



Zinskommentar

21.07.2026

In den vergangenen Monaten haben Zollstreit, Iran-Krise und die schwierige Konjunktur die wirtschaftspolitische Debatte dominiert. Dennoch entwickelt sich im Hintergrund ein Thema mit erheblicher gesellschaftlicher Sprengkraft weiter: der deutsche Wohnungsmarkt. Zwar ist von einer flächendeckenden Immobilienkrise wie 2022 keine Rede mehr, doch die regionalen Unterschiede zwischen Metropolen, Großstädten und ländlichem Raum nehmen spürbar zu. Erfahren Sie im heutigen Zinskommentar, wie sich Kauf- und Mietmärkte auseinanderentwickeln und welche Rolle Demografie und Finanzierungsumfeld dabei spielen.

Deutschlands Wohnungsmarkt driftet auseinander

Für eine Entspannung der Lage bräuchte es vor allem eines: mehr bezahlbaren Wohnraum dort, wo die Nachfrage am größten ist. Für die Einordnung der aktuellen Preisdynamik sind zwei Marktsegmente zu unterscheiden, die sich zunehmend gegenläufig entwickeln. Laut dem aktuellen IW-Wohnindex des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln steigen die bundesweiten Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser im zweiten Quartal 2026 nur moderat um jeweils 0,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Angebotsmieten hingegen ziehen mit 4,0 Prozent deutlich stärker an. Von einer generellen Entspannung kann damit vor allem auf dem Mietmarkt keine Rede sein.

Welches Ausmaß die regionale Spaltung erreicht, zeigt der Blick auf die zehn größten Städte. Während die Kaufpreise in Dortmund binnen Jahresfrist um 5,0 Prozent steigen, geben sie in München um 1,9 Prozent nach. Bei den Mieten liegt Köln mit einem Plus von 7,9 Prozent an der Spitze, während sich Stuttgart und Berlin mit rund 1,0 Prozent deutlich moderater entwickeln. Auch nach Regionstyp verläuft die Entwicklung uneinheitlich: In den sogenannten Top-7-Metropolen sinken die Kaufpreise leicht, während Großstädte außerhalb dieses Kreises und deren Umland Zuwächse verzeichnen – bei den Mieten ziehen gerade diese Großstädte am kräftigsten an. Zwei Szenarien prägen damit das Bild: Metropolen mit stagnierenden Kaufpreisen, aber weiter steigenden Mieten, und ein wachsender Kreis prosperierender Großstädte, in denen sowohl Kauf- als auch Mietpreise deutlich zulegen.

Ein Grund für das knappe Mietangebot liegt in der demografischen Entwicklung. Nach Berechnungen des Pestel-Instituts fehlten Deutschland Ende 2024 rund 1,4 Millionen bezahlbare Wohnungen – ein Rekordstand. Bis 2030 müssten den Berechnungen zufolge jährlich rund 400.000 neue Wohnungen entstehen, tatsächlich realistisch seien aber nur etwa 200.000. Anhaltende Zuwanderung in wirtschaftsstarke Ballungsräume, kleinere Haushaltsgrößen und eine ungleich verteilte Bautätigkeit verschärfen die Lage vor allem in den Großstädten, während ländliche Regionen mit stagnierender oder rückläufiger Bevölkerung eher Leerstände verzeichnen. Der IW-Wohnindex bestätigt dieses Bild aus der Angebotsperspektive: Bundesweit liegt die Zahl der Mietinserate noch immer knapp 12 Prozent unter dem Niveau von Anfang 2022, in den Top-7-Städten sogar 18 Prozent.

Hinzu kommt ein Finanzierungsumfeld, das Kauf- und Mietmarkt zusätzlich auseinanderreibt. Laut Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank lagen die effektiven Zinssätze für neue Wohnungsbaukredite an private Haushalte zuletzt bei rund 3,5 bis 3,9 Prozent – deutlich über dem Niveau der vergangenen Dekade. Diese anspruchsvollen Finanzierungsbedingungen bremsen die Kaufnachfrage und verlängern die Vermarktungszeiten von Bestandsimmobilien, was sich im IW-Wohnindex in einem seit der Zinswende nahezu verdoppelten Kaufangebot niederschlägt. Gleichzeitig bleiben Haushalte, für die der Eigentumserwerb finanziell nicht erreichbar ist, länger im Mietsegment – mit entsprechendem Nachfragedruck auf die ohnehin knappen Bestände.

