

Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael

Research Report

IW-Wohnindex Q3/2025. Preisentwicklung nach Segmenten: Luxusobjekte versus Einsteigerimmobilien

IW-Report, No. 50/2025

Provided in Cooperation with:

German Economic Institute (IW), Cologne

Suggested Citation: Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael (2025) : IW-Wohnindex Q3/2025. Preisentwicklung nach Segmenten: Luxusobjekte versus Einsteigerimmobilien, IW-Report, No. 50/2025, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/330678>

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 Q3/2025

Preisentwicklung nach Segmenten: Luxusobjekte versus Einsteigerimmobilien

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Köln, 31.10.2025

IW-Report 50/2025

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**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

Alle Studien finden Sie unter

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:

Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Einleitung	4
2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland	4
3 Regionale Differenzen	6
3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen	6
3.2 Preisentwicklung in den zehn größten Städten	8
4 Sonderauswertung: Preisentwicklungen nach Marktsegmenten in den Top-7	10
4.1 Motivation	10
4.2 Ergebnisse	11
4.2.1 Kaufpreise	11
4.2.2 Neuvertragsmieten	12
5 Einordnung der Ergebnisse	13
Abbildungsverzeichnis	14
Methodische Hinweise	15

Zusammenfassung

Erneut Kaufpreisanstiege, kaum Entlastung bei Mietentwicklung (Datenstand: Q3 2025)

■ Kaufpreise:

- Der deutsche Wohnimmobilienmarkt setzt seine moderate Erholung fort. Gestützt durch stabilisierte Bauzinsen und eine leichte Verbesserung der Erschwinglichkeit steigen die Preise im dritten Quartal 2025 weiter an. Eigentumswohnungen (ETW): +2,6 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal, +0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal.
- Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH): +3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal, +0,9 Prozent gegenüber dem Vorquartal.
- Damit bestätigt sich die vorsichtige Aufwärtsbewegung der vergangenen Quartale. Besonders in den großstadtnahen Umlandregionen ist die Nachfrage wieder spürbar gestiegen.
- In nahezu allen Regionstypen und Großräumen zeigen sich Preiszuwächse, am kräftigsten in Dortmund, Köln und Düsseldorf. München und Stuttgart bleiben verhaltener, Frankfurt am Main mit leichtem Rückgang.
- In der Breite des Marktes ist die Erholung spätestens jetzt angekommen, getragen vor allem von stabileren Finanzierungsbedingungen und einer Rückkehr der Selbstnutzer.

■ Mietpreise:

- Die Neuvertragsmieten steigen bundesweit weiter an: +3,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal, +1,0 Prozent gegenüber dem Vorquartal.
- Besonders starke Mietzuwächse in Düsseldorf (+5,6 Prozent), Köln (+5,1 Prozent), München (+5,3 Prozent) und Leipzig (+4,7 Prozent).
- In Berlin stagnieren die Angebotsmieten weitgehend, nachdem sie in den vergangenen Jahren besonders stark gestiegen waren; auf Jahressicht sind die Mieten in der Hauptstadt sogar rückläufig.
- Die Mietpreisdynamik bleibt insgesamt hoch, getrieben durch anhaltende Angebotsknappheit und eine robuste Nachfrage.
- Das Umland vieler Großstädte zeigt erneut überdurchschnittliche Zuwächse, ein Hinweis auf weiter anhaltende Ausweichbewegungen aus den Kernstädten.

■ Sonderthema: Preisentwicklungen nach Marktsegmenten (Top-7-Städte)

- Während bis 2021 vor allem einfache Objekte (unteres Preissegment) überdurchschnittlich stark zulegten, drehte sich der Trend mit der Zinswende und dem Energiepreisschock 2022 um: Die größten Rückgänge entfielen auf günstige Objekte, das gehobene und Premiumsegment blieb dagegen weitgehend stabil.
- Besonders das Luxussegment (oberste 5 Prozent der Preisverteilung) zeigt sich in Deutschland deutlich krisenresistenter als in vielen internationalen Märkten. Gründe sind die überdurchschnittliche Energieeffizienz und die Konzentration auf zentrale, nachgefragte Lagen.

1 Einleitung

Der vorliegende IW-Wohnindex untersucht die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien in Deutschland. Der vierteljährlich 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 werden diesmal die Marktsegmente in den Top-7-Standorten näher betrachtet. Hierzu werden die Märkte in den sieben größten deutschen Städten nach den Preisniveaus aufgegliedert und dann deren Entwicklung separat betrachtet. Dabei stehen die Fragen im Vordergrund, ob das Luxussegment besonders von den Preisreduktionen der letzten Jahre betroffen war, wie dies international oft beobachtet werden kann, und ob es bei den Neuvertragsmieten ein Auseinanderdriften oder eine stärkere Annäherung zwischen den Segmenten in den letzten Jahren gab.

