

Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael

Research Report

IW-Wohnindex: Angebot und Nachfrage bestimmen Preise (Datenstand: Q2 2024)

IW-Report, No. 31/2024

Provided in Cooperation with:

German Economic Institute (IW), Cologne

Suggested Citation: Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael (2024) : IW-Wohnindex: Angebot und Nachfrage bestimmen Preise (Datenstand: Q2 2024), IW-Report, No. 31/2024, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/300695>

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

Angebot und Nachfrage bestimmen Preise (Datenstand: Q2 2024)

Pekka Sagner, Michael Voigtländer

Köln, 01.08.2024

IW-Report 31/2024

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:

Juli 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	7
4 Angebote: Mietwohnungen werden immer knapper – Anzahl der Kaufangebote auf hohem Niveau	9
4.1 Bundesweite Entwicklungen	9
4.2 Entwicklung der Angebotszahlen in den Regionen	11
4.3 Top-10: Lange vs. kurze Frist bei den Inseratszahlen entscheidend	12
5 Einordnung der Ergebnisse	14
Abbildungsverzeichnis.....	16
Methodische Hinweise	17

Zusammenfassung

Angebot und Nachfrage bestimmen Preise (Datenstand: Q2 2024)

- **Kaufpreise:**
 - Leichte Aufwärtstendenzen im zweiten Quartal 2024.
 - ETW: +0,9 Prozent im Vergleich zum Vorquartal.
 - EZFH: +1,1 Prozent im Vergleich zum Vorquartal.
 - Jahresvergleich Q2 2024 zu Q2 2023: ETW -1,4 Prozent, EZFH -2,1 Prozent.
 - Insgesamt anhaltende Stagnation der Kaufpreise seit über einem Jahr. Dennoch Mehrheit der Städte mit positiver Preisentwicklung im Quartalsvergleich.
- **Mietpreise:**
 - Starke Aufwärtsdynamik im zweiten Quartal 2024.
 - Neuvertragsmieten: +1,4 Prozent im Vergleich zum Vorquartal.
 - Es ist mit einem mittleren jährlichen Mietpreisanstieg 2023/2024 von mehr als 5 Prozent zu rechnen.
 - Fortsetzung der Mietpreisdynamik aufgrund zunehmender Angebotsknappheiten.
- **Sonderthema: Entwicklung der Anzahl inserierter Objekte**
 - **Kauf:** Verdopplung der inserierten zum Verkauf stehenden EZFH und Anstieg bei ETW um mehr als zwei Drittel.
 - Potenzielle Käuferinnen und Käufer sehen sich damit deutlich größerem Angebot bei relativ robusten Preisen gegenüber.
 - **Gegenläufiges Bild auf dem Mietwohnungsmarkt:** Bundesweit -18 Prozent seit Q1 2022, -6,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.
 - Regionale Unterschiede: Top-7 und Großstädte: -27 Prozent seit Q1 2022, Umland der Top-7: -16 Prozent, sonstige Kreise: -10 Prozent.

1 Einleitung

Der vorliegende IW-Wohnindex untersucht die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien in Deutschland. Der Kurzreport erscheint vierteljährig. 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 neben der Entwicklung der Preise auch die Entwicklung der Wohnungsangebote untersucht. Die Entwicklung der Preise und Angebote verläuft diametral gegensätzlich.

2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Zähe Talsohle bei den Kaufpreisen

