



Interhyp-IW- Erschwinglichkeitsindex

Datenstand: Juni 2026 (Einfamilienhäuser)

Sagner, Pekka
Voightländer, Michael
Kappler, Julian
Interhyp AG

 **interhyp**
wo Träume ein Zuhause finden

iW

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

**Weitere Studien finden Sie unter
www.iwkoeln.de**

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

Dr. Julian Kappler

Senior Data Scientist, Interhyp Gruppe

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatikalische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:
Juli 2026



Über Interhyp

Interhyp ist Deutschlands führender Vermittler privater Baufinanzierungen. An über 140 Standorten vergleichen Expertinnen und Experten Angebote von mehr als 500 Finanzierungspartnern – für individuelle, transparente Finanzierungslösungen.

Interhyp in den sozialen Medien

LinkedIn
@Interhyp Gruppe

TikTok
@interhypofficial

Instagram
@interhypofficial

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	4
1. Einleitung.....	6
2. Methodische Hinweise.....	8
3. Ergebnisse des Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex.....	12
3.1 Bundesweite Ergebnisse.....	12
3.2 Ergebnisse für die Bundesländer.....	13
3.3 Veränderung und Niveaus nach Regionstypen.....	15
3.4 Ergebnisse in den Landkreisen und kreisfreien Städten.....	16
4. Sonderthema: Energieeffizienz und Kaufpreise von Einfamilienhäusern.....	23
4.1 Motivation und methodische Vorbemerkungen.....	23
4.2 Ergebnisse für die Bundesländer.....	24
4.3 Ergebnisse für die Regionstypen.....	26
5. Fazit & Einordnung der Ergebnisse.....	28
Abbildungsverzeichnis.....	30
Übersicht alle Landkreise.....	31

Zusammenfassung

Der Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex misst die finanzielle Belastung beim Erwerb eines Einfamilienhauses auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Grundlage ist das Verhältnis der monatlichen Annuität zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen eines typisierten Modellhaushalts. Ein Indexwert von 100 markiert die rechnerische Erschwinglichkeitsschwelle.

Bundesweiter Trend

- Im Juni 2026 liegt der Index bei 103 Punkten. Der Erwerb eines Einfamilienhauses ist damit im Bundesdurchschnitt knapp erschwinglich.
- Gegenüber dem Stand zur Veröffentlichung der letztjährigen Ausgabe ist der Index nahezu unverändert, im Halbjahresvergleich leicht gesunken. Die Erholung nach dem Tiefpunkt im November 2022 ist damit vorerst zum Stillstand gekommen.
- Einkommenszuwächse stützen die Erschwinglichkeit. Steigende Kaufpreise und leicht höhere Finanzierungskosten wirken dagegen.
- Der Markt bleibt stark zinssensitiv. Nationale und geopolitische Unsicherheiten können über Inflation, Kapitalmarktzinsen und Energiepreise kurzfristig auf die Finanzierungsbedingungen durchschlagen.

Regionale Unterschiede

- Besonders hohe Erschwinglichkeitswerte weisen Schleswig-Holstein und das Saarland mit jeweils 141 Punkten sowie Sachsen-Anhalt mit 140 Punkten auf.
- Am unteren Ende stehen Berlin mit 85 Punkten, Bayern mit 88 Punkten und Hamburg mit 90 Punkten.
- In den Top-7-Städten liegt der Index bei 80 Punkten, im Umland bei 89 Punkten. Weitere Großstädte erreichen 105 Punkte, deren Umland einen Wert von 111 Punkten und sonstige Kreise 118 Punkte.

Entwicklung auf Kreisebene

- Im Zweijahresvergleich hat sich die Erschwinglichkeit vor allem in zuvor stark angespannten Märkten verbessert, darunter Miesbach, München und Stuttgart.
- Im Jahresvergleich ist die Erholungsdynamik jedoch deutlich schwächer. In 251 von 400 Kreisen ist die Erschwinglichkeit gesunken.
- Ein strategisches Abwarten führt daher nicht zwangsläufig zu besseren Bedingungen. Sinkende Zinsen können durch steigende Kaufpreise teilweise kompensiert werden.

Sonderthema: Energieeffizienz

- Einfamilienhäuser der mittleren Effizienzklasse D erfahren gegenüber vergleichbaren Gebäuden der Klassen A+, A und B in allen Bundesländern Preisabschläge.
- Diese Abschläge reichen auf Länderebene von 5 bis 17 Prozent. Nach Regionstypen liegen sie zwischen 7 und knapp 11 Prozent, regional teilweise deutlich höher.
- Energieeffizienz wird damit bereits deutlich in den Kaufpreisen berücksichtigt. Der Preisabschlag dürfte unter anderem höhere erwartete Energiekosten und einen höheren Modernisierungsbedarf widerspiegeln.

- Gebäude der Klasse D können für Käufer einen wirtschaftlich interessanten Mittelweg darstellen: Sie sind meist günstiger als hoch effiziente Häuser und lassen sich häufig mit überschaubarem Aufwand energetisch verbessern.

1 Einleitung

Der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum bleibt für viele Haushalte ein zentrales Lebensziel. Ein eigenes Haus bietet langfristige Wohnsicherheit, ermöglicht individuelle Gestaltungsspielräume und kann einen wichtigen Beitrag zum Vermögensaufbau und zur privaten Altersvorsorge leisten. Ob dieser Wunsch realisierbar ist, hängt jedoch maßgeblich davon ab, in welchem Verhältnis Kaufpreise, Finanzierungskosten und Haushaltseinkommen zueinanderstehen. Gerade in den vergangenen Jahren haben sich diese Rahmenbedingungen grundlegend verändert.

Während die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in der langjährigen Niedrigzinsphase trotz steigender Immobilienpreise zunächst vergleichsweise hoch blieb, führte die Zinswende ab dem Jahr 2022 zu einem abrupten Anstieg der Finanzierungskosten. Der Erwerb eines Einfamilienhauses wurde dadurch für viele Haushalte erheblich schwieriger. Zwar gingen die Kaufpreise in zahlreichen Regionen zeitweise zurück und die Einkommen stiegen weiter, diese Entlastungen konnten den Zinsanstieg jedoch zunächst nur teilweise kompensieren. Seitdem hat sich der Markt stabilisiert. Eine deutliche und breit angelegte Verbesserung der Erschwinglichkeit ist bislang allerdings ausgeblieben.

Der Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex bildet diese Entwicklung systematisch ab. Er setzt die monatliche Annuität für den Erwerb eines typischen Einfamilienhauses ins Verhältnis zum verfügbaren Nettoeinkommen eines potenziell wohneigentumsbildenden Musterhaushalts. Berücksichtigt werden dabei regionale Kaufpreise, tatsächlich realisierte Finanzierungsbedingungen, typische Fremdkapitalanteile sowie regional differenzierte Einkommen. Auf diese Weise lässt sich beurteilen, in welchen Regionen und zu welchen Zeitpunkten der Erwerb eines Einfamilienhauses erschwinglich ist.

Die vorliegende Ausgabe aktualisiert den Index bis einschließlich Juni 2026. Im Mittelpunkt steht die Frage, ob sich die Erschwinglichkeit nach den erheblichen Verwerfungen der vergangenen Jahre weiter erholt hat oder ob sich der Markt in einer Seitwärtsbewegung befindet. Neben der bundesweiten Entwicklung werden die Unterschiede zwischen den Bundesländern, verschiedenen Regionstypen sowie den 400 Landkreisen und kreisfreien Städten untersucht. Dadurch wird sichtbar, in welchem Umfang sich hinter dem gesamtdeutschen Durchschnitt weiterhin sehr unterschiedliche regionale Ausgangslagen und Entwicklungen verbergen.

Neben Kaufpreis, Einkommen und Zins gewinnt der energetische Zustand einer Immobilie für Kaufentscheidungen zunehmend an Bedeutung. Energieeffiziente Gebäude versprechen niedrigere laufende Kosten und einen geringeren Modernisierungsbedarf, werden am Markt aber häufig zu höheren Preisen gehandelt. Bei weniger effizienten Objekten kann ein niedrigerer Kaufpreis dagegen mit späteren Investitionen in Heizung und Gebäudehülle verbunden sein. Regulatorische Veränderungen, die Neuordnung des Gebäudeenergie- und Gebäudemodernisierungsrechts sowie angepasste Förderbedingungen für den Heizungstausch erhöhen die Relevanz dieser Abwägung zusätzlich.

Das Sonderthema dieser Studie untersucht deshalb, mit welchen Preisabschlägen für Einfamilienhäuser mit einer mittleren Energieeffizienz im Vergleich zu einer hohen Effizienz gerechnet werden kann. Verglichen werden Häuser der Effizienzklassen A+, A und B mit ansonsten vergleichbaren Objekten der Energieeffizienzklasse D. Die Klasse D bildet in den analysierten Transaktionsdaten die mittlere Effizienzklasse und ist zugleich wohnungspolitisch besonders relevant: Viele dieser Gebäude weisen bereits eine solide energetische Ausgangsqualität auf und können voraussichtlich mit gezielten, finanziell überschaubaren Maßnahmen weiter verbessert werden.

Die Analyse zeigt damit nicht nur, welchen Wert der Markt einer hohen Energieeffizienz beimisst, sondern erweitert die klassische Erschwinglichkeitsbetrachtung um mögliche Energie- und Modernisierungskosten nach dem Erwerb.

Die Studie gliedert sich wie folgt: Zunächst werden die Methodik und die Interpretation des Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex erläutert. Anschließend werden die bundesweiten und regionalen Ergebnisse bis Juni 2026 dargestellt. Darauf folgt die Analyse der Preisabschläge für weniger energieeffiziente Einfamilienhäuser. Das abschließende Fazit ordnet die Ergebnisse vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen, finanzpolitischen und regulatorischen Rahmenbedingungen ein.

2 Methodische Hinweise

Grundstruktur des Erschwinglichkeitsindex

Die Analyse der Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum basiert zentral auf dem Verhältnis zwischen den monatlichen Finanzierungsausgaben (Annuität) und dem verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen. Dieses Annuität-Einkommensverhältnis dient als zentraler Indikator für die finanzielle Belastung, die mit dem Erwerb einer typischen Wohnimmobilie verbunden ist.

Zur Berechnung dieses Verhältnisses werden verschiedene Datenquellen herangezogen. Zudem fließen standardisierte Annahmen zu Finanzierungsparametern, Haushaltsstruktur und Eigenkapitaleinsatz ein, um eine möglichst realitätsnahe Abbildung eines typischen, potenziell wohneigentumsbildenden Haushalts zu gewährleisten.

Annuität

Zur Bestimmung der monatlichen Annuität werden Immobilienpreisdaten der Interhyp AG herangezogen. Die Datengrundlage beruht auf realisierten Transaktionspreisen für Einfamilienhäuser auf Ebene der 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte. Zur Berechnung typischer Kaufpreise kommt ein hedonisches Preismodell auf Basis von maschinellem Lernen zum Einsatz. Dieses Modell schätzt den Gesamtkaufpreis eines standardisierten Wohnobjekts und ermöglicht so eine konsistente und vergleichbare Bewertung über Regionen und Zeit hinweg.

Durch die ausschließliche Berücksichtigung von Einfamilienhäusern liegt der Fokus gezielt auf dem Marktsegment, das für selbstnutzende Haushalte besonders relevant ist. Die Nutzung von Medianwerten reduziert die Verzerrung durch extreme Ausreißer und trägt zu einer robusten Erfassung der regionalen Preisniveaus bei.

Zur Ermittlung der monatlichen Finanzierungsbelastung werden zudem durchschnittliche Zinssätze auf Basis tatsächlicher Finanzierungsabschlüsse bei Interhyp berücksichtigt. Diese spiegeln aktuelle Marktbedingungen besser wider als reine Angebotszinsen. Ergänzend fließen regionspezifische, typische Fremdkapitalanteile in die Berechnungen ein. Dadurch wird ein möglichst realistisches Bild der tatsächlichen Finanzierungssituation in den jeweiligen Regionen gezeichnet. Als Gesamtfinanzierungshorizont wird ein Zeitraum von 30 Jahren angesetzt.

Haushaltseinkommen

Zur Ermittlung des verfügbaren Haushaltseinkommens wird auf die monatlichen Bruttoarbeitsentgelte sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigter zurückgegriffen. Diese stammen aus einer Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit. Als Grundlage dient das Einkommen, das am oberen Rand der mittleren Einkommensgruppe liegt, konkret das 70. Perzentil der Einkommensverteilung. Das bedeutet: 70 Prozent der Vollzeitbeschäftigten verdienen weniger, 30 Prozent verdienen mehr. Damit wird ein für wohneigentumsbildende Haushalte typisches Einkommensniveau abgebildet.

Berücksichtigt werden ausschließlich Personen im Alter zwischen 30 und 40 Jahren, da diese Altersgruppe besonders häufig mit dem erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum in Verbindung steht.

