

MARKTDATEN

	J/J Veränd.**	12-Monats- Prognose**
29,30 € Spitzenmiete Neubau*	▼	—
16,75 € Medianmiete Bestand*	▲	▲
+2,1 % Mietpreisentwicklung, J/J	▼	—
-0,6 % Kaufpreisentwicklung ETW, J/J	▼	▲
3,81 % Spitzenrendite (netto), MFH	—	—

WIRTSCHAFTSDATEN

	J/J Veränd.**	12-Monats- Prognose**
+11.008 Bevölkerungsentwicklung In Personen, J/J Top-7 (Mär. 2026)	▼	▼
+4,1 % Nominallohnentwicklung, J/J Deutschland (Q1 2026)	▲	—
6,2 % Arbeitslosenquote Deutschland (Jun. 2026)	—	▼

* Angebots-Kaltmiete in €/m²/Monat

VERHALTENE KONJUNKTUR, REALLOHNPLUS STÜTZT NACHFRAGE

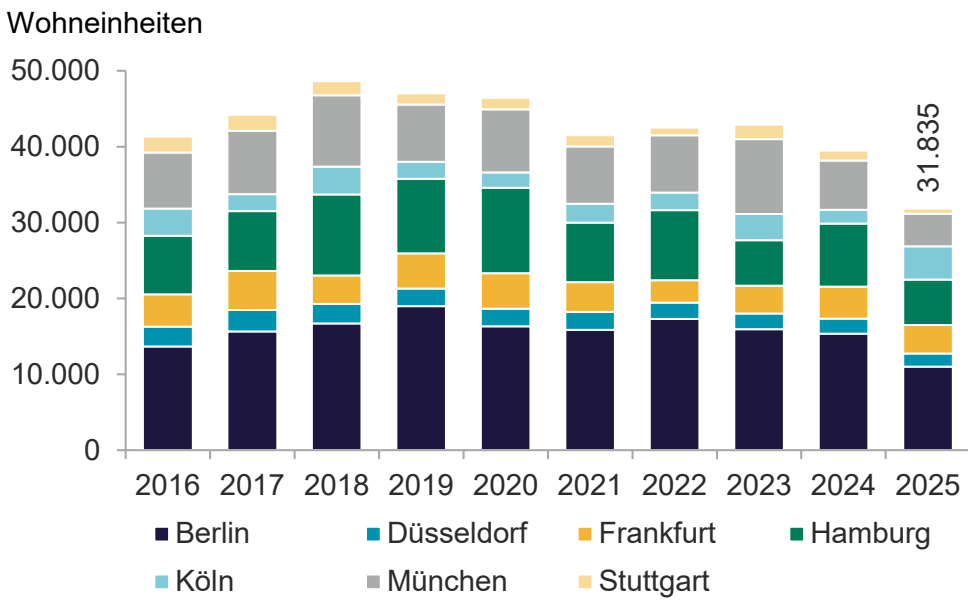
Nach zwei Rezessionsjahren und einer weitgehenden Stagnation im Jahr 2025 gewinnt die deutsche Wirtschaft 2026 nur langsam an Dynamik. Für das Gesamtjahr wird ein BIP-Wachstum von rund 0,8 % erwartet, bevor sich das Wachstum 2027 weiter beschleunigen dürfte. Während hohe Energiepreise, Geopolitik und Exportschwäche belasten, stützen steigende öffentliche Ausgaben und Investitionen die Entwicklung. Die Konjunktur spiegelt sich auch am Arbeitsmarkt wider. Die Arbeitslosenquote lag im Juni 2026 mit 6,2 % auf einem hohen Niveau. Positiv entwickelt sich hingegen die Einkommenssituation der privaten Haushalte. Im zweiten Quartal 2026 stiegen die Nominal- und Reallöhne um 4,1 % bzw. 1,5 % gegenüber dem Vorjahr und stützen damit die Wohnraumnachfrage. Ein fundamentaler Nachfragetreiber bleibt das Bevölkerungswachstum in den Top-7-Städten. Während die Bevölkerung Deutschlands im Jahr 2025 um rund 110.000 Personen zurückging, verzeichneten die Top-7-Städte zusammen einen Zuwachs von rund 21.500 Personen. Im ersten Quartal kühlte sich das Wachstum aber deutlich ab, auf +11.000 Personen zum Vorjahr.

FERTIGSTELLUNGEN STARK RÜCKLÄUFIG

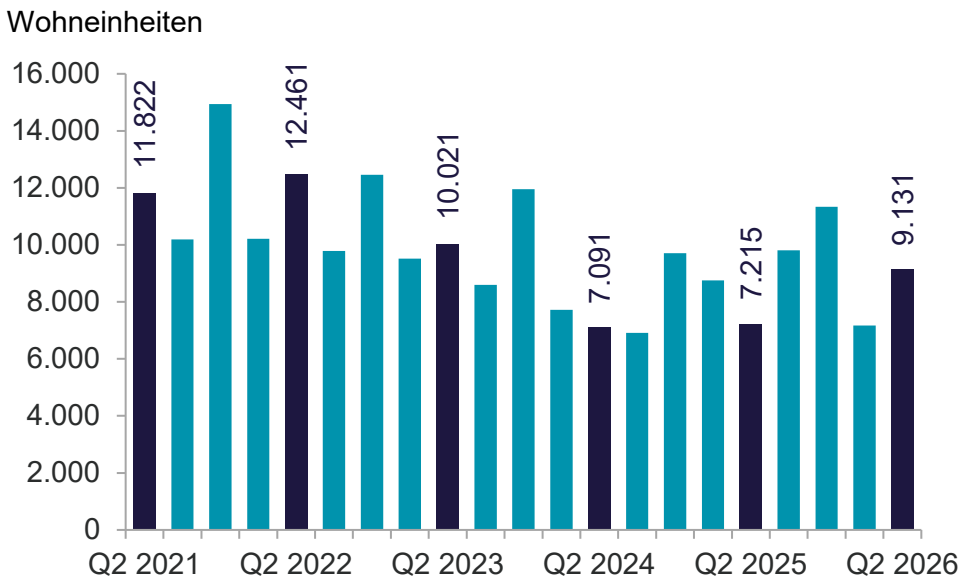
Die Angebotsseite bleibt angespannt. Nachdem die Fertigstellungen in den Top-7-Städten bereits 2024 auf rund 39.500 Wohnungen gesunken waren, setzte sich der negative Trend 2025 wie erwartet fort. Mit rund 31.800 fertiggestellten Einheiten lag das Volumen knapp 19 % unter dem Vorjahreswert. Verantwortlich hierfür sind die deutlich niedrigeren Genehmigungszahlen der vergangenen Jahre. Nachdem die Baugenehmigungen in 2025 deutlich stiegen, erhielten sie einen Rücksetzer zu Jahresbeginn 2026, konnten im zweiten Quartal jedoch wieder zulegen. 9.100 Wohnungen wurden in den Top-7 im zweiten Quartal genehmigt – ein Anstieg von 27 % zum Vorjahresquartal. Gleichzeitig bleibt der Kostendruck im Neubau hoch. Die Baupreise für Wohngebäude lagen im Bundesschnitt in Q2 2026 um 5,0 % über dem Vorjahreswert und stiegen damit erneut stärker als die allgemeine Inflation. Steigende Material-, Lohn- und Regulierungskosten belasten weiterhin die Wirtschaftlichkeit vieler Neubauprojekte.

** Pfeilrichtung: Bei Absolutwerten Zu-/Abnahme des Werts, bei Veränderungsgrößen (z. B. Mietpreisentwicklung) Zu-/Abnahme der Dynamik.

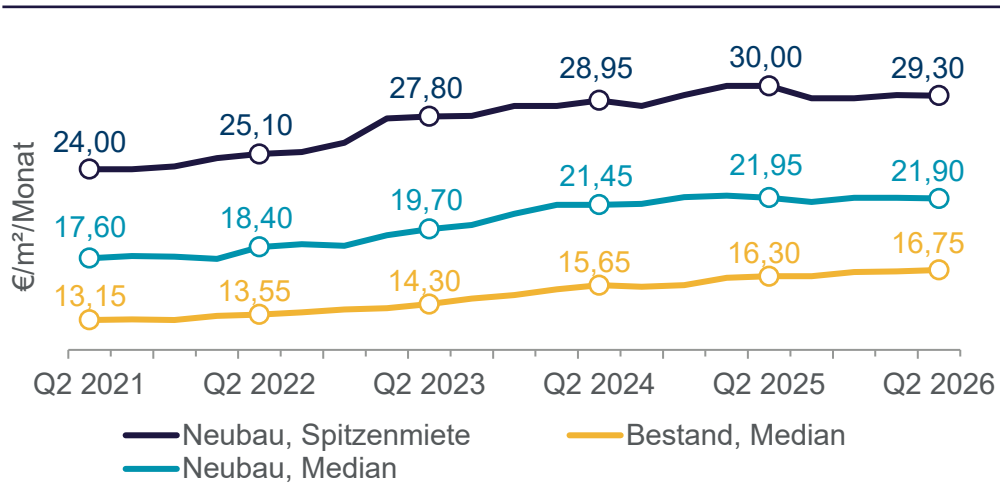
BAUFERTIGSTELLUNGEN, TOP-7



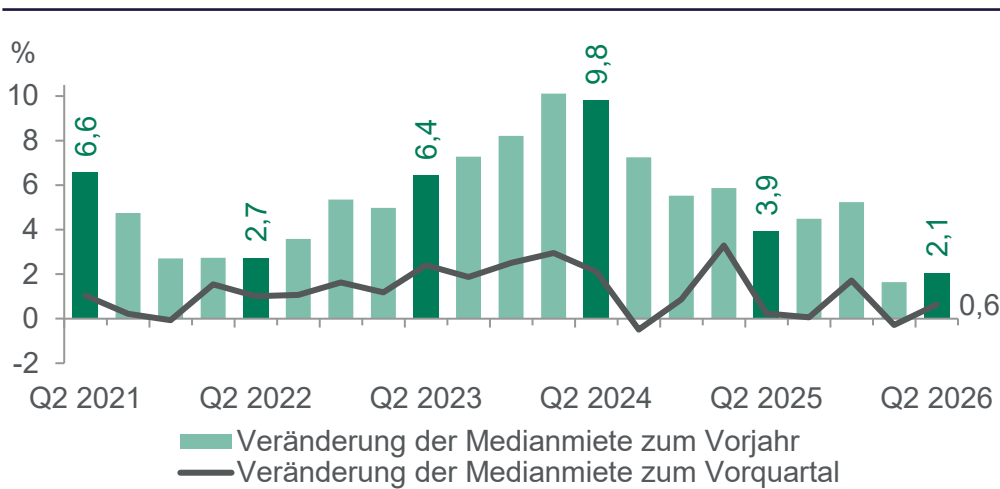
BAUGENEHMIGUNGEN, TOP-7



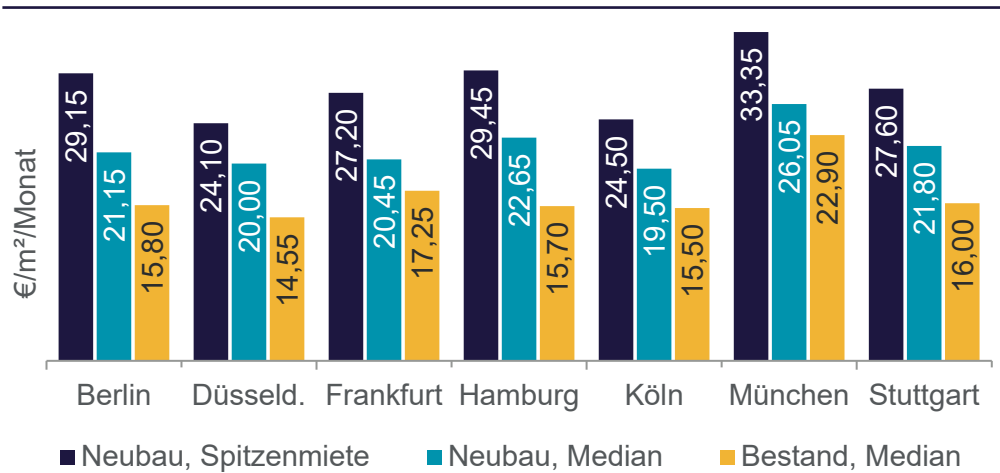
ANGEBOTSMIETEN* NACH SEGMENT, TOP-7



VERÄNDERUNG ANGEBOTSMIETEN* INSGES., TOP-7



ANGEBOTSMIETEN* Q2 2026, TOP-7



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

BESTANDSMIETEN STEIGEN MODERAT – NEUBAUMIETEN UNTER DRUCK

Der Trend steigender Angebotsmieten setzte sich in den Top-7-Märkten fort, die Dynamik hat sich jedoch deutlich abgeschwächt. Mit +2,1 % zum Vorjahreszeitpunkt war die Wachstumsrate nur knapp halb so groß wie in Q2 2025. Auffällig ist die unterschiedliche Entwicklung der Segmente. Während die Medianmiete im Bestand um 2,8 % (J/J) auf 16,75 €/m² zulegte, entwickelten sich die Neubaumieten rückläufig. Der Median sank leicht um 0,2 % (J/J) auf 21,90 €/m², die Spitzenmiete fiel sogar um 2,3 % (J/J) auf 29,30 €/m². Die schwache Arbeitsmarktentwicklung belastet insbesondere die Nachfrage im hochpreisigen Neubausegment, während die Nachfrage nach Bestandswohnungen durch die allgemeine Knappheit gestützt wird.

DÜSSELDORF MIT STÄRKSTEM MIETPREISWACHSTUM

Die Entwicklung der Angebotsmieten innerhalb der Top-7-Märkte zeigt sich heterogen. Das stärkste Wachstum im Vorjahresvergleich verzeichnete Düsseldorf (+6,7 %), gefolgt von Köln (+4,8 %), Hamburg (+3,7 %) und München (+3,4 %). Vergleichsweise moderat fiel der Anstieg der Gesamtangebotsmieten in Frankfurt (+1,4 %) und Stuttgart (+1,0 %) aus. Berlin war erneut die einzige Top-7-Stadt mit rückläufigen Angebotsmieten (-2,1 %). Das absolute Preisniveau wird weiterhin von München dominiert, das über alle Segmente hinweg der teuerste Markt bleibt (Bestand: 22,90 €/m²; Neubau-Spitzenmiete: 33,35 €/m²). Auf dem zweiten Rang folgt Hamburg im Neubaubereich (29,45 €/m²), während Frankfurt bei den Bestandsmieten den zweiten Platz belegt (17,25 €/m²).

