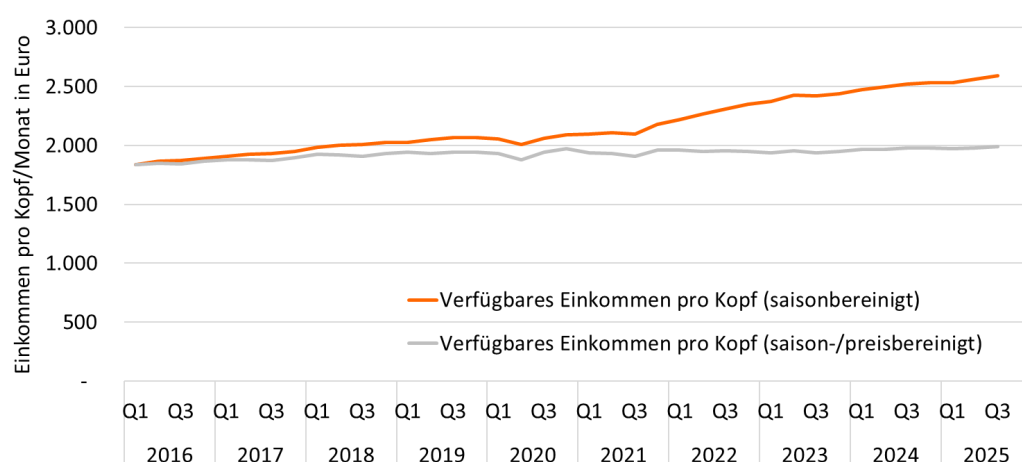
1.1 Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands ist weiterhin insgesamt schwach. Das Bruttoinlandsprodukt stagniert seit nunmehr sechs Jahren. Im 3. Quartal 2025 war es preis- und kalenderbereinigt nahezu exakt auf dem Niveau des 3. Quartals 2019. Abgesehen vom starken Einbruch durch die Corona-Pandemie, auf den eine schnelle Erholung folgte, bewegen sich die Wachstumsraten im Vorquartalsvergleich in einem engen Korridor um die 0 % herum. Auf ein Quartal mit leichtem Zuwachs folgte ein Quartal mit leichtem Rückgang. Das verfügbare Einkommen pro Kopf stieg preisbereinigt leicht stärker als das BIP und lag im Sommer 2025 rund 2,4 % höher als im Sommer 2019.

Die Inflationsrate ist zwar zunächst deutlich von ihren Höchstständen von in der Spitze über 8 % auf Jahresbasis in den Jahren 2022 und 2023 auf Werte zwischen 2 % und 2,5 % zurückgegangen, aber verharrt seither über der Zielmarke von 2 %. Die ZEB rechnet damit, ihr Ziel im Jahr 2026 zu erreichen, andere Prognostiker sind hier skeptischer, mit Inflationsraten, die weiterhin zwischen 2,0 % und 2,5 % liegen.

Die hohen Inflationsraten haben auch das nominal verfügbare Einkommen gestützt. Da Wohnungsmieten üblicherweise nominal betrachtet werden, eignet sich das nicht-preisbereinigte verfügbare Einkommen pro Kopf besser als Vergleichsmaßstab. Dieses stieg zwischen Q III 2019 und Q III 2025 um 25,1 %. Dies ist insbesondere auf die Jahre 2021 bis 2023 mit nominalen Wachstumsraten zwischen 5 % und 7,5 % p. a. zurückzuführen. Zuletzt wuchs das nominale Einkommen pro Kopf bundesweit noch mit rund 3,3 % auf Jahresbasis (2025–2024).

Abbildung 1: Verfügbares Einkommen pro Kopf 2016 – 2025



Preisbereinigt ab Q1/2016

Quelle: empirica regio (Statistisches Bundesamt 2018-2025, dl-de/by-2-0)

empirica

Die kurzfristigen Aussichten zeigen keine Rückkehr zu den Wirtschaftswachstumsraten der 2010er Jahre mit durchschnittlich 2 % p. a. Vielmehr werden von den Konjunkturprognostikern auch für 2026 Wachstumsraten von um 1 % erwartet. Für das Jahr 2027 werden zwar leicht höhere Wachstumsraten von um 1,5 % erwartet, aber eine Vielzahl von Risiken wird betont.

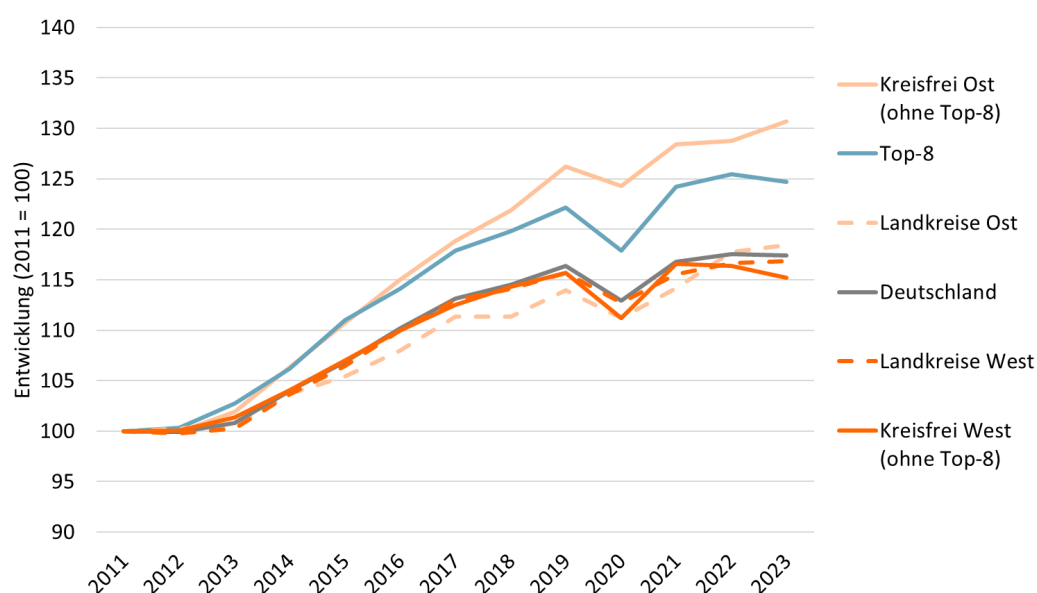
Mit einer kurzfristigen Verbesserung ist vermutlich nicht zu rechnen. Der private Konsum dürfte durch eine Abkühlung des Arbeitsmarktes bremsend auf das Wirtschaftswachstum wirken. Die Arbeitslosenquote ist saisonbereinigt bereits von 5 % im Jahre 2022 auf 6,3 % im Jahresmittel 2025 gestiegen. Die Folge ist eine Zurückhaltung der Haushalte im Ausgabeverhalten.

Im Ergebnis sind von Seiten der Wirtschafts- und Einkommensentwicklung keine positiven Impulse auf die Wohnungsnachfrage zu erwarten. Einzig die Inflation – und damit indirekt das nominal verfügbare Einkommen – dürfte stützend auf die nominale Miet- und Kaufpreisentwicklung wirken.

1.1.1 Regionale Wirtschaftsentwicklung

Innerhalb Deutschlands haben sich die preisbereinigten Wachstumsraten des BIP in den letzten 10 Jahren deutlich verändert. Das stärkste Wachstum konnten die Top-8-Städte (Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt/Main, Stuttgart, München, Berlin und Leipzig) mit 24,7 % zwischen 2011 und 2023 (aktuellere Daten noch nicht verfügbar) auf sich vereinen, während die Landkreise in West- wie in Ostdeutschland und die kreisfreien Städte Westdeutschlands sich ähnlich wie im deutschen Mittel (+17,4 %) entwickelten. Noch deutlich stärker wuchs das BIP preisbereinigt in den ostdeutschen Städten (ohne Top 8) mit 30,7 %. Bemerkenswert sind hier die Wachstumsraten von Rostock und Jena.

Abbildung 2: Preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt 2011 – 2023



Quelle: empirica regio (Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder; Statistisches Bundesamt, 2018-2025, dl-de/by-2-0)

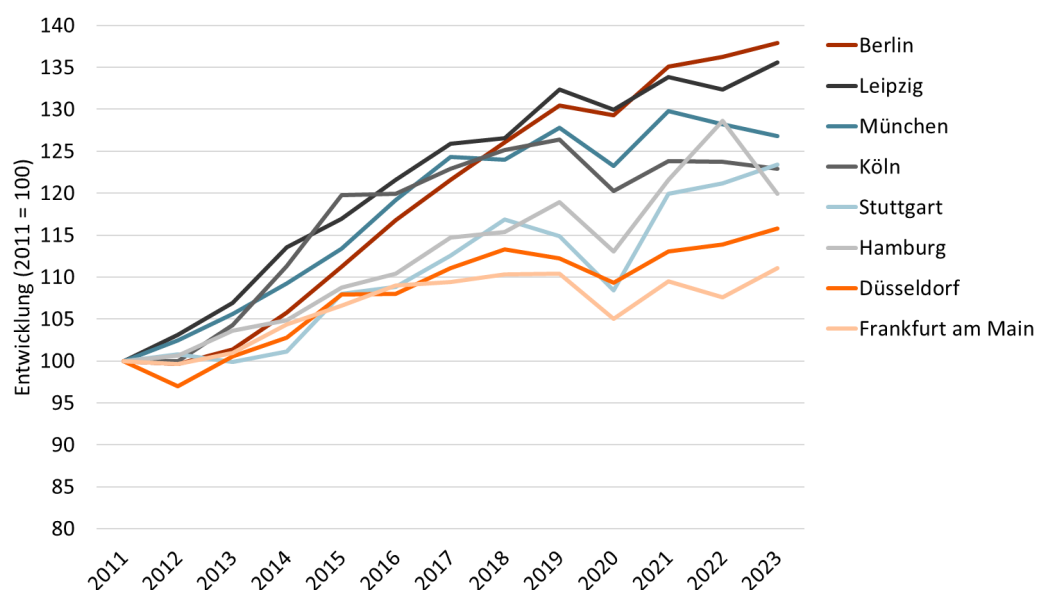
empirica

Hinweis zu Leipzig und Top-8

Die Stadt Leipzig wird von anderen Analysehäusern nicht zur Top-Kategorie gezählt. Wir halten dies für nicht mehr zeitgemäß. Leipzig hat mit Blick auf Einwohnerzahl, Dynamik und Relevanz in Bezug auf Innovationen, Kultur und „Glamour“ sicherlich den Status einer Top-Metropole erreicht. Vor allem überholte Leipzig in der Einwohnerzahl im letzten Jahr Stuttgart und wird nach unseren Prognosen Düsseldorf in den nächsten drei Jahren überholen. In diesem Bericht wird darum immer die Gruppe der Top-8 einschließlich Leipzig betrachtet.

Zum Wachstum der Top-8-Städte trugen besonders Berlin und Leipzig, gefolgt von München, bei. Bemerkenswert ist, dass sich die Wirtschaftswachstumsraten in den Top-8-Städten nicht mehr wie in der Vergangenheit ähneln. In den 2010er Jahren entwickelten sich – mit Ausnahme von Leipzig – alle Metropolen in Deutschland ähnlich und ähnlich schwach. Von 2000 bis 2010 wuchs die Wirtschaftsleistung in den Metropolen um Werte zwischen 1 % und 6 %. Ab etwa 2012 erreichten zuerst Leipzig, dann München, danach Berlin deutlich höhere Wachstumsraten. Zwischen 2010 und 2019 wuchs das preisbereinigte BIP in diesen drei Städten um 33 % bis 44 %.

Abbildung 3: Preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt der Top-8 Städte 2011 – 2023

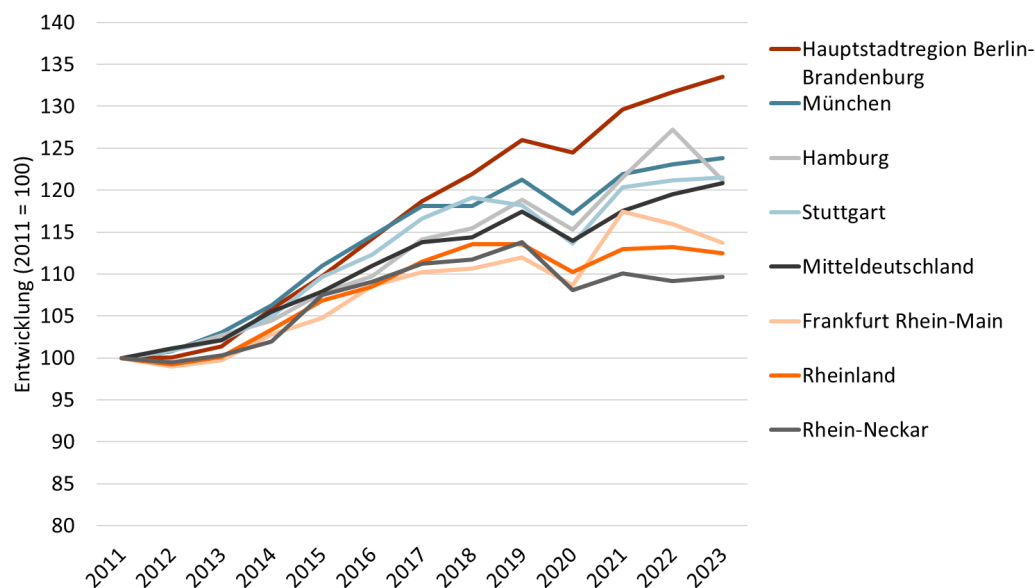


Quelle: empirica regio (Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder; Statistisches Bundesamt, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

Im Gegensatz dazu war das Wachstum vor allem in Düsseldorf und in Frankfurt a. M. mit 11 % bzw. 13 % deutlich niedriger, wobei dieser Anstieg vor allem in der ersten Hälfte der 2010er-Jahre stattfand. Seit etwa 2015 stagniert im Wesentlichen die Wirtschaftsleistung in Düsseldorf, Frankfurt a. M. sowie auch Köln, während Berlin, Leipzig, aber auch München, Hamburg und Stuttgart, vom Corona-Einbruch abgesehen, deutlich weiterwuchsen.

Der Befund der bereits seit fast 10 Jahren andauernden Wachstumsschwäche Frankfurts, Düsseldorfs und Kölns wird nur leicht abgeschwächt, wenn statt auf die Kernstadt auf die weiter abgegrenzten Metropolregionen abgestellt wird.

Abbildung 4: Preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt in den Top-8 Metropolregionen 2011 – 2023



Dargestellt sind die jeweiligen Metropolregionen, in denen die Top-8 Städte liegen.

Quelle: empirica regio (Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder; Statistisches Bundesamt, 2018-2025, dl-de/by-2-0)

empirica

Im Rahmen dieses Wohnungsmarktberichtes kann die Ursache für die unterschiedlichen Wachstumsraten nicht analysiert werden. Für das starke Wachstum Berlins und Leipzigs dürfte sicherlich das vergleichsweise niedrige Ausgangsniveau eine wesentliche Rolle spielen. Vice versa kann auch das hohe Ausgangsniveau vor allem in Frankfurt a. M. angebracht werden, aber dass dies nicht die gesamte Erklärung sein kann, zeigt insbesondere München, das vom hohen Niveau weiter stark wächst. Zu vermuten ist, dass sich bisherige Wachstumstreiber, wie z. B. das Finanzwesen, der Flugverkehr, die Chemie, die Automobilindustrie, keine überdurchschnittlichen Wachstumsbeiträge mehr liefern und stattdessen neue Wachstumstreiber entstanden sind.

In jedem Falle aber sollten die Akteure am Wohnungsmarkt sich der zunehmenden Spreizung zwischen den Metropolregionen bewusst sein und ihre Entscheidungen (noch) stärker auf regionale Analysen aufbauen.

1.2 Bevölkerungsentwicklung

1.2.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl Deutschlands wuchs zwischen 2011 und 2024 dank hoher Zuwanderung um insgesamt 3,25 Mio. Menschen oder 4,0 % an. Das starke Wachstum entstand durch zwei Zuwanderungswellen. Zum einen wuchs die Zahl der Einwohner stark im Zeitraum 2011 bis 2016, als nicht nur viele Flüchtlinge, vor allem aus Syrien, nach Deutschland kamen, sondern auch aus fast allen anderen EU-Ländern Menschen nach Deutschland zuwanderten. Deutschland war in dieser Zeit auch wirtschaftlich die Lokomotive Europas.

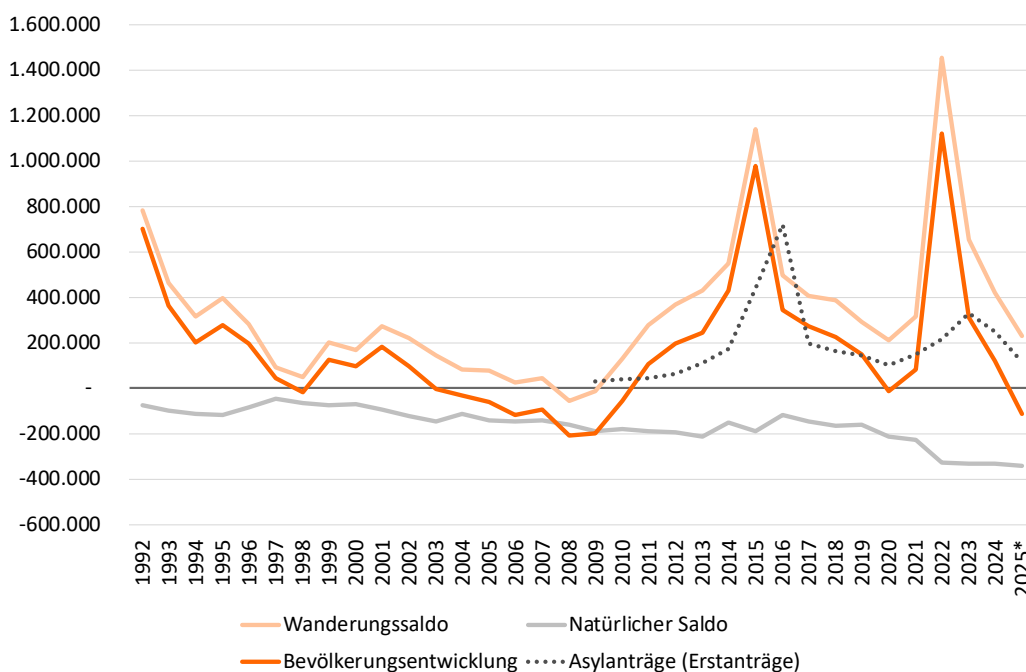
Das Wachstum schwächte sich bereits 2018 und 2019 deutlich ab, um 2020 und 2021, den Coronajahren, sogar kurzfristig negativ zu werden. 2022 folgte wieder ein Rekordjahr in der Zuwanderung, als viele Menschen vor dem brutalen Angriffskrieg Russlands flüchteten. Seither schwächte sich das Wachstum wieder ab.

Im vergangenen Jahr ist die Zahl der Einwohner in Deutschland um rund 100.000 gesunken. Dies ist – abgesehen von den Corona-Ausnahmejahren 2020 und 2021 – das erste Schrumpfungsjahr seit den späten 2000er Jahren.

Ursache für die Abschwächung der Bevölkerungsschrumpfung ist einerseits die weiter nachlassende Zuwanderung aus dem Ausland. In den ersten neun Monaten des Jahres 2025 wanderten insgesamt nur 209.000 Personen im Saldo aus dem Ausland zu. In den ersten 9 Monaten des Vorjahres 2024 waren es hingegen noch 327.000 und auch dies war bereits deutlich weniger als 2023 (485.000). Hochgerechnet auf das Gesamtjahr war die Auslandszuwanderung 2025 mit rund 230.000 die niedrigste seit dem Jahr 2010, aber natürlich noch positiv.

Ein Wanderungsgewinn von 230.000 reicht aber nicht mehr aus, den natürlichen Saldo aus Geburten und Sterbefällen zu kompensieren. Die Zahl der Sterbefälle übersteigt zwar seit über 50 Jahren die Zahl der Geburten, aber das Defizit wächst von Jahr zu Jahr und betrug im Jahr 2025 – hochgerechnet auf Basis der ersten 9 Monate – gut 340.000. Die Ursachen sind grundsätzlich bekannt. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung führt zu einer stetig steigenden Zahl der Sterbefälle bei gleichzeitigem Rückgang der Zahl der Geburten. Hinzu kam in den letzten Jahren ein deutlicher Rückgang der Fertilitätsraten (TFR).