Der betrachtete Haushalt besteht aus zwei erwerbstätigen Personen, von denen eine ein Einkommen in Höhe des 70. Perzentils erzielt, die zweite 50 Prozent dieses Betrags. Zusätzlich wird von zwei Kindern im Haushalt ausgegangen. Bei der Nettoberechnung werden Einkommensteuer, Sozialabgaben sowie Kinderfreibeträge berücksichtigt. Die Besteuerung erfolgt auf Basis der Kombination der Steuerklassen III und V, wie sie typischerweise bei Ehe- oder Lebensgemeinschaften mit unterschiedlicher Einkommenshöhe gewählt wird.

Das resultierende Haushaltsnettoeinkommen bildet die Grundlage für die Berechnung des Annuität-Einkommensverhältnisses und somit für die Ableitung des regionalen Erschwinglichkeitsindex.

Regionaler Zuschnitt und Aggregation

Die Relation von Annuität und Haushaltseinkommen wird auf Ebene der deutschen Landkreise und kreisfreien Städte berechnet. Diese regionale Ebene erlaubt eine differenzierte Analyse der Erschwinglichkeit vor dem Hintergrund lokal stark unterschiedlicher Preis- und Einkommensniveaus.

Bei der Darstellung aggregierter Ergebnisse, etwa für Deutschland insgesamt, für Bundesländer oder für bestimmte Regionstypen, erfolgt eine gewichtete Zusammenfassung der auf Kreisebene berechneten Indikatoren. Die Gewichtung richtet sich nach der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den jeweiligen Kreisen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass wirtschaftlich bedeutendere und stärker besiedelte Regionen mit höherem Wohnungsmarktvolumen angemessen in den Gesamtdurchschnitt einfließen.

Zu beachten ist dabei, dass sowohl das Annuität-Einkommensverhältnis als auch der Erschwinglichkeitsindex als gewichtete Mittelwerte der jeweiligen Kreisindikatoren berechnet werden. Es handelt sich somit nicht um direkt aus aggregierten Gesamtgrößen (zum Beispiel Gesamteinkommen und Gesamtannuität) abgeleitete Verhältniswerte. Aufgrund dieses methodischen Vorgehens kann es insbesondere bei stark heterogenen regionalen Strukturen zu leichten Abweichungen zwischen dem gewichteten Mittelwert der Einzelverhältnisse und dem Verhältnis der gewichteten Summen kommen. Diese Differenz ist statistisch erklärbar und methodisch bewusst gewählt, um die regionale Vergleichbarkeit zu wahren und verzerrende Aggregationseffekte zu vermeiden.

Zeitlicher Bezug

Die Berechnungen des Erschwinglichkeitsindex basieren auf einer konsistenten monatlichen Datenbasis, die seit 2007 für alle 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte vorliegt. Damit erlaubt der Index nicht nur regionale Vergleiche, sondern auch eine feingranulare zeitliche Analyse von Veränderungen in der Erschwinglichkeit.

Die hohe zeitliche Auflösung macht es möglich, auch kurzfristige Verschiebungen, etwa infolge von Zinsänderungen oder Preissprüngen, zeitnah abzubilden. Der Index eignet sich daher sowohl zur Beobachtung längerfristiger Trends als auch zur Identifikation aktueller Belastungsphasen. Durch die mögliche monatliche Aktualisierung liefert er ein frühzeitiges und robustes Monitoringinstrument für Akteure aus Politik, Beratung und Wohnungsmarktanalyse.

Interpretation des Erschwinglichkeitsindex

Zur Beurteilung der Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum wird ein methodischer Ansatz verwendet, der sich an der Systematik des Housing Affordability Index der US National Association of Realtors (NAR) orientiert und in abgewandelter Form beispielsweise auch in international vergleichenden Studien des Internationalen Währungsfonds Anwendung findet.

Kernidee ist die Bestimmung des qualifizierenden Haushaltseinkommens, also jenes Einkommensniveaus, das erforderlich ist, um unter gegebenen Annahmen eine typische Wohnimmobilie zu finanzieren, ohne dabei ein festgelegtes Annuität-Einkommensverhältnis zu überschreiten.

Die Wahl eines festen Schwellenwerts (in diesem Fall 35 Prozent) ist dabei entscheidend, um zeitliche und regionale Vergleiche konsistent abbilden zu können. Sie erlaubt es, Veränderungen in der Belastungssituation klar auf Entwicklungen bei Preisen, Zinsen und Einkommen zurückzuführen – unabhängig von individuellen Finanzierungsspielräumen.

Für ein maximales Annuität-Einkommensverhältnis von 35 Prozent ergibt sich das qualifizierende Einkommen in Region r zu Zeitpunkt t wie folgt

$$E_{q35}^{r,t} = A_m^{r,t} \cdot \frac{1}{0,35}$$

Dabei bezeichnet $A_m^{r,t}$ die durchschnittliche monatliche Annuität für eine standardisierte Wohnimmobilie in Region r zum Zeitpunkt t . Das tatsächliche verfügbare Nettoeinkommen des betrachteten Beispielhaushalts wird mit $\bar{E}^{r,t}$ bezeichnet. Der daraus abgeleitete Erschwinglichkeitsindex (EIX) ergibt sich als:

$$EIX^{r,t} = \frac{\bar{E}^{r,t}}{E_{q35}^{r,t}} \cdot 100.$$

Die Multiplikation mit 100 dient der besseren Lesbarkeit des Index. Ein Indexwert von 100 signalisiert, dass das verfügbare Einkommen genau ausreicht, um die Annuität bei einer Belastung von maximal 35 Prozent zu tragen. Werte über 100 deuten auf rechnerische Erschwinglichkeit hin; Werte unter 100 zeigen eine potenzielle Überlastung an.

Die Schwelle von 35 Prozent orientiert sich an marktüblichen Standards: In der Finanzierungsberatung wird ein Belastungsanteil zwischen 30 und 40 Prozent häufig als erschwinglich angesehen. Die Wahl eines festen, leicht oberhalb konservativer Schwellen (zum Beispiel 30 Prozent) liegenden Werts trägt aktuellen Finanzierungsrealitäten Rechnung und ist zugleich anschlussfähig an internationale Forschungspraxis.

Für den in dieser Studie betrachteten Modellhaushalt mit überdurchschnittlichem Einkommen stellt eine monatliche Belastung in dieser Größenordnung in der Regel keine fundamentale Überforderung dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Haushalt in einer vergleichsweise frühen Lebensphase befindet (30 bis 40 Jahre) und derzeit nur eine Person voll, die zweite Person jedoch nur mit 50 Prozent des Referenzeinkommens zum Haushaltsbudget beiträgt. In vielen Fällen ist davon auszugehen, dass sich diese Einkommensverhältnisse im Zeitverlauf – etwa mit zunehmender Berufserfahrung oder dem Wegfall familiärer Sorgearbeit – verbessern. Die Belastung zu Beginn der Finanzierung bildet somit eine konservative Perspektive auf die langfristige Erschwinglichkeit ab.

Aussagekraft und Einschränkungen

Gleichzeitig gilt es, die Aussagekraft des Index im Kontext seiner Konzeption einzuordnen. Der Index bildet bewusst ein typisiertes Haushaltsszenario ab – auf Basis standardisierter Annahmen zu Einkommen, Familienstruktur, Eigenkapitaleinsatz und Finanzierungsparametern. Er erhebt nicht den Anspruch, individuelle Finanzierungsentscheidungen oder Bonitätsprüfungen vollständig zu modellieren.

Zudem werden Faktoren wie Nebenkosten des Erwerbs, regionale Förderprogramme, steuerliche Effekte oder individuelle Ausgabenprofile im Index nicht berücksichtigt. Die Ergebnisse sind daher nicht als unmittelbare Handlungsanweisung zu verstehen, sondern als strukturierter Maßstab zur

Einordnung der Erschwinglichkeit.

Gerade durch diese Vereinheitlichung liegt jedoch die Stärke des Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Er bietet ein konsistentes Instrument zur Beobachtung struktureller Trends, zur Identifikation von Belastungshotspots und zur Unterstützung wohnungspolitischer Entscheidungsprozesse.

3 Ergebnisse des Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex

3.1 Bundesweite Ergebnisse

Abbildung 3-1 zeigt die Entwicklung des Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex für Einfamilienhäuser seit Januar 2007 bis Juni 2026. Im bundesdeutschen Mittel bewegt sich die Erschwinglichkeit des Einfamilienhauserwerbs für den definierten Musterhaushalt seit geraumer Zeit knapp oberhalb der rechnerischen Tragbarkeitsschwelle. Dies beschreibt ein Niveau, das zwar formal als erschwinglich gilt, aber wenig Spielraum lässt.

Im Juni 2026 liegt der Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex bei 103 Punkten. Das Annuität-Einkommensverhältnis, das für die regionalen Musterhaushalte bestimmt wurde, aggregiert sich zu einem bundesweiten Ergebnis von 36 Prozent.¹ Der Blick auf die gesamte Zeitreihe verdeutlicht, wie weit der Markt von seinen historischen Hochpunkten entfernt ist: Im Mai 2015 erreichte der Index mit 175 Punkten seinen Höchststand. Damals lag die monatliche Finanzierungsbelastung bei lediglich 21 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens. Unter sonst gleichen Bedingungen war das Eigenheim vor gut einem Jahrzehnt also deutlich leichter zu finanzieren als heute.

Den schärfsten Einschnitt markierte die geldpolitische Wende ab Frühjahr 2022. Innerhalb weniger Monate brach der Index von über 110 Punkten auf unter 90 Punkte ein; im November 2022 wurde mit 89 Punkten der Tiefpunkt der gesamten Beobachtungsreihe erreicht. Das Annuität-Einkommensverhältnis stieg dabei auf 42 Prozent. Dies entspricht einer erheblichen finanziellen Belastung für den betrachteten Musterhaushalt. In vielen Regionen Deutschlands war der Erwerb eines Einfamilienhauses damit rechnerisch nicht erschwinglich. Erst ab Anfang 2024 setzte eine schrittweise Erholung ein, getragen von leicht rückläufigen Zinsen und Einkommenszuwächsen, die selbstgenutztes Wohneigentum erschwinglicher machten.

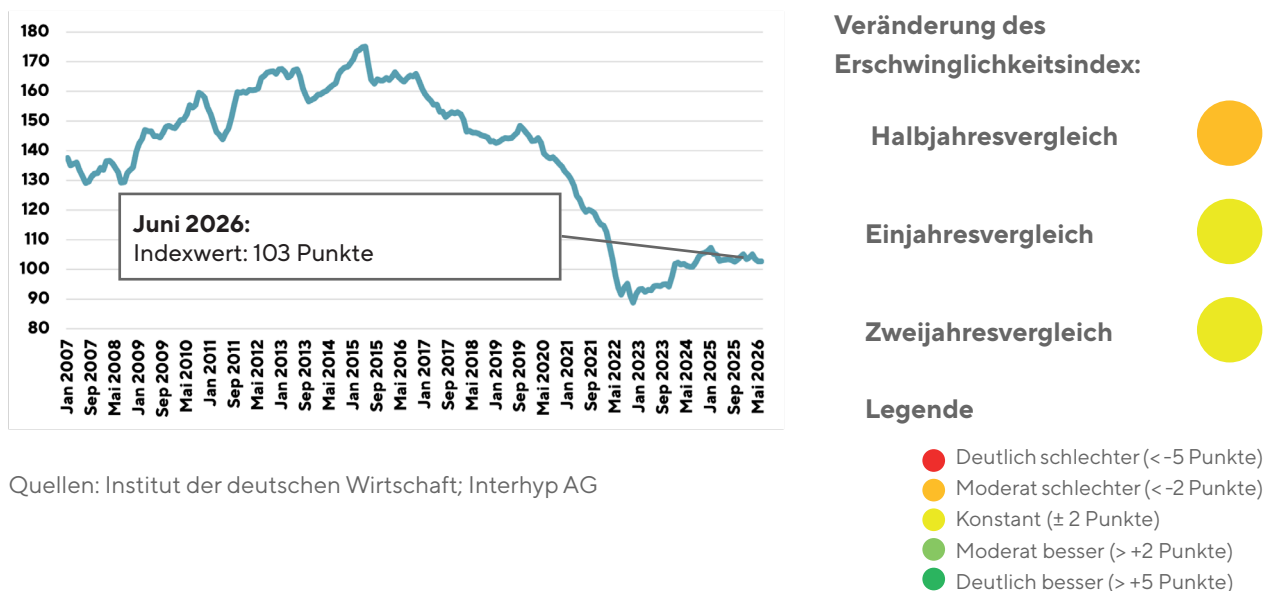
Im Zweijahresvergleich hat sich die Erschwinglichkeit moderat verbessert: Im Juni 2024 lag der Indexwert bei 101 Punkten, im Juni 2026 bei 103 Punkten, ein Zuwachs von knapp unter 2 Punkten, der in Abbildung 3-1 als konstant ausgewiesen wird. Im Jahresvergleich zeigt sich eine nahezu unveränderte Lage: Sowohl im Juni 2025 als auch im Juni 2026 beträgt der Indexwert 103 Punkte. In der Vorjahresstudie mit Datenstand April 2025 wurde ein Wert von 100 Punkten ausgewiesen. Im Halbjahresvergleich ist eine leichte Reduktion erkennbar. Gegenüber Dezember 2025 (105 Punkte) hat der Index um etwas mehr als 2 Punkte nachgegeben, was auf eine Kombination aus Preisauftrieb und moderaten Zinsanstiegen zurückzuführen ist.

