

Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael

Research Report

IW-Wohnindex Q1 2026: Krieg im Iran und Anstieg der Preise für fossile Energieträger unterstreicht Rolle der Energieeffizienz

IW-Report, No. 18/2026

Provided in Cooperation with:

German Economic Institute (IW), Cologne

Suggested Citation: Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael (2026) : IW-Wohnindex Q1 2026: Krieg im Iran und Anstieg der Preise für fossile Energieträger unterstreicht Rolle der Energieeffizienz, IW-Report, No. 18/2026, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/342414>

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 Q1 2026

Krieg im Iran und Anstieg der Preise für fossile Energieträger unterstreicht Rolle der Energieeffizienz

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Köln, 27.04.2026

IW-Report 18/2026

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

x.com

[@iw_koeln](#)

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

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:

April 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 Sonderauswertung: Energieeffizienz als Preistreiber im Wohnungsmarkt: Relevanz im aktuellen geopolitischen Umfeld	13
4.1 Abschläge für weniger energieeffiziente Objekte im Zeitverlauf	13
4.2 Preisanpassungen im Inseratsverlauf: vom Angebots- zum Marktpreis	15
4.3 Neue Energiepreisdynamik – alte Mechanismen?	16
5 Einordnung der Ergebnisse	18
Abbildungsverzeichnis	19
Methodische Hinweise	20

JEL-Klassifikation

R31 – Wohnungsangebot und Wohnungsmärkte

R38 – Staatliche Wohnungs- und Regionalpolitik

D31 – Einkommen, Vermögen und deren Verteilung

Zusammenfassung

Wohnimmobilien zum Jahresbeginn 2026: Stagnierende Kaufpreise, anhaltender Mietanstieg und neue Relevanz der Energieeffizienz (Datenstand: Q1 2026)

■ Kaufpreise:

- Der deutsche Wohnimmobilienmarkt weist zu Beginn des Jahres 2026 insgesamt eine weitgehende Stagnation der Kaufpreise auf. Im Quartalsvergleich zeigt sich eine sehr verhaltene Entwicklung: Sowohl Eigentumswohnungen als auch Ein- und Zweifamilienhäuser verändern sich mit jeweils +0,1 Prozent kaum.
- Auf Jahressicht erhöhen sich die Preise für Eigentumswohnungen um +2,5 Prozent, während Ein- und Zweifamilienhäuser mit +0,7 Prozent nur geringfügig zulegen.
- In den zehn größten Städten bleibt die Entwicklung auf Jahressicht heterogen: Während Köln (+5,1 Prozent), Frankfurt (+3,9 Prozent) und Essen (+3,6 Prozent) deutliche Zuwächse verzeichnen, zeigen sich in Stuttgart (-2,1 Prozent) und München (-0,3 Prozent) rückläufige Preise. Im Quartalsvergleich überwiegen zuletzt leicht rückläufige oder stagnierende Entwicklungen.

■ Mietpreise:

- Die Neuvertragsmieten steigen weiterhin deutlich an: +3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal und +0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Eine Entspannung der Mietmärkte ist damit weiterhin nicht erkennbar, auch wenn sich die Dynamik zuletzt leicht abgeschwächt hat.
- Besonders kräftige Mietanstiege zeigen sich im Umland der Top-7-Städte (+4,2 Prozent), in Großstädten (+3,8 Prozent) sowie im Umland der Großstädte (+3,9 Prozent). Die Top-7-Städte selbst wachsen mit +1,9 Prozent deutlich moderater. Dies ist insbesondere auf die schwache Entwicklung in Berlin zurückzuführen.
- In den anderen Großstädten bleibt der Aufwärtsdruck hoch: Deutliche Zuwächse zeigen sich auf Jahressicht unter anderem in Düsseldorf (+5,9 Prozent), Köln (+5,7 Prozent) und Hamburg (+5,1 Prozent). Gleichzeitig treten erste Differenzierungen auf, etwa mit rückläufigen Mieten in Berlin (-0,8 Prozent) und Stuttgart (+0,9 Prozent) mit vergleichsweise schwacher Dynamik.

■ Sonderthema: Krieg im Iran, Energiepreisanstiege und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

- Im Zeitverlauf verändert sich die Bedeutung der Energieeffizienz deutlich: In der Hochphase des Marktes bis 2021 nimmt die Relevanz tendenziell ab, während sie im Zuge des Energiepreisschocks ab 2022 deutlich zunimmt und sich die Preisabstände zwischen den Effizienzklassen ausweiten.
- Zuletzt ist eine partielle Rückbildung dieser Effekte zu beobachten, jedoch bleibt die Bedeutung der Energieeffizienz höher als vor dem Schock. Dies deutet darauf hin, dass Energiepreise und energetische Eigenschaften dauerhaft stärker in die Preisbildung einfließen.
- Vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen Spannungen zeigen sich erneut steigende Energiepreise und ein leicht erhöhter Zinsdruck; die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt dürften jedoch moderater ausfallen als 2022, da ein Teil der Risiken bereits eingepreist ist und sich die Bedeutung der Energieeffizienz voraussichtlich weiter verstetigt.

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 Preisentwicklung von Wohnimmobilien nach Energieeffizienzklassen näher betrachtet. Anlass hierfür sind die weiterhin erhöhten energiepolitischen und geopolitischen Unsicherheiten, die seit dem Energiepreisschock im Zuge des Ukrainekriegs und zuletzt durch die Entwicklungen im Nahen Osten erneut an Bedeutung gewonnen haben. Energiepreise sind damit wieder stärker in den Fokus der Marktteilnehmer gerückt und beeinflussen auf absehbare Zeit die Bewertung von Wohnimmobilien.

Vor diesem Hintergrund wird analysiert, in welchem Maße sich Energieeffizienz in den Preisen widerspiegelt und wie sich die relative Bedeutung dieses Merkmals im Zeitverlauf verändert hat. Ziel ist es, die aktuellen Marktbewegungen besser einzuordnen und zugleich eine vergleichende Einschätzung der beiden Krisenphasen zu ermöglichen – insbesondere mit Blick darauf, wie stark und in welcher Form sich Energiepreisschocks jeweils auf die Preisstruktur im Wohnungsmarkt ausgewirkt haben oder auswirken können.

