

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
29,20 € Spitzenmiete Neubau*	▲	▲
16,60 € Medianmiete Bestand*	▲	▲
+5,2 % Mietpreisentwicklung, J/J	▼	▼
+2,7 % Kaufpreisentwicklung ETW, J/J	▲	▲
3,81 % Spitzenrendite (netto), MFH	▼	▼

WIRTSCHAFTSDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
+40.400 Bevölkerungsentwicklung In Personen, J/J Top-7 (Sep. 2025)	▲	▼
+4,1 % Nominallohnentwicklung, J/J Deutschland (Q4 2025)	▼	▼
6,2 % Arbeitslosenquote Deutschland (Dez. 2025)	▲	▲

* Angebots-Kaltmiete in €/m²/Monat

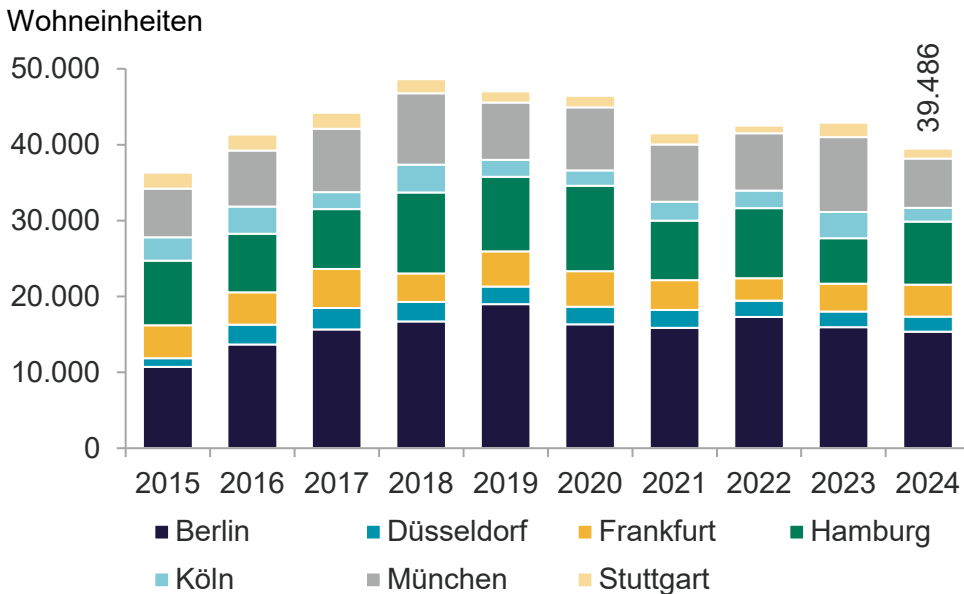
REALLOHNPLUS UND ZUWANDERUNG STÜTZEN NACHFRAGE

Mit 0,2 % Wachstum stagnierte das deutsche BIP 2025 nahezu, was jedoch den besten Wert seit 2022 darstellt. Dank einer expansiven Finanzpolitik hellen sich die Aussichten jedoch auf: Consensus Economics erwartet für 2026 (1,1 %) und 2027 (1,5 %) wieder ein deutliches Wachstum. Die wirtschaftliche Schwäche der Vorjahre wirkt sich weiterhin auf den Arbeitsmarkt aus. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,3 % Ende 2022 über 6,0 % Ende 2024 auf 6,2 % zum Jahresende 2025. Diese Abkühlung dämpft das Lohnwachstum leicht. Im vierten Quartal 2025 stiegen Nominal- und Reallöhne dennoch robust um 4,1 % bzw. 1,9 %, was die Nachfrage am Wohnungsmarkt weiterhin fundamental stützt. Ein weiterer Treiber bleibt das Top-7-Bevölkerungswachstum (+40.400 Personen, J/J im September 2025), das sich stark vom negativen Bundestrend (-58.000) abhebt. Innerhalb der Top-7 wuchsen Berlin, Hamburg, München und Frankfurt deutlich, während Düsseldorf und Köln stagnierten und Stuttgart spürbare Bevölkerungsverluste verzeichnete.

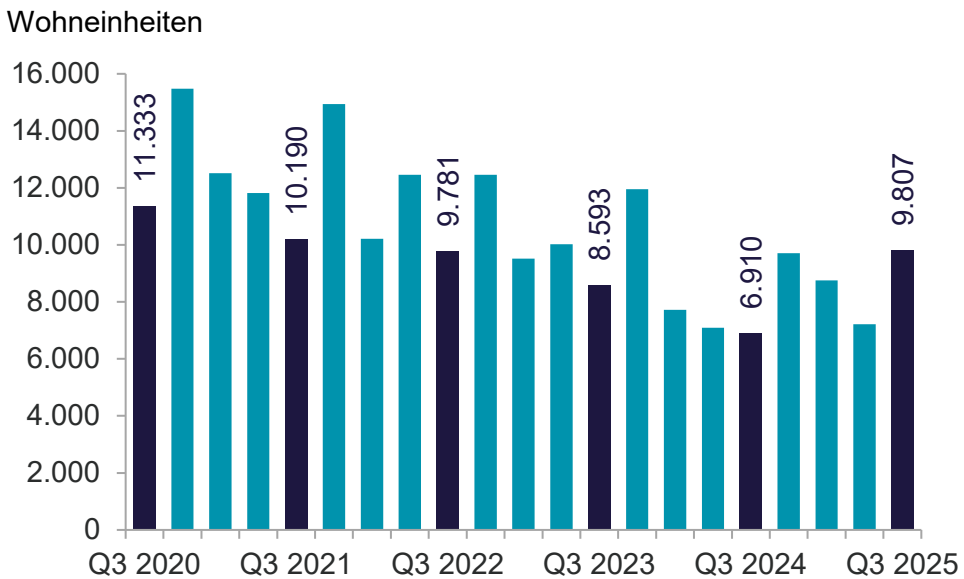
GENEHMIGUNGEN ZIEHEN AN, FERTIGSTELLUNGEN SINKEN

Auf der Angebotsseite zeigt sich ein gemischtes Bild. Bei den Fertigstellungen (2024: ca. 39.500 Einheiten, -8 % J/J) zeichnet sich für 2025 ein weiterer Rückgang von ca. 10 % ab. Wegen des massiven Einbruchs der Baugenehmigungen im Vorjahr (-22 %) dürfte sich dieser negative Trend 2026 nochmals beschleunigen. Ein Lichtblick für die Jahre ab 2027 sind die mittlerweile wieder anziehenden Baugenehmigungen: In den ersten drei Quartalen 2025 wurden in den Top-7-Städten 25.770 Einheiten genehmigt (+19 % J/J). Das dritte Quartal war mit knapp 9.800 Einheiten sogar das stärkste drittel Quartal seit 2021. Bauen verteuert sich jedoch weiterhin: Die Neubau-Baukosten stiegen in Q4 2025 mit 3,2 % (J/J) weiterhin stärker als die Inflation. Strukturell hohe Materialkosten, strenge Bauauflagen und deutliche Lohnsteigerungen infolge des Fachkräftemangels bilden eine Preisuntergrenze, die spürbare Korrekturen bei den Baukosten verhindert.

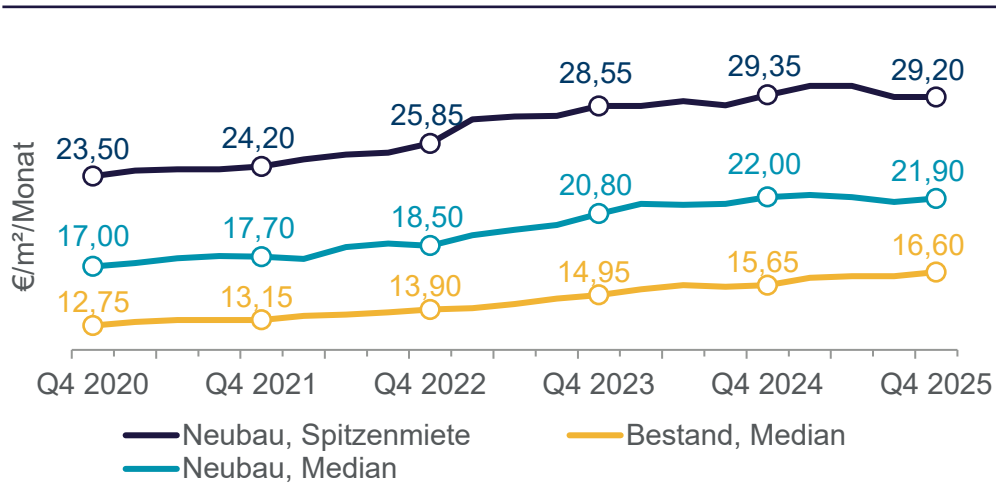
BAUFERTIGSTELLUNGEN, TOP-7



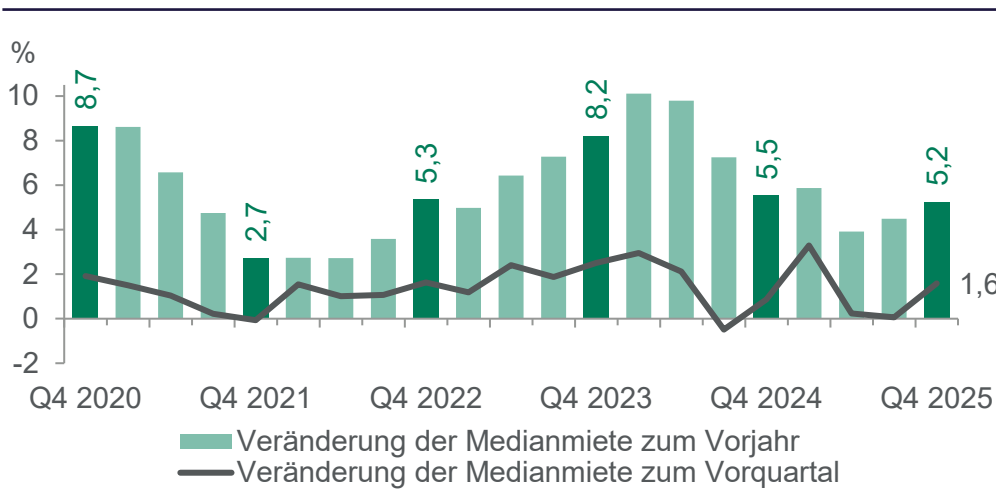
BAUGENEHMIGUNGEN, TOP-7



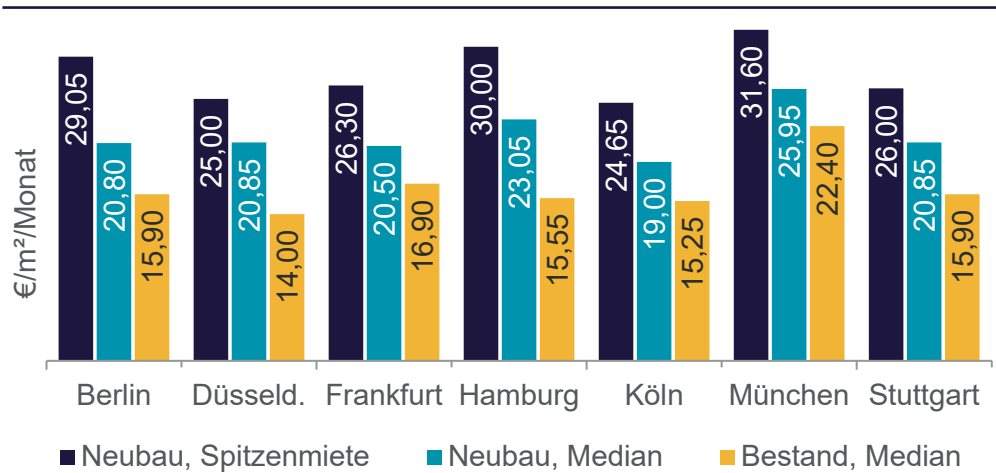
ANGEBOTSMIETEN* NACH SEGMENT, TOP-7



VERÄNDERUNG ANGEBOTSMIETEN* INSGES., TOP-7



ANGEBOTSMIETEN* Q4 2025, TOP-7



* ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

BESTANDSMIETEN STEIGEN DEUTLICH - NEUBAUMIETEN STAGNIEREN

Nach Wachstumsraten von bis zu 10 % im Jahr 2024 hatte sich der Mietpreisanstieg zunächst bis Mitte 2025 auf 3,9 % (J/J) abgeschwächt. Im vierten Quartal 2025 zog die Dynamik jedoch wieder an, sodass die Angebotsmieten im Vorjahresvergleich um 5,2 % stiegen. Bemerkenswert ist die gegensätzliche Entwicklung der Segmente: Während die Mieten im Bestand deutlich stiegen (+6,1 % J/J), gaben sie im teuren Neubau leicht nach (-0,5 % bei Median- und Spitzenmiete). Ursächlich hierfür ist die anhaltende Konjunkturschwäche: Es werden aktuell weniger hoch vergütete Arbeitsplätze geschaffen, wodurch genau jene kaufkräftige Zielgruppe reduziert wird, die üblicherweise die Nachfrage im teuren Neubausegment treibt.

HAMBURG MIT STÄRKSTEM MIETPREISWACHSTUM

Die Entwicklung innerhalb der Top-7-Märkte verlief unterschiedlich. Hamburg verzeichnete mit einem Anstieg von 8,8 % das stärkste Mietpreiswachstum. Berlin entwickelte sich hingegen mit einem Plus der Median-Miete von lediglich 0,7 % am schwächsten. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund der extremen Preissprünge von 15 bis über 20 % zwischen Ende 2022 und Mitte 2024 zu relativieren. Das absolute Preisniveau wird weiterhin von München dominiert, das über alle Segmente hinweg der teuerste Markt bleibt (Bestand: 22,40 €/m²; Neubauspitzenmiete: 31,60 €/m²). Auf dem zweiten Rang folgt Hamburg im Neubaubereich, während Frankfurt bei den Bestandsmieten den zweiten Platz belegt.

