



Kurzbericht – Baukosten als Miettreiber

Auswirkungen steigender Bau- und Baulandkosten auf Nettokaltmieten und Mietpreisobergrenzen nach § 5 WiStG

Jakob Grimm, Matthias zu Eicken

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de

Einleitung

Der deutsche Wohnungsmarkt steht seit Jahren unter dem Druck steigender Bau- und Baulandpreise, verschärfter ordnungsrechtlicher Anforderungen und veränderter Finanzierungsbedingungen. Diese Faktoren wirken sich unmittelbar auf die Wirtschaftlichkeit von Neubauprojekten aus. Vor diesem Hintergrund untersucht die vorliegende Studie, welche Nettokaltmieten private Eigentümer von kleinen Mehrfamilien Häusern mindestens erzielen müssten, um unter heutigen Kosten- und Finanzierungsbedingungen eine auskömmliche Rendite zu erwirtschaften. Dabei werden nicht nur Bau- und Baulandkosten in unterschiedlichen Preisniveaus berücksichtigt, sondern auch regionale Unterschiede anhand konkreter Fallbeispiele herausgearbeitet. Ergänzend wird in einer Sonderauswertung der Frage nachgegangen, in welchem Maße die wirtschaftlich erforderlichen Mieten bei einer Neuvermietung über den ortsüblichen Vergleichsmieten der Mietspiegel liegen – und welche rechtlichen Grenzen sich daraus für private Vermieter ergeben. Ziel ist es, die wirtschaftliche Realität des privaten Neubaus von Mehrfamilienhäusern faktenbasiert darzustellen und die politischen Rahmenbedingungen für diese wichtige Eigentümergruppe kritisch zu beleuchten.

Entwicklung der Baupreise

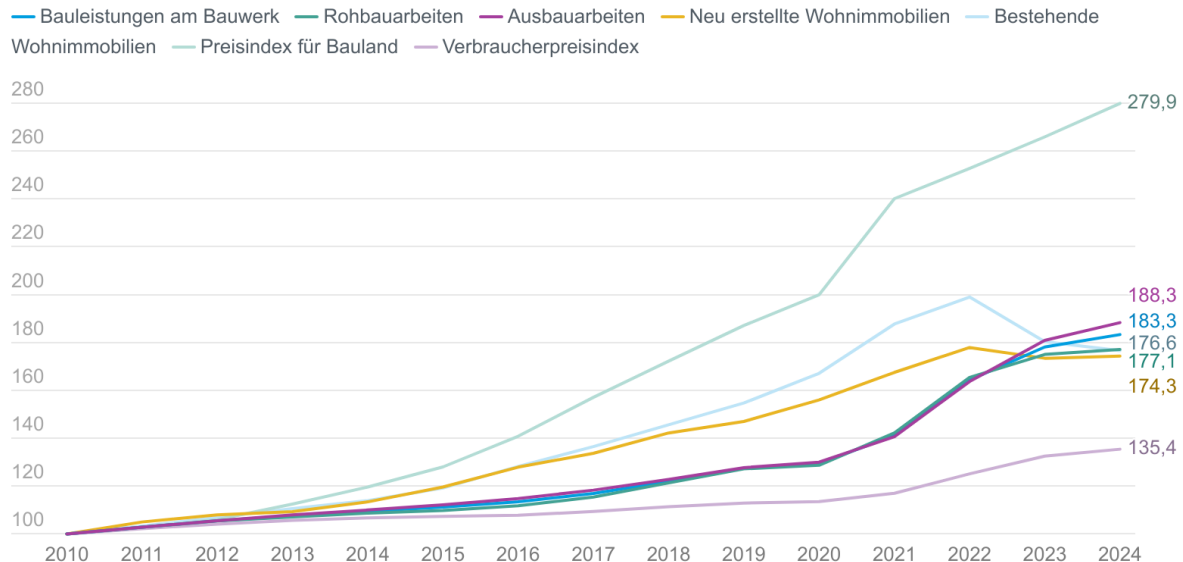
In den vergangenen eineinhalb Jahrzehnten haben sich die Preise im Bau- und Immobiliensektor in Deutschland deutlich dynamischer entwickelt als die allgemeine Preisentwicklung. Preisindizes des Statistischen Bundesamtes helfen dabei, diese Entwicklung anschaulich darzustellen. Entsprechende Indizes wurden ausgewertet und zur besseren Vergleichbarkeit auf das Jahr 2010 als gemeinsames Basisjahr umgerechnet. Für den Preisindex für Bauland, der nur bis 2021 vorliegt, wurde auf Grundlage der amtlichen Statistik zu den Kaufwerten für Bauland eine Fortschreibung bis 2024 vorgenommen. Hierbei wurde die durchschnittliche jährliche Preissteigerung zwischen dem ersten Quartal 2021 und dem ersten Quartal 2024 in Höhe von 5,25 Prozent zugrunde gelegt (Destatis 2025 a).

Im betrachteten Zeitraum erhöhte sich der Verbraucherpreisindex als Maß für die allgemeine Teuerung um 35,4 Prozent (Destatis 2025d). Deutlich dynamischer verlief die Preisentwicklung im Bau- und Immobiliensektor. Die Bauleistungen am Bauwerk verzeichneten einen Anstieg um 83,3 Prozent, wobei sich die Rohbauarbeiten um 77,1 Prozent und die Ausbauarbeiten um 88,3 Prozent verteuerten (Destatis 2025 c). Die Preise für neu errichtete Wohnimmobilien stiegen um 74,3 Prozent, für bestehende Wohnimmobilien um



76,6 Prozent. Besonders ausgeprägt war der Anstieg der Baulandpreise. Diese lagen 2024 um 179,9 Prozent über dem Niveau von 2010 und damit mehr als fünfmal so hoch wie der Anstieg der Verbraucherpreise (Destatis 2025 b).

