

Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael

**Research Report**

## IW-Wohnindex. Sondervermögen, neue Bundesregierung, Trumpsche Handelspolitik: Der Wohnungsmarkt bleibt nicht unberührt (Datenstand: Q1 2025)

IW-Report, No. 20/2025

**Provided in Cooperation with:**

German Economic Institute (IW), Cologne

*Suggested Citation:* Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael (2025) : IW-Wohnindex. Sondervermögen, neue Bundesregierung, Trumpsche Handelspolitik: Der Wohnungsmarkt bleibt nicht unberührt (Datenstand: Q1 2025), IW-Report, No. 20/2025, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/316443>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



# IW-Wohnindex

**Sondervermögen, neue Bundesregierung, Trumpsche Handelspolitik: Der Wohnungsmarkt bleibt nicht unberührt (Datenstand: Q1 2025)**

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Köln, 01.05.2025

**IW-Report 20/2025**

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**

Twitter

[@iw\\_koeln](https://twitter.com/iw_koeln)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](https://www.linkedin.com/company/institut-der-deutschen-wirtschaft)

Instagram

[@IW\\_Koeln](https://www.instagram.com/iw_koeln)

#### **Autoren**

##### **Pekka Sagner**

Economist für Wohnungspolitik und

Immobilienökonomik

[sagner@iwkoeln.de](mailto:sagner@iwkoeln.de)

0221 – 4981-881

##### **Prof. Dr. Michael Voigtländer**

Leiter des Clusters Internationale Wirtschafts-

politik, Finanz- und Immobilienmärkte

[voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)

0221 – 4981-741

#### **Alle Studien finden Sie unter**

**[www.iwkoeln.de](http://www.iwkoeln.de)**

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

#### **Stand:**

Mai 2025

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Regionale Differenzen .....</b>	<b>6</b>
3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen .....	6
3.2 Preisentwicklung in den 10 größten Städten .....	8
<b>4 Sondervermögen, neue politische Ausrichtung und Trumpsche Handelspolitik: Auswirkungen auf den deutschen Wohnungsmarkt .....</b>	<b>10</b>
4.1 Sondervermögen: Zwischen Impuls und Nebenwirkung – eine zeitlich differenzierte Betrachtung .....	11
4.2 Wohnungspolitik der neuen Bundesregierung: Maßnahmen mit Signalwirkung – und offenen Fragen .....	11
4.3 Auswirkungen der Trumpschen Handelspolitik auf den deutschen Wohnungsmarkt .....	13
<b>5 Einordnung der Ergebnisse .....</b>	<b>13</b>
<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>15</b>
<b>Methodische Hinweise .....</b>	<b>16</b>

## Zusammenfassung

### Preisaufschwung bei Kaufimmobilien, Mieten weiter unter Druck (Datenstand: Q1 2025)

#### ■ Kaufpreise:

- Nach einer Phase der Stagnation zeigen die Kaufpreise wieder deutlichere Aufwärtstendenzen.
- Eigentumswohnungen (ETW): +1,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal, +1,2 % gegenüber dem Vorquartal
- Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH): +2,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal, +2,3 % gegenüber dem Vorquartal

#### ■ Mietpreise:

- Neuvertragsmieten bundesweit: +1,2 % gegenüber dem Vorquartal, +4,3 % gegenüber dem Vorjahresquartal
- Höchste Jahressteigerungen in Leipzig: +7,7 %, Essen & Frankfurt: je +6,1 %, Düsseldorf: +5,8 %
- Dynamik in den Großstädten bleibt hoch, während sich das Wachstum in den Top-7-Städten leicht reduziert
- Der strukturelle Angebotsmangel bei gleichzeitig hoher Nachfrage sorgt weiterhin für spürbaren Aufwärtsdruck

#### ■ Sonderthema: Politische Einflüsse auf den Wohnungsmarkt

- **Sondervermögen:** Mittelfristig potenziell stabilisierend, kurzfristig durch Marktverzerrungen und Zinsreaktionen gebremst
- **Neue Bundesregierung:** Maßnahmenmix aus Investitionsanreizen, Regulierung und Förderpolitik – Wirkung abhängig von Umsetzung
- **Trumpsche Handelspolitik:** Zölle und Unsicherheit treiben Baukosten, beeinflussen Kapitalflüsse und Finanzierungskosten – Risiken für Neubau

## 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 für den Kauf- und Mietmarkt sowie regionale Auswertungen nach Regionstypen und für die größten deutschen Städte. In einem weiteren Kapitel wird die Preisentwicklung für Wohnimmobilien vor dem Hintergrund ausgewählter Sonderthemen näher beleuchtet. Während der Kernteil der Studie sich auf die Darlegung der Ergebnisse konzentriert, rundet das letzte Kapitel die Studie durch eine immobilienökonomische und wohnungspolitische Einordnung ab.

Als Sonderthema widmet sich dieser Report drei aktuellen Entwicklungen mit besonderer Relevanz für den deutschen Wohnungsmarkt: dem geplanten Sondervermögen, den wohnungspolitischen Vorhaben der designierten neuen Bundesregierung sowie den ökonomischen Folgen der erneuten Präsidentschaft Donald Trumps. Diese Themen greifen tief in die Rahmenbedingungen für Angebot, Nachfrage und Investitionen im Immobiliensektor ein – sei es durch neue Förderinstrumente, regulatorische Eingriffe oder veränderte außenwirtschaftliche Risiken. Die Analyse beleuchtet, auf welchen Kanälen sich diese Faktoren kurz- und langfristig auf den Wohnungsmarkt auswirken können und ordnet sie im Kontext der aktuellen Marktdynamik ein.

