



**vdp**Research

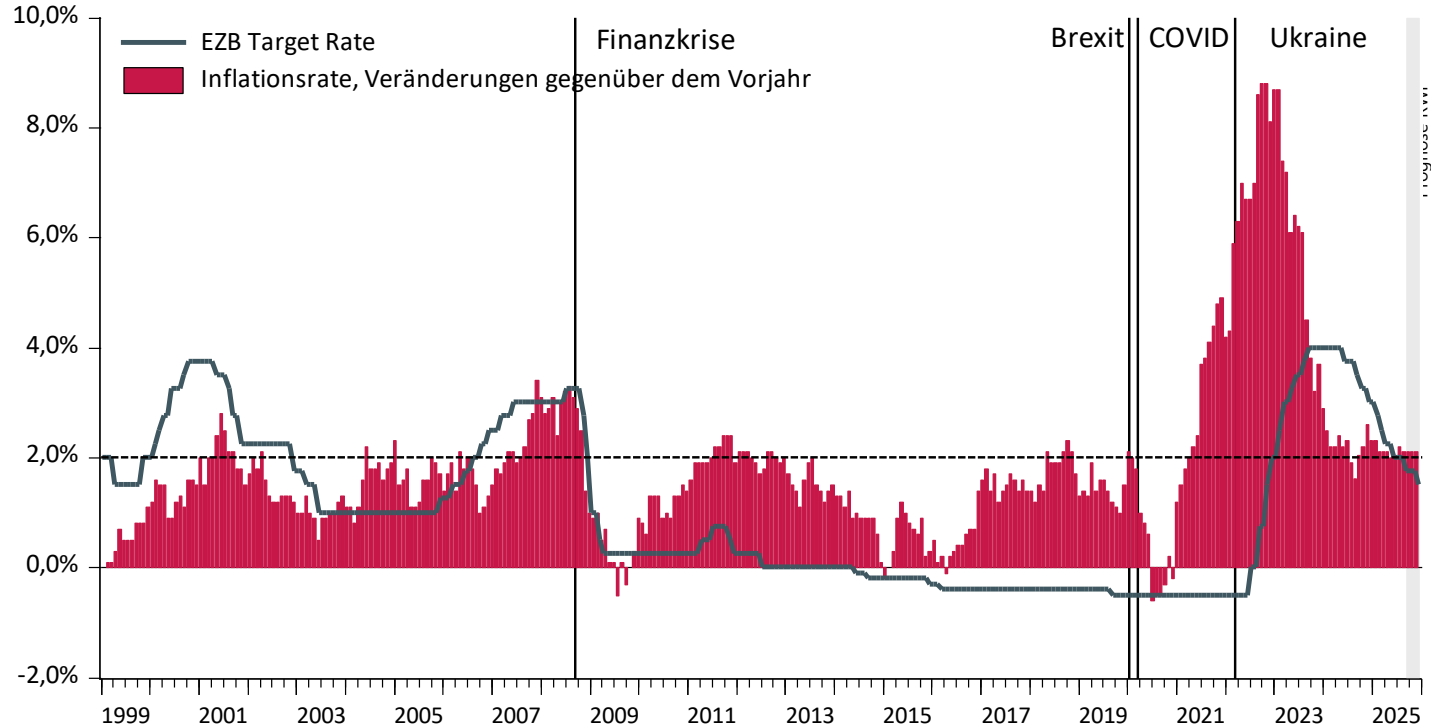
## **Aktuelle Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten**

**Andreas Kunert**

vdp Immobilien-Forum  
10. September 2025, Berlin

# Aktuelle Preisentwicklungen

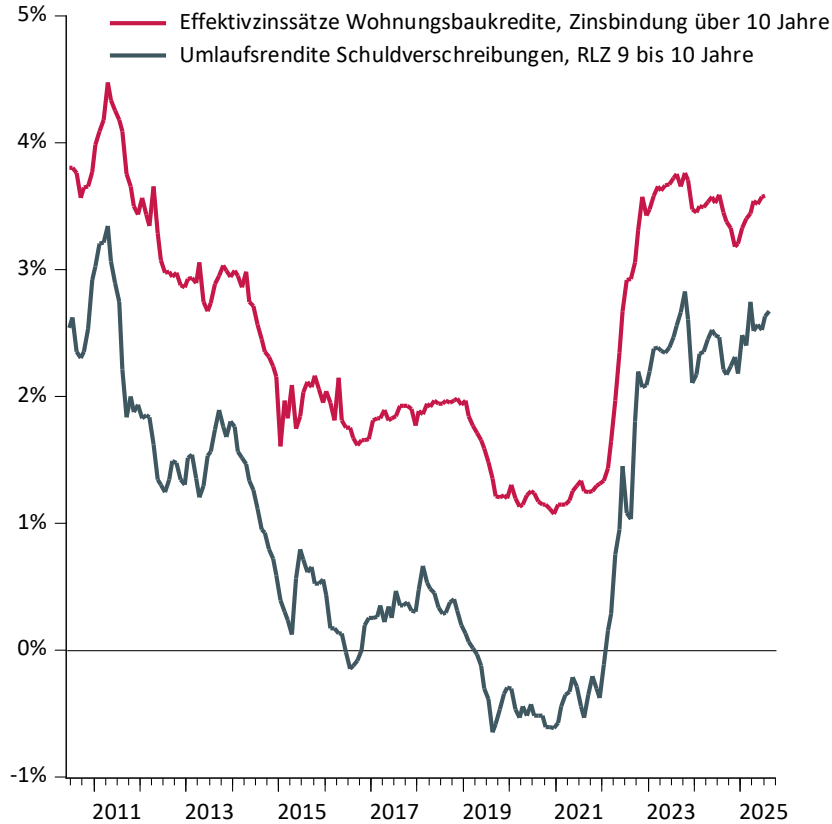
# Immobilienmarkt unter dem Einfluss zahlreicher Schocks und Störungen



Quellen: Destatis, ECB

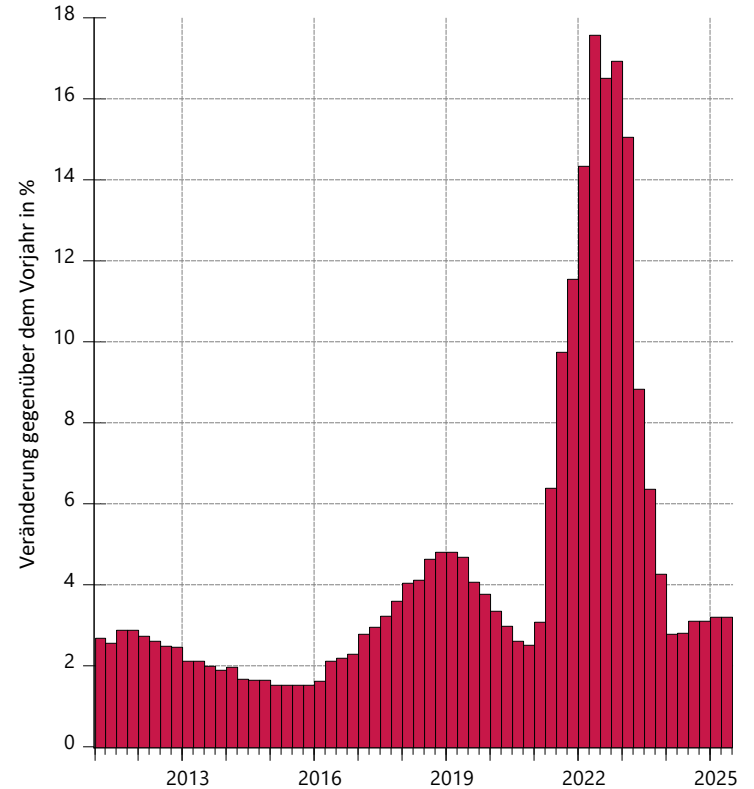
Prognose: Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung

# Bau- und Finanzierungskosten



Quelle: Deutsche Bundesbank, eigene Berechnungen

## Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden



Quelle: Statistisches Bundesamt

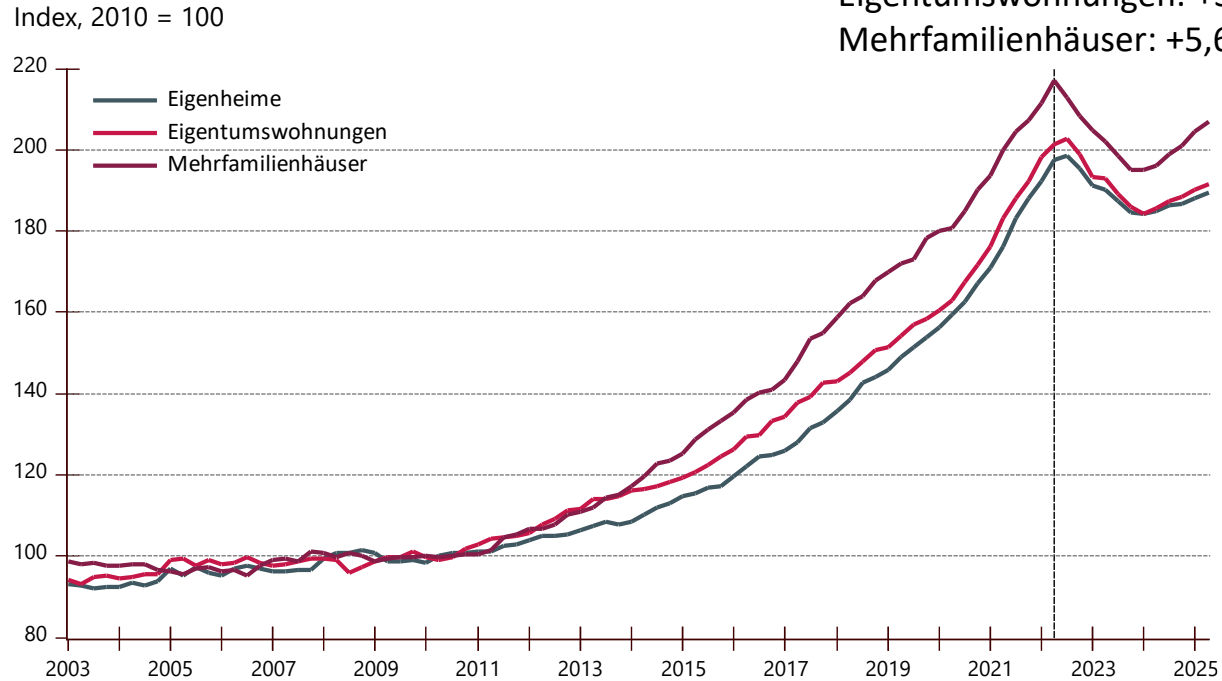
# Aktuelle Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

