

Aareal Trendbarometer

Zur Lage am Mietmarkt

Aareal
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

Management Summary

Aareal Trendbarometer: Zur Lage am Mietmarkt

Der Druck auf den deutschen Mietmarkt bleibt unverändert hoch. Trotz politischer Initiativen steigen die Mieten weiter an, und bezahlbarer Wohnraum wird zunehmend zur Ausnahme.

Wir haben auch in diesem Jahr Mieter in Deutschland befragt, wie sie die Lage einschätzen. Zusammen mit dem Meinungsforschungsinstitut YouGov haben wir eine repräsentative Online-Umfrage unter rund 5.000 Mieterinnen und Mietern durchgeführt. Zusätzlich wurden 110 Entscheider aus der Wohnungswirtschaft befragt. Das sind die Ergebnisse im Überblick:

- >

Hohe Mieten gefährden den sozialen Zusammenhalt

Der überwiegende Teil der Mieter hält die Mieten in Ballungsräumen für Normalverdiener für nicht mehr bezahlbar und sieht darin eine Gefahr für den sozialen Frieden. Eine Einschätzung, die auch von Entscheidern geteilt wird. Steigende Nebenkosten werden zunehmend zur Belastungsprobe. Der Ruf nach stärkerem politischen Handeln wird laut. Die Mietpreisbremse genießt hohe Akzeptanz bei Mietern – während Entscheider der Wohnungswirtschaft sie mehrheitlich als Neubauhemmnis kritisieren.
- >

Eigentum wird zum Luxusgut – Wohnqualität auf dem Prüfstand

Für den überwiegenden Teil der Mieter ist der Erwerb von Eigentum unerschwinglich. Deutschland bleibt Mieterland, entsprechend rückt die Wohnqualität in den Fokus. Neben hohen Preisen sind Digitalisierung und Sicherheit zentrale Schmerzpunkte. Für die Wohnungswirtschaft stellen digitale Tools großes Potenzial dar, um Kommunikation und Servicequalität zu verbessern.

- >

Fachkräftemangel als strukturelles Problem

Für die Wohnungswirtschaft stellt der wachsende Fachkräftemangel eine Herausforderung dar, insbesondere für Instandhaltung und Neubau. Digitalisierung wird hier zum Überlebensprinzip, um Betriebskosten zu senken, Prozesse zu beschleunigen und Kapazitäten freizusetzen.

Der Wohnungsmarkt steht vor einem strukturellen Umbau. Bezahlbarkeit, Nachhaltigkeit, Sicherheit und Digitalisierung müssen zusammen gedacht werden. Nur wenn politische Reformen, unternehmerische Investitionen und gesellschaftliche Erwartungen aufeinander abgestimmt sind, kann Wohnraum entstehen, der den Anforderungen des kommenden Jahrzehnts gerecht wird.

Detaillierte Fakten zur Lage am Mietmarkt und wo sich Lösungsansätze finden lassen, erfahren Sie in unserem Aareal Trendbarometer. Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Inhaltsverzeichnis

Mieterperspektive	
Mehr Raum zum Leben – aber wie?	04
Balance zwischen Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit	08
Mehr Wohnqualität durch Sicherheit und Digitalisierung	12
Entscheiderperspektive	
Zwischen Verantwortung und Veränderungsdruck	16
Nebenkosten und Sicherheit: Lücke in der Wahrnehmung	18
Fachkräftemangel forciert Digitalisierung	20
Fazit	
Schnelles Handeln und pragmatische Lösungen entscheiden über die Zukunft des Wohnens	24

Zur Lage am Mietmarkt – aus Mieterperspektive

Mehr Raum zum Leben – aber wie?

Der IW-Wohnindex¹ zeigt für das dritte Quartal 2025 erneut deutliche Mietsteigerungen in vielen Großstädten. Während neue Mietverträge bundesweit im Jahresvergleich um **+3,8%** teurer wurden, stagnieren gleichzeitig die Fertigstellungen. 2024 wurden **14,4%** weniger Wohnungen gebaut als im Vorjahr². Der „Bau-Turbo“ allein kann daran kurzfristig wenig ändern: Erst wenn Bauen günstiger und renditestärker wird, etwa durch vereinfachte Baustandards oder eine geringere Grunderwerbsteuer, können private Investitionen wieder deutlich zunehmen. Die Erholung des Mietmarktes hängt damit mehr denn je von politischen Weichenstellungen ab.

Hohe Mieten gefährden den sozialen Frieden

Bezahlbarer Wohnraum ist für Mieterinnen und Mieter nicht mehr nur ein Marktproblem, sondern längst eine Frage gesellschaftlichen Zusammenhalts. 9 von 10 Mietern halten die Mieten in Ballungsräumen für Normalverdiener für nicht mehr tragbar. Mehr als 4 von 5 Mietern sehen hierin sogar eine Gefahr für den sozialen Frieden. Die Zahl derer, die das befürchten, ist im Vergleich zum letzten Jahr sogar noch von 83% auf 87% gestiegen.

91%

der Befragten halten die Mieten in Ballungsräumen für Normalverdiener für nicht mehr bezahlbar.

¹ https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2025/IW-Report_2025-Wohnindex-Q3.pdf

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/05/PD25_183_31121.htm



Sind die Mietpreise in deutschen Städten ein ernsthaftes Problem für den sozialen Frieden in unserem Land?