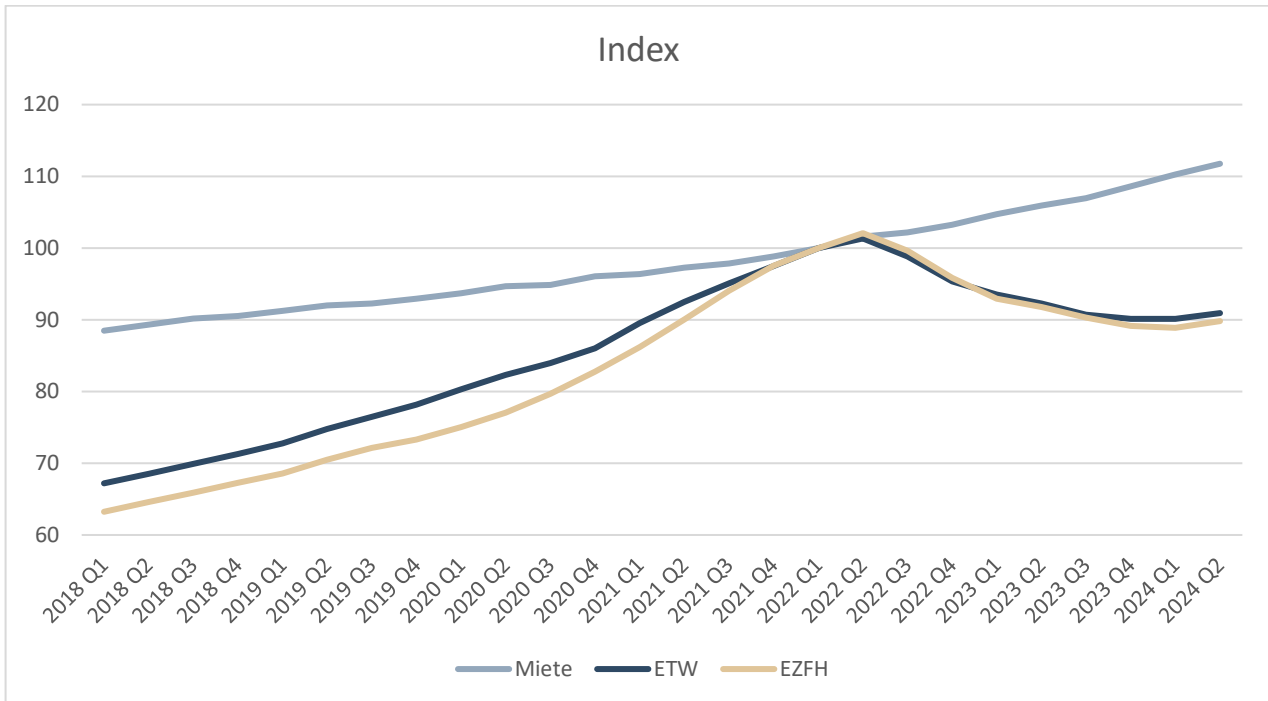
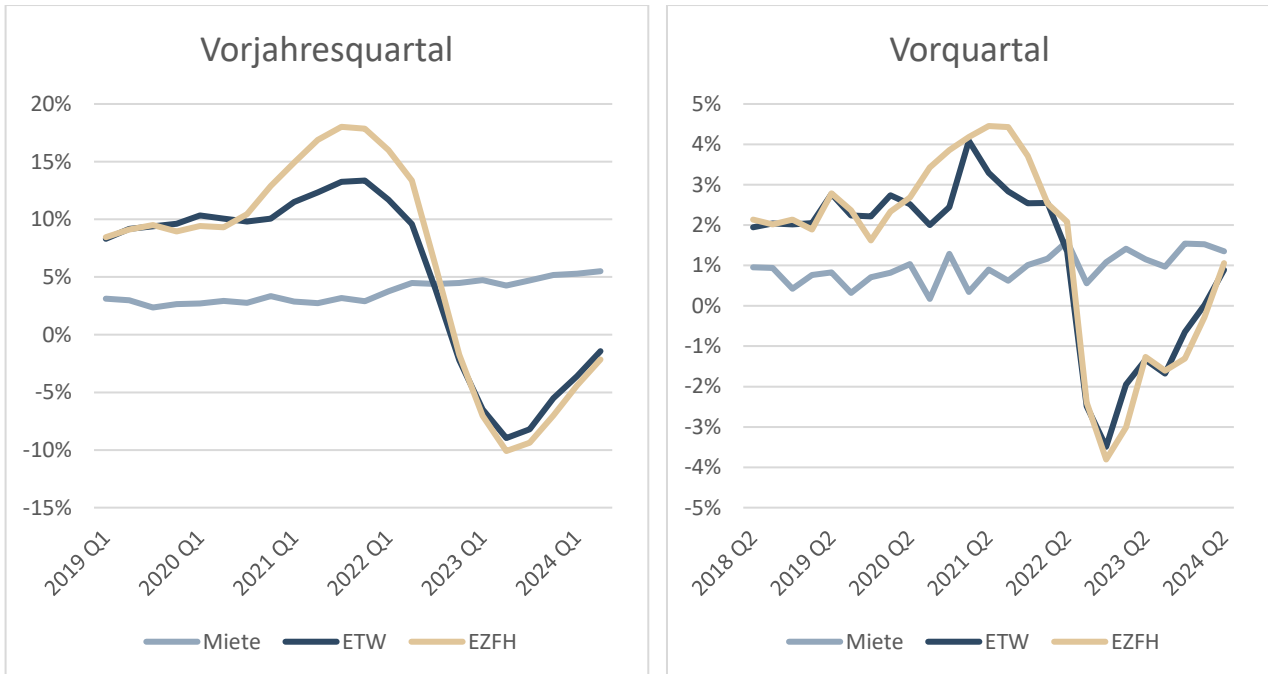
Die Kaufpreise zeigen im zweiten Quartal 2024 leichte Aufwärtstendenzen. Der IW-Wohnindex zeigt sowohl für Eigentumswohnungen (ETW) mit einem Plus von 0,9 Prozent und Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Plus von 1,1 Prozent eine Aufwärtsdynamik im Vergleich zum Vorquartal. Im Jahresvergleich ergeben sich damit im zweiten Quartal 2024 nur noch moderat niedrigere Kaufpreise als im zweiten Quartal 2023. ETW sind im Bundesdurchschnitt 1,4 Prozent günstiger und EZFH 2,1 Prozent. Bei den Kaufpreisen zeigt sich damit eine anhaltende Stagnation, die bereits über ein Jahr andauert.