2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Stagnation bei den Kaufpreisen, weiterer Anstieg der Mieten

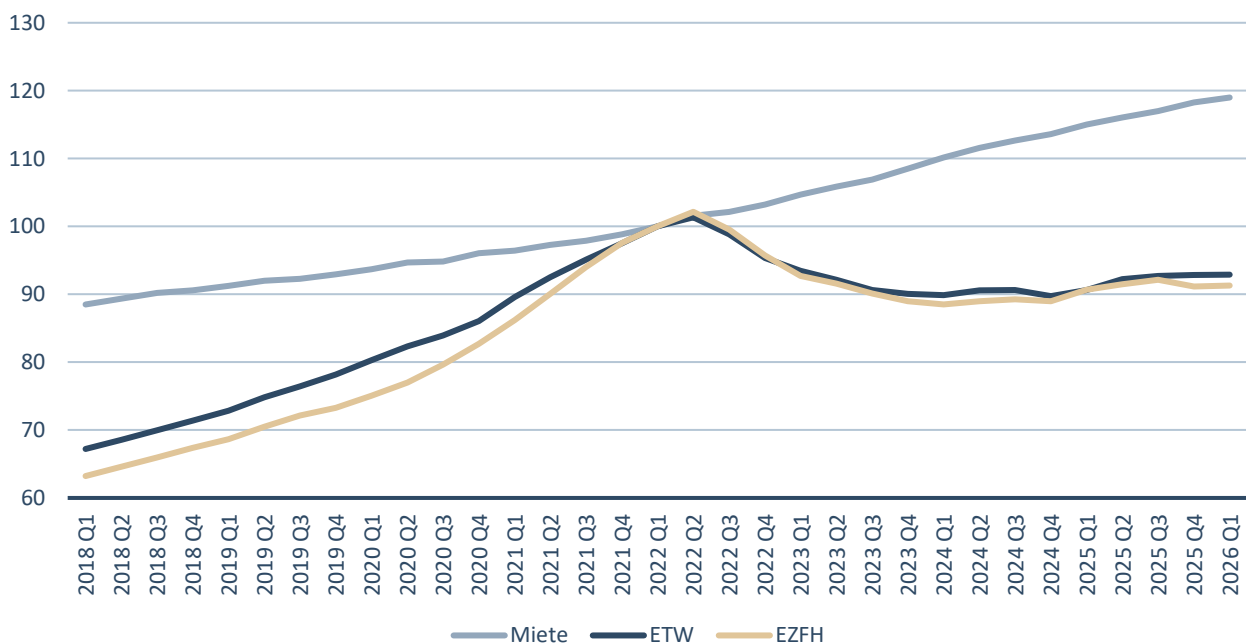
Im Kaufsegment fällt das Wachstum auf Jahressicht im ersten Quartal 2026 moderater aus als noch im Jahr zuvor. Eigentumswohnungen verteuern sich gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,5 Prozent, Ein- und Zweifamilienhäuser lediglich um 0,7 Prozent. Damit hat sich die Preisdynamik insbesondere im Haussegment kurzfristig abgeschwächt. Im Vergleich zum Vorquartal zeigt sich eine nahezu seitwärts gerichtete Entwicklung: Sowohl Eigentumswohnungen als auch Ein- und Zweifamilienhäuser legen lediglich um jeweils 0,1 Prozent zu. Insgesamt deutet dies auf eine Phase der Preisstagnation hin.

Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund der weiterhin anspruchsvollen Finanzierungsbedingungen plausibel. Das Zinsniveau bleibt erhöht, und auch zuletzt haben geopolitische Unsicherheiten zu steigenden Kapitalmarkttrenditen beigetragen, was sich mittelbar auch in höheren Baufinanzierungszinsen niederschlägt. Die dadurch eingeschränkte Erschwinglichkeit dämpft die Nachfrage nach Wohneigentum und begrenzt die Spielräume für weitere Preissteigerungen.

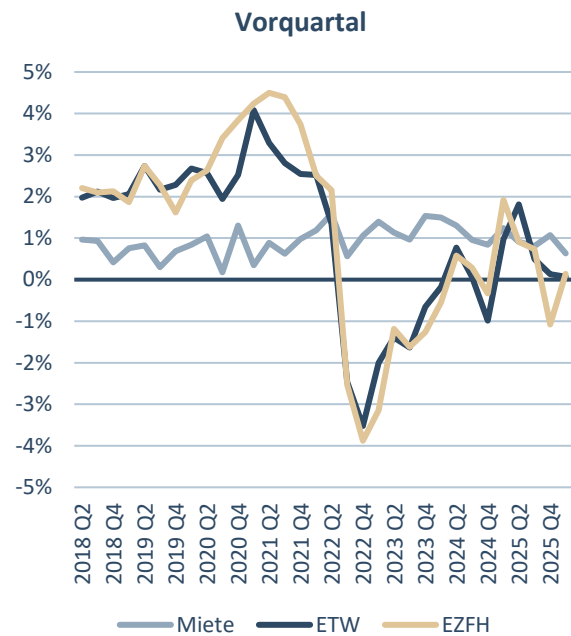
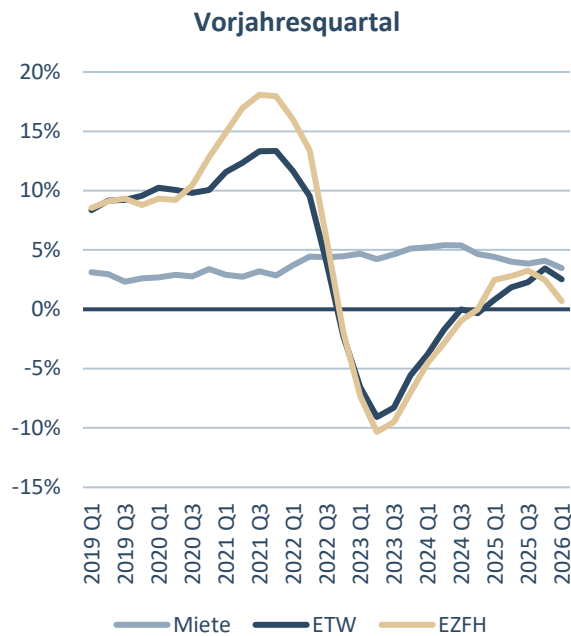
Im Mietsegment zeigt sich hingegen weiterhin ein klarer Aufwärtstrend. Die Angebotsmieten steigen gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,5 Prozent und legen auch im Vergleich zum Vorquartal um 0,6 Prozent zu. Zwar fällt die Dynamik etwas moderater aus als in den Hochphasen des Mietanstiegs, von einer deutlichen Entspannung der Märkte kann jedoch keine Rede sein. Der Nachfrageüberhang bleibt bestehen, während das Angebot aufgrund der schwachen Bautätigkeit weiter begrenzt ist.

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

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



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

VERÄNDERUNG ZUM


VERÄNDERUNG ZUM	Miete	ETW	EZFH
Vorjahresquartal	3,5%	2,5%	0,7%
Vorquartal	0,6%	0,1%	0,1%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Regionale Differenzen

3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen

Kaufpreise: Regionale Differenzierung nimmt zu, Dynamik bleibt moderat

Die Entwicklung der Kaufpreise zeigt auch nach Regionstyp ein differenziertes Bild. Auf Jahressicht sind weiterhin in allen Regionen Zuwächse bei Eigentumswohnungen zu beobachten, während sich das Haussegment deutlich schwächer entwickelt.

Bei Eigentumswohnungen liegen die Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahresquartal zwischen +1,6 Prozent in den Top-7-Städten und +3,5 Prozent in den Großstädten außerhalb der Top-7. Auch das Umland der Top-7 sowie das Umland der Großstädte verzeichnen mit jeweils +2,6 Prozent spürbare Zuwächse, während die sonstigen Regionen mit +2,0 Prozent etwas moderater zulegen. Insgesamt zeigt sich damit weiterhin ein breites Wachstum, mit Schwerpunkten in den dynamischen Großstadtmärkten.

