

Kholodilin, Konstantin A.; Mense, Andreas

**Article**

## Ein Instrument zur Messung der Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt: Das Beispiel Berlin

DIW Wochenbericht

**Provided in Cooperation with:**

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

*Suggested Citation:* Kholodilin, Konstantin A.; Mense, Andreas (2012) : Ein Instrument zur Messung der Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt: Das Beispiel Berlin, DIW Wochenbericht, ISSN 0012-1304, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 79, Iss. 16, pp. 3-10

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/58083>

**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.*

# Ein Instrument zur Messung der Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt: Das Beispiel Berlin

Von Konstantin A. Kholodilin und Andreas Mense

Untersuchungen über die Preise auf dem Markt für Wohnimmobilien geben in aller Regel Aufschluss über die Preise für Wohnungen in einer bestimmten Lage oder mit einer bestimmten Beschaffenheit. Das DIW Berlin hat ein Verfahren entwickelt, mit dem die Preise für verschiedenartige Wohnungen zu einer einheitlichen Größe zusammengefasst werden. Damit kann die Preisentwicklung übergreifend etwa für alle Neuvermietungen und Käufe von Wohnimmobilien in einer Region bestimmt werden. Das Verfahren ist wenig aufwändig und kann sehr zeitnahe Informationen liefern.

Erstmals wurde das Verfahren auf Berlin angewendet. Hier stiegen in der Zeit von Juni 2011 bis März 2012 die Angebotspreise bei Neuvermietungen um acht Prozent, und bei Eigentumswohnungen zogen die geforderten Preise um zwölf Prozent an. Auf ein Jahr umgerechnet ergibt sich eine Teuerung von zehn Prozent (Mieten) und 15 Prozent (Eigentumswohnungen). Bei den Mieten ist der Preisauftrieb weiterhin hoch, aber nicht mehr so stark wie noch im Sommer letzten Jahres, bei Eigentumswohnungen setzen sich die Preissteigerungen unvermindert fort.

Nach einer langen Zeit, in der sich Wohnungen nicht stärker verteuert haben als die Lebenshaltung insgesamt, ziehen die Preise nun an.<sup>1</sup> Dies wird inzwischen mitunter sogar als ein Indiz für die Entstehung einer spekulativen Blase gedeutet.<sup>2</sup> Diese Bedenken basieren jedoch eher auf anekdotischer Evidenz denn auf statistischen Fakten. Um mehr Transparenz für den deutschen Immobilienmarkt zu schaffen, hat das DIW Berlin ein Verfahren entwickelt, das Auskunft über die tatsächlichen Preisbewegungen geben kann. Es lässt sich auf einzelne Regionen sowie auf Deutschland insgesamt anwenden.

Es gibt zahlreiche Untersuchungen über die Entwicklung der Preise auf dem deutschen Wohnungsmarkt – insbesondere für regionale Teilmärkte. Das gilt nicht zuletzt für den Berliner Markt. Die einzelnen Studien dienen unterschiedlichen Zwecken. Beispielsweise soll der Berliner Mietspiegel über die Wohnpreise aller Mietwohnungen in Berlin informieren, um der Politik Hinweise auf unerwünschte Entwicklungen und erforderliche Interventionen zu geben.<sup>3</sup> Dieses Zahlenwerk informiert im Wesentlichen über die Bestandsmieten. Eine Reihe von Immobilienmarktberichten für Berlin, die im Auftrag von Wohnungsgesellschaften und Maklern erstellt werden, berechnen die mittleren Miet- und Kaufpreise für zwölf Berliner Bezirke.<sup>4</sup> Diese Berechnungen basieren auf Internetanzeigendaten. Dabei wird

<sup>1</sup> Vgl. Kholodilin, K. A., Menz, J.-O., Silverstovs, B. (2010): What drives housing prices down? Evidence from an international panel. *Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik* 230 (1), 59–76.

<sup>2</sup> Siehe unter anderem die folgenden Zeitschriften- und Zeitungsartikel: Hájek, S., Krumrey, H. (8. August 2011): Immer höher schrauben. *Wirtschaftswoche* 32, 76–87; Uken, M. (7. September 2011): Anleger entdecken das Betongold. *Zeit Online*; hej/dpa (9. September 2011): Berlin ist längst kein Mieterparadies mehr. *Focus Online*.

<sup>3</sup> Berliner Mietspiegel 2011 mit Berliner Betriebskostenübersicht im Anhang. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

<sup>4</sup> Jones Lang LaSalle On.Point. Residential city profile. Der Wohnungsmarkt Berlin – 2. Halbjahr 2011; GSW WohnmarktReport 2011; IBB Wohnungsmarktbericht 2011.

jedoch keine Qualitätsbereinigung durchgeführt, bei der die Eigenschaften der einzelnen Wohnungen berücksichtigt werden.

In der hier vorgelegten Analyse geht es allein um die Preise von neu angebotenen Wohnungen – die Preise für die bereits vereinbarte Nutzung von Wohnungen, also die Bestandsmieten, bleiben unberücksichtigt. Damit wird nur ein Segment des gesamten Marktes in den Blick genommen, – allerdings dasjenige, das am ehesten eine mögliche Überhitzung des Marktes anzeigen kann. Die Preisentwicklungen bei Neuvermietungen und neu angebotenen Eigentumswohnungen werden sich über kurz oder lang auf die Mieten im Bestand auswirken.

