

Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael

Research Report

IW-Wohnindex: Starke Mietpreissteigerungen und erste Aufwärtstendenzen bei Wohnungspreisen (Datenstand: Q4 2023)

IW-Report, No. 6/2024

Provided in Cooperation with:

German Economic Institute (IW), Cologne

Suggested Citation: Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael (2024) : IW-Wohnindex: Starke Mietpreissteigerungen und erste Aufwärtstendenzen bei Wohnungspreisen (Datenstand: Q4 2023), IW-Report, No. 6/2024, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/282001>

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.



IW-Wohnindex

Starke Mietpreissteigerungen und erste Aufwärtstendenzen bei Wohnungspreisen (Datenstand: Q4 2023)

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Köln, 01.02.2024

IW-Report 6/2024

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

Pekka Sagner

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

Alle Studien finden Sie unter

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:

Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Einleitung	4
2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland	4
3 Regionale Differenzen	6
3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen	6
3.2 Preisentwicklung in den 10 größten Städten	8
4 Energieeffizienz – Kaufpreisspanne nach Weitung wieder stabil	9
5 Einordnung der Ergebnisse	12
Abbildungsverzeichnis.....	14
Methodische Hinweise	15

Zusammenfassung

Starke Mietpreissteigerungen und erste Aufwärtstendenzen bei Wohnungspreisen (Datenstand: Q4 2023)

Kaufpreise stabilisieren sich in 2023: Bodenbildung im Wohnimmobilienmarkt

- Kaufpreise von ETW und EZFH stabilisieren sich seit 2. Jahreshälfte 2023
- Anstieg von 0,8 Prozent für ETW und 0,6 Prozent für EZFH im Q4 2023
- Preisrückgänge von 2,7 Prozent (ETW) und 2,4 Prozent (EZFH) im Vergleich zum Vorjahr

Mieten steigen dynamisch trotz Kaufpreisstabilisierung

- Dynamik bei Neuvertragsmieten hat sich im Jahr 2023 noch einmal beschleunigt
- Im Q4 2023 5,3 Prozent höhere Neuvertragsmieten im Vergleich zum Vorjahresquartal
- Mieten um 8,7 Prozent in zwei Jahren gestiegen
- Seit Q1 2022 Mieten stärker gestiegen als Kaufpreise gesunken

Regionale Stabilität: Kaufpreise in städtischen und ländlichen Gebieten

- Stabilisierung der Kaufpreise in städtischen und ländlichen Gebieten im Q4 2023
- Stagnation oder moderate Anstiege bei ETW und EZFH unabhängig vom Regionstyp
- Differenzierte Entwicklungen in verschiedenen Stadtregionen und Umland
- Relativ zu Q1 2022 stärkere Kaufpreisrückgänge in Top-7, Umland und weiteren Großstädten im Vergleich zu anderen Regionen

Großstädte im Fokus: Kurzfristige Varianz, langfristige Stabilisierungstendenzen

- Gemischte kurzfristige Entwicklung bei den Kaufpreisen in den größten Städten
- Langfristige Tendenz zu Stabilisierung
- Massive Mietpreisanstiege in Großstädten von bis zu 9,2 Prozent innerhalb eines Jahres
- Beschleunigte Mietpreisdynamik in allen Großstädten seit 2022
- Stärkste Mietpreissteigerungen in Berlin, Leipzig und München

Energieeffizienzklassen beeinflussen Kaufpreisentwicklung

- Objekte mit niedriger Energieeffizienz (D bis H) stärker im Preis gesunken
- Keine signifikanten Unterschiede innerhalb der Klassen D bis H
- Verschiebung der relativen Preise entlang der Energieeffizienz nur in Relation zu den Objekten mit höchster Energieeffizienz
- Preisstabilität bei energetisch hochwertigen Wohnimmobilien

1 Einleitung

Der vorliegende IW-Wohnindex untersucht die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien in Deutschland. Der Kurzreport erscheint zukünftig vierteljährig. Auf der Basis von mehreren Millionen Wohnimmobilieninseraten werden Ergebnisse eines hedonischen Preisindex veröffentlicht, nähere Informationen zur Methodik finden sich im Anhang. Im Kern wird sich der Report regelmäßig auf die allgemeinen Preisentwicklungen für den Kauf- und Mietmarkt fokussieren sowie regionale Auswertungen nach Regionstypen und für die größten deutschen Städte enthalten. In einem weiteren Kapitel wird die Preisentwicklung für Wohnimmobilien vor dem Hintergrund ausgewählter Sonderthemen näher beleuchtet. Während der Kernteil der Studie sich auf die Darlegung der Ergebnisse konzentriert, rundet das letzte Kapitel die Studie durch eine immobilienökonomische und wohnungspolitische Einordnung ab.

Als Sonderthema wird in dieser vorliegenden Veröffentlichung die Entwicklung der Kaufpreise in Abhängigkeit der Energieeffizienzklasse näher beleuchtet.

2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Bodenbildung bei den Kaufpreisen