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser fällt die Entwicklung hingegen verhaltener aus. In den Top-7-Städten stagnieren die Preise auf Jahressicht (+0,0 Prozent), während auch in den Großstädten außerhalb der Top-7 (+0,1 Prozent) kaum noch Dynamik zu erkennen ist. Etwas stärker entwickeln sich die Umlandregionen, insbesondere das Umland der Großstädte (+1,4 Prozent), sowie die sonstigen Regionen (+0,9 Prozent). Dies könnte darauf hindeuten, dass sich die Nachfrage im Haussegment weiterhin stärker in weniger verdichtete Räume verlagert, was eng mit der geringen Erschwinglichkeit in den urbanen, hochverdichteten Räumen zusammenhängen könnte.

Im Quartalsvergleich bestätigt sich die insgesamt schwache Dynamik im Kaufsegment. In den Top-7-Städten gehen die Preise für Eigentumswohnungen (-0,2 Prozent) und Ein- und Zweifamilienhäuser (-0,1 Prozent) leicht zurück. Auch im Umland der Top-7 zeigen sich bei Wohnungen leichte Rückgänge (-0,5 Prozent), während sich das Bild in anderen Regionen uneinheitlich darstellt. Insgesamt bewegen sich die Preisänderungen über alle Regionstypen hinweg in einem engen Korridor um die Nulllinie und unterstreichen die derzeitige Phase der Stagnation auf den Kaufmärkten.

Neuvertragsmieten: Dynamik bleibt hoch, Umland gewinnt weiter an Bedeutung

Die Mietmärkte entwickeln sich hingegen weiterhin dynamisch, wobei sich deutliche regionale Unterschiede zeigen. Auf Jahressicht liegen die Mietsteigerungen zwischen +1,9 Prozent in den Top-7-Städten und +4,2 Prozent im Umland dieser Metropolen. Auch die Großstädte außerhalb der Top-7 (+3,8 Prozent) sowie das Umland der Großstädte (+3,9 Prozent) verzeichnen kräftige Zuwächse. Die sonstigen Regionen liegen mit +3,4 Prozent ebenfalls auf einem hohen Niveau.

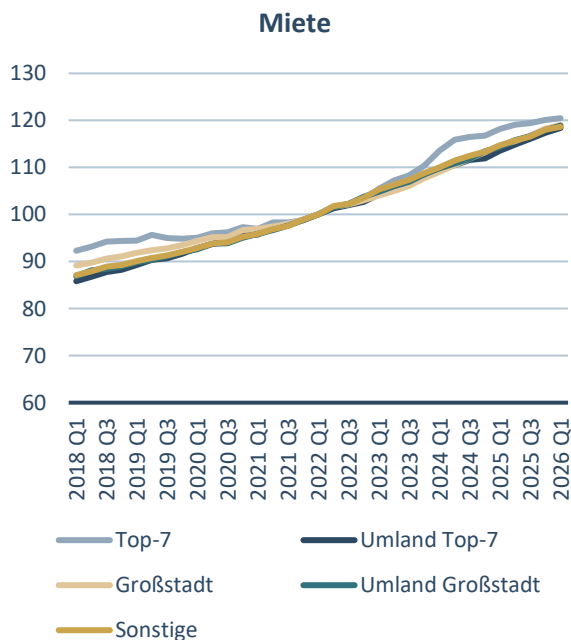
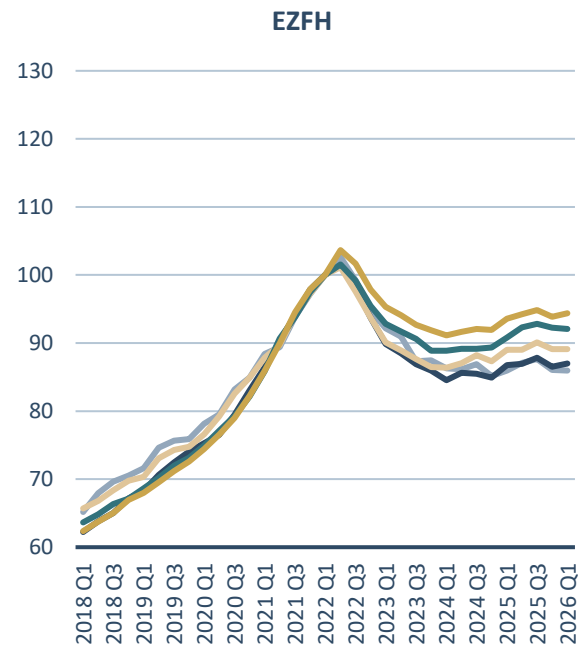
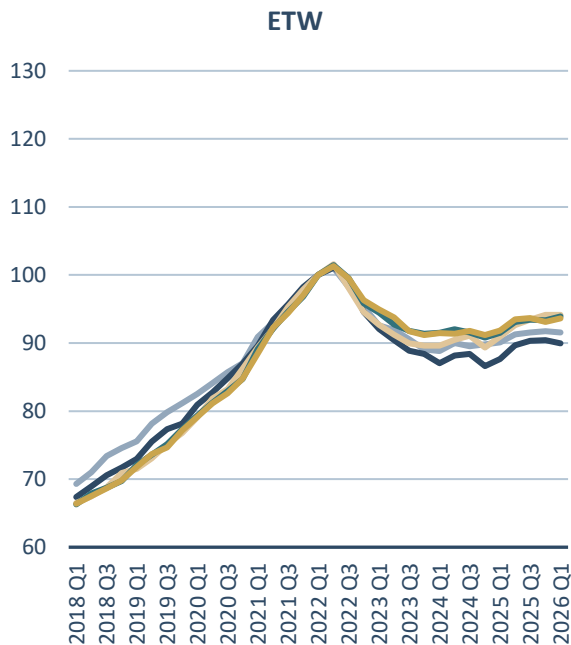
Auffällig ist, dass sich die starke Dynamik weiterhin auch in den Umlandregionen zeigt. Dies spricht dafür, dass sich der Nachfrageüberhang zunehmend auch wieder in das Umland verlagert. Die gleichzeitig schwächere Entwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern deutet darauf hin, dass die Nachfrage aufgrund wieder sinkender Erschwinglichkeit von Wohneigentum Richtung Mietwohnungen verlagert wird.

Im Quartalsvergleich bleibt die Mietentwicklung durchweg positiv. Die Zuwächse reichen von +0,3 Prozent in den Top-7-Städten bis zu +0,9 Prozent im Umland der Top-7. Auch die übrigen Regionstypen verzeichnen mit

+0,5 bis +0,8 Prozent weiterhin deutliche Anstiege. Die Mietdynamik in den Top-7-Städten ist insbesondere aufgrund der schwachen Entwicklung in Berlin recht gering.

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

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



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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3.2 Preisentwicklung in den zehn größten Städten

Kaufpreise auf Jahressicht: zunehmende Spreizung zwischen den Städten

Im Jahresvergleich zeigt sich in den zehn größten Städten ein zunehmend heterogenes Bild der Kaufpreisentwicklung. Während einige Märkte weiterhin deutliche Zuwächse verzeichnen, stagnieren die Preise in anderen Städten oder gehen sogar zurück.

