

Kholodilin, Konstantin A.; Mense, Andreas

Article

Wohnungspreise und Mieten steigen 2013 in vielen deutschen Großstädten weiter

DIW Wochenbericht

Provided in Cooperation with:

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Kholodilin, Konstantin A.; Mense, Andreas (2012) : Wohnungspreise und Mieten steigen 2013 in vielen deutschen Großstädten weiter, DIW Wochenbericht, ISSN 0012-1304, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 79, Iss. 45, pp. 3-13

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/67544>

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.

Wohnungspreise und Mieten steigen 2013 in vielen deutschen Großstädten weiter

Von Konstantin A. Kholodilin und Andreas Mense

korrigierte Version

Die Preise von Eigentumswohnungen und die Wohnungsmieten sind in den vergangenen Jahren in den meisten deutschen Großstädten deutlich gestiegen. Diese Entwicklung wird sich 2013 fortsetzen. Berlin, Hamburg, München und Frankfurt am Main liegen bei den Preis- und Mietsteigerungen weiterhin an der Spitze. In diesen Städten ziehen die Preise deutlich stärker an als die Mieten. Für die Großstädte des Ruhrgebiets sind hingegen stagnierende oder sogar rückläufige Preise und Mieten zu erwarten.

Die Rolle des Immobilienmarktes für eine Volkswirtschaft ist kaum zu überschätzen. Mieten und Immobilienpreise beeinflussen direkt den Lebensstandard. Blasen auf Immobilienmärkten können zudem Finanzkrisen auslösen, die sich ihrerseits auf die reale Wirtschaft auswirken. Ein erster Schritt, um die Ursachen von Miet- und Preisveränderungen zu erforschen, ist es, ihre Entwicklung präzise zu analysieren und auf dieser Basis Prognosen zu erstellen. Dazu leistet diese Studie einen Beitrag.

Das erste Problem dabei ist jedoch der Mangel an Daten über Immobilienpreise in Deutschland und seinen Regionen. Da die Preise lange stagnierten, gab es keine großen Anstrengungen, lange Zeitreihen von regionalen Immobilienpreisindizes aufzubauen. Erst in jüngster Zeit hat sich das geändert.¹ Das zweite Problem ist der Mangel an wissenschaftlichen Prognosen für den deutschen Immobilienmarkt.²

Mit dieser Studie versuchen wir, beide Probleme zu beheben. Wir berechnen Immobilienpreis- und Mietindizes für 25 Großstädte in Deutschland. Zweitens schlagen wir ein Modell vor, mit dem die Preise und Mieten für Wohnungen prognostiziert werden können.

Seit 2007 steigen Wohnungspreise und Mieten in vielen Großstädten

Unsere Miet- und Preisschätzungen basieren auf Daten des größten deutschen Immobilienportals, *Immobilien-scout24*. Die Vorteile dieser Daten sind ihre Aktualität und ihre relativ tiefe geografische und zeitliche Gliede-

¹ Kholodilin, K. A., Mense, A. (2012): Internet-based hedonic indices of rents and prices for flats. Example of Berlin. DIW Berlin Discussion Paper 1191.

² Unseres Wissens gibt es nur eine Studie, die Immobilienpreise in Deutschland für verschiedene Marktsegmente prognostiziert: an de Meulen, P., Micheli, M., Schmidt, T. (2011): Forecasting house prices in Germany. Ruhr Economic Papers 0294, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Ruhr-Universität Bochum, Universität Dortmund, Universität Duisburg-Essen.

Kasten

Methode

Die Wohnungen in unserem Datensatz unterscheiden sich deutlich in ihrer Größe, Ausstattung und im Wohnumfeld. Daher schätzen wir im ersten Schritt *hedonische* Regressionen, um qualitätsbereinigte und damit vergleichbare Preise und Mieten berechnen zu können. In den hedonischen Regressionen wird zunächst der Einfluss von Größe, Ausstattungsmerkmalen und Charakteristika des Wohnumfelds auf den Kaufpreis beziehungsweise die Miete geschätzt. Die Parameter werden im nächsten Schritt genutzt, um qualitätsbereinigte Preise und Mieten für eine typische Wohnung in den betrachteten Großstädten zu berechnen. Die Merkmale einer typischen Wohnung unterscheiden sich deutlich für diese 25 Großstädte (Tabelle). Um die Ergebnisse vergleichbar zu machen, nutzen wir den Median der strukturellen Merkmale Größe, Anzahl der Zimmer und Typ der Wohnung. Als typische Wohnung ergibt sich eine Etagenwohnung mit drei Zimmern und 75 Quadratmetern Wohnfläche. Um räumliche Zusammenhänge in den Städten zu berücksichtigen, berechnen wir mit den Parametern der hedonischen Regressionen die Preise und Mieten für jede Großstadt. Zusätzlich ermitteln wir für jede Stadt Preise und Mieten in der teuersten, der billigsten und der mittleren Gegend¹ für die typische Wohnung. Die Preise und Mieten für die mittleren Wohngegenden nehmen wir als repräsentative Werte für die jeweilige Stadt.

Für die Prognosen der in den hedonischen Regressionen geschätzten qualitätsbereinigten Preise und Mieten bis September 2013 werden die Preise und Mieten der 25 Städte für den Zeitraum von Januar 2007 bis Dezember 2009 genutzt. Wir vergleichen verschiedene dynamische Prognosemodelle, die die künftige Entwicklung aus der vergangenen Entwicklung ableiten. Die Modelle, die für einzelne Städte separat geschätzt werden, unterscheiden sich von denen, die für alle Städte zusammen geschätzt werden. Bei letzteren berücksichtigen wir auch die räumlichen Abhängigkeiten zwischen Wohngebieten. Hierbei geht es vor allem um Übertragungseffekte, zum Beispiel durch Pendler und Geschäftsbeziehungen, zwischen benachbarten Stadtgebieten, deren wirtschaftliche Entwicklung sich dadurch annähert. Um das zuverlässigste Modell zu finden, simulieren wir zunächst eine Prognose innerhalb des Datensatzes: Auf Basis der Daten von Januar 2007 bis Dezember 2009 schätzen wir die Preise und Mieten für die Zeit von Januar 2010 bis September 2012. Da uns

¹ Die Wohngegenden werden hier näherungsweise über die Postleitzahlengebiete abgegrenzt.

für diesen Zeitraum die tatsächlichen Preise und Mieten vorliegen, können wir die geschätzten Werte damit vergleichen und das Modell auswählen, das die geringsten Abweichungen zeigt. Das zuverlässigste Modell hat stadtspezifische Wachstumsraten, aber der dynamische Zusammenhang, wie die Zukunft aus der Vergangenheit abgeleitet wird, ist für alle gleich. Zusätzlich werden Übertragungseffekte zwischen benachbarten Städten berücksichtigt. Wir nutzen dieses Modell im dritten Schritt, um die Preise und Mieten bis September 2013 zu prognostizieren.