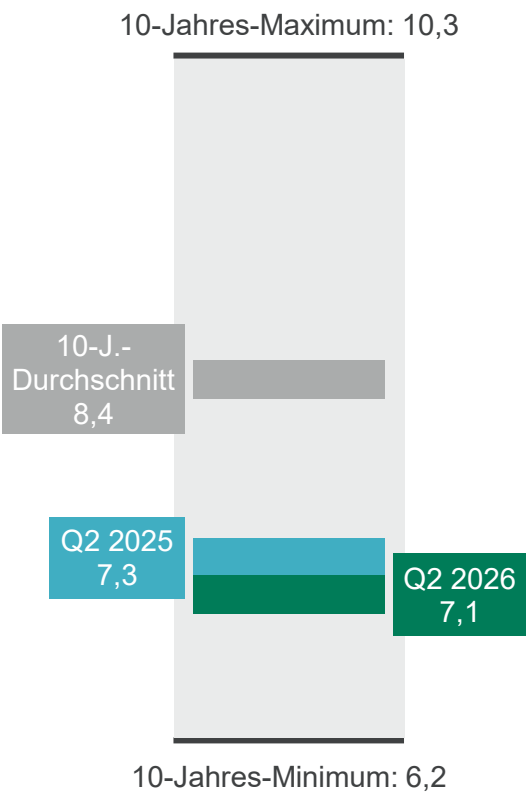
CHRONISCHE ANGEBOTSKNAPPHEIT – MIT AUSNAHME VON STUTTGART

Die Angebotslage in den Top-7-Städten bleibt angespannt. Im zweiten Quartal 2026 lag die Zahl der angebotenen Mietwohnungen bei 7,1 Inseraten je 1.000 Bestandswohnungen und damit leicht unter dem Vorjahreswert von 7,3. Gleichzeitig wird der 10-Jahres-Durchschnitt von 8,4 weiterhin deutlich unterschritten. Die leicht negative Entwicklung verdeutlicht die chronische Angebotsknappheit auf den Top-7-Wohnungsmärkten. Besonders gering zeigt sich das Angebot in Hamburg (5,0 Inserate je 1.000 Wohnungen), Berlin (6,4) und München (6,8). Demgegenüber weist Stuttgart mit 13,3 Inseraten weiterhin das höchste Angebotsniveau unter den Top-7-Städten auf. Auffällige Veränderungen zeigen sich dabei in Hamburg und Stuttgart: Während die Hansestadt im Vorjahresvergleich mit einem Einbruch von rund 25 % den stärksten Rückgang aller Metropolen auf ein neues Rekordtief verzeichnet, hebt sich Stuttgart mit einem dynamischen Zuwachs von knapp 13 % konträr vom Gesamttrend ab.

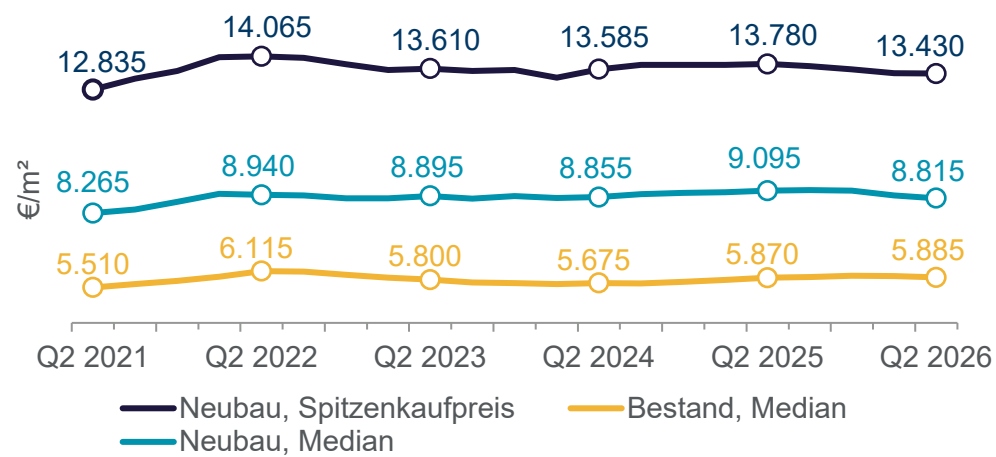
AUSBLICK

- Die moderate Mietpreisdynamik dürfte angesichts des schwachen Arbeitsmarktes und der Konjunktur kurzfristig verhalten bleiben.
- Aufgrund des chronisch knappen Mietwohnungsangebots und sinkender Fertigstellungszahlen bleibt jedoch das Potenzial für ein stärkeres Mietpreiswachstum bei einer deutlichen Konjunkturbelebung.

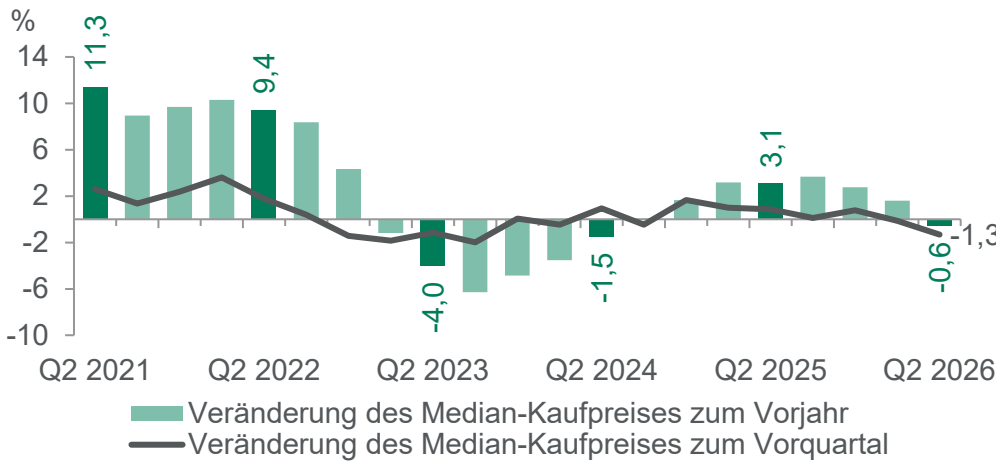
INSERATE MIETWOHNUNGEN* PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN, TOP-7



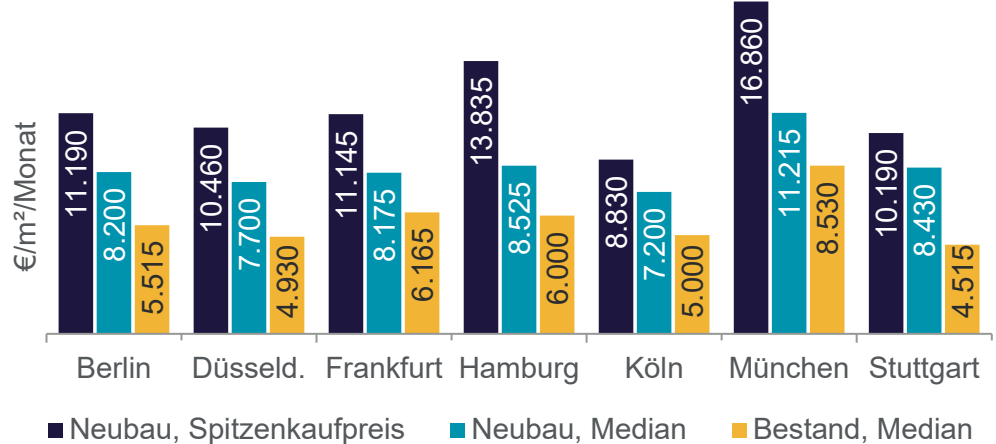
ANGEBOTSKAUFPREISE ETW NACH SEGMENT, TOP-7



VERÄND. ANGEBOTSKAUFPREISE ETW INSGES., TOP-7



ANGEBOTSKAUFPREISE ETW Q2 2026, TOP-7



KAUFPREISE FÜR NEUBAU UNTER DRUCK

Der kurze Aufwärtstrend bei den Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen verlor seit dem vierten Quartal 2025 wegen der anziehenden Inflation und wieder steigender Anleiherenditen an Dynamik und verkehrte sich wieder ins Gegenteil. Im zweiten Quartal 2026 lag der Median-Kaufpreis 1,3 % unter dem Vorjahreswert. Die Schwäche zeigte sich in den Segmenten zuletzt unterschiedlich ausgeprägt. Während die Preise für Bestandswohnungen mit 5.885 €/m² weitgehend stabil blieben (+0,3 % J/J), verzeichnete der Neubau Rückgänge. Der Median-Kaufpreis für Neubauwohnungen sank auf 8.815 €/m² (-3,1 % J/J), die Spitzenkaufpreise fielen auf 13.430 €/m² (-2,5 % J/J). Im Top-7-Aggregat sind die Neubau- und Bestandspreise damit derzeit immer noch niedriger als vor vier Jahren, als das globale Zinsniveau nach oben schoss.

HETEROGENE PREISENTWICKLUNG AN DEN STANDORTEN

Die Entwicklung der Kaufpreise innerhalb der Top-7-Städte verlief auch im zweiten Quartal 2026 uneinheitlich. Das stärkste Wachstum des Median-Kaufpreises im Vorjahresvergleich verzeichnete Düsseldorf (+5,6 %), gefolgt von Köln (+2,5 %) und Hamburg (+2,4 %). In Stuttgart (+0,2 %) und Frankfurt (-0,3 %) stagnierten die Preise weitgehend, während München (-0,6 %) und Berlin (-0,8 %) leichte Rückgänge aufwiesen. Die Spanne für den Median-Kaufpreis reicht im Bestand von 4.515 €/m² (Stuttgart) bis 8.530 €/m² (München) und im Neubau von 7.200 €/m² (Köln) bis 11.215 €/m² (München). Im Spitzenkaufpreis-Segment erstreckt sich die Bandbreite von 8.830 €/m² (Köln) bis 16.860 €/m² (München).

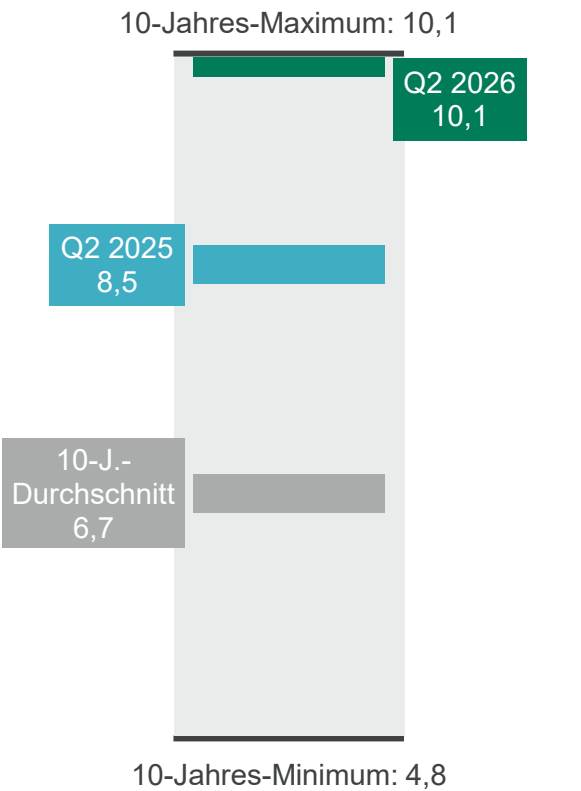
KAUFANGEBOT ERREICHT NEUEN HÖCHSTSTAND

Das Online-Angebot an Eigentumswohnungen ist weiter gestiegen und erreichte im zweiten Quartal 2026 mit 10,1 Inseraten pro 1.000 Bestandswohnungen ein neues Zehnjahreshoch. Bemerkenswert ist, dass das Verkaufsangebot im Top-7-Aggregat inzwischen rund 42 % über dem Mietangebot liegt. Besonders ausgeprägt ist diese Diskrepanz in München (+85 %) und Berlin (+77 %), die zugleich die umfangreichsten Kaufangebote aufweisen (München: 12,6; Berlin: 11,3 Inserate pro 1.000 Bestandswohnungen). Strenge Mietregulierung und die enorme Kluft zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten treiben hier die Verlagerung vom Miet- ins Verkaufssegment. Am knappsten ist das Kaufangebot in Hamburg (6,8) und Köln (8,0). Einzig in Frankfurt und Stuttgart übersteigt das Mietangebot derzeit noch das Kaufangebot.

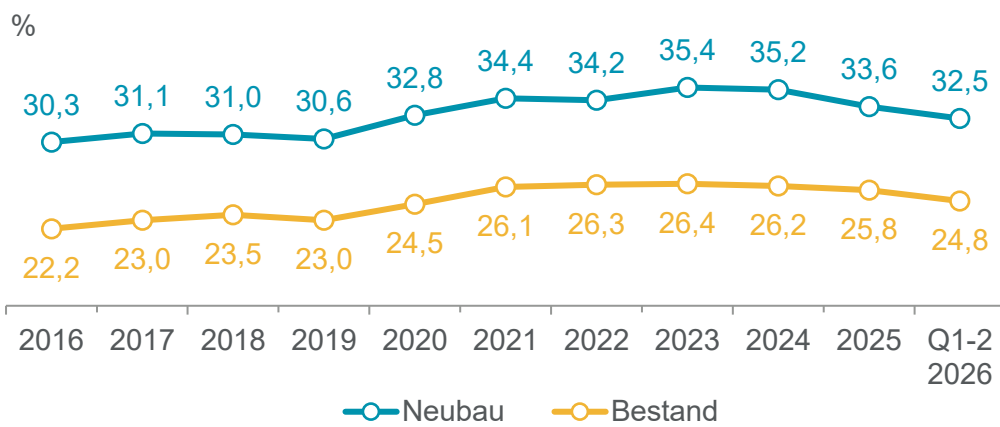
AUSBLICK

- Die höheren Finanzierungszinsen und das gestiegene Angebot an Eigentumswohnungen dürften die Kaufpreisentwicklung kurzfristig weiter negativ beeinflussen.
- Da sich die Erschwinglichkeit des Kaufens im Vergleich zum Mieten zuletzt schlechter entwickelt hat und sich dies durch die jüngsten Anstiege der Anleiherenditen noch verstärken wird, sollte auch die Nachfrage nach Wohneigentum abkühlen.

