

HDHGROUP RESEARCH · REPORT ZUM DEUTSCHEN MITTELSTAND

Immobilien­gesellschaften und die Zinswende

Gründungen, Strukturen und Insolvenzen im Grundstücks- und Wohnungswesen vor und nach dem Zinsanstieg von 2022



116.296

Immobilien­gesellschaften im Bestand

–41 %

Gründungen 2023 gegenüber 2021

8,1 ‰

Insolvenzquote der Projektentwickler im Jahr 2024

Immobilien­gesellschaften und die Zinswende

Gründungen, Strukturen und Insolvenzen im Grundstücks- und Wohnungswesen vor und nach dem Zinsanstieg von 2022

Auf einen Blick

116.296 Immobilien­gesellschaften, 10,0 % des Bestands	-41 % Gründungen 2023 gegenüber 2021, in der übrigen Wirtschaft +0 %	-63 % Gründungen von Projektentwicklern und Bauträgern im selben Zeitraum	8,6 ‰ Insolvenzquote der Projektentwickler 2025, nach 2,4 ‰ im Jahr 2021
---	--	--	--

- Jede zehnte Kapitalgesellschaft in Deutschland ist eine Immobilien­gesellschaft. Die größte Gruppe bilden mit 44.998 Gesellschaften jene, die eigene Immobilien vermieten und verwalten.
- Die Zinswende von 2022 hat die Gründung von Immobilien­gesellschaften stärker getroffen als jeden anderen Bereich. Von 8.844 im Jahr 2021 fielen die Gründungen auf 5.180 im Jahr 2023, unter den Projektentwicklern von 1.575 auf 579.
- Seit 2024 erholen sich die Gründungen, ungleich verteilt. Die Vermietung eigener Bestände hat ihr früheres Niveau nahezu wieder erreicht, die Projektentwicklung liegt im Jahr 2025 mit 838 Gründungen noch 47 % unter dem Stand von 2021.
- Die Insolvenzen der Immobilien­gesellschaften haben sich vervielfacht. Im zweiten Quartal 2026 wurden 199 Fälle verzeichnet, im zweiten Quartal 2021 waren es 42.
- Am verwundbarsten sind Projektentwickler, die fünf bis neunzehn Jahre bestehen und mit dem gesetzlichen Mindestkapital ausgestattet sind. Ihre Quote liegt um ein Mehrfaches über der älterer und besser kapitalisierter Häuser.

Fragestellung und Anlage

Bestand und Segmente

Gründungen vor und nach der Zinswende

Insolvenzen

Projektentwickler im Einzelnen

Objektgesellschaften und Bündelung

Regionen

Einordnung

Methode und Grenzen

Fragestellung und Anlage

Über ein Jahrzehnt lang bildeten niedrige Zinsen die Grundlage des deutschen Immobilienmarkts. Kaufpreise stiegen, Projektentwickler fanden günstige Finanzierung und Käufer für ihre Wohnungen, und die Gründung einer Gesellschaft für den Erwerb oder die Entwicklung einzelner Objekte wurde zur gängigen Praxis. Im Jahr 2022 endete diese Phase abrupt. Die Bauzinsen stiegen binnen weniger Monate von rund einem Prozent auf annähernd vier Prozent, und die Europäische Zentralbank erhöhte im Juli zum ersten Mal seit 2011 ihre Leitzinsen.

Dieser Report verfolgt die Folgen dieser Wende an den Gesellschaften des Grundstücks- und Wohnungswesens. Er fragt, wie sich Gründungen und Insolvenzen in den einzelnen Segmenten entwickelt haben, welche Gesellschaften besonders verwundbar sind, wie sich die Verfassung der neu gegründeten Gesellschaften verändert hat und wie sich der Bestand regional verteilt.

Grundgesamtheit sind 116.296 Kapitalgesellschaften des Grundstücks- und Wohnungswesens im Bestand, 10,0 % aller Gesellschaften.