Tabelle

Strukturelle Charakteristika einer typischen Wohnung

	Eigentumswohnungen		Mietwohnungen	
	Zahl der Zimmer	Fläche in m ²	Zahl der Zimmer	Fläche in m ²
Augsburg	3	72,0	2	62,0
Berlin	3	81,9	2	67,5
Bielefeld	3	77,0	3	68,0
Bochum	3	78,0	3	64,0
Bonn	3	76,0	2,5	72,0
Bremen	3	70,0	3	63,1
Dortmund	3	75,0	3	64,6
Dresden	3	75,6	2	62,7
Düsseldorf	3	78,0	2	67,0
Duisburg	3	70,0	3	64,8
Essen	3	75,0	3	64,0
Frankfurt am Main	3	83,0	2,5	71,0
Gelsenkirchen	3	70,0	3	62,0
Hamburg	3	78,0	2,5	66,0
Hannover	3	73,0	3	66,5
Köln	3	76,2	2	66,0
Krefeld	3	74,0	3	69,0
Leipzig	3	70,6	2	64,0
Mannheim	3	73,4	2	65,0
Mönchengladbach	3	76,0	3	70,7
München	3	75,0	2	66,2
Nürnberg	3	75,0	2	63,0
Stuttgart	3	76,5	3	69,5
Wiesbaden	3	84,0	3	71,0
Wuppertal	3	76,4	2	66,0

Quellen: Immobilienscout24; Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2012

rung. Die Neuvermietungen und Verkäufe werden sich langfristig im Mietspiegel niederschlagen.

Diese Studie verwendet die Daten aus im Internet veröffentlichten Immobilienanzeigen für den Verkauf und die Vermietung von Wohnungen in Deutschland.³ Wir nutzen monatliche Daten von Januar 2007 bis September 2012; insgesamt 2,9 Millionen Verkaufsanzeigen und 5,7 Millionen Anzeigen für Vermietungen.⁴ Dies spiegelt wider, dass das Wohnen zur Miete in Deutschland eine deutlich größere Bedeutung hat als das Wohneigentum.

Unser Datensatz umfasst 25 Großstädte in Deutschland mit über 20 Millionen Einwohnern, zusammen machen sie 25 Prozent der Bevölkerung Deutschlands aus. Die Städte wurden sowohl aufgrund ihrer Größe als auch aufgrund der Anzahl der veröffentlichten Immobilienanzeigen ausgewählt, um sicherzustellen, dass die Daten repräsentativ sind (Tabelle 1). Zu wenige Anzeigen können dazu führen, dass die Volatilität der Preis- oder Mietindizes zu groß wird.

Da die Preise und Mieten stark variieren in Abhängigkeit von der Wohnungsausstattung und dem Wohnumfeld, nutzen wir hedonische Regressionen, um die Qualität der Wohnungen zu berücksichtigen. Wir schätzen für jede Großstadt separat, wie Preise und Mieten beeinflusst werden von Merkmalen und Ausstattungen der Wohnungen wie Größe, Zahl der Zimmer und Typ der Wohnung (Etagenwohnung, Studio, Loft, Maisonette etc.) sowie von den Charakteristika des Wohnumfelds und der Miet-beziehungsweise Preisentwicklung vor Ort (Kasten). In Berlin beispielsweise erhöht sich der Kaufpreis um 8,10 Euro für jeden weiteren Quadratmeter Wohnfläche, in Gelsenkirchen nur um 2,40 Euro.

In den meisten Städten sind die Wohnungspreise seit 2007 gestiegen (Abbildung 1). Im Durchschnitt der 25 Großstädte stagnierte der Preis für Eigentumswohnungen zunächst, von 2010 bis 2012 erhöhte er sich aber jährlich um 5,4 Prozent. Diese Aufwärtstendenz zeigt sich auch für die meisten der betrachteten Großstädte separat, sie ist besonders ausgeprägt in Berlin, Dresden und München. In Hamburg setzte der Preisanstieg etwas später ein. In zehn Städten stagnierten

