



853 Bericht von Konstantin A. Kholodilin und Malte Rieth

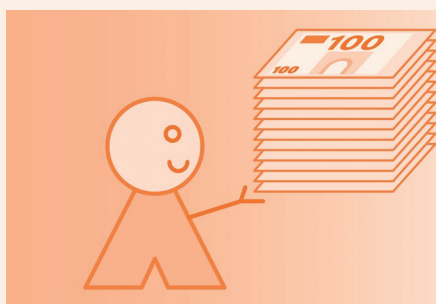
Immobilienmarkt bleibt angespannt – Mieten und Wohnungspreise steigen

- Baugrundstücke und Einfamilienhäuser 2025 nominal um ein Prozent günstiger als im Vorjahr
- Reihenhäuser und Wohnungen um halbes Prozent teurer
- Mieten bundesweit im Schnitt um vier Prozent höher

863 Interview mit Malte Rieth

866 Kommentar von Claudia Kemfert

Warum ein „Solarjahr“ eine gute Idee wäre



© DIW Berlin 2025

Welche Wirkung hat ein bedingungsloses Grundeinkommen?



Was wäre, wenn jeder Mensch in Deutschland monatlich 1.200 Euro bekäme – ohne Gegenleistung, ohne Bedingungen? Für viele klingt das nach Utopie, für andere nach Spinnerei. Für Jürgen Schupp, Sozialwissenschaftler und langjähriger Direktor des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP), war es vor allem eine empirisch überprüfbare wissenschaftliche Fragestellung. Als Teil eines großangelegten Feldexperiments hat er untersucht, welche Wirkung ein solches Grundeinkommen entfalten kann.

„Das bedingungslose Grundeinkommen beruht auf der Idee, dass regelmäßig ein pauschaler Geldbetrag jeder Person universell ausgezahlt wird, ohne dass es an Bedingungen geknüpft ist, wie die Ausübung einer Erwerbstätigkeit oder die aktive Suche nach Arbeit,“ erklärt Jürgen Schupp im Interview. „Die Idee dahinter ist schon sehr alt. Vor ungefähr 500 Jahre sind die ersten philosophischen Schriften dazu erschienen.“ Dabei existieren in der internationalen Debatte verschiedene Vorstellungen darüber, wie hoch ein solches Grundeinkommen ausgestaltet sein sollte: von einem partiellen Grundeinkommen, das nicht das gesamte Existenzminimum abdeckt, bis hin zu umfassenden Modellen, wie sie auch in Deutschland diskutiert werden ...

Die ganze Geschichte und viele weitere können Sie auf unserer Jubiläumswebsite lesen: www.diw.de/100jahre



IMPRESSUM



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 58, 10117 Berlin

www.diw.de

Telefon: +49 30 897 89-0 E-Mail: kundenservice@diw.de

92. Jahrgang 17. Dezember 2025

Herausgeber*innen

Prof. Anna Bindler, Ph.D.; Prof. Dr. Tomaso Duso; Sabine Fiedler; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander S. Kritikos; Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky; Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Sabine Zinn

Chefredaktion

Prof. Dr. Pio Baake; Claudia Cohnen-Beck; Sebastian Kollmann; Kristina van Deuverden

Lektorat

Prof. Dr. Philipp Lersch

Redaktion

Dr. Hella Engerer; Petra Jasper; Adam Mark Lederer; Frederik Schulz-Greve; Sandra Tubik

Gestaltung

Roman Wilhelm; Stefanie Reeg; Eva Kretschmer, DIW Berlin

Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Der DIW Wochenbericht ist kostenfrei unter www.diw.de/wochenbericht abrufbar. Abonnieren Sie auch unseren Wochenberichts-Newsletter unter www.diw.de/wb-anmeldung

ISSN 1860-8787

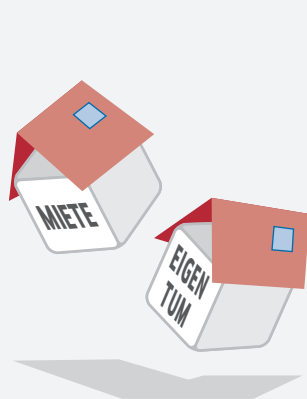
Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an den Kundenservice des DIW Berlin zulässig (kundenservice@diw.de).

Immobilienmarkt bleibt angespannt – Mieten und Wohnungspreise steigen

Von Konstantin A. Kholodilin und Malte Rieth

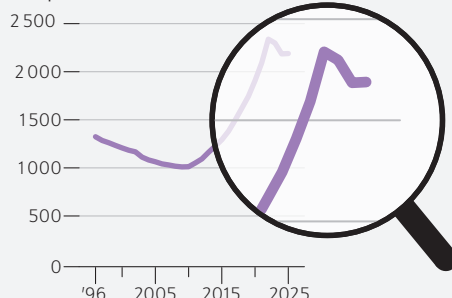
- Immobilienmarkt in Deutschland 2025 weiterhin angespannt – Kaufpreise nahezu stabil, Mieten stiegen bundesweit weiter an
- Baugrundstücke und Einfamilienhäuser nominal um ein Prozent günstiger als im Vorjahr, Reihenhäuser und Wohnungen um ein halbes Prozent teurer
- Mieten stiegen bundesweit im Schnitt um vier Prozent, in Metropolen bis zu acht Prozent sowohl im Bestand als auch im Neubau
- Bevölkerung wuchs, Zahl der Neubauten sank – Wohnraum bleibt knapp
- Politik gefordert, Wohnungsbau zu stärken, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und bürokratische Vorschriften zu vereinfachen

In Deutschland stabilisieren sich die durchschnittlichen Wohnungspreise nach zweijährigem Rückgang, während die Mieten weiter steigen



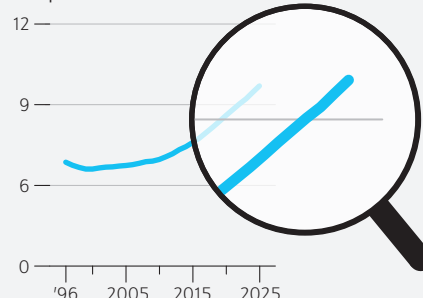
**Eigentumswohnung
im Bestand**

Kaufpreis in Euro/m²



**Mietwohnung
im Bestand**

Mietpreis in Euro/m²



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Immobilienverbandes IVD.

© DIW Berlin 2025

ZITAT

„Angesichts teurer Finanzierungen erwarten wir in den nächsten zwei Jahren wenig Bewegung. Im Bausektor gibt es viele Insolvenzen, Kapazitäten wurden abgebaut. Einige Indikatoren zeigen eine leichte Belebung des Wohnungsmarkts an, doch das Angebot wächst viel zu langsam für die hohe Nachfrage.“

— Malte Rieth —

MEDIATHEK



Audio-Interview mit Malte Rieth
www.diw.de/mediathek

Immobilienmarkt bleibt angespannt – Mieten und Wohnungspreise steigen

Von Konstantin A. Kholodilin und Malte Rieth

ABSTRACT

Nach zwei Jahren deutlicher Preisrückgänge zeigt sich am deutschen Immobilienmarkt eine leichte Stabilisierung: Baugrundstücke und Einfamilienhäuser verbilligten sich nominal nur noch um rund ein Prozent gegenüber dem Vorjahr. 2024 lag der Rückgang noch bei vier beziehungsweise sieben Prozent. Die Preise für Reihenhäuser und Wohnungen zogen hingegen leicht um 0,5 Prozent an. Die Preisentwicklung fällt je nach Standorttyp unterschiedlich aus: In den Metropolen haben sich Baugrundstücke um fünf Prozent verbilligt, während Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser dort wieder etwas teurer wurden. In allen anderen Regionen blieben die Preise weitgehend stabil. Die Mieten sind bundesweit im Schnitt um rund vier Prozent gestiegen, sowohl im Bestand als auch im Neubau. Besonders stark war der Anstieg in den Metropolen, wo er bis zu acht Prozent erreichte. Die Bevölkerung wächst, während die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen weiter zurückgeht. Wohnraum bleibt also knapp. Zusammen mit einem schwachen makroökonomischen Umfeld dürfte dies die Mieten auch künftig steigen lassen, da sich immer weniger Menschen Eigentum leisten können. Die Politik ist dringend gefordert, den Wohnungsbau zu fördern und bauhinderliche Verfahren und Vorschriften zu vereinfachen, um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken.

