

Oberst, Christian; Voigtländer, Michael

**Research Report**

## Optionen für bezahlbaren Neubau: Eine Analyse der Neubaupreise

IW-Report, No. 3/2024

**Provided in Cooperation with:**

German Economic Institute (IW), Cologne

*Suggested Citation:* Oberst, Christian; Voigtländer, Michael (2024) : Optionen für bezahlbaren Neubau: Eine Analyse der Neubaupreise, IW-Report, No. 3/2024, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/281068>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



# Optionen für bezahlbaren Neubau

Eine Analyse der Neubaupreise

Christian Oberst / Michael Voigtländer

Köln, 07.01.2024

**IW-Report 3/2024**

Wirtschaftliche Untersuchungen,  
Berichte und Sachverhalte



#### **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**

Twitter

[@iw\\_koeln](https://twitter.com/iw_koeln)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](https://www.linkedin.com/company/institut-der-deutschen-wirtschaft)

Instagram

[@IW\\_Koeln](https://www.instagram.com/iw_koeln)

#### **Autoren**

##### **Dr. Christian Oberst**

Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik

[oberst@iwkoeln.de](mailto:oberst@iwkoeln.de)

0221 – 4981-889

##### **Prof. Dr. Michael Voigtländer**

Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte

[voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)

0221 – 4981-741

#### **Alle Studien finden Sie unter**

**[www.iwkoeln.de](http://www.iwkoeln.de)**

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

#### **Stand:**

November 2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>6</b>
<b>2 Preisentwicklung von Neubauwohnmobilien .....</b>	<b>7</b>
2.1 Datengrundlage und methodische Vorgehensweise: .....	7
2.1.1 Angebote.....	7
2.1.2 Preise.....	9
2.1.3 Preismodell .....	13
2.2 Preisentwicklungen in Deutschland .....	14
2.3 Einflussfaktoren auf Neubaupreise .....	15
2.3.1 Wohnungsgröße.....	17
2.3.2 Ausstattung .....	20
2.3.3 Gebäudegröße .....	21
2.3.4 Stellplätze.....	22
2.3.5 Lage .....	23
2.3.6 Baulandpreise und -flächen .....	24
<b>3 Möglichkeiten für günstigere Neubauten.....</b>	<b>26</b>
3.1 Grunderwerbsteuer und Mehrwertsteuer .....	26
3.2 Entlastung von Käufern .....	27
3.3 Kostensenkungspotenziale bei Neubauobjekten .....	28
3.4 Kostensenkungspotenziale bei Grundstücken .....	29
3.5 Sozialwohnungen und freifinanzierter Wohnungsbau.....	30
<b>4 Schlussfolgerungen .....</b>	<b>32</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>33</b>
<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>34</b>
<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>34</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>35</b>

## JEL-Klassifikation

H20 – Steuern, Subventionen und Staatseinnahmen: Allgemeines

L74 – Baugewerbe

R31 – Wohnungsangebot und -markt

## Zusammenfassung

Bedingt durch den Mix aus gestiegenen Zinsen und gestiegenen Baukosten befindet sich der Wohnungsneubau in Deutschland in einer sehr schwierigen Lage. Darüber hinaus wird die Lage erschwert durch Unsicherheiten über zukünftige Mietregulierungen, Klimaschutzmaßnahmen, Stadtentwicklungstrends nach Corona sowie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung insgesamt und damit die Zahlungsfähigkeit von Käufern und Mietern. In diesem Gutachten wird auf Grundlage einer Analyse der Preise von Neubauwohnungen gezeigt, welche Möglichkeiten es gibt, günstigere Neubau-Wohnungen anzubieten. Damit diese Maßnahmen von Projektentwicklern umgesetzt werden können, bedarf es der Kommunen, die dies genehmigen müssen. Darüber hinaus wird diskutiert, wie etwa Käufer und Mieter von Neubauwohnungen gestärkt werden können. Dies sind die zentralen Ergebnisse der Studie:

- **Wohnungsgrößen:** Kleinere Wohnungen sind zwar mit höheren Quadratmeterpreisen verbunden, führen jedoch absolut zu deutlich geringeren Preisen je Wohneinheit. Eine Option für günstigere Wohnungen könnte darin bestehen, gerade im Rahmen der als besonders günstig identifizierten Flächen solche Wohnungen zu bauen, die auch für Wohngemeinschaften attraktiv sind. Dies könnte insbesondere für junge Menschen im Studium, in der Ausbildung oder während des Berufseinstiegs interessant sein. Auch Senioren-WGs sind denkbar. Generell bietet der Verzicht auf Fläche den größten Hebel für geringere Kauf- und Mietpreise.
- **Ausstattung:** Für einfache Ausstattungen im Vergleich zur üblichen hochwertigen Ausstattung werden Preisabschläge von etwa 7,5 Prozent bei Mietangeboten und bis knapp 15 Prozent bei Kaufangeboten ermittelt. Auch dies bietet ein großes Potenzial, zumal einfache Ausstattungen im Neubau die typischen Standards im Bestand oft weit übertreffen.
- **Gebäudegröße:** Die Ergebnisse legen nahe, dass beim Mietwohnungsneubau Gebäude mit acht bis zehn Etagen in der Regel mit Preisabschlägen von 3 bis 7 Prozent gegenüber der Referenz von zwei bis vier Etagen-Gebäude verbunden sind.
- **Stellplätze:** Der Verzicht auf eine Tiefgarage ist mit Preisabschlägen von etwa 4 bis 9 Prozent verbunden.
- **Keller:** Auch der Verzicht auf einen Keller ist mit Preiseinsparungen von bis zu 2,5 Prozent verbunden.
- **Baulandpreise:** Ein Absenken der Baulandpreise beziehungsweise die günstigere Abgabe öffentlicher Flächen um 10 Prozent ist mit einem Preisabschlag von knapp 2 Prozent bei Kaufangeboten insgesamt verbunden, in den Städten und bei Mieten jedoch nur etwa 1 Prozent.
- **Bauland:** Ohne Baulandfläche ist in der Regel kein Neubau möglich. Die Ergebnisse des empirischen Preismodells zeigen, zusätzliche Baufläche von 10 ha ist mit einer Preissenkung von Kaufangeboten um 2 Prozent verbunden.
- **Grunderwerbsteuer:** Eine Aussetzung der Grunderwerbsteuer für Neubauten wäre mit EU-Recht vereinbar und angemessen, um den Wohnungsneubau zu stärken. Dies würde je nach Bundesland die Kosten um bis zu 6,5 Prozent reduzieren.
- **Nachfrage:** Die von der Bundesregierung avisierten Maßnahmen zur Steigerung der Nachfrage sind grundsätzlich begrüßenswert. Gerade die Sonder-Afa in Kombination mit der steuerfreien Veräußerung nach zehn Jahren kann neue Anreize für Kapitalanleger setzen, die genaue Ausgestaltung der Eigenheimförderung muss dagegen noch abgewartet werden.
- **Sozialwohnungen:** Sozialwohnungen sind über 40 Prozent günstiger als vergleichbare freifinanzierte Neubauwohnungen. Daher wird ein erheblicher Förderbetrag benötigt, um dies kostenneutral darstellen zu können. Gelingt dies nicht, ist eine Quersubventionierung notwendig, die in der aktuellen Lage aber kaum möglich erscheint. Die Anwendung des reduzierten Mehrwertsteuersatzes wäre hier eine wichtige Hilfestellung.

## 1 Einleitung

Der Wohnungsbau in Deutschland befindet sich in einer schwierigen Gemengelage. Aufgrund der im letzten Jahr schnell und stark gestiegenen Zinsen ist die Nachfrage nach Immobilien derzeit insgesamt stark eingeschränkt. Gleichzeitig sind auch die Baukosten weiter stark gestiegen und zudem sind öffentliche Förderungen aufgrund der höheren Neubaustandards entfallen. Diese Mixtur aus Einflussfaktoren hat zu einem drastischen Einbruch der Neubautätigkeit geführt. An einzelnen Standorten wie Frankfurt am Main wurden im 1. Halbjahr 2023 90 Prozent weniger Neubauimmobilien wie im 1. Halbjahr 2022 verkauft (vgl. Gutachterausschuss Immobilienwerte, 2023). Dieser Einbruch der Bautätigkeit trifft auf einen noch weiter gestiegenen Bedarf an Wohnraum aufgrund der wieder anziehenden internationalen Wanderung nach Deutschland (vgl. Geis-Thöne 2023).

Es ist absehbar, dass die bereits bestehende Lücke zwischen Wohnungsbau und Wohnungsbedarf durch die aktuelle Marktdynamik sich weiter erhöhen wird. Entsprechend wird dies zu weiteren sozialen Spannungen führen, unter anderem weil die Überbelegung von Wohnungen zunehmen wird (vgl. Sagner/Voigtländer, 2023).

In diesem Gutachten wird untersucht, welche Möglichkeiten bestehen, um den Wohnungsbau kurzfristig zu stärken. Umfangreichere Reformen, wie etwa eine Reform der Baustandards, sollen dabei nicht berücksichtigt werden, da diese nur mittelfristig umgesetzt werden können. Daher konzentriert sich die Analyse auf solche Maßnahmen, die schneller umsetzbar sind. Hierzu bedarf es aber der Unterstützung der Kommunen. Gerade der Verzicht auf Stellplätze oder eine höhere Etagenzahl wurden in der Vergangenheit von den Kommunen nicht genehmigt.

Ausgangsbasis ist eine Analyse der Neubaupreisentwicklung, die es erlaubt, Kostenfaktoren zu identifizieren. Hierzu wurde eine umfangreiche Datenbank mit Kauf- und Mietinseraten für Neubauimmobilien ökonomisch ausgewertet. Dies erlaubt die Identifizierung von Kostentreibern sowie möglichen Ansatzpunkten für Einsparmöglichkeiten.

In einem zweiten Teil werden die identifizierten Faktoren diskutiert und Handlungsmöglichkeiten abgeleitet. Das Gutachten soll damit einen Beitrag zur gesellschaftlichen Diskussion um bezahlbares Wohnen leisten.

## 2 Preisentwicklung von Neubauwohnmobilien

### 2.1 Datengrundlage und methodische Vorgehensweise:

Um die Einflussfaktoren auf Neubaupreise zu schätzen, werden im Folgenden Miet- und Kaufangebote von Neubau-Wohnungen in der Value-AG-Immobilienbank (ehemals empirica-Systeme) ausgewertet. Die Value-AG-Immobilienbank enthält Inserate aus Immobilienportalen, Zeitungsannoncen und weiteren Quellen. Neben den Preisen enthalten die Angebotsdaten auch umfassende Informationen zu den Immobilieneigenschaften, wie etwa der Ausstattung, Qualität und Lage der Objekte. In den Inseraten spiegelt sich das öffentlich sichtbare und verfügbare Immobilienangebot wider, wobei der Fokus in dieser Studie auf dem Angebot von Neubauwohnungen liegt.

Zur Berechnung der Preiseffekte von verschiedenen Qualitätsmerkmalen wird ein ökonometrisches hedonisches Preismodell geschätzt, welches sich in der Immobilienmarktbeobachtung als gängiger Standard etabliert hat. Der hedonische Preisansatz ermöglicht es, die Heterogenität der angebotenen Wohnungen und deren Lage zu berücksichtigen und Preis-, Qualitäts- und Lageeffekte zu isolieren. Zu beachten ist, dass es sich nicht um eine Kostenanalyse handelt, sondern darum, welche Preisauflagen und Abschläge mit verschiedenen Merkmalen in den Angebotspreisen verbunden sind.

#### 2.1.1 Angebote

Im Folgenden werden etwa 210.000 Kauf- und 365.000 Mietangebote von Neubauwohnungen betrachtet, die zwischen dem 01.01.2018 und dem 31.07.2023 inseriert wurden. Angebote die länger als ein Jahr aktiv waren, wurden von der Auswertung ausgeschlossen. Zudem konzentriert sich die empirische Auswertung auf Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern, da Wohnungen mit einem Zimmer oder mit mehr als fünf Zimmern spezielle Teilmärkte darstellen, die gesondert betrachtet werden sollten.

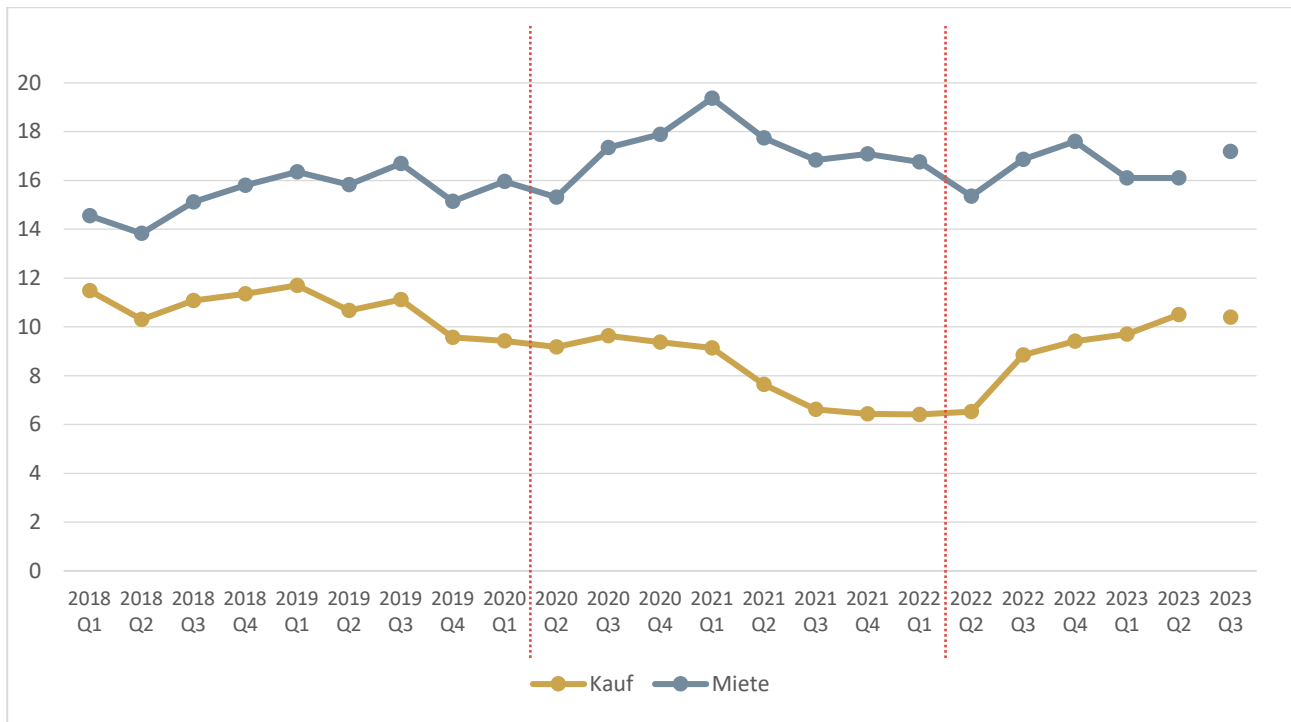
Abbildung 2-1 zeigt die Entwicklung der Neubauangebote je Quartal. Für das 3. Quartal 2023 liegen nur Inserate aus dem Juli vor, daher wurde dieser Wert zur besseren Vergleichbarkeit mit dem Wert drei multipliziert. Im Mittel (Median) enthält der ausgewertete Datensatz mehr als 9.000 Kauf- und 16.000 Mietangebote je Quartal. Besonders wenig Kaufangebote sind es in der 2. Jahreshälfte 2021 und 1. Jahreshälfte 2022. Nach der Zinswende im 1. Quartal 2022 ist die Anzahl der Neubau-Wohnungskaufangebote sprunghaft gestiegen und bewegt sich seitdem auf hohem und weiterhin steigendem Niveau.

Bei den Neubau-Mietwohnungen ist vor allem der Anstieg der Angebotsanzahl im ersten Jahr der Corona-Pandemie auffällig. Neben der dargestellten absoluten Anzahl der Angebote sollte auch die Vermarktungsdauer betrachtet werden. Diese ist im Mittel (Median) bei Kaufangeboten mit etwa 13 Wochen deutlich länger als bei Mietangeboten mit knapp 4 Wochen (zu beachten ist, dass Angebote mit einer Laufzeit länger als 1 Jahr, also 53 Wochen, nicht betrachtet werden). Gerade in Folge der Zinswende ist die mittlere Inseratslaufzeit bei Kaufangeboten deutlich auf 20 Wochen im 3. Quartal 2022 und sogar 25 Wochen im 4. Quartal 2022 gestiegen. Am aktuellen Rand sinken diese Kennzahlen, was allerdings daran liegt, dass die eingestellten Angebote aufgrund des späteren Zeitpunkts noch gar nicht so lange laufen können. Eine Interpretation ist daher für die letzten Quartale noch nicht möglich.



