

Bundesbankbericht: Wohnimmobilien - Preisentwicklung seit 2004!

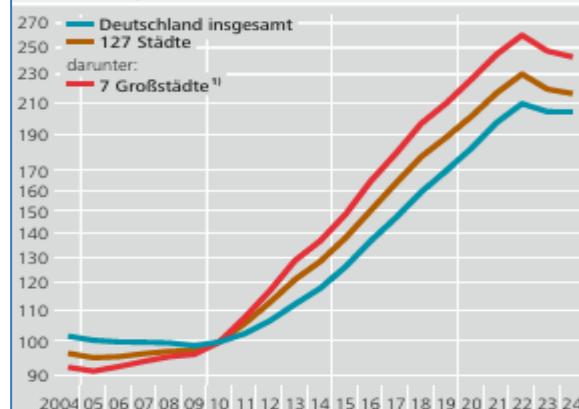
Das Top-Niveau von 2022 wird die nächsten Jahre nicht mehr erreicht!



Gottfried Urban
Geschäftsführer
Dipl. Bankbetriebswirt

Preise für Wohnimmobilien nach Städtegruppen in Deutschland¹⁾

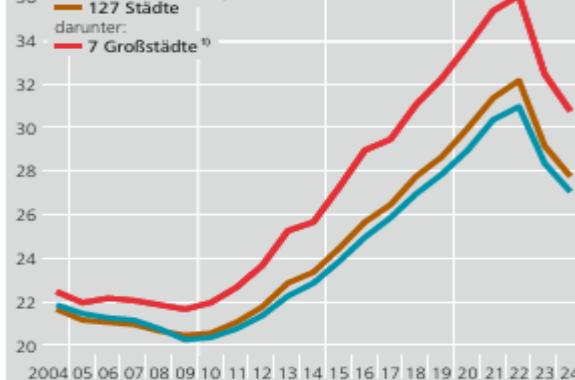
2010 = 100, log. Maßstab



* Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG. **1** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.
Deutsche Bundesbank

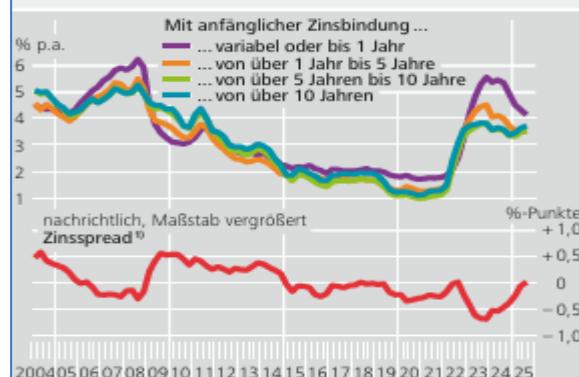
Verhältnis von Kaufpreis zur Jahresmiete von Eigentumswohnungen in Deutschland¹⁾

2010 = 100, log. Maßstab



* Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben für Kaufpreise und Neuvertragsmieten der bulwiengesa AG. **1** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.
Deutsche Bundesbank

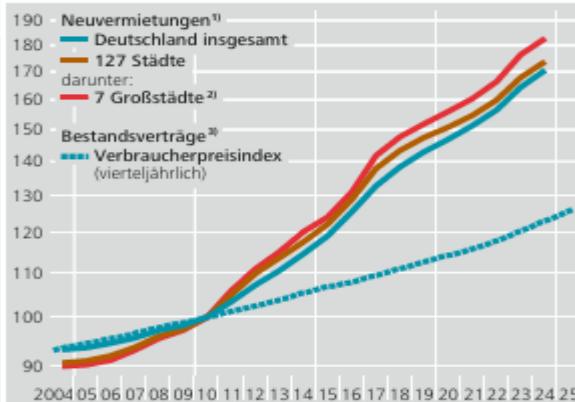
Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland¹⁾



* Angaben basieren auf dem monatlichen Neugeschäft der MFI-Zinsstatistik für besicherte und unbesicherte Kredite, ohne Überziehungskredite. **1** Berechnet als Differenz des Zinssatzes mit anfänglicher Zinsbindung von über 5 Jahren bis 10 Jahren und des Zinssatzes mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre.
Deutsche Bundesbank

Wohnungsmieten in Deutschland

2010 = 100, Jahressdurchschnitte, log. Maßstab



* Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen für Neuvertragsmieten auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG. **2** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. **3** Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Angaben des Statistischen Bundesamtes; beinhaltet zum Teil auch Neuvermietungen.
Deutsche Bundesbank

Das Chartbild der Woche zeigt die Entwicklung der Immobilienpreise, die Kaufpreisfaktorentwicklung, die Bauzinsentwicklung und die Wohnungsmietpreisentwicklung seit 2004 in Gesamtdeutschland für den Bestand. Lesebeispiel: Der Kaufpreis für Wohnimmobilien in den 7 Großstädten ist vom 36 fachen der Jahresmiete auf das 31 fache der Jahresmiete gefallen. Quelle: Bundesbankbericht vom 05.12.2025.

