



IW-Wohnindex Q2 2026

Mehr Auswahl beim Kauf, anhaltender Druck auf dem Mietmarkt

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Köln, 20.07.2026

IW-Report 34/2026

Wirtschaftliche Untersuchungen,
Berichte und Sachverhalte

Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

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

Das IW in den sozialen Medien

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](#)

Instagram

[@IW_Koeln](#)

Autoren**Dr. Pekka Sagner**

Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik

sagner@iwkoeln.de

0221 – 4981-881

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte

voigtlaender@iwkoeln.de

0221 – 4981-741

DOI: 10.67087/12.21408

Weitere Studien des Instituts der deutschen Wirtschaft 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:

Juli 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: Zahl der Angebote	13
4.1 Bundesweite Entwicklungen	13
4.2 Entwicklung der Angebotszahlen nach Regionstypen	16
4.3 Entwicklung der Angebotszahlen in den zehn größten Städten	18
5 Einordnung der Ergebnisse	21
Abbildungsverzeichnis	22
Methodische Hinweise	23

JEL-Klassifikation

R31 – Wohnungsangebot und Wohnungsmärkte

R38 – Staatliche Wohnungs- und Regionalpolitik

D31 – Einkommen, Vermögen und deren Verteilung

Zusammenfassung

Datenstand: Q2 2026

Der IW-Wohnindex zeigt im zweiten Quartal 2026 eine erneute Verteuerung des Wohnens. Die Kaufpreise steigen zwar nur moderat, die Angebotsmieten legen dagegen weiterhin deutlich zu. Gleichzeitig entwickelt sich das sichtbare Angebot in beiden Segmenten gegensätzlich: Während immer mehr Kaufobjekte inseriert werden, bleibt das Mietangebot in vielen Städten knapp.

- **Kaufpreise stabilisieren sich auf niedrigem Dynamikniveau.** Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser verteuern sich gegenüber dem Vorjahresquartal jeweils um 0,8 Prozent. Im Vergleich zum Vorquartal steigen die Preise um 0,2 beziehungsweise 1,0 Prozent. Von einem neuen kräftigen Preisaufschwung kann damit bislang nicht gesprochen werden.
- **Die Angebotsmieten steigen weiter deutlich.** Bundesweit liegen sie 4,0 Prozent über dem Vorjahresniveau und 1,3 Prozent über dem Vorquartal. Wohnen wird damit sowohl im Miet- als auch im Kaufsegment teurer, allerdings mit deutlich höherer Dynamik auf den Mietmärkten.
- **Regional nimmt die Differenzierung zu.** Bei den Kaufpreisen zeigen sich leichte Rückgänge in den Top-7-Städten, während die übrigen Großstädte und deren Umland moderate Zuwächse verzeichnen. Die Mieten steigen dagegen in allen Regionstypen, am stärksten in den Großstädten außerhalb der Top-7.
- **Die Unterschiede zwischen den großen Städten bleiben erheblich.** Bei den Kaufpreisen reicht die Entwicklung auf Jahressicht von einem Plus von 5,0 Prozent in Dortmund bis zu einem Rückgang von 1,9 Prozent in München. Bei den Mieten verzeichnet Köln mit 7,9 Prozent den stärksten Anstieg. Auch in Berlin steigen die Angebotsmieten wieder, nachdem sie sich zuvor schwächer entwickelt hatten.
- **Das Kaufangebot ist seit der Zinswende deutlich gestiegen.** Gegenüber dem ersten Quartal 2022 werden bundesweit nahezu doppelt so viele Eigentumswohnungen und rund 140 Prozent mehr Ein- und Zweifamilienhäuser inseriert. Die Ausweitung ist vor allem Ausdruck der gesunkenen Nachfrage und längerer Vermarktungszeiten, nicht einer entsprechend starken Zunahme des Wohnungsbestands.
- **Das Mietangebot bleibt vielerorts deutlich reduziert.** Bundesweit liegt die Zahl der Mietinserate weiterhin knapp 12 Prozent unter dem Niveau von Anfang 2022. Besonders ausgeprägt ist die Verknappung in vielen Großstädten. Lediglich in Berlin liegt das sichtbare Mietangebot über dem Niveau von Anfang 2022. Langfristig bleibt es jedoch deutlich hinter dem Niveau vor den Marktverwerfungen rund um den Mietendeckel zurück.

Insgesamt zeigt sich ein Wohnungsmarkt mit zwei unterschiedlichen Engpässen: Auf dem Kaufmarkt treffen viele Angebote auf eine durch die Finanzierungskosten begrenzte Nachfrage. Auf dem Mietmarkt trifft dagegen eine anhaltend hohe Nachfrage auf ein weiterhin knappes und regional sehr unterschiedlich verfügbares Angebot.

1 Einleitung

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

Als Sonderteil wird in dieser Ausgabe die Entwicklung der Inseratszahlen näher betrachtet. Während Preise Auskunft darüber geben, zu welchen Konditionen Wohnimmobilien angeboten werden, zeigen Inseratszahlen, wie groß das öffentlich sichtbare Angebot ist und wie stark sich die Marktbedingungen auf Käufer und Mieter auswirken. Gerade seit der Zinswende haben sich Kauf- und Mietmärkte deutlich unterschiedlich entwickelt: Das Angebot an Kaufobjekten ist stark gestiegen, während Mietwohnungen in vielen Regionen weiterhin knapp bleiben.

Vor diesem Hintergrund wird analysiert, wie sich die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mietwohnungen seit dem ersten Quartal 2022 verändert hat. Neben der bundesweiten Entwicklung werden Unterschiede zwischen Regionstypen und den zehn größten Städten betrachtet. Ziel ist es, die Preisentwicklung um eine zentrale Mengenperspektive zu ergänzen und besser einzuordnen, in welchem Maß veränderte Nachfrage, längere Vermarktungszeiten, geringe Umzugsmobilität und schwache Bautätigkeit die aktuelle Marktlage prägen.

2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Kaufpreise leicht im Plus, Mieten steigen weiter deutlich

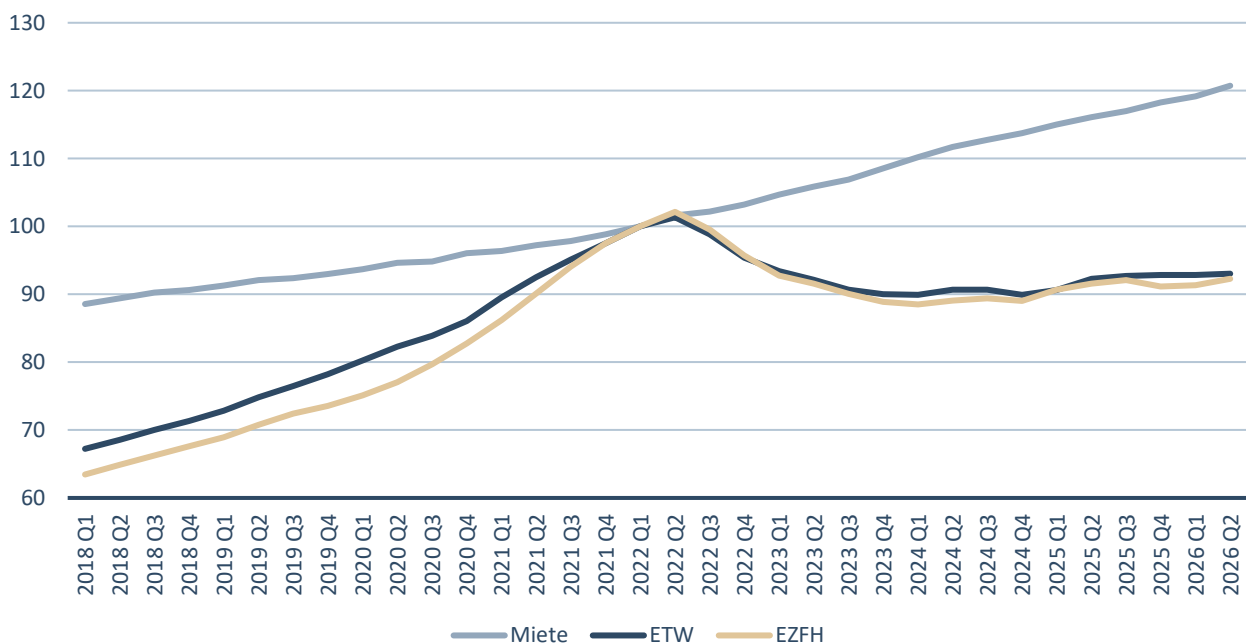
Im Kaufsegment setzt sich die Stabilisierung im zweiten Quartal 2026 fort. Gegenüber dem Vorjahresquartal verteuern sich sowohl Eigentumswohnungen als auch Ein- und Zweifamilienhäuser um 0,8 Prozent. Im Vergleich zum Vorquartal steigen die Preise für Eigentumswohnungen leicht um 0,2 Prozent, bei Ein- und Zweifamilienhäusern fällt der Zuwachs mit 1,0 Prozent etwas deutlicher aus. Insgesamt bewegen sich die Kaufpreise damit weiterhin weitgehend seitwärts, nachdem sie seit Mitte 2022 erheblich zurückgegangen waren.