Besonders kräftige Anstiege zeigen sich in Köln (+5,1 Prozent), Frankfurt am Main (+3,9 Prozent), Essen (+3,6 Prozent) sowie Hamburg (+3,2 Prozent). Diese Städte zählen weiterhin zu den dynamischeren Märkten. Auch Berlin (+0,8 Prozent) und Leipzig (+0,8 Prozent) verzeichnen moderate Zuwächse.

Demgegenüber stehen mehrere Städte mit deutlich schwächerer oder negativer Entwicklung. In Dortmund stagnieren die Preise auf Jahressicht (+0,0 Prozent), während Düsseldorf (+0,4 Prozent) nur geringe Zuwächse aufweist. In Stuttgart (-2,1 Prozent) und München (-0,3 Prozent) sind hingegen erstmals wieder Rückgänge zu beobachten. Insgesamt nimmt die Spreizung zwischen den einzelnen Märkten damit weiter zu.

Kaufpreise im Quartalsvergleich: schwache Dynamik und mehr Rückgänge

Im Quartalsvergleich bestätigt sich die insgesamt verhaltene Entwicklung im Kaufsegment. In mehreren Städten sind zuletzt Preisrückgänge zu beobachten, was auf eine weiterhin schwache Marktdynamik hindeutet.

Besonders deutlich fallen die Rückgänge in Dortmund (-3,7 Prozent) und Düsseldorf (-1,8 Prozent) aus. Auch in Stuttgart (-1,4 Prozent) und München (-1,2 Prozent) gehen die Preise zurück. In Berlin (-0,2 Prozent) und Hamburg stagnierten die Preise (0,0 Prozent).

Positive Impulse zeigen sich nur in wenigen Städten. Frankfurt am Main (+1,6 Prozent) und Köln (+1,5 Prozent) verzeichnen noch spürbare Zuwächse, während Essen (+0,5 Prozent) und Leipzig (+0,7 Prozent) moderat zulegen.

Neuvertragsmieten auf Jahressicht: weiterhin deutliche Zuwächse, aber sich manifestierende Unterschiede

Im Mietsegment zeigt sich weiterhin ein klarer Aufwärtstrend, allerdings mit zunehmender Differenzierung zwischen den Städten. In den meisten Metropolen steigen die Mieten weiterhin deutlich an.

Besonders kräftige Zuwächse verzeichnen Düsseldorf (+5,9 Prozent), Köln (+5,7 Prozent) und Hamburg (+5,1 Prozent). Auch Essen (+4,1 Prozent), Dortmund (+3,7 Prozent) und Leipzig (+3,7 Prozent) zeigen eine hohe Dynamik. In München (+3,0 Prozent) und Frankfurt am Main (+2,8 Prozent) fallen die Anstiege etwas moderater aus.

Eine Sonderentwicklung zeigt sich in Berlin (-0,8 Prozent), wo die Mieten auf Jahressicht leicht zurückgehen. Auch Stuttgart (+0,9 Prozent) weist eine deutlich geringere Dynamik auf als die übrigen Großstädte.

Mieten im Quartalsvergleich: weiterhin Aufwärtsdruck, aber erste Abschwächungstendenzen

Im Quartalsvergleich bleibt die Mietentwicklung insgesamt positiv, zeigt jedoch Anzeichen einer Abschwächung und stärkeren Differenzierung.

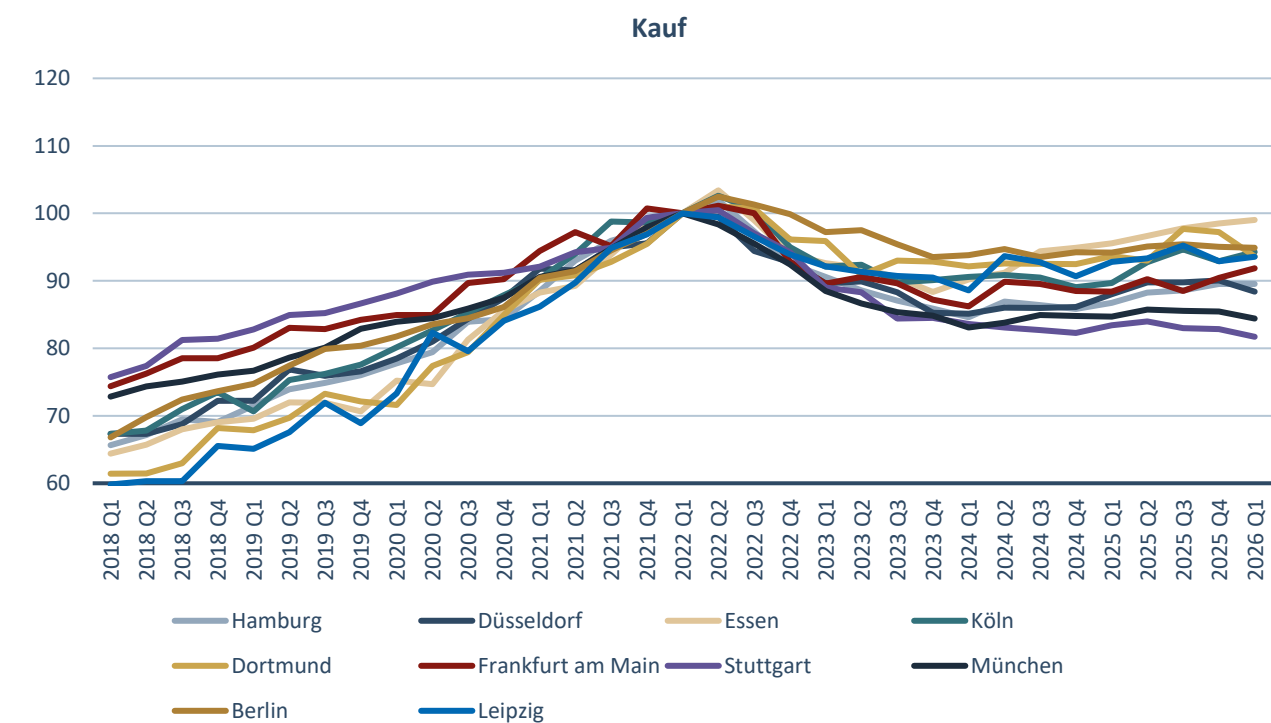
Besonders dynamisch entwickeln sich Düsseldorf (+3,0 Prozent) und Frankfurt am Main (+2,4 Prozent). Auch Hamburg (+1,8 Prozent) und Dortmund (+1,6 Prozent) verzeichnen weiterhin deutliche Anstiege. In Essen (+0,5 Prozent), Köln (+0,3 Prozent) und München (+0,2 Prozent) fallen die Zuwächse moderater aus.

In einzelnen Städten sind zuletzt sogar leichte Rückgänge zu beobachten. Dies betrifft Stuttgart (-0,4 Prozent), Berlin (-0,6 Prozent) und Leipzig (-0,2 Prozent). Diese Entwicklungen deuten darauf hin, dass sich die Dynamik in einigen Märkten vorübergehend abschwächt.