2025 Q2 ggü. Vorjahresquartal

Eigenheime: + 2,5 %

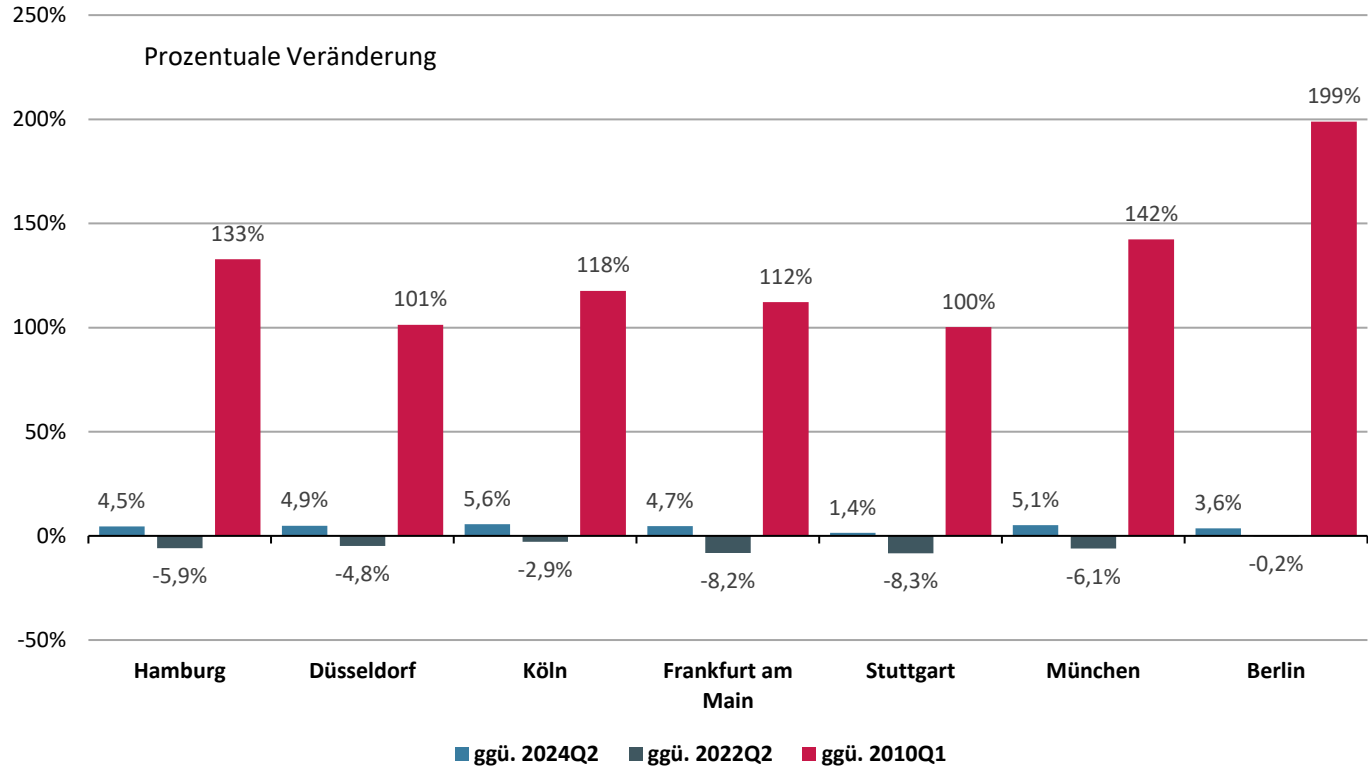
Eigentumswohnungen: +3,4 %

Mehrfamilienhäuser: +5,6 %



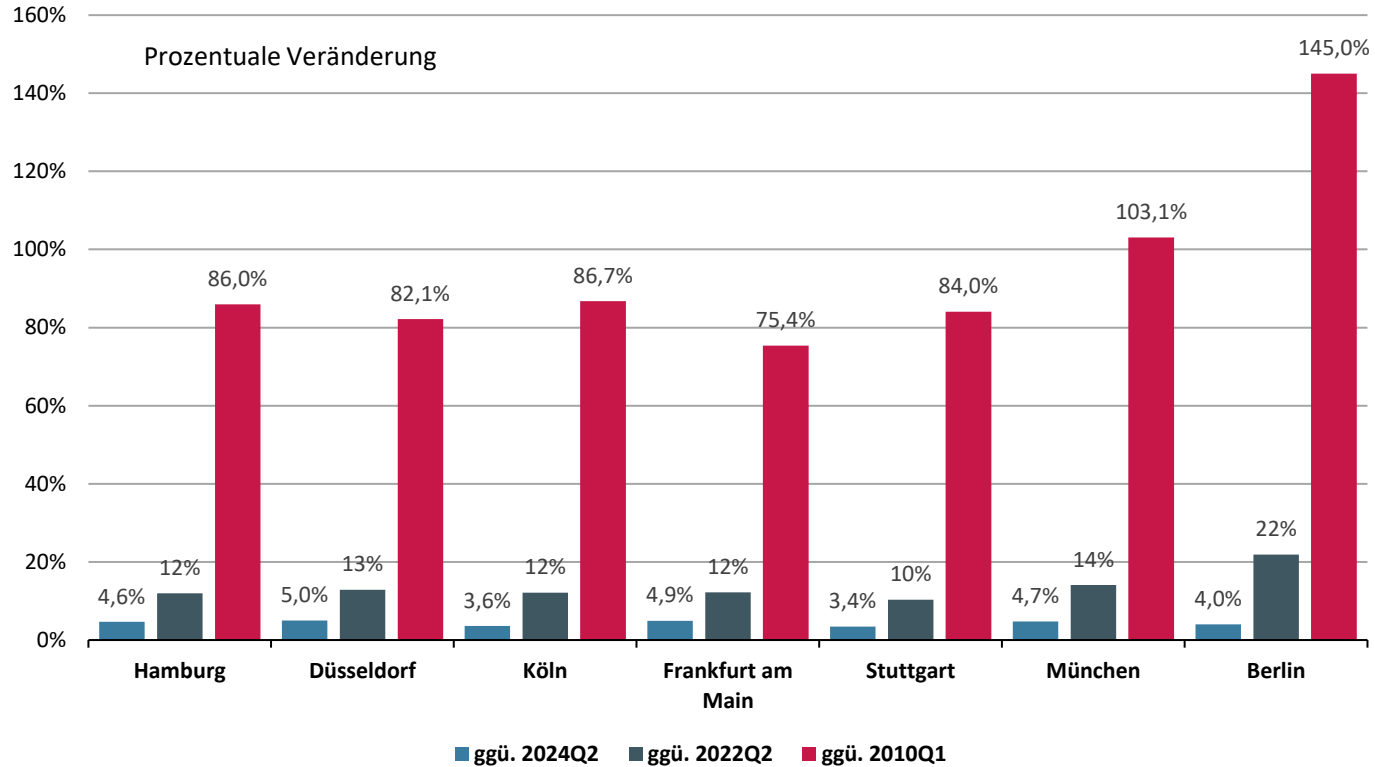
Quelle: vdpResearch

# Entwicklung der Eigentumswohnungspreise in den Top 7-Märkten



Quelle: vdpResearch

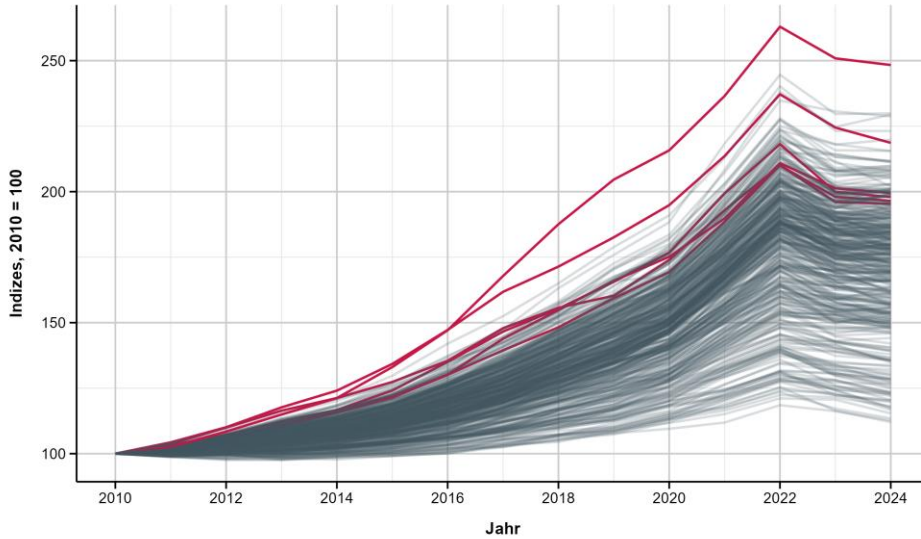
# Entwicklung der Neuvertragsmieten in den Top 7-Märkten



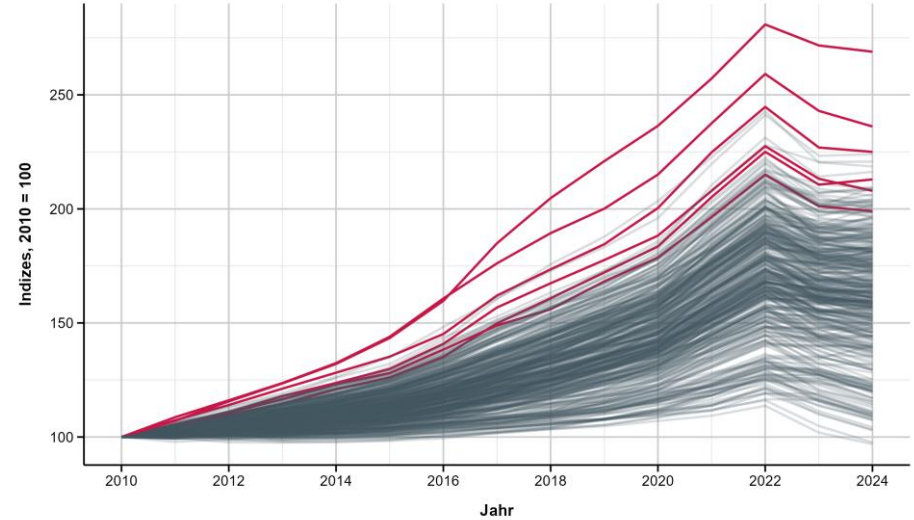
Quelle: vdpResearch

# Preisentwicklung nach Stadt- und Landkreisen, 2010 - 2024

## Ein- und Zweifamilienhäuser



## Eigentumswohnungen



Quelle: vdpResearch

# Erschwinglichkeit von Wohneigentum

## Standardindikatoren zur Beurteilung von Wohnimmobilienpreisen in Deutschland\*)

2010 = 100, vierteljährlich, log. Maßstab

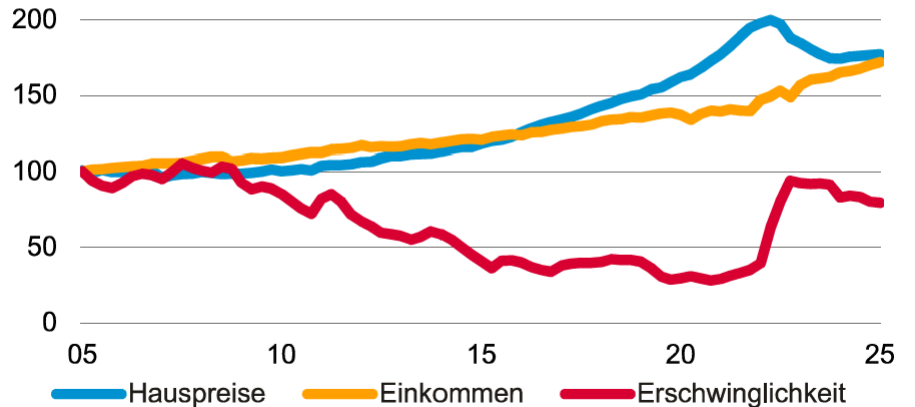


\* Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp). **1** Annuität eines Hypothekenkredits mit fester Zinsvereinbarung (zwischen fünf und zehn Jahren) bei hypothetischer Gesamtlaufzeit von 30 Jahren. **2** Verfügbares Einkommen pro Haushalt in Deutschland, nominal. **3** Kaufpreise und Mieten von Eigentumswohnungen.

Deutsche Bundesbank

## Zinerschwinglichkeit von Wohneigentum

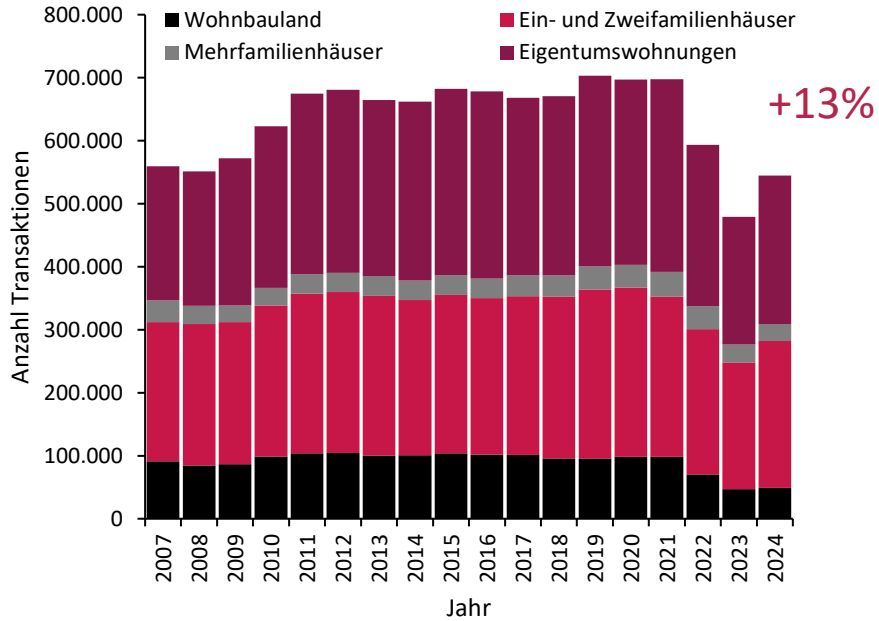
y-Achse: 2005=100



Quellen: Bundesbank, Deutsche Bank Research

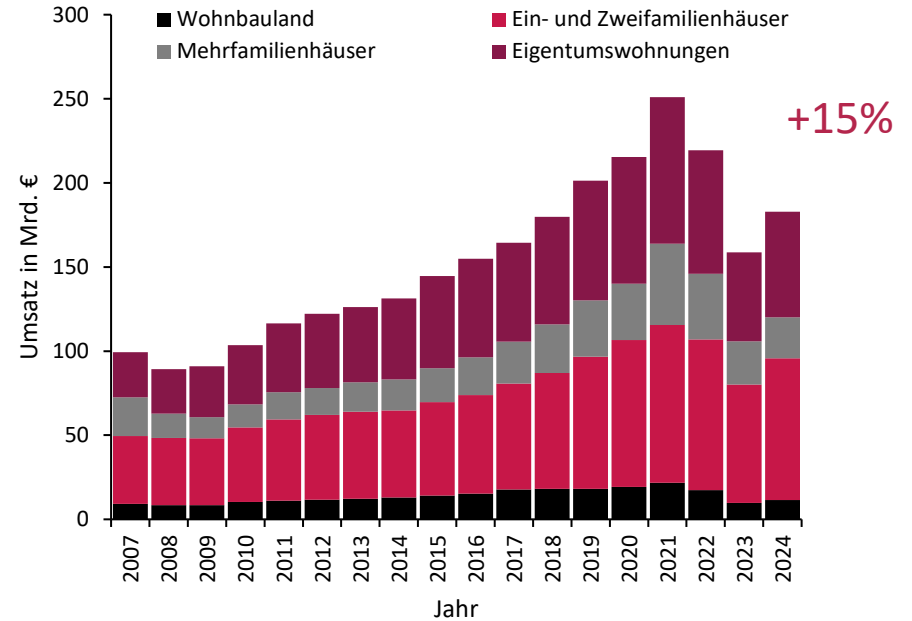
# Anstieg der Transaktionen und des Geldumsatzes im Jahr 2024

Anzahl Eigentumstransaktionen in Tsd.