Kein Ende der Mietpreisdynamik in Sicht

Die Mietpreise setzen im zweiten Quartal 2024 ihre starke Aufwärtsdynamik fort. Im Vergleich zum Vorquartal sind die Neuvertragsmieten um 1,4 Prozent angestiegen. Im Jahr 2023 und 2024 lag der mittlere jährliche Mietpreisanstieg bei über 5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Setzt sich die Mietpreisdynamik der ersten beiden Quartale im Jahresverlauf fort, wird die Mietpreisdynamik auf im Jahr 2024 ebenfalls über 5 Prozent liegen. Wie später im Sonderkapitel dieser Veröffentlichung beschrieben, ist der starke Mietpreisanstieg das Symptom zunehmender angebotsseitiger Knappheiten auf dem Mietwohnungsmarkt.

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

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Index: 2022 Q1 = 100; Stand: Q2 2024; Miete: alle Objekttypen, Kauf: Eigentumswohnungen (ETW), Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)


VERÄNDERUNG ZUM


VERÄNDERUNG ZUM	Miete	ETW	EZFH
Vorjahresquartal	5,5%	-1,4%	-2,1%
Vorquartal	1,4%	0,9%	1,1%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Regionale Differenzen

3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen

Top-7 und deren Umland mit höherer Preisdynamik

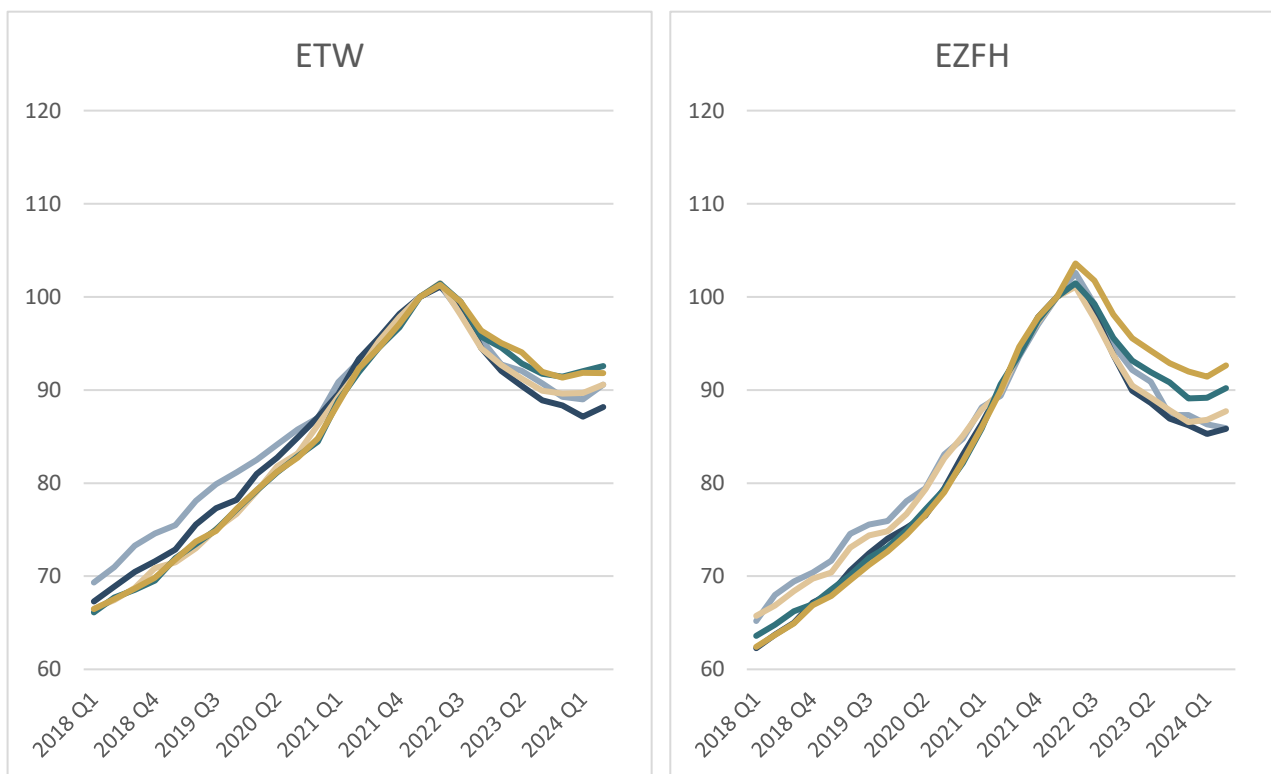
Im vorangegangenen Quartal war die Dynamik bei den Kaufpreisen in den größten deutschen Städten und deren Umland noch moderat nach unten gerichtet beziehungsweise stagnierten, im zweiten Quartal sind die Kaufpreisforderungen insbesondere für ETW wieder höher ausgefallen. ETW in den Top-7 waren 1,8 Prozent teurer und in deren Umland 1,2 Prozent. Mit Ausnahme der EZFH in den Top-7 wurde über alle untersuchten Regions- und Objekttypen eine moderate Aufwärtsdynamik registriert.

