

DEUTSCHLANDS WIRTSCHAFTS- UND FINANZZEITUNG

Handelsblatt

SONDERDRUCK

Trendviertel 2026

vdpResearch



Wo sich der
Hauskauf jetzt
wieder lohnt

EDITORIAL

Lieber Leser, liebe Leserin

In Rainer Maria Rilkes berühmtem Gedicht „Herbsttag“ heißt es: „Wer jetzt kein Haus hat, baut sich keines mehr.“ Eine ähnliche Stimmung mag sich derzeit bei dem einen oder anderen Immobiliensuchenden breit machen. Hohe Kaufpreise, immer höhere Baukosten sowie die seit 2022 deutlich gestiegenen Zinsen machen einen Erwerb für viele schwierig. Dennoch träumt die Mehrheit hierzulande weiter von den eigenen vier Wänden. 97 Prozent der Menschen in Deutschland wünschen sich laut einer Umfrage des Immobilienfinanzierers Interhyp Wohneigentum. Doch inzwischen nehmen bei so manchem Interessenten die Bedenken zu, dass die besten Zeiten für Käufer schon wieder vorbei sein könnten. Immer mehr Deutsche halten einen Haus- oder Wohnungskauf für unbezahlbar. Doch trotz aller geopolitischen Unsicherheiten wächst die Nachfrage nach Immobilien wieder. In den acht größten deutschen Metropolen stieg das Suchaufkommen im zweiten Quartal 2026 gegenüber dem Vorquartal leicht um zwei Prozent. Das Neugeschäft in der Baufinanzierung wuchs in den vergangenen Monaten deutlich – auch aus Sorge, dass die Zinsen weiter steigen werden. Nicht mehr nur Großstädte sind dabei gesucht. Die Kauf- und Mietpreise legen mittlerweile auch in kleineren Städten und auf dem Land zu, wie das Portal Immoscout24 jüngst berechnet hat. Auffällig ist zudem, dass mehrere Städte nach Preiserückgängen zu Jahresbeginn wieder steigende Angebotspreise verzeichneten. „Der Kaufmarkt zeigt im zweiten Quartal eine klare Stabilisierung“, sagt Immoscout24-Geschäftsführerin Gesa Crockford. Gleichzeitig werden die Rahmenbedingungen für Käufer eher schwieriger. Die Zeiten, in denen eine Immobilie generell deutliche Wertzuwächse versprach, sind vorbei. So müssen Interessenten heute genauer hinschauen als noch vor wenigen Jahren, wenn sie beim Immobilienkauf langfristig Verluste vermeiden

wollen. Längst nicht mehr alle Immobilien werden in den kommenden Jahren noch inflationsbereinigt im Preis steigen. In den nächsten zehn Jahren erhöhen sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand voraussichtlich im bundesweiten Durchschnitt inflationsbereinigt nur um 0,41 Prozent pro Jahr. Das ergab eine Analyse der Forscher des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) im Auftrag der Postbank zum deutschen Immobilienmarkt. Regional fallen die Unterschiede deutlich aus. In drei Bundesländern prognostizieren die Experten sogar fallende Preise. Käufer müssen deshalb genau hinschauen. Welche Viertel in den großen deutschen Metropolen und Großstädten gelten auch mittelfristig noch als attraktiv? Wo sinken womöglich die Preise? In einer großen Trendviertelserie ist das Handelsblatt diesem Thema nachgegangen. Knapp ein Dutzend Handelsblatt-Reporter machten sich quer durch das Land auf die Suche nach Antworten. Anhand exklusiver Daten der Analysten von vdp Research betrachtet das Handelsblatt dabei die Preisentwicklungen, verfolgt den Transaktionsmarkt und spricht mit Experten, Maklern und Managern. Die Serie blickt dabei nicht nur zurück, sondern auch nach vorn. So gibt vdp Research jeweils für alle Städte auch eine Prognose, wie sich die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise in den kommenden zwölf Monaten in den 13 ausgewählten Städten entwickeln wird. Wie es um den Immobilienmarkt in großen deutschen Städten von München über Hamburg bis Berlin steht, lesen Sie in den folgenden Artikeln – die Ihnen sowohl als Verkäufer wie auch als Interessent hoffentlich kundige Hilfestellung bieten können. Ich wünsche Ihnen eine angeregte, aufschlussreiche Lektüre.

Ihr Carsten Herz

Carsten Herz
ist Leiter des Teams Immobilien
beim Handelsblatt.
Sie erreichen ihn unter:
c.herz@handelsblattgroup.com

Inhalt

Editorial

Wo sich der Immobilienkauf wieder lohnt

Berlin

Comeback des Wohnungsbaus

Hamburg

Nördlich der Elbe locken gute Konditionen

München

„Es gibt teuer und sehr teuer“

Köln

Zu wenig Neubau für zu viel Nachfrage

Karlsruhe

Wohnraum wächst nach oben

Leipzig

Der Aufwärtstrend hält an

Ingolstadt

Audi-Krise verändert den Wohnungsmarkt

Frankfurt

Die Lage entscheidet wieder

Essen

Immobilien-Stadt der Extreme

Düsseldorf

Die Nachfrage bleibt ungebrochen

Freiburg

Die Hoffnungen ruhen auf Dietenbach

Stuttgart

Schaffe, schaffe, Häusle kaufen?

Regensburg

Hochpreisig bei stabiler Entwicklung

Impressum

Verantwortlicher im Sinne des § 55 Abs. 2 RStV: Sebastian Matthes**Redaktion:** Martin Buchenau, Kathinka Burkhardt, Frank Drost, Leo Exuzidis, Carsten Herz, Markus Hinterberger, Silke Kersting, Lisa Oenning, Christian Schnell, Susanne Schier, Julian Trauthig**Produktion:** Tristan Heming, Peter Paßmann, Jana Samsonova**Erscheinungstermin:** Juli 2026**Verlag:** Handelsblatt GmbH (Verleger im Sinne des Presserechts), Toulouser Allee 27, 40211 Düsseldorf,

E-Mail: handelsblatt.com@vzb.de, Tel.: 0800 000 2053 (kostenlos)

Geschäftsführung: Andrea Wasmuth

AG Düsseldorf HRB 38183, UID: DE 812813090

Ein reetgedecktes Friesenhaus auf Amrum, skandinavisch eingerichtet, Dünen vor der Tür: Für die meisten Menschen ist eine solche Immobilie allenfalls ein Urlaubstraum. An einen Kauf ist nicht zu denken.

Bis Ende August aber gibt es einen ungewöhnlichen Weg zu dem Haus im Wert von 1,9 Millionen Euro: per Losglück.

Die „Traumhausverlosung“, betrieben vom Hamburger Unternehmen Dreamify, schreibt seit 2024 mehrmals im Jahr eine schlüsselfertige Luxusimmobilie aus; das Amrumer Haus ist bereits die neunte Runde. Auch Konkurrent Omaze, der im Vereinigten Königreich seit 2020 ein Millionengeschäft betreibt, verlost seit 2025 in Deutschland vergleichbare Häuser – mit großem Erfolg.

Denn so unwahrscheinlich der Gewinn eines solchen Hauses auch ist, für viele Deutsche ist er mittlerweile gefühlt die realistischere Aussicht als der Kauf eines Hauses.

Der Traum vom eigenen Haus rückt für eine wachsende Zahl von Menschen in weite Ferne. Zum einen, weil seit dem Ausbruch des Irankriegs die Bauzinsen wieder steigen. Zum anderen, weil an vielen Orten in Deutschland die Immobilienpreise die Rekordstände von Anfang 2022 erreichen.

Wo lohnt sich ein Kauf jetzt noch? Und was müssen Käufer beachten, um nicht auf das falsche Objekt zu setzen? Um darauf Antworten zu finden, hat das Handelsblatt mit Immobilienmanagern, Analysten und Maklern gesprochen und aktuelle Zahlenreihen und Studien ausgewertet. Darunter auch die Daten des Analysehauses vdp Research, das exklusiv für das Handelsblatt die Preisentwicklungen in 13 deutschen Großstädten auf Ebene der einzelnen Stadtviertel analysiert hat.

Wo Immobilien noch erschwinglich sind

Tobias Zirzow hat den Traum vom Eigenheim bereits vor Jahren aufgegeben. „Für uns war es schon damals viel zu teuer“, erzählt der 42-jährige Beamte im höheren Dienst. „Denn wir hätten die Immobilie voll finanzieren müssen.“

Tatsächlich ist der Immobilienkauf für viele Erstkäufer in Deutschland nur schwer zu stemmen. Eine Studie des Immobilienanalysehauses Empirica im Auftrag der Bausparkasse LBS zeigt allerdings auch: Außerhalb der Metropolen gibt es weiterhin Regionen, in denen sich junge Haushalte den Weg ins Eigenheim leisten können.

Für das sogenannte Erschwinglichkeitsbarometer wurden alle 400 Land-



TRENDVIERTEL

Wo sich der Immobilienkauf wieder lohnt

Die Immobilienpreise legen zu.
Doch das höchste Wertwachstum findet nicht mehr in den Metropolen statt. Exklusive Zahlen zeigen, in welchen Regionen die Chancen besonders hoch sind.

C. Herz, M. Hinterberger, S. Kersting, C. Schnell, J. Trauthig
Frankfurt, München, Berlin, Düsseldorf



kreise und kreisfreien Städte untersucht. Entscheidend ist, ob die monatliche Finanzierungsbelastung 35 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens übersteigt. Bundesweit erfüllen rund 39 Prozent der 30- bis 44-jährigen Miethaushalte diese Voraussetzung.

Besonders gut sind die Chancen demnach in ländlichen Regionen Ost- und Norddeutschlands. Landkreise wie Mansfeld-Südharz oder der Kyffhäuserkreis erreichen Spitzenwerte, während in München, Frankfurt oder Berlin Wohneigentum für die meisten Haushalte rechnerisch außer Reichweite bleibt.

Der eigentliche Engpass liegt jedoch nicht beim Einkommen, sondern beim Eigenkapital. Anders als viele bisherige Analysen berücksichtigt die Empirica-Studie auch die Ersparnisse, die Käufer für Eigenanteil und Kaufnebenkosten benötigen.

Das Ergebnis: Bundesweit schaffen nur knapp sechs Prozent der jungen Miethaushalte diese Hürde aus eigener Kraft. Im Durchschnitt sind inzwischen rund 131.000 Euro Eigenkapital erforderlich – mehr als doppelt so viel wie 2010. Gestiegene Kaufnebenkosten und höhere Grunderwerbsteuern haben die Belastung zusätzlich verschärft.

Und Besserung ist nicht in Sicht: Die Immobilienpreise in Deutschland dürften nach Einschätzung des Genossenschaftsbankenverbands BVR weiter spürbar anziehen. Der Bankenverband rechnet mit einem Anstieg von drei Prozent in diesem Jahr. Neubauwohnungen erreichen schon jetzt wieder das Rekordpreisniveau von 2022.

Das Fazit der Empirica-Analysten: Die Chancen für einen Immobilienerwerb haben sich seitdem zwar leicht verbessert, bleiben aber vor allem eine Frage des Eigenkapitals.

Reetdachhaus auf Sylt und Altbau in Leipzig: Je nach Region unterscheiden sich Kaufpreise und Wertentwicklung auf dem Immobilienmarkt erheblich.



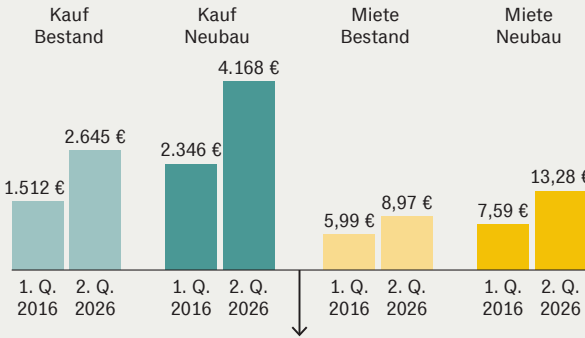
Der Immobilienkauf wird immer teurer

Bezahlbares Wohnen nach Raumtyp: Bundesweiter Überblick 2025 nach Raumtyp¹

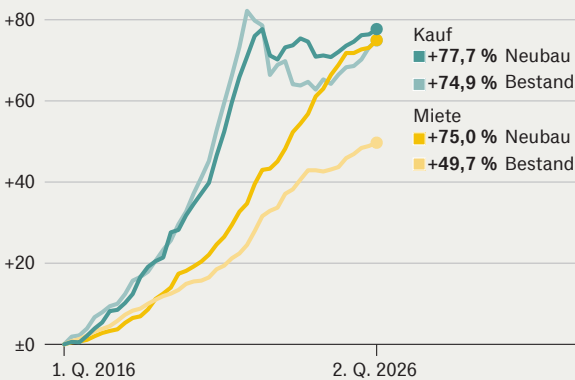
Anteil 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte, die die Einkommensschwelle und Eigenkapitalsschwelle überwinden können, in Prozent

	Einkommensschwelle ²	Eigenkapitalsschwelle ³
Stadt	30 %	5,3 %
Umland	40 %	5,6 %
Land	53 %	6,5 %
Landkreise (gesamt)	47 %	6,0 %
Kreisfreie Städte	31 %	5,4 %
B-Städte	34 %	5,8 %
A-Städte	20 %	4,1 %
Deutschland gesamt	39 %	5,7 %

Preise für Wohnungen in Deutschland in Euro



Veränderung der Miet- und Kaufpreise in Prozent



1) Datenstand: 31.12.2025 (4. Q.) | Studie: Regionale Ersterwerber-Potenziale 2026 • 2) Max. 35 % Einkommensbelastung durch Annuität • 3) Mind. 20 % Kaufpreis + Nebenkosten als Eigenkapital
Handelsblatt • Quellen: Empirica Regio, eigene Berechnungen, ImmoScout24

Kaufen oder mieten?

Es könnte so einfach sein: Steigen die Mieten schneller als die Preise, lohnt es sich eher, ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen; läuft die Entwicklung umgekehrt, lohnt es sich eher zu mieten. Erstere Entwicklung spielt sich derzeit in weiten Teilen des Landes ab. Laut dem Portal Immobilienscout24 sind die Kaufpreise für Wohnungen im bundesweiten Durchschnitt seit 2021 um 9,7 Prozent gestiegen, die Mieten legten im gleichen Zeitraum um 38,2 Prozent zu.

Trotzdem bleiben viele Menschen derzeit lieber Mieter. Das hat mehrere Gründe: Vor 2021 sind die Kaufpreise bereits stark gestiegen. Von 2016 bis 2021 legten sie im Bundesschnitt um fast 40 Prozent zu, in einzelnen Gegenden verdoppelten sie sich sogar. Die Mieten stiegen in dieser Zeit kaum. Die Zinsen für Kredite haben sich seit 2021 beinahe vervierfacht.

Dazu kommt derzeit eine Verunsicherung durch die geopolitische Lage, wie Jürgen Michael Schick feststellt. Der Immobilieninvestor und Ehrenpräsident des Immobilienverbands IVD rät dennoch, wenn auch nicht ganz uneigennützig: am besten jetzt kaufen. Denn die harten Rahmenbedingungen, also Zinsen und Preise, würden sich absehbar ohnehin nicht spürbar verändern. Und es gebe derzeit viele gute Gelegenheiten – vor allem, weil weniger Bieter um eine Immobilie konkurrieren. Wo er vor einiger Zeit vier oder fünf Interessenten für ein Objekt registriert habe, seien es jetzt oft nur drei.

Trotzdem sollte der Schritt in die eigenen vier Wände gut durchgerechnet sein, findet Max Herbst, der seit mehr als 30 Jahren zur Baufinanzierung berät. Nach seinen Worten sind mindestens 20 Prozent Eigenkapital Pflicht. Neben der Rate und einer Instandhaltungsrücklage für die Immobilie sollte noch genügend Geld für die Altersvorsorge übrig sein, damit die Immobilie im Ruhestand nicht verkauft werden muss.

Lohnt es sich, auf sinkende Zinsen zu setzen?

Der Schock war nicht so groß wie nach dem Ausbruch des Ukrainekriegs, aber er war spürbar: Seit dem Beginn des Irankriegs im Frühjahr sind die Bauzinsen merklich gestiegen. Zwar kam es nicht erneut zu einem rasanten Anstieg wie 2022, aber ein Plus von einem halben Prozent-

Baufinanzierung bleibt teuer

Bauzinsen in Deutschland
Zinsbindung 10 Jahre, Effektivzins in Prozent



Handelsblatt • Quelle: FMH Finanzberatung

Energieeffizienzklassen in Deutschland

	Typisches Beispiel	Jährlicher Energieverbrauch pro qm Nutzfläche in kWh	Jährliche Energiekosten je qm
A+	Energiesparhaus 40, Passivhaus	bis 30	3 €
A	KfW 55-Häuser	bis 49	8 €
B	Durchschnittlicher Neubau	bis 74	13 €
C	Mindeststandard Neubau	bis 99	18 €
D	Gut sanierter Altbau	bis 129	24 €
E	Sanierter Altbau	bis 159	30 €
F	Sanierter Altbau	bis 199	37 €
G	Teils sanierter Altbau	bis 249	47 €
H	Unsanierter Altbau	ab 250	60 €

Handelsblatt • Quelle: Deutscher Bundestag

punkt war durchaus sichtbar.

Und nachdem Mitte Juni die Europäische Zentralbank aufgrund der höheren Inflationserwartung das erste Mal seit drei Jahren die Leitzinsen erhöht hat, dürfte sich auch die Hoffnung auf sinkende Finanzierungskonditionen zerschlagen haben.

„Ich gehe davon aus, dass die Bauzinsen im Durchschnitt noch um etwa 0,5 Prozent ansteigen werden“, sagt Max Herbst von der FMH-Finanzberatung. Derzeit liegen die durchschnittlichen Zinsen für eine Immobilienfinanzierung mit zehn Jahren Laufzeit bei rund vier Prozent.

Laut aktuellem Interhyp-Bankenpanel, einer regelmäßigen Umfrage des größten deutschen Baufinanzierungsvermittlers unter Bankern, erwarten kurzfristig 75 Prozent der befragten Institute gleichbleibende Bauzinsen, 25 Prozent prognostizieren steigende Bauzinsen. Langfristig gehen alle Experten von einem

stabilen Niveau aus.

In einem aktuellen Report der Landesbank LBBW heißt es: „Mittlerweile kann ein Verharren auf aktuellem Niveau schon als Erfolg gewertet werden.“ Die Analysten gehen davon aus, dass das aktuelle Zinsniveau auf Sicht nicht unterschritten wird.

„Ein Bauzins über vier Prozent wird wohl einstweilen zur Normalität gehören“, machen die Experten deutlich und warnen: „Mit Blick auf die nach wie vor fragile Lage in Nahost ist definitiv nicht auszuschließen, dass die Bauzinsen kurzfristig neuerlich nach oben tendieren.“

Wie viel Förderung ist drin?

Wer eine Immobilie kauft oder baut, kann finanzielle Unterstützung bekommen. Förderprogramme, die über die staatliche Förderbank KfW abgewickelt werden, helfen bei der Immobilienfinanzierung. Teilweise können mit diesen Krediten auch Kaufnebenkosten finanziert werden. Allerdings gelten teilweise hohe Anforderungen, etwa an die Energieeffizienz der Immobilie.

An private Selbstnutzer richten sich derzeit sechs Programme. Da die Übersicht zu behalten, fällt nicht immer leicht. Die Bundesregierung hat sich jedoch vorgenommen, perspektivisch für mehr Klarheit zu sorgen.

Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) sagte dem Handelsblatt: „Bislang haben komplexe Programme den Zugang zur Förderung oft unnötig erschwert. Deshalb bündeln wir die KfW-Förderung künftig in zwei klaren Welten: Neubau auf der einen Seite, Bestand auf der anderen.“

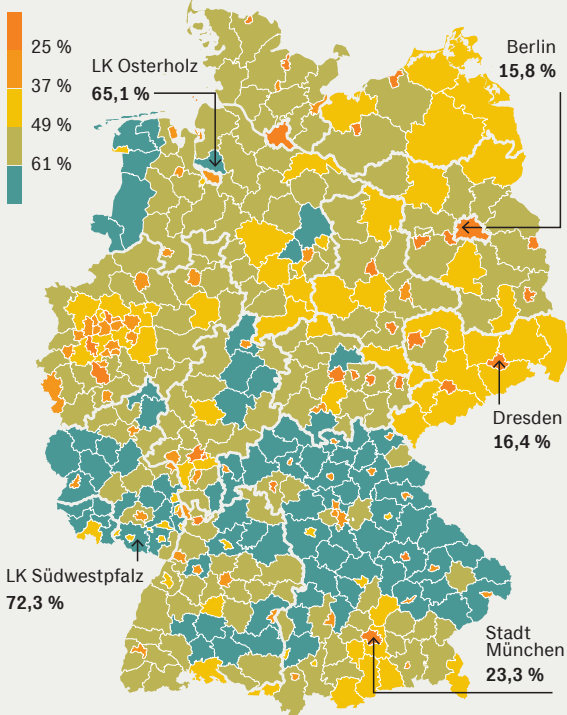
Für die Förderung des Neubaus stünden rund elf Milliarden Euro aus dem Sondervermögen bis 2029 zur Verfügung, sagte Hubertz weiter. Der Start ist für Anfang 2027 geplant.

Doch die Mittel sind an Bedingungen geknüpft. Wer ein zinsgünstiges Darlehen bekommen will, muss grundsätzlich ein Effizienzhaus nach dem Standard EH40 bauen. Das bedeutet, dass ein gefördertes Gebäude nur 40 Prozent der Energie verbrauchen darf, die ein gesetzlich definiertes Standardhaus benötigt. Wer zusätzliche Kriterien des Nachhaltigkeitsiegels „QNG Plus“ oder „Premium“ erfüllt, kann mit höheren Darlehen rechnen.

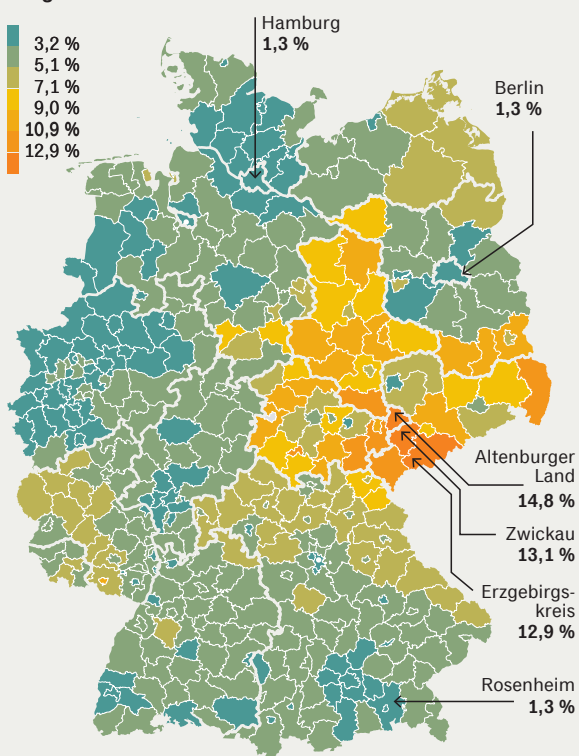
Über das Programm „Klimafreundlicher Neubau“ gewährt die KfW bis maximal Ende des Jahres auch noch für den

Immobilien in Deutschland

Hohe Eigentumsquote im Süden und Westen:
Wohneigentumsquote in Prozent



Leerstandsquote
Prognose für 2025 in Städten und Landkreisen in Prozent



Handelsblatt • Quelle: Pestel Institut Kartenmaterial, Empirica
Leerstandsprognose 2026, Deutscher Bundestag

INFOKASTEN

Methode und Auswertung der Analyse

Datenbasis: Für die Trendviertel-Erhebung des Handelsblatts wurden die realen Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie die marktüblichen Mieten herangezogen.

Auswertung: vdp Research wendet bei der Datenanalyse statistische Verfahren an, um Unterschiede zwischen den Objekten etwa aufgrund von Qualität, Baujahr und Lage herauszurechnen.

Ergebnisse: Trendviertel bilden Stadtteile ab, in denen die Preise für Wohnungen oder Häuser in den Jahren 2023 bis 2025 überdurchschnittlich gestiegen sind.

geringeren Standard EH55 zinsvergünstigte Darlehen. Diese Förderung wurde von der Bundesregierung im vergangenen Dezember reaktiviert, um genehmigte, aber noch nicht begonnene Projekte an den Start zu bringen.

An Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und Alleinerziehende richtet sich im Neubau die „Wohneigentumsförderung für Familien“. Wer im Bestand fündig wird, an den richtet sich das Programm „Jung kauft Alt“.

Das Programm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreis segment“ bietet zinsvergünstigte Darlehen bei begrenzter Wohnfläche. Und erst am Mittwoch startete das Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“, um Gewerbeimmobilien zu Wohnraum umzufunktionieren. Hier werden Zuschüsse gezahlt.

Der Klassiker ist das „Wohneigentumsprogramm“ der KfW selbst. Hier rangiert der Kredit mit derzeit ab 3,87 Prozent effektivem Jahreszins allerdings kaum unter den Marktzinsen. Dafür sind die Bedingungen weniger streng.

Wo herrscht Überangebot an Wohnungen?

Es ist einer der großen Widersprüche des Wohnungsmarkts: Während Millionen Menschen in Metropolen keine bezahlbaren Apartments finden, stehen im Land 1,7 Millionen Häuser und Wohnungen leer – und es könnten noch mehr werden. So kommt eine Empirica-Studie zu dem Ergebnis: Ab 2028 dürften in bestimmten Regionen deutlich mehr Wohnungen und Wohnhäuser keine Bewohner haben.

Doch der Leerstand in Deutschland verteilt sich sehr unterschiedlich. In wirtschaftsstarken Städten wie Hamburg, Berlin oder Münster liegt der marktaktive Leerstand, also die leeren Wohnungen, die kurzfristig vermietbar sind, laut Empirica teils nahe null. Dort trifft eine hohe Nachfrage auf ein knappes Angebot – mit entsprechend steigenden Mieten. Vor allem der Ballungsraum um die Top-Großstädte profitiert davon.

Anders ist die Lage in strukturschwachen Regionen, etwa in Teilen Ostdeutschlands, heißt es bei Empirica. In Landkreisen wie dem Altenburger Land, Greiz oder dem Erzgebirgskreis stehe heute jede sechste Wohnung leer, und die Entwicklung dürfte sich noch verschärfen – bis zu 20 Prozent Leerstand seien bis Mitte der 2030er-Jahre in einzelnen Regionen möglich.

Die Forscher bauen ihre Prognose auf drei Szenarien zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsnachfrage auf. Die Spannweite der drei Szenarien ergibt sich dabei aus der Bevölkerungsprognose und hängt wesentlich von der Einwanderung aus dem Ausland ab.

Besonders deutlich wird der Trend laut der Empirica-Studie das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser belasten. Hier steigt der Leerstand laut Prognose nahezu kontinuierlich – unabhängig vom Zuwanderungsszenario. Selbst bei hoher Zuwanderung stagniert demnach die Zahl leer stehender Häuser bestenfalls, während sie bei schwächerer Zuwanderung deutlich zunimmt.

Anders entwickelt sich der Markt für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hier hängt die Leerstandsentwicklung deutlich stärker von der Zuwanderung ab. Bei hoher Zuwanderung wäre dort sogar ein Rückgang des Leerstands möglich.

Wo ist ein Wohninvestment besonders rentabel?

Mark Holz, Leiter der Marktanalyse beim Immobiliendienstleister Lübke Kelber, vergleicht die Märkte von Wohnungen und Häusern mit Aktien: „Metropolen sind wie die Papiere großer Unternehmen: Es findet viel Handel statt, viele Anleger sind investiert, und viele Analysten bewerten die Aktie, dafür schießt die Rendite nicht immer in die Höhe.“ Je kleiner börsennotierte Unternehmen und Städte seien, desto enger und auch intransparenter sei der Markt, dafür böten sich mitunter Chancen auf hohe Renditen.

”

Ich gehe davon aus, dass die Bauzinsen im Durchschnitt noch um etwa 0,5 Prozentpunkte ansteigen.“

Max Herbst
FMH Finanzberatung

Holz schränkt aber ein, dass es bei Immobilieninvestments mitunter komplizierter sei, eine realistische Bewertung zu erhalten. Es komme nicht nur auf die Größe einer Stadt an, sondern auch auf die Attraktivität, sprich die Antwort auf die Frage: „Wollen Menschen hier wohnen?“

Hierbei geht es auch um die Schönheit einer Stadt und ihres Umlands – die oft auch im Auge des Betrachters liegt –, aber laut Reiner Braun von Empirica zuvor-derst um Arbeitsplätze.

Im nächsten Schritt geht es für Investoren um die Nachfrage vor Ort. „In Metropolen sind kleinere Wohnungen eher gefragt“, sagt der Berliner Makler Schick.

Schließlich würden Städte wie Berlin, Hamburg und München vor allem dank junger Menschen wachsen, die dort zur Ausbildung hinziehen oder um zu studieren. Größere Wohnungen lohnen sich seiner Ansicht nach eher dort, wo Familien leben.

Das sind nach den Worten von Holz derzeit neben den Umlandgemeinden, die direkt an die Metropolen angrenzen, auch gut angebundene kleinere Städte. Er nennt als Beispiele Potsdam, Bamberg, Mainz, Darmstadt, Ludwigsburg und Augsburg. „Diese Städte profitieren zwar von den nahen Metropolen, sie sind aber keine Schlafstädte und würden auch aus sich selbst heraus funktionieren.“

Sind schlecht sanierte Häuser einen Blick wert?

Das Heizungsgesetz der früheren Ampelkoalition hatte den Markt fast abgewürgt, doch seit der Reform verfolgen Schnäppchenjäger eine neue Idee: Warum nicht eine Bestandsimmobilie mit schlechter Energieeffizienz kaufen? Der Preisabschlag von rund 50 Prozent, den die Experten des Düsseldorfer Immobilienbewerters Schiffer & Partner zwischen Neubau und Bestandsimmobilien errechnet haben, ist dabei für viele Interessierte das wesentliche Argument.

Dazu ist das Angebot im Vergleich zum nach wie vor darbenenden Neubau hoch. Laut dem Portal Immowelt muss jedes zweite Objekt, das im vergangenen Jahr dort angeboten wurde, saniert werden.

Tatsächlich stoßen Immobilien, die mit zusätzlichem Geld nach dem eigenen Geschmack saniert werden müssen, wieder auf mehr Interesse. Selbst Einfamilienhäuser der schlechtesten Energieeffizienzklasse H „finden wieder Käuferinnen und Käufer“, sagt Thomas Przytulla, Immobilienspezialist beim Baufinanzierer Dr. Klein.

Daran schließen sich jedoch erhebliche Kosten sowie oftmals Monate an, in denen die Immobilie eine Baustelle ist. Nach einer professionellen Immobilienbewertung sollten die Dämmung von Fassade, Fenstern, Türen und Dach sowie die Erneuerung der Heizungsanlage so bald wie möglich angegangen werden, raten Experten. „Eine energetische Modernisierung kann je nach Umfang 50.000 bis 150.000 Euro kosten“, heißt es bei Schiffer & Partner. Unliebsame Überraschungen während der Umbauphase – ob durch Schimmel oder verschlissene Bausubstanz – sollten dabei stets einkalkuliert werden.

Als wesentliche Treiber des gestiegenen Interesses an sanierungsbedürftigen Immobilien erwiesen sich zuletzt spezielle Förderprogramme von Banken und Sparkassen, die das Geschäftsfeld ange-

sichts des mangelnden Neubaus für sich entdeckt haben. „Staatliche Förderungen – wie die der KfW – spielen hingegen nur eine untergeordnete Rolle, da die Anforderungen für den Erhalt dieser Darlehen teils sehr hoch sind“, sagt Dr.-Klein-Experte Przytulla.

Schlussfolgerung: Kaufen – oder noch warten?

Die Auswertungen zeigen: Ein Immobilienkauf kann sich weiter lohnen – aber nicht mehr überall. Der deutsche Immobilienmarkt hat sich grundlegend verändert. Während in den vergangenen Jahren vielerorts nahezu jede Immobilie automatisch an Wert gewann, entscheidet heute vor allem der Standort über die künftige Entwicklung. Das zeigt auch der Wohnatlas des Hamburger Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) für die Postbank, der die Preisentwicklung bis 2035 untersucht.

Im Durchschnitt erwarten die Forscher für Bestandswohnungen inflationsbereinigt nur noch ein Preisplus von 0,41 Prozent pro Jahr. Der große Boom ist damit vorbei. Dennoch gibt es Regionen, wo auch höhere Wertsteigerungen denkbar sind. Auffällig ist jedoch, dass nicht mehr – wie in den vergangenen Jahren – die teuersten Metropolen das größte Potenzial versprechen, sondern zunehmend deren Umland und günstigere Alternativen.

