



ULBIG Beratungsgesellschaft mbH  
Werastraße 59 • 72764 Reutlingen

Tel.: 07121/24190-0  
E-Mail: [info@ulbig.de](mailto:info@ulbig.de)  
Web: [www.ulbig.de](http://www.ulbig.de)

## Deutscher Immobilienmarkt 2025/2026

Stand: Februar 2026

### Marktüberblick & Preisentwicklung

- Nach dem historischen Preisrückgang um 8,4% in 2023 zeigt der Markt klare Erholungssignale: 2024 stiegen die Preise wieder um 1,9%, für 2025 werden moderate Steigerungen von 1-4% erwartet
- Die aktuellen Preise liegen je nach Region 15-30% unter den Höchstständen von 2022 – dies bietet Kaufgelegenheiten in einem sich stabilisierenden Markt
- Eigentumswohnungen kosten durchschnittlich 3.477 €/m<sup>2</sup>, Ein-/Zweifamilienhäuser aus dem Bestand 3.007 €/m<sup>2</sup> (Q3 2025)
- Starke regionale Unterschiede: Topstandorte mit meist höherer Kaufkraft zeigen deutlich bessere Preisstabilität als kleinere Oberzentren

### Finanzierungsumfeld

- Bauzinsen für 10-jährige Zinsbindungen bewegen sich aktuell in der Bandbreite von 3,5-3,9% (Februar 2026)
- EZB-Leitzins liegt seit Juni 2025 stabil bei 2,0%, weitere Zinssenkungen kurzfristig nicht erwartet
- Prognose: Bauzinsen bleiben 2026 voraussichtlich im Korridor von 3,0-4,5%, langfristige Stabilität bei moderatem Niveau
- Die Nachfrage steigt spürbar: 2025 wurden fast 20% mehr Immobilienkredite abgeschlossen als im Vorjahr

### Angebot & Nachfrage

- Dramatischer Einbruch im Neubau: Baugenehmigungen auf historisch niedrigem Niveau, Fertigstellungen könnten bis 2026 auf nur 175.000 Einheiten sinken
- Akuter Wohnungsmangel: In Deutschland fehlen derzeit rund 800.000 Wohneinheiten bei gleichzeitig hohem Bedarf durch Zuwanderung und Urbanisierung
- Mietpreisentwicklung: Mieten steigen bundesweit dynamisch um rund 6% jährlich, getrieben durch knappes Angebot
- Bestandsimmobilien gewinnen an Bedeutung: Nachfrage steigt besonders bei Bestandsobjekten (200.000-300.000 € günstiger als Neubauten)

### Segmentspezifische Entwicklungen

- **Wohnimmobilien:** Beste Investmentperspektiven aufgrund hoher Nachfrage bei knappem Angebot, erste Assetklasse mit vollzogener Trendwende
- **Büroimmobilien:** Differenziertes Bild – nachhaltige, moderne Flächen in sehr guten Lagen erzielen Mietsteigerungen, Bestandsobjekte ohne ESG-Qualitäten unter Druck
- **Einzelhandel:** Strukturwandel durch verändertes Konsumverhalten, Leerstandsquote bei Shopping-Centern von 4% (2019) auf 9% gestiegen
- **Logistik/E-Commerce:** Weiterhin hohe Nachfrage, langfristiges Wachstumspotenzial trotz konjunktureller Abschwächung

### Schlüsseltrends & Risiken

- Energieeffizienz als zentraler Werttreiber: ESG-konforme Immobilien erzielen Preisaufläge, energetisch schwache Objekte verlieren an Wert
- Refinanzierungsrisiko: Ca. 77 Mrd. EUR Kapitallücke bei gewerblichen Immobilienkrediten (2024-2027), besonders in Segmenten Büro und Wohnen
- Transaktionsmarkt belebt sich moderat dank sinkender Zinsen und Annäherung der Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern

- Deutschland hat mit unter 50% die niedrigste Wohneigentumsquote in der EU – langfristiges Aufholpotenzial

#### **Bewertung für Portfolioallokation**

- 2025/2026 bieten günstige Einstiegsbedingungen: Preise deutlich unter Höchstständen bei gleichzeitig moderaten, stabilen Zinsen
- Fokus auf: Wohnimmobilien in gefragten Lagen, energieeffiziente Objekte (ESG-Kriterien), Bestandsimmobilien als preiswertige Alternative zu Neubauten
- Struktureller Wohnungsmangel und demografische Trends sprechen für langfristig steigende Werte bei Wohnimmobilien
- Risiken: Wirtschaftliche Stagnation, geopolitische Unsicherheiten, regulatorische Verschärfungen (Mietpreisbremse, energetische Anforderungen)

*Quellen: Statistisches Bundesamt, DZ HYP, Dr. Klein, Interhyp, Bundesbank, Sparkasse.de (Stand: Februar 2026)*