Die dargestellte Erschwinglichkeitskurve zeichnet das Bild eines Marktes, der sich nach dem Schock der Zinswende stabilisiert hat, zwischenzeitlich in eine Erholungsphase eingetreten ist und seit geraumer Zeit stagniert. Der Index verharrt seit Anfang 2025 in einem engen Band zwischen 103 und 107 Punkten; eine Seitwärtsbewegung, die die anhaltend hohe Zinssensitivität des Einfamilienhausmarkts widerspiegelt. Kleine Veränderungen im Finanzierungsumfeld schlagen sich unmittelbar und spürbar in der rechnerischen Erschwinglichkeit nieder. Strukturelle Entlastungsimpulse sind aktuell nicht erkennbar.

¹Hinweis: Die gewichtete Aggregation der Indexwerte entspricht nicht 1:1 der gewichteten Aggregation der Annuität-Einkommensverhältnisse. Das heißt auf Bundesebene und anderen Aggregationsebenen entspricht ein Indexwert nicht zwingend exakt einem Annuität-Einkommensverhältnis von 35 Prozent – auf Kreisebene hingegen schon. Mehr dazu im Methodikteil.

Abbildung 3-1: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Bundesweiter Durchschnitt

Datenreihe: Januar 2007 bis Juni 2026



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

3.2 Ergebnisse für die Bundesländer

Aktuelle Erschwinglichkeit im Ländervergleich (Juni 2026)

Der Blick auf die Bundesländer zeigt im Juni 2026 ein ausgeprägtes Nord-Süd- und Ost-West-Gefälle in der Erschwinglichkeit des Einfamilienhauserwerbs. Abbildung 3-2 zeigt die Indexwerte für den aktuellen Stand, im Dezember 2025 und im Vorjahres- und Zweijahresvergleich. Die günstigsten rechnerischen Bedingungen finden sich aktuell im Saarland (141 Punkte), in Schleswig-Holstein (141 Punkte) sowie in Sachsen-Anhalt (140 Punkte). In diesen Ländern liegt das Annuität-Einkommensverhältnis bei 25 bis 26 Prozent. Damit hält sich dort die monatliche Finanzierungsbelastung in einem Bereich, der auch bei konservativer Betrachtung als tragfähig einzustufen ist. Dabei bestehen auch innerhalb dieser Bundesländer erhebliche Unterschiede in der Erschwinglichkeit. Thüringen (132 Punkte) und Bremen (128 Punkte) runden das obere Segment des Länderrankings ab.

Am unteren Ende des Spektrums stehen die bekannten Hochpreismärkte: Berlin (85 Punkte), Bayern (88 Punkte) und Hamburg (90 Punkte) weisen die niedrigsten Indexwerte auf. Das Annuität-Einkommensverhältnis liegt in diesen Ländern bei 39 bis 43 Prozent. Dies beschreibt ein Niveau, das für den betrachteten Musterhaushalt eine erhebliche finanzielle Anstrengung bedeuten würde. Hessen (96 Punkte) verbleibt ebenfalls unterhalb der Schwelle von 100 Punkten, während Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Brandenburg die Tragbarkeitsschwelle gerade eben erreichen.

Dynamik im Zweijahres-, Jahres- und Halbjahresvergleich

Im Jahresvergleich (Juni 2025 zu Juni 2026) hat sich die Erschwinglichkeit in nahezu allen Bundesländern leicht verschlechtert. Besonders deutlich fällt der Rückgang im Saarland mit

9 Punkten aus. In Niedersachsen und Schleswig-Holstein ist die Verschlechterung mit 3 beziehungsweise 2 Punkten moderater. Auch im Halbjahresvergleich gegenüber Dezember 2025 ist die Tendenz einheitlich rückläufig: Kein Bundesland verzeichnet eine Verbesserung, die Rückgänge bewegen sich zwischen 1 und 10 Punkten.

Im Zweijahresvergleich (Juni 2024 zu Juni 2026) ergibt sich ein differenzierteres Bild. Während sich in Sachsen (+4 Punkte), Mecklenburg-Vorpommern (+3 Punkte) und Berlin (+4 Punkte) moderate Verbesserungen ergaben, haben sich die Bedingungen im Saarland (-6 Punkte), in Niedersachsen (-1 Punkt) und in Bremen (-1 Punkt) eingetrübt. Die Erholung der vergangenen zwei Jahre hat sich damit nicht gleichmäßig über alle Länder erstreckt. In einigen Märkten hat die jüngste Preis- und Zinsdynamik die zuvor gemessenen Entlastungseffekte bereits wieder aufgezehrt.

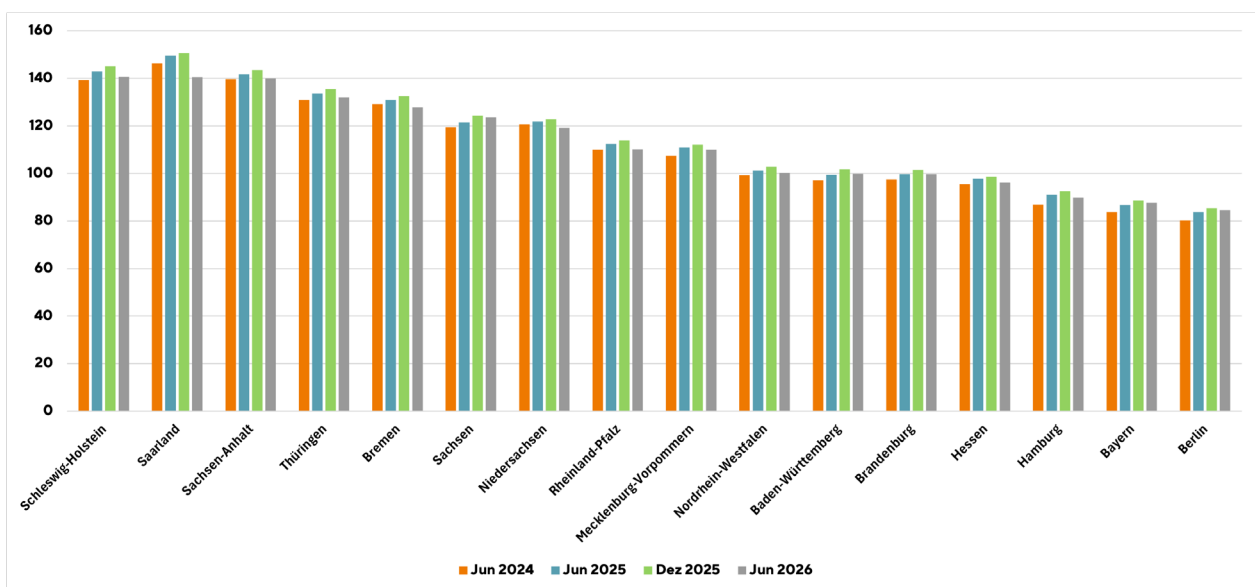
Strukturelle Muster

Das grundlegende regionale Muster bleibt stabil: Ostdeutsche Flächenländer sowie strukturschwächere norddeutsche Regionen weisen aufgrund moderaterer Kaufpreise für Einfamilienhäuser eine deutlich günstigere Erschwinglichkeitslage auf als die wirtschaftsstarke Süd- und Stadtstaaten. Dieser Befund ist nicht neu, gewinnt aber an Relevanz, da jüngste Kaufpreisanstiege in ohnehin angespannten Märkten die Erholung der Vorjahre teilweise wieder zurückdrehen. Die Schere zwischen dem günstigsten und dem teuersten Bundesland beträgt im Juni 2026 rund 56 Indexpunkte; ein Wert, der die strukturelle Tiefe der regionalen Divergenz unterstreicht.

Die spätere Diskussion der Ergebnisse auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise wird jedoch zeigen, dass sich auch wirtschaftlich dynamische Regionen, die in der Vergangenheit besonders angespannt waren, zuletzt durch eine gestiegene Erschwinglichkeit auszeichnen.

Abbildung 3-2: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Bundesländer

Indexwerte im Halbjahres-, Jahres-, und Zweijahresvergleich sowie aktueller Stand (Juni 2026)



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

3.3 Veränderung und Niveaus nach Regionstypen

Für die Auswertung nach Regionstypen werden fünf Raumtypen unterschieden. Top-7-Städte: Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart; Umland Top-7: die jeweils direkt angrenzenden Kreise; Großstädte: alle weiteren Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern; Umland Großstädte: die an diese Großstädte angrenzenden Landkreise; sonstige Kreise: alle übrigen, meist ländlich oder kleinstädtisch geprägten Regionen. Diese Typisierung bildet typische Preis- und Einkommensmuster entlang des Stadt-Land-Gefälles ab und gibt eine Indikation dafür, wie stark sich die Erschwinglichkeit je nach Lage unterscheidet, aber auch, wie unterschiedlich die einzelnen Raumtypen auf die Verwerfungen der vergangenen Jahre reagiert haben.

Aktuelle Niveaus (Juni 2026)

Im Juni 2026 zeigt sich eine ausgeprägte Abstufung der Erschwinglichkeit von den Metropolen in die Peripherie. In den Top-7-Städten liegt der Indexwert bei 80 Punkten, das Annuität-Einkommensverhältnis beträgt 44 Prozent. Damit ist der Erwerb eines Einfamilienhauses in den großen Metropolen für den betrachteten Musterhaushalt rechnerisch nicht oder nur mit sehr großer finanzieller Anstrengung erschwinglich, denn die monatliche Finanzierungsbelastung übersteigt die definierte Tragbarkeitsschwelle deutlich. Im Umland der Top-7 entspannt sich die Lage moderat: Der Index erreicht 89 Punkte bei einem Annuität-Einkommensverhältnis von 40 Prozent. Auch hier verbleibt die Erschwinglichkeit unterhalb der Schwelle von 100 Punkten.

Großstädte außerhalb der Top-7 erreichen im Juni 2026 einen Indexwert von 105 Punkten und ein Annuität-Einkommensverhältnis von 34 Prozent. Damit ist der Erwerb eines Einfamilienhauses für den Musterhaushalt dort rechnerisch knapp erschwinglich. Im Umland der Großstädte (111 Punkte, 32 Prozent) und in den sonstigen Kreisen (118 Punkte, 31 Prozent) fällt die Belastung nochmals spürbar geringer aus. In diesen Regionen bietet der Einfamilienhausmarkt für den definierten Haushalt eine deutlich günstigere Ausgangslage, wenngleich auch hier die Werte weit von den historischen Hochständen der Niedrigzinsphase entfernt sind.

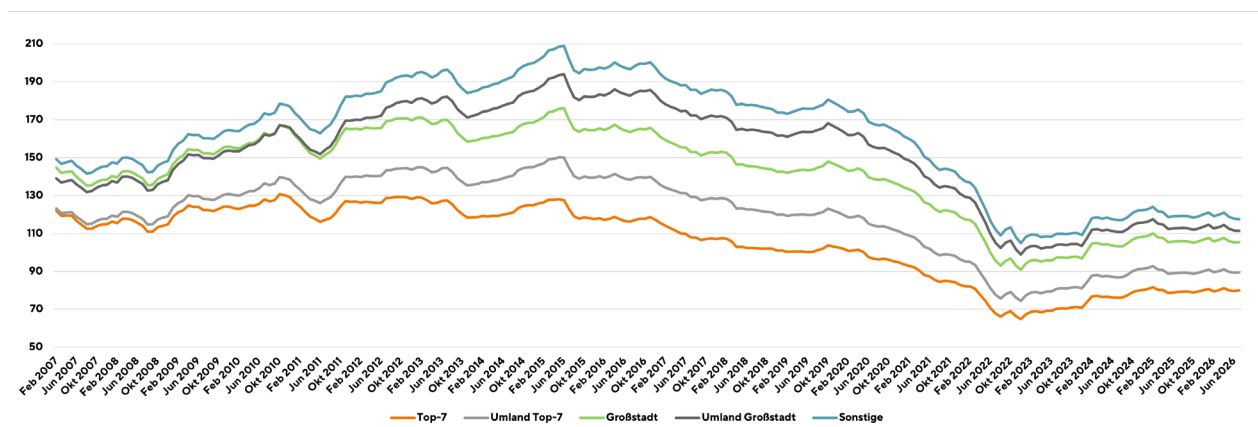
Entwicklung im Zeitverlauf: Die Zeitreihe verdeutlicht, dass alle Regionstypen denselben übergeordneten Zyklus durchliefen, die Intensität der Ausschläge jedoch erheblich variierte. In der Niedrigzinsphase bis Mitte der 2010er Jahre profitierten insbesondere die eher peripheren, weniger urban geprägten, Lagen überproportional: In den sonstigen Kreisen erreichte der Index im Frühjahr 2015 Werte von über 200 Punkten, während die Top-7-Städte selbst im günstigsten Umfeld nie über 130 Punkte hinaus kamen. Die Zinswende ab 2022 traf alle Raumtypen hart, die Erschwinglichkeitseinbrüche fielen in den Metropolen jedoch geringer aus als in den ländlichen Regionen, schlicht weil dort das Ausgangsniveau bereits niedriger war. Den Tiefpunkt erreichten die Top-7-Städte im November 2022 mit knapp 65 Punkten, die sonstigen Kreise zur selben Zeit mit rund 105 Punkten.

