



IW-Wohnindex

Mietpreissteigerungen setzten sich fort, Kaufpreise stabiler
(Datenstand: Q1 2024)

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Köln, 16.05.2024

IW-Report 26/2024

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 Kaufpreis- und Mietentwicklungen für unterschiedliche Wohnungstypen.....	10
5 Einordnung der Ergebnisse	12
Abbildungsverzeichnis.....	13
Methodische Hinweise	14

Zusammenfassung

Mietpreissteigerungen setzten sich fort, Kaufpreise stabiler
(Datenstand: Q1 2024)

- **Kaufpreise:**
 - Stagnation im 1. Quartal 2024.
 - IW-Wohnindex zeigt unveränderte Werte für Eigentumswohnungen (ETW) und marginalen Preisrückgang von 0,1% bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) im Vergleich zum Vorquartal.
 - Weiterhin Preisrückgänge von 3,6% für ETW und 4,0% für EZFH im Vergleich zum Vorjahr.
- **Mietpreise:**
 - Starkes Ansteigen im historischen Vergleich.
 - Inserierte Neuvertragsmieten um 5,3% im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen.
 - Deutliche Dynamik mit Anstieg von 1,5% im Vergleich zum Vorquartal.
 - Mögliche weitere Verschärfung der Knappheiten am Mietwohnungsmarkt.
- **Regionale Unterschiede:**
 - Erholung der Kaufpreise außerhalb der Top-7-Städte.
 - Moderater Anstieg der inserierten Kaufpreise in anderweitigen Großstädten und ländlichen Kreisen.
 - Über alle Regionstypen hinweg starker Anstieg bei den Mieten, besonders in größten Städten und deren Umland.
 - In Berlin mit stärkster Dynamik: 6,0% Anstieg im Vergleich zum Vorquartal.
- **Entwicklungen in den 10 größten Städten:**
 - Weitere Abwärtsdynamik bei Kaufpreisen in hochpreisigen Standorten wie München (2,4% Rückgang).
 - Moderater Kaufpreisanstieg oder Stagnation in mittelpreisigen Städten.
- **Sonderthema: Preisentwicklungen für verschiedene Wohnungstypen**
 - **Einflussfaktoren:**
 - Starke Zuzüge nach Deutschland und vor allem in Ballungszentren.
 - Kleine Haushalte dominieren die Wohnungsnachfrage.
 - Mögliche Differenzierung der Preise je nach Wohnraumzahl erwartet.
 - **Differenzierte Entwicklung:**
 - Kaufpreise haben sich synchron entwickelt.
 - Differenzierte Entwicklung bei Mietpreisen nach Anzahl der Wohnräume.
 - Stärkerer Mietpreisanstieg bei 1-Zimmer-Wohnungen.

1 Einleitung

Der vorliegende IW-Wohnindex untersucht die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien in Deutschland. Der Kurzreport erscheint vierteljährlich. Auf der Basis von mehreren Millionen Wohnimmobilieninseraten werden Ergebnisse eines hedonischen Preisindex veröffentlicht, nähere Informationen zur Methodik finden sich im Anhang. Der Report fokussiert sich regelmäßig auf die allgemeinen Preisentwicklungen für den Kauf- und Mietmarkt sowie regionale Auswertungen nach Regionstypen und für die größten deutschen Städte. 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 Mieten und Kaufpreise für verschiedene Wohnungsgrößen näher betrachtet. Schließlich ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage aufgrund sozio-demografischer Veränderungen zwischen den Wohnungsgrößen differenziert.

2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Stagnation bei den Kaufpreisen