### Internet als alternative Datenquelle

Diese Studie nutzt Daten aus Anzeigen für Wohnungen und Häuser zur Miete und zum Kauf, die auf verschiedenen Internetportalen veröffentlicht werden. Die drei verwendeten Quellen sind *ImmobilienScout24.de*, *Immonet.de* und *Immowelt.de*. Die Daten wurden monatlich heruntergeladen. Beispielsweise waren bei *Immowelt.de* im Januar 2012 387 000 Anzeigen für Wohnraum zur Miete oder zum Kauf geschaltet, gefolgt von *ImmobilienScout24.de* (385 000) und *Immonet.de* (247 000). Allein die hohen Fallzahlen lassen erwarten, dass die Daten einen guten Überblick über den Wohnungsmarkt geben. Für ein hohes Maß an Repräsentativität spricht vor allem, dass es für Wohnungsanbieter keine Gründe gibt, nicht das Internet zu nutzen. Die Kosten einer Internetanzeige sind verhältnismäßig gering. Es gibt also keine systematischen Beschränkungen für den Zugang zu der Stichprobe.

Da eine einzelne Anzeige gleichzeitig bei verschiedenen Anbietern veröffentlicht werden kann, entstehen allerdings Doppelzählungen. Weil dies zu einer erheblichen Verzerrung der Ergebnisse führen kann, wurde ein Algorithmus entwickelt, der nach festen Kriterien jede Anzeige auf Duplikate prüft. Diese Duplikate wurden entfernt.<sup>5</sup>

Die auf den genannten Webseiten veröffentlichten Anzeigen enthalten eine Reihe von Angaben über die Beschaffenheit der Wohnungen, wie die Größe oder das Baujahr. Diese Eigenschaften wurden zusammen mit den Preisinformationen herausgefiltert und gespeichert. Bei den Mieten wurden durchweg die Nettokaltmieten verwendet. Als Problem erwies sich allerdings, dass die Angaben über den Sanierungszustand bei älteren

Wohnungen unvollständig waren; deshalb musste dieses Merkmal ausgeklammert werden. Ein weiteres Problem ergab sich dadurch, dass Baufirmen und Investoren Anzeigen oft lediglich als Werbung für Neubaugebiete und geplante Objekte nutzen. Diese Anzeigen können zu Verzerrungen führen, weil sie nicht zum Bestand der Immobilien zu zählen sind und möglicherweise nie fertiggestellt werden. Um diese Objekte zu identifizieren, wurde eine Kombination der Informationen aus den Anzeigen genutzt. Dazu zählen explizite Angaben zum Zustand („im Bau“, „projektiert“, usw.), ein in der Zukunft liegendes Baujahr und im Fließtext der Anzeige enthaltene Schlüsselwörter. Auf Angaben aus dem Fließtext wurde zurückgegriffen, wenn weder das Baujahr noch der Bauzustand angegeben waren. Die Schlüsselwörter wurden über ein Logit-Modell bestimmt und gewichtet.<sup>6</sup>

Auffallend ist, dass Wohnungen zum Kauf in der Regel größer sind und über eine bessere Ausstattung verfügen als Mietwohnungen (Tabelle 1). Erstere sind im Mittel 87 m<sup>2</sup> groß und haben 2,8 Zimmer, während Mietwohnungen im Schnitt nur 72 m<sup>2</sup> bei 2,5 Zimmern erreichen. Ein wesentlich größerer Anteil an Wohnungen zum Kauf hat einen Keller, einen oder mehrere Parkplätze und ein Gäste-WC. Einbauküchen finden sich dagegen häufiger in Mietwohnungen, was wohl daran liegt, dass Käufer Wert auf eine eigene Einrichtung ihrer Küche legen, während die Beschaffung einer eigenen Küche bei Mietwohnungen einem Mieter oft nicht angemessen erscheinen dürfte. Eigentums- und Mietwohnungen unterscheiden sich kaum in der Verteilung auf Etagen. Beim Baujahr finden sich jedoch deutliche Unterschiede: Insbesondere neuere Wohnungen (Baujahr nach 2000) werden viel häufiger zum Kauf angeboten als zur Miete (22 gegenüber drei Prozent).

### Wohnungsqualität wird berücksichtigt

Die hier vorgeschlagenen Indizes basieren auf Regressionen, bei denen auch die qualitativen Merkmale der Objekte berücksichtigt werden. Das ist deshalb notwendig, weil sich die Zusammensetzung der Stichprobe monatlich ändert. Beispielsweise könnte in einem Monat der Anteil qualitativ minderwertiger Wohnungen höher sein, die zu dementsprechend niedrigeren Preisen angeboten werden, wohingegen im nächsten Monat der Anteil an Luxusobjekten zunimmt. Die Vernachlässigung von Qualitätsmerkmalen würde also zu falschen Schlüssen führen.

Die Daten der genannten Internetportale wurden von Juni 2011 bis März 2012 heruntergeladen. So entstanden

<sup>5</sup> Vgl. Kholodilin, K. A., Mense, A. (2011): Can Internet Ads Serve as an Indicator of Homeownership Rates? DIW Berlin Discussion Paper 1168.

<sup>6</sup> Für Details hierzu siehe Kholodilin, K. A., Mense, A. (2011), a. a. O.