## 2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

### Kaufpreise ziehen spürbar an – Markt nimmt wieder Fahrt auf

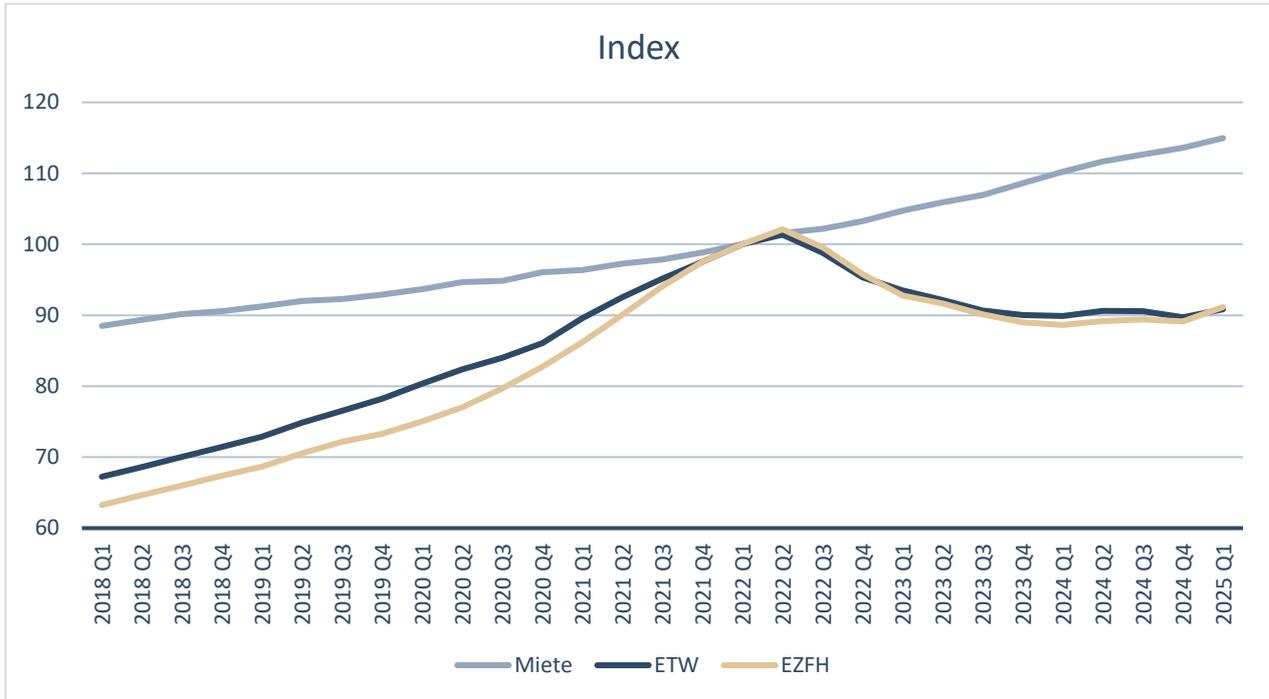
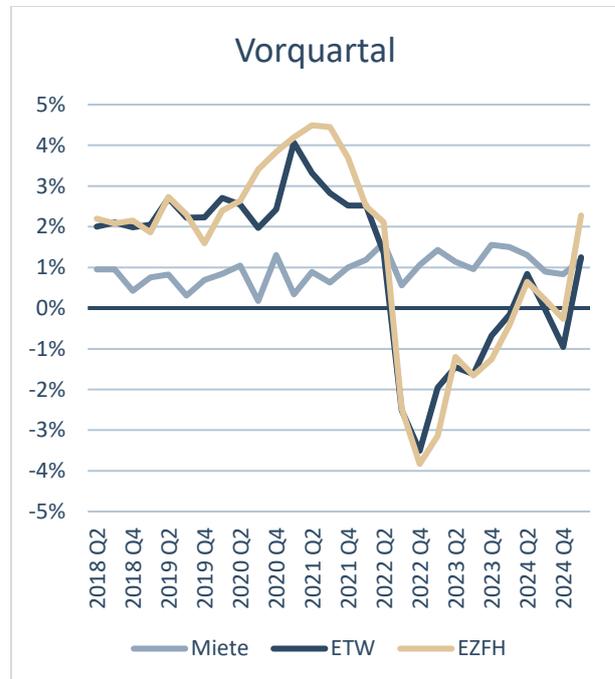
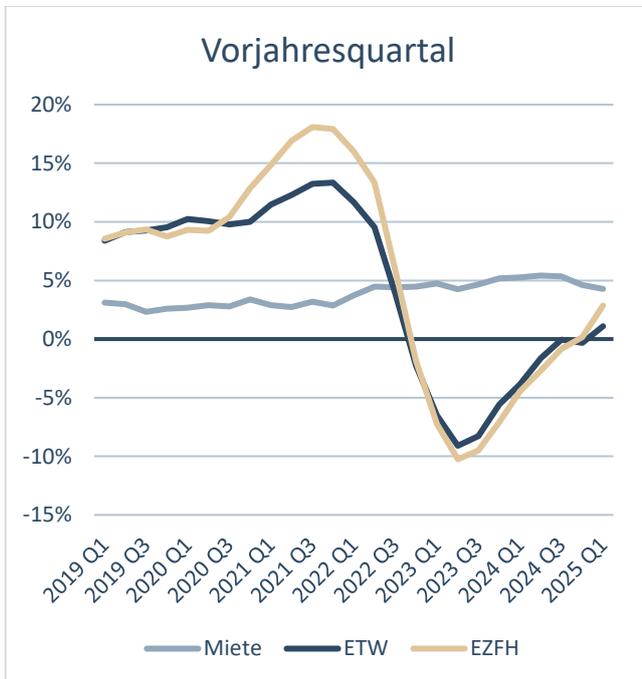
Der Wohnimmobilienmarkt zeigt im ersten Quartal 2025 erstmals seit längerer Zeit wieder deutlich positive Preissignale. Eigentumswohnungen verteuerten sich gegenüber dem Vorquartal um 1,2 Prozent, Ein- und Zweifamilienhäuser sogar um 2,3 Prozent. Auf Jahressicht beträgt das Plus 1,1 Prozent bzw. 2,9 Prozent, ein Hinweis auf eine neue Marktdynamik.

Diese Entwicklung deutet auf eine gewisse Stabilisierung des Marktes hin. Nach der Phase rückläufiger oder stagnierender Preise scheinen sich Angebot und Nachfrage wieder stärker anzunähern. Dabei dürften leicht gesunkene Finanzierungskosten ebenso eine Rolle spielen wie die anhaltende Nachfrage nach Wohneigentum – insbesondere im Bestand.