Die moderate Preisentwicklung ist vor dem Hintergrund der weiterhin anspruchsvollen Finanzierungsbedingungen plausibel. Das Zinsniveau begrenzt nach wie vor die finanziellen Spielräume vieler Haushalte. Gleichzeitig spricht die zuletzt wieder leicht positive Entwicklung dafür, dass sich der Markt nach der deutlichen Preiskorrektur zunehmend stabilisiert. Eine besonders ausgeprägte neue Aufwärtsdynamik ist bislang jedoch nicht erkennbar.

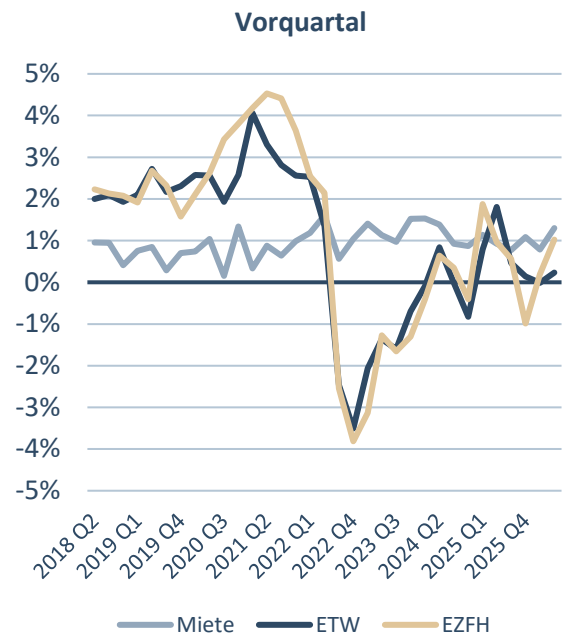
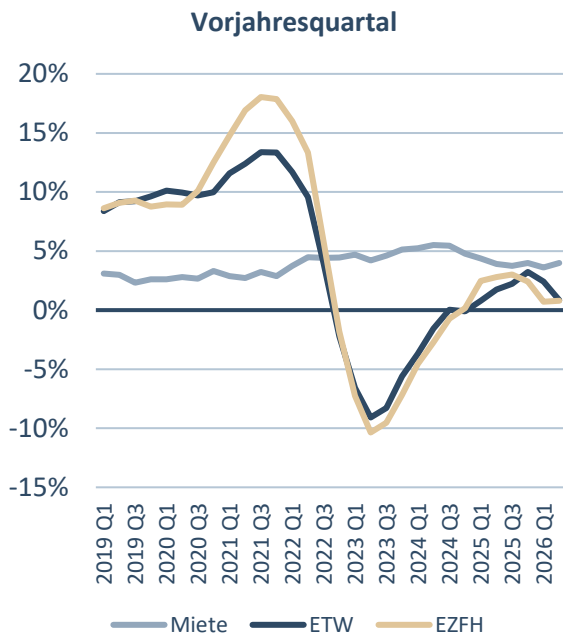
Die Wohnkosten steigen damit inzwischen wieder recht kontinuierlich in beiden Marktsegmenten. Während sich die Kaufpreise bislang nur leicht erhöhen, setzen die Angebotsmieten ihren deutlich stärkeren Anstieg fort. Gegenüber dem Vorjahresquartal beträgt das Plus 4,0 Prozent, gegenüber dem Vorquartal 1,3 Prozent. Damit bleibt die finanzielle Belastung wohnungssuchender Haushalte hoch: Mieter sind unmittelbar von steigenden Angebotsmieten betroffen, Kaufinteressenten zusätzlich von den weiterhin anspruchsvollen Finanzierungsbedingungen und den wieder leicht steigenden Kaufpreisen.

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

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise, hedonisch, Index: 2022 Q1 = 100, Stand: Q2 2026; Miete: alle Objekttypen, Kauf: Eigentumswohnungen (ETW), Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

VERÄNDERUNG ZUM


VERÄNDERUNG ZUM	Miete	ETW	EZFH
Vorjahresquartal	4,0%	0,8%	0,8%
Vorquartal	1,3%	0,2%	1,0%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Regionale Differenzen

3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen

Kaufpreise: Zuwächse außerhalb der Top-7

Die Entwicklung der Kaufpreise fällt nach Regionstyp zunehmend unterschiedlich aus. Während die Preise in den Top-7-Städten auf Jahressicht noch leicht sinken, zeigen sich in allen übrigen Regionstypen moderate Zuwächse.

Bei Eigentumswohnungen reicht die Spannweite gegenüber dem Vorjahresquartal von einem Rückgang um 0,3 Prozent in den Top-7-Städten bis zu einem Anstieg um 1,7 Prozent in den übrigen Großstädten. Auch das Umland dieser Großstädte verzeichnet mit 1,6 Prozent ein vergleichbares Plus. Im Umland der Top-7 und in den sonstigen Regionen steigen die Preise jeweils um 0,7 Prozent. Damit konzentriert sich die leichte Erholung derzeit vor allem auf die Großstädte außerhalb der Top-7 und deren Umland.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern. In den Top-7-Städten liegen die Preise noch 0,8 Prozent unter dem Vorjahresniveau. In den übrigen Großstädten steigen sie dagegen um 1,6 Prozent, in den sonstigen Regionen um 1,3 Prozent. Die Umlandregionen verzeichnen mit 0,6 beziehungsweise 0,8 Prozent ebenfalls leichte Zuwächse. Die regionale Differenzierung nimmt damit zu, die Ausschläge bleiben insgesamt jedoch überschaubar.

Im Vergleich zum Vorquartal überwiegen die Preissteigerungen. Lediglich Eigentumswohnungen in den Top-7-Städten verbilligen sich leicht um 0,3 Prozent. In den übrigen Regionen steigen die Wohnungspreise um 0,2 bis 0,6 Prozent. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegen die Zuwächse zwischen 0,5 Prozent in den Top-7 und 1,4 Prozent in den sonstigen Regionen. Dies spricht für eine weitere Stabilisierung der Kaufpreise, allerdings bleiben die Top-7 und deren Umland hinter der Entwicklung der weiteren Regionen zurück.