Tabelle 1

**Eigenschaften Berliner Wohnungen**

Anteile in Prozent

	Miet-	Eigentums-
<b>Wohnungen</b>		
Preis <sup>1</sup> pro m <sup>2</sup> in Euro	6,80	2 134
Fläche <sup>1</sup> in m <sup>2</sup>	71,57	86,93
Zahl der Zimmer <sup>1</sup>	2,52	2,78
Einbauküche	47,0	40,0
Keller	49,0	60,0
Parkplatz	10,0	26,0
Senioreng geeignet	16,0	16,0
Aufzug	41,0	41,0
Gäste-WC	19,0	24,0
Vermietet	-	24,0
Denkmalgeschützt	-	9,5
Barrierefrei	16,8	16,9
Neubau	-	16,7
Gartenmitbenutzung	21,6	26,7
<b>Lage</b>		
Erdgeschoss	8,1	12,8
1. bis 5. Etage	83,4	83,1
6. bis 10. Etage	6,8	3,7
11. bis 20. Etage	1,7	0,3
21. Etage und höher	0,0	0,0
<b>Baujahr</b>		
bis 1900	11,7	14,5
von 1901 bis 1940	25,3	26,1
von 1941 bis 1960	7,4	10,0
von 1961 bis 1990	36,9	16,8
von 1991 bis 2000	15,6	10,7
nach 2000	3,1	21,9
<b>Wohnungstyp</b>		
Apartment	0,1	0,1
Dachgeschosswohnung	4,7	8,0
Erdgeschosswohnung	8,8	9,6
Etagenwohnung	73,8	64,6
Loft	0,3	0,8
Loft/Atelier	0,1	0,4
Maisonette	1,7	4,0
Penthouse	0,2	2,5
Sonstige Wohnung	0,4	0,5
Souterrain	0,1	0,2
Terrassenwohnung	0,8	2,5
unbekannt	9,2	6,5

<sup>1</sup> Mittelwerte.

Quellen: Immobilienscout24.de; Immonet.de; Immowelt.de; Berechnungen des DIW Berlin.

Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt größer und neuer als Mietwohnungen.

Berliner Wohnungsmarkt darzustellen. Der Index lässt sich mittels künftiger Daten laufend aktualisieren.

Beide Regressionen (Tabelle 2) nutzen eine Reihe von Variablen, darunter die Größe der Wohnung, die Anzahl der Zimmer, die Etage, das Vorhandensein einer Einbauküche, eines Gäste-WC, eines Kellers und eines Aufzugs, die Zahl der Parkflächen, die Eignung der Wohnung für Senioren und körperlich eingeschränkte Personen, das Baujahr, den Wohnungstyp sowie den Ort (operationalisiert anhand von Postleitzahlen).

Bei den Wohnungen zum Kauf gehen drei weitere Variablen in die Untersuchung ein: 1) Ob die Wohnung vermietet ist (Anlageobjekt); 2) ob das Haus, in dem die Wohnung liegt, denkmalgeschützt ist; 3) ob die Wohnung neu gebaut ist oder gerade gebaut wird.

Über den gesamten Zeitraum wurden 41 520 Anzeigen für Mietwohnungen und 59 224 Anzeigen für Eigentumswohnungen genutzt. Die Ergebnisse entsprechen Alles in Allem den Erwartungen. Bei Eigentumswohnungen ergab sich: Wohnungen im Souterrain sind signifikant günstiger, während eher unkonventionelle Objekte wie Maisonette-Wohnungen, Apartments, Penthäuser und Lofts vergleichsweise teuer sind. Gleiches gilt für neuere Wohnungen. Die Ausnahme sind Wohnungen in Häusern, die vor 1940 gebaut wurden. Diese Wohnungen sind signifikant teurer als vergleichbare Wohnungen in Häusern, die zwischen 1940 und 1960 beziehungsweise 1960 und 1990 erbaut wurden. Überraschenderweise scheinen Wohnungen, die für Senioren oder körperlich eingeschränkte Personen geeignet sind, im Mittel etwas günstiger zu sein. Die Ergebnisse für Wohnungen zur Miete sind sehr ähnlich wie diejenigen für Eigentumswohnungen, allerdings gibt es zwei wesentliche Unterschiede. Erstens hat die Variable *Wohnungsgröße* bei Mietwohnungen einen nicht linearen Effekt auf den Quadratmeterpreis: Die Miete pro Quadratmeter sinkt bis zu einer bestimmten Größe und steigt dann wieder an. Dies ist bei Wohnungen zum Kauf nicht der Fall. Hier scheint die Größe der Wohnung den Quadratmeterpreis nicht zu beeinflussen. Zweitens ist der Koeffizient der Variable *Aufzug* in den beiden Märkten unterschiedlich. Bei Mietwohnungen ist er nicht signifikant von Null verschieden, wohingegen ein Aufzug im Haus den Kaufpreis einer Wohnung signifikant erhöht. Dies könnte damit zu erklären sein, dass Wohnungen in Deutschland im Regelfall zur Eigennutzung erworben werden und deshalb auch den zu erwartenden Anforderungen der Eigentümer im Alter genügen müssen.

zehn Mess-Zeitpunkte. Das ist relativ wenig für einen Index, erlaubt jedoch, die jüngsten Tendenzen auf dem

Wie nicht anders zu erwarten, reduziert sich der Kaufpreis einer Wohnung, wenn sie bereits vermietet ist.