Für Käufer bedeutet das: Die Auswahl des Standorts wird wichtiger denn je. Wer eine Immobilie als Kapitalanlage erwerben will, sollte weniger auf vergangene Preisentwicklungen schauen als auf Faktoren wie Bevölkerungswachstum, Arbeitsmarkt, Einkommensentwicklung und Infrastruktur.

Für Eigennutzer fällt das Fazit jedoch positiver aus. Auch in Regionen mit stagnierenden Preisen kann sich ein Kauf lohnen, wenn Wohneigentum dort erschwinglich ist und langfristig selbst genutzt wird. Gerade für Selbstnutzer könnte abwarten vor diesem Hintergrund die falsche Strategie sein. Denn die Mieten in den Großstädten werden in den nächsten Jahren nach Meinung der meisten Experten weiter steigen und die Zinsen mittelfristig eher höher tendieren. Wohneigentum wird für viele so wieder eine realistische und bessere Alternative zur Miete – insbesondere mit Blick auf die eigene finanzielle Altersvorsorge.

Die Datenanalyse liefert deshalb keine pauschale Kaufempfehlung, aber eine klare Botschaft: Wer auf wirtschaftlich starke Regionen mit guter Zukunftsperspektive setzt und langfristig plant, hat weiterhin gute Chancen auf eine stabile Wertentwicklung. Wer dagegen allein auf steigende Preise spekuliert, geht heute deutlich größere Risiken ein als noch vor wenigen Jahren. ◀



Alexanderplatz und Fernsehturm: Die Hauptstadt genehmigt wieder mehr Wohnungen – doch der Neubau hält mit der Nachfrage nicht Schritt.

BERLIN

Comeback des Wohnungsbaus

Obwohl das Interesse an der Hauptstadt hoch bleibt, wird nach wie vor zu wenig gebaut. Doch viele neue Stadtquartiere sind geplant. Einen neuen Trend gibt es auch.

Silke Kersting Berlin

Die Ruine war lange Zeit ein Prestigebau. In den 1960er-Jahren wurde das Gebäude in Berlin-Lichtenberg als Unterkunft für DDR-Leistungssportler genutzt. Später wurde es um ein Sport- und Kongresszentrum erweitert. Doch seit der Wende verwahrlost das mit Graffiti besprühte Gebäude. Die Scheiben sind eingeschlagen. Ein Zaun soll unbetene Gäste fernhalten. Vom Nachbarhaus werden regelmäßig Windeln auf das Gelände geworfen.

Bald sollen wieder bessere Zeiten anbrechen. Zusammen mit Periskop Development treibt Florian Lanz, Geschäftsführer der Laborgh Investment GmbH, die Entwicklung des Areals voran. „Dieses Grundstück ist besonders: wegen seiner Größe, seiner Lage und seiner Geschichte“, sagt Lanz. „Vor allem aber, weil es über Jahrzehnte ungenutzt geblieben ist und als Ruine den Stadtraum geprägt hat.“

Periskop-Projektentwicklungschefin Petra Müller hofft, dass bis Ende des Jahres

der Bebauungsplan vorliegt. Rund 700 Mietwohnungen sind geplant, die später in den Bestand einer der sieben landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften übergehen sollen. Vorgesehen sind auch Flächen für Einzelhandelsgeschäfte, für Ärzte, eine Kita.

Berlin benötigt Wohnraum

Die Wohnungen werden sehnlich erwartet. Vor allem in der unteren und mittleren

Trendviertel Berlin

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2025 zu 2023 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

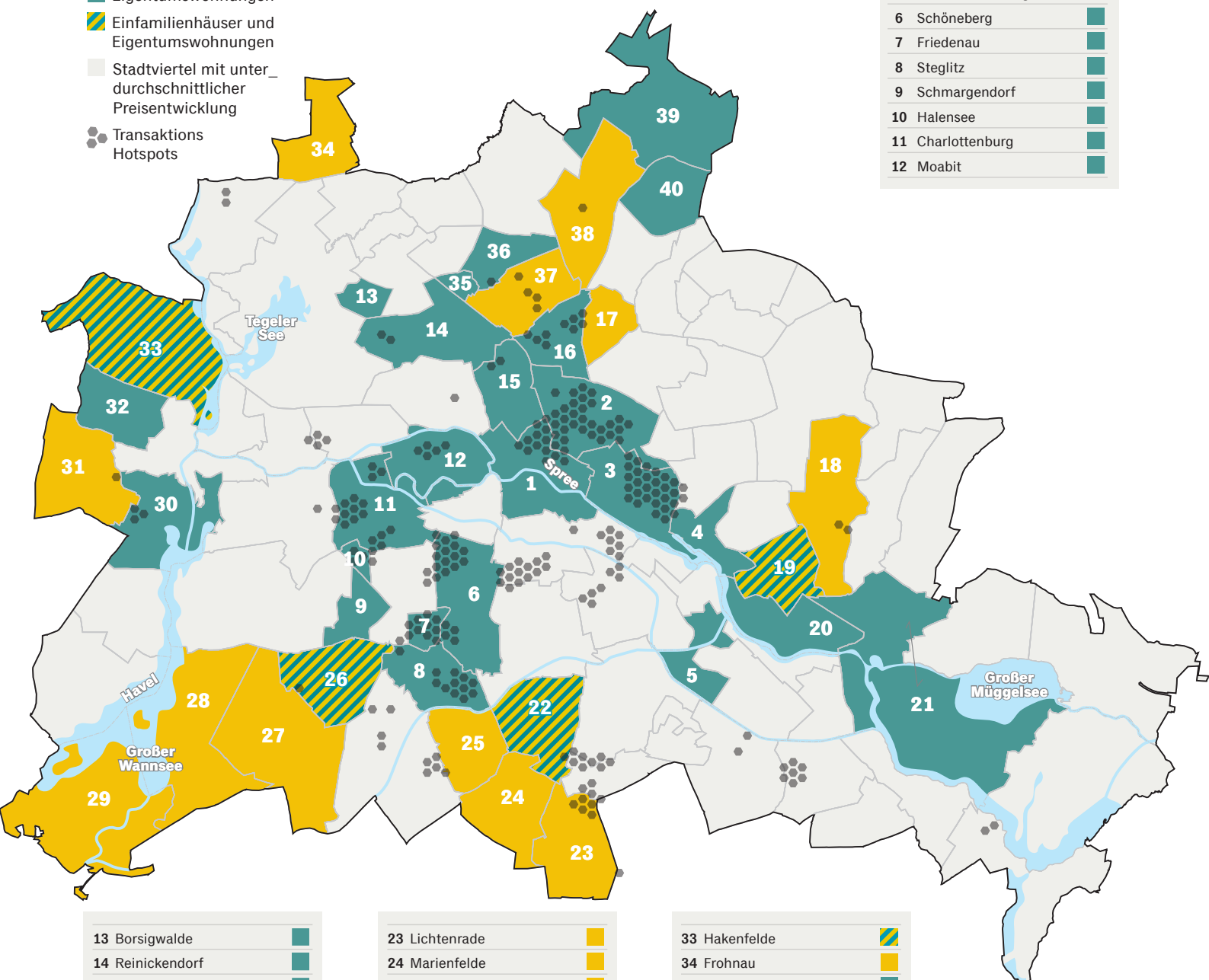
- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

 Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

● Transaktions-Hotspots

Stadtteile:

- | | | |
|----|-----------------|-------------------------------------|
| 1 | Mitte | ■ |
| 2 | Prenzlauer Berg | ■ |
| 3 | Friedrichshain | ■ |
| 4 | Rummelsburg | ■ |
| 5 | Baumschulenweg | ■ |
| 6 | Schöneberg | ■ |
| 7 | Friedenau | ■ |
| 8 | Steglitz | ■ |
| 9 | Schmargendorf | ■ |
| 10 | Halensee | ■ |
| 11 | Charlottenburg | ■ |
| 12 | Moabit | ■ |



- | | | |
|----|-----------------|--|
| 13 | Borsigwalde | ■ |
| 14 | Reinickendorf | ■ |
| 15 | Gesundbrunnen | ■ |
| 16 | Pankow | ■ |
| 17 | Heinersdorf | ■ |
| 18 | Biesdorf | ■ |
| 19 | Karlshorst | ■ |
| 20 | Oberschöneweide | ■ |
| 21 | Köpenick | ■ |
| 22 | Mariendorf | ■ |

- | | | |
|----|--------------------|--|
| 23 | Lichtenrade | ■ |
| 24 | Marienfelde | ■ |
| 25 | Lankwitz | ■ |
| 26 | Dahlem | ■ |
| 27 | Zehlendorf | ■ |
| 28 | Nikolassee | ■ |
| 29 | Wannsee | ■ |
| 30 | Wilhelmstadt | ■ |
| 31 | Staaken | ■ |
| 32 | Falkenhagener Feld | ■ |

- | | | |
|----|----------------------|--|
| 33 | Hakenfelde | ■ |
| 34 | Frohnau | ■ |
| 35 | Wilhelmsruh | ■ |
| 36 | Rosenthal | ■ |
| 37 | Niederschönhausen | ■ |
| 38 | Französisch Buchholz | ■ |
| 39 | Buch | ■ |
| 40 | Karow | ■ |

Handelsblatt • Quelle: vdpResearch
Grafiken: Juraj Rosenberger



Berliner Dom:
Mehr Baugenehmigungen machen Hoffnung – dennoch bleibt Wohnraum in Berlin knapp.

Top Quartiere 1. Quartal 2026

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis/Miete 1. Quartal 2026 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '26 zu 4. Q. '25 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
19 Karlshorst	+0,4 %	5.230 €
37 Niederschönhausen	+0,3 %	5.800 €
38 Französisch Buchholz	+0,3 %	5.070 €
27 Zehlendorf	+0,2 %	8.130 €
28 Nikolassee	+0,2 %	7.610 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26 ↗ +0,2 %	5.360 €
	Prognose für 2026 ↗ +2,9 %	

Eigentumswohnungen		
13 Borsigwalde	+0,9 %	4.120 €
33 Hakenfelde	+0,9 %	3.820 €
4 Rummelsburg	+0,8 %	6.460 €
22 Mariendorf	+0,8 %	4.620 €
36 Rosenthal	+0,8 %	4.560 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26 ↗ +0,5 %	5.500 €
	Prognose für 2026 ↗ +3,2 %	

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)		
8 Steglitz	+0,6 %	17,10 €
35 Wilhelmsruh	+0,6 %	15,60 €
5 Baumschulenweg	+0,6 %	15,00 €
13 Borsigwalde	+0,6 %	13,80 €
36 Rosenthal	+0,5 %	15,60 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26 ↗ +0,3 %	15,80 €
	Prognose für 2026 ↗ +3,6 %	

Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.
Handelsblatt • Quelle: vdpResearch

Preisklasse fehlen Wohnungen. Im vergangenen Jahr wurden 11.027 Wohnungen neu gebaut, 4335 weniger als 2024. „Nach wie vor entspricht das Neubauvolumen nicht der großen Nachfrage in Berlin“, stellt der Immobiliendienstleister CBRE fest.

Doch es gibt Bewegung. Anders als bei den Neubauten meldete das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für 2025 13.754 genehmigte Wohnungen, ein Plus von 40,7 Prozent im Vergleich zu 2024. Auch wenn eine Baugenehmigung noch nicht bedeutet, dass mit dem Bau wirklich begonnen wird, gilt sie doch als Gradmesser für die Stimmung bei Investoren.

Lichtenberg gehört derzeit zu den Wohnungsbau-Hotspots in der Hauptstadt. Hier wird nicht nur das Gelände des ehemaligen Sportlerhotels neu geplant. Einige Kilometer weiter östlich, an der Landsberger Allee, baut die landeseigene

Wohnungsbaugesellschaft Gewobag zusammen mit dem japanisch-niederländischen Unternehmen Daiwa 1548 Wohnungen. Von diesen sind 1316 sozial gefördert mit Kaltmieten zwischen sieben Euro und 11,50 Euro pro Quadratmeter und Monat.

„Stein auf Stein, nicht Wohnung auf Wohnung“

Kürzlich war Stapelfest: In luftiger Höhe setzte ein Kran das letzte von insgesamt rund 3000 industriell vorgefertigten Modulen auf einem der fast fertigen Gebäude ab. Berlins Regierender Bürgermeister Kai Wegner (CDU) sprach vom „derzeit größten modularen Wohnungsbauprojekt in Deutschland“. Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) sagte: Das Prinzip hier sei nicht „Stein auf Stein, sondern Wohnung auf Wohnung“. Das verkürzte

die Bauzeit und reduziere die Baukosten.

Die Räume werden nahezu fertig angeliefert. Bäder beispielsweise kommen inklusive Waschbecken, Heizkörper und Handtuchhalter auf der Baustelle an und werden mit den anderen Räumen zu Wohnungen zusammengesetzt. Nur auf den Einbau einer Küche verzichtet die Gewobag.

20 Prozent der geförderten Wohnungen richten sich an Haushalte mit „WBS 220“, einem erst 2025 in Berlin eingeführten speziellen Wohnberechtigungsschein für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Markus Terboven, Vorstandsmitglied der Gewobag, sagte beim Stapelfest: „Auch mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 3300 Euro kann sich ein Zwei-Personen-Haushalt eine Zwei-Raum-Wohnung für 860 Euro sichern.“

Weit im Berliner Westen zieht die Gewobag ebenfalls ein neues Quartier hoch.

Abermals mehr als 1500 Wohnungen, abermals die Mehrheit gefördert mit Kaltmieten ab sieben Euro nettokalt. „Sie zahlen hier nicht 20 Euro pro Quadratmeter, sondern 11,50, wenn Sie als vierköpfige Familie monatlich nicht mehr als 5000 Euro netto verdienen“, warb Terboven Anfang Juni für Menschen mit „WBS 220“ und überraschte mit der Nachricht, dass „noch einige Wohnungen frei“ seien.

Doch grundsätzlich bleibt es schwierig, in Berlin eine neue Bleibe zu finden. 24 neue Stadtquartiere listet die Berliner Senatsverwaltung auf, in unterschiedlichen Planungs- und Bauphasen. Doch der Wohnraum ist weiter knapp, denn der Zuzug in die Hauptstadt hält an. Die Senatsverwaltung rechnet bis 2040 mit mehr als vier Millionen Menschen. Ende 2025 waren es 3,7 Millionen.



Mit modularem Wohnungsbau soll in der Hauptstadt schneller neuer Wohnraum entstehen.

Da wundert es nicht, dass die Preise wieder anziehen. Das Analysehaus vdp Research zeigt in seiner exklusiven Auswertung für das Handelsblatt: 2025 sind die Preise in Berlin sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zu 2024 gestiegen. Bei Eigentumswohnungen lag das Plus bei 3,6 Prozent, bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei 2,8 Prozent. Die Analyse berücksichtigt sowohl Neubau- als auch Bestandswohnungen. 2024 hatte es eine leichte Delle nach unten gegeben. 2026 steigen die Preise weiter, prognostiziert vdp. Bei Eigentumswohnungen sehen die Analysten ein Plus von 3,2 Prozent, bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein Plus von 2,9 Prozent.

Im ersten Quartal 2026 wurden laut vdp für eine Eigentumswohnung in Berlin durchschnittlich 5500 Euro pro Quadratmeter aufgerufen, ein Plus von 0,5 Prozent im Vergleich zum vierten Quartal 2025. Der Quadratmeterpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser legte im Vorquartalsvergleich um 0,2 Prozent auf 5360 Euro zu.

Steigende Preise für Eigentumswohnungen sieht vdp-Analyst Michael Fenderl nicht nur in den zentralen Stadtteilen,

sondern auch am Rand der Berliner Innenstadt und an der Peripherie. Als Beispiele nennt er Pankow, Schöneberg, Steglitz und Neukölln, ebenso Köpenick, Spandau, Weißensee.

Auch periphere Ein- und Zweifamilienhausgebiete wie Frohnau im Bezirk Reinickendorf, Nikolassee und Wannsee in Zehlendorf, Staaken und Hakenfelde in Spandau sowie Marienfelde und Lichtenrade in Tempelhof-Schöneberg bleiben laut Fenderl „für viele Hauskäufer attraktiv und verzeichnen steigende Preise“.

Jürgen Michael Schick, Ehrenpräsident des Immobilienverbandes IVD und Geschäftsführer von Schick Immobilien in Berlin, hält Berlin für private Investoren für einen der „attraktivsten Wohninvestmentmärkte Deutschlands“. Berlin sei

Hauptstadt und größte Stadt der größten Volkswirtschaft Europas, wachse weiter und baue seit Jahren zu wenig Wohnraum.

„Für private Investoren zählt genau diese Konstellation: ein großer, liquider Markt mit dauerhaft knappen Wohnungen und im internationalen Vergleich weiterhin moderaten Einstiegspreisen.“ Das wird sich wohl auch nicht durch anhaltende Debatten über weiteren Mieterschutz und die Enteignung von Wohnraum ändern.

Der schwedische Projektentwickler Bonava, seit Langem in Berlin aktiv, startete kürzlich mit dem Verkauf der ersten Eigentumswohnungen im Quartier „Waldpanorama“ im Pankower Ortsteil Buch. Wer hier kauft, muss mit Quadratmeterpreisen von 6000 Euro und mehr rechnen, trotz peripherer Lage. Dafür werden die Wohnungen an ein neues sogenanntes „kaltes Nahwärmenetz“ mit Geothermiesonden angeschlossen. Die späteren Eigentümer kommen also später ohne fossile Energien aus, für viele Käufer angesichts hoher Gaspreise ein Argument.

Doch die hohen Preise, zumal kombiniert mit gestiegenen Finanzierungskosten, überfordern viele. Der Projektent-

wickler Primus ist deswegen seit einiger Zeit auf den Neubau von Miet- statt auf Eigentumswohnungen fokussiert – wie in Kreuzberg. Zusammen mit dem Immobilienunternehmen Greystar setzt Primus-CEO Sebastian Fischer auf die Entwicklung energieeffizienter Wohnquartiere in eher urbanen Lagen mit Gemeinschafts- und Freizeitflächen wie Dachterrassen, Fitnessbereichen, Spielplatzflächen und hauseigenen Gyms für die Bewohner.

Es scheint ein Trend zu sein in Berlin: Kleinere, kompaktere Wohnungen anzubieten, dafür aber Gemeinschaftsflächen. So hält es beispielsweise auch das Immobilienunternehmen Strategis in Berlins bevölkerungsreichstem Bezirk Pankow. Gerade war Baubeginn des Wohnprojekts „Thule48“, das das Quartier „Immergrün“ abschließt.

Steigende Mieten

Im neuen Neuköllner Quartier „Greenpark“ baut das Bielefelder Unternehmen Goldbeck nicht nur 860 Wohnungen, sondern auch ein Padel- und ein Basketballfeld. Und in Spandau ist gerade ein Quartier der besonderen Art fertiggestellt worden. Das „Haveluferquartier“, entwickelt durch das Immobilienunternehmen Patrizia und den Projektentwickler Kauri Cab, bietet in 18 Neubauten und drei denkmalgeschützten Bestandsgebäuden insgesamt 1700 Wohnungen, allesamt zur Miete. Auch hier gibt es Gemeinschaftsflächen: für Fitness, Kochen, Musik, Billard, deren Nutzung aber überwiegend nicht in der Miete enthalten sind.

Die ersten Wohnungen gingen vor drei Jahren in die Vermietung, die letzten Wohnungen werden im August fertig sein. Die Kaltmieten liegen bei mehr als 20 Euro pro Quadratmeter und Monat. Ein inzwischen üblicher Wert bei frei finanzierten, das heißt nicht geförderten Neubauwohnungen.

Nach vdp-Analysen sind die Neuvertragsmieten 2025 berlinweit um 3,8 Prozent auf 15,80 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Für das erste Quartal 2026 gibt vdp ein leichtes Plus von 0,3 Prozent im Vergleich zum vierten Quartal 2025 an. In den vier zentralen Ortsteilen Mitte, Charlottenburg, Dahlem und Schöneberg lagen die Mieten im vergangenen Jahr bei mehr als 20 Euro.

Sinken werden die Mieten vorerst wohl kaum. „Bevölkerungszuwachs, geringe Fertigstellungen, Nachholbedarf“, sagt vdp-Analyst Fenderl. „Diese Rahmenbedingungen sorgen in Berlin sowohl im Bestand als auch im Neubau für weiter steigende Mieten.“ Für 2026 prognostiziert Fenderl ein Plus von 3,6 Prozent im Vorjahresvergleich. Das ergäbe eine Miete von knapp 16,40 Euro. ◀



Binnenalster: In Hamburg ist Wohnraum begehrt, was sich auch in den Preisen niederschlägt. Doch es gibt noch Viertel, die Wertsteigerungen bieten.

HAMBURG

Nördlich der Elbe locken gute Konditionen

Wohnraum in der Hansestadt bleibt knapp und lässt die Mieten steigen. In welchen Quartieren ist die Nachfrage besonders hoch?
Exklusive Daten geben darüber Aufschluss.

Kathinka Burkhardt Hamburg

Kopf an Kopf traben sechs verschwitzte Pferde samt Sulkys hinter einem Startauto her. Vorbei an den Bäumen des Volksparks, an in die Jahre gekommenen Stalungen der Trabrennbahn in Bahrenfeld,

hinein in den Luruper Bogen bis zum Zielinlauf mit der verglasten Haupttribüne. Es ist eines der wenigen Gebäude, das stehenbleiben soll, wenn hier Anfang 2027 die 130 Jahre währende Ära der Trabrennbahn endet.

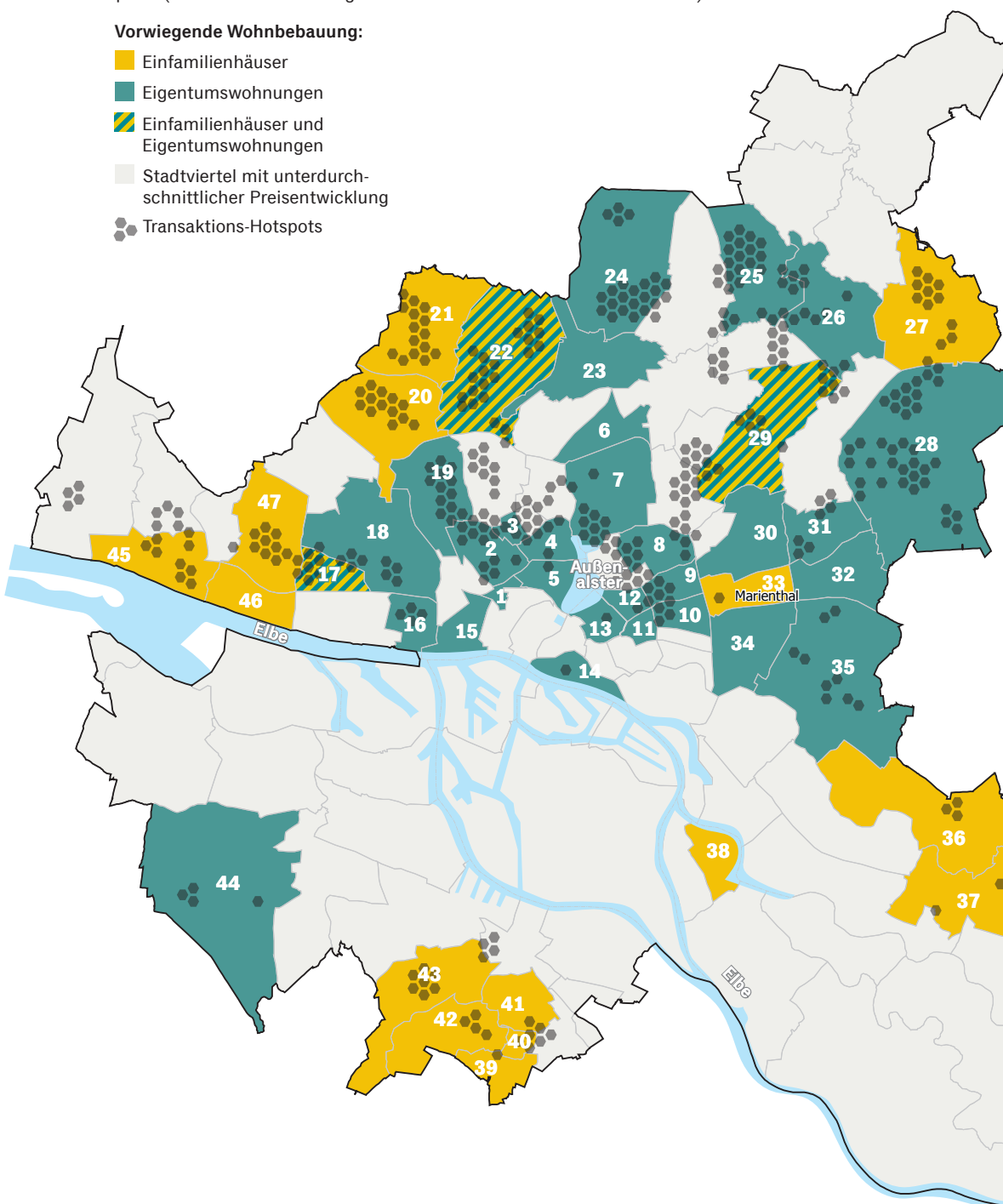
Statt Sulkys und in der Open-Air-Saison Konzerte von Musikgrößen wie die Rolling Stones, Robbie Williams oder den Toten Hosen werden Hamburger auf dem Gelände bald Erschließungsarbeiten für Wohnquartiere der Science City Ham-

Trendviertel Hamburg

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2025 zu 2023 im Dreijahres-trend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung
- Transaktions-Hotspots



Stadtteile:



1	Sternschanze	
2	Eimsbüttel	
3	Hoheluft - West	
4	Harvestehude	
5	Rotherbaum	
6	Alsterdorf	
7	Winterhude	
8	Barmbek - Süd	
9	Eilbek	
10	Hamm - Nord	
11	Borgfelde	
12	Hohenfelde	
13	St. Georg	
14	Hafencity	
15	Altona - Altstadt	
16	Ottensen	
17	Groß Flottbek	
18	Bahrenfeld	
19	Stellingen	
20	Eidelstedt	
21	Schnelsen	
22	Niendorf	
23	Fuhlsbüttel	
24	Langenhorn	
25	Poppenbüttel	
26	Sasel	
27	Volksdorf	
28	OG. Rahlstedt	
29	Bramfeld	
30	Wandsbek	
31	Tonndorf	
32	Jenfeld	
33	Marienthal	
34	Horn	
35	Billstedt	
36	Lohbrügge	
37	Bergedorf	
38	Tatenberg	
39	Sinstorf	
40	Langenbek	
41	Wilstorf	
42	Marmstorf	
43	Eissendorf	
44	Neugraben - Fischbek	
45	Blankenese	
46	Nienstedten	
47	Osdorf	

Handelsblatt • Quelle: vdpResearch
Grafiken: Juraj Rosenberger



Speicherstadt Hamburg: Trotz neuer Bauprojekte bleibt der Wohnungsmarkt angespannt. Besonders nördlich der Elbe steigen die Preise.

Top-Quartiere 1. Quartal 2026				
Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt				
Kaufpreis/Miete 1. Quartal 2026 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '26 zu 4. Q. '25 in Prozent				
Ein-/Zweifamilienhäuser		Veränderung	Kaufpreis	
17	Groß Flottbek	+0,5 %	9.530 €	
33	Marienthal	+0,5 %	5.180 €	
42	Marmstorf	+0,5 %	3.980 €	
20	Eidelstedt	+0,4 %	5.050 €	
21	Schnelsen	+0,4 %	5.020 €	
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	↗ +0,2 %	5.900 €	
	Prognose für 2026	↗ +3,5 %		
Eigentumswohnungen				
1	Sternschanze	+1,5 %	8.910 €	
16	Ottensen	+1,5 %	7.980 €	
10	Hamm - Nord	+1,5 %	5.950 €	
4	Harvestehude	+1,4 %	10.150 €	
17	Groß Flottbek	+1,4 %	8.380 €	
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	↗ +1,2 %	6.370 €	
	Prognose für 2026	↗ +4,0 %		
Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)				
7	Winterhude	+1,3 %	19,4 €	
3	Hoheluft - West	+1,3 %	18,8 €	
32	Jenfeld	+1,3 %	13,1 €	
4	Harvestehude	+1,2 %	19,1 €	
17	Groß Flottbek	+1,2 %	17,7 €	
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	↗ +1,0 %	16,30 €	
	Prognose für 2026	↗ +4,2 %		
Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.				
Handelsblatt • Quelle: vdpResearch				

burg Bahrenfeld vorfinden.

Den darin zentralen Campus West mit dem bekannten Forschungszentrum DESY, der Universität Hamburg und dem Max-Planck-Institut für Struktur, Dynamik und Materie sowie Einkaufsmöglichkeiten sollen rund 3800 neue Wohnungen ergänzen.

Ein ganzer Stadtteil soll so bis 2040 neu entstehen – und für Entlastung auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Denn auch in der Hansestadt sind Immobilien teuer. Wo aber liegen die Viertel, die bei Käufern besonders gefragt sind? Exklusiv für das Handelsblatt hat vdp Research dieses Jahr wieder die Trendviertel der Hansestadt ermittelt. Das sind Stadtviertel, in denen die Kaufpreise überdurchschnittlich stark gestiegen sind.

Jahrelang als Musterschüler in Hinblick auf Wohnungsbau gehandelt, hat

auch die Stadt an der Elbe die Unsicherheiten der vergangenen Jahre am Immobilienmarkt deutlich zu spüren bekommen. Nach 8319 Fertigstellungen im Jahr 2024 hat der Wohnungsbau 2025 mit nur 5976 Einheiten einen neuen Tiefpunkt erreicht.

Doch Projekte wie in Bahrenfeld, die zwar noch Gestalt annehmen müssen, aber für die konkrete Entscheidungen gefallen sind, zeigen: Zwischen Elbe und Alster tut sich etwas. Mit 125 Hektar gehört die Science City neben dem „Wilhelmsburger Rathausviertel“ im Süden, Diebsteich im Westen und dem bis zu 7000 Wohnungen umfassenden künftigen Stadtteil Oberbillwerder im Osten zu den zentralen Bauvorhaben Hamburgs.

Diese sind nach dem Rückgang der Bauaktivitäten in den vergangenen Jahren wichtiger denn je für den Wohnungs-

markt der Hansestadt – ebenso wie die zunehmenden Starts kleinerer Neubaulprojekte. Das aktuelle Niveau der Baugenehmigungen liege zwar „immer noch 30 Prozent unter dem 10-Jahres-Mittel“, sagt Andreas Kunert, Leiter Immobilienmarktforschung vdp Research. „Aber die Pipeline scheint sich wieder etwas zu füllen.“ Die Zahl sei damit gegenüber dem Vorjahr um 50 Prozent gestiegen.

Auch die Preise ziehen wieder an. Durchschnittlich 4,2 Prozent mehr als noch im Vorjahr zahlten Käufer 2025 laut vdp Research für Eigentumswohnungen, immerhin drei Prozent mehr für Ein- oder Zweifamilienhäuser. Dass die Häuserpreise leicht zurückbleiben, liegt am Sanierungsbedarf in Hamburg.

Käufer blicken heute kritischer auf Energieausweise, Dämmung und Heizungssystem und preisen hohe Kosten

auch aufgrund der Auflagen vieler Hausbanken ein.

Deshalb bleiben neben Speckgürtel-Gemeinden wie Pinneberg, Nordstedt oder Ahrensburg auch Trendviertel für Hausinteressenten attraktiv, die am Stadtrand liegen: Mit durchschnittlich 3980 Euro pro Quadratmeter im ersten Quartal 2026 und einer hohen Preisentwicklung im vergangenen Jahr von 4,3 Prozent bietet Marmstorf im Süden auch für Familien und Käufer mit kleinerem Budget Häuser mit Garten. Auch Langenbek und Eißendorf gehören mit deutlichen Zuwächsen auf den Radar.

Der Trend zeigt weiter nach oben: Aufgrund der anhaltenden Erholung in vielen Quartieren könnten die Preise in Hamburg 2025 laut vdp Research um durchschnittlich weitere vier Prozent bei Wohnungen und auch um 3,5 Prozent bei Häusern steigen.