Die anschließende Erholung verlief ebenfalls uneinheitlich. Im Zweijahresvergleich (Juni 2024 zu Juni 2026) haben sich die Top-7-Städte um knapp 4 Punkte verbessert, das Umland der Top-7 um 3 Punkte, in den weiteren Großstädten um gut 2 Punkte. In den sonstigen Kreisen und im Umland der Großstädte fiel der Zuwachs mit jeweils weniger als 1 Punkt geringer aus. Im Jahresvergleich (Juni 2025 zu Juni 2026) stagniert die Erschwinglichkeit in allen Raumtypen weitgehend, teilweise mit moderaten Rückgängen, wie beispielsweise in den sonstigen Kreisen. Im Halbjahresvergleich gegenüber Dezember 2025 ist in allen Regionstypen ein leichter Rückgang erkennbar, der sich zwischen 1 (Top-7) und 3 Punkten (Umland Großstädte und sonstige Kreise) bewegt.

Strukturelle Einordnung: Das Bild, das die Regionstypenanalyse zeichnet, ist in seiner Grundstruktur eindeutig: Je urbaner die Lage, desto geringer die Erschwinglichkeit des Einfamilienhauserwerbs und desto weiter entfernt vom rechnerischen Schwellenwert von 100 Punkten. Bemerkenswert ist dabei die Entwicklung der relativen Lücke zwischen den Top-7-Städten und den sonstigen Kreisen im Zeitverlauf.² In der Niedrigzinsphase weitete sich die relative Lücke auf fast 45 Prozent aus. Ländliche Regionen profitierten stärker von den sinkenden Finanzierungskosten, während der Zinseffekt in den Top-7-Städten durch besonders kräftige Kaufpreisanstiege teilweise überkompensiert wurde. Mit der Zinswende kehrte sich dieser Mechanismus teilweise um: In relativer Betrachtung traf der Anstieg der Finanzierungskosten die Metropolmärkte stärker als die peripheren Regionen. Seit dem Tiefpunkt der Zinswende hat sich die Erschwinglichkeit in den Top-7-Städten stärker erholt als in den peripheren Lagen, getrieben vor allem durch, zumindest teilweise, deutlichere Kaufpreyrückgänge in den Metropolmärkten. Die Folge ist eine schrittweise Annäherung der Regionstypen. Die Schere schließt sich also zuletzt, liegt mit aktuell rund 32 Prozent aber weiterhin deutlich über dem Ausgangsniveau von 2007.

Abbildung 3-3: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Regionstypen

Datenreihe: Januar 2007 bis Juni 2026



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

3.4 Ergebnisse in den Landkreisen und kreisfreien Städten

Aktueller Stand (Juni 2026)

Abbildung 3-4 zeigt die Erschwinglichkeit des Einfamilienhauserwerbs auf Ebene der 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte im Juni 2026. Die Karte macht die ausgeprägte regionale Heterogenität sichtbar, die hinter den bundesweiten und länderspezifischen Durchschnittswerten steht.

²Berechnet als $[\text{Indexwert Top-7} / \text{Indexwert Sonstige}] - 1$.

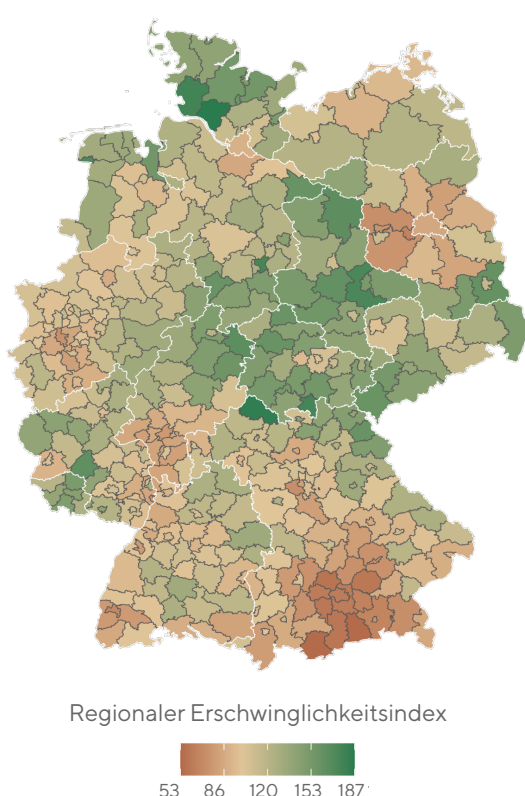
Höchste Erschwinglichkeit: Die günstigsten rechnerischen Bedingungen für den Erwerb eines Einfamilienhauses finden sich im Juni 2026 in strukturschwächeren, überwiegend ländlich geprägten Regionen. An der Spitze stehen Steinburg (187 Punkte, Schleswig-Holstein), Rhön-Grabfeld (184 Punkte, Bayern) sowie Dithmarschen (177 Punkte, Schleswig-Holstein) und Sonneberg (176 Punkte, Thüringen). In diesen Kreisen liegt das Annuität-Einkommensverhältnis bei rund 19 bis 20 Prozent. In diesen Regionen bewegt sich die hypothetische monatliche Finanzierungsbelastung damit in einem Bereich, der selbst bei äußerst konservativer Betrachtung als komfortabel einzustufen ist. Auch Emden (173 Punkte, Niedersachsen), Salzgitter (175 Punkte, Niedersachsen) und Anhalt-Bitterfeld (174 Punkte, Sachsen-Anhalt) zählen zu den Regionen mit besonders günstiger Ausgangslage. Bemerkenswert ist dabei, dass sich unter den erschwinglichsten Kreisen sowohl ostdeutsche Flächenregionen als auch norddeutsche Industriestandorte und westdeutsche Peripherielagen finden. Eine hohe Erschwinglichkeit ist also kein rein ostdeutsches Phänomen.

Geringste Erschwinglichkeit: Am unteren Ende des Spektrums dominieren erwartungsgemäß die oberbayerischen Landkreise im Umfeld Münchens sowie einzelne Großstädte, in denen das Preisniveau für Einfamilienhäuser die Einkommensverhältnisse der Musterhaushalte deutlich übersteigt. Den niedrigsten Indexwert verzeichnet Garmisch-Partenkirchen (53 Punkte), gefolgt von Miesbach (53 Punkte), Dachau (58 Punkte), Bad Tölz-Wolfratshausen (59 Punkte) und Erding (60 Punkte) – allesamt bayerische Landkreise im direkten Umfeld Münchens. In diesen Kreisen liegt das Annuität-Einkommensverhältnis zwischen 59 und 66 Prozent. Dies sind Werte, die weit jenseits jeder marktüblichen Tragbarkeitsgrenze liegen und den Einfamilienhauserwerb für den betrachteten Musterhaushalt rechnerisch ausschließen. Auch Freiburg weist mit 69 Punkten eine geringe Erschwinglichkeit auf und liegt damit auf ähnlichem Niveau wie München (63 Punkte) und Düsseldorf (74 Punkte). Besonders niedrige Indexwerte weisen zudem Speyer (75 Punkte), Frankfurt am Main (77 Punkte) und Baden-Baden (78 Punkte) auf.

Allgemeine regionale Muster: Jenseits der Extremwerte zeichnen sich klare räumliche Muster ab. Ostdeutsche Flächenländer, insbesondere Sachsen-Anhalt, Thüringen und Teile Sachsens, weisen flächendeckend hohe Indexwerte auf, die in vielen Kreisen deutlich über 130 Punkte reichen. In Westdeutschland ist das Bild heterogener: Während das Ruhrgebiet und Teile Nordrhein-Westfalens moderate Werte um 100 Punkte aufweisen, fallen die Umlandkreise der Metropolen, insbesondere rund um München, Frankfurt am Main und Stuttgart, durch besonders niedrige Erschwinglichkeit auf. Einzelne Großstädte wie Salzgitter, Wolfsburg oder Bremerhaven erreichen jedoch trotz ihrer urbanen Prägung Indexwerte von mehr als 140 Punkten. Ausschlaggebend ist hier das günstige Verhältnis zwischen lokalen Einkommen und Immobilienpreisen. Dies unterstreicht, dass die Erschwinglichkeit des Einfamilienhauserwerbs nicht allein durch den Urbanisierungsgrad bestimmt wird.

Abbildung 3-4: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, aktueller Stand

Erschwinglichkeit in den 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten, Stand: Juni 2026



Rang	Kreis	Indexwert	AEV*
Oberste			
1	Steinburg	187	19%
2	Rhön-Grabfeld	184	19%
3	Dithmarschen	177	20%
4	Sonneberg	176	20%
5	Salzgitter	175	20%
Top-7-Städte*			
315	Stuttgart	92	38%
325	Hamburg	90	39%
367	Köln	81	43%
353	Berlin	85	41%
375	Frankfurt am Main	77	45%
381	Düsseldorf	74	48%
393	München	63	56%
Großstädte**			
34	Lübeck	150	23%
38	Kiel	150	23%
42	Saarbrücken (Regionalverband)	149	24%
52	Bremerhaven	144	24%
53	Wolfsburg	144	24%
Unterste			
396	Erding	60	59%
397	Bad Tölz-Wolfratshausen	59	59%
398	Dachau	58	61%
399	Miesbach	53	66%
400	Garmisch-Partenkirchen	53	66%

+ AEV = Annuität-Einkommensverhältnis

* Wenn nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten.

** Die fünf Großstädte mit der höchsten Erschwinglichkeit; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Ränge vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

Veränderung der regionalen Erschwinglichkeit im Zweijahresvergleich

Abbildung 3-5 zeigt die Veränderung des Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex zwischen Juni 2024 und Juni 2026 auf Ebene der 400 Landkreise und kreisfreien Städte. Das Bild ist deutlich heterogener als der bundesweite Trend vermuten lässt: Während sich die Erschwinglichkeit im Bundesdurchschnitt kaum verändert hat, verbergen sich dahinter auf regionaler Ebene teils erhebliche Bewegungen in beide Richtungen.

Stärkste Verbesserungen: Die deutlichsten Zuwächse verzeichnen Kreise, die im aktuellen Stand zu den eher weniger erschwinglichen Regionen zählen, allen voran Miesbach (+12 Prozent, Bayern), Schwerin (+11 Prozent, Mecklenburg-Vorpommern) sowie Bad Tölz-Wolfratshausen (+10 Prozent, Bayern), Pforzheim (+10 Prozent, Baden-Württemberg) und Pfaffenhofen a. d. Ilm (+10 Prozent, Bayern). In diesen Kreisen hat eine Kombination aus sich moderat entwickelnden Kaufpreisen und Einkommenszuwächsen zu einer spürbaren Entlastung geführt, wenngleich das

absolute Erschwinglichkeitsniveau, insbesondere in den oberbayerischen Kreisen nach wie vor weit unterhalb der Tragbarkeitsschwelle für den definierten Musterhaushalt verbleibt. Das Annuität-Einkommensverhältnis sank in Miesbach im Zweijahresvergleich um 8 Prozentpunkte, in Bad Tölz-Wolfratshausen um 6 Prozentpunkte.

Unter den Top-7-Städten verzeichnet München mit +8 Prozent den stärksten Zuwachs bei der Erschwinglichkeit, gefolgt von Stuttgart (+6 Prozent), Berlin und Düsseldorf (je +5 Prozent) sowie Frankfurt am Main und Köln (je +4 Prozent) und Hamburg (+3 Prozent). Die Erholung in den Metropolen ist damit breiter angelegt als in der Vorperiode. Unter den Großstädten außerhalb der Top-7 stechen Jena (+8 Prozent, Thüringen), Chemnitz und Leipzig (je +7 Prozent, Sachsen) sowie Ingolstadt und Fürth (je +6 Prozent, Bayern) hervor.

