



Bauzinsen allein sind nicht mehr das Problem – was Hauskäufer jetzt ausbremst

Ute Pappelbaum

Die Zinsen bleiben hoch. Trotzdem entscheidet heute nicht mehr der Kreditzins über den Immobilienkauf. Die neue Interhyp-IW-Studie zeigt, warum Einkommen, Arbeitsmarkt und Wohnungsangebot wichtiger geworden sind.

Genau das zeigt die aktuelle Erschwinglichkeitsstudie von Interhyp und dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW). Der bundesweite Erschwinglichkeitsindex für Einfamilienhäuser liegt mit 103 Punkten praktisch auf dem Niveau des Vorjahres. Trotz höherer Finanzierungskosten bleibt die Belastung für viele Haushalte stabil, weil die Einkommen gestiegen sind. Die höheren Kreditraten werden derzeit weitgehend durch Lohnzuwächse kompensiert.

Bauzinsen haben ihren Schockeffekt verloren

Das bedeutet keineswegs, dass Immobilien plötzlich günstig geworden sind. Es bedeutet vielmehr, dass sich der Markt neu sortiert hat.

Nach dem abrupten Zinsanstieg der Jahre 2022 und 2023 mussten Käufer, Verkäufer und Banken ihre Erwartungen grundlegend verändern. Heute kalkulieren Familien dauerhaft mit höheren Finanzierungskosten. Verkäufer wissen, dass die Zeit rasant steigender Preise vorbei ist. Banken

finanzieren konservativer. Aus dem Zins-Schock ist ein neuer Marktstandard geworden.

Gerade deshalb verlieren die Bauzinsen ihre Rolle als alleiniger Taktgeber. Sie setzen weiterhin den finanziellen Rahmen einer Finanzierung. Ob eine Familie tatsächlich kauft, hängt inzwischen aber stärker von der Sicherheit des Arbeitsplatzes, der Einkommensentwicklung und den regionalen Immobilienpreisen ab.

Warum sinkende Bauzinsen das Wohnungsproblem nicht lösen

Besonders deutlich wird dieser Wandel in den Metropolregionen. Dort hat sich die Erschwinglichkeit zwar leicht verbessert, dennoch müssen Käufer im Durchschnitt noch immer rund 44 Prozent ihres verfügbaren Nettoeinkommens für die Finanzierung aufbringen. Damit liegen die Ballungsräume deutlich über der Schwelle, die als dauerhaft tragfähig gilt.

Der Engpass liegt deshalb längst nicht mehr allein beim Kreditzins. Zu wenig Bauland, hohe Baukosten, langwierige Genehmigungsverfahren und ein knappes Wohnungsangebot halten die Preise hoch. Selbst wenn die Europäische Zentralbank ihre Geldpolitik weiter lockern sollte, würde das den Wohnungsmangel kaum beseitigen.

Die Debatte über Bauzinsen droht damit den Blick auf das eigentliche Problem zu verstellen: Deutschland baut weiterhin zu wenig Wohnraum.

Die überraschenden Gewinner der Immobilienkrise

Besonders aufschlussreich sind die Ergebnisse aus klassischen Automobilregionen wie Wolfsburg, Ingolstadt oder Schweinfurt. Dort steigt die rechnerische Erschwinglichkeit teilweise deutlich.

Was zunächst positiv klingt, ist ökonomisch allerdings ein Warnsignal. Denn die Häuser werden dort nicht deshalb erschwinglicher, weil Finanzierungen günstiger geworden wären. Vielmehr bremst die schwächere wirtschaftliche Entwicklung die Nachfrage nach Wohneigentum. Unsichere Beschäftigungsaussichten drücken die Kaufbereitschaft – und damit auch den Preisdruck am Immobilienmarkt.

Die Studie macht damit auf einen wichtigen Zusammenhang aufmerksam: Ein steigender Erschwinglichkeitsindex ist nicht automatisch Ausdruck eines gesunden Immobilienmarktes. Er kann ebenso ein Hinweis auf nachlassende wirtschaftliche Dynamik sein.

Hauskäufer rechnen heute anders

Auch auf Objektebene verändert sich das Kaufverhalten. Käufer betrachten nicht mehr allein die monatliche Kreditrate, sondern die gesamten Kosten einer Immobilie über viele Jahre hinweg.

Davon profitieren Häuser der Energieeffizienzklasse D. Sie kosten je nach Region sieben bis elf Prozent weniger als besonders energieeffiziente Gebäude und bieten für viele Käufer einen wirtschaftlich attraktiven Mittelweg zwischen Kaufpreis und kalkulierbarem Sanierungsaufwand. Energieeffizienz entwickelt sich damit immer stärker zu einem eigenständigen Preisfaktor am Immobilienmarkt.

Der Immobilienmarkt folgt neuen Regeln

Die Interhyp-IW-Studie markiert deshalb einen Perspektivwechsel. Die Zeit, in der sich der Immobilienmarkt fast ausschließlich über den Bauzins erklären ließ, ist vorbei. Finanzierungskosten bleiben wichtig, bestimmen aber nicht mehr allein die Kaufentscheidung.

Entscheidend werden künftig stabile Einkommen, regionale Wirtschaftsstrukturen und vor allem ein größeres Wohnungsangebot sein. Solange diese Faktoren unverändert bleiben, werden auch sinkende Bauzinsen den Traum vom Eigenheim nur begrenzt näher rücken lassen.

Der eigentliche Engpass ist heute nicht mehr der Preis des Geldes. Es ist die Knappheit von Wohnraum – und die Unsicherheit darüber, wie sich Einkommen und Arbeitsplätze künftig entwickeln.

Quelle: Interhyp/IW-Erschwinglichkeitsindex, Studie zur Erschwinglichkeit von Einfamilienhäusern in 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten, Stand Juni 2026, veröffentlicht am 29. Juli 2026.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4951178/bauzinsen-hauskaeuffer-erschwinglichkeit-interhyp-iw-2026/>