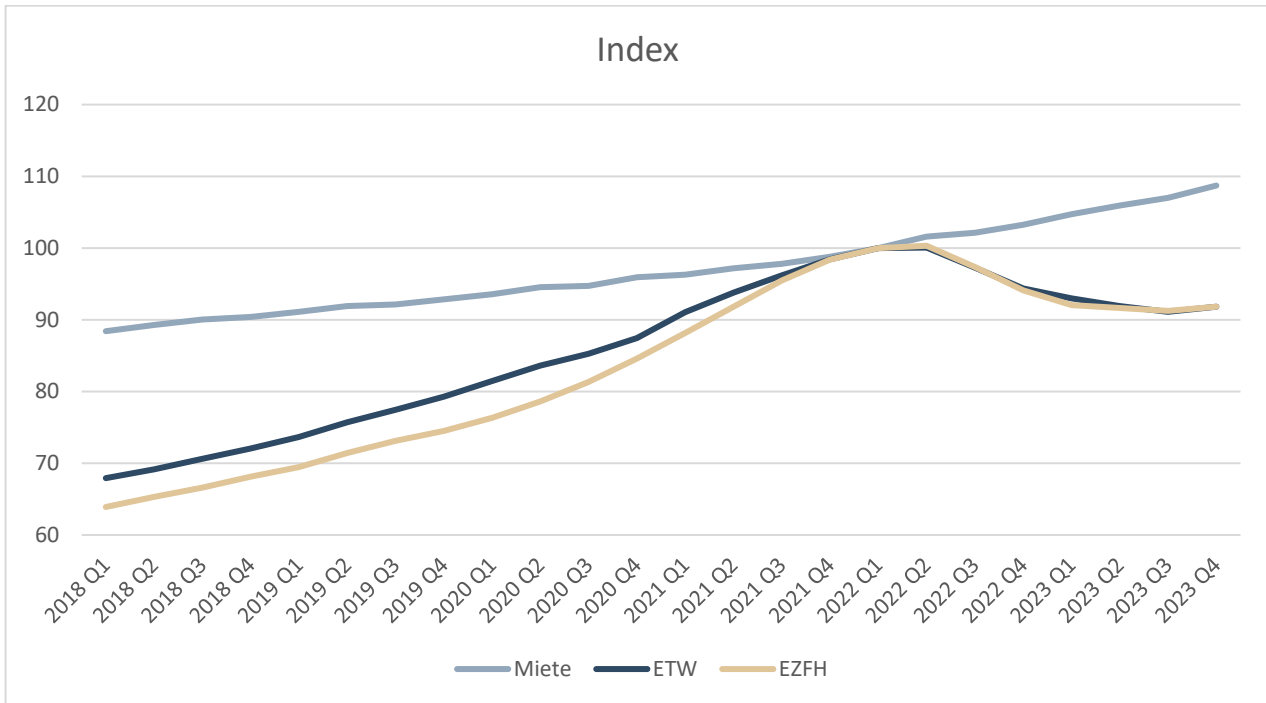
Seit der zweiten Jahreshälfte 2023 lässt sich feststellen, dass die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) eine Stabilisierung erfahren haben. Der Markt hat eine Phase der Bodenbildung erreicht. Im vierten Quartal 2023 verzeichneten die qualitätsbereinigten Kaufpreise im Vergleich zum vorherigen Quartal einen Anstieg von 0,8 Prozent für ETW und von 0,6 Prozent für EZFH. Im Vergleich zum gleichen Quartal des Vorjahres ergaben sich Preisrückgänge von 2,7 Prozent bei ETW und 2,4 Prozent bei EZFH. Gemessen am Preisniveau im ersten Quartal 2022 weisen sowohl ETW als auch EZFH Preisrückgänge von jeweils 8,2 Prozent auf. Ein Blick auf die Veränderung der Kaufpreise im Zeitverlauf legt nahe, dass die Phase der stärkeren Preisreduktionen mit der zweiten Hälfte des Jahres 2023 beendet und eine Kehrtwende erreicht scheint.

Mieten stärker gestiegen als Kaufpreise gefallen

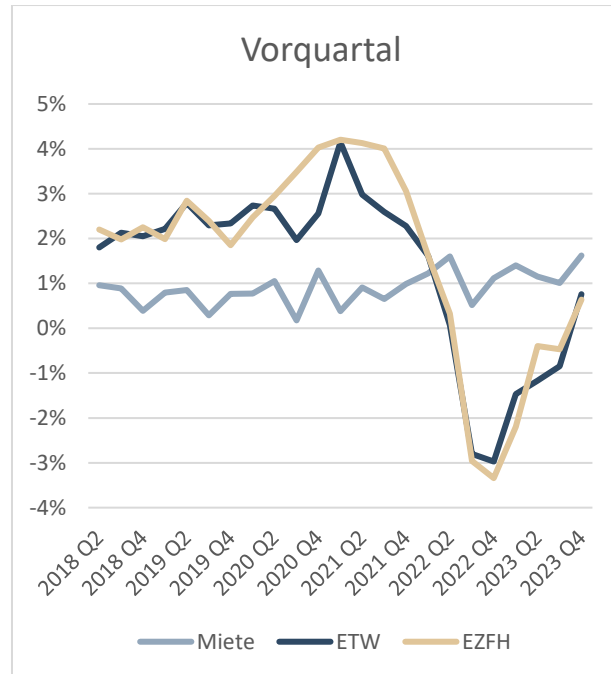
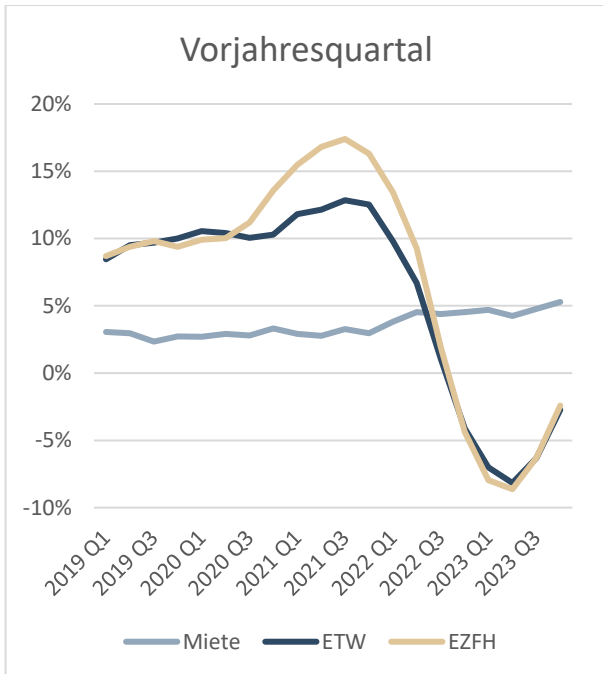
Seit dem Beginn der Hochinflationsphase im ersten Quartal 2022 und den Anstiegen der Zinsen für Immobiliendarlehen lässt sich eine verstärkte Dynamik bei den Neuvertragsmieten feststellen. Diese scheint zum Jahresende 2023 noch einmal gestiegen zu sein. Im vierten Quartal 2023 waren die Neuvertragsmieten 5,3 Prozent höher als im Vorjahresquartal und 1,6 Prozent höher als im Vorquartal. Seit dem ersten Quartal 2022, also innerhalb von zwei Jahren, sind die Neuvertragsmieten im bundesdeutschen Durchschnitt um 8,7 Prozent gestiegen. Damit sind die Neuvertragsmieten seit der Zinswende bis zum vierten Quartal 2023 stärker gestiegen als die Kaufpreise im selben Zeitraum nachgegeben haben.