Tabelle 1

Ausgewählte Einflussfaktoren¹ auf die Kauf- und Mietpreise von Wohnungen

In Euro je Quadratmeter

	Fläche in m ²	Etagen- gegenüber einer Erdgeschoss- wohnung	Günstigstes	Teuerstes	Zahl der Beobachtungen
			Stadtquartier		
Eigentumswohnungen					
Augsburg	8,6	-28	-1 542	-	82 419
Berlin	8,1	-294	-1 457	1 677	432 803
Bielefeld	11,6	-101	-1 473	-	41 994
Bochum	7,1	-	-	975	40 651
Bonn	10,8	-114	-779	629	59 534
Bremen	10,5	-	-1 127	-	57 541
Dortmund	5,1	-22	-439*	712	73 982
Dresden	7,4	54	-	1 542	123 795
Düsseldorf	10,3	41	-1 290	1 265	133 878
Duisburg	7,0	-63	-	1 006	52 194
Essen	7,8	9**	-	1 286	90 421
Frankfurt am Main	11,5	-51	-1 265	2 396	148 244
Gelsenkirchen	2,4	41	-541	348**	24 480
Hamburg	10,0	26	-3 549	699	192 324
Hannover	8,8	-52	-1 033	-	89 871
Köln	8,0	-172	-3 152	-	209 691
Krefeld	7,2	12*	-843	671	41 144
Leipzig	9,9	22**	-1 148	-	35 084
Mannheim	6,0	17**	-	1 176	61 539
Mönchengladbach	8,1	-75	-615	-	48 815
München	10,6	-316	-1 552	2 143	422 782
Nürnberg	7,7	84	-	2 523	114 371
Stuttgart	11,8	24	-	2 535	167 439
Wiesbaden	7,6	37	-	1 923	77 061
Wuppertal	5,8	-	-430*	623	77 154
Mietwohnungen					
Augsburg	-0,002	-	-1,48	1,04*	64 462
Berlin	-0,002	-0,68	-1,90	3,64	874 919
Bielefeld	-0,001	-0,14	-2,85	-	82 465
Bochum	-0,002	-0,05	-0,78*	2,77	90 274
Bonn	-0,011	-0,06	-2,01	2,29	123 434
Bremen	-0,005	-0,12	-1,74	3,18	109 694
Dortmund	-	-0,21	-	2,36	175 598
Dresden	-0,004	-0,15	-2,42	1,11**	455 375
Düsseldorf	0,008	0,13	-1,63	4,46	342 798
Duisburg	-0,001	-0,03	-2,15	1,14**	157 050
Essen	-0,003	0,03	-2,02	2,02	230 900
Frankfurt am Main	0,017	0,13	-4,89	5,26	349 884
Gelsenkirchen	-0,004	0,11	-1,76	-	97 382
Hamburg	0,015	-0,16	-5,29	3,88**	267 038
Hannover	-0,002	-0,06	-2,85	-	174 313
Köln	-0,007	-0,12	-3,14	4,81	383 731
Krefeld	0,001	-	-	3,16	83 980
Leipzig	-0,006	-0,07	-2,48	-	334 509
Mannheim	-0,013	0,24	-1,77*	2,81	94 361
Mönchengladbach	-0,001	-0,06	-0,96*	1,39	98 742
München	-0,009	-0,36	-3,65	5,02	492 335
Nürnberg	-0,003	0,10	-3,22	-	109 705
Stuttgart	0,003	0,04	-3,77	3,19	165 300
Wiesbaden	-0,001	0,21	-3,34	3,79	155 481
Wuppertal	-0,004	0,03	-2,24	0,56*	161 820

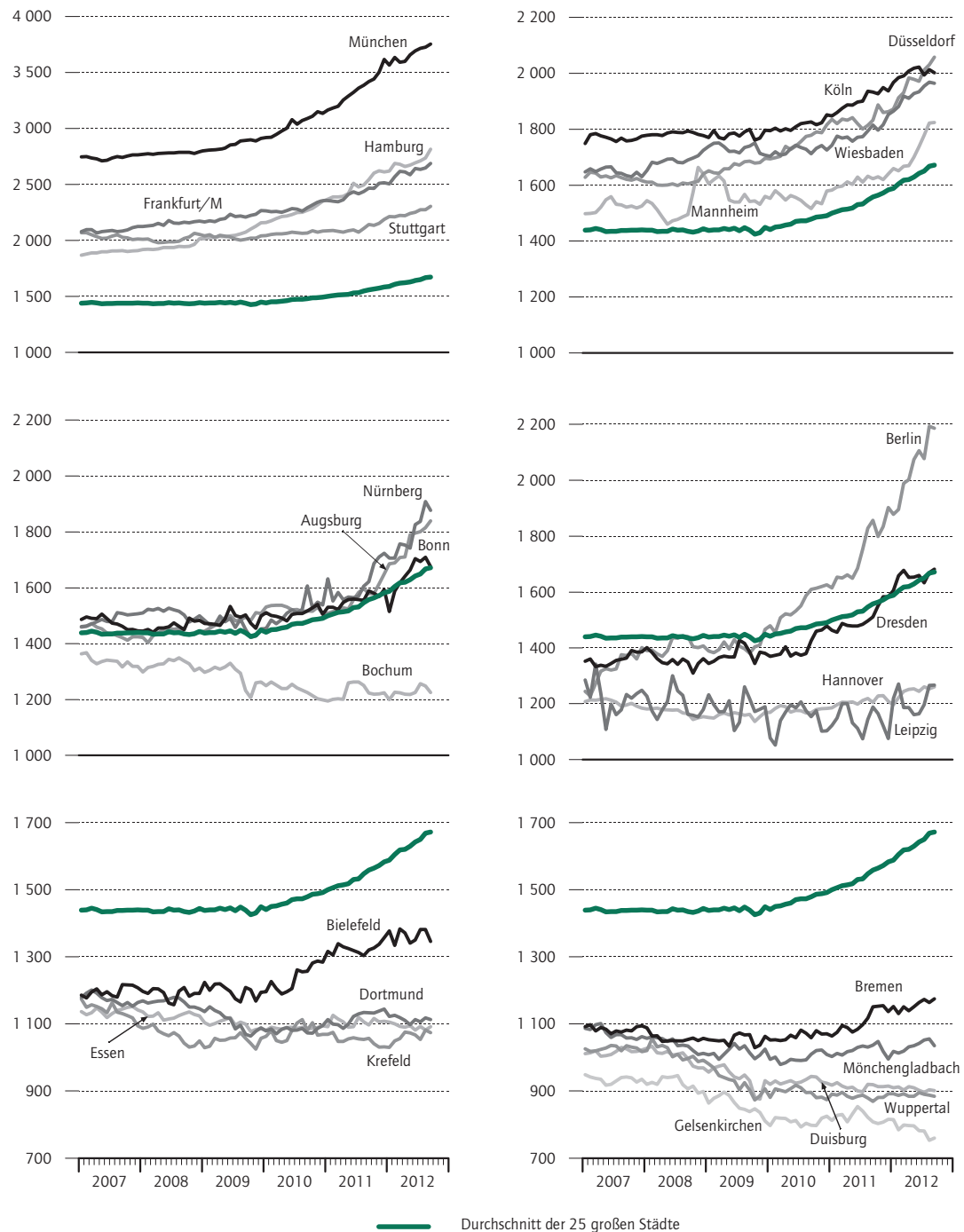
¹ Schätzergebnisse einer hedonischen Regression. Nicht signifikante Parameter werden nicht dargestellt. * signifikant auf dem 5-Prozent-, ** auf dem 1-Prozent-Niveau, sonst auf dem 0,1-Prozent-Niveau.