Gleichwohl bleibt abzuwarten, ob es sich hierbei bereits um eine dauerhafte Trendwende handelt. Viele Marktteilnehmer agieren weiterhin preissensitiv, und auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind mit Unsicherheiten behaftet. Die jüngsten Preisbewegungen sind daher vor allem als vorsichtige Erholungstendenz zu interpretieren – nicht als Rückkehr zu den Dynamiken früherer Boomjahre. Gleichzeitig sind kurzfristige Schwankungen nicht auszuschließen: Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben volatil, und auch die Erwartungen der Marktteilnehmer sind teils uneinheitlich. Auf diese Unsicherheiten und ihre möglichen Auswirkungen auf die weitere Preisentwicklung wird im Sonderkapitel dieses Reports näher eingegangen.

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

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Index: 2022 Q1 = 100; Stand: Q1 2025; Miete: alle Objekttypen, Kauf: Eigentumswohnungen (ETW), Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)


**VERÄNDERUNG ZUM**


VERÄNDERUNG ZUM	Miete	ETW	EZFH
Vorjahresquartal	4,3%	1,1%	2,9%
Vorquartal	1,2%	1,2%	2,3%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

## Mietanstiege setzen sich fort – Entspannung bleibt aus

Der deutsche Mietwohnungsmarkt zeigt auch im ersten Quartal 2025 keine Anzeichen einer grundlegenden Entspannung. Die Angebotsmieten stiegen gegenüber dem Vorquartal um 1,2 Prozent. Im Jahresvergleich ergibt sich ein Zuwachs von 4,3 Prozent – ein weiterhin deutlicher Anstieg, der jedoch etwas moderater ausfällt als zuletzt. Zum Vergleich: Im vierten Quartal 2024 lag die Jahresveränderung noch bei 4,7 Prozent, im dritten Quartal 2024 waren es sogar 5,3 Prozent. Die geringeren Zuwachsraten folgen dabei der leicht abschwächenden Lohndynamik in Folge der anhaltenden konjunkturellen Schwäche.

Trotz dieser leichten Abschwächung bleibt die Dynamik aber insgesamt hoch. Der anhaltende Mangel an verfügbarem Wohnraum trifft auf eine robuste Nachfrage, insbesondere in Ballungszentren und wirtschaftlich attraktiven Regionen. Auch wirtschaftliche Unsicherheiten dämpfen die Nachfrage nach Mietwohnungen bislang kaum.

## 3 Regionale Differenzen

### 3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen

#### Regionale Unterschiede bei Kaufpreisen – deutlichere Dynamik bei EZFH abseits der Top-7

Die Preisentwicklung auf dem Markt für Wohneigentum fällt je nach Regionstyp unterschiedlich aus. Während in den Top-7-Städten im Jahresvergleich insbesondere im EZFH-Segment moderate Veränderungen zu beobachten sind, zeigen viele Regionen außerhalb der Metropolen dynamischere Entwicklungen.

Im Segment der Eigentumswohnungen legten die Preise in den Top-7-Städten gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Prozent zu. Im direkten Umland dieser Metropolen fiel der Zuwachs mit 1,0 Prozent geringer aus. In den sonstigen Großstädten stiegen die Preise ebenfalls um 1,8 Prozent, während das Umland dieser Städte lediglich ein leichtes Plus von 0,1 Prozent verzeichnete. Die sonstigen Regionen abseits der großen Ballungsräume zeigten eine verhaltene, aber stabile Entwicklung von 0,6 Prozent.

Deutlich stärker fällt die Dynamik bei Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Während die Preise in den Top-7-Städten nahezu stagnierten (+0,1 Prozent), zogen sie im Umland dieser Städte um 2,7 Prozent an. Auch in den sonstigen Großstädten (+3,0 Prozent), deren Umland (+2,7 Prozent) sowie in weiteren Regionen Deutschlands (+3,4 Prozent) war ein spürbarer Aufwärtstrend zu beobachten.

Diese Entwicklungen deuten auf eine anhaltende Verlagerung der Preisdynamik hin: Die stärkeren Preiszuwächse außerhalb der eng begrenzten Kernstädte unterstreichen die zunehmende Bedeutung des Wohnens im Umland und in mittleren Städten – getrieben durch Knappheiten, Nachholeffekte und eine gewisse Ausweichbewegung aus den hochpreisigen Metropolen.

## Hohe Mietdynamik in allen Regionstypen – Großstädte mit stärkstem Zuwachs

Die Angebotsmieten steigen auch im ersten Quartal 2025 in nahezu allen Regionstypen weiter an – allerdings mit regional unterschiedlichen Geschwindigkeiten. Besonders ausgeprägt fällt die Dynamik weiterhin in den Großstädten aus, während die Top-7-Metropolen etwas moderater zulegen.