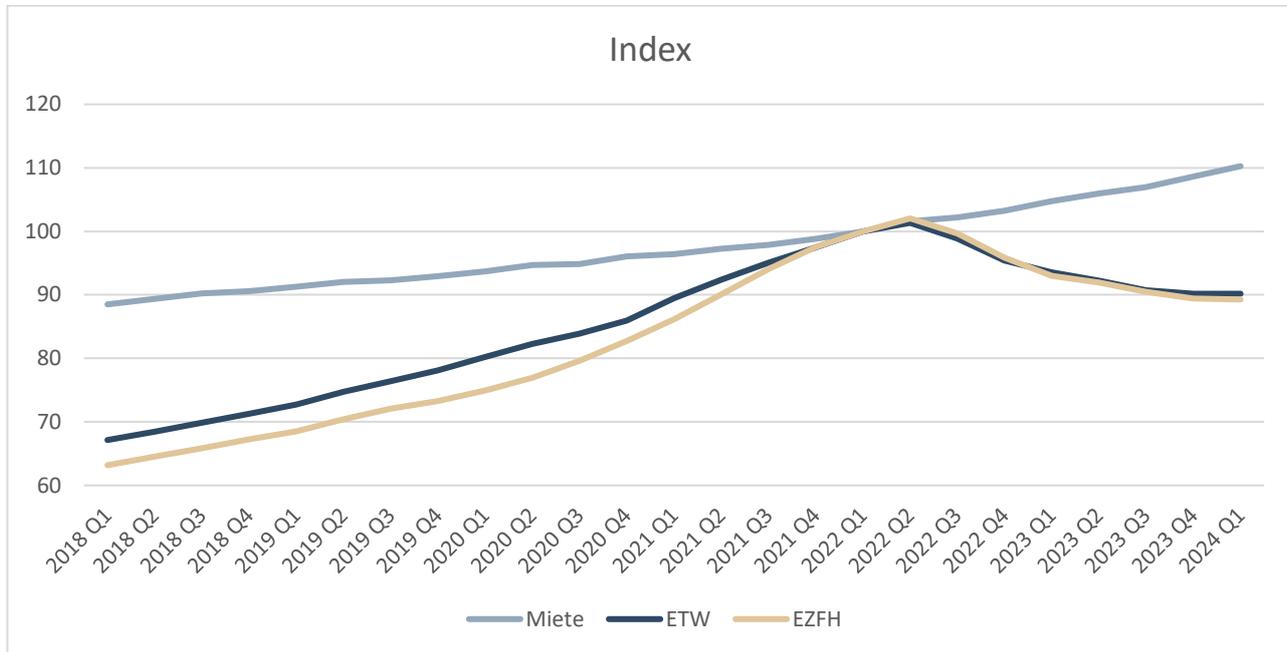
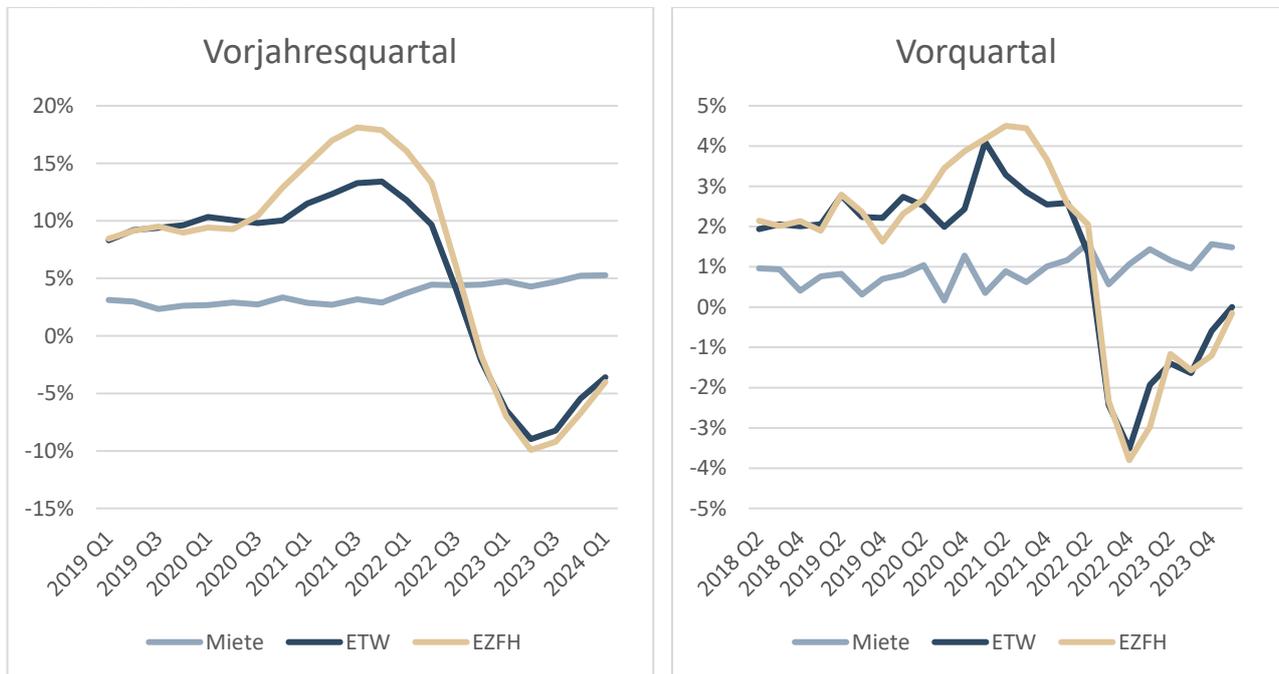
Die Kaufpreise stagnieren im ersten Quartal 2024. Im Vergleich zum Vorquartal registriert der IW-Wohnindex unveränderte Werte bei Eigentumswohnungen (ETW) und einen marginalen Preisrückgang von 0,1 Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH). Die Abwärtsdynamik bei den inserierten Preisen ist damit weiter rückläufig und die starken Kaufpreisanpassungen nach unten, wie sie im Jahr 2022 und zu Beginn des Jahres 2023 registriert wurden, setzen sich nicht weiter fort. Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich dennoch weitere Preisrückgänge von 3,6 Prozent für ETW und 4,0 Prozent für EZFH.