Grafik 1: Preissteigerungen im Bau- und Immobiliensektor seit 2010



Baulandpreise bis 2021: Fortschreibung bis 2024 auf Basis der durchschnittlichen jährlichen Preissteigerung Q1 2021–Q1 2024

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Destatis

Die überproportionale Verteuerung im Bau- und Immobiliensektor ist auf eine Vielzahl von Faktoren zurückzuführen. Neben allgemeinen Kostentreibern wie steigenden Energie- und Transportkosten spielten strukturelle Engpässe in der Bauwirtschaft eine wesentliche Rolle, darunter der anhaltende Fachkräftemangel und temporäre Materialknappheit, insbesondere in den Jahren 2020 bis 2022. Hinzu kommt ein kontinuierlicher Anstieg ordnungsrechtlicher Anforderungen, etwa im Hinblick auf energetische Standards, Barrierefreiheit und Sicherheit. Diese Vorgaben erhöhen die Bauqualität, wirken jedoch kostentreibend. Auf der Nachfrageseite trug die langanhaltende Niedrigzinsphase bis 2022 zu einer hohen Investitionsbereitschaft bei, was sowohl Bau- als auch Baulandpreise weiter in die Höhe trieb.

Motivation, Datengrundlage und Methodik

Haus & Grund ist mit über 945.000 Mitgliedern der größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Bei vielen Mitgliedern handelt es sich um private Vermieter. Diese Mitglieder halten in der Regel keinen großen Bestand. Oft besitzen sie ein kleines Mehrfamilienhaus, in dem sie Wohnungen zur Verfügung stellen. Aufgrund dieser Mitgliederstruktur besteht das Interesse im Hinblick auf diese Studie vorrangig darin, herauszufinden, vor welchen Herausforderungen Haushalte stehen, die nur ein kleines Mehrfamilienhaus bauen oder kaufen und dieses künftig vermieten wollen. Diese Studie nutzt daher aktuelle Neubaukosten für kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten, und ermittelt auf Basis einer bestimmten Mietrendite die Nettokaltmiete, die ein potenzieller Vermieter mindestens aufbringen muss, damit sich seine Investition lohnt. Kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten machen

insgesamt 66 Prozent des gesamten Mehrfamilienhausbestands in Deutschland aus (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024a). Diese Bauart ist für den deutschen Wohnungsmarkt also von großer Bedeutung, was die Relevanz des Untersuchungsthemas untermauert.

Die Zahlen zu den Neubaukosten, die den Berechnungen zugrunde gelegt wurden, stammen vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI). Konkret wurden statistische Kostenkennwerte aus dem Jahr 2024 für Mehrfamilienhäuser, mit bis zu sechs Wohneinheiten und einem hohen Gebäudestandard genutzt. Die Kennwerte enthalten Informationen zur Brutto-Grundfläche (BGF), also der Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen, zur Nutzungsfläche (NUF) nach DIN 277 sowie zur Wohnfläche (NE) und die entsprechenden Quadratmeterbaupreise. Sowohl für die Baulandpreise als auch für die Baupreise werden die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche zugrunde gelegt. Bei den Baulandpreisen werden die Berechnungen für drei verschiedene Preisklassen (750 €/m² Wfl., 1.000 €/m² Wfl. und 1.250€/m² Wfl.) durchgeführt, um regionalen Differenzen gerecht zu werden. Der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche setzt sich aus den Baukosten und den Baulandkosten pro Quadratmeter Wohnfläche zusammen. Zudem werden zu den Ausgaben Erwerbsnebenkosten in Höhe von 10 Prozent des Kaufpreises addiert.

Die Vermieterbefragung 2025 zeigt, dass der Erwerb die häufigste Form des Zugangs zu Mehrfamilienhäusern darstellt. 52,9 Prozent – und damit mehr als jeder zweite Befragte – haben ihr Mehrfamilienhaus gekauft oder neu errichtet (Haus & Grund Deutschland 2025).

Die wichtigsten Motive für Privatpersonen, eine Immobilie zu kaufen oder zu errichten und diese zu vermieten, liegen in der Altersvorsorge und der Sicherheit der Anlageform. Ein Befund, der den langfristigen Investitionshorizont dieser Eigentümergruppe unterstreicht (Cischinsky, H. et al. 2025; Sagner, P.; Voigtländer M. 2025). Daneben spielt die Erwartung einer stabilen oder positiven Wertentwicklung eine zentrale Rolle, ebenso wie der Wunsch nach einer zusätzlichen Einkommensquelle. Steuerliche Vorteile hingegen haben für die Mehrheit der Erwerber eine nachgeordnete Bedeutung.

Auch wenn Eigentümer von Immobilien zu ihren Objekten meist einen weit emotionaleren Bezug haben, als das bei anderen Investitionen – wie beispielsweise Aktien – der Fall ist, geht es auch hier klar darum, sein Geld durch diese Anlage zu vermehren oder in Zeiten niedriger Zinsen, wenigstens einem Wertverlust zu entgehen. Potenzielle Käufer (und/oder Bauherren) von Immobilien, die zu Wohnzwecken vermietet werden sollen, müssen sich also Gedanken über die Rendite machen, die sie mit ihrem Eigentum erzielen können.

