

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Zahlen zum Wohnungsmarkt in über 100 Städten
Zinswende macht Unterschiede zwischen den Wohninvestmentmärkten wieder sichtbar

Auch in der ersten Jahreshälfte 2026 setzen die Angebotsmieten in allen Städtetypologien ihren Aufwärtstrend mit hoher Dynamik fort. Der Mietpreisanstieg zieht sich dabei breit durch alle Marktsegmente. Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Angebotsknappheit und einer unverändert hohen Nachfrage bleibt der Druck auf die Mietpreise bestehen. Die Analyse von BNP Paribas Real Estate verbindet eine fundierte Einordnung der Mietwohnungsmärkte mit einer differenzierten Betrachtung der Wohninvestmentmärkte in den A-, B- und C-Städten seit der Zinswende. Sie bietet institutionellen Investoren eine verlässliche Orientierung zur Entwicklung der Investment- und Vermietungsmärkte bundesweit sowie in elf Top-Städten, ergänzt durch zentrale Marktkennzahlen und Fact Sheets für über 100 Städte.

Der deutsche Mietwohnungsmarkt präsentiert sich auch im ersten Halbjahr 2026 in einer bemerkenswert robusten Verfassung. Trotz bereits hoher Mietniveaus sind die Angebotsmieten in allen betrachteten Städtetypologien innerhalb von nur sechs Monaten erneut spürbar gestiegen. In den A-Städten sowie den Groß- und Mittelstädten legten die Angebotsmieten im Bestand seit Jahresbeginn um jeweils 3 % zu, während Hochschulstädte mit einem Plus von 4 % die höchste Dynamik aufweisen. Die A-Städte führen das Mietpreisranking weiterhin mit einer mittleren Angebotsmiete von 16,25 €/m² an, gefolgt von den Hochschulstädten mit 12,75 €/m². Auffällig ist dabei, dass sich die Mietpreisdynamik immer stärker auf Standorte außerhalb der großen Metropolen verlagert. Insbesondere Hochschul- und Mittelstädte profitieren von einer hohen Wohnraumnachfrage, während das Angebot infolge rückläufiger Baufertigstellungen und anhaltend hoher Baukosten vielerorts knapp bleibt. Besonders deutlich zeigt sich dieser Trend im Neubausegment.

„Bemerkenswert ist, dass die stärkste Mietpreisdynamik aktuell meist außerhalb der klassischen Top-Standorte zu beobachten ist. Zahlreiche Hochschul- und Mittelstädte weisen heute ähnlich stabile



PRESSEMITTEILUNG

Fundamentaldaten wie die Metropolen auf, profitieren aber teilweise noch von niedrigeren Miet- und Kaufpreinsniveaus. Für Investoren ergeben sich dadurch zunehmend attraktive Opportunitäten jenseits der etablierten A-Städte“, erläutert Christoph Meszelinsky, Geschäftsführer und Head of Residential Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Im Durchschnitt der sieben größten deutschen Städte liegt die Median-Angebotsmiete für Neubauwohnungen derzeit bei 21,35 €/m² und damit 2 % über dem Niveau zum Jahresbeginn. München bleibt mit einer mittleren Neubaumiete von 25,90 €/m² der teuerste Neubaustandort. Hamburg rangiert mit 23,00 €/m² weiterhin auf Rang zwei. Auf den dritten Platz rückt Stuttgart mit 20,80 €/m² vor und überholt damit Berlin, Frankfurt und Düsseldorf im Ranking der teuersten Neubaumärkte. Außerhalb der Top-Standorte zählen Freiburg im Breisgau (20,00 €/m²), Heidelberg (19,90 €/m²) und Potsdam (19,35 €/m²) zu den teuersten Neubau-Mietwohnungsmärkten Deutschlands.

Marktqualität wird wieder stärker bepreist

Die Zinswende hat den deutschen Wohninvestmentmarkt nachhaltig verändert. Die aktuelle Analyse zeigt jedoch, dass die Marktanpassung seit dem Peak 2021 je nach Städtekatgorie unterschiedlich ausgefallen ist. Während sich die Kaufpreisfaktoren in A- und B-Städten vergleichsweise ähnlich entwickelten, fiel die Korrektur in den C-Städten deutlich stärker aus. Gleichzeitig haben sich die Fundamentaldaten vieler Wohnungsmärkte durch steigende Mieten, sinkende Leerstände und einen anhaltenden Nachfrageüberhang weiter gefestigt. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass die Marktanpassung der vergangenen Jahre primär kapitalmarktgetrieben war und weniger auf eine Verschlechterung der wohnungswirtschaftlichen Fundamentaldaten zurückzuführen ist.