Bestand und Segmente

Der Bereich gliedert sich in fünf Segmente. 44.998 Gesellschaften vermieten und verwalten eigene Immobilien, 31.076 kaufen und verkaufen eigene Grundstücke, 22.806 entwickeln Bauprojekte als Projektentwickler oder Bauträger. Dienstleister für Dritte stellen die beiden kleineren Segmente: 10.700 Hausverwaltungen und 6.716 Maklergesellschaften.

Die Immobiliengesellschaften sind im Mittel jünger als der übrige Bestand, 39,9 % wurden seit 2020 gegründet. Ihre Leitung ist häufiger mehrköpfig (34,2 % gegenüber 29,3 %), und häufiger hat die gesamte Leitung das 65. Lebensjahr erreicht (12,5 % gegenüber 10,6 %). Unter den Projektentwicklern ist die jüngste Person der Leitung im Median 53 Jahre alt.

TABELLE 1

Immobilien­gesellschaften nach Segmenten, im Vergleich zum Gesamtbestand

SEGMENT	GESELLSCHAFTEN	SEIT 2020 GEGRÜNDET	UNTERNEHMERGESELLSCHAFT	LEITUNG AUS MEHREREN PERSONEN	GESAMTE LEITUNG AB 65
Vermietung und Verwaltung eigener Immobilien	44.998	45,9 %	7,6 %	37,5 %	11,0 %
Kauf und Verkauf eigener Immobilien	31.076	42,0 %	6,8 %	33,0 %	12,3 %
Projektentwicklung und Bauträger	22.806	29,4 %	3,5 %	35,5 %	15,5 %
Verwaltung für Dritte	10.700	33,9 %	14,1 %	27,9 %	12,5 %
Vermittlung	6.716	34,0 %	12,4 %	22,0 %	13,4 %
Gesamtbestand	1.158.810	36,7 %	12,8 %	29,3 %	10,6 %

Leitung bezogen auf Gesellschaften im Geschäftsbetrieb mit verzeichneter Leitung.

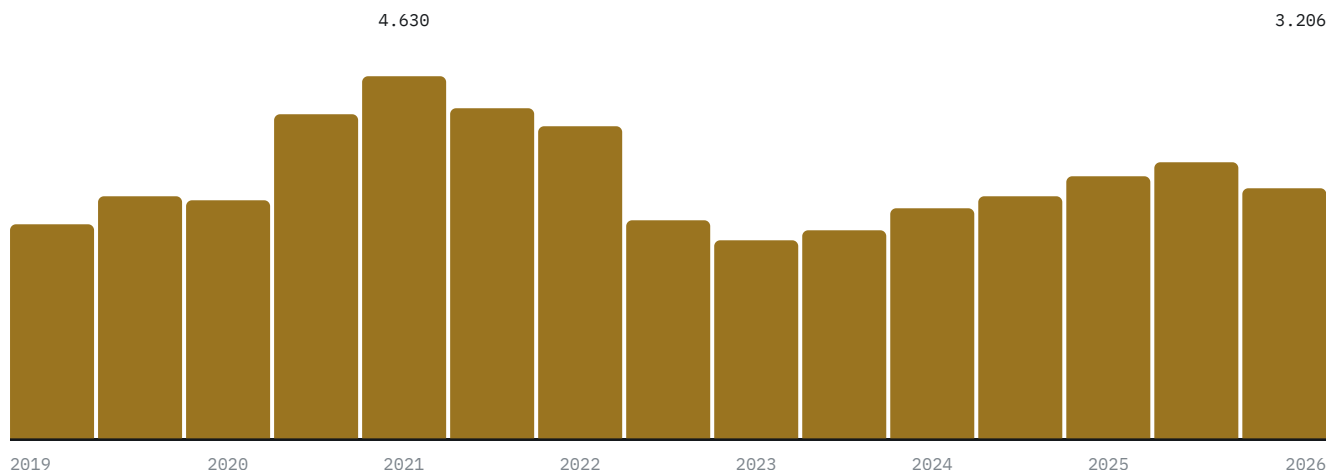
Quelle: hdhgroup, Bestand zum Stichtag, eigene Berechnung.