2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Sowohl Kauf- als auch Mietpreise legen weiter zu

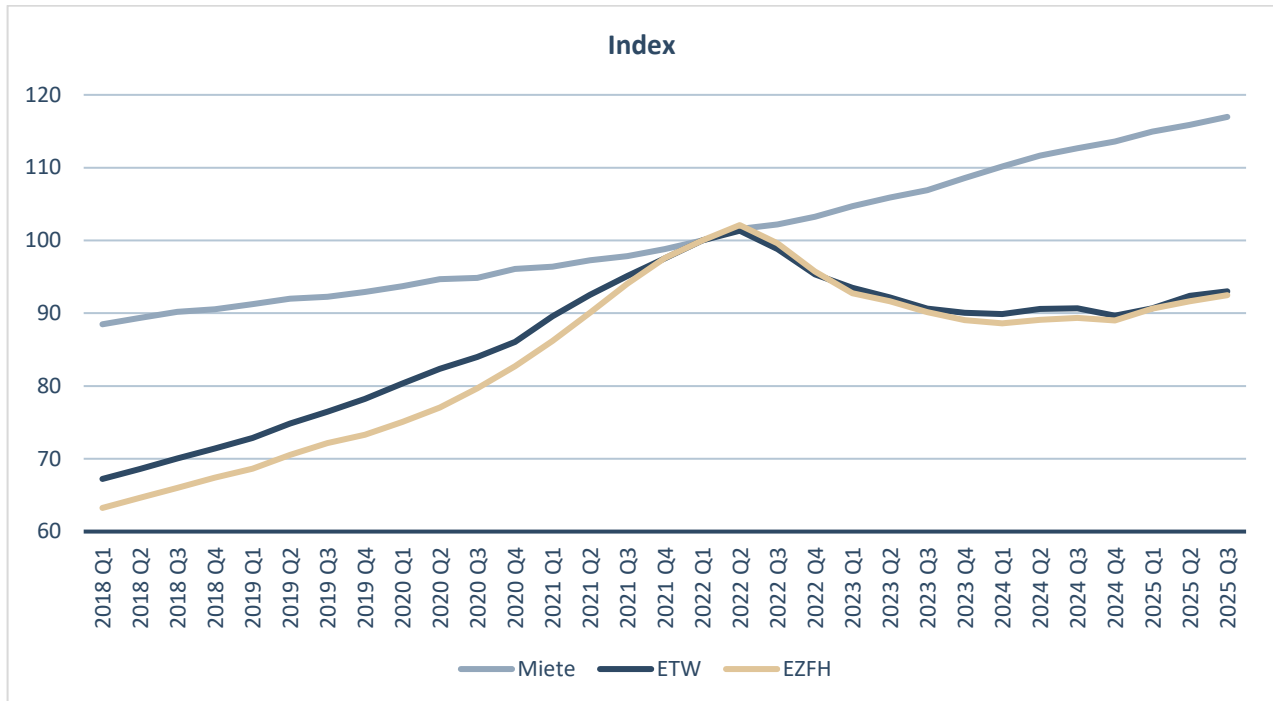
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigt auch im dritten Quartal 2025 moderate Preiszuwächse. Eigentumswohnungen verteuerten sich gegenüber dem Vorquartal um 0,6 Prozent, Ein- und Zweifamilienhäuser um 0,9 Prozent. Auf Jahressicht liegen die Zuwächse bei 2,6 Prozent beziehungsweise 3,5 Prozent. Damit setzt sich der Trend einer vorsichtigen Erholung fort, wenn auch mit etwas geringerer Dynamik als im Vorquartal.

Im Mietsegment hält die angespannte Lage weiter an: Die Angebotsmieten stiegen bundesweit um 1,0 Prozent gegenüber dem Vorquartal und um 3,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Kombination aus hoher Nachfrage, stagnierendem Neubau und strukturellem Angebotsmangel sorgt weiterhin für spürbaren Aufwärtsdruck.

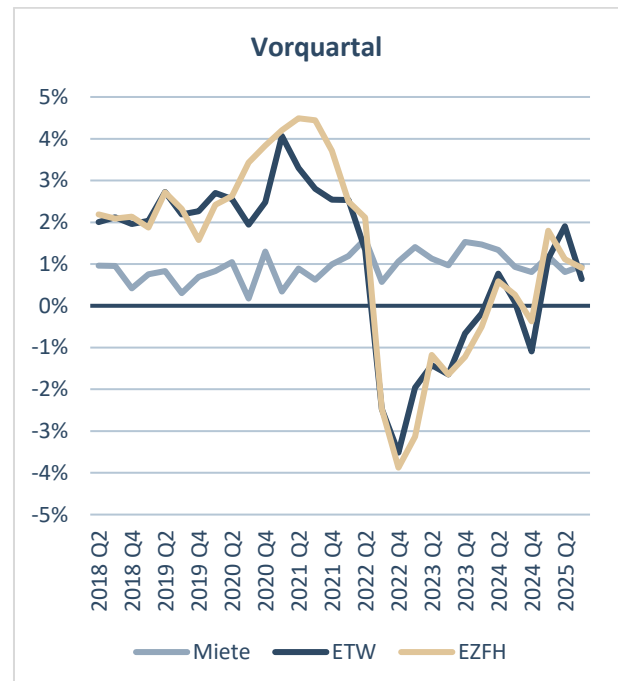
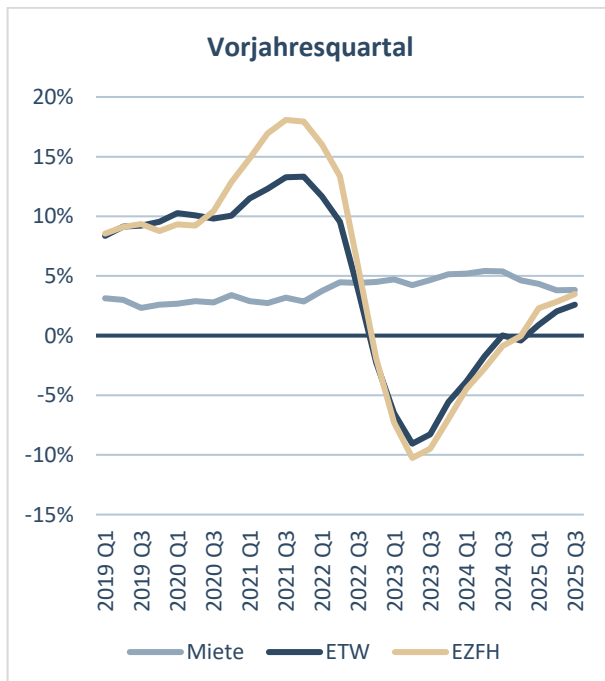
Der deutsche Wohnungsmarkt befindet sich im dritten Quartal 2025 in einem breit angelegten Preisaufschwung. Sowohl bei Kaufimmobilien als auch bei Mieten zeigen die Preise spürbare Zuwächse. Während sich der Anstieg im Kaufsegment nach dem vorherigen Einbruch zunehmend verstetigt, setzt sich der Aufwärtstrend im Mietmarkt ungebrochen fort, wenn auch mit leicht abgeschwächter Dynamik.