**Abbildung 2-1: Anzahl Kauf- und Mietangebote von Neubauwohnungen**

in Tausend

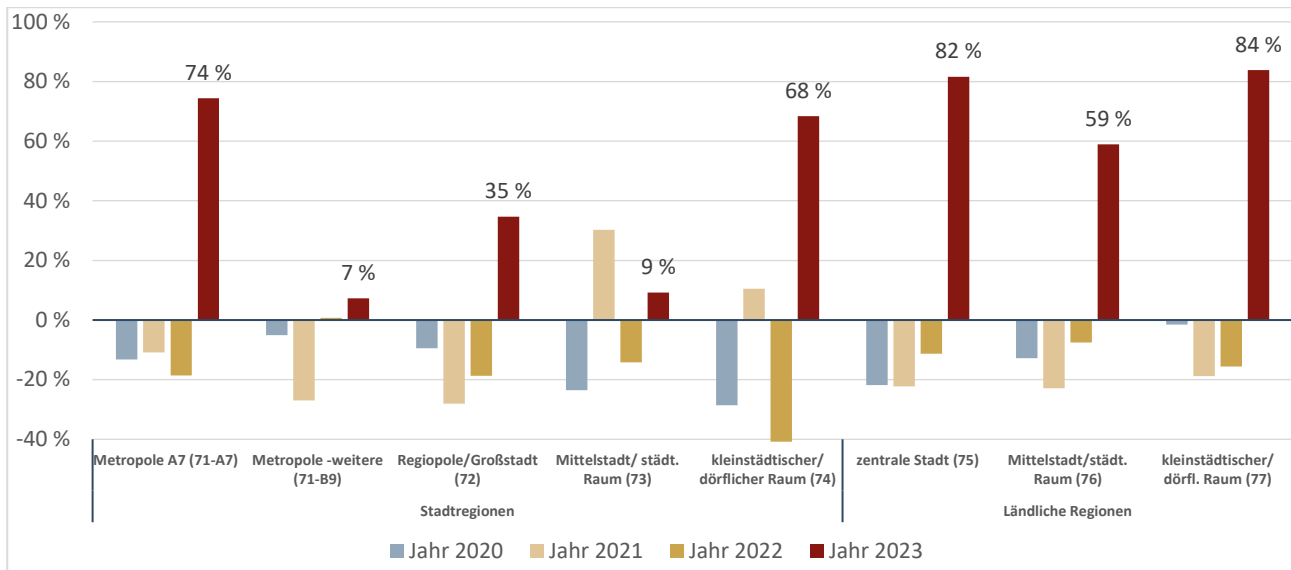
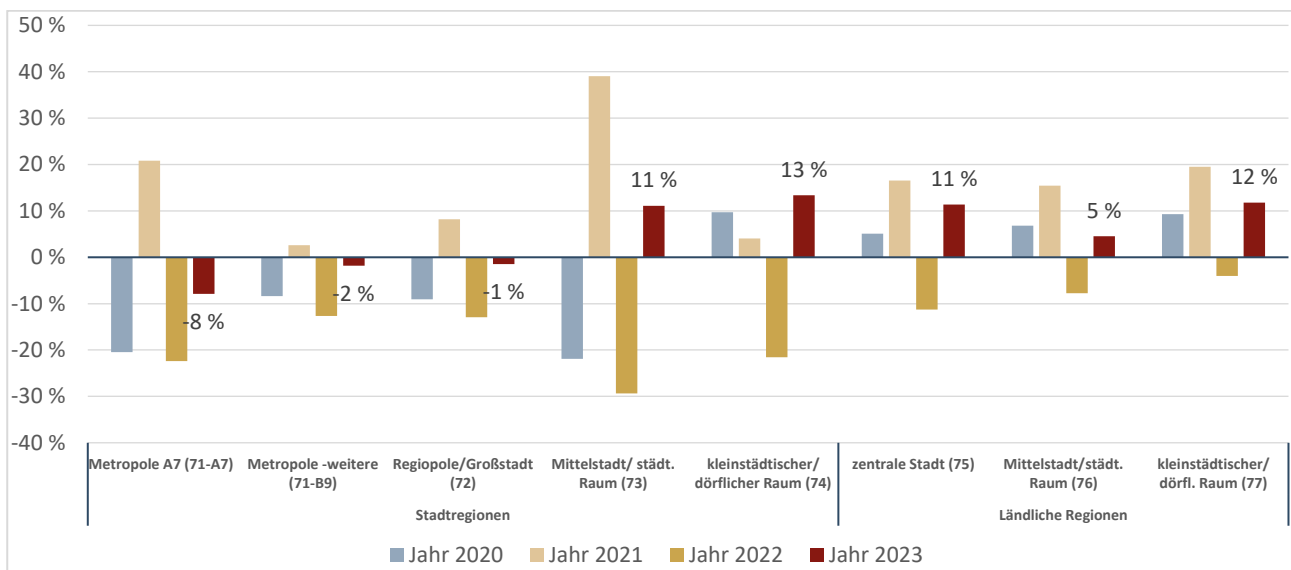


Datenquelle: Value AG (2023)

Neben der typologischen Unterscheidung zwischen Wohnungen zur **Miete** und zum **Kauf** erfolgt auch eine regionale Unterscheidung. Eine wesentliche Variable ist der Regionstyp. Dabei wird nach **acht Regionstypen** differenziert. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die auf Gemeinden bezogene Raumtypologie RegioStaR vom BMDV (2021), die vor allem in der Mobilitätsforschung ihre Anwendung findet. Allerdings sollten bei Immobilienmarktbeobachtungen zusätzlich die sieben größten Großstädte/Metropolen, die so genannten Top-7-Städte (A7), von den weiteren neun Metropolen unterschieden werden, da sie sich im Preisniveau und in der Wachstumsdynamik strukturell von den anderen Großstädten/Metropolen unterscheiden. Daher werden hier die folgenden fünf Stadt- und drei ländlichen Regionstypen betrachtet:

- i. Stadtregion – Metropole: A7-Großstädte
- ii. Stadtregion – Metropole: 9 weitere Großstädte
- iii. Stadtregion – Regiopole und Großstadt
- iv. Stadtregion – Mittelstadt, städtischer Raum
- v. Stadtregion – kleinstädtischer, dörflicher Raum
- vi. Ländliche Region – zentrale Stadt
- vii. Ländliche Region – Mittelstadt, städtischer Raum
- viii. Ländliche Region – kleinstädtischer, dörflicher Raum

Abbildung 2-2 zeigt die Veränderung der Angebotszahlen im 2. Quartal im Vergleich zum Vorjahresquartal. Vor allem die Anzahl der Kaufangebote hat im Jahr 2023 stark zugenommen. Besonders deutlich war der Anstieg der Neubau-Wohnungsangebote in den drei ländlichen Regionstypen (74, 75 und 76) sowie den A7-Metropolen (71-A7) und im kleinstädtischen/dörflichen Raum (74). Deutlich geringer ausgeprägt war der Anstieg der Angebotszahlen dagegen in den weiteren neun Metropolen sowie den Mittelstädten.

**Abbildung 2-2: Veränderung der Angebotsanzahl von Neubauwohnungen nach Regionstyp**
**Kaufangebote**

**Mietangebote**


Datenquelle: Value AG (2023)

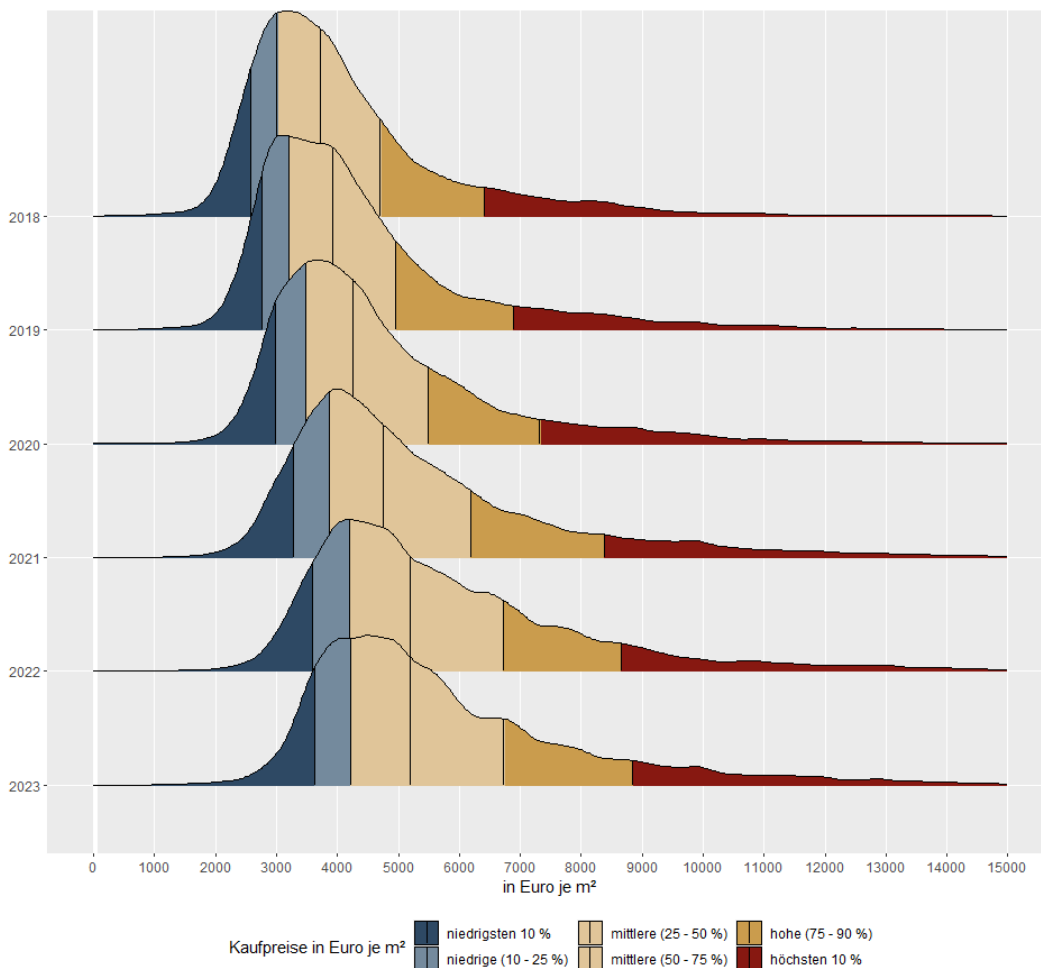
### 2.1.2 Preise

Ausgangsüberlegung des hedonischen Preismodells ist der angenommene funktionale Zusammenhang zwischen dem Angebotspreis und den Wohnungseigenschaften. Die abhängige Variable des Modells ist der logarithmierte Preis je Quadratmeter. Im Preismodell wird dieser durch verschiedene Qualitäts-, Lage- und Angebotseigenschaften erklärt. Abbildung 2-3 zeigt die Verteilung der Kaufpreise über die Jahre und Abbildung 2-4 die Verteilung der Kaufpreise im Jahr 2023 nach Regionskategorie. Die in den Abbildungen dargestellten Wahrscheinlichkeitsdichtefunktionen basieren auf einer so genannten Kerndichteschätzung. Je höher die Ausprägungslinie, umso wahrscheinlicher ist die Ausprägung. Die farbliche Einteilung zeigt die 10%-, 25%-, 50%-, 75%- und 90%-Quantile. Das 50%-Quantil entspricht dabei dem Median. Abbildung 2-5 und Abbildung 2-6 wiederholen die Darstellungen für Monatsmieten.

In den Abbildungen zeigt sich eine hohe Streuung der Neubau-Wohnungspreise. Ausgehend von der hohen Streuung werden über das ökonometrische Preismodell preismildernde Einflussfaktoren auf Neubaupreise identifiziert. So liegt etwa bei den Kaufpreisen im Jahr 2023 in allen Regionen die Spanne der mittleren 50 Prozent der Verteilung, die als übliche Marktpreise angesehen werden können, grob zwischen 4.000 und 7.000 Euro je m<sup>2</sup>. Innerhalb der A7-Metropolen liegt diese Spanne der mittleren Preishöhe sogar zwischen 7.000 und knapp 11.000 Euro je m<sup>2</sup>. Analog liegt bei den Monatsmieten in allen Regionen die Spanne der üblichen Marktpreise im Jahr 2023 bei grob 11 bis 15 Euro je m<sup>2</sup>, innerhalb der A7-Metropolen sogar zwischen 15 und 22 Euro je m<sup>2</sup>. Beide Darstellungen nach Regionskategorien verdeutlichen die Ausnahmestellung der A7-Metropolen sowohl beim Preisniveau als auch bei der Streuung. Die Darstellung der qualitätsbereinigten Preisentwicklung folgt in Kapitel 2.2.

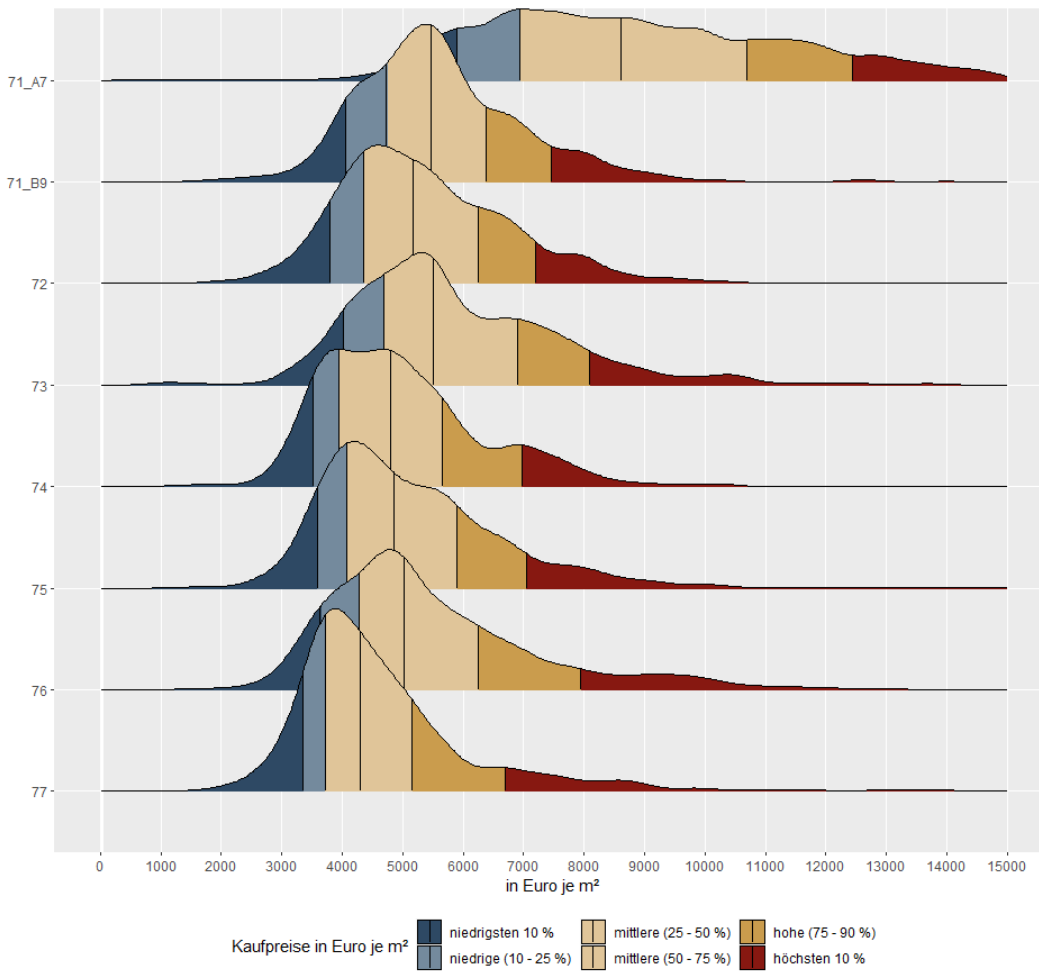
**Abbildung 2-3: Verteilung Kaufpreise nach Jahren**

**Kaufpreise**



Hinweise: Dargestellt sind die statistischen Verteilungen der Kaufpreise je m<sup>2</sup> nach Jahr. Die Wahrscheinlichkeitsdichtefunktionen basieren auf einer so genannten Kerndichteschätzung. Je höher die Ausprägungslinie, umso wahrscheinlicher ist die Ausprägung. Die farbliche Einteilung zeigt die 10%-, 25%-, 50%-, 75%- und 90%-Quantile. Das 50%-Quantil entspricht dabei dem Median.