Gründungen vor und nach der Zinswende

Die Gründungen von Immobiliengesellschaften haben sich zwischen 2010 und 2021 mehr als vervierfacht, von 2.110 auf 8.844. Ihr Anteil an allen Gründungen stieg auf 13,8 % im Jahr 2021. Der Höhepunkt fiel in das erste Halbjahr 2021 mit 4.630 Gründungen; bereits im zweiten Halbjahr 2022 waren es 2.796, im ersten Halbjahr 2023 nur noch 2.525.

ABBILDUNG 1

Gründungen von Immobiliengesellschaften je Halbjahr, 2019 bis erstes Halbjahr 2026



Heute noch eingetragene Gesellschaften nach dem Datum ihrer Gründung.

Quelle: hdhgroup, Bestand zum Stichtag, eigene Berechnung.

Der Rückgang war in der Immobilienwirtschaft weit tiefer als in der übrigen Wirtschaft. Zwischen 2021 und 2023 sanken die Gründungen von Immobiliengesellschaften um 41 %, die übrigen Gründungen nur um 0 %. Innerhalb des Bereichs traf es jene Segmente am härtesten, deren Geschäft vom Neubau und vom Verkauf lebt.

TABELLE 2

Gründungen nach Segmenten, 2019 bis 2025

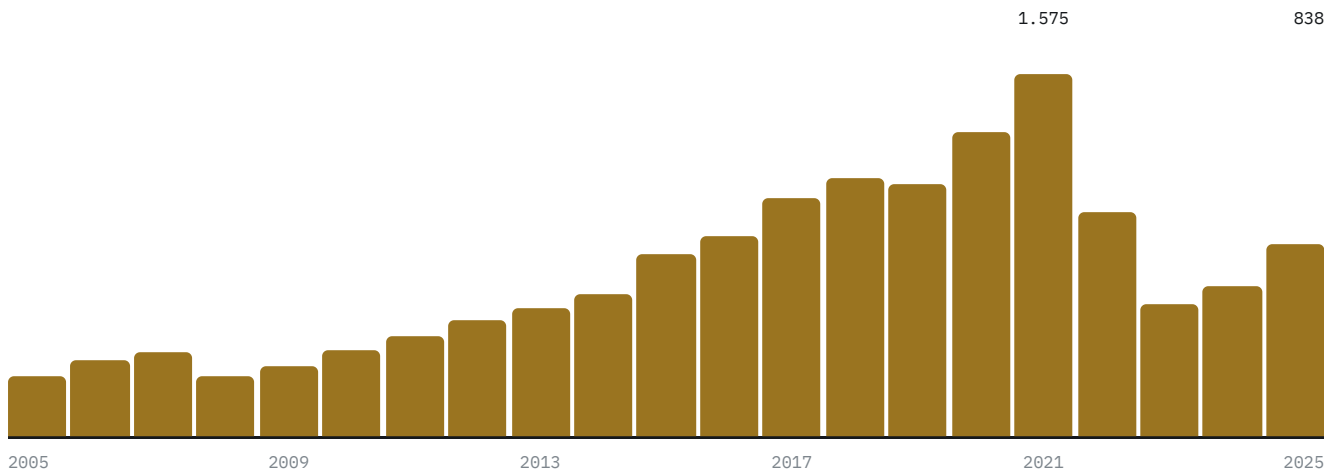
SEGMENT	2019	2021	2023	2025	2023 ZU 2021	2025 ZU 2021
Vermietung und Verwaltung eigener Immobilien	2.317	3.684	2.426	3.262	-34 %	-11 %
Kauf und Verkauf eigener Immobilien	1.789	2.632	1.448	1.836	-45 %	-30 %
Projektentwicklung und Bauträger	1.101	1.575	579	838	-63 %	-47 %
Verwaltung für Dritte	382	557	458	596	-18 %	+7 %
Vermittlung	258	396	269	352	-32 %	-11 %
Alle Immobiliengesellschaften	5.847	8.844	5.180	6.884	-41 %	-22 %

Quelle: hdhgroup, Bestand zum Stichtag, eigene Berechnung.

Die Projektentwicklung verlor zwischen 2021 und 2023 nahezu zwei Drittel ihrer Gründungen. Die Vermietung eigener Bestände ging deutlich weniger zurück und hat ihr früheres Niveau im Jahr 2025 fast wieder erreicht. Einzig die Verwaltung für Dritte wuchs gegen den Trend, auf 596 Gründungen im Jahr 2025 und 357 allein im ersten Halbjahr 2026. Wo weniger gebaut und verkauft wird, wächst der Bedarf an der Bewirtschaftung des Vorhandenen.

ABBILDUNG 2

Gründungen von Projektentwicklern und Bauträgern je Jahr, 2005 bis 2025



Quelle: hdhgroup, Bestand zum Stichtag, eigene Berechnung.

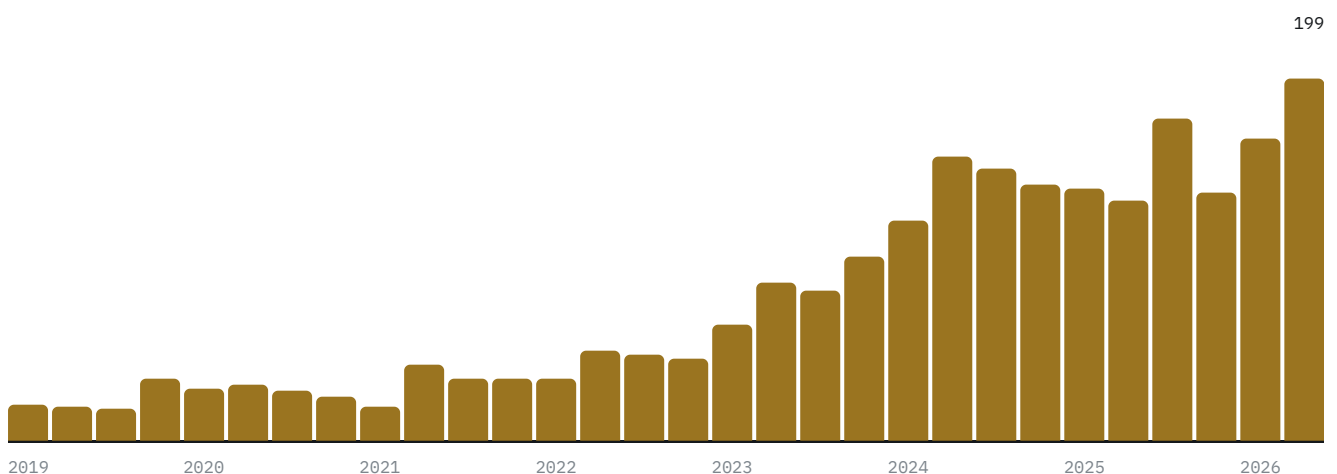
Auch die Verfassung der neu gegründeten Gesellschaften hat sich verschoben. Der Anteil der Unternehmergeellschaften unter den Gründungen stieg von 8,8 % im Jahr 2021 auf 12,7 % im Jahr 2025, der Anteil der Gesellschaften, die ausdrücklich eigenen Grundbesitz verwalten, von 7,6 % auf 8,2 %. Nach der Wende werden Immobiliengesellschaften seltener für Entwicklung und Handel gegründet und häufiger für das Halten von Vermögen, oft mit geringerem Kapitaleinsatz.

Insolvenzen

Mit einer Verzögerung von rund einem Jahr folgte dem Einbruch der Gründungen der Anstieg der Insolvenzen. Im Jahr 2021 lag die Quote der Immobiliengesellschaften bei 1,6 ‰, im Jahr 2024 bei 5,7 ‰ und im Jahr 2025 bei 5,5 ‰. Sie hat sich damit mehr als verdreifacht. Die Zahl der Fälle je Quartal stieg von 42 im zweiten Quartal 2021 auf 199 im zweiten Quartal 2026.

ABBILDUNG 3

Insolvenzen von Immobiliengesellschaften je Quartal, 2019 bis zweites Quartal 2026



Jüngster Insolvenzvermerk der heute eingetragenen Gesellschaften.

Quelle: hdhgroup, Bestand zum Stichtag, eigene Berechnung.

Im Vergleich mit der übrigen Wirtschaft liegt die Quote der Immobiliengesellschaften weiterhin niedriger; im Jahr 2025 betrug sie im Gesamtbestand 7,7 ‰. Vermietungsgesellschaften mit eigenem Bestand sind ausgesprochen insolvenzarm, weil Mieteinnahmen auch bei steigenden Zinsen fließen. Die Projektentwicklung dagegen erreichte im Jahr 2025 8,6 ‰, mehr als das 3,6-Fache des Wertes von 2021, und der Handel mit eigenen Grundstücken 6,4 ‰. Beide Segmente müssen Grundstücke und Bauleistungen vorfinanzieren und sind auf Käufer angewiesen, die bei höheren Zinsen ausblieben.

TABELLE 3

Insolvenzquote je tausend Gesellschaften nach Segment und Jahr

SEGMENT	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Vermietung und Verwaltung eigener Immobilien	0,7	0,9	0,5	1,5	1,7	4,0	3,2
Kauf und Verkauf eigener Immobilien	1,7	1,8	2,4	2,0	3,6	6,3	6,4
Projektentwicklung und Bauträger	2,0	2,1	2,4	3,1	6,0	8,1	8,6
Verwaltung für Dritte	1,2	1,4	1,8	1,5	3,1	4,1	4,3
Vermittlung	2,1	2,9	2,1	2,9	6,4	7,7	7,5
Alle Immobiliengesellschaften	1,4	1,6	1,6	2,0	3,6	5,7	5,5
Gesamtbestand	2,6	2,9	2,6	3,4	4,9	6,8	7,7

Gesellschaften mit jüngstem Insolvenzvermerk im jeweiligen Jahr je tausend Gesellschaften, die vor Jahresbeginn gegründet wurden.

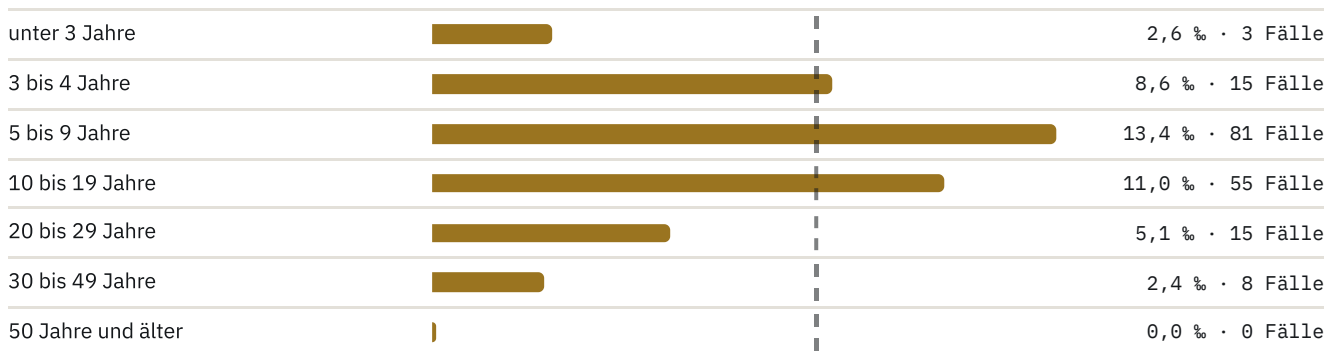
Quelle: hdhgroup, Bestand zum Stichtag, eigene Berechnung.

Projektentwickler im Einzelnen

Unter den Projektentwicklern ist das Risiko nach Alter und Ausstattung der Gesellschaft deutlich verteilt. Gesellschaften, die erst seit wenigen Jahren bestehen, haben ihre Projekte meist noch nicht begonnen oder bereits zu den neuen Bedingungen kalkuliert. Am stärksten betroffen sind Häuser, die vor der Wende gegründet wurden und Projekte zu alten Preisen und Zinsen begonnen haben: Gesellschaften im Alter von fünf bis neun Jahren erreichen in den zwölf Monaten bis Juni 2026 eine Quote von 13,4 ‰, solche von zehn bis neunzehn Jahren 11,0 ‰. Gesellschaften mit mehr als dreißig Jahren Bestand, die Krisen früherer Jahrzehnte überstanden haben, liegen bei 2,4 ‰.

ABBILDUNG 4

Insolvenzquote der Projektentwickler und Bauträger von Juli 2025 bis Juni 2026 nach Alter der Gesellschaft, je tausend



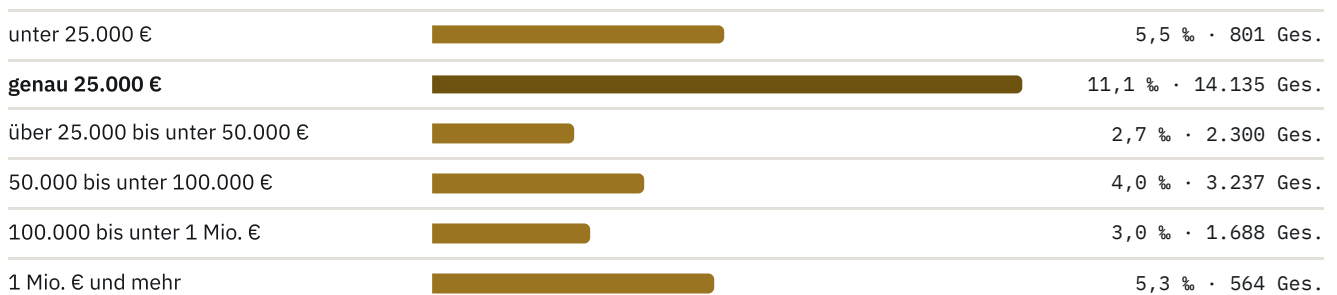
— — Alle Projektentwickler: 8,2 %

Quelle: hdhgroup, Bestand zum Stichtag, eigene Berechnung.

Noch deutlicher trennt das Kapital. Projektentwickler mit genau dem gesetzlichen Mindestkapital von 25.000 Euro erreichen eine Quote von 11,1 %, solche mit höherem Kapital zusammen 3,5 %. Ein höheres Stammkapital zeigt Gesellschafter an, die bereit und in der Lage sind, Eigenkapital in die Gesellschaft zu geben, und Banken, die dies verlangt haben.

ABBILDUNG 5

Insolvenzquote der Projektentwickler und Bauträger von Juli 2025 bis Juni 2026 nach Stammkapital, je tausend



Quelle: hdhgroup, Bestand zum Stichtag, eigene Berechnung.

Objektgesellschaften und Bündelung

In der Immobilienwirtschaft ist es üblich, jedes größere Objekt oder Projekt in einer eigenen Gesellschaft zu führen. Das begrenzt die Haftung auf das einzelne Vorhaben und erleichtert den späteren Verkauf. Die Spur dieser Praxis findet sich in der Leitung. 9,5 % der Vermietungsgesellschaften haben eine Leitung, in der mindestens eine Person zehn und mehr Vermietungsgesellschaften führt. Die größte Zahl in einer Hand beträgt 457. Unter Hausverwaltungen und Maklern ist eine solche Bündelung praktisch unbekannt (0,8 % und 0,1 %).