Nach zwei Jahren des Rückgangs haben sich die Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2025 stabilisiert. Während die Mietanstiege weiter anhalten, haben die Kaufpreise in vielen Segmenten wieder angefangen zu steigen. Dazu haben unter anderem die verbesserten Finanzierungsbedingungen beigetragen. Die Europäische Zentralbank hat die Leitzinsen mittlerweile schrittweise von 4,5 auf 2,0 Prozent gesenkt und damit eine neutrale Geldpolitik für den Euroraum erreicht.¹ Da die Inflation im Euroraum wieder nahe der Zielmarke von zwei Prozent liegt, sind vorerst keine weiteren Zinssenkungen zu erwarten. Bau- und Kaufvorhaben lassen sich durch die niedrigen Leitzinsen etwas günstiger finanzieren als vor etwa zwei Jahren. Dennoch bleiben die Bauzinsen mit etwa 3,8 Prozent deutlich über dem Niveau der Jahre 2012 bis 2022. Berücksichtigt man die Inflation, liegen die realen Zinsen aktuell bei rund 1,5 Prozent. Von 2012 bis 2022 lagen sie hingegen nahe Null. Bei konstanten Leitzinsen dürften die Bauzinsen absehbar kaum fallen. Die inländische Konjunktur ist zudem schwach. Zwar sind die Reallöhne in den letzten Quartalen merklich gestiegen, doch die Zahl der Privatinsolvenzen nimmt weiter zu. Banken dürften ihre Kreditstandards daher wenig anpassen. Das Volumen neu vergebener Wohnungsbaukredite erholt sich dementsprechend schleppend und bleibt rund ein Drittel unter dem Höhepunkt von März 2021.

Die Entwicklung von Preisen und Mieten auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist ein zentraler Faktor für private Haushalte und Unternehmen. Daher wird die Dynamik der Immobilienpreise umfassend erforscht.² Seit dem Jahr 2014

¹ Stand 17. Dezember 2025.

² Die Zahl wissenschaftlicher Beiträge zur möglichen Blasenbildung am deutschen Immobilienmarkt ist nach wie vor überschaubar. Die bisherigen Studien liefern ein kontroverses Bild. Für aggregierte Datenreihen lässt sich eine Preisblase in Deutschland nicht nachweisen. Vgl. Xi Chen und Michael Funke (2013): Renewed Momentum in the German Housing Market: Boom or Bubble? CESifo Working Paper No. 4287 (online verfügbar); Philipp an de Meulen und Martin Micheli (2013): Droht eine Immobilienpreisblase in Deutschland? Wirtschaftsdienst 93(8), 539–544 (online verfügbar). In dieser Studie werden aggregierte Reihen für die sieben größten Städte in Deutschland analysiert. Die Ergebnisse legen nahe, dass spekulative Motive nur in sehr begrenztem Umfang die Preisbildung beeinflussen. Eine andere Untersuchung kommt hingegen zu dem Schluss, dass die Preise teilweise erheblich, um bis zu 25 Prozent, über dem fundamental gerechtfertigten Niveau liegen. Vgl. Florian Kajuth, Thomas A. Knetsch und Nicolas Pinkwart (2013): Assessing house prices in Germany: Evidence from an estimated stock-flow model using regional data. Discussion Paper der Deutschen Bundesbank 46/2013 (online verfügbar). Die empirica AG veröffentlicht seit 2018 regelmäßig ihren Blasenindex.

wird am DIW Berlin regelmäßig die Preisentwicklung in Deutschland analysiert.³ Die vorliegende Studie aktualisiert die Auswertungen auf Basis eines Datensatzes des Immobilienverbandes IVD, der Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien umfasst (Kasten). Der Datensatz ist in Deutschland in dieser Breite einmalig, da er nahezu die Hälfte aller Kreise und alle relevanten Wohnungsmarktsegmente abdeckt. Dies erlaubt eine detaillierte regionale Analyse differenziert nach Mieten, Haus- und Grundstückspreisen.

Mieten erneut deutlich gestiegen, Kaufpreise nahezu unverändert

Die Nettokaltmieten sind auch in diesem Jahr ungebremsst gestiegen – sowohl im Bestand als auch für Neubauten – um etwa vier Prozent, wie schon im Vorjahr. Damit ist keine Abkühlung auf dem Mietmarkt abzulesen. Seit 2010 haben sich die Mieten im Schnitt um 70 Prozent erhöht.

Nach fast zwei Jahren, in denen sich Miet- und Kaufmärkte unterschiedlich entwickelt haben, wurden in den meisten Segmenten Tiefpunkte erreicht. Die Preise für Baugrundstücke und Einfamilienhäuser fielen 2025 im bundesweiten Durchschnitt noch um rund ein Prozent, doch der Rückgang hat sich deutlich verlangsamt. 2024 gingen die Preise noch um vier beziehungsweise rund sieben Prozent zurück. Für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern stiegen die Preise leicht um knapp ein halbes Prozent.

Damit hielt die Preiskorrektur nur kurz an. Die Immobilienpreise liegen nach wie vor deutlich höher als zu Beginn des Marktaufschwungs 2010. Bauland ist heute rund 104 Prozent teurer, Einfamilienhäuser sind etwa 75 Prozent und Reihenhäuser rund 84 Prozent teurer. Eigentumswohnungen verzeichnen mit 116 Prozent den stärksten Anstieg (Abbildung 1).

Dies deutet darauf hin, dass die spekulativen Preisüberbungen in einigen Segmenten und Regionen noch nicht ganz überwunden sind.⁴ Bereits vor der geldpolitischen Wende, als die Zinsen noch hoch waren, gab es Zweifel, ob die Preisentwicklung durch fundamentale Marktfaktoren gedeckt ist.⁵

Ein Indikator für Überbewertungen ist das Verhältnis von Preisen zu Mieten. Im Jahr 2022 erreichte dieses Verhältnis für Wohnungen in guter Lage mit 27 seinen höchsten Wert seit Mitte der 1990er Jahre.⁶ Das heißt, der Kaufpreis

³ Vgl. Konstantin A. Kholodilin und Claus Michelsen (2014): Stark steigende Immobilienpreise in Deutschland: aber keine gesamtwirtschaftlich riskante Spekulationsblase. DIW Wochenbericht Nr. 47, 1231–1240 (online verfügbar).

⁴ Zum Vorliegen spekulativer Preisblasen vgl. beispielsweise Konstantin A. Kholodilin und Malte Rieth (2022): Immobilienmarkt bisher stabil – aber Risiko für Preiskorrekturen hat zugenommen. DIW Wochenbericht Nr. 47, 611–620 (online verfügbar).

⁵ Europäische Zentralbank (2022): Financial Stability Review, May 2022 (online verfügbar); Deutsche Bundesbank (2021): Finanzstabilitätsbericht 2021 (online verfügbar).

⁶ Das Kaufpreis-Miete-Verhältnis wird als Quotient zwischen dem Kaufpreis und der jährlichen Miete berechnet. Es gibt in etwa an, wie viele Jahre notwendig sind, um den Kaufpreis der Immobilie mit den Mieteinnahmen zu decken.

Kasten

Preisdaten

Daten über die Preisentwicklung von Immobilien sind in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern nur in spärlichem Umfang verfügbar. Insbesondere auf lokaler Ebene gibt es kaum Quellen, die Analysen über einen längeren Zeitraum erlauben. Typischerweise sind die Zeitreihen sehr kurz, decken nur einige wenige Orte ab oder beinhalten lediglich Angebotspreise.

Für die vorliegende Studie werden Miet- und Kaufpreisdaten des Immobilienverbandes Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. genutzt. Das Unternehmen bietet seit 1975 Immobiliendaten und Indizes zu einzelnen Immobilienmarktsegmenten an. Die Datensammlung enthält durchschnittliche Kaufpreise und Mieten für Wohnungen und Grundstücke in 685 deutschen Gemeinden von 1975 bis 2025. Das macht sie zu einer einzigartigen Informationsquelle hinsichtlich der geografischen und zeitlichen Abdeckung des Marktes. Für diesen Wochenbericht werden die Daten für 407 Gemeinden in den Jahren 1996 bis 2025 verwendet. Die Daten werden im Laufe des Jahres gesammelt. Für manche Städte werden sie in der ersten Jahreshälfte erhoben.