Abbildung 5: Veränderung der Zahl der Einwohner in Deutschland 2005 – 2025*



* Hochrechnung 2025: Asylanträge bis einschl. November; Bevölkerungsentwicklung bis einschl. September
 Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2025, dl-de/by-2-0; Bundesamt für Migration und Flüchtlinge - BAMF)

empirica

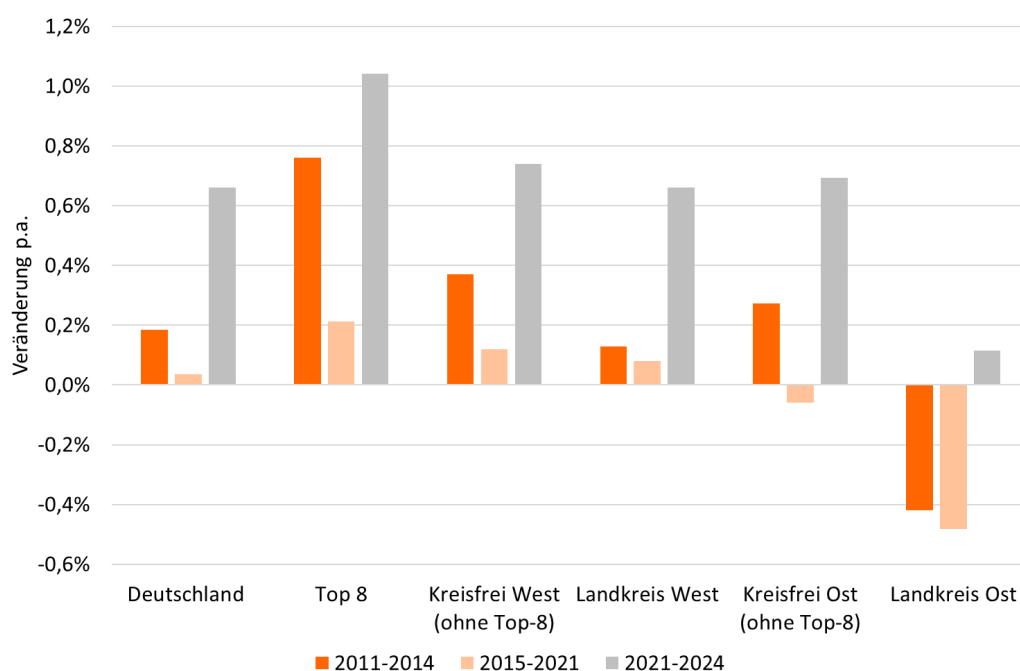
Im Ergebnis bedarf es zur Konstanthaltung der Bevölkerung eines jährlichen Wanderungsgewinn von deutlich über 300.000 Personen. Dies gelang letztes Jahr nicht mehr und es ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft dies in immer mehr Jahren nicht gelingen wird. Wanderungsgewinne von über 300.000 Personen pro Jahr sind im historischen Vergleich sehr hoch. In den wachstumsschwachen Jahren zwischen Mitte der 1990er Jahre und Ende der 2000er Jahre wanderten im Mittel nur rund 130.000 Personen im Jahr zu. Derzeit sieht es danach aus – auch angesichts der schwachen Wirtschaftsentwicklung in Deutschland –, dass eher die schwachen 2000er Jahre als Blaupause für die Zukunft dienen, als die starken 2010er Jahre.

In jedem Falle aber gilt, dass die Phase des starken Bevölkerungswachstums der 2010er Jahre bereits vor ein paar Jahren zu Ende ging und nur kurzfristig durch den Ukraine-Krieg unterbrochen wurde.

1.2.2 Regionale Bevölkerungsentwicklung

Die vergangenen 20 Jahre waren geprägt durch gegensätzliche demografische Entwicklungen. Eingebettet in das allgemeine Bevölkerungswachstum aufgrund der Auslandszuwanderung verteilte sich die Bevölkerung auch innerhalb Deutschlands um.

Abbildung 6: Regionales Bevölkerungswachstum 2011 – 2024



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

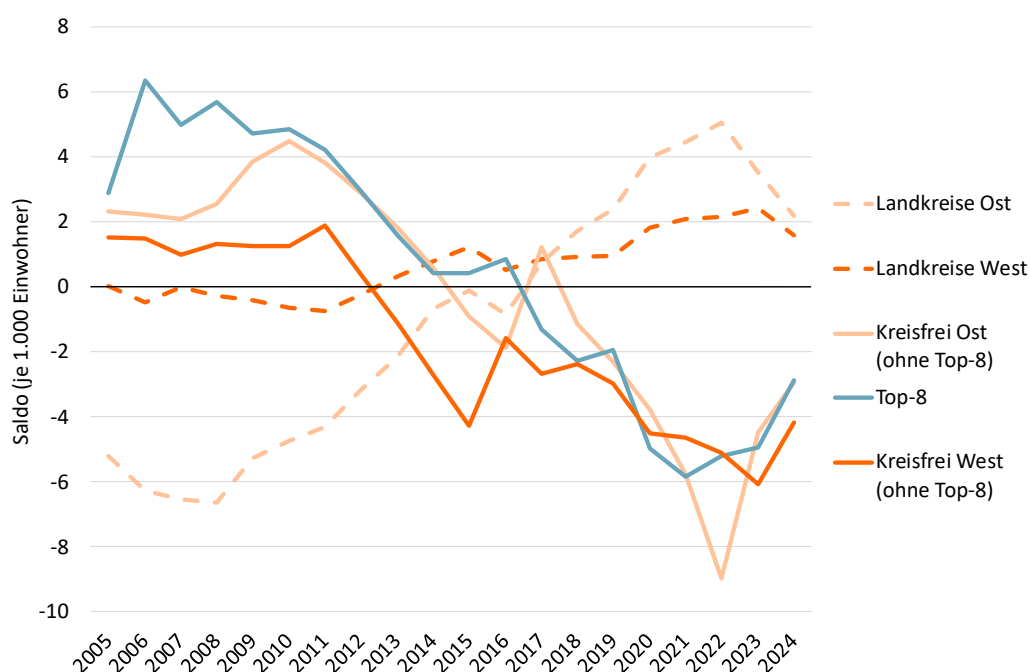
Hierbei müssen drei Phasen unterschieden werden. Zunächst eine Phase der Schwarmwanderung, die bis etwa 2015 andauert, in der ausgewählte Großstädte stark durch Zuwanderung aus den ländlichen Räumen profitierten. Die Top-8-Städte wuchsen zwischen 2011 und 2014 pro Jahr um 0,8 %, während die Landkreise zum Teil deutlich verloren oder nur dank der wachsenden Auslandszuwanderung die Schrumpfung verhindern konnten.

Das Jahr 2015 markiert ein Ausnahmejahr, in dem dank der starken Fluchtzuwanderung praktisch überall die Bevölkerung wuchs.

In der zweiten Phase, von 2015 bis 2021, drehte sich die Schwarmwanderung dann ins Gegenteil. Die Top-8-Städte wurden zu Verlierern der Binnenwanderung. Sie verloren in steigendem Maße an ihr Umland (Suburbanisierung), aber auch an andere, weiter entfernt liegende Räume. Für Berlin ist dies am deutlichsten: Gewann Berlin z. B. 2013 noch aus praktisch allen Kreisen Deutschlands, so verlor es 2021 an praktisch alle Kreise Ost- und Norddeutschlands. Gegenüber den anderen Teilen Deutschlands ging der Wanderungssaldo auf null zurück.

Das Jahr 2022 markiert wieder ein Ausnahmejahr, in dem dank der starken Fluchtzuwanderung praktisch überall die Bevölkerung wuchs.

Abbildung 7: Binnenwanderung je. 1000 Einwohner innerhalb Deutschlands 2005 – 2024



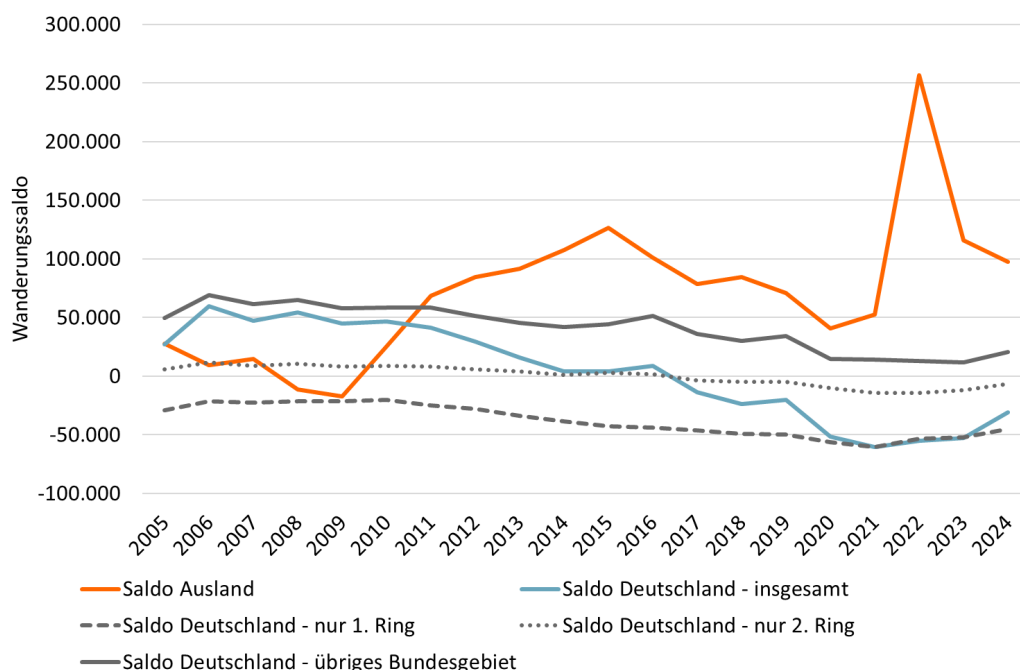
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

Aber im Jahr 2022 änderte sich auch die Binnenwanderung, zumindest in ihrer Stärke. Die Suburbanisierung begann wieder zu sinken. Verloren die Top-8-Städte im Jahr 2021 in Summe noch 60.000 Einwohner (7,0 Personen je 1000 Einwohner) an ihr jeweiliges direktes Umland und weitere 14.000 (1,5 Personen je 1000 Einwohner) an den jeweils zweiten Ring, betrug 2024 der Verlust nur noch 45.000 (5,1) an den ersten und 6000 (0,4) an den zweiten Ring¹.

¹ Zudem stieg der Wanderungsgewinn gegenüber dem Rest des Landes außerhalb des zweiten Rings, wobei dies nur im Jahr 2024 und nur in München und Leipzig in nennenswertem Umfang stattfand. Es bleibt abzuwarten, wie sich dies weiterentwickelt.

Die Ursache der sinkenden Suburbanisierung seit 2022 dürfte der Zinsanstieg für Wohnungsbaukredite sein (siehe Abbildung 34, Kapitel 2.1), der vor allem die Erschwinglichkeit von Wohneigentum drastisch senkte. Inwieweit die verhinderten Suburbanisierer in Zukunft den Eigentumserwerb im Umland nachholen werden oder ob dauerhaft eine Generation von Eigentumsbildern schwach besetzt bleiben wird, dürfte vor allem eine Frage der Entwicklung von Zinsen und Preisen sein.

Abbildung 8: Wanderungssaldo der Top-8-Städte nach Binnen- und Außenwanderung 2005 – 2024



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

In der Summe der verschiedenen Phasen fand zwischen 2011 und 2024 das stärkste Bevölkerungswachstum im Umland von Berlin und Hamburg sowie im weiteren Umland von München statt. Zur Spitzengruppe gehören außerdem die Regionen Freiburg, Ulm, Konstanz, Heilbronn sowie als ländliche Ausnahme das westliche Niedersachsen, vor allem die Landkreise Cloppenburg und Vechta.

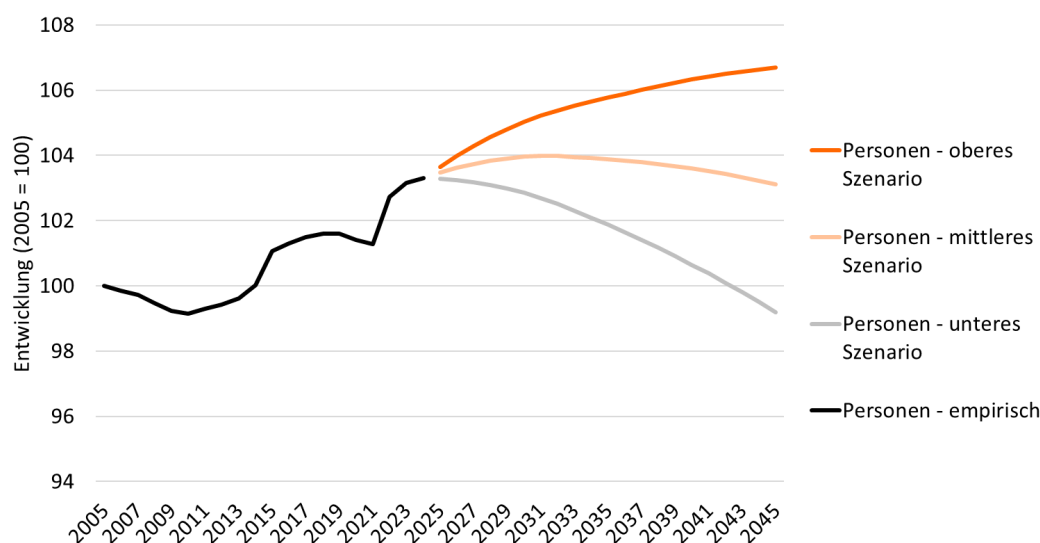
1.2.3 Bevölkerungsprognose

Das schwächere Bevölkerungswachstum spiegelt sich auch in den Bevölkerungsprognosen wider. Das statistische Bundesamt geht in der 15. Koordinierten Bevölkerungsprognose davon aus, dass die Zahl der Einwohner zwischen der Fortschreibung 2024 und der Prognose 2045 im mittleren Szenario (W2) um -0,2 % stagniert (oberes Szenario: +3,3 %;

unteres Szenario: -4,0 %). Die empirica-Prognose baut direkt auf dieser Destatis-Prognose auf und kommt somit zum gleichen Ergebnis.²

Die aktualisierte empirica-Bevölkerungsprognose hat das Basisjahr 2024. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre einschließlich der Zuwanderung aus der Ukraine ist somit bereits im Stützzeitraum berücksichtigt. Während die Bevölkerung bundesweit in den letzten zehn Jahren um 2,7 Mio. Personen wuchs, ist die Entwicklung bis 2034 je nach Szenario mit -1,2 bis +1,9 Mio. Personen deutlich verhaltener. Die große Spannweite resultiert sich aus den unterschiedlichen Annahmen zur Außenzuwanderung.

Abbildung 9: empirica Bevölkerungsprognose 2025 – 2045



Quelle: empirica regio (empirica Bevölkerungsprognose 2026, Basisjahr 2024; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2025, dl-de/by-2-0)

empirica

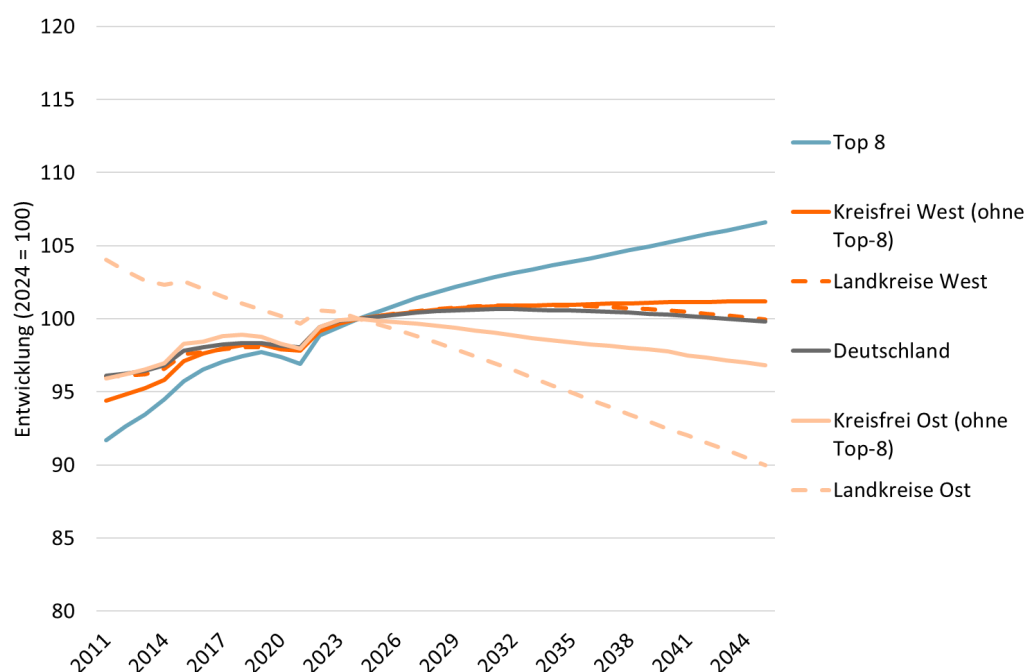
Die drei Szenarien unterstellen ein Absinken der Zuwanderungszahlen bis auf ein konstantes Niveau ab 2033. Im unteren Szenario wird dann nur noch mit einem geringen Wanderungssaldo von 150.000 Personen pro Jahr gerechnet, im oberen Szenario mit 350.000 Personen pro Jahr. Die weiteren Ausführungen in diesem Bericht beziehen sich, wenn nicht anders angegeben, auf das mittlere Szenario mit einem langfristigen Wanderungssaldo von 250.000 pro Jahr. Der natürliche Saldo (Lebendgeborene – Gestorbene) sinkt in den Prognosen kontinuierlich ab auf rund -300.000 im Jahr 2030 und -364.000 im Jahr 2040.

Für die nahe Zukunft ist laut mittlerem Szenario noch mit einem leichten Bevölkerungswachstum bis etwa 2030 um rund 530.000 Personen (+0,6 %) zu rechnen, danach sinkt die Zahl der Einwohner bundesweit kontinuierlich bis Mitte der 2040er Jahre um 680.000 Personen (-0,8 %). Laut empirica Bevölkerungsprognose wird die Bevölkerung in den Top-8-Städten zwischen 2024 und 2045 um rund 0,3 % bzw. 34.000 Personen pro Jahr

² Die 16. koordinierte Prognose erschien am 11. Dezember 2025 und konnte für die aktuelle empirica Bevölkerungsprognose noch nicht berücksichtigt werden. Ein wesentlicher Unterschied in der neuen Prognose ist, dass die Zuwanderung in den ersten Jahren der Prognose deutlich niedriger ausfällt und dann auf das Niveau der jeweiligen Szenarien steigt. In der 15. koordinierten Prognose sank die Zuwanderung von einem hohen Ausgangsniveau kontinuierlich über mehrere Jahre auf das langfristige Niveau ab. Dieses Zielniveau ist in beiden Prognosen gleich.

steigen. In den kreisfreien Städten West beträgt die Wachstumsrate der Bevölkerung rund 0,1 % bzw. 8.000 Personen pro Jahr. In den kreisfreien Städten Ost geht die Prognose von einem Rückgang um 0,2 % bzw. 4.000 Personen pro Jahr aus. Die Landkreise West stagnieren um 0,0 % bzw. sind mit -800 Personen jährlich knapp rückläufig. Über alle Landkreise Ost ergibt sich ein Rückgang von 0,5 % bzw. 44.000 pro Jahr.

Abbildung 10: Regionale Bevölkerungsprognose 2025 – 2045 (mittleres Szenario)



Quelle: empirica regio (empirica Bevölkerungsprognose 2026, Basisjahr 2024; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

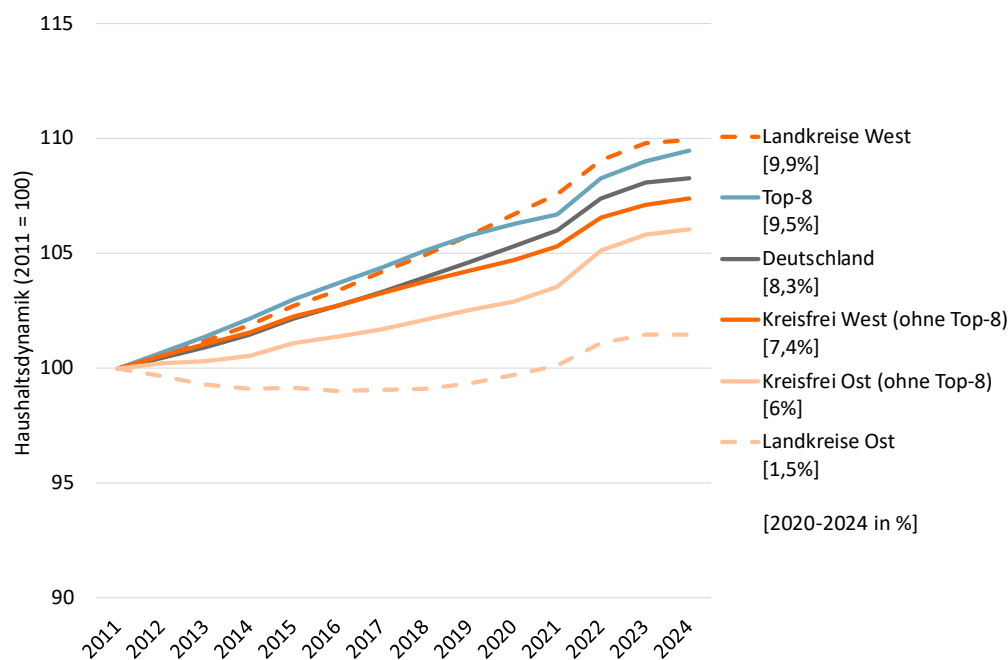
Im Ergebnis wird sich das West-Ost- und Nord-Süd-Gefälle weiter verstärken. Neben Baden-Württemberg und Bayern finden sich Regionen mit langfristigen Bevölkerungszuwächsen vor allem im Rhein-Main-Gebiet, der Rheinschiene, in Nordwestniedersachsen, im Umland von Hamburg sowie von Berlin. Aber selbst in diesen Regionen führt das mittlere Szenario in den 2030er Jahren zu einem Rückgang der Bevölkerungsdynamik auf ein niedrigeres Niveau als heute.

Auch wenn die Aussagen aller Prognostiker zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ähnlich sind, so können alle Prognostiker zusammen auch irren. Besonders groß ist die Irrtumswahrscheinlichkeit bei der Auslandszuwanderung. Die letzten drei Zuwanderungswellen nach Deutschland wurden alle durch Kriege verursacht (Jugoslawien, Syrien, Ukraine) und keine Prognose prognostiziert einen weiteren Krieg, schon gar nicht in Bezug auf Ausmaß, Auswirkung und Zeitpunkt. Tritt zukünftig ein solch schwerwiegendes Ereignis wieder ein, so liegen sämtliche Prognosen falsch. Tritt der Fall ein, müssen nicht nur die Prognosen ad hoc angepasst werden, sondern natürlich erst recht und viel wichtiger sich auch Politik und Gesellschaft ad hoc anpassen.

1.2.4 Haushaltsentwicklung und -prognose

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte folgt grundsätzlich der Entwicklung der Zahl der Einwohner, nur aufgrund der gleichzeitigen Haushaltsverkleinerung in ausgeprägterer Form. Zwischen 2011 und 2024 stieg die Zahl der Haushalte in Deutschland von 37,6 Mio. um 3,1 Mio. auf 40,7 Mio. Haushalte. Der Anstieg war mit 8,3 % deutlich stärker als die Zahl der Einwohner, die um 4 % stieg.