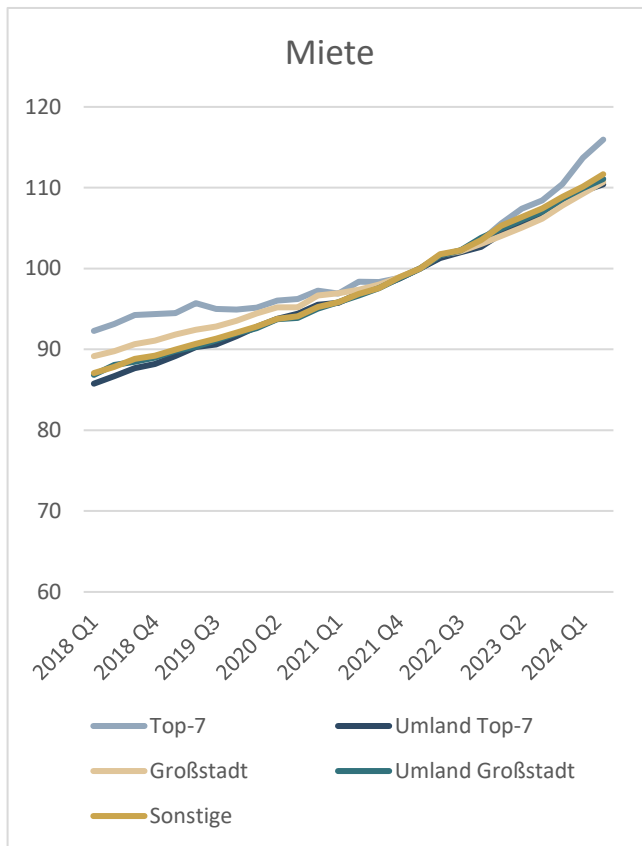
Mietentwicklung weiter überregional dynamisch

Über die Regionstypen hinweg werden weiter hohe Mietpreisanstiege registriert. In den Top-7 stiegen die Mieten im zweiten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorquartal um 2,0 Prozent, in deren Umland mit 0,8 Prozent weniger stark. Auch in den sonstigen Kreisen, das heißt den Regionen, die selbst keine Großstadt darstellen und auch nicht direkt in deren Umland liegen, ist die Mietpreisdynamik mit 1,4 Prozent im Vergleich zum Vorquartal weiter dynamisch. Auf Jahressicht stiegen die Mieten in den Top-7 um 8,0 Prozent und in den Großstädten um 5,4 Prozent an.

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

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q2 2024





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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3.2 Preisentwicklung in den 10 größten Städten