In die vorliegende Analyse werden die folgenden sechs Variablen einbezogen:

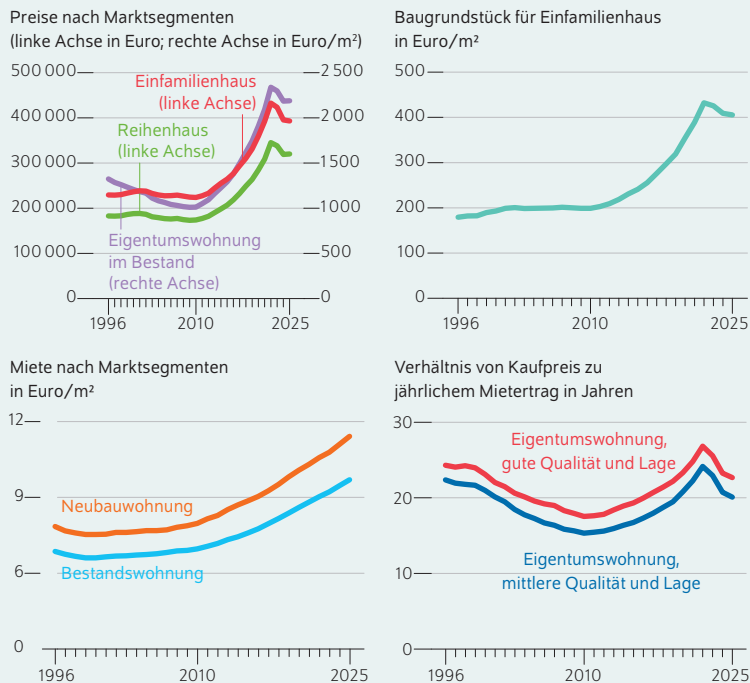
- Kaufpreise für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in mittlerer Lage und mit mittlerem Wohnwert,
- Kaufpreise für Eigenheime in mittlerer Lage und mit mittlerem Wohnwert,
- Kaufpreise für Reihenhäuser in mittlerer Lage und mit mittlerem Wohnwert,
- Kaufpreise für bestehende Eigentumswohnungen in guter Lage und mit mittlerem Wohnwert,
- Nettokaltmieten für Bestandswohnungen in mittlerer Lage und mit mittlerem Wohnwert,
- Nettokaltmieten für Neubauwohnungen in mittlerer Lage und mit mittlerem Wohnwert.

Zudem werden die genannten Variablen verwendet, um das Verhältnis von Kaufpreisen zu Jahresmieten für Bestandswohnungen (mittlere und gute Lage mit mittlerem und gutem Wohnwert) zu berechnen.

Die Anzahl der Gemeinden im Datensatz kann von Jahr zu Jahr variieren, da die Berichterstattung durch die Datenerfassung auf freiwilliger Basis erfolgt und nur bei ausreichenden Anzahlen an Abschlussdaten gemeldet werden kann. Berlin fehlt 2025 durch eine Anpassung in der Erfassungsmethodik, weshalb hier noch keine jahresübergreifenden Validierungen und Vergleiche möglich sind.

Abbildung 1

Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten in 407 deutschen Gemeinden



Anmerkung: Dargestellt sind jeweils, sofern nicht anders angegeben, Immobilientypen in mittlerer Qualität und Lage.

Quellen: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Immobilienverbandes IVD.

© DIW Berlin 2025

Wohneigentum kostet heute zwischen 75 und 116 Prozent mehr als 2010.

entspricht dem 27-fachen der jährlichen Nettokaltmiete. In mittleren Lagen lag das Verhältnis vor drei Jahren noch bei 24 und ist seitdem auf 23 beziehungsweise 20 gesunken. Dies liegt vor allem am massiven Anstieg der Mieten, weniger am moderaten Preisrückgang. Eine so lange Konsolidierung wie nach dem Platzen der Blase in den 1990er Jahren ist daher unwahrscheinlich.⁷ Wohnraum bleibt knapp.

Vierteljährige Daten der OECD deuten bereits wieder einen leichten Anstieg im Kaufpreis-Miete-Verhältnis für Deutschland an (Abbildung 2). Es liegt immer noch auf dem Niveau der 1970er und 1980er Jahre und deutlich über den Werten der 2000er und 2010er. In anderen Ländern ist das Bild sehr heterogen. Während das Verhältnis im Vereinigten Königreich fällt, steigt es in Spanien sehr stark an und stagniert in den USA.

Finanzierungsbedingungen bleiben schwierig

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes hängt eng mit den Finanzierungsbedingungen zusammen. Nach einem Rückgang der Zinsen für Wohnungsbaukredite von 4,1 Prozent im Dezember 2023 auf 3,6 Prozent im Januar 2025 sind die Zinsen mittlerweile wieder leicht auf 3,9 Prozent gestiegen (Abbildung 3). Da sich die Leitzinsen der Europäischen Zentralbank voraussichtlich in den nächsten zwei Jahren kaum verändern dürften, werden auch die Bauzinsen weitgehend stabil bleiben. Das erhöhte Zinsniveau bremst die Vergabe von Wohnungsbaukrediten: Nach einem Zwischenhoch im Juli 2025 ist das Volumen in den folgenden zwei Monaten wieder gesunken und liegt gut ein Drittel unter dem Wert von März 2021.

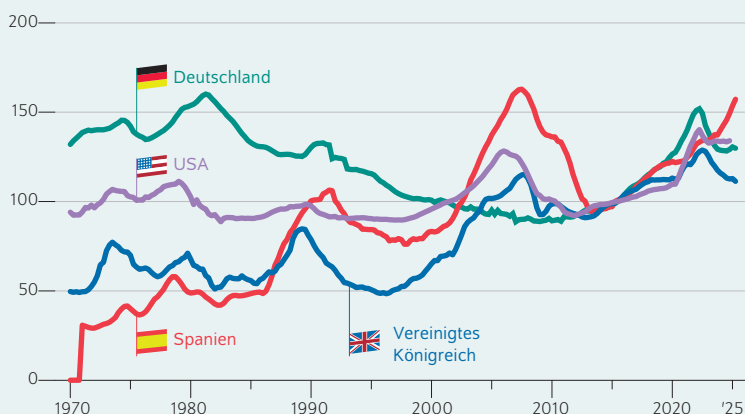
Der Anteil der Kredite mit einer Zinsbindung von mehr als fünf Jahren hat sich bei rund 80 Prozent stabilisiert. Dies ist allerdings noch unter dem Höchstwert von 85 Prozent im ersten Quartal 2022 (Abbildung 4). Aktuell deutet sich ein leichtes Absinken an. Gleichwohl ist aufgrund voraussichtlich konstanter Bauzinsen kaum mit einem starken Rückgang zu rechnen. Im Verhältnis zur Wirtschaftsleistung stieg das Volumen der neu vergebenen Wohnungsbaukredite auf 5,5 Prozent an. Es liegt damit aber ebenfalls noch deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von 7,3 Prozent.

Das Volumen der Immobilientransaktionen zeigt ein ähnliches Bild, wenngleich etwas dynamischer. Nachdem es zwischen dem ersten Quartal 2021 und dem zweiten Quartal 2023 um rund 40 Prozent eingebrochen war, stieg es bis zum zweiten Quartal 2025 um über 26 Prozent (Abbildung 5).⁸ Trotz dieses Zuwachses liegt es weiterhin gut ein Viertel unter seinem Höchststand im ersten Quartal 2021.

Abbildung 2

Verhältnis von Immobilienpreisen zu Mietpreisen im internationalen Vergleich

In Prozent (Index 2015=100)



Anmerkung: Nominaler Hauspreisindex dividiert durch den nominalen Mietpreisindex.

Quellen: OECD; eigene Darstellung.

© DIW Berlin 2025

Für Deutschland zeigt sich ein leicht steigendes Kaufpreis-Miete-Verhältnis.

⁷ Vgl. Claus Michelsen und Dominik Weiß (2010): What happened to the East German housing market? A historical perspective on the role of public funding. *Post-Communist Economies*, 22(3), 387–409 (online verfügbar).

⁸ Das nominale Transaktionsvolumen wurde aus den Einnahmen der Grunderwerbsteuer und einem nach Bevölkerung gewichteten durchschnittlichen Grunderwerbsteuersatz berechnet, da dieser in Deutschland nach Land und Jahr variiert. Das reale Transaktionsvolumen resultiert aus dem Verhältnis zwischen dem nominalen Transaktionsvolumen und dem Hauspreisindex für Deutschland von der OECD.

Aktuell deutet aber nichts auf eine Abschwächung der Aufwärtsbewegung hin.

Nachlassendes Bevölkerungswachstum, aber Wohnungsangebot bleibt zu knapp

Seit 2010 nimmt die Bevölkerung in Deutschland kontinuierlich zu, mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von etwa 225 000 Personen. Dieser Anstieg erfolgt, obwohl in allen Jahren seit 1972 die Sterbefälle die Geburten übersteigen. Das bedeutet, dass das natürliche Bevölkerungswachstum negativ ist und die gesamte Zunahme der Bevölkerung ausschließlich auf die Nettozuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen ist. Besonders in den Ballungszentren trägt die Zuwanderung zunehmend zum Bevölkerungswachstum bei und verstärkt den Bedarf an Wohnraum.⁹ Zwischen 1991 und 2024 war die Nettozuwanderung klar positiv: Pro Jahr wanderten im bundesweiten Durchschnitt rund 345 000 Menschen mehr nach Deutschland ein als das Land verließen.