Trendviertel nördlich der Elbe

Doch verlängerte Vermarktungszeiten und kleinere Preiskorrekturen gehörten auch in den vergangenen zwölf Monaten zum Hamburger Immobilienmarkt dazu. „Gleichzeitig sehen wir aufgrund der verringerten Bauaktivität der vergangenen Jahre und entsprechender Verknappung des Angebotes für gut positionierte Eigentumswohnungsprojekte eine Preisstabilität bis hin zur Chance einer Preissteigerung von 2 bis 4 Prozent“, sagt Garlef Kaché, Bereichsleiter für Wohnimmobilien bei Robert C. Spies in Hamburg.

Die meisten Trendviertel Hamburgs befinden sich nördlich der Elbe. „In vielen Teilen der Stadtbezirke Altona, Eimsbüttel, Nord und Wandsbek haben sich die Preise für Eigentumswohnungen im letzten Jahr überdurchschnittlich entwickelt“, sagt vdp-Research-Experte Kunert. In Stadtteilen wie Ottensen, Alsterdorf, Barmbek-Süd und Tonndorf gab es Preisprünge um fünf Prozent.

Rund um die Alster ist weiterhin ein größeres Budget nötig, ganz gleich ob im Bestand oder im Neubau: Durchschnittlich 10.150 Euro pro Quadratmeter zahlten Immobilienkäufer in Harvestehude im ersten Quartal 2026 für Eigentumswohnungen, immerhin 9910 Euro im benachbarten Rothenbaum. In Neubauprojekten wie „The Gardens“ in Winterhude werden für eine 3-Zimmer-Wohnung auf 117 Quadratmetern sogar 1.435.000 Euro aufgerufen.

Mehr Bauprojekte

Weil Immobilien jedoch insgesamt wieder einen größeren Interessentenkreis anziehen, trauen sich Projektentwickler in Hamburg im Kleinen wie im Großen

wieder öfter an Projekte heran. Ein Beispiel für den langen Atem, den man in der Branche zuletzt in Hamburg benötigte, ist das Holsten-Quartier in Altona-Nord.

2016 hatte die Adler-Gruppe das 8600 Quadratmeter große Areal vom Carlsberg-Konzern gekauft, um dort bis zu 2000 Wohnungen zu errichten. Top-Lage zwischen den Trendvierteln Altona und Eimsbüttel. Doch auf Abrissarbeiten folgte Stillstand. Gerüchte um eine Verzögerungstaktik zugunsten steigender Bodenpreise machten die Runde.

Erst in diesem Jahr übernahm mithilfe der Stadt ein Konsortium aus den Unternehmen Quantum und Hanse Merkur sowie dem städtischen Wohnungsbauunternehmen SAGA und der Hamburger Sparkasse das Projekt. Mit einem Ansatz, der zeigt, dass sich viele Projekte nur noch lohnen, wenn der Anteil der geförderten Wohnungen stimmt. 700 davon baut die SAGA in einem ersten Bauabschnitt im Holsten-Quartier, wo am Ende rund 50 Prozent der geplanten Einheiten gefördert sein werden.

Kalkulation wird schwieriger

Selbst für Branchengrößen wie Otto Wulff ist es schwierig geworden, frei finanzierte Wohnungen so zu bauen, dass es sich für das Bauunternehmen und den Entwickler rechnet. „Der plötzliche Zinsschock hat dazu geführt, dass die gestiegenen Kosten für viele nicht mehr darstellbar waren“, sagt Holger Fieseler, Geschäftsführer beim Hamburger Bauunternehmen und Projektentwickler Otto Wulff.

Anders als kleinere Marktteilnehmer kann das Unternehmen Projekte weiter stemmen. „Aber deshalb müssen wir daran arbeiten, die Preistreiber wieder in den Griff zu bekommen.“

Auch er beobachtet, dass die Stimmung auf der Kundenseite sich auf niedrigerem Niveau erholt hat. „Wir spüren sowohl bei den Eigentumswohnungskäufern als auch bei den professionellen Globalkäufern wieder mehr Nachfrage.“

Obwohl die Preisfindung schwierig bleibt, geht Otto Wulff wegen des leichten Aufwärtstrends mit vermehrten Vorhaben nach und nach in den Bau – und ins Risiko. Wie im Fred + Sten im Trendviertel Ottensen, wo in begehrter Lage bis 2028 rund 56 Eigentumswohnungen entstehen. Knapp 30 Prozent der Wohneinheiten sind bereits verkauft oder reserviert.

Mieten steigen

Was einen Kauf dabei attraktiv macht: Auf Sicht kann Wohnraum in Hamburg wohl nicht günstiger werden. Wenn auch langsamer als prognostiziert, wächst die

rund 1,86 Millionen große Metropole im Norden jedes Jahr weiter um etwa 10.000 Neuhanburger.

Das hat auch Folgen für die Mietpreise. Liegt die Monatsmiete laut vdp Research im ersten Quartal 2026 über Hamburg hinweg bei 13,20 Euro pro Quadratmeter, lassen sich in der Hafencity, wo hochwertiger Neubau Mieter sucht, durchschnittlich Neuverträge über 26,20 Euro pro Quadratmeter aushandeln. Prognose steigend: Um 4,2 Prozent könnten die Mieten 2026 in Hamburg zulegen, sagt vdp Research voraus.

„Wir sehen aktuell Durchschnittsmieten in kleinen, also funktionellen Wohnungen in entsprechender Lage von über 30 Euro pro Quadratmeter“, bestätigt Immobilienexperte Kaché. Die goldene Regel, maximal bis zu 30 Prozent seines Haushaltsnettoeinkommens für die Miete einzusetzen, funktioniert in Hamburg nicht mehr.

Erstkauf lohnt sich

Und so wird Kaufen in Hamburg auch immer öfter zur Option für bisherige Mieter. Für Einsteiger wird das Trendviertel Bergedorf im Südosten Hamburgs in den kommenden Jahren immer wieder mal Projekte anbieten. Mit rund 25 Minuten Fahrzeit in der S-Bahn zum Hamburger Hauptbahnhof gut angebunden, bietet die Altstadt alles zum alltäglichen Leben und das ländliche Umland und die Nähe zum Sachsenwald und zur Lüneburger Heide ein vielfältiges Freizeitleben.

Unweit des Bergedorfer Bahnhofs baut der Investor und Projektentwickler Swiss Life Asset Management im Quartier „Weidenbaums-Ufer“ an einem Kanal insgesamt 700 frei finanzierte Wohnungen. Knapp 83 davon werden aktuell schon im Neubauprojekt „Fleet“ vermarktet. Startpreis für eine der 3-Zimmer-Wohnungen: 479.000 Euro.

Oder eben nach Bahrenfeld: Zwischen dem pulsierenden Stadtteil Altona und den grünen wie betuchten Elbvororten bietet das Trendviertel gute Schulen, die Nähe zum Krankenhaus Altona, begehrte Vier-Zimmer-Altbaubwohnungen und eine direkte Auffahrt auf die A 7. Rund um die Autobahn dürfte der bald fertige Deckel zudem künftig für weniger Verkehrslärm und mehr Lebensqualität sorgen.

Ab 2030 könnte auch das Areal der ehemaligen Trabrennbahn Wohnraum für den Einstieg in den Immobilienmarkt bieten. „Sowohl für Eigennutzer als auch klassisch für den Kapitalanleger dürfte es dort teilweise Einstiegspreise geben, die eine gute Chance auf Wertsteigerungspotenzial bieten“, sagt Kaché. ◀



Marienplatz und Frauenkirche: Durch den Wohnungsmangel steigen die Preise sowohl für Mieter als auch für Käufer.

MÜNCHEN

„Es gibt teuer und sehr teuer“

Die höchsten Mieten, die höchsten Preise, aber München wächst weiter. Doch die Skepsis nimmt zu. Viele Experten fragen sich, wie lange noch – denn gebaut wird wenig.

Markus Hinterberger München

Wer Kontinuität sucht, findet sie in München. Die Stadt ist und bleibt für Käufer und Mieter die teuerste Deutschlands. Zwar werden in der Bundeshauptstadt Berlin vereinzelt Quadratmeterprei-

se aufgerufen, die über den Spitzenpreisen in München liegen. Aber ein Blick auf die Durchschnittswerte zeigt: Berlin ist bei den Quadratmeterpreisen für Wohnungen noch 4000 Euro von denen in München entfernt.

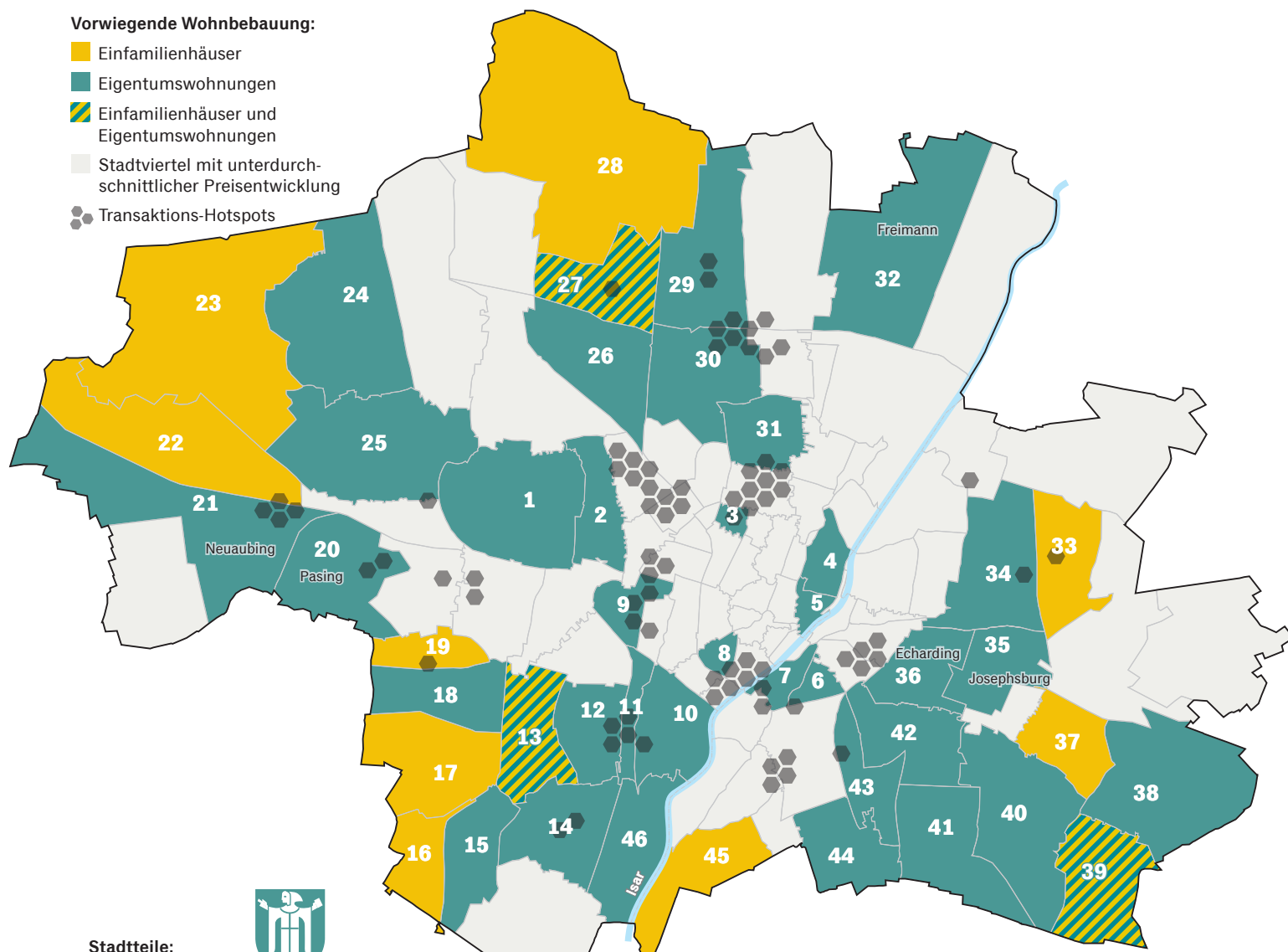
Bei den durchschnittlichen Mieten ist der Abstand im Verhältnis etwas geringer geworden, aber noch immer deutlich. Wenn in Berlin eine 100-Quadratmeter-Wohnung im Schnitt für 1580 Euro angeboten wird, kostet sie in München

Trendviertel München

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2025 zu 2023 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung
- Transaktions-Hotspots



Stadtteile:



1	Nymphenburg	
2	Neuhausen	
3	Josephsplatz	
4	Englischer Garten Süd	
5	Lehel	
6	Obere Au	
7	Untere Au	
8	Am alten südlichen Friedhof	
9	Westend	
10	Sendlinger Feld	
11	Untersending	
12	Mittersending	
13	Am Waldfriedhof	
14	Obersending	
15	Forstenried	
16	Fürstenried-West	

17	Großhadern	
18	Neuhadern	
19	Blumenau	
20	Pasing	
21	Neuaubing	
22	Aubing	
23	Lochhausen	
24	Untermenzing-Allach	
25	Obermenzing	
26	Alt-Moosach	
27	Lerchenau West	
28	Feldmoching	
29	Hasenberg-Lerchenau Ost	
30	Am Riesenfeld	
31	Am Luitpoldpark	
32	Freimann	

33	Daglfing	
34	Englschalking	
35	Josephsburg	
36	Echarding	
37	Gartenstadt Trudering	
38	Waldtrudering	
39	Waldperlach	
40	Neuperlach	
41	Altperlach	
42	Ramersdorf	
43	Balanstraße-West	
44	Südgiesing/Fasangarten	
45	Harlaching	
46	Thalkirchen	

Handelsblatt • Quelle: vdpResearch
Grafiken: Juraj Rosenberger



Top-Quartiere 1. Quartal 2026			
Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt			
Kaufpreis/Miete 1. Quartal 2026 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '26 zu 4. Q. '25 in Prozent			
Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis	
13 Am Waldfriedhof	+0,7 %	9.220 €	
19 Blumenau	+0,7 %	8.380 €	
22 Aubing	+0,7 %	8.180 €	
39 Waldperlach	+0,7 %	8.060 €	
16 Fürstenried-West	+0,7 %	8.050 €	
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+0,5 %	9.940 €
	Prognose für 2026	+2,9 %	
Eigentumswohnungen			
7 Untere Au	+0,6 %	10.260 €	
32 Freimann	+0,6 %	8.310 €	
27 Lerchenau West	+0,6 %	7.740 €	
8 Am alten südl. Friedhof	+0,5 %	12.680 €	
6 Obere Au	+0,5 %	9.770 €	
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+0,3 %	9.640 €
	Prognose für 2026	+4,1 %	
Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)			
31 Am Luitpoldpark	+0,8 %	27,1 €	
11 Untersendling	+0,8 %	24,3 €	
1 Nymphenburg	+0,8 %	24,2 €	
30 Am Riesenfeld	+0,8 %	23,4 €	
26 Alt-Moosach	+0,8 %	23,3 €	
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+0,7 %	23,8 €
	Prognose für 2026	+4,2 %	
Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.			
Handelsblatt • Quelle: vdpResearch			

monatlich gut 800 Euro mehr.

Die bayerische Landeshauptstadt ist weniger „hip“ als Berlin, und böse Zungen sagen Münchenern bisweilen eine gewisse Selbstgefälligkeit nach, aber dem wirtschaftlichen Erfolg der hier ansässigen Unternehmen tut das keinen Abbruch. „Geht es für amerikanische Tech-Konzerne darum, sich in Deutschland anzusiedeln, steht München ganz vorn auf der Liste“, sagt Mark Holz, Leiter der Marktanalyse beim Immobiliendienstleister Lübke Kelber.

Die Stadt hat offenbar vieles richtig gemacht. Allerdings hat München seit einigen Jahren ein Problem, das viele Stadtkämmerer in Deutschland nur allzu gut kennen: hohe Schulden. Und die passen nicht zu den Plänen des vor wenigen Monaten frisch gewählten neuen Oberbürgermeisters Dominik Krause. Der ver-

sprach im Wahlkampf, 50.000 neue Wohnungen zu bauen. Vonseiten der Stadt wird hier wenig kommen.

Es müssen also private Bauherren die Initiative ergreifen. Doch deren Begeisterung hält sich in Grenzen, wie der ehemalige FDP-Stadtrat und Immobilienunternehmer Fritz Roth weiß. Wer trotzdem in München baut, was den Münchener Wohnungsmarkt bewegt und wo in der Stadt die Preise nicht allzu astronomisch sind – das zeigt eine exklusive Datenanalyse von vdp Research.

München wächst weiterhin deutlich: Die Bevölkerung lag zu Beginn des Jahres 2026 bei rund 1,52 Millionen Menschen und soll nach Prognosen der Stadt in den kommenden fünf Jahren um etwa 48.700 steigen. Heruntergebrochen auf die Personenzahl eines durchschnittlichen Münchener Haushalts bedeutet dies, dass min-

destens 35.000 weitere Wohnungen her-müssen, zuzüglich derjenigen, die ohnehin benötigt werden.

Denn auch ohne Zuzug bleibt der Markt eng, weiß Ex-Stadtrat Roth. Der Münchener Wohnungsmarkt bleibt nach seinen Worten strukturell unterversorgt. Während die Nachfrage kontinuierlich steigt, geht die Bautätigkeit deutlich zurück. Laut Michael Fenderl, Marktanalyst von vdp Research, wurden 2025 etwa 4000 neue Wohnungen fertig, ein Drittel weniger als 2024.

Auch die Baugenehmigungen gingen 2025 um ein Viertel auf 5400 Neubau-Wohneinheiten zurück. Diese Genehmigungsquote liegt 40 Prozent unter dem Schnitt der vergangenen zehn Jahre. „Wenn wir genehmigte Wohnungen schneller bauen, können wir einen Teil des Drucks vom Markt nehmen“, lautet

das Fazit von FDP-Mann Roth.

Quadratmeter für knapp 10.000 Euro

Der Wohnungsmangel sorgt dafür, dass die Preise steigen, und zwar für Mieter wie für Käufer. Laut einer Auswertung von vdp Research für das Handelsblatt sind allein im Jahr 2025 die Preise für Eigentumswohnungen im stadtweiten Schnitt um 4,2 Prozent auf 9610 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Überdurchschnittlich stark legten die Preise in den Stadtteilen Lerchenau, Forstenried, Südgiesing, Freimann, in der Au und am alten Südlichen Friedhof zu. Hier ging es zwischen 5,3 und 5,5 Prozent nach oben.

Diese Zahlen zeigen für Thomas Aigner vom gleichnamigen Münchener Maklerhaus, der auch Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt ist, dass es in München keinen bestimmten „Preishotspot“ gibt. „Die Viertel, in denen die Preise am schnellsten zulegen, befinden sich in allen Himmelsrichtungen und auch im Zentrum“, sagt Aigner. Für ihn gibt es auch keine Geheimtipps mehr in der Stadt. „Es gibt teuer und sehr teuer“, sagt der Makler.

Die vdp-Zahlen bestätigen das: Durchschnittliche Kaufpreise unter 8000 Euro gibt es nur noch im Nordwesten oder Südosten der Stadt. Die Zahlen aus dem ersten Quartal 2026 scheinen diese Entwicklung fortzuschreiben.

Bei den Mieten ist das Bild ähnlich. Sie sind bei neuen Mietverträgen im vergangenen Jahr um 4,5 Prozent auf durchschnittlich 23,60 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Ende 2025 gab es noch in Altpierlach im Nordosten und im Hasenberg im Nordwesten Durchschnittsmieten von unter 20 Euro, doch im ersten Quartal 2026 ist auch hier die 20-Euro-Marke übertroffen worden. Am anderen Ende stehen durchschnittliche Mieten von 29 Euro am Südrand des Englischen Gartens.

Einfamilienhäuser sind der einzige Markt, auf dem die Preise 2025 mit im Schnitt 1,3 Prozent kaum gestiegen sind. Thomas Aigner erklärt sich diesen moderaten Anstieg damit, dass viele sanierungsbedürftige Objekte den Besitzer wechseln. „Hier haben Käufer noch Spielraum zu ihren Gunsten“, sagt er. Doch Schnäppchen gibt es auch hier nicht. Im ersten Quartal stiegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in diesem Markt um 0,5 Prozent auf 9940 Euro.

Solche Preise, die auch noch konstant weiter steigen, werfen die Frage nach einer Schmerzgrenze für Mieter und Käufer auf. „In München tut es der Breite der Bevölkerung noch nicht weh, das ist eher in Berlin der Fall“, sagt Marktbeobachter Holz. In der bayerischen Landeshauptstadt sind die Einkommen verglichen mit

dem Rest der Republik deutlich höher.

Dennoch kann auch er sich vorstellen, dass es eine Preisgrenze gibt, ab der Menschen, die mieten oder kaufen wollen, abwinken und die Stadt verlassen. „Abwanderung ins Umland gibt es zwar längst, aber nicht in einem Rahmen, der Druck aus dem Markt nehmen würde“, sagt Holz.

Der Volkswirt geht nicht davon aus, dass die Mieten und Kaufpreise in München bald stagnieren werden. „Dazu bräuchte es eine scharfe Rezession, die tatsächlich alle Branchen umfasst“, sagt er.

Am Käufermarkt fehlt die Mitte

Doch wer mit Mitgliedern des Gutachterausschusses spricht, erfährt, dass in München längst nicht alles bezahlt wird. So erklärt Makler und Ausschussmitglied Aigner, dass sich der Eigentumswohnungsmarkt verschoben habe, auch wenn zu Beginn des Jahres die Vertragszahlen und auch der Geldumsatz gestiegen seien.

Sortiert nach Preisklassen liest sich das folgendermaßen: Im ersten Quartal 2026 sind 23 Prozent mehr Wohnungen zu Preisen von unter 300.000 Euro verkauft worden, Wohnungen zwischen 300.000 und 600.000 Euro Kaufpreis sind sechs Prozent mehr verkauft worden. Bei Wohnungen, für die mehr als 900.000 Euro aufgerufen werden, gab es bei den Kaufverträgen ein Plus von 16 Prozent. Aber im Preissegment 600.000 bis 900.000 Euro gab es neun Prozent weniger Käufälle.

Für Aigner sind die zuletzt wieder gestiegenen Zinsen in diesem Preissegment definitiv der „Showstopper“. Laut Daten der FMH-Finanzberatung kostet Baugeld für Menschen, die 20 Prozent Eigenkapital mitbringen, vier Prozent und mehr. Die klassische Käuferschicht, die in diesem Preismfeld aktiv war, spüre die gestiegenen Finanzierungskosten deutlich, erklärt der Makler. „Viele halten sich mit dem Kaufen noch zurück oder weichen auf günstigere Wohnungen aus“.

Laut vdp-Experte Fenderl zeigt sich diese Entwicklung auch in den Stadtteilen, in denen mehr gekauft wird. „Wer eine Eigentumswohnung sucht, schaut sich bevorzugt in Cityrandlagen um, wie etwa in Moosach, Milbertshofen-Am Hart und Neuhausen-Nymphenburg“, sagt er. Dies sind nach den vdp-Zahlen, abgesehen von Neuhausen-Nymphenburg, eher günstige Lagen. Beliebter würden auch Randlagen wie Freimann, Waldrudering, Ramersdorf-Perlach, Pasing-Obermenzing und Allach-Untermenzing.

Eigenheime würden eher am nördlichen, westlichen und südlichen Stadtrand gekauft, sagt Fenderl. Käufer interessie-

ren sich für Feldmoching, Aubing, Lochhausen, Harlaching, Fürstenried-West, Blumenau, Daglfing, Trudering und Walperlach. In den traditionell eher teuren Eigenheimlagen wie Bogenhausen oder Solln wird deutlich weniger gekauft.

Ein Neubau-Leuchtturmprojekt, aber wenig Masse

Große Neubauprojekte in München gibt es zwar, aber sie sind sehr langwierig, ein Umstand, der für den Ex-Stadtrat Roth angesichts der Situation am Wohnungsmarkt nicht tragbar ist. „Es braucht hier mehr Geschwindigkeit“, fordert er. Roth weiß aber auch, dass die wenigen Mitarbeiter in den Genehmigungsbehörden viel zu tun haben. So wird Freiam, der neue Stadtteil im Westen, erst 2040 fertig sein. Dann sollen dort 25.000 neue Wohnungen und 15.000 Arbeitsplätze entstanden sein. Immerhin ein Fünftel der Wohnungen soll bereits gebaut worden sein.

Im Norden der Stadt entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne das Stadtquartier „Neufreimann“ mit rund 5500 Wohnungen. In Untermenzing entsteht das Quartier „Kirschgärten“ mit etwa 1300 Wohnungen, 40 Prozent davon sollen sozial gefördert sein.

Ungleich aufsehenerregender ist das Paketpost-Quartier, über das lange gestritten wurde. Bis 2033 sollen gut zwei Kilometer westlich des Hauptbahnhofs zwei Hochhäuser mit jeweils 155 Meter Höhe gebaut werden. Neben einem Hotel, Büros und dem höchsten Biergarten Deutschlands sollen in den Türmen und den Nebengebäuden 1200 Wohnungen Platz finden.

Diese Zahlen zeigen, dass die 50.000 neuen Wohnungen wahrscheinlich nicht allzu bald entstehen werden. Immerhin scheint die Stadt München Großprojekte umsetzen zu können. Die etwa eine Milliarde Euro teure Westerweiterung der U-Bahn-Linie 5 bis Pasing ist nicht nur voll im Zeitplan, sondern soll auch spätestens 2035 vollendet sein, ohne den Kostenrahmen zu sprengen.

Dann soll auch das ungleich größere Infrastrukturprojekt, die zweite S-Bahn-Stammstrecke, fertig sein. Beim gewaltigen Tunnel, der teilweise in 40 Meter Tiefe zwischen dem Hauptbahnhof und dem Ostbahnhof verlaufen soll, gibt es immer wieder Aussagen, dass er mehr als die zwischenzeitlich veranschlagten sieben Milliarden Euro kosten könnte. Hier ist allerdings die Stadt München neben dem Freistaat Bayern und der Deutschen Bahn nur einer der Bauherren. ◀



Blick auf Köln: Der Bedarf an neuem Wohnraum ist groß.

KÖLN

Zu wenig Neubau für zu viel Nachfrage

In der Domstadt fehlen so viele Wohnungen wie in kaum einer anderen Metropole. In manchen Stadtteilen bieten sich trotz hoher Preise Chancen für Käufer..

Julian Trauthig Köln

Meterlang stehen die neuen Holzwände an diesem heißen Tag Anfang Juli schon auf der Baustelle bereit. Stück für Stück wächst das zweite von vier Mehrfamilienhäusern des Projekts „Woodstöckchen“ des Immobilienunternehmens Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft – kurz Aachener – im Stadtteil Bilderstöckchen zwischen Nippes und Neuhrenfeld im Nordwesten der Stadt.

Auf dem Grundstück der Gesellschaft der Missionare von Afrika, einer katholischen Ordensgemeinschaft, baut das Unternehmen, hinter dem ebenfalls die katholische Kirche steht, insgesamt 84 dringend benötigte neue Wohnungen.

Denn in der Rheinmetropole ist der Wohnraumangel groß. Seit Jahren schafft es die mit 1,1 Millionen Einwohnern viertgrößte Stadt Deutschlands

nicht, die selbst gesteckten Neubauziele von 6000 Wohnungen pro Jahr zu erreichen.

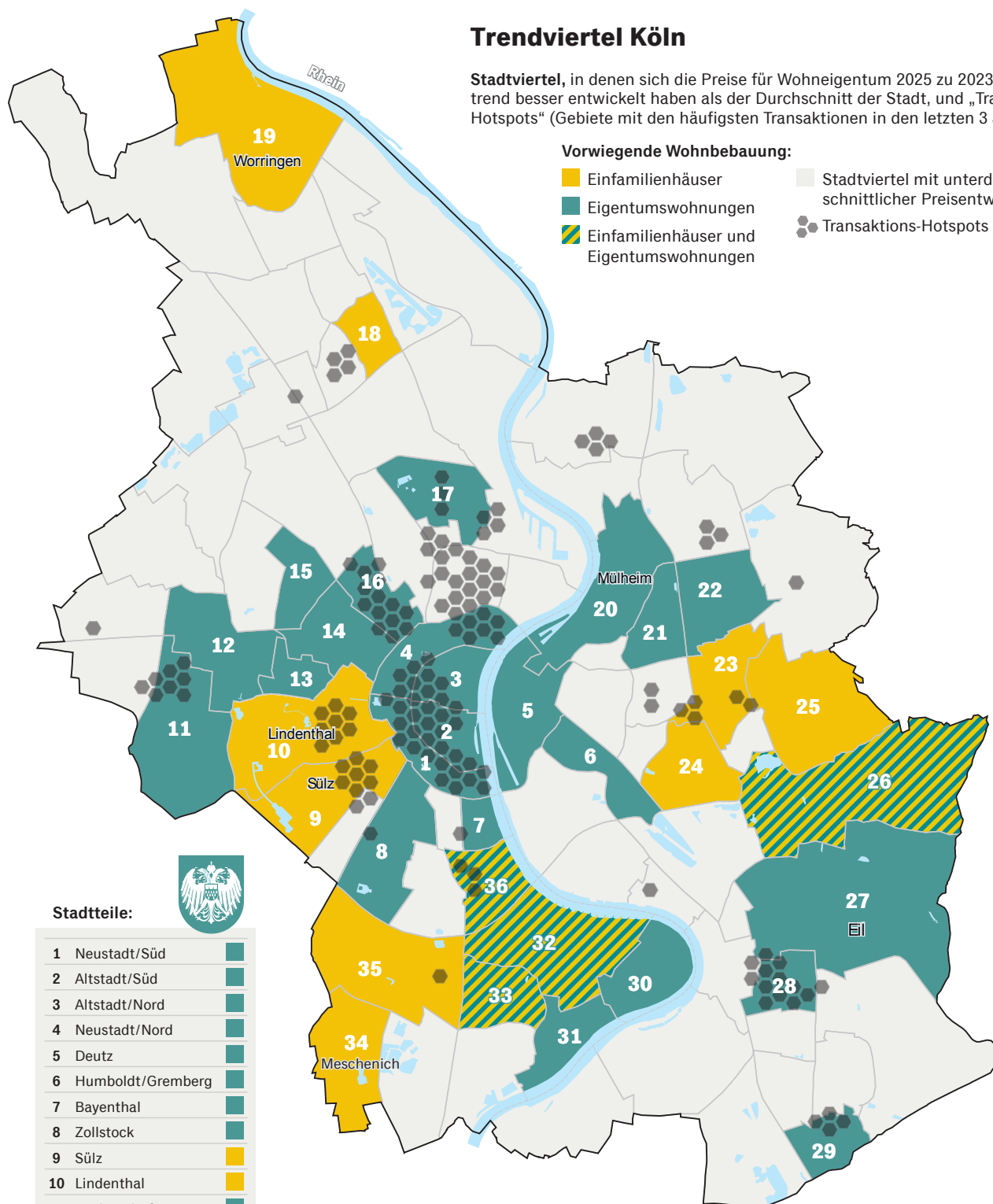
Zwar bildete das Jahr 2025 hier eine Ausnahme, da wegen ungewöhnlich hoher Baufertigstellungen und eines vergleichsweise geringen Zuzugs die Zahl der neuen Wohnungen die der zusätzlichen Einwohner überstieg. Weil aber über viele Jahre zu wenig gebaut wurde, ist der Be-

Trendviertel Köln

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2025 zu 2023 im Dreijahres-trend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung
- Transaktions-Hotspots



Stadtteile:



- | | | |
|----|-------------------|---|
| 1 | Neustadt/Süd | ■ |
| 2 | Altstadt/Süd | ■ |
| 3 | Altstadt/Nord | ■ |
| 4 | Neustadt/Nord | ■ |
| 5 | Deutz | ■ |
| 6 | Humboldt/Gremberg | ■ |
| 7 | Bayenthal | ■ |
| 8 | Zollstock | ■ |
| 9 | Sülz | ■ |
| 10 | Lindenthal | ■ |
| 11 | Junkersdorf | ■ |
| 12 | Müngersdorf | ■ |
| 13 | Braunsfeld | ■ |
| 14 | Ehrenfeld | ■ |
| 15 | Bickendorf | ■ |
| 16 | Neuehrenfeld | ■ |
| 17 | Weidenpesch | ■ |
| 18 | Seeburg | ■ |

Handelsblatt • Grafiken: Juraj Rosenberger • Quelle: vdpResearch

19 Worringen

20 Mülheim

21 Buchheim

22 Holweide

23 Merheim

24 Ostheim

25 Brück

26 Rath/Heumar

27 Eil

28 Urbach

29 Lind

30 Weiß

31 Sürth

32 Rodenkirchen

33 Hahnwald

34 Meschenich

35 Rondorf

36 Marienburg

Top-Quartiere 1. Quartal 2026

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis/Miete 1. Quartal 2026 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '26 zu 4. Q. '25 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
33 Hahnwald	±0,0 %	6.690 €
34 Meschenich	±0,0 %	3.590 €
32 Rodenkirchen	- 0,1 %	7.020 €
35 Rondorf	- 0,1 %	4.630 €
23 Merheim	- 0,1 %	4.390 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	-0,3 % 5.400 €
	Prognose für 2026	+3,1 %
Eigentumswohnungen		
30 Weiß	+1,4 %	4.680 €
29 Lind	+1,4 %	3.630 €
36 Marienburg	+1,3 %	6.500 €
7 Bayenthal	+1,3 %	5.600 €
14 Ehrenfeld	+1,3 %	5.590 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+1,1 % 5.090 €
	Prognose für 2026	+3,8 %
Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)		
12 Müngersdorf	+0,9 %	16,40 €
11 Junkersdorf	+0,9 %	15,10 €
17 Weidenpesch	+0,9 %	14,00 €
20 Mülheim	+0,9 %	13,20 €
2 Altstadt/Süd	+0,8 %	18,10 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+0,7 % 15,70 €
	Prognose für 2026	+3,4 %

Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.
Handelsblatt • Quelle: vdpResearch

darf an neuem Wohnraum so groß, dass ein Ausnahmejahr kaum einen Unterschied macht.