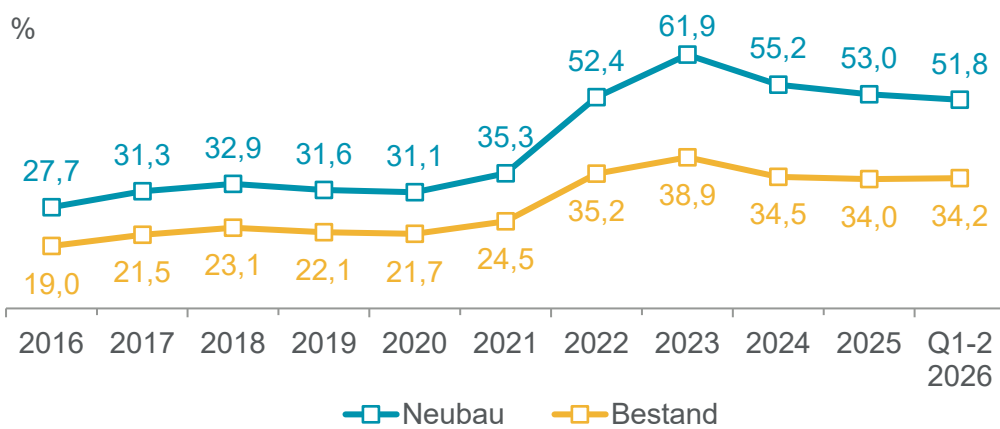
INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN, TOP-7



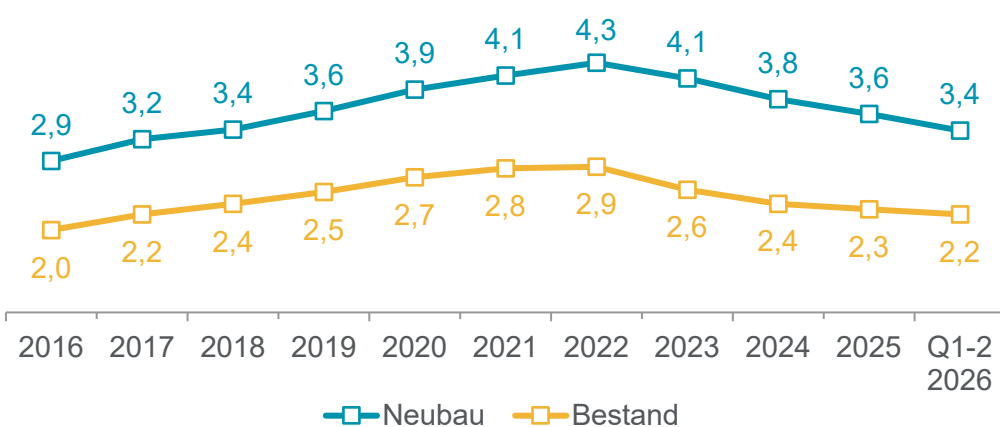
KALTMIETE ALS ANTEIL AM HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN, 80 m² WOHNUNG*



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



EIGENKAPITAL & KAUFNEBENK. ALS VIELFACHES DES JÄHRLICHEN HAUSHALTSNETTOEINKOMMENS*



MIETEN ERSCHWINGLICHER

Die Erschwinglichkeit des Mietens hat sich im ersten Halbjahr 2026 verbessert. Der entscheidende Faktor war die Einkommensentwicklung: Die Nettohaushaltseinkommen stiegen im Schnitt stärker als die inserierten Mieten. Diese Entlastung zeigt sich sowohl für Neubau- als auch für Bestandswohnungen. Konkret sank die rechnerische Belastung eines durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommens für eine 80 m² große Neubauwohnung von 33,6 % im Vorjahr auf nun 32,5 %. Im Bestand fiel der Rückgang mit einer Verbesserung von 25,8 % auf 24,8 % ebenfalls deutlich aus. Die Wohnkostenbelastung liegt damit in beiden Segmenten spürbar unter den Höchstständen der Vorjahre (gestiegene Nebenkosten bleiben in dieser Kaltmietenbetrachtung unberücksichtigt).

WOHNEIGENTUM MIT DEUTLICH HÖHERER BELASTUNG ALS MIETEN

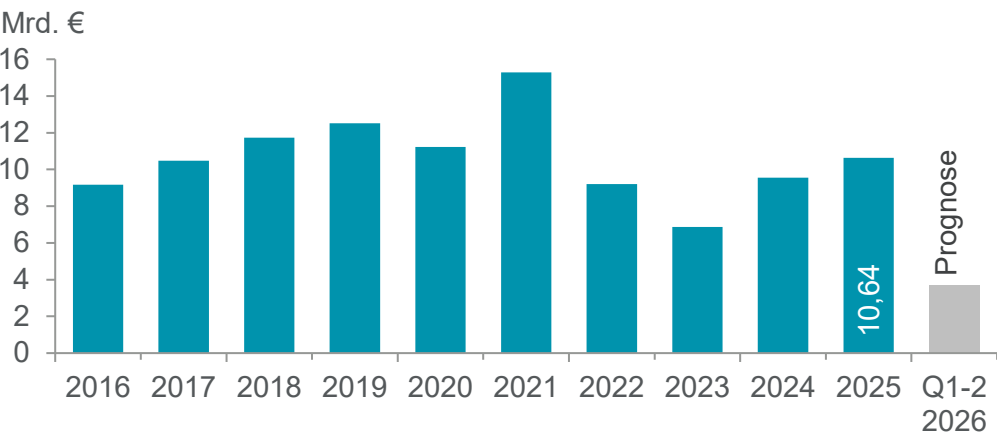
Die Entwicklung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum zeigte im ersten Halbjahr 2026 ein gemischtes Bild. Die modellhafte Belastung des Haushaltseinkommens durch Zins und Tilgung für eine 80 m²-Neubauwohnung sank im Vorjahresvergleich von 53,0 % auf 51,8 %. Für eine vergleichbare Bestandswohnung stieg die Belastung dagegen minimal auf 34,2 % an (2025: 34,0 %). Hier spiegelt sich die unterschiedliche Richtung der Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen wider. Trotz positiver Einkommensentwicklung verbesserte sich die Erschwinglichkeit im Bestand nicht, insbesondere wegen der deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen. Trotz der leichten Entspannung bewegen sich die Kosten für den Musterhaushalt weiterhin deutlich über dem Niveau der Niedrigzinsphase. Positiver stellt sich die Situation beim benötigten Startkapital dar (Annahme: 20 % Eigenkapital plus Kaufnebenkosten). Da sich die Kaufpreise seit vier Jahren stagnierend bis fallend zeigen, führen die Einkommenszuwächse zu einer deutlichen Entspannung beim Verhältnis von Einkommen zu nötigem Eigenkapital. Für den Kauf einer 80m²-Bestandswohnung (137.600 € Kapitalbedarf) werden aktuell 2,2 Jahreshaushaltsnettoeinkommen benötigt, was dem niedrigsten Wert seit 2017 entspricht. Im Neubau (208.200 € Kapitalbedarf) liegt der Wert mit 3,4 Jahreshaushaltsnettoeinkommen jetzt wieder auf dem relativen Niveau von 2018.

AUSBLICK

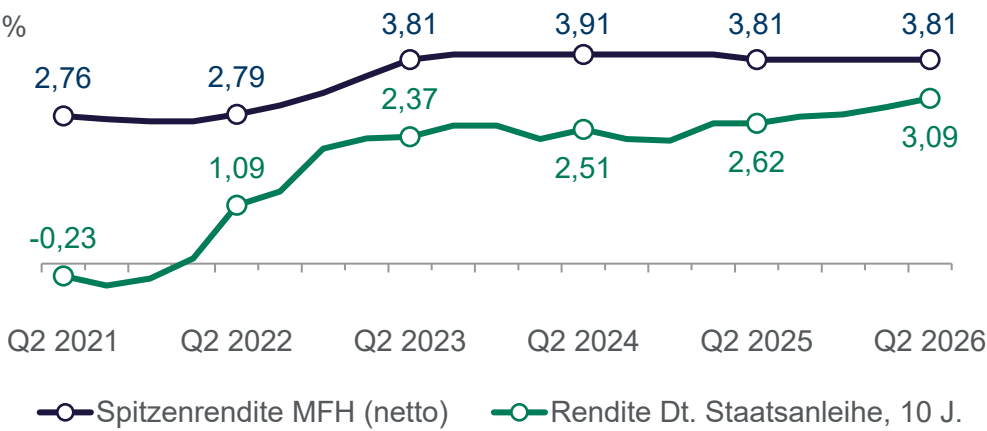
- In der Einjahresperspektive ist mit einer weiter verhaltenen Mietpreisdynamik bei sich gleichzeitig abflachendem Lohnwachstum zu rechnen. Da die Einkommenszuwächse den moderaten Mietenanstieg aber noch geringfügig übersteigen, dürfte sich die Erschwinglichkeit für Neumieter nochmals leicht verbessern.
- Beim Wohneigentum treffen weiter anziehende Finanzierungszinsen auf stagnierende bis nachgebende Kaufpreise und ein hohes Angebot. Im Zusammenspiel mit dem flacheren Einkommenswachstum spricht dies bei der monatlichen Zins- und Tilgungsbelastung für eine Seitwärts- oder Aufwärtsbewegung auf hohem Niveau, während die Eigenkapitalhürde etwas einfacher aus den Einkommen zu ersparen ist.
- Sollten die Finanzierungszinsen kräftig und nachhaltig steigen, wird dies die relative Attraktivität des Mietens weiter steigern.

* 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 2026

Objekt / Adresse	Ort	Quartal	Nutzungsart	Verkäufer	Käufer	Preis (Mio. €)
Neulichterfelde, Grundstück für 2.700 Einheiten	Berlin	Q1	Grundstück	Groth-Gruppe	Degewo & Wöhr + Bauer	~ 300
NEXT & DELOM Portfolio (290 Einheiten)	Frankfurt	Q2	MFH (Neubau), Co-Invest	DELOM Wohnbau	NEXT Generation Invest	~ 120
AEW / Patrizia Portfolio (343 Einheiten)	Berlin, Potsdam, Düsseldorf, Dresden	Q2	MFH (Bestand)	Patrizia	AEW (für deutschen Club-Fonds)	~ 100
Silect Portfolio (300 Einheiten)	Frankfurt, Düsseldorf, Köln, Bonn	Q2	MFH (Bestand)	MEAG	Tikehau	~ 90

TRANSAKTIONSVOLUMEN: ERHOLUNG IN 2025; 2026 MIT RÜCKSETZER

Der Investmentmarkt für Mehrfamilienhäuser konnte seine Erholung 2025 fortsetzen. Das Transaktionsvolumen stieg in den Top-7-Städten auf rund 10,6 Mrd. € und lag damit 11 % über dem Vorjahreswert und war der höchste Wert seit 2021. Die bislang verfügbaren Marktdaten für 2026 deuten dagegen auf einen Rücksetzer bei der Markterholung hin. Rund 3,7 Mrd. € sind voraussichtlich im ersten Halbjahr 2026 umgesetzt worden. Unter Berücksichtigung der Saisonalität wäre mit einem Jahresvolumen für 2026 von gut 8,5 Mrd. € zu rechnen, was einem Rückgang von 20 % entsprechen würde. Hier zeigt sich bereits der Einfluss des deutlich gestiegenen Zinsniveaus.

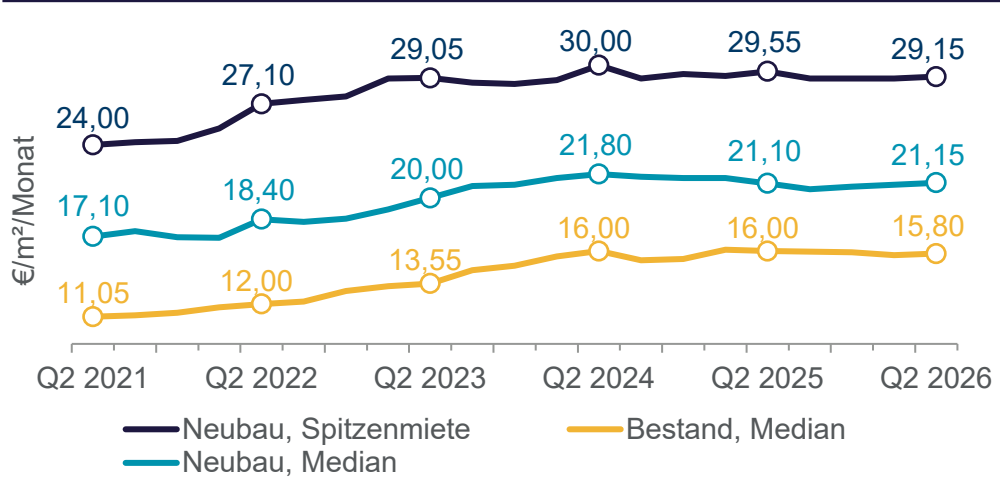
SPITZENRENDITEN STABIL BEI GESUNKENEM RISIKOPUFFER

Die gemittelte Top-7-Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser (institutionelles Produkt) lag im zweiten Quartal 2026 unverändert bei 3,81 %. Damit setzt sich die dreijährige Stabilisierungsphase fort. Gleichzeitig stieg die Rendite der deutschen 10-jährigen Staatsanleihe im Vorjahresvergleich um 47 Basispunkte auf 3,09 %. In der Folge verringerte sich die Differenz zwischen Immobilien-Spitzenrendite und Staatsanleiherendite innerhalb eines Jahres von 119 auf 72 Basispunkte. Der Risikopuffer für Wohninvestments hat sich damit weiter reduziert.

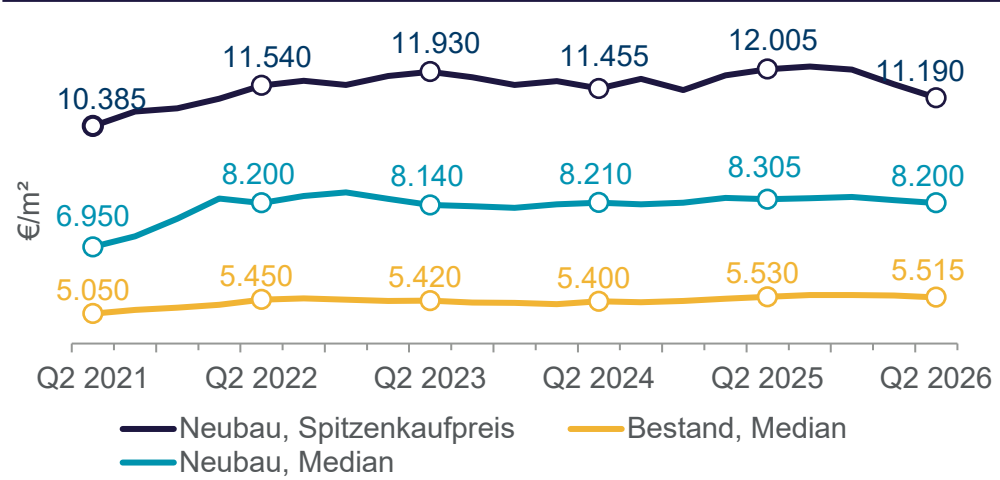
AUSBLICK

- Weiter anziehende Finanzierungszinsen bremsen die Erholung der Transaktionsaktivität
- Strengere Mietregulierungen (Gesetzgebungspaket „Mietrecht II“) dämpfen zwar spekulative Renditeerwartungen, treiben jedoch die Verkaufsbereitschaft privater Bestandshalter an.
- Im Neubaubereich stützt der akute Mangel an Fertigstellungen das institutionelle Spitzensegment, was die Spitzenrenditen trotz Finanzierungsdrucks vorerst stabil hält.