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

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Index: 2022 Q1 = 100; Stand: Q3 2025; Miete: alle Objekttypen, Kauf: Eigentumswohnungen (ETW), Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)



VERÄNDERUNG ZUM



VERÄNDERUNG ZUM	Miete	ETW	EZFH
Vorjahresquartal	3,8 %	2,6 %	3,5 %
Vorquartal	1,0 %	0,6 %	0,9 %

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Regionale Differenzen

3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen

Kaufpreise: Anstiege in allen Regionstypen

Im dritten Quartal 2025 setzen sich die Preisanstiege bei Wohneigentum über alle Regionstypen hinweg fort. Die Erholungstendenzen, die bereits in den Vorquartalen zu beobachten waren, verdichten sich zu einem flächendeckenden Aufschwung.

Bei Eigentumswohnungen fällt das Plus im Jahresvergleich mit Werten zwischen +2,4 Prozent (Umland Top-7, Umland Großstadt, sonstige Regionen) und +2,9 Prozent (Großstädte außerhalb der Top-7) durchweg positiv und sehr homogen aus. Auch die Top-7-Städte legen mit +2,5 Prozent spürbar zu. Im Quartalsvergleich zeigt sich ein Wachstum mit +0,4 Prozent in den Top-7 und bis zu +0,9 Prozent in den Großstädten und ihrem Umland.

Bei EZFH dominieren im Jahresvergleich die Umlandlagen der Großstädte mit +4,4 Prozent und die Regionen, die weder selbst eine Großstadt sind noch an eine angrenzen, mit +3,8 Prozent, gefolgt von den Großstädten selbst und dem Umland der Top-7 (je +2,7 Prozent). Auch in den Top-7-Städten (+1,2 Prozent) steigen die Preise weiter. Gegenüber dem Vorquartal reicht die Spanne von +0,6 Prozent (sonstige Regionen) bis +1,8 Prozent (Großstädte).

Es zeigt sich ein robuster, breit getragener Aufwärtstrend, mit wachsender Zuversicht, aber regional durchaus unterschiedlichen Geschwindigkeiten. Auffällig ist: Besonders die großstadtnahen Räume gewinnen erneut an Dynamik, möglicherweise nicht zuletzt, weil hier die Kombination aus guter Anbindung, wohnnaher Infrastruktur und besserer Erschwinglichkeit Käufer anspricht.

Mieten: Wachstum hält an – auf Jahressicht stärkste Impulse in Großstädten und angrenzenden Regionen