Abbildung 11: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2011 – 2024



Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2025, dl-de/by-2-0; Statistisches Bundesamt, 2014/2024, dl-de/by-2-0) **empirica**

Das stärkste Wachstum der Zahl der Haushalte fand dabei mit +9,9 % zwischen 2011 und 2024 in den Landkreisen Westdeutschlands statt, gefolgt von den Top-8-Städten mit +9,5 %. In den ostdeutschen Landkreisen war das Wachstum mit +1,5 % verhalten, aber weiterhin positiv.

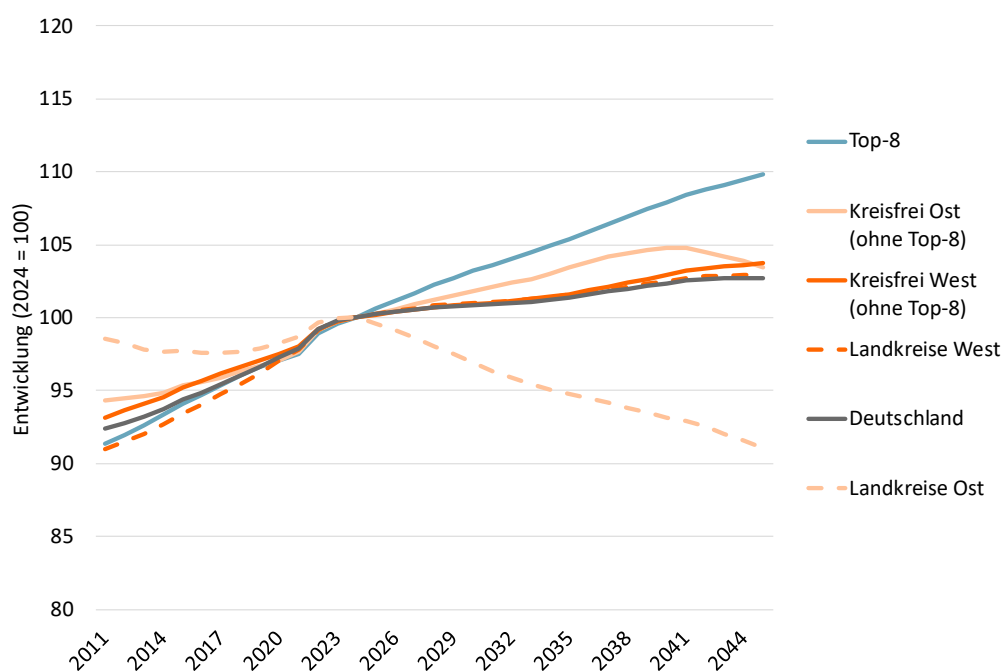
Das besonders starke Wachstum in den Landkreisen Westdeutschlands ist dabei zum einen der starken Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren geschuldet. Zum anderen sank die mittlere Haushaltsgröße hier besonders deutlich um -5,3 % während es in den kreisfreien Städten nur -1,4 % waren. Eine entsprechende Entwicklung zeigt sich auch in Ostdeutschland. Auch hier sank die mittlere Haushaltsgröße in den Landkreisen um -5,3 % deutlich stärker als in den kreisfreien Städten (-1,7 %). In den Top-8-Städten trug die Haushaltsverkleinerung hingegen nur noch geringfügig zum Wachstum der Zahl der Haushalte bei (-0,4 % zwischen 2011 und 2024). In den letzten Jahren stieg die mittlere Haushaltsgröße sogar wieder leicht an.

Damit folgt die Haushaltsverkleinerung nicht mehr den alten Mustern. Während früher vor allem die Haushaltsgröße in den Städten sank, sank im letzten Jahrzehnt die Haushaltsgröße vor allem in den Landkreisen, während sie in den Städten stagnierte oder sogar

zum Teil wieder anstieg. Die Ursache dürfte zum einen in der Wohnungsmarktsituation vieler Städte liegen, die eine weitere Haushaltsverkleinerung verhindert. Vor allem aber fehlt der wesentliche Treiber der Haushaltsverkleinerung in den Städten – die Alterung der Gesellschaft, da ältere Personen in kleineren Haushalten zusammenwohnen als jüngere (mit Kindern). Die starke Zuwanderung im letzten Jahrzehnt, vor allem aus dem Ausland, hat das Durchschnittsalter in den (Groß-)Städten stabilisiert. In den Landkreisen hingegen ist die Haushaltsgröße zum einen trotz des jüngsten Rückgangs mit 2,16 (Westdeutschland) noch vergleichsweise hoch und zum anderen sinkt dort das Durchschnittsalter kontinuierlich weiter.

Für die Zukunft ist mit einem weiteren Anstieg der Zahl der Haushalte um rund 360.000 Haushalte (+0,9 %) bis 2030 und weiteren 741.000 Haushalten (+1,8 %) bis Mitte der 2040er Jahre zu rechnen. Laut empirica Haushaltsprognose wird die Zahl der Haushalte in den Top-8 Städten zwischen 2024 und 2045 um rund 0,4 % bzw. 27.000 Haushalte pro Jahr steigen. In den kreisfreien Städten in Ost und West beträgt die Wachstumsrate der Haushalte rund 0,2 % bzw. 12.000 Haushalte pro Jahr Zuwachs in den kreisfreien Städten West und 2.000 Haushalte pro Jahr in den kreisfreien Städten Ost. Hier steigt die Zahl der Haushalte jedoch nur bis 2040 und sinkt danach. Die Landkreise West wachsen um 0,1 % bzw. 31.000 Haushalte pro Jahr. Über alle Landkreise Ost ist die Zahl der Haushalte in allen Jahren der Prognose rückläufig, mit einem Rückgang von 0,4 % pro Jahr bzw. 20.000 Haushalten.

Abbildung 12: Regionale Haushaltsprognose 2025 – 2045 (mittleres Szenario)



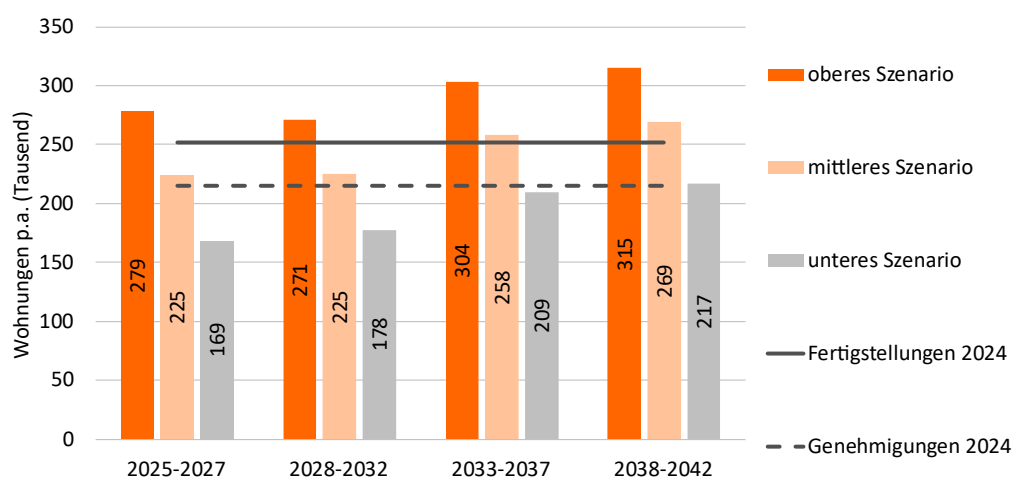
Quelle: empirica regio (empirica Haushaltsprognose 2026, Basisjahr 2024; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

1.2.5 Neubaunachfrageprognose

Trotz des prognostizierten bundesweiten Rückgangs der Bevölkerung ab 2031 steigt die Neubaunachfrage in den 2030er Jahren wieder leicht an.³ Dies ist auf eine wachsende qualitative Zusatznachfrage (z. B. altersgerechtes Wohnen), aber auch auf regionale Unterschiede bei der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie auf Veränderungen der demografischen Struktur zurückzuführen. Die Haushaltsprognose zeigt entsprechend auch in vielen Regionen einen weiteren Anstieg trotz stagnierender oder rückläufiger Bevölkerung (siehe vorheriges Kapitel). Vor allem in wachsenden Regionen steigt die Nachfrage dann wieder stärker als in den Vorjahren. Zusätzlich ist in der langen Frist von einer steigenden Zahl älterer Menschen auszugehen, was bei gegebener Einwohnerzahl zu einer höheren Anzahl an Haushalten führt.

Bis Anfang der 2030er Jahre liegt die jährliche Neubaunachfrage laut empirica-Prognose im mittleren Szenario bei rund 225.000 Wohnungen pro Jahr und damit in etwa auf dem Niveau der genehmigten Wohnungen 2024. Mitte der 2030er Jahre wird ein Anstieg der Neubaunachfrage auf rund 258.000 Wohnungen pro Jahr prognostiziert und Ende des Jahrzehnts sogar auf rund 269.000 Wohnungen jährlich. Fällt die Zuwanderung höher aus (siehe Kapitel 1.2.3 zur Bevölkerungsprognose), dann liegt die kurzfristige Neubaunachfrage bis 2027 laut Prognose bei 279.000 statt 225.000 Wohnungen jährlich. Die derzeitigen Zahlen zur Zuwanderung sprechen aber derzeit für das mittlere Szenario der Prognose.

Abbildung 13: Mittlere jährliche Neubaunachfrage Deutschland 2025 – 2042



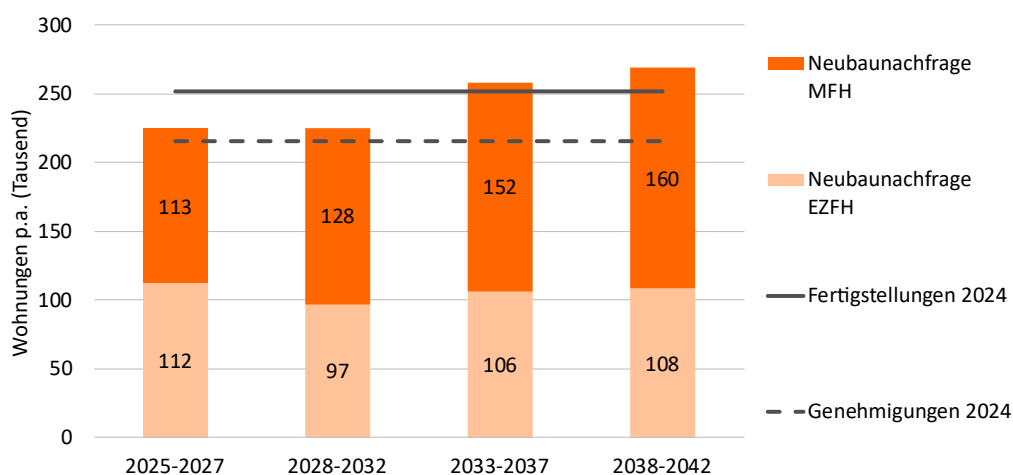
Quelle: empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2026, Basisjahr 2024; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

Differenziert man die Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH), dann zeigt sich, dass die Nachfrage nach EZFH mittelfristig von 112.000 auf 97.000 Wohneinheiten pro Jahr sinkt (2025–2027 zu

³ Das empirica-Paper Nr. 281 zur empirica Wohnungsmarktprognose erscheint Mitte Februar 2026 auf www.empirica-institut.de und www.empirica-regio.de.

2028–2032: -13 %), während die MFH-Nachfrage von 113.000 auf 128.000 Wohneinheiten leicht steigt (+13 %). Beide Effekte wiegen sich in etwa auf und sind auf strukturelle Verschiebungen in den Altersstrukturen zurückzuführen. Mitte der 2030er Jahre steigt die Neubaunachfrage dann um rund 9 % auf 106.000 Wohneinheiten in EZFH und um 19 % auf 152.000 Wohneinheiten in MFH.

Abbildung 14: Zusammensetzung der Neubaunachfrage 2025 – 2042 (mittleres Szenario)



Quelle: empirica regio (empirica Wohnungsmarktprognose 2026, Basisjahr 2024; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025, dl-de/by-2-0)

empirica

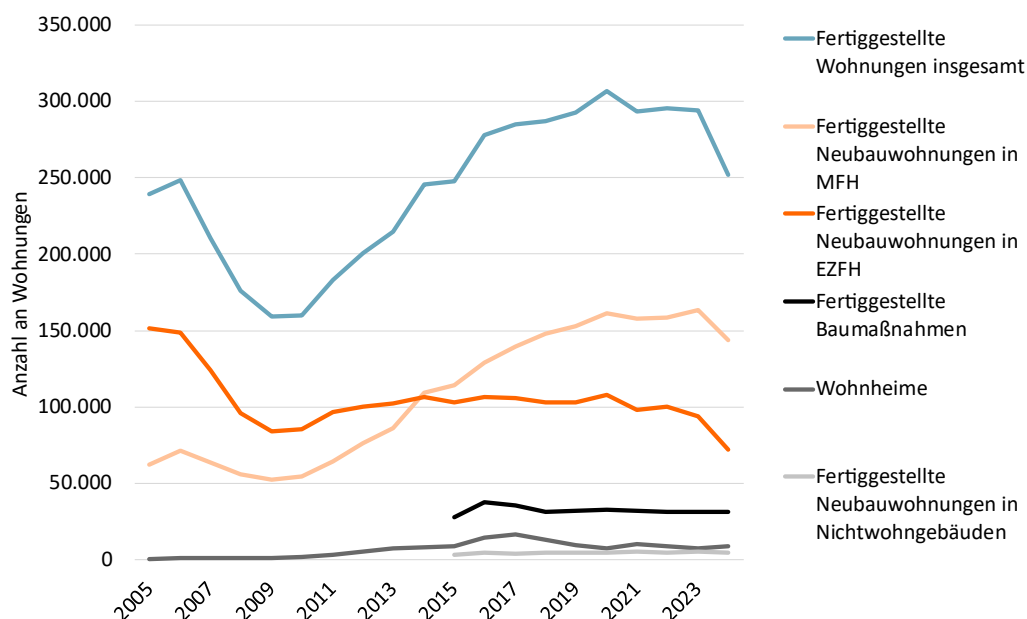
1.3 Wohnungsangebot

1.3.1 Fertigstellungen

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist deutlich von 295.000 Wohnungen im Jahre 2023 auf etwas mehr als 250.000 Wohnungen im Jahr 2024 zurückgegangen und damit um (bislang) rund 15 % gegenüber den Vorjahren. Daten für 2025 werden erst im Sommer 2026 vorliegen.

Damit endete endgültig der Wohnungsbauboom der 2010er Jahre, der zunächst einen Anstieg der Fertigstellungen von knapp 160.000 Wohnungen in den Jahren 2009/2010 auf 300.000 Wohnungen im Jahre 2019 brachte. Zwischen 2019 und 2023 stagnierte der Wohnungsneubau dann und trotz aller politischer Aufmerksamkeit für fünf Jahre auf diesem relativ hohen Niveau von knapp 300.000.

Der vergangene Wohnungsbauboom fand dabei nahezu ausschließlich im Mehrfamilienhausbau statt. Am Ein- und Zweifamilienhausbau sowie bei den Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden (Umnutzungen, Dachgeschossausbauten) ging der Wohnungsbauboom spurlos vorbei, trotz der politischen Aufmerksamkeit gerade für Umnutzungen.

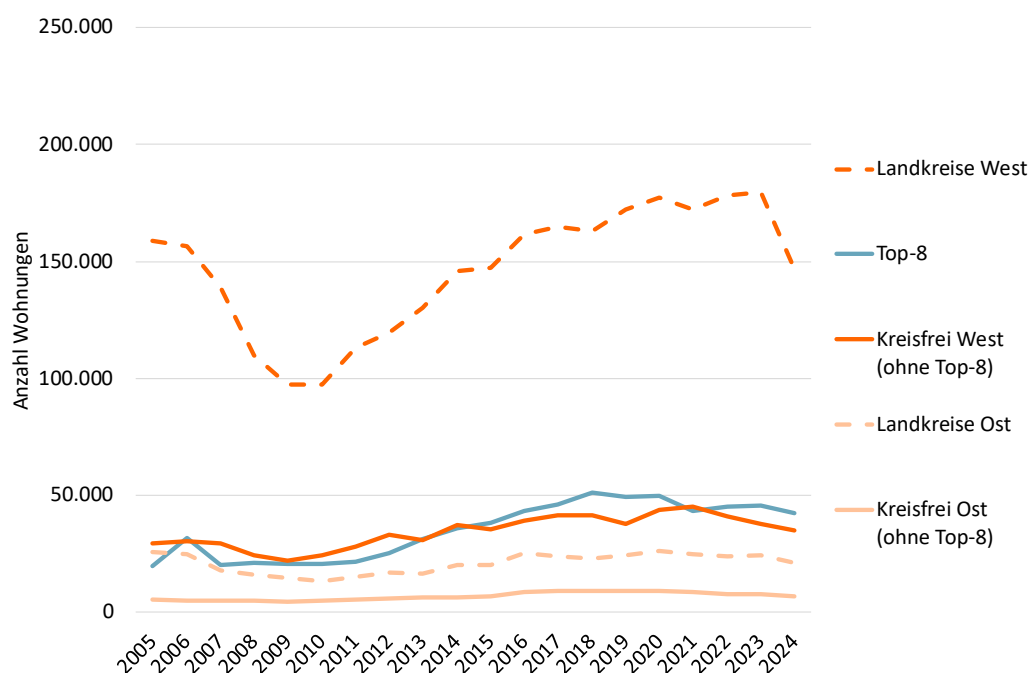
Abbildung 15: Fertiggestellte Wohnungen nach Bautyp 2005 – 2024

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

Der jüngste Einbruch der Baufertigstellungen hingegen fand nicht nur im Mehrfamilienhausbau, sondern auch im Ein- und Zweifamilienhausbau statt. Mit gerade einmal 72.000 Wohnungen wurden 2024 in Deutschland so wenig Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut wie noch nie seit Bestehen der Bundesrepublik⁴. Die bisherigen Tiefpunkte waren die Jahre 2009 (84.000) und 1988 (123.000 – nur Westdeutschland). Vor allem muss davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Fertigstellungen auch im Jahr 2025 weiter gesunken sein wird.

Der Einbruch bei den Fertigstellungen fand dabei nahezu gleichmäßig und flächendeckend statt. In allen Regionstypen sanken die Fertigstellungen im Jahr 2024 um 14 % bis 21 % gegenüber den Vorjahren. Einzig in den Top-8-Metropolen war der Rückgang mit 11,5 % etwas schwächer. Dies dürfte allerdings nicht daran gelegen haben, dass dort eine höhere Investitionsbereitschaft vorliegt als vielmehr eine einfache Folge der dort größeren Projekte mit längerer Bauzeit. Weiterhin muss davon ausgegangen werden, dass die derzeitigen Fertigstellungen überwiegend in Projekten realisiert werden, mit deren Bau vor der Zinswende 2022 begonnen wurde und die jetzt noch fertiggestellt werden.

⁴ Leider unterscheidet die Bautätigkeitsstatistik erst seit 1963 nach Art des Gebäudes. Im Zeitraum 1949 bis 1963 war allerdings das gesamte Fertigstellungsniveau in Westdeutschland so hoch, dass ausgeschlossen werden kann, dass in diesem Zeitraum weniger Ein- und Zweifamilienhäuser als heute entstanden.

Abbildung 16: Fertiggestellte Wohnungen nach Kreistypen 2005 – 2024

Fertiggestellte/ Genehmigte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

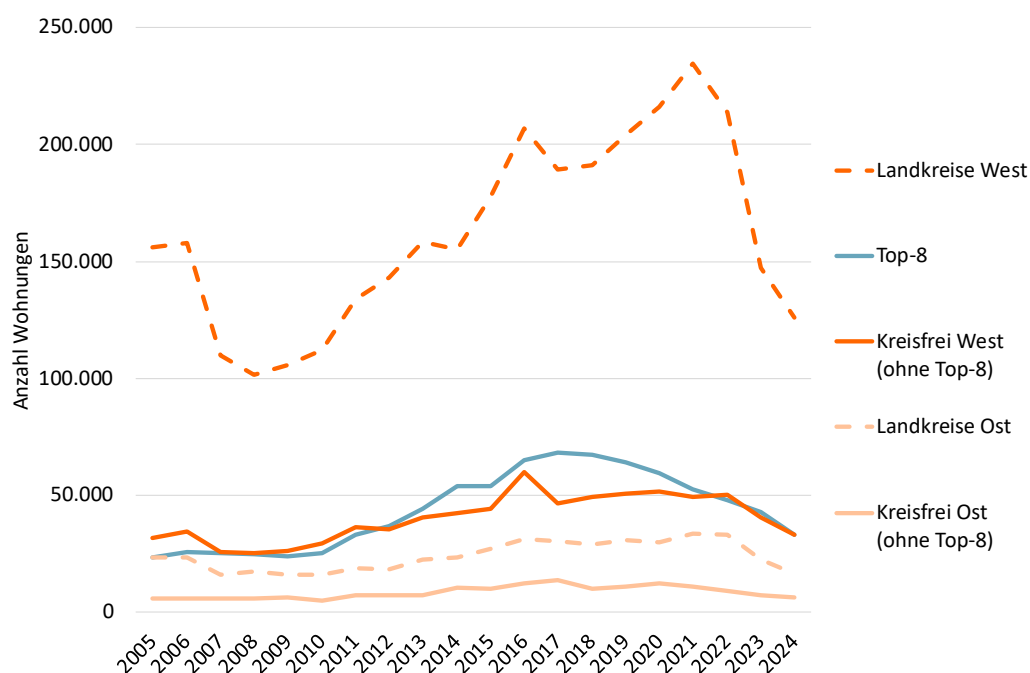
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

1.3.2 Genehmigungen

Die Baugenehmigungen sind auch im Jahr 2024 weiter und deutlich rückläufig gewesen. Wurden in den Jahren 2018 bis zur Zinswende 2022 im Mittel noch bundesweit rund 360.000 Wohnungen pro Jahr genehmigt, waren es 2024 nur noch 215.000 und damit rund 40 % weniger. Der Rückgang der Baugenehmigungen erfolgte ebenfalls regional nahezu gleichmäßig und flächendeckend.