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

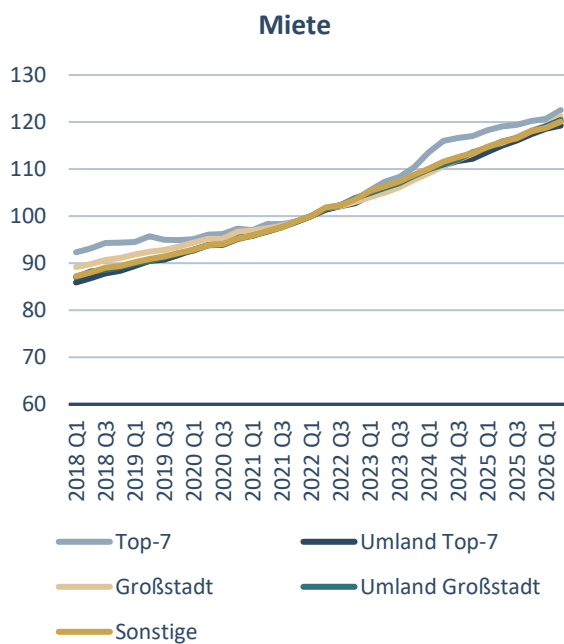
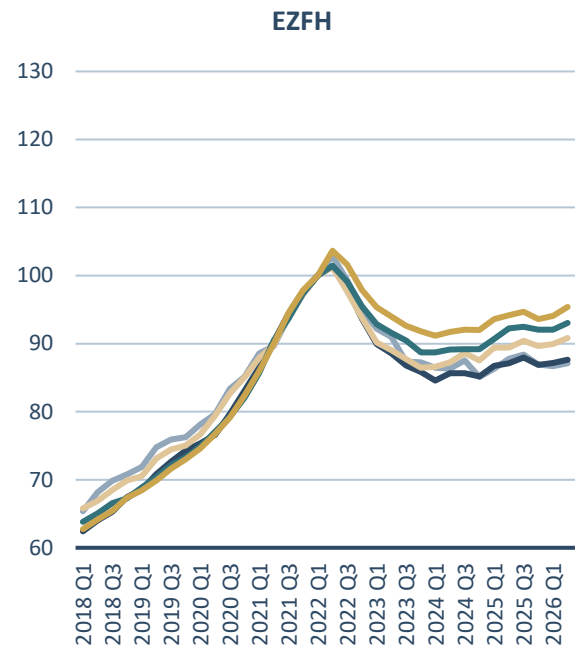
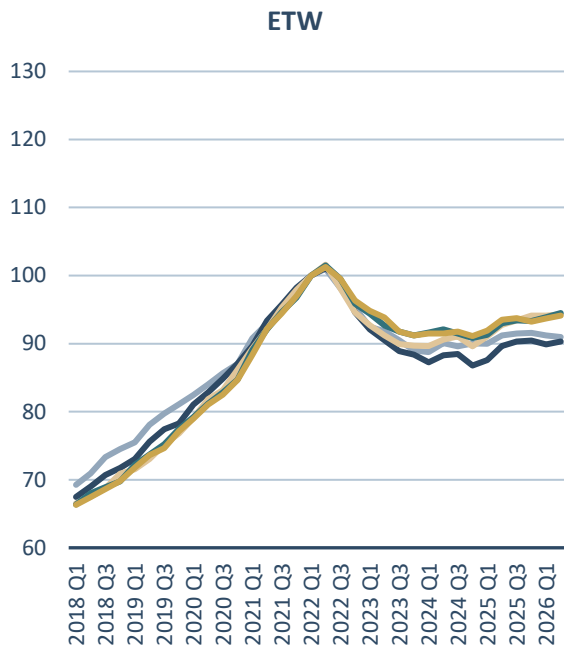
Die Angebotsmieten steigen in allen Regionstypen weiter deutlich. Gegenüber dem Vorjahresquartal fällt der Zuwachs in den Großstädten außerhalb der Top-7 mit 4,9 Prozent am stärksten aus. Im Umland dieser Städte beträgt das Plus 3,9 Prozent, im Umland der Top-7 und in den sonstigen Regionen jeweils 3,7 Prozent. Vergleichsweise moderat entwickeln sich die Top-7-Städte mit einem Anstieg um 2,9 Prozent.

Damit verteuert sich das Wohnen auch regional breit. Besonders kräftig fällt die Entwicklung derzeit in den Großstädten außerhalb der größten Metropolen aus.

Auch im Quartalsvergleich steigen die Mieten durchweg. Die höchsten Zuwächse verzeichnen die Großstädte außerhalb der Top-7 mit 1,7 Prozent und die Top-7-Städte mit 1,5 Prozent. Im Umland der Großstädte und in den sonstigen Regionen beträgt das Plus jeweils 1,1 Prozent, im Umland der Top-7 0,6 Prozent. Eine Abschwächung der Mietpreisdynamik ist damit im zweiten Quartal 2026 nicht zu erkennen.

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

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise, hedonisch, Indizes: 2022 Q1 = 100, Stand: Q2 2026



VERÄNDERUNG

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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3.2 Preisentwicklung in den zehn größten Städten

Kaufpreise auf Jahressicht: weiter divergierende Entwicklung der Städte

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

Am stärksten steigen die Kaufpreise in Dortmund mit 5,0 Prozent. Es folgen Hamburg mit 2,1 Prozent und Köln mit 1,7 Prozent. Auch Essen und Düsseldorf verzeichnen mit 1,2 und 1,0 Prozent moderate Zuwächse. In Frankfurt am Main bewegen sich die Preise mit einem Plus von 0,1 Prozent nahezu seitwärts.

Demgegenüber stehen Rückgänge in München mit 1,9 Prozent, Berlin mit 1,6 Prozent, Stuttgart mit 1,1 Prozent und Leipzig mit 0,7 Prozent. Die Stabilisierung der Kaufpreise ist damit noch nicht in allen Großstädten gleichermaßen angekommen. Auffällig ist insbesondere die stärkere Entwicklung in mehreren Städten Nordrhein-Westfalens.

Kaufpreise im Quartalsvergleich: weiterhin uneinheitliche Entwicklung

Gegenüber dem Vorquartal zeigt sich ein gemischtes Bild. In vier der zehn Städte steigen die Kaufpreise, in Köln bleiben sie unverändert und in fünf Städten gehen sie zurück. Besonders kräftig fallen die Zuwächse in Dortmund mit 3,6 Prozent und Düsseldorf mit 2,7 Prozent aus. Auch Stuttgart legt um 1,3 Prozent zu, Hamburg um 0,5 Prozent.

Rückgänge zeigen sich dagegen in Essen mit 1,3 Prozent, Leipzig mit 1,2 Prozent sowie Frankfurt am Main mit 1,2 Prozent. In Berlin sinken die Preise um 0,5 Prozent, in München um 0,4 Prozent. Insgesamt bleibt die Entwicklung volatil und stark stadtspezifisch; eine einheitliche Dynamik ist nicht erkennbar.

Neuvertragsmieten auf Jahressicht: Köln mit dem stärksten Anstieg

Die Angebotsmieten steigen in nahezu allen betrachteten Großstädten deutlich. Den stärksten Zuwachs verzeichnet Köln mit 7,9 Prozent. Auch Hamburg mit 5,5 Prozent, Leipzig mit 5,4 Prozent und Essen mit 5,0 Prozent weisen eine hohe Dynamik auf. In Dortmund steigen die Mieten um 4,7 Prozent, in Düsseldorf und München um 3,8 und 3,7 Prozent.

Etwas moderater fallen die Zuwächse in Frankfurt am Main mit 2,9 Prozent aus. Stuttgart und Berlin liegen mit 0,9 und 1,0 Prozent deutlich unter dem Durchschnitt der übrigen Städte. Anders als noch im Vorquartal steigen die Angebotsmieten damit aber auch in Berlin wieder auf Jahressicht.