Insgesamt bleibt der Mietmarkt jedoch angespannt. Trotz punktueller Rückgänge oder geringerer Dynamik ist von einer flächendeckenden Entspannung weiterhin nicht auszugehen, da die strukturellen Angebotsengpässe fortbestehen.

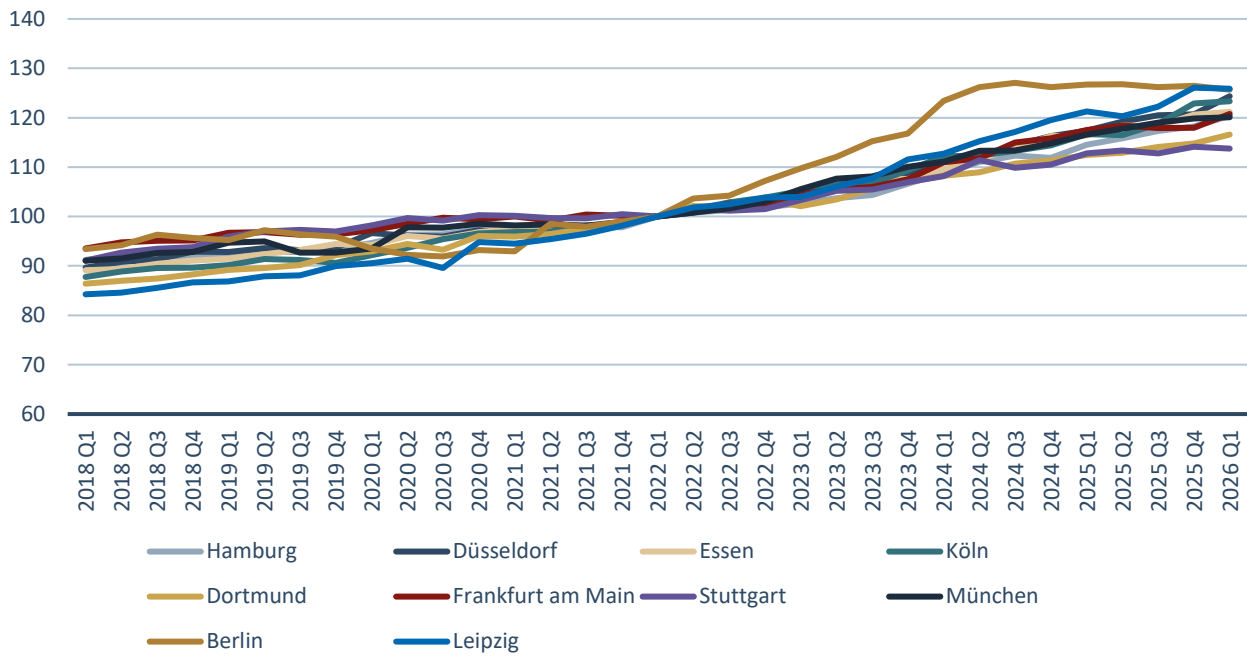
Abbildung 3-2: Entwicklung der Immobilienpreise in den zehn größten Städten

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



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

Miete



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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4 Sonderauswertung: Energieeffizienz als Preistreiber im Wohnungsmarkt: Relevanz im aktuellen geopolitischen Umfeld

Der folgende Abschnitt widmet sich der Entwicklung der Preisunterschiede zwischen Wohnimmobilien unterschiedlicher Energieeffizienzklassen und ordnet diese im aktuellen energiepolitischen und geopolitischen Kontext ein. Ziel ist es, die Bedeutung der Energieeffizienz als preisbestimmenden Faktor im Wohnungsmarkt systematisch zu beleuchten und ihre Rolle in Phasen erhöhter Energiepreisunsicherheit besser zu verstehen. Betrachtet werden unter anderem die relativen Preisabstände zwischen den Effizienzklassen auf Basis hedonisch bereinigter Kaufpreise.

Ausgangspunkt der Analyse ist die Beobachtung, dass Energiekosten einen wesentlichen Bestandteil der Wohnkosten darstellen und damit potenziell in die Zahlungsbereitschaft von Haushalten eingehen. Insbesondere in Phasen stark schwankender Energiepreise – wie aktuell im Zuge des Kriegs im Iran und der (zeitweisen) Schließung der Straße von Hormus – rückt dieser Zusammenhang wie schon nach dem Kriegsbeginn in der Ukraine und dem damit verbundenen Energiepreisschock erneut in den Fokus. Da ein erheblicher Teil der globalen Energieversorgung von der strategisch wichtigen Handelsroute im Persischen Golf abhängt, können geopolitische Spannungen kurzfristig zu deutlichen Preisausschlägen führen. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Frage an Relevanz, in welchem Maße Energieeffizienz als Merkmal von Wohnimmobilien in der Preisbildung berücksichtigt wird.

Die differenzierte Betrachtung nach Energieeffizienzklassen ermöglicht es, strukturelle Unterschiede im Markt sichtbar zu machen, die über klassische Lage- und Ausstattungsmerkmale hinausgehen. Sie zeigt, inwieweit energetische Eigenschaften von Gebäuden bereits heute in Marktpreisen reflektiert werden und welche Rolle sie in einem sich wandelnden energieökonomischen Umfeld spielen. Damit liefert die Analyse eine wichtige Grundlage für die Einordnung aktueller Marktentwicklungen sowie für die Bewertung zukünftiger Risiken und Anpassungsprozesse im Wohnungsmarkt.

4.1 Abschlüsse für weniger energieeffiziente Objekte im Zeitverlauf

Abbildung 4-1 zeigt die hedonisch bereinigten Kaufpreisunterschiede zwischen Wohnimmobilien unterschiedlicher Energieeffizienzklassen im Zeitverlauf von 2018 bis zum ersten Quartal 2026. Dargestellt sind die relativen Preisabstände einzelner Effizienzklassen gegenüber einer Referenzgruppe aus sehr energieeffizienten Objekten (Klassen A und A+). Die Werte geben an, um wie viel Prozent die Preise weniger effizienter Objekte unterhalb der Referenzgruppe liegen und ermöglichen damit eine differenzierte Betrachtung der Entwicklung von Energieeffizienzprämien im Zeitverlauf.

Die Ergebnisse zeigen eine klare und über den gesamten Beobachtungszeitraum stabile Preisstruktur entlang der Energieeffizienzklassen. Bereits zu Beginn der Betrachtung weisen weniger effiziente Gebäude deutliche Preisabschlüsse gegenüber der Referenzgruppe auf, die mit sinkender Effizienz systematisch zunehmen. Während Objekte der Klasse B im Durchschnitt rund 8 bis 10 Prozent unterhalb der Referenzgruppe liegen, belaufen sich die Abschlüsse für Gebäude der Klassen E und F typischerweise auf etwa 15 bis 20 Prozent. Für die am wenigsten effizienten Klassen G und H ergeben sich noch deutlich höhere Abschlüsse von rund 20 bis knapp 30 Prozent.