Für 2025 zeichnet sich aber ab, dass die Nettozuwanderung kleiner ausfällt. Vorläufige Daten zeigen, dass in den ersten neun Monaten des Jahres lediglich etwa 172 000 Personen netto nach Deutschland kamen, was etwas mehr als 50 Prozent des Vorjahreswerts entspricht. Das Wachstum verlangsamt sich zwar, bleibt aber positiv, was auf eine anhaltende, wenn auch moderatere Expansion des Wohnungsmarktes hindeutet.¹⁰

Demgegenüber verlangsamt sich das Wachstum an Wohnraum. Im Jahr 2024 ging die Zahl der fertiggestellten Wohnungen um 14 Prozent auf rund 252 000 Wohnungen pro Jahr zurück – deutlich unter dem Bedarf, der durch Bevölkerungswachstum und Verschleiß entsteht.¹¹ Die Prognosen für die Bauproduktion für das Jahr 2025 machen kaum Hoffnung: Die realen Wohnungsbauinvestitionen dürften um drei Prozent zurückgehen.¹² Auch die Zahl der Baugenehmigungen bleibt niedrig. Nach drei Jahren Rückgang wird für 2025 lediglich ein geringfügiger Anstieg erwartet. Hohe Zinsen und Baukosten bremsen die Bautätigkeit. Zudem ist die Zahl der eröffneten Insolvenzverfahren in der Baubranche nach einem rasanten Anstieg in den vergangenen drei Jahren zwar wieder leicht gesunken, liegt jedoch weiterhin auf hohem Niveau (Abbildung 6). Dies dürfte sich auf die Fertigstellungen in den nächsten Jahren negativ auswirken.

⁹ Die Wohnungsnachfrage in Städten wird durch Zuwanderung aus dem Aus- und dem Inland beeinflusst. Die innerdeutsche Wanderung erfolgt seit einigen Jahren eher stadtauswärts Richtung Umland. Außerdem hängt die Wohnungsnachfrage von Veränderungen in der Anzahl der Haushalte, beispielsweise einer Zunahme von Einpersonenhaushalten, ab. Seit etwa 2011 hat sich deren Anteil in den Metropolen allerdings bei 50 bis 55 Prozent stabilisiert, in Berlin und Hamburg ist er sogar zurückgegangen. Damit spielt der Zuzug aus dem Ausland die wichtigste Rolle für das Bevölkerungswachstum in den Großstädten.

¹⁰ Vgl. Daten des Statistischen Bundesamtes in der Datenbank GENESIS-Online.

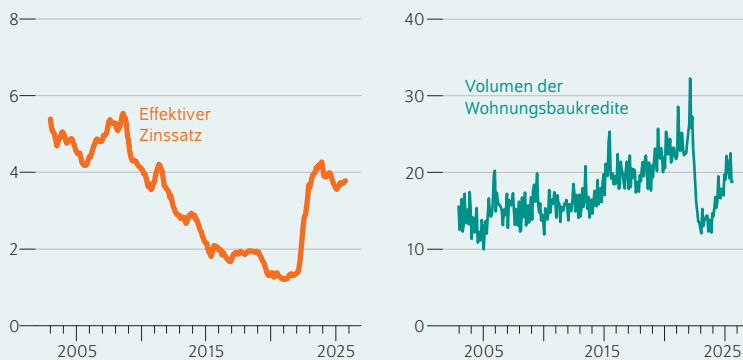
¹¹ Zum Bedarf vgl. beispielsweise Philipp Deschermeier, Ralph Henger und Julia Sprenger (2024): Zunehmende Marktanspannung in vielen Großstädten. Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, IW-Report Nr. 39, Köln (online verfügbar).

¹² Geraldine Dany-Knedlick et al. (2025): Deutsche Wirtschaft: Aufschwung dank Finanzpolitik, strukturelle Schwächen bleiben DIW Wochenbericht Nr. 50, 805–839 (online verfügbar).

Abbildung 3

Zins- und Volumenentwicklung von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte

In Prozent (links) und in Milliarden Euro (rechts)



Quellen: Deutsche Bundesbank; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2025

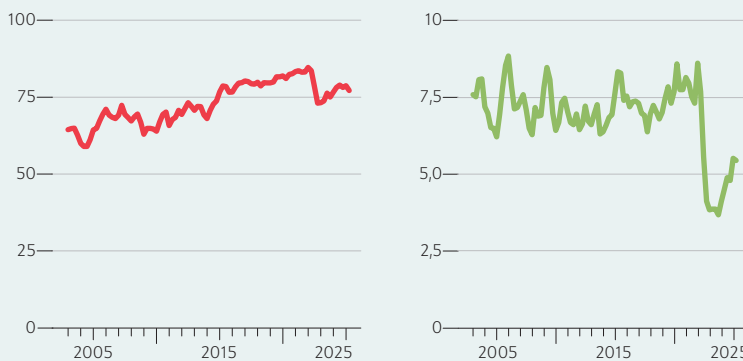
Die Dynamik am Wohnungsmarkt hängt eng mit den Finanzierungsbedingungen zusammen.

Abbildung 4

Vergabe der Wohnungsbaukredite an private Haushalte

Anteil der Wohnungsbaukredite mit Zinsbindung ab 5 Jahren an allen Wohnungsbaukrediten

Verhältnis der Wohnungsbaukredite zum Bruttoinlandsprodukt



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2025

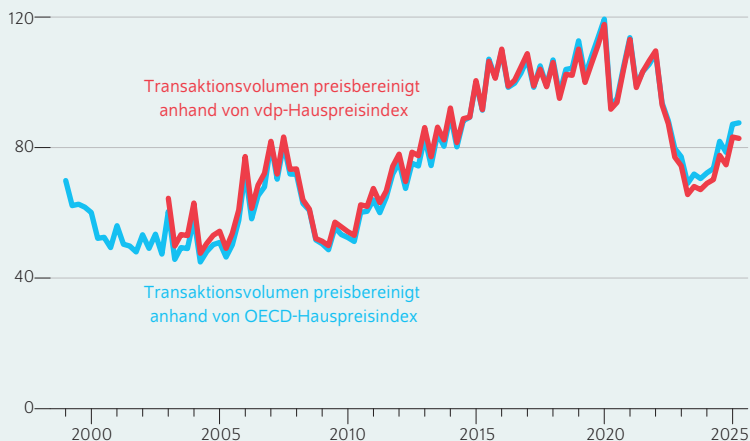
Rund 80 Prozent der Kredite haben eine Zinsbindung von mehr als fünf Jahren – etwas weniger als das Rekordniveau von 85 Prozent im Jahr 2022.

Insgesamt steigt die Nachfrage also weiter, während das Angebot per saldo nicht ausreichend erweitert wird. Wohnraum bleibt knapp, wie die historisch niedrige Leerstandsquote zeigt. Seit 2022 ist sie stark gesunken und lag Ende 2024 bei 2,2 Prozent.¹³ In Großstädten sind die Leerstandsquoten

¹³ Angegeben ist hier die marktaktive Leerstandsquote. „Der marktaktive Leerstand umfasst leerstehende [Geschloß]wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (< 6 Monate).“ Vgl. CBRE-empirica-Leerstandsindex 2025 (online verfügbar).

Abbildung 5

Reales Transaktionsvolumen auf dem Immobilienmarkt In Prozent



Anmerkungen: Das nominale Transaktionsvolumen wurde anhand zweier, alternativer Immobilienpreisindizes preisbereinigt. Durch geringfügige Unterschiede zwischen OECD- und vdp-Hauspreisindizes kommt es zu leicht unterschiedlichen Verläufen des realen Transaktionsvolumens. Der OECD-Hauspreisindex ist fünf Jahre länger, während der vdp-Index einige Monate früher veröffentlicht wird.

Quellen: Statistisches Bundesamt; OECD; Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp); eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2025

Die Immobilientransaktionen stiegen zuletzt, liegen aber weiterhin gut ein Viertel unter dem Höchststand.

noch niedriger: Für A-Standorte, außer Düsseldorf, liegt sie unter einem Prozent. Wenn der Anteil der leerstehenden Wohnungen unter drei Prozent liegt, gilt der Wohnungsmarkt als angespannt.

Unterschiede in der regionalen Marktentwicklung

Die Analyse der Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt beginnt häufig mit einem Blick auf einzelne Indikatoren sowie den nationalen Markt. Da Immobilienmärkte jedoch stark regional geprägt sind, ist es ebenso wichtig, neben den Segmenten Grundstücke, Eigenheime, Wohnungen und Mietobjekte auch verschiedene Städte- und Regionencluster zu berücksichtigen.