Mieten im Quartalsvergleich: Anstieg in fast allen Städten

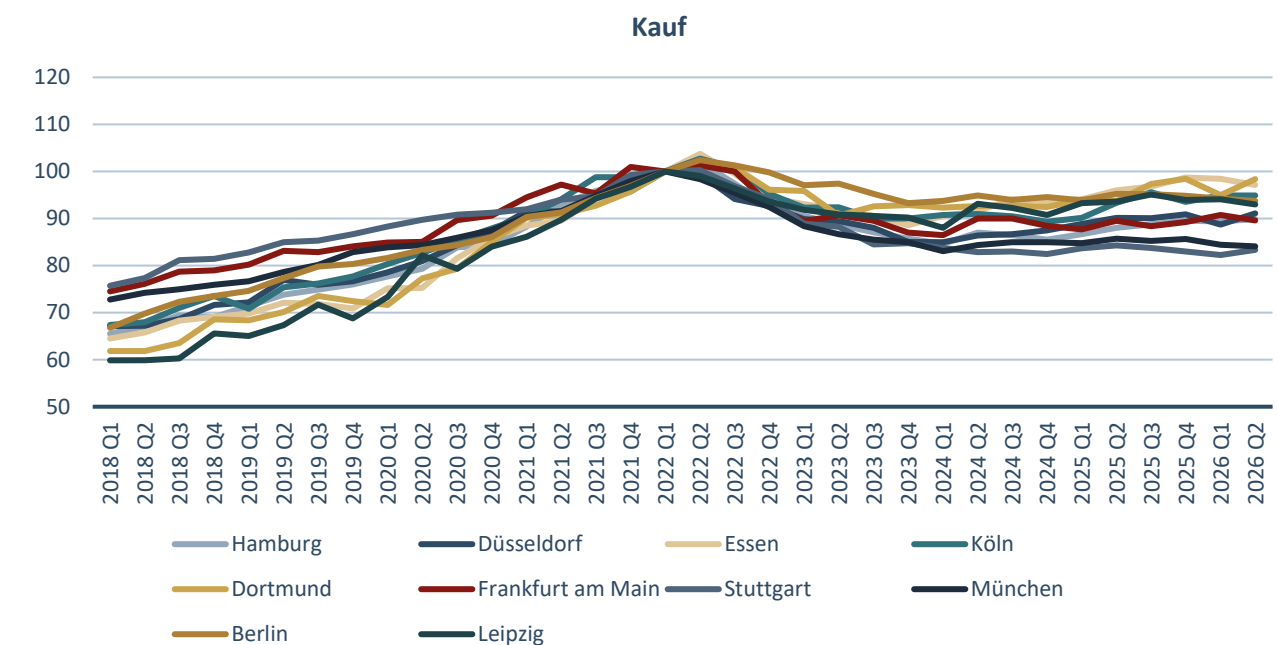
Auch gegenüber dem Vorquartal steigen die Angebotsmieten in neun der zehn Städte. Besonders kräftig fallen die Zuwächse in Essen mit 2,8 Prozent und Köln mit 2,1 Prozent aus. Hamburg legt um 1,9 Prozent zu, Dortmund und Berlin jeweils um 1,7 Prozent. Auch in München, Leipzig, Stuttgart und Frankfurt am Main setzt sich der Anstieg fort.

Lediglich in Düsseldorf gehen die Angebotsmieten gegenüber dem Vorquartal leicht um 0,2 Prozent zurück. Von einer breiten Abschwächung der Mietpreisdynamik kann damit keine Rede sein. Vielmehr wird Wohnen in den meisten großen Städten erneut teurer – sowohl im Miet- als auch, wenngleich uneinheitlicher, im Kaufsegment.

Auch in Berlin steigen die Angebotsmieten wieder. Nach der schwachen Entwicklung der vergangenen Quartale beträgt der Zuwachs nun 1,7 Prozent gegenüber dem Vorquartal und 1,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Ob damit bereits eine dauerhafte Trendwende verbunden ist, lässt sich noch nicht abschließend beurteilen. Die Entwicklung zeigt jedoch, dass auch der Berliner Mietmarkt weiterhin unter erheblichem Preisdruck steht.

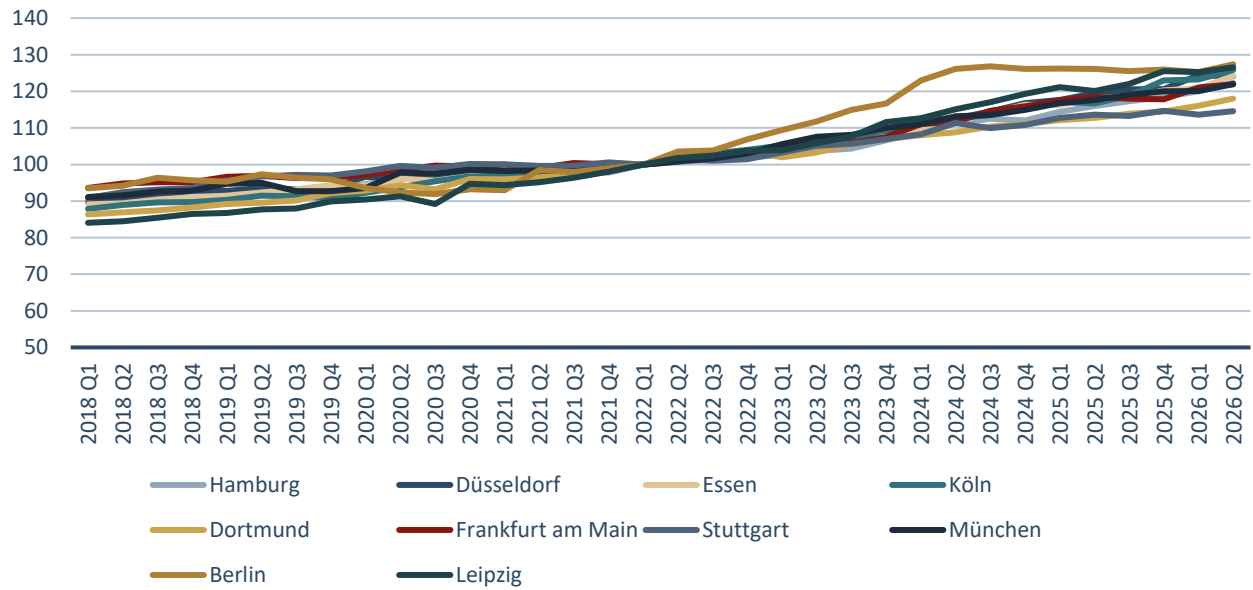
Abbildung 3-2: Entwicklung der Immobilienpreise in den zehn größten Städten

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise, hedonisch, Indizes: 2022 Q1 = 100, Stand: Q2 2026



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

Miete



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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4 Sonderauswertung: Zahl der Angebote

Zwei Jahre nach der letzten Auswertung lohnt sich ein erneuter Blick auf die Inseratszahlen, weil sie die Preisentwicklung um eine wichtige Marktperspektive ergänzen. Preise zeigen, zu welchen Konditionen Wohnimmobilien angeboten werden; die Zahl der Inserate gibt hingegen Hinweise darauf, wie groß das tatsächlich sichtbare Angebot ist und wie stark der Wettbewerb um verfügbare Objekte ausfällt. Gerade in einer Phase, in der sich Kauf- und Mietmärkte unterschiedlich dynamisch entwickeln, lässt sich so besser einordnen, ob Preisbewegungen mit einer Verknappung, einer Ausweitung oder lediglich einer Verschiebung des Angebots einhergehen. Die Analyse der Inseratszahlen hilft damit, die aktuelle Marktlage umfassender zu bewerten und mögliche strukturelle Veränderungen über die Zeit sichtbar zu machen.

Steigende oder fallende Inseratszahlen lassen sich dabei nicht eindimensional interpretieren. Ein wachsendes Angebot kann auf eine höhere Bautätigkeit und zusätzliche Fertigstellungen hindeuten, aber ebenso darauf, dass Objekte länger am Markt bleiben oder mehr Eigentümer verkaufen möchten. Gerade im Kaufsegment hat die Zinswende die Vermarktungsdauer vieler Objekte verlängert: Bei geringerer Nachfrage steigt der sichtbare Bestand an Inseraten auch, ohne dass tatsächlich mehr Wohnraum entstanden ist. Sinkende Angebotszahlen können umgekehrt Ausdruck einer hohen Nachfrage und kurzer Vermarktungszeiten sein, aber auch einer schwachen Bautätigkeit oder einer geringeren Bereitschaft zum Verkauf.

Auch die Umzugsmobilität spielt eine wichtige Rolle. Jeder Umzug setzt in der Regel an anderer Stelle Wohnraum frei und erhöht damit die Zahl der potenziell verfügbaren Objekte. Bleiben Haushalte dagegen länger in ihrer bisherigen Wohnung oder ihrem Eigenheim, etwa weil ein Wechsel zu höheren Mieten, Kaufpreisen oder Finanzierungskosten führen würde, gelangen weniger Wohnungen neu auf den Markt. Die Inseratszahlen spiegeln daher nicht nur zusätzliche Angebote infolge von Neubau und Fertigstellungen wider, sondern auch die Umschlagshäufigkeit des Wohnungsbestands auf dem öffentlich sichtbaren Markt. Zusammen mit der Preisentwicklung liefern sie ein differenzierteres Bild darüber, ob sich ein Markt tatsächlich entspannt oder ob sich lediglich Vermarktungszeiten und Transaktionsaktivität verändern.