Weiterhin starke Mietpreisanstiege

Die Mietpreise beschreiben eine komplett gegenläufige Entwicklung zu den Kaufpreisen. Die Mietpreise stiegen auch im ersten Quartal 2024 im historischen Vergleich überdurchschnittlich stark an. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind die inserierten Neuvertragsmieten um 5,3 Prozent gestiegen und damit doppelt so stark wie noch im Jahr 2019. Auch im Vergleich zum Vorquartal ergibt sich eine deutliche Dynamik mit einem Anstieg von 1,5 Prozent. Damit schwächt sich die Dynamik nach oben bei den Mietpreisen am aktuellen Rand nicht ab, sondern scheint weiter an Fahrt aufzunehmen. Dies könnte darauf hindeuten, dass sich die Knappheiten am Mietwohnungsmarkt weiter verschärfen.

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

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Index: 2022 Q1 = 100; Stand: Q1 2024; Miete: alle Objekttypen, Kauf: Eigentumswohnungen (ETW), Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)


VERÄNDERUNG ZUM


VERÄNDERUNG ZUM	Miete	ETW	EZFH
Vorjahresquartal	5,3%	-3,6%	-4,0%
Vorquartal	1,5%	0,0%	-0,1%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Regionale Differenzen

3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen

Erholung bei den Kaufpreisen außerhalb der Top-7

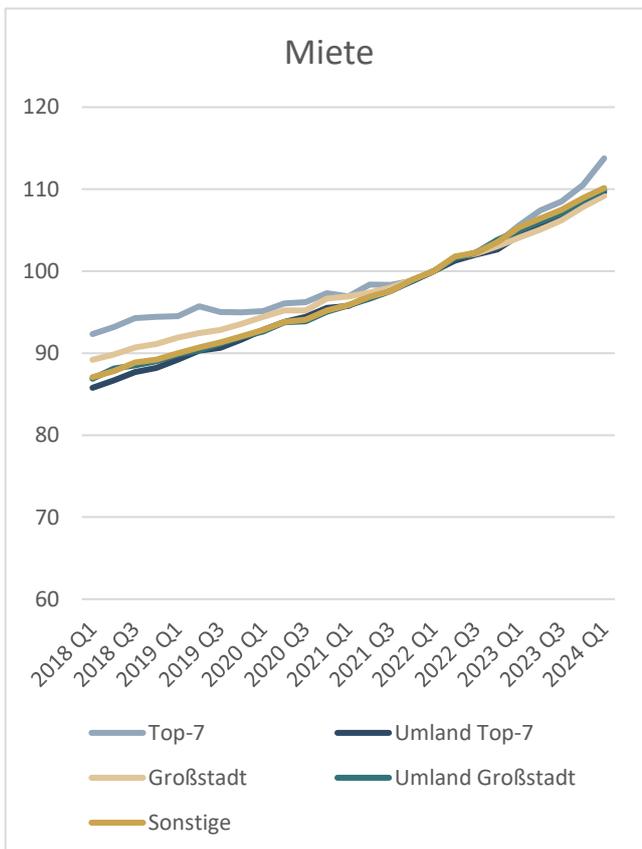
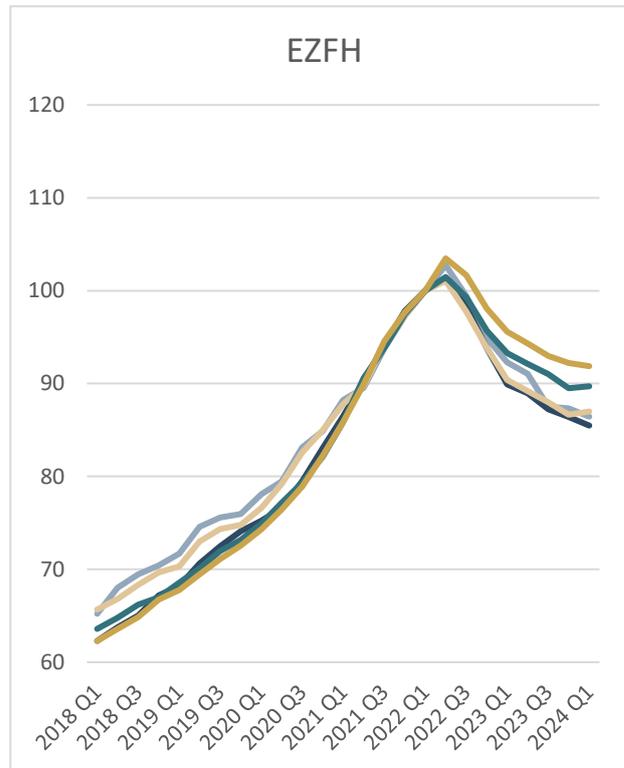
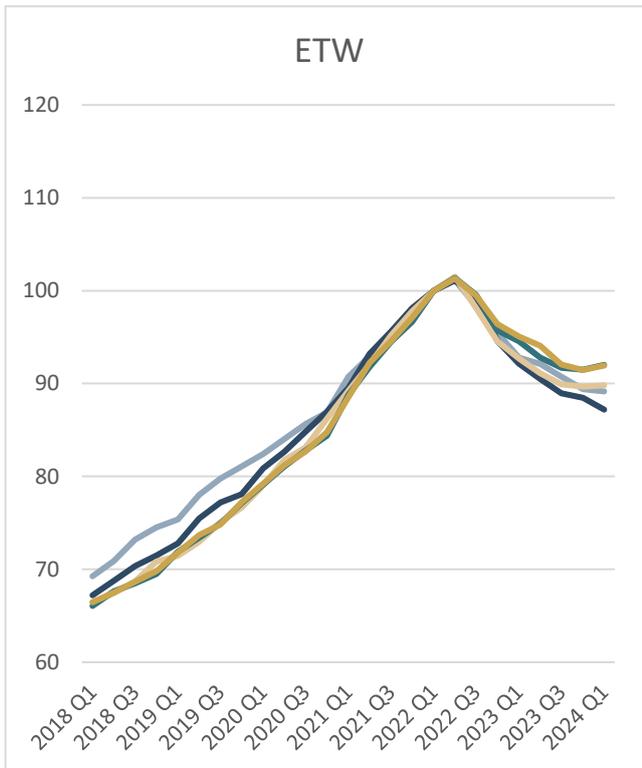
Im regionalen Vergleich erholen sich die Kaufpreise am aktuellen Rand insbesondere außerhalb der Top-Standorte. Während bei den Top-7-Städten und deren direkt angrenzendem Umland im Vergleich zum Vorquartal weiter Abwärtsentwicklungen gemessen werden, wird in den anderweitigen Großstädten und deren Umland und sonstigen, ländlichen Kreisen eine moderate Aufwärtsbewegung der inserierten Kaufpreise registriert. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Entwicklungen seit dem ersten Quartal 2022 interessant. Seitdem haben die Kaufpreise in den Top-7 und deren Umland bereits stärker nachgegeben als in anderen Regionen.