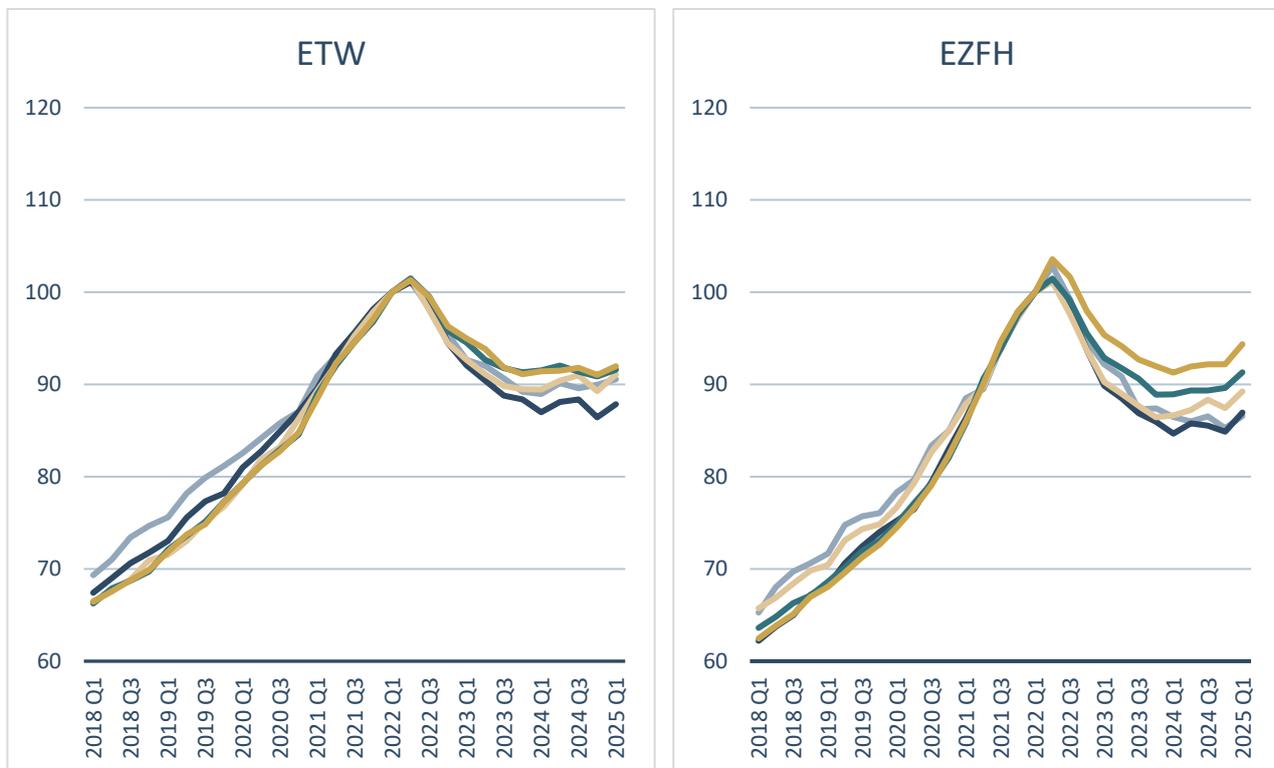
Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen die sonstigen Großstädte den höchsten Mietanstieg mit +5,0 Prozent, gefolgt von sonstigen Regionen mit +4,2 Prozent. Auch in den Top-7-Städten (+4,0 Prozent) sowie deren Umland (+3,6 Prozent) bleiben die Mieten im Aufwärtstrend. Im Umland der sonstigen Großstädte betrug der Zuwachs 4,0 Prozent.

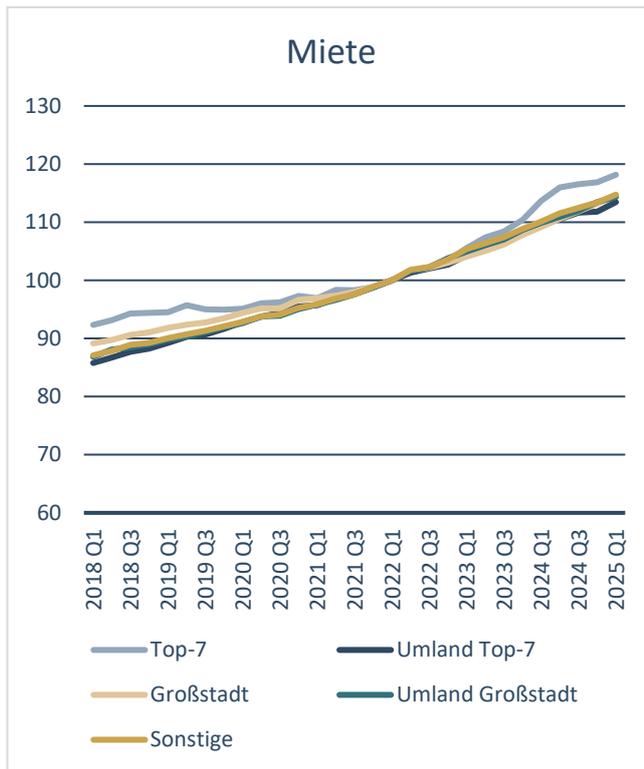
Die Quartalsveränderungen bestätigen diesen Trend: Die höchsten Mietzuwächse zeigen sich im Umland der Top-7-Städte (+1,5 Prozent) sowie in den sonstigen Regionen (+1,2 Prozent). In den Großstädten selbst stiegen die Mieten um 1,3 Prozent, in den Top-7-Städten um 1,1 Prozent.

Die anhaltend starke Nachfrage trifft dabei auf ein immer begrenzteres Angebot – auch in mittleren und kleineren Städten. Der Mangel an Neubau und die zunehmende Attraktivität von Stadt-Umland-Räumen sorgen dafür, dass auch außerhalb der klassischen Zentren kräftige Mietsteigerungen zu beobachten sind.

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

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q1 2025





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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

## 3.2 Preisentwicklung in den 10 größten Städten

### Kaufpreise auf Jahressicht

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien zeigen in den größten deutschen Städten im ersten Quartal 2025 überwiegend positive Tendenzen. Auf Jahressicht liegen neun der zehn größten Städte im Plus – teils deutlich –, während nur Köln mit einem leichten Rückgang von  $-0,3$  Prozent eine Ausnahme bildet. Besonders stark fiel der Anstieg in Essen ( $+6,3$  Prozent) und Leipzig ( $+5,8$  Prozent) aus. Auch Hamburg ( $+3,0$  Prozent), Frankfurt ( $+2,6$  Prozent) und München ( $+2,2$  Prozent) verzeichnen solide Zuwächse. Moderate Preissteigerungen sind zudem in Düsseldorf ( $+2,0$  Prozent), Dortmund und Berlin (jeweils  $+0,9$  Prozent) sowie Stuttgart ( $+0,3$  Prozent) zu beobachten.

### Kaufpreise im Vergleich zum Vorquartal

Im Vergleich zum Vorquartal zeigen sich ebenfalls überwiegend positive Entwicklungen. In Leipzig ( $+3,1$  Prozent) und Stuttgart ( $+2,1$  Prozent) legten die Preise am deutlichsten zu. Hamburg ( $+1,6$  Prozent), Düsseldorf ( $+1,3$  Prozent) und Köln ( $+1,0$  Prozent) folgen mit spürbaren Zuwächsen. In Essen, Dortmund und Frankfurt fielen die Anstiege etwas moderater aus (zwischen  $+0,5$  und  $+0,8$  Prozent). München ( $+0,1$  Prozent) bewegt sich nahezu auf dem Niveau des Vorquartals, während die Preise in Berlin stagnieren ( $0,0$  Prozent).