87%

Stimme voll und ganz zu / stimme zu

8%

Weder noch

3%

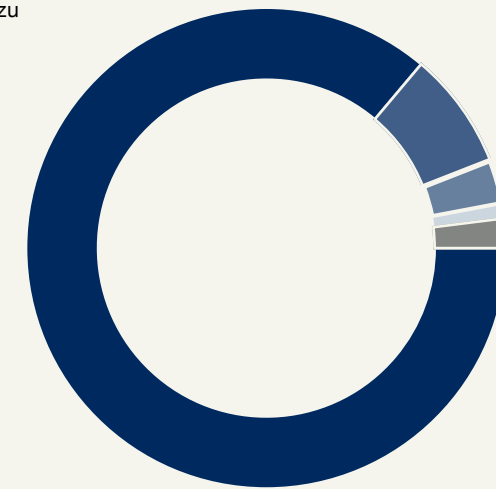
Stimme eher nicht zu

1%

Stimme überhaupt nicht zu

2%

Weiß nicht / kA



(Zum Vergleich: 2024 83%)

Quelle: YouGov Panel Deutschland, Online-Interviews, 5.046 Mieter, 01.–13.10.2025



Hohe Akzeptanz der Mietpreisbremse

Vor diesem Hintergrund wächst die Akzeptanz für regulatorische Instrumente: 3 von 4 Mietern bewerten die Mietpreisbremse als sinnvoll, mehr als die Hälfte hält sie für gerecht. Lediglich jeder Fünfte wäre bereit, auf sie zu verzichten, selbst wenn dadurch mehr Wohnungen entstehen würden.

74%

der Mieter halten die Mietpreisbremse für ein sinnvolles Instrument zum Mieterschutz.

56%

Mehr als die Hälfte empfindet sie als gerecht.

20%

Nur jeder Fünfte wäre bereit, auf sie zu verzichten, selbst wenn dadurch mehr Wohnraum entstehen würde.

Welche Erwartungen haben Sie an die Wohnungswirtschaft?



„Mietpreise senken“

„Enteignung von gewinnorientierten Wohnungsgesellschaften“

Quelle: YouGov Panel Deutschland, Online-Interviews, 5.046 Mieter, 01.–13.10.2025

Ruf nach gezielter und bedarfsgerechter Unterstützung

Die Erwartungen an Politik und Wohnungswirtschaft gehen weit über kurzfristige Preisbremsen hinaus. Eine große Mehrheit (82 %) ist überzeugt, dass Wohnen nicht allein renditeorientiert gedacht werden darf, sondern auch einem gesellschaftlichen Zweck dienen muss. Entsprechend klar sind die Forderungen nach mehr sozialem Wohnungsbau, verstärkter Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum wie auch umfassendem Bürokratieabbau und zielgerichteter staatliche Förderung.

Damit wird deutlich: Hohe Mieten bedrohen aus Mietersicht den sozialen Zusammenhalt. Wohnungswirtschaft und Politik stehen vor der Aufgabe, zukunftsfähige Modelle umzusetzen – etwa öffentlich-private Partnerschaften, neue Förderinstrumente oder flexible Quartiersentwicklungen mit gemischten Nutzungskonzepten.



Welche Erwartungen haben Sie an die Politik?



„Mietpreisbremse“

„Mehr staatlicher Wohnungsbau“

„Leerstand verhindern / besteuern“

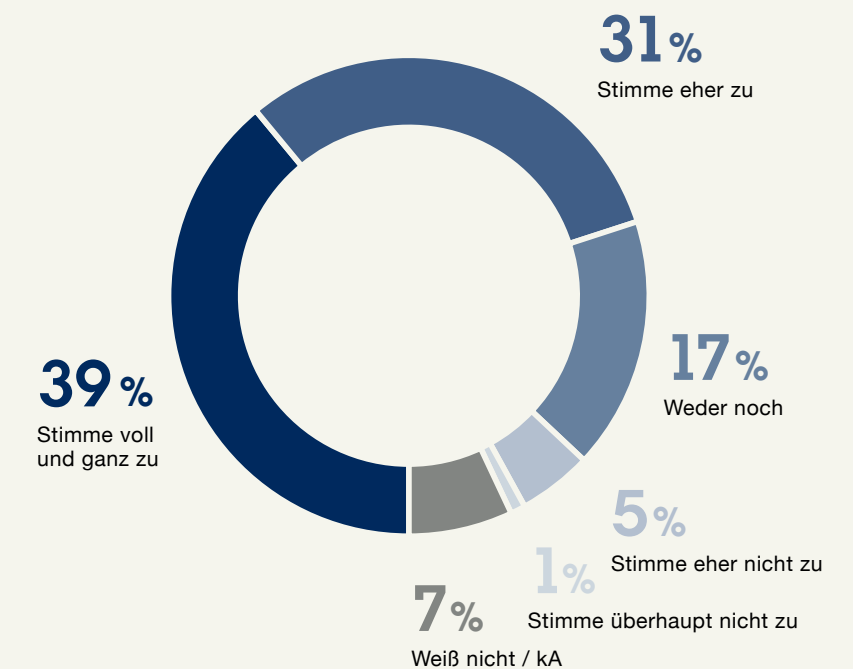
Quelle: YouGov Panel Deutschland, Online-Interviews, 5.046 Mieter, 01.–13.10.2025

Balance zwischen Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit

Steigende Energie- und Nebenkosten einerseits, eingeschränkte Perspektiven auf Eigentum andererseits – die Energiewende stellt für den Wohnungsmarkt eine Herausforderung dar. Klimaschutz ist notwendig, darf jedoch die Bezahlbarkeit von Wohnraum nicht gefährden.



Wird die energetische Sanierung die Situation auf dem Mietmarkt noch verschärfen?