Für die Berechnung der Rendite gibt es verschiedene Methoden. Grundsätzlich gilt, dass man die beim Kauf entstehenden Kosten den zu erzielenden Einnahmen gegenüberstellt. Bei Mietobjekten kann der Kaufpreis einer Immobilie ins Verhältnis zu den Mieteinnahmen gesetzt werden (Vervielfältiger). Setzt man den jährlichen Reinertrag – also die Mieteinnahmen nach Abzug nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten – ins Verhältnis zu den tatsächlich investierten Gesamtkosten, erhält man die sogenannte Nettomietrendite (Pulletz 2018).

In dieser Studie wurde zur Bestimmung der erforderlichen Nettokaltmiete eine Nettomietrendite von vier Prozent unterstellt. Dieser Wert bedeutet, dass der jährliche Reinertrag vier Prozent der Gesamtinvestition beträgt. Rein rechnerisch entspräche dies einer Amortisationsdauer des eingesetzten Kapitals von 25 Jahren, sofern Mieten und Kosten konstant blieben. Für private Eigentümer ist dieser Zeitraum durchaus großzügig

bemessen. Laut Vermieterbefragung 2025 liegt das Medianalter der befragten Eigentümer von Mehrfamilienhäusern bei 64 Jahren, und diese Objekte werden im Median seit 18 Jahren gehalten. Das mediane Erwerbsalter liegt somit bei etwa 46 Jahren – bei einem typischen Renteneintrittsalter von 67 Jahren bliebe also eher ein Zeitraum von rund 21 Jahren zur vollständigen Tilgung (Haus & Grund Deutschland 2025).

Während private Eigentümer den Amortisationszeitraum stark an ihrer individuellen Lebensplanung und Altersvorsorge ausrichten, können professionelle Wohnungsunternehmen aufgrund größerer Bestände und anderer Finanzierungslogiken auch deutlich längere Amortisationszeiträume akzeptieren da sie die Kapitalbindung auf mehrere Objekte verteilen und aus einer Portfolioperspektive betrachten.

Die hier zugrunde gelegte Renditeberechnung ist eine vereinfachte Annahme, die künftige Mietsteigerungen, Instandhaltungsrisiken, Leerstand, Wertveränderungen und steuerliche Effekte unberücksichtigt lässt. Sie bietet jedoch einen klaren Orientierungswert, um die Wirtschaftlichkeit privater Bau- und Erwerbsentscheidungen unter heutigen Kosten- und Finanzierungsbedingungen zu veranschaulichen.

Zur Ermittlung der monatlichen Nettokaltmiete, die ein Käufer mindestens erzielen muss, um das Objekt rentabel zu vermieten, wurde – wie oben erläutert – eine Nettomietrendite von 4 Prozent unterstellt. Der Anteil der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten an der Nettokaltmiete wurde mit 23 Prozent angesetzt. Die jährliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche berechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{Nettomiete €}/\text{m}^2 \text{ p. a.} = \frac{\text{Nettomietrendite (in \%)} \times \text{Kaufpreis m}^2 \text{WFl (inkl. Erwerbsnebenkosten)}}{(1 - \text{Anteil Bewirtschaftungskosten (in \%)})}^1$$

Die monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich, indem der errechnete Jahreswert durch zwölf geteilt wird.

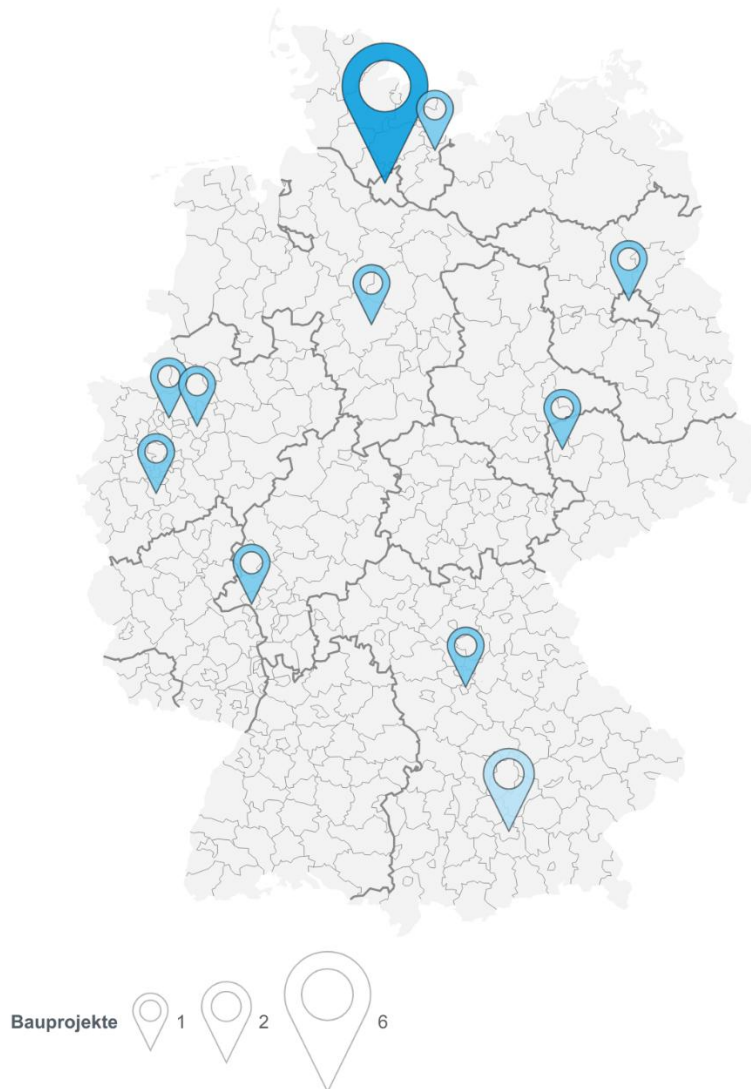
Ergebnisse

Die Auswertung der 17 Fallbeispiele zeigt die erhebliche Spannbreite der erforderlichen Nettokaltmieten, um bei einer Nettomietrendite von 4 Prozent und einem Bewirtschaftungskostenanteil von 23 Prozent kostendeckend vermieten zu können. Die Objekte verteilen sich auf verschiedene Standorte in Deutschland, wobei der Schwerpunkt auf städtischen und teils hochpreisigen Lagen liegt. Ländliche oder besonders kostengünstige Regionen sind nur vereinzelt vertreten, sodass die Ergebnisse vor allem typische Neubauprojekte in urbanen Märkten abbilden.

