



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



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).