Quelle: Berechnungen des DIW Berlin.

Vor allem die Größe und die Lage in einem teuren Wohngebiet treiben Preise und Mieten nach oben.

Abbildung 1

Preise von Eigentumswohnungen in großen deutschen Städten
In Euro je Quadratmeter



Quelle: Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2012

Die Millionenstädte boomen, im Ruhgebiet stagniert hingegen der Wohnungsmarkt.

die Preise oder gingen zurück, unter anderem in Dortmund, Duisburg und Wuppertal.

Der Anstieg der Mieten verlief moderater (Abbildung 2). Im Durchschnitt stiegen sie von Januar 2008 bis September 2010 jährlich um 1,4 Prozent und von Oktober 2010 bis September 2012 um 2,4 Prozent. In keiner der untersuchten Großstädte sind die Mieten gesunken, in wenigen sind sie mehr oder weniger konstant geblieben, zum Beispiel in Duisburg, Essen und Wuppertal.

München, Hamburg und Berlin bleiben Spitzenreiter bei Wohnungspreisen

In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Mannheim, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden waren die Wohnungspreise im September 2012 deutlich höher als im Durchschnitt der Städte. An der Spitze steht München, wo die Preise doppelt so hoch sind wie im Durchschnitt. In Berlin lagen sie bis Ende 2010 ungefähr auf dem Durchschnittsniveau, seitdem sind sie aber stark gestiegen. Seit Januar 2007, dem Beginn unseres Betrachtungszeitraums, sind die Wohnungspreise in Berlin um insgesamt 73 Prozent gestiegen, das entspricht knapp zehn Prozent jährlich. In Hamburg und München betrug der jährliche Preisanstieg 7,3 beziehungsweise 5,6 Prozent. Teilweise kann der starke Anstieg in Berlin mit dem für eine Millionenstadt relativ niedrigen Ausgangsniveau erklärt werden.

Einen interessanten Einblick in die lokalen Unterschiede des Immobilienmarktes gibt das Verhältnis zwischen den qualitätsbereinigten Preisen in den Postleitzahlengebieten – die annähernd die verschiedenen Wohngebiete beschreiben – mit den höchsten Preisen und den niedrigsten Preisen (Tabelle 2). Es liegt im Durchschnitt bei vier, das heißt, in der teuersten Gegend kosten vergleichbare Wohnungen vier Mal so viel wie in der billigsten Gegend. In Hamburg ist dieser Faktor am größten, er beträgt 11,2. Auch in Duisburg, Köln und Nürnberg gibt es relativ große Unterschiede zwischen dem teuersten und dem preiswertesten Wohngebiet. Berlin liegt mit einem Faktor von 4,7 nur leicht über dem Durchschnitt.

In den Städten, in denen die Wohnungspreise über dem Durchschnitt liegen, sind auch die Mieten überdurchschnittlich hoch. Die Mieten in Berlin erreichten Ende 2011 den Durchschnitt, der bei 7,00 Euro lag. Am höchsten sind die Mieten in München (12,30 Euro) und Hamburg (10,90 Euro). Die geringeren Unterschiede zwischen den teuersten und den billigsten Gegenden zeigen, dass der Mietwohnungsmarkt deutlich homogener ist als der Markt für Eigentumswohnungen. Auch zwischen den Großstädten gibt es bei dieser Relation nur geringe Unterschiede.

Deutliche Unterschiede zwischen den Städten bestehen dagegen beim Preis-Miet-Verhältnis. Es zeigt an, um welchen Faktor der Preis pro Quadratmeter die auf ein Jahr hochgerechnete Miete übersteigt. Der Wert 19 – der Durchschnitt aller untersuchten Städte – bedeutet beispielsweise, dass ein Mieter seinem Vermieter in 19 Jahren den kompletten Preis seiner Wohnung bezahlt hat. In Berlin (25,6), München (25,4) und Hamburg (24,6) ist dieser Wert am höchsten. In diesen drei Städten haben sich die Preise deutlich von den Mieten abgekoppelt (Abbildung 3). Geht man von einem langfristigen Gleichgewicht aus, gibt es für diese Städte zwei Möglichkeiten: Entweder werden sich die Mieten in Zukunft nach oben anpassen, oder die Verkaufspreise sinken wieder.

Am anderen Ende der Skala liegen Gelsenkirchen, Duisburg, Bremen und Wuppertal, wo es nur 13 bis 15 Jahre dauert, bis der Vermieter seinen Kaufpreis über die Miete hereingeholt hat.

Im Durchschnitt sind die Wohnungspreise in den 25 Großstädten innerhalb der vergangenen fünf Jahre jährlich um 6,5 Prozent gestiegen. Die Mieten gingen um durchschnittlich 1,8 Prozent pro Jahr nach oben. Die geografische Abhängigkeit ist signifikant sowohl für die Wohnungspreise als auch für die Mieten. Das heißt, dass die Marktentwicklungen in benachbarten Regionen relativ stark voneinander abhängen. Boomt eine Region, sind auch Preis- und Mieterhöhungen in den angrenzenden Gegenden zu erwarten.