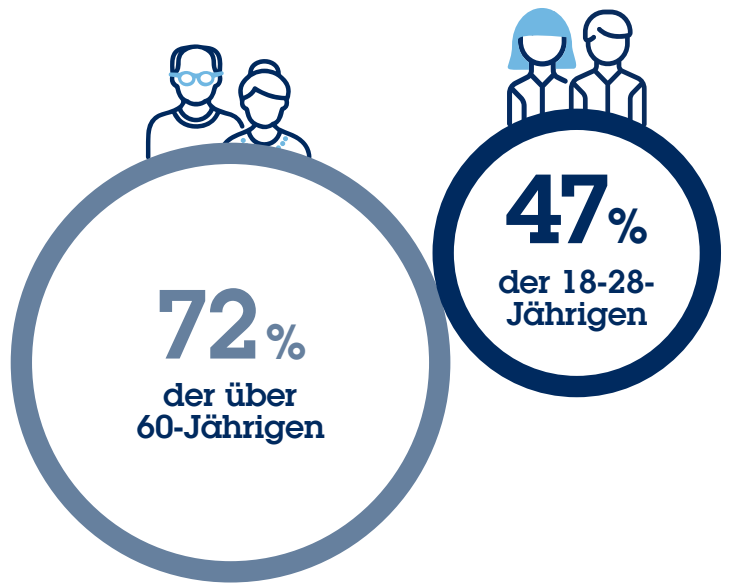
Quelle: YouGov Panel Deutschland, Online-Interviews, 5.046 Mieter, 01.–13.10.2025

Die Energiewende erreicht zunehmend den Alltag der Mieter

Für gut die Hälfte spielt bei der Wohnungssuche Energieeffizienz eine besonders wichtige Rolle – aus pragmatischer Sorge vor steigenden Nebenkosten.

69%

der Mieter befürchten, dass energetische Modernisierungen das ohnehin knappe Angebot an bezahlbarem Wohnraum weiter verschärfen werden.

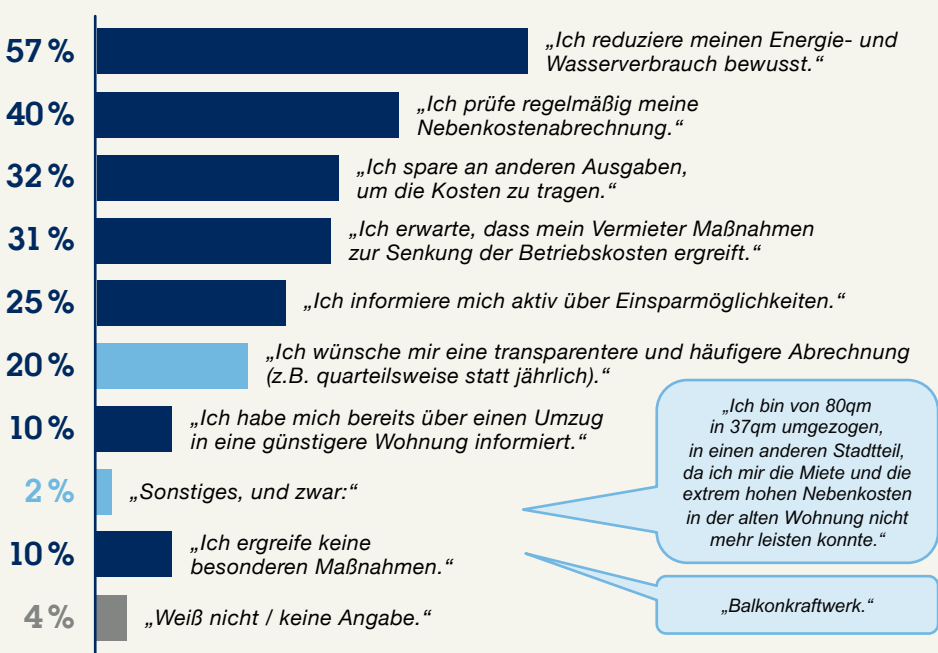


reduzieren Energie- und Wasserverbrauch bewusst.

Steigende Nebenkosten werden zur zweiten Miete

Die erhöhten Wohnnebenkosten werden für immer mehr Menschen zu einer spürbaren Belastungsprobe und zu einer zweiten Miete. Viele Mieter passen ihr Verhalten an. Mehr als jeder Zweite reduziert bereits heute bewusst seinen Energie- und Wasserverbrauch. Bemerkenswert ist der Unterschied zwischen den Generationen.

Wie gehen Sie mit den steigenden Wohnnebenkosten um?



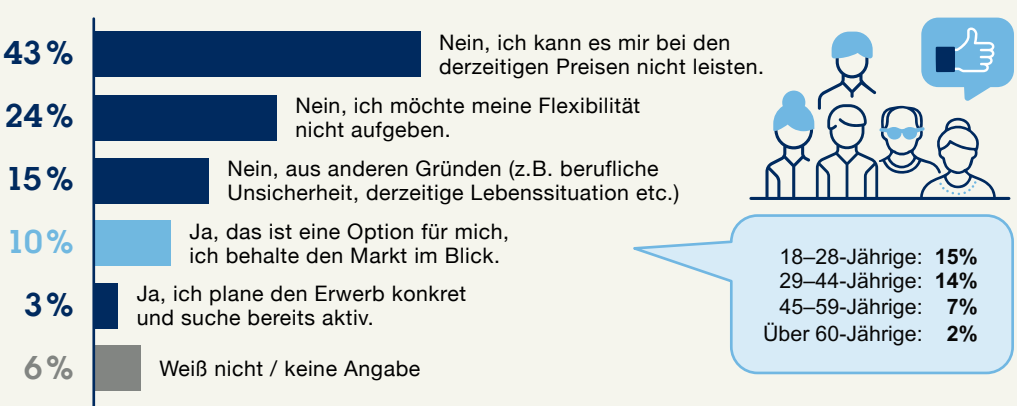
Quelle: YouGov Panel Deutschland, Online-Interviews, 5.046 Mieter, 01.–13.10.2025

Erwerb von Eigentum derzeit keine Option

Trotz hoher Mietkosten: Für 8 von 10 der Befragten ist Eigentumserwerb aktuell keine realistische Option – vor allem aufgrund finanzieller Hürden (43%) und dem Wunsch nach Flexibilität (24%). Nur 3% der Mieterinnen und Mieter suchen momentan aktiv nach einer Kaufgelegenheit. Eigentum wird damit zum Luxusgut, das sich zunehmend von der Lebensrealität breiter Bevölkerungsschichten entfernt.