Mientwicklung weiter überregional dynamisch

Bei der Entwicklung der Mietpreise muss festgehalten werden, dass diese aktuell bundesweit, unabhängig vom Regionstyp stark ansteigen. Jedoch ist die Dynamik innerhalb der größten Städte und deren Umland höher als in anderen Regionen. Insbesondere die Top-7 zeigen eine starke Mietpreisdynamik auf, im Vergleich zum Vorquartal sind die inserierten Neuvertragsmieten um 3,0 Prozent gestiegen. Mieter sehen sich jedoch auch im ländlichen Raum stetig steigenden Mietpreisen gegenüber. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind die Mieten in „Sonstigen Kreisen“, das sind die Kreise, die nicht selbst eine Großstadt darstellen und auch nicht direkt an eine Großstadt angrenzen, mit 4,6 Prozent nur unwesentlich schwächer gestiegen als beispielsweise in den Kreisen, die direkt an eine der Top-7-Städte angrenzen, wo die Mieten um 5,1 Prozent anstiegen.

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

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q1 2024



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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3.2 Preisentwicklung in den 10 größten Städten

Teuerste Standorte mit weiterer Abwärtsdynamik

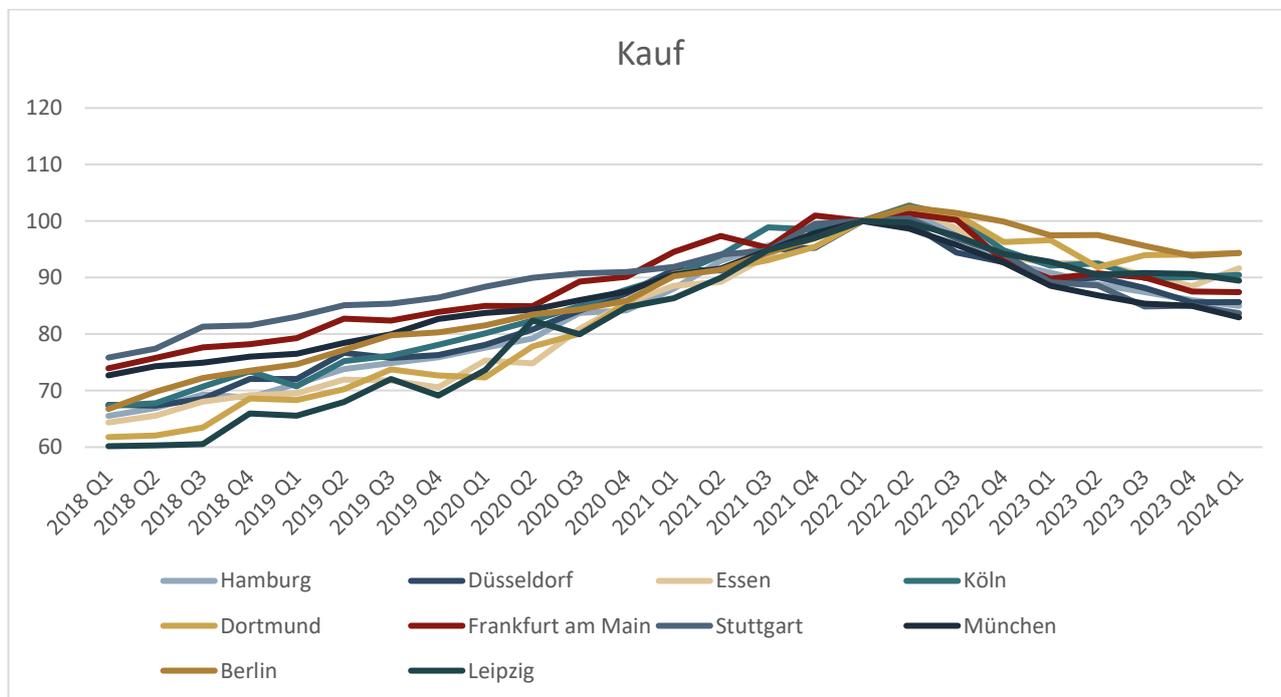
Ein Blick auf die zehn größten deutschen Städte im Detail zeigt spannende, teilweise divergente, Entwicklungen. So scheint sich am aktuellen Rand die Abwärtsdynamik bei den Kaufpreisen insbesondere bei den hochpreisigen Standorten fortzusetzen. So zum Beispiel in München, wo eine Abwärtsdynamik im Vergleich zum Vorquartal von 2,4 Prozent registriert wurde. In den mittelpreisigen Städten zeigt sich indes eine moderate Kaufpreiserholung beziehungsweise Stagnation.

Mietpreisdynamik ungebremst – Knappheiten verschärfen sich

Bei der Entwicklung der Mietpreise zeigt sich die mit Abstand stärkste Dynamik in Berlin. Hier sind die inserierten Mieten im Vergleich zum Vorquartal um 6,0 Prozent gestiegen und damit mehr als doppelt so stark wie im Mittel der anderen 10 größten deutschen Städte. Die Hauptstadt entkoppelt sich bei der Mietdynamik damit zunehmend von den anderen Großstädten, was noch einmal aufzeigt, dass die Knappheiten am Berliner Wohnungsmarkt real sind und sich diese auch nicht durch wohnungspolitische Eingriffe verbieten lassen. Mietwohnraumsucher sehen sich auch in den anderen größten deutschen Städten stark steigenden Neuvertragsmieten gegenüber, in Köln sind die Mieten im Vergleich zum Vorquartal um 2,7 Prozent angestiegen, in Frankfurt um 2,9 Prozent.