Quelle: vdpResearch

Geldumsatz in Mrd. €



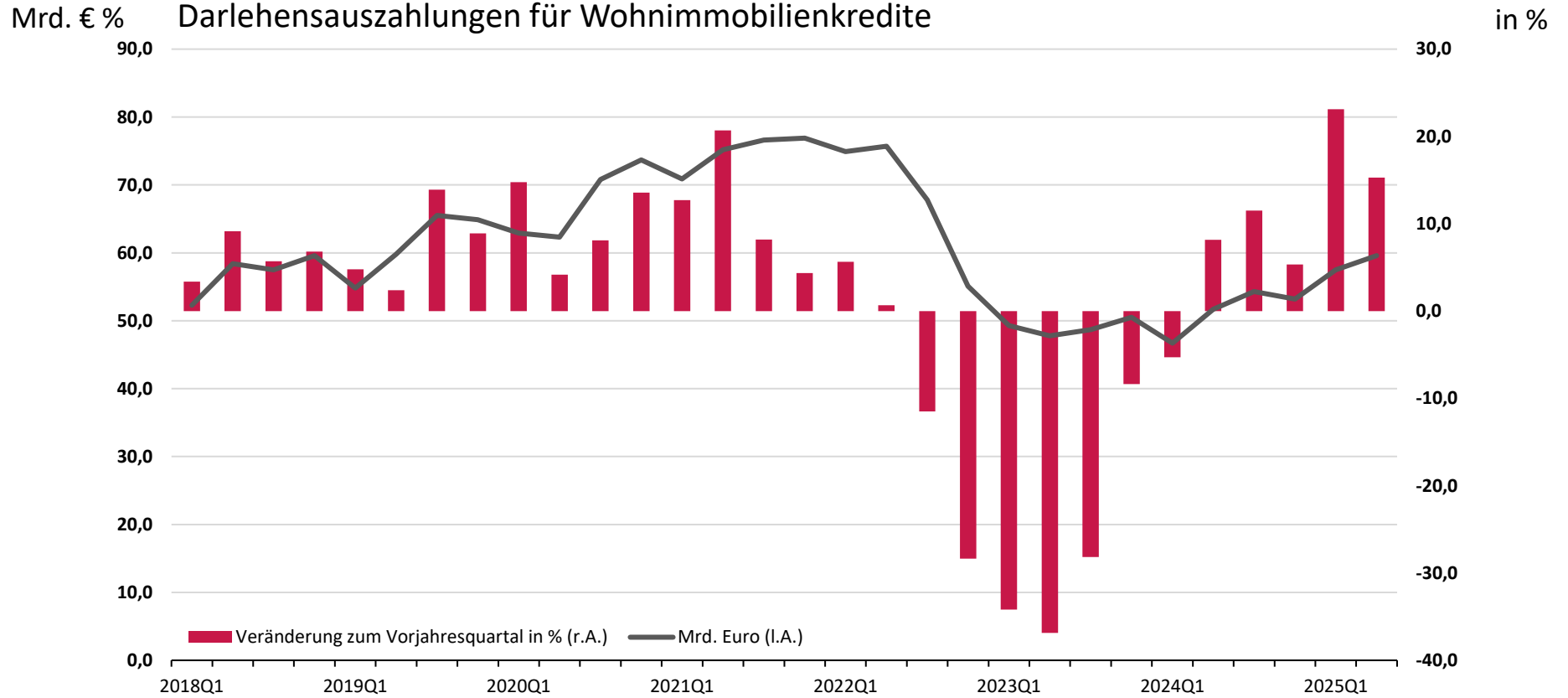
Quelle: vdpResearch

# Neue Hypothekenverträge

Veränderungsrate gegenüber der Vorjahreswoche in Prozent



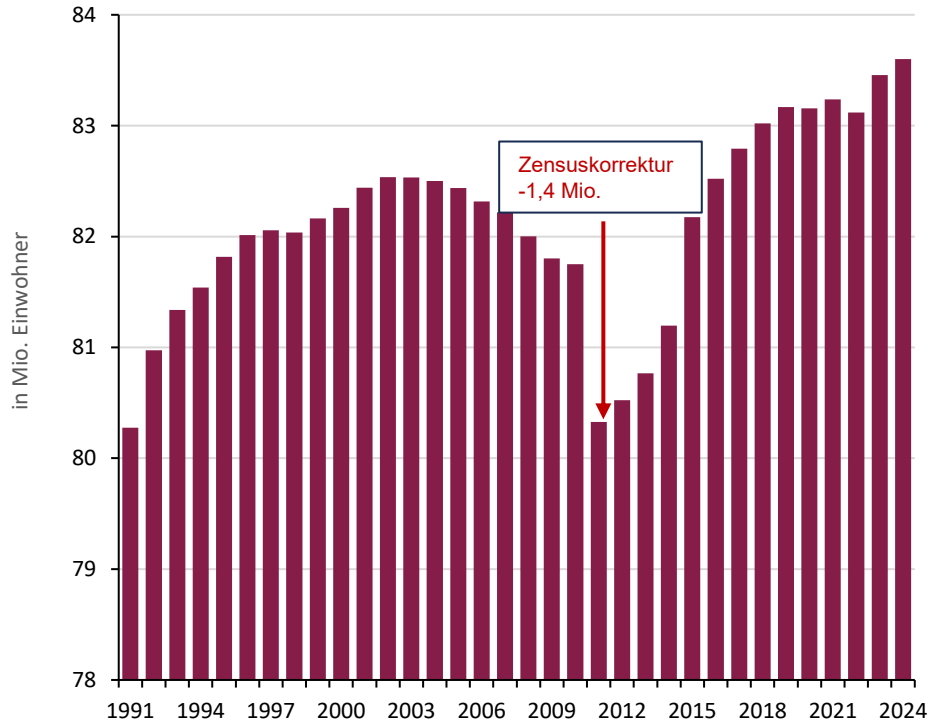
# Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland



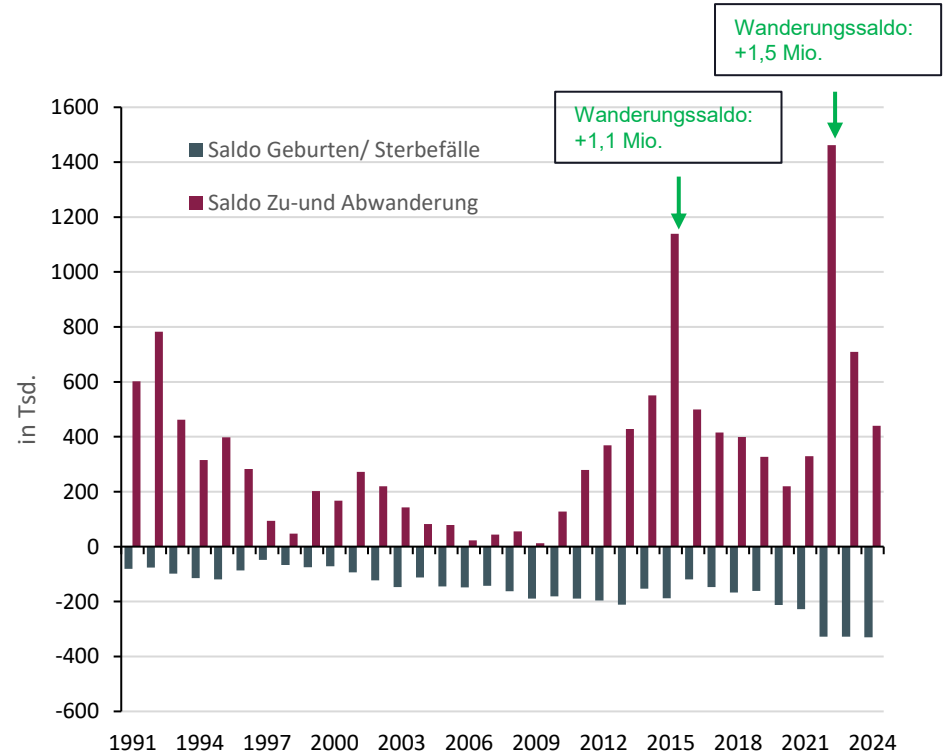
Quelle: Berechnungen des vdp auf Grundlage von Angaben von Verbänden der Kredit- und Versicherungswirtschaft und der Deutschen Bundesbank