Abbildung 2-1: Gesamtindex: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Index: 2022 Q1 = 100; Stand: Q4 2023; Miete: alle Objekttypen, Kauf: Eigentumswohnungen (ETW), Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)



VERÄNDERUNG ZUM



VERÄNDERUNG ZUM	Miete	ETW	EZFH
Vorjahresquartal	5,3%	-2,7%	-2,4%
Vorquartal	1,6%	0,8%	0,6%
1. Quartal 2022	8,7%	-8,2%	-8,2%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Regionale Differenzen

3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen

Überregionale Stabilisierung der Kaufpreise

Bei der Analyse der Kaufpreise auf regionaler Ebene lässt sich feststellen, dass sowohl in städtischen Gebieten als auch in ländlicheren Wohngegenden eine Stabilisierung eingetreten ist. Im vierten Quartal 2023 zeigt sich im Vergleich zum vorherigen Quartal sowohl bei ETW als auch bei EZFH, unabhängig vom Regionstyp, eine Stagnation beziehungsweise moderate Anstiege der Kaufpreise. So blieben die Kaufpreise für ETW in den Top-7 unverändert im Vergleich zum Vorquartal, während sich die Preise für EZFH um 1,6 Prozent verteuerten. Im Umland der sieben größten deutschen Städte stiegen die Preise für ETW um 0,9 und die für EZFH um 1,0 Prozent. In den weiteren Großstädten zogen die Kaufpreise für ETW um 1,1 Prozent und die für EZFH um 0,4 Prozent an. Im direkt angrenzenden Umland wurden Preisanstiege von 1,1 Prozent für ETW und 0,1 Prozent für EZFH ermittelt. In Regionen, die weder eine Großstadtregion darstellen noch direkt an eine solche angrenzen sind die Kaufpreise für ETW um 0,4 und die für EZFH um 1,0 Prozent gestiegen.

Im Vergleich zum ersten Quartal 2022 sind die Kaufpreise in den Top-7, deren Umland und den anderweitigen Großstädten stärker gesunken als in sonstigen Regionen. Die Preisrückgänge für ETW lagen in den Top-7 bei durchschnittlich 8,6 Prozent, für EZFH bei 10,7 Prozent. Im direkten Umland der Top-7 gaben die Preise für ETW um 10,0 und die für EZFH um 11,2 Prozent nach. In den sonstigen Regionen sanken die Preise für ETW um 7,3 Prozent und die Kaufpreise für EZFH gaben nur um 5,3 Prozent nach.

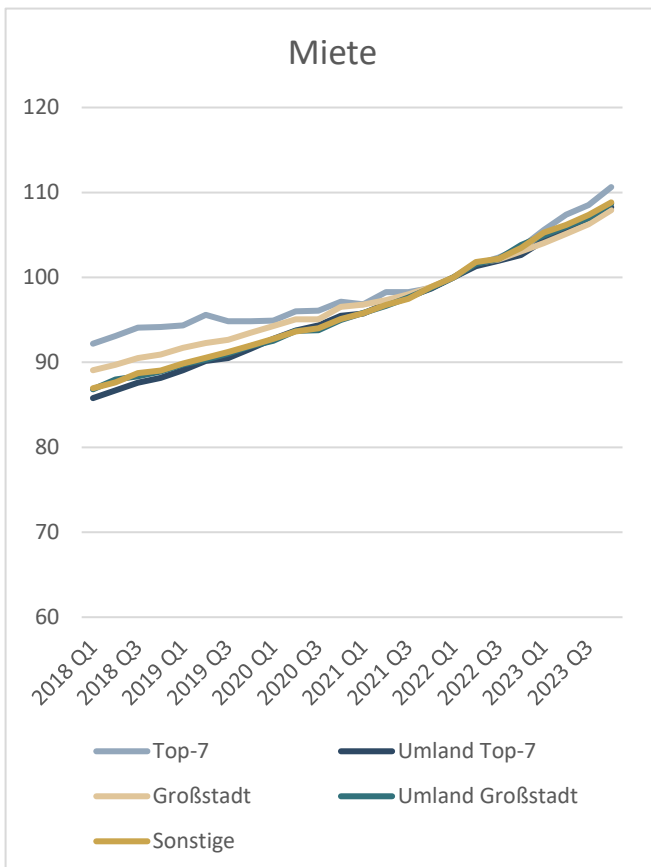
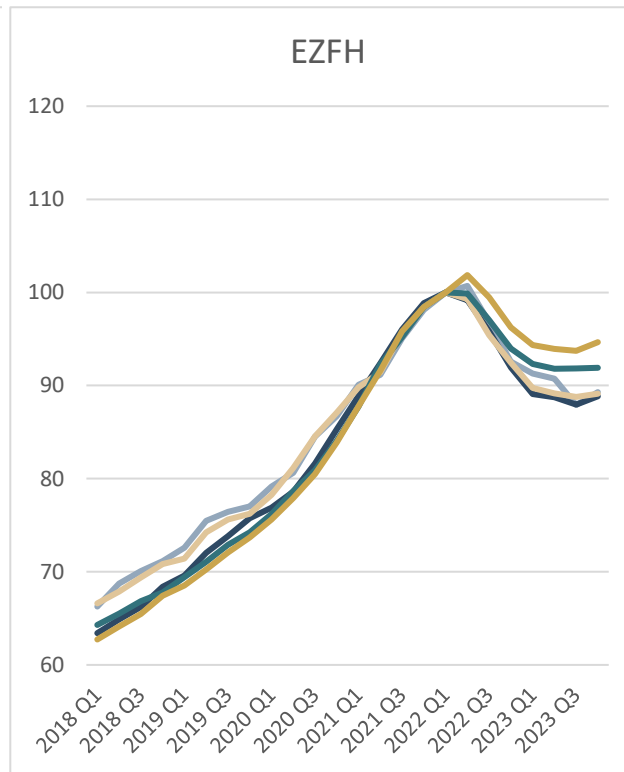
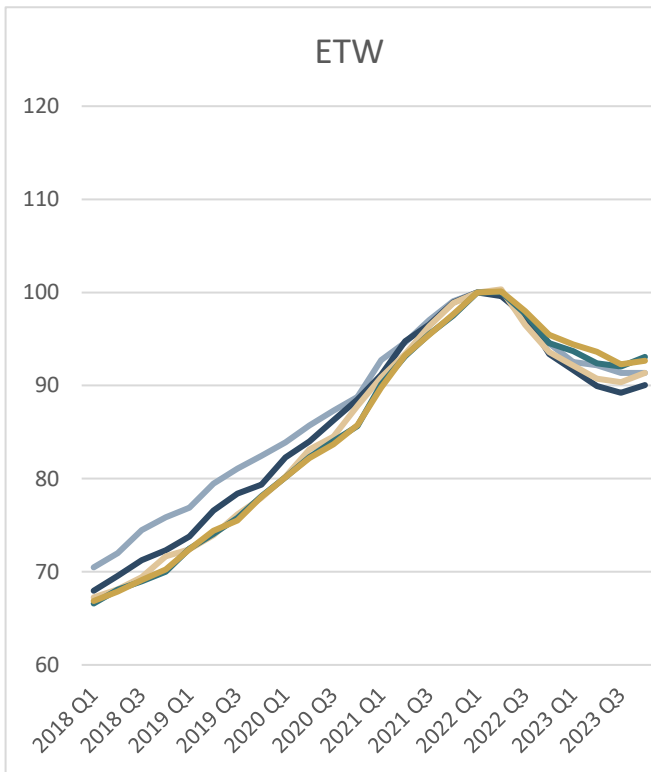
Mietyndynamik trifft nicht nur Städte

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten in den sieben größten Städten um 6,9 Prozent gestiegen, aber auch in den anderweitigen Regionstypen zeigen sich deutliche Anstiege. Im Umland der Top-7 zogen die Mieten um 5,5 Prozent an, in Regionen, die weder eine Großstadt sind noch in deren Umland liegen, zogen die Mieten um 5,2 Prozent an und damit stärker als in den Großstädten (exklusive der Top-7) und deren Umland, wo ein Plus von 4,7 Prozent gemessen wurde.