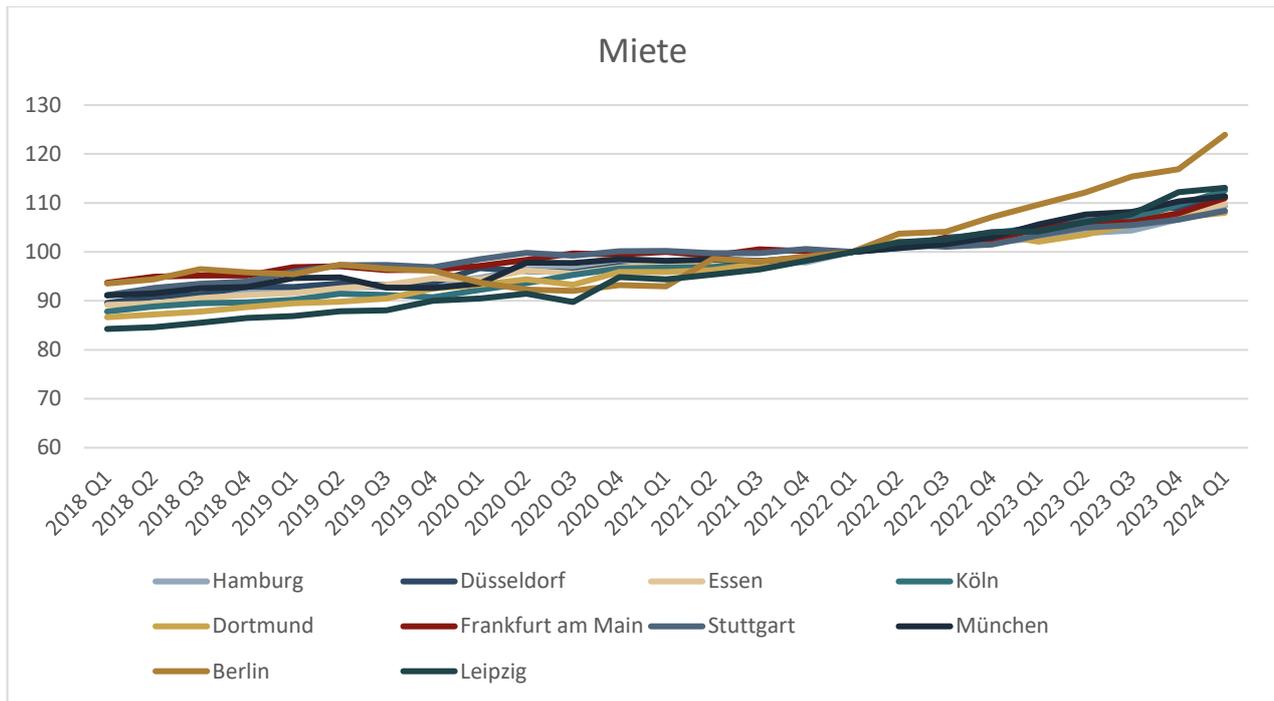
Abbildung 3-2: Entwicklung der Immobilienpreise in den 10 größten Städten

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q1 2024



VERÄNDERUNG ZUM

	Hamburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahresquartal	-6,5%	-4,0%	-1,0%	-1,8%	-2,4%	-2,7%	-6,1%	-6,3%	-3,2%	-3,6%
Vorquartal	-1,2%	0,1%	3,6%	0,4%	0,3%	-0,2%	-1,6%	-2,4%	0,5%	-1,3%


VERÄNDERUNG ZUM

	Hamburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahres- quartal	6,4%	5,6%	5,2%	7,3%	5,8%	6,0%	4,8%	5,5%	13,0%	8,5%
Vorquartal	2,5%	2,5%	1,9%	2,7%	0,9%	2,9%	1,7%	1,0%	6,0%	0,8%

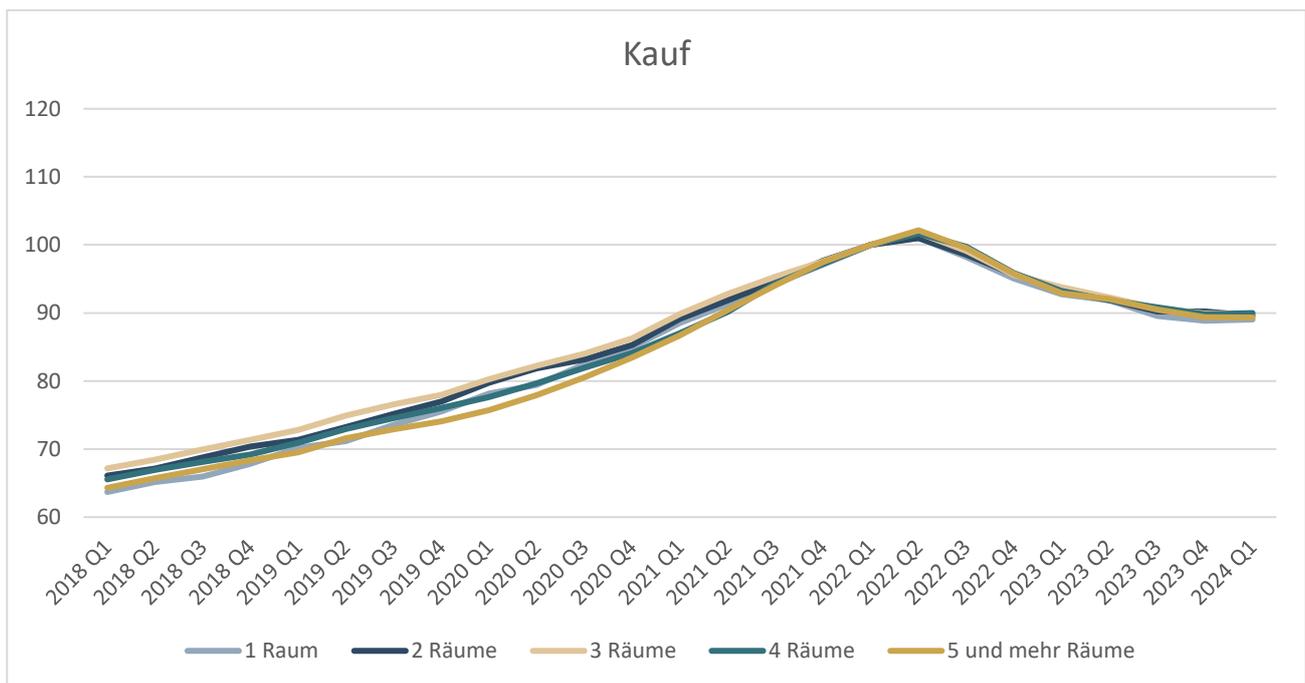
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4 Kaufpreis- und Mietentwicklungen für unterschiedliche Wohnungstypen