Im Jahr 2025 könnte allerdings der Rückgang der Genehmigungen geendet haben. In den ersten 10 Monaten des Jahres 2025 stieg die Zahl der Baugenehmigungen erstmals seit 2021 wieder um rund 9 % an. Hochgerechnet auf das Jahr dürften 2025 rund 230.000 Wohnungen genehmigt worden sein, knapp 20.000 mehr als im Vorjahr. Derzeit sollte dieser Wiederanstieg allerdings nicht als Beginn eines neuen Wohnungsbauzyklus betrachtet werden, sondern eher als Bodenbildung mit zufälligen Schwankungen.

Bis die Bodenbildung sich allerdings auch in einer Bodenbildung bei den Fertigstellungen niederschlägt, dürfte es noch etwas dauern. Das weitere Sinken der Fertigstellungen ist zunächst eine direkte Folge der in den Vorjahren gesunkenen Genehmigungen. Bis sich die Bodenbildung bei den Genehmigungen dann auch bei den Fertigstellungen vollzieht, dauert es aufgrund der Bauzeit.

Abbildung 17: Genehmigte Wohnungen nach Kreistypen 2005 – 2024

Fertiggestellte/genehmigte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2025)

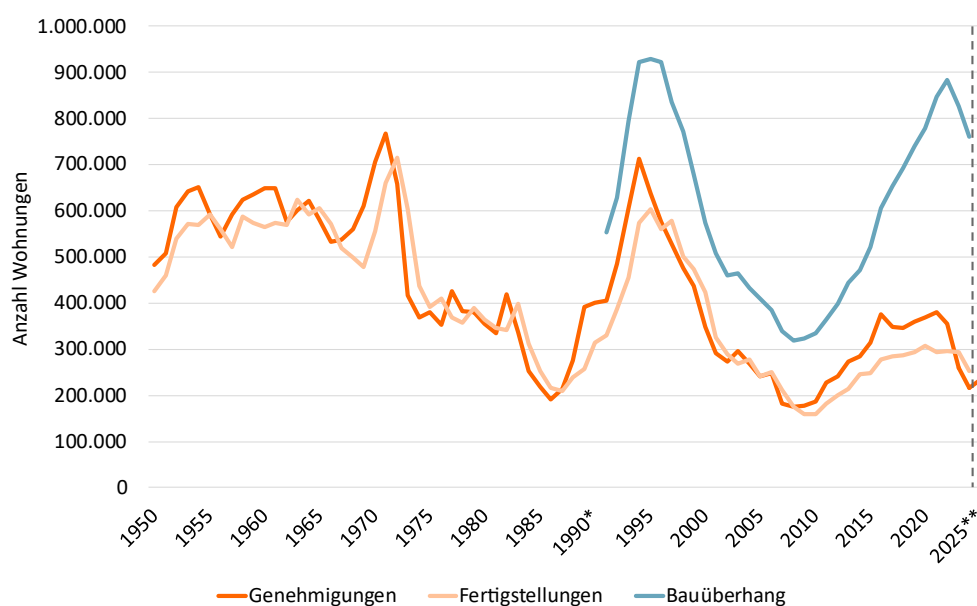
empirica

1.3.3 Bauüberhang und Baufertigstellungsprognose

Allerdings waren zum Jahresende 2024 noch knapp 760.000 Wohnungen im Bauüberhang, d.h. in der Vergangenheit genehmigt, aber nicht fertiggestellt. Auch wenn der Bauüberhang bereits seit 2022 um rund 125.000 Wohnungen gesunken ist, ist er noch nahe der bisherigen Höchststände. Offen ist daher die Frage, wie viele dieser bereits genehmigten Bauvorhaben doch noch realisiert werden.

In der letzten Wohnungsbaurezession im Anschluss an die Wirtschaftskrise wurden ebenfalls Bauvorhaben storniert, die Fertigstellungen sanken. Allerdings wurden die Bauprojekte damals nicht endgültig aufgegeben, sondern weit überwiegend nur verschoben. Die endgültige Realisierungsrate (Anteil der endgültig realisierten Baugenehmigungen) sank damals nur leicht von rund 95 % auf rund 93 %, aber es dauerte länger, bis mit dem Bau begonnen und die Projekte realisiert wurden⁵. Dass Bauprojekte auch in Rezessionszeiten meist nicht endgültig aufgegeben werden, ist nicht weiter überraschend, denn eine endgültige Aufgabe eines Projektes hieße, dass das Baugrundstück unbebaut bliebe.

⁵ Vgl. Simons, H., Weiden, L., Salla, A., Struktur und Gründe des Bauüberhangs, empirica-Studie im Auftrag der BBSR, BBSR-Online-Publikation, 07/2023, Bonn, 2023, S. 34. Download unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-07-2023-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Abbildung 18: Bautätigkeit und Bauüberhang 1950 – 2025

* ab 1990 Gesamtdeutschland; ** Hochrechnung auf Basis Genehmigungen Jan.-Okt. 2025

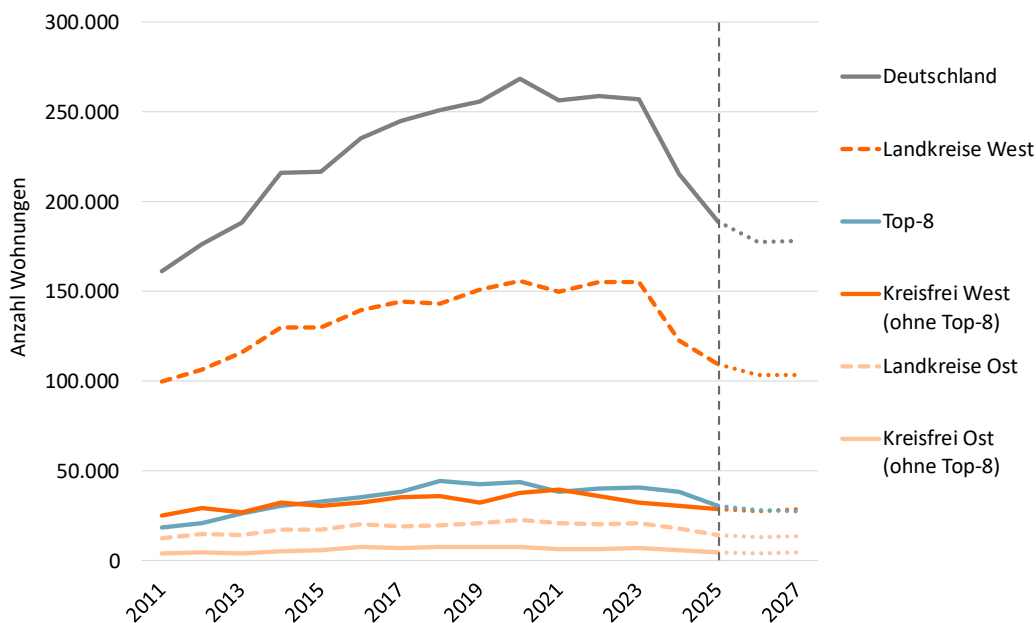
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

Mit dem hohen Bauüberhang sind zumindest die Voraussetzungen dafür vorhanden, dass die Baufertigstellungen auch „ohne Vorwarnung“ durch steigende Genehmigungen wieder ansteigen. Die Bundesregierung hofft zumindest auf den Bauüberhang und fördert befristet seit Jahresende 2025 genau diese noch im Bauüberhang befindlichen Wohnungen über einen zinsverbilligten Kredit von bis zu 100.000 € pro Wohnungseinheit mit derzeit 2,02 % unter der Auflage, dass der halbwegs moderate Effizienzgebäudestandard 55 % erreicht wird. Es bleibt abzuwarten, wie hoch die Inanspruchnahme sein wird. Für Gebäude mit vielen kleinen Wohnungen könnte dieses Förderprogramm durchaus attraktiv sein. In Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln könnte dieses Programm ab dem Jahr 2027 die Zahl der Fertigstellungen stützen.

Insgesamt wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen auch noch 2025 rückläufig gewesen sein. Mit rund 190.000 Wohnungen ist angesichts von 330.000 Wohnungen, für die zumindest eine Baubeginnanzeige zum Jahresende 2024 vorliegt, zu rechnen. Im Sommer 2026 werden hierzu die Werte für das Jahr 2025 veröffentlicht.

Auch im laufenden Jahr 2026 wird die Zahl der Fertigstellungen nochmals zurückgehen – wir gehen von knapp 180.000 Wohnungen und damit wieder von dem Niveau der späten 2000er Jahre aus, bevor der vergangene Bauboom begann. Frühestens im Jahr 2027 wird der Rückgang der Baufertigstellungen enden können.

Abbildung 19: Baufertigstellungen 2011 – 2024 und Baufertigstellungsprognose für Neubauwohnungen 2025 – 2027



Neubau in Wohngebäuden; ohne Umbau im Bestand

Quelle: empirica regio (empirica Baufertigstellungsprognose; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2025, dl-de/by-2-0)

empirica

1.4 Leerstand

Der marktaktive Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern ist in den letzten zwei Jahrzehnten praktisch durchgehend gesunken. Als marktaktiv gelten Wohnungen, die kurzfristig angemietet bzw. bezogen werden können.⁶ Besonders stark waren die Rückgänge zunächst bis 2015, als eine starke Zuwanderung auf eine noch schwache Bautätigkeit traf. Zwischen 2015 und 2021 sank die Leerstandsquote nur noch leicht, da gleichzeitig das Bevölkerungswachstum sich abschwächte, während der vergangene Wohnungsbauboom mit rund 300.000 fertiggestellten Wohnungen seinen Höhepunkt erreichte. Mit der starken Zuwanderung, vor allem aus der Ukraine, beschleunigte sich der Rückgang der Leerstandsquote nochmals bis zum aktuellen Datenrand Ende 2024. Zu diesem Zeitpunkt lag die marktaktive Leerstandsquote dann bundesweit bei noch 2,2 %.

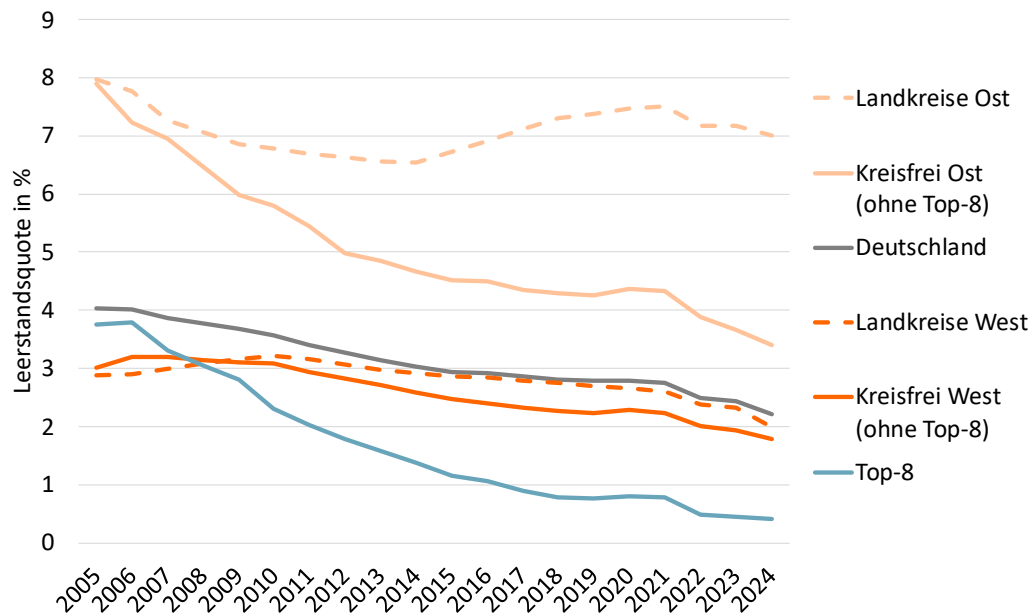
In den Top-8-Städten ist Leerstand zwischenzeitlich kaum mehr vorhanden. Selbst in Leipzig – wo 2010 der marktaktive Leerstand noch rund 10 % betrug, liegt die Leerstandsquote mittlerweile unter 1 %.

Nennenswerter Leerstand existiert bis dato vor allem in ostdeutschen Landkreisen sowie auch noch in ostdeutschen kreisfreien Städten. Das bedeutet selbstverständlich nicht,

⁶ Vgl. Braun, R., Schlatterer, M., CBRE-empirica-Leerstandsindex 2025. Zeitreihe 2009-2024. Download unter: <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2025.pdf>

dass es nicht auch in Westdeutschland einzelne Städte und Regionen mit hohem Leerstand gibt, sowie in Ostdeutschland auch Städte mit niedrigem Leerstand, aber flächendeckend gelten die gemachten Aussagen.

Abbildung 20: Marktaktiver Leerstand in MFH 2005 – 2024



Quelle: empirica regio (CBRE-empirica-Leerstandsindex)

empirica

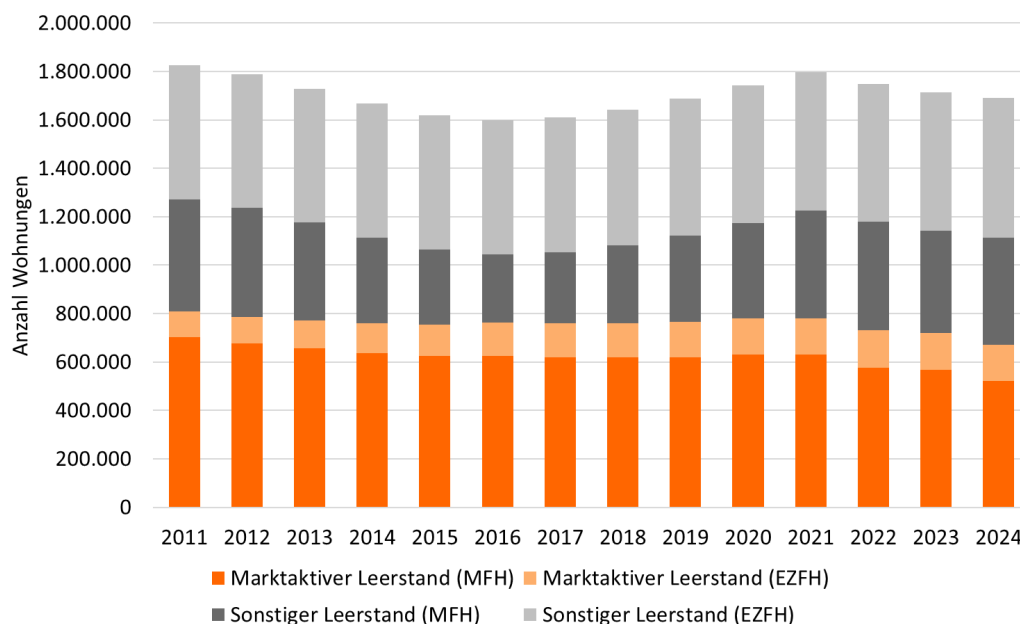
Für das Jahr 2025 ist mit einer Stagnation oder sogar mit einem leichten Wiederanstieg des Wohnungsleerstands in Mehrfamilienhäusern zu rechnen, da 2025 die Zahl der Einwohner aufgrund relativ geringer Zuwanderung und hohem Sterbeüberschuss gesunken ist und gleichzeitig noch Wohnungen fertiggestellt werden, wenn auch deutlich weniger als zuvor. Eine Entlastungswirkung auf die Wohnungsmärkte und hier vor allem auf die Mietwohnungsmärkte ist damit nicht verbunden.

Der marktaktive Leerstand von Ein- und Zweifamilienhäusern verändert sich kaum und ist in praktisch allen Landesteilen mit nur 0,8 % sehr gering. Die Ursache ist einerseits eine geringe Fluktuation im Ein- und Zweifamilienhausbestand und andererseits die hohe Wertschöpfung, die Ein- und Zweifamilienhäusern entgegengebracht wird. In Märkten mit einem insgesamt hohen Wohnungsüberschuss, wandert der Leerstand daher in den Mehrfamilienhausbau. Dauerhafter Leerstand von Ein- und Zweifamilienhäusern ist daher nur zu erwarten, wenn nicht nur ein hoher regionaler Wohnungsüberschuss besteht, sondern gleichzeitig der bauliche Zustand des Hauses sehr schlecht ist und hohe Sanierungskosten aufzuwenden wären. Wenn solche Objekte länger leer stehend, dann sind sie aber auch nicht mehr dem marktaktiven Leerstand zuzurechnen.

Der marktaktive Leerstand berücksichtigt keine „Ruinen“ oder dysfunktionalen Leerstände. Laut unseren Berechnungen lag der totale Leerstand auf Basis fortgeschriebener Daten des letzten Zensus Ende 2024 bei 963.000 Geschosswohnungen sowie weiteren 727.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der marktaktive Leerstand im Geschosswohnungsbau belief sich auf 522.000 Wohnungen und 150.000 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Jede zweite der insgesamt 1,7 Mio. leerstehenden Wohnung gehört somit nicht zum marktaktiven Leerstand. Diese Wohnungen können zumeist

keine Entlastung für knappe Wohnungsmärkte liefern, weil sie zunächst erst aufwendig wieder in Wert gesetzt werden müssen oder ohnehin in Regionen mit einem großen Angebotsüberhang liegen. Hier lohnt sich die Investition in diese Bestandsobjekte oft wirtschaftlich nicht mehr.

Abbildung 21: Absoluter Leerstand in EZFH und MFH 2011 – 2024



Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; CBRE-empirica-Leerstandsindex; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2025, dl-de/by-2-0)

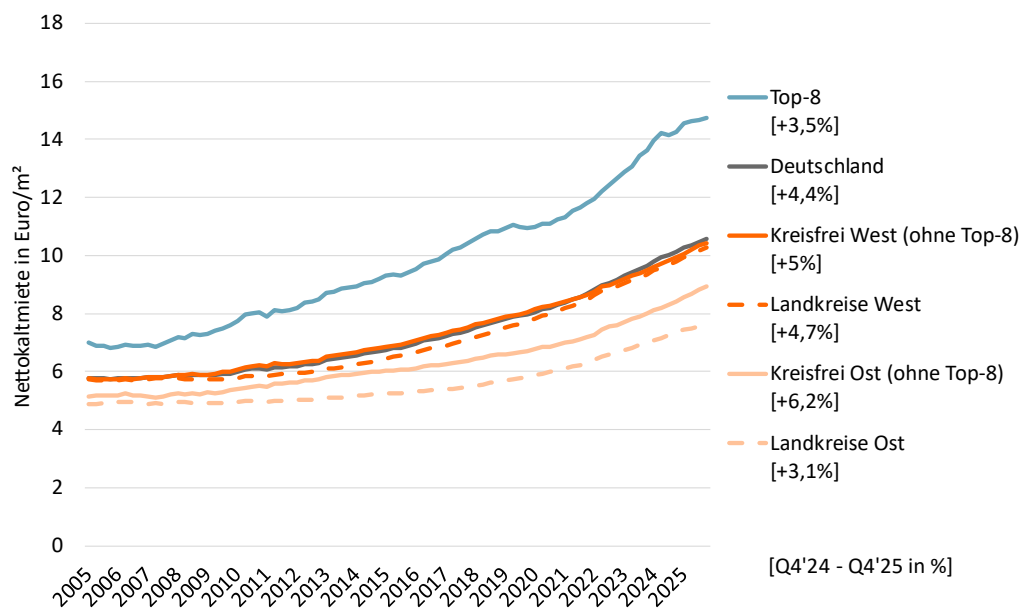
empirica

1.5 Mieten und Kaufpreise

1.6 Mieten für Bestandswohnungen zur Wiedervermietung

Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen zur Wiedervermietung stiegen auch im vergangenen Jahr 2025 weiter praktisch flächendeckend an. Bundesweit stiegen die Angebotsmieten um 4,4 % auf Jahresbasis (Q4 2025 zu Q4 2024) und erreichten zum Jahresende 2025 10,60 €/m². Der Anstieg ist zwar geringer als in den vorangegangenen Jahren (2022: 5,8 %; 2023: 5,2 %; 2024: 4,9 %) ausgefallen. Aber in den Vorjahren stiegen auch die (nominalen) verfügbaren Einkommen der Haushalte im Zusammenspiel mit der Inflation kräftig an, zeitweise stiegen die verfügbaren Einkommen sogar stärker als die Angebotsmieten, sodass die durchschnittliche Mietbelastung bei Anmietung einer sogar neuen Wohnung sogar sank. 2024 und 2025 hingegen stiegen die verfügbaren Einkommen mit 3,9 % (Q4 2024 – Q4 2023) bzw. 2,6 % (Q3 2025–Q3 2024) wieder langsamer als die Angebotsmieten, sodass die Mietbelastung im Mittel wieder stieg.