In den Regionstypen lässt festhalten, dass die Neuvertragsmieten in den Top-7 seit dem ersten Quartal stärker gestiegen sind als die Kaufpreise für ETW gesunken und genauso stark wie die Preise für EZFH nachgegeben haben. Im Umland der Top-7 gaben die Kaufpreise etwas stärker nach als die Mieten gestiegen sind. In den eher ländlichen („Sonstige“) Regionen sind die Mieten deutlich stärker gestiegen als die Kaufpreise für EZFH und auch stärker als die Preise für ETW gefallen sind.

Abbildung 3-1: Regionale Differenzen: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: 2023 Q4



VERÄNDERUNG ZUM		ETW	EZFH	Miete
Vorjahres-quartal	Top-7	-3,4%	-3,5%	6,9%
	Umland Top-7	-3,6%	-3,4%	5,5%
	Großstadt	-2,4%	-3,6%	4,7%
	Umland Großstadt	-1,6%	-2,2%	4,7%
	Sonstige	-2,9%	-1,6%	5,2%
Vorquartal	Top-7	0,0%	1,6%	2,0%
	Umland Top-7	0,9%	1,0%	1,6%
	Großstadt	1,1%	0,4%	1,6%
	Umland Großstadt	1,1%	0,1%	1,6%
	Sonstige	0,4%	1,0%	1,4%
1. Quartal 2022	Top-7	-8,6%	-10,7%	10,6%
	Umland Top-7	-10,0%	-11,2%	8,3%
	Großstadt	-8,6%	-10,9%	7,9%
	Umland Großstadt	-6,9%	-8,1%	8,7%
	Sonstige	-7,3%	-5,3%	8,8%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3.2 Preisentwicklung in den 10 größten Städten

Heterogene Kaufpreisentwicklung in der kurzen Frist – längerfristig Stabilisierung

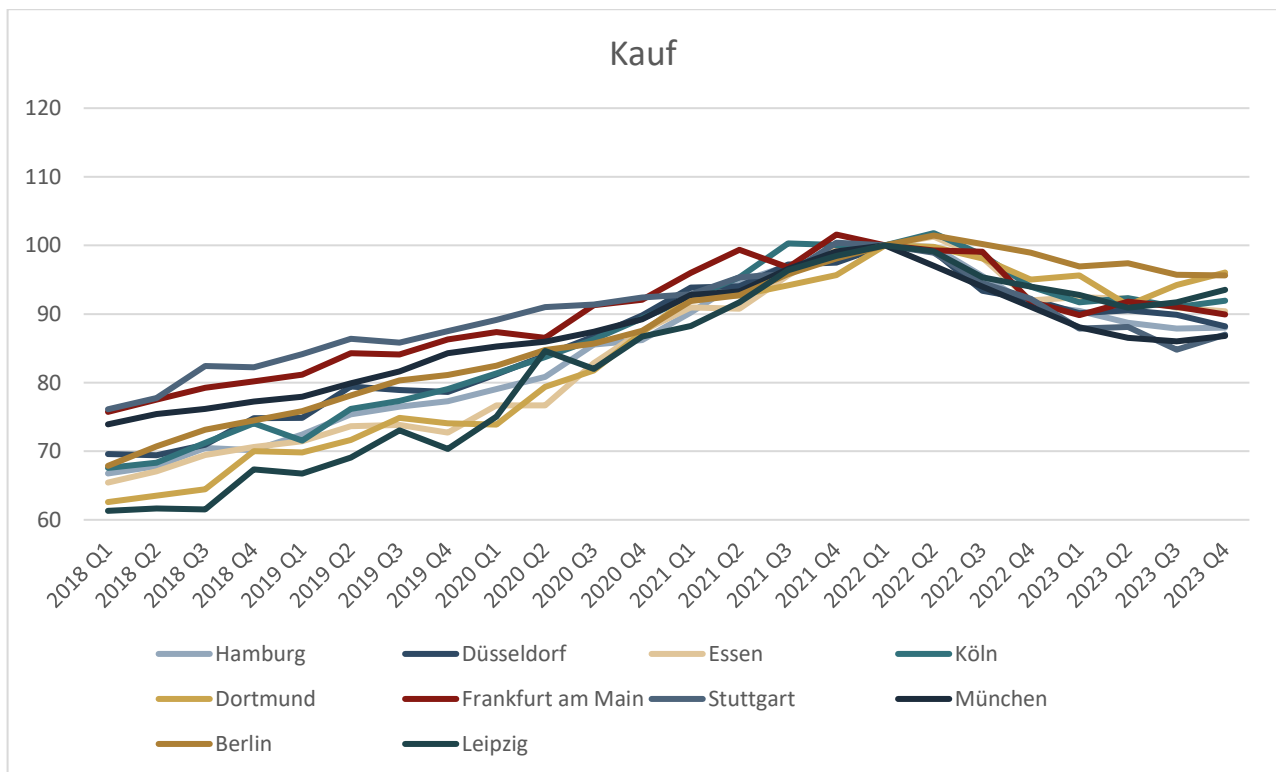
Im regionalen Vergleich der zehn größten deutschen Städte zeigt sich kurzfristig ein gemischtes Bild. In vier der Städte sind die Kaufpreise relativ zum Vorquartal gesunken, dazu gehören Düsseldorf (-1,9 %), Essen (-0,5 %), Frankfurt am Main (-1,2 %) und Berlin (-0,1 %). In den anderen 6 Städten wurden Preisanstiege gemessen. Ein Blick auf die Entwicklungen seit dem ersten Quartal 2022 zeigt, dass die Preise in München (-13,2 %), Stuttgart (-13,0 %) und Hamburg (-12,0 %) am stärksten nachgegeben haben. Am geringsten waren die Preisrückgänge in Dortmund (-4,0 %), Berlin (-4,4 %) und Leipzig (-6,5 %).