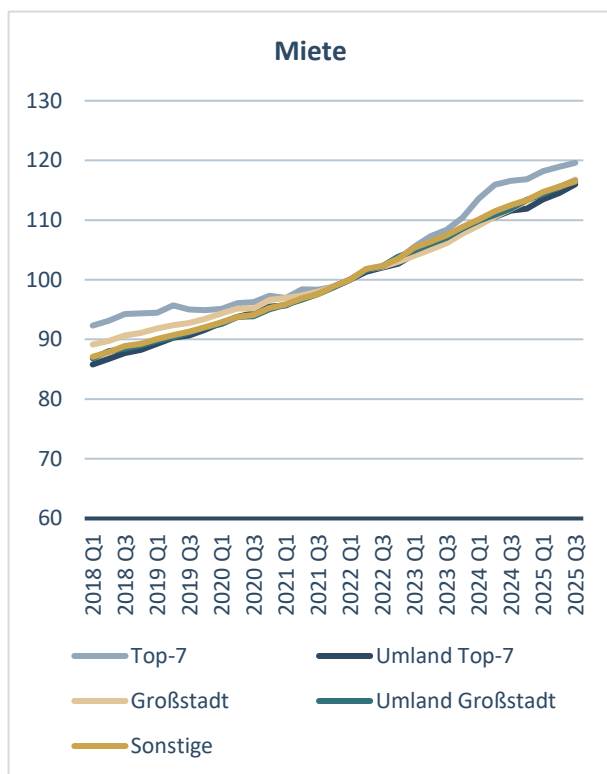
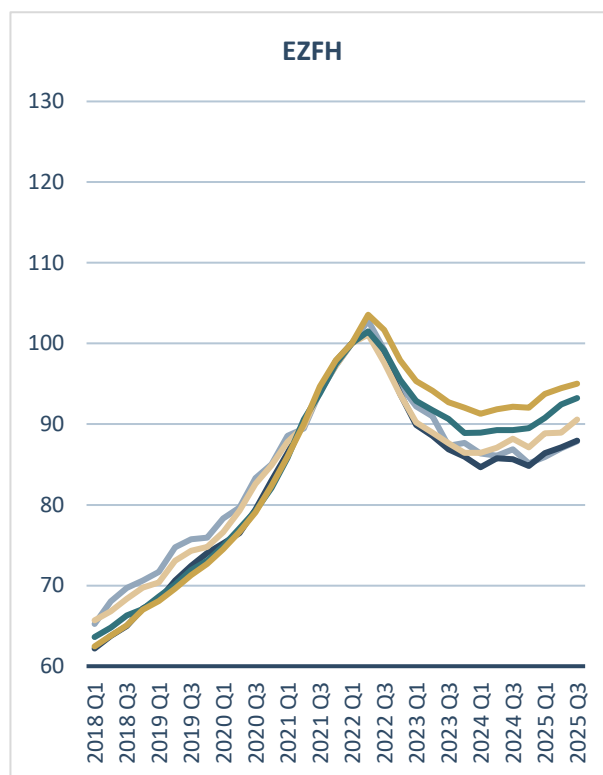
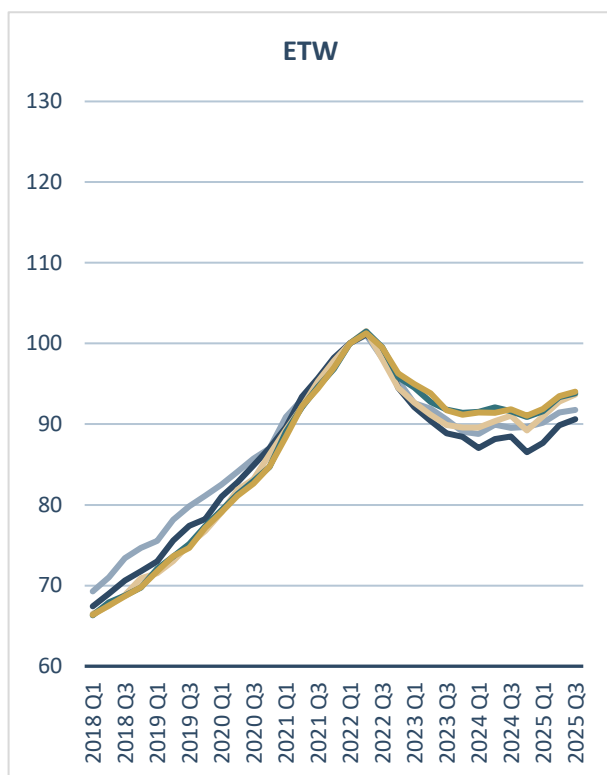
Auch die Mietpreise steigen weiter, wenn auch weiterhin mit leicht abgeflachtem Tempo. Die stärksten Zuwächse im Jahresvergleich verzeichnen die Großstädte (+4,4 Prozent) sowie das Umland der Großstädte (+4,1 Prozent) und der Top-7 (+3,9 Prozent). Die sonstigen Regionen folgen mit +3,5 Prozent, die Top-7-Städte selbst mit +2,6 Prozent.

Im Vergleich zum Vorquartal zeigt sich ein ähnliches Bild: Besonders kräftig fallen die Anstiege im Umland der Top-7 (+1,3 Prozent) und in den Großstädten (+1,1 Prozent) aus. Die übrigen Regionen bewegen sich zwischen +0,6 Prozent und +0,8 Prozent.

Die Mietpreisdynamik bleibt damit weiter hoch, besonders in jenen Regionen, die gute Erreichbarkeit mit etwas moderateren Preisniveaus verbinden. Auch hier zeigt sich: Die Nachfrage bleibt, das Angebot fehlt.

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

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q3 2025



VERÄNDERUNG

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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3.2 Preisentwicklung in den zehn größten Städten

Kaufpreise auf Jahressicht: Fast überall nach oben

Im Jahresvergleich ziehen die Kaufpreise in fast allen der zehn größten Städte Deutschlands spürbar an, mit teilweise kräftigen Impulsen. Besonders dynamisch ist der Anstieg in Dortmund (+5,8 Prozent), Köln (+4,6 Prozent) und Düsseldorf (+4,0 Prozent). Auch Leipzig (+3,2 Prozent), Hamburg (+3,1 Prozent), Essen (+3,7 Prozent) und Berlin (+2,4 Prozent) legen sichtbar zu. In München (+1,0 Prozent) und Stuttgart (+0,6 Prozent) bleibt die Dynamik moderater. Frankfurt am Main bildet mit -0,3 Prozent eine Ausnahme und verzeichnet als einzige der Top-10-Städte einen leichten Rückgang auf Jahressicht.

Die Ergebnisse deuten auf eine zunehmende Stabilisierung der Wohnungsmärkte in den Metropolen hin, allerdings mit spürbarer regionaler Differenzierung. Während einige Städte wieder in den Aufschwung übergehen, zeigt sich andernorts noch Zurückhaltung, besonders in Städten mit einem besonders hohen Ausgangsniveau.

Kaufpreise im Vergleich zum Vorquartal: Uneinheitliche Entwicklung – von Rückgang bis kräftige Erholung

Auch gegenüber dem Vorquartal ergibt sich ein gemischtes Bild. Besonders Dortmund sticht mit einem kräftigen Plus von +4,9 Prozent hervor, gefolgt von Köln (+2,2 Prozent), Leipzig (+1,7 Prozent) und Hamburg (+1,0 Prozent). Moderate Anstiege zeigen sich in Essen (+0,9 Prozent) und Berlin (+0,4 Prozent).