Tabelle 2

**Einfluss auf die Miet- und Kaufpreise von Wohnungen**  
Schätzwerte der Regressionen

	Miet-	Eigentums-
	wohnungen	
Konstante	6,722***	7,201***
Logarithmus der Fläche	-2,092***	0,096*
(Logarithmus der Fläche) <sup>2</sup>	0,235***	0,005
Anzahl der Zimmer	0,000	-0,003*
1. bis 5. Etage	0,014***	0,066***
6. bis 10. Etage	-0,011**	0,097***
11. bis 20. Etage	-0,044***	0,203***
21. Etage und höher	0,027	0,127
Einbauküche	0,062***	0,068***
Keller	0,006***	0,021***
Parkplatz	0,049***	0,027***
Senioreng geeignet	-0,004	-0,008
Aufzug	0,002	0,126***
Gäste-WC	0,002	0,008**
vor 1900 gebaut	-0,033***	-0,071***
von 1941 bis 1960 gebaut	-0,07***	-0,195***
von 1961 bis 1990 gebaut	-0,107***	-0,179***
von 1991 bis 2000 gebaut	0,01***	0,007
nach 2000 gebaut	0,129***	0,163***
Apartment	0,059*	-0,026
Dachgeschosswohnung	0,105***	0,090***
Erdgeschosswohnung	0,026***	0,002
Etagenwohnung	0,028***	0,012**
Loft	0,160***	0,063***
Loft/Atelier	0,145***	0,099***
Maisonette	0,095***	0,066***
Penthouse	0,224***	0,180***
Sonstige Wohnung	0,008	0,028
Souterrain	-0,018	-0,179***
Terrassenwohnung	0,091***	0,073***
Vermietet	-	-0,157***
Denkmalgeschützt	-	0,045***
Barrierefrei	-0,035***	-0,029***
Neubau	-	0,099***
Gartenmitbenutzung	0,032***	0,013***
Anzeigen vom Juli 2011	0,029***	0,019***
Anzeigen vom August 2011	0,028***	0,030***
Anzeigen vom September 2011	0,040***	0,033***
Anzeigen vom Oktober 2011	0,042***	0,042***
Anzeigen vom November 2011	0,051***	0,059***
Anzeigen vom Dezember 2011	0,057***	0,083***
Anzeigen vom Januar 2012	0,064***	0,098***
Anzeigen vom Februar 2012	0,070***	0,098***
Anzeigen vom März 2012	0,081***	0,114***
PLZ 10117	0,073***	-
PLZ 10119	-	0,055***
PLZ 12627	-0,566***	-
PLZ 12619	-	-1,164***
Zahl der Beobachtungen (N)	41 520	59 224
korrigiertes R <sup>2</sup>	0,648	0,623

Signifikanzen: \* auf dem 10-Prozent-, \*\* auf dem 5-Prozent- und \*\*\* auf dem 1-Prozent-Niveau.

Quellen: Immobilienscout24.de; Immonet.de; Immowelt.de; Berechnungen des DIW Berlin.

Dies könnte am hohen Schutz von Mietern durch die deutsche Rechtsprechung liegen, der die Möglichkeiten für Mieterhöhungen oder Eigennutzung stark begrenzt.

Angesichts der großen Zahl von Postleitzahlen-Gebieten sind hier jeweils nur der größte und der kleinste Wert explizit angegeben. Die größten Koeffizienten ergeben sich zur Postleitzahl 10 117 (Kauf) beziehungsweise 10 115 (Miete). Beide Gebiete liegen im Zentrum des ehemaligen Ostberlin, wo die Mietpreise insbesondere in den letzten Jahren deutlich angezogen haben.<sup>7</sup> Die Postleitzahlen-Gebiete 12 629 (Kauf) beziehungsweise 12 627 (Miete) haben die kleinsten Koeffizienten. Beide befinden sich im Bezirk Hellersdorf am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes.

Das Bestimmtheitsmaß für beide Regressionen ist relativ hoch. Das korrigierte R<sup>2</sup> beträgt 0,65 für Mietwohnungen und 0,62 für Wohnungen zum Kauf. Das verbleibende Drittel der Variation konnte mit den in den Daten enthaltenen Informationen nicht erklärt werden und könnte auf Charakteristika zurückzuführen sein, die nur schwer aus den Anzeigen herausgelesen werden können, wie beispielsweise die soziale Infrastruktur, den Sanierungszustand, die Verkehrsanbindung oder nicht angegebene Schäden am Gebäude. Hinzu kommt, dass die ausgewiesenen Preise Angebotspreise sind, die auch eine subjektive Wertung des Anbieters beinhalten. Dadurch können ansonsten ähnliche Wohnungen für unterschiedliche Preise angeboten werden, was naturgemäß zu einer höheren Varianz der Preise führt.

Mittels der geschätzten Koeffizienten und der beobachteten Wohnungseigenschaften wurde schließlich der qualitätsbereinigte Quadratmeterpreis für eine typische Wohnung – eine Median-Wohnung<sup>8</sup> – berechnet. Die Median-Mietwohnung ist eine Etagenwohnung mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Zimmern, befindet sich zwischen dem ersten und dem fünften Stock, besitzt einen Keller, ist nicht geeignet für Senioren oder körperlich beeinträchtigte Menschen, hat weder eine Einbauküche, noch einen Aufzug, ein Gäste-WC, einen Parkplatz oder einen Garten und wurde zwischen 1960 und 1990 erbaut.