Roland Kampmeyer, seit Jahrzehnten Makler im Rheinland, hat wenig Hoffnung, dass sich das in den kommenden Jahren ändern wird: „Beim Neubau sehe ich keine Besserung – bei Genehmigungen und Fertigstellungen verschlechtern sich die Zahlen eher“, analysiert er. Das erhöhe den Druck auf den vorhandenen Wohnungsbestand weiter – und damit auch auf die Mieten.

Laut vdp Research, das dem Handelsblatt exklusiv die Daten für die jährliche Trendviertel-Serie bereitgestellt hat, sind die Neuvertragsmieten 2025 gegenüber dem Vorjahr um 3,5 Prozent auf 15,60 Euro den Quadratmeter gestiegen. Für 2026 erwartet das Research-Haus ein Plus von 3,4 Prozent.

Auch die Immobilienpreise ziehen mittlerweile wieder deutlich an. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind laut vdp 2025 in Köln um 2,9 Prozent auf im Schnitt 5420 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Eigentumswohnungen waren deutlich begehrter: Hier mussten Käufer mit 5030 Euro je Quadratmeter sogar 5,1 Prozent mehr bezahlen. Für 2026 erwartet vdp Research, dass sich Ein- und Zweifamilienhäuser um 3,1 Prozent und Eigentumswohnungen um 3,8 Prozent verteuern.

Trendviertel, das heißt Stadtteile mit überdurchschnittlichen Preiszuwächsen, identifiziert vdp Research im Eigenheimsegment vor allem in der westlichen und südlichen Peripherie der Stadt, zum Beispiel Sülz, Lindenthal, Meschenich und Rondorf sowie im rechtsrheinischen Stadtbezirk Kalk. „Attraktiv sind aber

auch Rodenkirchen im Süden und Worringen im Norden Kölns“, sagt Andreas Kundert, Leiter Immobilienmarktforschung bei vdp Research.

Käufer von Eigentumswohnungen bevorzugten neben den Kölner Innenstadt- und Altstadtlagen beispielsweise auch die zentrumsnahen Stadtteile von Ehrenfeld, Nippes und Rodenkirchen. Attraktiv seien laut Kundert aber auch rechtsrheinische Teile von Mülheim und Porz – auch sie verzeichneten überdurchschnittliche Preiszuwächse.

Preiskorrektur ausgeblieben

Kampmeyer hat im ersten Halbjahr eine lebhaftere Marktdynamik bei Käufern beobachtet. Ob sie über das gesamte Jahr trage, bleibe abzuwarten. „Wir haben zum Jahresanfang Vorzieheffekte gesehen: Viele haben umgesetzt, weil sie mit steigenden Finanzierungskosten gerechnet haben.“ Womöglich habe es die Belebung am Markt auch gegeben, weil die von manchen Kaufinteressierten erhoffte weitere Preiskorrektur ausgeblieben ist. „Abwarten hat sich für Suchende nicht gelohnt“, sagt er.

Abwarten war auch für Frank Schmeink mit Blick auf das Projekt „Woodstöckchen“ keine Option. Der Leiter Neubau bei der Aachener sieht das Unternehmen mit einem kirchlichen Träger „in einer besonderen Verantwortung“. Deshalb habe man auch in den unruhigeren Zeiten das Projekt – nach eigenen Angaben Kölns größtes Neubauprojekt in Holzbauweise – weiter vorangetrieben. Die Idee sei dabei gewesen: weg von CO2-intensiven Baustoffen wie Beton, hin zu Holz, das CO2 über viele Jahre speichere.

„Als wir gestartet sind, wussten wir nicht sicher, wie es funktioniert“, sagt Schmeink. „Wir machen das auch, um Erfahrung zu sammeln – wirtschaftlich und bautechnisch.“ Mittlerweile gehe man davon aus, dass das Projekt ähnlich teuer wie ein konventioneller Neubau werde. Anfangs hatte man mit höheren Kosten gerechnet.

Eine Million Euro für Stadthaus

Spätestens im zweiten Quartal 2027 sollen die ersten Mieter einziehen. „Wir kalkulieren im Schnitt mit über 19 Euro den Quadratmeter“, sagt Schmeink. Die größeren Wohnungen lägen teilweise jedoch deutlich darunter.

Neben dem Bauen für den eigenen Bestand betreibt die Aachener auch klassisches Bauträgergeschäft – also den Bau von Neubauwohnungen, die weiterverkauft werden. Rund drei Kilometer vom „Woodstöckchen“ entfernt entstehen in der Leyendecker Straße in Ehrenfeld – einem der Trendviertel für Eigentumswoh-

nungen – unter dem Namen Leyenhof 17 Eigentumswohnungen und im Hinterhof fünf Stadthäuser. „Die Reihenhäuser liegen bei uns mit Carport auf jeweils eigenem Grundstück über einer Million Euro“, sagt Schmeink. „Für solche Nischenprodukte gibt es in Köln einen Markt – keine 50 Stück, aber fünf oder vielleicht zehn.“

Für Kampmeyer sind solche Projekte, bei denen auch in herausfordernden Zeiten gebaut werde, ein sinnvoller Weg. „Wenn eine Baustelle sichtbar läuft, haben Käufer intuitiv einen ganz anderen Zugang – das ist ein echter Vertriebshebel“, sagt er. Allerdings machten viele Finanzierer den Bauträgern einen Strich durch die Rechnung. „Banken wollen Projektentwicklung im Moment im Kern nicht finanzieren: schlechte Konditionen und hohe Vorvertriebsquoten, bevor überhaupt Geld fließt“, sagt er.

Um den Neubau in der Stadt voranzubringen, hat die Stadt das Bündnis „Köln baut bezahlbar“ ins Leben gerufen. In einem 22-Punkte-Plan sollen Maßnahmen beschlossen werden wie die Reduzierung von Kfz-Stellplätzen und Spielflächen in Innenhöfen. Damit sollen die Baukosten deutlich gesenkt werden. Schmeink findet den Weg grundsätzlich richtig: „Ich finde es gut, dass das Bündnis ‚Köln baut bezahlbar‘ in kurzer Zeit mit hohem Takt und mit Arbeitsgruppen gestartet ist.“ Es seien nicht alles weltbewegende Dinge – aber jeder Punkt zähle. „Wichtig ist jetzt, dass die beschlossenen Maßnahmen auch umgesetzt werden“, macht er deutlich. Doch genau daran hakt es derzeit. Eigentlich wollte der Stadtrat am 2. Juli den Plan be-

schließen, doch nach einem Änderungsantrag der AfD wurde der Beschluss vertagt.

Für Kampmeyer werden erst die großen Stadtentwicklungsprojekte wie die Parkstadt Süd oder der Deutzer Hafen den Druck auf den Wohnungsmarkt reduzieren. „Spürbare Entlastung durch neue Quartiere erwarte ich kurzfristig nicht – die großen Entwicklungen brauchen Zeit, die große Welle kommt nicht morgen“, macht er deutlich.

„Von einem Acker oder Brownfield bis zur Gesamtfertigstellung – also bis Gebäude, Straßen und Parkanlagen fertig sind – dauert es sehr lange: Das ist ein Projekt über 20 bis 25 Jahre“, sagt Jörg Wieck von der Unternehmensgruppe Amand, einem Spezialisten für Verkehrsinfrastruktur, der unter anderem Straßen, Autobahnen und Brücken baut. Gemeinsam mit Björn Zimmer vom Projektentwickler Aurelis leitet er das Projekt in einem Joint Venture unter dem Namen Amelis. „Als wir 2013 gestartet sind, hieß es: ‚Das erleben meine Enkel nicht.‘ Inzwischen sind wir deutlich optimistischer“, sagt Wieck.

Dieser lange Zeitraum sei einer der Gründe, warum nicht nur in Köln so wenig gebaut werde. „Die langen Fristen schrecken viele ab, weil sich die Bedingungen in so einem Zeitraum stark verändern.“ In den vergangenen zehn bis 15 Jahren hätten sich die Forderungen und Auflagen potenziert. Hinzu sei der starke Zinsanstieg 2022 gekommen. „Wenn wir vier Jahre schneller gewesen wären, hätten wir die Grundstücke verteilt – diese Zeiten sind vorbei.“

Das zeigt sich auch in den Verkaufsver-

handlungen. „Die Gespräche bis zum Notartermin sind heute viel intensiver“, sagt er. Manche Interessenten prüften jedes Detail bis in alte Gutachten hinein. „Die Käuferschicht hat sich dramatisch gewandelt: Heute sind es vor allem Bestandhalter, Bauträger und professionelle Akteure – deutlich weniger private Eigennutzer.“

Attraktiv für Familien

Projektkollege Zimmer macht den potenziellen Käufern aber Hoffnung: „Ende des Jahres könnten die ersten Bauherren starten – bei Einfamilienhäusern wäre eine Fertigstellung im Folgejahr realistisch.“ Seit Ende 2024 habe der Bebauungsplan Rechtskraft – und man habe in die konkrete Vermarktung gehen können. „

Wir haben direkt mit der Erschließung des Quartiers begonnen; der erste Erschließungsabschnitt ist inzwischen abgeschlossen“, sagt Zimmer. Strategisch sei immer vorgesehen, die Wohnbauflächen zu verkaufen – überwiegend an professionelle Projektentwickler oder Bestandhalter, aber auch einzelne kleinere Baufelder an Private.

Für Makler Kampmeyer seien solche Projekte greifbarer als die großen Visionen der Stadt – etwa ein Olympiadorf in einem neuen Stadtteil –, und genau darin liege der Wert für den Markt. „Wenn man die Infrastruktur in den Griff bekommt – nicht nur die Kölner Stadtbahn, die einen Ausbau dorthin bereits durchfinanziert hat, sondern auch den Autoverkehr –, kann das im Kölner Süden für Familien sehr attraktiv werden.“ ◀



Projekt „Woodstockchen“: In Kölns größtem Neubau projekt in Holzbau weise entstehen vier Mehrfamilienhäuser mit 84 Wohnungen.



Schloss Karlsruhe: Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch. Mit zusätzlichen Stockwerken auf Bestandsgebäuden will die Stadt das Angebot erweitern.

KARLSRUHE

Wohnraum wächst nach oben

Wohnraum bleibt in der „Fächerstadt“ knapp. Die Nachfrage wird das Angebot auch in den nächsten Jahren übersteigen. Eine Lösung sieht die Stadt in der Aufstockung von Bestandsimmobilien.

Susanne Schier Karlsruhe

Claudia Steuer ist stolz auf ihre jüngsten Bauprojekte in Karlsruhe. „Wir haben in den letzten beiden Jahren zwei Wohnkomplexe in Karlsruhe fertiggestellt – drei Gebäude mit insgesamt 50 Mietwohnungen im Hoepfner-Areal und ein Gebäudeensemble in der Waldstadt mit 116 Wohnungen und einer Kita“, sagt die stellvertretende Niederlassungsleiterin beim Bauunternehmen Peter Gross Bau. Beide Male sei den Bauherren eine nachhaltige, CO₂-reduzierte Bauweise wichtig gewesen.

Vor allem die sogenannten „Traumhäu-

ser“ im Hoepfner-Areal mit ihrer Holz-Hybrid-Bauweise haben es ihr angetan. Große Balkone und Terrassen verbänden die Wohnungen mit der Natur. Zudem sei die Gegend ideal für Bewohner, die auf ein eigenes Fahrzeug verzichten wollen: „Die Innenstadt und das Karlsruher Institut für Technologie sind fußläufig erreichbar.“

Die Wohnungen werden vermietet – aber zu einem stolzen Preis. Wohnbeispiele auf dem Online-Portal Immoscout24 geben eine Kaltmiete von 18 bis 20 Euro je Quadratmeter an, was deutlich über den Durchschnittsmieten in Karlsruhe liegt.

Eine dreistellige Zahl neuer Wohnungen wird das Wohnraumproblem in Karlsruhe ohnehin nicht lösen. Laut Matthias Günther, Geschäftsführer des Pestel-Instituts, fehlen in der Stadt aktuell etwa 5100 Wohnungen, im Landkreis sind es sogar 8100.

Doch welche Viertel sind besonders gefragt? Das Analysehaus vdp Research hat exklusiv für das Handelsblatt weitere Daten ermittelt, die ein detailliertes Bild der Immobilienkarte der Stadt zeichnen.

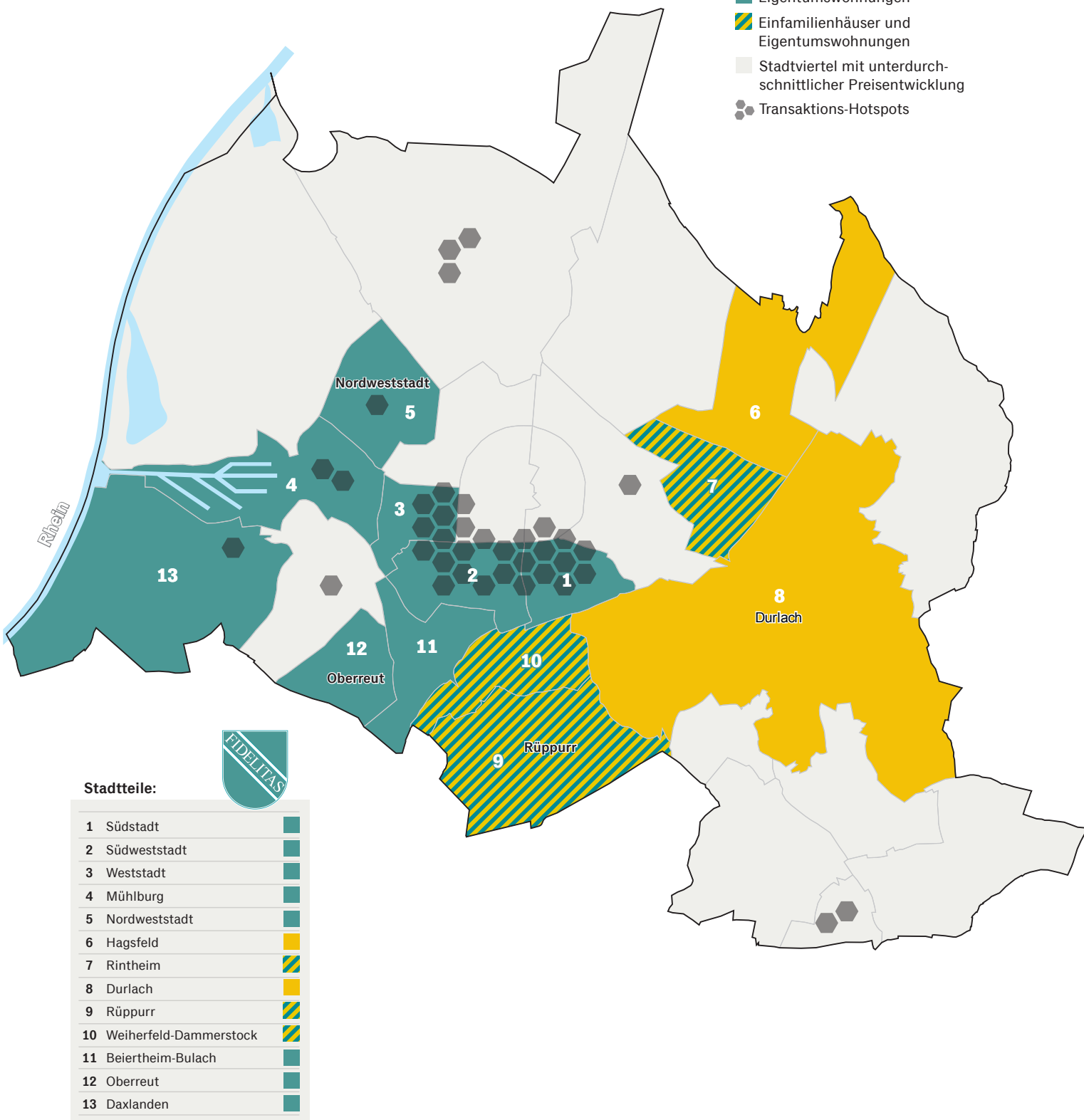
Im vergangenen Jahr stiegen laut vdp Research die Kaufpreise für Ein- und

Trendviertel Karlsruhe

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2025 zu 2023 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung
- Transaktions-Hotspots



Handelsblatt • Quelle: vdpResearch
Grafiken: Juraj Rosenberger

Top-Quartiere 1. Quartal 2026

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis/Miete 1. Quartal 2026 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '26 zu 4. Q. '25 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
8 Durlach	+0,1 %	4.820 €
6 Hagsfeld	-0,4 %	4.420 €
7 Rintheim	-0,4 %	4.270 €
9 Rüppurr	-0,5 %	4.840 €
10 Weiherfeld-Dammerstock	-0,5 %	4.780 €
Gesamte Stadt Durchschnitt 1. Q. '26	-0,4 %	4.710 €
Gesamte Stadt Prognose für 2026	+2,0 %	

Eigentumswohnungen

13 Daxlanden	+0,2 %	3.990 €
12 Oberreut	+0,1 %	4.160 €
4 Mühlburg	+0,1 %	4.030 €
5 Nordweststadt	±0,0 %	4.030 €
7 Rintheim	-0,1 %	3.900 €
Gesamte Stadt Durchschnitt 1. Q. '26	-0,1 %	4.090 €
Gesamte Stadt Prognose für 2026	+2,8 %	

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)

1 Südstadt	+1,0 %	13,70 €
13 Daxlanden	+0,9 %	13,10 €
4 Mühlburg	+0,9 %	13,10 €
2 Südweststadt	+0,8 %	14,00 €
7 Rintheim	+0,8 %	13,60 €
Gesamte Stadt Durchschnitt 1. Q. '26	+0,8 %	13,70 €
Gesamte Stadt Prognose für 2026	+3,1 %	

Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.
Handelsblatt • Quelle: vdpResearch

Zweifamilienhäuser um 0,8 Prozent auf einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 4710 Euro. Etwas höher war der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen mit zwei Prozent auf durchschnittlich 4.090 Euro je Quadratmeter.

Baubürgermeister Daniel Flührer sagt: „Der Wohnungsmarkt in Karlsruhe ist angespannt – und wird es auch die nächsten Jahre bleiben.“ Wer in die badische Großstadt ziehen will, braucht viel Geduld, um eine passende Mietwohnung oder ein Eigenheim zu finden.

Karlsruhe bleibt attraktiv – und die Preise steigen

Für Arbeitnehmer und Studierende ist die Fächerstadt attraktiv. So wird Karlsruhe wegen der strahlenförmig angelegten Alleen um das barocke Schloss genannt.

Nicht nur der Bundesgerichtshof und das Bundesverfassungsgericht sind in der Stadt angesiedelt.

Auch die Drogeriemarktkette dm und der Energiekonzern EnBW haben hier ihren Hauptsitz, bekannte Unternehmen wie Bosch, Siemens und Ionos betreiben Standorte. Und das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) zählt zu den besten Universitäten in Deutschland.

Experten rechnen mit einer weiterhin leicht positiven Preisentwicklung am Karlsruher Immobilienmarkt. Laut dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) dürfte Wohnraum in Karlsruhe bis 2035 um bis zu ein Prozent pro Jahr teurer werden.

Der Markt erholt sich bereits seit zwei Jahren wieder. Nach den Auswirkungen der Coronapandemie und der durch den Krieg gegen die Ukraine ausgelösten Energiekrise „kommen wir aus einem großen

Tief heraus“, schreibt Timo Schorb im aktuellen Immobilienmarktbericht. Schorb leitet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe.

Im Jahr 2025 stieg die Zahl der verkauften Wohnimmobilien um zwölf Prozent auf 2578. Der Wertumsatz erhöhte sich von 1,077 Milliarden auf 1,15 Milliarden Euro und lag damit wieder auf dem Niveau der Vor-Corona-Jahre 2018 und 2019.

„Insgesamt hat sich das Preisniveau in Karlsruhe relativ stabilisiert“, sagt auch Katja Schmidt, geschäftsführende Gesellschafterin beim Immobilienmakler Engel & Völkers in Karlsruhe.

Vdp-Research-Analystin Saskia Kalweit erwartet für das Gesamtjahr 2026 einen weiteren Anstieg der Kaufpreise. Ein- und Zweifamilienhäuser dürften um zwei Prozent teurer werden, Eigentumswohnungen um 2,8 Prozent. Im ersten Quartal 2026 hätten die Preise allerdings stagniert beziehungsweise seien leicht zurückgegangen.

Käufer entscheiden nach Lage und energetischem Zustand

„Nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Karlsruhe und Umgebung hoch. Die Kriterien unserer Kunden bestimmen sich insbesondere nach Lage und energetischem Zustand“, sagt Katja Schmidt von Engel & Völkers. Neuere Häuser ohne großen Renovierungsbedarf stünden höher im Kurs. Bei älteren, sanierungsbedürftigen Objekten „muss der Verkäufer entsprechend angepasste Preise akzeptieren“, sagt Schmidt.

Laut dem Gutachterausschuss wurden 2025 in Karlsruhe insgesamt 1642 Eigentumswohnungen verkauft. Für Immobilieninvestoren seien in der Stadt nahezu alle Lagen interessant, sagt Moritz Kranz, geschäftsführender Gesellschafter des Wohnungsunternehmens Deutsche Zinshaus.

Ihm gefallen die Stadtteile Durlach, Oststadt und Südweststadt – „und hier insbesondere die Wohnviertel rund um den Zoo“. Laut vdp Research stiegen die Preise im vergangenen Jahr in Daxlanden mit 3,2 Prozent am stärksten, allerdings von einem niedrigen Niveau aus. Auch in Oberreut, Mühlburg und der Nordweststadt legten die Preise überdurchschnittlich zu.

Spitzenpreise für Spitzenlagen

Die teuerste Wohnung wechselte 2025 laut Immobilienmarktbericht im Erstverkauf für 7650 Euro je Quadratmeter den Besitzer, im Weiterverkauf lag der Höchstpreis sogar bei 8850 Euro. Ein Jahr zuvor war die 8000 Euro-Marke in Karlsruhe erstmals erreicht worden und wurde von Experten noch als „Ausnahme“ bezeichnet.

net.

Kraneis von Deutscher Zinshaus sagt: „Regional ist viel Kapital vorhanden. Daher sind manche Käufer immer noch bereit, hohe Preise für Bestandsimmobilien zu zahlen.“

„Interessenten an Ein- und Zweifamilienhäusern suchen laut vdp Research vor allem in Rintheim, Hagsfeld, Rüppurr, Weiherfeld-Dammerstock und in Durlach. Hier stiegen die Preise im vergangenen Jahr am stärksten. Insbesondere die Hanglagen in Durlach zählen seit Jahren zu den gefragtesten Wohngebieten in Karlsruhe.“

Das teuerste Einfamilienhaus wurde im Jahr 2025 für 2,33 Millionen Euro verkauft. Im Schnitt kosteten gebrauchte Ein- oder Zweifamilienhäuser 670.000 Euro, Doppel- und Reihenhäuser kosteten im Schnitt 630.000 Euro. Besonders teuer waren Reihemittelhäuser. Hier lag der sogenannte Sachwertfaktor bei 2,1 – Käufer zahlten mehr als das Doppelte des eigentlichen Werts.

Neuvertragsmieten steigen stärker als Kaufpreise

Auch die Neuvertragsmieten stiegen im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr weiter, laut vdp Research um durchschnittlich 3,7 Prozent. In Daxlanden, Mühlburg und der Südstadt waren es sogar mehr als vier Prozent. Kalweit rechnet für 2026 mit einem weiteren Anstieg der Neuvertragsmieten um 3,1 Prozent.

Ein Grund ist der Wohnungsmangel. Dass der Neubau stockt, führt Lars Vandrei, Leiter Research beim Immobilienunternehmen Catella, auf die stark gestiegenen Baukosten zurück: „Rein für das Bauwerk ohne Grundstück liegen die Kosten im Etagenbau aktuell bei etwa 4.500 Euro pro Quadratmeter“, sagt er.

„Um eine angemessene Rendite erzielen zu können, bräuchten Investoren Mieteinnahmen von mindestens 17 Euro pro Quadratmeter – was in Karlsruhe bereits über der marktüblichen Miete für Neubau von 15,40 Euro liegt.“ Kommen dann noch Grundstückskosten hinzu, ließen sich viele Projekte nicht mehr realisieren.

Ähnlich wie den privaten Immobilieninvestoren geht es der Volkswohnung, die als kommunales Wohnungsunternehmen einer der wichtigsten Vermieter der Stadt ist. Die Volkswohnung hat in den vergangenen beiden Jahren zwar 800 Wohnungen fertiggestellt, deutlich mehr als in der Vergangenheit – darunter Neubauprojekte im August-Klingler-Areal in Daxlanden und in der Woerishofferstraße in Oberreut.

„Das Tempo werden wir aber künftig nicht halten können, da wir uns stärker auf die Sanierung des Bestands fokussieren müssen“, sagt Baubürgermeister Flührer.

Aktuell habe die Volkswohnung 300 Wohnungen im Neubau, unter anderem in der Albsiedlung in Grünwinkel. „Daneben wollen wir im nächsten Jahr 600 Wohnungen modernisieren und weitere 900 Wohnungen energetisch auf eine neuere Technik umstellen“, sagt Flührer.

Damit weiterer neuer Wohnraum entstehen kann, setzt die Stadt auch auf den sogenannten Bauturbo des Bundes. Seit Ende Oktober können Bauprojekte einfacher genehmigt werden, auch wenn das Vorhaben nach den bisherigen planungsrechtlichen Regeln nicht zulässig gewesen wäre.

„In Karlsruhe wollen wir diese Möglichkeit vor allem dazu nutzen, um beste-

hende Gebäude um zwei Geschosse zu erweitern“, sagt Flührer. „Wir haben ausgerechnet, dass jede zehnte Immobilie hierfür geeignet wäre und theoretisch 10.000 neue Wohneinheiten entstehen könnten.“

Mit solchen Initiativen könne man für etwas Entlastung am Wohnungsmarkt sorgen, sagt Flührer. Die Nachfrage werde das Angebot aber weiterhin übersteigen. Das liegt auch daran, dass viele Menschen, die in der Stadt arbeiten, hier noch nicht wohnen. Laut Vandrei von Catella übersteigt die Zahl der Pendler die der Auspendler um mehr als 75.000 Menschen. Gut möglich, dass einige von ihnen auf Wohnungssuche sind. ◀



Blick vom Turmberg auf Karlsruhe: Die Gegend zählt zu den besten Wohnlagen der Stadt.



Stadtansicht von Leipzig: Die Stadt in Sachsen wächst weiter stark.

LEIPZIG

Der Aufwärtstrend hält an

Die sächsische Metropole gehört zu den Boomstädten im Osten Deutschlands. Das sorgt für stark steigende Preise. Exklusive Zahlen legen offen, welche Gegenden jetzt besonders gefragt sind..

Frank Matthias Drost Leipzig

Die Experten sind sich sicher: Nirgendwo in Deutschland werden die Preise für Eigentumswohnungen in den nächsten Jahren inflationsbereinigt so stark steigen wie in Leipzig. Denn die Bevölkerung der sächsischen Metropole ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Das macht die Stadt für Investoren und Kaufinteressierte besonders interessant.

Leipzigs Baubürgermeister Thomas Dienberg (Grüne) ist mit Blick auf die Wohnbauaktivitäten in der Stadt für das

laufende Jahr zuversichtlich gestimmt. „Der hohe Überhang von mehr als 8000 genehmigten, doch noch nicht gebauten Wohnungen wird nun spürbar abnehmen.“

Doch welche Viertel sind besonders interessant? Mit exklusiven Daten von vdp Research, einer Tochter des Verbands deutscher Pfandbriefbanken, sowie anhand der Einschätzungen von Fachleuten gibt das Handelsblatt einen Überblick über den Wohnungsmarkt der Messemetropole.

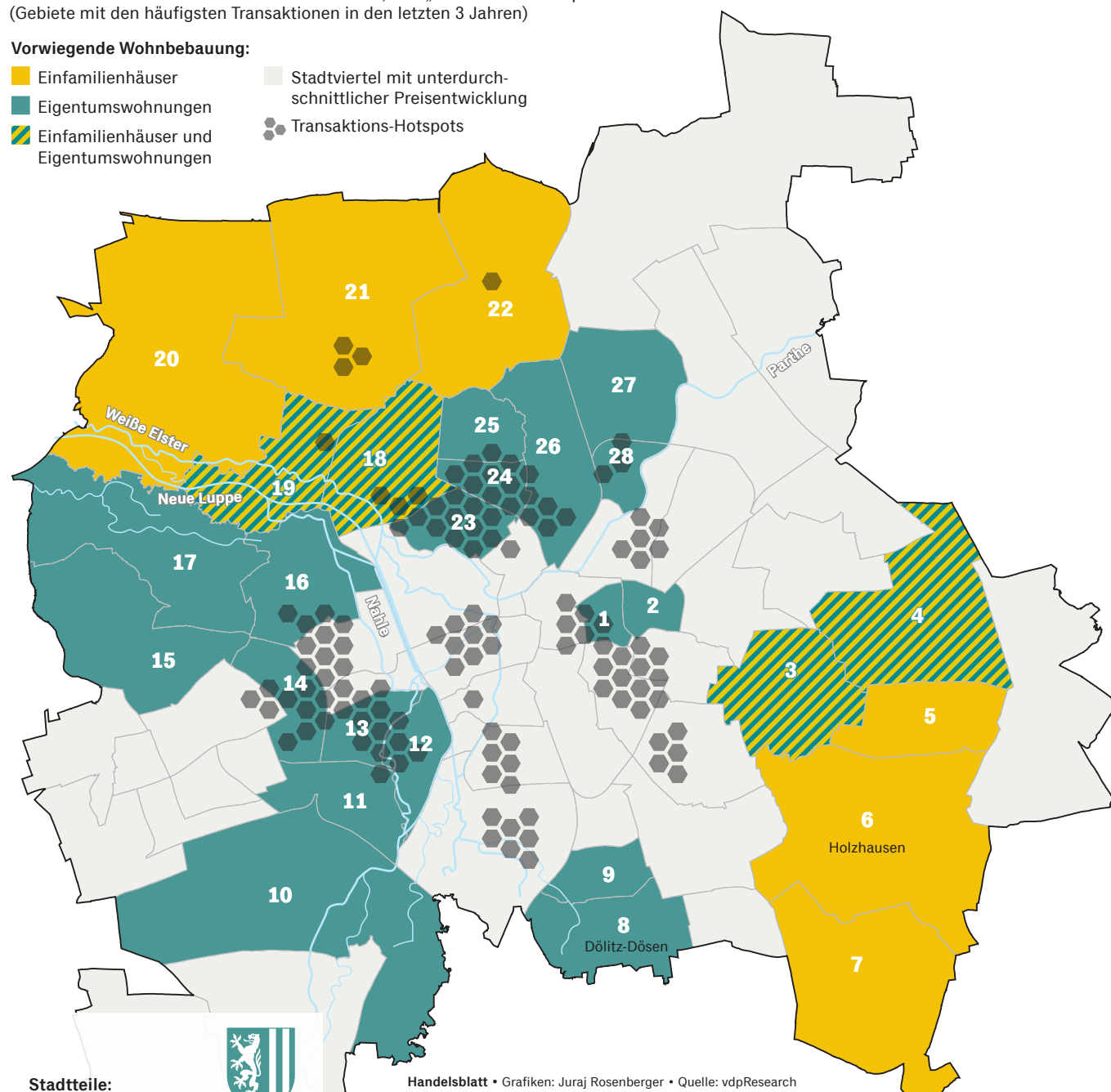
Zu den attraktivsten Neubauprojekten dürfte das Vorhaben der Leipziger Stadtbau AG am Bayerischen Bahnhof zählen. Hier entstehen 151 Wohnungen in Innenstadtlage – direkt am neuen Park und mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. „Die Wohnungsgrößen reichen von 36-Quadratmeter-Apartments bis hin zu Penthäusern mit mehr als 220 Quadratmetern“, sagt Klaus Uwe Marsch, Geschäftsführer der Leipziger Stadtbau-Tochter Stadtbau Wohnprojekte GmbH.