Dem gegenüber stehen leichte Rückgänge in München (-0,3 Prozent), Stuttgart (-0,9 Prozent) und ein spürbarer Rückgang in Frankfurt am Main (-1,4 Prozent). In Düsseldorf stagniert der Markt nahezu (+0,3 Prozent).

In Summe zeigt sich auf Quartalssicht dennoch eine Erholungstendenz, vielerorts stabilisieren sich die Preise oder steigen wieder an. Jedoch bleibt der Markt differenziert, mit Städten im Aufschwung und anderen, in denen die Talsohle möglicherweise noch nicht ganz durchschritten ist.

Mieten auf Jahressicht: Kräftige Anstiege in mehreren Metropolen, Berlin im Minus

Im Jahresvergleich steigen die Mieten in fast allen Großstädten weiter an, besonders deutlich in Düsseldorf (+5,6 Prozent), Köln (+5,1 Prozent) und München (+5,3 Prozent). Auch Leipzig (+4,7 Prozent), Hamburg (+4,4 Prozent) und Essen (+3,9 Prozent) verzeichnen spürbare Anstiege. In Dortmund, Frankfurt am Main und Stuttgart liegt das Wachstum bei jeweils rund +3 Prozent.

Einzigste Ausnahme ist Berlin mit -0,2 Prozent auf Jahressicht, wo sich damit nach der sehr dynamischen Mietentwicklung der vergangenen Jahre seit geraumer Zeit ein Gegentrend zeigt. Seit mehr als einem Jahr stagnieren die Mietpreise in der Bundeshauptstadt.

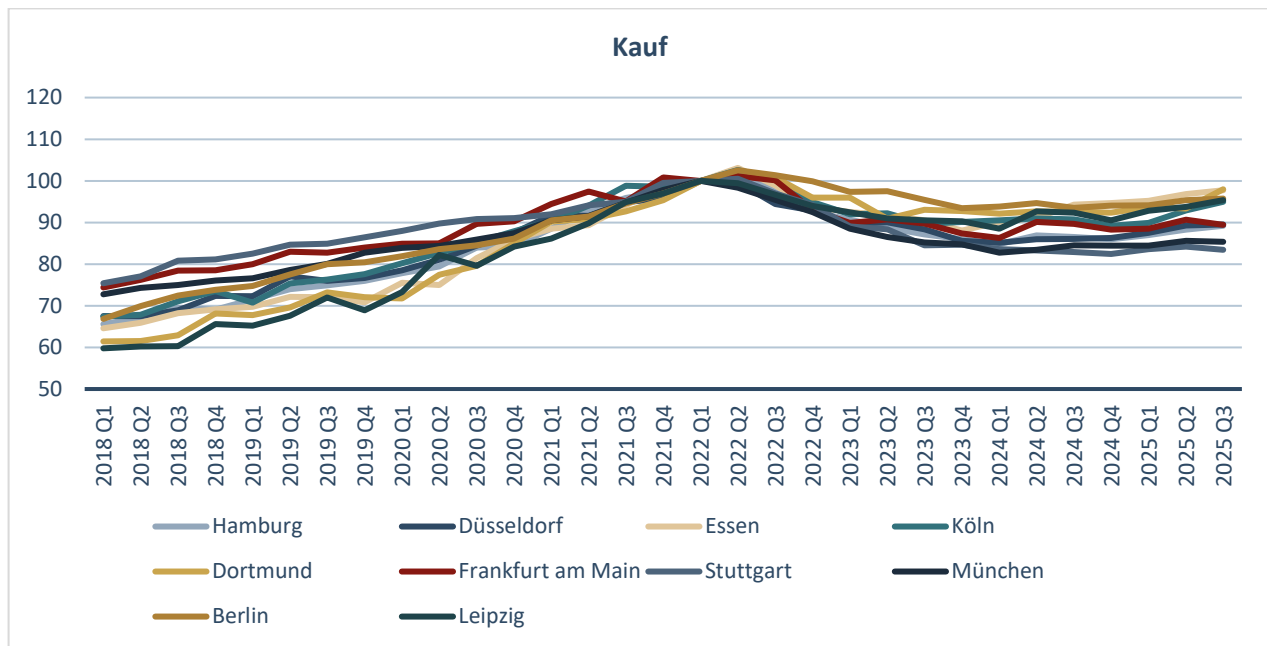
Mieten im Vergleich zum Vorquartal: Regional uneinheitlich, aber weiter im Aufwind

Im Vergleich zum Vorquartal zeigen sich die Mieten in vielen Städten weiterhin im Aufwärtstrend. Die höchsten Quartalszuwächse entfallen auf Köln (+2,2 Prozent), Leipzig (+1,9 Prozent), Hamburg (+1,8 Prozent) und Düsseldorf (+1,3 Prozent). Auch München (+1,3 Prozent) und Dortmund (+1,0 Prozent) legen zu.