Abbildung 22: Angebotsmieten für Bestandswohnungen zur Wiedervermietung Q1/2005 – Q4/2025



Referenzwohnung: 60–80 m², gute Ausstattung, Baujahr bis drei Jahre vor Vermarktungszeitraum

Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

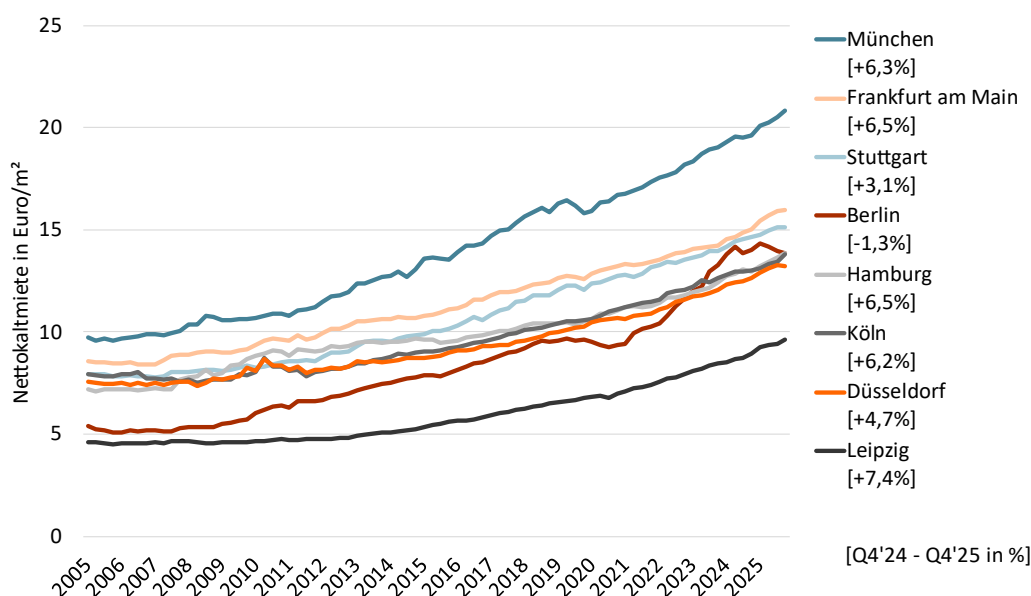
Am stärksten stiegen im vergangenen Jahr die Angebotsmieten für Bestandswohnungen zur Wiedervermietung mit +6,2 % in den ostdeutschen kreisfreien Städten (ohne Top-8), am schwächsten in den ostdeutschen Landkreisen mit +3,1 % gefolgt von den Top-8-Städten (+3,4 %). Insgesamt sollten die Unterschiede in den jährlichen Wachstumsraten, auch angesichts des unterschiedlichen Niveaus, nicht überinterpretiert werden. Letztlich gilt, dass die Mieten im letzten Jahr wie auch in den Vorjahren praktisch flächendeckend stiegen. Relevante Unterschiede bilden sich erst über die Jahre heraus, wie die Entwicklung der Mietniveaus zeigt.

Innerhalb der Top-8-Städte stiegen die Mieten im letzten Jahr (Q4 2025 zu Q4 2024) besonders stark in Düsseldorf, Hamburg und Leipzig mit Wachstumsraten von um die 10 %. Niedriger waren die Anstiege der Angebotsmieten vor allem in Frankfurt, aber auch in den anderen Top-8-Städten.

Die Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin ist schlicht und einfach merkwürdig. Nach einem kurzen Rückgang im Jahre 2020 folgte ab Mitte 2021 ein extrem steiler Anstieg bis zum Jahresanfang 2024 und seither stagnieren die Angebotsmieten. Die Ursachen sind bislang nicht detailliert untersucht worden, aber es steht angesichts der jeweiligen Änderungszeitpunkte zu vermuten, dass hier das Abenteuer des Mietendeckels die Ursache ist. Mit Einführung des Mietendeckels sank nicht nur der Mittelwert der öffentlich angebotenen Wohnungen (Bestand, ohne möblierte Wohnungen, Untervermietungen, Wohnungstausch und andere Sonderformen) etwas, sondern auch die Zahl der Annoncen drastisch, von rund 14.000 auf rund 5.000 pro Quartal. Hier ist davon auszugehen, dass die angesichts der angedrohten Bußgelder und der aufgeheizten Stimmung verunsicherten Vermieter darauf verzichteten, die Wohnungen öffentlich unter Angabe von Kontaktdaten zu inserieren und lieber auf analogen, privaten Wegen nach Mietern zu suchen oder die Wohnungen verkauften. Der Berliner Wohnungsmarkt entwickelte sich in dieser Zeit endgültig zu einem Insider-Markt, in dem Kontakte zu Vermietern die beste Chance auf eine

Wohnung sind. Auch nach dem Ende des Mietendeckels ließen die Vermieter weiterhin Vorsicht walten und boten öffentlich nur noch Wohnungen mit besonders schlechtem Preis-Leistungs-Verhältnis an. Entsprechend stieg die durchschnittliche Miete der noch öffentlich angebotenen Wohnungen drastisch. Seit Ende 2023 aber steigt die Zahl der öffentlich angebotenen Wohnungen wieder und lag zuletzt bei rund 11.000 pro Quartal. Es scheint, dass das Vertrauen der Vermieter wieder steigt und derzeit wieder vermehrt auch Wohnungen mit besserem Preis-Leistungs-Verhältnis annonciert werden. In der Folge sinkt die mittlere Miete der angebotenen Wohnungen. Sollte sich die Entwicklung fortsetzen, so dürfte in ca. einem Jahr die Unsicherheit durch den Mietendeckel überwunden worden sein und die mittleren Angebotsmieten wieder die tatsächlichen Knappheitsverhältnisse auf dem Markt repräsentieren. Wir gehen von einem Mietniveau in der Größenordnung von Hamburg, Köln, Düsseldorf aus, die alle nahe beieinander bei ca. 13,50 €/m² liegen.

Abbildung 23: Angebotsmieten für Bestandswohnungen zur Wiedervermietung in den Top-8 Städte Q1/2005 – Q4/2025



Referenzwohnung: 60–80 m², gute Ausstattung, Baujahr bis drei Jahre vor Vermarktungszeitraum

Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

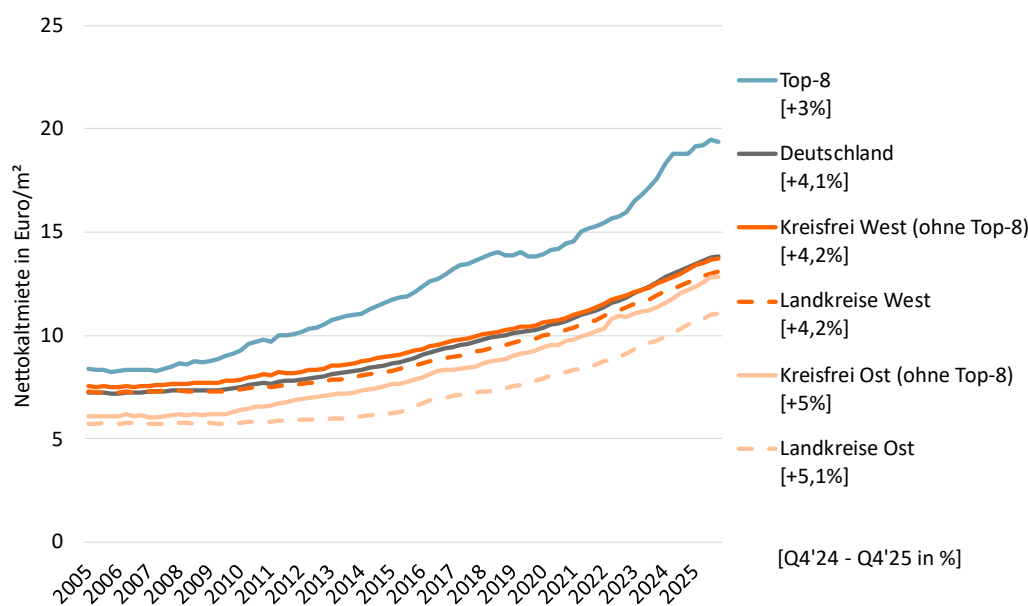
Auch im Jahr 2026 dürften die Angebotsmieten bundesweit als auch in den meisten Teilräumen weiter steigen. Dagegen spricht zwar der vermutlich auch 2026 sich fortsetzende Rückgang der Bevölkerung aufgrund eines hohen Sterbeüberschusses bei gleichzeitig vergleichsweise schwachen Wanderungsgewinnen gegenüber dem Ausland. Da aber zum einen gleichzeitig der Neubau ebenfalls weiter sinken wird, ist von diesem keine große Entlastung zu erwarten. Vor allem aber wird die Zahl der zur Wiedervermietung anstehenden Wohnungen weiter rückläufig sein, da angesichts der weiter zunehmenden Differenz zwischen Bestandsmieten in laufenden Mietverträgen und Angebotsmieten die Zahl der Mietvertragskündigungen weiter rückläufig sein dürfte. Das dadurch sinkende Angebot an verfügbaren Wohnungen treibt die Angebotsmieten für verfügbare Wohnungen weiter an (siehe hierzu Kapitel 1.8).

1.7 Neubaumieten

Die mittlere Angebotsmiete für neu gebauten Wohnungen stieg ebenfalls 2025 weiter und lag in Q4 2025 bundesweit mit 13,80 €/m² um 4,1 % höher als ein Jahr zuvor. Am deutlichsten war der Anstieg in den ostdeutschen Landkreisen mit 5,1 %, am geringsten in den Top-8-Städten. Wieder gilt, dass die Unterschiede in den kurzfristigen Wachstumsraten nicht überinterpretiert werden sollten. Im mittelfristigen Vergleich nivellieren sie sich heraus. So sind seit 2021 die Neubaumieten in allen Regionstypen um rund 30 % plus/minus 5 % gestiegen.

Diese Gleichförmigkeit der Entwicklung der Neubaumieten ist wenig überraschend, da sie vor allem getrieben wird durch die Entwicklung der Baukosten (vgl. hierzu weiter Kapitel 2.3). Neubauvorhaben werden nur dann realisiert, wenn der Investor zumindest erwartet, die Kosten des Neubaus durch die erzielbaren Mieten refinanzieren zu können. Liegen die erzielbaren Mieten darunter, werden die Neubaumieten nicht gesenkt, sondern der Neubau unterbleibt. Da die Baukosten im Wesentlichen bundesweit gleich sind bzw. sich gleich entwickeln, können sich regionale Unterschiede bzw. regional unterschiedliche Entwicklungen nur aufgrund der Unterschiede in den Baulandpreisen und in anderen lokal unterschiedlichen Kostengruppen (z. B. Auflagen der Kommune) ergeben.

Abbildung 24: Angebotsmieten für Neubauwohnungen Q1/2005 – Q4/2025



Referenzwohnung: 60 – 80 m², die letzten drei Baujahrgänge und projektierte Objekte

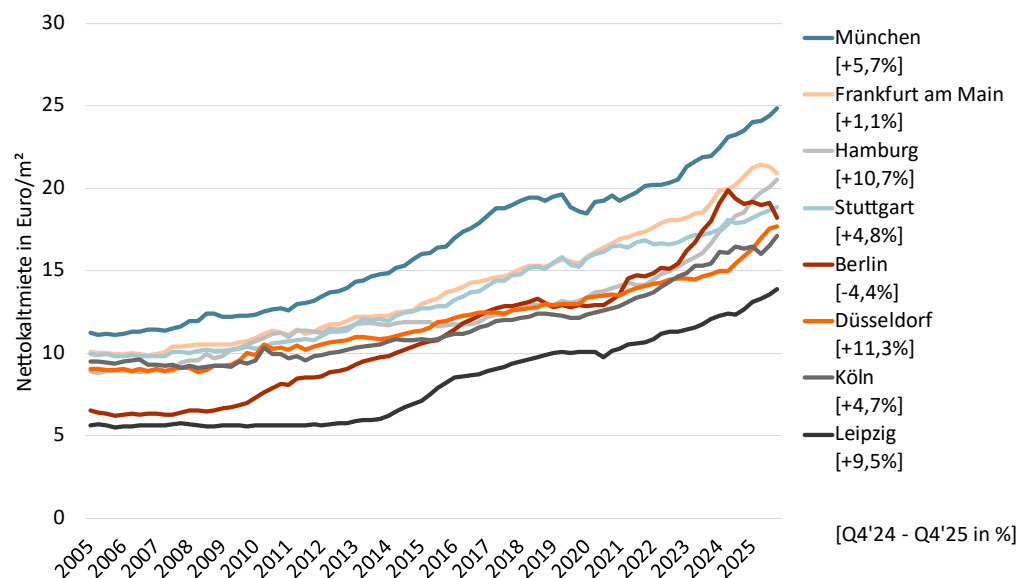
Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Innerhalb der Top-8-Städte ist diese gleichförmige Entwicklung der Neubaumieten nicht so deutlich wie in den Regionstypen. Insbesondere die Entwicklung in Berlin ist auffällig: Hier scheint seit rund zwei Jahren die Neubaumiete nach einem starken Anstieg wieder zu sinken. Leider aber ist dies eine einfache Folge eines Kompositionseffektes. In den letzten zwei Jahren wurden verstärkt Wohnungen fertiggestellt, die in den Außenbezirken der Stadt liegen, insbesondere die großen Entwicklungen in Spandau, aber auch in Lichtenberg, sind hier zu nennen. Der höhere Anteil Spandaus senkt dann den Berliner Mittelwert. Tatsächlich sind auf Bezirksebene gerechnet in keinem Bezirk die Neubaumieten

gesunken. Wir vermuten, dass auch in Frankfurt dies den jüngsten Rückgang erklärt. Auch in Hamburg ist die Entwicklung der Neubaumieten etwas abweichend. Nach Jahren des relativ moderaten Anstieges der Neubaumieten (wie auch der Bestandsmieten) steigen sie dort nun seit ca. drei Jahren besonders stark und holen so im Vergleich wieder auf.

Abbildung 25: Angebotsmiete im Neubau in den Top-8-Städten Q1/2005 – Q4/2025



Referenzwohnung: 60–80 m², die letzten drei Baujahrgänge und projektierte Objekte

Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Auch in diesem und den Folgejahren ist mit einem weiteren Anstieg der Neubaumieten zu rechnen. Zum einen, da die Baukosten weiter steigen, wenn auch nicht mehr mit den extremen Steigerungsraten Anfang des Jahrzehntes (siehe hierzu Kapitel 2.3). Zudem ist weiterhin, trotz der Anstiege, die Neubaumiete nicht hoch genug, um in der Breite des Marktes die Kosten für Neubau zu decken.

In nunmehr drei der Top-8-Städte wird die Marke von 20 €/m² überschritten. Auch in weiten Teilen Berlins – ohne die Außenbezirke – übersteigt die Neubaumiete dieselbe Marke. Dies ist insofern wichtig, als dass dies in etwa im Bereich der Miete ist, die auskömmlich für Neubauvorhaben ist (siehe hierzu Kapitel 2.4).

1.8 Bestandsmieten für laufende Mietverträge

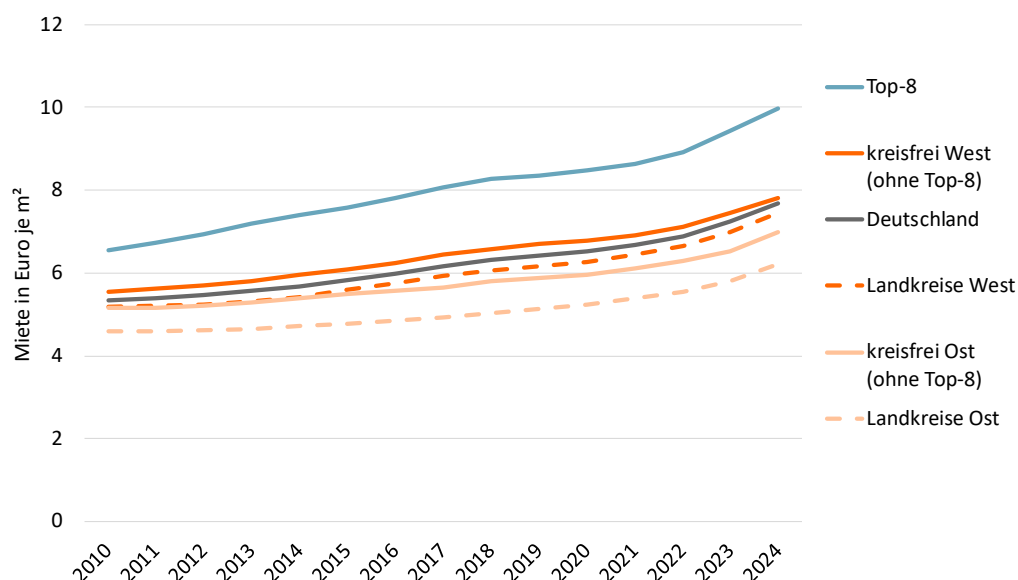
Während die Angebotsmieten zur Analyse der Knappheiten auf dem Mietwohnungsmarkt geeignet sind, beschreiben sie nicht die vor allem sozialpolitisch relevante Frage nach den tatsächlich von der überwiegenden Mehrheit der Haushalte gezahlten Mieten. Dafür muss auf die Bestandsmieten für laufende Mietverträge Bezug genommen werden, die auch aufgrund des Mietrechtes deutlich niedriger sind.

Bestandsmieten können im Rahmen des Mikrozensus auf Ebene der 123 sogenannten Anpassungsschichten auch regional ausgewertet werden. Größere Großstädte wie Hamburg und Stuttgart, aber auch Städte wie Bielefeld und Bonn, bilden eigene Anpassungsschichten, kleinere kreisfreie Städte und Landkreise werden zusammengefasst. empirica regio

bricht über Strukturdaten die Ergebnisse auf die Kreisebene mittels statistischer Schätzverfahren herunter und interpoliert diese zwischen den Erhebungsjahren.

Demnach sind die Bestandsmieten in laufenden Mietverträgen seit dem Jahr 2010 bundesweit von 5,35 €/m² auf 7,68 €/m² im Jahr 2024 gestiegen. Der Anstieg war mit 43 % allerdings deutlich geringer als der Anstieg bei den Angebotsmieten (+67 %).

Abbildung 26: Bestandsmieten 2010 – 2024



Mietverhältnisse von Hauptmieterhaushalten in Wohngebäuden laut Mikrozensus

Quelle: empirica regio (eigene Berechnung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2024)

empirica

Die mittleren Bestandsmieten folgen grundsätzlich den Angebotsmieten, da nach dem Abschluss eines Mietvertrages, die neuen Mietverträge zu Bestandsmieten werden. Zudem können auch in laufenden Mietverträgen die Mieten erhöht werden. Allerdings verzichten manche Vermieter darauf, die Miete zu erhöhen bzw. die vollen Mieterhöhungsspielräume auszunutzen und werden die Mieterhöhungen durch vielerlei gesetzliche Regelungen (vor allem Begrenzung auf den sog. Mietspiegel, der wenig mit der tatsächlichen Marktmiete gemein hat⁷, Kappungsgrenze) begrenzt.

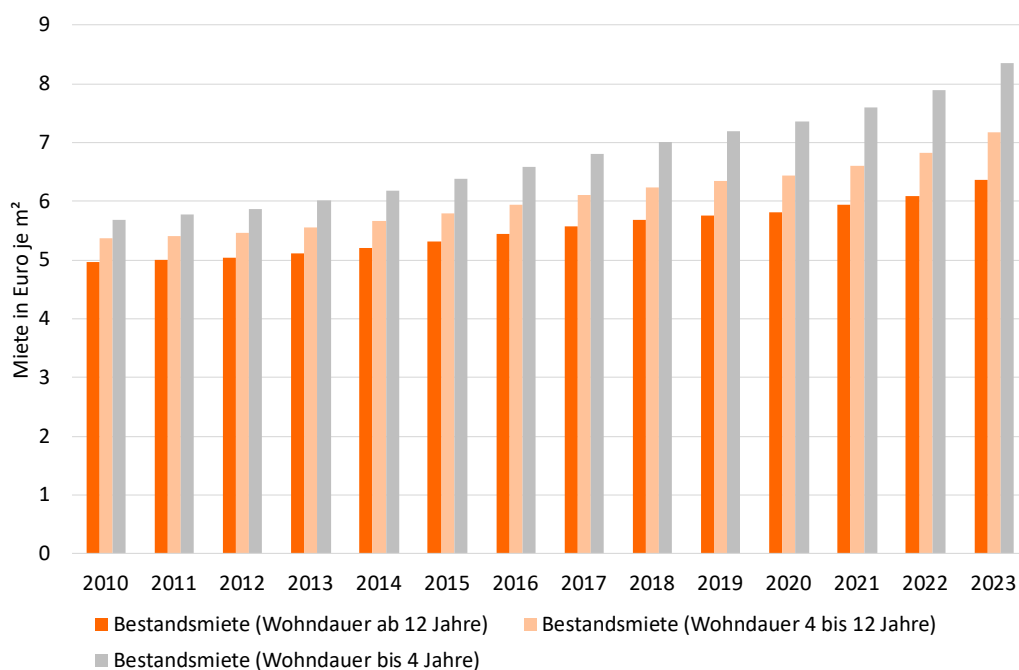
Entsprechend sind auch die Bestandsmieten in den Top-8-Städten mit 53 % (2010–2024) stärker gestiegen als in den anderen Regionstypen. Der stärkste Anstieg mit +62 % findet sich daher auch in Berlin, gleichwohl ist die mittlere Bestandsmiete in Berlin weiterhin – abgesehen von Leipzig – deutlich niedriger als in den anderen Metropolen. Am geringsten war der Anstieg in den Landkreisen Ostdeutschlands mit 35 %.

Die geringeren Steigerungsraten führen dazu, dass die Bestandsmieten umso niedriger sind, je älter der Mietvertrag ist. So beträgt im bundesweiten Mittel die mittlere Bestandsmiete bei Mietverträgen mit einer Wohndauer von bis zu vier Jahren 8,93 €/m² (+57 %

⁷ Den Autoren ist mit Ausnahme einiger altindustrieller Städte in Westdeutschland und ländlicher Städte in Ostdeutschland keine Stadt bekannt in der eine Anmietung einer Wohnung zur Mietspiegelmiete möglich wäre, meistens nicht einmal annähernd.

gegenüber 2010), bei einer Wohndauer von 4 bis unter 12 Jahren noch 7,61 €/m² (+41 %) und bei den sehr alten Mietverträgen mit einer Wohndauer ab 12 Jahren 6,72 €/m² (+35 %). Zum Vergleich: Die heute in alten Mietverträgen tatsächlich gezahlte Miete liegt in etwa auf dem Niveau der Angebotsmiete von Anfang 2014.