„Für Investoren ist besonders interessant, dass die Marktanpassung seit 2021 deutlich differenzierter ausgefallen ist als vielfach erwartet. Während C-Städte heute mit höheren Risiko- und Liquiditätsprämien bewertet werden, weisen zahlreiche B-Städte weiterhin eine bemerkenswerte Nähe zu den A-Standorten auf. Die Zinswende hat damit die Unterschiede zwischen den Marktsegmenten wieder sichtbarer gemacht und die Bedeutung von Marktqualität, Liquidität und Fungibilität spürbar erhöht“, so Christoph Meszelinsky.



PRESSEMITTEILUNG

Perspektiven

Die strukturelle Angebotsknappheit auf den deutschen Mietwohnungsmärkten dürfte auch in den kommenden Jahren bestehen bleiben. Zwar mehren sich die Anzeichen für eine Stabilisierung der Neubautätigkeit, eine spürbare Ausweitung des Wohnungsangebots ist jedoch aufgrund der langen Entwicklungs- und Bauzeiten kurzfristig nicht zu erwarten. Gleichzeitig bleibt die Wohnraumnachfrage hoch. Vor allem die A-Städte profitieren weiterhin von Bevölkerungszuwächsen und anhaltenden Urbanisierungstendenzen. Gleichzeitig zeigen jedoch auch zahlreiche Hochschul-, Groß- und Mittelstädte eine anhaltend hohe Nachfragedynamik, sodass der Nachfrageüberhang zunehmend eine Vielzahl deutscher Wohnungsmärkte erfasst. Die bestehende Neubaulücke dürfte sich vorerst nur langsam schließen, sodass der Nachfrageüberhang insbesondere in den angespannten Wohnungsmärkten fortbestehen wird. Vor diesem Hintergrund ist weiterhin von steigenden Mieten auszugehen, wobei das Neubausegment aufgrund des begrenzten Angebots und der hohen Entwicklungskosten die stärkste Dynamik aufweisen dürfte.

Auch mittel- bis langfristig sprechen die Rahmenbedingungen für eine anhaltend hohe Attraktivität des deutschen Mietwohnungsmarkts. Stabile demografische Entwicklungslinien, der Trend zu kleineren Haushalten sowie die häufig deutlichen Preisvorteile bestehender Mietverträge gegenüber Neuvermietungen begrenzen die Fluktuation und halten den Nachfrageüberhang aufrecht. Grundlegende Veränderungen dieser Marktmechanismen sind derzeit nicht absehbar. Gleichzeitig bieten Wohnimmobilien angesichts weiterhin erhöhter geo- und makroökonomischer Unsicherheiten ein hohes Maß an Stabilität und Planbarkeit. Insbesondere vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Mietniveaus und der anhaltend niedrigen Leerstandsquoten verfügen viele Wohnungsmärkte heute über eine robuste Ertragsbasis. Durch die Kombination aus resilienter Nachfrage, begrenztem Angebot und vergleichsweise verlässlichen Cashflows dürfte der deutsche Mietwohnungsmarkt daher auch künftig als attraktive Anlageklasse gelten.

Alle ausführlichen Informationen und Grafiken zum Wohnungsmarkt finden Sie [hier](#).



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

PRESSEMITTEILUNG

In den Stadtteile-Dashboards von BNP Paribas Real Estate können Sie für mehr zum aktuellen (Miet-)Preisniveau und der Entwicklung auf Stadtteil-Ebene erfahren. Ausführliche Miet- und Preiszeitreihen finden Sie [hier](#).

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management und Property Development. Das Unternehmen unterstützt Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise mit über 4.000 Mitarbeitenden in 23 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Asien und Nordamerika. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Im Rahmen des Engagements für nachhaltige Städte möchte BNP Paribas Real Estate eine führende Rolle beim Übergang zur Schaffung von nachhaltigeren Immobilien übernehmen, die CO2-arm, widerstandsfähig, inklusiv und dem Wohlbefinden förderlich sind. Dafür hat das Unternehmen eine CSR-Politik mit den folgenden vier Zielen entwickelt: die wirtschaftliche Leistung und Nutzung von Gebäuden auf ethische und verantwortungsvolle Weise zu verbessern, einen CO2-armen Wandel zu ermöglichen und den ökologischen Fußabdruck zu verringern, die Entwicklung, das Engagement und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden zu gewährleisten sowie als aktiver Akteur im Immobiliensektor aufzutreten und lokale Initiativen und Partnerschaften aufzubauen und zu fördern.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com

Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist ein führender Anbieter von Bank- und Finanzdienstleistungen in Europa. Das Unternehmen ist in 64 Ländern tätig und beschäftigt mehr als 180.000 Mitarbeitende, davon mehr als 146.000 in Europa. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit einem breiten Serviceangebot aus vernetzten Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt etabliert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitenden bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut. Das breit aufgestellte Produkt- und Dienstleistungsangebot von BNP Paribas entspricht dem einer innovativen Universalbank.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com

Pia Ewald – Tel: +49 (0)69-298 99-941, Mobil +49 (0)160-905-800-19, pia.ewald@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel