



IW-Wohnindex Q3 2026

Zinsentwicklung bremst den Wohnungsmarkt erneut aus

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Köln, 23.10.2026

IW-Report 44/2026

Wirtschaftliche Untersuchungen,
Berichte und Sachverhalte

Herausgeber**Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.**

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](#)

Instagram

[@IW_Koeln](#)**Autoren****Dr. Pekka Sagner**

Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik

sagner@iwkoeln.de

0221 – 4981-881

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte

voigtlaender@iwkoeln.de

0221 – 4981-741

DOI: 10.67087/12.21682

Weitere Studien des Instituts der deutschen Wirtschaft finden Sie unter
www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatikalische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

Oktober 2026

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Einleitung	5
2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland	6
3 Regionale Differenzen	8
3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen	8
3.2 Preisentwicklung in den zehn größten Städten	10
4 Finanzierungsumfeld als Herausforderung für den Wohnungsmarkt	12
5 Einordnung der Ergebnisse	14
Abbildungsverzeichnis	15
Methodische Hinweise	16

JEL-Klassifikation

R31 – Wohnungsangebot und Wohnungsmärkte

R38 – Staatliche Wohnungs- und Regionalpolitik

D31 – Einkommen, Vermögen und deren Verteilung

Zusammenfassung

Datenstand: Q3 2026

Der IW-Wohnindex zeigt die Auswirkungen der jüngsten Zinsentwicklung auf den Wohnungsmarkt in Deutschland. Aufgrund der höheren Finanzierungskosten sinkt die Nachfrage nach Kaufobjekten, weshalb die Preise im Wesentlichen stagnieren. Die Mietdynamik legt dagegen wieder zu, da mehr Haushalte in diesen Markt ausweichen.

- **Die Kaufpreise stagnieren.** Eigentumswohnungen verteuern sich gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,3 Prozent, Ein- und Zweifamilienhäuser um 0,4 Prozent. Seit 2023 bewegen sich die Kaufpreise damit weitgehend seitwärts, gegenüber dem Höchststand von 2022 liegen sie gut 10 Prozent niedriger.
- **Die Angebotsmieten steigen dagegen deutlich:** um 4,5 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal und um 1,2 Prozent gegenüber dem Vorquartal.
- **Regional nimmt die Differenzierung zu:** Bei Eigentumswohnungen sinken die Preise in den Top-7-Städten um 0,8 Prozent, während sie in den übrigen Großstädten um 1,2 Prozent steigen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern fällt der Rückgang in den Top-7-Städten mit 2,3 Prozent am stärksten aus.
- **Die Mieten steigen in allen Regionstypen:** Den höchsten Zuwachs verzeichnet das Umland der Top-7 mit 5,2 Prozent, in den übrigen Großstädten sind es 4,4 Prozent.
- **Große Unterschiede in den zehn größten Städten:** Bei den Kaufpreisen reicht die Spanne auf Jahres-sicht von plus 3,5 Prozent in Essen bis minus 3,9 Prozent in Stuttgart. Auch in Berlin (minus 2,0 Prozent), Köln (minus 1,3 Prozent), Leipzig (minus 1,0 Prozent) und München (minus 0,7 Prozent) sinken die Preise.
- **Mietentwicklung in Hamburg besonders dynamisch:** Bei den Mieten verzeichnet Hamburg mit 6,8 Prozent den stärksten Anstieg, gefolgt von Köln mit 5,3 Prozent und Essen mit 4,9 Prozent. Seit 2022 sind die Mieten in Berlin mit 29,5 Prozent am stärksten gestiegen, in Stuttgart mit 16,7 Prozent am schwächsten.

Die Zinsentwicklung prägt die Lage am Wohnungsmarkt maßgeblich. Seit Anfang 2026 sind die Renditen von Pfandbriefen bei zehnjähriger Zinsbindung um fast 70 Basispunkte gestiegen, bei kurzen Laufzeiten um mehr als 100 Basispunkte. Ausschlaggebend sind gestiegene Inflationserwartungen, aber auch zunehmende Zweifel an der Tragfähigkeit staatlicher Schulden, vor allem in den USA und Frankreich. Im Neubau dürften die Fertigstellungen weiter sinken, weil die Nachfrage fällt und die Baukosten wegen des hohen Energieeinsatzes steigen. Zinsen und Baukosten steigen damit zugleich, was die Wohnungsbaukrise verschärft. Eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes etwa durch Garantieinstrumente wäre daher geboten.

1 Einleitung

Der vorliegende IW-Wohnindex untersucht die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien in Deutschland. Der vierteljährig erscheinende Kurzreport präsentiert die Ergebnisse eines hedonischen Preisindex auf der Basis von mehreren Millionen Wohnimmobilieninseraten. Betrachtet werden dabei sowohl inserierte Kaufpreise als auch Neuvertragsmieten. Nähere Informationen zur Methodik finden sich im Anhang. Der Report fokussiert sich regelmäßig auf die allgemeinen Preisentwicklungen auf dem Kauf- und Mietmarkt und die regionalen Auswertungen nach Regionstypen für die größten deutschen Städte. In einem weiteren Kapitel wird die Preisentwicklung für Wohnimmobilien vor dem Hintergrund ausgewählter Sonderthemen näher beleuchtet. Während sich der Kernteil der Studie auf die Darlegung der Ergebnisse konzentriert, rundet das letzte Kapitel die Studie durch eine immobilienökonomische und wohnungspolitische Einordnung ab.

Als Sonderteil wird in dieser Ausgabe die Entwicklung der Finanzierungszinsen näher betrachtet. Die Zinsen für Immobilienkredite haben einen maßgeblichen Einfluss auf die Immobilienpreise, da sie die Zahlungsfähigkeit für Wohnungen und Einfamilienhäuser wesentlich bestimmen. Die zuletzt stark gestiegenen Zinsen haben daher mutmaßlich einen großen Einfluss auf die aktuelle Entwicklung der Immobilienpreise. In dem Sonderteil wird ein Blick auf die weitere Entwicklung geworfen und darauf, welche kurz- und langfristigen Wirkungen sich aus höheren Zinsen ergeben können.

2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Kaufpreise stagnieren, Neuvertragsmieten mit großer Dynamik

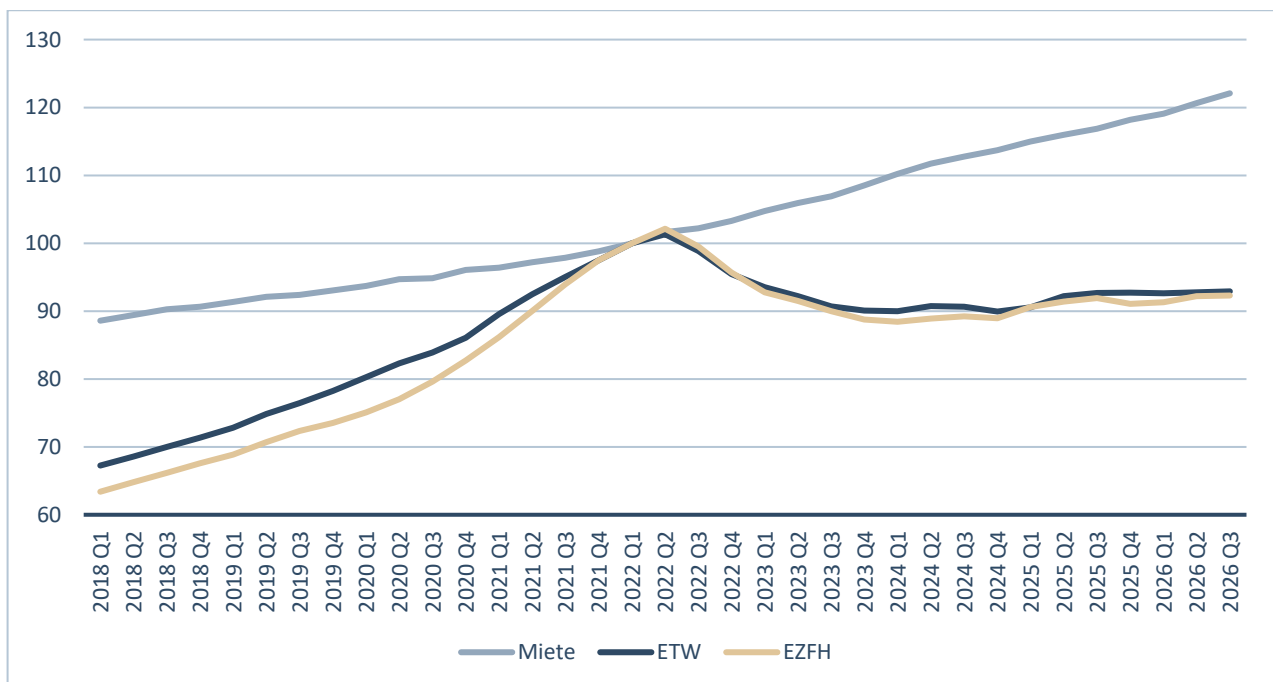
Im Kaufsegment stagnieren die Preise im 3. Quartal 2026. Gegenüber dem Vorjahresquartal legen Eigentumswohnungen nur noch um 0,3 Prozent zu, Ein- und Zweifamilienhäuser um 0,4 Prozent. Im Vergleich zum Vorquartal steigen die Preise für Eigentumswohnungen leicht um 0,2 Prozent, bei Ein- und Zweifamilienhäusern fällt der Zuwachs mit 0,1 Prozent noch geringer aus. Insgesamt bewegen sich die Kaufpreise damit weiterhin weitgehend seit 2023 seitwärts, gegenüber dem Peak im Jahr 2022 liegen die Preise aber immer noch gut 10 Prozent niedriger.

Wesentlich für die eher schwache Entwicklung der Preise ist das anziehende Zinsniveau, dem in dieser Ausgabe des IW-Wohnindex ein Sonderkapitel gewidmet ist. Dies erklärt, warum trotz weiter steigender Löhne – real stiegen die Löhne zuletzt um 1,5 Prozent – und eines knappen Angebots aufgrund rückläufiger Fertigungszahlen, die Preisentwicklung äußerst gering ausfällt.

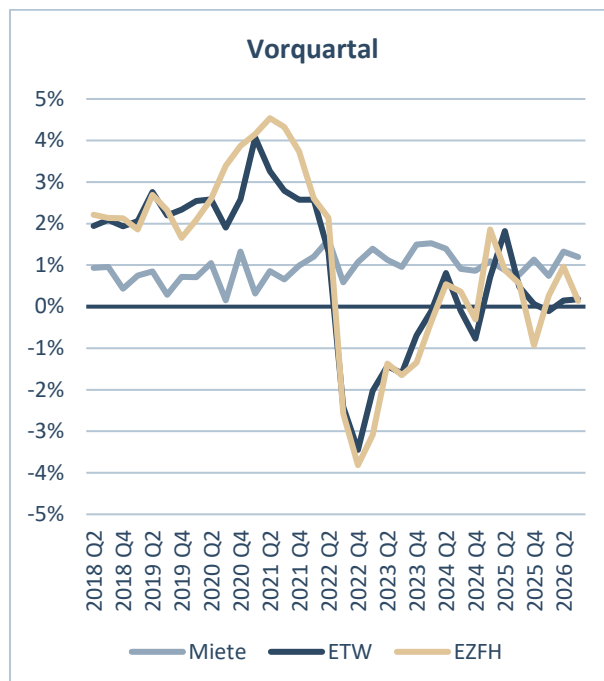
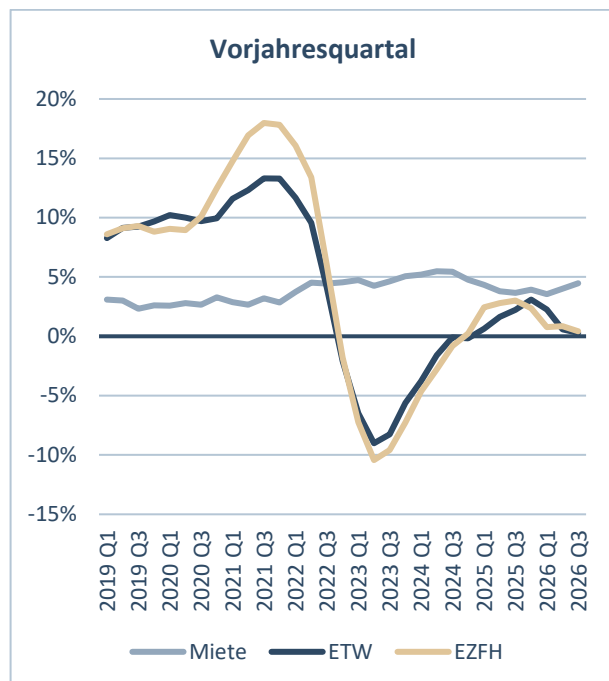
Anders stellt sich die Entwicklung bei den Neuvertragsmieten dar. Während die Kaufpreise stagnieren, hat sich die Dynamik bei den Angebotsmieten verstärkt. Gegenüber dem Vorjahresquartal beträgt das Plus 4,5 Prozent, gegenüber dem Vorquartal 1,2 Prozent. Damit bleibt die finanzielle Belastung wohnungssuchender Haushalte hoch: Mieter sind unmittelbar von steigenden Angebotsmieten betroffen, Kaufinteressenten hingegen von den höheren Finanzierungskosten.

Abbildung 2-1: Gesamtindex: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise, hedonisch, Index: 2022 Q1 = 100, Stand: Q3 2026; Miete: alle Objekttypen, Kauf: Eigentumswohnungen (ETW), Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

VERÄNDERUNG ZUM


VERÄNDERUNG ZUM	Miete	ETW	EZFH
Vorjahresquartal	4,5%	0,3%	0,4%
Vorquartal	1,2%	0,2%	0,1%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Regionale Differenzen

3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen

Kaufpreise: Preisrückgänge in den Top-7

Die Entwicklung der Kaufpreise unterscheidet sich deutlich zwischen den Regionen. Während die Preise in den Top-7-Städten auf Jahressicht zurückgehen, steigen sie noch im Umland der Großstädte sowie den weiteren Großstädten. Im Durchschnitt der Landkreise gibt es aber ebenfalls leichte Rückgänge.

Bei Eigentumswohnungen reicht die Spannweite gegenüber dem Vorjahresquartal von einem Rückgang um 0,8 Prozent in den Top-7-Städten bis zu einem Anstieg um 1,2 Prozent in den übrigen Großstädten. Auch das Umland dieser Großstädte verzeichnet mit 1,2 Prozent ein Plus. Im Umland der Top-7 steigen die Preise moderat um 0,4 Prozent und in den sonstigen Regionen sinken die Preise leicht um 0,3 Prozent. Die Preisniveaus zwischen den Top-7 und den anderen Großstädten und deren Umland nähern sich also wieder etwas an, was darauf hinweist, dass die Haushalte verstärkt Alternativen im Markt zu den besonders hochpreisigen Standorten suchen.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern. In den Top-7-Städten sinken die Preise mit 2,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau am stärksten. In den übrigen Großstädten steigen sie dagegen um 0,8 Prozent, im Umland der Großstädte sogar um 1,5 Prozent. Im Umland der Top-7 sinken die Preise um 0,3 Prozent, in den übrigen Kreisen stagnieren sie. Auch wenn die Ausschläge teilweise abweichen, zeichnet sich im Markt der Häuser der gleiche Trend wie bei den Eigentumswohnungen ab.

Im Vergleich zum Vorquartal überwiegen bei Eigentumswohnungen die Preissteigerungen, bei Ein- und Zweifamilienhäusern hingegen die Rückgänge. Bei Eigentumswohnungen sinken die Preise mit 0,5 Prozent nur in den sonstigen Kreisen, bei Ein- und Zweifamilienhäusern dagegen auch in den Top-7-Städten sowie deren Umland. Die stärksten Zugewinne gab es hingegen bei Eigentumswohnungen im Umland der Top-7 (0,8 Prozent) sowie im Umland der übrigen Großstädte bei Ein- und Zweifamilienhäusern (0,9 Prozent).

Neuvertragsmieten: Stärkster Anstieg in den Großstädten außerhalb der Top-7

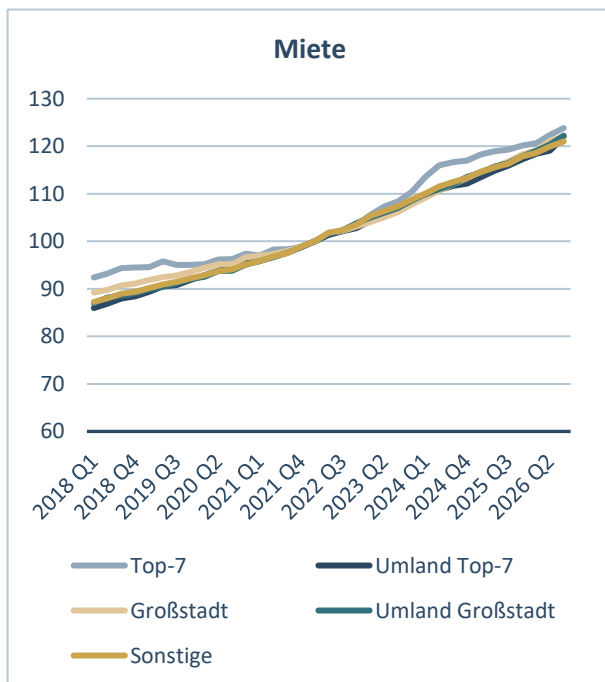
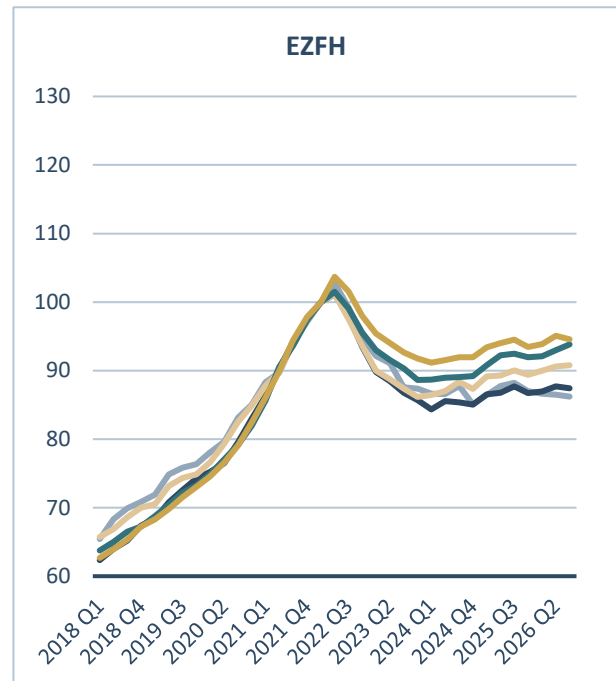
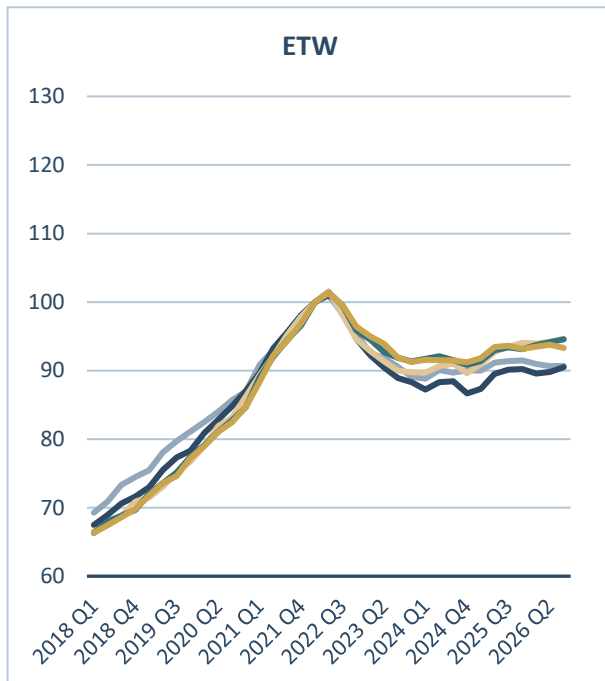
Die Angebotsmieten steigen in allen Regionstypen weiter deutlich. Gegenüber dem Vorjahresquartal fällt der Zuwachs im Umland der Top-7 mit 5,2 Prozent am stärksten aus. Im Umland der übrigen Großstädte fällt der Zuwachs mit 5,0 Prozent ähnlich hoch aus. In den übrigen Großstädten legten die Neuvertragsmieten um 4,4 Prozent zu, in den sonstigen Landkreisen um 4,0 Prozent und in den Top-7 um 3,8 Prozent.

Damit verteuert sich das Wohnen in allen Regionen. Ähnlich wie im Eigentumsmarkt zeigt sich aber auch hier eine gewisse Konvergenz der Entwicklung zwischen Umland, Top-7-Standorten und übrigen Großstädten.

Auch im Quartalsvergleich steigen die Mieten durchweg. Die höchsten Zuwächse verzeichnet das Umland der Top-7 mit 2,4 Prozent, die geringsten Zuwächse verzeichnen hingegen die übrigen Großstädte mit 0,6 Prozent. Insgesamt hat sich damit die Mietdynamik im zweiten Quartal 2026 erhöht.

Abbildung 3-1: Regionale Differenzen: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise, hedonisch, Indizes: 2022 Q1 = 100, Stand: Q3 2026



VERÄNDERUNG

ZUM		ETW	EZFH	Miete
Vorjahres-quartal	Top-7	-0,8%	-2,3%	3,8%
	Umland	0,4%	-0,3%	5,2%
	Top-7			
	Großstadt	1,2%	0,8%	4,4%
	Umland	1,2%	1,5%	5,0%
Vorquartal	Großstadt			
	Sonstige	-0,3%	0,0%	4,0%
	Top-7	0,0%	-0,3%	1,2%
	Umland	0,8%	-0,3%	2,4%
	Top-7			
	Großstadt	0,5%	0,2%	0,6%
	Umland	0,4%	0,9%	1,6%
	Großstadt			
	Sonstige	-0,5%	-0,5%	0,9%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3.2 Preisentwicklung in den zehn größten Städten

Kaufpreise auf Jahressicht: Große Spanne in der Preisentwicklung

Die Kaufpreisentwicklung in den zehn größten Städten fällt sehr differenziert aus. Während einige Städte wieder deutlichere Zuwächse verzeichnen, liegen die Preise in anderen Märkten noch unter dem Vorjahresniveau.

Am stärksten steigen die Kaufpreise in Essen mit 3,5 Prozent, in Dortmund mit 2,0 Prozent und in Hamburg mit 1,8 Prozent. In Frankfurt am Main und in Düsseldorf bewegen sich die Preise mit einem Plus von 0,7 Prozent bzw. 0,1 Prozent nahezu seitwärts.

Demgegenüber stehen Rückgänge in Stuttgart von 3,9 Prozent, in Berlin von 2,0 Prozent, in Köln von 1,3 Prozent, in Leipzig von 1,0 Prozent und in München von 0,7 Prozent. Damit ist in der Hälfte der zehn größten Städte die Preisentwicklung rückläufig. Seit 2022 weisen Stuttgart, München, Frankfurt und Berlin die schwächste Preisentwicklung auf, Dortmund und Essen dagegen die stärkste.

Kaufpreise im Quartalsvergleich: Stuttgart verliert besonders stark

Gegenüber dem Vorquartal zeigt sich ein ähnliches Bild wie im Jahresvergleich. In sechs der zehn Städte steigen die Kaufpreise, besonders stark legen sie in den Ruhrgebietsstädten Essen (+3,5 Prozent) und Dortmund (+1,7 Prozent) sowie in Leipzig (+2,0 Prozent) zu.

In Stuttgart fällt der Rückgang mit 3,2 Prozent dagegen besonders stark aus. Auch in Düsseldorf und in Köln sinken die Preise um jeweils 0,6 Prozent.

Neuvertragsmieten auf Jahressicht: Hamburg mit dem stärksten Anstieg

Die Angebotsmieten steigen in nahezu allen betrachteten Großstädten deutlich. Den stärksten Zuwachs verzeichnet Hamburg mit 6,8 Prozent. Auch Köln mit 5,3 Prozent, Essen mit 4,9 Prozent und Düsseldorf mit 4,3 Prozent weisen eine hohe Dynamik auf.

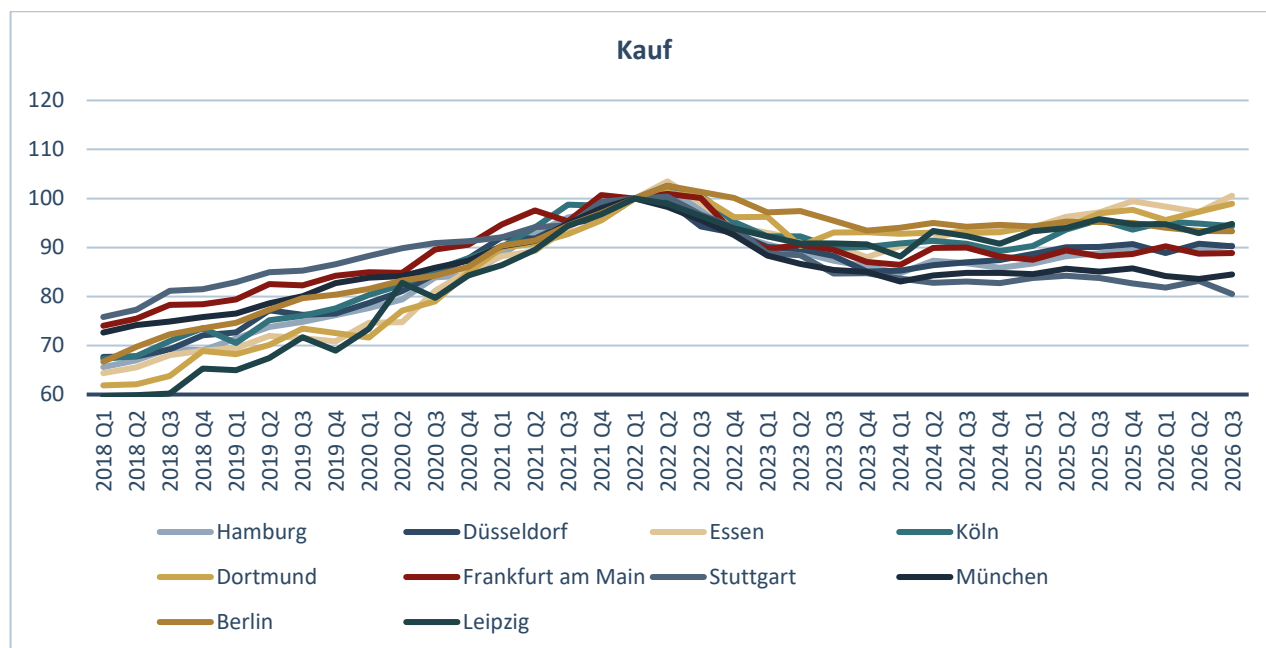
Etwas moderater fallen die Mietsteigerungen in Berlin mit 2,6 Prozent, in München mit 2,8 Prozent und in Leipzig mit 3,0 Prozent aus. Angesichts einer erwarteten Inflationsrate von 3,0 Prozent in diesem Jahr sinken damit die Neuvertragsmieten in München und Berlin in realen Größen. Trotz der aktuell schwächeren Entwicklung sind seit 2022 die Neuvertragsmieten aber in Berlin mit 29,5 Prozent am stärksten gestiegen, in Stuttgart fiel der Zuwachs mit 16,7 Prozent hingegen am geringsten aus.

Mieten im Quartalsvergleich: Uneinheitliche Entwicklung

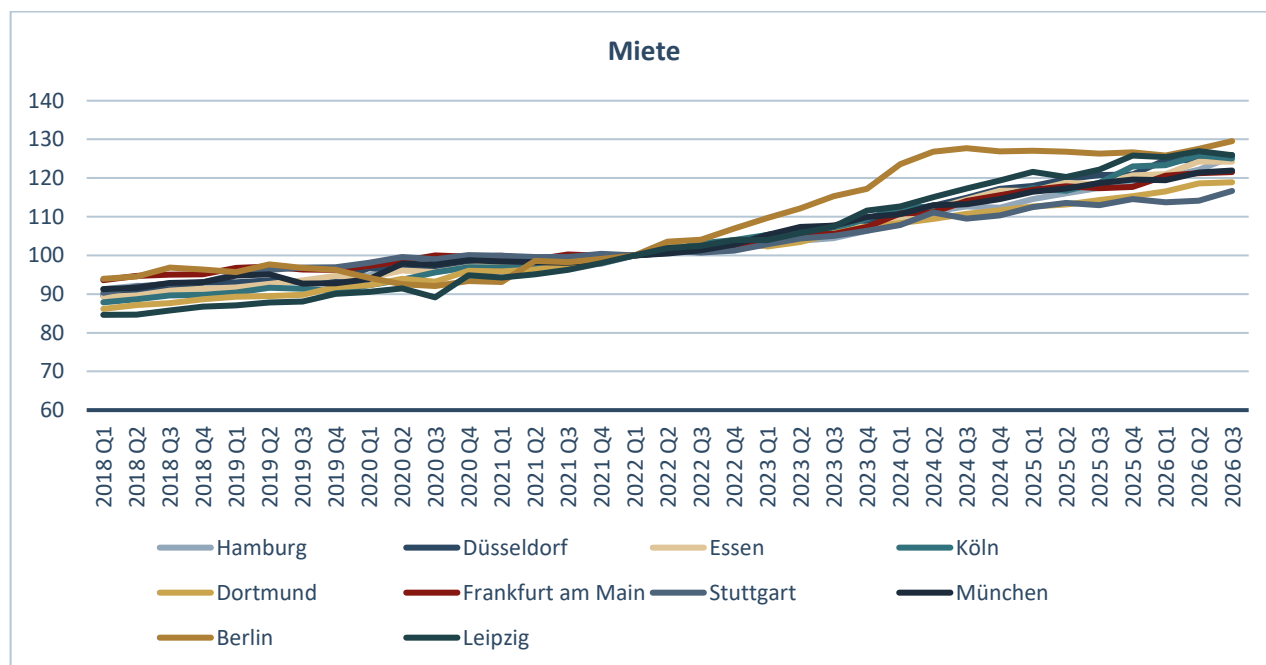
Im Quartalsvergleich ist das Bild deutlich uneinheitlicher. In Leipzig (-0,9 Prozent) und in Köln (-0,6 Prozent) sind die Angebotsmieten gefallen, in Hamburg (+2,7 Prozent) und in Stuttgart (+2,2 Prozent) gab es dagegen kräftige Zuwächse. In Essen, Dortmund und Frankfurt stagnierten die Mieten hingegen.

Abbildung 3-2: Entwicklung der Immobilienpreise in den zehn größten Städten

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise, hedonisch, Indizes: 2022 Q1 = 100, Stand: Q3 2026



VERÄNDERUNG ZUM	Hamburg	Düssel- dorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahresquartal	1,8%	0,1%	3,5%	-1,3%	2,0%	0,7%	-3,9%	-0,7%	-2,0%	-1,0%
Vorquartal	0,8%	-0,6%	3,5%	-0,6%	1,7%	0,1%	-3,2%	1,1%	-0,1%	2,0%



VERÄNDERUNG ZUM	Hamburg	Düssel- dorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahresquartal	6,8%	4,3%	4,9%	5,3%	4,0%	3,6%	3,3%	2,8%	2,6%	3,0%
Vorquartal	2,7%	1,1%	0,0%	-0,6%	0,2%	0,2%	2,2%	0,4%	1,5%	-0,9%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

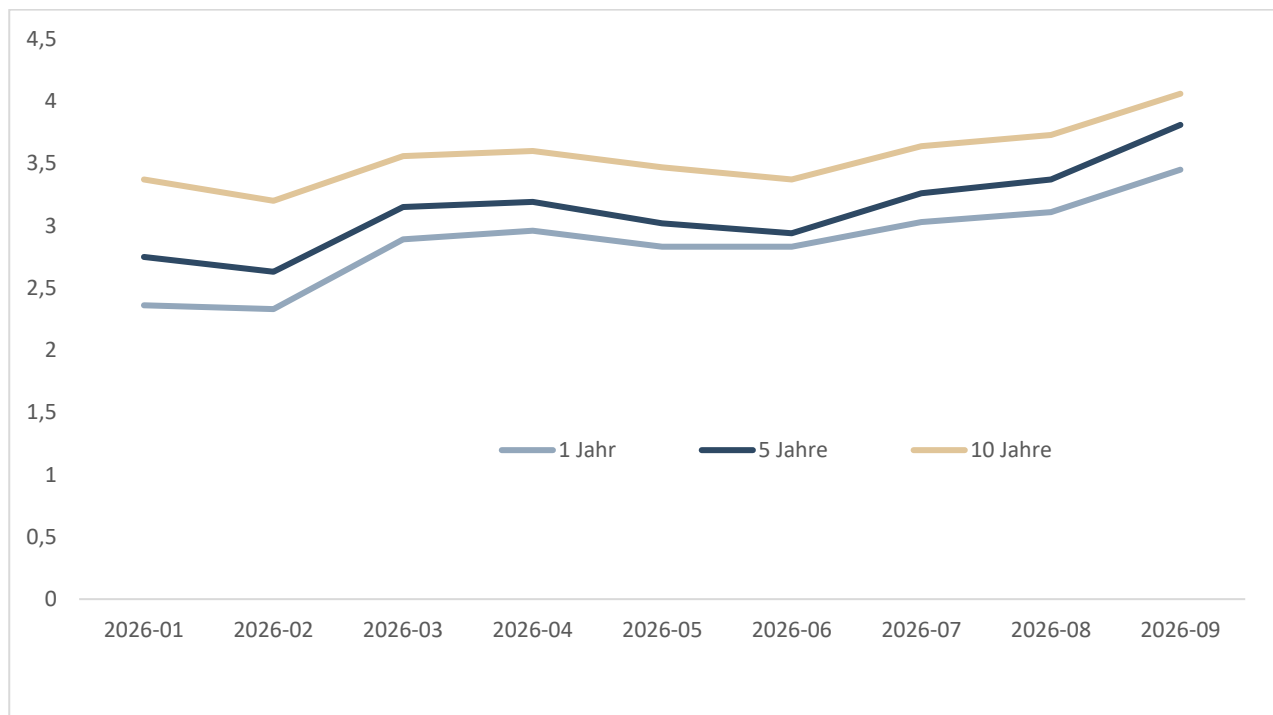
4 Finanzierungsumfeld als Herausforderung für den Wohnungsmarkt

Zinsen spielen für den Immobilienmarkt eine dominante Rolle. Schließlich werden Immobilien überwiegend mit Fremdkapital finanziert, weshalb die Höhe der Finanzierungskosten in entscheidender Weise die Zahlungsbereitschaft für Immobilien beeinflusst. Doch dieser Zusammenhang besteht auch für eigenkapitalstarke Investoren, denn bei steigenden Zinsen werden festverzinsliche Anleihen attraktiver, Immobilien entsprechend unattraktiver.

Insofern sind die jüngsten Entwicklungen an den Kapitalmärkten für den Wohnimmobilienmarkt äußerst relevant. Allein seit Anfang 2026 sind die Renditen von Pfandbriefen, mit denen unter anderem auch Immobilienkredite refinanziert werden, bei langen Zinsbindungen von zehn Jahren um fast 70 Basispunkte gestiegen. Bei kurzen Laufzeiten sind es sogar mehr als 100 Basispunkte.

Abbildung 4-1: Entwicklung der Renditen von Pfandbriefen

Hypothekenpfandbriefe und öffentliche Pfandbriefe nach Laufzeiten



Quelle: Deutsche Bundesbank

Ursächlich für die Entwicklung ist vor allem die gestiegene Inflationserwartung. Noch Anfang des Jahres schien es so, als würde die Europäische Zentralbank ihr Inflationsziel erreichen. Mittlerweile geht sie selbst davon aus, dass die Inflation im Jahr 2026 den Wert von 3,0 Prozent erreicht und im Jahr 2027 nur auf 2,8 Prozent sinkt. Erst 2028 wird dann mit einer Rückführung auf den Zielwert um 2,0 Prozent gerechnet. Haupttreiber für die Inflation wiederum sind die gestiegenen Energiepreise infolge des Kriegs im Iran und der Sperrung der Straße von Hormus sowie der zusätzlichen Beeinträchtigungen im Roten Meer. Doch selbst wenn die Lieferschwierigkeiten bei Energie schnell behoben werden sollten, dürften die Zweitrundeneffekte der aktuell höheren Energiepreise erst noch wirken.

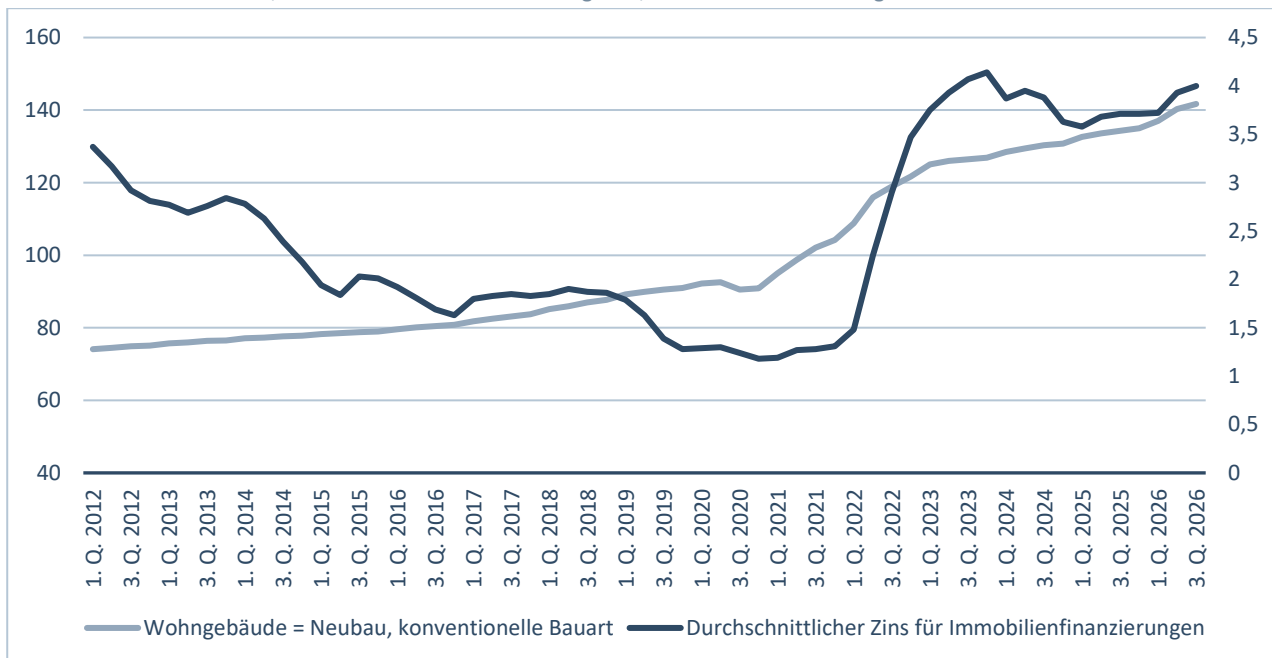
Ein zweiter wesentlicher Grund für die höheren Zinsen sind die steigenden Staatsschulden. Insbesondere in den USA und Frankreich wächst das Misstrauen in die Tragfähigkeit der Staatsschulden, beide Länder müssen bereits deutlich höhere Risikoprämien zahlen. Auch wenn Deutschland noch als sicherer angesehen wird, steigen aber auch hierzulande angesichts schwacher wirtschaftlicher Daten und steigender Verschuldung die Risikoprämien.

Die Folgen der höheren Zinsen für den Wohnimmobilienmarkt sind gravierend. Bei einem Kredit von 300.000 Euro und einer Tilgung von 2 Prozent mussten Haushalte Anfang des Jahres rund 1.450 Euro monatlich zahlen. Dieser Betrag steigt nun auf 1.600 Euro, also um über 10 Prozent. In einem Markt, in dem bereits vorher aufgrund hoher Zinsen die Leistungsfähigkeit ausgereizt war, dürfte dies die Nachfrage und damit die Zahl der Transaktionen deutlich drosseln.

Noch gravierender dürfte die Auswirkung auf den Wohnungsbau sein. Die Zahl der Fertigstellungen ist ohnehin rückläufig und aufgrund der Zinssteigerung fällt auch hier die Nachfrage. Gleichzeitig dürften aber die Baukosten steigen, da Bauen energieintensiv ist. Wie schon 2022, wenn auch von den Zuwächsen weniger stark, aber ausgehend von einem deutlich höheren Niveau, werden also Zinsen und Baukosten simultan steigen. Dies dürfte die Wohnungsbaukrise weiter verschärfen.

Abbildung 4-2: Entwicklung von Immobilienfinanzierungszinsen und Neubaukosten

Baukostenindex: 2021=100; Durchschnittlicher Finanzierungszins; 3. Quartal 2026 nur August



Quellen: EZB; Statistisches Bundesamt

Die entscheidende Frage für den Wohnungsmarkt lautet, wie lange die aktuelle Phase steigender und hoher Zinsen anhält. Ohne den Krieg im Iran und die damit einhergehende Energiekrise gab es die Erwartung fallender Zinsen. Nun kommt es entscheidend darauf an, wie schnell die Inflation eingedämmt wird. Aktuell antizipieren die Märkte noch eine weitere Leitzinserhöhung in diesem Jahr. Ein entschiedenes Signal der EZB,

aber natürlich auch eine zeitnahe Entspannung im Nahen Osten, könnten die Inflationserwartungen dämpfen. Darüber hinaus braucht es Signale der Staaten, die Staatsverschuldung ernst zu nehmen und zu begrenzen. Dass die langfristigen Zinsen weniger stark gestiegen sind als die kurz- und mittelfristigen Zinsen, spricht dafür, dass die Märkte zumindest keine dauerhafte Erhöhung des Zinsniveaus erwarten. Für den Wohnungsmarkt gilt: Je länger die Zinsen auf einem hohen Niveau bleiben, desto wahrscheinlicher werden Preissenkungen im Bestand und weitere Rückschritte im Neubau.