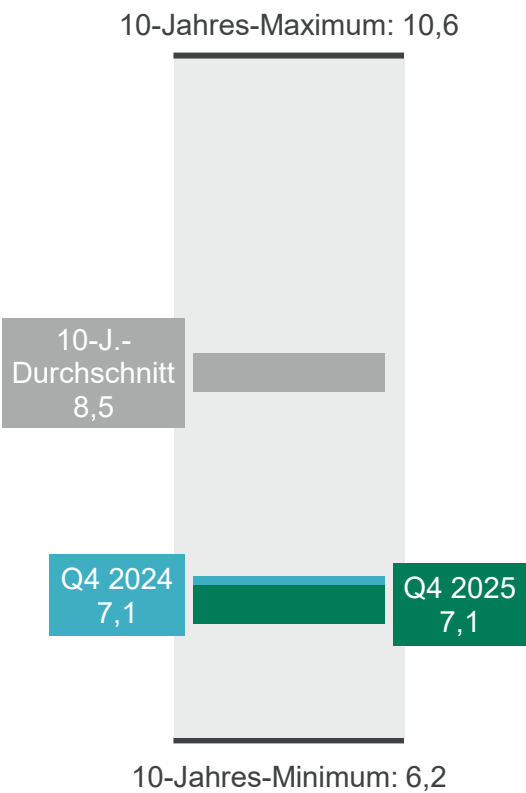
UNVERÄNDERTER ANGEBOTSENGPASS

Das Angebot an verfügbaren Mietwohnungen bleibt extrem angespannt. In den Top-7-Städten verharrte das Volumen der Wohnungsinserate in Q4 2025 nahezu unverändert zum Vorjahr bei 7,1 Inseraten pro 1.000 Bestandswohnungen und liegt damit weiterhin deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt von 8,5. Besonders drastisch hat sich das Angebot in Hamburg verknappt: Der Wert fiel von 7,3 Inseraten (Q4 2024) auf nunmehr 5,1 pro 1.000 Bestandswohnungen. Damit hat Hamburg den langjährig knappsten Markt Berlin (6,6) unterboten.

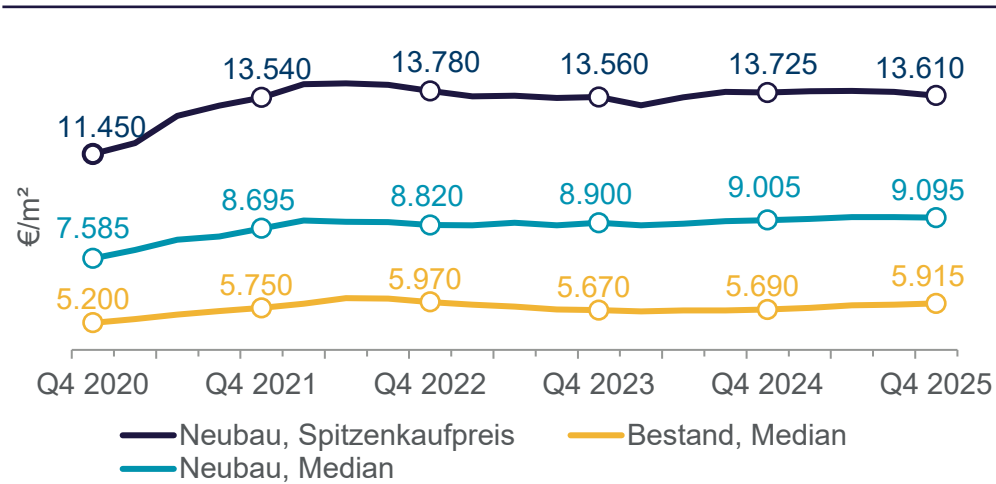
AUSBLICK

- Der schwächere Arbeitsmarkt und die abnehmende Zuwanderung dürften die Mietpreisdynamik 2026 etwas dämpfen
- Aufgrund des bis mindestens Ende 2026 schrumpfenden Neubauangebots ist jedoch keine echte Entspannung in Sicht; Mieten werden voraussichtlich weiter über der Inflationsrate steigen.

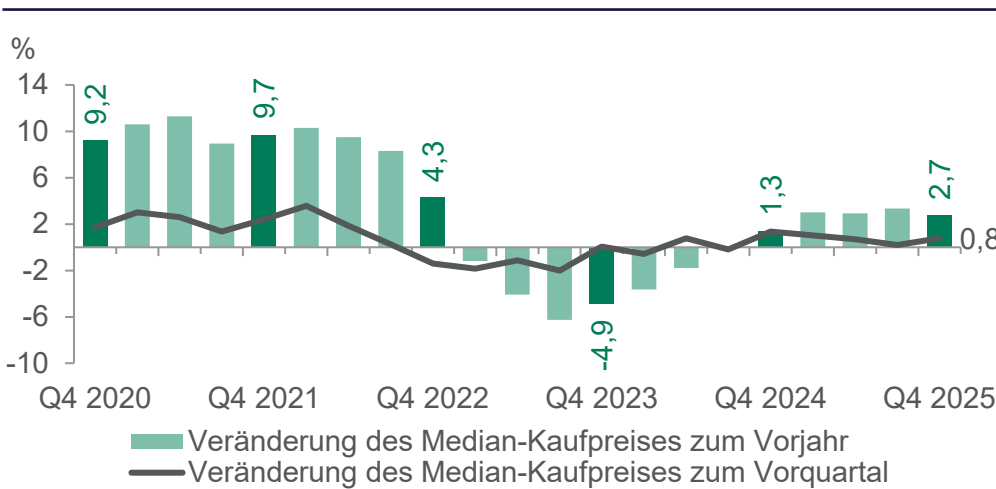
INSERATE MIETWOHNUNGEN* PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN, TOP-7



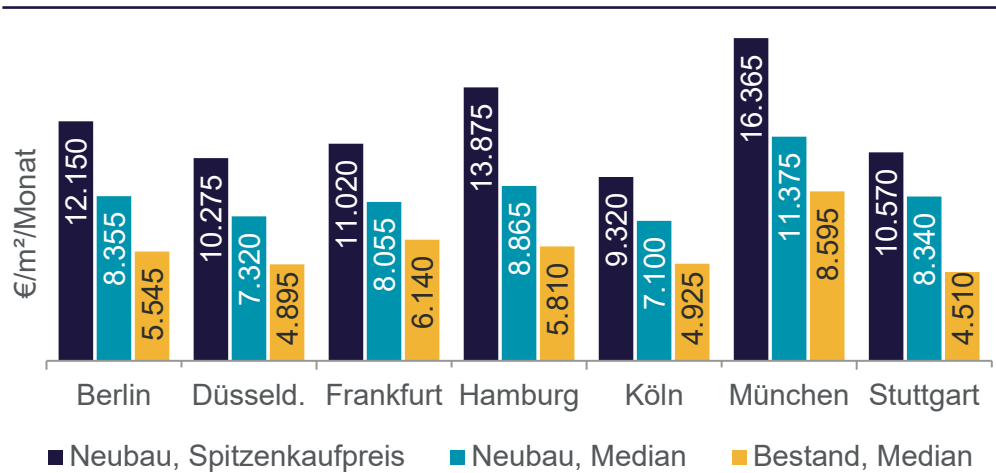
ANGEBOTSKAUFPREISE ETW NACH SEGMENT, TOP-7



VERÄND. ANGEBOTSKAUFPREISE ETW INSGES., TOP-7



ANGEBOTSKAUFPREISE ETW Q4 2025, TOP-7



KAUFPREISE FÜR BESTAND STEIGEN STÄRKER ALS FÜR NEUBAU

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen setzten ihre seit Mitte 2024 laufende, moderate Erholung im Jahresverlauf 2025 fort. Im vierten Quartal lag der Median-Kaufpreis 2,7 % über dem Vorjahreswert. Getragen wird dieses Wachstum vor allem von Bestandswohnungen (+4,0 % J/J). Dennoch liegt der Medianpreis im Bestand mit 5.915 €/m² nominal weiterhin 3,3 % unter seinem Höchstwert aus dem zweiten Quartal 2022. Berücksichtigt man die ausgeprägte Inflation in diesem Zeitraum, stellt dies sogar einen realen Kaufpreiserückgang von 13,8 % dar. Im Neubau herrschte in Q4 weitgehende Stagnation (Median: +1,0 % J/J; Spitzenkaufpreis: -0,8 %). Im Median wird für 9.095 €/m² angeboten, der Spitzenkaufpreis beträgt 13.610 €/m².

PREISE IN STUTTGART ERHOLEN SICH KAUM

Im Standortvergleich präsentieren sich Düsseldorf und Hamburg mit Anstiegen des Median-Kaufpreises von 8,5 % und 4,4 % (J/J) derzeit am wachstumsstärksten. Die schwächsten Märkte sind Frankfurt und Stuttgart mit jeweils +0,7 %. Die Entwicklung in Stuttgart ist besonders auffällig: Der Preiserückgang fiel ab 2022 besonders drastisch aus, und erst Mitte 2025 drehte der Trend wieder minimal ins Plus. Der Medianpreis im Stuttgarter Bestand liegt noch immer nominal 18,0 % (real 26,9 %) unter dem Hoch von Q2 2022 – eine Folge spezifischer struktureller Herausforderungen der lokalen automobil- und exportgeprägten Wirtschaft. Die Spanne für den Median-Kaufpreis reicht im Bestand von 4.510 €/m² (Stuttgart) bis 8.595 €/m² (München) und im Neubau von 7.100 €/m² (Köln) bis 11.375 €/m² (München). Im Spitzenkaufpreis-Segment sind es 9.320 €/m² (Köln) bis 16.365 €/m² (München).

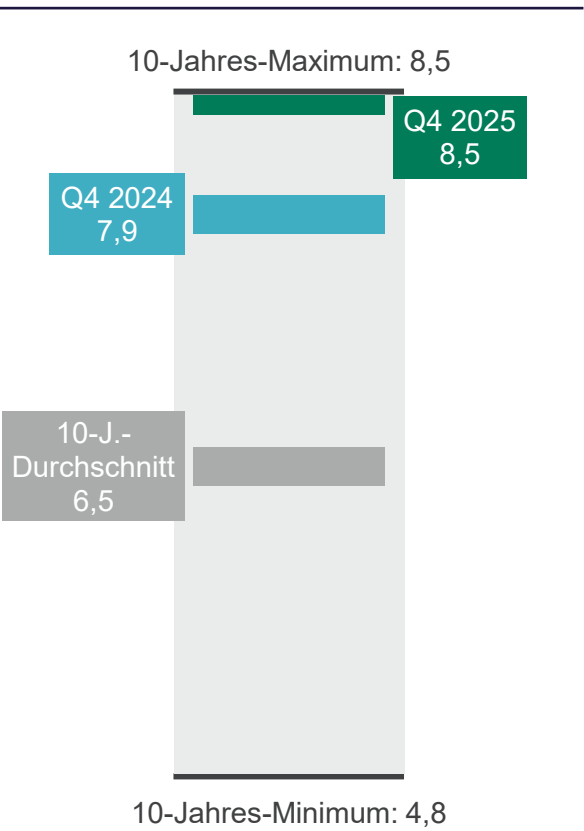
ANGEBOT AN EIGENTUMSWOHNUNGEN WEITER GESTIEGEN

Das Angebot an Online-Inseraten zum Kauf von Eigentumswohnungen stieg 2025 erneut an und markierte mit 8,5 Inseraten pro 1.000 Bestandswohnungen ein neues 10-Jahres-Maximum (Q4 2024: 7,9). Bemerkenswert ist, dass das Verkaufsangebot im Top-7-Aggregat inzwischen knapp 20 % höher ist als das Mietangebot. Besonders stark ist diese Diskrepanz in München (62 %) und Berlin (39 %), die gleichzeitig das umfangreichste Angebot an Inseraten zum Kauf aufweisen (München: 11,1; Berlin: 9,2 Inserate pro 1.000 Bestandswohnungen). In diesen Metropolen ist die Lücke zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten am größten. Die strenge Mietregulierung beeinträchtigt die Renditen aus Eigentümersicht hier besonders stark, was offensichtlich vermehrt Verkaufsentscheidungen forciert. Die knappsten Kaufmärkte sind hingegen Hamburg (5,9) und Köln (6,9).

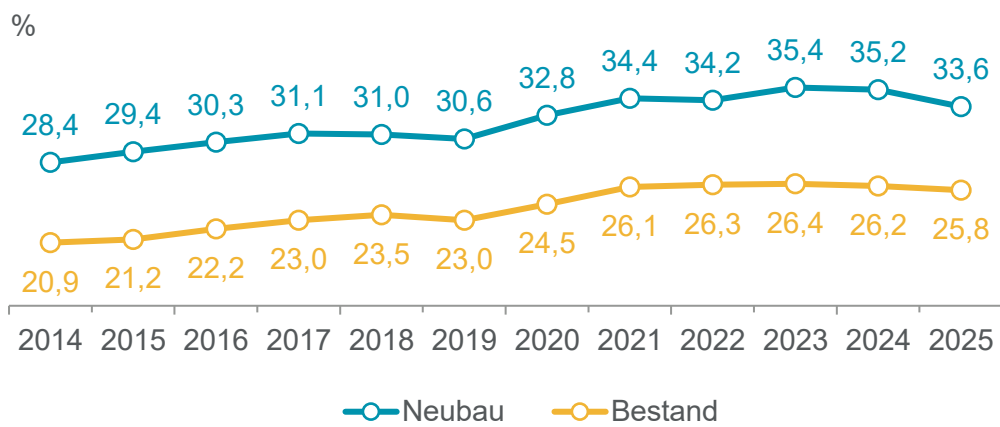
AUSBLICK

- Da die Finanzierungszinsen stabil bis leicht steigend tendieren, gehen von dieser Seite keine zusätzlichen Wachstumsimpulse aus. Der extrem knappe Mietmarkt zwingt jedoch Teile der Nachfrager in den Kaufmarkt, die zudem mit steigenden Löhnen rechnen können, sodass sich die moderate Preiserholung 2026 fortsetzen dürfte.