¹ Die exakte Methodik gleicht der Methodik aus der Vorgängerstudie aus dem Jahr 2023 und kann dort im Anhang nachvollzogen werden.



Grafik 2: Regionale Verteilung ausgewerteter Bauprojekte



Zahl ausgewerteter Bauprojekte nach Region.

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Bauprojekte des BKI | Kartenmaterial: © OSM

In Hamburg erfordern gleich mehrere untersuchte Objekte hohe Mieten. Für ein sechsgeschossiges Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten liegen die kalkulierten Nettokaltmieten zwischen 27,17 €/m² und 29,55 €/m². Ein Fünffamilienhaus mit besonders hohen Baukosten von 6.344€/m² Wohnfläche benötigt sogar 33,78 €/m² bis 36,16 €/m², während ein Vierfamilienhaus im Effizienzhausstandard 70 mit Baukosten von 4.783 €/m² Wohnfläche zwischen 26,35 €/m² und 28,73 €/m² erfordert. Weitere Hamburger Beispiele zeigen ebenfalls Mieten im oberen Bereich. Ein Vierfamilienhaus mit Baukosten von 3.982 €/m² Wohnfläche liegt zwischen 22,53 €/m² und 24,91 €/m², ein Dreifamilienhaus mit Baukosten von 2.652 €/m² zwischen 28,16 €/m² und 30,54 €/m² und ein Fünffamilienhaus mit 4.282 €/m² Wohnfläche zwischen 23,96 €/m² und 26,34 €/m². Betrachtet man alle Hamburger Fallbeispiele zusammen, reicht die Spanne der erforderlichen Nettokaltmieten damit von mindestens 22,53 €/m² bis maximal 36,16 €/m².

In Nordrhein-Westfalen ergeben sich ebenfalls hohe Werte. In Dortmund erfordert ein Fünffamilienhaus im Effizienzhausstandard 70 mit Baukosten von 5.016 €/m² Wohnfläche Nettokaltmieten zwischen 27,46 €/m² und 29,84 €/m². In Gelsenkirchen liegen die Werte für ein Dreifamilienhaus im gleichen Standard mit Baukosten von 3.639 €/m² Wohnfläche zwischen 20,90 €/m² und 23,28 €/m². In Köln erfordert ein Vierfamilienhaus mit vergleichsweise moderaten Baukosten von 2.788 €/m² Wohnfläche Nettokaltmieten zwischen 16,85 €/m² und 19,23 €/m².

Die bayerischen Fallbeispiele aus München und Nürnberg zeigen, welche Mietniveaus für Neubauten mit aktuellem Standard dort kalkuliert werden müssen. Ein Dreifamilienhaus im Effizienzhausstandard 70 mit Baukosten von 4.988 €/m² Wohnfläche erfordert Mieten zwischen 27,33 €/m² und 29,71 €/m². Ein weiteres Objekt mit fünf Wohneinheiten und Baukosten von 3.370 €/m² Wohnfläche liegt zwischen 19,62 €/m² und 22,00 €/m². In Nürnberg liegen die kalkulierten Mieten für ein Dreifamilienhaus mit Baukosten von 3.758 €/m² Wohnfläche zwischen 21,47 €/m² und 23,85 €/m².

In Berlin erfordert ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und Baukosten von 3.515 €/m² Wohnfläche Nettokaltmieten zwischen 20,31 €/m² und 22,69 €/m². In Wiesbaden liegt ein Fünffamilienhaus mit Baukosten von 2.366 €/m² Wohnfläche zwischen 14,84 €/m² und 17,22 €/m².

Für Niedersachsen zeigt das Beispiel Hannover, dass auch außerhalb der absoluten Top-Märkte hohe Mieten erforderlich sein können. Ein Vierfamilienhaus mit Baukosten von 4.516 €/m² Wohnfläche liegt zwischen 25,08 €/m² und 27,46 €/m².

Zwei weitere Beispiele verdeutlichen die Unterschiede zwischen Nord- und Ostdeutschland. In Lübeck (Schleswig-Holstein) erfordert ein Fünffamilienhaus mit Baukosten von 5.256 €/m² Wohnfläche Nettokaltmieten zwischen 28,60 €/m² und 30,98 €/m². In Leipzig (Sachsen) liegen die Werte für ein Sechsparteienhaus mit Baukosten von 4.397 €/m² Wohnfläche zwischen 24,51 €/m² und 26,89 €/m².

Über alle Standorte hinweg zeigt sich, dass kaum Nettokaltmieten unter 20 €/m² realisierbar sind, wenn ein Neubau mit hohem Standard und marktüblichen Finanzierungsbedingungen wirtschaftlich betrieben werden soll. In hochpreisigen Märkten bewegen sich die erforderlichen Mieten dagegen häufig deutlich oberhalb von 30 €/m². Im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt von 7,40 €/m² (Statistisches Bundesamt) liegen die Werte somit um ein Vielfaches höher – ein klares Indiz für die Diskrepanz zwischen den politischen Zielen der Wohnraumschwinglichkeit und den ökonomischen Realitäten im Neubausektor.