5 Einordnung der Ergebnisse

Noch Anfang dieses Jahres konnte man davon ausgehen, dass sich die Dynamik bei den Angebotsmieten und den Kaufpreisen bei einer jährlichen Steigerung um 3 bis 4 Prozent angleicht. Mittlerweile muss man jedoch davon ausgehen, dass die Kaufpreise eher stagnieren oder sinken, die Angebotsmieten dagegen umso stärker steigen. Ursächlich hierfür ist die jüngste Zinsentwicklung, die die Nachfrage nach Kaufobjekten dämpft und damit die Nachfrage in das Mietsegment verlagert. Während im Zeitraum 2024 bis 2025 die Käufer aufgrund leicht rückläufiger Zinsen und steigender Einkommen in den Markt zurückkehrten, dürften nun wieder mehr zahlungskräftige Haushalte in den Mietwohnungsmarkt gedrängt werden. Diese zusätzliche Nachfrage trifft auf ein reduziertes Angebot, einerseits aufgrund einer immer geringeren Fluktuation, aber auch aufgrund weiter rückläufiger Fertigungszahlen. Da eine Phase länger anhaltend hoher Zinsen auch den Wohnungsbau bremst, dürfte sich die Mietdynamik wieder beschleunigen.

Darüber hinaus gibt es aber einen weiteren bemerkenswerten Trend: Gerade die sehr hochpreisigen Standorte – mit Ausnahme von Hamburg - weisen im Vergleich geringere Mietzuwächse und bereits leicht fallende Kaufpreise auf, im Umland sowie in den übrigen Großstädten entwickeln sich Preise und Mieten dagegen überdurchschnittlich stark. Dies spricht dafür, dass die Haushalte bereits wieder verstärkt günstigere Alternativen wählen, um im Zweifel längere Pendelstrecken auf sich zu nehmen – trotz insgesamt gestiegener Mobilitätskosten. Damit einher geht eine gewisse Konvergenz der Preisniveaus, wobei aber die Unterschiede auch künftig erheblich bleiben werden.

Angesichts der zunehmend schwierigen Lage im Wohnungsmarkt wäre ein staatliches Gegensteuern besonders wichtig. Solche Gegenmaßnahmen erfordern dabei nicht zwangsläufig ein hohes finanzielles Engagement des Staates. Das Beispiel Italien zeigt etwa, dass Garantien beziehungsweise Bürgschaften ein starkes Instrument sein können, um Haushalten den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern. Auch Bürgschaften für Projektentwickler könnten helfen, den Neubau anzukurbeln. Angesichts großer Knappheiten im Markt sowie äußerst geringer Ausfallquoten bei Selbstnutzern wären solche Maßnahmen nur mit einem geringen Mitteleinsatz verbunden, aber dennoch ein wichtiges Signal und ein wirksames Instrument zur Stärkung des Wohnungsmarktes.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Gesamtindex: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland	6
Abbildung 3-1: Regionale Differenzen: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland.....	9
Abbildung 3-2: Entwicklung der Immobilienpreise in den zehn größten Städten	11
Abbildung 4-1: Entwicklung der Renditen von Pfandbriefen.....	12
Abbildung 4-2: Entwicklung von Immobilienfinanzierungszinsen und Neubaukosten	13

Methodische Hinweise

Um die reine Preisänderung messen zu können, ist es aufgrund der ausgeprägten Vielfalt von Immobilien erforderlich, die unterschiedlichen Qualitäten der beobachteten Objekte bei der Preismessung zu berücksichtigen. Es existieren verschiedene Verfahren, die explizit auf die Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden der einzelnen Immobilien abzielen, um so die reine Preisänderung zu quantifizieren. Als Datengrundlage werden Wohnungsinserate genutzt, die von der Value-Marktdatenbank bereitgestellt werden. Die Daten bilden den öffentlichen Wohnungsmarkt repräsentativ ab. Durch regelmäßige Neuberechnungen seitens des Datenanbieters können sich auch rückwirkend Veränderungen des Index ergeben.

Für den IW-Wohnindex wird ein hedonisches Preismodell verwendet. Dieses Modell basiert auf der Annahme, dass heterogene Güter durch ihre Eigenschaften beschrieben werden können. Anders ausgedrückt: Ein Gut lässt sich als Menge seiner charakteristischen Merkmale darstellen. Im Zusammenhang mit Wohnimmobilien bedeutet dies, dass diese Menge von Eigenschaften Informationen über die physischen Charakteristika wie Ausstattung, Wohnfläche, Baujahr oder die Lage des Objekts enthalten kann. Jede dieser genannten Eigenschaften hat für sich genommen einen Einfluss auf den Preis der Immobilie. Es existiert jedoch kein Markt für diese einzelnen Eigenschaften, wodurch eine separate Veräußerung nicht möglich und somit eine unabhängige Beobachtung nicht durchführbar ist. Trotzdem kann der Anteil der jeweiligen Eigenschaft am Preis der Immobilie implizit über die Mechanismen von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Hierbei kommen multivariate Regressionsmodelle zum Einsatz, mit deren Hilfe die statistische Schätzung der marginalen Beiträge der einzelnen Eigenschaften möglich ist. Dabei wird die Annahme getroffen, dass das Modell alle relevanten Eigenschaften erfasst und etwaige Abweichungen rein zufällig auftreten, ohne systematische Strukturen aufzuweisen. Kurz zusammengefasst wird der Preis (Nettokaltmiete oder Kaufpreis) in seine Einzelbestandteile zerlegt.

Damit heben sich hedonische Preisindizes von reinen Median- oder Durchschnittswerten ab. Median- oder Durchschnittswerte können durch Veränderungen der Lage oder der Qualität der Immobilien beeinflusst werden und dadurch verzerrt sein. Eine Veränderung der hedonischen Preisindizes über die Zeit ist nicht durch Veränderungen in der Ausstattung oder Lage der Immobilien zu erklären, sondern beschreibt reine Preisveränderungen.