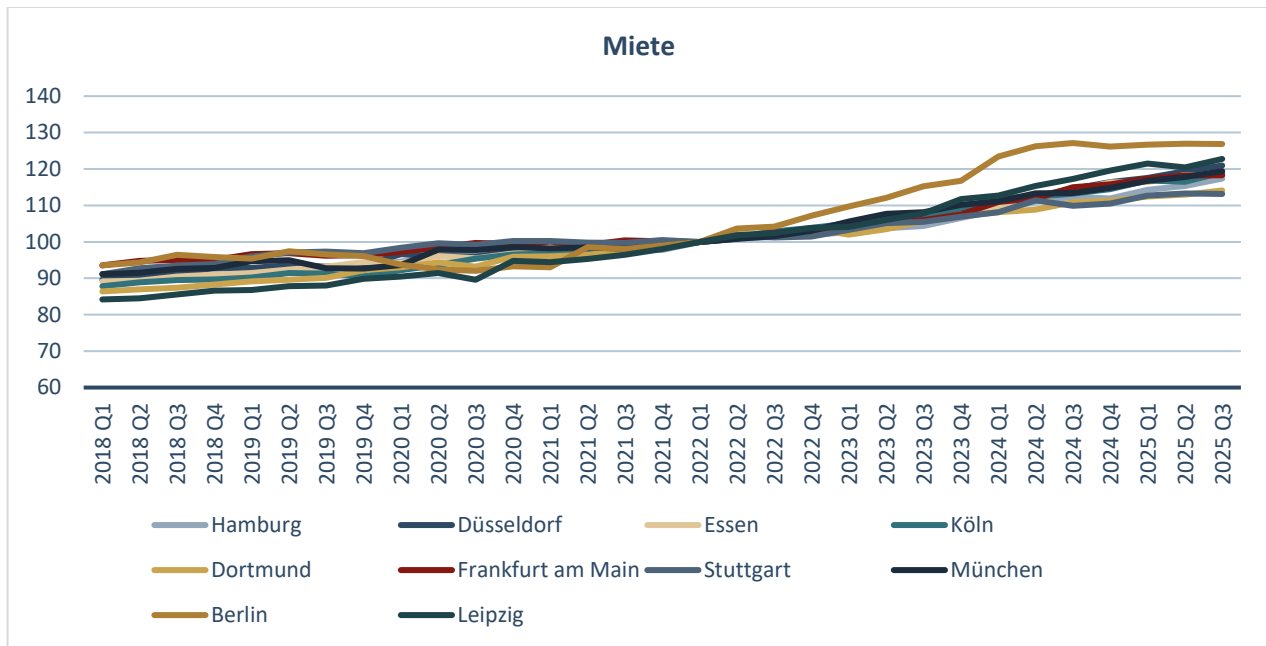
Frankfurt am Main, Essen und Berlin stagnieren weitgehend (jeweils 0,0 Prozent), während Stuttgart mit -0,1 Prozent einen leichten Rückgang aufweist.

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

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q3 2025



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



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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4 Sonderauswertung: Preisentwicklungen nach Marktsegmenten in den Top-7

4.1 Motivation

Die Analyse von Miet- und Kaufpreisentwicklungen entlang der Preisverteilung eröffnet eine vertiefte Perspektive auf die Segmentierung und Dynamik urbaner Wohnungsmärkte. Während klassische Marktberichte in der Regel Durchschnitts- oder Medianpreise ausweisen, verdecken diese Aggregatgrößen oftmals erhebliche Unterschiede zwischen unteren, mittleren und oberen Marktsegmenten. Gerade in den von hoher Nachfrage geprägten Metropolräumen differenzieren sich die Teilmärkte zunehmend aus – zwischen einsteigerorientierten Objekten mit begrenzter Wohnfläche und Sanierungsbedarf einerseits und hochwertigen Premiumlagen mit überdurchschnittlicher Ausstattung und Energieeffizienz andererseits.

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen dieses Sonderkapitels die Preisentwicklung entlang der Verteilung quantilbasiert untersucht. Die Betrachtung erfolgt getrennt nach Eigentums- und Mietsegment und umfasst die sieben größten deutschen Städte (Top-7), die zu einem gemeinsamen Referenzraum zusammengefasst wurden. Die Einteilung in Preisgruppen erfolgt je Objektart, Kreis und Quartal anhand der inserierten Kaufpreise beziehungsweise Neuvertragsmieten je Quadratmeter Wohnfläche.

Konkret wurden vier Marktsegmente definiert:

- **Einsteiger-, Sanierungs- oder Randlagenobjekte** (unteres Quartil, 0–25 Prozent),
- **Normalmarkt** (mittlere Preisspanne, 25–75 Prozent),
- **gute Lagen, hochwertige Ausstattung** (75–95 Prozent), sowie
- **Spitzenobjekte, Top-Lagen, „Premiumsegment“** (oberste 5 Prozent der Preisverteilung).