Für die Wohnungswirtschaft entsteht damit eine zentrale Herausforderung: Klimaschutz und Bezahlbarkeit müssen zugleich gewährleistet werden. Der deutsche Wohnungsmarkt bleibt klar mieterzentriert, wodurch neue Antworten für die Transformation des Gebäudesektors erforderlich werden – von langfristigen, verbrauchssicheren Mietmodellen über ESG-konforme Modernisierungen bis hin zu alternativen Finanzierungsformen.

Ziehen Sie den Erwerb von Wohneigentum in Betracht?



Quelle: YouGov Panel Deutschland, Online-Interviews, 5.046 Mieter, 01.–13.10.2025

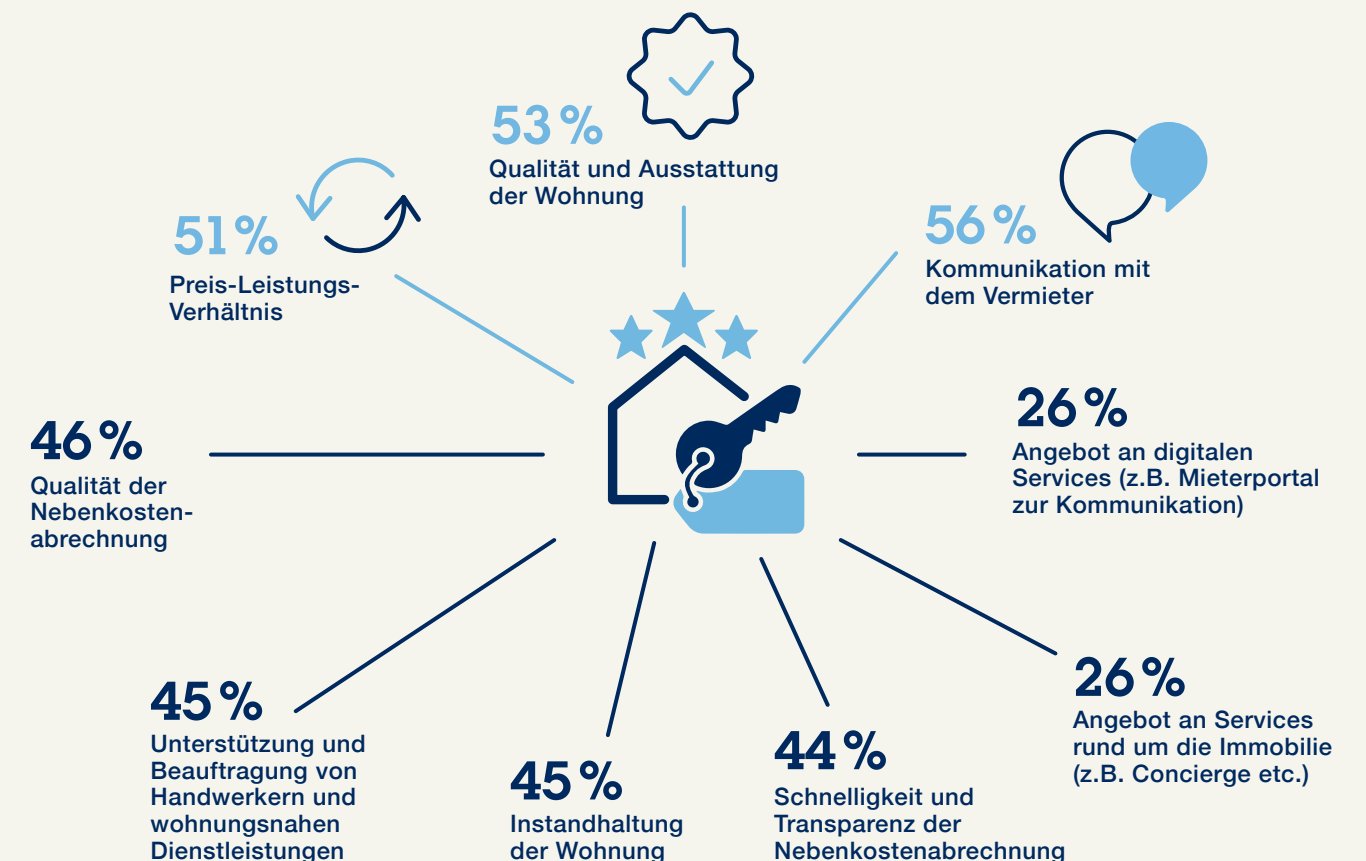
3% der Mieter suchen aktiv nach einer Kaufgelegenheit.



Mehr Wohnqualität durch Sicherheit und Digitalisierung

Neben Preis und Energieeffizienz sind auch Themen wie Sicherheit, Digitalisierung und Instandhaltung der Wohnung relevant. Nur rund die Hälfte der Mieter ist aktuell zufrieden mit Qualität und Ausstattung ihrer Wohnung, ebenso wie mit dem Preis-Leistungsverhältnis. Weniger als jeder Zweite ist zufrieden mit der Instandhaltung der Wohnung sowie der Nebenkostenabrechnung. Und nur jeder Vierte ist mit dem digitalen Serviceangebot des Vermieters zufrieden.