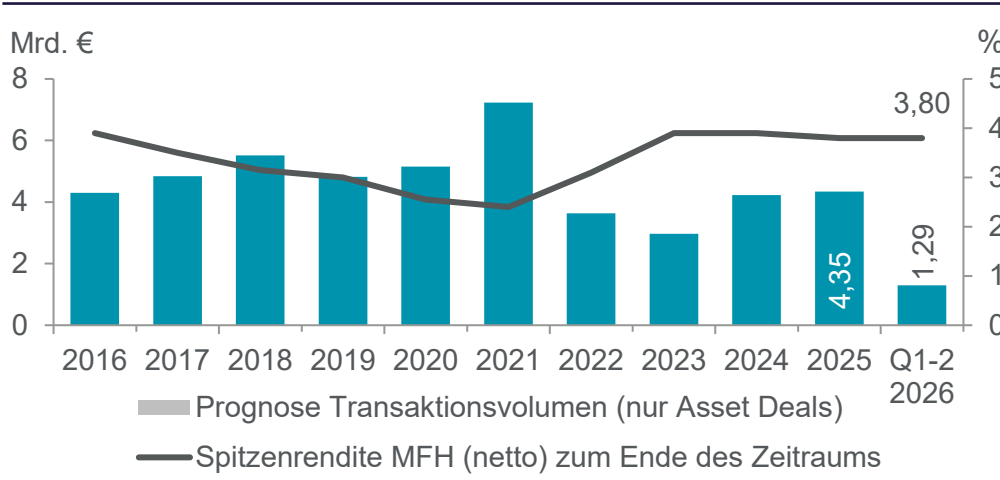
ANGEBOTSMIETEN* NACH SEGMENT



ANGEBOTSKAUFPREISE ETW NACH SEGMENT

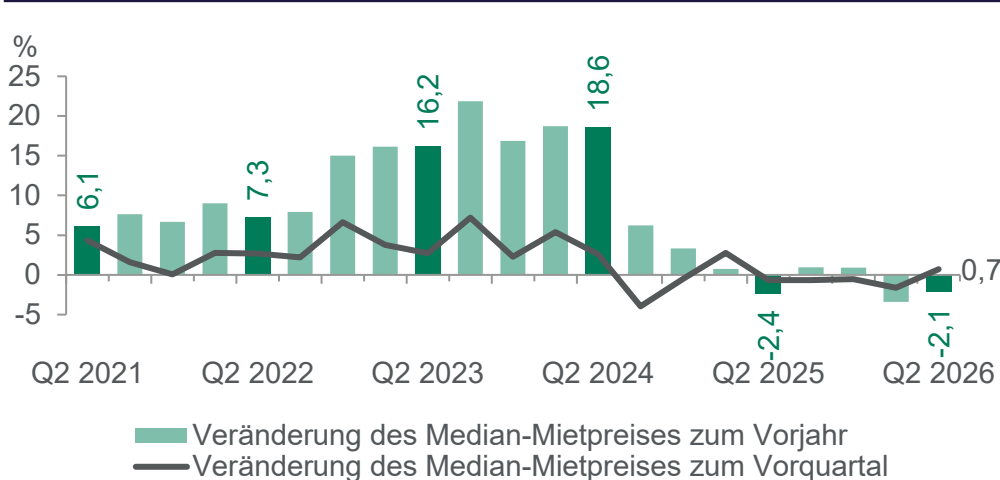


TRANSAKTIONSVOLUMEN MFH & SPITZENRENDITE

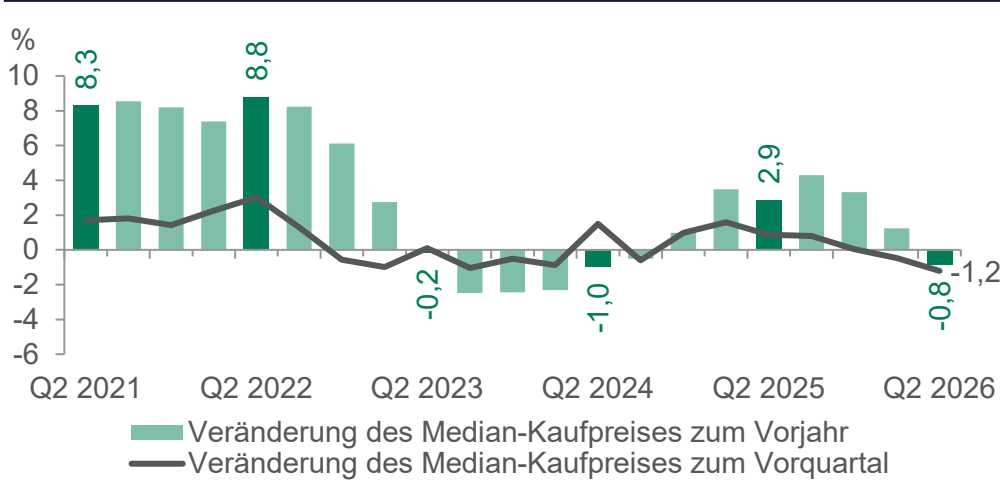


* ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

VERÄNDERUNG ANGEBOTSMIETEN* INSGESAMT



VERÄNDERUNG ANGEBOTSKAUFPREISE ETW INSGES.



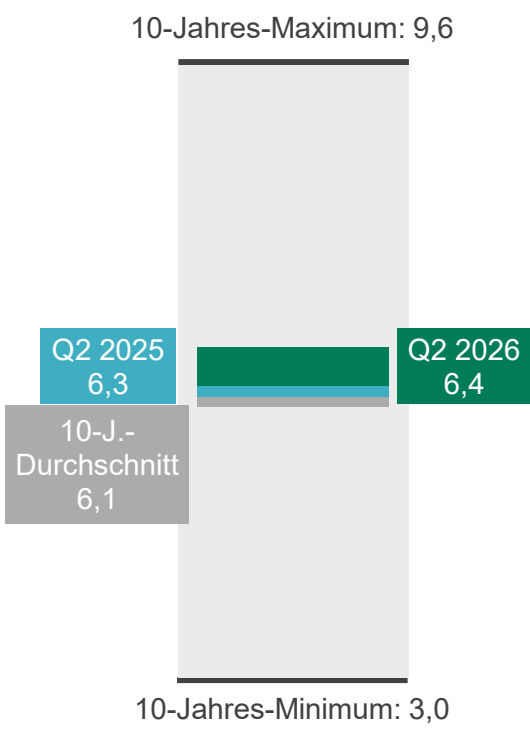
BEVÖLKERUNGSVERÄND. J/J Q1 2026

+10.339
Personen
Vorjahreszeitraum: +22.076

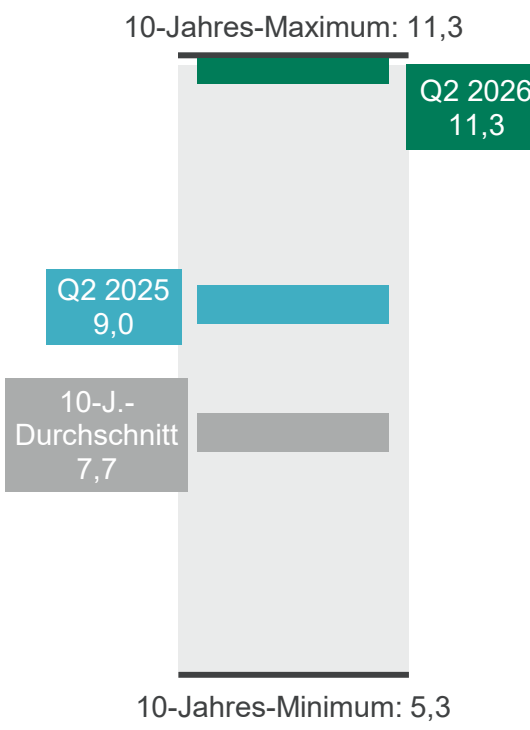
MITTLERE BAUKOSTEN 2026

3.258 €/m²
Wohnfläche
+3,7 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

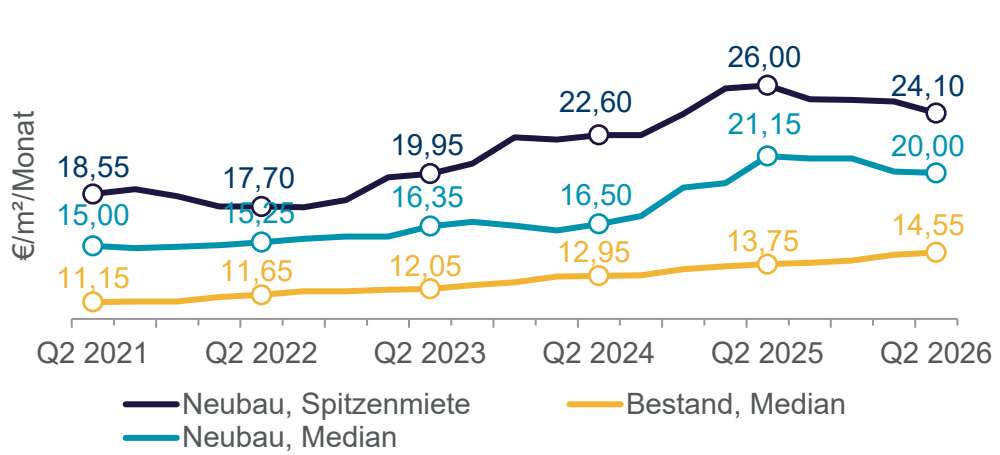
INSERATE MIETWOHNUNGEN* PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



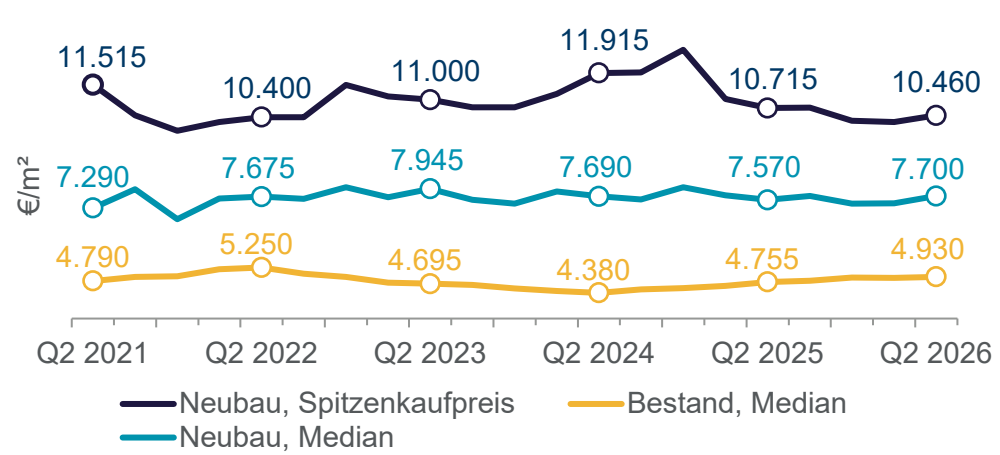
INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