Preisentwicklungen werden dabei nach sogenannten A-, B-, C- und D-Standorten untersucht. Dies ist eine bewährte Klassifikation, die Einwohner*innenzahlen und Umsätze aus Immobilienverkäufen in den jeweiligen Märkten zugrunde legt.¹⁴ Typische A-Standorte finden sich in Metropolzentren wie München oder Hamburg, B-Standorte in Mittelstädten oder gut angebundenen Vororten wie Heidelberg oder Mainz. C-Standorte umfassen Kleinstädte oder Randlagen größerer Städte, beispielsweise Kaiserslautern oder Worms, während D-Standorte ländliche Regionen oder strukturschwache Städte wie einige Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern oder Sachsen-Anhalt abdecken. Dabei werden die Preisentwicklungen für Neubau- und Bestandswohnungen, Eigenheime sowie Baugrundstücke gesondert betrachtet.

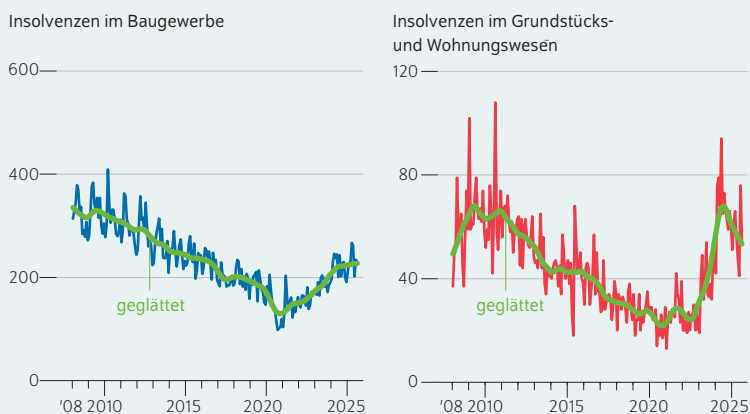
Zurzeit bewegen sich vor allem die Kaufpreise für Grundstücke regional weiterhin sehr unterschiedlich (Tabelle 1). Zwar fielen sie 2025 im Vergleich zum Vorjahr noch in allen Standorten, besonders stark war der Rückgang jedoch mit bis zu 5,4 Prozent in den Metropolen – vermutlich, weil dort auch die Übertreibungen zuvor am größten waren. In den B- bis D-Standorten lagen die Preisrückgänge zumeist zwischen null und einem Prozent. Auch bei Einfamilienhäusern war die Entwicklung in den A-Standorten etwas anders als in den anderen. Hier stiegen die Preise leicht an, während sie sonst zumeist noch marginal fielen. Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen in den meisten Ortstypen, um etwa null bis ein Prozent. Lediglich in den B-Städten setzte sich der Preisrückgang noch fort.

Im Gegensatz dazu stiegen die Mieten in allen Lagen. Die kräftigsten Mietanstiege gab es in A-, C- und D-Standorten: von 3,6 Prozent in den D-Standorten bis 7,8 Prozent in den A-Städten. Die Mieten für Neubauwohnungen sind etwas stärker gestiegen als die Mieten für Bestandswohnungen.

Da die Kaufpreise noch fallen oder nur langsam steigen und die Mieten durchgängig steigen, sinken die

Abbildung 6

Eröffnete Insolvenzverfahren in Bau- und Immobilienwirtschaft Monatliche, absolute Zahlen



Anmerkung: Grundstücks- und Wohnungswesen umfasst alle Tätigkeiten rund um Erwerb, Entwicklung, Verwaltung und Vermarktung von Grundstücken und Wohnimmobilien.

Quelle: Statistisches Bundesamt.

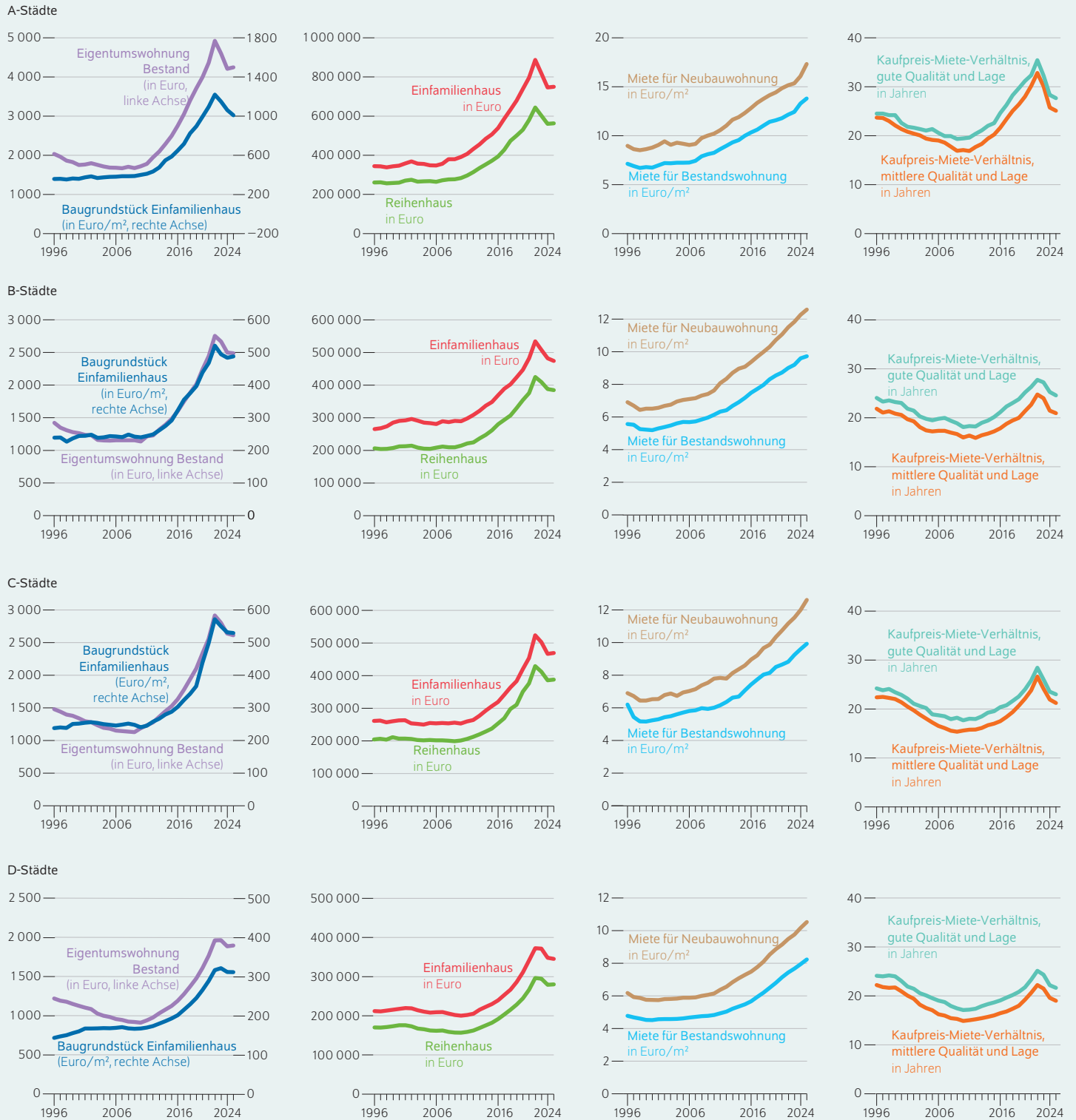
© DIW Berlin 2025

Nach drei Jahren Anstieg ist die Zahl der Insolvenzen in der Baubranche trotz eines leichten Rückgangs weiterhin hoch.

¹⁴ A-Städte: Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und zum Teil internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte. B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. C-Städte: Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkter nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region. D-Städte: kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz. Vgl. Definitionen auf der Webseite von RIWIS Online.

Abbildung 7

Immobilienpreisentwicklung nach Standorttyp (Marktvolumen) in 407 deutschen Gemeinden



Anmerkungen: A-Städte: Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und zum Teil internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte. B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. C-Städte: Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkter nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region. D-Städte: kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz. Dargestellt sind jeweils, sofern nicht anders angegeben, Immobilientypen in mittlerer Qualität und Lage.

Quellen: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Immobilienverbandes IVD.

Da Kaufpreise kaum steigen und Mieten kontinuierlich wachsen, schrumpft das Kaufpreis-Miete-Verhältnis.