Datenquelle: Value AG (2023)

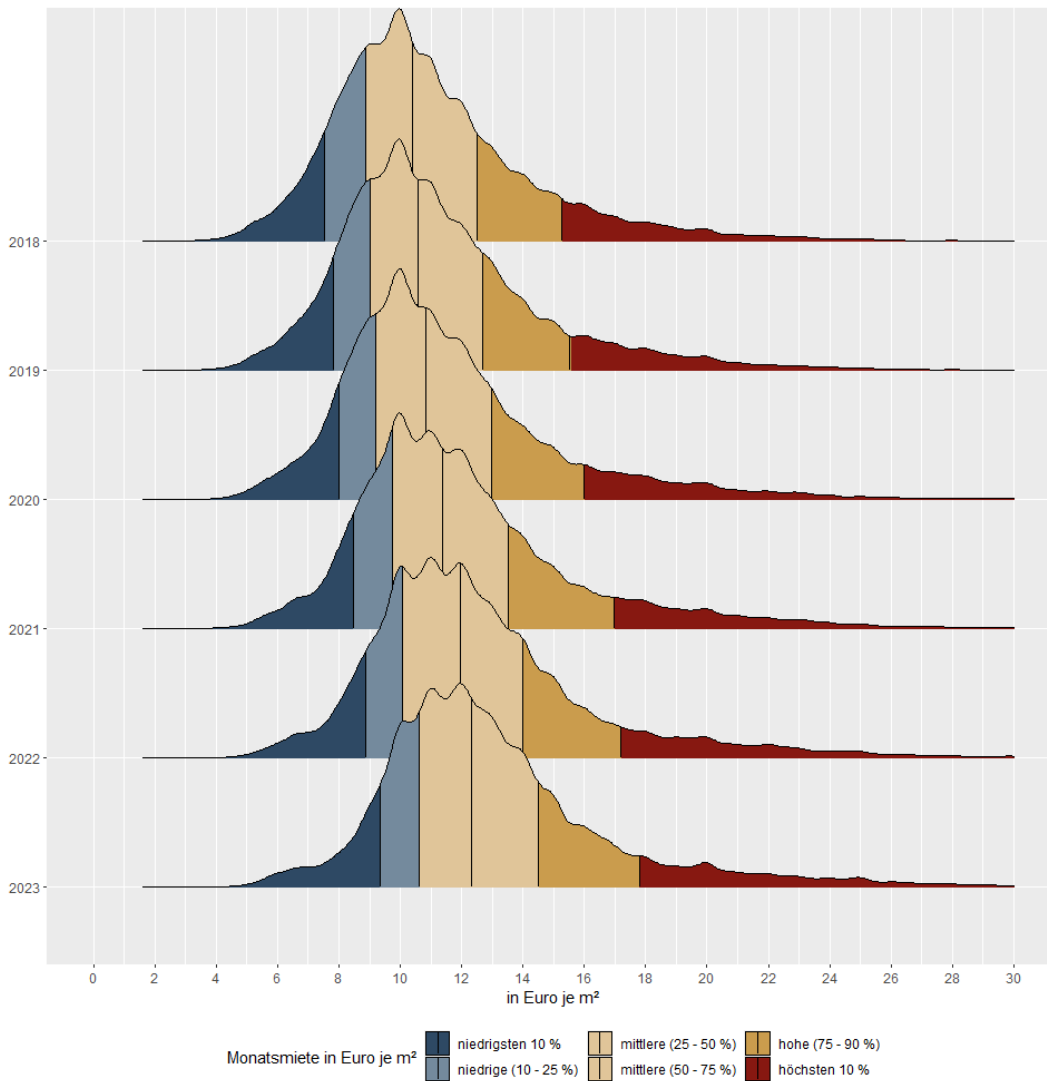
**Abbildung 2-4: Verteilung Kaufpreise im Jahr 2023 nach Regionskategorie**
**Kaufpreise**


Hinweise: Dargestellt sind die statistischen Verteilungen der Kaufpreise je m<sup>2</sup> nach Jahr. Die Wahrscheinlichkeitsdichtefunktionen basieren auf einer so genannten Kerndichteschätzung. Je höher die Ausprägungslinie, umso wahrscheinlicher ist die Ausprägung. Die farbliche Einteilung zeigt die 10%-, 25%-, 50%-, 75%- und 90%-Quantile. Das 50%-Quantil entspricht dabei dem Median.

Datenquelle: Value AG (2023)

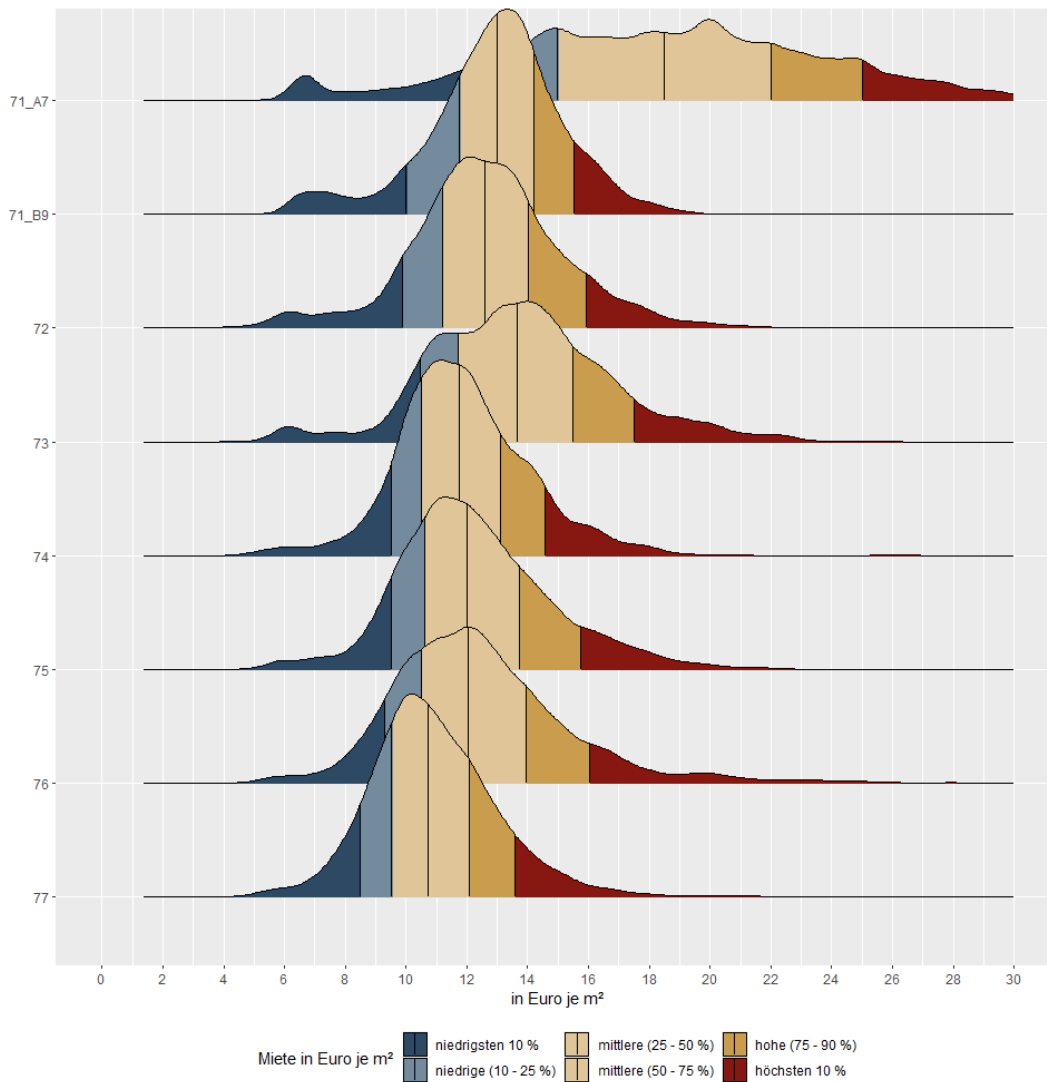
**Abbildung 2-5: Verteilung Monatsmieten nach Jahre**

Miete



Hinweise: Dargestellt sind die statistischen Verteilungen der Kaufpreise je m<sup>2</sup> nach Jahr. Die Wahrscheinlichkeitsdichtefunktionen basieren auf einer so genannten Kerndichteschätzung. Je höher die Ausprägungslinie, umso wahrscheinlicher ist die Ausprägung. Die farbliche Einteilung zeigt die 10%-, 25%-, 50%-, 75%- und 90%-Quantile. Das 50%-Quantil entspricht dabei dem Median.

Datenquelle: Value AG (2023)

**Abbildung 2-6: Verteilung Monatsmieten im Jahr 2023 nach Regionskategorie**
**Miete**


Hinweise: Dargestellt sind die statistischen Verteilungen der Kaufpreise je m<sup>2</sup> nach Jahr. Die Wahrscheinlichkeitsdichtefunktionen basieren auf einer so genannten Kerndichteschätzung. Je höher die Ausprägungslinie, umso wahrscheinlicher ist die Ausprägung. Die farbliche Einteilung zeigt die 10%-, 25%-, 50%-, 75%- und 90%-Quantile. Das 50%-Quantil entspricht dabei dem Median.

Datenquelle: Value AG (2023)

### 2.1.3 Preismodell

Der logarithmierte Preis je Quadratmeter wird im Modell erklärt durch die folgenden Variablen:

#### Ausstattung und Qualität

- Fläche (numerisch über eine polynomische Funktion dritten Grades)
- Zimmeranzahl (Referenz: 2 Zimmer)
- Etage der Wohnung (Referenz: 1. oder 2. Etage)
- Etagenzahl des Gebäudes (Referenz: 2 bis 4 Etagen)
- Parkmöglichkeit (Referenz: Tiefgaragenpark- bzw. Stellplatz)
- Mietgebühr für Parkmöglichkeit (Referenz: nein)

- Möbliert (Referenz: nein, nur für Kaufangebot)
- Ausstattungsklasse (Referenz: hochwertig)
- Gäste-WC (Referenz: nein)
- Balkon/Terrasse (Referenz: ja)
- Keller (Referenz: nein)
- Heizungssystem (Referenz: Zentralheizung)
- Heizung – Befuerung (Referenz: keine Angabe)

#### Lage/Wohnungsmarkteigenschaften

- Regionalkategorie (Referenz: Metropole A7-Städte, 71-A7)
- Postleitzahlgebiet (erste Ziffer, Referenz: 1)
- Baulandpreise des Vorvorjahres (numerisch, durchschnittlicher Kaufwert je m<sup>2</sup> im Kreis)\*
- Baulandfläche des Vorvorjahres (numerisch, veräußerte Baulandfläche in 1.000 m<sup>2</sup> im Kreis)\*

#### weitere Angebotseigenschaften

- Angebots-Quartal (Referenz: 2018-Q1)\*\*
- Angebots-Laufzeit (numerisch und logarithmiert)
- Provisionsfrei (Referenz: nein)
- Wohnberechtigungsschein (Referenz: nein, nur für Mietangebote)

Für kategoriale Merkmale ist das jeweilige Referenzlevel angegeben. Auf das Gebäudejahr, den letzten Sanierungszeitpunkt und weitere Altersmerkmale der Gebäude kann bei Neubauobjekten verzichtet werden. Mit zwei Ausnahmen werden alle Wohnungsmerkmale der Value-AG-Immobilienmarktdatenbank entnommen. \*Bei den Ausnahmen handelt es sich um die Baulandpreise und Baulandflächen der Vorvorperiode; diese sind von Destatis (2023): Tabelle 61511-01-03, liegen auf Kreisebene vor und werden über die Kreisnummer mit den Angeboten verknüpft.

Das ökonometrische hedonische Preismodell wird mit der Methode der kleinsten Quadrate geschätzt. Aus den Koeffizienten für das Angebotsquartal\*\* wird die qualitätsbereinigte Neubaupreisentwicklung kalkuliert. Diese wird in Kapitel 2.2 dargestellt und diskutiert, alle anderen Merkmale und Regressionsergebnisse werden in Kapitel 2.3 zu Einflussfaktoren auf Neubaupreise diskutiert.

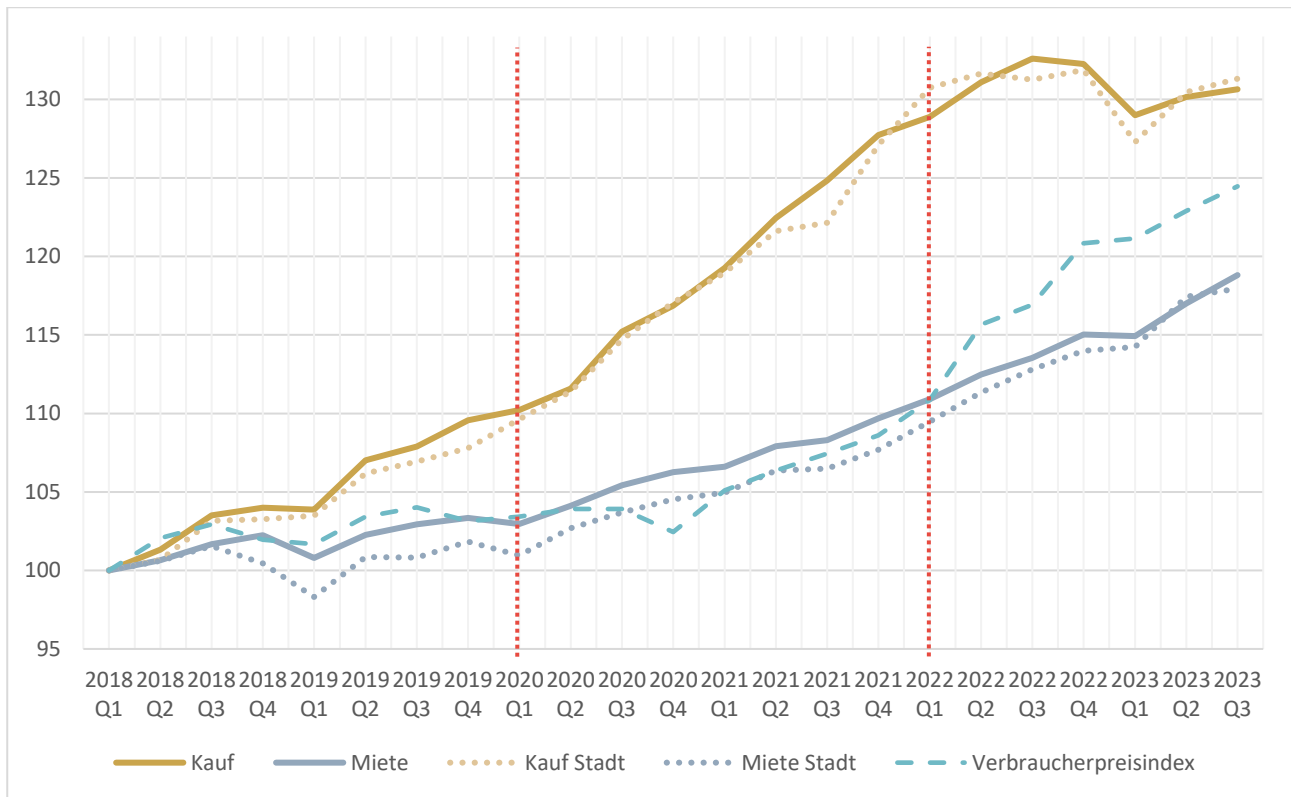
## 2.2 Preisentwicklungen in Deutschland

Abbildung 2-7 zeigt die qualitätsbereinigte indizierte Preisentwicklung von Neubauwohnungen für Kauf- und Mietangebote in Deutschland. Grundsätzlich können drei Phasen unterschieden werden:

- 2018-Q1 bis 2020-Q1 als Vergleichsperiode am Ende der langen wirtschaftlichen Aufschwungsphase mit steigenden Immobilienpreisen und historisch niedrigen Inflationsraten und Zinsen
- 2020-Q1 bis 2022-Q1 als Zeitraum geprägt von der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Unsicherheit über zukünftige Stadtentwicklungstrends sowie, gerade zu Beginn, unterbrochene Wertschöpfungsketten und Materialmangel.
- 2022-Q1 bis heute als Zeitraum geprägt durch die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine mit stark gestiegenen Energie- und Verbraucherpreisen.