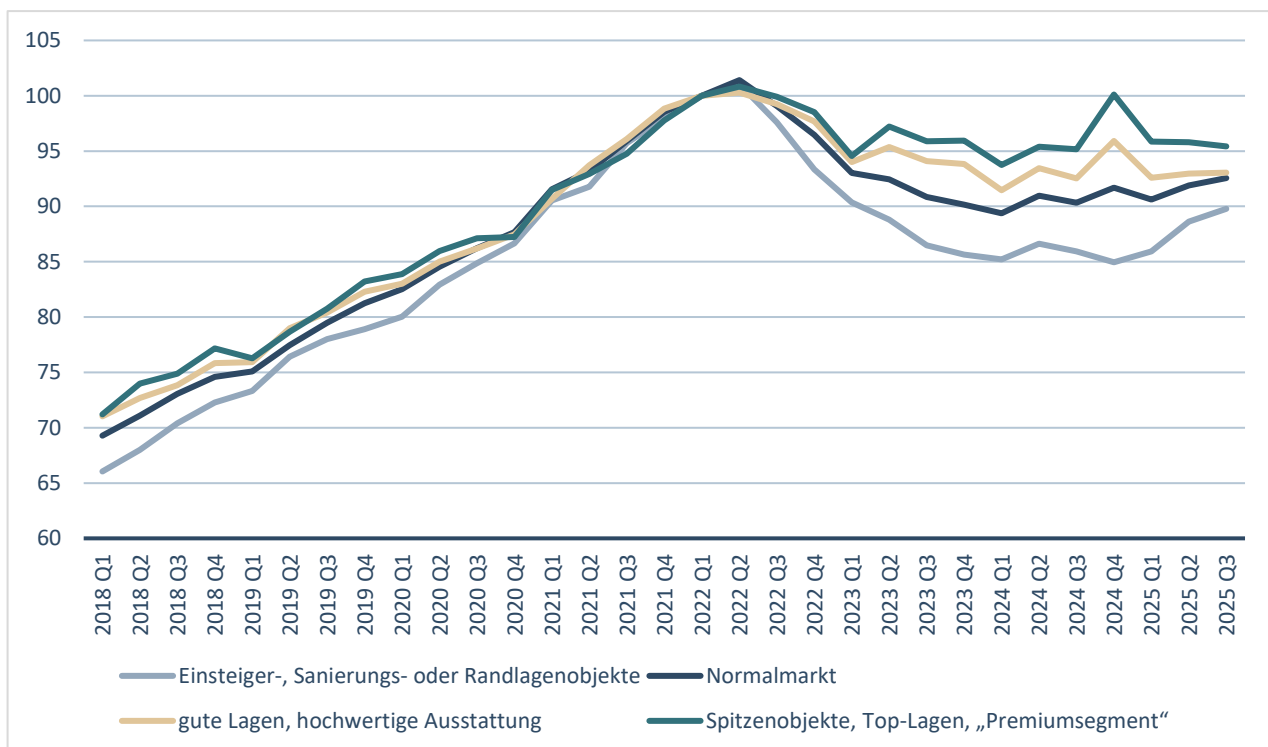
4.2 Ergebnisse

4.2.1 Kaufpreise

Abbildung 4-1 zeigt die Entwicklung der Kaufpreise nach den beschriebenen Marktsegmenten zwischen dem 1. Quartal 2018 und dem 3. Quartal 2025. Dabei wurden die Indexreihen für das 2. Quartal 2022 auf 100 normiert, um einen Vergleich der Entwicklung vor und nach dem Zinsschock zu ermöglichen. Es zeigt sich, dass in der Boomphase (vor 2022) die Preiszuwächse vor allem bei den Einsteiger-Immobilien besonders hoch waren, am schwächsten dagegen im Premiumsegment.

Abbildung 4-1: Entwicklung der Kaufpreise in den Top-7 nach Preissegment

Entwicklung der inserierten Kaufpreise; hedonisch; Index: 2022 Q1 = 100; Stand: Q3 2025



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Tatsächlich dürfte die Niedrigzinsphase den Markt für viele neue Anlegergruppen geöffnet haben, die vor allem einfache Immobilien aufgrund höherer Mietrenditen und geringerer Eigenkapitalanforderungen bevorzugt haben. Auch Selbstnutzer dürften verstärkt gekauft haben, wobei diese Gruppe in den Metropolen typischerweise eher klein ist und in besonderer Weise von fehlendem Eigenkapital betroffen ist. Nach dem

Zinsschock infolge des Angriffskrieges von Russland gegen die Ukraine und der gestiegenen Inflationsraten ändert sich das Bild aber deutlich. In allen Preissegmenten sind die Preise gesunken, aber am stabilsten war das Luxussegment sowie das gehobene Segment, die größten Preisrückgänge gab es dagegen bei den einfachen Objekten. International gesehen ist dies untypisch, da das Luxussegment als besonders preisvolatil gilt. Allerdings ist bei den höherpreisigen Immobilien typischerweise die Energieeffizienz höher, deren Bedeutung aufgrund gestiegener Preise aber zugenommen hat. Am aktuellen Rand sind die Preissteigerungen bei den einfachen Objekten allerdings besonders groß.