Deutschland und vor allem die Ballungszentren erleben in den letzten beiden Jahren einen starken Zuzug, sowohl aus dem In- als auch dem Ausland. Die Binnenmigration wird vor allem durch junge Menschen bestimmt, die für die Aufnahme eines Studiums oder eines ersten Jobs in die Städte ziehen. International sind es vor allem dringend benötigte Fachkräfte, die auf die starke Nachfrage der Arbeitgeber reagieren. In jedem Fall sind es oft kleine Haushalte, die aktuell die Wohnungsnachfrage bestimmen, während größere Haushalte, auch aufgrund des Vorteils der Bestandsmieten gegenüber den Neuvertragsmieten und den Kaufpreisen, weniger oft umziehen. Zudem ist zu erwarten, dass bei steigenden Wohnkosten die Nachfrage stärker auf kleinere Wohnungen gelenkt wird. Entsprechend könnte eine stärkere Differenzierung bei den Kauf- und Mietpreisen in Abhängigkeit von der Wohnraumzahl erwartet werden. Andererseits könnte gerade die zunehmende Nutzung des mobilen Arbeitens auch ein Gegengewicht darstellen und die Nachfrage nach Wohnungen mit mehr Räumen treiben.

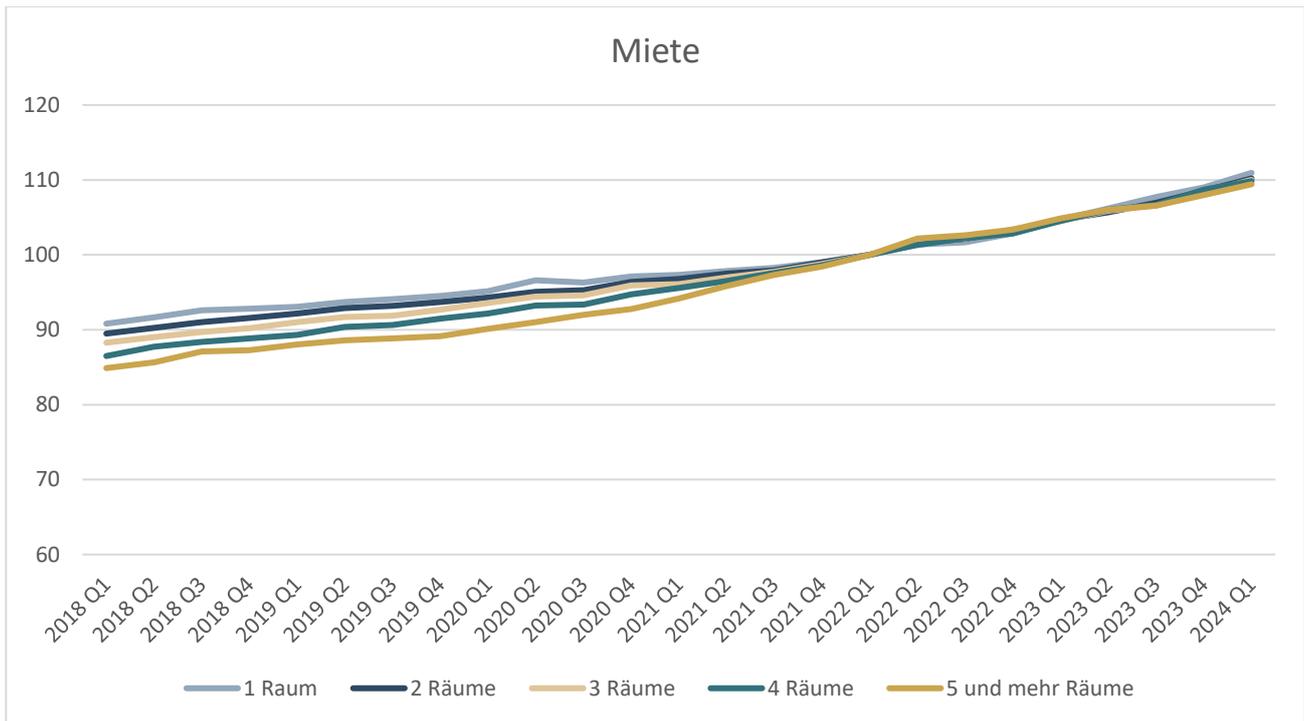
Abbildung 4-1: Immobilienpreisentwicklung nach Anzahl der Wohnräume