Abbildung 27: Bestandsmieten differenziert nach Wohndauer 2010 – 2024



Mietverhältnisse von Hauptmieterhaushalten in Wohngebäuden laut Mikrozensus

Quelle: empirica regio (eigene Berechnung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2024)

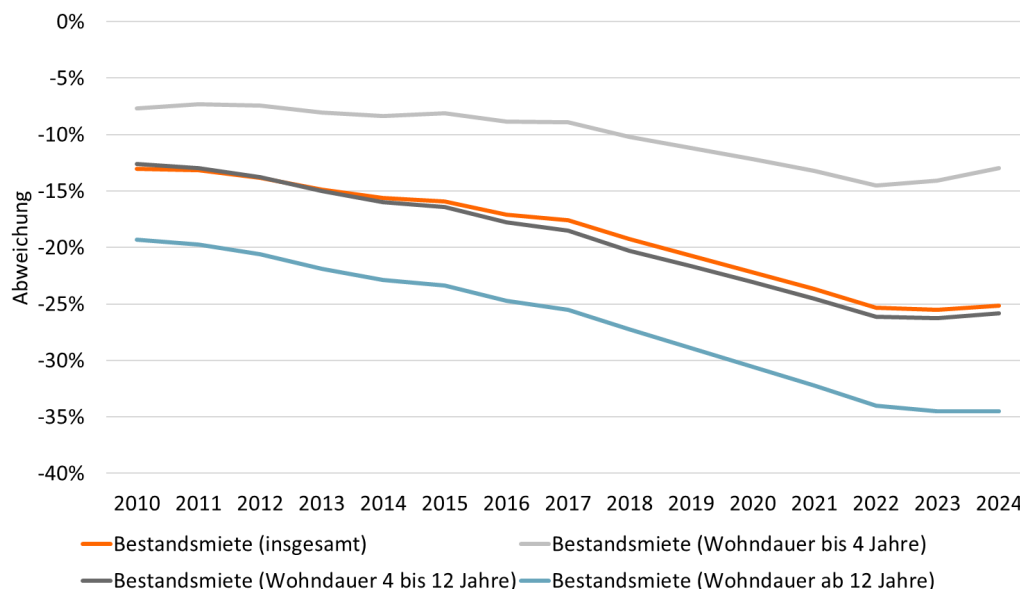
empirica

Die geringen Wachstumsraten der Bestandsmiete führen auch dazu, dass der Abstand zu den Angebotsmieten stetig steigt. Waren die mittleren Bestandsmieten im Jahre 2010 bundesweit nur 0,82 €/m² (13 %) niedriger als die Angebotsmieten, so wuchs die Differenz bis 2024 auf 2,58 €/m² (25 %). Die größte Differenz findet sich erwartungsgemäß in Berlin, da hier die Angebotsmieten aufgrund des geringen Ausgangsniveaus 2010 besonders stark stiegen. Im Mittel beträgt die Differenz zwischen den Angebotsmieten und den Bestandsmieten dort 5,32 €/m² oder 38 %. Besonders stark wuchs die Differenz bei den alten Mietverträgen mit über 12 Jahren Wohndauer. Waren diese bundesweit 2010 erst rund 1,19 €/m² (19 %) günstiger als die Angebotsmiete, so liegt die Differenz heute bei 3,54 €/m² (34 %).

Die große und weiterwachsende Differenz führt dazu, dass Mieterhaushalte versuchen, eine Mietvertragskündigung zu vermeiden, auch wenn sich ihre Lebensumstände verändert haben. Die alte, relativ günstige Wohnung wird nach Möglichkeit gehalten und gegebenenfalls untervermietet. Da sie damit aber nicht für eine Wiedervermietung zur Verfügung steht, sinkt das Angebot an verfügbaren Mietwohnungen für Wohnungssuchende.

Entsprechend steigt die Wohnungsknappheit und verstärkt so den Anstieg der Angebotsmieten⁸.

Abbildung 28: Differenz Bestandsmieten zu Angebotsmieten 2010 – 2024



Bestandsmieten: Mietverhältnisse von Hauptmieterhaushalten in Wohngebäuden laut Mikrozensus
Referenzwohnung Angebotsmieten nach Hedonik: 60–80 m², gute Ausstattung, alle Baujahrgänge
Quelle: empirica regio (Angebotsdaten: VALUE Marktdaten / vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH; Bestandsmieten: eigene Berechnung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2024) **empirica**

1.9 Kaufpreise

1.9.1 Eigentumswohnungen

Die Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (hedonisch, 60–80 m², gute Ausstattung) sind bundesweit nach ihren drastischen Anstiegen in den 2010er Jahren von rund 1300 €/m² auf in der Spitze 3400 €/m² im Q2 2022 um 160 % gestiegen. Haupttreiber waren die stetig sinkenden Zinsen (vgl. Kapitel 2.1). Mit dem schnellen Anstieg der Zinsen ab Frühjahr 2022 von etwas über 1 % auf in der Spitze Ende 2023 3,9 %, sanken die Kaufpreise innerhalb der folgenden zwei Jahre im Mittel um 300 €/m² oder knapp 10 % ab. Gestützt wurden die nominalen Kaufpreise damals noch durch die hohen Inflationsraten bzw. die hohen nominalen Einkommensanstiege. Real sanken die Kaufpreise im bundesweiten Mittel um rund 17 %.

Seit Anfang 2024 sind die Kaufpreise nominal wieder leicht um 100 €/m² oder 3,3 % gestiegen. Gestützt wurde diese Entwicklung zunächst durch einen leichten Rückgang der Zinsen von 3,9 % auf 3,3 % zum Jahreswechsel 2024/2025.

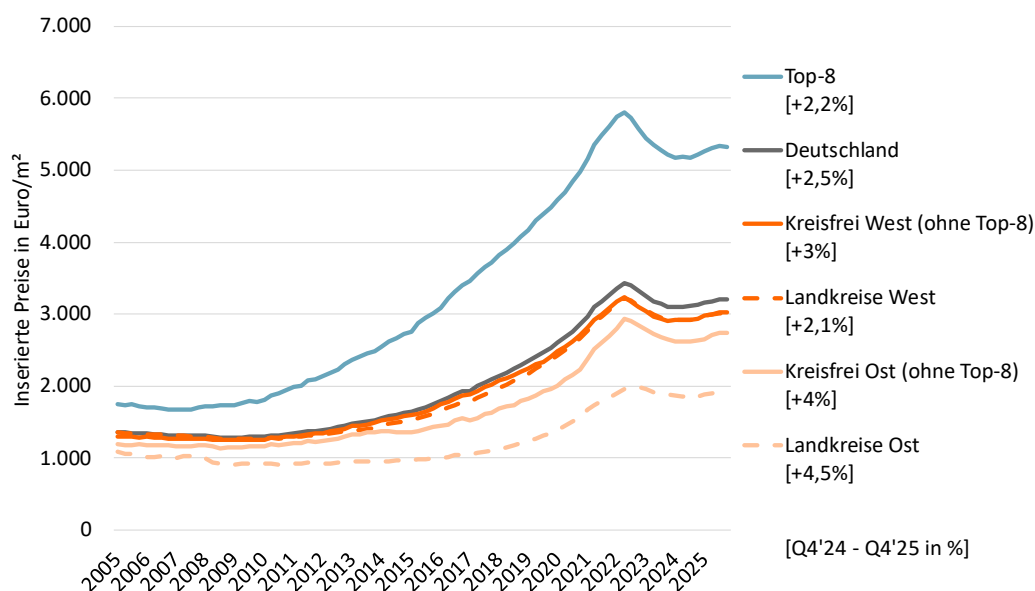
⁸ Für eine weitere Diskussion dieser Ursache der Wohnungsknappheit siehe Simons, H., Zu den Ursachen der Misere am Wohnungsmarkt, empirica-Paper Nr. 279, Berlin, Januar 2026, Download unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi279hs.pdf

Die leichte Erholung der Kaufpreise könnte allerdings bereits wieder beendet sein. Am aktuellen Rand, im letzten Quartal 2025, stagnierten die Kaufpreise, was einhergeht mit dem Wiederanstieg der Zinsen auf zuletzt rund 3,6 %.

Für das laufende Jahr 2026 ist angesichts der sich vermutlich seitwärts bewegenden Zinsen mit einer Stagnation der Kaufpreise zu rechnen. Ebenfalls möglich ist allerdings auch ein leichter Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite (siehe vgl. Kapitel 2.1), sodass auch ein geringfügiger Rückgang der Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Rahmen des Möglichen ist. Sinkende Zinsen und steigende Kaufpreise sind im Jahr 2026 hingegen unwahrscheinlich.

Stagnierende nominale Kaufpreise bedeuten angesichts einer Inflationsrate von etwas über 2 % einen weiteren Rückgang der realen Kaufpreise. Positiv gewendet, werden die inflationsbedingt nominal steigenden Einkommen die Erschwinglichkeit von Wohneigentum im laufenden Jahr etwas erhöhen.

Abbildung 29: Angebotskaufpreise für Bestands-Eigentumswohnungen nach Kreistypen Q1/2005 – Q4/2025



Referenzwohnung: 60–80 m², gute Ausstattung, Baujahr bis drei Jahre vor Vermarktungszeitraum

Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

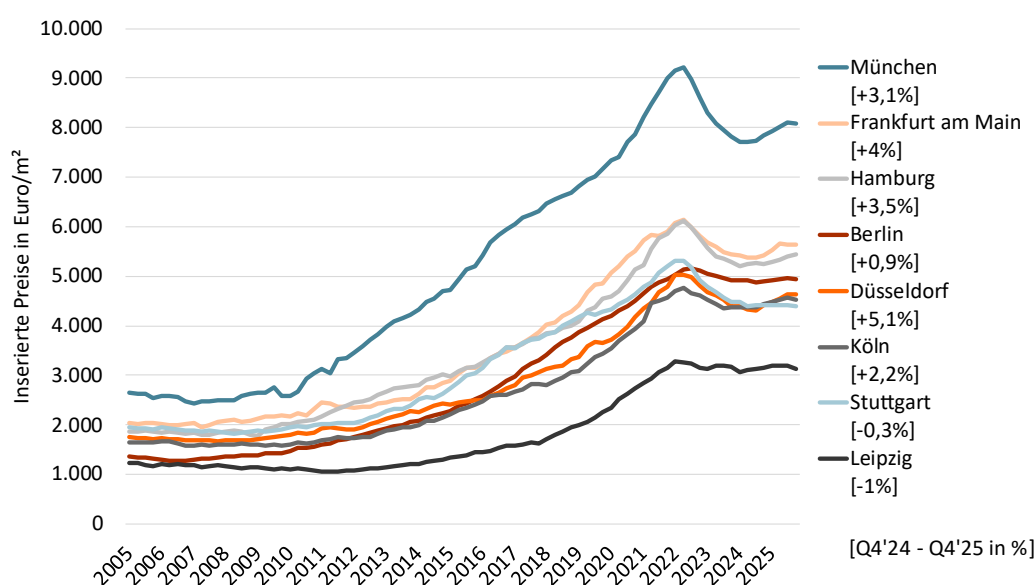
empirica

Regional betrachtet verlief der gesamte Kaufpreiszzyklus – von den steilen Anstiegen bis 2022 über den Rückgang danach bis zur Stagnation am aktuellen Rand – sehr ähnlich, was angesichts des Haupttreibers Zinsen wenig überraschend ist.

Etwas schwächer stiegen die Kaufpreise in den Landkreisen in Ostdeutschland, die sich im Mittel „nur“ auf knapp 2.000 €/m² verdoppelten, dafür aber sind die Auswirkungen der Zinswende moderat geblieben. Nach einem kurzen Rückgang erholten sich die Kaufpreise bis zum aktuellen Rand wieder auf knapp 2.000 €/m².

Besonders kräftig stiegen die Kaufpreise in den Top-8-Städten. Im Mittel verdreifachten sich die Kaufpreise zunächst von rund 1.800 €/m² auf in der Spitze Anfang 2022 5.800 €/m². Dies ist zum einen den besonders niedrigen Ausgangskaufpreisen in Berlin und Leipzig geschuldet, aber auch in den westdeutschen Metropolen stiegen die Kaufpreise um 170 % (Stuttgart) bis 255 % (in München). Die Ursachen des stärkeren Anstiegs in den Metropolen sind zum einen deren Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum, aber auch eine über das Zinsargument hinausgehende Übertreibung der Preise. Entsprechend sanken die Kaufpreise auch stärker als anderswo. Besonders scharf war die Korrektur in München, Hamburg und Frankfurt. Die früher häufiger geäußerte Hoffnung, dass die Kaufpreise in den Metropolen aufgrund ihrer besonderen Attraktivität besser gegen Korrekturen abgesichert wären, bewahrheitete sich nicht.

Abbildung 30: Angebotskaufpreise für Bestands-Eigentumswohnungen in den Top-8-Städten Q1/2005 – Q4/2025



Referenzwohnung: 60–80 m², gute Ausstattung, Baujahr bis drei Jahre vor Vermarktungszeitraum

Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

1.9.2 Neubauwohnungen

Auch die Angebotspreise für neugebaute Eigentumswohnungen durchliefen den gleichen Preiszyklus wie die Kaufpreise für Bestandswohnungen. Die Neubaupreise stiegen bundesweit zunächst bis zur Zinswende Anfang 2022 um 135 % gegenüber 2010, um danach wieder etwas zu sinken. Der Anstieg als auch der anschließende Rückgang waren etwas schwächer ausgeprägt als bei den Bestandswohnungen.

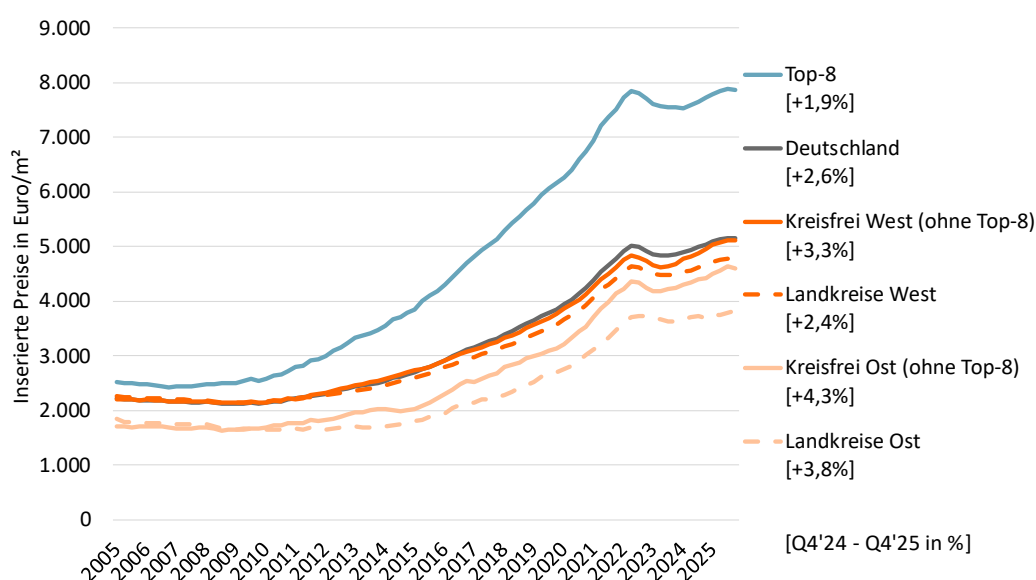
Im Gegensatz zu den Bestandswohnungen haben die Neubaupreise bereits wieder das Niveau von 2022 erreicht, bzw. zuletzt sogar leicht überschritten. Im Q4 2025 kostete eine Neubauwohnung im bundesweiten Mittel rund 5.150 €/m².

Trotzdem ist damit zu rechnen, dass die Neubaupreise auch 2026 noch weiter steigen werden. Der Vergleich mit dem früheren Hochpunkt 2022 leitet allerdings fehlt. Die Baupreise sind seit Anfang 2022 um rund 10 % gestiegen und daher ist das Verhältnis von

Wohnungspreis und Baukosten derzeit noch niedriger als 2022. Erst wenn die Gesteungskosten und die Verkaufspreise wieder im Verhältnis von vor der Zinswende stehen, werden neue Wohnungen entstehen können. Dies ist derzeit noch nicht der Fall, vielmehr müssten dafür die Verkaufspreise noch um knapp 10 % steigen. Dies dürfte in den nächsten zwei bis drei Jahren erfolgen.

Besonders deutlich war der Anstieg in den Top-8-Städten. Hier stiegen im Mittel die Kaufpreise um 205 % seit 2010 und damit deutlich stärker als in Deutschland insgesamt. Der stärkere Anstieg ist unter anderem eine Folge der dort stärker gestiegenen Bodenkosten. Auch ist davon auszugehen, dass in den Top-8-Städten die Gesteungskosten durch Auflagen der Kommunen (zusätzliche ökologische Auflagen, Bau von Kindertagesstätten etc.) höher waren, als in anderen Landesteilen (auch wenn dort in einzelnen Kommunen ebenfalls die Gesteungskosten durch Auflagen deutlich erhöht wurden).

Abbildung 31: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau nach Kreistypen Q1/2005 – Q4/2025



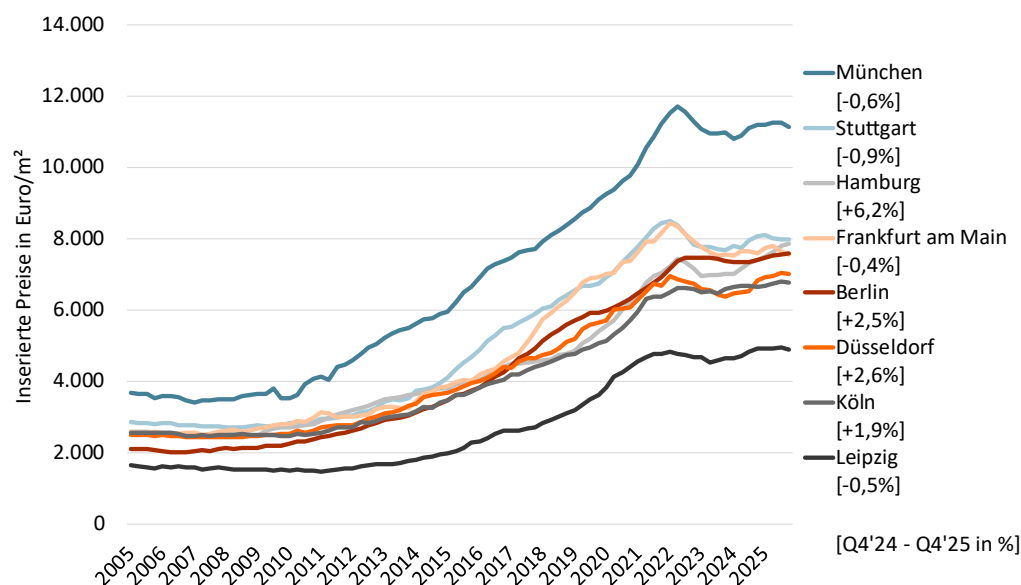
Referenzwohnung: 60–80 m², die letzten drei Baujahrgänge und projektierte Objekte

Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Die mit Abstand höchsten Neubaupreise sind bundesweit – abgesehen von besonderen Kommunen auf Sylt – derzeit in München mit über 11.000 €/m² zu zahlen, es folgen Stuttgart und Hamburg mit 8.000 €/m² bzw. 7.900 €/m². Unter den Top-8-Städten ist weiterhin Leipzig die günstigste mit derzeit 4.900 €/m² was sogar weiterhin leicht unter dem bundesdeutschen Mittelwert liegt.

Abbildung 32: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau in den Top-8-Städten Q1/2005 – Q4/2025



Referenzwohnung: 60–80 m², die letzten drei Baujahrgänge und projektierte Objekte
 Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

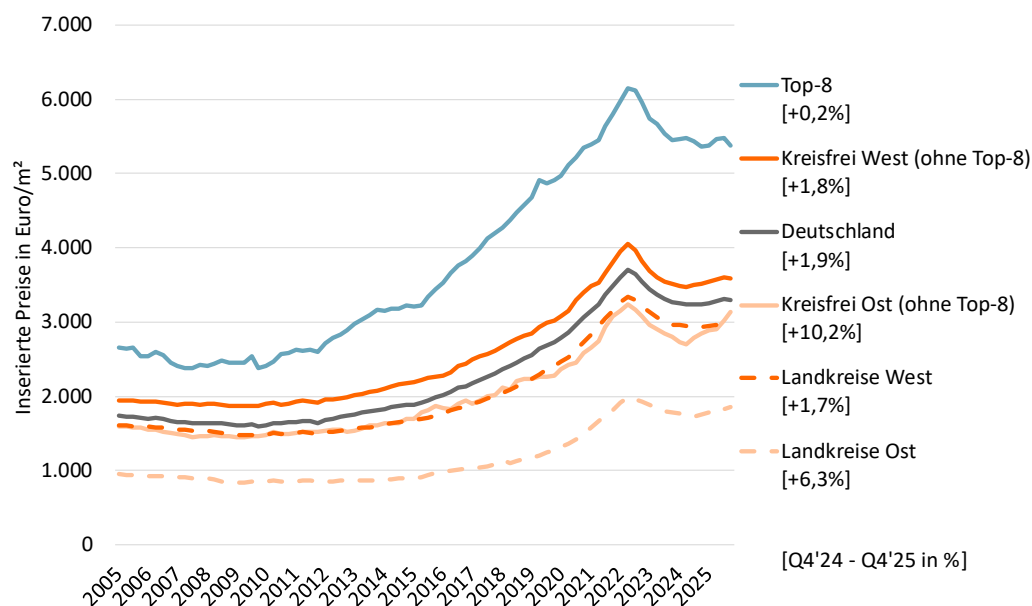
empirica

1.9.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Zuletzt durchliefen auch die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser den gleichen zinsgetriebenen Zyklus wie die anderen Wohnungstypen. Im Gegensatz zu den Eigentumswohnungen haben sich die Kaufpreise allerdings von dem Rückgang nach 2022 bislang nicht oder nicht nennenswert erholt. Sie liegen im bundesweiten Mittel mit 3.300 €/m² für Bestandsimmobilien weiterhin rund 10 % unter dem Hochpunkt im zweiten Quartal 2022.