Massive Mietpreisanstiege in kurzer Zeit

In den größten deutschen Städten sind die Mietpreise innerhalb kurzer Zeit deutlich gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Mieten in Berlin mit 9,2 Prozent am stärksten, gefolgt von Leipzig mit 7,8 Prozent und München mit 7,3 Prozent. Seit dem ersten Quartal 2022 waren die Mietpreisanstiege in diesen drei Städten mit 17 Prozent in Berlin, 12,2 Prozent in Leipzig und 10,5 Prozent in München im Vergleich der 10 größten deutschen Städte ebenfalls am höchsten, aber auch in Köln mit 9,5 Prozent hoch. In allen Städten hat sich seit dem 1. Quartal 2022 die Mietpreisdynamik beschleunigt.

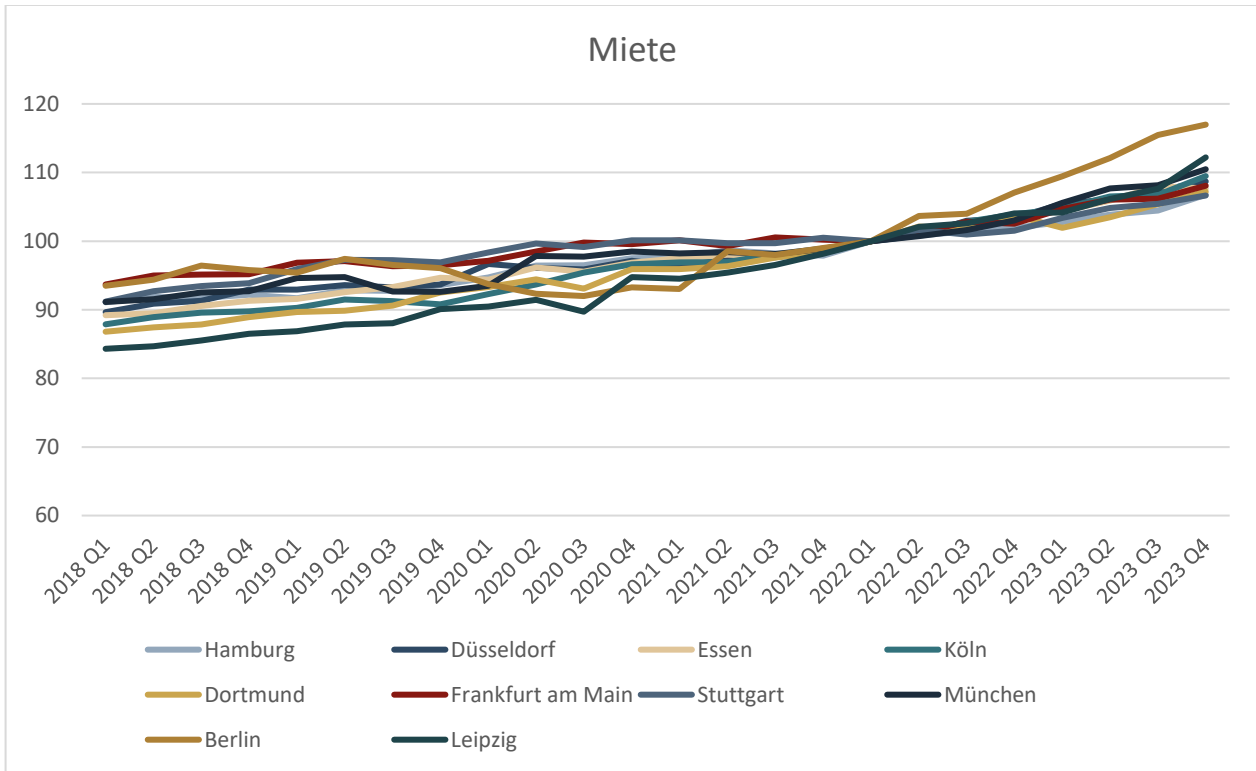
Abbildung 3-2: Entwicklung der Immobilienpreise in den 10 größten Städten

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: 2023 Q4



VERÄNDERUNG ZUM

	Hamburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahresquartal	-3,6%	-4,2%	-1,7%	-2,2%	1,1%	-2,0%	-5,7%	-4,7%	-3,3%	-0,5%
Vorquartal	0,2%	-1,9%	-0,5%	1,0%	1,9%	-1,2%	2,6%	0,9%	-0,1%	2,0%
1. Quartal 2022	-12,0%	-11,8%	-9,6%	-8,1%	-4,0%	-10,0%	-13,0%	-13,2%	-4,4%	-6,5%



VERÄNDERUNG ZUM										
	Hamburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahres- quartal	4,7%	5,2%	3,9%	5,4%	3,3%	5,4%	5,1%	7,3%	9,2%	7,8%
Vorquartal	2,2%	1,3%	-0,3%	2,5%	1,7%	1,8%	1,1%	2,2%	1,3%	4,2%
1. Quartal 2022	6,8%	8,7%	7,7%	9,5%	7,2%	8,1%	6,6%	10,5%	17,0%	12,2%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4 Energieeffizienz – Kaufpreisspanne nach Weitung wieder stabil

