

PRESSEMITTEILUNG

Aareal Trendbarometer: Mieter fordern Bürokratieabbau und zielgerichtete Förderung - Eigentum für vier Fünftel unerschwinglich

- **9 von 10 Mietern halten Mieten in Ballungszentren für nicht mehr bezahlbar.**
- **Explodierende Nebenkosten werden oft zur zweiten Miete: 57 Prozent der Mieter sparen bereits aktiv Energie und Wasser.**
- **Mietpreisbremse spaltet: Während drei Viertel der Mieter sie für sinnvoll halten, sehen sie genauso viele Entscheider als Hindernis für den Neubau.**
- **Eigentum wird zum Luxusgut: Für 82 Prozent der Mieter unerschwinglich**
- **Der Fachkräftemangel belastet die Branche immer stärker.**
- **Lars Ernst, Managing Director Banking & Digital Solutions, Aareal Bank AG: „Wohnungsneubau braucht Mut zur Gestaltung. Wir müssen bürokratische Hürden abbauen, vorhandene Spielräume nutzen und Investitionen durch klare, pragmatische Regelungen stärken.“**

Wiesbaden, 21. Januar 2026 – Die Aareal Bank veröffentlicht mit dem Trendbarometer 2025 eine umfassende Analyse* zur Lage am deutschen Mietmarkt. Die Ergebnisse der Befragungen von über 5.000 Mieterinnen und Mietern sowie rund 110 Entscheidern aus der Wohnungswirtschaft zeigen: Der Druck auf den Mietmarkt bleibt hoch – und sowohl Politik als auch Wohnungswirtschaft stehen vor der Herausforderung, bezahlbares Wohnen, Energiewende und Digitalisierung zu meistern.

Mieterperspektive: Hohe Mieten gefährden sozialen Frieden

Wohnen wird immer stärker zu einem gesellschaftlich brisanten Thema: Die überwiegende Mehrheit der Mieter (91%) hält Mieten in Ballungszentren für Normalverdiener für nicht mehr bezahlbar. 87% der Mieter sehen in den hohen Mietpreisen eine ernsthafte Gefahr für den sozialen Frieden, im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Zahl sogar noch um 3% erhöht.

Nebenkosten werden zur Belastungsprobe – Erwerb von Eigentum keine Option

Die energetische Sanierung bleibt ein sensibles Thema: 70% der Mieter befürchten, dass die energetische Sanierung die Situation auf dem Mietmarkt noch verschärfen wird. Für jeden Zweiten (53%) ist bei der Wohnungssuche ein nachhaltiges Gebäude wichtig, da man explodierende Nebenkosten befürchtet. Die Antwort auf steigende Nebenkosten: 57% versuchen bereits heute aktiv, Energie und Wasser zu sparen – insbesondere die ältere Generation (72%). Eigentum entwickelt sich zunehmend zum Luxusgut und ist für 82% der Befragten keine Option.

Nur mäßige Zufriedenheit bei Ausstattung, digitalen Services und Sicherheit der Wohnung

Nur gut die Hälfte der Mieter (53%) sind aktuell mit Qualität und Ausstattung ihrer Wohnung zufrieden. Und sogar nur ein Viertel ist mit dem digitalen Service des Vermieters zufrieden. Dabei gelten schnelles Internet (48%) und digitale Kommunikation als zentrale Kriterien bei der Wohnungswahl. Auch das Thema Sicherheit gewinnt immer stärker an Bedeutung: Nur einer von drei Befragten (31%) fühlt sich zuhause sehr sicher, wobei ein deutliches Stadt-Land-Gefälle erkennbar ist. Insbesondere modernisierte Tür- und Fenstersicherungen (46%) und Videoüberwachung (35%) würden das Sicherheitsgefühl der Mieter erhöhen.

Der Ruf nach gezielter Unterstützung durch die Politik wird immer lauter

82% der Mieter sind der Meinung, Wohnen dürfe nicht rein gewinnorientiert sein. Von der Wohnungswirtschaft wird vor allem mehr sozialer Wohnungsbau (69%) erwartet. Von der Politik erwartet man Bürokratieabbau (72%) und eine bedarfsgerechte Förderung statt Gießkannenprinzip (65%). Drei Viertel (74%) der Mieter erachtet die Mietpreisbremse als sinnvolles Instrument, um soziale Spannungen zu verringern.

Die Botschaft der Mieterinnen und Mieter ist eindeutig: Wohnen soll zuverlässig, bezahlbar und fair sein. Sie erwarten, dass die Branche Verantwortung übernimmt.