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer aktuellen Wohnsituation in den folgenden Bereichen?

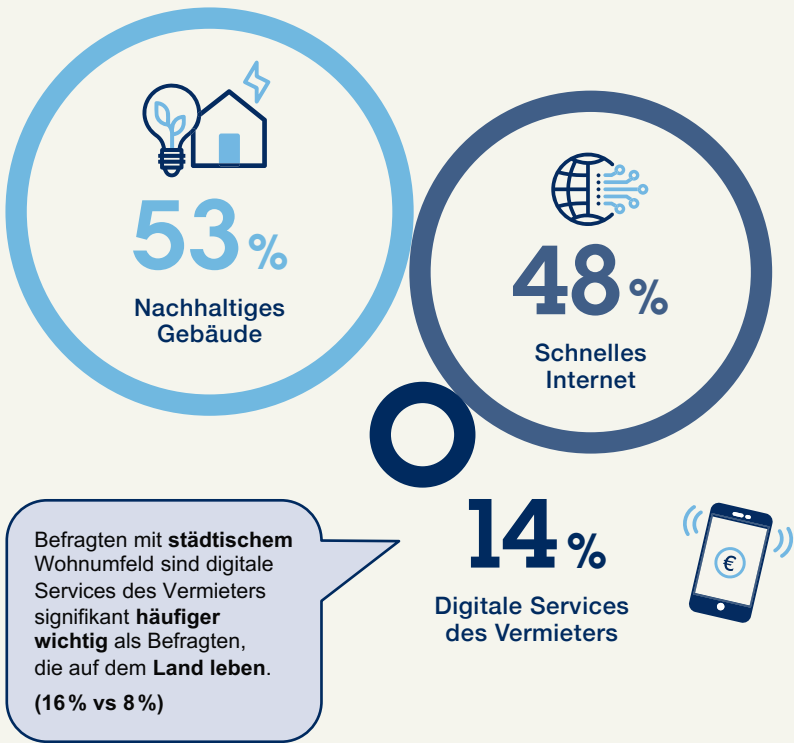


Quelle: YouGov Panel Deutschland, Online-Interviews, 5.046 Mieter, 01.–13.10.2025, Mehrfachauswahl möglich

26%

der Mieter sind mit dem digitalen Serviceangebot des Vermieters zufrieden

Was ist Ihnen bei der Anmietung einer Wohnung wichtig?



Quelle: YouGov Panel Deutschland, Online-Interviews, 5.046 Mieter, 01.–13.10.2025, Mehrfachauswahl möglich

Wohnqualität

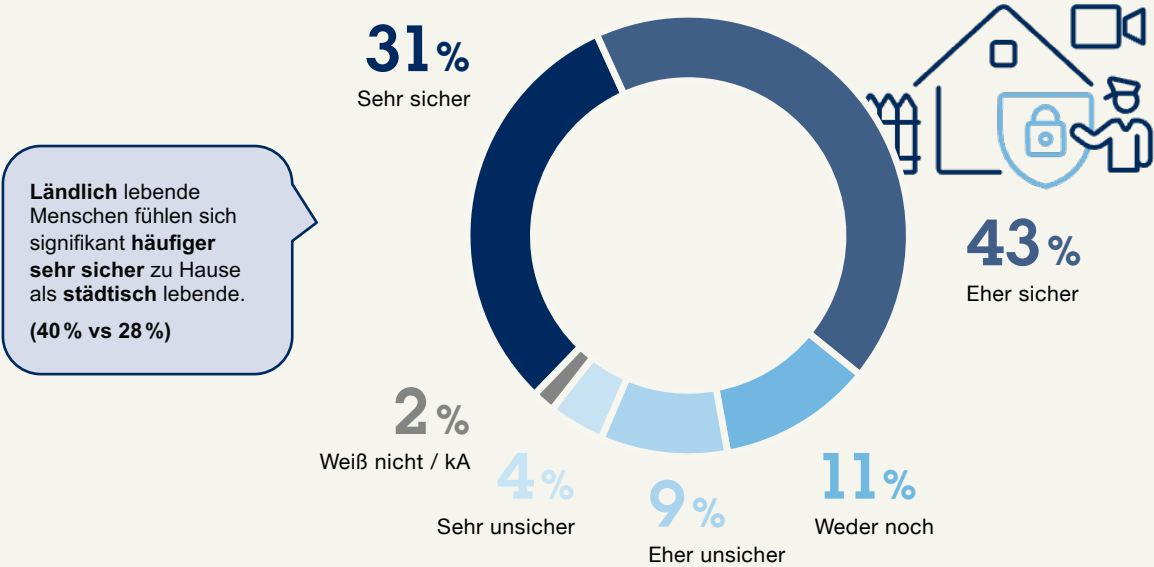
Die Lebenswelt der Mieter ist digital – ihr Zuhause oft nicht. Nur jeder Vierte ist mit dem digitalen Angebot des Vermieters zufrieden. Dahingegen ist für fast jeden Zweiten schnelles Internet zentraler Faktor und digitale Services gehören mit **14%** zu den Top 3 Kriterien. Digitale Kommunikation, Mieter-Apps, Online-Zahlungen oder transparente Verbrauchsdaten werden erwartet – und zunehmend auch eingefordert.