Insgesamt unterstreichen die aktuellen Zahlen eine breit angelegte Stabilisierung des Marktes mit teils wachsender Dynamik. Regionale Unterschiede bleiben jedoch bestehen: Während einige Städte deutlich zulegen, zeigen andere nur eine verhaltene Entwicklung oder treten auf der Stelle.

## Mieten auf Jahressicht

Die Mieten steigen auch im ersten Quartal 2025 in allen zehn größten deutschen Städten weiter an – allerdings mit spürbaren Unterschieden in Tempo und Ausmaß. Auf Jahressicht sind die höchsten Zuwächse in Leipzig (+7,7 Prozent), Essen und Frankfurt (jeweils +6,1 Prozent) sowie Düsseldorf (+5,8 Prozent) zu verzeichnen. Auch Hamburg, München und Stuttgart legen mit jeweils rund +4,9 Prozent bzw. +4,6 Prozent weiterhin deutlich zu. Berlin bleibt nach zuletzt großer Dynamik mit +3,0 Prozent unter dem Durchschnitt, während Köln (+3,5 Prozent) und Dortmund (+3,7 Prozent) moderat zulegen.

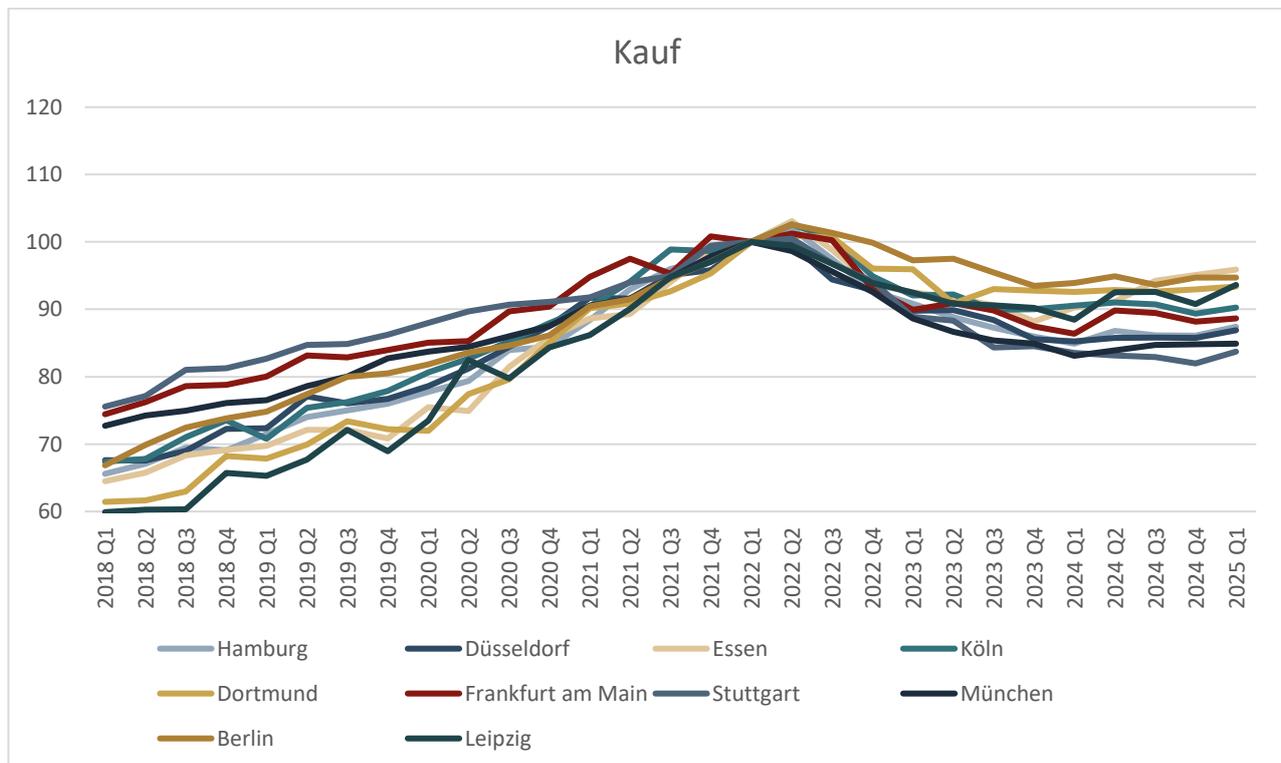
## Mieten im Vergleich zum Vorquartal

Kurzfristig, also im Vergleich zum Vorquartal, zeigen sich teils gegensätzliche Entwicklungen. Die höchsten Mietanstiege verzeichnet Hamburg mit +2,1 Prozent sowie Stuttgart mit +2,5 Prozent. Auch in Köln, Frankfurt, München und Düsseldorf bewegen sich die Quartalszuwächse zwischen +1,3 und +1,6 Prozent. In Berlin (+0,6 Prozent), Dortmund (+0,7 Prozent) und insbesondere Essen (+0,2 Prozent) ist die Dynamik dagegen schwächer ausgeprägt.

Insgesamt bleibt der Mietmarkt stark angespannt. Die anhaltende Nachfrage trifft auf ein strukturell begrenztes Angebot, was besonders in wirtschaftlich attraktiven Städten zu weiterem Mietauftrieb führt. Während einige Städte dabei durchgehend hohe Zuwächse zeigen, flacht die Entwicklung in anderen, wie Berlin oder Essen, zumindest kurzfristig etwas ab – eine Atempause, aber keine Trendwende.