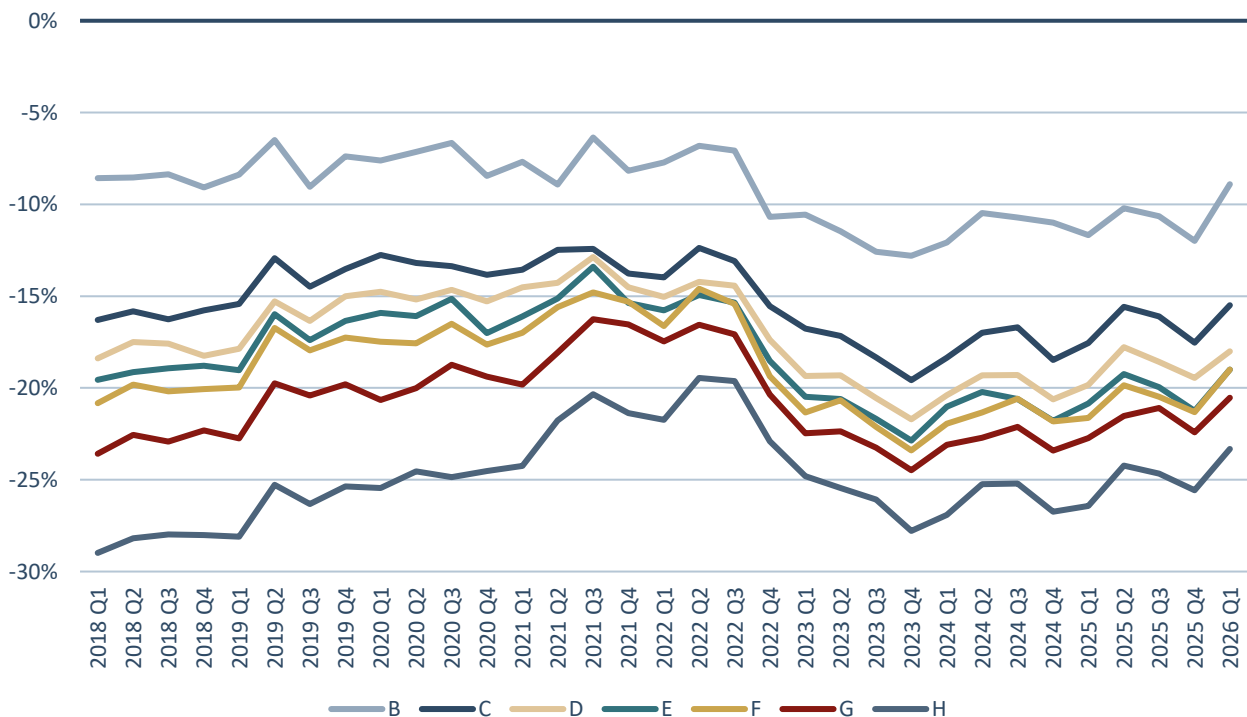
Im Zeitverlauf zeigt sich jedoch, dass die Bedeutung der Energieeffizienz in der Preisbildung nicht konstant ist, sondern sich mit den jeweiligen Marktbedingungen verändert. In der Phase stark steigender Nachfrage nach Wohnimmobilien bis Anfang 2022 verlieren energetische Unterschiede zunächst an relativer Bedeutung. Vor dem Hintergrund eines insgesamt sehr angespannten Marktes und begrenzter Angebotsausweitung fokussiert sich die Nachfrage verstärkt auf den gesamten Bestand, sodass Preisunterschiede zwischen effizienten und weniger effizienten Objekten tendenziell etwas geringer ausfallen.

Mit dem Energiepreisschock im Jahr 2022 kehrt sich diese Entwicklung deutlich um. Die stark gestiegenen Energiepreise erhöhen die laufenden Kosten insbesondere für weniger effiziente Gebäude und rücken energetische Eigenschaften wieder stärker in den Fokus der Zahlungsbereitschaft. In der Folge weiten sich die Preisabschläge für ineffiziente Objekte sichtbar aus und erreichen im Jahr 2023 erhöhte Werte.

In den darauffolgenden Perioden ist eine teilweise Rückbildung dieser Effekte zu beobachten. Mit der zwischenzeitlichen Entspannung an den Energiemärkten nimmt die Dynamik der Preisunterschiede wieder etwas ab, die Differenz zu den sehr energieintensiven Objekten hat sich seit dem Tiefpunkt, Ende 2023, um 3,5 bis 4,5 Prozentpunkte reduziert. Gleichwohl verbleiben die Abschläge für weniger energieeffiziente Gebäude auf einem höheren Niveau als direkt vor dem Energiepreisschock im Jahr 2022. Energieeffizienz hat damit nachhaltig an Bedeutung für die Preisbildung gewonnen, auch wenn kurzfristige energiepreisbedingte Ausschläge zuletzt wieder moderat abklagen.

Abbildung 4-1: Energieeffizienz als Preisdifferenzierer im Wohnungsmarkt

Relative Kaufpreisabschläge nach Energieeffizienzklassen gegenüber den Klassen A/A+, 2018 Q1 bis 2026 Q1 Kauf: Eigentumswohnungen (ETW), Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4.2 Preisanpassungen im Inseratsverlauf: vom Angebots- zum Marktpreis

Im nächsten Abschnitt wird die Differenz zwischen dem initialen Angebotspreis und dem zuletzt beobachteten Preis im Inseratsverlauf betrachtet. Berücksichtigt werden ausschließlich abgeschlossene Inserate, um tatsächlich realisierte Preisanpassungen abzubilden; aktuelle Inserate am Rand des Datensatzes werden ausgeblendet, da hier systematisch noch nicht alle Preisrevisionen beobachtbar sind. Die Kennzahl gibt damit Aufschluss darüber, in welchem Umfang Angebotspreise im Zeitverlauf nach unten korrigiert werden mussten und erlaubt Rückschlüsse auf die Passgenauigkeit der initialen Preisforderungen.

Für Wohnungssuchende ist diese Entwicklung besonders relevant, da sie ein Indikator für die Verhandlungsspielräume und die Markttransparenz ist. Geringe Abschläge zwischen Erstinserat und finalem Preis deuten darauf hin, dass Angebotspreise bereits zu Beginn nahe an der tatsächlich durchsetzbaren Zahlungsbereitschaft liegen. Höhere Abschläge hingegen weisen auf eine Phase hin, in der Angebotspreise systematisch zu hoch angesetzt werden und erst im Zeitverlauf an das Marktniveau angepasst werden müssen. Gleichwohl bedeutet dies nicht, dass der finale Transaktionspreis nicht noch weiter nachverhandelt wurde. Dennoch kann der Indikator wichtige Implikationen für die Preisfindung im Wohneigentumsmarkt liefern.

Die Ergebnisse in Abbildung 4-2 zeigen über weite Teile des Beobachtungszeitraums hinweg nur geringe Preisabschläge zwischen Erst- und Endpreis. Bis etwa 2021 bewegen sich diese je nach Energieeffizienzklasse typischerweise in einem Bereich von rund 1 bis 2 Prozent. Dies spricht für eine Phase hoher Marktdynamik, in der Angebotspreise schnell auf Nachfrage treffen und nur geringe nachträgliche Anpassungen erforderlich sind. In der Phase bis zum Energiepreisschock im Jahr 2022 war auch der Anteil der Objekte, bei denen es im Inseratszeitraum zu einer Preisanpassung kam, mit gut 15 Prozent gering.