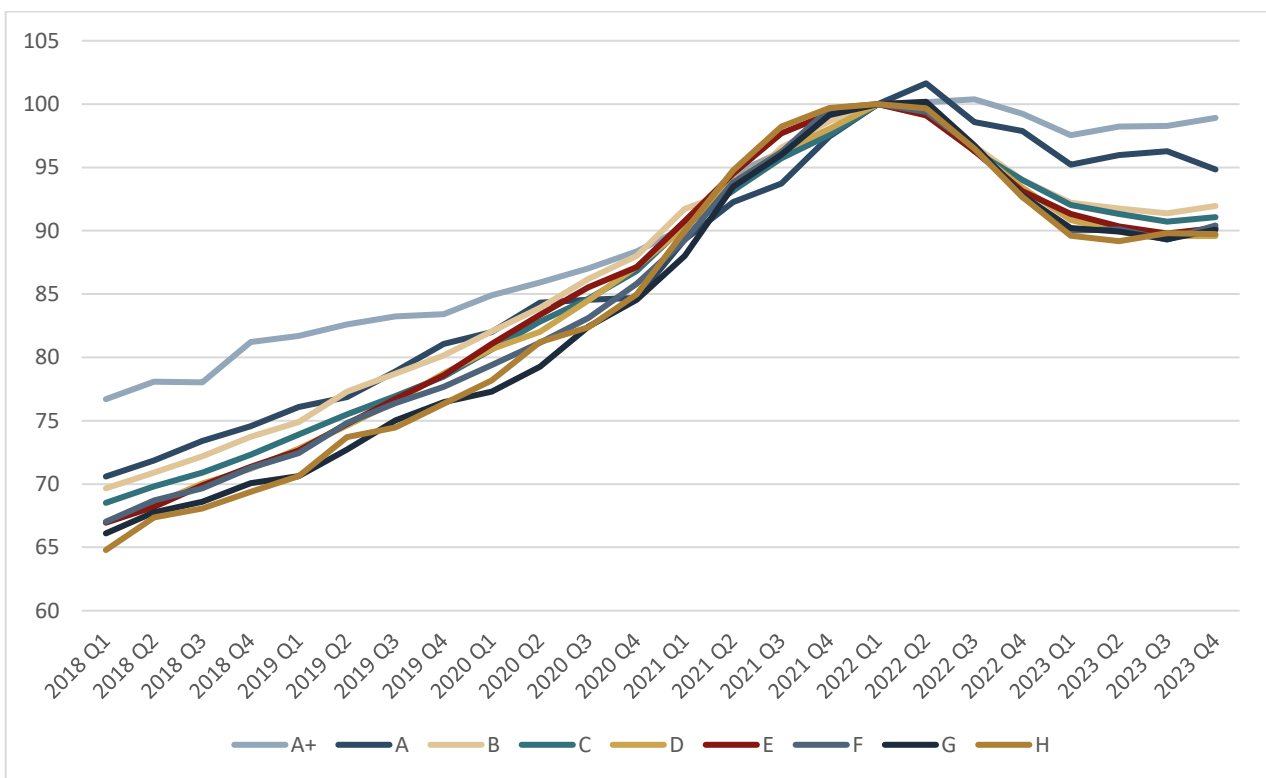
Im ersten Quartal 2022 markierte eine Vielzahl von Ereignissen einen bedeutenden Wendepunkt für den Wohnimmobilienmarkt. Die Eskalation des russischen Angriffskriegs in der Ukraine und die daraus resultierenden drastischen Anstiege der Energiepreise führten zu einer spürbaren Zunahme der allgemeinen Inflationsrate im Euro-Währungsraum. Dies wiederum zwang die Europäische Zentralbank zu einer Anhebung der Leitzinsen. In Deutschland wurden diese Leitzinsveränderungen schon früh bei den Zinsen für Immobiliendarlehen eingepreist. Die Auswirkungen dieser Veränderungen auf die Immobilienpreise sollten also mindestens in zwei Kanälen wirken: zum einen sollten die Preise allgemein nachgeben, da weniger Menschen sich zu gegebenem Preis eine Fremdfinanzierung von Wohnimmobilien leisten können und die Nachfrage sinkt. Zum anderen sollten weniger energieeffiziente Wohnungen stärker von den Preisrückgängen betroffen sein, da die Kosten für den Unterhalt dieser Häuser sich in kurzer Zeit deutlich erhöht hat. Der zweite Kanal wird noch durch die Diskussionen um die GEG-Novelle 2022/23/24 verstärkt, wonach Gasheizungen in Bestandsgebäuden nur noch in Ausnahmefällen eingebaut werden sollen und außerdem nicht mehr gefördert werden, wie es bis zum Beginn der massiven Energiepreisanstiege noch möglich war.

Der IW WI erlaubt es, die Preisentwicklung von Wohnobjekten nach deren Energieeffizienzklasse zu untersuchen. Seit dem ersten Quartal 2022 haben Objekte der Energieeffizienzklassen D bis H stärker im Preis nachgegeben als Objekte mit einer höheren Energieeffizienz (rund - 10,0 %). Die Preisrückgänge bei Objekten mit

höchster Energieeffizienz A+ waren mit 1,1 Prozent vernachlässigbar gering. Auch Objekte mit der Klasse A gaben nur um 5,2 Prozent nach und damit halb so stark wie Objekte der Klassen D bis H. Objekte der Klassen B (- 8,0 %) und (- 8,9 %) lagen im Preisrückgang zwischen den schlechtesten und besten der Energieeffizienzklassen. Bemerkenswert ist dabei, dass innerhalb der Klassen D bis H kein Unterschied bei den Preisrückgängen gemessen wurde. Möglicherweise liegt dies daran, dass der Sanierungsaufwand, der nach dem Erwerb auf die neuen Besitzer zukäme in einem ähnlichen Rahmen liegt, unabhängig davon, ob die Energieeffizienz vorher bei D oder H lag. In vielen Fällen dürften die klassischen energetischen Modernisierungsmaßnahmen anstehen: Fenster, Dach, Fassade. Es sollte jedoch nicht vergessen werden, dass die Objekte mit einer schlechteren Energieeffizienz in den Jahren bis zum ersten Quartal 2022 mitunter die höchsten Preissteigerungen erlebt haben, hier fand bis zur Jahresmitte 2023 eine Korrektur statt. Seitdem zeigt sich jedoch, dass die Preise bei den weniger energieeffizienten Objekten nicht mehr weiter nachgeben.

Abbildung 4-1: Kaufpreisentwicklung nach Energieeffizienzklasse

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; nur Kauf, alle Objekte; hedonisch; Stand: 2023 Q4



VERÄNDERUNG ZUM

	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Vorjahresquartal	-0,3%	-3,1%	-2,2%	-3,1%	-4,1%	-6,3%	-2,4%	-2,9%	-3,1%
Vorquartal	0,6%	-1,5%	0,6%	0,4%	0,0%	0,5%	1,3%	0,9%	-0,1%
1. Quartal 2022	-1,1%	-5,2%	-8,0%	-8,9%	-10,4%	-9,8%	-9,6%	-9,9%	-10,3%