**Abbildung 2-7: Indexierte qualitätsbereinigte Neubaupreientwicklung**

Referenz: 2018-Q1 = 100



Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von Angebotsdaten der Value AG (2023), siehe Preismodelle Tabelle 2-1

Während der Coronaphase ist die Schere zwischen Kauf- und Mietpreisen noch einmal stärker auseinandergegangen als schon in den Jahren zuvor. Nach der Zinswende im 1. Quartal 2022 erfolgte mit etwa einem Jahr Verspätung eine Preiskorrektur bei den Kaufpreisen. Zuletzt stiegen die Preise leicht. Die Neubaumieten sind hingegen in den letzten drei Jahren kontinuierlich gestiegen.

### 2.3 Einflussfaktoren auf Neubaupreise

Um die Preiseffekte verschiedener Merkmale zu diskutieren, werden die Koeffizienten des ökonometrisch geschätzten hedonischen Preismodells herangezogen. Bei den Einflussfaktoren handelt es sich nicht zwangsläufig um kausale Effekte, sondern um statistische Zusammenhänge (Korrelationen). Zudem können die Preiseffekte sowohl kosten- als auch nachfrageseitig bedingt sein oder auf besondere Knappheiten zurückgeführt werden. In den meisten Fällen dürfte es das Ergebnis einer Kombination dieser Faktoren sein. In anderen Worten, höhere Preisaufläge für Merkmale können auf höhere Kosten hindeuten, allerdings auch auf bessere Vermarktbarkeit und Gewinnaufschläge der Anbieter. Wie zuvor in Abschnitt 2.1 erwähnt, handelt es sich hier um keine Kostenanalyse, sondern eine strukturierte Auswertung der Angebotskomponenten. Davon ausgehend, dass sich das Angebot an den Nachfragepräferenzen orientiert, spiegeln sich darin auch die Nachfragepräferenzen wider. Weitere Einschränkungen liegen bei der Datenqualität von Angebotsdaten insgesamt sowie insbesondere bei Ausprägungen mit fehlenden Beobachtungen vor (z. B. Etagenanzahl des Gebäudes, aber auch durchschnittlicher Baulandpreis der Vorvorperiode). Zuletzt kann die Interpretation schwierig sein, wenn mehrere Merkmale in dem Modell miteinander korreliert sind. Dies ist allerdings im



vertretbaren Maße, wie die üblichen statistischen Tests auf Multikollinearität (Varianzinflationsfaktor) bestätigen.

Die ermittelten Werte sind somit ein Richtungshinweis für Optionen für bezahlbaren Neubau, müssen jedoch inhaltlich vor dem Erfahrungshintergrund eingeordnet werden.

Tabelle 2-1 zeigt die Ergebnisse der Regression. Dabei werden vier Modelle verglichen:

- **Kauf:** Kaufangebote in allen Regionen
- **Miete:** Mietangebote in allen Regionen
- **Kauf Stadt:** Kaufangebote in Großstädten (Regionskategorie 71-A7, 71-B9, 72; das sind die 51 größten Großstädte)
- **Miete Stadt:** Kaufangebote in Großstädten (Regionskategorie 71-A7, 71-B9, 72; das sind die 51 größten Großstädte)

Der Erklärungsgehalt ( $R^2$ ) der Modelle ist mit 0,59 bis 0,69 verhältnismäßig hoch. Dies ist auch auf den Fokus auf die Teilmärkte Neubauwohnungen und 2- bis 5-Zimmerwohnungen zurückzuführen.

**Tabelle 2-1: Regressionsergebnisse Preismodell**

$Y = \log(\text{Preis je m}^2) \sim$	Kauf	Miete	Kauf Stadt	Miete Stadt
<b>Fläche in m<sup>2</sup> (polynomisch), siehe Abb. 2.5</b>				
Fläche	-0,6492 (0,0141)***	-0,8818 (0,0134)***	-0,5811 (0,0257)***	-0,9623 (0,0235)***
Fläche <sup>2</sup>	0,4466 (0,0094)***	0,5701 (0,0112)***	0,4722 (0,0172)***	0,6889 (0,0191)***
Fläche <sup>3</sup>	-0,0717 (0,0019)***	-0,1083 (0,0029)***	-0,0810 (0,0035)***	-0,1334 (0,0048)***
<b>Anzahl Zimmer: Referenz 2, siehe Abb. 2.6</b>				
2,5	-0,0093 (0,0032)***	0,0150 (0,0017)***	-0,0275 (0,0078)***	0,0150 (0,0035)***
3	0,0075 (0,0015)***	0,0146 (0,0009)***	-0,0088 (0,0030)***	0,0023 (0,0018)
3,5	-0,0053 (0,0029)*	0,0193 (0,0018)***	-0,0240 (0,0071)***	0,0008 (0,0043)
4	-0,0127 (0,0019)***	0,0069 (0,0013)***	-0,0515 (0,0037)***	-0,0242 (0,0025)***
4,5	-0,0307 (0,0038)***	0,0157 (0,0030)***	-0,0673 (0,0097)***	-0,0051 (0,0065)
5	-0,0363 (0,0031)***	-0,0283 (0,0024)***	-0,0865 (0,0053)***	-0,0812 (0,0043)***
<b>Ausstattungsklasse (Referenz: hochwertig)</b>				
einfach	-0,0685 (0,0051)***	-0,0446 (0,0030)***	-0,1491 (0,0118)***	-0,0762 (0,0075)***
normal	-0,0172 (0,0020)***	-0,0198 (0,0012)***	-0,0246 (0,0040)***	-0,0251 (0,0025)***
gut	-0,0269 (0,0018)***	-0,0252 (0,0011)***	-0,0311 (0,0039)***	-0,0448 (0,0025)***
<b>weitere Ausstattungsmerkmale</b>				
Gäste-WC	0,0109 (0,0011)***	0,0237 (0,0007)***	0,0118 (0,0022)***	0,0316 (0,0014)***
Balkon/Terrasse	0,0010 (0,0017)	0,0226 (0,0011)***	-0,0067 (0,0033)**	0,0023 (0,0021)
Keller	0,0180 (0,0011)***	0,0150 (0,0007)***	0,0210 (0,0021)***	0,0254 (0,0013)***
<b>Parkmöglichkeit (Referenz: Tiefgaragenpark- bzw. Stellplatz)</b>				
keine Nennung/ nein	-0,0641 (0,0018)***	-0,0802 (0,0011)***	-0,0441 (0,0030)***	-0,0665 (0,0018)***
Parkmöglichkeit/ Stellplatz	-0,0844 (0,0012)***	-0,0584 (0,0007)***	-0,0778 (0,0025)***	-0,0573 (0,0015)***
Lage	PLZ-1 & RegioStar+A7	PLZ-1 & RegioStar+A7	PLZ-1 & RegioStar+A7	PLZ-1 & RegioStar+A7
log(Baulandpreise t-2)	0,1855 (0,0009)***	0,1307 (0,0005)***	0,1190 (0,0025)***	0,0714 (0,0015)***
Baufläche (t-2)	-0,0000 (0,0000)***	-0,0000 (0,0000)***	-0,0000 (0,0000)***	-0,0000 (0,0000)***
Provisionsfrei	-0,0043 (0,0011)***	0,0012 (0,0014)	-0,0056 (0,0021)***	-0,0108 (0,0026)***
log(Laufzeit)	0,0107 (0,0004)***	0,0214 (0,0002)***	0,0169 (0,0007)***	0,0284 (0,0004)***
Möbliert	0,0559 (0,0026)***		0,0223 (0,0048)***	
Wohnberechtigungsschein		-0,4391 (0,0018)***		-0,4648 (0,0027)***
Quartalseffekte	ja	ja	ja	ja
<b>Weitere Kontrollvariablen:</b> Park-/Stellplatzmiete (Ref, Nein), Etage Wohnung siehe Abb. 2.7, Etagenzahl Gebäude siehe Abb. 2.8, Heizungssystem, Heizung-Befuerung				
Konstante	7,6694 (0,0112)***	2,1571 (0,0066)***	8,0108 (0,0243)***	2,5811 (0,0138)***
Beobachtungen	209,587	365,317	63,472	124,715
R <sup>2</sup>	0,6873	0,6279	0,6834	0,5921
Adjusted R <sup>2</sup>	0,6872	0,6278	0,683	0,5919

Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von Angebotsdaten der Value AG (2023)

### 2.3.1 Wohnungsgröße

Die drei Koeffizienten für die numerische Variable **Fläche** sind alle statistisch auf dem 1-Prozentniveau signifikant. In **Abbildung 2-8** werden diese Effekte in normierter Form visualisiert. Es ergibt sich ein U-förmiger Verlauf, nach dem sowohl besonders kleine als auch besonders große Wohnflächen mit Preisaufschlägen verbunden sind. Auffällig ist, dass die Preisaufschläge auf den Quadratmeterpreis bei kleinen Wohnungen

bei Mietangeboten sowie bei Angeboten außerhalb der Großstädte größer sind. Bei größeren Wohnungen zeigen sich vor allem bei Kaufangeboten in Städten exponentiell zunehmende Preisaufschläge ab etwa 80 m<sup>2</sup> – bei Mietwohnungen jedoch erst ab etwa 100 m<sup>2</sup>. Dies kann in dem Sinne interpretiert werden, dass beim Bau von besonders kleinen und besonders großen Wohnungen die Preise je m<sup>2</sup> steigen, aber auch dass für Anbieter bei diesen Wohnungen die höchsten Preisaufschläge möglich sind. Am günstigsten je Fläche sind den Regressionsergebnissen nach Kaufangebote für Neubauwohnungen von 94 m<sup>2</sup> und Mietangebote von 115 m<sup>2</sup>, in den Großstädten 77 m<sup>2</sup> und 97 m<sup>2</sup>.

Für das kategorische codierte Merkmal **Zimmeranzahl** mit Referenz: 2 Zimmer sind in den ersten drei Modellen (Kauf, Miete, Kauf Stadt) alle Koeffizienten statistisch signifikant. Lediglich im Modell Miete Stadt gibt es keinen statistisch signifikanten Preisunterschied zwischen 2-, 3-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen. Die Koeffizienten liegen auch nahe bei null. Während mehr Zimmer bei Mietangeboten insgesamt mit Preisaufschlägen verbunden sind (Ausnahme 5-Zimmerwohnungen), gibt es bei Kaufangeboten Preisabschläge. Die Koeffizienten sind wie folgt zu interpretieren: Im Vergleich zur 2-Zimmerwohnung ist etwa mit der 3-Zimmerwohnung auf dem Mietmarkt (0,146) mit einer 1,5-Prozent-Änderung des Quadratmeterpreises zu rechnen. Analog ist mit der 5-Zimmer-Mietwohnung ein Preisabschlag von knapp 3 Prozent verbunden, jeweils bei ansonsten gleichen Ausprägungen. Relevante Preisabschläge für mehr Zimmer können vor allem für Kaufangebote in Großstädten identifiziert werden (im Vergleich zu 2 Zimmern etwa 5 % für 4 Zimmer und bis knapp 9 % für 5 Zimmer). Auffällig bei den Preiseffekten zur Zimmeranzahl sind die unterschiedlichen Zusammenhänge zwischen Kauf- und Mietangeboten von Neubauwohnungen sowie zwischen Stadt und weiteren Regionalkategorien. Die Effekte zur Zimmeranzahl sind in **Abbildung 2-9** visualisiert.

Fläche und Zimmeranzahl zusammen können so interpretiert werden, dass kleinere Wohnungen bezogen auf den Quadratmeterpreis in der Regel nicht mit niedrigeren Preisen verbunden sind. Das folgende Rechenbeispiel verdeutlicht jedoch, dass trotz relativer Preisaufschläge bei kleineren Wohnungen diese mit geringeren Gesamtkosten verbunden sind:

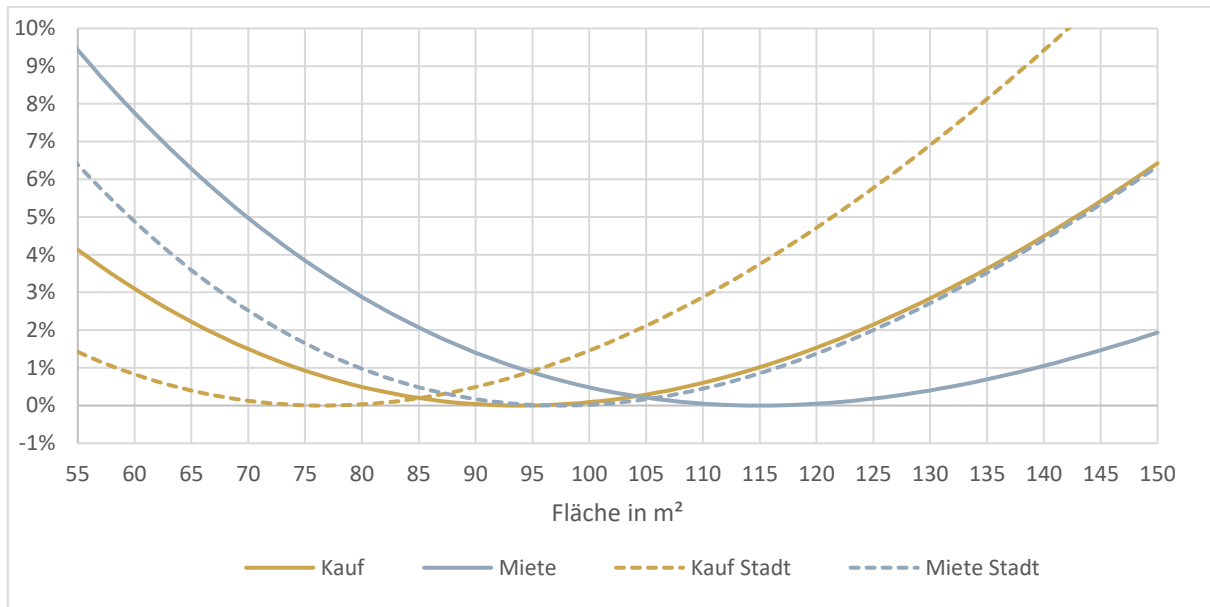
Gehen wir in einer Großstadt bei einem Kaufobjekt A mit 4 Zimmern und 100 m<sup>2</sup> von einem Quadratmeterpreis von 5.500 Euro aus, also insgesamt 550.000 Euro. Dieses Objekt A vergleichen wir mit den Modelldaten eines Kaufobjekts B mit 2 Zimmern und 80 m<sup>2</sup>. Über die Preiseffekte im Modell ist die geringere Fläche mit einem Preisabschlag von 1,1 Prozent (60 Euro je m<sup>2</sup>) verbunden und einen Preisaufschlag für die 2-Zimmerwohnung (im Vergleich zu 4 Zimmern) von 5,2 Prozent (283 Euro je m<sup>2</sup>). Der Quadratmeterpreis des Objekts B ist aufgrund des Preiseffekts der geringeren Zimmeranzahl mit 5.724 Euro je m<sup>2</sup> etwas höher (+4,1 %). Allerdings ist der Gesamtpreis des Objekts B mit 457.889 Euro um 92.111 (16,7 %) günstiger. Der relative Preiseffekt des höheren Quadratmeterpreises von 4,1 Prozent (22.361 Euro) wird also mehr als überkompensiert durch die geringere Fläche und die daraus resultierenden Einsparungen (-114.472 Euro).

Analog können wir ein Beispiel für Mietobjekte in der Stadt erstellen:

Gehen wir davon aus, dass Objekt A zu 15 Euro je m<sup>2</sup> je Monat vermietet wird, also 1.500 Euro pro Monat. Im Vergleich zu Objekt B zeigt das Preismodell einen Preisaufschlag von 1 Prozent auf den Quadratmeterpreis (0,14 Euro) für die geringere Fläche und 2,4 Prozent (0,36 Euro) für die geringere Zimmeranzahl. Hier ergibt sich für Objekt B ein höherer Quadratmeterpreis von 15,51 Euro je m<sup>2</sup> (+3,4 %), allerdings eine geringere Gesamtmiete von 1.241 Euro pro Monat (17,3 % günstiger).

Eine Interpretation zur Wohnfläche und Zimmeranzahl ist auch, dass der Trend zu Ein-Personen-Haushalten und kleineren Wohnungen mit höheren Wohnkosten je Quadratmeter verbunden ist, jedoch absolut mit geringeren Wohnkosten – wie das Beispiel verdeutlicht hat. Bei größeren Wohnungen ab etwa 85 m<sup>2</sup> für Kaufangebote in Städten und 105 m<sup>2</sup> für Mietwohnungen in Städten werden diese exponentiell teurer, sowohl relativ als auch absolut.