Unsicher in der eigenen Wohnung

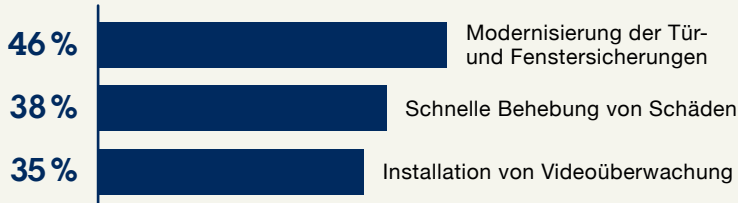
Sicherheitsaspekte sind für viele Mieter emotional besonders bedeutsam. Nur jeder Dritte fühlt sich in der eigenen Wohnung „sehr sicher“. Auffällig ist das starke Stadt-Land-Gefälle: Während sich Bewohner ländlicher Regionen eher geschützt fühlen, sind Sicherheitsbedenken in urbanen Räumen weit verbreitet.



Wie sicher fühlen Sie sich in Ihrer Wohnung?



Welche Faktoren würden Ihr persönliches Sicherheitsgefühl erhöhen?



Quelle: YouGov Panel Deutschland, Online-Interviews, 5.046 Mieter, 01.–13.10.2025, Mehrfachauswahl möglich

Deutscher Wohnungsmarkt bleibt mieterzentriert

Eigentum wird immer mehr zum Luxusgut. Entsprechend steigen auch die Ansprüche an Energieeffizienz und Wohnqualität. Von einer energieeffizienten und digitalen Wohnung profitieren sowohl Mieter als auch Vermieter. Auch bieten hier digitale Prozesse große Chancen – von intelligenten Zugangssystemen bis zu automatisierten Zahlungs- und Abrechnungsprozessen. Wer die Erwartungen der Mieter erfüllen will, sollte Digitalisierung und Sicherheit als zentrale Bausteine moderner Wohnqualität begreifen.

Zur Lage am Mietmarkt – aus Entscheiderperspektive

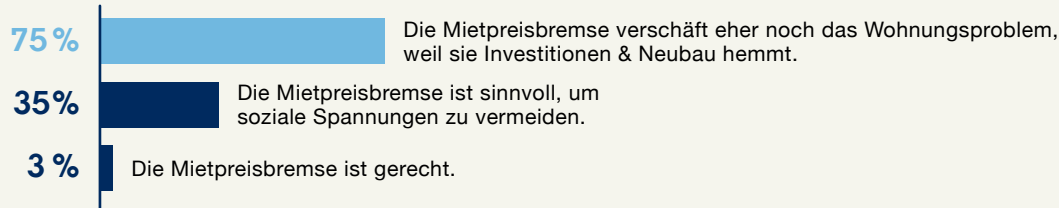
Zwischen Verantwortung und Veränderungsdruck

Gemeinsame Sorgen, unterschiedliche Prioritäten: Entscheider bewerten die Marktlage ähnlich kritisch wie Mieter – vor allem bei Mietkosten und den Folgen der Energiewende.



Gemeinsamkeiten und Unterschiede
Beide Seiten erkennen also die Notwendigkeit von Klimaschutz, warnen aber vor sozialen Belastungen. Deutliche Differenzen zeigen sich beim Thema Mietpreisbremse: **75% der Entscheider** sehen sie als Hindernis für den Neubau, während **74% der Mieter** die Mietpreisbremse als sinnvoll erachten. Damit kollidiert die wirtschaftliche Perspektive mit dem Schutzbedürfnis der Mieter – ein Spannungsfeld, das zukünftige Regulierungen differenziert adressieren müssen.

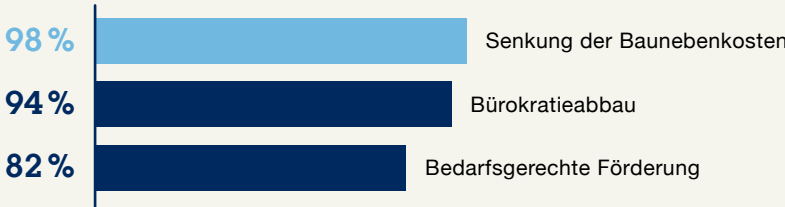
Was halten Sie von der Mietpreisbremse?



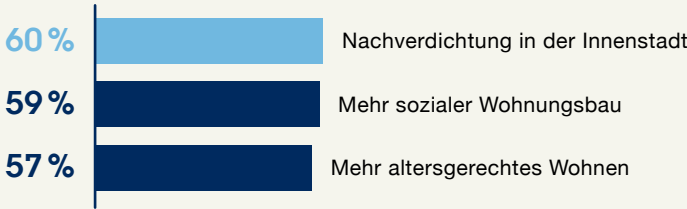
Bauen: schnell, planbar, günstig
Die Forderungen der Branche an die Politik sind unmissverständlich. Für eine echte Entlastung des Marktes braucht es aus Sicht der Entscheider vor allem strukturelle Reformen. Ganz oben auf der Liste stehen: Senkung der Baunebenkosten, Bürokratieabbau sowie eine zielgerichtete Förderung statt Gießkannenprinzip. Zudem sprechen sich **66%** für einen einheitlichen CO₂-Preis aus, um Planbarkeit und Investitionssicherheit zu schaffen.

Der politische Reformwunsch geht einher mit Gestaltungsansätzen aus der eigenen Branche: **60%** setzen auf Nachverdichtung in den Städten, **59%** auf mehr sozialen Wohnungsbau, **57%** auf altersgerechtes Wohnen.