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q1 2024



VERÄNDERUNG ZUM

	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 und mehr Räume
Vorjahresquartal	-4,0%	-4,2%	-4,1%	-3,5%	-3,8%
Vorquartal	0,2%	-0,7%	0,0%	0,2%	-0,1%


VERÄNDERUNG ZUM

	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 und mehr Räume
Vorjahresquartal	6,0%	5,2%	5,2%	5,1%	4,3%
Vorquartal	1,8%	1,5%	1,5%	1,0%	1,3%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Tatsächlich aber haben sich zumindest die Kaufpreise sehr synchron entwickelt. Im Vergleich zum Vorquartal sind die Preise je nach Anzahl der Wohnräume um 3,5 Prozent bis 4,2 Prozent gesunken, am aktuellen Rand (Vorquartal) sind es zwischen 0,2 Prozent und - 0,7 Prozent. Spannend ist, dass dabei sowohl die 1-Zimmer als auch 4-Zimmer-Wohnungen zugelegt haben. Bei der Neuvertragsentwicklung zeigt sich hingegen eine etwas stärkere Entwicklung bei den 1-Zimmer-Wohnungen als bei den übrigen Wohnungstypen, gerade im Vergleich zum Vorquartal ist der Anstieg mit 1,8 Prozent besonders stark. Es bleibt abzuwarten, inwieweit zukünftig die Kaufpreise auf diese differenzierte Mietpreisentwicklung reagieren.

5 Einordnung der Ergebnisse

Die Ergebnisse des IW-Wohnindex deuten auf eine zunehmende Stabilisierung des Wohnungsmarktes hin. Insgesamt dürfte die Talsohle bei den Preisen erreicht sein, und es ist bald schon mit wieder anziehenden Preisen zu rechnen. Hierfür sind drei Aspekte wesentlich.

Erstens stabilisieren die steigenden Neuvertragsmieten die Preise, denn damit erhöht sich die Rendite von Immobilien. Darüber hinaus wird der Rückgang der Fertigungszahlen – in diesem Jahr könnte die Zahl der Baufertigstellungen auf unter 250.000 Einheiten zurückgehen – die Knappheit erhöhen, was tendenziell die Mieten weiter erhöht und auch die Kaufpreise. Und drittens rechnen Marktbeobachter angesichts von fallenden Inflationsraten über kurz oder lang mit Senkungen der Finanzierungszinsen, was ebenfalls die Attraktivität von Immobilien erhöht. Insofern dürfte die Korrektur im Markt abgeschlossen sein.

Während dies für Eigentümer und Investoren gute Nachrichten sind, ist die Lage für Mieter deutlich herausfordernder. Angesichts wachsender Nachfrage bei gleichzeitig fallendem Angebot wird es immer schwieriger, eine passende und leistbare Wohnung zu finden, zumal die Mietpreissteigerungen schon längst auf die Umlandgemeinden großer Städte übergeschwappt sind. Es ist daher dringend erforderlich, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau deutlich zu verbessern. Angesichts eines angespannten Bundeshaushalts wird es nur wenig zusätzliche finanzielle Hilfen geben, wenngleich man festhalten muss, dass die Unterstützung von Selbstnutzern, die über 50 Prozent der Neubaunachfrage auf sich vereinigen, viel zu gering – vor allem im Verhältnis zu Kapitalanlegern – ausgefallen ist. Allgemein muss nun aber nach Wegen gesucht werden, die Baukosten zu senken. Hierzu müssen aktuelle Standards auf ihre Kosten-Nutzen Relation hin geprüft werden, Kommunen Spielräume bei der Ermöglichung bezahlbaren Wohnens nutzen (etwa durch Genehmigung von zusätzlichen Etagen), als auch Regeln hinterfragt werden, die die Produktivität der Bauwirtschaft beeinträchtigen.

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: Immobilienpreisentwicklung nach Anzahl der Wohnräume	10

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. Durch regelmäßige Neuberechnungen auf Seite des Datenanbieters können sich auch rückwirkend Veränderungen des Index ergeben.

Für den IW-Wohnindex 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.