Für die Wohnungspolitik bedeutet dies zweierlei. Zum einen braucht es mehr Neubau, insbesondere in wachstumsstarken Großstädten außerhalb der etablierten Top-7-Metropolen, wo sich Nachfragedruck aktuell am stärksten aufbaut. Zum anderen weist der IW-Wohnindex auf sogenannte Lock-in-Effekte der Mietpreisregulierung hin: Wer in einer günstigen Bestandsmiete sitzt, zieht seltener um, wodurch weniger Wohnungen neu auf den Markt gelangen. Weitere Eingriffe in Bestandsmieten würden diesen Effekt eher verstärken als lösen. Insgesamt bleibt der deutsche Wohnungsmarkt damit ein Markt der zwei Geschwindigkeiten – mit Käufern in einer vergleichsweise komfortablen Auswahlposition und Mietern, die vor allem in prosperierenden Großstädten mit anhaltendem Preisdruck rechnen müssen.

Einen wunderschönen Tag wünscht Ihr

Kurt Neuwirth



Haftungs-, Datenschutz und Schutzrechtshinweise:

Die Informationen und Prognose zur aktuellen Zinsentwicklung dienen lediglich der aktuellen Information. Sie stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Erwerb oder zur Veräußerung von Produkten oder zur Teilnahme an einer spezifischen Strategie in irgendeiner Rechtsordnung dar und basieren auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen im Erstellungszeitpunkt. Diese Prognose wurde ohne Berücksichtigung der Zielsetzung, der finanziellen Situation oder der Bedürfnisse eines bestimmten Empfängers erstellt. Die Neuwirth Finance GmbH lehnt jede Haftung für Verluste aus der Verwendung dieser Informationen ab. Der Bericht enthält keinerlei Empfehlungen rechtlicher Natur oder hinsichtlich Investitionen, Rechnungslegung oder Steuern. Obwohl wir die von uns beanspruchten Quellen als verlässlich einschätzen, übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit der hier wiedergegebenen Informationen keine Haftung. Insbesondere behalten wir uns einen Irrtum in Bezug auf Kurse und andere Zahlenangaben ausdrücklich vor.

Links auf fremde Webseiten: Inhalte fremder Webseiten, auf die wir direkt oder indirekt verweisen, liegen außerhalb unseres Verantwortungsbereiches und machen wir uns nicht zu Eigen. Für alle Inhalte und insbesondere für Schäden, die aus der Nutzung der in den verlinkten Webseiten aufrufbaren Informationen entstehen, haftet allein der Anbieter der verlinkten Webseiten.

Urheberrechte und Markenrechte: Alle auf dieser Website dargestellten Inhalte, wie Texte, Fotografien, Grafiken, Marken und Warenzeichen sind durch die jeweiligen Schutzrechte (Urheberrechte, Markenrechte) geschützt. Die Verwendung, Vervielfältigung usw. unterliegen unseren Rechten oder den Rechten der jeweiligen Urheber bzw. Rechteinhaber.

Hinweise auf Rechtsverstöße: Sollten Sie innerhalb unseres Internetauftritts Rechtsverstöße bemerken, bitten wir Sie uns auf diese hinzuweisen. Wir werden rechtswidrige Inhalte und Links nach Kenntnisnahme unverzüglich entfernen.

Datenschutzhinweise: Wir schützen Ihre persönlichen Daten gemäß den Vorgaben der DSGVO. Wie wir diese verarbeiten, erfahren Sie in unserem Merkblatt zum Datenschutz, dass Sie unter <https://www.neuwirth.de/rechtliches> abrufen können.

Datenschutzhinweise zum Newsletter: Sie empfangen unseren Newsletters mit Informationen auf Grund unserer Geschäftsbeziehung und/oder Ihrer vorhergehenden Einwilligung. Mit diesem Newsletter analysieren wir durch individuelle Messungen, Speicherungen und Auswertungen die Öffnungsraten und der Klickraten in Empfängerprofilen zu Zwecken der Gestaltung künftiger Newsletter entsprechend den Interessen unserer Leser. Die Einwilligung kann mit Wirkung für die Zukunft jederzeit durch die Abbestellung des Newsletters widerrufen werden.