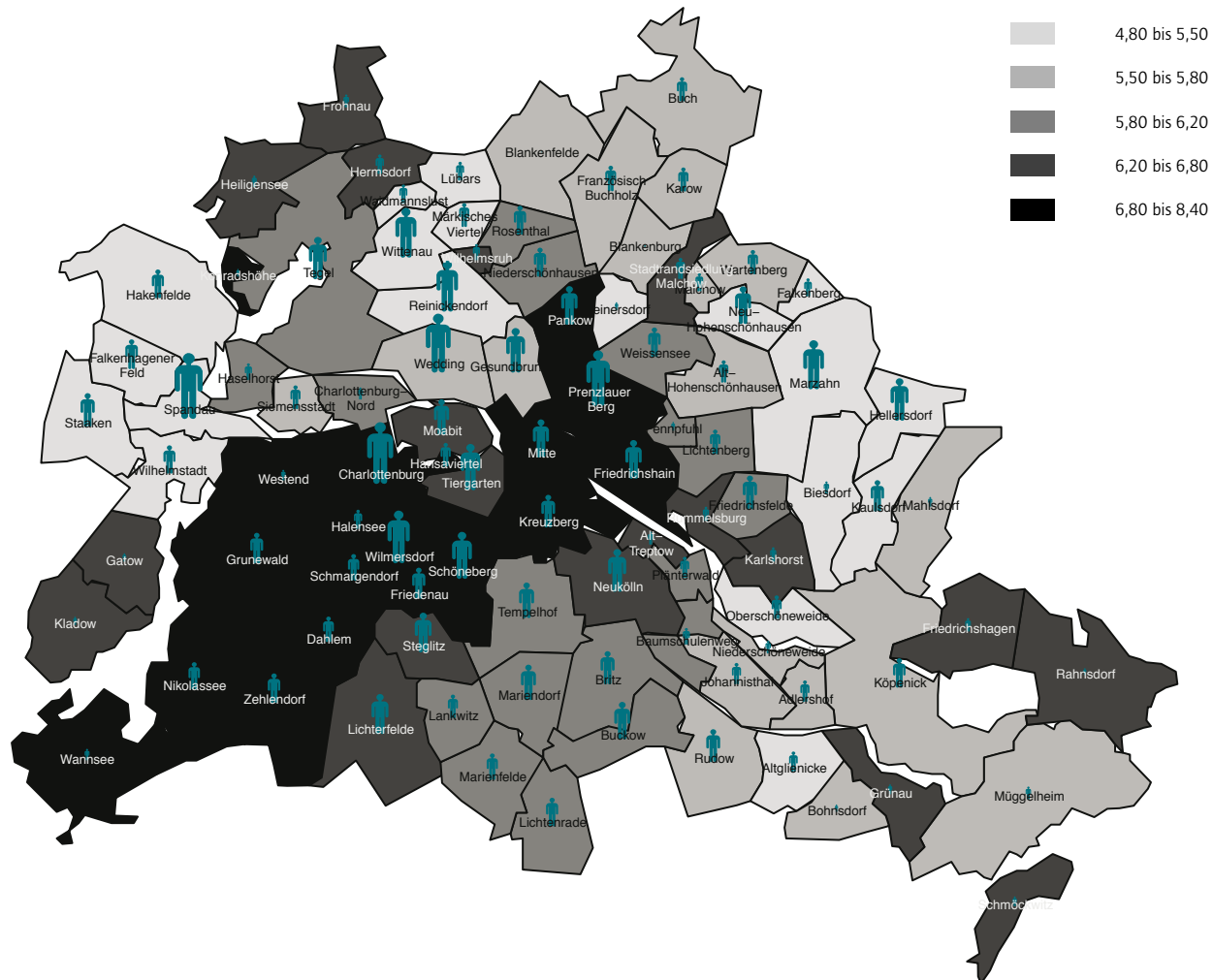
<sup>7</sup> Ähnliche Wachstumsraten erscheinen beispielsweise in der Studie Jones Lang LaSalle On.Point, a. a. O.

<sup>8</sup> Die Median-Wohnung ist jene, anhand derer sich die Gesamtheit aller angebotenen Wohnungen in zwei gleich große Teile aufteilen lässt. Wenn beispielsweise die Median-Wohnung in Berlin 70 m<sup>2</sup> groß ist, dann ist die eine Hälfte der Berliner Wohnungen kleiner und die andere Hälfte größer als 70 m<sup>2</sup>.

Abbildung 1

**Qualitätsbereinigte Wohnungsmieten nach Berliner Ortsteilen<sup>1</sup> im März 2012**

Nettokaltrmiete in Euro je m<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Die Größe der Figuren gibt die Zahl der Anzeigen wieder.

Quellen: Immobilienscout24.de; Immonet.de; Immowelt.de; Berechnungen des DIW Berlin.

Die niedrigsten Mieten finden sich am östlichen und am westlichen Stadtrand.