Tabelle 1

Preis- und Mietentwicklung nach Städtetypen von 2024 auf 2025
In Prozent

Segment	Deutschland	Standorte			
		A	B	C	D
Baugrundstück für Einfamilienhaus, mittlere Lage und Wohnwert	-0,9	-4,9	0,9	-0,4	-0,1
Baugrundstück für Einfamilienhaus, gute Lage und Wohnwert	-1,3	-5,4	-0,3	-1,1	-0,4
Einfamilienhaus, mittlere Lage und Wohnwert	-0,6	0,4	-1,7	0,5	-0,8
Einfamilienhaus, gute Lage und Wohnwert	-0,3	0,7	-1,3	-0,3	-0,3
Reihenhaus, mittlere Lage und Wohnwert	0,3	0,6	-0,9	0,5	0,4
Eigentumswohnung im Bestand, mittlere Lage und Wohnwert	0,2	0,9	-0,5	-1,0	0,6
Eigentumswohnung im Bestand, gute Lage und Wohnwert	1,0	0,9	-0,6	0,3	1,5
Miete für Bestandswohnung, mittlere Lage und Wohnwert	3,5	3,9	1,4	3,4	3,6
Miete für Neubauwohnung, mittlere Lage und Wohnwert	3,9	7,8	2,6	5,1	3,6
Kaufpreis-Miete-Verhältnis, Eigentumswohnung, mittlere Lage und Wohnwert	-3,1	-2,7	-2,4	-3,2	-3,1
Kaufpreis-Miete-Verhältnis, Eigentumswohnung, gute Lage und Wohnwert	-2,5	-2,4	-2,7	-2,3	-2,3

Anmerkungen: A-Städte: wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und zum Teil internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte. B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. C-Städte: wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region. D-Städte: kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz.

Quellen: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Immobilienverbandes IVD.

© DIW Berlin 2025

Kaufpreis-Miete-Verhältnisse weiter. Dennoch bleiben sie in allen Lagen deutlich höher als früher, was auf anhaltende Überbewertungen hinweist (Abbildung 7).

Auch geografisch zeigen sich Unterschiede (Abbildung 8). Im Westen Deutschlands fallen die Grundstückspreise in den größeren Städten weiterhin, während kleinere Städte und Teile der Ostseeküste wieder steigende Werte verzeichnen – ebenso wie der Markt für Eigenheime. In Ostdeutschland verläuft die Entwicklung uneinheitlich: Während in einigen Städten die Kaufpreise noch zurückgehen, bleiben sie in anderen stabil. Bei den Mieten ist das Bild deutlich einheitlicher: In nahezu allen Regionen Deutschlands steigen die Preise. Nur vereinzelt – vor allem in Nordrhein-Westfalen und in Teilen Ostdeutschlands – stagnieren die Preise.

Fazit: Eigentum bleibt teuer, Mieten entwickeln sich zu einer erheblichen finanziellen Belastung

Die Immobilienpreise entwickelten sich 2025 je nach Segment unterschiedlich. Grundstücks- und Einfamilienhauspreise sanken leicht, doch der Rückgang der letzten Jahre scheint fast abgeschlossen. In einzelnen Segmenten und Regionen steigen die Preise bereits wieder. Zwar sind aktuell keine Anzeichen für einen beschleunigten Preisanstieg zu erkennen, aber die Korrekturen der vergangenen drei Jahre waren gering. Die Preise liegen weiterhin deutlich über dem Niveau von vor etwa fünf Jahren. Die Kaufpreis-Miete-Verhältnisse sind dementsprechend hoch.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Die Zahl der Insolvenzen im Bausektor ist nach wie vor hoch. Zwar ist das Baukreditvolumen in den letzten zwei Jahren etwas gestiegen, bleibt jedoch auf niedrigem Niveau. Die Bauzinsen liegen weiterhin bei rund vier Prozent. Das

Angebot an Wohnraum bleibt knapp und eine ausreichende Erweiterung in den nächsten Jahren ist unwahrscheinlich. Die Nachfrage wächst weiter, wenngleich die Nettozuwanderung etwas zurückgeht.

Die hohen Preise für Grundstücke und Einfamilienhäuser bei schwacher und unsicherer gesamtwirtschaftlicher Entwicklung scheinen die Menschen eher in Reihenhäuser und Eigentumswohnungen zu treiben. Deren Preise stiegen bereits wieder. Vor allem aber schießen die Mieten mit erneut vier Prozent Wachstum in diesem Jahr in die Höhe. Sie steigen in beiden Segmenten (Neubau und Bestand), allen Lagen und in den allermeisten Regionen. Besonders stark ist die durchschnittliche Mietbelastung in den niedrigeren Einkommensklassen.¹⁵ Dies kann zu sozialen Spannungen führen und Risiken für den gesellschaftlichen Zusammenhalt bergen und Menschen im schlimmsten Fall in die Obdachlosigkeit treiben.

Auf die sehr angespannte Lage am Wohnungsmarkt sollte die Politik reagieren. Der Bauturbo ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung, da auf die Aufstellung von Bebauungsplänen verzichtet und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden können. Es sind allerdings nur die ersten Schritte in einem Marathon, der darin bestehen sollte, die Bauvorschriften kontinuierlich zu reduzieren, Regulierungsstrukturen zu verschlanken und in den Bau bezahlbarer Wohnungen zu investieren – gerade im Sinne der ärmeren Teile der Bevölkerung.

¹⁵ Konstantin A. Kholodilin und Pio Baake (2024): Mietbelastung in Deutschland: In den letzten Jahren nicht gestiegen, aber ungleich verteilt. DIW Wochenbericht Nr. 41, 627–633 (online verfügbar).