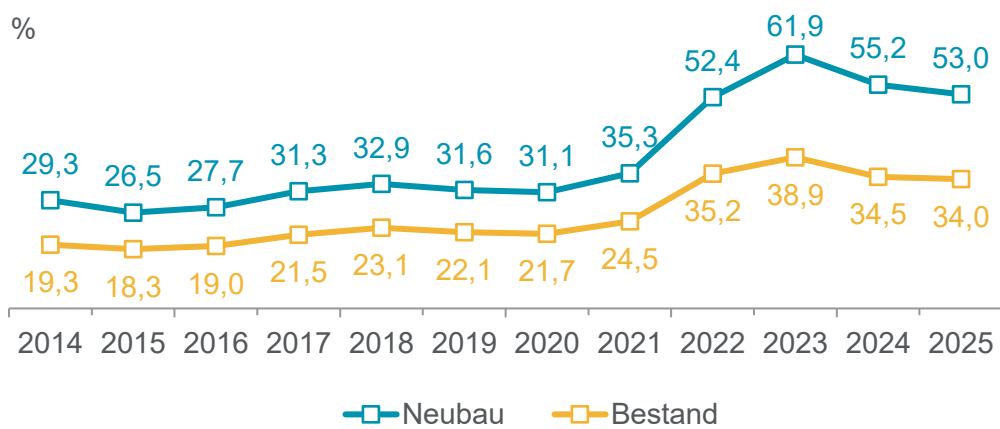
INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN, TOP-7



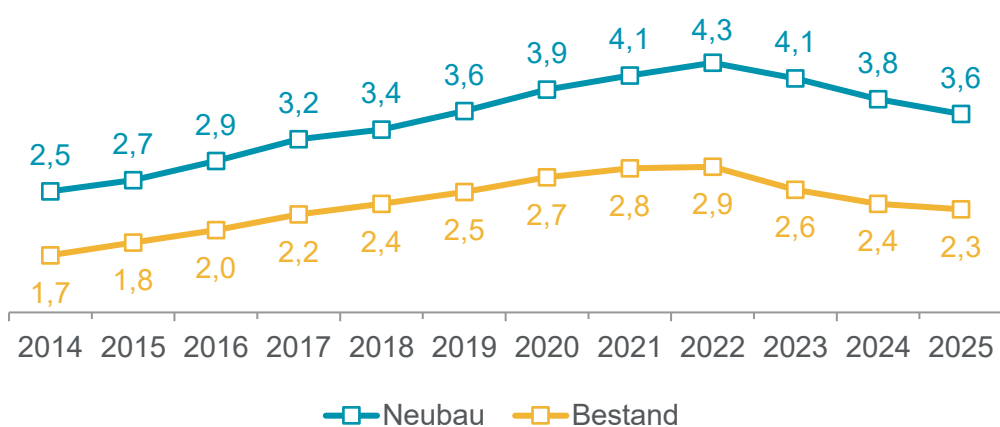
KALTMIETE ALS ANTEIL AM HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN, 80 m² WOHNUNG*



ZINS & TILGUNG ALS ANTEIL AM HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN, 80 m² EIGENTUMSWOHNUNG*



EIGENKAPITAL & KAUFNEBENK. ALS VIELFACHES DES JÄHRLICHEN HAUSHALTSNETTOEINKOMMENS*



ERSCHWINGLICHKEIT MIETEN: REALLOHNPLUS SCHAFFT ENTLASTUNG

Trotz der weiterhin dynamisch steigenden Angebotsmieten hat sich die Erschwinglichkeit des Wohnens zur Miete im Jahr 2025 leicht verbessert. Der entscheidende Faktor hierfür ist die Kaufkraftentwicklung: Die Nettohaushaltseinkommen stiegen insgesamt etwas stärker als die inserierten Mieten. Diese Entlastung ist besonders im Neubausegment spürbar, da hier die Angebotsmieten zuletzt stagnierten oder sogar leicht fielen, während sie im Bestand deutlich anzogen. Konkret sank die rechnerische Belastung eines durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommens für eine 80 m² große Neubauwohnung von 35,2 % im Vorjahr auf nun 33,6 %. Im Bestand fiel der Rückgang mit einer minimalen Verbesserung von 26,2 % auf 25,8 % geringer aus.

ERSCHWINGLICHKEIT KAUFEN: EIGENKAPITAL BESSER LEISTBAR

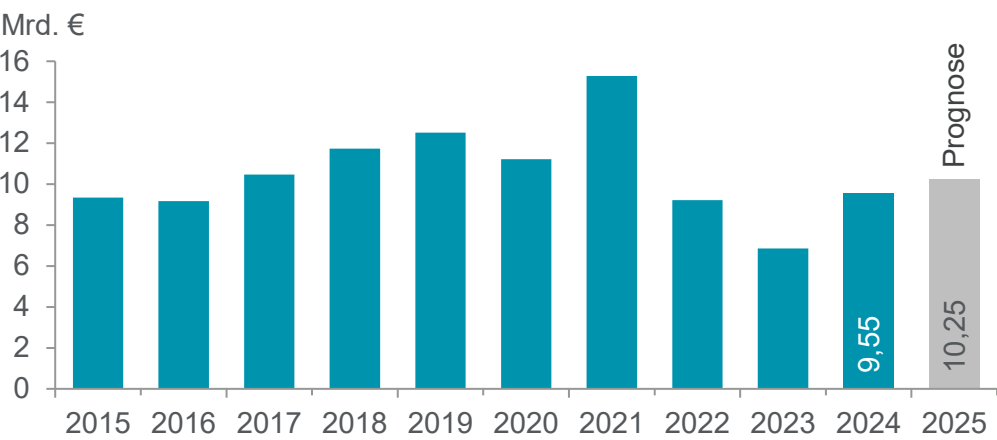
Auch die modellhafte Erschwinglichkeit von Wohneigentum verzeichnete 2025 eine leichte Verbesserung. Analog zum Mietmarkt fiel diese im Neubausegment stärker aus, da die Mediankaufpreise hier deutlich schwächer stiegen als im Bestand. Die Belastung des Haushaltsnettoeinkommens durch Zins und Tilgung für eine 80-m²-Neubauwohnung sank im Vorjahresvergleich um 2,2 Prozentpunkte auf 53,0 %. Im Bestand war der Rückgang mit 0,5 Prozentpunkten auf 34,0 % deutlich moderater. Trotz dieser Entspannung bleibt die laufende Belastung im Vergleich zur jüngeren Historie sehr hoch. Im Jahr 2020 war Neubau deutlich erschwinglicher als eine Bestandsimmobilie heute. Besser sieht die Situation dagegen bei der relativen Leistbarkeit des benötigten Startkapitals aus (Annahme: 20 % Eigenkapital plus Kaufnebenkosten). Für den Kauf einer Bestandswohnung (134.200 € Kapitalbedarf) werden aktuell 2,3 Jahreshaushaltsnettoeinkommen benötigt – der niedrigste Wert seit 2017. Im Neubau (208.800 €) liegt der Wert mit 3,6 Jahreseinkommen immerhin wieder auf dem Niveau von 2019.

AUSBLICK

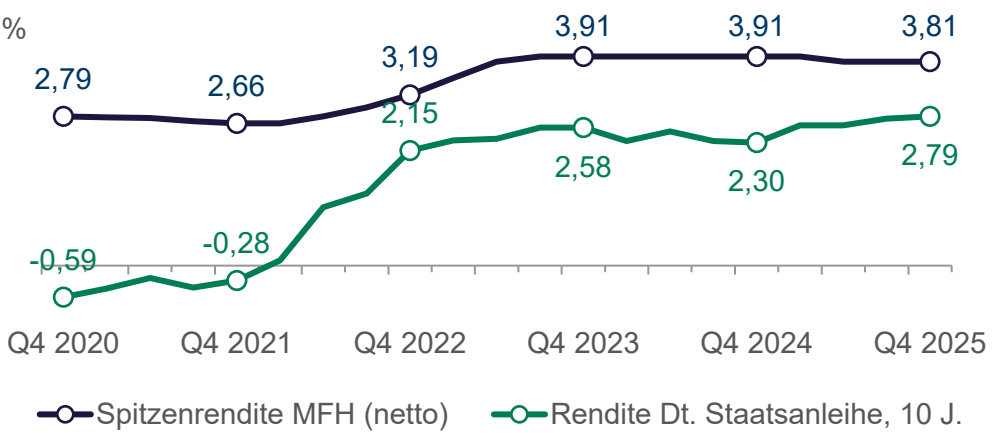
- Für 2026 ist davon auszugehen, dass sich sowohl das Mietpreiswachstum als auch der Lohnanstieg leicht verlangsamen werden. In der Summe dürfte dies zu einer nochmaligen, wenn auch nur minimalen, Verbesserung der Erschwinglichkeit für Neumieter führen.
- Die Finanzierungszinsen tendieren für 2026 voraussichtlich stabil bis leicht steigend. Trifft dies mit wieder etwas stärker anziehenden Kaufpreisen zusammen, ist bei der Erschwinglichkeit von Wohneigentum eher von einer Seitwärtsbewegung auszugehen. Dieses Segment birgt jedoch grundsätzlich ein höheres Volatilitätspotenzial: Stärkere, unerwartete Bewegungen bei den Finanzierungszinsen könnten die Erschwinglichkeit in beide Richtungen überraschend schnell verändern.

* Jeweils Medianpreis pro m² für 70 bis 90 m² in den Top-7; durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen; Finanzierung für Kauf: durchschnittlicher Zinssatz für Laufzeiten über 10 Jahre, 2 % Tilgung, 20 % Eigenkapital + Kaufnebenkosten (inkl. Maklerprovision)

TRANSAKTIONSVOLUMEN MFH, ASSET DEALS, TOP-7



SPITZENRENDITE MFH, TOP-7 & DT. STAATSANLEIHE



AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2025

Objekt / Adresse	Ort	Quartal	Nutzungsart	Verkäufer	Käufer	Preis (Mio. €)
Arielle Portfolio (ca. 8.000 Einheiten)	Berlin, Köln, etc.	Q1	MFH (Bestand) und Gewerbe	ZBI	I-Wohnen	~ 750
Cosmopolitan Portfolio (6.788 Einheiten)	Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Oberhausen, etc.	Q2	MFH (Bestand)	Adler Group	Orange Capital Partners und One Investment Management	~ 423
Marienhöfe	Berlin	Q4	MFH (Neubau), Forward	RS Immobilien	Hines	~ 400
Quantum Portfolio (ca. 750 Einheiten)	Hamburg, Hannover, Oldenburg, Köln	Q4	MFH (Bestand)	Quantum	Vonovia	~ 100

AUFWÄRTSTREND BEIM TRANSAKTIONSVOLUMEN INTAKT

Das Transaktionsvolumen für Mehrfamilienhäuser lag 2025 nach vorläufigen Informationen leicht über dem Niveau von 2024. Zwar stehen die finalen Jahresendwerte der Gutachterausschüsse in den Top-7-Städten noch aus, jedoch ergibt eine Hochrechnung unter Berücksichtigung der unterjährigen Trends und der üblichen Saisonalität ein Volumen von über 10,2 Mrd. €. Dies entspräche einem Zuwachs von 7 % gegenüber dem Vorjahr. Damit setzt sich der Aufwärtstrend gebremst fort und das Jahr 2025 dürfte sich bei einem finalen Abschluss knapp unter dem langjährigen 10-Jahresdurchschnitt einsortieren. Dieses gestiegene Volumen zeugt von der enormen Robustheit der Erholung an den Top-Wohninvestmentmärkten, insbesondere da leicht gestiegene Finanzierungszinsen und Benchmark-Renditen risikoloser Staatsanleihen für makroökonomischen Gegenwind sorgten. Eine auffällige strukturelle Entwicklung auf der Käuferseite ist die zunehmende Aktivität von Joint Ventures. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass viele Projektentwickler das für die gestiegenen Anforderungen benötigte Eigenkapital nicht mehr allein aufbringen können.

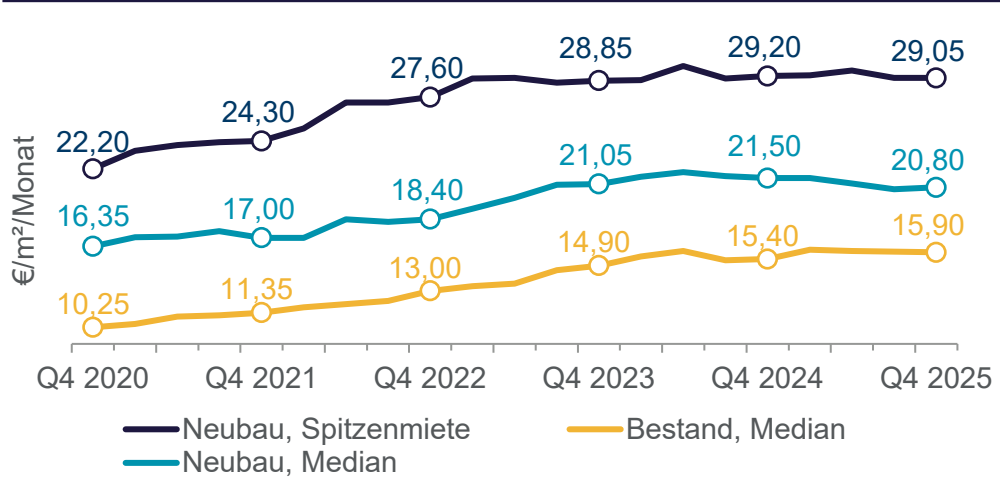
SPITZENRENDITEN STABIL BEI GESUNKENEM RISIKOPUFFER

Die gemittelte Top-7-Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser (institutionelles Produkt) liegt zum Jahresende zwar 10 Basispunkte niedriger als ein Jahr zuvor. Nach leichten Rückgängen zu Jahresbeginn blieb sie in der gesamten zweiten Jahreshälfte 2025 jedoch unverändert, womit die Phase der Renditekompression vorerst gestoppt ist. Dazu beigetragen hat der deutlich geringere Spread zwischen der Immobilien-Spitzenrendite und der Rendite der deutschen 10-jährigen Staatsanleihe. Da letztere im Jahresvergleich um 49 Basispunkte anstieg, verringerte sich die Differenz (der Risikoaufschlag) innerhalb eines Jahres von 161 auf nunmehr 102 Basispunkte.

AUSBLICK

- In geopolitisch und wirtschaftlich unsicheren Zeiten gewinnen Mehrfamilienhäuser als defensive Investmentoption weiter an Attraktivität. Der Aufwärtstrend beim Transaktionsvolumen aus den vergangenen Jahren dürfte sich dementsprechend auch 2026 fortsetzen, wenngleich kein Transaktionsboom in Sicht ist.
- Ein weiterer Rückgang der Spitzenrenditen wird 2026 durch den geringen Spread zu Staatsanleihen begrenzt, jedoch stützt die anhaltend starke Nachfrage das aktuelle Niveau ab. Unter der Annahme gleichbleibender Zinsen ist daher mit einer stabilen Entwicklung ohne weitere Renditekompression zu rechnen.