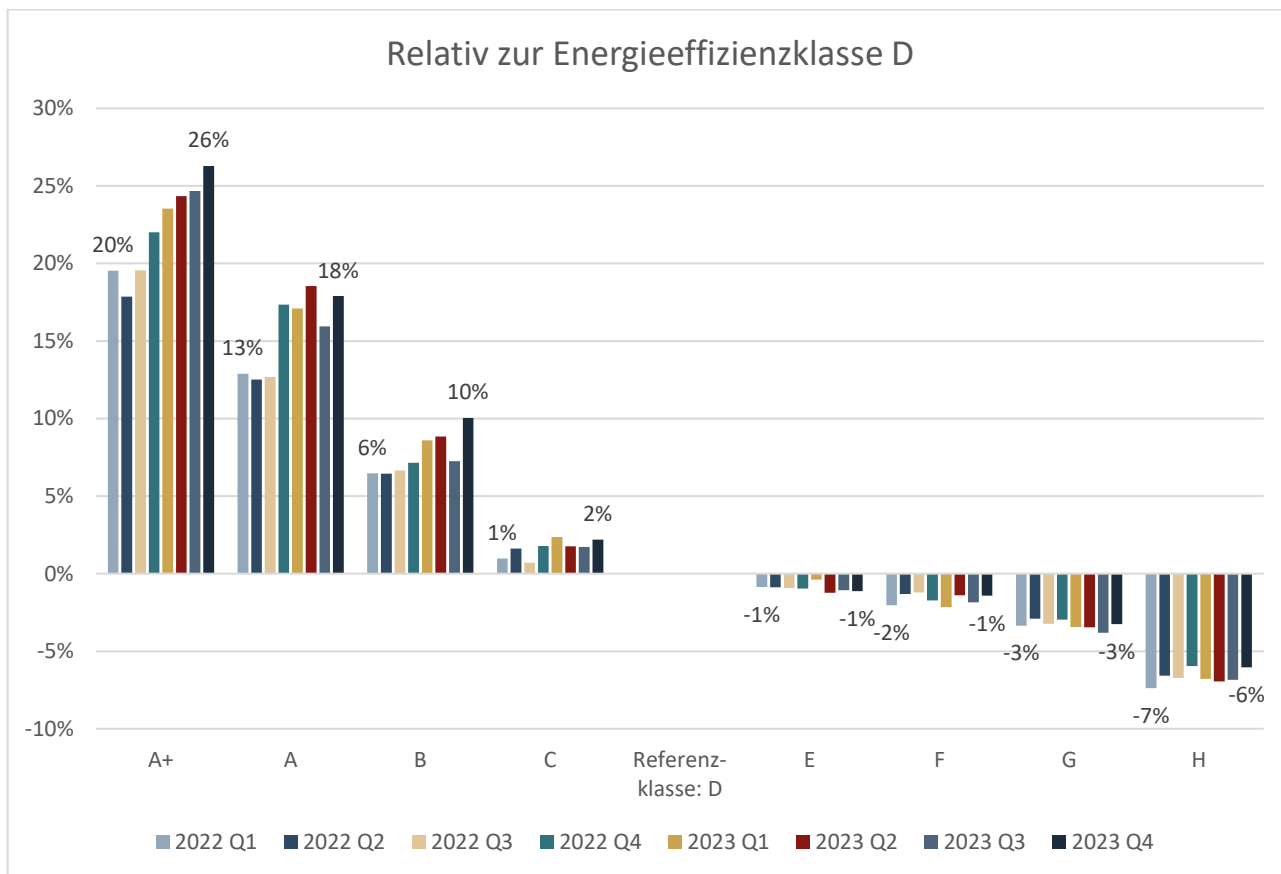
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Die relativen Preise zwischen den Objekten haben sich damit entlang der Energieeffizienz ebenfalls verschoben. Dabei ist zu beachten, dass sich die Differenz jedoch nur relativ zu den höchsten (A+, A) Energieeffizienzklassen erhöht hat. Innerhalb der Objekte mit geringerer Energieeffizienz haben sich die Preisdifferenzen seit

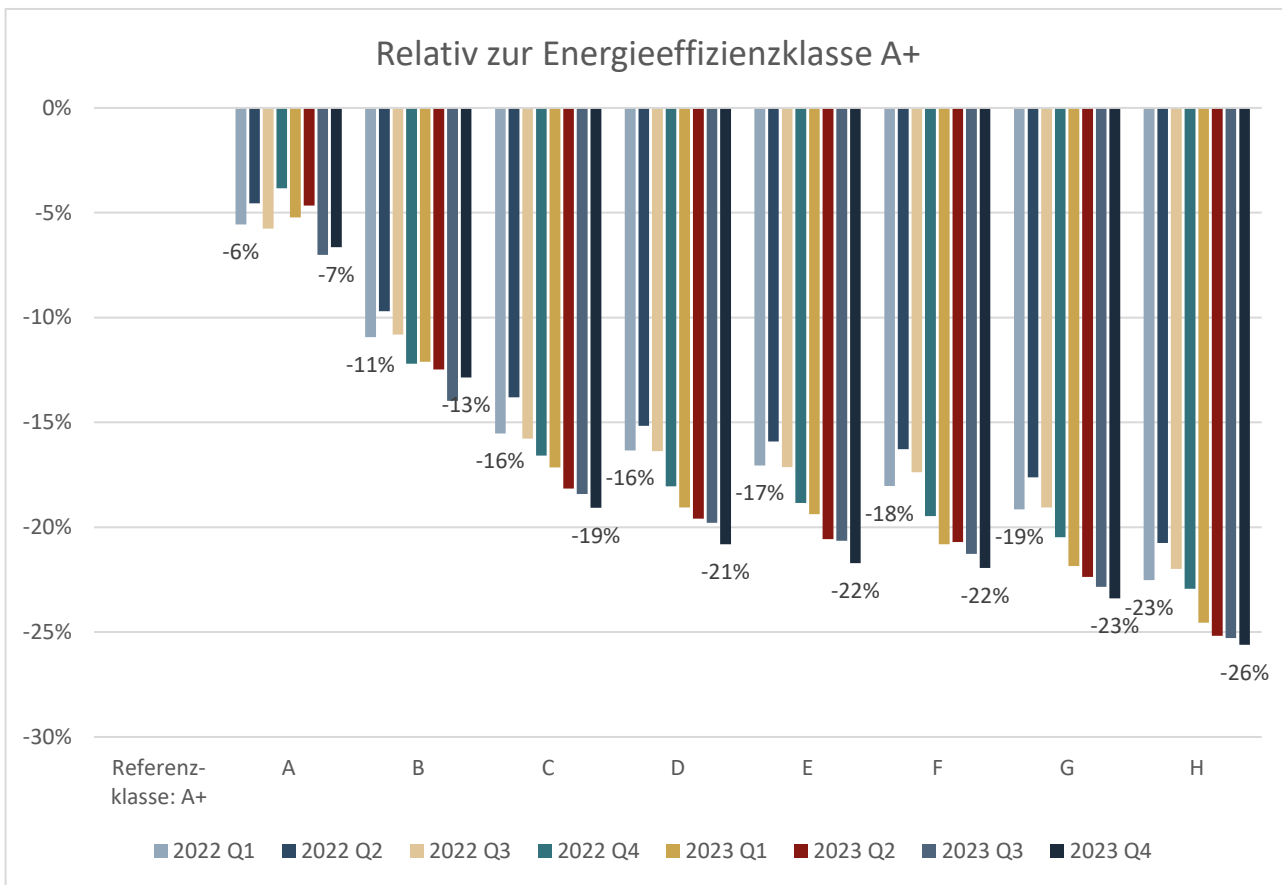
dem ersten Quartal 2022 nicht erhöht. Objekte mit einer Energieeffizienz A+ hingegen waren im ersten Quartal 2022 knapp 20 Prozent teurer als Objekte mit der Energieeffizienzklasse D. Die Differenz zwischen den Klassen D und G blieb hingegen beispielsweise konstant bei 3 Prozent. Zwischen den Objekten der Energieeffizienzklassen C bis H bleiben die Preisdifferenzen damit weiterhin gering. Deutliche Preisdifferenzen ergeben sich erst ab der Klasse B und besser. Die Entwicklung der relativen Preise für zwei Referenzklassen sind in Abbildung 4-2 dargestellt.