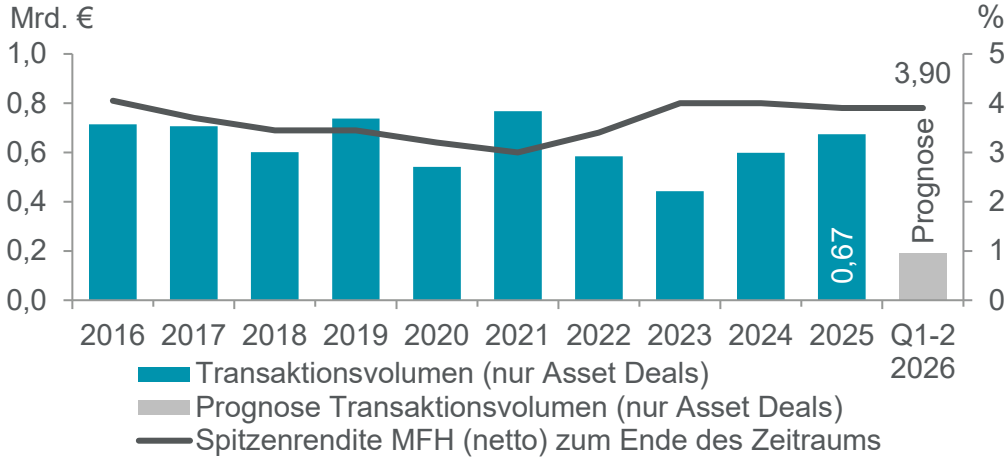
ANGEBOTSMIETEN* NACH SEGMENT



ANGEBOTSKAUFPREISE ETW NACH SEGMENT

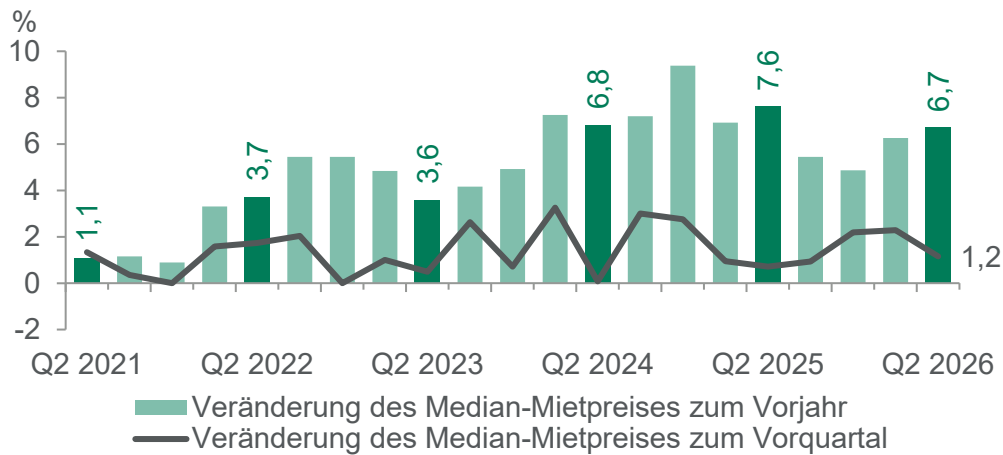


TRANSAKTIONSVOLUMEN MFH & SPITZENRENDITE

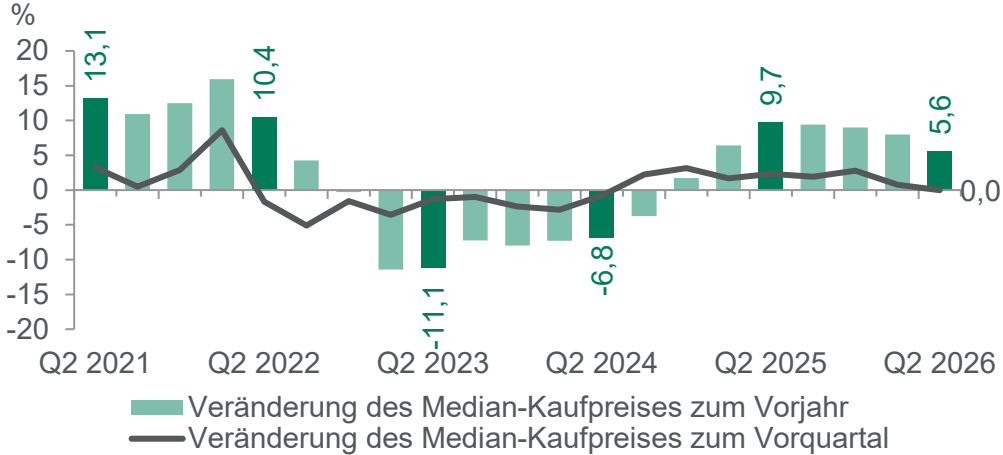


* ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

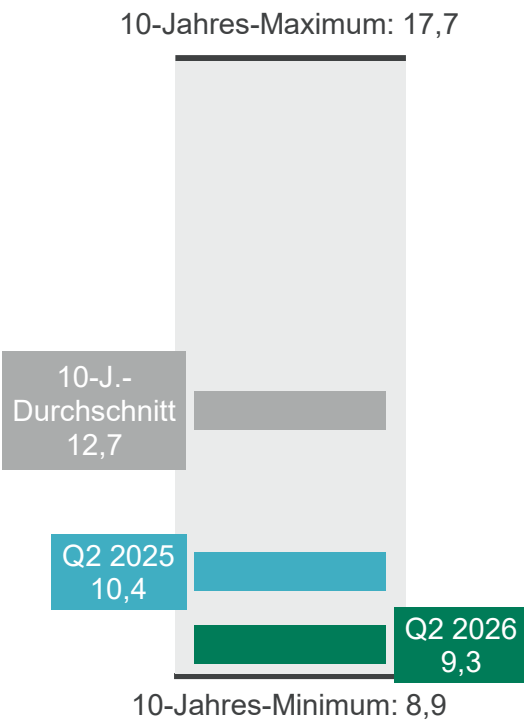
VERÄNDERUNG ANGEBOTSMIETEN* INSGESAMT



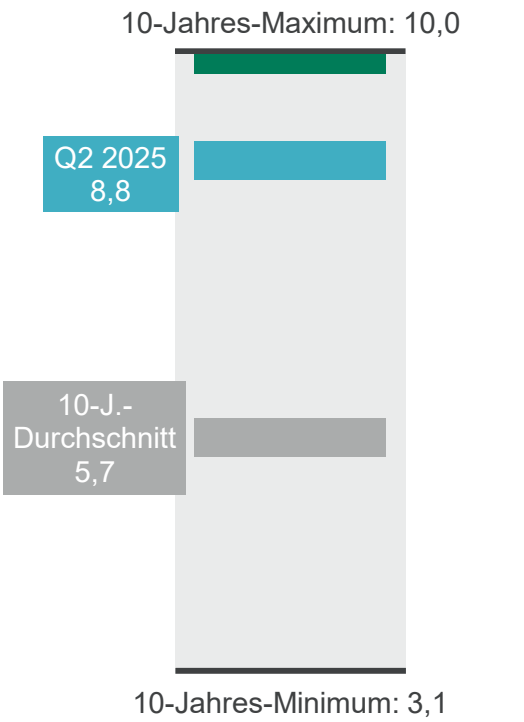
VERÄNDERUNG ANGEBOTSKAUFPREISE ETW INSGES.



INSERATE MIETWOHNUNGEN* PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



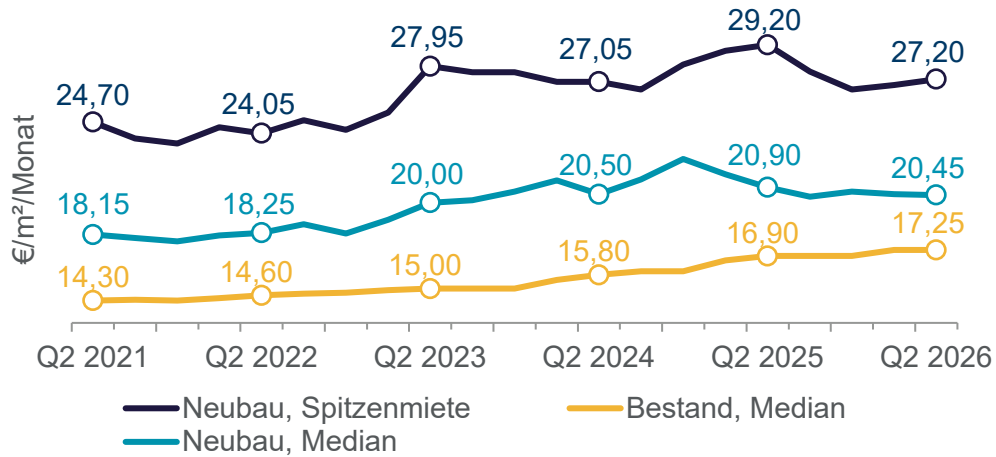
BEVÖLKERUNGSVERÄND. J/J Q1 2026

+734
Personen
Vorjahreszeitraum: +1.657

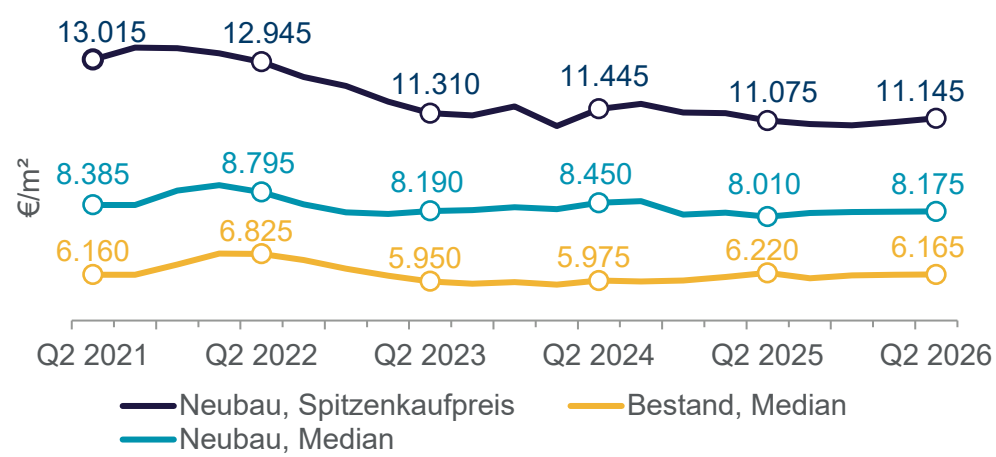
MITTLERE BAUKOSTEN 2026

2.806 €/m²
Wohnfläche
+7,2 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

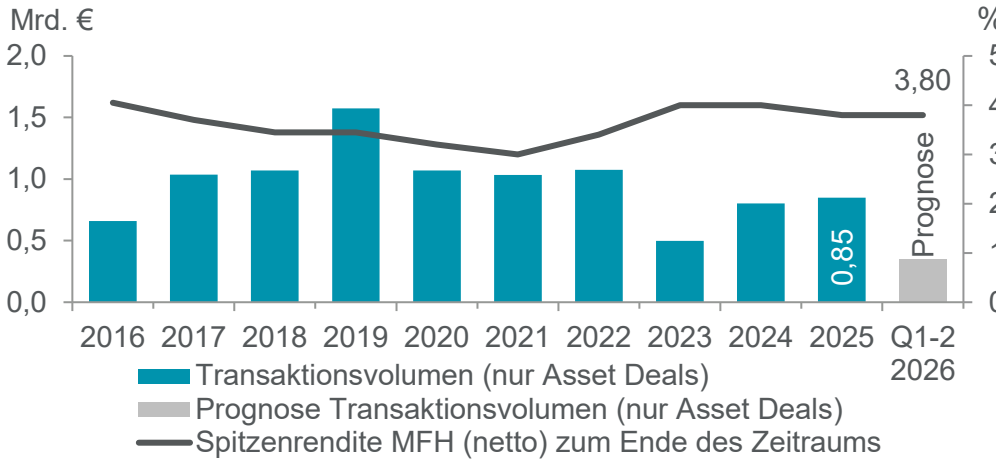
ANGEBOTSMIETEN* NACH SEGMENT



ANGEBOTSKAUFPREISE ETW NACH SEGMENT

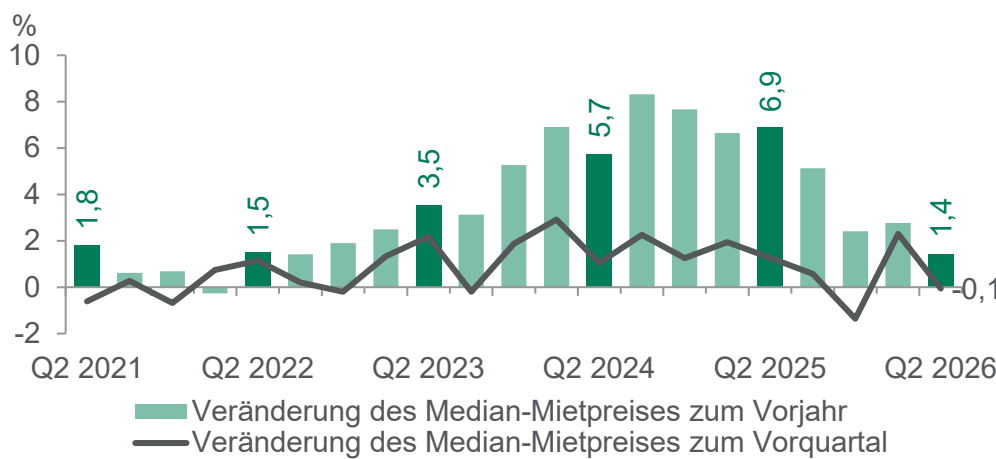


TRANSAKTIONSVOLUMEN MFH & SPITZENRENDITE

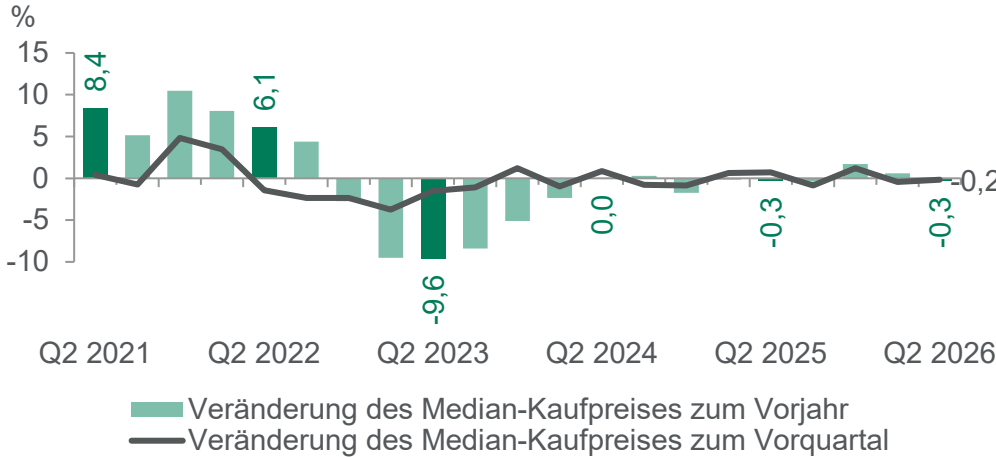


* ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

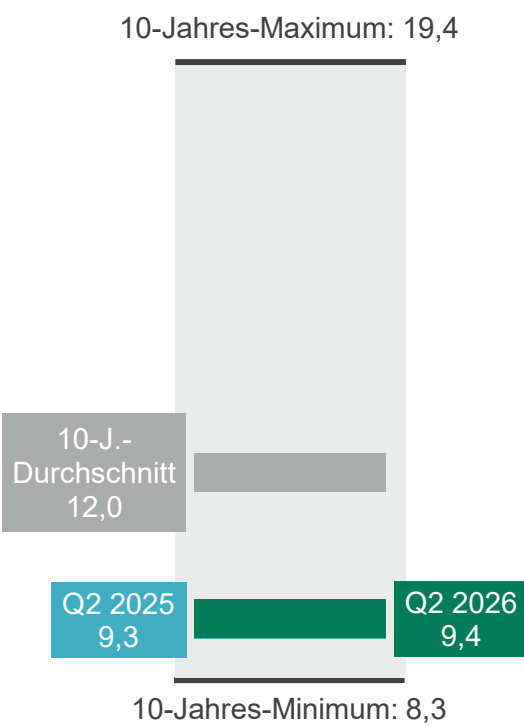
VERÄNDERUNG ANGEBOTSMIETEN* INSGESAMT



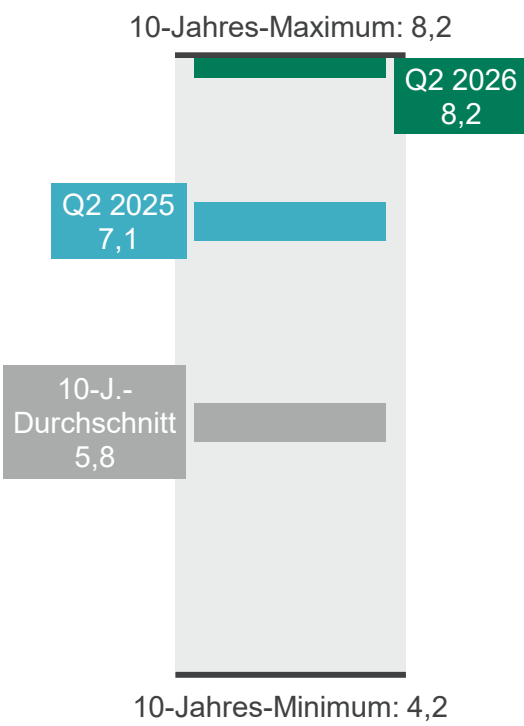
VERÄNDERUNG ANGEBOTSKAUFPREISE ETW INSGES.