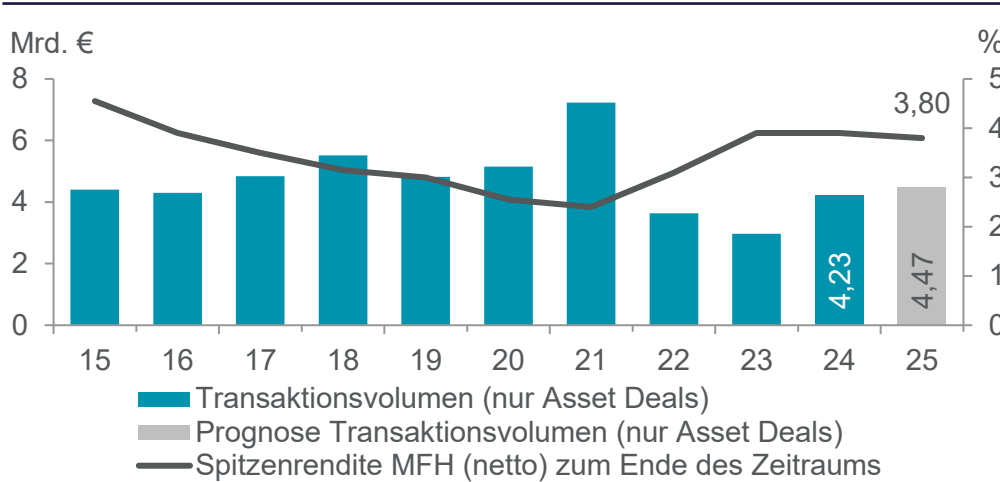
ANGEBOTSMIETEN* NACH SEGMENT



ANGEBOTSKAUFPREISE ETW NACH SEGMENT

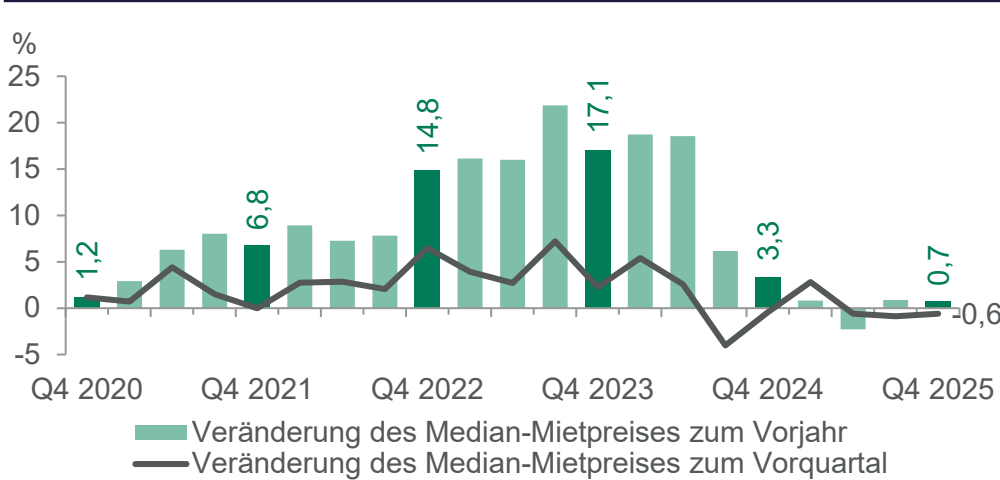


TRANSAKTIONSVOLUMEN MFH & SPITZENRENDITE

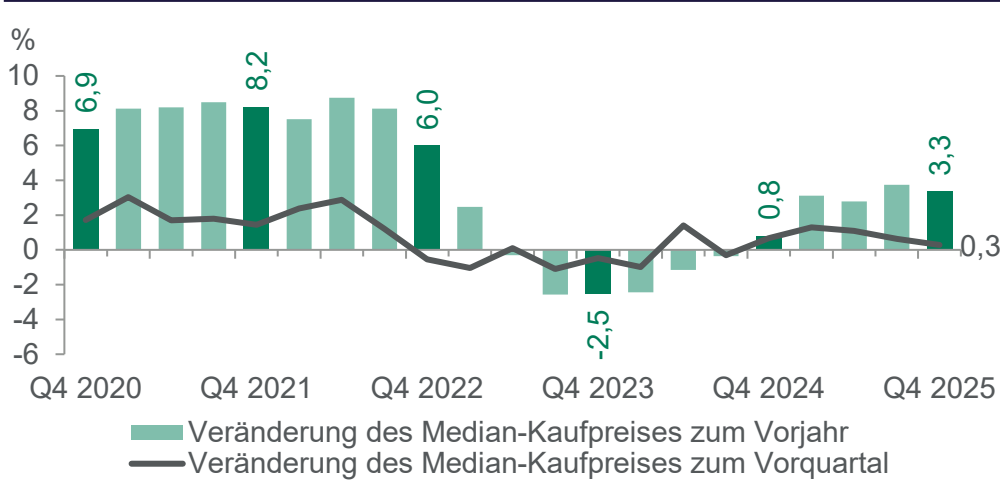


* ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

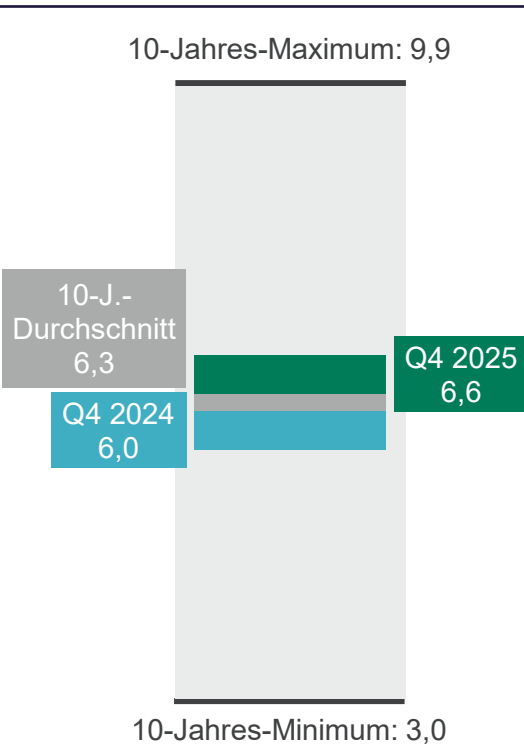
VERÄNDERUNG ANGEBOTSMIETEN* INSGESAMT



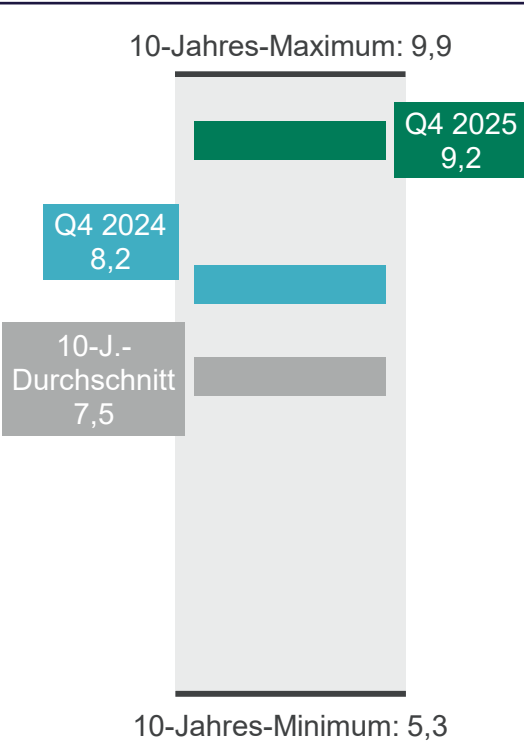
VERÄNDERUNG ANGEBOTSKAUFPREISE ETW INSGES.



INSERATE MIETWOHNUNGEN* PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



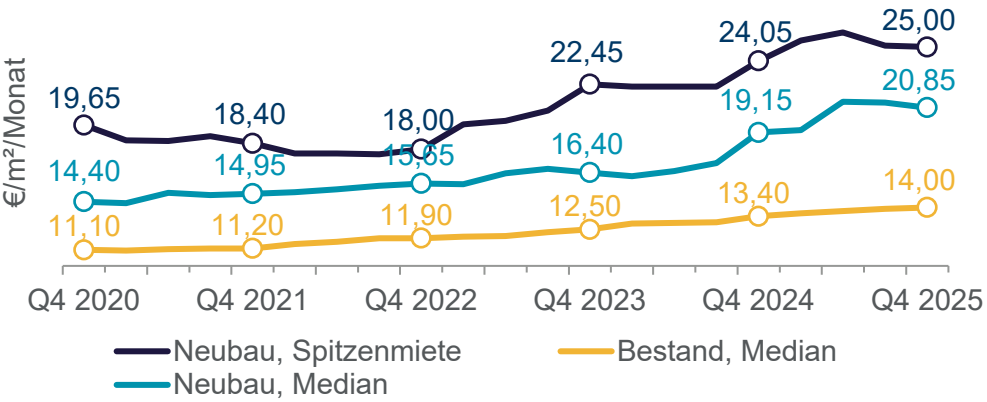
BEVÖLKERUNGSVERÄND. J/J Q3 2025

+19.276
Personen
Vorjahreszeitraum: +21.579

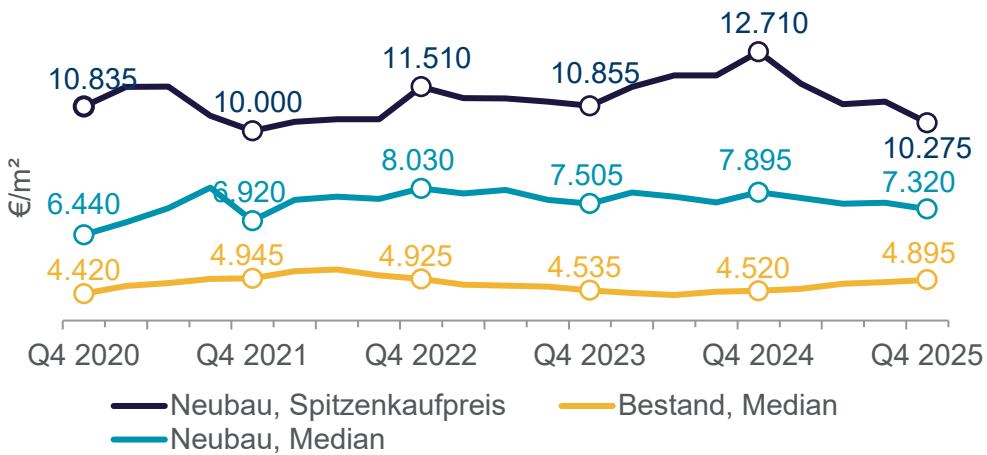
MITTLERE BAUKOSTEN 2025

3.141 €/m²
Wohnfläche
+7,9 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

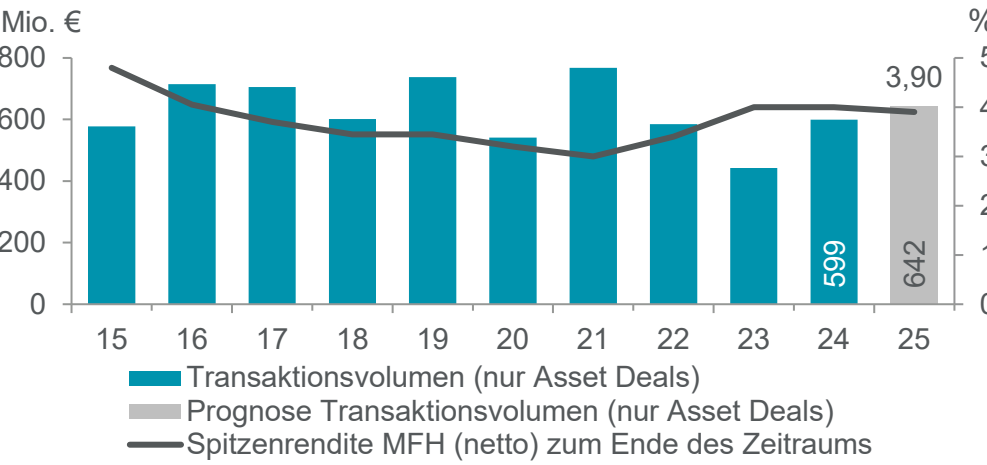
ANGEBOTSMIETEN* NACH SEGMENT



ANGEBOTSKAUFPREISE ETW NACH SEGMENT

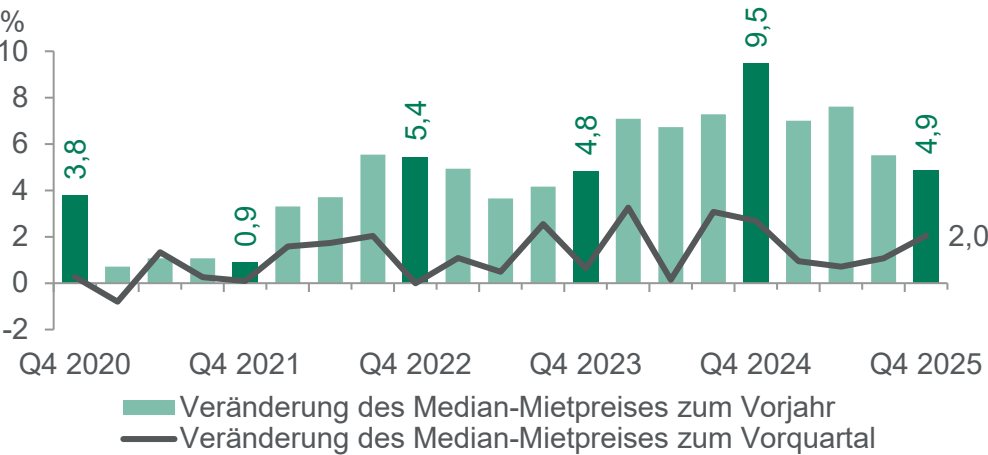


TRANSAKTIONSVOLUMEN MFH & SPITZENRENDITE

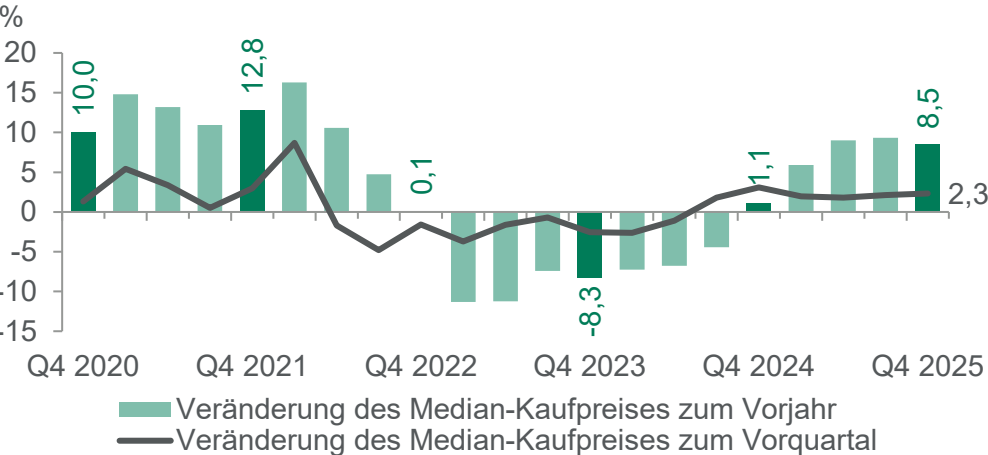


* ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

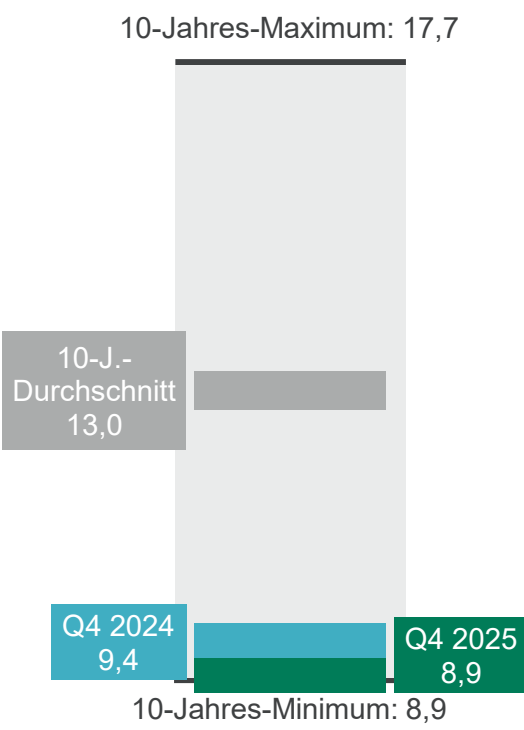
VERÄNDERUNG ANGEBOTSMIETEN* INSGESAMT



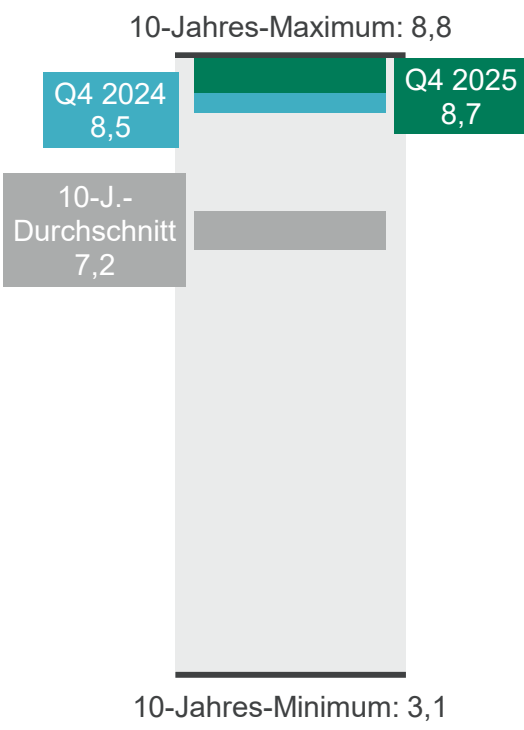
VERÄNDERUNG ANGEBOTSKAUFPREISE ETW INSGES.