Trendviertel Leipzig

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2025 zu 2023 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung
- Transaktions-Hotspots



Stadtteile:



Handelsblatt • Grafiken: Juraj Rosenberger • Quelle: vdpResearch

- | | | |
|----|------------------------|--|
| 1 | Neustadt-Neuschönefeld | |
| 2 | Volkmarsdorf | |
| 3 | Mölkau | |
| 4 | Engelsdorf | |
| 5 | Baalsdorf | |
| 6 | Holzhausen | |
| 7 | Liebertwolkwitz | |
| 8 | Dölitz-Dösen | |
| 9 | Lößnig | |
| 10 | Großzschocher | |

- | | | |
|----|-------------------------|--|
| 11 | Kleinzschocher | |
| 12 | Schleußig | |
| 13 | Plagwitz | |
| 14 | Neulindenau | |
| 15 | Burghausen-Rückmarsdorf | |
| 16 | Leutzsch | |
| 17 | Böhlitz-Ehrenberg | |
| 18 | Möckern | |
| 19 | Wahren | |
| 20 | Lützschena-Stahmeln | |

- | | | |
|----|---------------------|--|
| 20 | Lützschena-Stahmeln | |
| 21 | Lindenthal | |
| 22 | Wiederitzsch | |
| 23 | Gohlis-Süd | |
| 24 | Gohlis-Mitte | |
| 25 | Gohlis-Nord | |
| 26 | Eutritzsch | |
| 27 | Mockau-Nord | |
| 28 | Mockau-Süd | |

Die Kaufpreise lägen zwischen 261.000 und 1,9 Millionen Euro. Mehr als die Hälfte der in Bau befindlichen Wohnungen soll vermietet werden. Wie viele Wohnungen bis Ende des Jahres in Leipzig tatsächlich fertiggestellt werden, bleibt jedoch abzuwarten. Allerdings ist das Niveau des Vorjahres auch nicht schwer zu übertreffen. „Die Neubaufertigstellungen sind 2025 regelrecht eingebrochen“, sagt Michael Fenderl, Senior Analyst Immobilienmarkt bei vdp Research.

Während 2024 noch rund 1400 Wohneinheiten auf den Markt kamen, waren es 2025 nur noch etwa 400 und damit etwa 20 Prozent weniger als im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Positiv stimmt Fenderl, dass die Baugenehmigungen 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 13 Prozent gestiegen sind.

Bevölkerungszahl wächst stark

Doch schon jetzt zeichnet sich ab, dass die Fertigstellung der laufenden Projekte die Wohnungsnot nicht beseitigen wird. Leipzig gehört zu den wenigen Städten in Deutschland, in denen die Bevölkerung noch wächst. Ende 2024 zählte die Stadt rund 632.600 Einwohner (plus 0,6 Prozent). „Die Nachfrage am Leipziger Wohnungsmarkt hat auch in den vergangenen Jahren weiter zugenommen“, heißt es im „Monitoringbericht Wohnen 2025“ der Stadt.

„Dies liegt einerseits am weiterhin dynamischen Bevölkerungswachstum in Leipzig, andererseits nimmt der Trend zu kleineren Haushalten zu.“ Fast 57 Prozent aller Haushalte seien Einpersonenhaushalte. Deren Anteil habe sich in den vergangenen zehn Jahren um knapp vier Prozentpunkte erhöht.

Die wieder angesprungene Neubautätigkeit führt der Wohnprojekte-Geschäftsführer Marsch vor allem auf finanzielle Anreize zurück. „Die steuerlichen Rahmenbedingungen – degressive AfA, Sonderabschreibung nach Paragraf 7b Einkommensteuergesetz, KfW-Sonderkredite bis zu 150.000 Euro je Wohnung – machen den Neubau für Investoren derzeit besonders interessant.“

Viele Käufer kommen von anderswo

Private Kapitalanleger, die Wohnungen kauften und dann vermieteten, trügen rund 90 Prozent des gegenwärtigen Aufschwungs beim Wohnungsneubau, sagt Peter Zamarski, Chef von Dima Immobilien. Daten aus der Vergangenheit belegen den Trend. Nach Analyse der Kaufverträge aus dem Jahr 2024 stammten die Käufer von sanierten Altbauwohnungen zu 97 Prozent nicht aus Leipzig, heißt es im Monitoringbericht.

Bei Neubauten lag der Anteil der Nicht-Leipziger unter den Käufern bei gut 84 Prozent. Leipzig bleibt damit eine Stadt der Mieterinnen und Mieter, heißt es im Umkehrschluss. Schon im vergangenen Jahr hat der Leipziger Makler Immo Hub eine spürbare Belebung der Marktaktivität beobachtet, wobei die Preistendenzen als stabil bis leicht steigend beschrieben wurden. Im laufenden Jahr rechnet Immo Hub mit einer Fortsetzung dieser Grundtendenzen.

Begehrte Wohnlagen im Osten und Norden

Nach den Daten von vdp Research sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Leipzig 2025 um 3,5 Prozent gestiegen. Die begehrten Wohnanlagen für diese

Kategorie von Häusern liegen in der östlichen und nördlichen Peripherie. „In Liebertwolkwitz und Holzhausen wurden 2025 Preisanstiege von jeweils 4,9 Prozent registriert“, sagt Immobilienexperte Fenderl. Noch stärker legten die Preise für Eigentumswohnungen in beliebten Wohngebieten zu. In Böhligt-Ehrenberg verteuerten sich diese Objekte laut Fenderl um 6,3 Prozent, in Stadtteilen wie Burghausen-Rückmarsdorf, Mölkau, Mockau- Süd, Schleußig, Plagwitz und Wahren um 6,2 Prozent.

Rosenberg Immobilien zählt Leipzig zu einem der stabilsten Immobilienmärkte in Deutschland. Für das zweite Halbjahr rechnet der Makler mit einer weiteren Stabilisierung und moderat steigenden Preisen in Toplagen, zu denen die Südvorstadt, Schleußig und Gohlis zählen.

Top-Quartiere 1. Quartal 2026				
Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt				
Kaufpreis/Miete 1. Quartal 2026 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '26 zu 4. Q. '25 in Prozent				
Ein-/Zweifamilienhäuser		Veränderung	Kaufpreis	
7	Liebertwolkwitz	+0,8 %	4.050 €	
6	Holzhausen	+0,8 %	3.960 €	
18	Möckern	+0,7 %	3.780 €	
4	Engelsdorf	+0,7 %	3.320 €	
20	Lützschena-Stahmeln	+0,6 %	3.700 €	
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	↗ +0,6 %	3.170 €	
	Prognose für 2026	↗ +4,2 %		
Eigentumswohnungen				
12	Schleußig	+1,3 %	3.810 €	
16	Leutzsch	+1,3 %	2.950 €	
3	Mölkau	+1,3 %	2.830 €	
15	Burgh.-Rückmarsdorf	+1,3 %	2.640 €	
13	Plagwitz	+1,2 %	3.460 €	
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	↗ +1,0 %	3.250 €	
	Prognose für 2026	↗ +4,9 %		
Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)				
12	Schleußig	+1,1 %	11,50 €	
13	Plagwitz	+1,1 %	11,00 €	
1	Neustadt-Neuschönefeld	+1,1 %	10,80 €	
2	Volkmarsdorf	+1,0 %	9,80 €	
11	Kleinzschocher	+1,0 %	9,80 €	
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	↗ +0,9 %	10,00 €	
	Prognose für 2026	↗ +4,8 %		
Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.				
Handelsblatt • Quelle: vdpResearch				

„Das begrenzte Angebot bei gleichzeitig anhaltender Nachfrage aus Zuwanderung und Eigennutzung bildet die strukturelle Basis für eine positive Marktentwicklung“, heißt es im Marktbericht. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum bei überschaubarem Angebot lässt sich auch an der Entwicklung der Mieten ablesen.

Mieten steigen stark

Laut Angaben des Monitoringberichts Wohnen 2025 sind die Bestandsmieten in Leipzig zwischen 2020 und 2024 im Schnitt um 15 Prozent auf 7,14 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Die Angebotsmieten legten deutlich stärker zu. Sie erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 29 Prozent auf 9,26 Euro pro Quadratmeter (Nettokaltmiete).

Nach aktuellen Daten von vdp Research setzt sich dieser Trend fort. So zogen die Neuvertragsmieten 2025 in Leipzig gegenüber dem Vorjahr um 5,2 Prozent an. „Für 2026 prognostizieren wir ein ähnliches Plus von 4,8 Prozent“, sagt Fenderl. Die höchsten Angebotsmieten verzeichneten die Ortsteile im Bereich des Zentrums bis nach Connewitz, Neulindenau und Schönaue.

Der Spitzenwert wurde in Schönaue mit 12,55 Euro je Quadratmeter erreicht, heißt es im Monitoringbericht. Durch die Bebauung des Lindenauer Hafens – vier Kilometer westlich vom Stadtzentrum gelegen – entstand ein neues Stadtquartier

mit mehreren Hundert neuen Wohnungen. Der Lindenauer Hafen ist eingebettet zwischen Neulindenau und Schönaue.

Die geringsten Mieten mit weniger als 7,80 Euro pro Quadratmeter wurden für einige Stadtteile in Grünau, Marienbrunn, Löbnitz, Thekla und Paunsdorf registriert, die noch durch den DDR-Wohnungsbau geprägt sind. Trotz der Mietsteigerungen „der letzten Jahre ist die Stadt für viele Haushalte noch zugänglich“, glaubt Marsch.

Denn der Anteil der Kaltmiete am Haushaltseinkommen liege in Leipzig deutlich unter dem Schnitt der deutschen A-Städte von knapp 30 Prozent. Das liege auch am gestiegenen Einkommensniveau. Für Baubürgermeister Dienberg besteht eine der größten Herausforderungen der Stadt weiterhin darin, „bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zu erhalten und neu zu schaffen“.

Die Leipziger GRK Gruppe hofft, davon zu profitieren. Mit dem „Das Ebert“ getauften Vorhaben an der Friedrich-Ebert-Straße sollen zentrumsnah drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 125 Wohnungen für 55 Millionen Euro errichtet werden. Geplant sind Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen für verschiedene Zielgruppen als Mieter – von Apartments bis hin zu großzügigen Wohnungen.

„Es gibt in der Stadt nur noch wenige Flächen, deren Lage so eine Vielzahl von Vorteilen für die zukünftigen Bewohner bietet“, sagt der Geschäftsführer der GRK

Gruppe, Peter Wolf. Bus und Straßenbahn liegen vor der Haustür, die Innenstadt ist fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Zudem sind Kitas, Schulen und die Universität in der Nähe.

Die GRK Gruppe geht davon aus, dass die ersten Bewohner Mitte 2028 einziehen können. Für die Bauvorhaben der Stadtbau Wohnprojekte ist Marsch zuversichtlich, genügend Mieter und Käufer zu bekommen. „Wer heute baut und fertigstellt, trifft auf eine Nachfrage, die da ist.“ Für Optimismus in der Branche sorgt auch eine neue Prognose. In der Studie „Postbank Wohnatlas 2026“ führt Leipzig die Liste aller 400 bundesweit untersuchten Landkreise und kreisfreien Städte mit dem größten Kaufpreisanstieg an.

Kräftiges Wachstum erwartet

Das prognostizierte jährliche Preiswachstum beträgt danach jährlich 1,9 Prozent bis 2035. Die Studie listet verschiedene Faktoren auf, die diese Prognose stützen sollen. So soll die Bevölkerung bis 2035 um 5,6 Prozent wachsen, die Anzahl der Personen im erwerbstätigen Alter um jährlich 0,5 Prozent zunehmen.

Parallel sollen die verfügbaren Einkommen um jährlich drei Prozent steigen. Hinzu kommt, dass der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen im Bestand derzeit bei 3205 Euro pro Quadratmeter liegt. Das liegt deutlich unter dem Niveau anderer deutscher Großstädte. ◀



Historischer Bayerischer Bahnhof: Auf dem Gelände entstehen mehr als 150 neue Wohnungen.



Altes Rathaus: Vor allem die Viertel östlich der Altstadt sind begehrt.

INGOLSTADT

Audi-Krise verändert den Wohnungsmarkt

Die Stadt an der Donau ist geprägt von der Automobilbranche. Die Krise dort beeinflusst auch den Immobilienmarkt. Dennoch steigen die Preise.

Christian Schnell München

Ingolstadt ist anders als die meisten Städte ähnlicher Größe. Die Abhängigkeit von einer Branche und insbesondere von einem Arbeitgeber ist groß in der Stadt an der Donau. Rund 145.000 Menschen leben dort, etwa 40.000 arbeiten „beim Audi“.

Gut 44 Prozent der Wertschöpfung in der Region stammen laut der Industrie- und Handelskammer aus der Automobilbranche. Doch Audi und etliche Zulieferer in der Region haben Restrukturierungsmaß-

nahmen eingeleitet, die Zahl der Beschäftigten soll bis zum Ende des Jahrzehnts spürbar sinken.

Welche Viertel sind für Käufer nun noch interessant? Mit exklusiven Daten von vdp Research, einer Tochter des Verbands deutscher Pfandbriefbanken, sowie anhand der Einschätzungen von Fachleuten gibt das Handelsblatt einen Überblick über den Wohnungsmarkt der Metropole an der Donau. Der Ingolstädter Immobilienmarkt hängt stark von der wirtschaftli-

chen Entwicklung von Audi und der ansässigen Zulieferer ab. Über viele Jahre ging es nur nach oben. Zwischen 2014 und 2024 kamen jedes Jahr rund 1.300 Einwohner hinzu. Im vergangenen Jahr jedoch sank die Zahl erstmals leicht um 400 Menschen.

Für den Immobilienmarkt brachte das keine Entspannung. Es wurden auch nur 300 Wohnungen neu gebaut, 58 Prozent weniger als ein Jahr davor. Im Vergleich zum Zehnjahreszeitraum lag das Minus

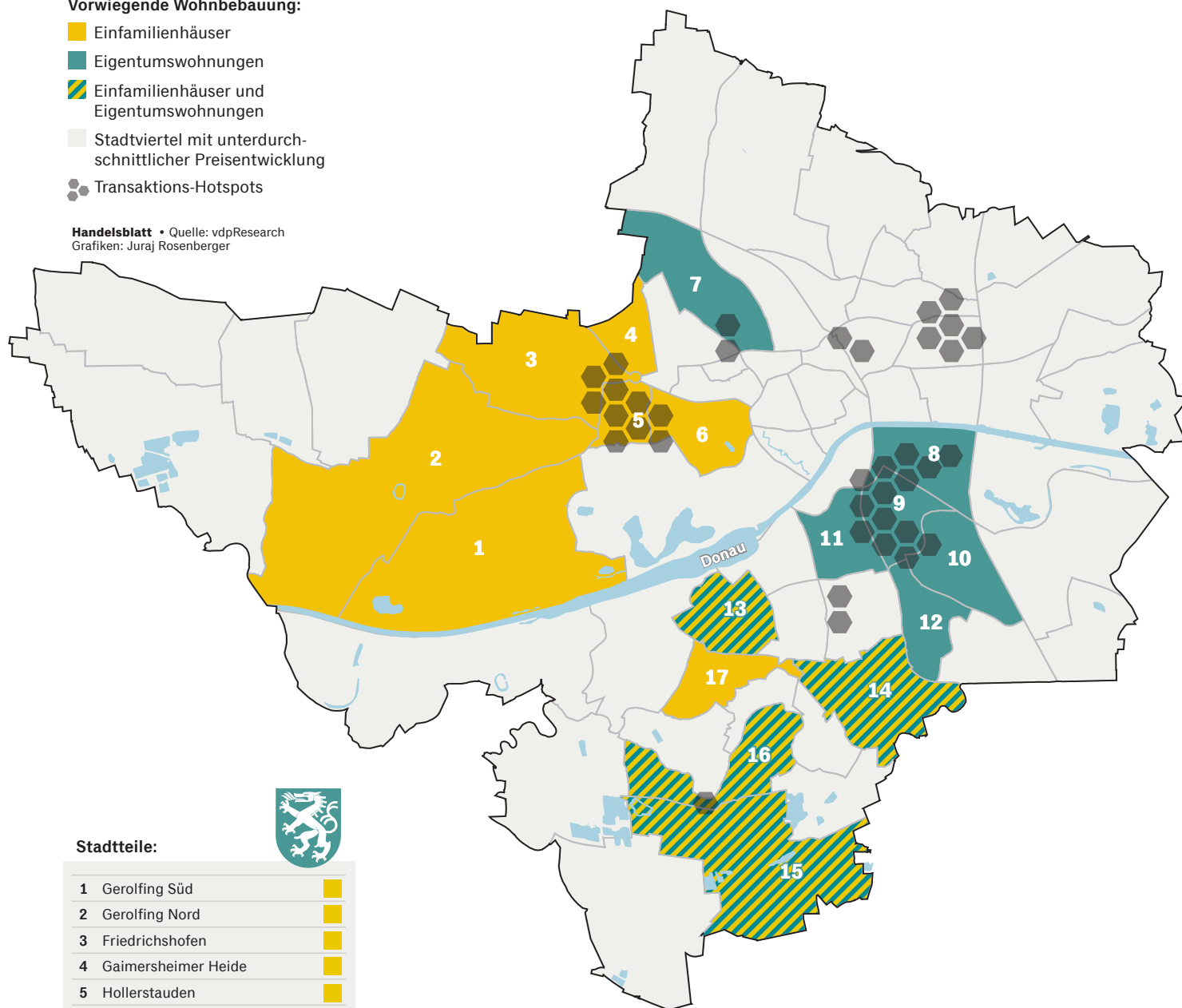
Trendviertel Ingolstadt

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2025 zu 2023 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung
- Transaktions-Hotspots

Handelsblatt • Quelle: vdpResearch
Grafiken: Juraj Rosenberger



Stadtteile:



- | | | |
|----|---------------------|--|
| 1 | Gerolfing Süd | |
| 2 | Gerolfing Nord | |
| 3 | Friedrichshofen | |
| 4 | Gaimersheimer Heide | |
| 5 | Hollerstauden | |
| 6 | Gerolfinger Straße | |
| 7 | Piusviertel | |
| 8 | Monikaviertel | |
| 9 | Augustinviertel | |
| 10 | Kothau | |
| 11 | Antonviertel | |
| 12 | Ringsee | |
| 13 | Haunwöhr | |
| 14 | Unsernherrn | |
| 15 | Zuchering Süd | |
| 16 | Zuchering Nord | |
| 17 | Hundszell | |

bei Neubauwohnungen sogar bei 68 Prozent. Wird zu wenig gebaut, bringen auch sinkende Einwohnerzahlen keine Entlastung am Wohnungsmarkt.

Dieser Trend dürfte sich in Zukunft fortsetzen. Das verdeutlicht die Zahl der Baugenehmigungen, die sich in Ingolstadt zuletzt bei rund 500 Einheiten eingependelt hat und damit nur bei der Hälfte des Zehnjahresdurchschnitts liegt. Auch in den kommenden drei bis vier Jahren dürften also zu wenige Wohnungen fertigge-

stellt werden, um den angespannten Markt spürbar zu entlasten.

Die Interessenten, die im vergangenen Jahr wegen steigender Bauzinsen und hoher Material- und Lohnkosten zurückhaltend agierten, nähern sich inzwischen dem veränderten Umfeld an. „Die Kundennachfrage ist seit dem vergangenen Jahr gefühlt etwas besser geworden“, sagt Daniel Fechner vom Maklerhaus Fechner Immobilien. Allerdings zeigen sich innerhalb der einzelnen Wohnimmobilienarten

Top-Quartiere 1. Quartal 2026

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis/Miete 1. Quartal 2026 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '26 zu 4. Q. '25 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
5 Hollerstauden	+0,3 %	4.900 €
6 Gerolfinger Straße	+0,2 %	4.710 €
17 Hundszell	+0,1 %	5.120 €
1 Gerolfing Süd	+0,1 %	4.930 €
15 Zuchering Süd	+0,1 %	4.530 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26 ▼ -0,2 %	4.720 €
	Prognose für 2026 ↗ +3,2 %	

Eigentumswohnungen

15 Zuchering Süd	+0,6 %	5.260 €
10 Kothau	+0,6 %	4.960 €
14 Unsernherrn	+0,5 %	5.400 €
13 Haunwöhr	+0,5 %	5.400 €
12 Ringsee	+0,5 %	5.160 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26 ↗ +0,4 %	4.830 €
	Prognose für 2026 ↗ +3,4 %	

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)

10 Kothau	- 0,2 %	13,60 €
14 Unsernherrn	- 0,2 %	13,40 €
16 Zuchering Nord	- 0,2 %	13,30 €
9 Augustinviertel	- 0,3 %	14,20 €
12 Ringsee	- 0,3 %	13,50 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26 ▼ -0,4 %	11,90 €
	Prognose für 2026 ↗ +3,7 %	

Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.
Handelsblatt • Quelle: vdpResearch

spürbare Unterschiede. So seien Eigentumswohnungen in Ingolstadt derzeit schwerer zu vermarkten als neuwertige Einfamilienhäuser mit einer guten Energiebilanz.

Die gleiche Entwicklung zeigt sich auch bei den Kaufpreisen. Während Häuser im vergangenen Jahr durchschnittlich um 2,7 Prozent teurer wurden, waren es bei Eigentumswohnungen nur 1,7 Prozent. Das haben die Analysten von vdp Research, einem Tochterunternehmen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp), anhand echter Transaktionen exklusiv für das Handelsblatt berechnet.

In diesem Jahr dürften die Preise für Ingolstädter Eigentumswohnungen nach Prognose der VDP-Experten allerdings deutlich steigen. Das Preisplus bei Wohnungen könnte mit 3,4 Prozent höher aus-

fallen als bei Häusern, die um 3,2 Prozent teurer würden.

Hundszell ist der teuerste Stadtteil bei Häusern

Als derzeitige Trendviertel bei Ingolstädter Eigenheimen haben die vdp-Analysten besonders die Viertel östlich der Altstadt und in der südlichen Peripherie ausgemacht. Wer ein Haus sucht, der bevorzugt Lagen in Friedrichshofen, Gerolfing und Hollerstauden.

Im Stadtbezirk Süd sind Unsernherrn, Zuchering, Hundszell und Haunwöhr attraktiv. Hundszell hat im vergangenen Jahr als einziger Stadtteil die Marke von durchschnittlich 5.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche überschritten.

Im teuersten Stadtteil kostet der Qua-

dratmeter derzeit 5.110 Euro, fast 400 Euro mehr als im Ingolstädter Durchschnitt von 4.730 Euro. In Hundszell stiegen die Preise mit 3,7 Prozent auch stärker, im Ingolstädter Durchschnitt waren es 2,7 Prozent.

Beliebt ist der Stadtteil, der überwiegend aus Wohngebieten besteht, wegen der kurzen Wege zur Innenstadt, seines dörflichen Charakters und der Nähe zur Donau.

Ähnlich wie in Hundszell stiegen die Preise in Gerolfing Süd, Friedrichshofen und Haunwöhr. Knapp unter 5.000 Euro kostet der Quadratmeter Wohnfläche dort. Haunwöhr bietet westlich neben Hundszell ähnliche Vorzüge wie der Preisspitzenreiter, ist aber deutlich dichter besiedelt.

Friedrichshofen im Nordwesten punktet mit der Nähe zum Klinikum und zum Einkaufszentrum Westpark. Wegen der Nähe zum Werk ist der Stadtteil zudem bei Audi-Mitarbeitenden beliebt.

Anders ist die Situation bei Eigentumswohnungen in Ingolstadt. Diese sind teurer als Häuser, weshalb sich mancher ursprüngliche Interessent zu einem Reihnhaus umorientierte. Zuletzt näherten sich die Häuserpreise zwar wieder an.

Doch mit 4.810 Euro je Quadratmeter müssen Ingolstädter für Eigentumswohnungen noch immer im Schnitt 80 Euro je Quadratmeter mehr zahlen.

Haunwöhr ist auch bei Interessenten für Eigentumswohnungen beliebt. Mit 5.375 Euro je Quadratmeter notieren die Preise dort beinahe gleichauf mit denen im südlich angrenzenden Unsernherrn. Auch in Zuchering und Ringsee liegen die Quadratmeterpreise inzwischen über 5.000 Euro.

Deutlich günstiger wohnt es sich dagegen im Augustinviertel im Südosten von Ingolstadt. Der Quadratmeterpreis liegt hier bei 4.130 Euro. Vor allem bei jungen Familien ist der Stadtteil beliebt. Das gilt auch für die ebenfalls im Südosten liegenden Antonviertel, Monikaviertel und Kothau.

Auch für Mieter steigen die Preise. „Bei anhaltender Knappheit und perspektivisch wenig Besserung erstaunt der Anstieg der Neuvertragsmieten in Ingolstadt nicht“, sagt Andreas Kunert, Leiter der Immobilienmarktforschung bei vdp Research. Im vergangenen Jahr zogen diese im Schnitt um 3,9 Prozent an. Für das laufende Jahr prognostiziert er einen ähnlichen Anstieg um 3,7 Prozent.

Dabei wirken die Neuvertragsmieten mit durchschnittlich 11,90 Euro je Quadratmeter im Vergleich zum 80 Kilometer entfernten München noch immer moderat. Etliche Stadtteile liegen jedoch weit über dem Schnitt. Im Augustin- und im Monikaviertel liegen die Neuvertragsmieten bereits bei über 14 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. In Haunwöhr, Kothau und Ringsee ist man kurz davor. ◀



Mainufer mit Frankfurt-Skyline: Die Kaufpreise ziehen immer weiter an.

FRANKFURT

Die Lage entscheidet wieder

Die Preise in der Mainmetropole sind weiter gestiegen. Welche Viertel bei Käufern besonders gefragt sind und welchen Stadtteilen Experten noch Potenzial zubilligen.

Carsten Herz Frankfurt

Antje Sommerkamp ist die Begeisterung über ihr neues Haus deutlich anzumerken. Nachdem die Innenarchitektin ihr neu erworbenes, 1926 gebautes Gebäude im Frankfurter Nordwesten umfangreich umgebaut hatte, führte sie diesen Monat eine Wohnzeitschrift durch die Räume und schwärmte von der im Inneren vollzogenen Verwandlung. Ein Neubau wäre für sie nicht infrage gekommen, sagt sie. Ein Haus mit

Geschichte sei immer etwas Besonderes.

Die Kaufentscheidung dürfte Sommerkamp auch finanziell nicht bereuen. In kaum einer anderen Stadt unter den großen sieben deutschen Metropolen sind die Kaufpreise im ersten Quartal dieses Jahres so stark gestiegen wie in Frankfurt am Main.

Die Bankenmetropole mit dem größten Flughafen Deutschlands zieht immer noch neue Einwohner an – was sich an den

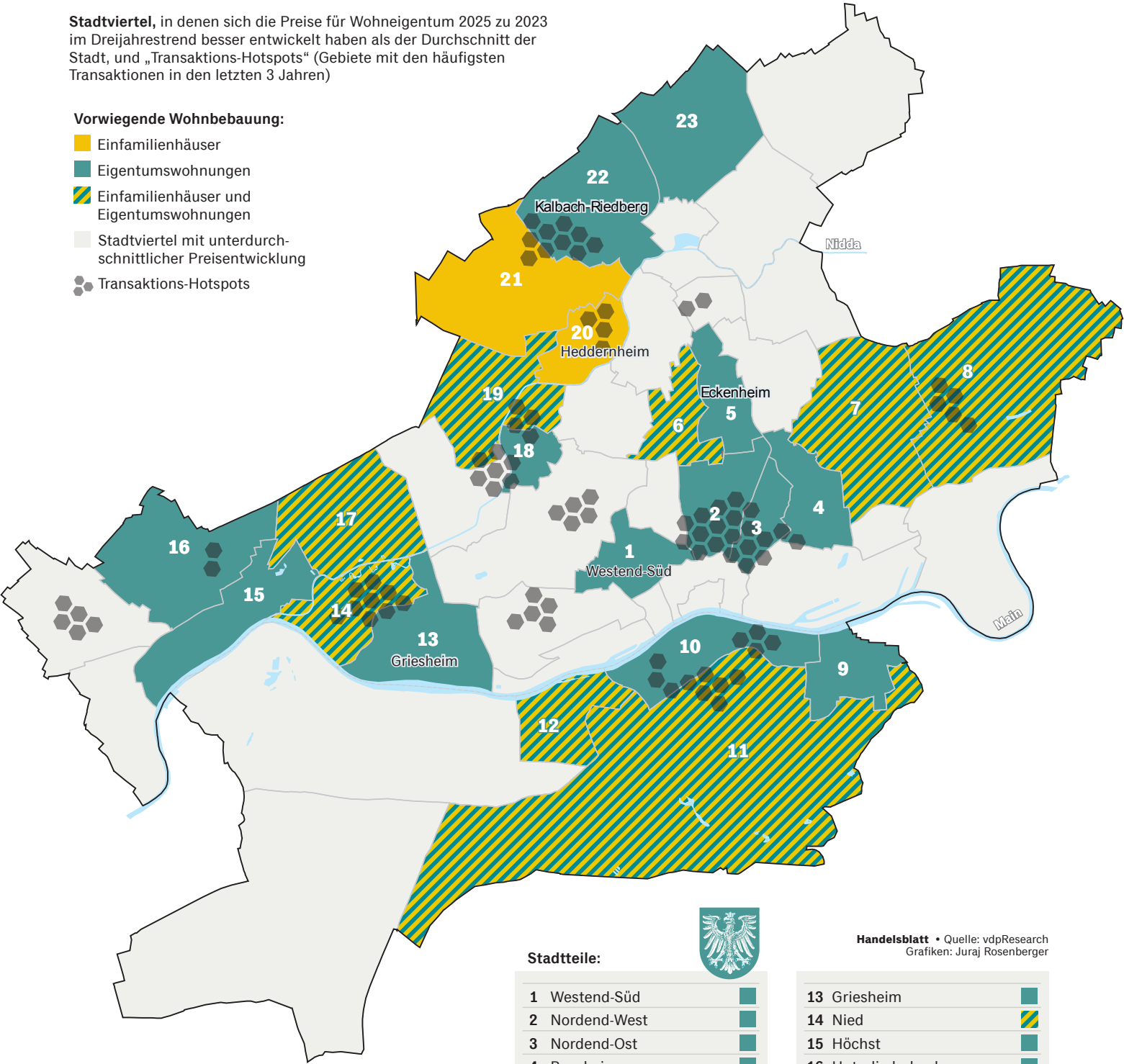
Kaufpreisen bemerkbar macht. Die Zeiten, in denen ein Immobilienkauf allerdings blind deutliche Wertsteigerungen versprach, sind nach Meinung von Experten vorerst vorbei.

Für Interessenten erschwert dies die Wohnungssuche: Wo liegen jetzt die Viertel, die am ehesten Wertzuwächse versprechen? Auf der Grundlage von exklusiven Daten von vdp Research, einer Tochter des Verbands der Deutschen

Trendviertel Frankfurt am Main

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2025 zu 2023 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

- Vorwiegende Wohnbebauung:
- Einfamilienhäuser
 - Eigentumswohnungen
 - Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
 - Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung
 - Transaktions-Hotspots



Stadteile:

1 Westend-Süd		13 Griesheim	
2 Nordend-West		14 Nied	
3 Nordend-Ost		15 Höchst	
4 Bornheim		16 Unterliederbach	
5 Eckenheim		17 Sossenheim	
6 Dornbusch		18 Hausen	
7 Seckbach		19 Praunheim	
8 Bergen-Enkheim		20 Heddernheim	
9 Oberrad		21 Niederursel	
10 Sachsenhausen-Nord		22 Kalbach-Riedberg	
11 Sachsenhausen-Süd		23 Nieder-Eschbach	
12 Niederrad			

Handelsblatt • Quelle: vdpResearch
Grafiken: Juraj Rosenberger

Pfandbriefbanken (vdp), sowie Gesprächen mit Fachleuten, gibt das Handelsblatt einen Überblick über die aktuelle Lage am Immobilienmarkt in der Mainmetropole.