INSERATE MIETWOHNUNGEN* PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



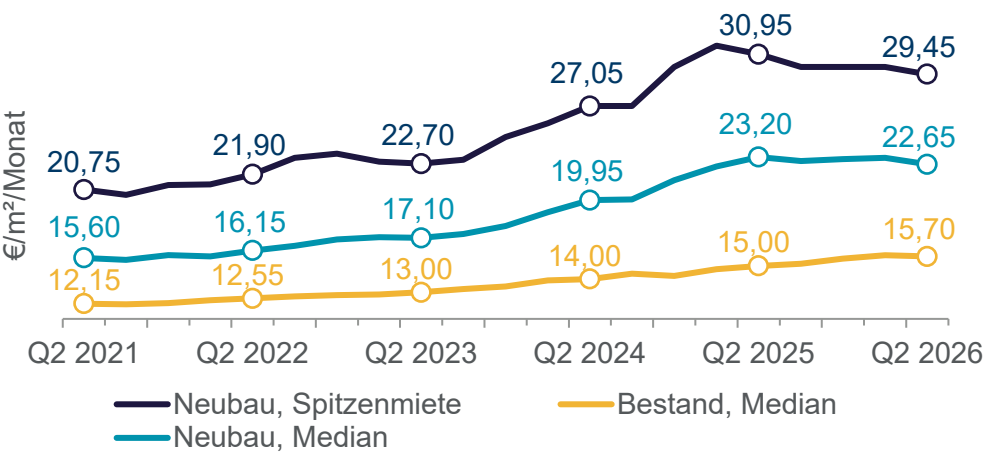
BEVÖLKERUNGSVERÄND. J/J Q1 2026

-2.242
Personen
Vorjahreszeitraum: +4.935

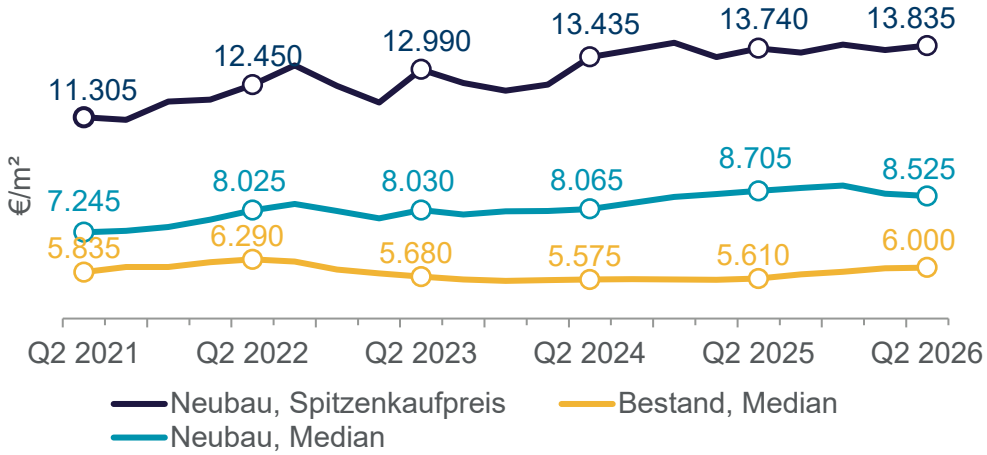
MITTLERE BAUKOSTEN 2026

2.909 €/m²
Wohnfläche
+6,5 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

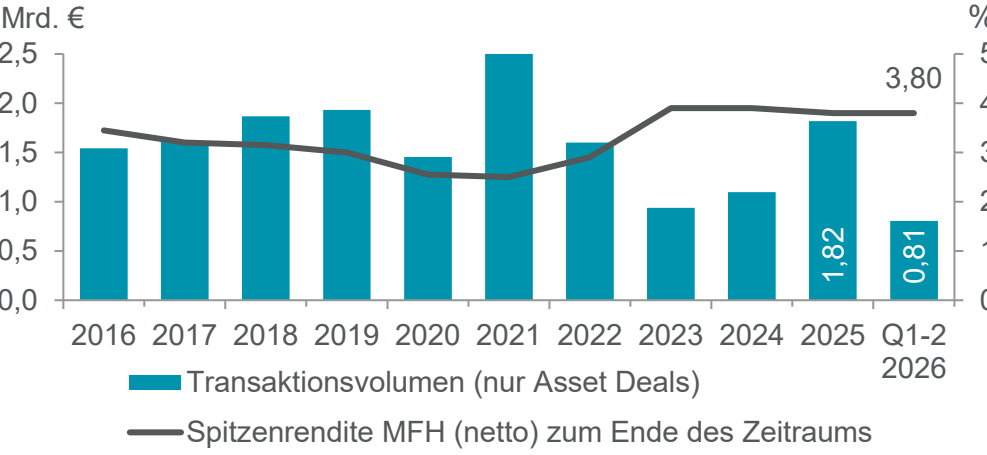
ANGEBOTSMIETEN* NACH SEGMENT



ANGEBOTSKAUFPREISE ETW NACH SEGMENT

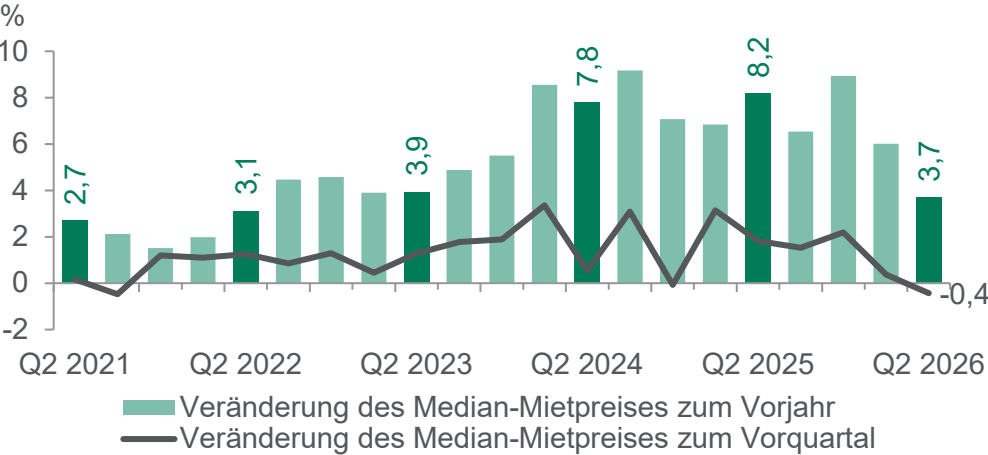


TRANSAKTIONSVOLUMEN MFH & SPITZENRENDITE

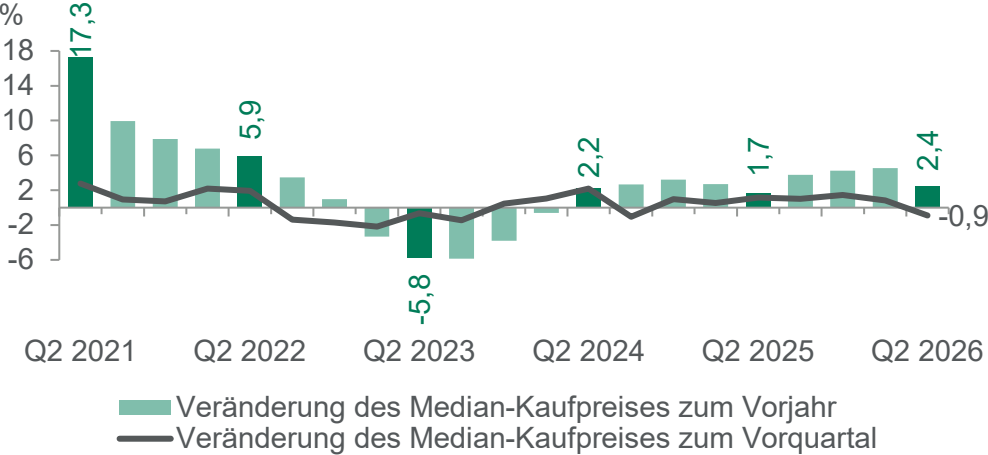


* ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

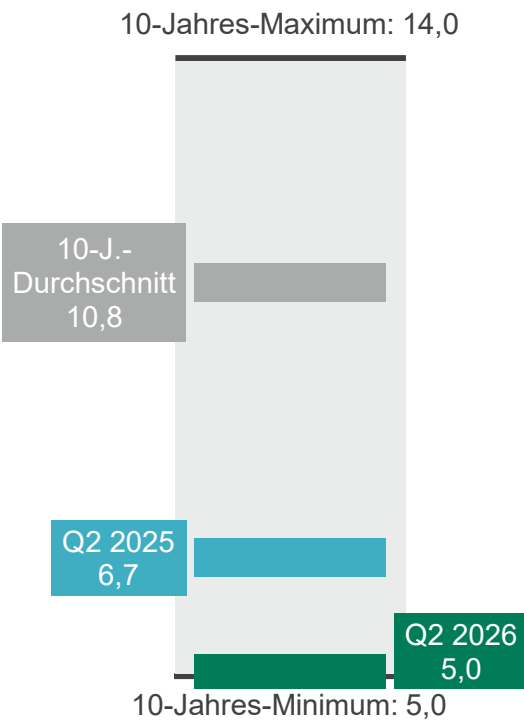
VERÄNDERUNG ANGEBOTSMIETEN* INSGESAMT



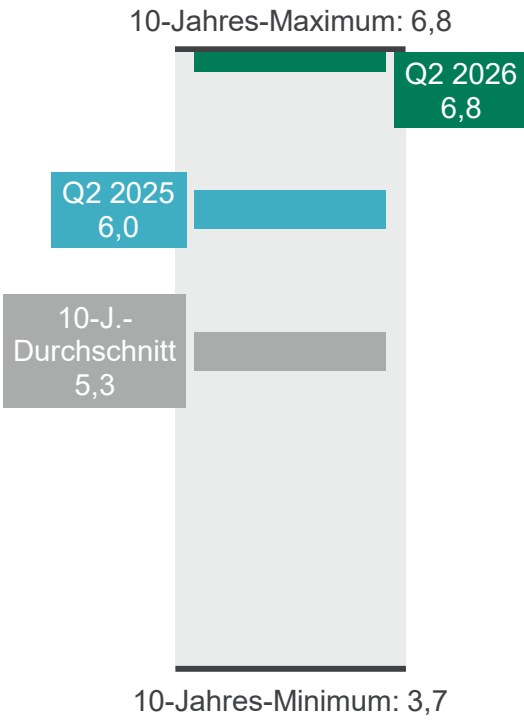
VERÄNDERUNG ANGEBOTSKAUFPREISE ETW INSGES.