# Nachfrage und Angebot

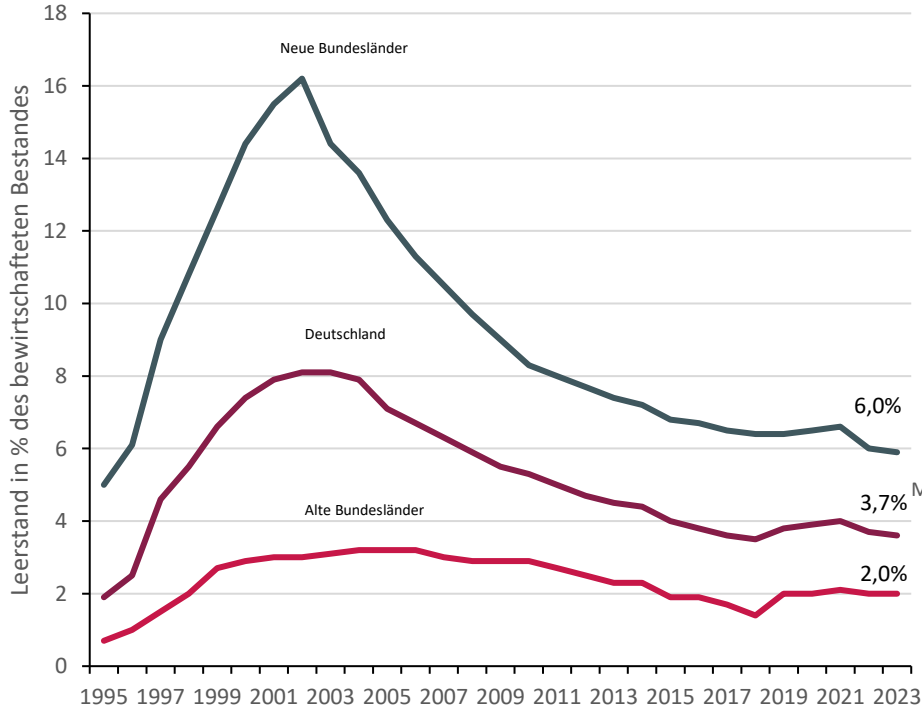
# Bevölkerungsentwicklung in Deutschland



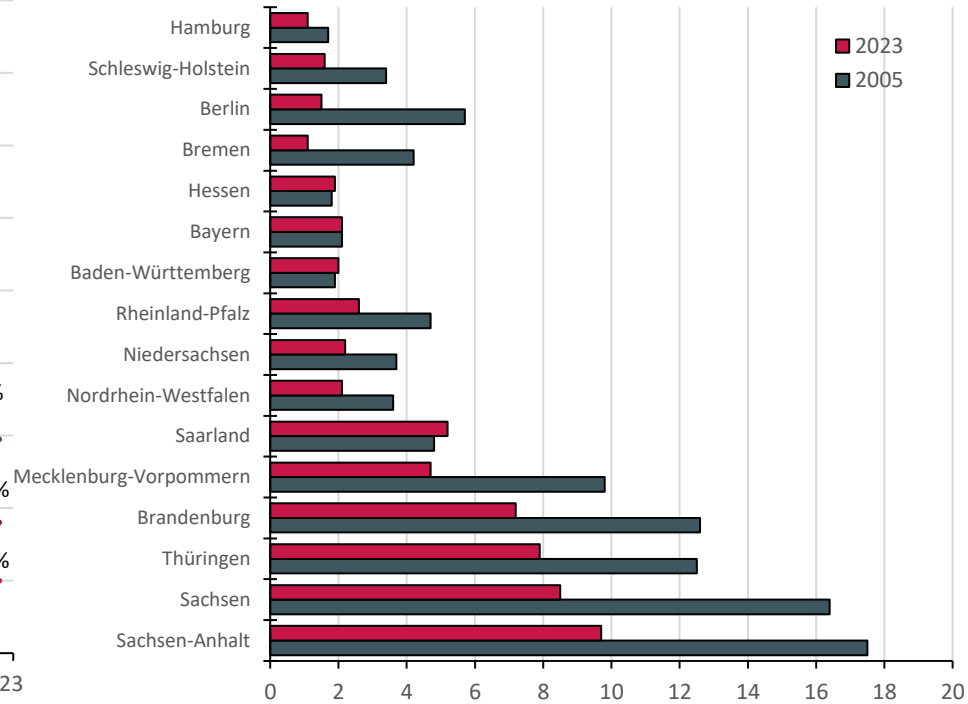
Quelle: Statistisches Bundesamt



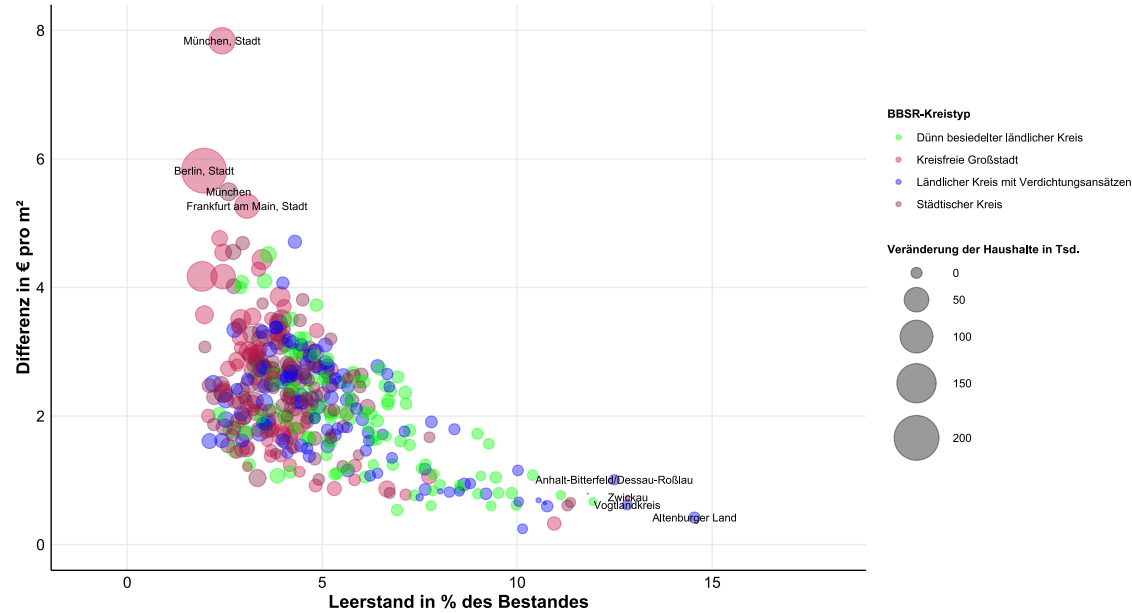
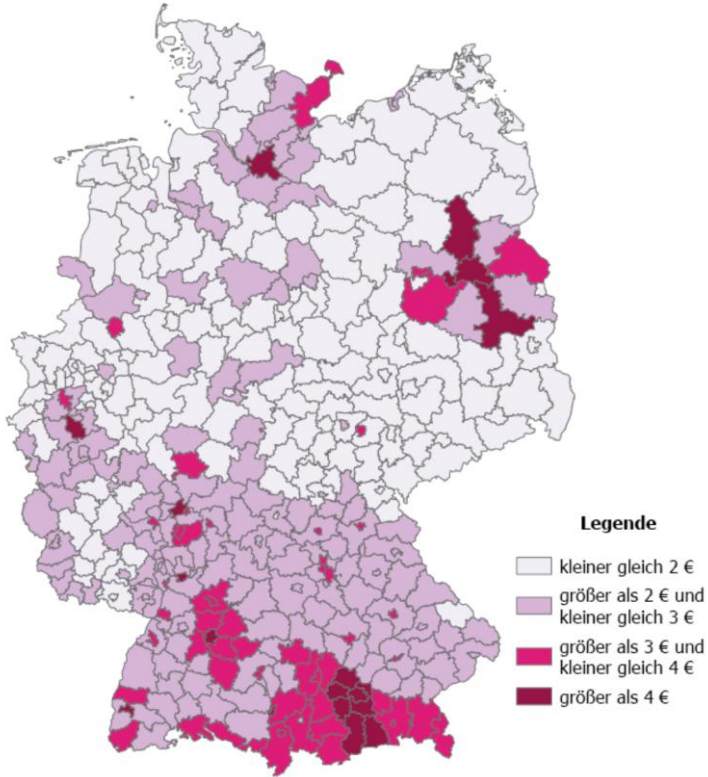
# Wohnungsleerstand in Deutschland