Die ausgewählten Fallbeispiele bilden nur einen kleinen Ausschnitt des Neubausegments kleinerer Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten in Deutschland ab. Zwar stammen die Objekte aus verschiedenen Bundesländern und umfassen sowohl Standorte in Ost- als auch in Westdeutschland, der Schwerpunkt liegt jedoch auf städtischen Lagen, darunter mehrere hochpreisige Märkte. Ländliche oder besonders kostengünstige Regionen sind nur nicht vertreten. Entsprechend spiegeln die Ergebnisse vor allem die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Neubauten in urbanen Märkten wider.

Trotz dieser Eingrenzung lassen die Fallstudien einen klaren Trend erkennen. Wer Wohnungen eines kleinen Mehrfamilienhauses mit hohem Standard, fertiggestellt im Jahr 2024, zu einer Nettomietrendite von

mindestens vier Prozent vermieten möchte, muss – abhängig von Baulandkosten, Baustandard und Standort – Nettokaltmieten zwischen 14,84 €/m² und 36,16 €/m² ansetzen. Diese Werte liegen durchweg deutlich über der bundesweiten Durchschnittsmiete von 7,40 €/m² (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024b). Neuvertragsmieten für neu errichtete Objekte müssten somit auf einem Niveau angesetzt werden, das mit dem wohnungspolitischen Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums nicht vereinbar ist und nur für eine begrenzte Zahl von Mietinteressenten leistbar wäre.

Sonderauswertung: Wirtschaftlichkeitslücke zwischen erforderlicher Miete und ortsüblicher Vergleichsmiete

Die erste Version dieser Studie wurde im Jahr 2023 veröffentlicht und basierte auf Baukostenkennwerten aus dem Jahr 2022 (Grimm, J.; zu Eicken, M. 2023). Die damals ermittelten erforderlichen Nettokaltmieten zur Erzielung einer Nettomietrendite von 4 Prozent dienen in dieser Sonderauswertung als Grundlage für einen Abgleich mit den ortsüblichen Vergleichsmieten ausgewählter Städte. Ausgangspunkt der Betrachtung ist der Fall, dass eine Wohnung in einem im Jahr 2022 errichteten Mehrfamilienhaus zu der in der Erstversion der Studie kalkulierten rentablen Miete erstvermietet wurde und nun, wenige Jahre später, nach einem Mieterwechsel erneut vermietet werden soll.

In vielen angespannten Wohnungsmärkten gilt bei Neuvermietungen die Mietpreisbremse (§ 556d BGB), die die zulässige Miete grundsätzlich auf maximal 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Eine wichtige Ausnahme besteht jedoch, wenn bereits die Vormiete über dieser 10 Prozent-Grenze lag – in diesem Fall darf diese Vormiete erneut vereinbart werden (§ 556e Abs. 1 BGB). Genau in solchen Konstellationen kann zusätzlich § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) relevant werden. Die Vorschrift stellt es als Ordnungswidrigkeit unter Strafe, eine Miete zu fordern, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, sofern ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum ausgenutzt wird und keine besonderen Rechtfertigungsgründe vorliegen.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unterscheiden sich die Mietspiegel der betrachteten Städte in ihrer Systematik. In Städten wie Köln, Hamburg und Berlin wird die Vergleichsmiete anhand weniger Parameter wie Wohnungsgröße, Baualtersklasse und Lage bestimmt. In anderen Städten wie München, Leipzig und Nürnberg basiert die Vergleichsmiete auf einer Basismiete, die je nach Ausprägung bestimmter Wohnungsmerkmale durch Zuschläge oder Abschläge angepasst wird. Da es sich bei den in dieser Studie betrachteten Objekten um relativ neue Gebäude handelt, wurde für diese Städte ein hohes Ausstattungsniveau unterstellt. Folglich wurden ausschließlich Zuschläge auf die Basismiete angerechnet.

Für Leipzig wurde angenommen, dass die Wohnung über eine Fußbodenheizung in den Wohnräumen verfügt, ein Badezimmer vorhanden ist, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist, sowie einen Handtuchheizkörper besitzt. Auch ein zusätzliches Gäste-WC, sowie Parkett als Bodenbelag wurde unterstellt. Die Fenster sind überwiegend dreifach verglast und mit elektrisch bedienbaren Rollläden oder Jalousien versehen. Zudem verfügt die Wohnung über einen Balkon mit einer Fläche von mehr als acht Quadratmetern, einen eigenen Stellplatz und befindet sich in guter Lage.

Für München wurde angenommen, dass die Wohnung in guter Lage aber nicht zentraler Lage liegt, über eine Fußbodenheizung und einen Handtuchheizkörper verfügt, mit einem hochwertigen Bodenbelag ausgestattet ist und einen Balkon besitzt.

Für Nürnberg wurde unterstellt, dass die Wohnung einen Balkon oder eine Loggia mit einer Fläche von mehr als acht Quadratmetern hat, über eine Fußbodenheizung verfügt, mit einem klimafreundlichen Heizsystem (Holzpellets oder Erd-/Umweltwärme) betrieben wird und hochwertige Bodenbeläge aufweist.