Die Median-Wohnung zum Kauf besitzt die gleichen Charakteristika<sup>9</sup> wie die Mietwohnung, zusätzlich ist sie 1) nicht vermietet, 2) liegt nicht in einem denkmalgeschützten Haus und 3) nicht in einem Neubau. Mithilfe der angepassten Werte der Mieten oder Preise nach PLZ-Gebieten konnten die entsprechenden Mie-

ten oder Kaufpreise für die Bezirke berechnet werden. Dazu wurde die Zahl der Beobachtungen pro PLZ-Gebiet als Gewicht genutzt. Beispielsweise besteht der Bezirk Charlottenburg aus 23 PLZ-Gebieten. Die Gewichte sind dann der Anteil von Anzeigen pro PLZ-Gebiet an der Gesamtzahl der Anzeigen in den 23 PLZ-Gebieten. In den Fällen, in denen ein PLZ-Gebiet zu mehreren aneinandergrenzenden Ortsteilen gehört, wurden die Beobachtungen der geteilten PLZ-Gebiete in allen beteiligten Ortsteilen in die Kalkulation der Preise beziehungsweise Mieten einbezogen.

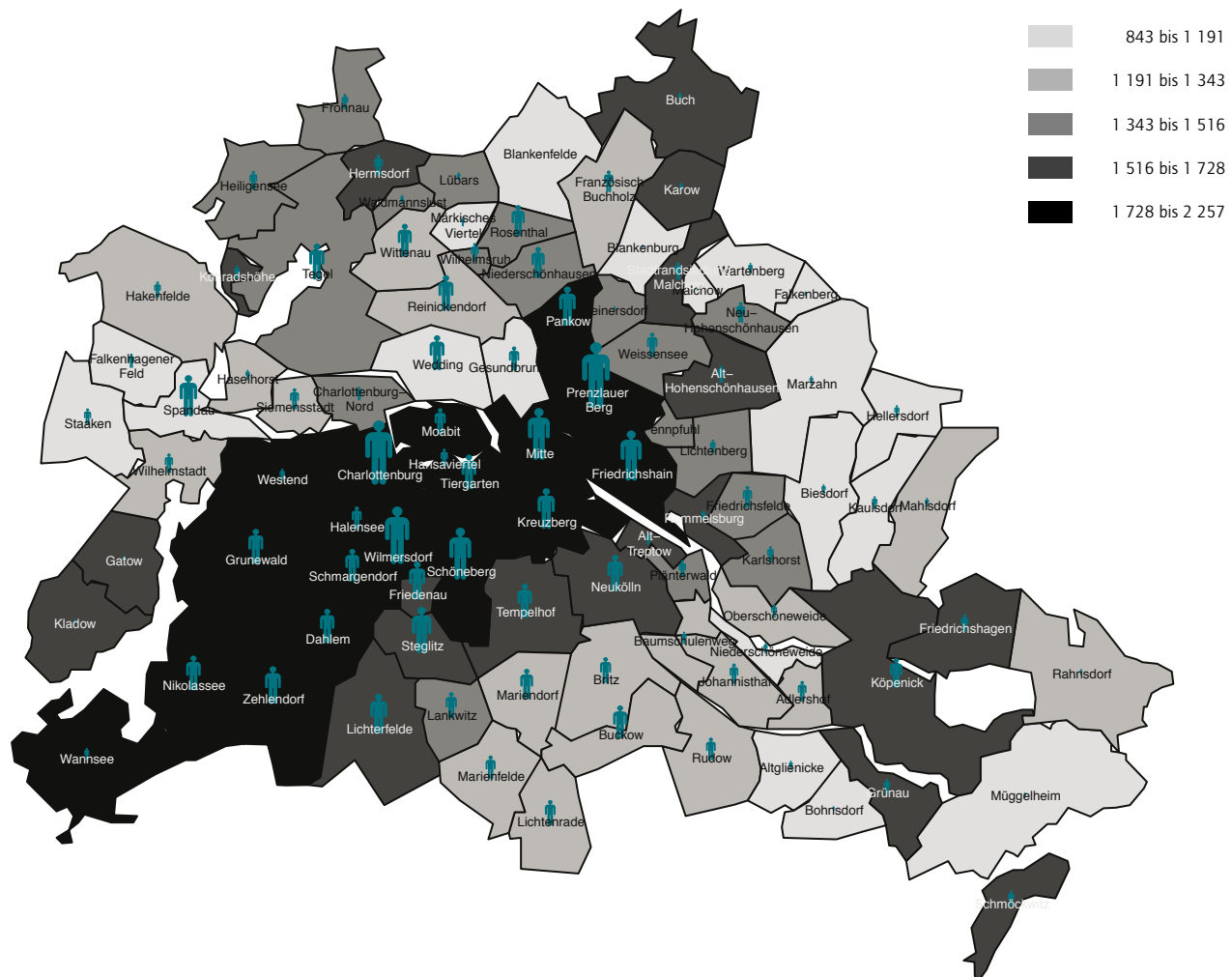
<sup>9</sup> Wir nutzen die gleichen Charakteristika für beide Wohnungstypen, um die Vergleichbarkeit zu erhöhen. Wie im Text bemerkt, unterscheiden sich die Mediane von Miet- und Eigentumswohnungen deutlich.