INSERATE MIETWOHNUNGEN* PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



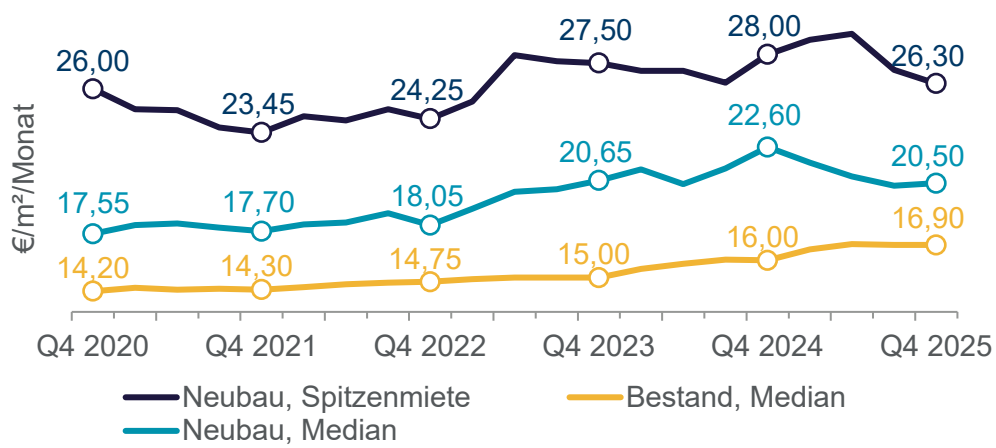
BEVÖLKERUNGSVERÄND. J/J Q3 2025

+699
Personen
Vorjahreszeitraum: +2.746

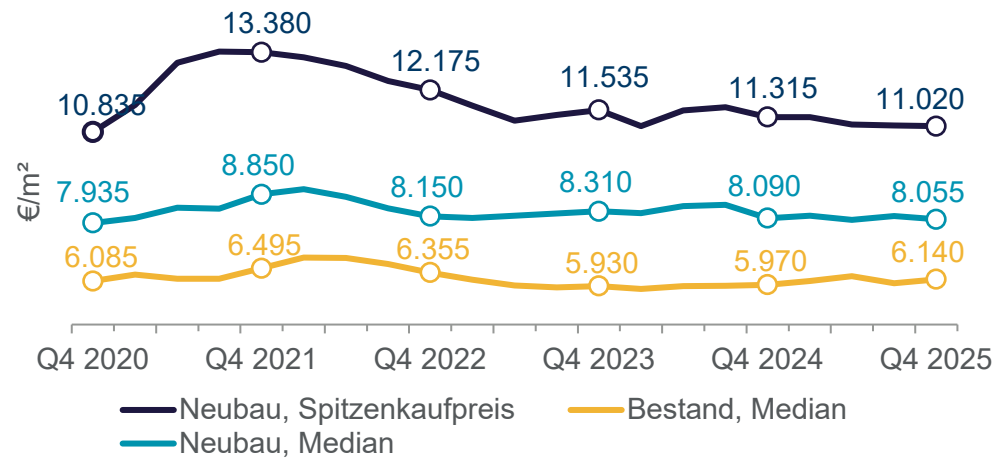
MITTLERE BAUKOSTEN 2025

2.618 €/m²
Wohnfläche
+1,7 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

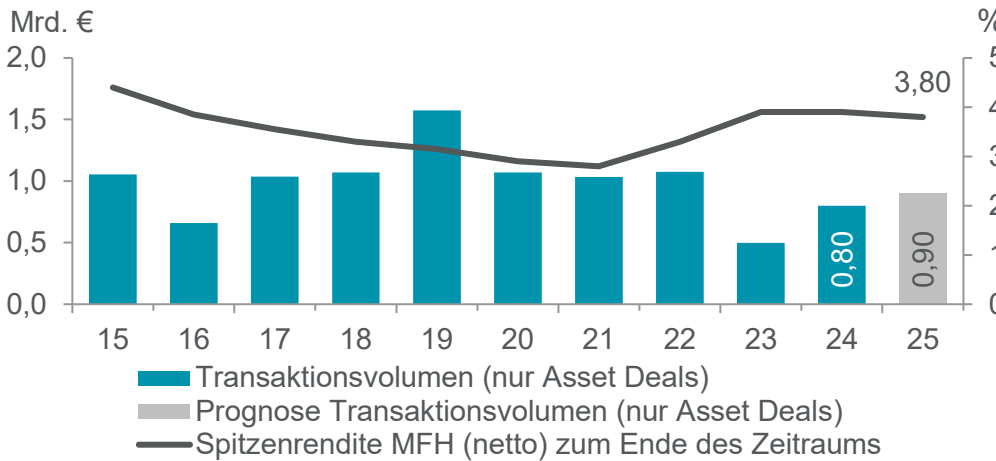
ANGEBOTSMIETEN* NACH SEGMENT



ANGEBOTSKAUFPREISE ETW NACH SEGMENT

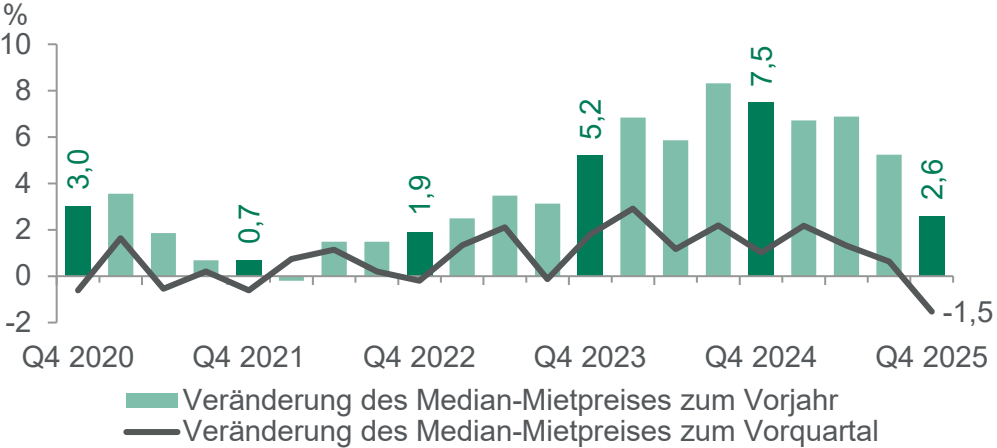


TRANSAKTIONSVOLUMEN MFH & SPITZENRENDITE

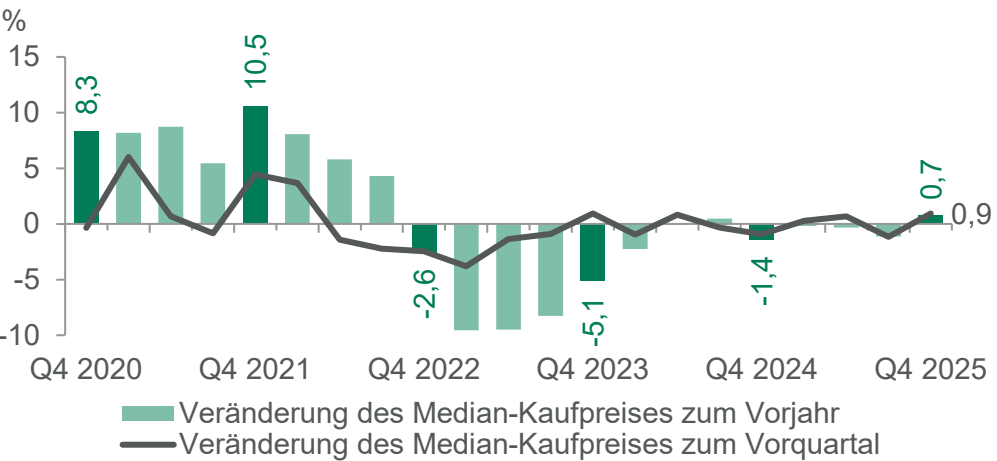


* ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen ** Sondereffekt durch Zensus 2022

VERÄNDERUNG ANGEBOTSMIETEN* INSGESAMT



VERÄNDERUNG ANGEBOTSKAUFPREISE ETW INSGES.



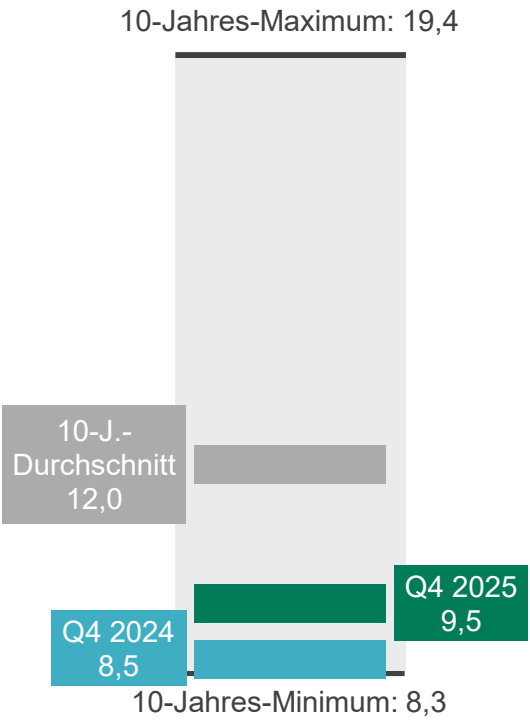
BEVÖLKERUNGSVERÄND. J/J Q3 2025

+4.440
Personen
Vorjahreszeitraum: -19.881**

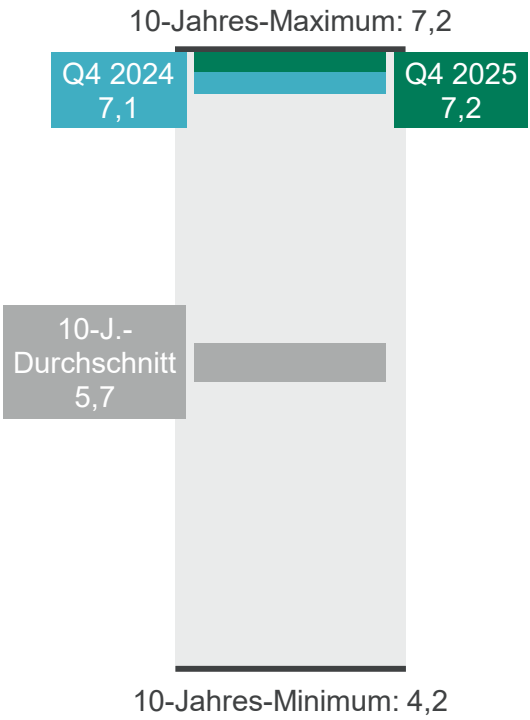
MITTLERE BAUKOSTEN 2025

2.732 €/m²
Wohnfläche
+2,2 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

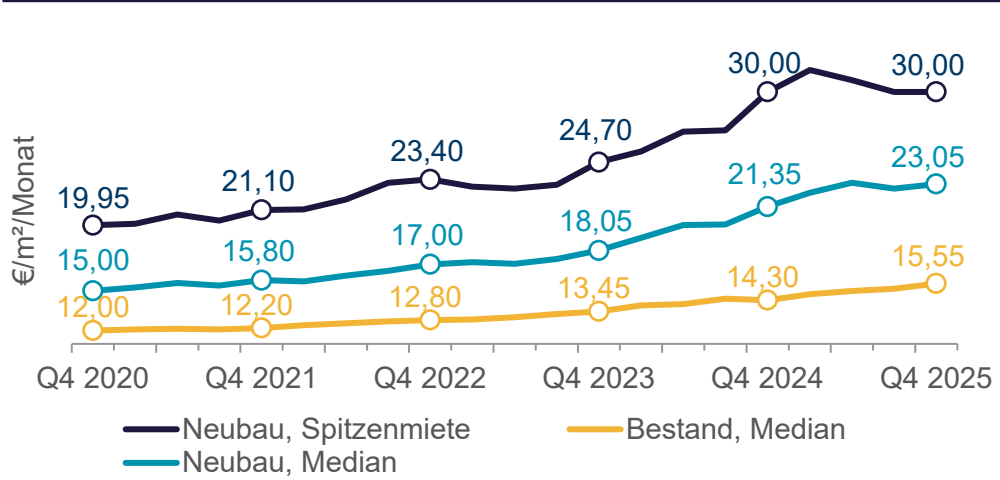
INSERATE MIETWOHNUNGEN* PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



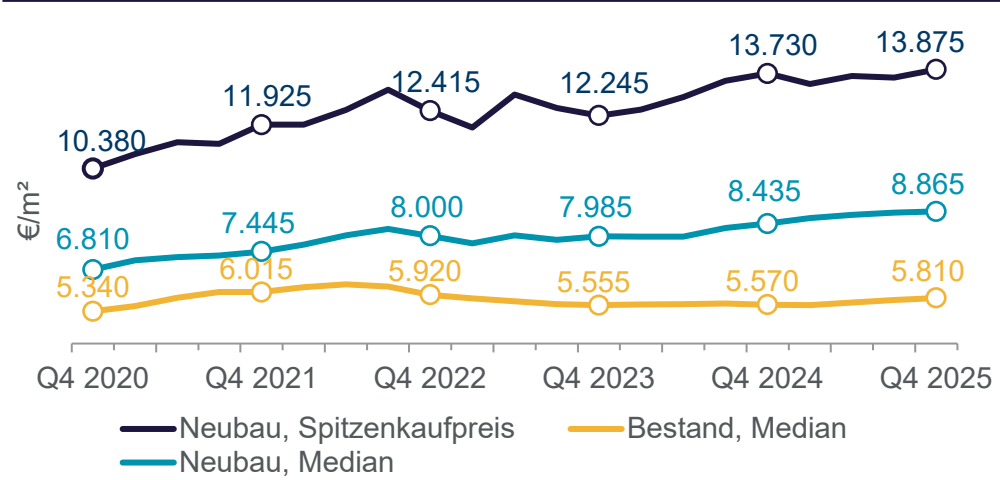
INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