Größte Städte mit verhaltener Aufwärtsdynamik bei Kaufpreisen

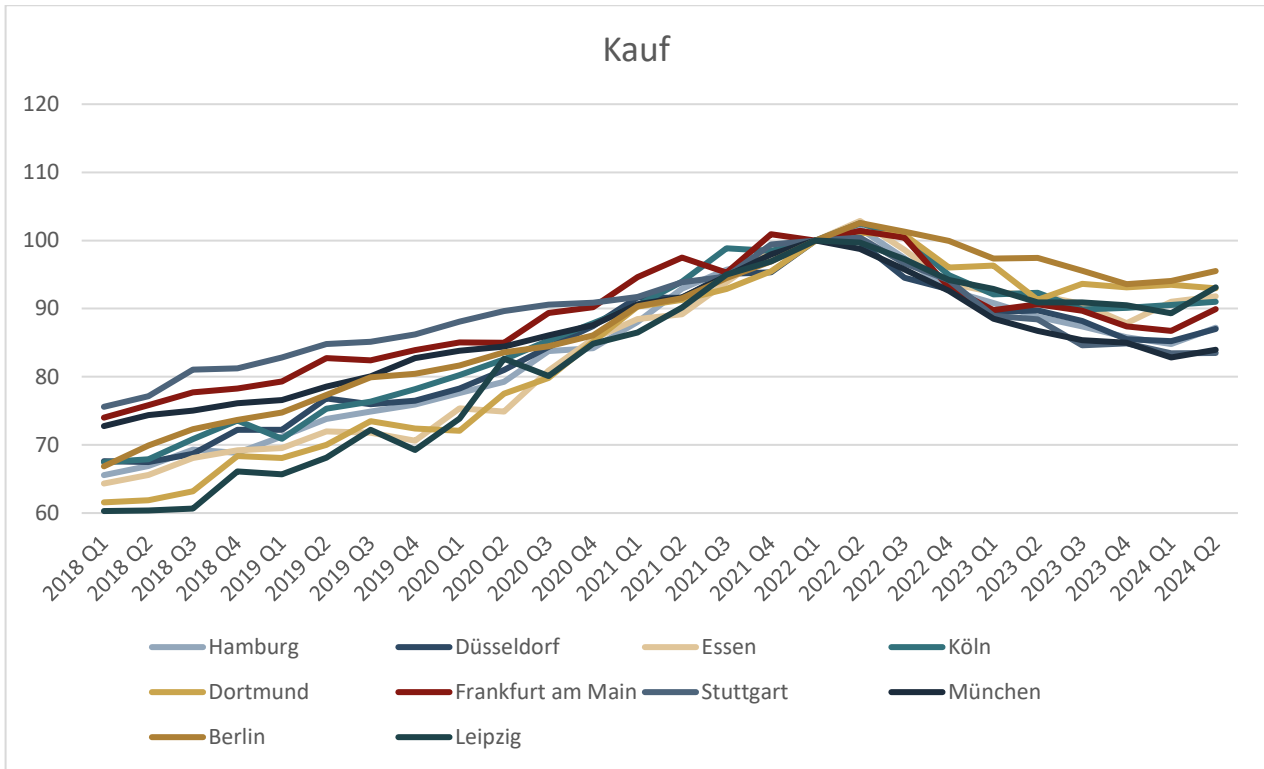
Die Mehrheit der größten deutschen Städte zeigte einen Anstieg der Kaufpreise im Vergleich zum Vorquartal. Dortmund verzeichnete als einzige Stadt einen leichten Rückgang der Preise um 0,5 Prozent. Frankfurt und Leipzig zeigten im Quartalsvergleich deutliche Preisanstiege von 3,7 Prozent bzw. 4,3 Prozent. Trotz der überwiegend negativen Veränderung zum Vorjahresquartal stiegen die Kaufpreise in den meisten Städten im Vergleich zum Vorquartal an, was auf eine kurzfristige Erholung oder Markt Anpassung hinweisen könnte. Metropolen wie Berlin, München und Hamburg verzeichnen im Quartalsvergleich moderate Anstiege, was auf eine Erholung nach einem schwierigen Jahr hindeuten könnte.