Erwartungen an die Politik



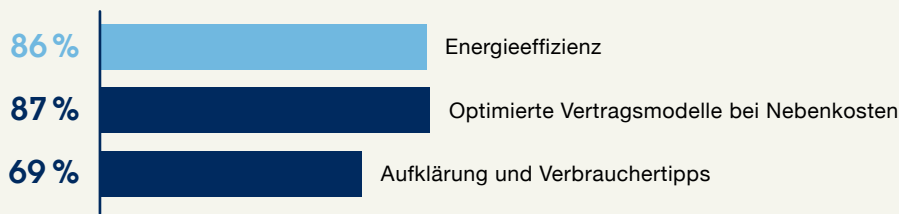
Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft



Nebenkosten und Sicherheit: Lücke in der Wahrnehmung

Steigende Wohnnebenkosten stellen für alle Marktakteure eine Belastung dar. Nur **8%** der befragten Entscheider geben an, die Kosten an die Mieter weiterzureichen, sondern setzen stattdessen auf Präventionsmaßnahmen.

Auf welche Präventionsmaßnahmen setzen Sie?



Quelle: Aareal Bank Kundenbefragung, Online Interviews, 110 Entscheider aus der Wohnungswirtschaft, 10.–21.11.2025

Unterschiedliche Wahrnehmung beim Sicherheitsempfinden

Während sich nur **31 %** der Mieter „sehr sicher“ in der eigenen Wohnung fühlen, schätzen **71 %** der Entscheider das Sicherheitsniveau als hoch ein. Bei den Maßnahmen herrscht hingegen wieder große Übereinstimmung: Als besonders wirksam gelten bessere Beleuchtung (**94 %**), moderne Schließsysteme (**82 %**) und regelmäßige Wartung (**67 %**) – genau jene Schritte, die auch Mieter priorisieren. Die Herausforderung liegt somit weniger in fehlenden Lösungen, sondern eher in der Umsetzung und Kommunikation.



Fachkräftemangel forciert Digitalisierung

Der Fachkräftemangel stellt die Wohnungswirtschaft vor wachsende Herausforderungen. Gleichzeitig steigen regulatorische Anforderungen, Kosten und Erwartungen von Mietern. Digitalisierung wird damit zum entscheidenden Hebel für Transparenz, Prozesseffizienz und die Kompensation fehlender Fachkräfte.



Digitalisierung als Überlebensprinzip

Ein strukturelles Problem überschattet die Zukunftsplanung vieler Wohnungsunternehmen: der Fachkräftemangel. **88%** erwarten eine weitere Verschärfung des Fachkräftemangels mit negativen Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft und den Neubau. Besonderer Mangel herrscht bei Mauern, Dachdeckern, Elektrikern, Installateuren, Malern und im Sanitärbereich.

In welchen Bereichen ist der Fachkräftemangel am deutlichsten zu spüren?



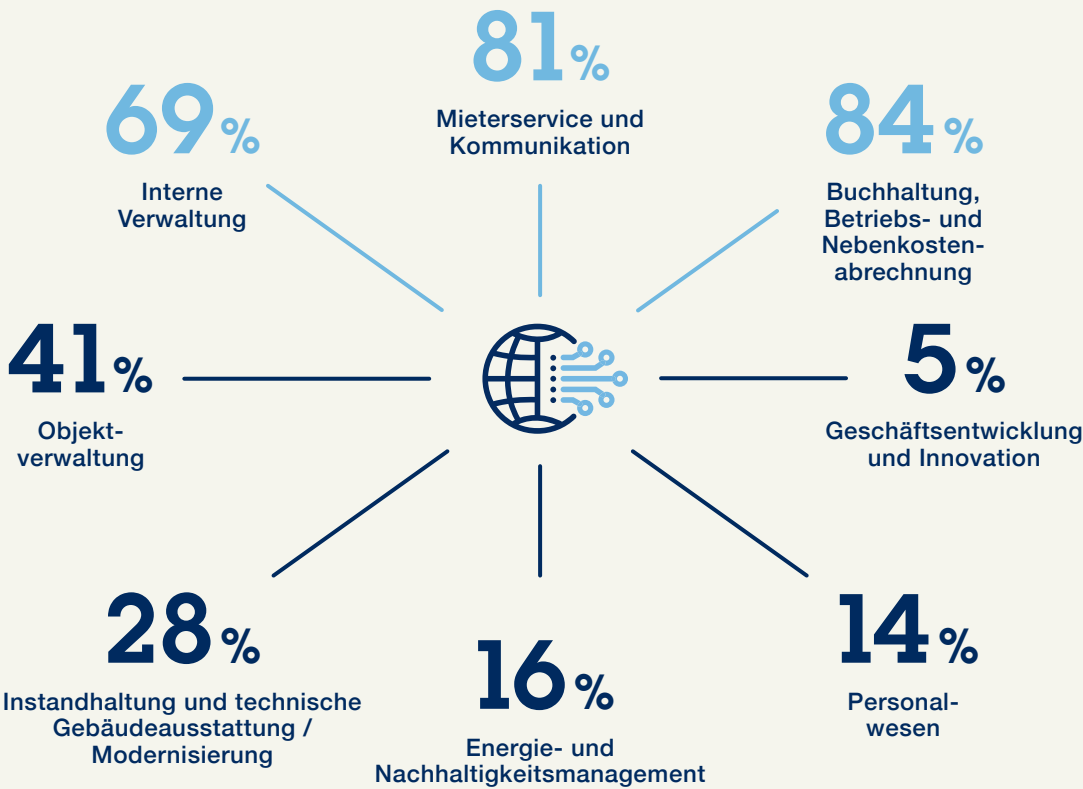
Quelle: Aareal Bank Kundenbefragung, Online Interviews, 110 Entscheider aus der Wohnungswirtschaft, 10.-21.11.2025

Digitalisierung rückt ins Zentrum unternehmerischer Strategien – nicht als Trend, sondern als Überlebensprinzip. **61%** sehen in Digitalisierung die Möglichkeit, dem Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft entgegenzuwirken. **67%** sind der Meinung, Digitalisierung und KI ersetzen Routineaufgaben, so dass Mitarbeitende entlastet werden und sich anspruchsvolleren Aufgaben widmen können.