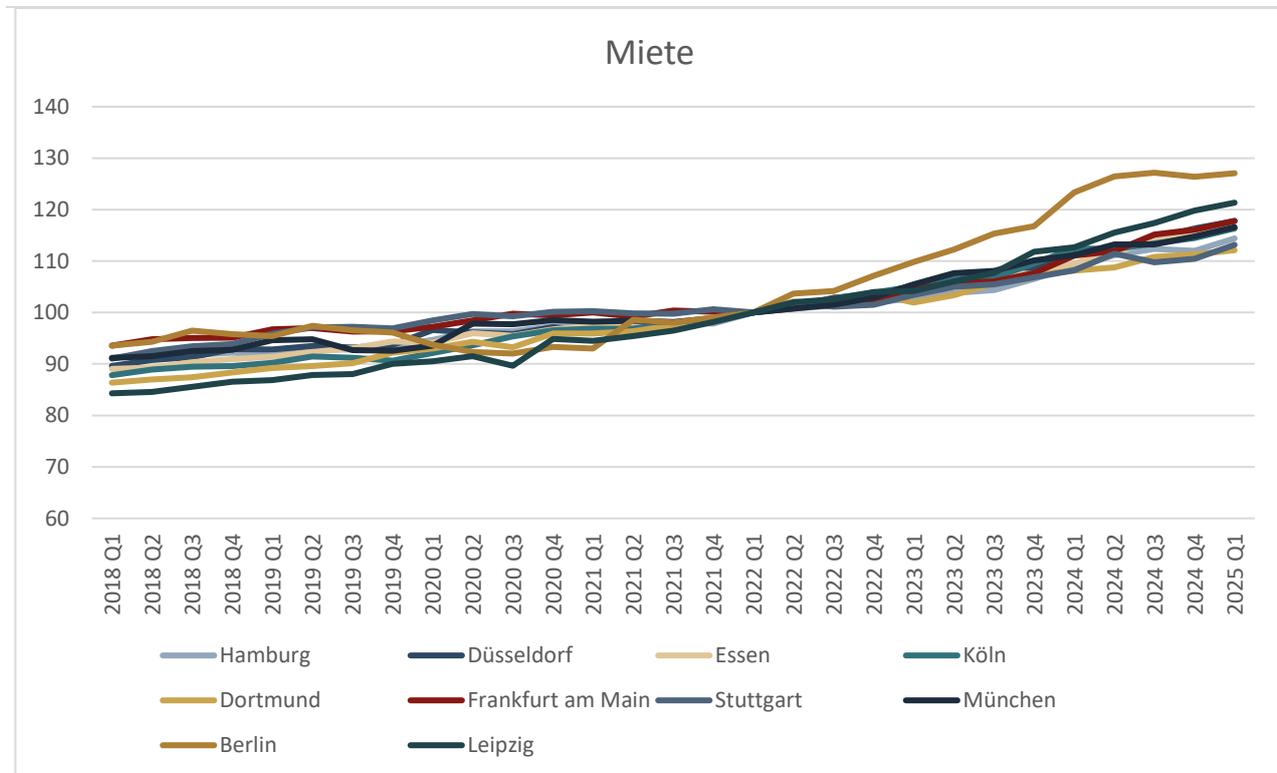
## Abbildung 3-2: Entwicklung der Immobilienpreise in den 10 größten Städten

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q1 2025



VERÄNDERUNG ZUM	Hamburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig

Vorjahres- quartal	3,0%	2,0%	6,3%	-0,3%	0,9%	2,6%	0,3%	2,2%	0,9%	5,8%
Vorquartal	1,6%	1,3%	0,8%	1,0%	0,5%	0,5%	2,1%	0,1%	0,0%	3,1%



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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

## 4 Sondervermögen, neue politische Ausrichtung und Trumpsche Handelspolitik: Auswirkungen auf den deutschen Wohnungsmarkt

Der deutsche Wohnungsmarkt steht vor bedeutenden Herausforderungen, die durch aktuelle politische Entwicklungen sowohl auf nationaler als auch internationaler Ebene beeinflusst werden. Drei zentrale Ereignisse beeinflussen aktuell und werden voraussichtlich in den kommenden Jahren maßgebliche Auswirkungen auf Angebot, Nachfrage, Finanzierung und Investitionsentscheidungen im Wohnungssektor haben: 1) Das geplante Sondervermögen für Infrastruktur und Wohnungsbau: Mit einem Umfang von 500 Milliarden Euro plant die Bundesregierung, gezielte Investitionen in Infrastrukturprojekte und unter anderem auch den Wohnungsbau zu tätigen. Ziel ist es, die Bauaktivität anzukurbeln und dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken. 2) Die designierte neue Bundesregierung aus CDU/CSU und SPD: Der Koalitionsvertrag sieht umfassende Reformen im Bereich Bauen und Wohnen vor, darunter die Novellierung des Baugesetzbuches, die Einführung eines „Wohnungsbau-Turbos“ zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren und die Förderung des seriellen Bauens. Zudem sollen Mieterschutzmaßnahmen wie die Verlängerung der Mietpreisbremse umgesetzt

werden. Diese politischen Weichenstellungen könnten sowohl Investitionsanreize schaffen als auch regulatorische Herausforderungen für private Bauherren und Investoren mit sich bringen. 3) Die Rückkehr protektionistischer US-Handelspolitik unter Präsident Trump: Mit der Wiederwahl Donald Trumps ist ein Kurswechsel in der internationalen Wirtschaftspolitik spürbar geworden. Ankündigungen aus Washington deuten auf eine erneute Verschärfung der Handelsbeziehungen hin – etwa durch neue Zölle, einseitige Sanktionen oder eine Reindustrialisierungsstrategie mit "America First"-Fokus. Für die deutsche Volkswirtschaft, deren Exportsektor eng mit den USA verflochten ist, birgt das erhebliche Unsicherheiten.

#### 4.1 Sondervermögen: Zwischen Impuls und Nebenwirkung – eine zeitlich differenzierte Betrachtung

Mit dem geplanten Sondervermögen will der Staat gezielt Impulse für Infrastruktur und Wohnungsbau setzen. Doch die Wirkungen auf den Wohnungsmarkt sind vielschichtig – und unterscheiden sich je nach zeitlichem Horizont erheblich.