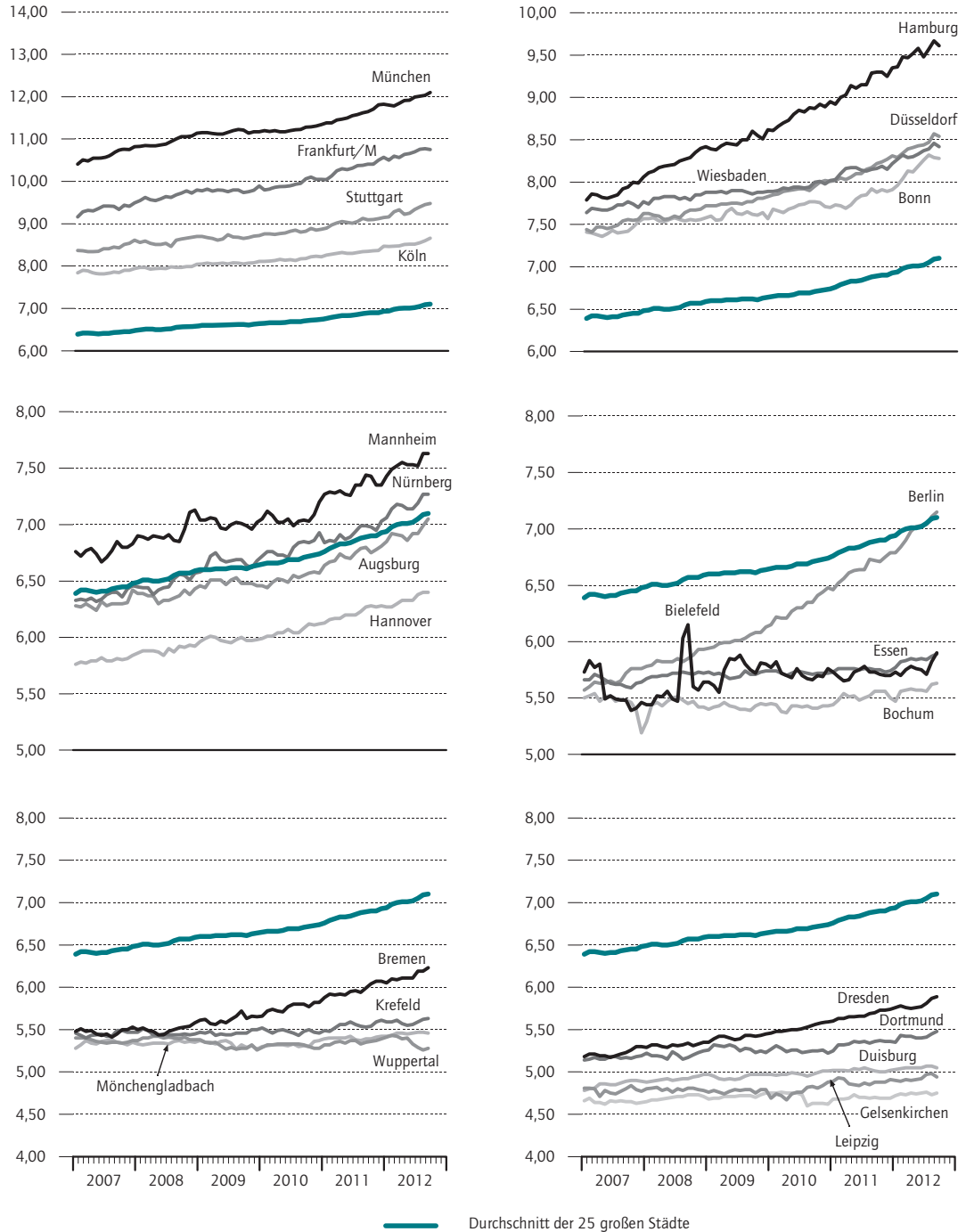
Anstieg der Preise und Mieten geht 2013 in den meisten Städten weiter

Auf der Grundlage unserer hedonischen Regressionen haben wir die weitere Entwicklung der Preise und Mieten für den Zeitraum vom Oktober 2012 bis September 2013 geschätzt. Für 19 der 25 Großstädte erwarten wir einen weiteren Anstieg der Wohnungspreise (Abbildung 4). In fünf Städten wird der Anstieg voraussichtlich über zehn Prozent liegen: Berlin, Augsburg, Hamburg, München und Nürnberg. Auch in Dresden werden die Preise stark anziehen, mit einem erwarteten Plus von nahezu zehn Prozent. Anders ist die Situation in Leipzig; dort dürften sich die zum Kauf angebotenen Wohnungen nur wenig verteuern. In den Städten des Ruhrgebiets werden die Preise weitgehend konstant bleiben. Essen, Bochum und Krefeld liegen am unteren Ende, während in Gelsenkirchen, Duisburg und Mönchengladbach ein leichter Anstieg möglich ist. In Wiesbaden sind die Preise seit Beginn des Jahres 2012 deutlich gestiegen und werden dies wohl auch in der nahen Zukunft tun.

Die Mieten werden sich nach unseren Schätzungen nahezu in allen betrachteten Städten erhöhen (Abbildung 5), die einzige Ausnahme ist Wuppertal. Aller-

Abbildung 2

Wohnungsmieten in großen deutschen Städten
In Euro je Quadratmeter und Monat¹



¹ Nettokaltmiete.

Quelle: Berechnungen des DIW Berlin.

Das Mietniveau liegt im Rheinland, im Rhein-Main-Gebiet und in den Städten Hamburg und München deutlich über dem Durchschnitt.