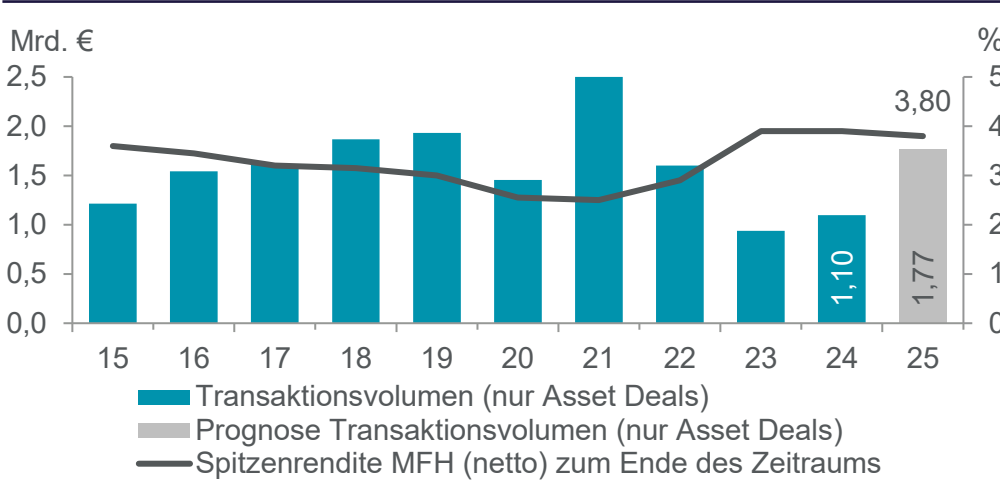
ANGEBOTSMIETEN* NACH SEGMENT



ANGEBOTSKAUFPREISE ETW NACH SEGMENT

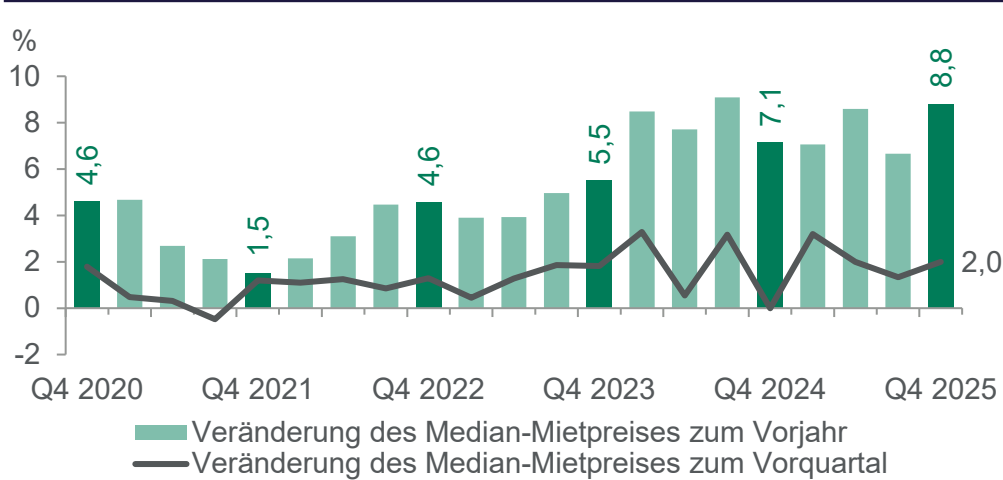


TRANSAKTIONSVOLUMEN MFH & SPITZENRENDITE

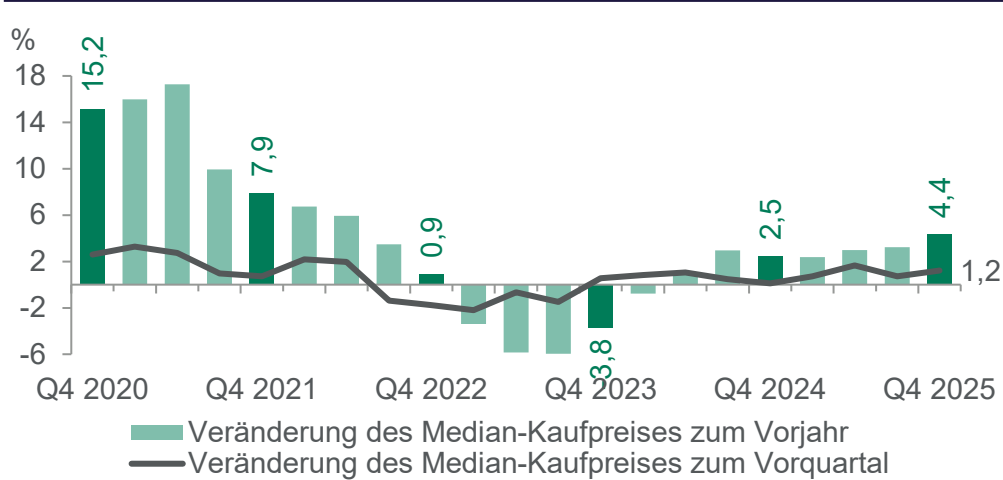


* ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

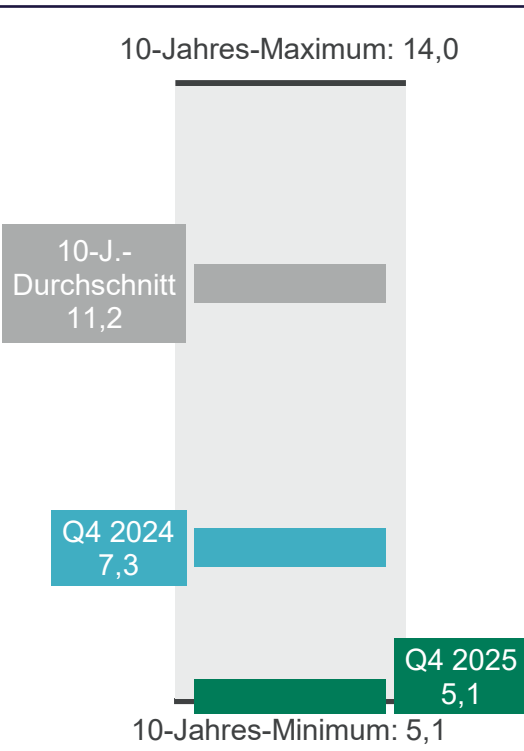
VERÄNDERUNG ANGEBOTSMIETEN* INSGESAMT



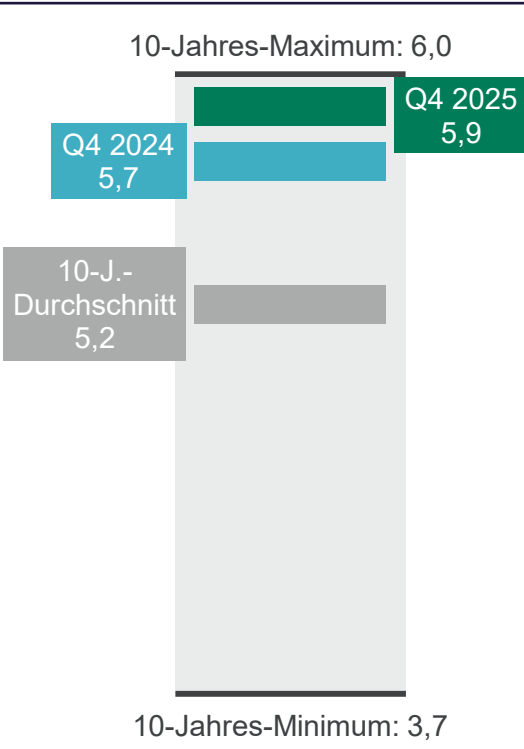
VERÄNDERUNG ANGEBOTSKAUFPREISE ETW INSGES.



INSERATE MIETWOHNUNGEN* PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



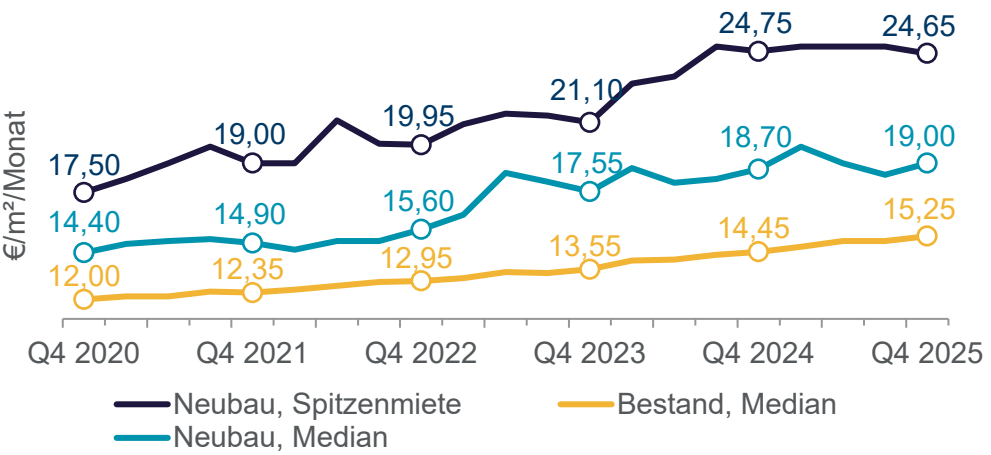
BEVÖLKERUNGSVERÄND. J/J Q3 2025

+8.839
Personen
Vorjahreszeitraum: +12.226

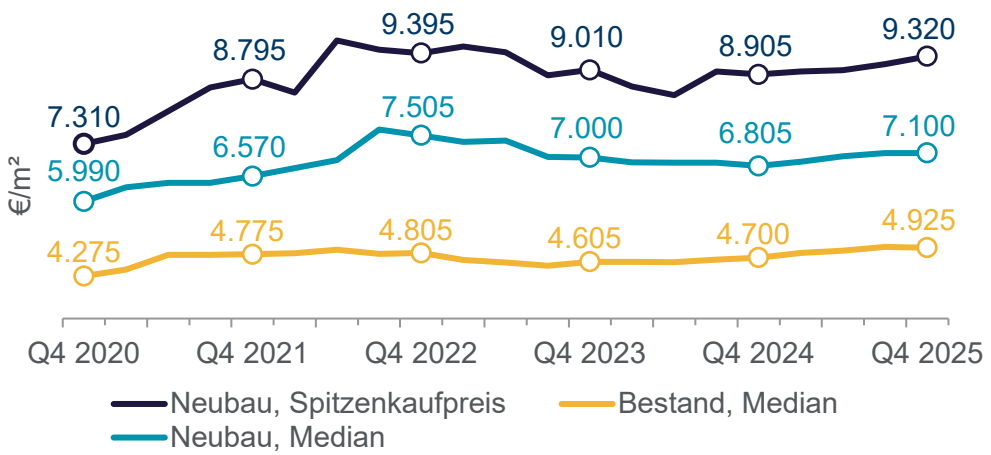
MITTLERE BAUKOSTEN 2025

3.097 €/m²
Wohnfläche
+3,3 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

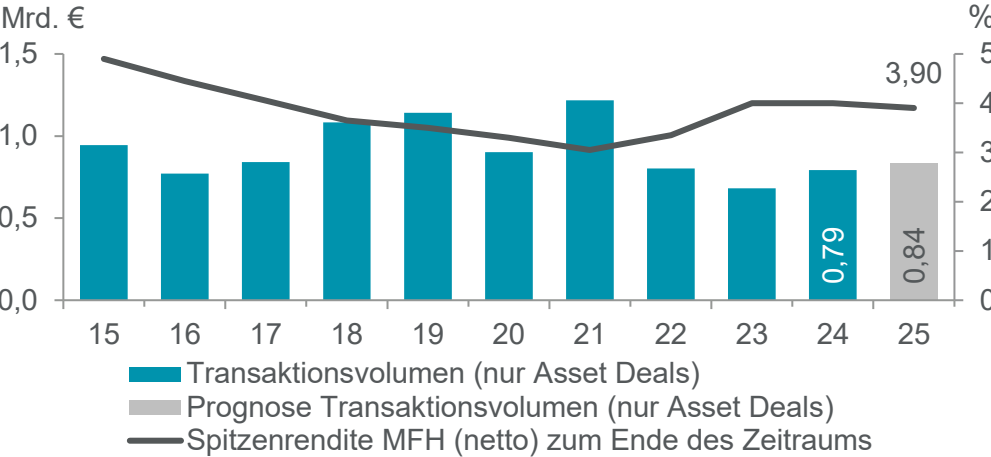
ANGEBOTSMIETEN* NACH SEGMENT



ANGEBOTSKAUFPREISE ETW NACH SEGMENT

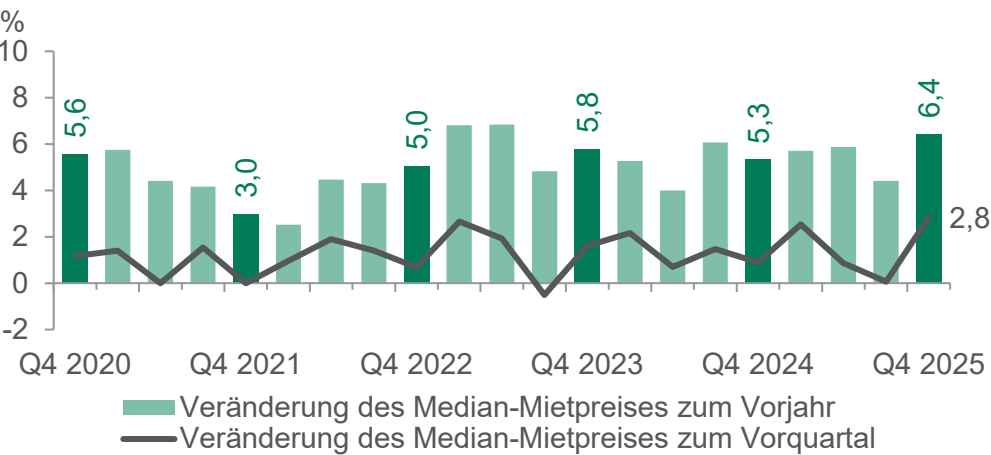


TRANSAKTIONSVOLUMEN MFH & SPITZENRENDITE

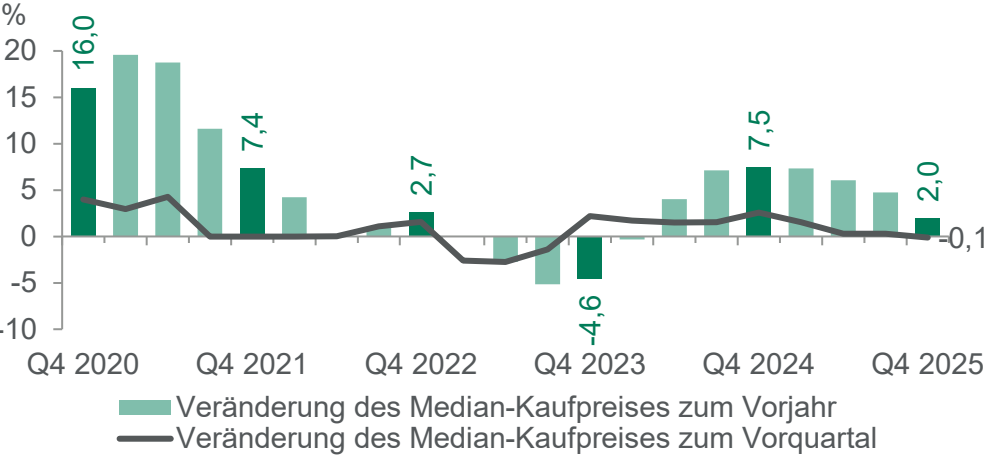


* ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

VERÄNDERUNG ANGEBOTSMIETEN* INSGESAMT



VERÄNDERUNG ANGEBOTSKAUFPREISE ETW INSGES.