In der kurzen Frist – also innerhalb der nächsten drei Jahre – ist eher mit indirekten als mit unmittelbaren Effekten zu rechnen. Die Finanzierung des Sondervermögens durch zusätzliche Schulden hat bereits die Kapitalmarktzinsen angehoben. In der Folge haben sich Immobilienfinanzierungen verteuert, was Investitionen erschwert und die Erholung des Transaktionsmarkts bremst. Gleichzeitig können staatlich geförderte Bauprojekte kurzfristig zu einer erhöhten Bauaktivität führen – insbesondere im Infrastrukturbereich oder im sozialen Wohnungsbau. Allerdings bergen solche Maßnahmen das Risiko, bestehende Engpässe bei Fachkräften und Materialien weiter zu verschärfen. Darüber hinaus besteht das Risiko sogenannter „Crowding-Out“-Effekte: Öffentliche Investitionen könnten privates Kapital vom Markt verdrängen.

Langfristig hingegen ergeben sich potenziell strukturverbessernde Effekte. Investitionen in Infrastruktur – etwa in ÖPNV oder Digitalisierung – können neue attraktive Wohnstandorte schaffen und die Wertigkeit bestehender Lagen sichern. Maßnahmen wie soziale Wohnungsbauprogramme und Subventionen für energetische Sanierungen wirken tendenziell preisdämpfend oder wertsteigernd auf Bestandsobjekte. Die langfristige Wirkung hängt allerdings stark davon ab, wie das Sondervermögen künftig refinanziert wird. Steuererhöhungen oder Einsparprogramme könnten die Haushaltskaufkraft mindern. Nicht zuletzt sind auch inflations- und zinspolitische Folgen zu beachten: Während inflationsgetriebene Preissteigerungen Immobilien als Sachwert attraktiver machen könnten, würde eine Reaktion der Geldpolitik durch steigende Zinsen die Finanzierung erschweren. Entscheidend für die langfristigen Inflationsfolgen ist vor allem die Frage, ob die zusätzlichen Investitionen vor allem zu einem Preis- oder Mengeneffekt bei Bauleistungen führen, sprich ob es zu einer entscheidenden Ausweitung des Outputs im Bausektor kommt oder ob es vorrangig Preissteigerungen durch Verdrängung gibt. Hierfür entscheidend sind Strukturreformen.

#### 4.2 Wohnungspolitik der neuen Bundesregierung: Maßnahmen mit Signalwirkung – und offenen Fragen

Die neue Bundesregierung verfolgt eine breite wohnungspolitische Agenda, die auf Entlastung, Angebotsausweitung, Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit zielt. Die ökonomische Wirkung der einzelnen Maßnahmen fällt dabei unterschiedlich aus – sowohl in Bezug auf Chancen als auch auf mögliche Risiken.

Die **Verlängerung der Mietpreisbremse** soll die Mietdynamik dämpfen und Mieter kurzfristig entlasten. Zwar kann dies soziale Stabilität fördern, jedoch besteht das Risiko verminderter Neubautätigkeit. Insgesamt wirkt die Maßnahme kurzfristig entlastend für Mieter, aber investitionshemmend und wird somit mittelfristig die angebotsseitige Verknappung weiter vorantreiben. Außerdem unterstützt diese Maßnahme insbesondere in Kombination mit der Kappungsgrenze das zunehmende Auseinanderdriften von Neuvertrags- und Bestandsmieten – dies verhindert eine effiziente Allokation bereits bestehenden Wohnraums. Ähnlich zielt die **Regulierung von Indexmieten und möblierten Vermietungen** auf Missbrauchsvermeidung und Fairness. Die Maßnahme erhöht den Regulierungsgrad und kann Preisdynamiken begrenzen, birgt aber das Risiko eines Rückzugs von Angeboten im Kurzzeitsegment. Ihre Wirkung hängt stark von einer ausgewogenen Umsetzung ab.

Mit der **Reform der Modernisierungumlage** sollen energetische Sanierungen gefördert und gleichzeitig Kostenüberwälzungen auf Mieter begrenzt werden. Die Maßnahme kann Investitionen in den Klimaschutz gezielt lenken, erfordert aber eine ausgewogene Ausgestaltung, um Fehlanreize zu vermeiden.

Der geplante „**Wohnungsbauturbo**“ verspricht große Effekte auf das Wohnraumangebot durch beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren, da nun der Wohnungsbau Priorität genießt. Ökonomisch zählt er zu den wirkungsvollsten Hebeln, ist jedoch in hohem Maße abhängig von einer effizienten Umsetzung auf Verwaltungsebene und der kommunalpolitischen Unterstützung.

Auch der neue **Gebäudetyp E** soll durch standardisierte, vereinfachte Bauvorgaben zu Kostensenkungen beitragen. Neben Skaleneffekten und beschleunigter Fertigung eröffnet er Potenziale für bezahlbaren Wohnraum, bringt jedoch mögliche Qualitäts- und Akzeptanzrisiken mit sich.

Die geplante **Fokussierung der KfW-Förderung** auf Neubau und Modernisierung soll Streuverluste verringern und Anreize gezielter setzen. Bei transparenter Ausgestaltung bietet dies hohe Effizienzgewinne, allerdings mit der Gefahr einer zu engen Zielgruppendefinition.

Die **Wiedereinführung der EH55-Förderfähigkeit** zielt auf eine qualitätsfördernde Angebotssteuerung. Sie ist zeitlich befristet ökonomisch vertretbar, kann jedoch zu Mitnahmeeffekten und Marktverzerrungen führen, wenn nicht ausreichend begrenzt.

Zur Förderung von Wohneigentum plant die Regierung eine **Starthilfe für Familien**, die den Kapitalzugang erleichtern soll. Dabei ist ausdrücklich zu betonen, dass eigenkapitalersetzende Darlehen den Zugang zu selbstgenutztem Wohneigentum deutlich verbessern können.

Die **GEG-Reform** mit Fokus auf CO<sub>2</sub> statt Effizienzkennzahlen verfolgt das Ziel höherer Flexibilität und Kosteneffizienz bei Sanierungen. Sie ist ökonomisch schlüssig, sofern technologieoffen ausgestaltet, erfordert jedoch Planungssicherheit.