Wohnungswirtschaft: Regulatorische Rahmenbedingungen belasten

Die Entscheiderbefragung in der Wohnungswirtschaft zeigt ein ähnliches Bild wie bei den Mietern: 80% der Entscheider halten Mieten in Ballungszentren für Normalverdiener für kaum noch bezahlbar. 94% erwarten, dass energetische Sanierungen den Markt weiter belasten. Zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums fordern Entscheider Maßnahmen von der Politik, an erster Stelle die Senkung der Baunebenkosten (98%), Bürokratieabbau (94%) und zielgerichtete Förderung (82%). Beim Thema Mietpreisbremse geht die Meinung auseinander: Drei Viertel der Entscheider sehen in ihr eine Hürde für den Neubau – während Mieter sie klar befürworten.

Fachkräftemangel als strukturelles Problem – Digitalisierung als Überlebensfrage

Der Fachkräftemangel bleibt ein strukturelles Problem: 88% rechnen diesbezüglich mit einer weiteren Verschärfung, die sich vor allem negativ auf Neubau, Instandhaltung und technische Gebäudeausstattung auswirken wird. Als Lösung sehen zwei Drittel der Entscheider die Digitalisierung von Routineaufgaben: Größtes Potenzial bieten Buchungs- und Zahlungsverkehr (84%), Mieterservice (81%) und interne Verwaltung (69%).

Fazit: Schnelles Handeln und pragmatische Lösungen gefragt:

Bezahlbarkeit, Nachhaltigkeit und Digitalisierung sind entscheidend für die Zukunft des Wohnens. Mieter und Wohnungswirtschaft fordern Mut zu konsequentem Bürokratieabbau,

pragmatischen Bauentscheidungen und eine sozialverträgliche Gestaltung der energetischen Sanierung. Um den durch Fachkräftemangel gebremsten Neubau anzukurbeln, braucht es verstärkte Investitionen in Digitalisierung.

„Der Bau-Turbo verspricht Entspannung, aber er allein lässt noch keinen neuen, bezahlbaren Wohnraum entstehen. Bauen muss günstiger und renditestärker werden, um private Investitionen anzuziehen. Dazu gehören vor allem die Vereinfachung von Baustandards und die signifikante Beschleunigung der Baugenehmigung“, resümiert Lars Ernst.

Die Ergebnisse der Umfrage zur Zukunft des Wohnens sind im Aareal Trendbarometer zusammengefasst und können [hier](#) heruntergeladen werden.

Ansprechpartner für Medien:

Svenja Keller
Tel.: +49 (0) 611 348 2605
Mobil: +49 (0) 151 28735790
E-Mail: svenja.keller@aareal-bank.com

Hinweis: In dieser Pressemitteilung wird das generische Maskulinum verwendet. Dieses gilt hier gleichermaßen für sämtliche Geschlechter.

Über die Aareal Bank

Die Aareal Bank AG mit Hauptsitz in Wiesbaden ist ein führender internationaler Immobilienspezialist. Die Bank nutzt ihre Expertise, um Trends, Herausforderungen und Chancen frühzeitig zu erkennen und für ihre Stakeholder zu nutzen. Sie bietet Finanzierungs-, Banking- und Zahlungsverkehrslösungen für die Immobilienbranche und angrenzende Branchen und ist auf drei Kontinenten – in Europa, Nordamerika und Asien – vertreten. Die Geschäftsstrategie ist auf einen nachhaltigen Geschäftserfolg ausgerichtet, mit ESG-Aspekten (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) als zentrale Bestandteile.

Die Aareal Bank umfasst die Geschäftssegmente Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Banking & Digital Solutions. Das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen beinhaltet die Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten. Hier begleitet sie Kunden bei großvolumigen Investitionen in gewerbliche Immobilien. Dabei handelt es sich vor allem um Bürogebäude, Hotels, Shoppingcenter, Logistik- und Wohnimmobilien sowie Studierenden-Appartements. Im Geschäftssegment Banking & Digital Solutions bietet die Aareal Bank Unternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Energiewirtschaft als Digitalisierungspartner umfassende Beratungsservices und Produktlösungen an und bündelt diese mit klassischem Firmenkunden-Banking und Einlagengeschäft.

***Informationen zur Methodik**

YouGov hat für die Aareal Bank vom 01.-13.10.2025 deutschlandweit 5046 Mieterinnen und 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 MieterInnen 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.