Digitalisierungspotenzial Abrechnung & Verwaltung

Besonders großes Digitalisierungs-Potenzial sehen Unternehmen bei Buchhaltung, Betriebskosten- und Nebenkostenabrechnung (**84%**), im Mieterservice (**81%**) sowie in der internen Verwaltung (**69%**). Freiwerdende Kapazitäten würden vor allem in weitere Digitalisierung (**68%**) und eine bessere Mieterkommunikation (**66%**) reinvestiert. Branche: **60%** setzen auf Nachverdichtung, **59%** auf mehr sozialen Wohnungsbau, **57%** auf altersgerechtes Wohnen.

In welchen Bereichen bietet Digitalisierung für Ihr Unternehmen das größte Potential?



Quelle: Aareal Bank Kundenbefragung, Online Interviews, 110 Entscheider aus der Wohnungswirtschaft, 10.–21.11.2025



Digitalisierung kompensiert Fachkräftemangel

Entscheider stehen zwischen regulatorischem Druck, Klimazielen und der Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Digitalisierung, Transparenz und verlässliche Prozesse werden zum zentralen Hebel, um den Wohnungsmarkt trotz Fachkräftemangel und Regulierungsdruck zukunftsfähig zu halten. Die Wohnungswirtschaft erkennt diese Signale und sucht Lösungen, um trotz Fachkräftemangel, steigender Kosten und regulatorischen Drucks wettbewerbsfähig zu bleiben und gleichzeitig ihrer sozialen Verantwortung gerecht zu werden.

FAZIT

Schnelles Handeln und pragmatische Lösungen entscheiden über die Zukunft des Wohnens

Die Ergebnisse zeigen ein deutliches Bild: Wohnungswirtschaft und Mieter blicken mit ähnlichen Sorgen auf den Markt – hohe Kosten, unsichere Zukunft und steigende Anforderungen durch die Energiewende. Gleichzeitig divergieren ihre Perspektiven dort, wo wirtschaftliche Zwänge und sozialer Schutz kollidieren. Umso klarer wird: **Nur entschlossenes, strukturell wirksames Handeln kann den Wohnungsmarkt aus der Blockade lösen.**

Beide Seiten fordern mutige Entscheidungen statt kleinteiliger Politik, einen echten Abbau von Bürokratie sowie sozialverträgliche Wege zur Erreichung der Klimaziele. Denn obwohl der angekündigte „Bau-Turbo“ Entlastung verspricht, ist er kein Allheilmittel: **Ohne günstigeres, schnelleres und renditestärkeres Bauen entsteht keine spürbare Verbesserung für den Wohnungsmarkt.**



Zentrale Schlussfolgerungen:

- **Mehr Mut, Entscheidungsfreude und Pragmatismus im Bau- und Planungswesen sind unverzichtbar.** Vereinfachte Baustandards, weniger Sonderregeln, klare Genehmigungsprozesse und die Senkung der Grunderwerbsteuer würden Investitionen erleichtern und privates Kapital stärker mobilisieren.
- **Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit müssen gemeinsam gedacht werden.** Energieeffizienz darf nicht zu Verdrängung führen. Die Wohnungswirtschaft braucht planbare CO₂-Bepreisung, einfache Sanierungsstandards und bedarfsgerechte Fördermodelle, die soziale Härten vermeiden. Europas überregulierte Klimapolitik führt zu Wettbewerbsnachteilen und Versorgungsrisiken.
- **Digitale Angebote und moderne Sicherheitskonzepte steigern die Wohnqualität.** Bessere Beleuchtung, smarte Zugangssysteme, digitale Servicekanäle und Abrechnungsprozesse als Potenzial für neue Geschäftsmodelle.
- **Digitalisierung als Chance gegen den Fachkräftemangel.** Durch Automatisierung von Routineprozessen – etwa in Mieterservice, Buchhaltung oder Nebenkostenabrechnung – werden dringend benötigte Kapazitäten frei. Diese können in Servicequalität, Instandhaltung und effiziente Bestandsbewirtschaftung reinvestiert werden.

Die Erholung der Wohnungswirtschaft hängt entscheidend von den Rahmenbedingungen ab. Wenn Politik, Branche und Gesellschaft an denselben Stellschrauben drehen, kann trotz Fachkräftemangel, Energiewende und steigender Kosten ein Wohnungsmarkt entstehen, der bezahlbar, nachhaltig und digital zugleich ist.

Hinweis:

In diesem Report wird entweder die Doppelnennung oder das generische Maskulinum verwendet. Letzteres gilt hier gleichermaßen für sämtliche Geschlechter.

Informationen zur Methodik

YouGov hat für die Aareal Bank vom 01.–13.10.2025 deutschlandweit 5.046 Mieter zur Lage am Mietmarkt befragt. Die Umfrage basiert auf Online-Interviews mit Mitgliedern des YouGov Panel Deutschland. Die Erhebung wurde nach Geschlecht und Generationenzugehörigkeit gewichtet, die Ergebnisse sind repräsentativ für die Mieter in Deutschland ab 18 Jahren. Teilweise wurden die beiden höchsten Antwortkategorien einer Frage für die Darstellung der Ergebnisse zusammengefasst.

Für die Entscheider-Umfrage wurden vom 10.–21.11.2025 110 wohnungswirtschaftliche Kunden der Aareal Bank befragt. Dieser Teil der Umfrage ist ein Stimmungsbild und erhebt keinen Anspruch auf Repräsentativität.

Aareal Bank AG

Paulinenstraße 15 · 65189 Wiesbaden

Telefon: +49 611 348 0

E-Mail: marketing@aareal-bank.com

www.aareal-bank.com