Quelle: Gesamtverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW)



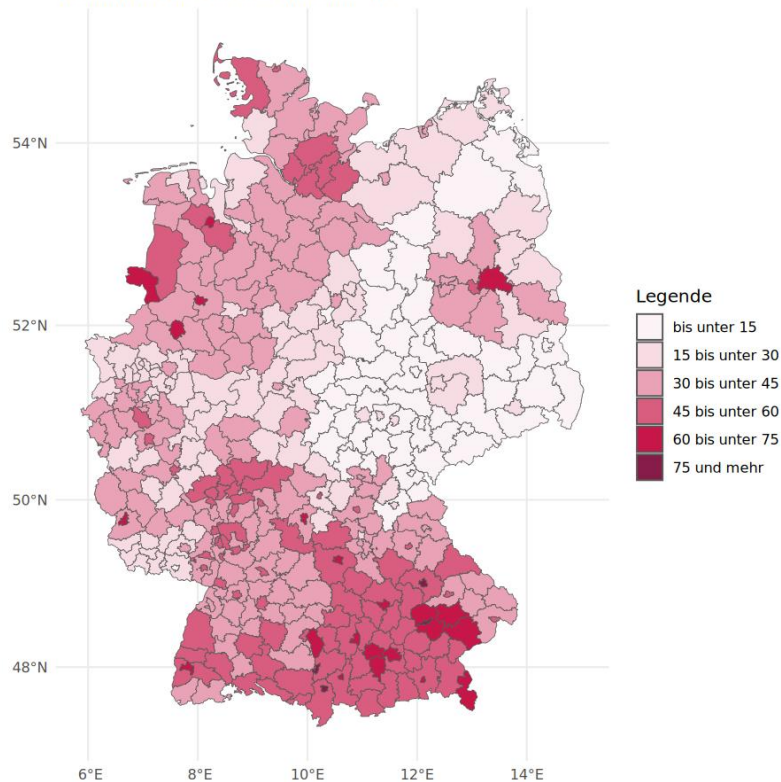
# Abstand zwischen Neuvertrags- und Bestandsmiete



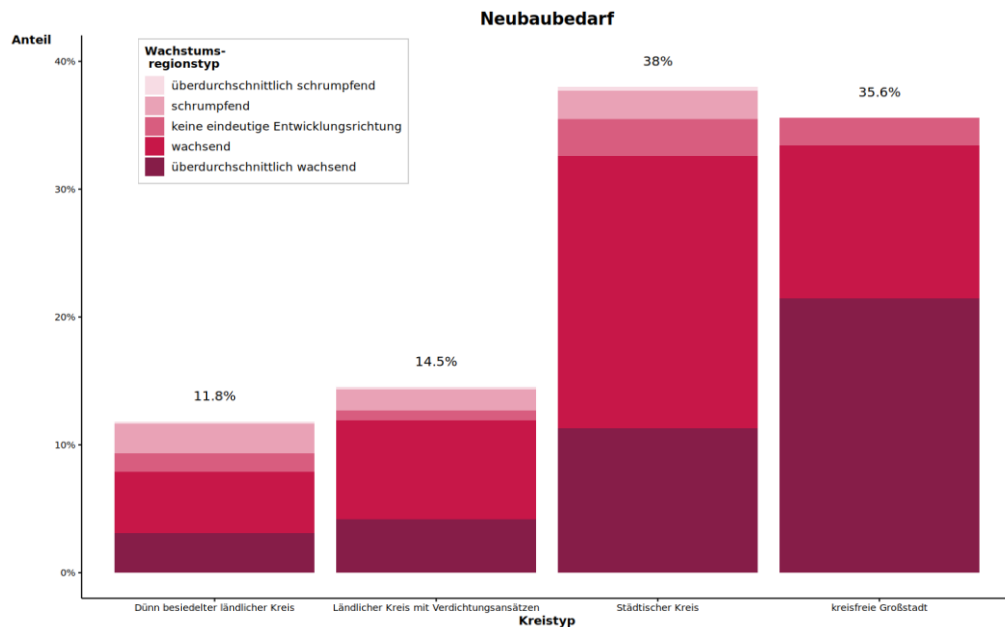
# Jährlicher Neubaubedarf bis 2030 nach Regionen

## Neubaubedarf

Wohnungen pro 10.000 Einwohner p.a.