4.1 Bundesweite Entwicklungen

Kaufangebote: sichtbares Angebot seit der Zinswende stark gestiegen

Die Zahl der inserierten Kaufobjekte ist seit der Zinswende erheblich gestiegen. Im zweiten Quartal 2026 werden nahezu doppelt so viele Eigentumswohnungen angeboten wie im ersten Quartal 2022. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegt die Zahl der Inserate sogar rund 140 Prozent über dem damaligen Niveau. Besonders im Haussegment hat sich das sichtbare Marktangebot damit stark ausgeweitet.

Diese Entwicklung ist jedoch nicht mit einer entsprechenden Ausweitung des Wohnungsbestands gleichzusetzen. Der Anstieg setzte unmittelbar nach der Zinswende ein und ist vor allem Ausdruck der veränderten Marktbedingungen. Höhere Finanzierungskosten haben den Kreis potenzieller Käufer verkleinert und die Vermarktungszeiten verlängert. Objekte verbleiben dadurch länger in den Portalen und erhöhen den gleichzeitig sichtbaren Inseratsbestand. Hinzu kommen Eigentümer, die ihre Verkaufsabsicht trotz der schwächeren Nachfrage zunächst aufrechterhalten.

Auch zuletzt hat sich der Anstieg fortgesetzt. Gegenüber dem Vorjahresquartal liegt die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen um 7,8 Prozent höher, bei Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt das Plus 11,0 Prozent. Im Vergleich zum Vorquartal steigt das Angebot um 3,3 beziehungsweise 9,4 Prozent. In beiden Segmenten setzt sich der Anstieg der Inseratszahlen damit fort.

Mietangebote: leichte Erholung, aber weiterhin deutlich unter dem Niveau von 2022

Auf dem Mietwohnungsmarkt zeigt sich ein anderes Bild. Die Zahl der inserierten Mietwohnungen liegt im zweiten Quartal 2026 noch immer knapp 12 Prozent unter dem Niveau des ersten Quartals 2022. Das über die Portale sichtbare Mietangebot hat sich seit der Zinswende somit deutlich verringert.

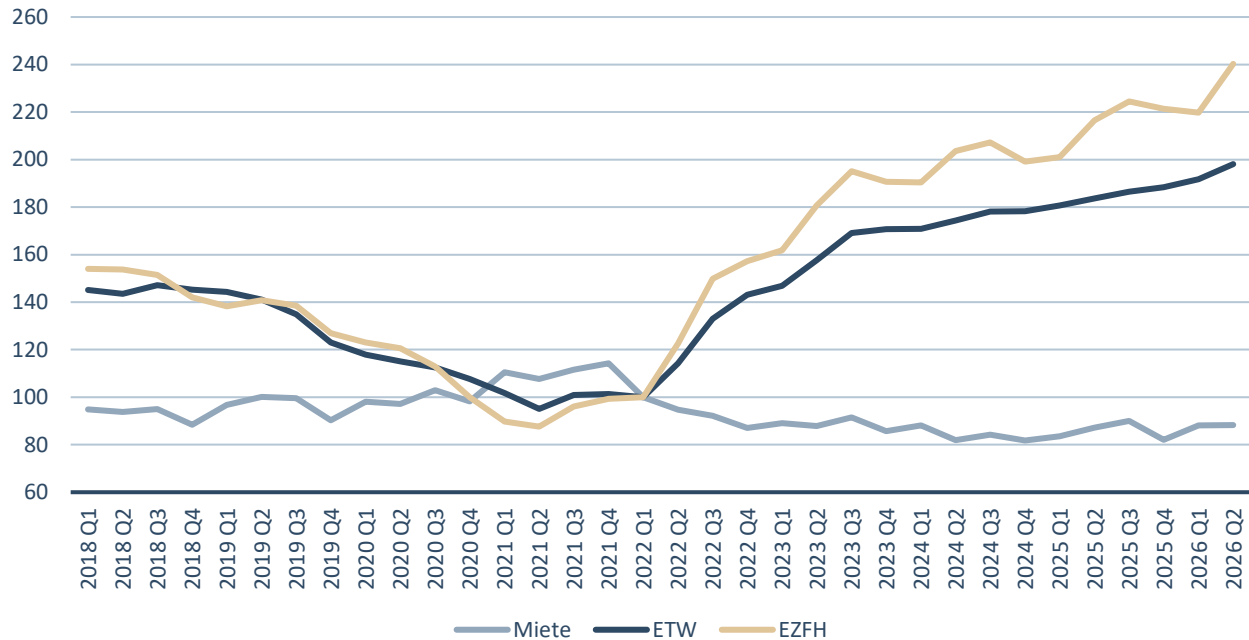
Zuletzt ist allerdings keine weiter voranschreitende Verknappung zu beobachten. Gegenüber dem Vorjahresquartal steigt die Zahl der Mietinserate um 1,3 Prozent, gegenüber dem Vorquartal leicht um 0,3 Prozent. Seit den Tiefständen der Jahre 2024 und 2025 hat sich das Angebot damit etwas stabilisiert, ohne bislang zum früheren Niveau zurückzukehren.

Die geringere Zahl an Mietinseraten kann sowohl auf eine hohe Nachfrage und kurze Vermarktungszeiten als auch auf eine niedrige Umzugsmobilität zurückgehen. Wenn Haushalte aufgrund steigender Neuvertragsmieten seltener umziehen, werden weniger Bestandswohnungen frei und erneut angeboten. Gleichzeitig sorgt die schwache Bautätigkeit nur für wenig zusätzliches Angebot. Die Inseratsentwicklung spricht daher weiterhin für einen angespannten Mietwohnungsmarkt.

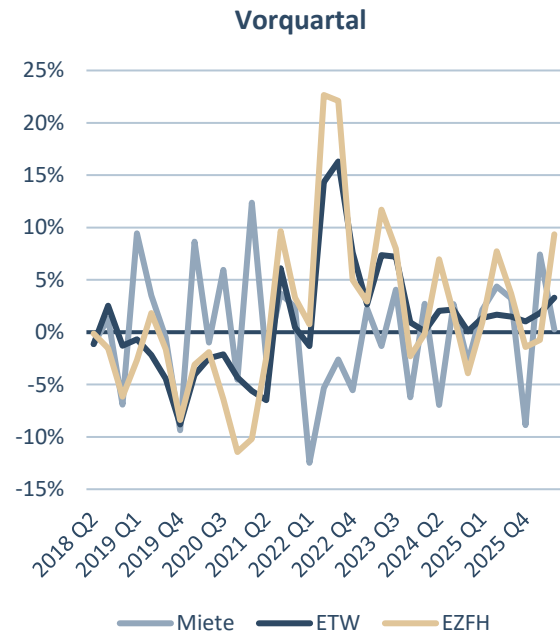
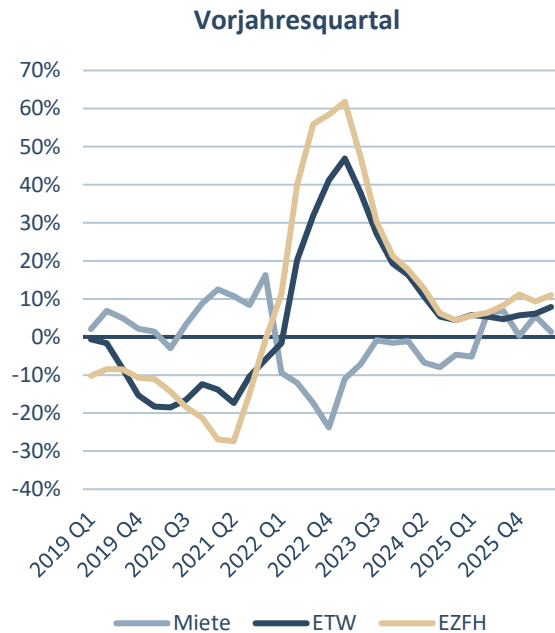
Insgesamt verlaufen Preis- und Angebotsentwicklung in den beiden Segmenten weitgehend spiegelbildlich. Das stark gestiegene Kaufangebot trifft auf eine durch die Finanzierungskosten gebremste Nachfrage und geht mit einer nur moderaten Preisentwicklung einher. Auf dem Mietmarkt steht dem geringeren sichtbaren Angebot dagegen eine hohe Nachfrage gegenüber, sodass die Angebotsmieten weiter deutlich steigen.