Tabelle 2

Niveau und Entwicklung von Wohnungspreisen und Mieten

	Bevölkerung 2009 in 1 000 Personen	Preisniveau im September 2012	Veränderung von Januar 2007 bis Sep- tember 2012 in Prozent		Verhältnis zwischen dem teuersten und dem günstigsten Bezirk	Preis-Miet-Verhältnis in Jahren
			Insgesamt	Jahres- durchschnittlich		
Eigentumswohnungen						
München	1 320	3 755	36,7	5,6	2,7	25,4
Hamburg	1 778	2 844	49,9	7,3	11,2	24,6
Frankfurt am Main	668	2 779	28,1	4,4	4,2	21,2
Stuttgart	601	2 322	11,3	1,9	4,4	20,4
Berlin	3 435	2 241	72,5	9,9	4,7	25,6
Düsseldorf	585	2 089	25,9	4,1	4,3	20,0
Wiesbaden	277	2 032	18,5	3,0	2,5	20,1
Köln	995	2 012	14,4	2,4	5,6	18,9
Nürnberg	503	1 877	28,4	4,4	5,7	20,8
Mannheim	312	1 815	21,9	3,5	2,3	19,4
Augsburg	263	1 814	26,4	4,2	2,0	20,7
Bonn	319	1 687	12,7	2,1	2,3	16,7
Dresden	513	1 686	24,3	3,9	2,1	23,5
Bielefeld	323	1 369	13,3	2,2	3,4	19,3
Bochum	377	1 246	-10,0	-1,8	2,8	18,4
Hannover	523	1 242	4,4	0,7	2,7	16,1
Leipzig	517	1 223	-1,5	-0,3	2,3	20,1
Bremen	547	1 122	7,9	1,3	3,5	14,9
Dortmund	582	1 113	-5,6	-1,0	3,1	16,9
Essen	578	1 092	-4,0	-0,7	3,8	15,4
Krefeld	236	1 067	-8,5	-1,5	4,9	15,8
Mönchengladbach	258	1 043	-4,7	-0,8	2,6	15,9
Wuppertal	352	892	-13,8	-2,5	3,7	14,0
Duisburg	493	866	-11,3	-2,1	6,2	14,3
Gelsenkirchen	261	748	-20,1	-3,8	5,3	13,0
25 Städte	16 615	1 679	12,7	1,9	3,9	19,6
Mietwohnungen						
München	1 320	12,32	15,9	2,6	2,0	
Frankfurt am Main	668	10,94	17,1	2,8	2,6	
Hamburg	1 778	9,62	23,3	3,7	2,5	
Stuttgart	601	9,47	13,3	2,2	2,1	
Köln	995	8,89	10,2	1,7	2,4	
Düsseldorf	585	8,72	14,4	2,4	1,9	
Wiesbaden	277	8,43	10,3	1,7	2,4	
Bonn	319	8,41	11,6	1,9	1,7	
Mannheim	312	7,80	12,6	2,1	1,8	
Nürnberg	503	7,51	14,3	2,4	1,8	
Berlin	3 435	7,30	27,6	4,3	2,1	
Augsburg	263	7,30	11,8	2,0	1,4	
Hannover	523	6,41	11,1	1,8	1,6	
Bremen	547	6,29	13,5	2,2	2,0	
Dresden	513	5,98	13,3	2,2	1,8	
Essen	578	5,92	3,9	0,7	2,0	
Bielefeld	323	5,91	2,9	0,5	1,9	
Bochum	377	5,65	2,2	0,4	1,9	
Krefeld	236	5,62	3,2	0,5	1,7	
Dortmund	582	5,48	6,6	1,1	1,7	
Mönchengladbach	258	5,47	3,4	0,6	1,5	
Wuppertal	352	5,32	-2,2	-0,4	1,7	
Leipzig	517	5,06	2,7	0,5	1,7	
Duisburg	493	5,06	5,5	0,9	1,9	
Gelsenkirchen	261	4,80	2,0	0,3	1,4	
25 Städte	16 615	7,20	10,0	1,6	1,9	

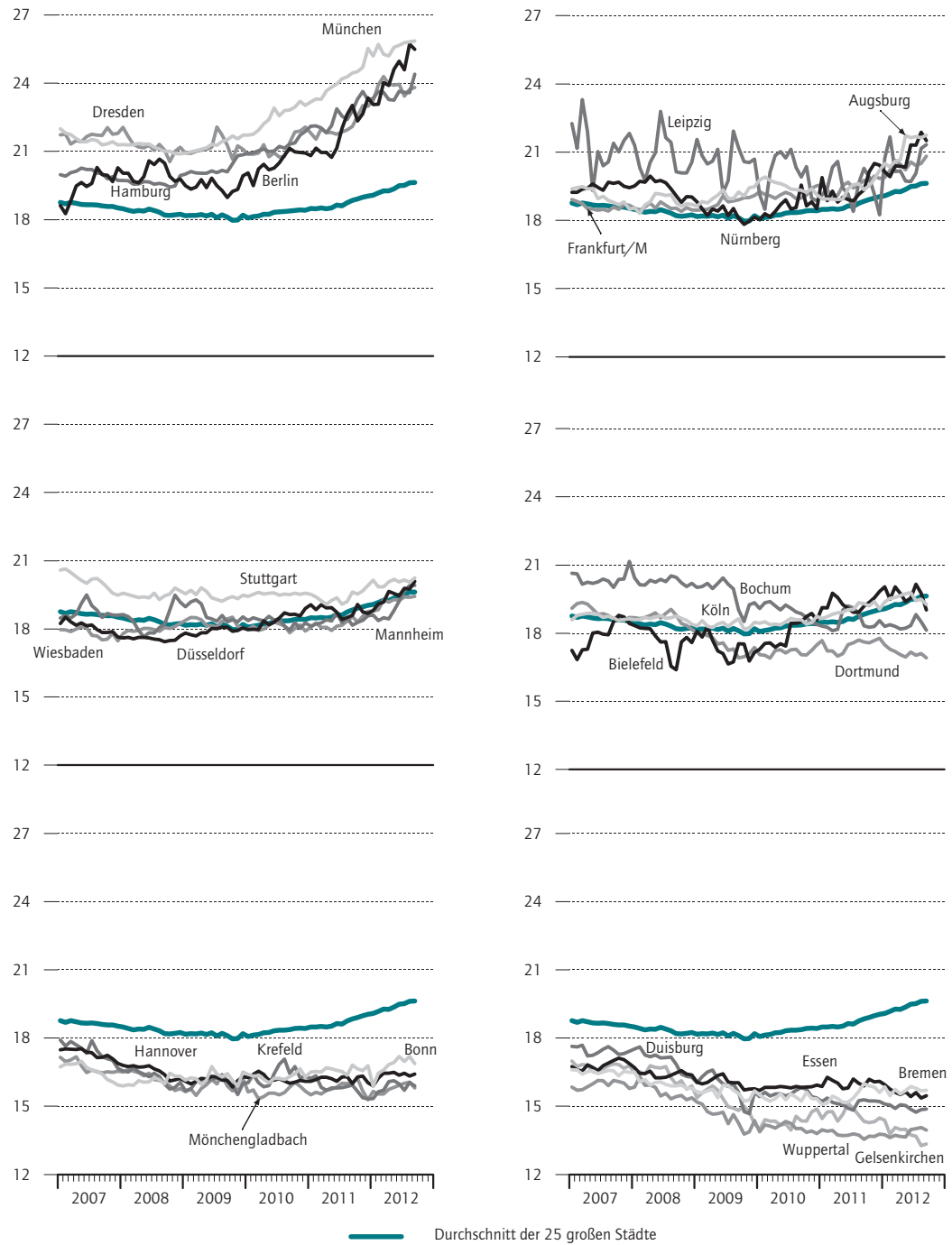
Quelle Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2012

München ist die Stadt mit dem höchsten Preis- und Mietniveau, am günstigsten ist das Wohnen im Ruhrgebiet.