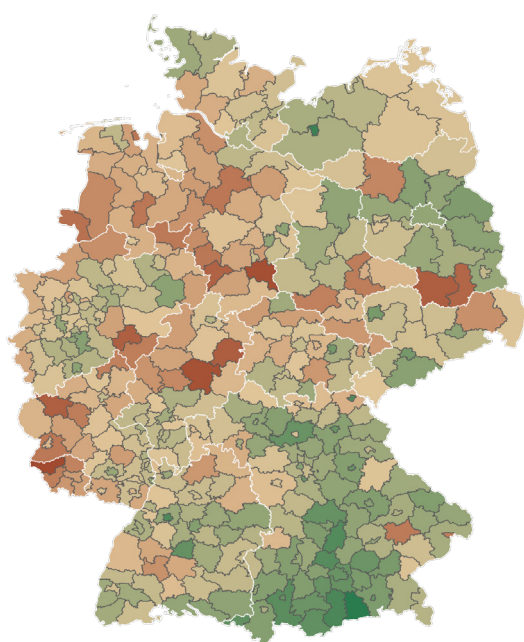
Stärkste Verschlechterungen: Am unteren Ende der Rangliste finden sich überwiegend ländlich geprägte Regionen, in denen die Erschwinglichkeit bei hohem Ausgangsniveau nachgegeben hat. Den stärksten Rückgang verzeichnen Merzig-Wadern (-9 Prozent, Saarland) und Goslar (-9 Prozent, Niedersachsen), gefolgt vom Vogelsbergkreis (-8 Prozent, Hessen) sowie Hersfeld-Rotenburg und Elbe-Elster (je -7 Prozent, Hessen bzw. Brandenburg). In diesen Kreisen ist das Annuität-Einkommensverhältnis um 2 bis 3 Prozentpunkte gestiegen. Bemerkenswert ist, dass es sich dabei fast ausschließlich um Regionen handelt, die im aktuellen Stand noch immer Indexwerte deutlich oberhalb von 100 Punkten aufweisen. Die Verschlechterung trifft also Märkte, die grundsätzlich erschwinglich bleiben, sich aber etwas von ihrem zuvor noch komfortableren Niveau entfernen.

Räumliche Muster: Die Karte in Abbildung 3-5 macht das räumliche Muster sichtbar: Verbesserungen konzentrieren sich auf die wirtschaftsstarke Süd- und Stadtregionen, während Rückgänge vor allem in peripheren Lagen Norddeutschlands, des Saarlandes und einzelner ostdeutscher Kreise zu beobachten sind. Dies unterstreicht eine bemerkenswerte Umkehrung der historischen Logik: Nicht die ohnehin angespannten Märkte verschlechtern sich weiter, sondern es sind die traditionell erschwinglichen Regionen, die zuletzt unter Druck geraten. Die Annäherung von städtischen und ländlichen Märkten, die sich bei den Regionstypen abzeichnet, zeigt sich somit auf Kreisebene ebenfalls.

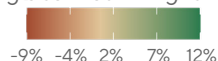
Besondere Relevanz haben in der aktuellen wirtschaftlichen Lage Regionen, deren Wirtschaftsstruktur stark von der Automobilindustrie geprägt ist. Hierzu zählen etwa Wolfsburg, Ingolstadt und der angrenzende Landkreis Eichstätt, Schweinfurt sowie Stuttgart. Die aktuell schwächeren wirtschaftlichen Perspektiven dürften dort die Nachfrage und damit auch die Kaufpreisentwicklung gebremst haben. Entsprechend ist der Erschwinglichkeitsindex im Zweijahresvergleich in Wolfsburg, Ingolstadt und Schweinfurt jeweils um rund 6 Prozent und im Landkreis Eichstätt um 8 Prozent gestiegen. Wie sich die Erschwinglichkeit künftig entwickelt, hängt dort besonders stark vom weiteren Verlauf der automobilen Transformation ab. Eine anhaltend schwache Beschäftigungs- und Einkommensentwicklung könnte die Immobilienpreise weiter dämpfen, würde die finanzielle Situation potenzieller Käufer zugleich aber ebenfalls belasten. Gelingt die wirtschaftliche Stabilisierung, dürfte dagegen auch die Wohnraumnachfrage wieder zunehmen.

Abbildung 3-5: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, Zweijahresvergleich

Erschwinglichkeit in den 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten, Veränderung des Erschwinglichkeitsindex zwischen Juni 2024 und Juni 2026 in Prozent



Veränderung des Erschwinglichkeitsindex:



Rang	Kreis	Veränderung des Index-Werts bzw. des AEVs*	
		In Prozent	In Prozentpunkten
Oberste			
1	Miesbach	12	-8
2	Schwerin	11	-4
3	Bad Tölz-Wolfratshausen	10	-6
4	Pforzheim	10	-4
5	Pfaffenhofen a. d. Ilm	10	-4
Top-7-Städte*			
13	München	8	-5
38	Stuttgart	6	-2
62	Berlin	5	-2
72	Düsseldorf	5	-2
100	Frankfurt am Main	4	-2
118	Köln	4	-2
121	Hamburg	3	-1
Großstädte**			
24	Jena	8	-2
25	Chemnitz	7	-2
26	Leipzig	7	-3
36	Ingolstadt	6	-2
42	Fürth	6	-3
Unterste			
396	Elbe-Elster	-7	2
397	Hersfeld-Rotenburg	-7	2
398	Vogelsbergkreis	-8	2
399	Goslar	-9	2
400	Merzig-Wadern	-9	3

* Wenn nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten.

** Die fünf Großstädte mit der höchsten Erschwinglichkeit; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Ränge vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

Veränderung der regionalen Erschwinglichkeit im Einjahresvergleich

Abbildung 3-6 zeigt die Veränderung des Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex zwischen Juni 2025 und Juni 2026 auf Kreisebene. Im Vergleich zum Zweijahreshorizont fällt das Bild deutlich einheitlicher aus: Die Verbesserungen sind seltener und schwächer, während sich eine breitere Verschlechterungstendenz abzeichnet. Die Karte zeigt überwiegend rötlich (Rückgänge) und gelb (Stagnation) eingefärbte Regionen, Rückgänge dominieren, Zuwächse sind auf wenige Regionen konzentriert. In insgesamt 251 Kreisen ist die Erschwinglichkeit im Jahresvergleich gesunken.

Stärkste Verbesserungen: Die deutlichsten Verbesserungen im Jahresvergleich verzeichnen Pforzheim (+5 Prozent, Baden-Württemberg), Lindau am Bodensee (+5 Prozent, Bayern), Straubing-Bogen (+5 Prozent, Bayern) und Deggendorf (+5 Prozent, Bayern) sowie Dresden (+4 Prozent, Sachsen).

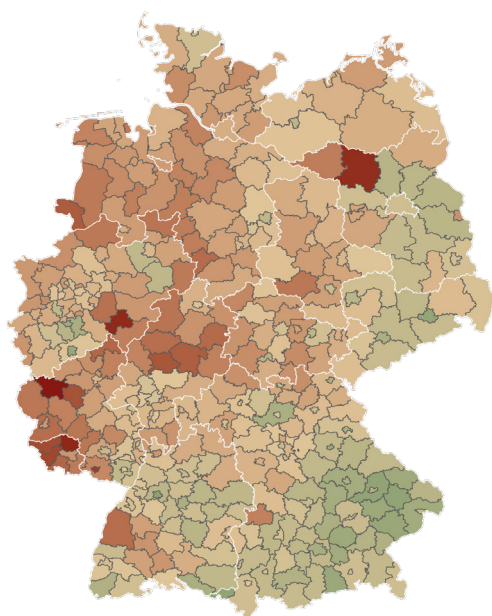
Das Annuität-Einkommensverhältnis sank in diesen Kreisen um 1 bis 2 Prozentpunkte. Unter den Top-7-Städten verzeichnet München mit +3 Prozent den stärksten Zuwachs, gefolgt von Stuttgart (+3 Prozent), Köln (+2 Prozent) und Düsseldorf (+2 Prozent). Berlin (+1 Prozent) und Frankfurt am Main (+0,5 Prozent) verbessern sich nur marginal, während Hamburg als einzige Metropole einen leichten Rückgang verbucht (-1 Prozent). Unter den Großstädten außerhalb der Top-7 stechen Bonn (+4 Prozent), Leverkusen (+3 Prozent) sowie Chemnitz und Regensburg (je +3 Prozent) hervor. Gerade in hochpreisigen Großstädten hat sich die Preisdynamik über die vergangenen 12 Monate abgeschwächt, das Preisniveau verbleibt jedoch immer noch hoch. In München sind die Preise für Einfamilienhäuser beispielsweise in den letzten 12 Monaten um gut 2 Prozent gesunken, mit -0,1 Prozent stagnierten sie in Berlin.

Stärkste Verschlechterungen: Am unteren Ende der Rangliste findet sich im Jahresvergleich ein anderes Bild als im Zweijahresvergleich: Während dort vor allem norddeutsche und ostdeutsche Peripherieregionen zurückfielen, sind es nun stärker westdeutsche und saarländische Kreise, die besonders deutliche Rückgänge verzeichnen. Die Vulkaneifel (-10 Prozent, Rheinland-Pfalz) führt die Liste an, gefolgt von St. Wendel (-9 Prozent, Saarland), Olpe (-9 Prozent, Nordrhein-Westfalen) und Ostprignitz-Ruppin (-9 Prozent, Brandenburg). Auch Saarlouis (-8 Prozent, Saarland) und Pirmasens (-8 Prozent, Rheinland-Pfalz) fallen deutlich zurück. In diesen Kreisen stieg das Annuität-Einkommensverhältnis um 2 bis 3 Prozentpunkte. Dies ist ein spürbarer Belastungsanstieg innerhalb eines einzigen Jahres, der auf lokale überproportional starke Preisanstiege bei gleichzeitig moderatem Einkommenswachstum zurückzuführen ist. Die Erschwinglichkeit ist jedoch in diesen Regionen weiterhin überdurchschnittlich hoch.

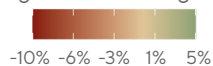
Räumliche Muster und Einordnung: Der Jahresvergleich macht deutlich, dass die im Zweijahreshorizont noch erkennbare Erholungsdynamik an Breite verloren hat. Verbesserungen konzentrieren sich auf bayerische Kreise sowie einzelne Großstädte, während sich die Verschlechterungen flächig über weite Teile Nord- und Westdeutschlands sowie das Saarland erstrecken. Bemerkenswert ist, dass viele der Kreise mit den stärksten Rückgängen im Jahresvergleich zuvor noch im Zweijahresvergleich stabile oder leicht positive Werte aufwiesen. Der leichte Rückgang ist also ein jüngeres Phänomen, das sich erst im zurückliegenden Jahr materialisiert hat. Dies unterstreicht die anhaltend hohe Sensitivität des Einfamilienhausmarkts gegenüber lokalen Preis- und Zinsbewegungen, die sich regional sehr unterschiedlich entfalten

Abbildung 3-6: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, Jahresvergleich

Erschwinglichkeit in den 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten, Veränderung des Erschwinglichkeitsindex zwischen Juni 2025 und Juni 2026 in Prozent



Veränderung des Erschwinglichkeitsindex:



Rang	Kreis	Veränderung des Index-Werts bzw. des AEVs*	
		In Prozent	In Prozentpunkten
Oberste			
1	Pforzheim	5	-2
2	Lindau (Bodensee)	5	-2
3	Straubing-Bogen	5	-2
4	Deggendorf	5	-2
5	Dresden	4	-1
Top-7-Städte*			
19	München	3	-2
23	Stuttgart	3	-1
38	Köln	2	-1
64	Düsseldorf	2	-1
101	Berlin	1	-0,4
133	Frankfurt am Main	0,5	-0,2
243	Hamburg	-1	0,5
Großstädte**			
7	Bonn	4	-2
15	Leverkusen	3	-1
24	Chemnitz	3	-1
25	Regensburg	3	-1
41	Leipzig	2	-1
Unterste			
396	Pirmasens	-8	2
397	Ostprignitz-Ruppin	-9	3
398	Olpe	-9	3
399	St. Wendel	-9	2
400	Vulkaneifel	-10	2

* Wenn nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten.

** Die fünf Großstädte mit der höchsten Erschwinglichkeit; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Ränge vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

4 Sonderthema: Energieeffizienz und Kaufpreise von Einfamilienhäusern

4.1 Motivation und methodische Vorbemerkungen

Die Energieeffizienz von Einfamilienhäusern ist in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Kriterium bei der Kaufentscheidung geworden. Dafür sind mehrere Entwicklungen verantwortlich. Gestiegene und zeitweise stark schwankende Energiepreise haben die laufenden Kosten des Wohnens stärker in den Fokus gerückt. Gleichzeitig beeinflusst der energetische Zustand des Gebäudes, welche Investitionen nach dem Erwerb notwendig werden könnten. Für potenzielle Käufer geht es damit nicht nur um den Kaufpreis und die daraus resultierende Finanzierung, sondern zunehmend auch um die langfristigen Kosten der Nutzung und Modernisierung eines Einfamilienhauses.

Diese Frage gewann zuletzt wieder an Bedeutung. Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Heizungstausch und die energetische Modernisierung erneut verändert. Parallel dazu wird die staatliche Heizungsförderung kurzfristig umgestellt und mit veränderten Förderbedingungen fortgeführt. Diese Entwicklungen beeinflussen die finanziellen Rahmenbedingungen energetischer Investitionen und erhöhen zugleich die Unsicherheit darüber, welche Kosten nach dem Erwerb eines weniger effizienten Einfamilienhauses entstehen können. Vor diesem Hintergrund dürfte die Energieeffizienz bei der Bewertung und Finanzierung von Einfamilienhäusern weiter an Relevanz gewinnen.