INSERATE MIETWOHNUNGEN* PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



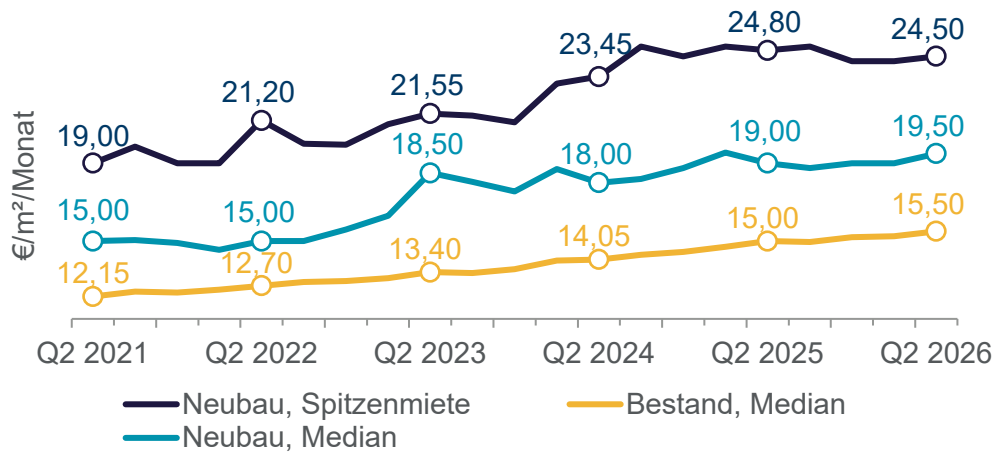
BEVÖLKERUNGSVERÄND. J/J Q1 2026

+5.802
Personen
Vorjahreszeitraum: +9.347

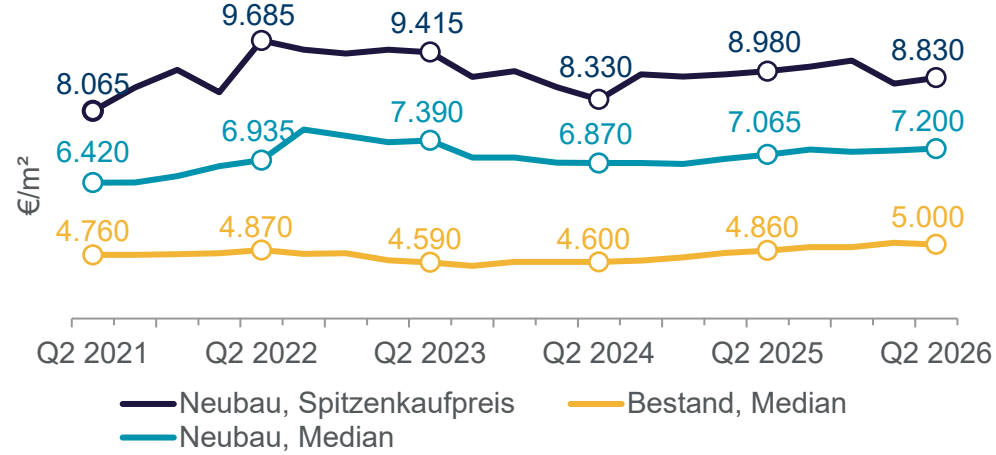
MITTLERE BAUKOSTEN 2026

3.158 €/m²
Wohnfläche
+2,0 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

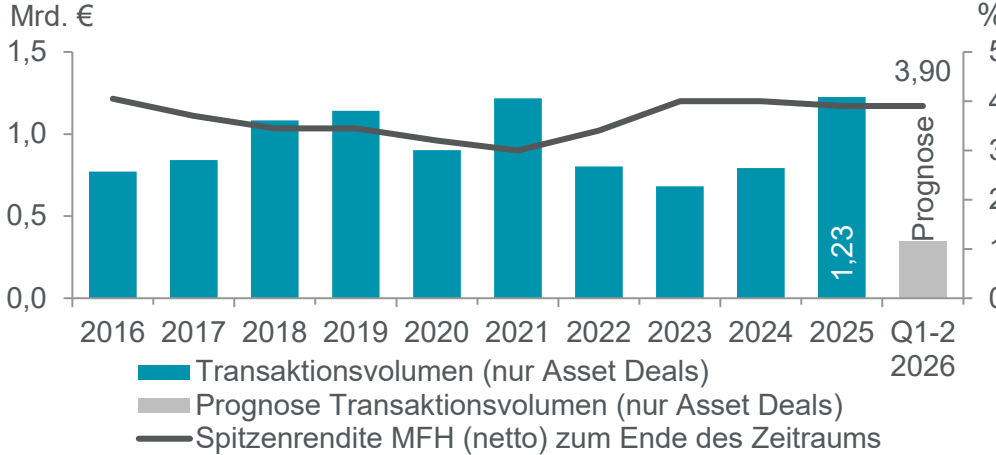
ANGEBOTSMIETEN* NACH SEGMENT



ANGEBOTSKAUFPREISE ETW NACH SEGMENT

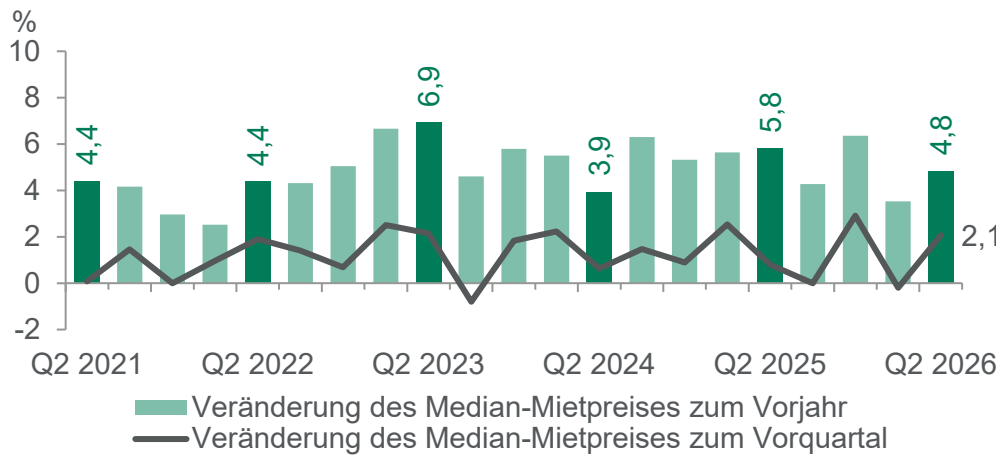


TRANSAKTIONSVOLUMEN MFH & SPITZENRENDITE

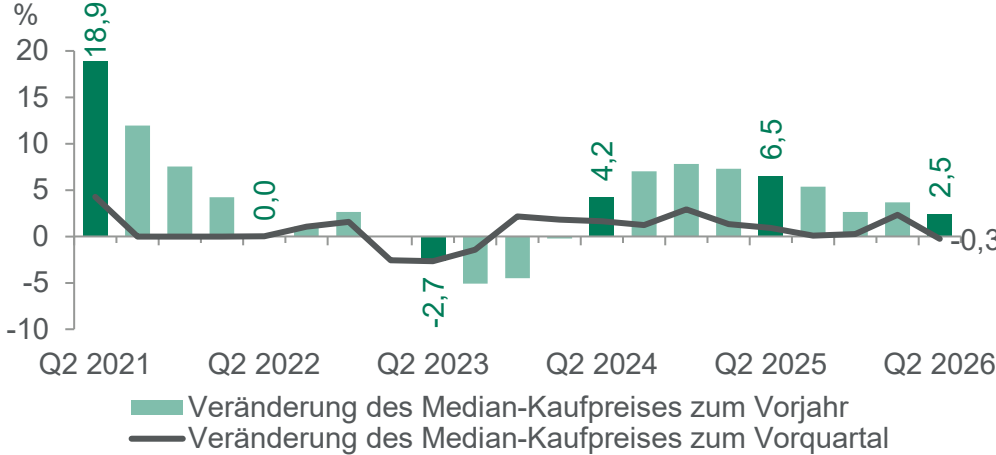


* ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

VERÄNDERUNG ANGEBOTSMIETEN* INSGESAMT



VERÄNDERUNG ANGEBOTSKAUFPREISE ETW INSGES.



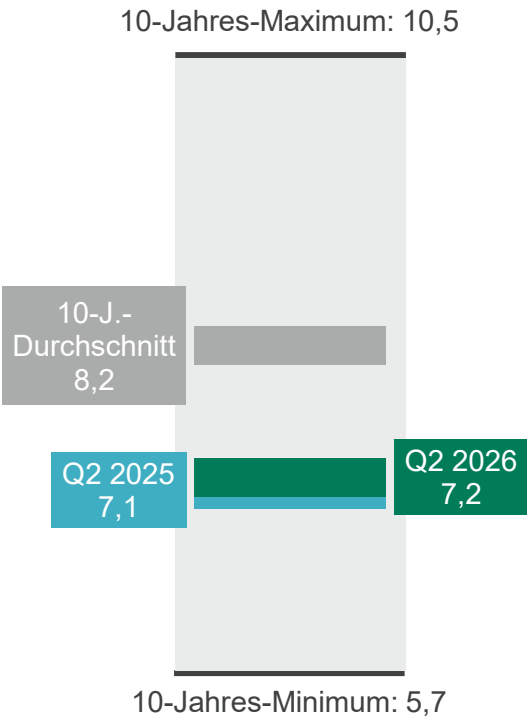
BEVÖLKERUNGSVERÄND. J/J Q1 2026

+392
Personen
Vorjahreszeitraum: +31

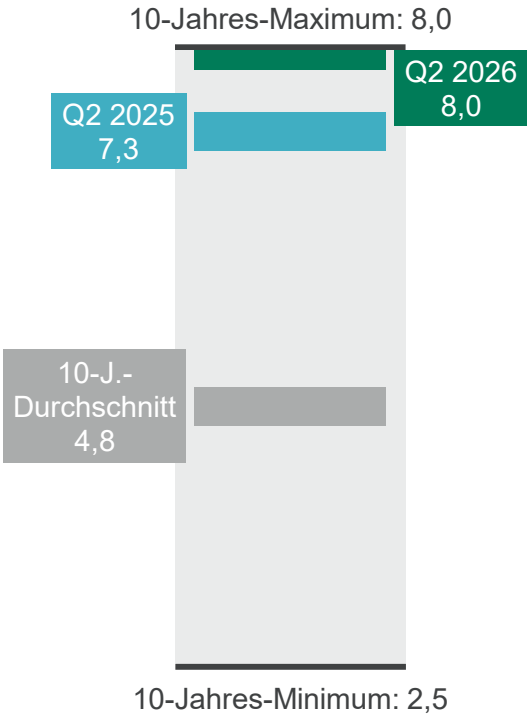
MITTLERE BAUKOSTEN 2026

2.672 €/m²
Wohnfläche
+4,6 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

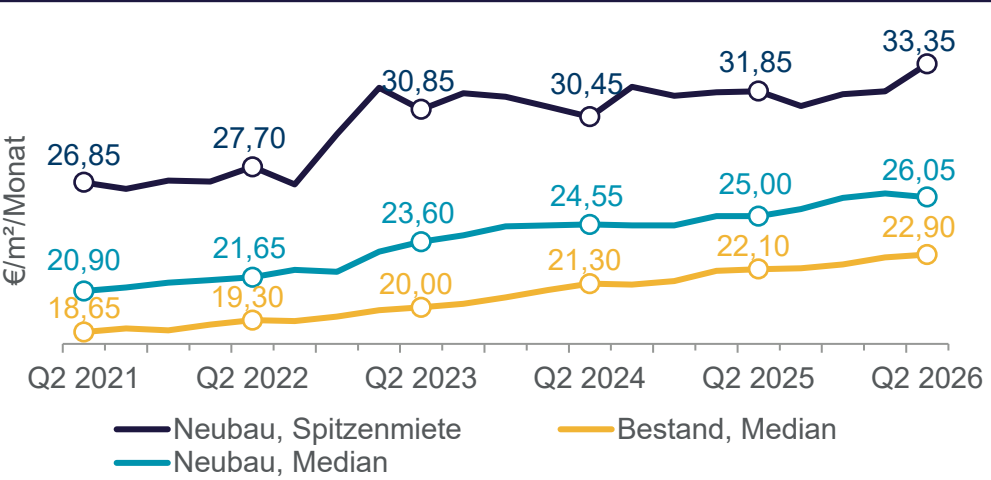
INSERATE MIETWOHNUNGEN* PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



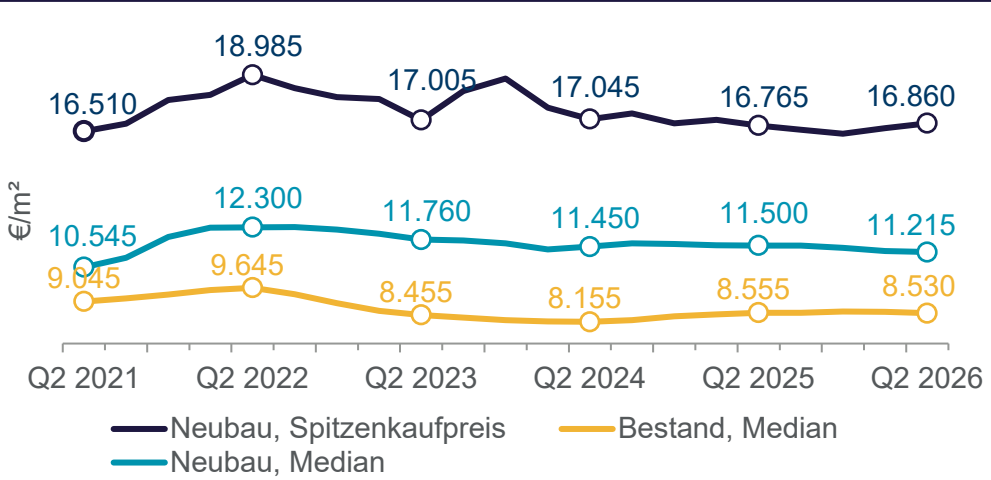
INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



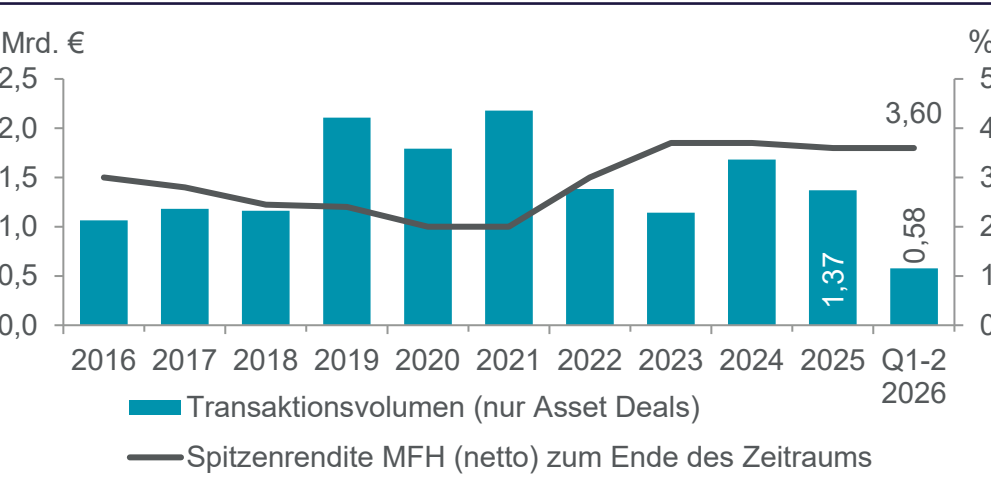
ANGEBOTSMIETEN* NACH SEGMENT



ANGEBOTSKAUFPREISE ETW NACH SEGMENT

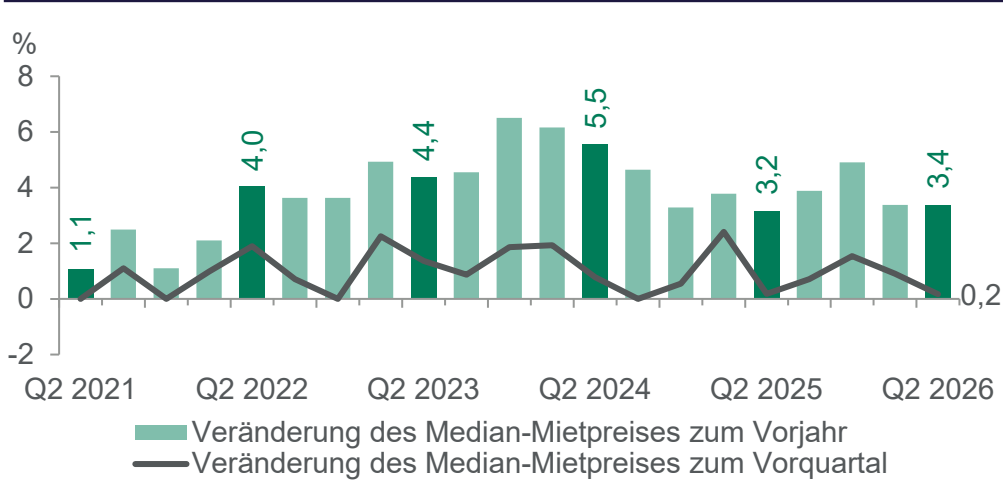


TRANSAKTIONSVOLUMEN MFH & SPITZENRENDITE

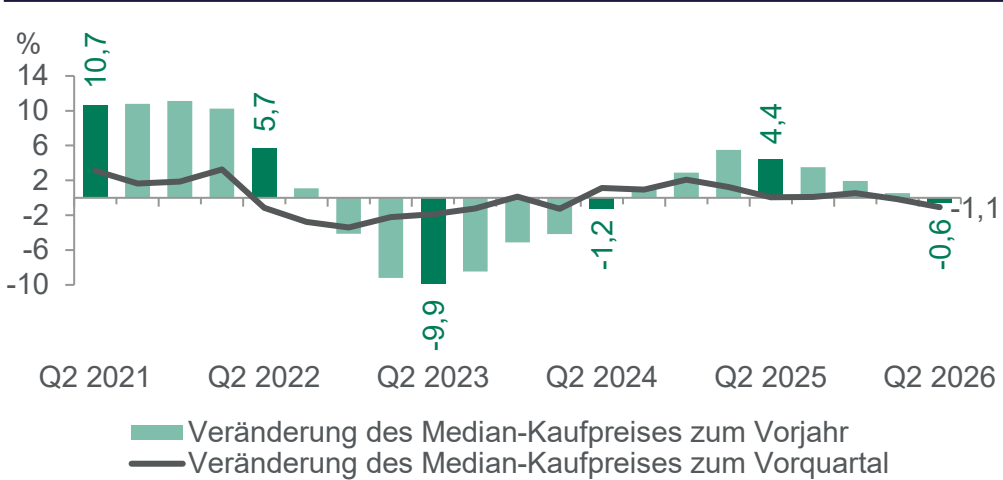


* ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

VERÄNDERUNG ANGEBOTSMIETEN* INSGESAMT



VERÄNDERUNG ANGEBOTSKAUFPREISE ETW INSGES.