Für jedes betrachtete Objekt wurde anschließend die prozentuale Abweichung zwischen der kalkulierten erforderlichen Miete aus dem Jahr 2022 und der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete berechnet. Liegt diese Abweichung mehr als 20 Prozent über der Vergleichsmiete, besteht nach § 5 WiStG das Risiko, dass die verlangte Miete als Mietpreisüberhöhung eingestuft wird, sofern keine besonderen rechtfertigenden Umstände vorliegen.

Grafik 3: Wirtschaftlichkeitslücke nach Städten



Vergleich zwischen erforderlicher Nettokaltmiete für Neubauten (mit Baulandkosten von 1.250 €/m² Wfl.) und ortsüblicher Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter.

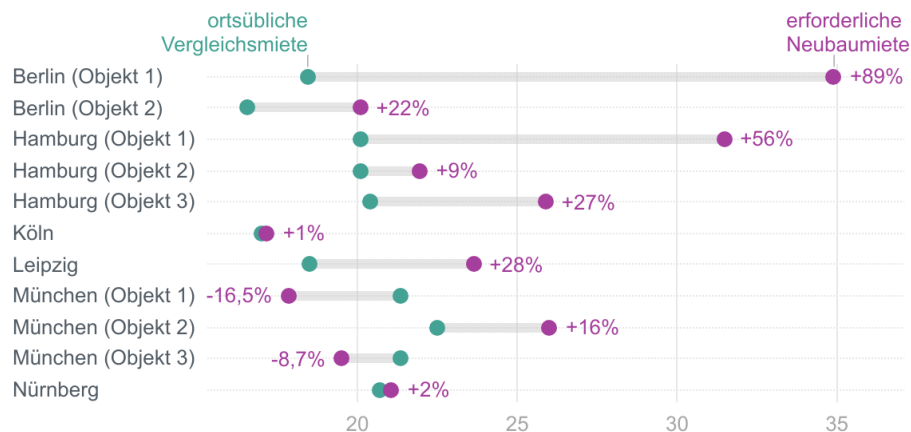
Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: BKI 2025 & regionale Mietspiegel

Die Sonderauswertung zeigt deutliche Unterschiede zwischen den Städten und, wo vorhanden, auch zwischen den in den Mietspiegeln ausgewiesenen Lagen. In Leipzig liegen die wirtschaftlich erforderlichen Maximalmieten mit 23,65 €/m² um rund 28 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete von 18,50 €/m². Damit würde bei einer Neuvermietung nach Mieterwechsel die gesetzliche Schwelle des § 5 WiStG deutlich überschritten.

In München ergibt sich ein gemischtes Bild. Im ersten betrachteten Objekt liegt die Maximalmiete mit 17,85 €/m² um 17 Prozent unter der Vergleichsmiete (21,38 €/m²) – hier besteht also keinerlei Risiko. Ein zweites Münchner Objekt kommt auf eine Differenz von 16 Prozent, was über dem unproblematischen Bereich von bis zu 10 Prozent liegt, aber noch unter der 20 Prozent-Marke bleibt. Im dritten Münchner Fall liegt die Vergleichsmiete mit 21,38 €/m² wieder über der kalkulierten Maximalmiete von 19,52 €/m².

In Berlin sind die Spannweiten besonders auffällig. Das erste Berliner Objekt in guter Lage weist eine Maximalmiete von 34,93 €/m² auf, während die ortsübliche Vergleichsmiete bei 18,47 €/m² liegt – eine Abweichung von 89 Prozent. Damit wird nicht nur die Grenze der Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG deutlich überschritten. In einem solchen Fall könnte im Einzelfall sogar eine Prüfung auf Mietwucher nach § 291 StGB in Betracht kommen. Im zweiten Berliner Fall liegt die Maximalmiete bei 20,11 €/m² und die Vergleichsmiete bei 16,55 €/m². Die Abweichung beträgt 22 Prozent und überschreitet damit knapp die kritische Grenze.

Grafik 4: Abweichung ortsüblicher Vergleichsmieten und erforderlicher Neuvertragsmieten



Vergleich zwischen erforderlicher Nettokaltmiete für Neubauten (mit Baulandkosten von 1.250 €/m² Wfl.) und ortsüblicher Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter.

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: BKI 2025 & regionale Mietspiegel | ID: dmJBp

In Hamburg zeigen sich auch innerhalb derselben Stadt erhebliche Unterschiede. Ein Objekt in guter Lage kommt auf eine Maximalmiete von 31,49 €/m², während die Vergleichsmiete bei 20,13 €/m² liegt – eine Differenz von 56 Prozent. Bei einem weiteren Objekt in ebenfalls guter Lage beträgt die Abweichung lediglich 9 Prozent (21,98 €/m² zu 20,13 €/m²) und ist damit unproblematisch. Wäre dieses Objekt jedoch in einer mittleren statt einer guten Lage gelegen, sänke die Vergleichsmiete auf 17,43 €/m². Die Abweichung stiege dann auf 26 Prozent und würde die kritische Schwelle deutlich überschreiten. Ein drittes Hamburger Objekt weist mit 25,91 €/m² zu 20,44 €/m² (gute Lage) wieder eine deutliche Differenz von 27 Prozent auf.

In Nürnberg beträgt die Abweichung zwischen Maximalmiete (21,09 €/m²) und Vergleichsmiete (20,72 €/m²) lediglich 2 Prozent und ist damit unproblematisch.

Für Köln ergibt sich mit 17,19 €/m² zu 17,00 €/m² eine minimale Differenz von 1 Prozent, sodass hier keine Risiken bestehen.