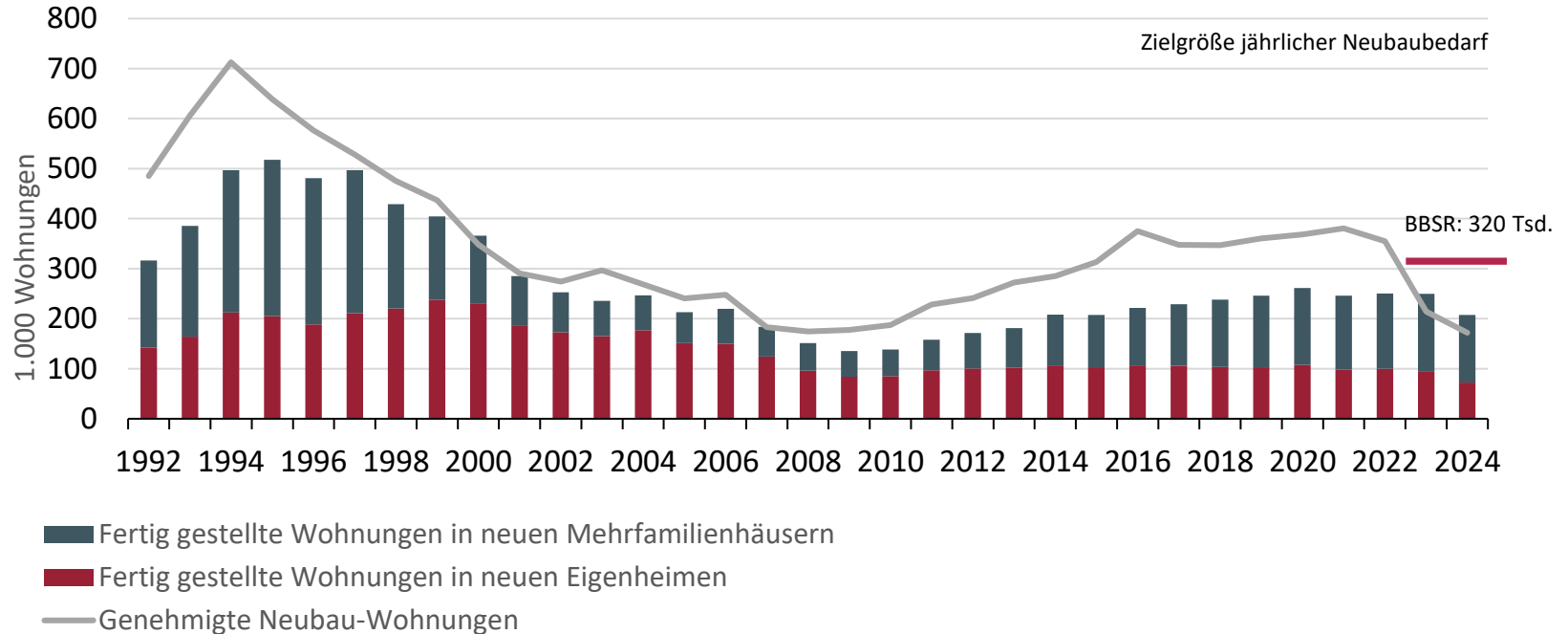
320 Tsd. Wohnungen pro Jahr



Quelle: BBSR, eigene Berechnungen

# Bautätigkeit: Wohnungsneubau

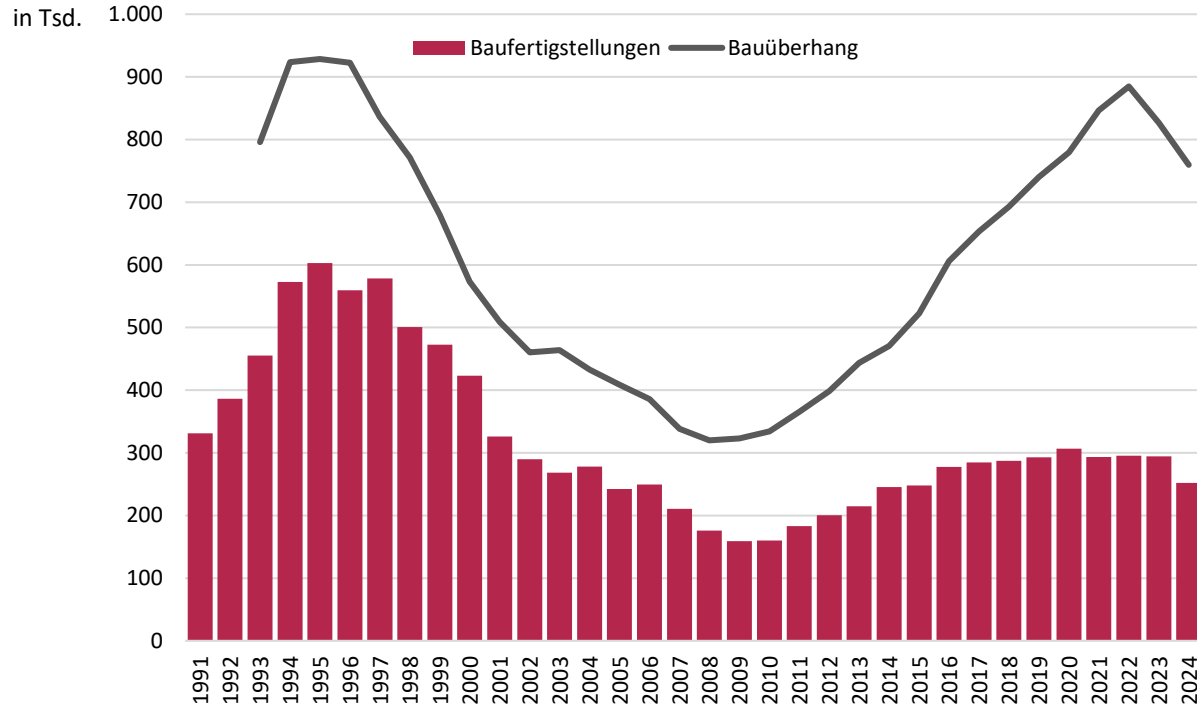
## Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 1992 bis 2024



Quelle: Destatis

# Bautätigkeit: Wohnungsbau

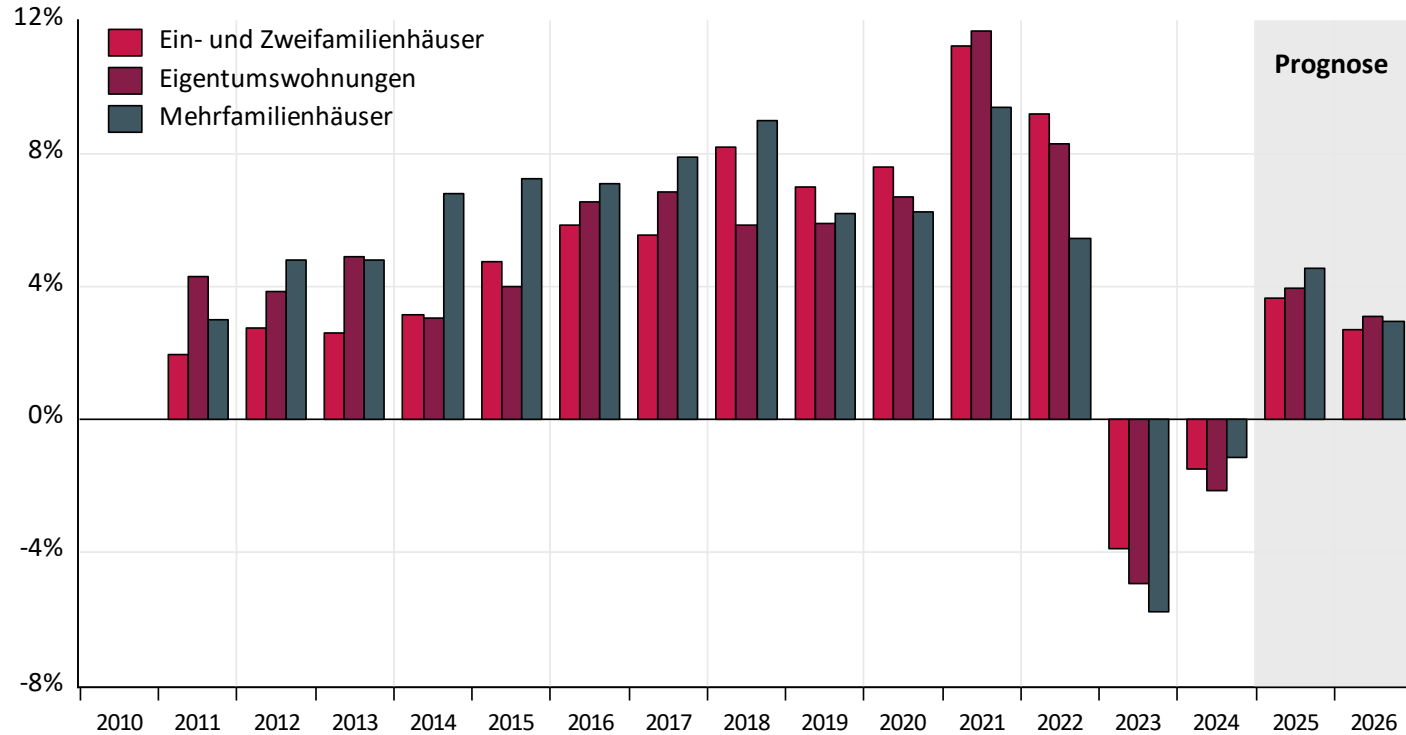
## Baufertigstellungen und Bauüberhang 1991 bis 2024 (Neubau und Bestand)



Quelle: Destatis

Ausblick

# Prognose der Preisentwicklung für Wohnimmobilien



# Zusammenfassung und Ausblick

## ▪ **Selbst genutztes Wohneigentum**

- Die Nachfrage nach Wohnimmobilien auf dem Bestandsmarkt ist im Jahr 2024 wieder gestiegen.
- Hierauf deutet auch die steigende Kreditnachfrage hin. Die Darlehenszusagen liegen aber noch deutlich unter den Werten von 2022.
- Stabilisierung der Preise: Seit dem 3. Quartal 2024 steigen die Preise für selbst genutztes Wohneigentum wieder leicht, am aktuellen Rand liegen die Preise für selbst genutztes Wohneigentum um 2,6% über dem Vorjahreswert.
- Für 2025 und 2026 erwarten wir eine leicht positive Entwicklung der Preise bei selbst genutztem Wohneigentum.

## ▪ **Mietermarkt**

- Fortgesetzter Trend zu einem deutlichen Mangel an Wohnraum in den Metropolregionen. Angebotsmangel lässt Mieten weiter steigen
- Mietpreissteigerungen: Neuvertragsmieten stiegen im Vergleich zum 2. Quartal 2024 um +3,5 %.
- Geringe Bautätigkeit: Die stagnierende Zahl an Baugenehmigungen und die niedrige Fertigstellungsraten verschärfen die Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot vorerst weiter.



# vdpResearch

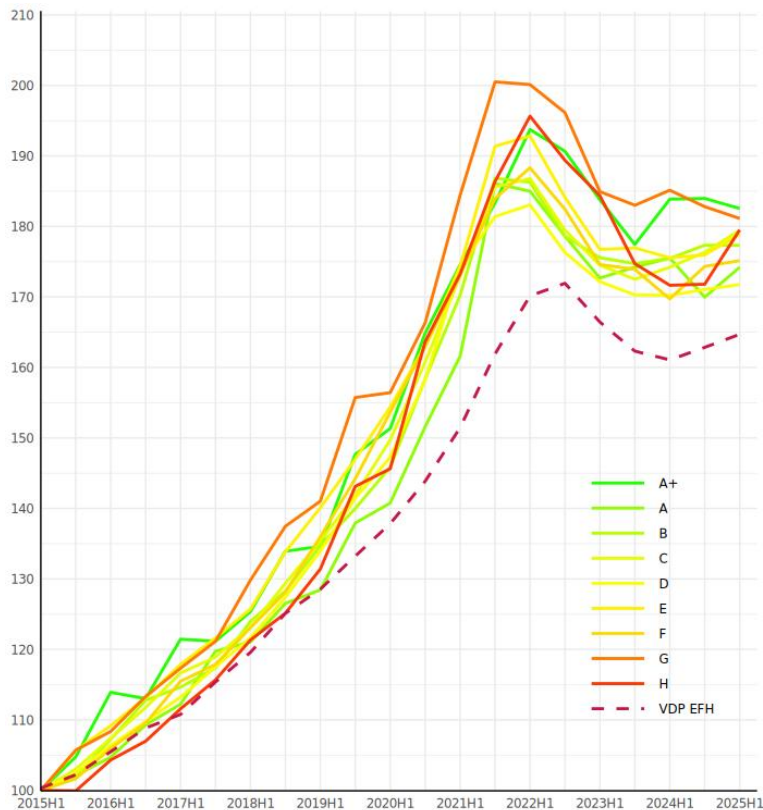
**vdpResearch GmbH**  
Georgenstraße 22  
10117 Berlin