Mit der Marktumkehr ab dem Jahr 2022 verändert sich dieses Bild deutlich. Infolge steigender Zinsen und des Energiepreisschocks nehmen die Preisabschläge sichtbar zu und erreichen insbesondere im Jahr 2022 und Anfang 2023 höhere Werte. In dieser Phase müssen Angebotspreise häufiger und stärker nach unten korrigiert werden, was auf eine zunächst verzögerte Anpassung der Preisvorstellungen an die veränderten Marktbedingungen hindeutet. Im dritten Quartal 2022 wurden bei gut 40 Prozent der Inserate Preisanpassungen registriert.

Besonders stark fielen die Preisanpassungen bei Objekten mit geringerer Energieeffizienzklasse aus, Preise der Objekte der Klasse H wurden im Durchschnitt während der Inseratsdauer um bis zu 7 Prozent nach unten korrigiert, Objekte der Klasse D um 5 Prozent.

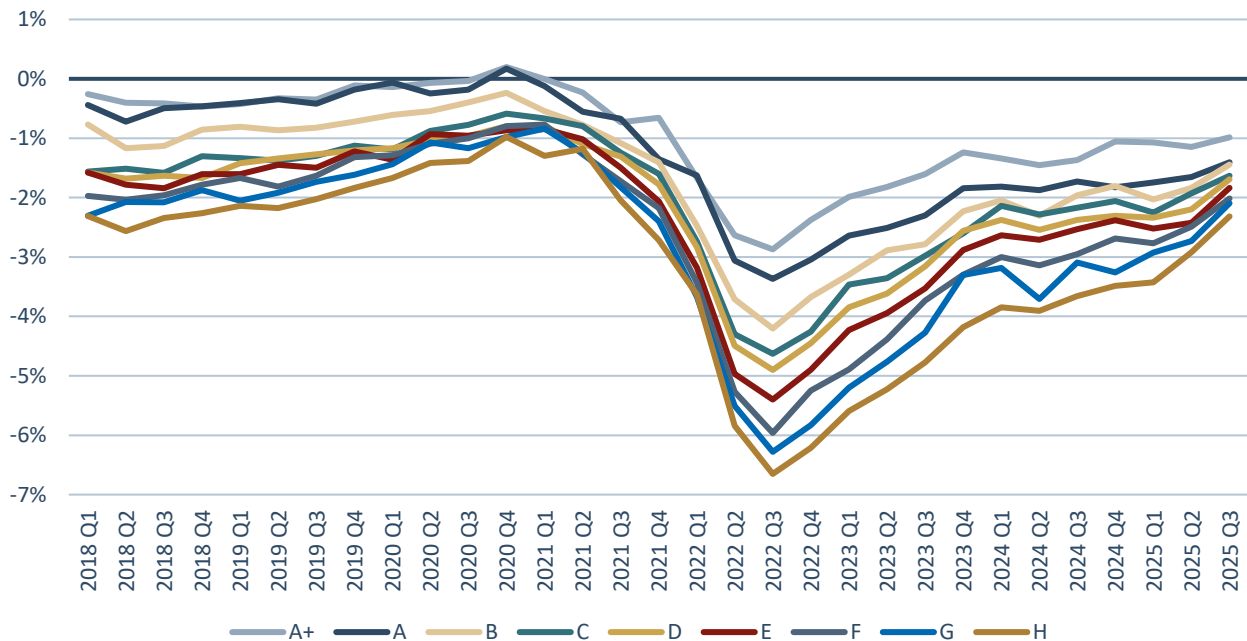
Im weiteren Verlauf ist jedoch eine klare Normalisierung erkennbar. Seit 2023 gehen die Abschläge wieder spürbar zurück und stabilisieren sich zuletzt auf einem moderaten Niveau von meist 1 bis 3 Prozent. Dies deutet darauf hin, dass sich die Marktteilnehmer zunehmend auf die neuen Rahmenbedingungen eingestellt haben und Angebotspreise wieder näher an den tatsächlich realisierbaren Preisen liegen. Insgesamt lag der Anteil an Objekten, bei denen es zu Preisanpassungen kam, im dritten Quartal 2025 bei rund 20 Prozent.

Die Entwicklung spricht somit dafür, dass der Markt nach der Anpassungsphase infolge des Zins- und Energiepreisschocks wieder zu einer realistischeren Preisfindung zurückkehrte. Für Kaufinteressierte bedeutet dies, dass die Spielräume für nachträgliche Preisverhandlungen zuletzt wieder geringer geworden sind,

während Angebotspreise gleichzeitig wieder eine höhere Aussagekraft über das tatsächliche Marktniveau besitzen sollten.

Abbildung 4-2: Angebotspreise werden wieder realistischer gesetzt

Differenz zwischen initialem Angebotspreis und letztem beobachteten Preis nach Energieeffizienzklassen, 2018 bis 2026t; Kauf: Eigentumswohnungen (ETW), Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4.3 Neue Energiepreisdynamik – alte Mechanismen?

Der aktuelle Energiepreisschock infolge des Kriegs im Iran und der Spannungen in der Region wirkt in seiner grundsätzlichen ökonomischen Transmission ähnlich wie der Energiepreisschock des Jahres 2022 infolge des Kriegs in der Ukraine. Steigende Energiepreise erhöhen unmittelbar die Kosten entlang der gesamten Wertschöpfungskette, treiben die Inflation und wirken über Erst- und Zweitrundeneffekte auch auf das Bauzinsniveau. Kurzfristig führen erhöhte geopolitische Risiken regelmäßig zu steigenden Renditen von Staatsanleihen, was sich in höheren Finanzierungskosten am Kapitalmarkt niederschlägt. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies zusätzlichen Druck auf die Baufinanzierungszinsen, die sich eng an den Kapitalmarktrenditen orientieren.

In der Folge geraten sowohl Nachfrage als auch Angebot unter Druck: Höhere Finanzierungskosten belasten die Nachfrage nach Wohneigentum, da die Erschwinglichkeit sinkt, während steigende Energie-, Transport- und Materialkosten die Bautätigkeit weiter verteuern und dämpfen.

Gleichzeitig unterscheidet sich die aktuelle Situation in wichtigen Punkten von der Dynamik im Jahr 2022. Zum einen ist die Dimension des Preisschocks bislang deutlich geringer (vgl. Abbildung 4-3). Während die Energiepreise im Zuge des Ukrainekriegs sprunghaft und in bis dato unbekanntem Ausmaß anstiegen, fällt die aktuelle Verteuerung zwar auch stark, aber moderater aus. Außerdem fokussiert sich der aktuelle Energiepreisschock hinsichtlich des Wohnimmobilienmarktes aktuell auf die Preise für Heizöl, während die

Erdgaspreise in Deutschland noch nicht so stark reagieren, wie es im Jahr 2022 der Fall war. Die Relevanz von Erdgas für die privaten Haushalte ist dabei ungefähr doppelt so groß wie die des Heizöls. Mit Blick auf den Wohnimmobilienmarkt herrscht heute zudem eine deutlich höhere regulatorische und politische Klarheit, etwa hinsichtlich energiepolitischer Zielsetzungen und ordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen im Gebäudesektor.