Auch die Anschrift zeigt das Muster. 9,5 % der Immobiliengesellschaften teilen ihre Geschäftsanschrift mit zwanzig und mehr anderen Gesellschaften, im Gesamtbestand sind es 5,8 %. Vertraglich an eine Muttergesellschaft gebunden sind 2,7 %; unter den Muttergesellschaften mit den meisten Verträgen stehen große Wohnungsunternehmen und die Grundstücksgesellschaften des Lebensmittelhandels.

TABELLE 4

Muttergesellschaften mit den meisten vertraglich gebundenen Immobiliengesellschaften

MUTTERGESELLSCHAFT	SITZ	GESELLSCHAFTEN, MINDESTENS
LEG NRW GmbH	Düsseldorf	12
Covivio Wohnen Verwaltungs GmbH	Essen	11
Hyacinthum Immobilienentwicklung GmbH	Neckarsulm	7
Investea Erste Holding GmbH	Berlin	6
Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH	Hamburg	6
Lagerbox Holding GmbH	Frankfurt am Main	6
Kapitalpartner Holding GmbH	Markdorf	6
REWE Märkte 60 GmbH	Köln	6
LEG Grundstücksverwaltung GmbH	Düsseldorf	5
EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	Moers	5

Nur Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge mit eindeutig benannter Muttergesellschaft.

Quelle: hdhgroup, Bestand zum Stichtag, eigene Berechnung.

Regionen

Gemessen an allen Gesellschaften eines Landes ist die Immobilienwirtschaft in Brandenburg (125,5 je tausend), Sachsen (123,6) und Berlin (121,9) am stärksten vertreten. In Berlin, Brandenburg und Sachsen wurden seit der Wiedervereinigung große Bestände saniert, aufgeteilt und neu gebaut, häufig in eigens gegründeten Gesellschaften. Am geringsten ist der Anteil in Hamburg und Baden-Württemberg, deren übriger Bestand besonders groß ist.

Projektentwickler und Bauträger sind am dichtesten in Bayern (24,3 je tausend) und Sachsen (23,3) vertreten. Unter ihren Sitzorten fällt nach den großen Städten Grünwald mit 286 Gesellschaften auf, eine Gemeinde mit niedrigem Gewerbesteuerhebesatz.

TABELLE 5

Immobilien­gesellschaften nach Ländern

LAND	GESELLSCHAFTEN	JE TAUSEND	VERMIETUNG	KAUF UND VERKAUF	PROJEKTENTWICKLUNG
Brandenburg	3.638	125,5	1.462	1.067	645
Sachsen	5.262	123,6	2.032	1.370	991
Berlin	11.112	121,9	4.508	3.565	1.479
Mecklenburg-Vorpommern	1.125	118,2	451	300	219
Rheinland-Pfalz	4.786	113,7	2.302	1.036	900
Bremen	1.158	108,9	438	324	226
Sachsen-Anhalt	1.967	102,8	830	469	370
Schleswig-Holstein	2.494	101,5	914	739	464
Bayern	19.981	99,1	7.080	4.890	4.902
Niedersachsen	9.128	98,9	3.691	2.571	1.682
Hessen	9.253	97,8	3.398	2.614	1.817
Thüringen	1.789	96,3	775	399	318
Saarland	1.023	95,2	457	230	178
Nordrhein-Westfalen	23.485	93,5	9.465	6.571	3.926
Baden-Württemberg	15.235	91,0	5.400	3.556	3.758
Hamburg	4.859	90,6	1.794	1.375	931

Je tausend Gesellschaften des jeweiligen Landes.

Quelle: hdhgroup, Bestand zum Stichtag, eigene Berechnung.

Einordnung

Die Zinswende hat die Immobilienwirtschaft in zwei Phasen getroffen. Zuerst blieben die Gründungen aus, weil sich neue Vorhaben zu den veränderten Bedingungen nicht mehr rechneten. Ein Jahr später stiegen die Insolvenzen, weil Vorhaben, die zu den alten Bedingungen begonnen worden waren, ihre Finanzierung verloren oder keine Käufer mehr fanden. Die ökonomische Literatur beschreibt dieses Muster als Anpassung des Bestandsmarkts an veränderte Kapitalkosten, die über die Bewertung der Objekte auf den Neubau und von dort auf die Entwickler durchschlägt.