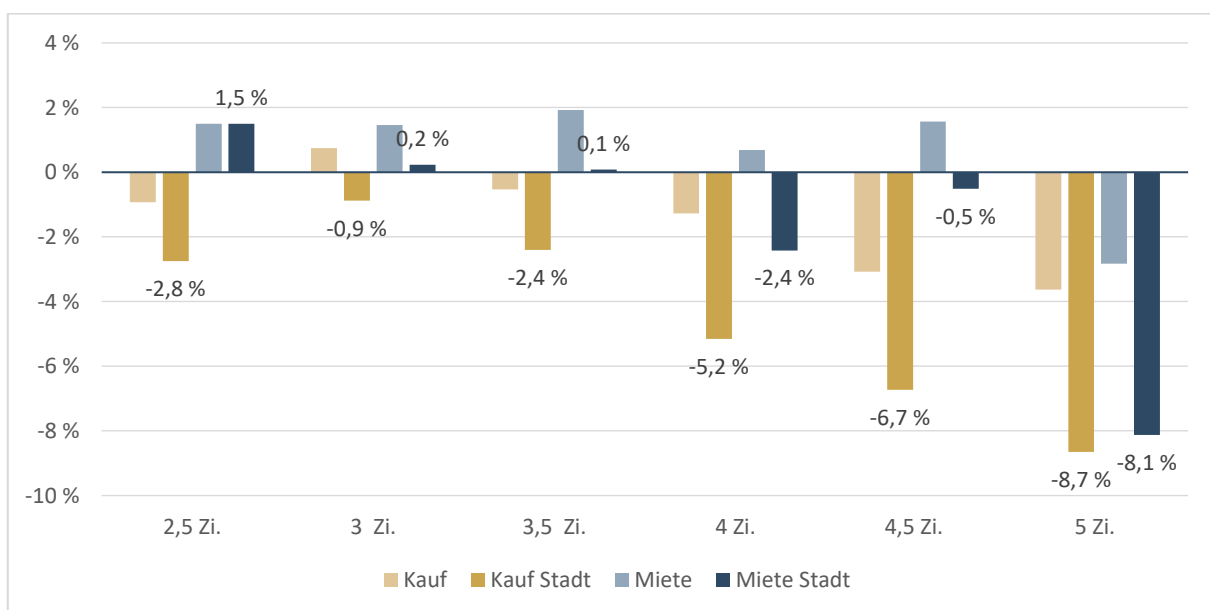
**Abbildung 2-8: Normierte Kosteneffekte Fläche**



Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von Angebotsdaten der Value AG (2023), siehe Preismodelle Tabelle 2-1

**Abbildung 2-9: Anzahl Zimmer**

Preiseffekte in Referenz zur 2-Zimmer-Wohnung (mit sonst gleichen Qualitätseigenschaften)



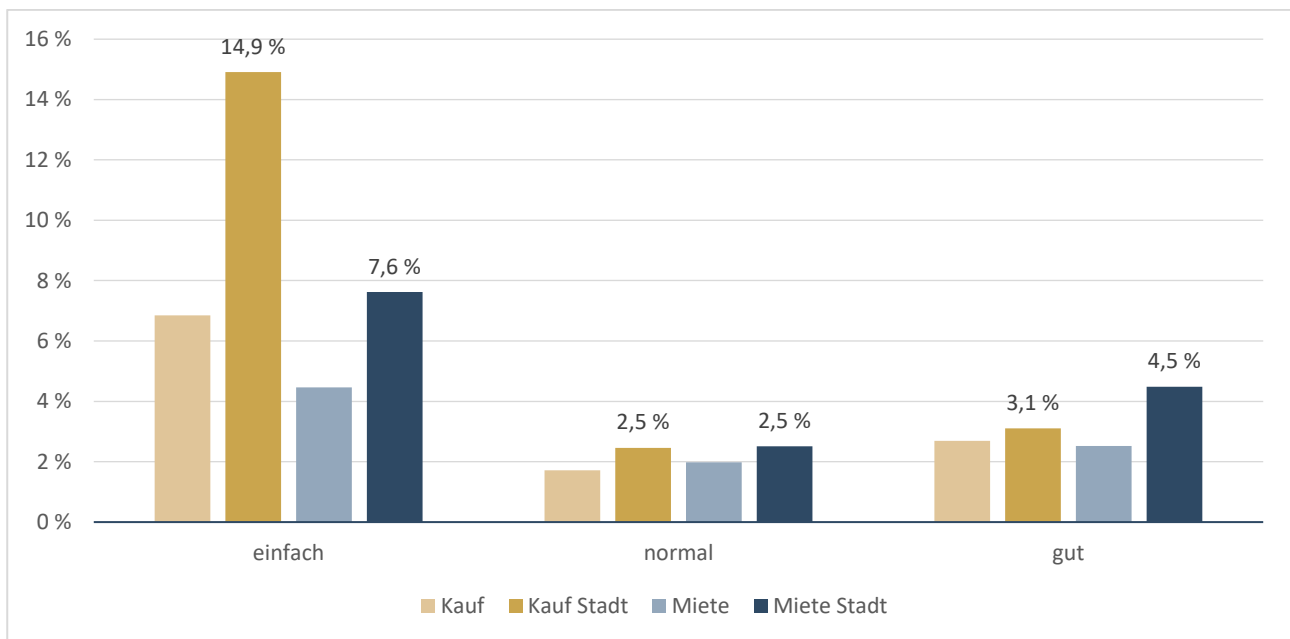
Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von Angebotsdaten der Value AG (2023), siehe Preismodelle Tabelle 2-1

### 2.3.2 Ausstattung

Für die kategorische Variable Ausstattungsqualität mit Referenz: hochwertige Ausstattung sind alle Koeffizienten in den vier Modellen negativ und statistisch signifikant auf dem 0,1-Prozentniveau. Die Preisabschläge für einfache Ausstattung reichen in den Städten von etwa 7,5 Prozent bei Mietangeboten bis knapp 15 Prozent bei Kaufangeboten. Die Effekte der drei alternativen Merkmalsausprägungen (einfach, normal, gut) in den vier Modellen sind in Abbildung 2-10 dargestellt.

**Abbildung 2-10: Preisabschläge Ausstattungsqualität**

Preiseffekte in Referenz zu hochwertig

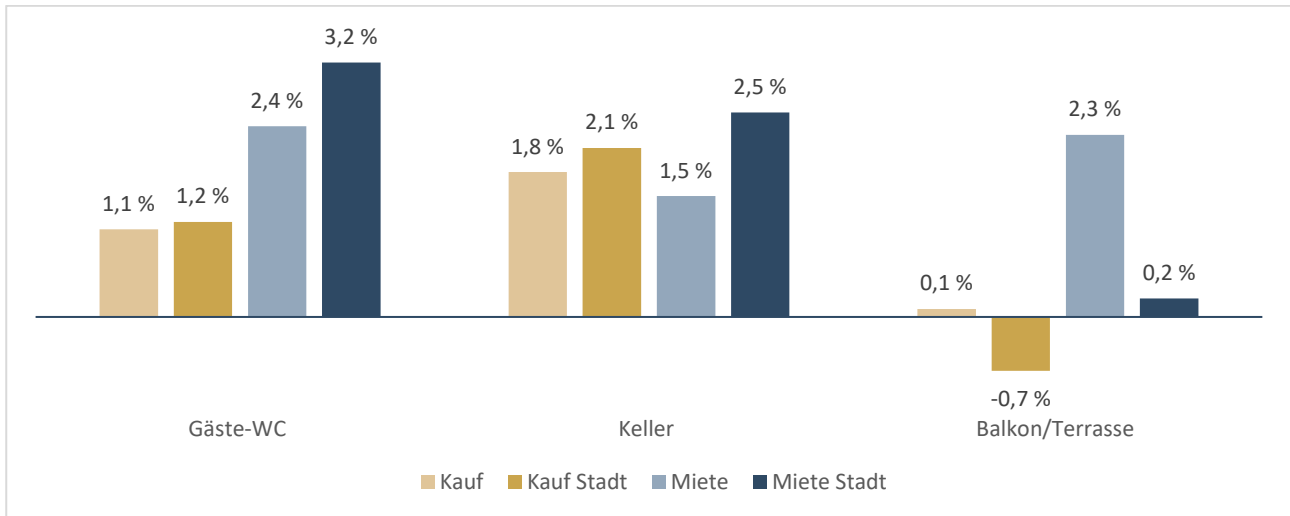


Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von Angebotsdaten der Value AG (2023), siehe Preismodelle Tabelle 2-1

Zusätzlich zur grundsätzlichen einfacheren Ausstattung wird für die Merkmale Gäste-WC, Keller und Balkon/Terrasse kontrolliert. Für Gäste-WC und Keller ergeben sich in allen vier Modellen Preisaufschläge von etwa 1 bis 3 Prozent. Vor allem bei Mietangeboten in der Stadt ist der Verzicht auf ein Gäste-WC und einen Keller preismildernd mit 3 beziehungsweise 2,5 Prozent. Bei den Kaufangeboten ist der Verzicht auf einen Keller mit etwa 2 Prozent und auf ein Gäste-WC mit etwa 1 Prozent verbunden. Es dürfte sich daher eher um kleinere Stellschrauben handeln.

Nicht eindeutig sind die Ergebnisse zur Ausstattung mit Balkon/Terrasse. Hier ist der Preiseffekt nur im Modell für Mietangebote insgesamt und Kaufangebote in der Stadt statistisch signifikant. Bei Mieten zeigt sich ein Preisaufschlag von etwa 2 Prozent für die Terrasse, bei Kaufangeboten in der Stadt ein Abschlag von 0,7 Prozent.

Der Balkon dürfte mittlerweile zur Standardausstattung zählen und hat demnach keine relevanten Preiseffekte mehr. Der Abschlag bei Kaufangeboten in der Stadt ist zwar statistisch signifikant, aber in der Größenordnung nicht relevant.

**Abbildung 2-11: Weitere Ausstattungsmerkmale**


Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von Angebotsdaten der Value AG (2023), siehe Preismodelle Tabelle 2-1

### 2.3.3 Gebäudegröße

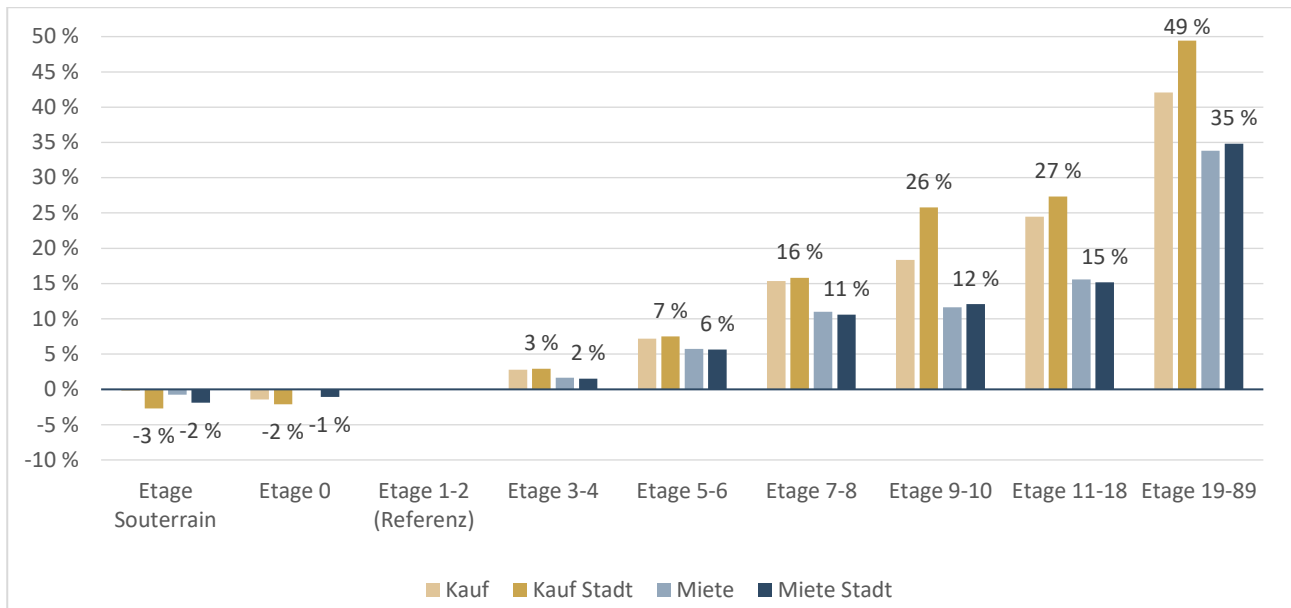
Bezogen auf die Gebäudegröße werden zwei kategorisch codierte Merkmale berücksichtigt, einmal die **Etage der Wohnung** (Referenz: 1. oder 2. Etage) und die **Etagenzahl des Gebäudes** mit Referenz 2 bis 4 Etagenengebäude. Die Effekte zu beiden Merkmalen sind in der Regel statistisch signifikant im Vergleich zum Referenzlevel. Ausnahmen bei **Etage der Wohnung** sind die Kauf- und Mietangebote in der Großstadt, die keine Angabe zur Etage der Wohnungen im Gebäude enthalten sowie „Souterrain Kauf“ insgesamt und „Erdgeschoss Miete“ insgesamt.

Grundsätzlich ist eine höhere **Etage der Wohnung** mit Preisauflagen verbunden, der Effekt ist bei Kaufangeboten etwas stärker als bei Mietangeboten. Die Effekte der **Etagenzahl des Gebäudes** sind weniger eindeutig. Der nichtlineare Verlauf kann zum Teil mit Sprungfixen-Kosten erklärt werden. Den Ergebnissen nach sind Mietangebote in Gebäuden mit 8 bis 10 Etagen in der Regel günstiger als mit den üblichen 2 bis 4 Etagen im Gebäude. Bei den folgenden 11 bis 18 Etagen springen die Preisauflagen wieder hoch, während sie bei 19 bis 50 abfallen. Anzumerken ist, dass bei etwas mehr als der Hälfte der Angebote (54 %) die Etagenzahl des Gebäudes nicht angegeben ist. Es ist daher eine unvollständige Metrik.

Auffällig ist allerdings, dass gerade die 6. und 7. Etage mit Preisauflagen verbunden sind. Hierbei dürfte es sich häufig um das ausgebaute Dachgeschoss handeln, sicherlich eine sinnvolle Erweiterung, aber weniger kosteneffizient als das Mehrfamilienhaus mit 8 bis 10 Etagen.

**Abbildung 2-12: Etage Wohnung**

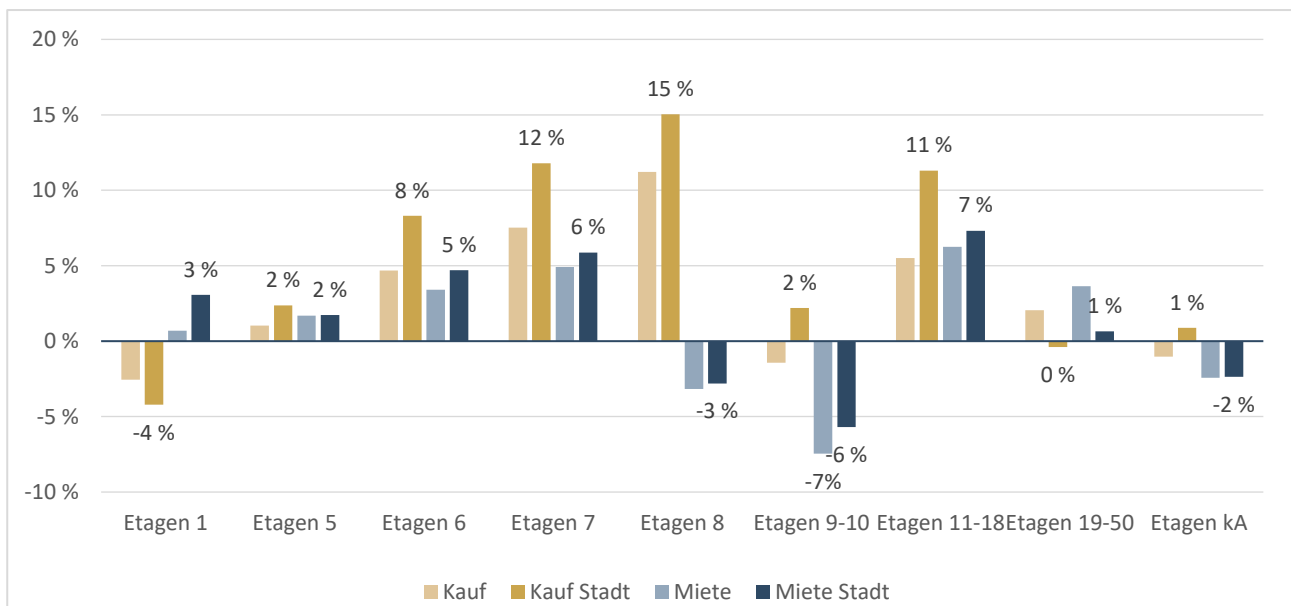
Preiseffekte in Referenz zu Wohnungen in der 1. oder 2. Etage



Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von Angebotsdaten der Value AG (2023), siehe Preismodelle Tabelle 2-1

**Abbildung 2-13: Etagenzahl Gebäude**

Preiseffekte in Referenz zu Gebäuden mit 2 bis 4 Etagen



Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von Angebotsdaten der Value AG (2023), siehe Preismodelle Tabelle 2-1

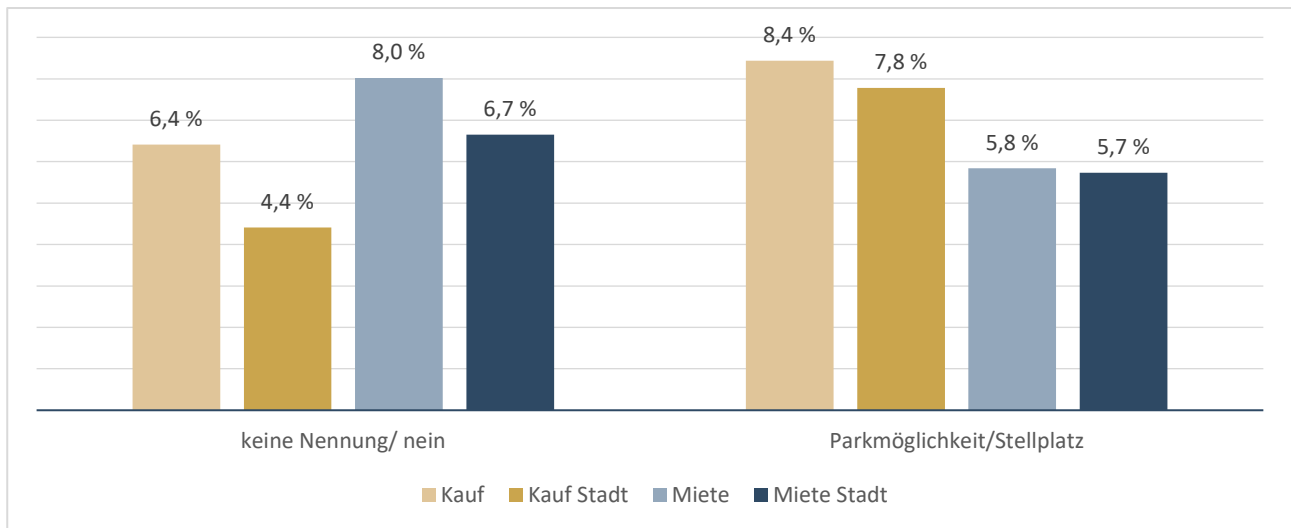
### 2.3.4 Stellplätze

Für die kategorische codierte Parkmöglichkeit mit Referenz Tiefgaragenpark- oder -Stellplatz sind alle Koeffizienten statistisch signifikant negativ. Somit ist der Verzicht auf eine Tiefgarage mit Einsparungen von etwa

4 bis 9 Prozent verbunden. Dabei handelt es sich vermutlich um eine konservative Schätzung, denn auch wenn im Angebot kein Park- oder Stellplatz erwähnt wird, kann es natürlich Stellplätze in der Nähe, etwa in einem Quartiersparkhaus, auf einem Garagenhof oder einer separaten Außenfläche geben. Auch ist unklar, wie die Situation der öffentlich zugänglichen Parkplätze in der Nähe der Wohnung ist.

### Abbildung 2-14: Parkmöglichkeit

Preiseffekte in Referenz zu Angeboten mit Tiefgaragenpark- bzw. Stellplatz



Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von Angebotsdaten der Value AG (2023), siehe Preismodelle Tabelle 2-1

In Bezug zum Beispielobjekt in 2.3.1 sind die 8 Prozent Einsparung im Modell kalkulatorisch bei einer 100 m<sup>2</sup>-Wohnung und einem Quadratmeterpreis von 5.500 Euro mit Einsparungen von bis zu 44.000 Euro pro Wohnung (100 m<sup>2</sup>) verbunden. Die Baukosten einer Tiefgarage dürften mitunter höher sein, so dass die Bereitstellung von Stellplätzen häufig ein Verlustgeschäft für Bauträger sein dürfte. Ausführliche Diskussion zum Stellplatzbedarf beim Wohnungsbau siehe Deschermeier et al. (2023).

### 2.3.5 Lage

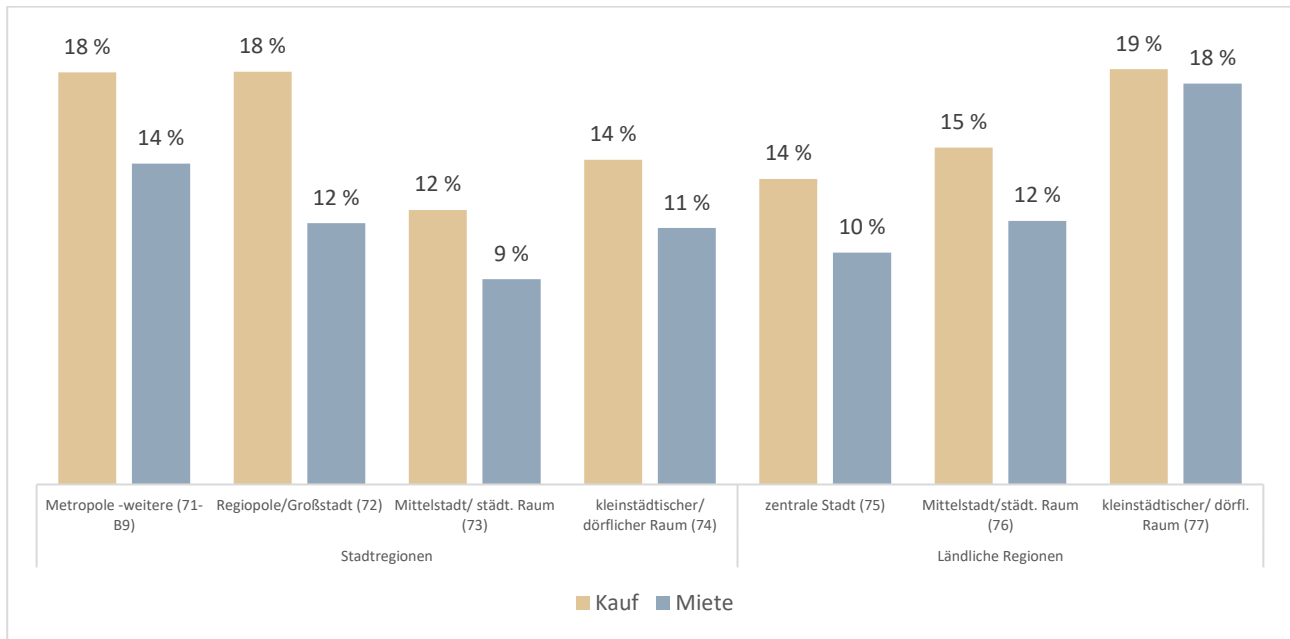
Die Preisabschläge der sieben Regionskategorien gegenüber der Referenzausprägung: Metropole A7-Städte (71-A7) sind alle statistisch signifikant auf dem 0,1-Prozentniveau. In den Modellen über alle Regionskategorien belaufen sich die Preisabschläge bei Kaufangeboten auf 12 bis 19 Prozent und bei Mietangeboten auf 9 bis 18 Prozent. Das ist eine beachtliche Größe unter der Berücksichtigung, dass im Modell separat für die durchschnittlichen kommunalen Baulandpreise der Vorvorperiode kontrolliert wird.

Umgekehrt interpretiert handelt es sich also um Preisaufschläge der A7-Metropolen, die bei Kaufangeboten etwas stärker ausgeprägt sind als bei Mietangeboten. Darin könnte sich die positive Standorterwartung widerspiegeln. In den Modellen, die sich nur auf die Großstädte beziehen, ist der Preisaufschlag der A7-Standorte mit 23 bis 32 Prozent sogar noch etwas höher. Erwartungsgemäß ist der Preisabschlag für besonders ländliche Regionen (77) mit 19 Prozent bei Kauf- und 18 Prozent bei Mietangeboten am stärksten ausgeprägt. Etwas überraschend ist, dass der Abschlag zu den 9 weiteren Metropolen (71-B9 und Regiopolen) ebenfalls 18 Prozent bei Kauf- sowie 14 und 12 Prozent bei Mietangeboten liegt. Die geringsten Preisabschläge finden sich für die Mittelstädte (73) mit 12 und 9 Prozent.



Die weiteren Großstädte dürften daher zum Teil gute Ausweichstandorte sein, die oftmals gut in die Verkehrsinfrastruktur eingebunden sind und urbanes Wohnen ermöglichen. Sowohl für die weiteren Großstädte als auch die ländlichen Regionen ist festzuhalten, dass die Wohnungspolitik durch gute Regionalpolitik zu unterstützen ist.

**Abbildung 2-15: Preisabschläge Regionalkategorien**



Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage von Angebotsdaten der Value AG (2023), siehe Preismodelle Tabelle 2-1

Neben Regionstypen, kommunalen Baulandpreisen und Baulandflächen der Vorvorperiode wird zusätzlich für die PLZ-1-Gebiete kontrolliert. Die PLZ-1-Gebietvariable wurden in erster Linie berücksichtigt, um für Nord-Süd- und Ost-West-Gefälle bei den Preisen jenseits der Regionalkategorie zu kontrollieren.

### 2.3.6 Baulandpreise und -flächen

Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Immobilienpreise sind die Bodenpreise. Daher wird im Preismodel der durchschnittliche kommunale Kaufwert je m<sup>2</sup> für baureifes Bauland des Vorvorjahres in Euro berücksichtigt, im Folgenden kurz **Baulandpreise**<sub>t-2</sub>. Fehlende Werte für einige Kreise wurden durch die Werte der Vorjahre ergänzt, um ein näherungsweise Preisniveau zu haben. Neben dem Kaufwert wird auch die **veräußerte Baulandfläche**<sub>t-2</sub> des Vorvorjahres in den Kreisen je 1.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Datenquelle für kommunale Baulandpreise und veräußerte Baulandflächen des Vorvorjahres ist Destatis (2023): Tabelle 61511-01-03-4. Der Verzug von zwei Jahren entspricht in etwa der möglichen Dauer (Time-lags) des Neubaus, ist allerdings auch der zeitverzögerten Verfügbarkeit der amtlichen Statistik geschuldet.

Die Bodenpreise werden als logarithmierter Wert im Modell aufgenommen. Dementsprechend ist die Interpretation wie folgt: Ein Anstieg des durchschnittlichen Bodenpreises um 1 Prozent geht mit einer durchschnittlichen Änderung der Preise um  $\beta$  % einher.  $\beta$  steht hier für den Koeffizienten, im Modell für Kaufpreise beträgt dieser 0,1855. Der Anstieg des Bodenpreises um 10 Prozent ist mit einem Preisanstieg von knapp 1,9 Prozent verbunden (unter sonst gleichen Bedingungen, inklusive der veräußerten Baufläche und der Regionalkategorien).

Im Median über alle betrachteten Angebote liegt der Bodenpreis bei knapp 240 Euro je m<sup>2</sup>, in den A7-Großstädten jedoch im Median im Jahr 2021 (für Angebote in 2023) bei 1.077 Euro je m<sup>2</sup>, in der Spitze gar bei 4.688 Euro je m<sup>2</sup>. In den weiteren Großstädten lag der Wert jeweils unter 500 Euro je m<sup>2</sup>. Bei den Bodenpreisen zeigt sich gerade für die A7-Metropolen in den Jahren 2020 und 2021 eine enorme Variation (IQR von 1.743 und 2.138 Euro je m<sup>2</sup>). Der ermittelte Effekt wird veranschaulicht für einen Ausgangswert des Bodenpreises der Vorvorperiode von 1.000 Euro. Ein 1-prozentiger Anstieg des Bodenpreises (hier plus 10 Euro) erhöht den Wohnungspreis bei Kaufangeboten in Großstädten dem Preismodell nach um 0,1855 Prozent, das bedeutet für das Beispielobjekt A, die 100-m<sup>2</sup>-Wohnung für 5.500 Euro, demnach 10,20 Euro je m<sup>2</sup> beziehungsweise etwa 1.020 Euro für die Wohneinheit.

Beim Kauf ist dieser Effekt mit knapp 2 Prozent höheren Kaufpreisen bei einem Anstieg des durchschnittlichen Bodenpreises um 10 Prozent am stärksten. Allein für Großstädte halbiert sich im Modell der Effekt nahezu und liegt bei 1,2 Prozent bei einem Anstieg der Bodenpreise um 10 Prozent, bei Mieten in der Stadt sind es sogar nur 0,7 Prozent. Die geringeren Effekte in den Städten könnten über die höhere Dichte erklärt werden, aber auch auf das höhere Ausgangsniveau zurückgeführt werden.

Bei veräußerter Baulandfläche ist der Anstieg um 1 Einheit (hier 1.000 m<sup>2</sup>) mit einer Preissenkung von Kaufangeboten um -0,002 Prozent verbunden. Bei einer Veränderung um 100 Einheiten (hier 100.000 m<sup>2</sup>) um 0,2 Prozent. In den Städten ist der Effekt etwas stärker mit -0,003 Prozent, also bei 100 Einheiten um 3 Prozent.

Die Effekte von Baulandpreisen und Baulandflächen sollten sich gegenseitig verstärken. Denn je mehr Baulfläche ausgewiesen wird, desto stärker sollten die Bodenpreise unter sonst gleichen Umständen sinken. Die Größenordnung ist daher in einem einfachen Modell kaum zu bestimmen, die Ergebnisse zeigen jedoch, dass die Effekte durchaus statistisch signifikant messbar sind.

### 3 Möglichkeiten für günstigere Neubauten

Nachdem die Entwicklung der Neubaupreise aufgezeigt und analysiert wurde, sollen nun Handlungsfelder für günstigeren Neubau diskutiert werden. Die im Folgenden dargestellten Handlungsfelder sind dabei keineswegs als abschließend anzusehen, sondern bieten eher eine Auswahl an Möglichkeiten, die zu einer Kostenreduktion beitragen und von der Politik kurzfristig angegangen werden könnten.

#### 3.1 Grunderwerbsteuer und Mehrwertsteuer

Die Besteuerung hat eine erhebliche Rückwirkung auf die Immobilienwirtschaft. Entsprechend kann über die Gestaltung der steuerlichen Rahmenbedingungen die Attraktivität von Neubauten und von Kapitalanlagen oder dem Kauf von Immobilien in erheblicher Weise beeinflusst werden. Besonders relevant sind im Kontext des bezahlbaren Wohnens die Grunderwerbsteuer, die Mehrwertsteuer und die steuerlichen Abschreibungsregeln.

Die Grunderwerbsteuer belastet den Neubau in besonderer Weise, weil erstens Grundstücke sowohl beim Erwerb als auch beim Verkauf etwa durch Projektentwickler besteuert werden, und zweitens, weil bereits die Bauleistungen mehrwertsteuerpflichtig sind, die Grunderwerbsteuer hier dennoch zusätzlich erhoben wird. Diese steuertechnische Ausgestaltung der Grunderwerbsteuer führt in vielen Fällen zu kumulativen Effekten, das heißt steuerlichen Mehrfachbelastungen. Veranschaulicht werden kann dies durch einen Vergleich mit der Mehrwertsteuer. Da die Grunderwerbsteuer eher als ein Pendant zur Bruttoallphasenumsatzsteuer und nicht zur Nettoallphasenumsatzsteuer konzipiert ist und weil daher kein Vorsteuerabzug wie bei der in Deutschland bestehenden Nettoallphasenumsatzsteuer möglich ist, weicht die Wirkung im Vergleich zur Mehrwertsteuer ab. Während die Mehrwertsteuer sich ausschließlich auf die hinzugekommene Wertschöpfung, den Mehrwert bezieht, wird die Grunderwerbsteuer bei jedem Erwerbsvorgang in voller Höhe des gesamten Kaufpreises für die Immobilie fällig. Jeder Eigentümerwechsel löst damit eine neue Steuerzahlung aus, die sich stets auf den Gesamtwert des Grundstücks bezieht. Das heißt, dass auch bei Verlusten aus einem Weiterverkauf erneut Grunderwerbsteuer zu entrichten ist. Insofern unterscheidet sich die Grunderwerbsteuer steuersystematisch von der Mehrwertsteuer. Kumulative Effekte ergeben sich zum Beispiel dadurch, dass Grundstücke im Rahmen eines Bauvorhabens den Eigentümer wechseln. Wenn ein Investor ein Grundstück von einer Kommune erwirbt und dieses kurz darauf an einen Bauträger weiterverkauft, fällt bei beiden Transaktionen jeweils die volle Grunderwerbsteuer an. Zudem kann es im Falle der von der Rechtsprechung entwickelten Figur des „einheitlichen Vertragswerks“ auch zu einer Doppelbesteuerung aus Grunderwerb- und Mehrwertsteuer kommen. Dies betrifft vor allem den Fall, in dem ein Bauträger ein Grundstück bebaut und dieses an einen Privathaushalt veräußert. In dem Fall zahlt der Käufer die Grunderwerbsteuer auf den Kaufpreis, bestehend aus Grund und Boden und dem Gebäude, sowie zusätzlich die in den Bauleistungen enthaltene Mehrwertsteuer. Vor diesem Hintergrund ist die Ausgestaltung der Grunderwerbsteuer kaum mit der Mehrwertsteuer vergleichbar, auch wenn sie als Ersatz für die Mehrwertsteuer bei Immobilientransaktionen gilt (RWI, 2012, 15). Berechnungen des IW (Voigtländer/Hentze, 2016) haben ergeben, dass aufgrund der kumulativen Belastung dieser Faktoren die Steuerbelastung des Neubaus auf über 20 Prozent steigen kann.