Dieser Entwicklungszyklus ist überwiegend regional zu finden. Eine Ausnahme scheinen die ostdeutschen kreisfreien Städte (ohne Berlin und Leipzig) zu sein. Dort scheinen sich die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäusern seit Ende 2023 deutlich erholt zu haben. Aber die Entwicklung der Angebotspreise ist in dieser Teilmenge sehr heterogen. Einen deutlichen Anstieg findet sich nur in Cottbus, Chemnitz, Schwerin und Brandenburg/Havel, der ausreicht, den Mittelwert der kreisfreien Städte (ohne Berlin und Leipzig) nach oben zu ziehen. In anderen Städten wie Potsdam oder Magdeburg sind die Kaufpreise hingegen stagniert oder weiter gesunken. Es bleibt abzuwarten, ob der Anstieg der Preise hier noch an Breite und Konstanz gewinnt, bis dahin sollte der Anstieg auch aufgrund der geringen Zahl an Städten bzw. Angeboten nicht überinterpretiert werden.

Abbildung 33: Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand nach Kreistypen Q1/2005 – Q4/2025



Referenzobjekt: 100–150 m², gute Ausstattung, Baujahr bis drei Jahre vor Vermarktungszeitraum
 Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Für das laufende Jahr ist angesichts der vermuteten kurzfristigen Zinsentwicklung nicht davon auszugehen, dass die Angebotspreise deutlich ansteigen werden. Mittelfristig könnten für Ein- und Zweifamilienhäuser aufgrund der historisch niedrigen Fertigstellungen durchaus Knappheitsaufschläge für einen stärkeren Anstieg sorgen (siehe hierzu Kapitel 1.3.1).

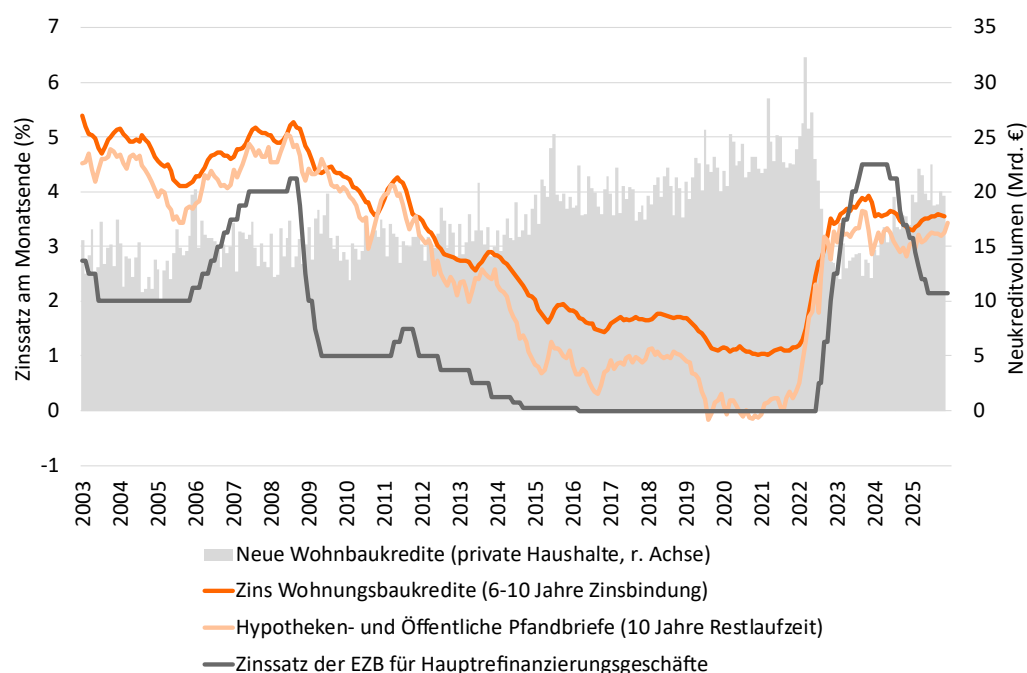
2. Mittelfristiger Ausblick auf den Wohnungsbau

Für einen nachhaltigen Wiederanstieg der Fertigstellungen – der bedingt durch den Zeitverzug zwischen Planung, Genehmigung und Bau frühestens ab dem Jahr 2028 einsetzen kann – sind derzeit die Rahmenbedingungen noch herausfordernd.

2.1 Zinsentwicklung

Der mit Abstand wichtigste Parameter für die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauinvestitionen ist der Zinssatz. Der Hebel ist enorm. Unter sonst gleichen Bedingungen führt ein Anstieg des Zinssatzes von 2 % auf 4 % zu einem Anstieg der kalkulatorischen Miete um 50 %. Entsprechend ist der Zinsanstieg 2022 auch der entscheidende Auslöser für den Einbruch der Bautätigkeit gewesen.

Die Zinsen für Wohnungsbaukredite (private Haushalte, 6 bis 10 Jahre Zinsbindung) sind von etwas über 1 % im Jahre 2021 ab Frühjahr 2022 in vergleichsweise kurzer Frist auf in der Spitze Ende 2023 3,9 % gestiegen. In der Folge halbierte sich das Volumen neuer Wohnungsbaukredite an private Haushalte nahezu von rund 25 Mrd. € auf etwa 13 Mrd. € pro Monat bis Ende 2023.

Abbildung 34: Baufinanzierung für private Haushalte 2003 – 2025

Quelle: empirica regio (Deutsche Bundesbank)

empirica

Seither sind die Zinssätze für Wohnungsbaukredite zunächst wieder bis auf 3,3 % zum Jahreswechsel 2024/2025 gesunken, seither aber wiederum auf zuletzt rund 3,6 % gestiegen. Entsprechend entwickelte sich das Neugeschäftsvolumen, das sich mit dem Zinsanstieg zunächst halbierte und danach wieder anstieg. Zwar ist mit rund 20 Mrd. das Volumen von vor der Zinswende (ca. 25 Mrd. €) noch nicht erreicht, aber vor dem Hintergrund des weiterhin relativ hohen Zinsniveaus letztlich überraschend hoch – auch da das Volumen bereits seit 12 Monaten ziemlich stabil auf diesem Niveau liegt.

Von Seiten des Zinsniveaus ist im laufenden Jahr 2026 nicht mit einem positiven Impuls auf den Wohnungsbau zu rechnen. Trotz des Rückgangs der Inflationsraten von Werten jenseits der 6 % in den Jahren 2022 und 2023 liegt die Inflationsrate seit nunmehr 2 Jahren weiterhin hartnäckig über 2 %, sodass eine weitere Leitzinssenkung im Jahr 2026 vermutlich ausbleiben wird. Hinzu kommt, dass die Umlaufrendite für 10-jährige Pfandbriefe seit Herbst 2024 nahezu stetig von rund 2,9 % auf zuletzt 3,4 % gestiegen ist und dies sich noch nicht vollständig in den Wohnungsbaukreditzinsen niedergeschlagen hat. Der Zinsspread ist vielmehr in der Nähe seines historischen Minimums, sodass eher von einem weiteren Anstieg als von einem Rückgang der Zinsen ausgegangen werden sollte.

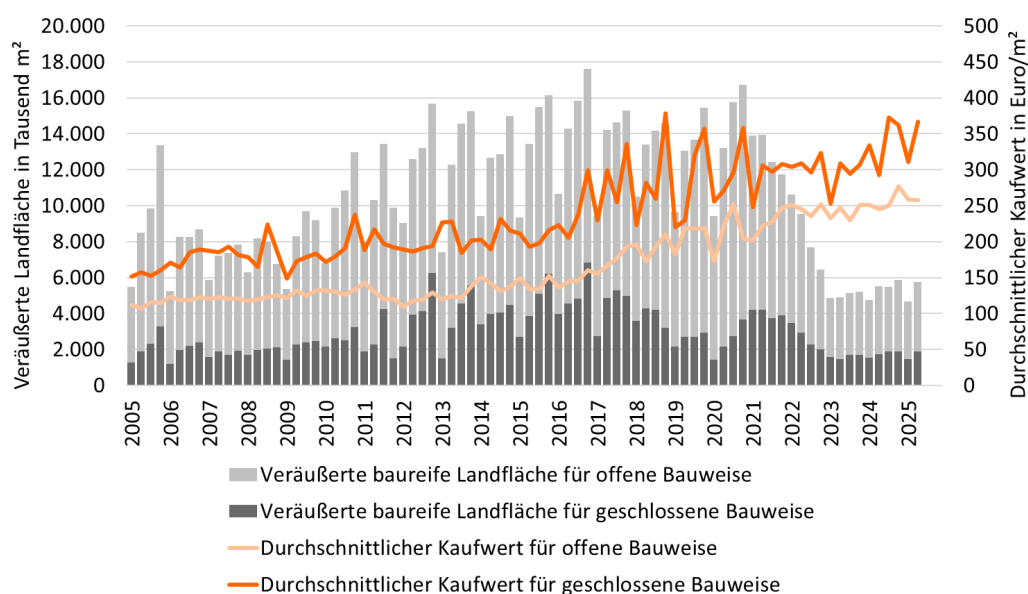
2.2 Baulandpreise

Der Baulandumsatz zeigt die Schwere der Wohnungsbaukrise nochmals eindringlich. Der Baulandumsatz (insgesamt) betrug seit dem Jahr 2015 durchgehend gut 50 Mio. m² pro Jahr, sank dann im Jahr 2023 auf 20 Mio. m² und blieb bislang auf diesem Niveau.

Im Gegensatz zum Flächenumsatz sanken die durchschnittlichen Verkaufspreise für Bauland bislang noch nicht. Dies ist zunächst überraschend, da sowohl das gestiegene Zinsni-

veau als auch die gesunkene Nachfrage auch einen allgemeinen Rückgang der Baulandpreise hätte nach sich ziehen sollen. Zu vermuten ist, dass die durchschnittlichen Verkaufspreise hier nicht die allgemeine Marktentwicklung beschreiben. Dies scheint zunächst widersprüchlich zu klingen, ist aber womöglich eine Folge der gesunkenen Zahl an Transaktionen. Die Zusammensetzung der – trotz gestiegener Zinsen – noch gehandelten Grundstücke dürfte sich unterscheiden von den vor Zinsanstieg gehandelten Grundstücken, z. B. durch eine Konzentration auf höherwertigere Grundstücke („Wenn noch was gekauft wird, dann nur Filetgrundstücke“) oder auf Käufer mit besonders hoher Zahlungsbereitschaft („Das Grundstück muss ich kaufen, die Gelegenheit kommt nie wieder“). Vor diesem Hintergrund ist darum eher davon auszugehen, dass trotz konstantem durchschnittlichem Verkaufspreis vergleichbare Grundstücke heute günstiger zu kaufen sind als noch vor vier Jahren. Insofern dürfte der Baulandmarkt durchaus etwas zur Rückkehr der Wirtschaftlichkeit zukünftiger Wohnungsneubauprojekte beitragen.

Abbildung 35: Baulandumsatz für offene und geschlossene Bauweise Q1/2005 – Q2/2025



Baulandstatistik für Grundstücke ab 100 m², für die Baurecht (nach Bebauungsplan) besteht
Quelle: empirica regio (Statistisches Bundesamt, 2018-2025, dl-de/by-2-0)

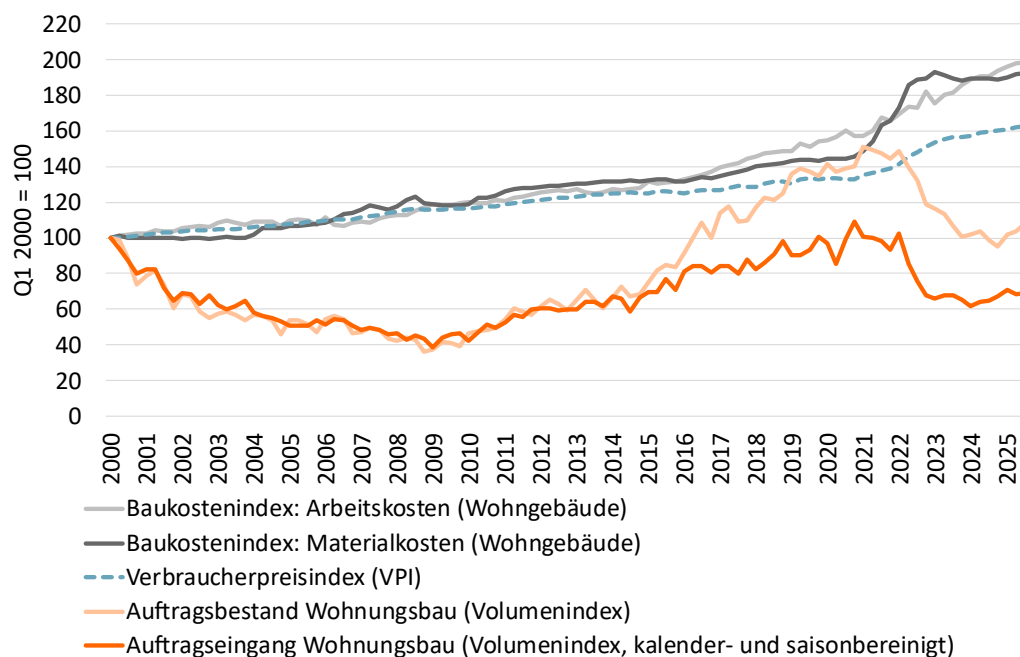
empirica

2.3 Baukosten

Die Baupreise sind seit der Jahrtausendwende praktisch durchgehend gestiegen, allerdings bis etwa zum Jahr 2015 in etwa in der Größenordnung der Verbraucherpreise insgesamt. Seit etwa 2015 aber stiegen die Baupreise deutlich stärker um 48 % (Q1 2015–Q3 2025) im Vergleich zu den Verbraucherpreisen (+ 31 %). Bis ca. 2020 wurden die Baupreise zunächst von den Arbeitskosten getrieben. Dann aber explodierten die Materialkosten regelrecht um rund 28 % innerhalb des kurzen Zeitraumes zwischen Dezember 2020 und April 2022. Als Ursachen gelten die gestörten Lieferketten während der Corona-Pandemie und der brutale Angriff Russlands auf die Ukraine, wobei letzteres wenig überzeugend ist, da der Anstieg der Materialpreise bereits kurz nach dem Angriff zum Erliegen kam.

Wichtig am aktuellen Rand ist, dass der steile Anstieg der Materialkosten seit nunmehr bereits fast vier Jahren beendet ist. Dafür steigen jetzt allerdings – im Zuge der allgemeinen Einkommensanstiege wenig überraschend – die Arbeitskosten weiter an. In den letzten vier Quartalen (Q3 2024–Q3 2025) stiegen die Arbeitskosten mit 4,2 %, wieder stärker als die Verbraucherpreise.

Abbildung 36: Baukostenindex und Auftragslage im Bauhauptgewerbe Wohnungsbau 2000 – 2025



Quelle: empirica regio (Statistisches Bundesamt, 2018-2025, dl-de/by-2-0)

empirica

Insgesamt aber hat sich die Entwicklung bei den Baupreisen seit Frühjahr 2022 deutlich beruhigt. In den letzten vier Quartalen (Q3 2024–Q3 2025) stiegen die Baupreise insgesamt noch um 2,2 % und damit langsamer als die Verbraucherpreise insgesamt (+2,5 %) und zumindest in der Nähe des Inflationsziels der Europäischen Zentralbank. Das Thema der stark steigenden Baupreise ist damit ein Thema der Vergangenheit. Seit nunmehr sieben Quartalen steigen die Baupreise nur noch zwischen 2,0 % und 2,5 % auf Jahresbasis. Vor dem Hintergrund der gesunkenen Auslastung der Bauwirtschaft wären auch weiter überdurchschnittlich steigende Baupreise eine Überraschung gewesen.

Der zweite Treiber der Baukosten sind – neben den Baupreisen - die wachsenden Anforderungen ans Bauen. Die Arge Kiel berechnet regelmäßig den Beitrag dieser Qualitäts- und Anforderungsveränderungen auf die Baukosten (exemplarisch für ein Typen-Mehrfamilienhaus). Demnach haben die gestiegenen Anforderungen die Baukosten zwischen

2000 und 2024 um weitere 37 % steigen lassen, davon entfallen auf Wärmeschutzanforderungen 32 %-Punkte und 5 %-Punkte auf weitere Anforderungen in den Kostengruppen 300 und 400.⁹

Vermutlich ist auch zukünftig mit weiter steigenden Anforderungen an den Wohnungsbau zu rechnen, allen Baukostensenkungskommissionen zum Trotz. Dafür sprechen die steigenden Anforderungen an den Klimaschutz und die steigenden Anforderungen der Bewohner. Nicht zuletzt führt auch die Normierung des Bauens über DIN-Normen zu steigenden Kosten, da im Grundsatz die DIN-Normen von interessierter Seite (z. B. aus der Bauzulieferindustrie) definiert werden. Inwieweit der neue „Gebäudetyp E“ tatsächlich zu Kostensenkungen führt, bleibt abzuwarten. Zulässig ist er nur, falls die Bauherren keine Verbraucher sind, sondern „sachkundige Bauherren“. Damit ist aber der neue „Gebäudetyp E“ nicht von den privaten Haushalten als Bauherren anwendbar, die aber für knapp die Hälfte des Wohnungsneubaus stehen. Hinzu kommen die Gebäude, die als Eigentumswohnungen veräußert werden, da die Käufer ebenfalls in der Regel private Haushalte sind. Diese machen ebenfalls rund ein Drittel des Wohnungsneubaus aus. Im Ergebnis dürften die Auswirkungen auf die durchschnittlichen Neubaukosten überschaubar bleiben.

2.4 Kalkulatorische Miete

Bei gegebenen Bau- und Bodenkosten sowie Zinsen kann eine kalkulatorische Miete berechnet werden, die für eine wirtschaftliche Investition in den Mietwohnungsbau mindestens benötigt wird.

Die Berechnungen können auf unterschiedliche Art und Weise mit unterschiedlichen Annahmen durchgeführt werden. Die Annahmen sollen hier den Wohnungsbau in einer Großstadt widerspiegeln, d. h. es wird von Baukosten in Höhe von 4000 €/m² ausgegangen, die linear mit 1 % abgeschrieben werden. Als Bodenkosten werden 750 €/m² Wohnfläche angenommen. Daneben werden 10 % Nebenkosten (GrEst., Notar, ggfs. Baulandmakler), Instandhaltungs- und Verwaltungskosten von 1,25 €/m² sowie ein durchschnittlicher Leerstand von im Mittel 7 Tagen im Jahr (=2 % Mietausfallwagnis) angesetzt. Die Finanzierung erfolgt zu 20 % mit Eigenkapital, das mit Opportunitätszinsen von 3 % eingeht.

Insgesamt dürften und können diese Parameter durchaus als zu positiv kritisiert werden. So schätzt Walberg auf Basis fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben für Ende 2024 die Baukosten im Median auf 4.472 €/m² (Kostengruppen 200–700) und damit rund 10 % höher ein. Die Bodenkosten schätzt Walberg für deutsche Großstädte auf 760 €/m² Wohnfläche (Kostengruppe 100)¹⁰, übrigens etwas niedriger als im Vorjahr (824 €/m² Wohnfläche). Zudem können durchaus wohlbegründet höhere Abschreibungen als in der Vergangenheit aufgrund technisierter Gebäude unterstellt werden. Zudem wird bei der

⁹ Walberg, Dietmar, et. al. Wohnungsbau in Deutschland 2025 – Quo Vadis, Bauforschungsbericht Nr. 91, Studie im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau, Kiel, 2025, Download unter: https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Wohnungsbautag/2025/pressemappe/Studie_Wohnungsbau-Tag_2025_-_Bauplan_D_2030.pdf

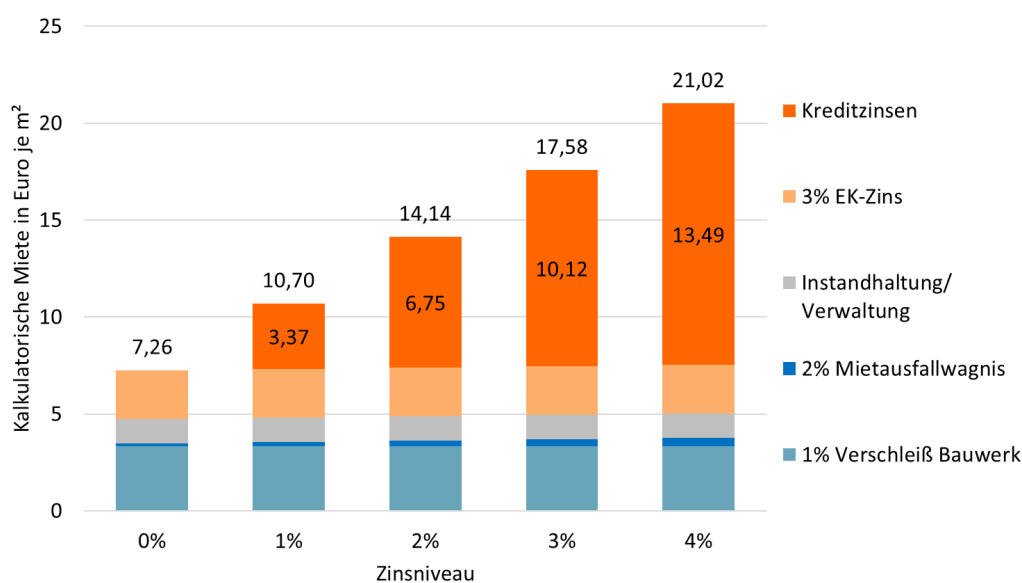
¹⁰ Walberg, Dietmar, et. al. Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten – Bedarfe – Standards, Bauforschungsbericht Nr. 88, Studie im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau, Kiel, 2024, Download unter: https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Wohnungsbautag/2024/pressemappe/ARGE-Studie_%E2%80%9393_Wohnungsbau-Tag_2024.pdf

Berechnung der kalkulatorischen Miete auch noch unterstellt, dass der Investor keinen Gewinn erzielt, wobei sich dann die Frage stellt, warum er das Risiko eingehen sollte.