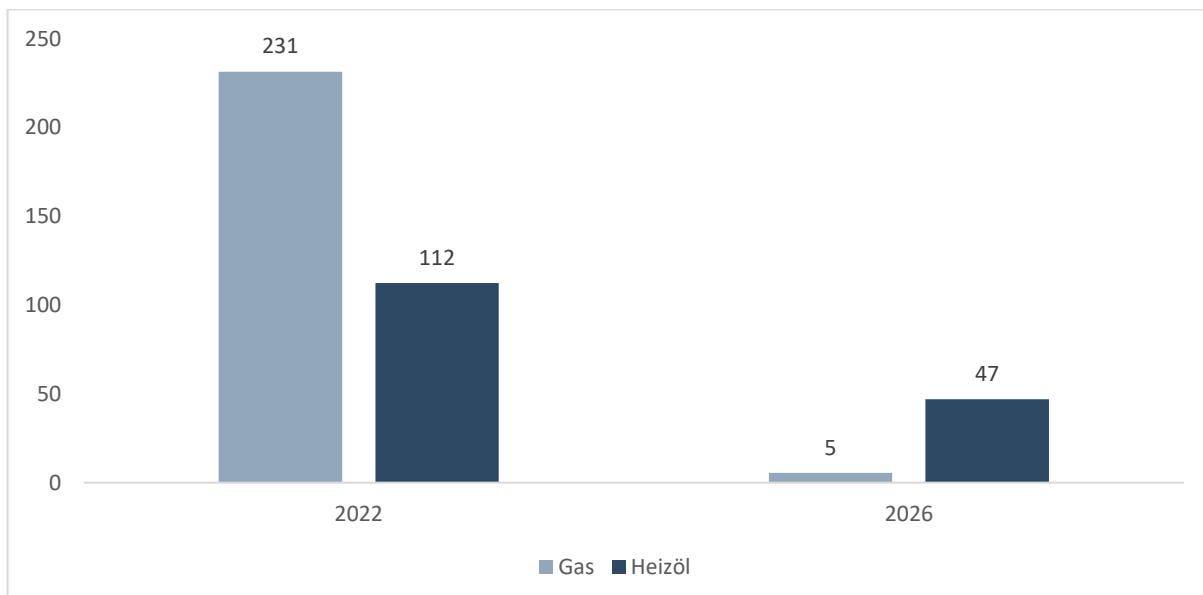
Hinzu kommt, dass sich Marktteilnehmer bereits an ein Umfeld höherer und volatiler Energiepreise angepasst haben. Ein Teil der entsprechenden Risiken ist inzwischen in Preisen, Investitionsentscheidungen und Erwartungen eingepreist.

Anders als im Jahr 2022 ist daher aktuell davon auszugehen, dass keine grundlegende Neuausrichtung der Preisbildung zu beobachten sein wird, sondern vielmehr eine erneute – wenn auch abgeschwächte – Anpassungsbewegung.

Vor diesem Hintergrund ist die aktuelle Entwicklung weniger als struktureller Bruch, sondern vielmehr als eine weitere Welle innerhalb eines veränderten energieökonomischen Umfelds zu interpretieren. Gleichzeitig deutet vieles darauf hin, dass sich die Präferenzen auf der Nachfrageseite weiter verschieben werden. Insbesondere bei (potenziellen) Immobilieneigentümern gewinnt der Wunsch nach geringerer Abhängigkeit von fossilen Energieträgern und nach höherer energetischer Autarkie zunehmend an Bedeutung. Dies könnte die Relevanz von Energieeffizienz und vor allem alternativen Heiztechnologien langfristig weiter stärken – auch unabhängig von kurzfristigen Preisschwankungen an den Energiemärkten.

Abbildung 4-3: Energiepreisaufschläge für Erdgas und Heizöl

Vergleich der jeweiligen Höchststände nach Kriegsbeginn und dem Vorkrisendurchschnitt in Prozent



Hinweis: Differenzen beziehen sich auf Höchstwerte im Jahr 2022 und dem Jahresmittel vor Beginn des Schocks (Ukrainekrieg) und Werte aus dem April (März) 2026 (Heizöl) und dem Jahresmittel vor dem Beginn des Schocks im Jahr 2026 (Irakkrieg).

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; en2x; verivox

5 Einordnung der Ergebnisse

Der Krieg im Iran und die damit verbundenen Steigerungen der Energiepreise, insbesondere von Öl, zeigen erste Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Schließlich reagiert der Kapitalmarkt schnell und die Zinsen für Kredite mit langfristiger Zinsbindung sind aufgrund der höheren Inflationserwartungen bereits um rund 30 Basispunkte gestiegen. Gleichzeitig haben sich die Konjunkturerwartungen eingetrübt, was in der Kombination zu einer zurückhaltenderen Nachfrage nach Wohnimmobilien führt. Gerade die nun deutlich langsamere Entwicklung der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser belegt die nachlassende Nachfrage privater Haushalte.

Anders als 2022 wird der aktuelle Energiepreisschock aber zu keiner scharfen Preiskorrektur führen. Schließlich sind die Zinsen bereits auf einem deutlich höheren Niveau als damals und auch die Energiepreise steigen bislang weniger stark. Die Analyse der Preise nach Energieeffizienzklassen belegt darüber hinaus, dass die Abschläge für höhere Energieverbräuche zwar geringer waren als im unmittelbaren Nachgang der Energiekrise 2022, aber immer noch deutlich höher als vor 2021. Insofern ist auch bei diesen Immobilien mit keiner starken Preisreaktion zu rechnen.

Nichtsdestotrotz ist aber davon auszugehen, dass sich der Aufschwung im Wohnungsmarkt zunächst abschwächt. Dies ist insbesondere mit Blick auf den Neubau problematisch. Gerade erst steigen die Genehmigungszahlen an, die Kombination aus höheren Zinsen und höheren Baukosten infolge von steigenden Energie- und Transportkosten dürfte den Neubau aber wieder erheblich belasten. Damit steht zu befürchten, dass sich der Druck im Wohnungsmarkt, der sich vor allem bei der Entwicklung der Neuvertragsmieten zeigt, fortsetzt. Umso wichtiger wäre es daher, Reformen umzusetzen, die eine Reduzierung der Baukosten erlauben, um auch in dem schwierigen Umfeld den Projektentwicklern zu ermöglichen, leistbare Angebote in den Markt zu bringen. Vor diesem Hintergrund bedarf insbesondere die Umsetzung des Gebäudestandards E einer Beschleunigung.

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: Energieeffizienz als Preisdifferenzierer im Wohnungsmarkt.....	14
Abbildung 4-2: Angebotspreise werden wieder realistischer gesetzt.....	16
Abbildung 4-3: Energiepreisaufschläge für Erdgas und Heizöl.....	17

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 zu erklären, sondern beschreibt reine Preisveränderungen.