Insgesamt zeigt die Auswertung, dass die Höhe der Baukosten ein zentraler Treiber für die Abweichungen zwischen wirtschaftlich erforderlicher Miete und ortsüblicher Vergleichsmiete ist. Hohe Baukosten führen in vielen Fällen dazu, dass die erforderlichen Mieten deutlich oberhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Werte liegen. Dies betrifft sowohl Standorte mit traditionell hohen Grundstückspreisen als auch solche, bei denen die Baukosten aufgrund technischer Anforderungen, Qualitätsstandards oder gestiegener Material- und Arbeitskosten stark gestiegen sind. Für Eigentümer, die mit ihrer Neuvertragsmiete lediglich die laufenden Kosten und die Finanzierung decken wollen, kann dies bedeuten, dass sie wegen einer Überschreitung der 20 Prozent-Schwelle nach § 5 WiStG rechtlich belangt werden könnten. Das Risiko einer solchen Ahndung dürfte viele private Bauherren und Investoren davon abhalten, überhaupt ein Neubauprojekt zu beginnen. Denn klar ist, dass Eigentümer beim Bau weder die Dauer des ersten Mietverhältnisses noch die künftige Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete vorhersagen können.

Schlussfolgerung

Die Ergebnisse dieser Sonderauswertung verdeutlichen, dass die Diskrepanz zwischen wirtschaftlich erforderlichen Mieten und den rechtlich zulässigen Mieten in vielen Fällen so groß ist, dass eine rentable Bewirtschaftung für private Eigentümer kaum möglich ist. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft. Immer weniger Privatpersonen können es sich leisten, ein ganzes Mehrfamilienhaus zu bauen oder zu kaufen. Steigende Baukosten, hohe Baulandpreise und strenge mietrechtliche Begrenzungen führen dazu, dass sich das wirtschaftliche Risiko solcher Investitionen erheblich erhöht.

Die jüngsten Ergebnisse der BBSR-Studie belegen, dass private Eigentümer eine zentrale Rolle für den deutschen Wohnungsmarkt spielen. Jeweils über 80 Prozent des nach 2017 erworbenen Gebäude- und Wohnungseigentums in schrumpfenden und stagnierenden Gemeinden wurde investiv erworben – bei untersuchungsrelevanten Mietwohnungen in geteilten Gebäuden lag der Anteil sogar bei 87 bzw. 93 Prozent. Dies deutet darauf hin, dass das Anlageverhalten privater Eigentümer kleinteiliger ist als bei anderen Investorengruppen und häufig in engem räumlichen Bezug zum eigenen Wohnort steht (Cischinsky et al. 2025). Private Vermieter bilden damit das Rückgrat des deutschen Wohnungsmarktes.

Fazit

Die Studie zeigt in aller Deutlichkeit, dass die Rahmenbedingungen für den Neubau kleiner Mehrfamilienhäuser in Deutschland in den vergangenen Jahren erheblich an Attraktivität verloren haben. Seit 2010 sind Bau- und Baulandpreise deutlich stärker gestiegen als die allgemeine Inflation. Hinzu kommen verschärfte gesetzliche Anforderungen, steigende Energie- und Materialkosten sowie ein anhaltender Fachkräftemangel, die die Baukosten weiter in die Höhe treiben.

Die Fallbeispiele verdeutlichen, dass selbst in günstigeren Regionen Nettokaltmieten von unter 20 €/m² kaum realisierbar sind, wenn ein Neubau mit hohem Standard wirtschaftlich betrieben werden soll. In vielen urbanen Märkten liegen die kalkulierten Mieten sogar deutlich oberhalb von 30 €/m². Diese Werte stehen in einem eklatanten Missverhältnis zur bundesweiten Durchschnittsmiete und machen deutlich, dass der Neubau bezahlbaren Wohnraums unter den derzeitigen Bedingungen kaum möglich ist.

Eine zutiefst beunruhigende Entwicklung, bilden private Vermieter doch das Rückgrat des deutschen Mietwohnungsmarktes. Wenn sich Neubauprojekte und Erwerb kleiner Mehrfamilienhäuser für sie nicht mehr rechnen, droht ein zentraler Stabilitätsfaktor des Wohnungsmarktes wegzubrechen – mit langfristig negativen Folgen für Angebot, Vielfalt und regionale Versorgung mit Wohnraum.

Literatur

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (2025): Statistische Kostenkennwerte 2024 für die Gebäudeart Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, hoher Standard, 27 Objekte. Stuttgart.

Cischinsky, H.; Krapp, M.-C.; Daub, N.; Eisfeld, R.; Lohmann, G.; Nuss, G.; Schäfer, H.; Deschermeier, P.; Vaché, M.; Rodenfels, (2025): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 29/2025. Bonn.
<https://doi.org/10.58007/k8v5-v452>

Grimm, J.; zu Eicken, M. (2023): Baukosten als Mieltreiber. Untersuchung der Auswirkung steigender Bau- und Baulandkosten auf die Nettokaltmieten. Berlin.

Haus & Grund Deutschland (2025): Vermieterbefragung 2025. Berlin.

Pulletz, W. (2018): Objektfinanzierung. Herausgeber: Egon Murfeld. Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft. 8., aktualisierte und erweiterte Auflage. S. 589-714. München.

Sagner, P.; Voigtländer M. (2025): Vermieterreport 2025. Herausgeber: DI Deutschland.Immobilen AG. Hannover.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024a): Ergebnisse des Zensus 2022. Wiesbaden.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024b): Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2022. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt [Destatis] (2025a): Baupreisindizes: Deutschland, Jahre, Messzahlen mit/ohne Umsatzsteuer, Gebäudearten, Bauarbeiten (Hochbau). Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt [Destatis] (2025b): Häuserpreisindex, Preisindex für Bauland: Deutschland, Jahre. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt [Destatis] (2025c): Kaufwert für Bauland: Deutschland, Quartale, Art der Baufläche, Art des Grundstücks. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt [Destatis] (2025d): Verbraucherpreisindex für Deutschland. Wiesbaden.