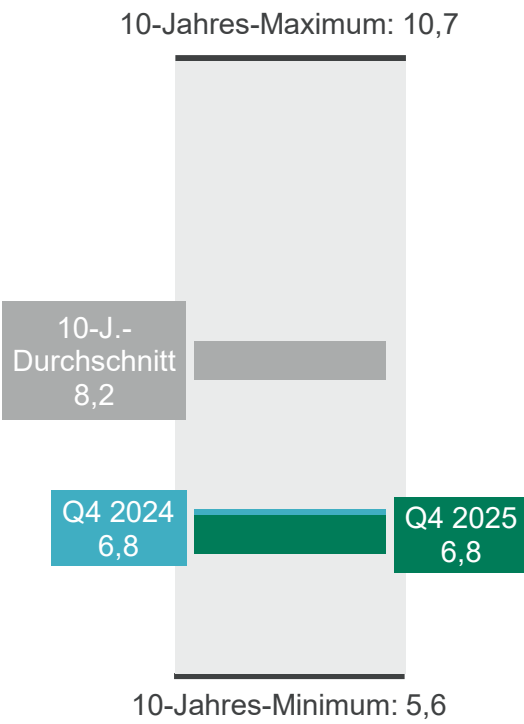
BEVÖLKERUNGSVERÄND. J/J Q3 2025

-9
Personen
Vorjahreszeitraum: +2.288

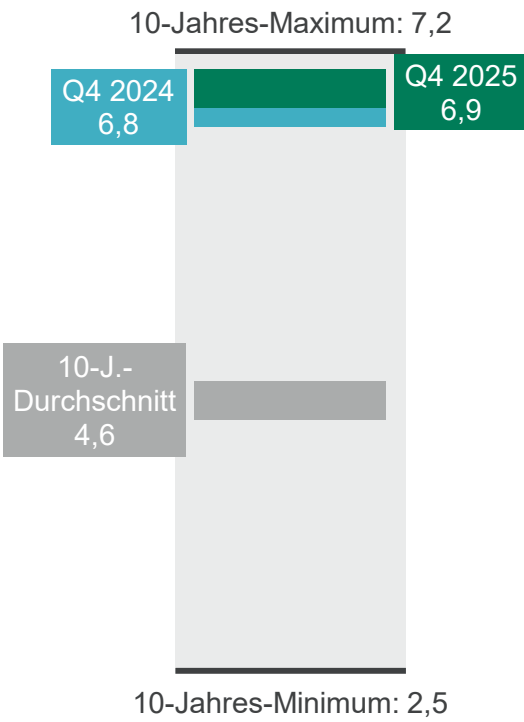
MITTLERE BAUKOSTEN 2025

2.554 €/m²
Wohnfläche
+2,1 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

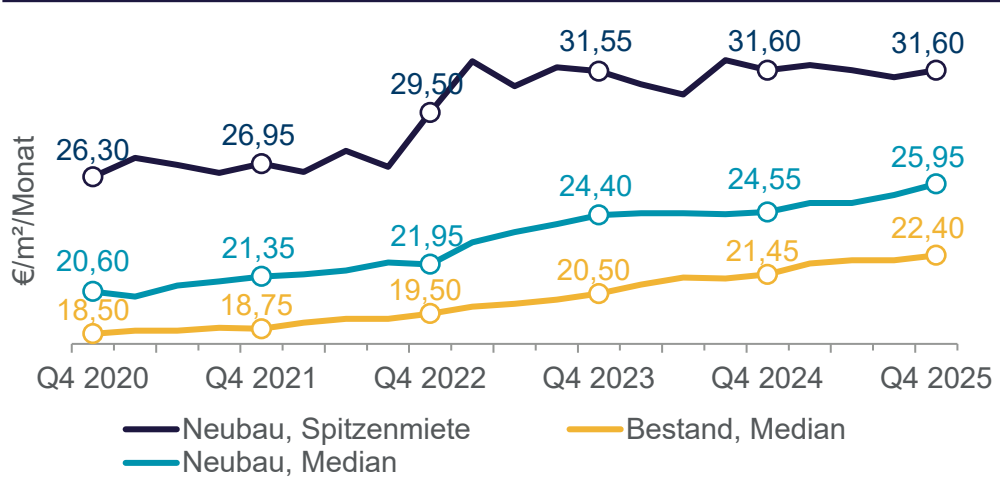
INSERATE MIETWOHNUNGEN* PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



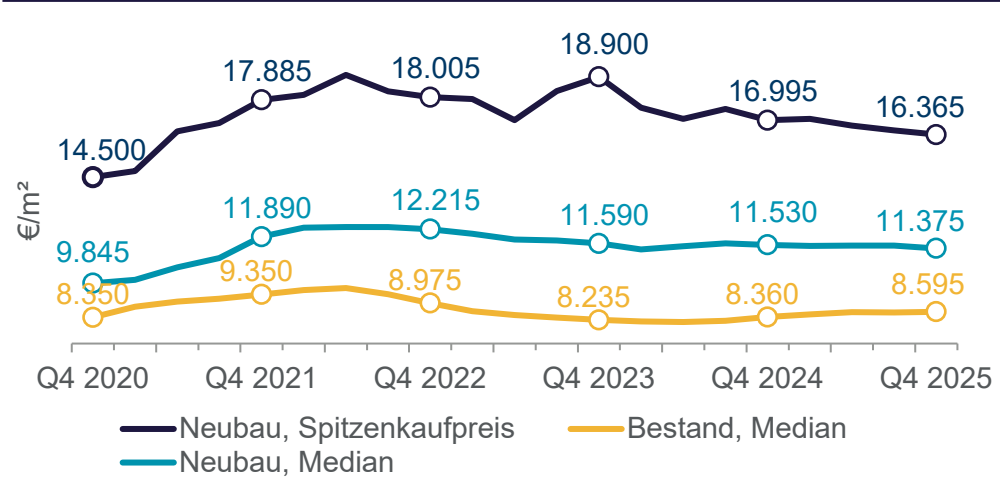
INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



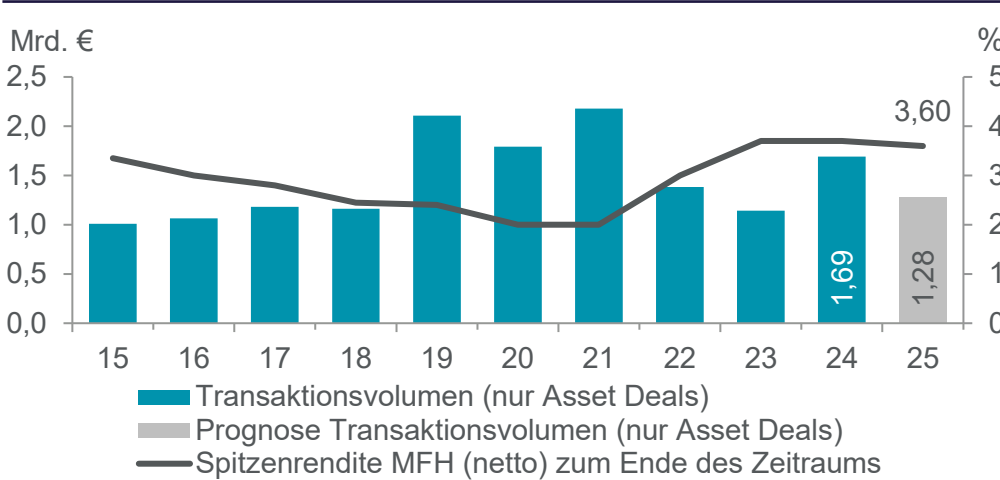
ANGEBOTSMIETEN* NACH SEGMENT



ANGEBOTSKAUFPREISE ETW NACH SEGMENT

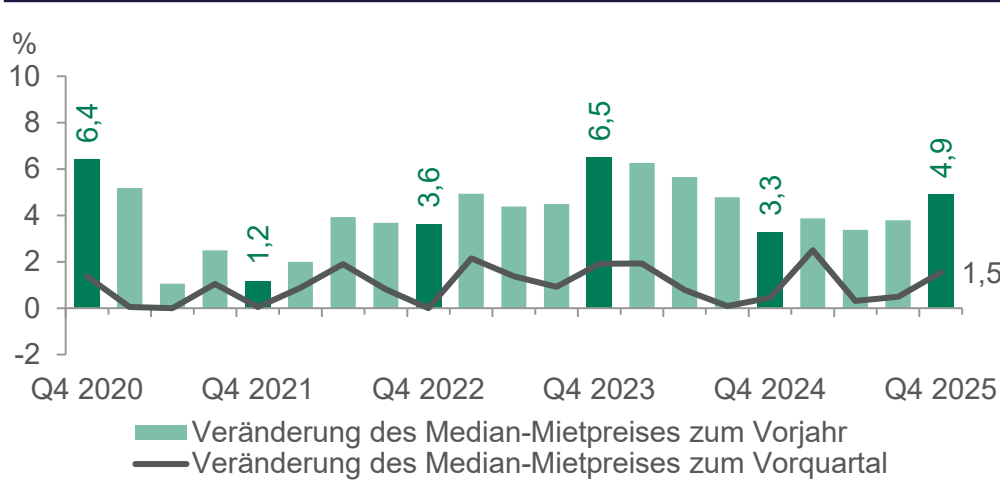


TRANSAKTIONSVOLUMEN MFH & SPITZENRENDITE

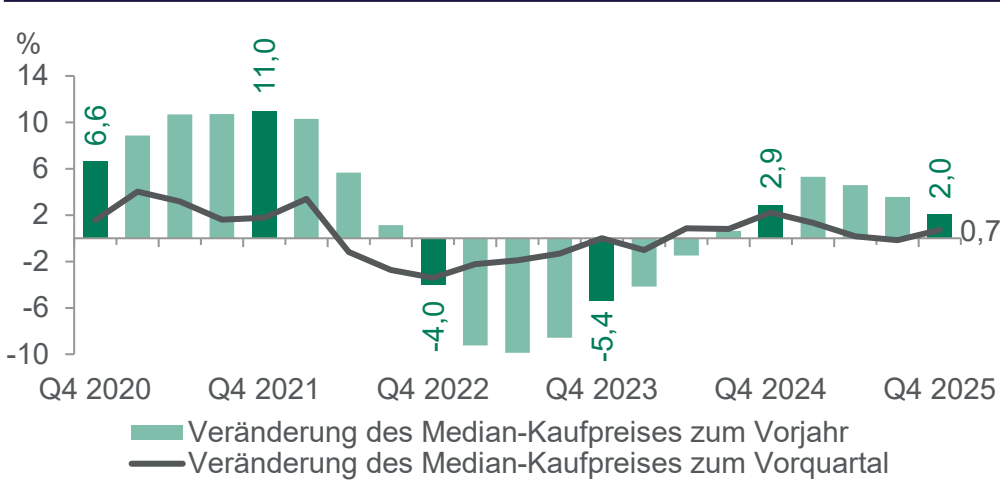


* ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

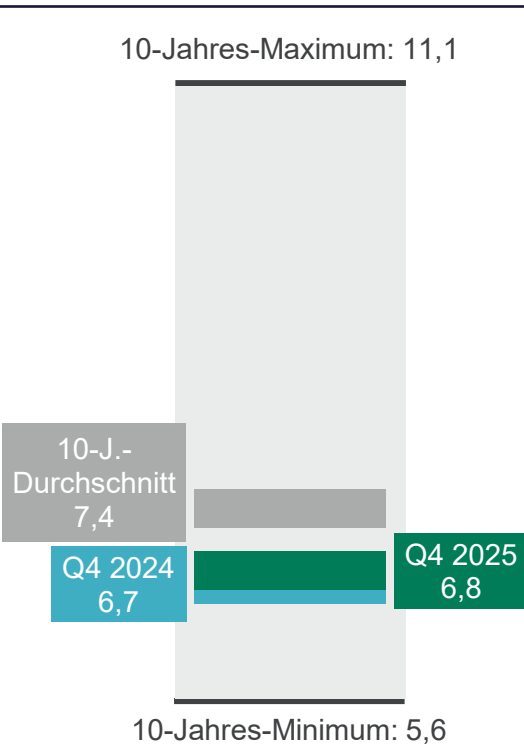
VERÄNDERUNG ANGEBOTSMIETEN* INSGESAMT



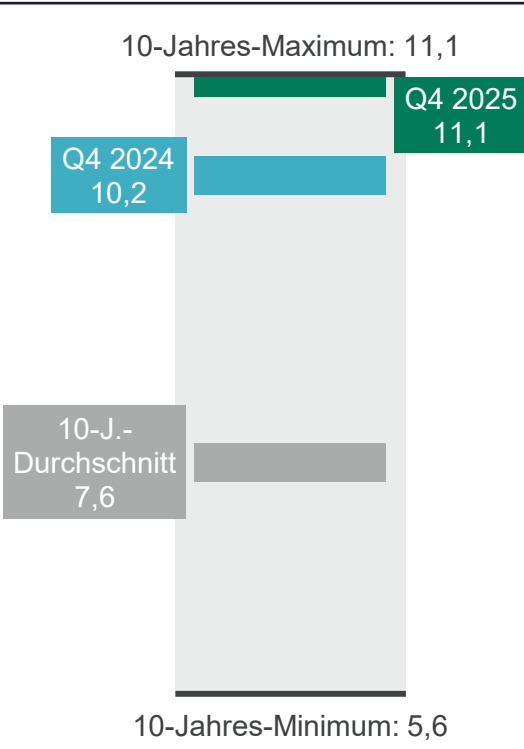
VERÄNDERUNG ANGEBOTSKAUFPREISE ETW INSGES.