Angesichts dieser Problematik wäre es daher konsequent, den Neubau von der Grunderwerbsteuer auszunehmen. Genau dies ist die Lösung, die die Niederlande und auch Belgien gewählt haben (vgl. Haffner, 1993). Dort zahlen private Haushalte, die einen Neubau erwerben, grundsätzlich keine Grunderwerbsteuer,

wodurch es mehr Anreize zum Bau von neuen Wohnungen gibt. Alternativ wäre es denkbar, dass zumindest der Satz der Grunderwerbsteuer für Neubauten deutlich gesenkt wird. Diese Maßnahme würde die Attraktivität des Neubaus deutlich steigern. Da nur die Neubauten von der Grunderwerbsteuer befreit wären, würde überdies der Einnahmeausfall der Bundesländer begrenzt werden. Denkbar wäre es auch, die Steuerbefreiung nur temporär einzusetzen, um gerade in der aktuellen Lage Vorzieheffekte zu induzieren. Rein steuersystematisch sollte die Regelung aber langfristig gelten.

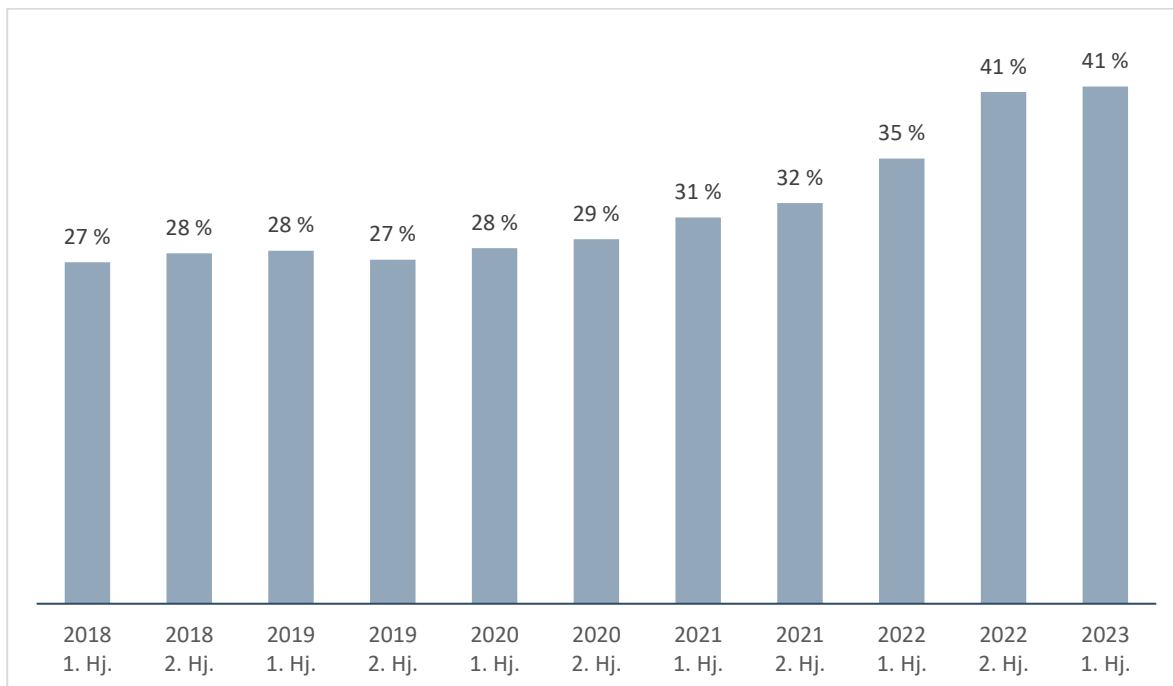
Alternativ oder auch ergänzend könnte zudem die Mehrwertsteuer für Bauleistungen von 19 Prozent auf 7 Prozent reduziert werden. Damit ließen sich die Herstellkosten deutlich reduzieren. Insbesondere für Sozialwohnungen wäre dies angemessen und nachvollziehbar.

### 3.2 Entlastung von Käufern

Der starke Anstieg der Zinskosten bei der Finanzierung eines Immobiliendarlehens hat dazu geführt, dass typische Erschwinglichkeitsgrenzen für den Wohneigentumserwerb überschritten wurden (vgl. Abbildung 3-1). Der aufzuwendende Anteil des Einkommens für die Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum lag in Deutschland im 1. Halbjahr 2018 noch bei 27,2 Prozent. Im 2. Halbjahr 2021, vor der Zinswende, mussten im bundesdeutschen Durchschnitt 31,8 Prozent aufgewendet werden. Mit dem deutlichen Zinsanstieg auf durchschnittlich 3,7 Prozent im 1. Halbjahr 2023 mussten zuletzt 41,1 Prozent des Einkommens für die Finanzierung einer durchschnittlichen Eigentumsimmobilie mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgebracht werden (vgl. Sagner, 2023).

#### Abbildung 3-1: Entwicklung des Annuität-Einkommensverhältnisses in Deutschland

Kauf einer durchschnittlichen 130-m<sup>2</sup>-Wohnung durch eine Familie mit 1,5 Durchschnittslöhnen, 1. Halbjahr 2018 bis 1. Halbjahr 2023



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Generell sind Eigenheimkäufer durch das Einkommensteuersystem in vielen Fällen benachteiligt. Zwar müssen sie die kalkulatorischen Mieteinnahmen (gesparte Miete) nicht versteuern, aber sie können auch keine Kosten steuerlich geltend machen. Gerade am Anfang der Investition übersteigen die Kosten in der Regel die Einnahmen, woraus eine Entlastung für Kapitalanleger entsteht. Steuern müssen diese dagegen meist erst im Rentenalter zahlen, wenn die Steuersätze aufgrund niedrigerer Einkommen moderater sind. Besonders nachteilig sind für Eigenheimkäufer die Erwerbsnebenkosten, da diese erstens – anders als bei Kapitalanlegern – nicht in der Einkommensteuer berücksichtigt werden, und zweitens aus dem Eigenkapital bezahlt werden müssen. Da das Eigenkapital bei jungen Erwerbstätigen besonders knapp ist, stellt dies eine wesentliche Hürde für den Eigentumserwerb dar.

In der aktuellen Lage könnten Maßnahmen, die helfen, den Mangel an Kapital zu kompensieren, gleich doppelt helfen, denn neben der Eigenkapitallücke könnte so auch die Erschwinglichkeit wieder verbessert werden. Sagner (2023) zeigt etwa, dass ein Nachrangdarlehen – als ein Darlehen, das als Eigenkapitalersatz genutzt werden kann – von 150.000 Euro zu einem Zinssatz von 2 Prozent die Erschwinglichkeit von Wohnungen um 2,6 Prozent verbessert werden könnte. In Kombination mit einem Aussetzen der Grunderwerbsteuer könnte die Erschwinglichkeit sogar um 6,5 Prozentpunkte verbessert werden. Diese Berechnungen beziehen sich zwar auf NRW, dürften aber grundsätzlich auf Deutschland übertragbar sein. Mit den avisierten Verbesserungen des Nachrangdarlehensprogramms über die KfW geht die Bundesregierung damit einen Schritt in die richtige Richtung, allerdings bleibt die genaue Ausgestaltung abzuwarten.

Darüber hinaus sollten die Abschreibungssätze für Kapitalanleger angepasst werden. Gerade angesichts höherer technischer Anforderungen erscheint ein Abschreibungssatz von 2 bzw. 3 Prozent zu gering. Bruegelmann et al. (2013) hatten bereits vor einigen Jahren hergeleitet, dass ein Abschreibungssatz von 4 Prozent angemessen wäre. Insbesondere könnten Sonderabschreibungen, wie sie auch schon in Aussicht gestellt wurden, die Attraktivität von Investitionen in den Neubau stärken. Höhere Abschreibungen führen in den ersten Jahren zu einer steuerlichen Entlastung, die gerade in Kombination mit der steuerfreien Veräußerung nach 10 Jahren Anreize für den Kauf von Neubauten setzt. Solche Sonderabschreibungen sollten daher nur temporär verwendet werden, in der aktuellen Lage sind sie jedoch geboten. Die nun avisierten Sonderabschreibungen in Höhe von 6 Prozent gehen daher in die richtige Richtung.

### 3.3 Kostensenkungspotenziale bei Neubauobjekten

Die beiden vorherigen Abschnitte zeigen vor allem, wie der Staat die Rahmenbedingungen attraktiver machen kann. Kapitel 2 zeigt jedoch, dass auch im Neubau selbst Potenziale genutzt werden können. Hier liegt es vor allem an den Kommunen, die vorhandenen Kosteneinsparpotenziale durch Baugenehmigungen zuzulassen. Vor allem die folgenden Punkte bieten Ansätze für günstigeres Bauen:

1. **Wohnungsgrößen:** Kleinere Wohnungen sind zwar mit höheren Quadratmeterpreisen verbunden, führen jedoch absolut zu deutlich geringeren Preisen je Wohneinheit. Auch größere Wohnungen sind ab einer gewissen Größe mit exponentiell steigenden Preisen verbunden, sowohl relativ je Fläche als auch insbesondere je Wohneinheit. In Städten beginnen diese exponentiellen Preisaufschläge bereits bei 85 m<sup>2</sup> bei Kaufangeboten und bei 105 m<sup>2</sup> bei Mietangeboten. Eine Option für günstigere Wohnungen könnte darin bestehen, gerade im Rahmen der als besonders günstig identifizierten Flächen solche Wohnungen zu bauen, die auch für Wohngemeinschaften attraktiv sind. Dies könnte vor allem für junge Menschen im Studium, in der Ausbildung oder auch während des Berufseinstiegs

interessant sein. Generell bietet der Verzicht auf Flächen aber den größten Hebel für geringere Kauf- und Mietpreise.

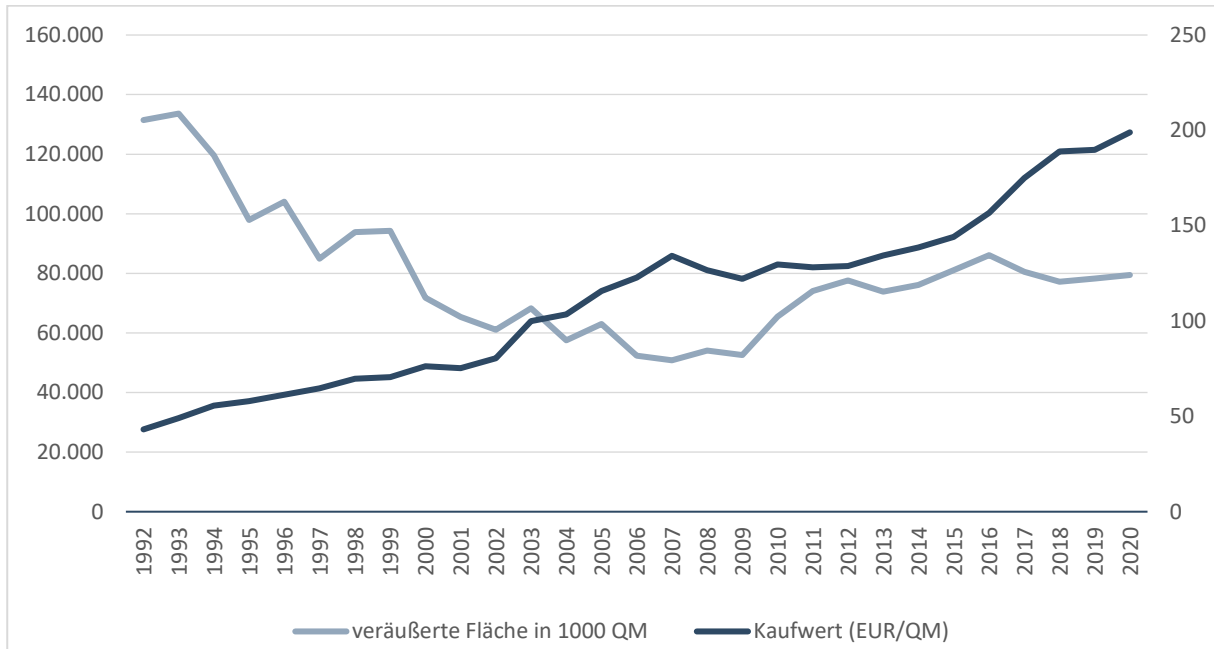
2. **Ausstattung:** Für einfache Ausstattungen im Vergleich zur üblichen hochwertigen Ausstattung werden Preisabschläge von etwa 7,5 Prozent bei Mietangeboten und bis knapp 15 Prozent bei Kaufangeboten ermittelt. Auch dies bietet ein sehr großes Potenzial, zumal einfache Ausstattungen im Neubau die typischen Standards im Bestand oft weit übertreffen.
3. **Gebäudegröße:** Der Effekt der Gebäudegrößen ist weniger eindeutig als erhofft. Die Ergebnisse könnten durch mögliche Sprungfixe-Kosten bei gewissen Etagen Zahlen sowie Nachbarschaftseffekte der Mikrolage beeinflusst sein. Schließlich sind gerade in hochpreisigen Lagen, beziehungsweise deren Nachbarschaft, Wohnhochhäuser zu finden. Auch gibt es nur wenig Beobachtungen mit höherer Etagenanzahl, so dass die statische Unsicherheit zunimmt. Die Ergebnisse legen jedoch nahe, dass beim Mietwohnungsneubau Gebäude mit 8 bis 10 Etagen in der Regel mit Preisabschlägen von 3 bis 7 Prozent gegenüber der Referenz von 2- bis 4-Etagen Gebäuden verbunden sind. Gegenüber den Zwischengrößen von 5 bis 7 Etagen ist dieser Preisabschlag noch höher. Ein wesentlicher Grund für höhere Kosten mit steigender Etagenanzahl sind oftmals die Brandschutzauflagen. Hier wäre es hilfreich, genauer auf die Regelungen im europäischen Ausland zu schauen, wo oftmals deutlich höher und günstiger gebaut werden kann, ohne dass der Brandschutz qualitativ schlechter ist.
4. **Stellplätze:** Der Verzicht auf eine Tiefgarage ist hingegen eindeutig mit Preisabschlägen verbunden, von etwa 4 bis 9 Prozent. Dabei handelt es sich vermutlich um eine konservative Schätzung aufgrund von Ungenauigkeiten bei der Abbildung von Parkmöglichkeiten in Wohnungsangeboten. Die eigentlichen Kosten der Tiefgaragen dürften diese zudem übersteigen. Es ist vielmehr zu vermuten, dass die Tiefgarage über andere Objekteigenschaften und Preise quersubventioniert wird. Auch der Verzicht auf einen Keller ist mit zusätzlichen Preiseinsparungen von bis zu 2,5 Prozent verbunden.

### 3.4 Kostensenkungspotenziale bei Grundstücken

Bautätigkeit ohne Bauland ist nur in Ausnahmefällen, wie etwa bei Aufstockungen, denkbar. Bauland war aber der entscheidende Engpassfaktor für die insgesamt zu geringe Bautätigkeit im letzten Jahrzehnt (vgl. Bundesregierung, 2019). Wie Abbildung 3-2 zeigt, sind die Preise für baureifes Land insbesondere in den letzten zehn Jahren deutlich gestiegen. Zwar ist auch die Zahl der verkauften Flächen gestiegen, aber trotz der hohen Wohnungsbaubedarfe konnte nicht an die Mengen der 1990er Jahre angeknüpft werden. Insbesondere seit 2016 legte die Dynamik bei den Baulandpreisen noch einmal zu, also als die Zahl der veräußerten Flächen abnahm. Zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau hätten somit eine dämpfende Wirkung auf die Baulandpreisentwicklung und damit auch auf die Preise für Neubauten, wie Kapitel 2 gezeigt hat.