Die Preise für Wohnimmobilien in der Bankenstadt steigen – nach einem Rückgang in den Vorjahren – inzwischen wieder. Nach den Daten von vdp Research zogen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den ersten drei Monaten gegenüber dem Vorquartal um 0,2 Prozent an, Eigentumswohnungen verteuerten sich um 0,6 Prozent.

Experten großer Maklerhäuser gehen davon aus, dass der Aufwärtstrend so schnell kein Ende finden wird. „Der Frankfurter Immobilienmarkt wird in den kommenden zwölf Monaten insgesamt stabil bleiben mit leichtem Preisanstieg“, prognostiziert Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter des Maklers Von Poll Immobilien.

„Die Nachfrage ist vorhanden und gut, bewegt sich aber in einem Umfeld strengerer Finanzierungsanforderungen und anhaltender Unsicherheit – unter anderem durch die höheren Zinsen und das geopolitische Umfeld.“ In guten Lagen und bei qualitativ hochwertigen Immobilien werden die Preise anziehen, während vor allem unsanierte Immobilien weiter unter Druck geraten, lautet seine Vorhersage.

Auch die Experten von vdp Research, die für das Handelsblatt eine Preisprognose für die Bankenmetropole erstellt haben, erwarten grundsätzlich weiter steigende Preise. Für Zweifamilienhäuser sagen sie für 2026 ein Plus von 3,5 Prozent bis Ende des Jahres voraus. Bei Eigentumswohnungen prognostizieren sie bis Jahresende einen Zuwachs um 3,9 Prozent in der Mainmetropole.

Welche Viertel sind die wertbeständigsten?

Die Bestlagen in der Metropole sind seit Jahren dieselben: Dazu zählen das Westend, das Diplomatenviertel im angrenzenden Bockenheim sowie das Maler- und das Holzhausenviertel – doch diese sind preislich auch ganz oben. „Sie stehen für zentrale Lagen, hohe Wohnqualität und ein sehr knappes Angebot“, erklärt Ritter.

Ähnlich klingt es beim Rivalen Engel & Völkers: „Die ‚Blue Chips‘ Frankfurts bleiben das Westend, das Diplomatenviertel, das Nordend, das Holzhausenviertel und Sachsenhausen-Nord, die durch ihre historische Bausubstanz, die Mikrolage und die Nähe zum Zentrum besonders verlässliche Wertbeständigkeit bieten“, sagt Astrid Hilscher, Director Sales bei Engel & Völkers Frankfurt.

Nach den Daten von vdp Research zahlen Käufer in diesen Topvierteln im

ersten Quartal 2026 inzwischen Quadratmeterpreise von bis zu 9070 Euro – und damit einen kräftigen Premiumaufschlag.

Zum Vergleich: Im Durchschnitt wird laut vdp Research ein Quadratmeterpreis von 6150 Euro beim Kauf einer Wohnung im Bestand aufgerufen. „Interessenten für Eigentumswohnungen suchen gern in den Cityrandlagen, wie zum Beispiel Westend, Nordend und Ostend“, erläutert Saskia Kalweit, Analystin von vdp Research.

Welche Viertel bieten Chancen auf Preiszuwächse?

Für Geldanleger sind Stadtteile mit hohem Mietwachstum interessant, die noch als bezahlbare Lagen gelten. Vdp Research macht dabei Stadtrandlagen sowie Viertel im Norden nahe der Innenstadt

aus. So stiegen die Wohnungsmonatsmieten im ersten Quartal 2026 vor allem in Nied sowie in Praunheim und Hausen überdurchschnittlich.

„Wer nach einem Haus Ausschau hält, schaut sich vor allem in der nordwestlichen und nordöstlichen Stadtperipherie um“, sagt Kalweit. Besonders interessant seien die Stadtteile Praunheim, Heddernheim, Niederursel, Seckbach und Bergen-Enkheim. Als beliebter, aber höherpreisiger Hotspot in Frankfurt gelte Sachsenhausen-Süd, sagt sie.

Trendviertel für Eigentumswohnungen sind nach Aussage von Kalweit dagegen Ober- und Niederrad sowie Sachsenhausen. Beliebt im westlichen Stadtgebiet seien außerdem Griesheim, Nied und Unterliederbach, sagt sie. Aber auch am nördlichen Stadtrand sind nach ihrer Einschätzung die Ortsteile Kalbach-Ried-

Top-Quartiere 1. Quartal 2026

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis/Miete 1. Quartal 2026 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '26 zu 4. Q. '25 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
8 Bergen-Enkheim	+0,5 %	5.350 €
7 Seckbach	+0,3 %	5.550 €
6 Dornbusch	+0,2 %	7.420 €
20 Heddernheim	+0,2 %	5.370 €
17 Sossenheim	+0,2 %	4.670 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+0,2 % 5.720 €
	Prognose für 2026	+3,5 %

Eigentumswohnungen

1 Westend-Süd	+0,8 %	9.070 €
7 Seckbach	+0,8 %	5.470 €
8 Bergen-Enkheim	+0,8 %	5.300 €
14 Nied	+0,8 %	4.800 €
15 Höchst	+0,8 %	4.380 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+0,6 % 6.150 €
	Prognose für 2026	+3,9 %

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)

18 Hausen	+1,5 %	16,10 €
19 Praunheim	+1,5 %	15,70 €
14 Nied	+1,5 %	14,70 €
12 Niederrad	+1,4 %	18,40 €
8 Bergen-Enkheim	+1,4 %	15,10 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+1,2 % 18,00 €
	Prognose für 2026	+4,6 %

Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.
Handelsblatt • Quelle: vdpResearch

berg und Nieder-Eschbach mit ihren städtebaulichen Entwicklungsgebieten attraktiv. Deutliche Preiszuwächse seien perspektivisch eher in den Randgebieten Frankfurts mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) zu erwarten, sagt Engel & Völkers-Managerin Hilscher. Hierher weichen ihrer Einschätzung nach oft junge Familien und Paare aus, die aufgrund der Zinsentwicklung die Preise in den zentralen Lagen nicht mehr finanzieren können.

„Ein Hidden Champion ist in diesem Zusammenhang zum Beispiel Höchst“, sagt die Expertin. Auch Griesheim werde häufig unterschätzt. Moderate Wertsteigerungen seien noch im Ostend, aber auch in familienfreundlichen, citynahen Lagen wie Eschersheim möglich, ergänzt sie.

„Neben den etablierten Bestlagen gewinnen vor allem Quartiere an Dynamik, die sich durch neue Projekte und bessere Infrastruktur entwickeln“, sagt Von-Poll-Chef Ritter. Dazu zählen seiner Meinung nach aktuell das Europaviertel, das Ostend, der Riedberg und der Bereich am Kaiserlei im nahegelegenen Offenbach.

Entscheidend sei jedoch dabei weniger der ganze Stadtteil als die spezifische unmittelbare Umgebung – denn dort entstünden die eigentlichen Wertzuwächse, erklärt er. „Gerade in frühen Entwicklungsphasen lassen sich hier noch vergleichsweise attraktive Einstiegsmöglichkeiten finden“, lautet Ritters Rat.

Wo sind interessante Projekte in Planung?

Trotz einer insgesamt sehr verhaltenen Neubautätigkeit gibt es in Frankfurt einige große Projekte. Dazu gehören nach Worten von Ritter die Hellerhöfe im Galus auf dem ehemaligen Standort der „Frankfurter Allgemeinen Zeitung“, das Hafenpark-Quartier im Ostend sowie das neu entstehende Wohn- und Geschäftsviertel am Kaiserlei, das Kaiserviertel.

Auch das Hilfenfeld im nördlichen Stadtteil Frankfurter Berg sei für Frankfurt ein zentraler Baustein für die zukünftige Stadtentwicklung, sagt der Immobilienmakler. „Gleichzeitig gilt: Neue Projekte kommen nur zögerlich auf den Markt, das Angebot bleibt daher auf absehbare Zeit knapp“, betont er. „Das verstärkt den Druck auf bestehende Wohnlagen zusätzlich.“

Besonders interessant findet Engel & Völkers-Managerin Hilscher im Nordwesten Frankfurts das Projekt „Stadtteil der Quartiere“ im Nordwesten der Stadt. Es stecke noch in der frühen Planungsphase, könnte aber eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands werden, sagt sie.

„Diskutiert werden neue Wohngebiete, Schulen, ÖPNV-Anbindung und

Grünachsen“, führt sie aus. Im Stadtgebiet werde mit Spannung der Kulturcampus Frankfurt erwartet, sagt sie: „Das ehemalige Uni-Gelände in Bockenheim wird langfristig zu einem gemischten Kultur- und Wohnquartier umgebaut.“

Was raten Experten Geldanlegern jetzt?

„Für gute Renditen macht es in Frankfurt durchaus Sinn, den Suchradius größer zu ziehen“, empfiehlt Hilscher. Randlagen mit guter ÖPNV-Anbindung an die Frankfurter City und mit hohem Freizeitwert böten durchaus interessantes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial. „Attraktive Einstiegspreise finden sich auch im südlichen Umland von Frankfurt,

wo wir aufgrund der interessanten Preisstruktur eine verstärkte Nachfrage feststellen können“, sagt die Expertin.

„Für Kapitalanleger sind gut geschnittene Bestandswohnungen in gutem energetischen Zustand und in zentralen, gut angebundenen Lagen mit öffentlicher Verkehrsanbindung nach wie vor die sicherste Wahl“, sagt Ritter. Diese Aspekte seien entscheidend für eine nachhaltig gute Vermietbarkeit, ergänzt er.

„Wir sehen im Markt ganz klar: Lage und Zustand setzen sich durch“, lautet sein Resümee. Wer auf Lage, Substanz und langfristige Perspektive achte, treffe in Frankfurt am Main weiterhin eine stabile Investitionsentscheidung, betont der Topmakler. „Kurzfristige Spekulationen spielen dabei eine immer geringere Rolle.“



Häuser im Westend: Eine der Bestlagen in Frankfurt.



Industriedenkmal: Die Zeche Zollverein erinnert an das Hüttenwesen, das vor allem den Norden Essens prägte.

ESSEN

Immobilien-Stadt der Extreme

In Essen ist die A40 mehr als eine Autobahn. Sie teilt die Stadt in zwei ganz unterschiedliche Immobilienmärkte auf. Wer hier Eigentum sucht, kommt an einer simplen Gleichung kaum vorbei.

Leonidas Exuzidis Essen

Wer verstehen möchte, warum Essen als Stadt der Extreme gilt, sollte in die Straßenbahn 107 steigen. Sie fährt durch Straßenzüge, die an die Ära der Steinkohle erinnern, durch das eng bebaute Stadtzentrum und einen urbanen Kiez hinein ins grüne Villenviertel.

Etwa 30 Minuten dauert es vom eher strukturschwachen Norden in den zu meist bürgerlich geprägten Süden der Ruhrmetropole. Hier gilt die simple Gleichung:

je südlicher, desto teurer. Doch obwohl die Kaufpreise deutlich schneller gestiegen sind als die Mieten, bietet Essen im Vergleich zu ähnlichen Städten noch Potenzial.

Welche Viertel versprechen Käufern noch Wertsteigerungen? Das Analysehaus vdp Research hat exklusiv für das Handelsblatt eine Datenanalyse erstellt, die ein detailliertes Bild der Immobilienkarte der Stadt zeichnet.

Zu Jahresbeginn brach das Institut der

deutschen Wirtschaft (IW) mit allen Klischees und kürte das Ruhrgebiet zur lebenswertesten Metropolregion in Deutschland. Das kaufkraftstarke Essen sticht in puncto Familienfreundlichkeit und Kultur hervor. „Essen verfügt innerhalb des Ruhrgebiets über eine hohe Anziehungskraft“, sagt Martin Harter, jahrelanger Planungs- und Baudezernent der Stadt und heute Technischer Geschäftsführer der städtischen Immobilien-tochter IME.

Trendviertel Essen

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2025 zu 2023 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

Einfamilienhäuser

Eigentumswohnungen

Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

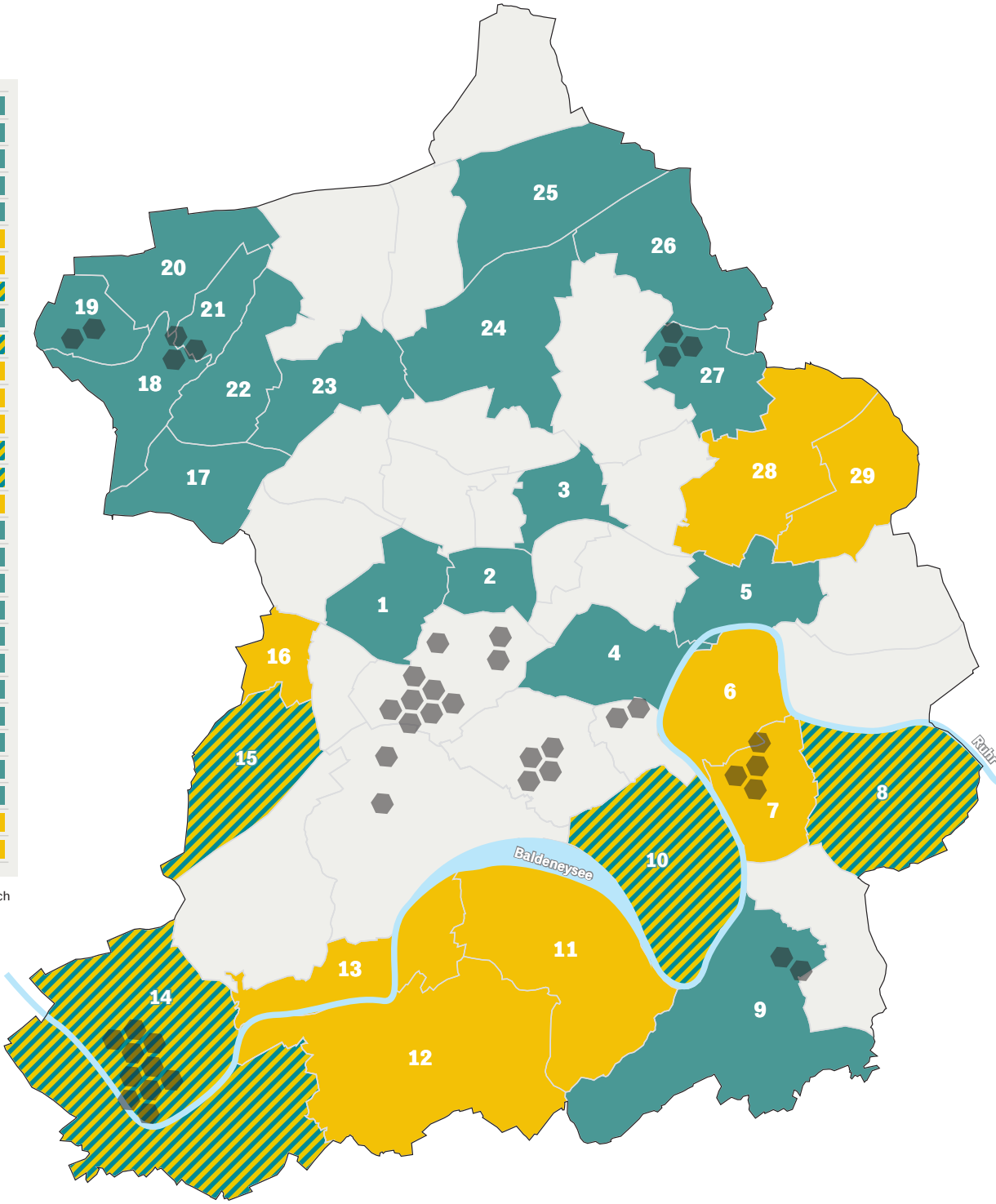
Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

Transaktions-Hotspots

Stadtteile:

1	Holsterhausen	
2	Südviertel	
3	Ostviertel	
4	Bergerhausen	
5	Steele	
6	Überruhr-Hinsel	
7	Überruhr-Holthausen	
8	Burgaltendorf	
9	Kupferdreh	
10	Heisingen	
11	Fischlaken	
12	Heidhausen	
13	Werden	
14	Kettwig	
15	Haarzopf	
16	Fulerum	
17	Schönebeck	
18	Bedingrade	
19	Frintrop	
20	Dellwig	
21	Gerschede	
22	Borbeck-Mitte	
23	Bochold	
24	Altenessen-Süd	
25	Altenessen-Nord	
26	Katernberg	
27	Schonnebeck	
28	Kray	
29	Leithe	

Handelsblatt • Quelle: vdpResearch
Grafiken: Juraj Rosenberger



Das liegt zum einen am attraktiven Arbeitsplatzangebot – jeweils drei Industrieunternehmen aus Dax und MDax haben dort ihren Hauptsitz, außerdem etliche Dienstleister wie Aldi Nord, Deichmann und ifm electronic. Zum anderen sind die Einwohner über Straße, Schiene und Flughäfen in der Nähe bestens angebunden.

Von noch größerer Bedeutung ist aber das vergleichsweise moderate Preisniveau. Gemeinsam mit Dortmund zählt Essen zwar zu den teuersten Adressen des Ruhrgebiets. Im Vergleich zu den nahe gelegenen rheinischen Metropolen Köln und Düsseldorf sind Immobilien jedoch wesentlich erschwinglicher.

Ein- und Zweifamilienhäuser kosten im Schnitt 3330 Euro pro Quadratmeter, zeigt die vdp-Auswertung. Für Eigentumswohnungen zahlen Käufer durchschnittlich 2710 Euro pro Quadratmeter.

Im Zuge der Zinswende hatte der Immobilienmarkt auch in Essen spürbar gestockt. Mittlerweile hat sich die Lage laut Experten wie Frank Kups stabilisiert. „Bei Mehrfamilienhäusern sehen wir bereits wieder steigende Faktoren, bei eigengenutzten Häusern in guten Lagen hat sich der Markt noch stärker erholt“, sagt der Geschäftsstellenleiter des Maklerhauses von Poll.

Den Daten von vdp Research zufolge haben sich Ein- und Zweifamilienhäuser im vergangenen Jahr im städtischen Schnitt um 2,2 Prozent verteuert. Für 2026 liegt die Prognose bei 2,7 Prozent. Eigentumswohnungen kosteten 4,6 Prozent mehr und werden sich in diesem Jahr voraussichtlich um weitere 3,5 Prozent verteuern.

„Von Euphorie kann noch keine Rede sein“, sagt IME-Geschäftsführer Harter. „Aber nach einer Phase großer Unsicherheit kommt wieder Bewegung in den Markt.“ Käufer und Verkäufer hätten sich auf die veränderten Rahmenbedingungen eingestellt und mittlerweile ein besseres Gefühl für das angemessene Preisniveau. Seine Beobachtung: „Kaufentscheidungen fallen weniger impulsiv.“

Die A40 durch Essen: Mehr als nur eine Autobahn

Das Nord-Süd-Gefälle teilt auch den Immobilienmarkt – ein historisch bedingter Umstand, der sich ebenso in anderen Ruhrgebietsstädten zeigt, in Essen aber besonders ausgeprägt und verankert ist. Als gedankliche Grenze eignet sich die viel befahrene Autobahn 40, die mitten durch das Essener Zentrum und einzelne Stadtviertel verläuft.

Eine pauschale Teilung in „gut und schlecht“ verzerrt das Bild und wird den Menschen vor Ort keineswegs gerecht. Gleichwohl fallen die nördlichen Stadtteile aus soziodemografischer Sicht deutlich

ab. Essens Norden zählt zu den Stadträumen in Deutschland, die der Steinkohlebergbau am stärksten prägte. Das historische Erbe ist nicht nur an einzelnen Industriedenkmälern wie der Zeche Zollverein sichtbar, sondern bestimmt bis heute den Grundriss der Stadtteile, die Architektur vieler Wohnhäuser und die Struktur des Bestands.

Bei der Fahrt mit der 107, die passenderweise als „Kulturlinie“ bezeichnet wird, zeigt sich das stark in Stadtteilen wie Katernberg und Stoppenberg. Viele Immobilien befinden sich hier in einem energetisch schwachen Zustand. Das wiederum drückt die Transaktionspreise spürbar nach unten. Der Quadratmeterpreis für Wohnungen etwa liegt in vielen nördlichen Stadtteilen an oder unter der Marke von 2000 Euro, neben Katernberg auch in den angrenzenden Trendvierteln Altenes-

sen-Nord und -Süd.

Besonders im Norden ist Essen eine klassische Mieterstadt. Die städtische Eigentumsquote beträgt laut den jüngsten verfügbaren Daten 22 Prozent. Der Aufwärtsdruck bei den Mieten ist aber noch vergleichsweise gering. Laut den vdp-Daten liegt der Quadratmeterpreis bei Neuvetragsmieten im Schnitt bei neun Euro. In vielen Trendvierteln im Norden der Stadt zahlen Mieter noch weniger als acht Euro. Das Mietniveau ist so gering, dass sich umfassende Investitionen nicht tragen.

Wer in der 107 sitzen bleibt, erreicht die hochwertigen Wohnlagen südlich der A40. Im Südviertel liegt der Quadratmeterpreis bereits über dem städtischen Schnitt. Noch teurer ist es im urbanen und lebendigen Szeneviertel Rüttenscheid. Entsprechend gehören die Immobilien zu

Top-Quartiere 1. Quartal 2026

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis/Miete 1. Quartal 2026 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '26 zu 4. Q. '25 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
23 Haarzopf	+0,6 %	3.840 €
39 Überryhr-Holthausen	+0,6 %	3.650 €
50 Kettwig	+0,5 %	4.640 €
16 Heisingen	+0,5 %	4.420 €
48 Überryhr-Hinsel	+0,5 %	3.730 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+0,3 % 3.340 €
	Prognose für 2026	+2,7 %

Eigentumswohnungen	Veränderung	Kaufpreis
37 Burgaltendorf	+0,7 %	2.730 €
8 Bochold	+0,7 %	2.020 €
32 Katernberg	+0,7 %	2.020 €
13 Südviertel	+0,6 %	2.880 €
4 Holsterhausen	+0,6 %	2.630 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+0,5 % 2.720 €
	Prognose für 2026	+3,5 %

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)	Veränderung	Miete
31 Schonnebeck	-0,1 %	7,80 €
18 Altenessen-Nord	-0,1 %	7,60 €
13 Südviertel	-0,2 %	10,90 €
22 Bergerhausen	-0,2 %	10,00 €
30 Steele	-0,2 %	8,10 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	-0,5 % 9,00 €
	Prognose für 2026	+3,4 %

Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.

Handelsblatt • Quelle: vdpResearch

den wertstabilsten und gefragtesten in Essen, sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern.

Unterhalb des Zentrums dieses Stadtteils, der Rüttenscheider Straße („Rü“), führt die Straßenbahn bis nach Bredeney, einem der teuersten und exklusivsten Wohnstandorte im gesamten Ruhrgebiet, mit großzügigen, etablierten Villenvierteln und geringer Bebauungsdichte. In Essens Süden gehen Wohnviertel fast nahtlos in Wälder, Seen und das Ruhrtal über – ein Standortvorteil, der sich in Trendvierteln wie Kettwig, Heisingen und Werden auch in den Immobilienpreisen widerspiegelt.

Das bedeute aber nicht, dass der Süden pauschal attraktiver ist als der Norden, sagt Makler Kups. „Es sind schlicht unterschiedliche Märkte mit unterschiedlichen Zielgruppen.“ Entscheidend sei, wie attraktiv eine Immobilie innerhalb ihres jeweiligen Quartiers sei. „Das klassische Einfamilienhaus oder Reihenhaushaus im mittleren Preissegment ist häufig unser Brot-und-Butter-Geschäft.“

Essens Norden bietet Investoren zudem den großen Vorteil, dass die Entwicklungspotenziale deutlich größer sind als in den südlichen Stadtteilen, besonders im Segment des Mietwohnbaus. Beispielsweise weichen ehemalige, brachliegende Industrieflächen immer häufiger modernen Wohnquartieren.

Essen 51: Ein Prestigeprojekt stockt

Beispiele dafür finden sich zuhauf – wenn denn gebaut wird. Aus dem Gelände eines Güterbahnhofs ist Essens „Grüne Mitte“ geworden, gelegen zwischen Universität und Innenstadt. Etwa zwei Kilometer wei-

ter westlich entsteht derzeit am Krupp-Park eine Siedlung mit mehr als 500 Wohnungen.

Beim bekanntesten Projekt dieser Art, „Essen 51“, herrscht hingegen weiter Stillstand. Die Thelen-Gruppe, ein Essener Projektentwickler und Wohnbestandhalter, hat Thyssenkrupp bereits vor zehn Jahren ein großes Industrieareal abgekauft. Auf dem Gelände der ehemaligen Krupp'schen Fabriken plant der Entwickler 1700 Wohnungen. Die Stadt hat eigens das Straßenbahnnetz umgestaltet, um das Quartier mit der Innenstadt zu verbinden.

Doch acht Jahre nach dem ersten Spatenstich fehlt noch immer der Bebauungsplan. Zwischen der Stadt und der Thelen-Gruppe sind dem Vernehmen nach weiter zu viele Fragen ungeklärt. Das Unternehmen ist dennoch weiter bestrebt, das Gelände zu entwickeln.

Für die Zukunft der Stadt ist „Essen 51“ von hoher Bedeutung. Sie benötigt dringend neuen Wohnraum, denn die Einwohnerzahl steigt stetig an. In ihrem Basisszenario weist die Stadt bis 2035 einen Bedarf von knapp 11.800 neuen Wohnungen auf, im Schnitt etwa 1000 Wohnungen jährlich. Um dieses Ziel zu erreichen, müsste die Neubauleistung deutlich steigen.

Losgelöst von alten Industriearealen ist das Angebot an Entwicklungsflächen aber begrenzt, sagt Harter. Entsprechend intensiv werde über geeignete Flächen verhandelt. Eine solche liegt am Anfang von Bredeney, unmittelbar an der Autobahn 52. Dort sollen ab 2028 bis zu 1000 Wohnungen entstehen. Auf dem etwa neun Hektar großen Gelände der ehemaligen Polizeischule investiert der Projektentwickler Marcus Kruse gemeinsam mit der RAGStiftung etwa eine Milliarde Euro.

Kruse plant in Essens teuerstem Stadtteil keine „elitäre Insel“, sagt er, sondern ein sozial durchmischtes Quartier. Die außerordentlich gute Lage hat aber naturgemäß ihren Preis. Diese sei „einzigartig“, sagt Kruse. „Ich habe sie bereits seit 25 Jahren im Auge und die Gelegenheit nun genutzt.“

In unmittelbarer Nähe hat der Projektentwickler – selbst gebürtiger Essener – mit dem kleineren Projekt „Living One“ bereits gute Erfahrungen gemacht. „Es hat sich gezeigt, dass viele auch sehr wohlsituierte Bürgerinnen und Bürger aus Essen und Umgebung bereit sind, ihr Haus zu verkaufen und in eine schöne, moderne Wohnung zu ziehen“, sagt er. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum im oberen Preissegment sei nach wie vor hoch.

Makler Frank Kups hingegen sagt, dass sich der Neubau in Essen zu stark auf das hochpreisige Segment konzentriert. „Es wird teilweise am tatsächlichen Bedarf vorbeigebaut.“ Der größte liege beim bezahlbaren Wohnraum. Auch nach Angaben der Stadt bleibe der Wohnungsmarkt „insbesondere im unteren bis mittleren Preissegment angespannt“. Der Bedarf sei „weder quantitativ noch qualitativ gedeckt“.

Größte Hürde ist derzeit allerdings die Finanzierungssituation. Das Umfeld sei „deutlich herausfordernder“, sagt Projektentwickler Kruse. Kups erlebt fast täglich, dass Verkaufsprozesse länger dauern oder Finanzierungen scheitern, weil die Banken restriktiver prüfen. „In dieser Form habe ich das in meiner Berufslaufbahn noch nicht erlebt“, sagt er. Das ambitionierte Neubauprojekt der nächsten Jahre droht somit zu scheitern – unabhängig davon, ob nördlich oder südlich der A40. ◀



Grenze: Die A40 durchschneidet die Stadt nicht nur optisch.



Blick auf den Medienhafen: Der Branchenmix zeichnet die Landeshauptstadt aus.

DÜSSELDORF

Die Nachfrage bleibt ungebrochen

In der Landeshauptstadt fehlen fast 11.000 Wohnungen. Exklusive Daten zeigen, welche Auswirkungen die Wohnungsnot auf Mieten und Kaufpreise hat – und welche Viertel besonders gefragt sind.

Lisa Oenning Düsseldorf

Die Baugrube hinter dem Hauptbahnhof zeigt, wie dringend Wohnraum in Düsseldorf gebraucht wird – und wie mühsam er entsteht. Das Areal, auf dem ab 2019 das Quartier „Grand Central“ entstehen sollte, blieb viele Jahre weitgehend ungenutzt. In der Lokalpolitik etablierte sich dafür der Spitzname „Grand Hole“.

Nun will dort nach Jahren des Stillstands der Projektentwickler Catella das Quartier „Central Living“ realisieren. Geplant sind bis 2030 mehr als 1400 Wohnungen, zwei Kitas, ein Supermarkt und mehrere Grünflächen.

Trotz Einzelprojekten wie diesem

dürfte sich die Wohnungsnot in der Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens laut Experten verschärfen. Bauland ist knapp, die Baukosten steigen. Zugleich ist die Zahl der Einwohner auf mehr als 659.000 angewachsen. Anfang dieses Jahres fehlten laut Cityreport des Maklers Aengevelt 10.665 Wohnungen.

„Das ist ein klares Signal für einen angespannten Wohnungsmarkt“, sagt Tobias Brüggemann, Senior Berater bei Aengevelt. Ein Umzug in umliegende Städte komme für viele seiner Kunden dennoch nicht infrage.

Exklusive Daten des Immobilienmarktforschers vdp Research für das Han-

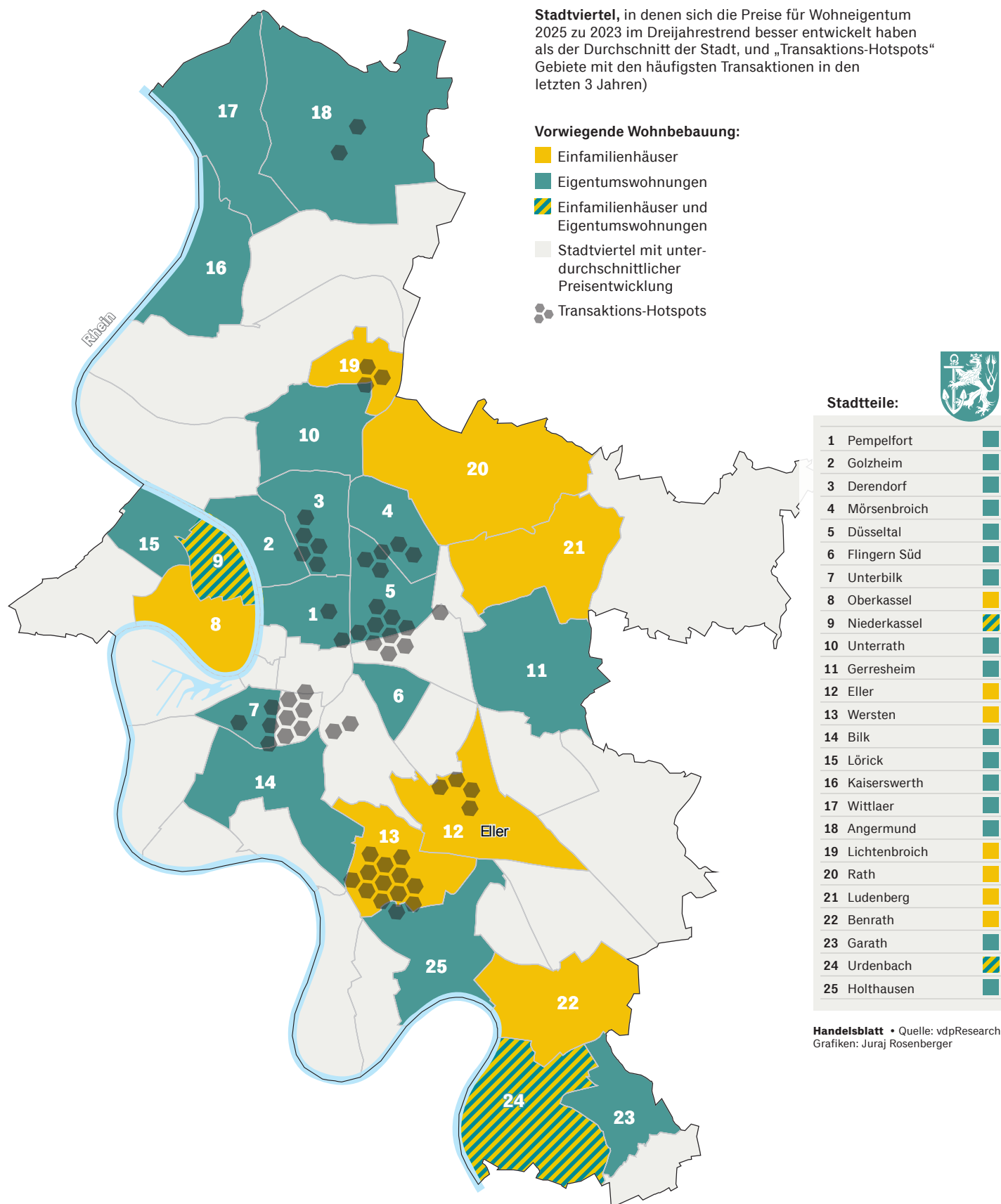
delsblatt zeigen, welche Folgen der Wohnungsmangel für Mieten und Kaufpreise hat und welche Stadtteile für Käufer besonders interessant sind.