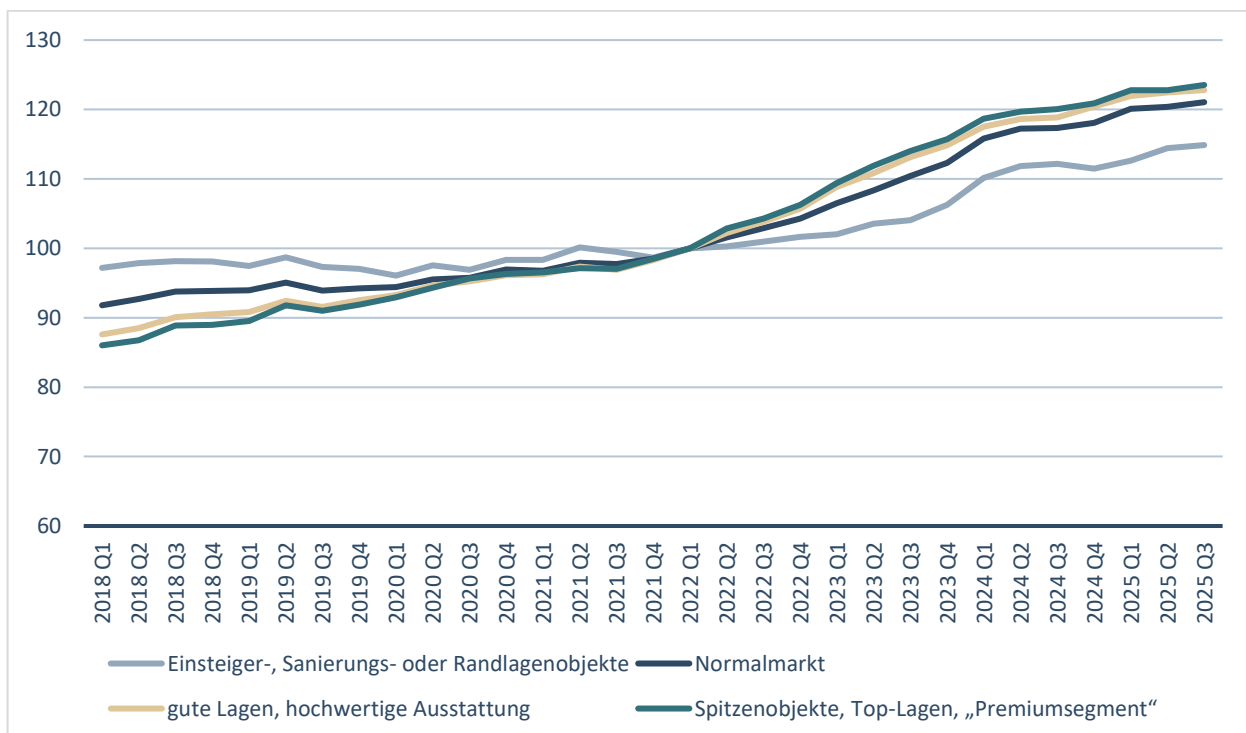
4.2.2 Neuvertragsmieten

Bei den Neuvertragsmieten zeigt sich, zumindest bezogen auf die Phase vor 2022, eine etwas andere Entwicklung. Während die Kaufpreise im „einfachen“ Segment besonders stark gestiegen sind, gab es bei den Neuvertragsmieten nur eine geringe Dynamik, eine deutlich stärkere Dynamik hingegen im gehobenen Segment beziehungsweise im Luxussegment (vgl. Abbildung 4-2). Nach 2022 zeigt sich aber, wie im Kaufmarkt, eine stärkere Dynamik bei gehobenen und Luxus-Objekten und eine schwächere Entwicklung bei einfachen Objekten, wenngleich die Unterschiede weniger ausgeprägt sind.

Die schwächere Mietpreisentwicklung bei einfachen Immobilien kann eine Folge der Mietpreisregulierung sein, denn diese Objekte dürften zum Beispiel seltener umfangreich saniert sein (was eine Ausnahme von der Mietpreisbremse zur Folge hätte). Für die Entwicklung ab 2022 dürfte wiederum die Bedeutung der Energieeffizienz eine Rolle spielen, aber auch die Konzentration auf zentralere Lagen, die bereits im Vorquartal in einem Sonderkapitel herausgearbeitet wurde. Insofern bestätigen die aktuellen Ergebnisse die früheren Erkenntnisse zur Bedeutung der Energieeffizienz und zur Bedeutung zentraler Lagen.

Abbildung 4-2: Entwicklung der Mieten in den Top-7 nach Preissegment

Entwicklung der inserierten Neuvertragsmieten; hedonisch; Index: 2022 Q1 = 100; Stand: Q3 2025



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

5 Einordnung der Ergebnisse

Der Preisaufschwung im deutschen Wohnungsmarkt verstetigt sich. Bereits zum dritten Mal legten die Preise für Wohneigentum gegenüber dem Vorquartal zu. Dies gilt letztlich für alle Regionen, wenngleich die besonders starken Zuwächse bei Einfamilienhäusern in den Umlandgemeinden darauf hinweisen, dass vor allem Selbstnutzer in den Markt zurückkehren. Angesichts der zunehmenden Verteuerung der Neuvertragsmieten sowie dem sich verstetigenden Zinsniveau entscheiden sich wieder mehr Haushalte für Wohneigentum, zumal die steigenden Löhne die Erschwinglichkeit verbessert haben.

Auf der anderen Seite ziehen die Neuvertragsmieten weiter an, wobei sich die Dynamik etwas abflacht. Letztlich stiegen die Neuvertragsmieten besonders stark an, als besonders viele Haushalte in den Markt kamen, beziehungsweise im Markt verblieben, die typischerweise Wohneigentum kaufen. Für die nächsten Quartale ist zu erwarten, dass sich Neuvertragsmieten und Wohneigentumspreise relativ parallel entwickeln, da sich zwischen beiden Märkten ein neues Gleichgewicht etabliert. Insgesamt bleibt der Druck im Markt aber hoch, da sich das Angebot aufgrund ausbleibender Fertigstellungen weiter verknappt.

Die Analyse zu den Marktsegmenten zeigt eine Besonderheit des deutschen Marktes. Während international häufig zu beobachten ist, dass besonders teure Objekte in einer Krise stark an Wert verlieren, erweisen sich die Top-Objekte in den sieben deutschen Metropolen als besonders wertstabil. Hierfür können vor allem zwei Gründe angeführt werden. Erstens hat die Energieeffizienz aufgrund der ab 2022 besonders stark gestiegenen Energiepreise an Relevanz gewonnen, zum anderen hat nach 2022 auch eine Re-Fokussierung auf zentrale Lagen stattgefunden. Darüber hinaus zeigt die Entwicklung aber auch, dass der Markt für hochwertige Immobilien weniger gesättigt ist, als dies teilweise angenommen wird.

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 zehn größten Städten	9
Abbildung 4-1: Entwicklung der Kaufpreise in den Top-7 nach Preissegment.....	11
Abbildung 4-2: Entwicklung der Mieten in den Top-7 nach Preissegment	12

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.