Für den Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex ist diese Entwicklung aus einem konkreten Grund bedeutsam: Der Index misst die monatliche Finanzierungsbelastung beim Erwerb eines typischen Einfamilienhauses, die unmittelbar vom Kaufpreis abhängt. Werden energieeffiziente Einfamilienhäuser zu höheren Preisen gehandelt, schlägt sich dies zunächst in einer höheren Annuität und damit in einer geringeren rechnerischen Erschwinglichkeit nieder. Gleichzeitig können effiziente Gebäude die laufenden Energiekosten begrenzen und das Risiko zusätzlicher energetischer Investitionen nach dem Erwerb reduzieren. Diese Aspekte werden durch die auf den Kaufpreis und die Finanzierung ausgerichtete Grundkonzeption des Index nicht vollständig erfasst. Die gesonderte Betrachtung des Zusammenhangs zwischen Energieeffizienz und Kaufpreis erweitert die Erschwinglichkeitsanalyse daher um eine wichtige Perspektive.

Darüber hinaus liefern die Preisunterschiede zwischen den Effizienzklassen Hinweise darauf, welche Bedeutung Käufer dem energetischen Zustand eines Einfamilienhauses beimessen. Ein statistisch nachweisbarer Abschlag für weniger effiziente Gebäude zeigt, dass Unterschiede bei Energieverbrauch, Heizkosten und möglichem Modernisierungsbedarf bereits bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt werden. Dabei ist nicht davon auszugehen, dass dieser Zusammenhang regional einheitlich ausfällt. Unterschiede im Gebäudebestand, im lokalen Preisniveau, in der Marktanspannung und in der Zusammensetzung der gehandelten Objekte können dazu führen, dass Energieeffizienz in einzelnen Regionen unterschiedlich stark eingepreist wird. Gerade deshalb ist neben dem bundesweiten Befund auch eine regional differenzierte Betrachtung erforderlich.

Zur empirischen Untersuchung werden die Transaktionsdaten der Interhyp AG mithilfe einer log-linearen hedonischen Preisregression ausgewertet. Mit diesem Verfahren lässt sich der mit der Energieeffizienz verbundene Preisunterschied isolieren, während weitere preisbestimmende Eigenschaften der Einfamilienhäuser statistisch kontrolliert werden. Als Referenz dient die Energieeffizienzklasse D, die in den ausgewerteten Transaktionsdaten die mittlere Energieeffizienz beschreibt. Dieser Gruppe werden Einfamilienhäuser der Klassen A+, A und B gegenübergestellt, die gemeinsam die Gruppe mit hoher Energieeffizienz bilden. Der geschätzte Koeffizient zeigt, welchen prozentualen Preisabschlag Einfamilienhäuser der mittleren Effizienzgruppe gegenüber ansonsten vergleichbaren Objekten mit sehr hoher Energieeffizienz aufweisen. Die Effizienzklasse D ist als Referenz besonders geeignet, weil sie einen typischen mittleren energetischen Zustand abbildet. Bei vielen dieser Gebäude kann bereits der Austausch eines fossilen Heizsystems, gegebenenfalls ergänzt um kleinere Maßnahmen, zu einer deutlichen Verbesserung der Energieeffizienz führen. Der Vergleich mit den Klassen A+, A und B macht damit sichtbar, welchen Aufpreis Käufer für geringere Energiekosten, weniger Modernisierungsbedarf und mehr regulatorische Sicherheit zahlen. Die Ergebnisse werden für unterschiedliche regionale Aggregationsebenen dargestellt. Neben den Bundesländern werden die bereits zuvor verwendeten Regionstypen betrachtet.

4.2 Ergebnisse für die Bundesländer

Abbildung 4-1 weist die geschätzten Preisabschläge für Einfamilienhäuser der mittleren Energieeffizienzklasse D gegenüber den hohen Effizienzklassen A+, A und B nach Bundesländern aus. In allen Bundesländern ist der Wert negativ: Energieeffizienz wird damit bundesweit in den Kaufpreisen von Einfamilienhäusern berücksichtigt. Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse eine deutliche regionale Spannweite – die Abschläge liegen zwischen 5 Prozent und 17 Prozent.

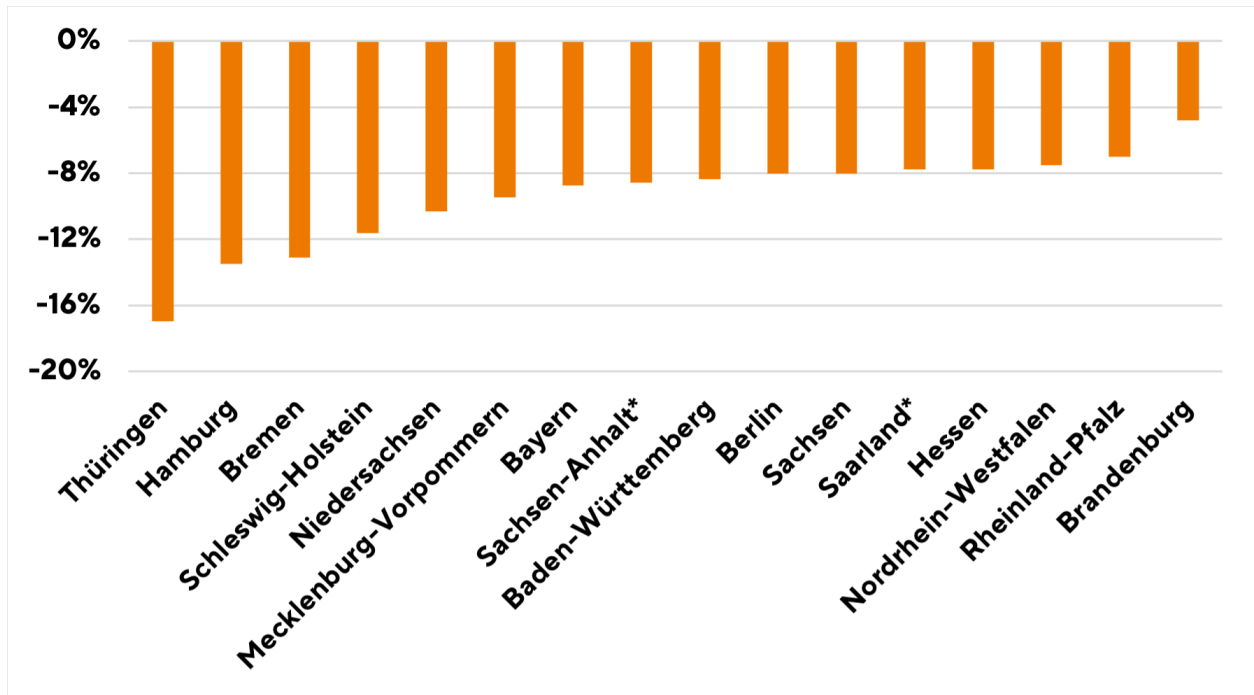
Am oberen Rand des Spektrums steht Thüringen mit einem geschätzten Abschlag von 17 Prozent. Es folgen Hamburg und Bremen (je rund 13 Prozent). Ebenfalls stärkere Abschläge zeigen sich in Schleswig-Holstein (12 Prozent) und Niedersachsen (10 Prozent). In diesen Ländern ist der Preisunterschied zwischen energieeffizienten Einfamilienhäusern und der mittleren Energieeffizienz damit besonders ausgeprägt.

Im Mittelfeld liegen Mecklenburg-Vorpommern, Bayern und Sachsen-Anhalt (je 9 Prozent) sowie eine größere Gruppe von Ländern mit Abschlägen um 8 Prozent (darunter Baden-Württemberg, Berlin und Sachsen).

Am unteren Ende der Verteilung steht Brandenburg mit 5 Prozent. Auch hier ist der Abschlag zwar weiterhin messbar, fällt im Ländervergleich jedoch deutlich geringer aus als in den übrigen Bundesländern. Weniger energieeffiziente Einfamilienhäuser erzielen damit bundesweit geringere Kaufpreise. Die Höhe des Abschlags unterscheidet sich jedoch deutlich zwischen den Regionen. Diese Heterogenität spricht dafür, die weiteren Auswertungen auf Ebene der Regionstypen ergänzend heranzuziehen, um die Unterschiede weiter zu präzisieren.

Abbildung 4-1: Abschläge für geringere Energieeffizienz: Bundesländer

Prozentualer Preisabschlag für ein Einfamilienhaus aus der Energieeffizienzklasse D (Medianeffizienzklasse) versus A+, A oder B



Hinweis: Dargestellt ist der aus einer log-linearen hedonischen Preisregression geschätzte prozentuale Preisabschlag für Einfamilienhäuser der Energieeffizienzklasse D (Medianklasse) gegenüber der zusammengefassten Klassen A+, A oder B, jeweils innerhalb des Bundeslands.

Lesebeispiel: Ein Wert von -17 % für Thüringen bedeutet, dass ein Einfamilienhaus mit einer mittleren Energieeffizienzklasse D dort, bei sonst vergleichbaren Objektmerkmalen, im Mittel rund 17 % günstiger ist als ein Einfamilienhaus der Klassen A+/A/B.

* Ergebnisse mit eingeschränkter statistischer Güte (nicht signifikant auf 5%-Niveau).

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

4.3 Ergebnisse für Regionstypen

Abbildung 4-2 zeigt die geschätzten Preisabschläge für die mittlere Energieeffizienzklasse D gegenüber den hohen Energieeffizienzklassen (A+, A, B) nach Regionstypen. Auch auf dieser Aggregationsebene ist der Befund eindeutig: Geringere Energieeffizienz ist in allen Raumtypen mit einem Preisabschlag verbunden. Die Höhe des Abschlags unterscheidet sich jedoch systematisch entlang des Stadt-Land-Gefälles.

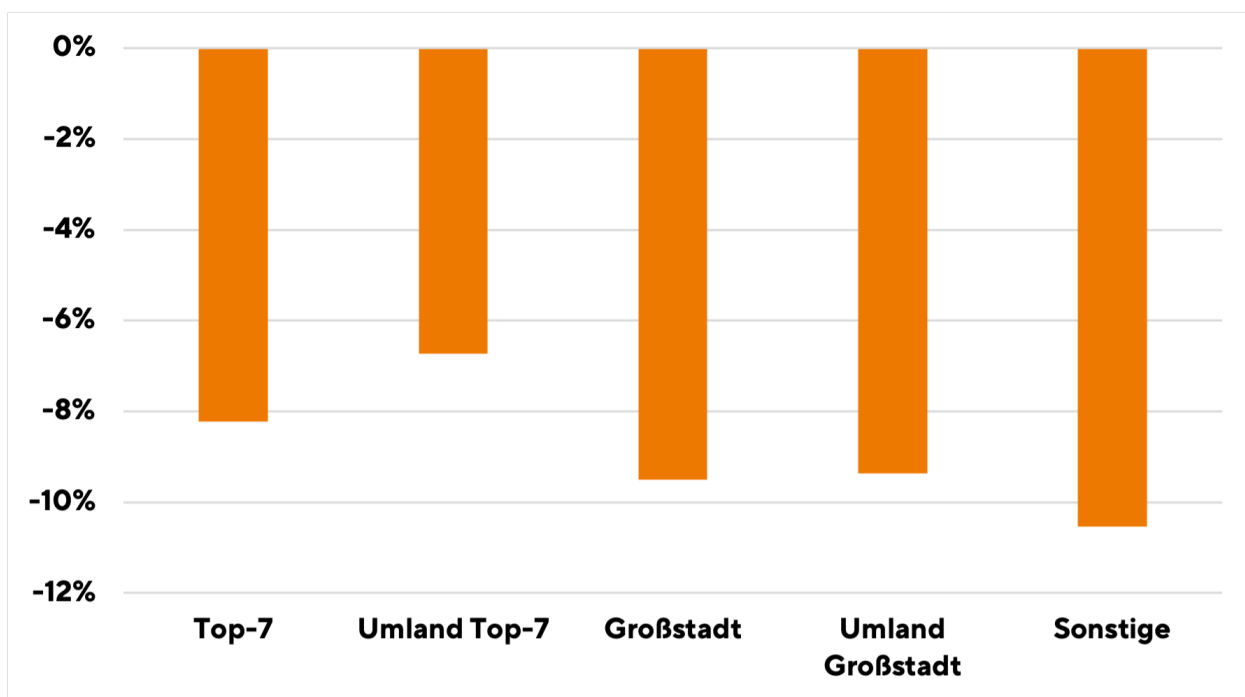
In den Top-7-Städten liegt der geschätzte Abschlag bei rund 8 Prozent. Im Umland der Top-7 fällt der Effizienzabschlag mit gut 7 Prozent sehr ähnlich aus. Hohe Energieeffizienz wird damit in den unmittelbaren Verflechtungsräumen der Metropolen ähnlich stark honoriert wie in den großen Städten selbst.

Außerhalb der Top-7 zeigt sich ein stärkerer Abschlag. In den Großstädten (ohne Top-7) beträgt der Abschlag gut 9 Prozent, äquivalent zum Abschlag im Umland der Großstädte. Am höchsten fällt der Effizienzabschlag in den sonstigen Kreisen aus, wo er bei 11 Prozent liegt. Insgesamt deutet dies darauf hin, dass Energieeffizienz in weniger urbanen Märkten stärker im Kaufpreis kapitalisiert wird als in den Metropolen und ihren Umlandkreisen.