Erstmals seit der Zinswende im Sommer 2022 steigen die Preise in Düsseldorf wieder deutlicher. Die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) hatten die starke Nachfrage abrupt gestoppt, sodass die Preise zwischen 2022 und 2024 unter Druck gerieten.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser zogen laut vdp im Schnitt um 3,9 Prozent auf etwa 5210 Euro pro Quadratmeter an, jene für Eigentumswohnungen um 3,6 Prozent auf 5110 Euro. Für das lau-

Trendviertel Düsseldorf

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2025 zu 2023 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)



fende Jahr prognostiziert das Analysehaus Wachstumsraten in gleicher Höhe.

Noch stärker als die Kaufpreise stiegen laut vdp im vergangenen Jahr die Neuvertragsmieten mit einem Plus von 4,5 Prozent auf 13,80 Euro pro Quadratmeter. Die Neuvertragsmieten für Neubau legten dem Cityreport zufolge sogar um 13,5 Prozent zu – im Schnitt wurden 17,70 Euro pro Quadratmeter fällig. Bei einer Wohnung, die den Wünschen entspricht, kann der Quadratmeterpreis laut Brüggemann durchaus bei 22 Euro oder mehr liegen.

Die Daten von vdp und des Cityreports spiegeln sich auch in den Düsseldorfer Mieten der MEAG, dem Vermögensverwalter von Munich Re und Ergo. Bei Bestandsobjekten in der Innenstadt liegt der Quadratmeterpreis zwischen zwölf und 14 Euro, bei Neubauten sind bis zu 21 Euro möglich.

Insgesamt bietet die MEAG mehr als 600 Wohnungen in der Landeshauptstadt an. Die Nachfrage ist laut Anja Vellen hoch. Sie leitet das Immobilien-Asset-Management in Deutschland. „In unserem Düsseldorfer Bestand verzeichnen wir die schnellste Wiedervermietung“, sagt Vellen. Sie liege im Schnitt unter 30 Tagen.

Für gut verdienende Haushalte mit genügend Eigenkapital wird der Kauf wegen der hohen Mieten attraktiver, sagt Aengevelt-Berater Brüggemann. Für das Handelsblatt hat vdp ermittelt, welche Stadtteile bei Käufern besonders beliebt sind, also wo es zwischen 2022 und 2025 besonders viele Transaktionen gab. Bei Häusern zählen dazu die linksrheinischen und zentrumsnahen Stadtteile Ober- und Niederkassel sowie periphere Lagen wie Rath, Ludenberg, Eller und Wersten.

„Bei Eigentumswohnungen sind vor allem die Cityrandlagen attraktiv“, sagt vdp-Analystin Saskia Kalweit. Beliebt seien aber auch zentrumsfernere Viertel wie Kaiserswerth, Angermund, Wittlaer oder Benrath.

Belsenpark II soll bis 2035 fertig sein

In einigen dieser Trendviertel soll neuer Wohnraum entstehen. In Oberkassel ist der Belsenpark II mit knapp 1000 Wohnungen geplant. Für den ersten Bauabschnitt liegt laut Stadt bereits eine Baugenehmigung vor. Bis 2035 soll das Quartier mit drei Kitas fertig sein.

In Benrath soll südlich der Hildener Straße das Quartier Benrather Gärten mit 900 Wohnungen entstehen. Das Vorhaben steht allerdings noch am Anfang. Die Paulshöfe im selben Stadtteil sind schon deutlich weiter. Noch in diesem Jahr will der Projektentwickler Bonava den dritten von fünf Bauabschnitten fertigstellen. Bis 2028 sollen dann die letzten der insgesamt 570 Wohnungen – teils öffentlich geförderte

Mietwohnungen, teils frei finanzierte Eigentumswohnungen – bezugsfähig sein.

Auch hier ist das Interesse hoch, obwohl sich infolge des Nahostkonflikts das Finanzierungsumfeld verschlechtert hat. „Die Prüfung von Finanzierungen dauert seit Beginn des Irakkriegs etwas länger, aber die Nachfrage ist nach wie vor da“, sagt Anna Fuchs, Leiterin Projektentwicklung NRW. 90 Prozent der Wohnungen aus dem dritten Bauabschnitt hat Bonava bereits verkauft, im vierten sind es 40 Prozent. „Das sind sehr gute Quoten für uns im aktuellen Marktumfeld“, sagt Fuchs.

Ab Herbst sollen die Wohnungen des letzten Bauabschnitts auf den Markt kommen. Laut Fuchs ist das Quartier das günstigste Neubauprojekt der Stadt. Im Schnitt kostet dort der Quadratmeter 6000 Euro. Eine Sechs-Zimmer-Wohnung auf 130

Quadratmetern werde etwa für 749.000 Euro angeboten. Möglich seien solche Preise durch „intelligenter“ Grundrisse – also beispielsweise mehr Räume auf gleicher Fläche –, aber auch durch den Fokus auf Must-haves bei der Ausstattung.

Auch Catella Project Management will das Quartier „Central Living“ an veränderte Marktbedingungen und Wohnbedürfnisse anpassen. Geplant ist, dass das Spektrum an unterschiedlichen Wohnungen – vom Studio bis zur Fünfstückwohnung – breiter gefasst wird. Zudem wird die Zahl an Pkw-Stellplätzen reduziert. Die geplanten 1400 Wohnungen sollen ebenfalls vermietet werden. Wie viele davon auf den freien Markt kommen und wie viele gefördert werden, regelt der städtebauliche Vertrag, den Catella und die Stadt verhandeln. Der Baustart ist noch für dieses Jahr angesetzt.

Top-Quartiere 1. Quartal 2026

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis/Miete 1. Quartal 2026 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '26 zu 4. Q. '25 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränd.	Kaufpreis
9 Niederkassel	+0,0 %	8.800 €
8 Oberkassel	-0,1 %	10.190 €
13 Wersten	-0,1 %	4.990 €
21 Ludenberg	-0,2 %	5.810 €
22 Benrath	-0,2 %	5.650 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	-0,2 %
	Prognose für 2026	+3,6 %

Eigentumswohnungen

15 Lörick	+ 0,5 %	5.820 €
7 Unterbilk	+ 0,5 %	5.820 €
5 Düsseldorf	+ 0,5 %	5.030 €
6 Flingern Süd	+ 0,5 %	4.800 €
2 Golzheim	+ 0,4 %	5.550 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+0,3 %
	Prognose für 2026	+3,9 %

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)

1 Pempelfort	+1,3 %	16,30 €
10 Unterrath	+1,3 %	14,80 €
6 Flingern Süd	+1,3 %	14,40 €
4 Mörsenbroich	+1,3 %	14,20 €
11 Gerresheim	+1,3 %	13,20 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+1,1 %
	Prognose für 2026	+4,0 %

Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.

Handelsblatt • Quelle: vdpResearch

Catella kennt das 3,4 Hektar große Areal hinter dem Hauptbahnhof bereits: Der schwedische Entwickler hatte es 2015 schon einmal gekauft und dort bis 2023 147 geförderte Wohnungen gebaut. Nach mehreren Eigentümerwechseln hat Catella mit dem jetzigen Eigentümer Adler einen Kauf vereinbart. Das Immobilienunternehmen will sich im Zuge seiner Restrukturierung von Projekten außerhalb Berlins trennen.

In Düsseldorf war es für sieben Bauvorhaben mit 5000 Wohnungen verantwortlich. Auf dem Gelände Glasmacherviertel in Gerresheim plante Adler 1700 Wohnungen. Nun gibt es erste Signale, dass das Projekt doch wieder vorankommen könnte. Aus dem Geschäftsbericht der neuen Eigentümerin LEG geht hervor, dass der Düsseldorfer Immobilienkonzern mit dem US-Investor Hines eine Kaufoption vereinbart hat. Zu Details und zum aktuellen Stand wollte sich LEG auf Anfrage aber nicht äußern.

Die Zahl der Fertigstellungen sinkt

Trotz mehrerer Projekte fehlen Neubauten. Im vergangenen Jahr wurden laut Cityreport 1750 Wohnungen in Düsseldorf fertiggestellt, in diesem Jahr werden es voraussichtlich 1650 sein. „Viele Investoren verlagern ihren Fokus auf den Bestand: Sie nutzen Förderprogramme, kaufen und sanieren, statt neu zu bauen“, sagt Mürsel Mutlu, Senior Berater bei Aengevelt.

So beobachtet er etwa zunehmende Anfragen zur Umnutzung von Büroimmobilien. Zudem gebe es vereinzelte Nachverdichtungen im Bestand. Diese Maßnahmen sorgten aber lediglich für ein paar Hundert zusätzliche Wohnungen.

Neubau sei jedoch wirtschaftlich immer schwerer darstellbar. Das liege vor allem an den steigenden Baukosten. Serielles Bauen sei zwar grundsätzlich günstiger, drücke den Gesamtpreis aber kaum, weil Grundstücke teuer seien.

Um den Bestand zu erhalten und die Nachfrage zu bedienen, müssten in Düsseldorf nach Aengevelts Berechnungen bis 2030 jedes Jahr mindestens 5500 neue Wohnungen entstehen.

Der Stadt ist die Wohnungsnot bewusst. Sie setzt sich 2023 das Ziel, bis 2030 rund 8000 neue Wohnungen zu schaffen. Die Frage des Handelsblatts, wie viele bereits realisiert worden sind, ließ sie unbeantwortet. Ebenso die Frage, ob die Stadt das Ziel unter den aktuellen Marktbedingungen weiterhin für realistisch halte. Sie teilt nur so viel mit: Die Wohnungsbauoffensive „befindet sich in unterschiedlichsten Maßnahmen und Bausteinen in der Umsetzung, um den weiterhin dringend benötigten Wohnraum (...) zu schaffen.“

Gleichzeitig versucht die Stadt, auf die hohen Kaufpreise zu reagieren und Familien den Weg in die eigene Immobilie zu erleichtern. Dafür startete sie im vergangenen Jahr das 140 Millionen Euro schwere „Impulsprogramm“. Dabei können Familien ein Grunddarlehen von 150.000 Euro erhalten, für jedes minderjährige Kind gibt es weitere 50.000 Euro.

Für das Förderprogramm berechtigt sind Familien unter einer bestimmten Jahreseinkommensgrenze. Für ein Paar mit zwei Kindern liegt sie beispielsweise bei 129.200 Euro. Der Kredit ist 15 Jahre lang zinsfrei, in dieser Zeit muss nur mindestens ein Prozent getilgt werden. Ende Mai war der Fördertopf laut Stadt mit fast 81 Millionen Euro noch mehr als zur Hälfte gefüllt, 20 Anträge wurden bis dahin bewilligt.

Preisunterschied zum Umland schwindet

Der Kauf einer Immobilie im Düsseldorfer Umland ist laut seinem Kollegen Mutlu nur für wenige Familien eine Alternative. „Anfang der 2000er lag der Preisunterschied pro Quadratmeter oftmals noch bei mehr als 2000 Euro. Das ist heute nicht mehr der Fall.“ Hohe Mobilitätskosten und Infrastrukturprobleme seien zwei weitere Faktoren, die gegen einen Umzug in Umlandstädte wie Dormagen sprächen. „Die Menschen überlegen deshalb heute genau, ob sie etwas mehr zahlen oder pendeln“, berichtet der Berater.

Dass zentrale Stadtteile in Düsseldorf gefragt sind, berücksichtigt die MEAG bei ihrer Suche nach neuen Objekten bereits. „Egal wie die wirtschaftliche Lage ist – wichtig ist uns, dass die Immobilie dauerhaft vermietbar ist“, sagt Vellen.

In Düsseldorf ist die Wahrscheinlichkeit dafür hoch. Alle Experten, mit denen das Handelsblatt gesprochen hat, erwarten weiter steigende Mieten. Für das laufende Jahr sagt vdp ein Plus von etwa vier Prozent voraus. Im Neubausegment hält Aengevelt weitere jährliche Zuwächse im zweistelligen Prozentbereich durchaus für realistisch.

Lars Vandrei führt steigende Mieten aber nicht nur auf den knappen Wohnraum zurück. Er leitet das Research bei Catella Investment Management und weist auch auf die Attraktivität der Stadt hin: „Düsseldorf ist ein Standort mit vielen Jobs und durch den großen Branchenmix breiter als andere Städte aufgestellt.“

Experten erwarten steigende Preise

Im Vergleich mit anderen Großstädten lägen die Mieten zwar über jenen in Leipzig und Köln, aber noch unter dem Niveau in Frankfurt am Main oder München. Wegen der hohen Kaufkraft seien die Mieten in Düsseldorf noch relativ erschwinglich. Dadurch könne der Druck auf den Markt weiter steigen.

Die Einwohnerentwicklung tut ihr Übriges: Im vergangenen Jahr gewann Düsseldorf laut Stadt mehr als 1000 Bürger hinzu und zählte Ende Dezember mehr als 659.000 Einwohner. Bis 2050 kommen laut Cityreport-Prognose weitere 72.000 Menschen dazu.

Das dürfte sich auch in den Kaufpreisen zeigen, legt der Wohnatlas der Postbank nahe. Demnach steigen sie bis 2035 jährlich um 0,6 Prozent. Das ist das zweitstärkste Wachstum unter Deutschlands Metropolen. ◀



Paulshöfe in Benrath: Bis 2028 soll das Quartier fertiggestellt sein.



Blick auf Freiburg: Weiterer Anstieg der Neuvertragsmieten prognostiziert.

FREIBURG

Die Hoffnungen ruhen auf Dietenbach

Die Schwarzwald-Metropole boomt und plant einen neuen Stadtteil, denn es fehlt an Wohnraum. Wo die Viertel liegen, die Wertsteigerungen versprechen, legt eine exklusive Datenanalyse offen.

Susanne Schier Freiburg

Im Westen der Stadt treibt Freiburg eines der größten Wohnungsbauprojekte in Deutschland voran. Im neuen Stadtteil Dietenbach soll auf rund 107 Hektar – das entspricht einer Größe von etwa 150 Fußballfeldern – Wohnraum für etwa 16.000 Menschen entstehen. Rund 7000 Wohnungen, 22 Kindertagesstätten, drei Straßenbahnhaltestellen und ein eigener Schulcampus sind in Planung.

Denn die badische Universitätsstadt gilt sowohl für Mieter als auch für Käufer als einer der teuersten Standorte Deutschlands – und wird in Rankings oft direkt hinter den Metropolen München, Stuttgart, Hamburg und Berlin genannt.

Welche Viertel versprechen Käufern dort noch besondere Wertsteigerungen? Das Analysehaus vdp Research hat exklusiv für das Handelsblatt eine Datenanalyse erstellt, die ein detailliertes Bild der Immobilienkarte der Stadt zeichnet.

Die erste Bewerbungsrunde für den ersten Vermarktungsabschnitt mit etwa 800 Wohneinheiten ist abgeschlossen. Insgesamt 84 Bewerbungen sind eingegangen, wie die Stadt meldete. „Nicht der höchste Preis entscheidet, sondern das beste Konzept“, betonte Freiburgs Oberbürgermeister Martin Horn gegenüber dem Handelsblatt.

Freiburg setzt große Hoffnungen auf

Dietenbach sowie die beiden anderen Neubaugebiete Kleineschholz und „Im Zinklern“ in Lehen. Ab 2028 sollen die ersten Wohnungen bezugsfertig sein – und den angespannten Freiburger Immobilienmarkt entlasten.

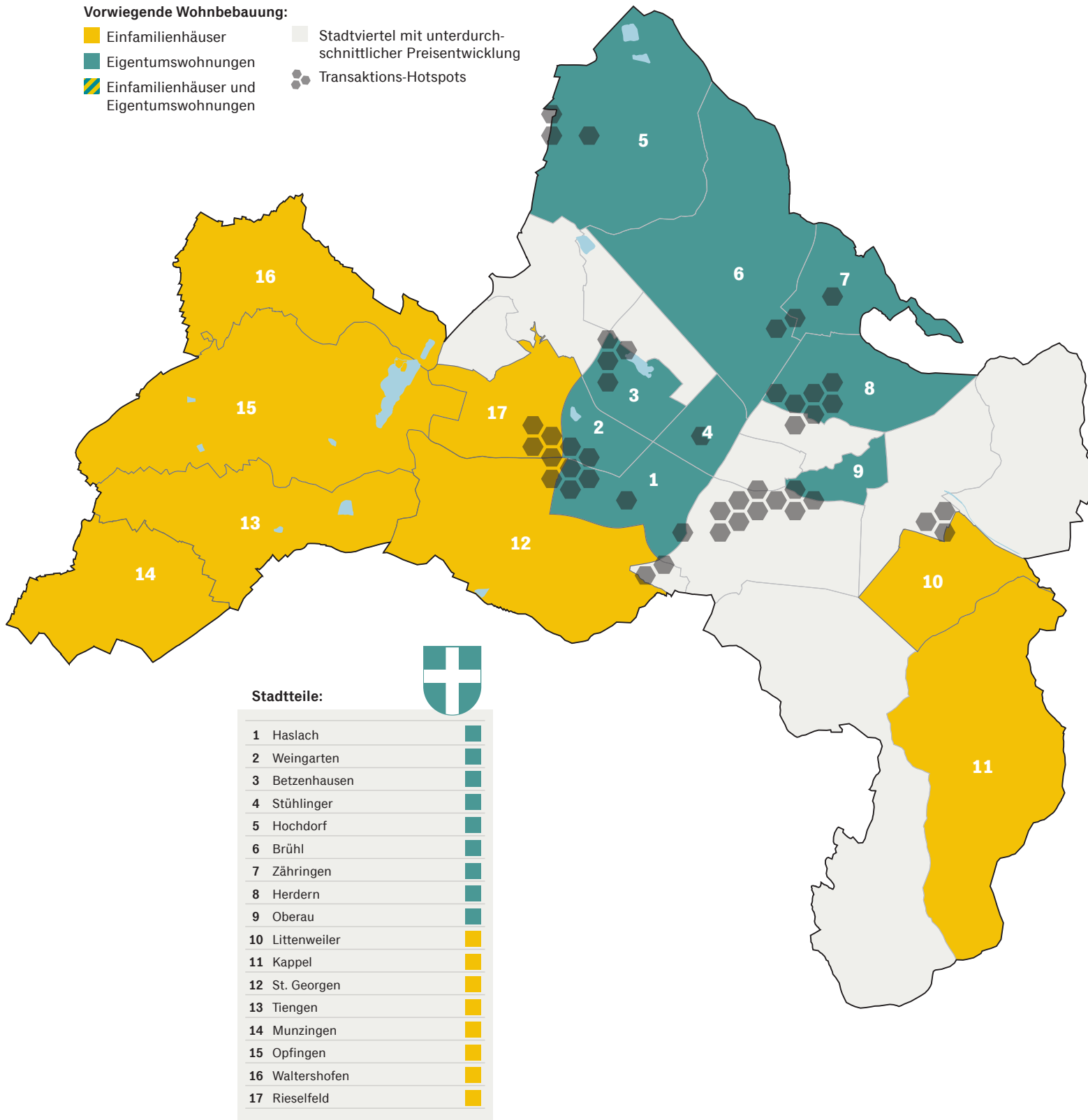
Denn die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen im vergangenen Jahr um 3,8 Prozent auf einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5370 Euro. Eigentumswohnungen verteuerten sich im Schnitt um 3,6 Prozent auf 5540 Euro je Quadratmeter. Die Neuvertragsmieten stiegen zuletzt sogar noch stärker als die Kaufpreise – 2025 im Schnitt um 4,7 Prozent.

Trendviertel Freiburg

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2025 zu 2023 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung
- Transaktions-Hotspots



Handelsblatt • Quelle: vdpResearch
Grafiken: Juraj Rosenberger

Top-Quartiere 1. Quartal 2026

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis/Miete 1. Quartal 2026 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '26 zu 4. Q. '25 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
10 Littenweiler	+0,7 %	5.680 €
11 Kappel	+0,7 %	5.050 €
17 Rieselfeld	+0,6 %	5.460 €
12 St. Georgen	+0,6 %	5.440 €
13 Tiengen	+0,6 %	5.010 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+0,6 % 5.400 €
	Prognose für 2026	+4,2 %
Eigentumswohnungen		
1 Haslach	+0,4 %	5.340 €
6 Brühl	+0,4 %	5.200 €
4 Stühlinger	+0,4 %	5.140 €
3 Betzenhausen	+0,4 %	4.630 €
2 Weingarten	+0,4 %	4.550 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+0,3 % 5.560 €
	Prognose für 2026	+4,5 %
Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)		
6 Brühl	+0,4 %	16,20 €
5 Hochdorf	+0,4 %	14,10 €
4 Stühlinger	+0,3 %	17,70 €
9 Oberau	+0,1 %	18,50 €
7 Zähringen	+0,1 %	16,10 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+0,2 % 14,20 €
	Prognose für 2026	+4,3 %

Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.
Handelsblatt • Quelle: vdpResearch

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist eines der Hauptanliegen von Oberbürgermeister Horn. Im Jahr 2020 haben Gemeinderat, Stadtverwaltung und die kommunale Wohnungsbaugesellschaft FSB das „Gesamtkonzept bezahlbar Wohnen 2030“ auf den Weg gebracht. Allein bei der FSB sollen bis 2030 rund 2500 neue und bezahlbare Wohnungen entstehen.

Horn sagte, man prüfe alle Möglichkeiten, um die Situation zu verbessern – von kleineren Maßnahmen wie Wohnungstauschbörsen bis hin zur Entwicklung großer neuer Baugebiete. Wohnungspolitik wirke aber nicht über Nacht. Zwischen Planungsbeginn und Einzug lägen oft viele Jahre, räumt er ein: „Auch wenn wir alle Hebel in Bewegung setzen, kann eine Kommune dieses Problem nicht allein und vor allem nicht schnell in den Griff bekommen.“

Ähnlich sieht es Lars Vandrei, Leiter

Research beim Immobilienunternehmen Catella: „Der geplante Stadtteil Dietenbach wird zwar für etwas Entlastung sorgen, insbesondere im Bereich der geförderten Wohnungen“, sagt er. Für die breite Mittelschicht reiche das Angebot aber nach wie vor nicht aus.

Das Bauland in Freiburg sei auch durch die Topografie begrenzt – mit steilen Hängen im Osten, hohem Grundwasser in der Rheinebene im Westen sowie Landschaftsräumen im Norden und Süden, die als Frischluftschneisen dienen.

Auf absehbare Zeit dürfte daher die Nachfrage nach Wohnraum über dem Angebot liegen. Wer in der Stadt in Südbaden mit ihren mehr als 230.000 Einwohnern Wohneigentum erwerben will oder eine Mietwohnung sucht, wird also weiterhin tief in die Tasche greifen müssen. „Wohnen in Freiburg ist auch heute noch viel zu teuer“, so Horn.

Moritz Kraneis, geschäftsführender Gesellschafter des Bestandsentwicklers Deutsche Zinshaus, sagt: „Freiburg ist ein teurer Standort für Immobilienkäufer, da die Stadt einen hohen Freizeitwert bietet und durch die Nähe zur Schweiz kapitalstarke Investoren anzieht.“

Zwar machte sich der Zinsanstieg ab 2022 auch auf dem Freiburger Immobilienmarkt bemerkbar. Laut dem diesjährigen Wohnmarktbericht der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau hat sich der Markt aber wieder erholt.

Die Höchstpreise aus der Niedrigzinsphase seien in Freiburg mittlerweile fast wieder erreicht – auch wenn im Zuge der geopolitischen Entwicklungen eine gewisse Unsicherheit auf Seiten der Sparkassenteressenten zu spüren sei, wie Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, beobachtet.

Auch der Gutachterausschuss der Stadt Freiburg meldete, dass es 2025 wieder mehr Bewegung am Markt gegeben habe – der Geldumsatz sei der höchste seit Beginn der Datenerfassung gewesen, und auch die Kaufvertragszahlen hätten wieder auf dem Niveau von 2021 gelegen. Die Immobilienpreise seien dabei in einzelnen Teilmärkten weiter gestiegen, allerdings in moderaterem Umfang als in den Jahren davor.

Grundsätzlich gilt: Moderne Häuser und Wohnungen lassen sich leichter vermarkten als ältere Gebäude mit Sanierungsstau und schlechter Energieeffizienz. „Besonders gefragt sind Bestandsimmobilien ab 1990 oder jüngerer Baujahre“, sagt Oliver Kamenisch, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft.

Weitere Preisanstiege sind zu erwarten

Zu besonders starken Preisanstiegen kam es laut vdp Research im Segment der Einund Zweifamilienhäuser im Jahr 2025 in den Stadtteilen Kappel und Littenweiler im Südosten Freiburgs mit einem Plus von jeweils 4,1 Prozent. In Littenweiler fielen auch die Quadratmeterpreise mit 5640 Euro überdurchschnittlich aus.

Der Stadtteil liegt im Dreisamtal und hat sich seinen dörflichen Charakter bewahrt, ist aber zugleich verkehrstechnisch sehr gut an die Freiburger Innenstadt angebunden. Wer sich für ein Haus interessierte, hielt zudem im westlichen Stadtrandbereich Ausschau – etwa in Sankt Georgen, Rieselfeld, Opfingen, Waltershofen, Munzingen und Tiengen.

Bei Eigentumswohnungen gab es überdurchschnittliche Preisanstiege in Betzenhausen, Brühl, Haslach, Hochdorf, Stühlinger und Weingarten. Die höchsten Quadratmeterpreise wurden laut vdp Research in Zähringen aufgerufen mit durchschnittlich 6520 Euro.

Die Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau attestiert dem Stadtteil wegen der Verbindung aus historischen Strukturen mit urbanem Leben eine „attraktive Lage“, aufgrund derer die Immobilienpreise in den letzten Jahren deutlich gestiegen seien.

In naher Zukunft dürfte dieser Trend weitergehen. Für 2026 rechnet vdp-Research-Analystin Saskia Kalweit in Freiburg mit einem Anziehen der Kaufpreise um 4,2 Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern beziehungsweise 4,5 Prozent bei Eigentumswohnungen. Bis 2035 erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft einen weiteren jährlichen Anstieg der Immobilienpreise von bis zu einem Prozent.

Nicht zuletzt deshalb weichen Kaufinteressenten auch auf das Freiburger Umland aus. Moritz Kraneis, geschäftsführender Gesellschafter des Bestandsentwicklers Deutsche Zinshaus, beobachtet, dass häufiger Objekte weiter außerhalb zum Verkauf kommen: „Attraktiv sind sie für uns dann, wenn es einen S-Bahn-Anschluss oder wenn es das Potenzial gibt, einzelne Quartiere weiterzuentwickeln.“

Doch viel günstiger ist es oft auch hier nicht. Denn, so heißt es im Wohnmarktbericht der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, die Preise zwischen der Stadt und den Vorortgemeinden hätten sich in den vergangenen zehn Jahren deutlich angenähert. Gundelfingen oder Merzhausen trenne nur wenige Euro pro Quadratmeter von den direkt angrenzenden Freiburger

Stadtteilen. Ähnlich sei es in Kirchzarten oder Umkirch.

Neuvertragsmieten sind vergleichsweise hoch

Auch für Mieter bietet Freiburg kein einfaches Umfeld. Junge Familien und Studenten konkurrieren um das begrenzte Wohnungsangebot. Catella-Experte Vandrei sagt: „Bei den Mieten ist Freiburg die teuerste Stadt außerhalb der A-Städte, obwohl die Kaufkraft unter dem Bundesdurchschnitt liegt.“ vdp-Research-Analystin Kalweit rechnet im laufenden Jahr mit einem weiteren Anstieg der Neuvertragsmieten von 4,3 Prozent.

In Brühl, Hochdorf und im Stühlinger stiegen die Mieten im vergangenen Jahr sogar um mehr als fünf Prozent. Gerade der Stühlinger zieht mit seinen Cafés und Bars viele Studierende und junge Berufstätige an. Vor allem das Gebiet um den Kirchplatz gilt aber auch als Brennpunkt. Die Stadt bemühte sich in den letzten Jahren, das Wohnviertel aufzuwerten. Es befindet sich nun in einem – für Großstädte oft typischen – Spannungsfeld zwischen steigenden Mieten und dem Erhalt der sozialen Durchmischung.

Noch höhere Neuvertragsmieten beobachtet vdp Research in Herdern und Oberau. Dort zahlten Mieter für neue Verträge 2025 durchschnittlich 18,50 Euro je Quadratmeter. Laut Vandrei von Catella

sind die Neuvertragsmieten in Freiburg meist deutlich höher als die Bestandsmieten: „Wir beobachten im Schnitt Unterschiede von mehr als 50 Prozent.“

Das führe dazu, dass die Zahl der Umzüge innerhalb Freiburgs rückläufig und Wohnraum nicht effizient verteilt sei: „Ältere Ehepaare bleiben tendenziell in ihren Häusern, selbst wenn sie sich gerne verkleinern würden. Junge Familien mit Kindern bleiben dagegen häufig in zu kleinen Zwei- bis Dreizimmerwohnungen.“

In Freiburg gebe es praktisch keinen Leerstand, für Wohnungssuchende funktioniere der Markt nicht mehr, sagt Vandrei weiter. „Wir haben daher bereits 2018 in ein Objekt mit möblierten Wohnungen in Sankt Georgen investiert, die die Menschen zeitweise mieten können – etwa, wenn sie neu in die Stadt ziehen und erst einmal keine Wohnung finden“, sagt er.

Auch die Stadt hat verschiedene Maßnahmen ergriffen, um der Fehlverteilung von Wohnraum entgegenzuwirken. „Wir stellen in diesen Tagen ein Portal ins Netz, auf dem Leerstand und überhöhte Mieten gemeldet werden“, nennt Oberbürgermeister Horn ein Beispiel.

Allerdings, moniert er, sei der Handlungsspielraum von Städten gesetzlich sehr beschränkt, um „wirklich gegen illegale Mietpreise und verwahrlosten Wohnraum vorzugehen“. Das müsse sich ändern – etwa mit einem Wohnraumschutzgesetz in Baden-Württemberg. ◀



Neubaugebiet Dietenbach: Hier sollen rund 7000 Wohnungen entstehen und den angespannten Wohnungsmarkt langfristig entlasten.



Blick auf den Schlossplatz: Noch keine Entspannung auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt.

STUTT GART

Schaffe, schaffe, Häusle kaufen?

Die Preise in der schwäbischen Metropole steigen weiter – trotz Autokrise. Welche Viertel bei Käufern besonders gefragt sind und welchen Stadtteilen Experten noch Potenzial zubilligen.

Martin-W. Buchenau Stuttgart

Berlin, Hamburg, München. In der Aufzählung der deutschen Metropolen fehlt der Name der baden-württembergischen Landeshauptstadt in aller Regel. Stuttgart gilt als bieder, kulturbeflissen und durch Fleiß und Autoindustrie als wohlhabend, zumindest noch.

Exklusive Daten des Immobilienmarktforschers vdp Research für das Handelsblatt zeigen, welche Folgen Auto- und sonstige Krisen für Mieten und Kaufpreise haben und welche Stadtteile für Käufer jetzt besonders interessant sind.

„Stuttgart ist besser als sein Ruf“, sagen die Schwaben gerne. Das stimmt der-

zeit leider nicht. Eine Negativmeldung jagt die nächste in der Hauptstadt der emsigen Ingenieure.

- ▶ Stuttgart 21 verzögert sich erneut: Der Tiefbahnhof wird wegen neuer Probleme frühestens 2031 fertig, wodurch sich auch die Entwicklung der neuen Innenstadt weiter verzögert.
- ▶ Wohnungsbau stockt: Zahlreiche große Wohnbauprojekte in Stuttgart – vom Neuen Stockach bis zur IBA 2027 – kommen nur schleppend voran oder werden nicht rechtzeitig fertig.
- ▶ Industrie baut Stellen ab: Trotz des massiven Stellenabbaus bei Porsche,

Bosch und Mercedes zeigt der Stuttgarter Immobilienmarkt bislang kaum Auswirkungen.