Abbildung 3

Preis-Miet-Verhältnis
In Jahren



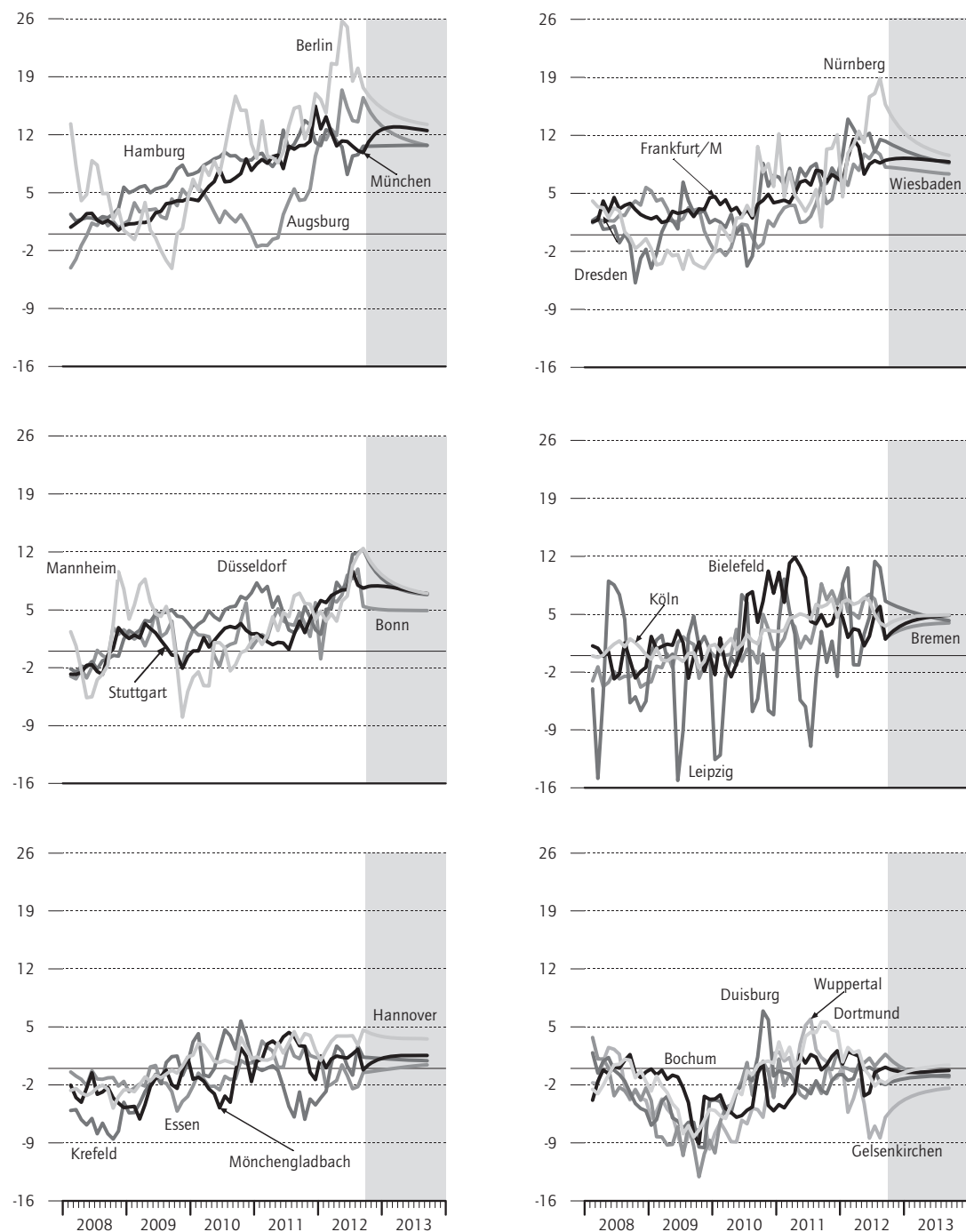
Quelle: Berechnungen des DIW Berlin.

Die Zeit, bis der Vermieter seinen Kaufpreis über die Mieten wieder eingenommen hat, steigt in einigen Städten auf über 20 Jahre.