Das Ergebnis ist in folgender Abbildung dargestellt. Bei einem Zinssatz von 4 % liegt die so berechnete kalkulatorische Kostenmiete bei rund 21 €/m². Ebenfalls zeigt die Abbildung deutlich den enormen Hebel der Zinssätze auf das Ergebnis. Bei Zinsen von 3 % liegt die kalkulatorische Kostenmiete bei knapp 17,60 €/m² und damit rund 2,50 €/m² niedriger als bei 4 %.

Wird von niedrigeren Bodenkosten ausgegangen, liegt auch die kalkulatorische Miete niedriger. Bei Bodenkosten von 500 €/m² Wohnfläche (und Zinsen von 4 %), was in mittleren westdeutschen Städten eher üblich ist, liegt die kalkulatorische Miete bei rund 20 €/m². Bei 250 €/m² Wohnfläche bei 19 €/m².

Abbildung 37: Komponenten der kalkulatorischen Miete



Quelle: eigene Berechnung

empirica

Beim aktuellen Zinsniveau von 3,6 % liegt damit die kalkulatorische Miete bei rund 20 €/m² in westdeutschen Großstädten, in München und anderen Hochpreisstandorten natürlich noch darüber. Dies zeigt zum einen nochmals den enormen Hebel der Zinsen. Bei Zinsen von 1 % bis 2 % und damit in etwa in dem Bereich von vor der Zinswende im Frühjahr 2022 lagen – bei ansonsten identischen Parametern – die kalkulatorischen Kostenmieten nur bei ca. 10 bis 14 €/m². Dies entspricht in etwa den Neubaumieten in den Top-8-Städten aus den Jahren vor 2022 (14 bis 15 €/m²) bzw. den in den kreisfreien Städten Westdeutschlands (11 bis 12 €/m²).

Die Wohnungspolitik versucht im Rahmen ihrer Möglichkeiten gegenzusteuern. Mit der degressiven steuerlichen Abschreibung für Abnutzung (AfA) wird der Wohnungsbau subventioniert, aber nur, wenn der Investor eine natürliche Person ist und ein hinreichend hohes Einkommen hat. Im besten Falle, d. h. bei einem Einkommenssteuerpflichtigen, der der Reichensteuer unterliegt, kann dadurch die kalkulatorische Miete um 1,80 €/m² gesenkt werden. Zinsverbilligte Darlehen (u. a. KfW-Programm 298) können ebenfalls die kalkulatorischen Kosten senken. Da sie aber nur unter Auflagen (Effizienzhaus 40) gewährt

werden, erhöhen sie gleichzeitig die Baukosten, sodass im Ergebnis die Wohnungen zwar energieeffizienter sind, aber die kalkulatorische Miete nicht sinkt. Für den Wohnungsbau nach Effizienzstandard 55 stehen für das laufende Jahr 800 Mio. € zur Verfügung. Bei einem Fördervolumen von 100.000 € pro Wohnung können somit 8.000 Wohnungen gefördert werden. Dies wird nicht annähernd ausreichen, die Neubaumieten zu senken, auch da sich die Marktpreise an den Grenzkosten der nicht geförderten Wohnungen orientieren. Angesichts der vielfältigen Herausforderungen in anderen Politikbereichen ist nicht damit zu rechnen, dass zukünftig auch nur annähernd hinreichend öffentliche Mittel zur Verfügung stehen könnten, die Neubaumieten zu senken.

Da auch nicht davon auszugehen ist, dass die Wohnungsbauzinsen wieder auf das historisch einmalig niedrige Niveau von 1 % bis 2 % zurückgehen, sind die Folgerungen so einfach wie auch unangenehm:

- Neubaumieten von 20 €/m² in Großstädten (bzw. bei Bodenpreisen von 750 €/m² Wohnfläche) sind keine kurzfristige Preisübertreibung, sondern müssen als Normalzustand betrachtet werden. In mittleren Städten Westdeutschlands sind es ca. 18 €/m². Die Mietpreiserwartungen der (Neubau-)Mieter werden sich an dieses Niveau anpassen müssen.
- Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen folgen den Neubaumieten, mit entsprechenden Abschlägen in Abhängigkeit vom Baualter bzw. Zustand des Gebäudes. Im langjährigen Mittel lagen die Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Mittel über alle Angebote 22 % unter den Neubaumieten. Das entspricht einem Bestandsmietenabschlag von rund 4,5 €/m² auf eine Neubaumiete von 20 €/m², was einer mittleren Bestandsmiete von 15,60 €/m² entspricht¹¹. Im Ergebnis ist von zukünftigen mittleren Angebotsmieten für Bestandswohnungen von 15 €/m² bis 16 €/m² in westdeutschen Großstädten auszugehen, in Hochpreisstandorten entsprechend mehr. Zum Vergleich: Die aktuellen Mieten zur Wiedervermietung liegen im Mittel der Top-8-Städte bei knapp 15 €/m² und damit zumindest in der Nähe. In den kreisfreien Städten Westdeutschlands sind es hingegen derzeit erst rund 10,40 €/m² und damit noch ca. 3,50 €/m² unter der aus der kalkulatorischen Neubaumieten abgeleiteten Gleichgewichtsmiete für Wohnungen zur Wiedervermietung. Der hohe Unterschied zwischen aktueller Angebotsmiete und den zu erwartenden Mieten ist Folge der noch nicht ausreichend hohen Neubaumieten, sodass Neubau noch unterbleibt und – aufgrund eines Zeitverzugs – auch eine zu erwartende Anpassung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen an die Angebotsmieten für Neubauwohnungen. In jedem Falle muss kurz- und mittelfristig von einem weiteren Anstieg der Angebotsmieten zur Wiedervermietung von Bestandswohnungen ausgegangen werden, vermutlich außerhalb der Top-8-Städte etwas stärker.
- Aus der kalkulatorischen Miete folgt mit Blick auf die Neubaumieten in zumindest einigen der Top-8-Städte, dass die Wirtschaftlichkeitsschwelle dort in Reichweite ist bzw. gegebenenfalls bereits erreicht ist. Dies gilt insbesondere für München, Frankfurt/Main und Hamburg sowie noch einige weitere Kreise vor allem im Umland von München, wobei hier natürlich die Bodenpreise besonders hoch sind. Trotzdem

¹¹ Allerdings ist der Abstand zwischen Neubaumiete und Bestandsmiete zwischen 2010 und 2024 von 20 % im Jahre 2010 auf zuletzt rund 24 % gestiegen. Dies dürfte einerseits daran liegen, dass die Bestandsmieten den Neubaumieten mit etwas Zeitverzug folgen. In diesem Falle dürfte der Abstand sich zukünftig wieder etwas vermindern, wie es in der kurzen Beruhigungsphase zwischen 2017 und 2020 geschah. Andererseits kann darin auch die Wirkung der Mietregulierung bei Neuvertragsmieten („Mietpreisbremse“) gesehen werden. In diesem Falle würde der Abstand bestehen bleiben. Aber dies ist letztlich nachrangig, der Unterschied liegt letztlich bei nur 1 €/m².

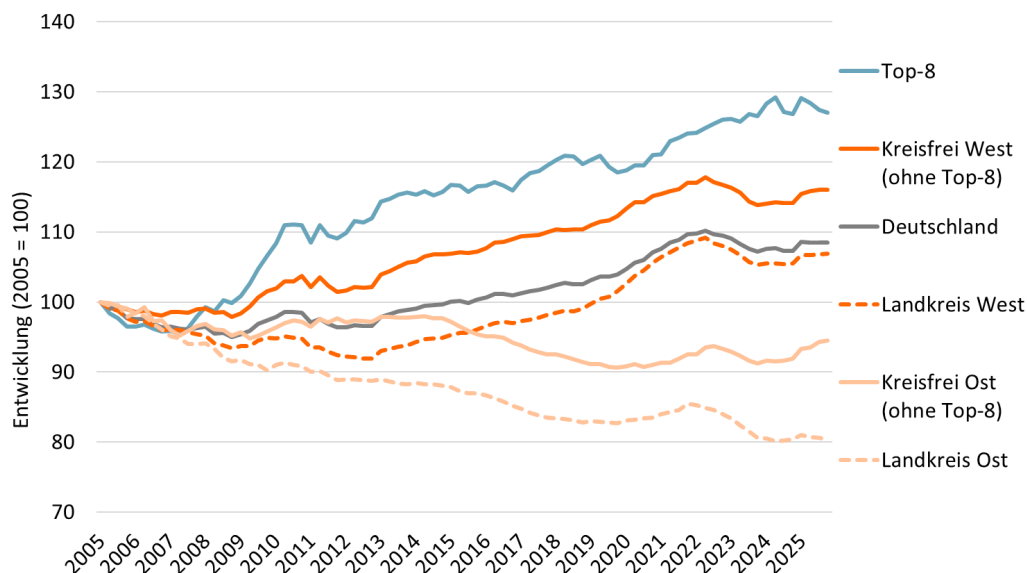
scheint es - bei aller gegebenen Vorsicht - nicht mehr ausgeschlossen, dass sich Neubau in den Top-8-Städten bald wieder lohnen könnte – auf preiswerten Grundstücken, mit moderaten Baukosten und damit moderater Ausstattung und erzielbaren Mieten jenseits von 20 €/m². In der Breite des Landes kann mit einem neuen Neubauboom hingegen noch nicht gerechnet werden. Dafür sind die erzielbaren Neubaumieten noch zu niedrig.

2.5 Erschwinglichkeit

Weiter steigende Neubau- oder auch Wiedervermietungs-mieten für Bestandswohnungen werfen die Frage der Erschwinglichkeit auf. Die bisherigen Anstiege der Wiedervermietungs-mieten für Bestandswohnungen von rund 6,10 €/m² (2010) um nominal gut 70 % auf 10,40 €/m² (2025) im bundesdeutschen Mittel haben bereits die Mietbelastung bei Anmietung einer Bestandswohnung erhöht. Allerdings – da auch die verfügbaren Einkommen im gleichen Zeitraum ebenfalls um nominal 55 % gestiegen sind – erhöhte sich die Mietbelastung für einen durchschnittlichen Haushalt bei Anmietung einer Bestandswohnung zur Wiedervermietung „nur“ um 10,3 % (Prozent, nicht Prozentpunkte).

Besonders deutlich stieg die Mietbelastung bei der Anmietung einer Bestandswohnung zur Wiedervermietung erwartungsgemäß in den Top-8-Städten mit +16 % zwischen 2010 und 2025, gefolgt von den kreisfreien Städten (ohne Top-8) und den Landkreisen in Westdeutschland (+12,6 % bzw. 12,5 %). In den ostdeutschen kreisfreien Städten (ohne Top-8) und insbesondere in den ostdeutschen Landkreisen stiegen die Einkommen hingegen stärker als die Angebotsmieten, daher sank dort die Mietbelastung sogar um 3,2 % bzw. 11,4 % gegenüber dem Jahr 2010.

Abbildung 38: Mittlere Mietbelastung für die Anmietung einer Bestandswohnung zur Wiedervermietung Q1/2005 – Q4/2025



Referenzwohnung: 80 m², gute Ausstattung, Baujahr bis drei Jahre vor Vermarktungszeitraum

Regionale Nettohaushaltseinkommen fortgeschrieben auf Basis der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung

Quelle: empirica regio (Berechnung auf Basis VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH; Statistisches Bundesamt, 2018-2025)

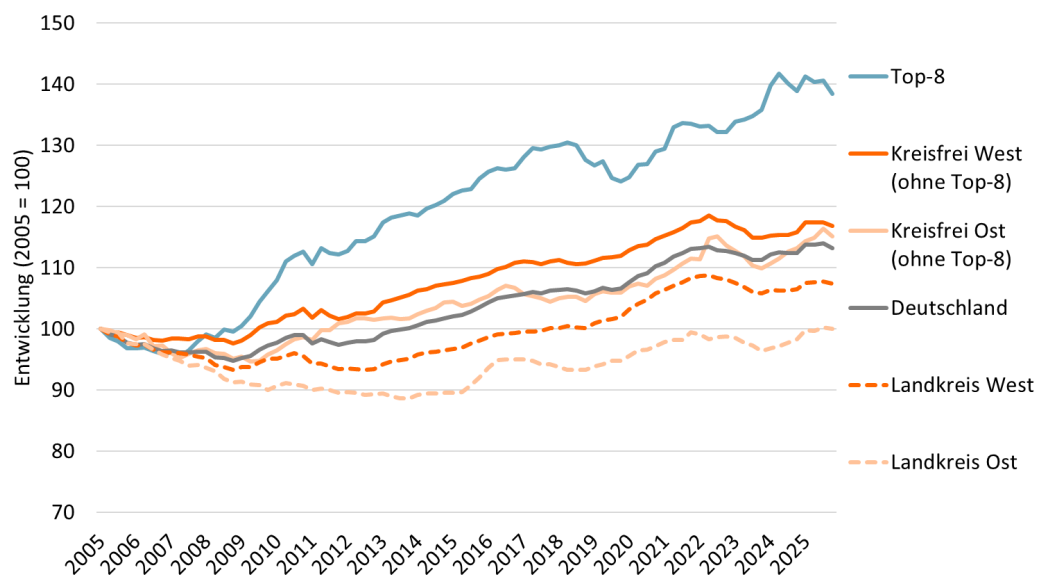
empirica

Bemerkenswert ist die Entwicklung in den letzten Jahren. Bundesweit stagniert seither die Mietbelastung, da die Einkommen inflationsbedingt stark stiegen (vgl. Kapitel 1). Dies gilt auf regionaler Ebene, wenn auch mit leichten Verschiebungen. Während die Stagnation der Mietbelastung in den Top-8-Städten etwas später, ca. Anfang 2023, einsetzte, sank sie in den ostdeutschen Landkreisen weiter. Der Wiederanstieg der Mietbelastung in den kreisfreien Städten Ostdeutschlands im vergangenen Jahr ist eine Folge des dort stärkeren Anstiegs der Angebotsmieten von niedriger Ausgangsbasis. Es bleibt abzuwarten, ob sich diese Entwicklung fortsetzt.

Die weitere Entwicklung der Mietbelastung wird – angesichts des weiter zu erwartenden Anstiegs der Angebotsmieten – vor allem davon abhängen, wie sich die nominalen Einkommen entwickeln. Diese sind im vergangenen Jahr, auch im Zuge des Rückgangs der Inflationsrate, zuletzt nur noch um rund 3,3 % gestiegen. Es ist in der Kombination aus schwacher Wirtschaftsentwicklung und nur noch leicht erhöhter Inflationsrate zu befürchten, dass die nominalen Einkommen nicht mehr ganz Schritt halten mit der Mietentwicklung und vermutlich die Mietbelastung zur Anmietung einer Wohnung in der kurzen Frist wieder etwas ansteigen wird.

Die Entwicklung der Mietbelastung bei der Anmietung einer neugebauten Wohnung folgt in etwa dem Verlauf von Bestandswohnungen zur Wiedervermietung, allerdings etwas prononcierter. Hier steigt die Mietbelastung bundesweit um 15,3 % gegenüber 2010, in den Top-8-Städten sogar um 26 %. Auch in Ostdeutschland stieg die Mietbelastung gegenüber dem Jahr 2010 und erreicht heute wieder die Werte von 2005.

Abbildung 39: Mittlere Mietbelastung für die Anmietung einer Neubauwohnung Q1/2005 – Q4/2025



Referenzwohnung: 80 m², die letzten drei Baujahrgänge und projektierte Objekte

Regionale Nettohaushaltseinkommen fortgeschrieben auf Basis der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung

Quelle: empirica regio (Berechnung auf Basis VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH; Statistisches Bundesamt, 2018-2025)

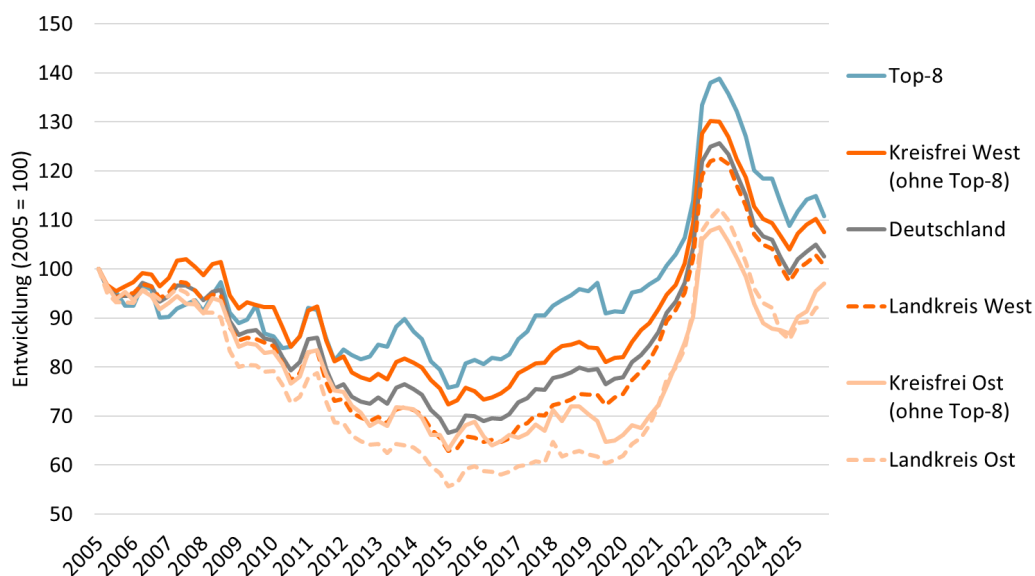
empirica

Die Entwicklung der Belastung bei Kauf einer Eigentumswohnung folgt einem anderen Verlauf. Die Belastung wird hier gemessen als Verhältnis der monatlichen Raten zur Kreditbedienung (Annuität) zum Einkommen, wobei von bestimmten, gleichbleibenden Annahmen ausgegangen wird (20 % Eigenkapital, 30 Jahre Kreditlaufzeit, 10 % Kaufnebenkosten). Im Zeitablauf ändern sich daher nur die Kaufpreise, die Zinsen für Wohnungsbaukredite zum Zeitpunkt der Finanzierung und die Einkommen.

Beim Wohnungskauf sorgten die lange Zeit sinkenden Zinsen dafür, dass die steigenden Kaufpreise ausgeglichen wurden. Im bundesweiten Mittel fiel dadurch die Annuitätenbelastung zunächst deutlich um rund 17 % bis ca. 2015 gegenüber 2010. Danach sanken die Zinsen nur noch leicht (vgl. Abbildung 34) und glichen so den weiteren Anstieg nicht mehr aus, die Annuitätenbelastung stieg zunächst langsam an. Die Einkommensrückgänge während der Corona-Pandemie und schließlich der schnelle Anstieg der Zinsen führten dann zu einer regelrechten Explosion der Annuitätenbelastung. Wohneigentum wurde unerschwinglich. Seither allerdings hat die Kombination von sinkenden Kaufpreisen (Abbildung 29) und nominal stark steigenden Einkommen (Abbildung 1) auch bereits wieder zu einer deutlich gesunkenen Annuitätenbelastung geführt. Derzeit liegt die Annuitätenbelastung beim Kauf einer Eigentumswohnung für einen durchschnittlichen Haushalt, noch rund 26 % über dem Mittelwert 2010.

Die regionalen Unterschiede in der Entwicklung der Annuitätenbelastung entsprechen den Unterschieden in der Kaufpreisentwicklung. In den Top-8-Städten ist die Annuitätenbelastung über den gesamten Zyklus um rund 8 % stärker gestiegen als im deutschen Mittel, in den ostdeutschen Landkreisen um ca. 10 % weniger.

Abbildung 40: Annuitätenbelastung für den Kauf einer Eigentumswohnung aus dem Bestand Q1/2005 – Q4/2025



Referenzwohnung: 80 m², gute Ausstattung, Baujahr bis drei Jahre vor Vermarktungszeitraum
Regionale Nettohaushaltseinkommen fortgeschrieben auf Basis der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung
Annuität zum jeweiligen Zinsniveau mit 30 Jahren Kreditlaufzeit, 10 % Kaufnebenkosten, 20 % Eigenkapital
Quelle: empirica regio (Berechnung auf Basis: VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH; Deutsche Bundesbank)

empirica

Auch wenn die Annuitätenbelastung heute rund 26 % höher ist, als 2010, so erreicht sich im bundesdeutschen Mittel nur mehr das Niveau von 2005. Die Aussage, dass Wohneigentum heute so unerschwinglich wie noch nie ist, ist falsch. Richtig ist vielmehr, dass die Erschwinglichkeit von Eigentumswohnungen nie besser war als in den 2010er Jahren, diese „goldenen Zeiten“ aber vorbei sind. Es ist ebenso bedauerlich wie verwunderlich, dass die Wohneigentumsquote in diesen „goldenen Jahren“ nur stagnierte. Die Gründe für diese Kaufzurückhaltung sind bislang noch nicht weiter erforscht worden. Eine Vermutung lautet, dass die von den späten 1990er Jahren bis Ende der 2000er Jahre sinkende Mietbelastung (stagnierende bis sinkende Nominalmieten bei steigenden Einkommen) die Mieterhaushalte in der falschen Erwartung wiegte, dass starke Mietanstiege ein Phänomen aus der Vergangenheit seien und notfalls mit geeigneten politischen Maßnahmen verhindert werden könnten. Diese Hoffnung trug. Es scheint fast so, als hätte sich Deutschland in den 2010er Jahren nicht nur geopolitisch, verteidigungspolitisch und wirtschaftspolitisch, sondern auch wohnungspolitisch zu sehr in trügerischer Sicherheit gewogen.

Die Annuitätenbelastung beim Kauf einer Neubauwohnung oder eines Einfamilienhauses folgt der Entwicklung beim Kauf einer Eigentumswohnung aus dem Bestand, allerdings verstärkt. Die Annuitätenbelastung ist bei Neubau-Wohnungen seit 2010 um rund 4 % stärker gestiegen als bei Bestandswohnungen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern war der Anstieg nochmals stärker und die Annuitätenbelastung liegt heute sogar deutlich über dem Wert aus dem Jahre 2005. Leider sind frühere Zahlen nicht verfügbar, aber bei Ein- und Zweifamilienhäusern könnte tatsächlich die Annuitätenbelastung so hoch sein, wie seit Jahrzehnten nicht mehr.