### Abbildung 3-2: Starker Anstieg der Baulandpreise

Entwicklung der durchschnittlichen Preise für baureifes Land und veräußerte Fläche an baureifem Land, jeweils Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Ausweisung von Bauland obliegt vor allem den Kommunen, denen ihrerseits aber wiederum ein Rahmen durch die entsprechenden Landesentwicklungspläne gesetzt wird. Die Widerstände gegen mehr Baulandausweisungen sind allerdings groß. Sie reichen von Nachbarn, die sich über mehr Lärm und Verkehr ärgern, über Sorgen über einen Verlust an Biodiversität bis hin zu Bürgern, die sich gegen den Zuzug von Auswärtigen stellen. Hinzu kommt das so genannte 30-ha-Ziel, wonach zukünftig die täglich versiegelte Verkehrs- und Siedlungsfläche auf 30 ha reduziert werden soll. Die täglich versiegelte Fläche ist über die letzten 20 Jahre bereits deutlich gesunken, der Wert liegt aber immer noch bei etwa 50 ha. In den neuen Landesentwicklungsplänen sollen daher Zielmarken vorgegeben werden. Die Gefahr dabei ist allerdings, dass diese zu starr sind. Das Ziel einer Begrenzung der Neuversiegelung von Verkehrs- und Siedlungsflächen lässt sich dann erreichen, wenn vor allem dort auf zusätzlichen Neubau verzichtet wird, wo die Bevölkerung ohnehin schrumpft. Dort ist es auch wichtig, den Neubau zu begrenzen, um einen Anstieg des Leerstands zu vermeiden. Die Ballungszentren und insbesondere die Großstädte wachsen aber weiter, hier bedarf es weiteren Wohnungsbaus, auch auf der „grünen“ Wiese. Dies lässt sich durchaus mit den ökologischen Zielen vereinbaren, wenn eben Ausgleichsflächen geschaffen werden. Ein Ansatz hierzu ist etwa der Handel mit Flächenzertifikaten (vgl. Henger/Voigtländer, 2023). Darüber hinaus bedarf es insbesondere auf Seiten der Kommunen einer ausgeprägteren Haltung zu mehr Wohnungsbau und damit Bauland, damit das Ziel einer Ausweitung des Angebots erreicht werden kann.

### 3.5 Sozialwohnungen und freifinanzierter Wohnungsbau

Die Bundesregierung verfolgt nicht nur das Ziel, 400.000 Wohnungen pro Jahr zu bauen, sondern sie möchte zusätzlich, dass darunter 100.000 Sozialwohnungen sind. Dieses Ziel ist aber mit einer Bautätigkeit von nur 25.000 Sozialwohnungen im Jahr 2022 noch weiter entfernt als das Gesamtziel. Sozialwohnungen werden zum einen gefördert durch den Bund und die Länder, wobei sich die Anforderungen und Förderungen

zwischen den Bundesländern deutlich unterscheiden. Dementsprechend gibt es auch unterschiedlich große Anreize, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren. Zum anderen gibt es gerade in Großstädten einen Zwang, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren, indem einzuhaltende Quoten vorgegeben werden. So wird etwa in Köln verlangt, dass bei Projekten ab 20 Wohnungen mindestens 30 Prozent geförderte Wohnungen entstehen. In manchen Städten, wie etwa Freiburg, liegt die Quote schon bei 50 Prozent.

In den 2010er Jahren war die Lage für Kommunen oft sehr vorteilhaft. Sofern eigene Grundstücke veräußert wurden oder Baurecht neu geschaffen wurde, konnte die Kommunen zahlreiche Auflagen erteilen, wie eben auch die Einhaltung von Quoten für den sozialen Wohnungsbau. Oftmals waren die Projekte dennoch attraktiv, da die geringen Zinsen die Zahlungsbereitschaft privater und institutioneller Kunden erhöhten. Insofern war auch der soziale Wohnungsbau oft darstellbar. Mit dem Anstieg der Zinsen ist die Zahlungsbereitschaft deutlich gesunken. Sofern die Förderung im sozialen Wohnungsbau nicht kostendeckend ist, führt eine Sozialwohnungsquote unweigerlich zu notwendigen Quersubventionierungen, sprich der freifinanzierte Teil des Projekts muss die Unterdeckung bei den Sozialwohnungen ausgleichen. Dies ist in der aktuellen Lage aber kaum mehr möglich, insofern können Sozialwohnungen ein Projekt insgesamt gefährden. Wie in Kapitel 2 dargestellt wurde, liegen die Neuvertragsmieten im sozialen Wohnungsbau durchschnittlich über 40 Prozent unter dem Marktniveau. Entsprechend hoch muss auch die Förderung sein, um dies kostenneutral darstellen zu können. Denkbar wäre es daher auch, die zulässigen Mieten für Sozialwohnungen anzupassen, um die Finanzierbarkeit zu gewährleisten. Alternativ oder auch ergänzend könnte der Mehrwertsteuersatz von 19 Prozent auf 7 Prozent bei Bauleistungen für Sozialwohnungen gesenkt werden, um den Bau von Sozialwohnungen zusätzlich zu unterstützen.

Doch auch wenn die Förderungen im sozialen Wohnungsbau grundsätzlich ausreichend sind, um die verringerten Mieten zu kompensieren, kann der soziale Wohnungsbau eine Belastung darstellen. Schließlich passt der soziale Wohnungsbau nicht zu allen Vorhaben gleichermaßen.

Insgesamt sind der soziale Wohnungsbau und die geforderten Quoten nur ein Thema, das verdeutlicht, dass die Kommunen mit ihren Forderungen behutsam umgehen sollten. In den 2010er Jahren war es nicht nur üblich, dass die Sozialwohnungsquoten verlangt und erhöht, sondern auch, dass Kindergärten und Schulen gebaut, Verkehrswege erweitert und insgesamt das Umfeld aufgewertet wurden. All dies ist verständlich, aber in der aktuellen Lage eben weniger darstellbar, zumal wenn bestimmte Anforderungen an den Grundstückspreis gestellt werden. Konzeptvergaben könnten hier einen Ausweg darstellen. Dabei stellen die Kommunen bestimmte Forderungen an die Investoren, wie etwa Umfeldverbesserungen oder den Bau preisgünstiger Wohnungen, und die Projektentwickler bieten dann Preise für das Bauland, die sie für angemessen halten. In einem solchen Wettbewerbsverfahren setzt sich nicht unbedingt der Anbieter durch, der den höchsten Preis bietet, sondern derjenige, dessen Konzept und Preis am besten mit den Vorstellungen der Kommunen übereinkommt.



## 4 Schlussfolgerungen

Der Neubau in Deutschland steht unter großem Druck. Der Mix aus steigenden Baukosten und gestiegenen Zinsen hat dafür gesorgt, dass Wohnungsneubauten kaum mehr verkäuflich sind. Entsprechend stellt sich die Frage, welche Maßnahmen dazu beitragen können, den aufgrund weiter wachsenden Bedarfs dringend notwendigen Neubau zu aktivieren. Der Wohngipfel der Bundesregierung vom 25. September 2023 weist dabei in die richtige Richtung. Eine Stärkung der Nachfrage durch Sonderabschreibungen sowie eine verbesserte Unterstützung von Selbstnutzern ist notwendig, um Anreize für Neubaukäufe zu setzen. Noch besser und zusätzlich sollte aber die Grunderwerbsteuer für Neubauten ausgesetzt werden, wie dies bereits in den Niederlanden und Belgien praktiziert wird. Dies ist sowohl mit EU-Recht vereinbar als auch angemessen, um den Wohnungsneubau attraktiver zu machen.

Darüber hinaus zeigt das Gutachten, dass auch im Neubau erhebliche Einsparpotenziale vorliegen. So können etwa durch den Verzicht auf Tiefgaragen oder Keller erheblich geringere Neubaupreise aufgerufen werden. Auch insgesamt höhere Gebäude bieten Potenzial für bezahlbare Wohnungen, ebenso wie insgesamt einfachere Ausstattungen. Hier sind vor allem Kommunen gefordert, die notwendigen Genehmigungen zu erteilen. Ebenso sind Kommunen gefordert, die Baulandausweisung zu erhöhen. Wie in dem Gutachten gezeigt wird, kann durch eine Ausweisung von mehr Bauland ein günstigeres Neubauangebot entstehen. Darüber hinaus sollten Forderungen an Projektentwickler, sei es Quoten für Sozialwohnungen oder die Errichtung von Infrastruktur, mit Bedacht gewählt werden.

Die Kommunen müssen damit auch ihre Haltung gegenüber dem Wohnungsbau anpassen. Konnten in den 2010er Jahren erhebliche Forderungen gegenüber Projektentwicklern gestellt und auch durchgesetzt werden, bedarf es nun einer partnerschaftlichen Kooperation, um Wohnungsbau unter den schwierigeren Rahmenbedingungen zu ermöglichen.

Insgesamt befindet sich der Wohnungsbau in Deutschland in einer schwierigen Lage. Es drohen Insolvenzen bei Projektentwicklern und Bauwirtschaft, die die Kapazitäten dauerhaft reduzieren könnten. Umso wichtiger ist es, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern. Dabei ist es besonders wichtig, eine neue Haltung zum Wohnungsbau einzunehmen. Viele Einsparungen und Beschleunigungen sind möglich, wenn es in Politik, Verwaltung und Wirtschaft einen Konsens über die Bedeutung des Wohnungsbaus gibt. In diesem Sinne bietet dieses Gutachten Anregungen, aber keinesfalls eine abschließende Betrachtung für mehr Optionen für bezahlbares Wohnen in Deutschland.

## Abstract

Due to the mix of higher interest rates and increased construction costs, new residential construction in Germany is in a very difficult situation. In addition, the situation is complicated by uncertainties about future rent regulations, climate protection measures, urban development trends following Covid as well as the overall economic development and thus the solvency of home buyers and investors. In this report, based on an analysis of the prices of new flats, it was shown what possibilities there are to offer more affordable new flats. Furthermore, it was discussed how buyers and investors of newly built flats could be strengthened. These are the key findings of the study:

- **Apartment size:** Smaller dwellings are associated with higher prices per square metre, but lead to significantly lower prices per dwelling unit in absolute terms. One option for cheaper flats could be to build flats that are also attractive for shared flats, especially in the areas identified as particularly cheap. This could be especially interesting for young people studying, in training or starting a career. Shared flats for senior citizens are also conceivable. In general, not taking up space offers the greatest leverage for lower purchase and rental prices.
- **Fittings:** Price reductions of about 7 percent for rental offers and up to almost 15 percent for purchase offers were determined for simple fittings compared to the usual high-quality fittings. This also offers great potential, especially since simple fittings in new buildings often far exceed the typical standards in existing buildings.
- **Building size:** The results suggest that in new rental housing, buildings with 8 to 10 floors are generally associated with price discounts of 3 to 7 per cent compared to the reference of 2 to 4 storey buildings.
- **Parking spaces:** Not having an underground car park is associated with price reductions of around 4 to 9 percent.
- **Basement:** Doing without a basement is also associated with price savings of up to 2.5 percent.
- **Building land prices:** A reduction in the price of building land or its more favourable sale on public land by 10 percent is associated with a price reduction of almost 2 percent for purchase offers overall, but only about 1 percent in the cities and for rents.
- **Building land:** Without building land, new construction is generally not possible. The results of the empirical price model show that an additional 10 ha of building land is associated with a price reduction of 2 percent in purchase offers.
- **Land transfer tax:** A suspension of the land transfer tax for new buildings would be compatible with EU law and appropriate to strengthen new housing construction. Depending on the federal state, this would reduce costs by up to 6.5 percent.
- **Demand:** The measures announced by the federal government to increase demand are basically welcome. In particular, the special depreciation allowance in combination with tax-free sale after 10 years can create new incentives for capital investors, but the exact form of the home ownership subsidy remains to be seen.
- **Social housing:** Social housing is more than 40 percent cheaper than comparable privately financed new housing. Therefore, a considerable amount of subsidy is needed to make this cost-neutral. If this does not succeed, cross-subsidisation is necessary, which hardly seems possible in the current situation.

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 2-1: Regressionsergebnisse Preismodell.....	17
---	----

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Anzahl Kauf- und Mietangebote von Neubauwohnungen .....	8
Abbildung 2-2: Veränderung der Angebotsanzahl von Neubauwohnungen nach Regionstyp.....	9
Abbildung 2-3: Verteilung Kaufpreise nach Jahren .....	10
Abbildung 2-4: Verteilung Kaufpreise im Jahr 2023 nach Regionskategorie .....	11
Abbildung 2-5: Verteilung Monatsmieten nach Jahre.....	12
Abbildung 2-6: Verteilung Monatsmieten im Jahr 2023 nach Regionskategorie.....	13
Abbildung 2-7: Indexierte qualitätsbereinigte Neubaupreisentwicklung .....	15
Abbildung 2-8: Normierte Kosteneffekte Fläche.....	19
Abbildung 2-9: Anzahl Zimmer .....	19
Abbildung 2-10: Preisabschläge Ausstattungsqualität.....	20
Abbildung 2-11: Weitere Ausstattungsmerkmale .....	21
Abbildung 2-12: Etage Wohnung.....	22
Abbildung 2-13: Etagezahl Gebäude .....	22
Abbildung 2-14: Parkmöglichkeit .....	23
Abbildung 2-15: Preisabschläge Regionskategorien .....	24
Abbildung 3-1: Entwicklung des Annuität-Einkommensverhältnisses in Deutschland .....	27
Abbildung 3-2: Starker Anstieg der Baulandpreise .....	30

## Literaturverzeichnis

BMDV – Bundesministerium für Digitales und Verkehr, 2021: Regionalstatistische Raumtypologie (RegioStaR), <https://bmdv.bund.de/SharedDocs/DE/Artikel/G/regionalstatistische-raumtypologie.html> [31.10.2023]

Bruegelmann, Ralph / Clamor, Tim / Voigtländer, Michael, 2013, Abschreibungsbedingungen für den Mietwohnungsneubau, in: IW-Trends, Heft 2, Jg. 40, S. 1-18.

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph / Oberst, Christian / Hagenberg, Anna-Maria, 2023, Stellplätze im Wohnungsbau. Bedarfe und Preise, Gutachten im Auftrag der BPD Immobilienentwicklung GmbH, Köln, [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Gutachten/PDF/2023/Stellpl%C3%A4tze\\_im\\_Wohnungsbau.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2023/Stellpl%C3%A4tze_im_Wohnungsbau.pdf) [31.10.2023]

Geis-Thöne, Wido, 2023, Rekordzuwanderung nicht nur aufgrund der Flucht aus der Ukraine, IW-Report, Nr. 42, Köln, [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Report/PDF/2023/IW-Report\\_2023-Rekordzuwanderung.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2023/IW-Report_2023-Rekordzuwanderung.pdf) [31.10.2023]

Gutachterausschuss Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, 2023, Immobilienmarkt Frankfurt am Main, 1. Halbjahr 2023, [https://frankfurt.de/-/media/frankfurtde/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/pdf/imb\\_ffm\\_23\\_hj1.ashx](https://frankfurt.de/-/media/frankfurtde/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/pdf/imb_ffm_23_hj1.ashx) [29.09.2023]

Haffner, Marietta, 1993, Fiscal treatment of owner-occupiers in six EC-countries: A description, in: Scandinavian Housing and Planning Research, 10. Jg., Nr. 1, S. 49-54

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2023, Erschwinglichkeit vs. Klimaschutz – zwei (un-)vereinbare Ziele?, IW Policy Paper, im Erscheinen.

RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2012, Probleme der Grunderwerbsteuer und ihrer Anhebung durch die Länder, RWI-Projektbericht, Essen

Sagner, Pekka, 2023, Aktuellen Herausforderungen im Wohneigentumsmarkt begegnen, Gutachten im Auftrag vom BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V., Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2023, Mismatch im Wohnungsmarkt, IW-Kurzbericht, Nr. 5, Köln, [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2023/IW-Kurzbericht\\_2023-Mismatch-Wohnungsmarkt.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2023/IW-Kurzbericht_2023-Mismatch-Wohnungsmarkt.pdf) [31.10.2023]

Voigtländer, Michael / Hentze, Tobias, 2016, Bedeutung der Grunderwerbsteuer für das Wohnungsangebot, Gutachten im Auftrag des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2016/261965/Grunderwerbsteuer\\_Kurzexpertise\\_IW.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2016/261965/Grunderwerbsteuer_Kurzexpertise_IW.pdf) [31.10.2023]