Im Mittel zeigt sich damit ein stärkerer Effizienzabschlag in ländlicheren Raumtypen. Eine plausible Interpretation ist, dass sich in peripheren Lagen Unterschiede im energetischen Zustand stärker in den erwarteten Nutzungskosten und Modernisierungsanforderungen niederschlagen und damit für Kaufentscheidungen stärker preisrelevant werden. In urbanen Märkten könnten Lage- und Infrastrukturmerkmale einen größeren Teil der Kaufpreisunterschiede erklären, sodass die Energieeffizienz weniger stark ins Gewicht fällt. Gleichzeitig gilt auch hier, dass es sich bei den dargestellten Abschlägen um Durchschnittswerte innerhalb der Regionstypen handelt. Für einzelne Kreise und Städte können die Effekte in Abhängigkeit von Bestand und Marktanspannung spürbar abweichen.

Abbildung 4-2: Abschläge für geringere Energieeffizienz: Regionstypen

Prozentualer Preisabschlag für ein Einfamilienhaus aus der Energieeffizienzklasse D (Medianeffizienzklasse) versus A+, A oder B



Hinweis: Dargestellt ist der aus einer log-linearen hedonischen Preisregression geschätzte prozentuale Preisabschlag für Einfamilienhäuser der Energieeffizienzklasse D (Medianklasse) gegenüber der zusammengefassten Klassen A+, A oder B, jeweils innerhalb des Regionstyps.

Lesebeispiel: Ein Wert von -8 % für die Top-7 bedeutet, dass ein Einfamilienhaus mit einer mittleren Energieeffizienzklasse D dort, bei sonst vergleichbaren Objektmerkmalen, im Mittel rund 8 % günstiger ist als ein Einfamilienhaus der Klassen A+/A/B.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

5 Fazit & Einordnung der Ergebnisse

Der Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex zeigt einen Markt, der den Einbruch infolge der Zinswende überwunden hat, bislang aber nicht in eine nachhaltige Erholungsphase zurückgefunden hat. Im Juni 2026 liegt der bundesweite Indexwert mit 103 Punkten knapp oberhalb der rechnerischen Erschwinglichkeitsschwelle. Seit Anfang 2025 bewegt sich der Index weitgehend seitwärts; gegenüber dem Vorjahr ist er unverändert, gegenüber Dezember 2025 hat sich die Erschwinglichkeit leicht verschlechtert. Die Stabilisierung ist damit grundsätzlich positiv zu beurteilen, darf aber nicht mit einer Rückkehr zu komfortablen Finanzierungsbedingungen verwechselt werden. Für den betrachteten Musterhaushalt ist der Erwerb eines Einfamilienhauses im Bundesdurchschnitt rechnerisch möglich, größere finanzielle Spielräume bestehen jedoch kaum.

Die weitgehende Stagnation resultiert daraus, dass sich die wichtigsten Einflussfaktoren derzeit annähernd ausgleichen. Steigende Einkommen stützen die Erschwinglichkeit, während wieder anziehende Kaufpreise und zuletzt leicht höhere Finanzierungskosten in die entgegengesetzte Richtung wirken. Die Kaufpreise haben sich nach den deutlichen Korrekturen der Jahre 2022 und 2023 stabilisiert und steigen in vielen Regionen wieder. Gleichzeitig bleibt der Markt außerordentlich zinssensitiv: Schon moderate Veränderungen der Bauzinsen können die monatliche Belastung stärker beeinflussen als kleinere Bewegungen der Kaufpreise. Eine Rückkehr zu den Erschwinglichkeitswerten der Niedrigzinsphase ist daher auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

Für die weitere Entwicklung spricht vieles für eine Fortsetzung der Seitwärtsbewegung, allerdings unter erhöhten Schwankungen. Einkommenszuwächse dürften die Tragfähigkeit von Finanzierungen grundsätzlich weiter verbessern. Dem stehen das geringe Wohnungsangebot, die schwache Neubautätigkeit und die wieder zunehmende Nachfrage nach Bestandsimmobilien gegenüber. Diese Faktoren begrenzen das Potenzial für Preisrückgänge. Eine deutlichere Verbesserung der Erschwinglichkeit wäre vor allem dann zu erwarten, wenn die Finanzierungskosten nachhaltig sinken, ohne dass gleichzeitig ein stärkerer Kaufpreisanstieg einsetzt. Dies beschreibt ein aktuell unrealistisches Szenario.

Die nationalen und geopolitischen Unsicherheiten erhöhen dabei die Bandbreite möglicher Entwicklungen. Handelskonflikte, militärische Auseinandersetzungen und Unsicherheiten über Energieversorgung und öffentliche Haushalte können Inflationserwartungen und Kapitalmarktzinsen beeinflussen. Auch die deutsche Finanz- und Wirtschaftspolitik wirkt über die langfristigen Zinsen auf die Baufinanzierung. Die Folgen sind allerdings nicht eindeutig: Eine schwache Konjunktur kann die Zinsen und die Immobiliennachfrage dämpfen, während neue Energiepreisschocks oder höhere Inflation die Finanzierungskosten wieder erhöhen können. Für Kaufinteressierte bedeutet dies, dass das Warten auf einen eindeutig günstigeren Einstiegszeitpunkt weiterhin mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist. Entscheidend sind deshalb weniger kurzfristige Prognosen als eine tragfähige Finanzierung, ausreichende Rücklagen und ein Objekt, das auch unter ungünstigeren Annahmen zum Haushalt passt.

Hinter dem nahezu unveränderten Bundeswert stehen weiterhin erhebliche regionale Unterschiede. Einfamilienhäuser sind insbesondere in den Top-7-Städten und deren Umland für den Musterhaushalt häufig nicht erschwinglich, während in vielen ländlichen Regionen und kleineren Großstädten deutlich günstigere Bedingungen bestehen. Gleichzeitig haben sich die hochpreisigen Metropolmärkte mit Blick auf die Erschwinglichkeit im Zweijahresvergleich teilweise stärker erholt als viele bislang sehr erschwingliche Regionen. Die regionale Schere hat sich dadurch etwas geschlossen, bleibt jedoch groß. Der Wohnstandort ist damit weiterhin einer der wichtigsten Hebel der individuellen Erschwinglichkeit.

Das Sonderthema Energieeffizienz macht darüber hinaus deutlich, dass sich die wirtschaftliche Bewertung eines Einfamilienhauses nicht auf Kaufpreis und Annuität beschränken darf. Häuser der mittleren Effizienzklasse D erfahren gegenüber vergleichbaren Häusern der hohen Effizienzklassen A+, A und B in sämtlichen Bundesländern Preisabschläge. Im Mittel bewegt sich dieser Abschlag je nach Regionstyp zwischen 7 und 11 Prozent; in einzelnen Städten und Kreisen fällt er deutlich stärker aus. Käufer dürften damit nicht nur niedrigere laufende Energiekosten, sondern auch einen geringeren erwarteten Modernisierungsbedarf und eine größere Sicherheit gegenüber künftigen energie- und klimapolitischen Anforderungen honorieren.

Mit dem neuen Gebäudemodernisierungsgesetz verändert sich der regulatorische Rahmen erneut. Die bisherige einheitliche Vorgabe, dass neu eingebaute Heizungen grundsätzlich mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen müssen, entfällt. Neben Wärmepumpen, Wärmenetzen, Biomasse- und Hybridlösungen können künftig weiterhin neue Gas- und Ölheizungen eingebaut werden. Für fossile Brennstoffe sind jedoch ab 2029 steigende biogene Anteile und langfristig eine vollständige Klimaneutralität vorgesehen. Die größere formale Technologieoffenheit beseitigt daher nicht das wirtschaftliche Risiko fossiler Heizsysteme: Deren langfristige Betriebskosten hängen stärker von CO₂-Preisen, Brennstoffpreisen und der künftigen Verfügbarkeit klimaneutraler Brennstoffe ab.

Gerade für die in der Analyse als Referenz betrachteten Einfamilienhäuser der Energieeffizienzklasse D ist diese Entwicklung relevant. Bei diesen Objekten handelt es sich typischerweise weder um energetisch besonders schlechte Gebäude noch um bereits umfassend sanierte Häuser. Häufig kann ihre Effizienz durch eine Kombination überschaubarer Maßnahmen deutlich verbessert werden, etwa durch die Optimierung der Heizungsanlage, den Austausch einzelner Bauteile, die Dämmung der obersten Geschossdecke oder eben eine auf das Gebäude abgestimmte Wärmepumpe. Eine vollständige Sanierung auf Neubauniveau ist dafür in vielen Fällen nicht erforderlich.

Für Käufer kann ein Haus der Klasse D deshalb einen wirtschaftlich interessanten Mittelweg darstellen. Gegenüber einem bereits sehr effizienten Gebäude fällt der Kaufpreis häufig niedriger aus, zugleich ist das technische und finanzielle Sanierungsrisiko meist besser beherrschbar als bei Gebäuden der schlechtesten Effizienzklassen. Ob sich der Preisvorteil tatsächlich auszahlt, hängt jedoch vom konkreten Gebäude ab. Die Effizienzklasse allein ersetzt daher weder eine technische Prüfung noch eine belastbare Kalkulation der Modernisierungskosten.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass Energieeffizienz bereits heute einen messbaren Vermögenswert darstellt. Die erneute Reform des Ordnungsrechts – aktuell wird die Bundesförderung für effiziente Gebäude neu ausgerichtet – ändert daran wenig. Zwar erweitert das Gebäudemodernisierungsgesetz kurzfristig die Wahlmöglichkeiten beim Heizungstausch, steigende CO₂-Kosten und die langfristige Dekarbonisierung der Wärmeversorgung bleiben jedoch bestehen. Für die Erschwinglichkeit von Wohneigentum kommt es deshalb zunehmend auf eine Gesamtbetrachtung an: Ein niedrigerer Kaufpreis verbessert zunächst die Finanzierung, kann aber durch hohe Energie- und Modernisierungskosten relativiert werden. Umgekehrt belastet der Aufpreis eines effizienten Gebäudes die Annuität, kann dafür aber die laufenden Kosten und zukünftigen Investitionsrisiken reduzieren.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 3-1: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Bundesweiter Durchschnitt.....	13
Abbildung 3-2: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Bundesländer.....	14
Abbildung 3-3: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Regionstypen.....	16
Abbildung 3-4: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, aktueller Stand	18
Abbildung 3-5: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, Zweijahresvergleich	20
Abbildung 3-6: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, Jahresvergleich	22
Abbildung 4-1: Simulation: Abschläge für geringere Energieeffizienz: Bundesländer.....	25
Abbildung 4-2: Simulation: Abschläge für geringere Energieeffizienz: Regionstypen.....	27

Übersicht alle Landkreise

Stadt/Landkreis	Index (Juni 2026)	AEV
Ahrweiler	105	33%
Aichach-Friedberg	74	48%
Alb-Donau-Kreis	92	38%
Altenburger Land	135	26%
Altenkirchen (Westerwald)	129	27%
Altmarkkreis Salzwedel	146	24%
Altötting	115	30%
Alzey-Worms	97	36%
Amberg-Weizsach	133	26%
Amberg, Stadt	132	27%
Ammerland	97	36%
Anhalt-Bitterfeld	174	20%
Ansbach	100	35%
Ansbach, Stadt	124	28%
Aschaffenburg	91	38%
Aschaffenburg, Stadt	107	33%
Augsburg	78	45%
Augsburg, Stadt	98	36%
Aurich	131	27%
Bad Dürkheim	88	40%
Bad Kissingen	118	30%
Bad Kreuznach	106	33%
Bad Tölz-Wolfratshausen	59	59%
Baden-Baden, Stadt	78	45%
Bamberg	87	40%
Bamberg, Stadt	83	42%
Barnim	81	43%
Bautzen	126	28%
Bayreuth	113	31%
Bayreuth, Stadt	123	29%
Berchtesgadener Land	85	41%
Bergstraße	84	42%
Berlin, Stadt	85	41%
Bernkastel-Wittlich	115	30%

Stadt/Landkreis	Index (Juni 2026)	AEV
Biberach	118	30%
Bielefeld, Stadt	109	32%
Birkenfeld	164	21%
Böblingen	109	32%
Bochum, Stadt	95	37%
Bodenseekreis	89	39%
Bonn, Stadt	93	38%
Börde	132	26%
Borken	107	33%
Bottrop, Stadt	97	36%
Brandenburg an der Havel, St.	111	31%
Braunschweig, Stadt	116	30%
Breisgau-Hochschwarzwald	78	45%
Bremen, Stadt	126	28%
Bremerhaven, Stadt	144	24%
Burgenlandkreis	142	25%
Calw	108	32%
Celle	131	27%
Cham	124	28%
Chemnitz, Stadt	137	26%
Cloppenburg	103	34%
Coburg	108	33%
Coburg, Stadt	139	25%
Cochem-Zell	139	25%
Coesfeld	101	35%
Cottbus, Stadt	115	31%
Cuxhaven	124	28%
Dachau	58	61%
Dahme-Spreewald	84	42%
Darmstadt-Dieburg	81	43%
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	102	34%
Deggendorf	97	36%
Delmenhorst, Stadt	117	30%
Dessau-Roßlau, Stadt	152	23%