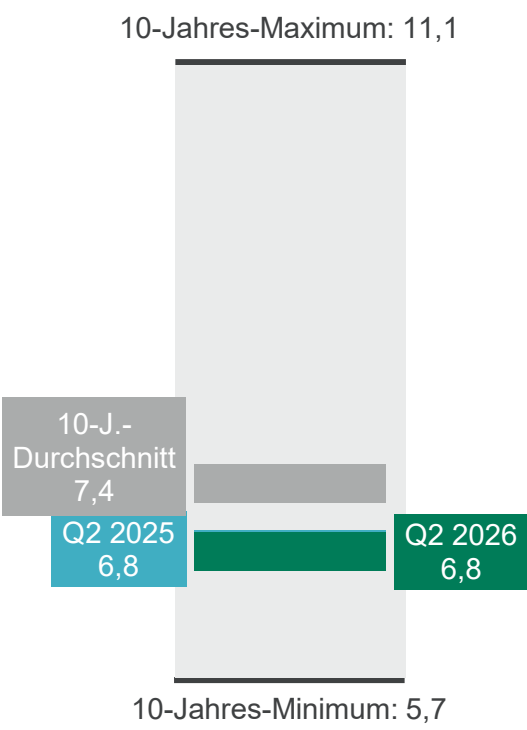
BEVÖLKERUNGSVERÄND. J/J Q1 2026

-532
Personen
Vorjahreszeitraum: +13.019

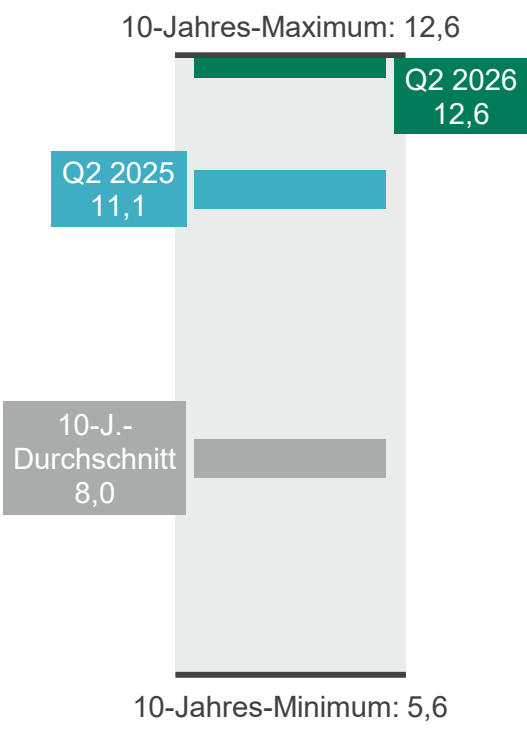
MITTLERE BAUKOSTEN 2026

4.414 €/m²
Wohnfläche
+5,5 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

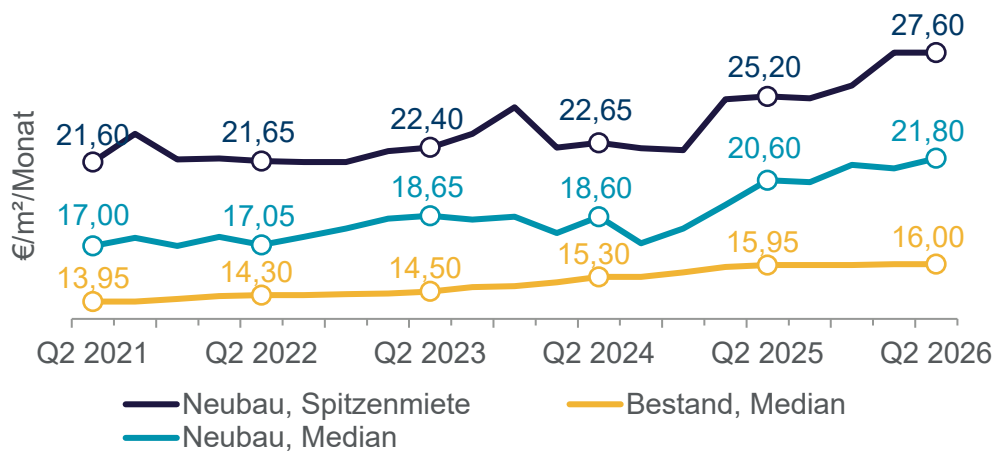
INSERATE MIETWOHNUNGEN* PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



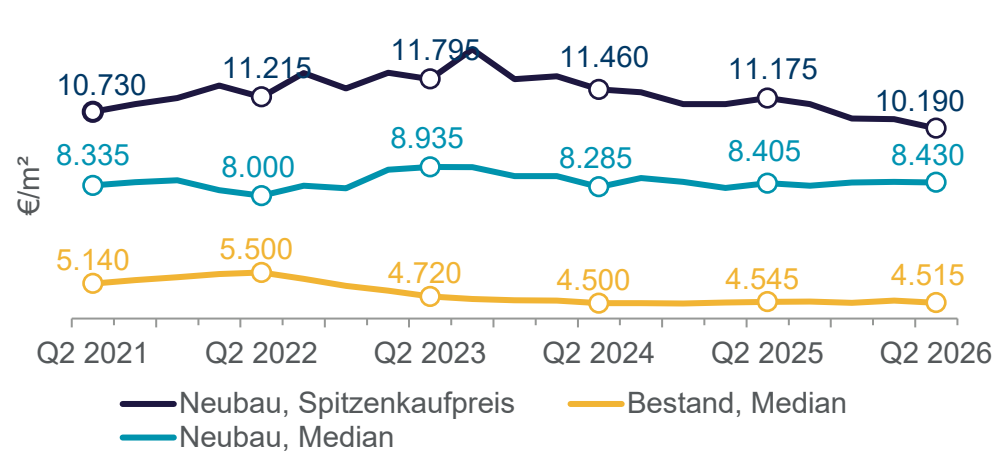
INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



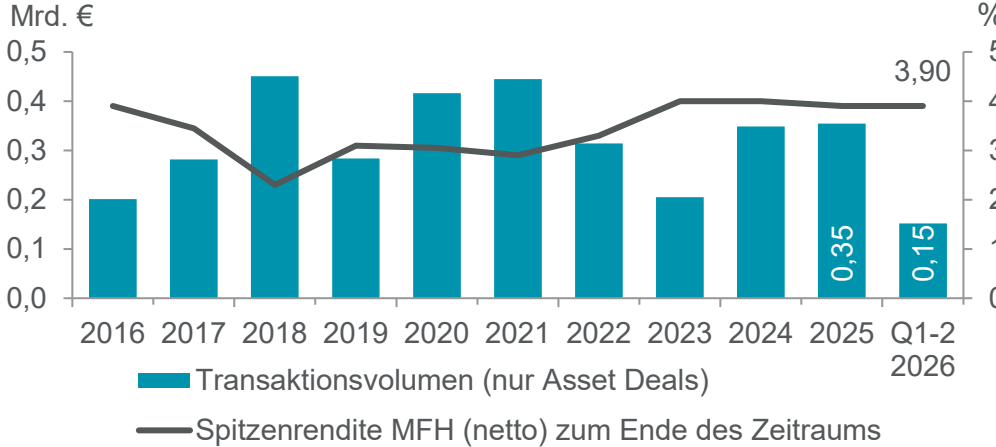
ANGEBOTSMIETEN* NACH SEGMENT



ANGEBOTSKAUFPREISE ETW NACH SEGMENT

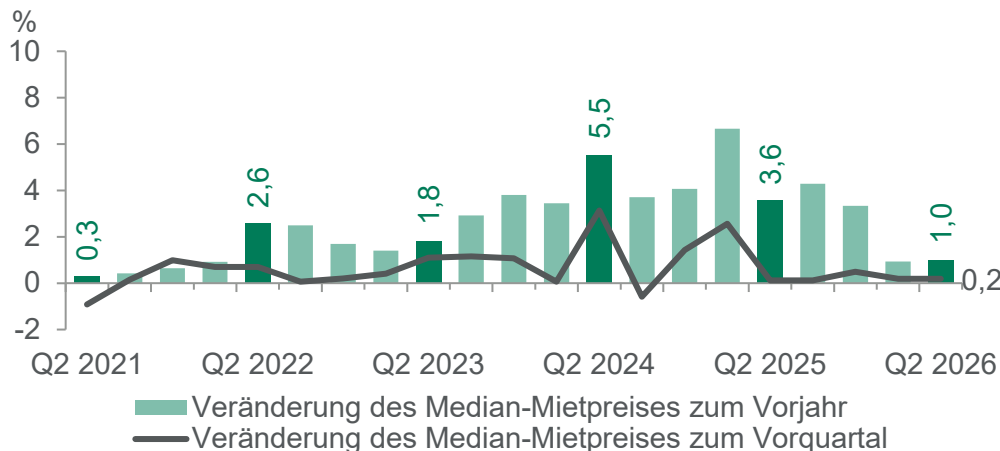


TRANSAKTIONSVOLUMEN MFH & SPITZENRENDITE

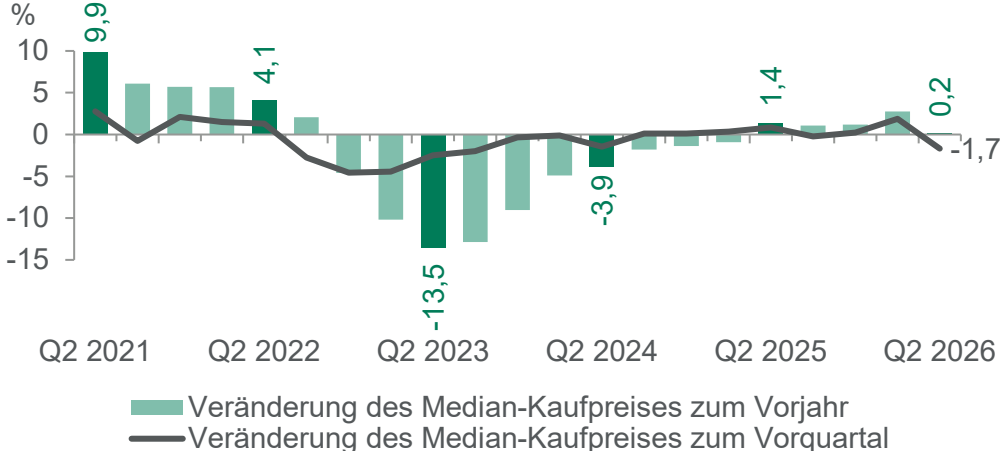


* ohne Inserate für Wohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden dürfen

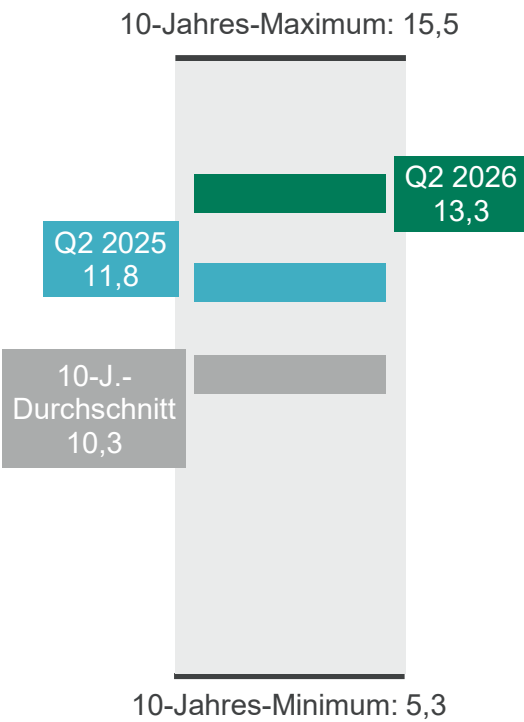
VERÄNDERUNG ANGEBOTSMIETEN* INSGESAMT



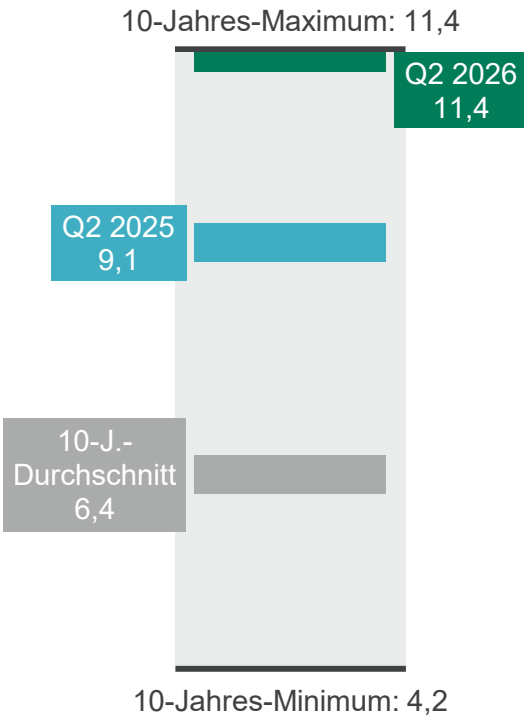
VERÄNDERUNG ANGEBOTSKAUFPREISE ETW INSGES.



INSERATE MIETWOHNUNGEN* PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



INSERATE ETW ZUM KAUF PRO 1.000 BESTANDSWOHNUNGEN



BEVÖLKERUNGSVERÄND. J/J Q1 2026

-3.485
Personen
Vorjahreszeitraum: -1.575

MITTLERE BAUKOSTEN 2026

3.180 €/m²
Wohnfläche
+3,1 % zum Vorjahr
MFH ab 20 Einheiten, mittlerer Baustandard, inkl. 19 % Mehrwertsteuer, Kostengruppen 300 und 400 (nur Baukonstruktion und technische Anlagen, ohne Grundstück, ohne Baunebenkosten)

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