Abbildung 4-2: Entwicklung der relativen Preise nach Energieeffizienz

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; nur Kauf, alle Objekte; hedonisch; Stand: 2023 Q4



Lesebeispiel: Im ersten Quartal 2022 waren Wohnimmobilien mit der Energieeffizienzklasse A+ 20 Prozent teurer als Objekte mit der Energieeffizienz D. Im vierten Quartal 2023 betrug diese Differenz 26 Prozent.



Lesbeispiel: Im ersten Quartal 2022 waren Wohnimmobilien mit der Energieeffizienzklasse E 17 Prozent günstiger als Objekte mit der Energieeffizienz A+. Im vierten Quartal 2023 betrug diese Differenz 22 Prozent.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

5 Einordnung der Ergebnisse

Die Ergebnisse des IW-Wohnindex deuten darauf hin, dass die Kaufpreise eine Bodenbildung erreichen und die moderaten Preisanpassungen beendet sind. Auch vor dem Hintergrund der für das Jahr 2024 erwarteten weiteren Zinssenkungen für Immobiliendarlehen, starken Mietpreisanstiegen und positiven Einkommensentwicklungen privater Haushalte ist damit zu rechnen, dass der Kaufmarkt in eine Phase der Normalisierung eintritt. Das bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass sich die Transaktionszahlen am Immobilienmarkt wieder erhöhen, mit einer sprunghaften Rückkehr zu den sehr hohen Transaktionsvolumina bis zum Jahr 2021 ist jedoch nicht zu rechnen, vielmehr ist der Markt auf dem Weg, eine schrittweise Erholung zu vollziehen.

Die aktuell hohen Mietpreisanstiege, insbesondere in den größten deutschen Städten, verdeutlichen die anhaltende Herausforderung der Wohnraumverfügbarkeit und -bezahlbarkeit in urbanen Zentren und auch in weniger zentralen, ländlichen Regionen. Die Knappheiten auf dem Mietwohnungsmarkt werden auch im Jahr 2024 nicht abgebaut werden, im Gegenteil, es ist mit geringeren Fertigstellungszahlen zu rechnen. Der immer engere Mietwohnungsmarkt mit steigenden Preisen wird die Opportunität des Kaufs insbesondere für junge Familien wieder erhöhen und sukzessive wird dadurch die Preisentwicklung auf einen moderaten Wachstumspfad zurückkehren.

Die Diskussionen um Energiepreisanstiege und ein Förderchaos bei energetischen Sanierungen für Wohngebäude haben in den vergangenen zwei Jahren für große Unsicherheit bei potenziellen Käuferinnen und Käufern gesorgt. Dies hatte auch Auswirkungen auf die Preisentwicklung für Objekte mit einer geringeren Energieeffizienz. Die Preisdifferenz zwischen energetisch weniger effizienten Gebäuden und sehr effizienten Objekten ist gestiegen. Es ist damit zu rechnen, dass dies die Nachfrage für Bestandsgebäude wieder erhöht. Dies schafft Opportunitäten für Käufer, die bereit sind, in die energetische Modernisierung zu investieren. Die nach wie vor bestehenden Unsicherheiten in Bezug auf die zu wählenden Heizungsart, insbesondere im Hinblick auf die kommunalen Wärmeplanungen, sowie die Unsicherheiten in Bezug auf die KfW-Förderungen, stellen aber Belastungen dar. Generell wird die Erholung des Wohnimmobilienmarktes einschließlich der Nachfrage nach Wohnungsneubauten umso besser gelingen, je verlässlicher und effektiver die Rahmenbedingungen für Käufer gestaltet werden.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Gesamtindex: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland	5
Abbildung 3-1: Regionale Differenzen: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland.....	7
Abbildung 3-2: Entwicklung der Immobilienpreise in den 10 größten Städten	8
Abbildung 4-1: Kaufpreisentwicklung nach Energieeffizienzklasse.....	10
Abbildung 4-2: Entwicklung der relativen Preise nach Energieeffizienz	11

Methodische Hinweise

Um die reine Preisänderung messen zu können, ist es aufgrund der ausgeprägten Vielfalt von Immobilien erforderlich, die unterschiedlichen Qualitäten der beobachteten Objekte bei der Preismessung zu berücksichtigen. Es existieren verschiedene Verfahren, die explizit auf die Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden der einzelnen Immobilien abzielen, um so die reine Preisänderung zu quantifizieren. Als Datengrundlage werden Wohnungsinserate genutzt, die von der Value-Marktdatenbank bereitgestellt werden. Die Daten bilden den öffentlichen Wohnungsmarkt repräsentativ ab.

Für den IW-Immobilienpreisindex wird ein hedonisches Preismodell verwendet. Dieses Modell basiert auf der Annahme, dass heterogene Güter durch ihre Eigenschaften beschrieben werden können. Anders ausgedrückt, ein Gut lässt sich als Menge seiner charakteristischen Merkmale darstellen. Im Zusammenhang mit Wohnimmobilien bedeutet dies, dass diese Menge von Eigenschaften Informationen über die physischen Charakteristika wie Ausstattung, Wohnfläche, Baujahr oder die Lage des Objektes enthalten kann. Jede dieser genannten Eigenschaften hat für sich genommen einen Einfluss auf den Preis der Immobilie. Es existiert jedoch kein Markt für diese einzelnen Eigenschaften, wodurch eine separate Veräußerung unmöglich ist und somit eine unabhängige Beobachtung nicht durchführbar ist. Trotzdem ist es möglich, den Anteil der jeweiligen Eigenschaft am Preis der Immobilie implizit über die Mechanismen von Angebot und Nachfrage zu bestimmen. Hierbei kommen multivariate Regressionsmodelle zum Einsatz, mit deren Hilfe sich die statistische Schätzung der marginalen Beiträge der einzelnen Eigenschaften ermöglicht. Dabei wird die Annahme getroffen, dass das Modell alle relevanten Eigenschaften erfasst und etwaige Abweichungen rein zufällig auftreten, ohne systematische Strukturen aufzuweisen. Kurz zusammengefasst wird der Preis (Nettokaltmiete oder Kaufpreis) in seine Einzelbestandteile geteilt.

Damit heben sich hedonische Preisindizes von reinen Median- oder Durchschnittswerten ab. Median- oder Durchschnittswerte können durch Veränderungen der Lage oder der Qualität der Immobilien beeinflusst werden und dadurch verzerrt sein. Eine Veränderung der hedonischen Preisindizes über die Zeit ist nicht durch Veränderungen in der Ausstattung oder Lage der Immobilien über die Zeit zu erklären, sondern beschreibt reine Preisveränderungen.