Anhang

Tabelle 1: Liste zugrundeliegender Bauprojekte und berechneten Kaltmieten

Stadt / Objekt	BGF €/m²	NUF €/m²	NE €/m²	Bauland €/m² Wfl.	Nettomiete p.a. €/m²	Nettomiete p.m. €/m²
Lübeck, MFH 5 WE	2.900,00 €	4.380,10 €	5.256,12 €	750 €	343,21 €	28,60 €
				1.000 €	357,49 €	29,79 €
				1.250 €	371,78 €	30,98 €
Leipzig, MFH 6 WE	2.290,00 €	3.664,00 €	4.396,80 €	750 €	294,10 €	24,51 €
				1.000 €	308,39 €	25,70 €
				1.250 €	322,67 €	26,89 €
Hamburg, MFH 6 WE	2.471,00 €	4.129,10 €	4.954,92 €	750 €	326,00 €	27,17 €
				1.000 €	340,28 €	28,36 €
				1.250 €	354,57 €	29,55 €
Dortmund, MFH 5 WE	2.120,00 €	4.180,23 €	5.016,27 €	750 €	329,50 €	27,46 €
				1.000 €	343,79 €	28,65 €
				1.250 €	358,07 €	29,84 €
Hamburg, MFH 5 WE	3.249,00 €	5.286,66 €	6.343,99 €	750 €	405,37 €	33,78 €
				1.000 €	419,66 €	34,97 €
				1.250 €	433,94 €	36,16 €
Hamburg, MFH 4 WE	1.865,00 €	3.318,10 €	3.981,72 €	750 €	270,38 €	22,53 €
				1.000 €	284,67 €	23,72 €
				1.250 €	298,96 €	24,91 €
Gelsenkirchen, MFH 3 WE	2.246,00 €	3.032,55 €	3.639,07 €	750 €	250,80 €	20,90 €
				1.000 €	265,09 €	22,09 €
				1.250 €	279,38 €	23,28 €
Hamburg, MFH 4 WE	2.775,00 €	3.985,49 €	4.782,59 €	750 €	316,15 €	26,35 €
				1.000 €	330,43 €	27,54 €
				1.250 €	344,72 €	28,73 €
München, MFH 3 WE	1.735,00 €	4.156,88 €	4.988,25 €	750 €	327,90 €	27,33 €
				1.000 €	342,19 €	28,52 €
				1.250 €	356,47 €	29,71 €
Hamburg, MFH 3 WE	2.652,00 €	4.302,36 €	5.162,84 €	750 €	337,88 €	28,16 €
				1.000 €	352,16 €	29,35 €
				1.250 €	366,45 €	30,54 €
Nürnberg, MFH 3 WE	2.220,00 €	3.132,05 €	3.758,47 €	750 €	257,63 €	21,47 €
				1.000 €	271,91 €	22,66 €
				1.250 €	286,20 €	23,85 €
Berlin, MFH 6 WE	2.008,00 €	2.929,29 €	3.515,15 €	750 €	243,72 €	20,31 €
				1.000 €	258,01 €	21,50 €
				1.250 €	272,29 €	22,69 €



Stadt / Objekt	BGF €/m²	NUF €/m²	NE €/m²	Bauland €/m² Wfl.	Nettomiete p.a. €/m²	Nettomiete p.m. €/m²
Wiesbaden, MFH 5 WE	1.628,00 €	1.971,54 €	2.365,85 €	750 €	178,05 €	14,84 €
				1.000 €	192,33 €	16,03 €
				1.250 €	206,62 €	17,22 €
München, MFH 5 WE	1.543,00 €	2.808,16 €	3.369,79 €	750 €	235,42 €	19,62 €
				1.000 €	249,70 €	20,81 €
				1.250 €	263,99 €	22,00 €
Hannover, MFH 5 WE	2.481,00 €	3.763,23 €	4.515,88 €	750 €	300,91 €	25,08 €
				1.000 €	315,19 €	26,27 €
				1.250 €	329,48 €	27,46 €
Köln, MFH 4 WE	1.618,00 €	2.323,59 €	2.788,31 €	750 €	202,19 €	16,85 €
				1.000 €	216,48 €	18,04 €
				1.250 €	230,76 €	19,23 €
Hamburg, MFH 5 WE	2.304,00 €	3.567,98 €	4.281,58 €	750 €	287,52 €	23,96 €
				1.000 €	301,80 €	25,15 €
				1.250 €	316,09 €	26,34 €

Tabelle 2: Wirtschaftlichkeitslücke nach Städten

Stadt	Maximalmiete €/m²	Vergleichsmiete €/m²	Abweichung in %
Leipzig	23,65 €	18,50 €	28%
München (Objekt 1)	17,85 €	21,38 €	-17%
Berlin (Objekt 1)	34,93 €	18,47 €	89%
Hamburg (Objekt 1)	31,49 €	20,13 €	56%
Hamburg (Objekt 2)	21,98 €	20,13 €	9%
Hamburg (Objekt 3)	25,91 €	20,44 €	27%
München (Objekt 2)	26,04 €	22,50 €	16%
Nürnberg	21,09 €	20,72 €	2%
Berlin (Objekt 2)	20,11 €	16,55 €	22%
München (Objekt 3)	19,52 €	21,38 €	-9%
Köln	17,19 €	17,00 €	1%

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 945.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.