+49 (0) 30 206 229-0  
kunert@vdpresearch.de  
[www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)

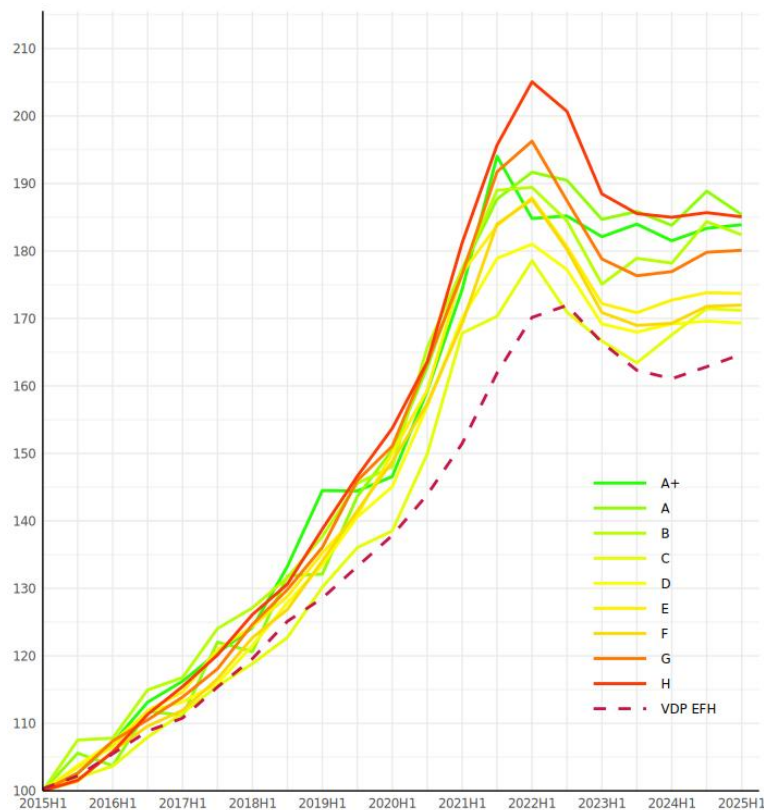
# Add-on: Energieeffizienz als Marktfaktor?

# Eigenheime: Preisentwicklung nach Energieeffizienz und Ausweisart

## Verbrauch

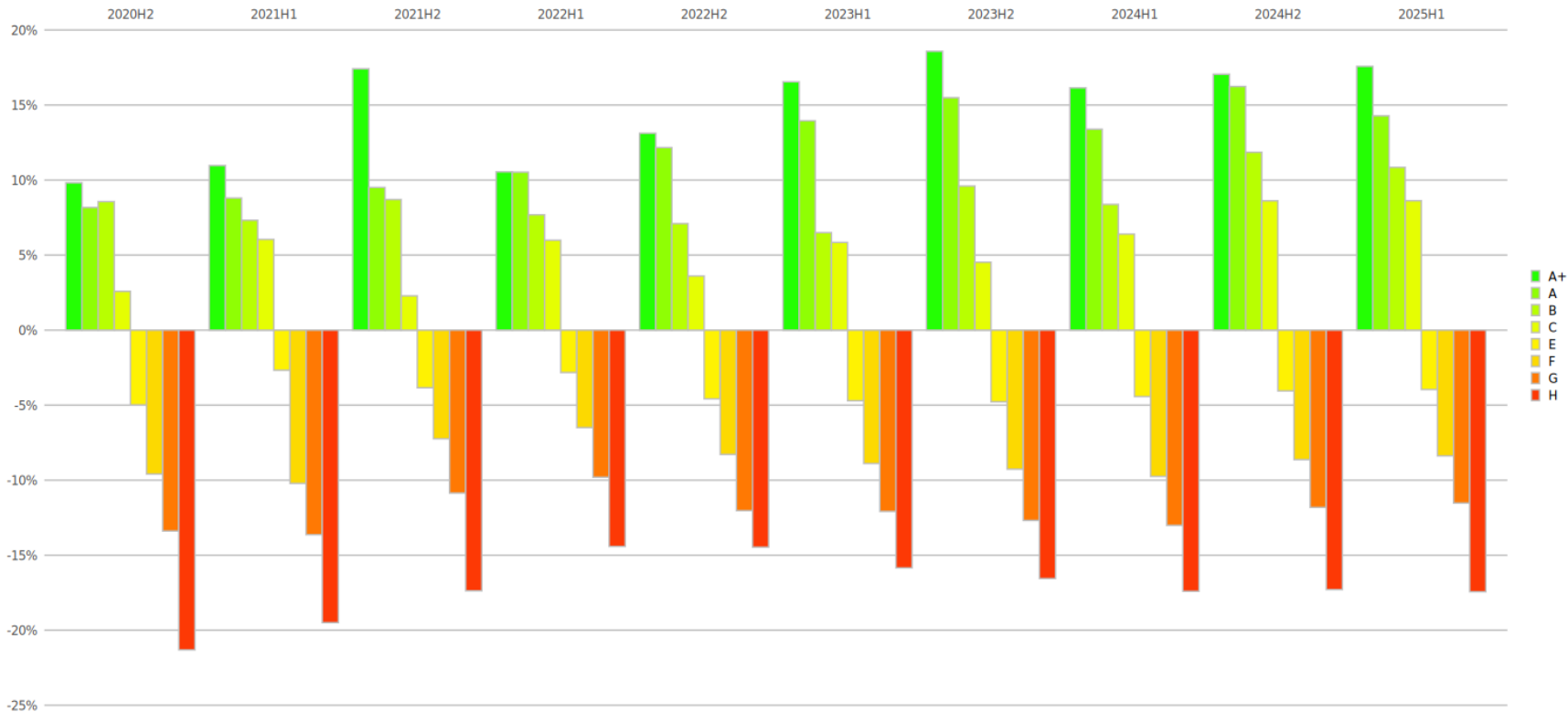


## Bedarf



# Bedarfsausweis Eigenheime

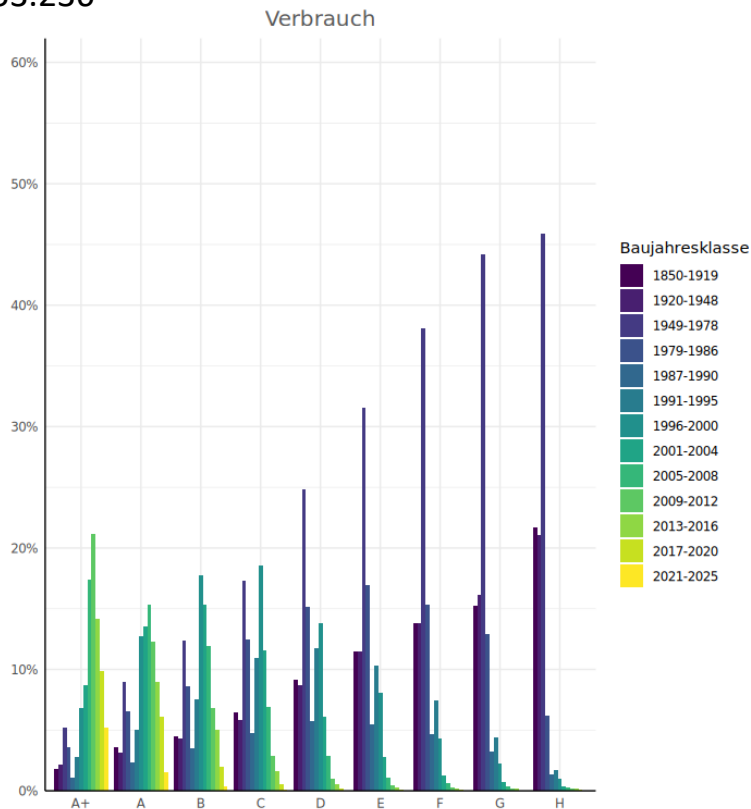
Prozentuale Auf- und Abschläge ggü. Effizienzklasse D



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Angebotsdaten der Value AG

# Eigenheime: Verteilung nach Effizienzklassen, Baujahresklassen und Ausweisart

N= 1.453.236



N= 2.232.725