Die Erholung seit 2024 ist eine Erholung des Haltens und Verwaltens. Vermögensverwaltende Gesellschaften und Hausverwaltungen werden wieder in großer Zahl gegründet, die Projektentwicklung bleibt deutlich unter ihrem früheren Niveau. Für Banken, Lieferanten und Dienstleister der Bauwirtschaft heißt das, dass die Insolvenzwelle unter den Entwicklern noch nicht abgeschlossen ist; für Verwalter, Sanierer und Käufer von Beständen eröffnen sich dagegen neue Gelegenheiten.

Methode und Grenzen

Datengrundlage

Grundlage ist der Bestand der hdhgroup an eingetragenen Kapitalgesellschaften mit Sitz in Deutschland zum Stichtag 23. Oktober 2026, mit 1.158.810 Gesellschaften.

Definitionen

- **Immobilien-gesellschaft:** eine Gesellschaft des Abschnitts Grundstücks- und Wohnungswesen der Wirtschaftszweigsystematik.
- **Segmente:** nach den Klassen dieses Abschnitts: Kauf und Verkauf eigener Grundstücke, Projektentwicklung und Bauträgertätigkeit, Vermietung und Verwaltung eigener Grundstücke, Vermittlung sowie Verwaltung für Dritte.
- **Gründung:** Abschluss des Gesellschaftsvertrags oder Feststellung der Satzung.
- **Insolvenzquote:** Gesellschaften mit jüngstem Insolvenzvermerk im Beobachtungszeitraum je tausend Gesellschaften, die vor seinem Beginn gegründet wurden.
- **Bündelung:** mindestens eine Person der Leitung führt zehn oder mehr Gesellschaften desselben Segments.

Grenzen

- Erfasst sind Kapitalgesellschaften. Immobilien im Eigentum von Privatpersonen, Personengesellschaften, Genossenschaften und öffentlichen Unternehmen in anderer Rechtsform fehlen.
- Gründungen und Insolvenzen sind für heute noch eingetragene Gesellschaften gezählt. Für frühere Jahre fehlen Gesellschaften, die inzwischen gelöscht sind; der Anstieg der Insolvenzen ist deshalb eher überzeichnet, der Einbruch der Gründungen eher unterzeichnet.
- Die Einordnung in die Segmente folgt der Haupttätigkeit. Viele Gesellschaften entwickeln, halten und verkaufen zugleich.
- Die zeitliche Zuordnung zur Zinswende ist beschreibend. Gleichzeitig stiegen Baukosten und Energiepreise, und die Förderung des Neubaus änderte sich mehrfach.

Literatur

- DiPasquale, D. und Wheaton, W. C. (1992): The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework. Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association 20 (2), S. 181 bis 197.
- Glaeser, E. L. (2013): A Nation of Gamblers: Real Estate Speculation and American History. American Economic Review 103 (3), S. 1 bis 42.

Zitierweise

hdhgroup (2026): Immobilien-gesellschaften und die Zinswende. Gründungen, Strukturen und Insolvenzen im Grundstücks- und Wohnungswesen vor und nach dem Zinsanstieg von 2022. hdhgroup Research, Stand 23. Oktober 2026. <https://hdhgroup.de/berichte/immobilien>

HERAUSGEBER

hdhgroup
info@hdhgroup.de
hdhgroup.de

NUTZUNG

Die Verwendung der Ergebnisse ist mit Angabe der Quelle frei. Auswertungen nach eigener Abgrenzung, nach Landkreisen oder Branchen erstellen wir auf Anfrage. Die Gesellschaften hinter diesen Zahlen liefern wir als Liste unter hdhgroup.de/signale.