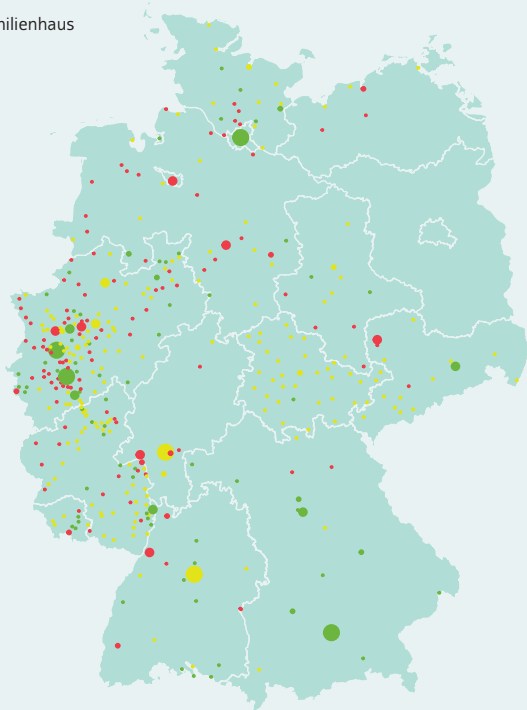
Abbildung 8

Immobilienpreisentwicklung von 2024 auf 2025 in 407 deutschen Gemeinden

Index

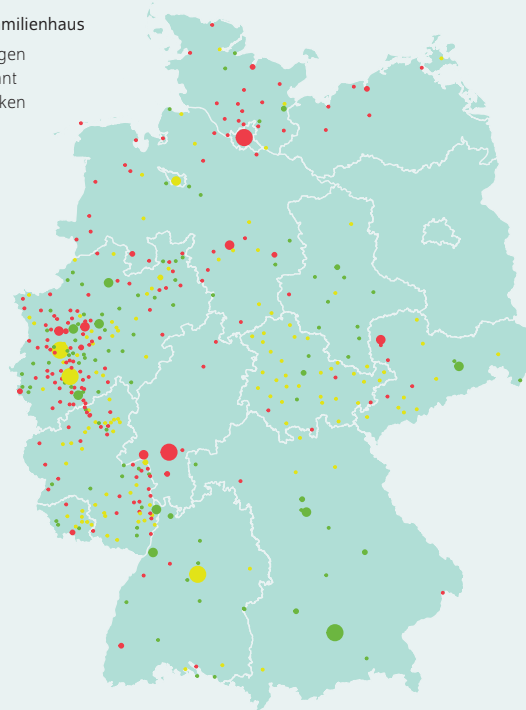
Baugrund für Einfamilienhaus

- Preis gestiegen
- Preis konstant
- Preis gesunken



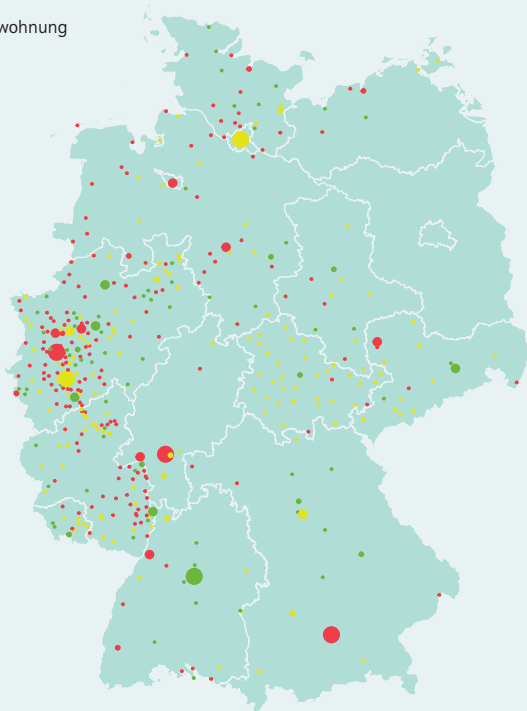
Kaufpreis Einfamilienhaus

- Preis gestiegen
- Preis konstant
- Preis gesunken



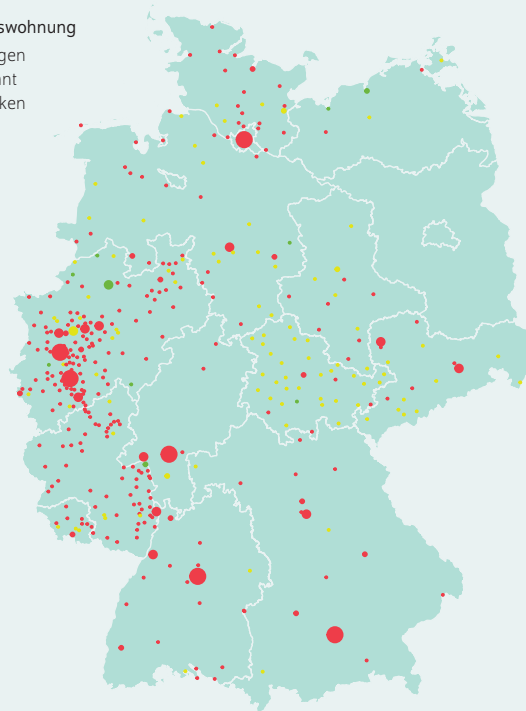
Kaufpreis Bestandswohnung

- Preis gestiegen
- Preis konstant
- Preis gesunken



Miete Bestandswohnung

- Preis gestiegen
- Preis konstant
- Preis gesunken



Anmerkungen: Dargestellt ist die Preisentwicklung für Immobilien in mittlerer Lage und mit mittlerem Wohnwert.

Quellen: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Immobilienverbandes IVD.

© DIW Berlin 2025

Mieten steigen fast überall, nur in wenigen Regionen in Nordrhein-Westfalen und in Teilen Ostdeutschlands stagnieren sie.

Konstantin A. Kholodilin ist wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin | kkholodilin@diw.de

Malte Rieth ist wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin und Professor für Monetäre Makroökonomik an der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg | mrieth@diw.de

JEL: C32; E27; E32

Keywords: speculative house price bubbles; explosive roots tests; German cities and towns

This report is also available in an English version as DIW Weekly Report 51+52/2025:

www.diw.de/diw_weekly





INTERVIEW

„Die Mieten stiegen über alle Standorte – im Neubau wie im Bestand“

Malte Rieth, Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin



1. **Herr Rieth, wie haben sich die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland entwickelt?** Im Jahr 2025 sind die Preise im Großen und Ganzen gleichgeblieben. Es gab Unterschiede bei den Grundstücken und Einfamilienhäusern. Hier gab es noch leichte Preisrückgänge. Aber das wesentliche Merkmal dieses fast abgelaufenen Jahres war, dass die Mieten weiterhin stark gestiegen sind und zwar um vier Prozent.
2. **Wie haben sich die Preise entwickelt, wenn man nach Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen unterscheidet?** Die Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sind in ganz Deutschland nominal um rund ein Prozent gefallen. Bei Einfamilienhäusern in mittlerer Lage oder mit mittlerer Ausstattung und Reihenhäusern gab es im Schnitt über diese verschiedenen Segmente kaum nominale Veränderungen. Bei Eigentumswohnungen hingegen gab es in ganz Deutschland minimale Preisanstiege von nominal ungefähr einem halben Prozent.
3. **Wie ist diese Entwicklung zu erklären?** Anhand der Daten lässt sich das nicht genau sagen. Aber eine Vermutung wäre, dass die Preisübertreibungen vor allem bei Grundstückspreisen am stärksten waren – noch bevor die EZB ihre Zinsen angehoben hat, also vor mittlerweile schon drei bis vier Jahren –, und dass deswegen auch die Preisrückgänge dort am größten sind. Eine weitere Vermutung ist, dass viele Menschen sich die teureren Grundstücke und Einfamilienhäuser nicht mehr leisten können und sich deswegen eher Reihenhäusern und dem Mietwohnungsmarkt zuwenden.
4. **Kann man aktuell von spekulativen Preisübertreibungen am Wohnungsmarkt sprechen?** In diesem Wochenbericht haben wir uns das nicht explizit angeschaut. Allerdings sehen wir, dass die Preise weiterhin sehr hoch waren. In den Jahren vor der Leitzinsanhebung der EZB hat man zudem gesehen, dass es überall Übertreibungen gab. Jetzt ist ein bisschen Luft aus der Blase entwichen, aber die Preise sind nach wie vor sehr hoch, was allerdings auch auf ein knappes Angebot und eine hohe Nachfrage zurückzuführen ist.
5. **Wie groß sind die regionalen Unterschiede in der Preisentwicklung?** Unterschiede gibt es vor allem bei Baugrundstücken und Einfamilienhäusern. Für diese sind die Preise am stärksten in den großen Städten gefallen – wahrscheinlich auch, weil das Korrektionspotenzial hier höher ist. Die Mieten hingegen stiegen in allen Lagen. Was man über die Standorte hinweg beobachten kann, ist, dass die Preise teilweise noch sinken, sich aber in vielen Standorten wieder stabilisiert haben. Die Mieten jedoch stiegen 2025 durch die Bank – über alle Standorte, im Neubau und auch im Bestand – relativ stark um nominal vier Prozent.
6. **Wie lange wird es dauern, bis sich die Lage am Wohnungsmarkt wieder entspannt?** Angesichts der aktuell teuren Finanzierungen gehen wir nicht davon aus, dass in den nächsten zwei Jahren viel passiert. Zudem gibt es im Bausektor nach wie vor relativ viele Insolvenzen. Das heißt, da sind auch Kapazitäten abgebaut worden. Es gibt einige Indikatoren, die darauf hindeuten, dass der Wohnungsmarkt sich etwas belebt oder sich zumindest von den Tiefständen vor ein, zwei Jahren erholt hat. Insgesamt ist aber festzustellen, dass das Angebot viel zu wenig wächst im Vergleich zu der hohen Nachfrage.
7. **Was kann die Politik tun, um die Lage zu entspannen?** Es wurden ja schon erste Schritte mit dem Bauturbo unternommen. Das muss weiter fortgesetzt werden. Skeptisch sind wir bei Zuschüssen zum Wohnungsbau. Am günstigsten sind Verwaltungsreformen, Regulierungsabbau und Vereinfachung der Bauvorschriften.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.



Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf www.diw.de/interview

SOEP Papers Nr. 1233
2025 | Stefan Schneck



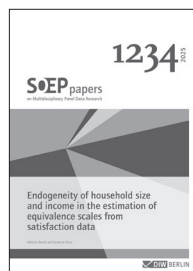
The Origins of Entrepreneurship: How Parental Role Models and Socialization Shape Later Entrepreneurial Intentions

This exploratory study examines the effects of parental socialization and parental role models at ages 7 to 10 on the entrepreneurial intentions of their children in adolescence. Analysis of German household data and more than 1,400 observations shows a moderation effect between parental role models and socialization. An adolescent's willingness to become self-employed in the future is influenced by parental role models and moderated by parental child-rearing practices related to risk-taking during childhood. While child-rearing practices not focused on risk-avoidance reinforce the parental role model effect and increase an adolescent's intentions to become self-employed, parental child-rearing practices geared toward risk aversion nullify any positive effects of having self-employed parents as role models. Parental socialization during childhood thus casts a long-term shadow and may explain why some children with self-employed parents have as little intention of becoming self-employed as children of employees. Early parental socialization practices may, thus, contribute to explaining the lack of willing entrepreneurs and family business successors.

www.diw.de/publikationen/soeppapers



SOEP Papers Nr. 1234
2025 | Melanie Borah, Susanne Elsas



Endogeneity of Household Size and Income in the Estimation of Equivalence Scales from Satisfaction Data