Abbildung 4-1: Gesamtindex: Entwicklung der inserierten Wohnungen in Deutschland

Entwicklung der Anzahl der inserierten Objekte; Index: 2022 Q1 = 100, Stand: Q2 2026; Miete: alle Objekttypen, Kauf: Eigentumswohnungen (ETW), Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)



VERÄNDERUNG ZUM



VERÄNDERUNG ZUM	Miete	ETW	EZFH
Vorjahresquartal	1,3%	7,8%	11,0%
Vorquartal	0,3%	3,3%	9,4%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4.2 Entwicklung der Angebotszahlen nach Regionstypen

Kaufangebote: starke Ausweitung in allen Regionstypen

Die Zahl der inserierten Kaufobjekte ist seit der Zinswende in allen Regionstypen deutlich gestiegen. Bei Eigentumswohnungen hat sich das Angebot in den Top-7-Städten und in den sonstigen Regionen gegenüber dem ersten Quartal 2022 mehr als verdoppelt. Auch im Umland der Top-7 liegt die Zahl der Inserate inzwischen gut doppelt so hoch. Etwas geringer, aber weiterhin erheblich fällt der Anstieg in den übrigen Großstädten mit rund 77 Prozent und in deren Umland mit rund 94 Prozent aus.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Ausweitung des sichtbaren Angebots noch stärker. Den größten Anstieg verzeichnen die Top-7-Städte mit rund 162 Prozent, gefolgt von deren Umland mit rund 157 Prozent. In den Großstädten außerhalb der Top-7 liegt das Plus bei rund 145 Prozent. Auch im Umland dieser Städte und in den sonstigen Regionen werden mit 139 und 131 Prozent deutlich mehr Häuser angeboten als vor der Zinswende.

Die Entwicklung verläuft über die Regionstypen hinweg grundsätzlich parallel, fällt in den hochverdichteten Räumen aber besonders stark aus. Gerade dort treffen hohe Kaufpreise auf weiterhin anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen. Der Anstieg der Inseratszahlen ist dabei nicht auf eine Ausweitung des Wohnungsbestands, sondern auf eine schwächere Kaufnachfrage und längere Vermarktungszeiten zurückzuführen.

Auch zuletzt hat das Kaufangebot weiter zugenommen. Gegenüber dem Vorjahresquartal steigt die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen in allen Regionstypen, am stärksten in den Top-7-Städten mit 15,6 Prozent. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern reichen die Zuwächse von 9,8 Prozent in den Top-7 und im Umland der übrigen Großstädte bis zu 13,3 Prozent im Umland der Top-7. Im Vergleich zum Vorquartal fällt insbesondere der Anstieg der Hausangebote mit 8,2 bis 12,0 Prozent kräftig aus. Ein Teil des kräftigen Quartalsanstiegs könnte auch saisonal bedingt sein, da im Frühjahr und Sommer üblicherweise mehr Objekte angeboten werden als im Winterhalbjahr.

Mietangebote: zunehmende Unterschiede zwischen Stadt und weniger verdichteten Räumen

Auf dem Mietwohnungsmarkt zeigt sich inzwischen ein deutlich differenzierteres regionales Bild. In den Großstädten liegt die Zahl der Inserate weiterhin klar unter dem Niveau des ersten Quartals 2022. In den Großstädten außerhalb der Top-7 werden rund 26 Prozent weniger Mietwohnungen angeboten, in den Top-7 beträgt der Rückgang rund 18 Prozent. Im Umland der Top-7 liegt das Angebot rund 11 Prozent niedriger.

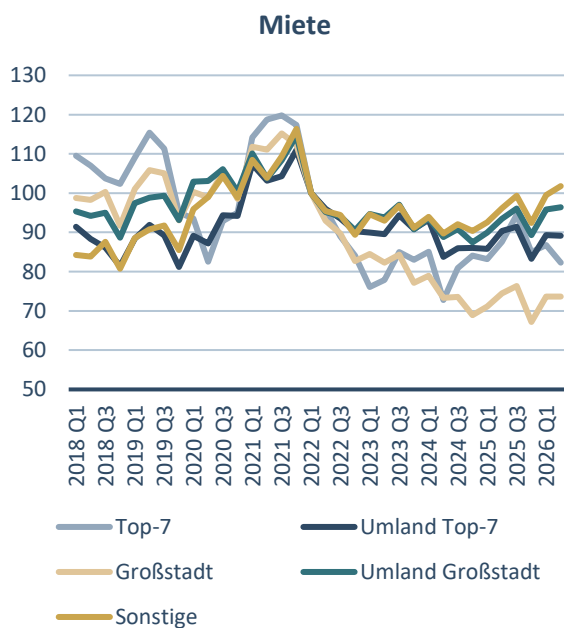
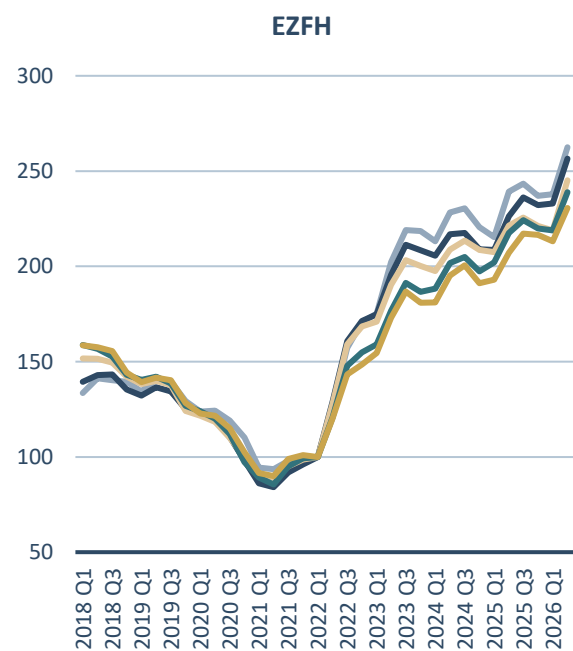
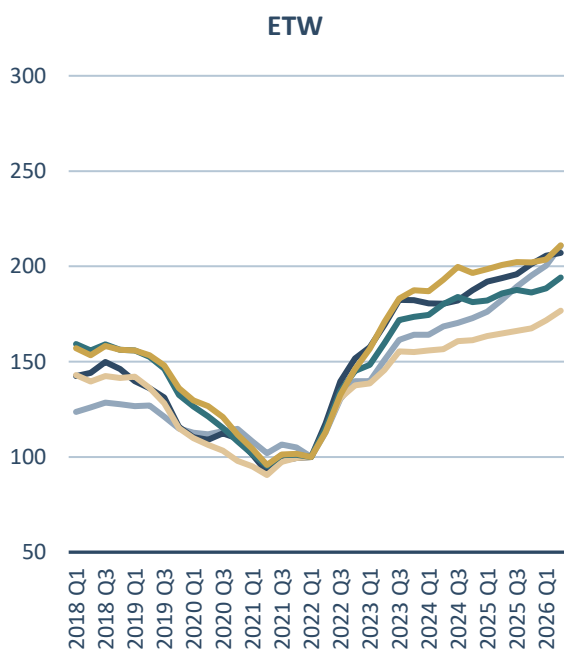
Außerhalb der großen urbanen Zentren hat sich das sichtbare Mietangebot dagegen stärker erholt. Im Umland der übrigen Großstädte liegt die Zahl der Inserate nur noch knapp 4 Prozent unter dem Niveau von Anfang 2022. In den sonstigen Regionen wird dieses Niveau inzwischen sogar leicht überschritten. Die Verknappung des Mietangebots konzentriert sich damit zunehmend auf die größeren Städte.

Auch die jüngste Entwicklung bestätigt diese regionale Verschiebung. Gegenüber dem Vorjahresquartal sinkt die Zahl der Mietinserate in den Top-7-Städten um 6,1 Prozent. Im Umland der Top-7 und in den übrigen Großstädten fällt der Rückgang mit 1,4 und 1,1 Prozent geringer aus. Dagegen steigt das Angebot im Umland der Großstädte um 3,2 Prozent und in den sonstigen Regionen um 5,8 Prozent.