Abbildung 2

**Qualitätsbereinigte Wohnungspreise nach Berliner Ortsteilen<sup>1</sup> im März 2012**

Kaufpreise in Euro je m<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Die Größe der Figuren gibt die Zahl der Anzeigen wieder.  
 Quellen: Immobilienscout24.de; Immonet.de; Immowelt.de; Berechnungen des DIW Berlin.

Die höchsten Preise für Eigentumswohnungen werden außer im Stadtzentrum vor allem im Südwesten verlangt.

Die räumliche Verteilung der qualitätsbereinigten Mieten beziehungsweise Kaufpreise ist in den Abbildungen 1 und 2 zu sehen. Die Größe der Figuren in der Grafik zeigt die Zahl der Anzeigen in den Postleitzahl-Gebieten. Die größte Zahl an Beobachtungen gibt es für die zentrumsnahen Bezirke, mit Charlottenburg als Spitzenreiter. Demgegenüber wurden in den Randgebieten relativ wenige Anzeigen geschaltet. Große Unterschiede zeigen sich auch hinsichtlich des Angebots von Miet- oder Eigentumswohnungen. Beispielsweise werden in Marzahn viele Mietwohnungen angeboten, aber

kaum Eigentumswohnungen. Das ist nicht erstaunlich, da dort der hauptsächlich zu DDR-Zeiten im komplexen Wohnungsbau geschaffene Bestand vor allem aus Mietwohnungen großer Gesellschaften besteht und wohl als Eigentumswohnungen schwer auf dem Markt unterzubringen war oder nicht untergebracht werden sollte.

Die teuersten Wohnungen – sowohl zur Miete als auch zum Kauf – finden sich im Stadtzentrum und am westlichen Rand der Innenstadt. Eine solche räumliche Verteilung der Preise ist ein bekanntes Charakteristikum

vieler Städte. Die höheren Preise im früheren West-Berlin sind zum Teil durch die ehemalige Teilung der Stadt bedingt. Hinzu kommen die Villenvororte und gutbürgerlichen Quartiere im Westteil der Stadt.

Besonders dynamisch entwickeln sich die Kaufpreise und Mieten für Wohnungen in Berlin-Mitte. Unseren Resultaten zufolge stiegen die Mieten zwischen Juni 2011 und März 2012 in Berlin insgesamt um acht Prozent, wohingegen die Kaufpreise um zwölf Prozent zunahmen (Abbildung 3). Diese Zahlen ergeben eine jährliche Wachstumsrate von zehn beziehungsweise 15 Prozent. Die gesamten Verbraucherpreise in Berlin stiegen indes im selben Zeitraum nur um zwei Prozent. Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass die Mieten insbesondere zu Beginn des Untersuchungszeitraums stark anstiegen und sich die Wachstumsrate dann bei 0,5 Prozent einpendelte. Die Kaufpreise zogen erst im Herbst 2011 an und wuchsen seitdem relativ stark mit monatlichen Wachstumsraten von mehr als einem Prozent.

Die Teuerung auf dem Markt für neu angebotene Wohnungen ist zwar enorm. Vor dem Hintergrund der über lange Zeit weitgehend stagnierenden Wohnungspreise lässt sich daraus aber nicht zwangsläufig eine entstehende Blase auf dem Berliner Immobilienmarkt ableiten. Der Berliner Immobilienmarkt galt lange als unterbewertet und passt sich jetzt in einem raschen Tempo an fundamentale Faktoren an. Dazu gehört auch das Einkommen. Zwar liegt in Berlin das verfügbare Einkommen je Einwohner wohl noch unter dem Bundesdurchschnitt, durch die deutlich gestiegene Beschäftigung in der Stadt dürfte es aber zugelegt haben.<sup>10</sup> Hinzu kommt, dass in Berlin wanderungsbedingt die Zahl der Einwohner steigt, wodurch die Nachfrage nach Wohnungen wächst – und offensichtlich nimmt sie stärker zu als das Wohnungsangebot.

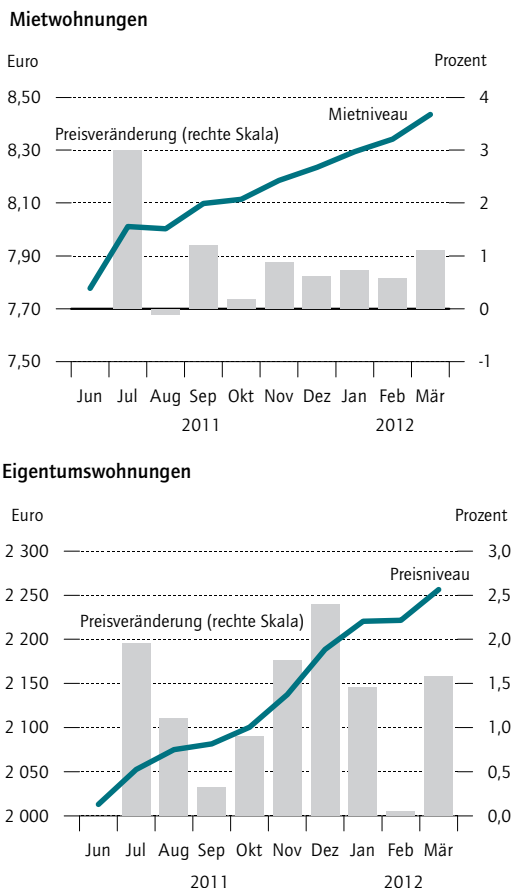
**Fazit**

In dieser Studie wurden die Konstruktion und die Schätzung eines Index für Miet- und Kaufpreise von Wohnungen und Häusern mittels Angebotsdaten aus dem Internet dargestellt. Da die Anzeigen genaue Angaben zu den Qualitätsmerkmalen der Objekte enthalten, konnten wir qualitätsbereinigte Indizes erstellen. Dies wurde am Beispiel des Wohnungsmarktes in Berlin für die Periode von Juni 2011 bis März 2012 gezeigt.