Erwartungen: Preisanstiege im Rahmen der allgemeinen Teuerung (Quelle Commerzbank). Alles in allem liegt das Tief bei den deutschen Wohnimmobilienpreisen hinter uns. Aber ein neuer Boom ist unwahrscheinlich. Am wahrscheinlichsten ist, dass die Häuserpreise in diesem und im kommenden Jahr nur im Rahmen der allgemeinen Teuerung zulegen. Falls die Bauzinsen deutlich anziehen, wird der Preisanstieg wieder unterbrochen werden.

Unser Fazit (U&K): Auch wenn das Zinshaus zum Anlageportfolio von Vermögenden gehört, das globale Aktienportfolio hat Vorteile gegenüber einer Anlageimmobilie. In diesem Jahrzehnt wird die breit gestreute Aktienanlage wohl die bessere Anlagerendite erwirtschaften können.



CHART DER WOCHE Nr. 02 / 2026 vom 16.01.2026 Immobilien

Glossar:

Originalgraphiken aus dem Bericht der Bundesbank vom 05.12.2025:

<https://www.bundesbank.de/resource/blob/615188/162a1b2dff93433b7abf774dd27af1d5/472B63F073F071307366337C94F8C870/indikatorensystem-zum-deutschen-wohnungsmarkt-data.pdf>

Immobilienmarktbericht Deutschland:

https://tableau.bbsr.bund.de/t/bbr/views/Landing_Page/Start?%3Aembed=y&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y

Wichtige Hinweise:

Wenn börsennotierte Aktienunternehmen oder andere Finanzinstrumente genannt werden, sind dies keine Empfehlungen, sondern nur allgemeine Informationen.

Bei diesen Informationen handelt es sich um Werbung der Urban & Kollegen GmbH (UK) allgemeiner Art und beinhaltet u. U. keine vollständige Darstellung von Wertpapieren oder Märkten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen.

Auch berücksichtigt die Darstellung von Marktentwicklungen u.U. keine Kosten, die beim Kauf oder Verkauf oder dem Halten von Wertpapieren entstehen. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist weder ein verlässlicher Indikator für die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung noch stellt sie eine Garantie für die Zukunft dar. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nichtzutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Mögliche wesentliche Risiken: Kursrisiken im Aktien-, Zins- und Währungsbereich sowie Bonitätsrisiken, die zu starken Kapitalverlusten führen können. Dieses Dokument enthält lediglich generelle Informationen. Diese stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf von Finanzinstrumenten oder Anlagestrategien.

Diese Informationen können eine auf den persönlichen Kenntnissen und Erfahrungen, Anlageziele und finanziellen Verhältnisse des Anlegers zugeschnittenen Aufklärung, über die mit Wertpapieren und Anlagestrategien verbundenen Risiken nicht ersetzen. Es wird keine Haftung für Verluste übernommen, die durch den Erwerb oder die Veräußerung von Wertpapieren oder Anlagestrategien auf Grundlage dieses Werbedokumentes entstanden sind.

Über Kosten, Provisionen und Risiken informieren die offiziellen Anlegerinformationen, Vertragsunterlagen, Faktenblätter und Verkaufsprospekte. Für Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit des Inhalts übernehmen wir keine Haftung. Alle Meinungsaussagen geben die aktuelle Einschätzung der Urban & Kollegen wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Die UK hat weder die Rechte noch die Lizenz zur Wiedergabe von evtl. dargestellten Handelsmarken, Logos oder Bildern erworben, die im Werbedokument dargestellt sind und dienen lediglich der Veranschaulichung.

Die Anlageberatung und Anlagevermittlung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 WpIG) bieten wir Ihnen ausschließlich als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 3 Abs. 2 WpHG für Rechnung und unter der Haftung der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg (NFS) an. Die NFS ist ein Wertpapierinstitut gem. § 2 Abs. 1 WpIG und verfügt über die erforderlichen Erlaubnisse der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Weitere Informationen finden Sie in unseren Kundenerstinformationen sowie im [Impressum](#) der Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement (www.urban-kollegen.de).

Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement

Josef-Neumeier-Str. 2

84503 Altötting

Tel.: +49 (0)8671 / 9690-0

Fax: +49 (0)8671 / 9690-11

info@urban-kollegen.de

www.urban-kollegen.de