Pressemitteilung vom XX.XX. 2026

Kurzstudie europäischer Wohnungsmarkt: Steigende Mieten trotz diverser Regulierungsansätze

Die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten ist kein deutsches Einzelphänomen: Eine neue Kurzstudie der unabhängigen bulwiengesa GmbH im Auftrag der Berlin Hyp zeigt, dass die Mieten in allen untersuchten europäischen Metropolregionen seit 2020 weiter steigen – und zwar unabhängig davon, ob die Märkte stark reguliert oder vergleichsweise liberal ausgestaltet sind.

- **Mieten steigen in allen untersuchten Metropolen - trotz sehr unterschiedlicher Regulierungssysteme**
- **Regulierung beseitigt keine Wohnraumknappheit**
- **Doppelansatz notwendig: deutliche Ausweitung des Neubaus kombiniert mit standortspezifischer Regulierung**
- **Hebel: schnellere Genehmigungen, zusätzliche Bauflächen, Umnutzung geeigneter Bestandsimmobilien**

Steigende Mieten in ganz Europa – unabhängig vom System
Die Kurzstudie vergleicht die Wohnungsmärkte in Deutschland, Polen, Frankreich, den Niederlanden, Spanien, Dänemark und Großbritannien. Das Ergebnis: Sowohl in stark regulierten Märkten mit Mietpreisbremsen, Mietobergrenzen oder Punktesystemen als auch in liberaleren Systemen mit geringeren Eingriffen sind die Mieten in den Metropolregionen seit 2020 spürbar gestiegen.

Der Grundtrend ist überall ähnlich: Die Nachfrage nach Wohnraum wächst, während Neubau und Baugenehmigungen hinter dem Bedarf zurückbleiben. Das führt zu angespannten Wohnungsmärkten und starken Mietanstiegen oder bereits sehr hohen Mietniveaus in nahezu allen untersuchten Großräumen.

Unterschiedliche Ausgangslagen – gleiches strukturelles Problem
Die Märkte unterscheiden sich deutlich in Eigentumsquoten, Regulierungsintensität und Wohnungsdefiziten:

- Deutschland: 47 % Eigentumsquote, großer und für breite Schichten relevanter Mietwohnungsmarkt; Instrumente wie Mietpreisbremse und Kappungsgrenze bei gleichzeitig deutlicher Angebotsknappheit in vielen Metropolregionen.
- Polen: 87 % Eigentumsquote, geschätztes Wohnungsdefizit von rund 1,5 Millionen Wohnungen; vermieterfreundliche Regulierung mit kurzen Kündigungsfristen und häufig möglichen Mietanpassungen.
- Spanien: 74 % Eigentumsquote, ebenfalls Engpässe in den Metropolen; teilweise Mietsteigerungsgrenzen und wohnungspolitische Eingriffe, die den Trend steigender Mieten jedoch nicht brechen.
- Niederlande: weitreichendes Punktesystem, das viele Wohnungen unter

Berlin Hyp · Budapester Str. 1 · 10787 Berlin

Mietkontrolle hält und zugleich Anreize setzt, Einheiten in den Verkauf zu geben; geschätztes Defizit von rund 400.000 Wohnungen.
- Frankreich: stark auf Paris zentriert; dort blieb das Mietniveau aufgrund strenger Regulierung auf sehr hohem Niveau weitgehend stabil. Die grundlegenden Probleme - hohe Nachfrage und knappes Angebot - bleiben jedoch bestehen. Zugleich sinken Investitionsanreize im Mietwohnungsmarkt.
- Dänemark: angespannter Markt vor allem in Kopenhagen; traditionell starker sozialer Wohnungsbau, dennoch begrenztes Angebot in gefragten Lagen.
- Großbritannien: London als Extremfall mit Wohnungsnotstand und sehr hohen Mieten; die Regulierung wird derzeit in Richtung stärkeren Mieterschutzes weiterentwickelt.

Trotz dieser Unterschiede teilen die Märkte ein strukturelles Problem: Die politische Regulierung kann die Angebotsknappheit nicht ersetzen. Sie wirkt auf ein zu kleines Wohnungsangebot, das durch zu geringe Bautätigkeit, demografische Entwicklungen und urbane Konzentrationsprozesse geprägt ist.

Drei zentrale Befunde im europäischen Vergleich
Die Studie kommt im Vergleich der Länder zu drei zentralen Aussagen:

1. **Steigende Mieten in allen Systemen**
   Sowohl streng regulierte Märkte mit Mietpreisbremsen, Mietobergrenzen oder Punktesystemen als auch liberalere Systeme mit geringeren Eingriffen sehen sich steigenden Mieten und angespannten Wohnungsmärkten gegenüber.

2. **Regulierung mit Nebenwirkungen auf das Angebot**
   Eingriffe in die Mietpreisbildung können Mieter kurzfristig entlasten, führen aber häufig zu Nebenwirkungen auf der Angebotsseite – etwa durch zurückgestellte oder reduzierte Investitionen, geringere Neubautätigkeit oder den Rückzug von Wohnungen aus dem Mietmarkt (zum Beispiel Umwandlung oder andere Nutzungen).

3. **Unsicherheit für Investoren verschärft die Knappheit**
   Häufige Richtungswechsel und komplexe Mietregulierungsmodelle untergraben Planungs- und Investitionssicherheit. Dies kann Neubau, Modernisierung und energetische Sanierungen ausbremsen und die Wohnraumknappheit langfristig sogar verstärken.

Standortspezifische Regulierung und mehr Angebot als Weg nach vorn
Die Kurzstudie kommt zu dem Schluss, dass Regulierung zwar notwendig bleibt, aber allein nicht ausreicht, um die strukturellen Probleme der europäischen Wohnungsmärkte zu lösen. Entscheidend sei ein doppelter Ansatz:

- **Regulierung evidenzbasiert gestalten**: Statt immer neuer, punktueller Eingriffe in die Mietpreisbildung braucht es Instrumente, die regelmäßig evaluiert und bei Bedarf angepasst werden. Ihre Wirkung auf Neubau, Bestände, Mietniveau, Sozialstruktur und Investitionsklima sollte transparent überprüft und in die Weiterentwicklung der Regulierung einbezogen werden.
- **Wohnungsangebot deutlich ausweiten:** Zentral sind eine

Beschleunigung und Entbürokratisierung von Genehmigungsverfahren, die Ausweisung zusätzlichen Baulands in Wachstumsregionen sowie eine stärkere Förderung der Umnutzung geeigneter Bestandsimmobilien zu Wohnzwecken. So lässt sich vorhandene Bausubstanz effizienter nutzen und zusätzlicher Wohnraum, insbesondere in innerstädtischen Lagen, schaffen.

„Die Kurzstudie bestätigt, was wir in der Finanzierungspraxis seit Jahren beobachten: Wohnraum ist in vielen europäischen Metropolen knapp und wird für breite Bevölkerungsschichten zunehmend zum Engpassfaktor. Regulierung kann kurzfristig entlasten, schafft aber ohne ausreichenden Neubau und ein verlässliches Investitionsumfeld keine nachhaltige Lösung“, sagt Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp. „Ein zukunftsfähiger Regulierungsrahmen sollte darauf abzielen, Mieterschutz, Funktionsfähigkeit der Märkte und die Ausweitung des Wohnungsangebots in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen“, fasst Klaus zusammen.

Pressekontakt
Felix Bongers
Presse und Öffentlichkeitsarbeit CRE
T +49 174 744 66 85
felix.bongers@berlinhyp.de