<sup>10</sup> Die zeitnahesten Daten über das verfügbare Einkommen liegen derzeit für das Jahr 2009 vor. Je Einwohner belief es sich nach Angaben des Arbeitskreises Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder in Berlin auf 15 843 Euro je Einwohner, in Deutschland insgesamt waren es 18 983 Euro. In den Jahren 2007 und 2008 nahm das verfügbare Einkommen in Berlin unterdurchschnittlich zu, im Jahr 2009 – das allerdings von der Finanzkrise geprägt war – entwickelte es sich in der Stadt besser als in der gesamten Volkswirtschaft.

Abbildung 3

**Wohnungsmieten und -preise und ihre Veränderung gegenüber dem Vormonat**



Quellen: Immobilienscout24.de; Immonet.de; Immowelt.de; Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2012

Die Preise für Eigentumswohnungen sind stärker gestiegen als die Mieten.

Der hier vorgestellte Ansatz erlaubt sowohl den Vergleich verschiedener Stadtteile als auch die Beobachtung von Preistendenzen über die Zeit und lässt sich leicht auf andere Städte und Regionen ausweiten. Die ermittelten Indexwerte ermöglichen eine übergreifende Beobachtung regionaler Immobilienmärkte, ebenso wie die Ermittlung der geographischen Verteilung von Wohnungspreisen und anderen Charakteristika des Wohnungsmarktes. Aufgrund der zeitnahen Erhebungsmethode und der Tatsache, dass Angebotspreise einer guten Vorlaufindikator für die Preise auf dem gesamten Wohnungsmarkt darstellen, ließen sich diese Daten als Bestandteil eines Frühwarnsystems zur Erkennung von Preisblasen auf dem Immobilienmarkt so-



wie von in sozialer Hinsicht problematischen Preisentwicklungen verwenden.

Der vorgestellte Index hat vier wesentliche Vorteile: Erstens sind die Daten ohne große Zeitverzögerung verfügbar, so dass zwischen Erhebung der Daten und Publi-

kation des Index nur wenige Tage vergehen. Zweitens können die Indizes mit einer relativ hohen Frequenz veröffentlicht werden. Drittens erlaubt die Menge der Daten eine hohe räumliche Differenzierung. Viertens ist das verwendete Verfahren wenig aufwändig und somit kostengünstig.

**Dr. Konstantin A. Kholodilin** ist wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Makroökonomie am DIW Berlin | [kholodilin@diw.de](mailto:kholodilin@diw.de)

**Andreas Mense** ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Wirtschaftswissenschaft der FAU Erlangen-Nürnberg | [andreas.mense@wiwi.phil.uni-erlangen.de](mailto:andreas.mense@wiwi.phil.uni-erlangen.de)

**JEL:** C21; O47; R11

**Keywords:** Home rents and prices, hedonic regression, German regions, Berlin



DIW Berlin – Deutsches Institut  
für Wirtschaftsforschung e.V.  
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin  
T +49 30 897 89 -0  
F +49 30 897 89 -200  
[www.diw.de](http://www.diw.de)  
79. Jahrgang

#### Herausgeber

Prof. Dr. Pio Baake  
Prof. Dr. Tilman Brück  
Prof. Dr. Christian Dreger  
Dr. Ferdinand Fichtner  
Prof. Dr. Martin Gornig  
Prof. Dr. Peter Haan  
Prof. Dr. Claudia Kemfert  
Karsten Neuhoff, Ph.D.  
Prof. Dr. Jürgen Schupp  
Prof. Dr. C. Katharina Spieß  
Prof. Dr. Gert G. Wagner  
Prof. Georg Weizsäcker, Ph.D.

#### Chefredaktion

Dr. Kurt Geppert  
Nicole Walter

#### Redaktion

Renate Bogdanovic  
Dr. Richard Ochmann  
Dr. WolfPeter Schill

#### Lektorat

Karl Brenke  
Dr. Alexander Schiersch

#### Textdokumentation

Lana Stille

#### Pressestelle

Renate Bogdanovic  
Tel. +49-30-89789-249  
Susanne Marcus  
Tel. +49-30-89789-250  
[presse@diw.de](mailto:presse@diw.de)

#### Vertrieb

DIW Berlin Leserservice  
Postfach 7477649  
Offenburg  
[leserservice@diw.de](mailto:leserservice@diw.de)  
Tel. 01805 - 19 88 88, 14 Cent./min.  
ISSN 0012-1304

#### Gestaltung

Edenspiekermann

#### Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

#### Druck

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –  
auch auszugsweise – nur mit Quellen-  
angabe und unter Zusendung eines  
Belegexemplars an die Stabsabteilung  
Kommunikation des DIW Berlin  
([kundenservice@diw.de](mailto:kundenservice@diw.de)) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.