Im Vergleich zum Vorquartal geht das Mietangebot in den Top-7 nochmals um 5,2 Prozent zurück, während es in den Großstädten außerhalb der Top-7 stagniert. In den weniger verdichteten Regionen nimmt es dagegen leicht zu. Dies kann darauf hindeuten, dass die geringe Umzugsmobilität und die schwache Neubautätigkeit das verfügbare Angebot vor allem in den großen Städten begrenzen. Gleichzeitig scheint außerhalb der Metropolen wieder etwas mehr Mietwohnraum auf den Markt zu gelangen. Das Niveau verbleibt dennoch insgesamt niedrig.

Abbildung 4-2: Regionale Differenzen: Entwicklung der Angebotszahlen in den Regionstypen

Entwicklung der Anzahl der inserierten Objekte, Indizes: 2022 Q1 = 100, Stand: Q2 2026



VERÄNDERUNG ZUM		ETW	EZFH	Miete
Vorjahres-quartal	Top-7	15,6%	9,8%	-6,1%
	Umland	6,8%	13,3%	-1,4%
	Top-7			
	Großstadt	7,2%	10,8%	-1,1%
	Umland	4,6%	9,8%	3,2%
Vorquartal	Großstadt			
	Sonstige	5,1%	11,3%	5,8%
	Top-7	5,2%	10,4%	-5,2%
	Umland	0,8%	10,1%	-0,2%
	Top-7			
	Großstadt	3,0%	12,0%	0,0%
	Umland	3,0%	9,2%	0,6%
	Großstadt			
	Sonstige	3,7%	8,2%	2,3%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4.3 Entwicklung der Angebotszahlen in den zehn größten Städten

Kaufangebote: deutliche Ausweitung in allen Städten

Seit der Zinswende ist die Zahl der zum Verkauf angebotenen Immobilien in allen zehn größten Städten deutlich gestiegen. Für die Analyse werden, analog zur Preisentwicklung, die Inserate für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengefasst. Am stärksten hat sich das sichtbare Kaufangebot in Köln ausgeweitet. Dort liegt die Zahl der Inserate im zweiten Quartal 2026 rund 162 Prozent über dem Niveau des ersten Quartals 2022. Neben Köln hat sich das Kaufangebot auch in sechs weiteren der zehn größten Städte mehr als verdoppelt.

Vergleichsweise moderat fällt der Anstieg in Leipzig mit rund 68 Prozent und in Frankfurt am Main mit rund 70 Prozent aus. Gleichwohl zeigt sich auch dort eine erhebliche Ausweitung. Die Entwicklung macht deutlich, dass die Zinswende die Kaufmärkte flächendeckend verändert hat. Höhere Finanzierungskosten haben die Nachfrage gedämpft und die Vermarktungszeiten verlängert, sodass deutlich mehr Objekte gleichzeitig sichtbar am Markt sind.

Gegenüber dem Vorjahresquartal hat sich das Kaufangebot in allen betrachteten Städten erhöht. Die Zuwächse reichen von 6,2 Prozent in Essen und 6,3 Prozent in Leipzig bis zu 20,8 Prozent in Berlin und 16,3 Prozent in Stuttgart. Auch in den anderen Städten nimmt die Zahl der Inserate zuletzt weiter zu. Damit setzt sich die Angebotsausweitung fort, wenngleich die Dynamik zwischen den Städten erheblich variiert.

Mietangebote: langfristige Verknappung bei unterschiedlicher kurzfristiger Entwicklung

Auf dem Mietwohnungsmarkt ist das Bild nahezu spiegelverkehrt. In neun der zehn Städte werden weniger Wohnungen inseriert als noch im ersten Quartal 2022. Besonders stark fällt der Rückgang in Hamburg aus, wo das sichtbare Angebot um rund 57 Prozent gesunken ist. In Frankfurt am Main liegt die Zahl der Mietinserate rund 43 Prozent niedriger, in Leipzig und Düsseldorf jeweils etwa 40 und 34 Prozent. Auch in Essen, München und Dortmund ist das Angebot deutlich zurückgegangen. In Stuttgart und Köln liegt es ebenfalls, wenn auch weniger stark, unter dem Niveau von Anfang 2022.

Eine Sonderentwicklung zeigt sich weiterhin in Berlin. Dort liegt die Zahl der Inserate im zweiten Quartal 2026 rund 43 Prozent über dem Niveau des ersten Quartals 2022. Diese Entwicklung darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass das öffentlich sichtbare Mietangebot langfristig erheblich geschrumpft ist. Im Jahr 2018 wurden zeitweise fast doppelt so viele Wohnungen inseriert wie Anfang 2022. In diesen längerfristigen Rückgang fallen auch die erheblichen Marktverwerfungen rund um den Berliner Mietendeckel. Während seiner Geltungsdauer ging das öffentlich inserierte Angebot deutlich zurück. Auch mehrere Jahre nach dem Ende des Mietendeckels liegt das öffentlich sichtbare Angebot weiterhin deutlich unter dem Niveau der Jahre vor seiner Einführung. Der jüngste Anstieg erfolgt daher von einem bereits stark reduzierten Niveau aus und ist nicht mit einer Rückkehr zu früheren Angebotsverhältnissen gleichzusetzen.

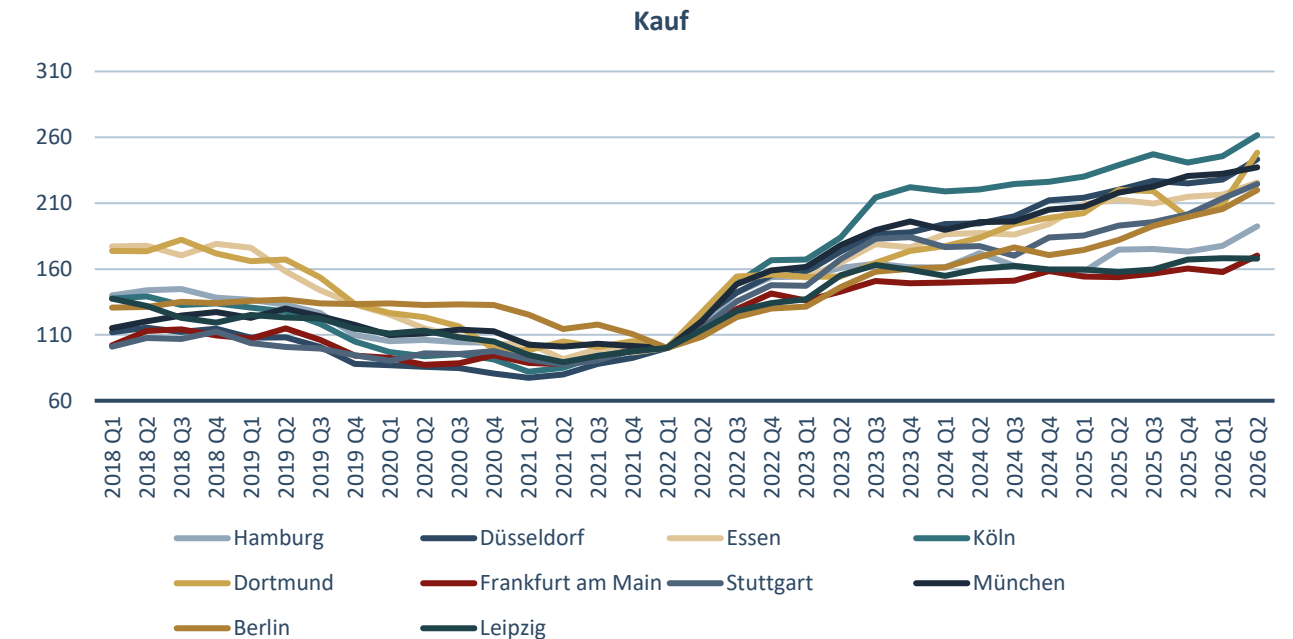
Auch kurzfristig entwickelt sich das Mietangebot uneinheitlich. Gegenüber dem Vorjahresquartal nimmt die Zahl der Inserate in Dortmund, Stuttgart, Berlin, Leipzig und Essen zu. In Hamburg geht sie dagegen um rund 28 Prozent zurück, in Düsseldorf um circa 13 Prozent. Im Vergleich zum Vorquartal sinkt das Angebot in acht

der zehn Städte. Besonders ausgeprägt sind die Rückgänge in Frankfurt mit knapp 9 Prozent und Hamburg und Berlin mit jeweils rund 6 Prozent. Zuwächse zeigen sich nur in Leipzig und Dortmund.