Abbildung 4

Simulation und Prognose der Wohnungspreise

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



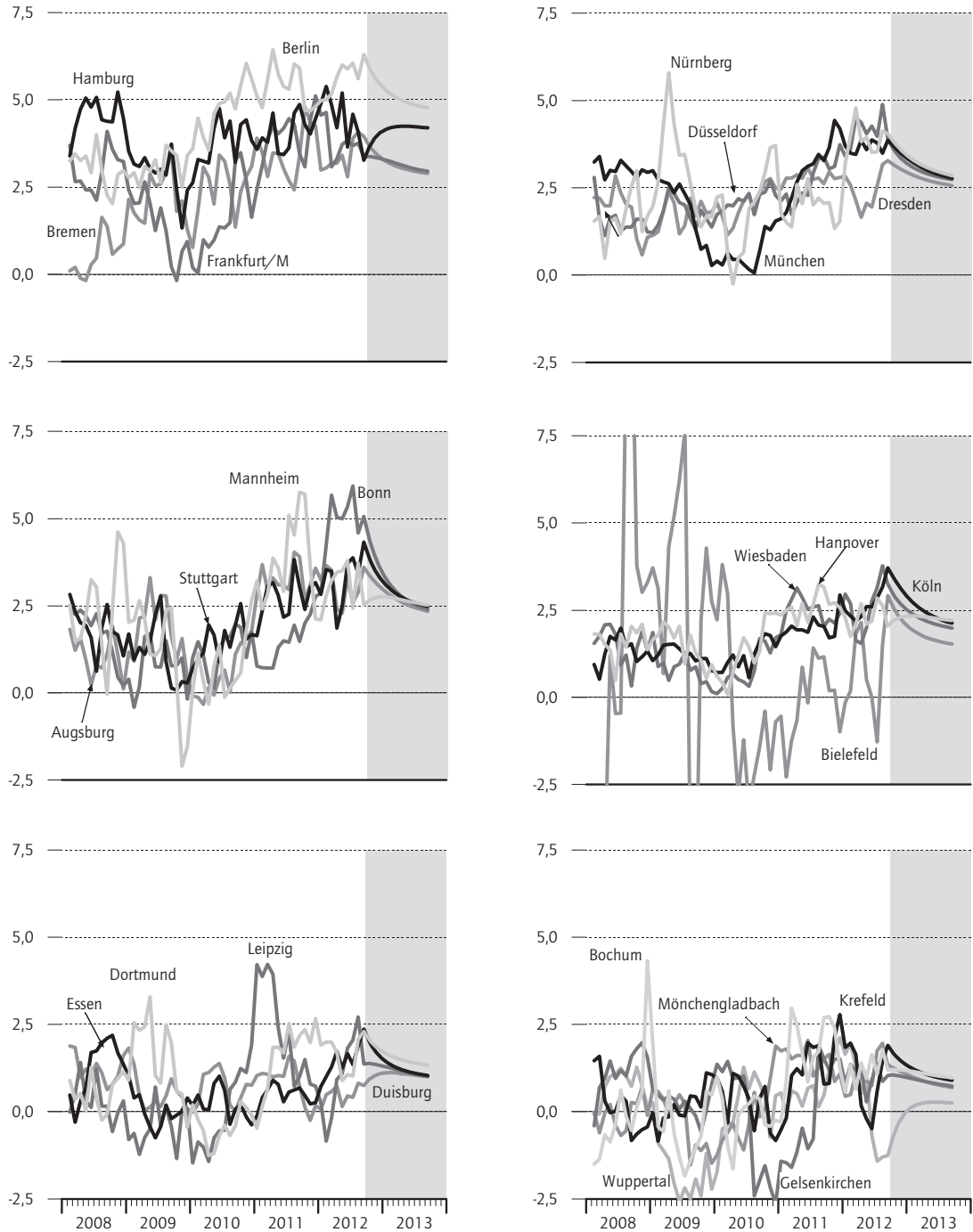
Quelle: Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2012

Der Preisanstieg wird sich in vielen Städten verlangsamen.

Abbildung 5

Simulation und Prognose der Wohnungsmieten
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Quelle: Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2012

Berlin und Hamburg haben die höchsten Wachstumsraten, das Ruhrgebiet bleibt am unteren Ende.

dings gehen die Steigerungsraten in den meisten Städten zurück.

Im Durchschnitt werden die Mieten etwa doppelt so stark zulegen wie die Preise. Allerdings gibt es von Stadt zu Stadt große Unterschiede. Im Ruhrgebiet, wo wir etwa für Bochum, Dortmund, Duisburg und Essen eher sinkende Preise erwarten, werden die Mieten stagnieren oder anziehen. Die größten Unterschiede zwischen Preis- und Mietanstieg erwarten wir für Augsburg, München und Berlin; der voraussichtliche Preisanstieg liegt dort gut neun Prozentpunkte über dem Mietanstieg. In diesen Städten treiben offenbar nicht die steigenden Mieten die Preise nach oben, sondern die Erwartung der Käufer, dass die Preise noch weiter anziehen werden. Dies sind Anzeichen für Spekulation auf diesen regionalen Märkten, da die Preise über die Niveaus hinausschießen, die durch fundamentale Faktoren gerechtfertigt sind. Um wirklich von spekulativen Blasen in einigen deutschen Städten sprechen zu können, sind allerdings weitere detaillierte Analysen notwendig.

Fazit

Die Preise von Eigentumswohnungen werden in den meisten deutschen Großstädten im kommenden Jahr

weiter steigen, auch wenn die Erhöhungen meist schwächer ausfallen werden als 2012. Für die Mieten ist ein weiterer Anstieg in so gut wie allen Großstädten zu erwarten.

In einigen Städten steigen die Preise stärker als die Mieten, dahinter könnten spekulative Tendenzen stehen. Obwohl diese Studie keine grundlegende Antwort auf die Frage nach den Ursachen der Preissteigerungen geben kann, lassen die starken Erhöhungen vermuten, dass eher die Hoffnung auf weiter steigende Preise denn steigende Mieteinnahmen dahinter steht. Eine offensichtliche Erklärung wäre die derzeit lockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, die sich in einer steigenden Geldmenge und niedrigen Zinsen für Immobilienfinanzierungen niederschlägt. Auch die Unsicherheit über die weitere Entwicklung im Euroraum begünstigt die Flucht in Sachwerte. Die Geldpolitik ist aber nur der Auslöser des Immobilienpreisanstiegs. Ein wichtiger Faktor ist die zunehmende Wohnungsknappheit in vielen Großstädten. Einige Großstädte erleben einen starken Zuzug, während der Wohnungsneubau in den vergangenen Jahrzehnten stagnierte. In den Mieten spiegelt sich die Wohnungsknappheit weniger stark wider als in den Preisen, da Mieterhöhungen gesetzlich begrenzt sind.

Konstantin A. Kholodilin ist wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Makroökonomie am DIW Berlin | kkholodilin@diw.de

Andreas Mense ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Wirtschaftswissenschaft der Universität Erlangen

GERMAN CITIES TO SEE FURTHER RISES IN HOUSING PRICES AND RENTS IN 2013

Abstract: The prices and rents for flats in the most large German cities have been markedly grown in the last few years. This tendency will continue through 2013, too. Berlin, Hamburg, Munich, and Frankfurt am Main are

leading in terms of growth of the home prices and rents. In these cities, the prices are growing much faster than the rents. By contrast, the prices and rents in the cities of the Ruhrgebiet are expected to stagnate or even decline.

JEL: C21, C23, C53

Keywords: Housing prices, housing rents, forecasting, dynamic panel model, spatial autocorrelation, German cities



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
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
Sebastian Kollmann
Dr. Richard Ochmann
Dr. Wolf-Peter Schill

Lektorat

Dr. Dietmar Edler
Florian Mölders
Luke Haywood

Textdokumentation

Lana Stille

Pressestelle

Renate Bogdanovic
Tel. +49-30-89789-249
Nicole Walter
Tel. +49-30-89789-250
presse@diw.de

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice
Postfach 7477649
Offenburg
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 Serviceabteilung
Kommunikation des DIW Berlin
(kundenservice@diw.de) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.