Wie entwickeln sich die Preise?

Entspannung ist auf dem Immobilienmarkt nicht zu sehen. Der Wohnungsmangel sorgt dafür, dass die Preise steigen, und zwar für Mieter wie für Käufer. Laut einer Auswertung von vdp Research, einer Tochter des Verbands deutscher Pfandbriefbanken, für das Handelsblatt sind allein im Jahr 2025 die Kaufpreise für Ein-

Trendviertel Stuttgart

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2025 zu 2023 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

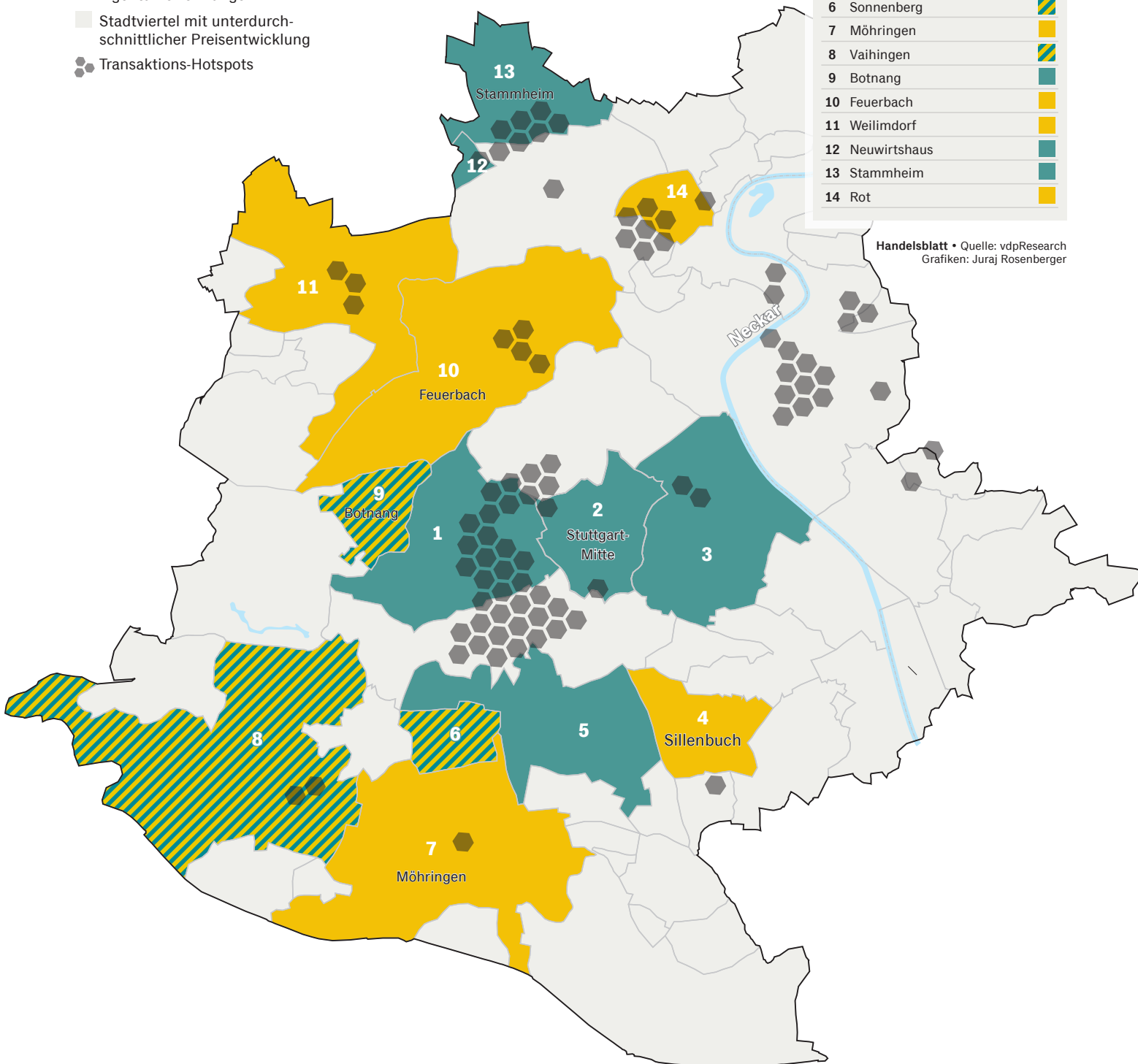
- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung
- Transaktions-Hotspots



Stadtteile:

- | | | |
|----|-------------------|---|
| 1 | Stuttgart - West | ■ |
| 2 | Stuttgart - Mitte | ■ |
| 3 | Stuttgart - Ost | ■ |
| 4 | Sillenbuch | ■ |
| 5 | Degerloch | ■ |
| 6 | Sonnenberg | ■ |
| 7 | Möhringen | ■ |
| 8 | Vaihingen | ■ |
| 9 | Botnang | ■ |
| 10 | Feuerbach | ■ |
| 11 | Weilimdorf | ■ |
| 12 | Neuwirtshaus | ■ |
| 13 | Stammheim | ■ |
| 14 | Rot | ■ |

Handelsblatt • Quelle: vdpResearch
Grafiken: Juraj Rosenberger



Top-Quartiere 1. Quartal 2026

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis/Miete 1. Quartal 2026 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '26 zu 4. Q. '25 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
4 Sillenbuch	+0,3 %	6.800 €
9 Botnang	+0,3 %	6.550 €
10 Feuerbach	+0,3 %	5.370 €
6 Sonnenberg	+0,2 %	6.620 €
14 Rot	+0,2 %	4.810 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+0,1 % 5.920 €
	Prognose für 2026	+2,9 %
Eigentumswohnungen		
8 Vaihingen	+0,6 %	5.520 €
3 Stuttgart - Ost	+0,6 %	5.430 €
9 Botnang	+0,6 %	4.610 €
13 Stammheim	+0,6 %	3.930 €
12 Neuwirtshaus	+0,5 %	4.410 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+0,4 % 5.110 €
	Prognose für 2026	+2,7 %
Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)		
13 Stammheim	+0,6 %	14,60 €
12 Neuwirtshaus	+0,6 %	14,10 €
8 Vaihingen	+0,5 %	16,10 €
6 Sonnenberg	+0,4 %	17,70 €
2 Stuttgart - Mitte	+0,4 %	17,10 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	+0,4 % 16,70 €
	Prognose für 2026	+3,4 %

Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.
Handelsblatt • Quelle: vdpResearch

und Zweifamilienhäuser in Stuttgart um 3,2 Prozent gestiegen.

Eigentumswohnungen hingegen verteuerten sich mit 0,9 Prozent nur unmerklich und sogar unterhalb der Inflationsrate. Für 2026 erwarten die Experten von vdp ein weiteres Anziehen der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,9 Prozent und um 2,7 Prozent für Eigentumswohnungen.

„Die Autokrise ist noch nicht angekommen. Das kommt erst noch mit Verzögerung“, sagt Felix Epple, Geschäftsführer des Stuttgarter Immobilienentwicklers Pflugfelder. Allerdings habe sich die Vermarktungszeit von Häusern und Wohnungen innerhalb von fünf Jahren verdoppelt. Viele Leute hätten inzwischen Finanzierungsprobleme durch die gestiegenen Zinsen. Das dämpfe den Markt insgesamt.

Wo sind nun für Interessenten die Viertel mit der Aussicht auf Wertsteigerungen? „Die Trendviertel im Eigenheimsegment befinden sich vor allem in der nordwestlichen Peripherie mit Feuerbach und Wolfbusch und im südlichen Stadtgebiet mit Sillenbuch, Möhringen, Sonnenberg und Vaihingen“, sagt vdp-Expertin Saskia Kalweit.

Laut vdp-Research-Definition sind Trendviertel jene Quartiere, in denen sich die Preise zwischen 2022 und 2025 besser entwickelt haben als im Durchschnitt der Stadt.

Welche Viertel sind die wertbeständigsten?

Für Hauskäufer besonders attraktiv war Sillenbuch: Hier stiegen die Preise um 4,1 Prozent. Das Viertel unweit des Stuttgar-

ter Fernsehturms ist mit Quadratmeterpreisen von 6678 Euro für Hauskäufe das teuerste Pflaster in Stuttgart. Im ersten Quartal zogen die Preise weiter auf 6800 Euro je Quadratmeter an. Im Vergleich zu München mit Preisen jenseits der 8000 Euro in vielen Stadtteilen ist das Stuttgarter Nobelviertel allerdings günstig.

Wer eine Eigentumswohnung suchte, schaute sich vor allem in den Innenstadtbereichen Stuttgart-West, -Mitte und -Ost um. Attraktiv für Erwerber sind auch die Stadtteile Degerloch und an der nördlichen Peripherie Stammheim.

Bei Neubauwohnungen lagen die durchschnittlichen Kaufpreise zwischen rund 5900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in Mühlhausen und rund 10.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in Sillenbuch.

„Die teuerste Neubauwohnung, die bis zum Ende des ersten Quartals 2026 den Besitzer wechselte, erzielte 10.625 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Stuttgart-West“, sagte der Vorsitzende des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart bei der Vorstellung der aktuellen Zahlen.

Bei Bestandswohnungen reichten die durchschnittlichen Quadratmeterpreise von rund 3360 Euro in Plieningen bis rund 5160 Euro in Stuttgart-Nord. Der Spitzenwert lag hier bei 12.174 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in Stuttgart-Ost. Wo die Wohnung genau ist, verraten die Gutachter nicht.

Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand mit einem guten Wohnwert lagen im Frühjahr 2026 im Durchschnitt bei 1.160.000 Euro, Doppelhaushälften bei 740.000 Euro und Reihenhäuser bei 610.000 Euro.

In den Markt kommt Bewegung

Es kommt etwas Bewegung in den Stuttgarter Markt. Nach Auswertung des Gutachterausschusses lag die Zahl der verkauften Objekte im ersten Quartal 2026 mit 1235 über dem langjährigen Durchschnitt. Das ist ein Plus von 2,4 Prozent. Der Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre beläuft sich auf 1152 Verkäufe.

Aber die Zeiten, in denen jeder Preis gezahlt wurde, sind seit drei Jahren vorbei. Der Umsatz sank um 3,5 Prozent auf 575 Millionen Euro und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 675 Millionen Euro.

Der Rückgang ist vor allem darauf zurückzuführen, dass es weniger Abschlüsse bei Einfamilienhäusern in oberen Preisklassen gab. „Die Kunden warten im höherpreisigen Segment eher ab“, sagt Torssten Bergner, Wohnimmobilienspezialist von Patrizia. Insgesamt sei das Bild in Stuttgart sehr gemischt. „Stuttgart ist nicht so im Fokus ausländischer Investo-

ren wie etwa München, Frankfurt oder Berlin.“ Hier investierten Käufer, die eine persönliche Affinität zu Stuttgart hätten.

Trendwechsel bei den Einwohnerzahlen

Aber Stuttgart hat noch ein Problem: Die Stadt mit ihren 600.000 Einwohnern wächst nicht mehr. Kamen in den zehn Jahren ab 2014 jährlich im Durchschnitt noch rund 2200 neue Einwohner dazu, ging die Einwohnerzahl 2024 erstmals zurück – um 700. Der Negativtrend verschärfte sich 2025 mit einem Minus von rund 3700 Einwohner.

Doch auch ohne Zuzug bleibt der Markt eng. Das ist auch an der Mietentwicklung zu sehen. Die Neuvertragsmieten zogen im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 3,5 Prozent an. Für 2026 wird ein Plus von 3,4 Prozent erwartet.

Hier spürt man, dass das knappe Angebot, die Verteuerung der Baukosten, höhere Zinsen und zunehmende Jobunsicherheit auch bei Einkommen über 100.000 Euro dazu führen, dass die Menschen, die eigentlich kaufen oder bauen wollten, vorsichtshalber doch lieber mieten.

Und Patrizia-Experte Bergner sagt: „Bei Mietpreisen über 20 Euro den Quadratmeter spüren wir schon eine gewisse Zurückhaltung bei den Gutverdienenden aus dem mittleren Management.“ Bei Preisen darunter sei die Nachfrage unverändert hoch. Patrizia ist ein börsennotiertes Augsburger Unternehmen und einer der größten Branchenakteure in Deutschland, und setzt seit 2015 auf Stuttgart. Im Europaviertel auf dem Milaneo vermietet Patrizia seitdem über 130 Wohnungen.

Talkessellage begrenzt Angebot an Bauland

Wie Daten von vdp Research zeigen, ist das Angebot an Häusern oder bebaubaren Flächen wie in anderen Großstädten nicht groß genug. In Stuttgart kommt hinzu, dass der Ort in einem Talkessel liegt. Deshalb müssen freie Flächen an den Hängen und auf der Hochebene für Frischluftschneisen unbebaut bleiben. Auch deswegen zählt Stuttgart mit einer Fläche von lediglich 207 Quadratkilometern immer noch zu den sieben teuersten Städten der Republik.

Die Bautätigkeit ist schwach. So lagen die Fertigstellungen in Stuttgart 2025 mit rund 360 neuen Wohneinheiten 65 Prozent unter dem Vorjahreswert. Im Vergleich zum Zehnjahresdurchschnitt lag das Minus sogar bei 75 Prozent.

vdp-Expertin Kalweit sagt aber: „Der Blick auf die aktuelle Pipeline stimmt etwas optimistischer. 2025 wurden mit 970 Wohneinheiten ein Drittel mehr genehmigt als 2024.“ Dennoch liege diese Zahl

27 Prozent unter dem Niveau der letzten zehn Jahre.

Schlimmer als die Autokrise mit ihrem drohenden Kaufkraftverlust der Beschäftigten treffen die Branche bürokratische Hürden und schwankende politische Vorgaben. Mit dem sogenannten Bau-Turbo – das neue Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus trat im Herbst 2025 in Kraft – will Stuttgart jetzt Abhilfe schaffen.

Der „Stuttgarter Weg zum Bau-Turbo“ gibt laut jüngstem Beschluss des Gemeinderats der Landeshauptstadt einen Handlungsrahmen vor. Durch standardisierte Verfahren und eine frühzeitige Abstimmung mit der Verwaltung sollen Genehmigungsprozesse deutlich beschleunigt werden. Eine zentrale Geschäftsstelle „Bau-Turbo“ koordiniert künftig die Verfahren und dient als Ansprechpartnerin für Vorhabenträger.

„Der Wohnraumangel ist eine der größten Herausforderungen für Stuttgart“, sagte Baubürgermeister Peter Pätzold der „Stuttgarter Zeitung“. Mit dem Beschluss schaffe die Stadt die Grundlage, neue Wohnbauprojekte schneller umzusetzen.

Projektentwickler haben da ihre Zweifel. „Wir spüren vom Bau-Turbo noch nichts“, sagt Pflugfelder-Geschäftsführer Eppler. „Wenn dem so wäre, könnten wir bei der Nachfrage viel mehr neue Projekte in Angriff nehmen. Gerade die hohen An-

forderungen bei den Ausschreibungen erweisen sich als Hindernis.“ Früher habe es bei Ausschreibungen eine zweistellige Zahl von Bietern gegeben. Heute seien es meistens nur noch zwei bis drei.

Zudem: „Allein die finanziellen Genehmigungen wie die Landeswohnraumförderung dauern schon sechs bis neun Monate. Vorher darf ein Entwickler gar nicht mit dem Bau anfangen, aber seine Kapitalkosten für den Erwerb der Fläche laufen schon“, beklagt Eppler. Deshalb machten viele Projektentwickler derzeit einen Rückzieher.

Wichtiges Stadtentwicklungsprojekt in Bad Cannstatt

Die Umnutzung des ehemaligen Güterbahnhofsareals im Stuttgarter Stadtteil Bad Cannstatt gehört zu den wichtigen Stadtentwicklungsprojekten in Stuttgart. Dort entsteht ein neues Stadtquartier mit Wohnungen, Gewerbe, Bildungszentrum, einem bereits bestehenden Sportbad und Freiflächen. Auf rund 25 Hektar wird ein Quartier für rund 2000 Menschen gebaut, geplant sind etwa 850 Wohneinheiten.

Da andere Projekte nicht so gut vorwärtskommen, wird die Knappheit noch länger andauern. Zumindest mittelfristig dürften die Preise weiter anziehen. Was dann kommt, hängt von der Entwicklung der Großarbeitgeber wie Mercedes und Bosch ab. ◀



Wohnviertel: Der Wohnungsbau kommt nur langsam voran. Das knappe Angebot lässt Kaufpreise und Mieten weiter steigen.



Blick auf den Schlossplatz: Noch keine Entspannung auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt.

REGENSBURG

Hochpreisig bei stabiler Entwicklung

Die Stadt an der Donau zieht Großunternehmen und Gründer an, Studierende und Touristen. Das treibt die Immobilienpreise. Welche Viertel jetzt besonders gefragt sind.

Christian Schnell München

Es ist ein Klischee, das die Regensburger gerne hören. Wegen der mittelalterlichen Geschlechtertürme, des Gassengewirrs in der Altstadt, der bunten Häuser und der vielen Cafés bezeichnen Besucher das Unesco-Welterbe auch als die nördlichste Stadt Italiens.

Häufig werden Parallelen zu den Toskana-Städten Lucca, San Gimignano oder Siena gezogen. So schaut jedes Jahr in Regensburg eine neue Rekordzahl an Touris-

ten vorbei – knapp 1,4 Millionen waren es im vergangenen Jahr.

Doch Regensburg hat eine zweite und dritte Seite: die Werke der Dax-Konzerne BMW, Infineon oder der Continental-Abspaltung Aumovio, eine starke Forschungs- und Gründerszene und 30.000 Studierende, die die Stadt bevölkern. Wohnraum ist äußerst knapp, die Preise steigen.

Doch welche Viertel versprechen den

Käufern noch Wertsteigerungen? Das Analysehaus vdp Research hat exklusiv für das Handelsblatt eine Datenanalyse erstellt, die ein detailliertes Bild der Immobilienkarte der Stadt zeichnet.

Torsten Bergner, der das Geschäft im deutschsprachigen Raum beim Immobilienfinanzierer Patrizia leitet, sagt: „Im Vergleich zu anderen Städten mittlerer Größe sticht Regensburg als hochpreisig bei insgesamt stabiler Entwicklung heraus.“

Trendviertel Regensburg

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2025 zu 2023 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

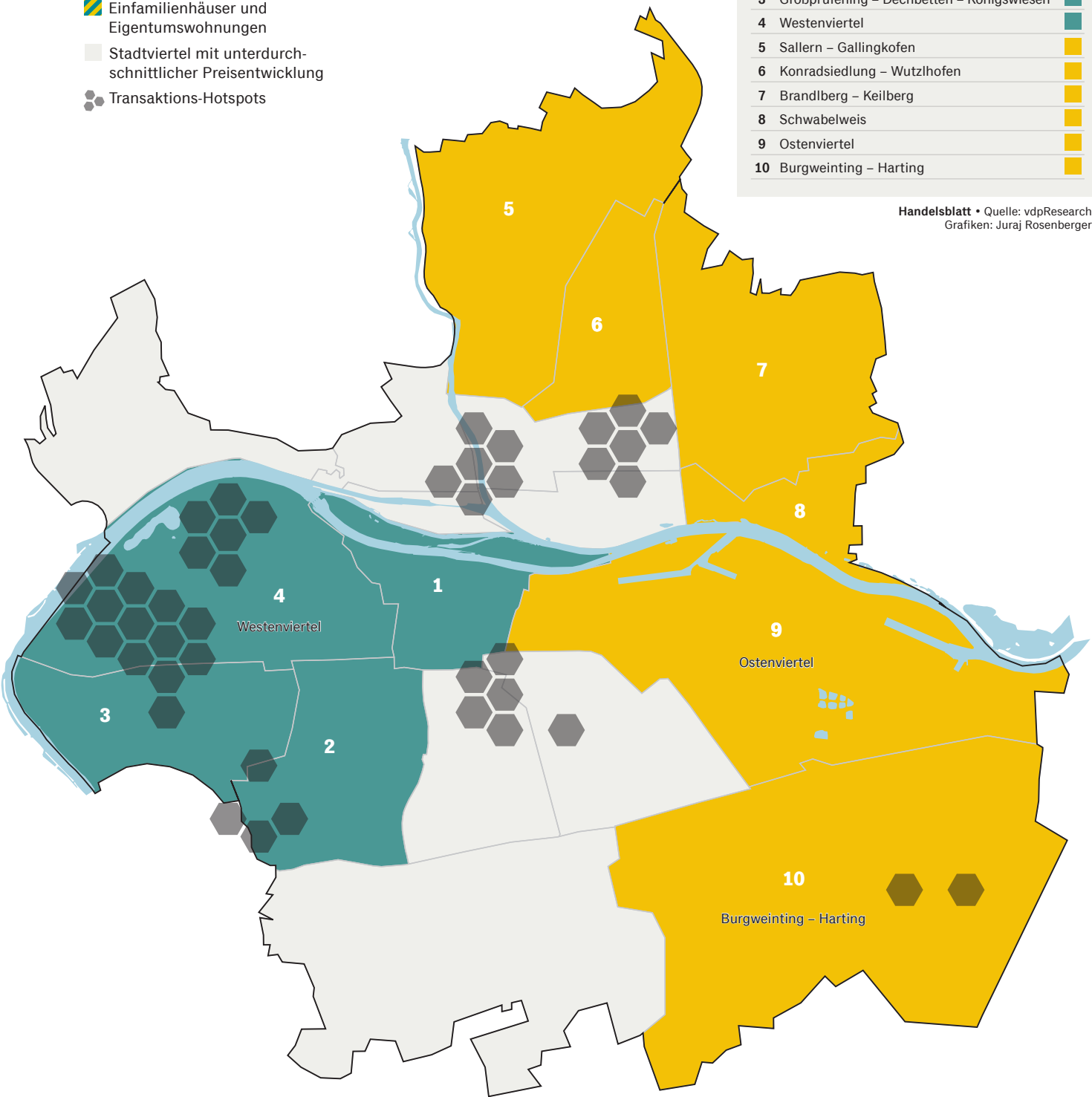
- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung
- Transaktions-Hotspots



Stadtteile:

- | | | |
|----|---|--|
| 1 | Innenstadt | |
| 2 | Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll | |
| 3 | Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen | |
| 4 | Westenviertel | |
| 5 | Sallern – Gallingskofen | |
| 6 | Konradsiedlung – Wutzlhofen | |
| 7 | Brandlberg – Keilberg | |
| 8 | Schwabelweis | |
| 9 | Ostenviertel | |
| 10 | Burgweinting – Harting | |

Handelsblatt • Quelle: vdpResearch
Grafiken: Juraj Rosenberger



Starke Korrekturen wie in anderen deutschen Städten habe es in Regensburg zuletzt nicht gegeben.

Die Stadt an der Donau gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort und wird gerne als „kleines München“ bezeichnet. Weil aber die Einkommen unter dem Niveau der gut 130 Kilometer entfernten bayerischen Landeshauptstadt liegen, ist der Standort für Unternehmen auch in Zeiten schwächerer Konjunktur interessant.

Regensburg zählt zu den jüngsten Städten

Zudem festigen die rund 30.000 Studierenden bei aktuell rund 157.000 Einwohnern den Ruf als Studentenstadt. Durch den starken Zuzug junger Menschen sowie die hohe Geburtenrate nimmt Regensburg bundesweit eine Sonderstellung ein. Lars Vandrei, Leiter Research beim schwedischen Immobilieninvestor Catella, sagt: „Damit zählt Regensburg zu den jüngsten Städten Deutschlands.“

Den Immobilienmarkt der Stadt stellen diese Entwicklungen vor Herausforderungen. Denn Regensburg wächst. Zwischen 2014 und 2024 kamen jährlich rund 2000 Einwohner hinzu, ehe es im vergangenen Jahr nur noch etwa 130 waren.

Diese Entwicklung zeigt sich bei den Kaufpreisen. Eigentumswohnungen verteuerten sich im vergangenen Jahr durchschnittlich um 3,2 Prozent, bei Häusern waren es 2,1 Prozent. Das haben die Analysten vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) anhand echter Transaktionen exklusiv für das Handelsblatt berechnet.

Im laufenden Jahr dürften die Kaufpreise weiter ansteigen. Die vdp-Experten gehen davon aus, dass Eigentumswohnungen in Regensburg in diesem Jahr um vier Prozent zulegen werden. Die Teuerungsrate ist damit höher als bei den zum Verkauf stehenden Häusern, deren Preise um 3,3 Prozent anziehen sollen.

Zahl der fertigen Wohnungen steigt wieder

Grund ist der knappe Wohnraum. Dieser Trend wird auch in Zukunft anhalten. So lagen die Baufertigstellungen im vergangenen Jahr mit 540 Einheiten um die Hälfte höher als noch ein Jahr davor. Im Zehnjahresschnitt zeigt sich jedoch, dass um die Hälfte weniger Wohnraum fertiggestellt wird.

Ganz ähnlich ist die Situation bei den Baugenehmigungen. An ihnen lässt sich ablesen, was in drei bis vier Jahren an Neubauten fertiggestellt sein könnte. So wurden 640 Wohneinheiten im vergangenen Jahr genehmigt, etwa 44 Prozent weniger als im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Das Tief scheint aber durchschritten

zu sein.

Als derzeitige Trendviertel bezeichnen die vdp-Experten bei Eigentumswohnungen vor allem die bei Touristen wie Einheimischen beliebte Innenstadt. Hinzu kommen die westlich und südwestlich gelegenen Stadtteile Westenviertel, Krumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll sowie Großprüfening-Dechbetten-Königswiesen.

Unumstrittener Spitzenreiter ist die Innenstadt, in der Käufer im vergangenen Jahr im Schnitt 5730 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bezahlen mussten. Damit notierten die Preise in der lebhaften und nicht immer ganz leisen Altstadt mehr als 700 Euro über dem Regensburger Durchschnitt von 5020 Euro. Im Gegenzug genießen die Anwohner dort ein quirliges und zugleich historisches Ambiente.

Spürbar günstiger wird es in Richtung Süden und Südwesten, wo in den vergangenen Jahren viel gebaut wurde. In Krumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll liegt der Quadratmeterpreis einer Eigentumswohnung bislang im Schnitt bei 4390 Euro, nur unwesentlich mehr sind es mit 4450 Euro in Großprüfening-Dechbetten- Königswiesen. Von dörflichem Wohnen bis zur Hochhaussiedlung Königswiesen Nord gibt es hier ein breites Spektrum. Der Stadtteil ist vor allem bei jungen Familien sehr beliebt.

Generell ist Regensburg in den vergangenen Jahren entlang der Donau in Richtung Westen gewachsen. Jedoch stößt die Stadt inzwischen an ihre natürlichen Grenzen, weil die topografischen Herausforderungen durch die Kessellage größer sind als anderswo.

Top Quartiere 1. Quartal 2026				
Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt				
Kaufpreis/Miete 1. Quartal 2026 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '26 zu 4. Q. '25 in Prozent				
Ein-/Zweifamilienhäuser		Veränderung	Kaufpreis	
9	Ostenviertel	+0,6 %	4.710 €	
5	Sallern – Gallingskofen	+0,6 %	4.540 €	
6	Konradsiedl. – Wutzlh.	+0,5 %	5.080 €	
7	Brandlberg – Keilberg	+0,5 %	4.750 €	
8	Schwabelweis	+0,5 %	4.610 €	
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	↗ +0,4 %	4.540 €	
	Prognose für 2026	↗ +3,3 %		
Eigentumswohnungen				
2	Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll	+0,1 %	4.450 €	
3	Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen	+0,1 %	4.390 €	
1	Innenstadt	+0,0 %	5.730 €	
4	Westenviertel	- 0,2 %	5.220 €	
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	↘ -0,1 %	5.010 €	
	Prognose für 2026	↗ +4,0 %		
Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)				
2	Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll	+1,0 %	15,00 €	
3	Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen	+0,9 %	14,80 €	
1	Innenstadt	+0,8 %	16,60 €	
4	Westenviertel	+0,7 %	15,10 €	
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '26	↗ +0,8 %	14,60 €	
	Prognose für 2026	↗ +4,2 %		
Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc. Handelsblatt • Quelle: vdpResearch				

Auch ist durch den starken Zuzug von Studierenden seit Jahren sehr viel kleinteiliger Wohnraum entstanden, der an anderer Stelle zu einem Engpass führt. „Größere Familienwohnungen sind in der Entwicklung nach hinten gefallen“, beobachtet Patrizias Analysechef Torsten Bergner.

Abhilfe könnte das Areal der ehemaligen Prinz-Leopold- und der Pionier-Kaserne im Osten der Stadt bringen. Es gilt als letzte bedeutende Konversionsfläche der Stadt. Rund 600 Wohnungen sollen dort entstehen. Lösen werden aber auch sie den generellen Wohnraummangel in Regensburg nicht.

Häuser sind östlich der Altstadt beliebt

Wer sich in Regensburg für ein Haus interessiert, sucht tendenziell eher auf einer Linie östlich der Altstadt. Als Trendviertel sind dort die Stadtteile Burgweinting-Harting, Ostenviertel, Schwabelweis, Brandlberg-Keilberg, Sallern-Gallingkofen und Konradsiedlung-Wutzlhofen beliebt. Die Kaufpreise sind zuletzt überdurchschnittlich um 3,5 Prozent gestiegen, während es im Regensburger Durchschnitt nur 2,1

Prozent waren.

Preise von mehr als 5000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche müssen lediglich im teuersten Stadtteil Konradsiedlung-Wutzlhofen bezahlt werden. Der Stadtteil im Norden punktet mit einer gewachsenen Wohnstruktur und dem Blick auf die Stadt.

Spürbar günstiger ist es in Burgweinting-Harting, dem größten Stadtteil Regensburgs. 4480 Euro wurden dort zuletzt für den Quadratmeter verlangt. Damit liegt man hier im Südosten der Stadt sogar leicht unter dem Regensburger Durchschnitt von 4520 Euro. Das einstige Bauerndorf Burgweinting-Harting, das erst seit 1977 zu Regensburg gehört, ist heute vor allem ein beliebter Wohnort für Familien.

Wer angesichts dieser Preise lieber mietet, der muss sich in Regensburg auf Preise einstellen, die über dem Niveau teils deutlich größerer Städte liegen. „Der Mietwohnungsmarkt in Regensburg gehört zu den teuersten in Deutschland – nicht nur bei den Angebotsmieten, sondern insbesondere bei den bestehenden Mietverträgen“, beobachtet Catellas Investmentchef Lars Vandrei.

Das führt zu einer weiteren Regensburger Besonderheit: Der Lock-in-Effekt – also der Verbleib in einer Wohnung, weil es anderswo deutlich teurer wäre – ist hier weniger stark ausgeprägt als in den meisten deutschen Städten.

14,60 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betrug der Regensburger Durchschnittspreis zuletzt bei Neuvermietungen, wie die vdp-Analysten errechnet haben. In Düsseldorf (14 Euro), Freiburg (14,20 Euro), Karlsruhe (13,70 Euro) zahlen Mieter weniger, in Leipzig (10 Euro) und Essen (9 Euro) deutlich weniger. Die besonders teure Regensburger Innenstadt übertrifft mit durchschnittlich 16,60 Euro pro Quadratmeter sogar die Durchschnittsmieten von Berlin (15,80 Euro), Hamburg (16,30 Euro) und Köln (15,70 Euro).

„Die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich an deutlich steigenden Mieten“, sagt vdp-Analystin Kalweit. Nach einem Plus von 4,6 Prozent bei Regensburger Neuvertragsmieten rechnet sie im laufenden Jahr erneut mit einer erheblichen Steigerung um 4,2 Prozent. ◀

Campus der Uni Regensburg:
Rund 30.000 Studierende tragen zur hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bei.



Wir schaffen Transparenz für den Immobilienmarkt von morgen.

Marktinformationen zum deutschen Immobilienmarkt Analysestark. Valide. Transparent.

UNSERE AUFGABE

ist die unabhängige, empirisch fundierte Analyse von Immobilienmärkten. Auf der Basis aktueller Transaktionsdaten informieren wir die Kreditwirtschaft differenziert und zeitnah über Marktveränderungen. Der interessierten Öffentlichkeit unterbreiten wir wichtige Daten zur allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise.

UNSERE LEISTUNGEN

Bereitstellung von Daten und Systemen für die computer-gestützte Immobilienbewertung. Erfassung der Preisentwicklungen auf den nationalen und internationalen Immobilienmärkten. Immobilienmarktanalysen und -prognosen nach Marktsegmenten in unterschiedlicher regionaler Tiefe.

Jetzt mehr erfahren unter: www.vdpResearch.de