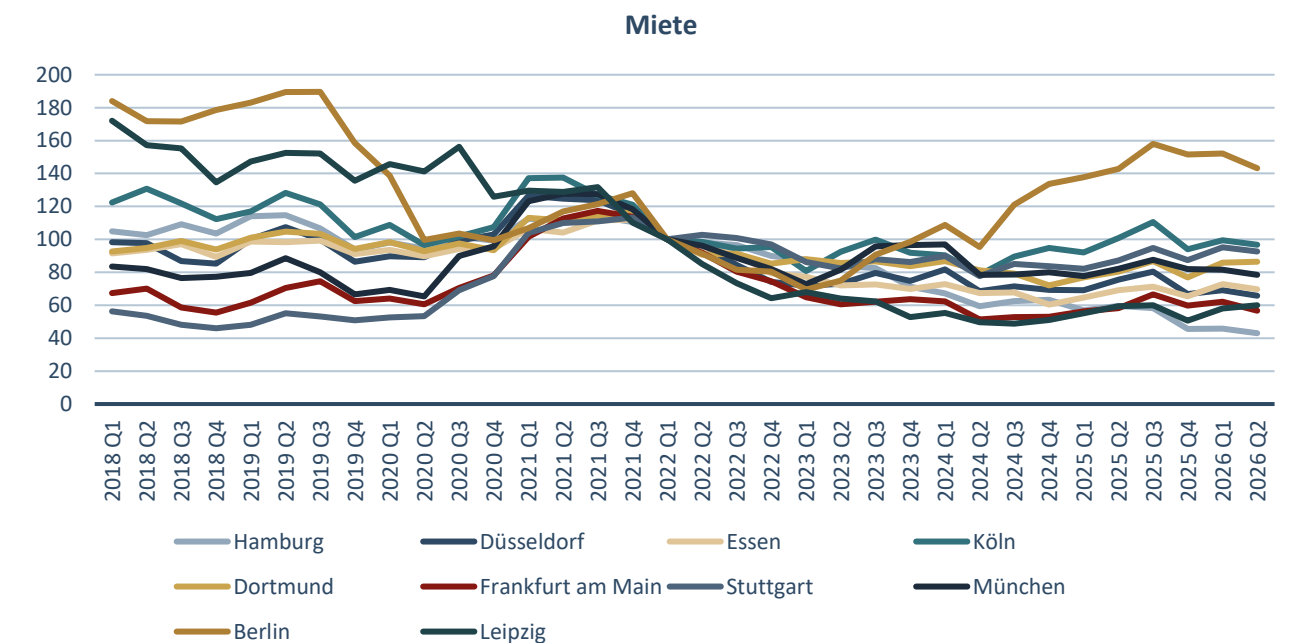
Die Entwicklung unterstreicht, wie stark die Verfügbarkeit von Mietwohnungen inzwischen von Stadt zu Stadt variiert. Insgesamt bleibt das öffentlich sichtbare Angebot jedoch in den meisten großen Städten deutlich knapper als vor der Zinswende. Gerade vor dem Hintergrund weiter steigender Neuvertragsmieten spricht dies für anhaltend angespannte Mietmärkte.

Abbildung 4-3: Entwicklung der Angebotszahlen in den zehn größten Städten

Entwicklung der Anzahl der inserierten Objekte, Indizes: 2022 Q1 = 100, Stand: Q2 2026


VERÄNDERUNG ZUM

	Hamburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahres-quartal	10,2%	10,6%	6,2%	9,5%	12,9%	10,6%	16,3%	8,8%	20,8%	6,3%
Vorquartal	8,3%	6,7%	4,2%	6,5%	18,8%	7,9%	5,2%	2,1%	7,0%	-0,2%


VERÄNDERUNG ZUM

	Hamburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahres-quartal	-27,7%	-12,9%	1,0%	-3,9%	7,5%	-3,0%	6,3%	-4,5%	0,3%	1,1%
Vorquartal	-6,0%	-4,8%	-4,0%	-2,6%	0,5%	-8,8%	-2,7%	-4,0%	-5,9%	3,6%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

5 Einordnung der Ergebnisse

Im vorangegangenen Report wurde vor dem Hintergrund des Kriegs im Iran, steigender Energiepreise und höherer Kapitalmarktzinsen mit einer Abschwächung des Aufschwungs bei den Kaufpreisen gerechnet, zugleich aber keine erneute scharfe Preiskorrektur wie im Jahr 2022 erwartet. Die aktuellen Ergebnisse bestätigen diese Einschätzung: Die Kaufpreisdynamik bleibt verhalten, die Preise sind im zweiten Quartal jedoch leicht gestiegen. Gerade bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt sich damit, dass die Nachfrage zwar gedämpft bleibt, der Markt aber nicht nochmals deutlich nachgibt.

Die Analyse der Inseratszahlen verdeutlicht zugleich, dass die Stabilisierung der Kaufpreise nicht mit einer Rückkehr zu den Marktverhältnissen vor der Zinswende gleichzusetzen ist. Bundesweit werden inzwischen nahezu doppelt so viele Eigentumswohnungen und rund 140 Prozent mehr Ein- und Zweifamilienhäuser angeboten als im ersten Quartal 2022. Dass die Preise trotz dieses stark ausgeweiteten Angebots nicht weiter sinken, spricht dafür, dass sich die Kaufnachfrage nach der vorangegangenen Korrektur stabilisiert hat. Gleichzeitig zeigen die hohen Inseratsbestände, dass Vermarktungszeiten länger bleiben und Käufer weiterhin eine deutlich stärkere Auswahlposition haben als in der Niedrigzinsphase.

Auf dem Mietmarkt zeigt sich das Gegenbild. Die Angebotsmieten steigen weiter deutlich, während die Zahl der Inserate bundesweit noch immer unter dem Niveau von Anfang 2022 liegt. In vielen Großstädten fällt der Rückgang erheblich stärker aus. Die Anspannung entsteht damit nicht allein durch zu wenig Neubau, sondern auch durch einen geringeren Umschlag im Bestand. Hohe Neuvertragsmieten verringern die Umzugsbereitschaft, sodass weniger Wohnungen frei und erneut angeboten werden. Zugleich bleiben Haushalte, für die der Eigentumserwerb unter den aktuellen Finanzierungsbedingungen nicht erreichbar ist, länger im Mietsegment.

Die Ergebnisse zeigen damit zwei unterschiedliche Marktprobleme. Im Kaufsegment steht ein stark ausgeweitetes sichtbares Angebot einer weiterhin durch hohe Finanzierungskosten begrenzten Nachfrage gegenüber. Im Mietsegment trifft dagegen eine hohe Nachfrage auf ein knappes Angebot und eine geringe Umzugsmobilität. Regulierungen, die bestehende Mietverhältnisse gegenüber einem Wohnungswechsel zusätzlich begünstigen, können diese Verfestigung verstärken. Eine nachhaltige Entlastung der Wohnungsmärkte setzt deshalb nicht nur mehr Neubau voraus. Ebenso wichtig ist es, die Lock-in-Effekte der Mietpreisregulierung zu adressieren, etwa durch mehr Möglichkeiten, Bestandsmieten anzupassen. Dies würde Anreize für Wohnungswechsel setzen und damit den vorhandenen Bestand besser mobilisieren. Weitere regulatorische Eingriffe bei Bestandsmieten würden dagegen zu einer Abkopplung vom Marktniveau beitragen. Dies würde die Umzugsmobilität weiter verringern und die Knappheit auf den Neuvertragsmärkten eher verschärfen als lösen.

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: Gesamtindex: Entwicklung der inserierten Wohnungen in Deutschland.....	15
Abbildung 4-2: Regionale Differenzen: Entwicklung der Angebotszahlen in den Regionstypen	17
Abbildung 4-3: Entwicklung der Angebotszahlen in den zehn größten Städten.....	20

Methodische Hinweise

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

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

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