Stadt/Landkreis	Index (Juni 2026)	AEV
Diepholz	103	34%
Dillingen a.d.Donau	101	35%
Dingolfing-Landau	120	29%
Dithmarschen	177	20%
Donau-Ries	117	30%
Donnersbergkreis	110	32%
Dortmund, Stadt	103	34%
Dresden, Stadt	115	30%
Duisburg, Stadt	108	32%
Düren	119	30%
Düsseldorf, Stadt	74	48%
Ebersberg	65	54%
Eichsfeld	128	27%
Eichstätt	90	39%
Eifelkreis Bitburg-Prüm	139	25%
Elbe-Elster	136	26%
Emden, Stadt	173	20%
Emmendingen	99	35%
Emsland	133	26%
Ennepe-Ruhr-Kreis	94	37%
Enzkreis	97	36%
Erding	60	59%
Erfurt, Stadt	95	37%
Erlangen-Höchststadt	105	33%
Erlangen, Stadt	101	35%
Erzgebirgskreis	144	24%
Essen, Stadt	105	33%
Esslingen	103	34%
Euskirchen	109	32%
Flensburg, Stadt	151	23%
Forchheim	100	35%
Frankenthal (Pfalz), kr.f. St.	107	33%
Frankfurt (Oder), Stadt	130	27%
Frankfurt am Main, Stadt	77	45%
Freiburg im Breisgau, Stadt	69	51%

Stadt/Landkreis	Index (Juni 2026)	AEV
Freising	73	48%
Freudenstadt	123	28%
Freyung-Grafenau	113	31%
Friesland	134	26%
Fulda	106	33%
Fürstenfeldbruck	62	57%
Fürth	72	49%
Fürth, Stadt	81	43%
Garmisch-Partenkirchen	53	66%
Gelsenkirchen, Stadt	112	31%
Gera, Stadt	128	27%
Germersheim	96	36%
Gießen	111	32%
Gifhorn	121	29%
Göppingen	105	33%
Görlitz	150	23%
Goslar	149	23%
Gotha	131	27%
Göttingen	138	25%
Grafschaft Bentheim	115	30%
Greiz	147	24%
Groß-Gerau	83	42%
Günzburg	99	36%
Gütersloh	108	32%
Hagen, Stadt der FernUniversi.	108	32%
Halle (Saale), Stadt	113	31%
Hamburg, Freie und Hansestadt	90	39%
Hameln-Pyrmont	139	25%
Hamm, Stadt	118	30%
Harburg	85	41%
Harz	152	23%
Haßberge	121	29%
Havelland	72	48%
Heidekreis	115	31%
Heidelberg, Stadt	91	38%

Stadt/Landkreis	Index (Juni 2026)	AEV
Heidenheim	125	28%
Heilbronn	117	30%
Heilbronn, Universitätsstadt	105	33%
Heinsberg	109	32%
Helmstedt	121	29%
Herford	117	30%
Herne, Stadt	111	31%
Hersfeld-Rotenburg	157	22%
Herzogtum Lauenburg	132	26%
Hildburghausen	143	25%
Hildesheim	117	30%
Hochsauerlandkreis	132	26%
Hochtaunuskreis	86	40%
Hof	147	24%
Hof, Stadt	137	25%
Hohenlohekreis	116	30%
Holzminden	160	22%
Höxter	143	24%
Ilm-Kreis	151	23%
Ingolstadt, Stadt	111	32%
Jena, Stadt	111	32%
Jerichower Land	142	25%
Kaiserslautern	102	34%
Kaiserslautern, kreisfr. Stadt	108	32%
Karlsruhe	86	41%
Karlsruhe, Stadt	96	36%
Kassel	149	24%
Kassel, documenta-Stadt	120	29%
Kaufbeuren, Stadt	114	31%
Kelheim	80	44%
Kempten (Allgäu), Stadt	100	35%
Kiel, Landeshauptstadt	150	23%
Kitzingen	112	31%
Kleve	106	33%
Koblenz, kreisfreie Stadt	96	37%

Stadt/Landkreis	Index (Juni 2026)	AEV
Köln, Stadt	81	43%
Konstanz	88	40%
Krefeld, Stadt	99	36%
Kronach	142	25%
Kulmbach	130	27%
Kusel	140	25%
Kyffhäuserkreis	145	24%
Lahn-Dill-Kreis	128	27%
Landau in der Pfalz, kr.f. St.	110	32%
Landkreis Rostock	91	39%
Landsberg am Lech	73	48%
Landshut	74	48%
Landshut, Stadt	73	48%
Leer	130	27%
Leipzig	106	33%
Leipzig, Stadt	99	35%
Leverkusen, Stadt	107	33%
Lichtenfels	144	24%
Limburg-Weilburg	118	30%
Lindau (Bodensee)	106	33%
Lippe	121	29%
Lörrach	85	41%
Lübeck, Hansestadt	150	23%
Lüchow-Dannenberg	160	22%
Ludwigsburg	95	37%
Ludwigshafen am Rhein, Stadt	127	28%
Ludwigslust-Parchim	122	29%
Lüneburg	98	36%
Magdeburg, Landeshauptstadt	109	32%
Main-Kinzig-Kreis	92	38%
Main-Spessart	124	28%
Main-Tauber-Kreis	127	28%
Main-Taunus-Kreis	86	41%
Mainz-Bingen	113	31%
Mainz, kreisfreie Stadt	86	41%

Stadt/Landkreis	Index (Juni 2026)	AEV
Mannheim, Universitätsstadt	84	42%
Mansfeld-Südharz	156	22%
Marburg-Biedenkopf	124	28%
Märkisch-Oderland	89	39%
Märkischer Kreis	121	29%
Mayen-Koblenz	112	31%
Mecklenburgische Seenplatte	123	28%
Meißen	111	32%
Memmingen, Stadt	96	36%
Merzig-Wadern	120	29%
Mettmann	84	42%
Miesbach	53	66%
Miltenberg	109	32%
Minden-Lübbecke	126	28%
Mittelsachsen	139	25%
Mönchengladbach, Stadt	101	35%
Mühldorf a.Inn	87	40%
Mülheim an der Ruhr, Stadt	98	36%
München	63	56%
München, Landeshauptstadt	63	56%
Münster, Stadt	87	40%
Neckar-Odenwald-Kreis	126	28%
Neu-Ulm	92	38%
Neuburg-Schrobenhausen	89	40%
Neumarkt i.d.OPf.	102	34%
Neumünster, Stadt	158	22%
Neunkirchen	145	24%
Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsh.	102	34%
Neustadt a.d.Waldnaab	126	28%
Neustadt an der Weinstraße, St.	98	36%
Neuwied	111	31%
Nienburg (Weser)	120	29%
Nordfriesland	142	25%
Nordhausen	159	22%
Nordsachsen	127	28%

Stadt/Landkreis	Index (Juni 2026)	AEV
Nordwestmecklenburg	106	33%
Northeim	146	24%
Nürnberg, Stadt	95	37%
Nürnberger Land	95	37%
Oberallgäu	79	44%
Oberbergischer Kreis	111	32%
Oberhausen, Stadt	115	30%
Oberhavel	89	39%
Oberspreewald-Lausitz	150	23%
Odenwaldkreis	105	33%
Oder-Spree	107	33%
Offenbach	83	42%
Offenbach am Main, Stadt	86	41%
Oldenburg	95	37%
Oldenburg (Oldenburg), Stadt	109	32%
Olpe	124	28%
Ortenaukreis	94	37%
Osnabrück	102	34%
Osnabrück, Stadt	104	34%
Ostalbkreis	133	26%
Ostallgäu	87	40%
Osterholz	108	33%
Ostholstein	134	26%
Ostprignitz-Ruppin	112	31%
Paderborn	112	31%
Passau	88	40%
Passau, Stadt	90	39%
Peine	119	29%
Pfaffenhofen a.d.Ilm	82	42%
Pforzheim, Stadt	95	37%
Pinneberg	112	31%
Pirmasens, kreisfreie Stadt	140	25%
Plön	155	23%
Potsdam-Mittelmark	75	47%
Potsdam, Stadt	66	53%

Stadt/Landkreis	Index (Juni 2026)	AEV
Prignitz	140	25%
Rastatt	99	35%
Ravensburg	83	42%
Recklinghausen	106	33%
Regen	127	28%
Regensburg	90	39%
Regensburg, Stadt	86	41%
Region Hannover	104	34%
Regionalverband Saarbrücken	149	24%
Rems-Murr-Kreis	95	37%
Remscheid, Stadt	103	34%
Rendsburg-Eckernförde	155	23%
Reutlingen	111	32%
Rhein-Erft-Kreis	95	37%
Rhein-Hunsrück-Kreis	127	28%
Rhein-Kreis Neuss	86	41%
Rhein-Lahn-Kreis	121	29%
Rhein-Neckar-Kreis	98	36%
Rhein-Pfalz-Kreis	84	42%
Rhein-Sieg-Kreis	89	40%
Rheingau-Taunus-Kreis	85	41%
Rheinisch-Bergischer Kreis	88	40%
Rhön-Grabfeld	184	19%
Rosenheim	67	53%
Rosenheim, Stadt	74	47%
Rostock, Hanse- und Uni-Stadt	117	30%
Rotenburg (Wümme)	117	30%
Roth	81	43%
Rottal-Inn	93	38%
Rottweil	116	30%
Saale-Holzland-Kreis	130	27%
Saale-Orla-Kreis	138	25%
Saalekreis	142	25%
Saalfeld-Rudolstadt	155	23%
Saarlouis	138	25%

Stadt/Landkreis	Index (Juni 2026)	AEV
Saarpfalz-Kreis	126	28%
Sächs. Schweiz-Osterzgebirge	115	30%
Salzgitter, Stadt	175	20%
Salzlandkreis	162	22%
Schaumburg	123	29%
Schleswig-Flensburg	141	25%
Schmalkalden-Meiningen	153	23%
Schwabach, Stadt	91	39%
Schwäbisch Hall	114	31%
Schwalm-Eder-Kreis	148	24%
Schwandorf	102	34%
Schwarzwald-Baar-Kreis	98	36%
Schweinfurt	110	32%
Schweinfurt, Stadt	122	29%
Schwerin, Landeshauptstadt	99	35%
Segeberg	126	28%
Siegen-Wittgenstein	133	26%
Sigmaringen	113	31%
Soest	120	29%
Solingen, Klingenstadt	95	37%
Sömmerda	147	24%
Sonneberg	176	20%
Speyer, kreisfreie Stadt	75	47%
Spree-Neiße	162	22%
St. Wendel	151	23%
Stade	111	32%
Städteregion Aachen	107	33%
Starnberg	60	59%
Steinburg	187	19%
Steinfurt	96	36%
Stendal	165	21%
Stormarn	108	33%
Straubing-Bogen	92	38%
Straubing, Stadt	112	31%
Stuttgart, Landeshauptstadt	92	38%

Stadt/Landkreis	Index (Juni 2026)	AEV
Südliche Weinstraße	108	32%
Südwestpfalz	122	29%
Suhl, Stadt	153	23%
Teltow-Fläming	93	38%
Tirschenreuth	148	24%
Traunstein	72	49%
Trier-Saarburg	91	38%
Trier, kreisfreie Stadt	104	34%
Tübingen	99	35%
Tuttlingen	127	28%
Uckermark	128	27%
Uelzen	124	28%
Ulm, Universitätsstadt	93	37%
Unna	107	33%
Unstrut-Hainich-Kreis	159	22%
Unterallgäu	102	34%
Vechta	129	27%
Verden	103	34%
Viersen	96	36%
Vogelsbergkreis	141	25%
Vogtlandkreis	159	22%
Vorpommern-Greifswald	118	30%
Vorpommern-Rügen	94	37%
Vulkaneifel	142	25%
Waldeck-Frankenberg	135	26%
Waldshut	101	35%
Warendorf	108	32%
Wartburgkreis	149	24%
Weiden i.d.OPf., Stadt	112	31%
Weilheim-Schongau	85	41%
Weimar, Stadt	104	34%
Weimarer Land	106	33%
Weißenburg-Gunzenhausen	98	36%
Werra-Meißner-Kreis	166	21%
Wesel	97	36%

Stadt/Landkreis	Index (Juni 2026)	AEV
Wesermarsch	156	22%
Westerwaldkreis	127	28%
Wetteraukreis	93	38%
Wiesbaden, Landeshauptstadt	81	43%
Wilhelmshaven, Stadt	131	27%
Wittenberg	150	23%
Wittmund	134	26%
Wolfenbüttel	127	28%
Wolfsburg, Stadt	144	24%
Worms, kreisfreie Stadt	103	34%
Wunsiedel i.Fichtelgebirge	160	22%
Wuppertal, Stadt	101	35%
Würzburg	98	36%
Würzburg, Stadt	93	37%
Zollernalbkreis	133	26%
Zweibrücken, kreisfreie Stadt	136	26%
Zwickau	154	23%