Mit der **WG-Garantie und Beratungsstellen für junge Menschen** adressiert die Regierung gezielt Informationsasymmetrien. Die Maßnahme ist sozialpolitisch sinnvoll und mit geringem ökonomischem Risiko verbunden, bleibt aber begrenzt wirksam angesichts knappen Wohnraums. Kritisch ist die Namensgebung: „Garantie“ suggeriert einen bedingungslosen Zugang und abstrahiert potenziell von realen ökonomischen Knappheiten.

Ganz entscheidend für die Produktivitätsentwicklung im Bausektor und damit für die Frage nach der Ausweitung der Bauleistung wird sein, inwiefern der neue Rahmen Innovationen für kostengünstiges und schnelleres Bauen zulässt. Dass die DIN-Normen nicht mehr automatisch den Stand der Technik determinieren, dass das serielle Bauen erleichtert werden soll und dass etwa über den Fokus auf die Emissionseffizienz auch günstigerer Neubau möglich ist, sind Schritte in die richtige Richtung, die Umsetzung bleibt aber vage.

### 4.3 Auswirkungen der Trumpschen Handelspolitik auf den deutschen Wohnungsmarkt

Die erneute Präsidentschaft Donald Trumps führt zu einer deutlichen Verschärfung protektionistischer Tendenzen in der internationalen Handelspolitik. Für den deutschen Wohnungsmarkt ergeben sich daraus über mehrere Kanäle relevante ökonomische Effekte.

**Globale Handelskonflikte und wirtschaftliche Unsicherheit:** Die Zunahme geopolitischer Spannungen – insbesondere zwischen den USA und China sowie innerhalb des transatlantischen Verhältnisses – beeinträchtigt das globale Investitionsklima. Als stark exportabhängige Volkswirtschaft ist Deutschland hiervon unmittelbar betroffen. Unsicherheiten im Außenhandel schlagen sich auf den Arbeitsmarkt nieder und wirken insbesondere im gewerblichen Immobiliensegment dämpfend auf die Nachfrage.

**Verteuerung von Baumaterialien und Lieferkettenprobleme:** Neue Zölle auf zentrale Baustoffe wie Stahl und Aluminium verteuern Bauprojekte unmittelbar. Gleichzeitig kommt es durch anhaltende Lieferkettenprobleme zu Verzögerungen und zusätzlichen Kosten im Neubau. Diese Effekte verschärfen die Investitionsbedingungen im Neubausektor und erhöhen zugleich den Druck auf den Bestand, was preistreibend wirken kann.

**Kapitalflüsse und Wechselkurse:** Die gestiegene Unsicherheit an den Finanzmärkten führt zu einer stärkeren Volatilität und zur Flucht in vermeintlich sichere Anlageklassen – darunter deutsche Staatsanleihen. Kurzfristig verbessern sich dadurch Finanzierungskonditionen am Immobilienmarkt. Die Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien in Deutschland bleibt vor diesem Hintergrund hoch, auch aus dem internationalen Umfeld.

**Zinspolitik und Inflationserwartungen:** Die konfrontative Handelspolitik trägt zu einem erhöhten Inflationsdruck bei, auf den Zentralbanken mit Zinserhöhungen reagieren könnten. Langfristig würden dadurch die Finanzierungskosten steigen, was sowohl den Erwerb von Wohneigentum als auch Investitionen im Wohnungsbau erschwert. Der Effekt wirkt damit belastend auf die Angebotsentwicklung. Andererseits könnte gerade der stärkere Import von Waren aus China auch inflationsdämpfend wirken. Zudem eröffnen sich aufgrund einer schwächeren weltwirtschaftlichen Lage neue Zinssenkungspotenziale, da die Kreditnachfrage insgesamt nachlässt.

## 5 Einordnung der Ergebnisse

Die Ergebnisse des ersten Quartals 2025 zeigen eine vorsichtige Erholung auf den Kaufmärkten sowie eine anhaltend hohe Dynamik bei den Mieten. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen sind im Bundesdurchschnitt wieder gestiegen – wenn auch regional unterschiedlich stark. Parallel dazu setzen sich die Mietsteigerungen fort, getragen von strukturellen Angebotsengpässen.

Diese Entwicklungen müssen vor dem Hintergrund dreier zentraler externer Einflussfaktoren betrachtet werden: Erstens dürfte das geplante Sondervermögen, obwohl kurzfristig investitionsseitig gebremst durch Kapitalmarkteffekte, langfristig stabilisierend auf Angebot und Standortqualität wirken. Zweitens bringt der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung eine Vielzahl konkreter Maßnahmen auf den Weg – von Anreizen über Förderprogramme bis hin zu regulatorischen Eingriffen. Deren tatsächliche Wirkung wird stark von der Umsetzungstiefe und der politischen Kohärenz abhängen. Drittens sorgt die Wiederwahl Donald Trumps für neue geopolitische und wirtschaftliche Unsicherheiten, die sich in Form steigender Baukosten, volatiler Kapitalflüsse und potenziell volatilerer Finanzierungskosten mittelbar auf den Wohnungsmarkt auswirken können. Kurzfristig profitiert der deutsche Markt jedoch durch eine erhöhte Nachfrage nach deutschen Bundesanleihen, was wiederum mittelbar die Baufinanzierungskonditionen verbessert.

In der Gesamtschau ist dieses Jahr mit weiter steigenden Wohnungspreisen im Immobilienmarkt zu rechnen. Die weiter steigenden Neuvertragsmieten sowie die Verknappung des Angebots durch geringere Fertigungszahlen treiben die Nachfrage nach Wohneigentum. Zu beachten ist auch die unterschiedliche regionale wirtschaftliche Dynamik. Gerade der Dienstleistungssektor stellt sich nach wie vor stabil dar und dürfte insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung der Städte befördern, was aber auch auf die Umlandgemeinden ausstrahlt.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Gesamtindex: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland .....	5
Abbildung 3-1: Regionale Differenzen: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland.....	7
Abbildung 3-2: Entwicklung der Immobilienpreise in den 10 größten Städten .....	9

## 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 auf Seite 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 über die Zeit zu erklären, sondern beschreibt reine Preisveränderungen.