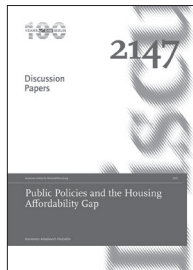
Analyses of income distributions across households crucially depend on equivalence scales. They define income increments necessary to keep a household's living standard constant as it is joined by additional adults or children. Such scales have frequently been estimated using income satisfaction data, yet under the assumption that household income, size, and structure are exogenous. The present paper is the first to relax this assumption and consider the possible endogeneity of income and family size in income satisfaction. This involves an empirical analysis of data from the German Socio-Economic

Panel (SOEP) using fixed-effects regressions with heteroscedasticity-based instruments. Our results confirm that endogeneity is relevant in regressions of income satisfaction; equivalence weights, however, appear not to be biased significantly. Accounting for endogeneity in income and family size has virtually no implications for distribution and poverty analyses.

www.diw.de/publikationen/soeppapers



Discussion Papers Nr. 2147
2025 | Konstantin A. Kholodilin



Public Policies and the Housing Affordability Gap

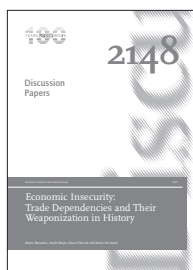
Between 1950 and 2023, the housing cost burden—approximated by the proportion of total household consumption expenditure spent on housing, water, electricity and fuel—has risen almost steadily in many countries around the world. First, this trend can be explained by substantial improvements in the quantity and quality of housing. In fact, in some countries (e.g., Germany), per capita floor space has more than doubled since 1950. In developed countries, the availability of toilets, hot water and electricity rose from less than 50% of dwellings to almost 100% over the same period. Second, the increase in the housing cost burden is due to the higher rate of increase in housing costs compared to

total consumer expenditures. Low-income households are particularly affected by this trend. Compared to high-income households, they spend a larger share of their consumption on housing. Such a deterioration in housing affordability can negatively affect health and education by reducing the residual income that could have been spent on them. This, in turn, can lead to lower incomes for these households, preventing them from closing the income gap with higher-income households. Third, the growing housing cost burden may be the result of the retreat of the state from social policy, including the removal of the strong rent control that was installed in many countries (including all European states) during World War II and effectively froze housing rents. This study examines the impact of housing policies on housing inequality, focusing on affordability gaps across income groups. Using longitudinal data from 28 countries between 1981 and 2023, I analyze the impact of housing policies such as rent control, housing subsidies and social housing on housing cost burdens. My results show that tenant protection policies reduce the proportion of housing costs for both low- and high-income households, without affecting the gap between them.

www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere



Discussion Papers Nr. 2148
2025 | Martin Bernstein, Josefin Meyer, Kevin O'Rourke, Moritz Schularick



Economic Insecurity: Trade Dependencies and Their Weaponization in History

Do trade dependencies leave countries vulnerable to geopolitical coercion? We study the economic costs of trade and financial sanctions, from 1920 to the present. We first develop a continuous measure of sanction intensity, using bilateral commodity-level data to calculate the importance of specific flows that fall under sanctions. We find that sanctions inflict relatively small costs on average: sanctioning 1% of GDP worth of imports or exports leads to approximately 0.3 percentage points of lost GDP over a 5-year period and a 0.1 percentage point increase in unemployment. However, we show that sanctions are far more costly

for countries whose trade is highly concentrated, and for countries that rely heavily on exporting primary commodities. Low income and developing countries appear most vulnerable to trade sanctions, while high income financial centers and some EU countries are among the most exposed to financial sanctions.

www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere





CLAUDIA KEMFERT

Warum ein „Solarjahr“ eine gute Idee wäre

Claudia Kemfert ist Leiterin der Abteilung Energie, Verkehr, Umwelt im DIW Berlin. Der Kommentar gibt die Meinung der Autorin wieder.



In der Schweiz war jüngst die sogenannte Service-Citoyen-Initiative ein großes Thema. Sie will erreichen, dass alle jungen Menschen – Frauen wie Männer – einen Dienst zugunsten der Allgemeinheit leisten. Dieser Dienst könnte im Militär, im Zivilschutz, in sozialen Einrichtungen oder auch in Umwelt- und Klimaprojekten erfolgen. Ende November hat die Schweizer Bevölkerung darüber abgestimmt. Auch wenn die Abstimmung mehrheitlich gegen die Volksinitiative ausging: Es geht – nicht nur in der Schweiz – um die Frage, wie sich gesellschaftliches Engagement im 21. Jahrhundert gestalten lässt. Die Initiative hat eine breite Debatte ausgelöst: Welche Art von Dienst stärkt unsere Gesellschaft wirklich – und wie kann er zugleich zu den drängendsten Herausforderungen unserer Zeit beitragen?

Genau an diesem Punkt lohnt sich auch in Deutschland ein neuer Blick. Statt über eine Rückkehr zur Wehrpflicht oder eine starre Dienstpflicht zu diskutieren, könnten wir das Konzept weiterentwickeln und in die Zukunft richten. Warum nicht ein Solarjahr anbieten – nicht als Ersatz, sondern als zusätzliche Option innerhalb eines modernen Gesellschaftsdienstes? Ein Jahr, in dem junge Menschen aktiv an der Energiewende mitwirken: beim Aufbau von Solaranlagen, in Energiegenossenschaften, bei kommunalen Klimaprojekten oder in Schulen, wo sie ihr Wissen über Energie und Nachhaltigkeit weitergeben.

Ein solches Solarjahr wäre mehr als ein symbolischer Beitrag – es wäre ein praktischer Baustein einer generationenübergreifenden Zukunftsaufgabe. Es verbindet Bildung, Klimaschutz und gesellschaftliche Verantwortung. Wer ein Jahr lang mit anderen an Solardächern arbeitet oder Energieeffizienzprojekte begleitet, erlebt unmittelbar, was Klimaschutz bedeutet: gemeinsames Handeln, konkrete Wirkung, sichtbare Ergebnisse. Diese Erfahrung schafft Zusammenhalt, fördert Teamgeist und vermittelt Kompetenzen, die in der Arbeitswelt von morgen gefragt sind.

Zudem könnte ein Solarjahr ein wirksames Mittel gegen den akuten Fachkräftemangel sein. Die Energiewende scheitert derzeit nicht an fehlenden Zielen oder Technologien, sondern immer öfter an fehlenden Menschen. Deutschland braucht

zehntausende zusätzliche Arbeitskräfte im Bereich der erneuerbaren Energien, der Gebäudesanierung und der Netzinfrastruktur. Viele junge Menschen suchen sinnstiftende Tätigkeiten. Ein Solarjahr könnte hier eine doppelte Wirkung entfalten: Es würde kurzfristig unterstützen und langfristig Perspektiven eröffnen. Wer ein Jahr lang praktisch an der Energiewende mitarbeitet, gewinnt Qualifikation, Orientierung und Motivation für Berufe mit Zukunft. So wird aus gesellschaftlichem Engagement eine Investition in den Arbeitsmarkt, die Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit – und aus dem Solarjahr ein wirksames Instrument gegen den Fachkräftemangel. Ausbildungsbetriebe, Handwerkskammern und Hochschulen könnten ein solches Engagement anerkennen und anrechnen. So entstünde eine neue Verbindung zwischen Klimaschutz, Qualifikation und gesellschaftlichem Lernen.

Auch außenpolitisch hätte ein Solarjahr Signalwirkung. Jede Kilowattstunde aus heimischer Sonnenenergie macht uns unabhängiger von fossilen Energieimporten und verringert die Abhängigkeit von geopolitisch instabilen Regionen. In diesem Sinne wäre das Solarjahr nicht nur ein Klimaprojekt, sondern auch ein Friedensprojekt – ein Dienst an einer nachhaltigen, souveränen und sicheren Energiezukunft.

Die Schweiz hat gezeigt, dass die Diskussion über gesellschaftliche Dienste wieder in Bewegung kommen kann. Doch während dort die Dienstpflicht im Vordergrund stand, sollte Deutschland den Schritt weitergehen: hin zu einer modernen, freiwilligen Form des Engagements, die auf Zukunft und Zusammenarbeit setzt. Ein Solarjahr würde nicht spalten, sondern verbinden – Generationen, Lebenswelten und politische Überzeugungen. Es wäre ein gelebtes Beispiel dafür, wie wir die Energiewende gemeinsam gestalten können: mit Tatkraft, Wissen und Verantwortungsbewusstsein. Ein Dienst, der nicht in der Vergangenheit wurzelt, sondern in der Zukunft wächst.

Dieser Kommentar ist im November 2025 zuerst bei chip.de erschienen und wurde demgegenüber aktualisiert und leicht verlängert.