INSERATE MIETWOHNUNGEN* PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



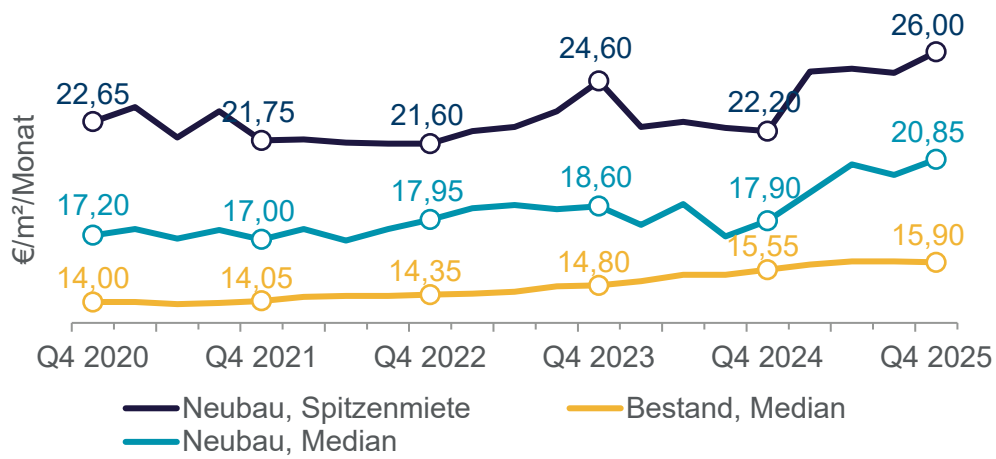
BEVÖLKERUNGSVERÄND. J/J Q3 2025

+9.529
Personen
Vorjahreszeitraum: +15.268

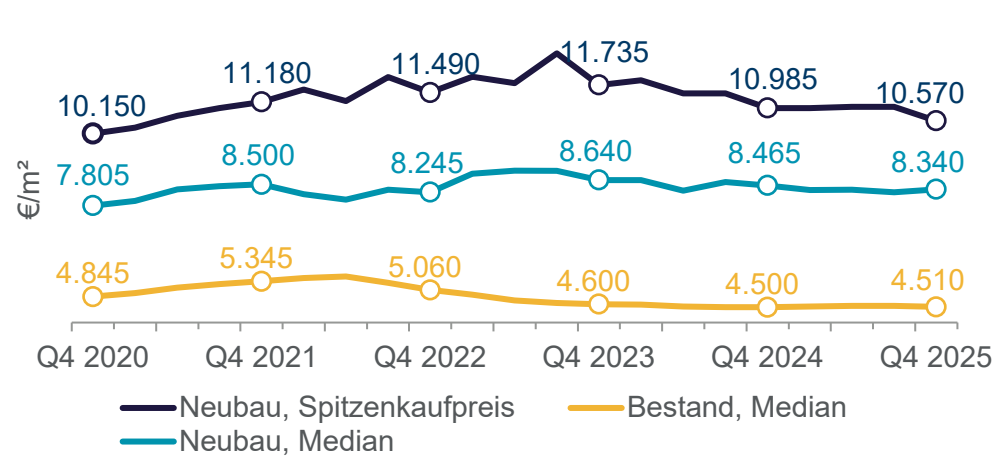
MITTLERE BAUKOSTEN 2025

4.183 €/m²
Wohnfläche
+3,9 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

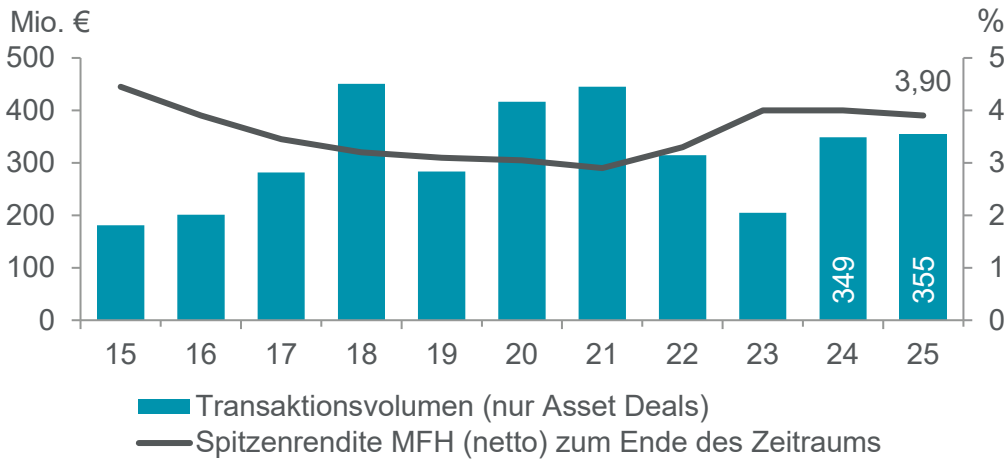
ANGEBOTSMIETEN* NACH SEGMENT



ANGEBOTSKAUFPREISE ETW NACH SEGMENT

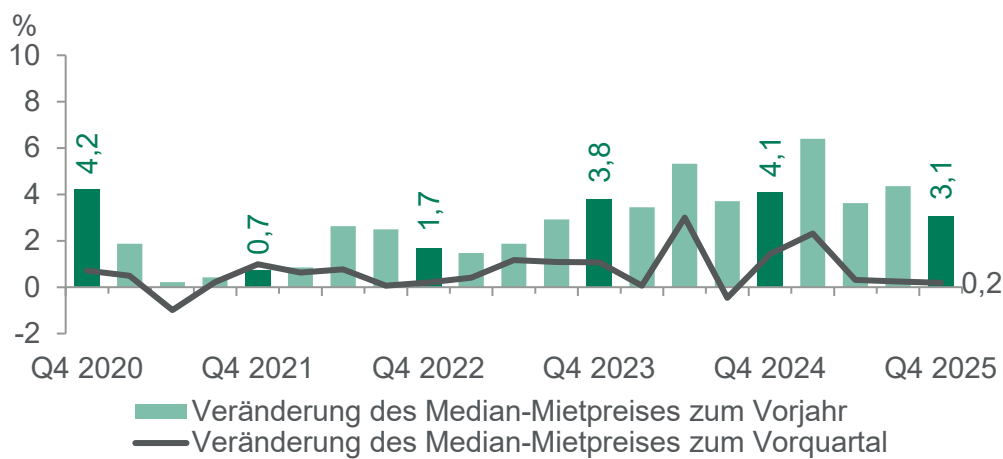


TRANSAKTIONSVOLUMEN MFH & SPITZENRENDITE

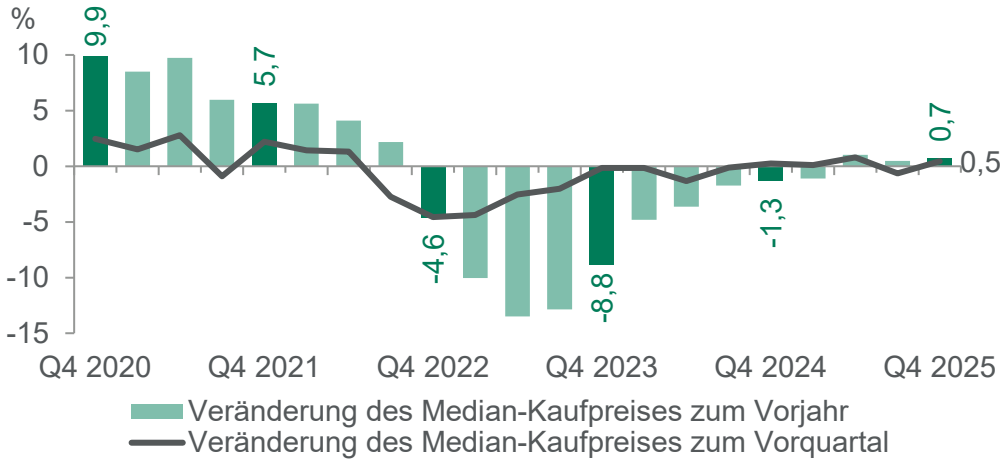


* ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

VERÄNDERUNG ANGEBOTSMIETEN* INSGESAMT



VERÄNDERUNG ANGEBOTSKAUFPREISE ETW INSGES.



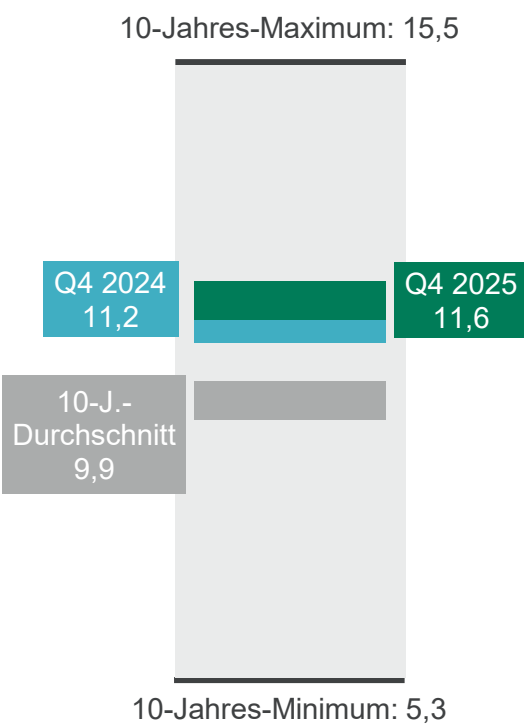
BEVÖLKERUNGSVERÄND. J/J Q3 2025

-2.384
Personen
Vorjahreszeitraum: -281

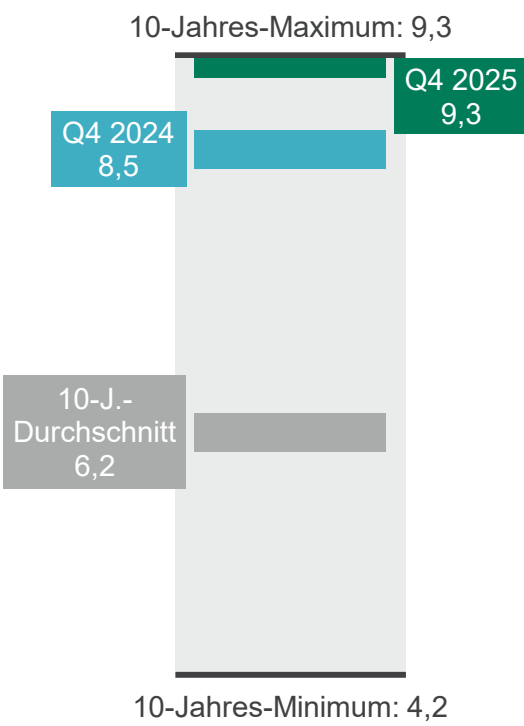
MITTLERE BAUKOSTEN 2025

3.086 €/m²
Wohnfläche
+4,9 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

INSERATE MIETWOHNUNGEN* PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



METHODIK

Die Daten in diesem Bericht werden aus verschiedenen Quellen bezogen oder dienen als Grundlage für eigene Berechnungen. Darunter sind eigene Daten, öffentlich verfügbare Daten, sowie Daten von Drittanbietern (siehe Quellen). Die Daten sind grundsätzlich als vorläufig zu betrachten und können Korrekturen unterliegen, sobald neue Informationen verfügbar werden.

BEGRIFFSERLÄUTERUNG

- Neubau: Baujahr maximal 3 Jahre vor Vermarktung oder bei fehlendem Baujahr nach Angabe des Anbieters
- ETW: Eigentumswohnungen
- MFH: Mehrfamilienhäuser
- Spitzenmiete / Spitzenkaufpreis: 90%-Perzentil
- Asset Deal: Transaktion, bei der die Immobilie direkt gekauft wird. Der Vermögenswert wechselt den Eigentümer und wird im Grundbuch angepasst. Steht im Gegensatz zum Share Deal, bei der Anteile an einer Gesellschaft, welche die Immobilie besitzt, den Eigentümer wechseln.

QUELLEN

- (Angebots-)Mietpreise, (Angebots-)Kaufpreise, Anzahl Online-Inserate: Value AG
- Spitzenrenditen: Cushman & Wakefield
- Bevölkerung, Fertigstellungen, Genehmigungen: bulwiengesa AG; RIWIS und Statistische Ämter der Länder
- Nominallohnwachstum: Statistisches Bundesamt
- Arbeitslosenquote: Bundesagentur für Arbeit
- Baukostenentwicklung Neubau-Wohngebäude Deutschland: Statistisches Bundesamt
- Mittlere Baukosten nach Stadt: BKI Baukosten Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- Rendite 10-Jährige Deutsche Staatsanleihe, Durchschnittliche Immobilienfinanzierungszinsen: Bundesbank
- Haushaltsnettoeinkommen: GfK Kaufkraft
- Durchschnittliche Maklerprovision, regional differenziert: Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2021, Wo die Teilung der Maklerprovision wirkt, IW-Kurzbericht, Nr. 29, Köln ([Link](#))
- Transaktionsvolumina: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte / Immobilienwerte der Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart

ÜBER CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren mit ca. 53.000 Mitarbeitern in über 350 Niederlassungen und knapp 60 Ländern Services rund um ihre Immobilien-Belange. In Deutschland ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München vertreten. Im Jahr 2025 betrug der weltweite Umsatz des Unternehmens 10,3 Milliarden US-Dollar in seinen Kerngeschäftsbereichen Services, Leasing, Capital Markets sowie Valuation und andere. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur, die von der Überzeugung Better never settles geprägt ist.

Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com.

©2026 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten.
Dieses Dokument wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, erscheint periodisch und bildet den Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Dieser Bericht wurde aus Informationen zusammengestellt, die C&W aus Quellen bezogen hat, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft wurden und als zuverlässig angesehen werden. Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Bericht enthaltenen Aussagen gegeben. C&W haftet nicht gegenüber Lesern dieses Berichts oder Dritten. Die Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Verwendung dieses Berichts oder Auszüge daraus in Dokumenten, Emissionsprospekten, Veröffentlichungen oder offiziellen Bekanntmachungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung von C&W.

TOP-7-STÄDTE



JAN-BASTIAN KNOD
Head of Residential Investment Germany
Head of Healthcare Advisory
Tel: +49 69 50 60 73 261
jan-bastian.knod@cushwake.com

NICOLE HOCK
Teamlead Residential Valuation
Tel: +49 69 50 60 73 249
robert.schmidt@cushwake.com

WOLFGANG NEUPERT
Head of Technical Due Diligence
Tel. +49 30 72 62 18 262
wolfgang.neupert@cushwake.com

ROBERT SCHMIDT
Associate Director – Research
Tel: +49 30 72 62 18 280
robert.schmidt@cushwake.com