Mieten: weiter nahezu ungebremst nach oben

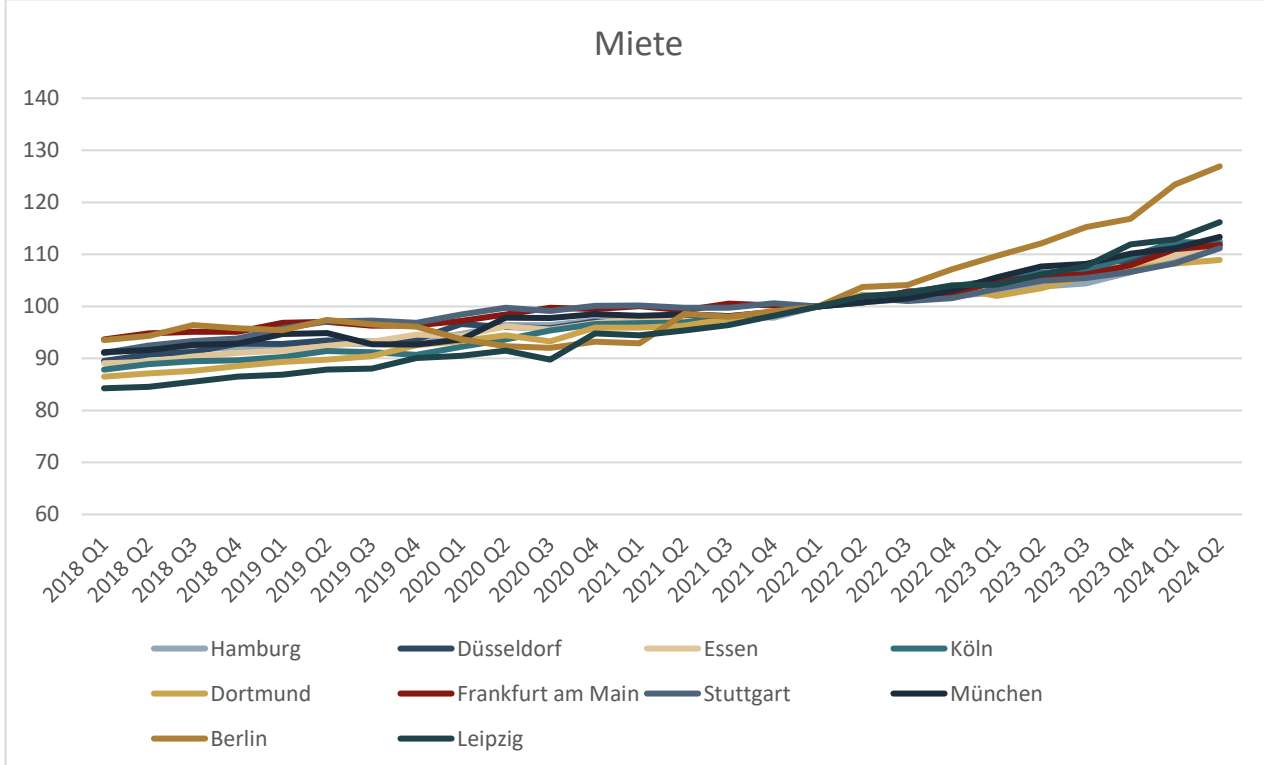
In den meisten großen deutschen Städten sind die Mietpreise sowohl im Jahres- als auch im Quartalsvergleich gestiegen. Berlin verzeichnet die höchsten Mietpreissteigerungen im Vergleich zum Vorjahresquartal mit 13,2 Prozent, gefolgt von Leipzig mit 9,5 Prozent. Leipzig und Berlin zeigen auch im Quartalsvergleich starke Anstiege mit 2,9 Prozent bzw. 2,8 Prozent. Städte wie Hamburg, Düsseldorf und Frankfurt zeigen kontinuierliche, aber moderate Anstiege sowohl im Jahres- als auch im Quartalsvergleich. Köln ist die einzige Stadt, die im Quartalsvergleich einen leichten Rückgang der Mietpreise von 0,2% verzeichnet. Dortmund, Frankfurt und Düsseldorf zeigen moderatere Anstiege im Quartalsvergleich, was auf stabilere Marktbedingungen hinweist.

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

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q2 2024


VERÄNDERUNG ZUM

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



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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4 Angebote: Mietwohnungen werden immer knapper – Anzahl der Kaufangebote auf hohem Niveau

4.1 Bundesweite Entwicklungen

Neben der Entwicklung der Preise ist es von entscheidender Bedeutung, die Anzahl der angebotenen Eigentums- und Mietwohnungen zu analysieren. Die Marktdynamik wird stark vom Angebots-Nachfrage-Verhältnis bestimmt, welches direkt in die Preisbildung eingreift. Bei einem knappen Angebot und gleichzeitig hoher Nachfrage steigen die Preise, während ein Überangebot bei geringer Nachfrage zu sinkenden Preisen führt. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ist somit unerlässlich, um stabile Marktbedingungen zu gewährleisten und extreme Preisschwankungen zu vermeiden.

Das Verhalten von Mietern und Käufern wird ebenfalls maßgeblich von der Anzahl der verfügbaren Wohnungen beeinflusst. Ein begrenztes Angebot schränkt die Wahlmöglichkeiten ein und erhöht den Wettbewerb um die wenigen verfügbaren Objekte. Bei einem größeren Angebot hingegen haben Mieter und Käufer mehr Optionen und eine stärkere Verhandlungsposition, wohingegen ein knappes Angebot die Verhandlungsmacht auf die Seite der Vermieter und Verkäufer verschiebt.

Wohnungspolitische und soziale Aspekte spielen ebenfalls eine wesentliche Rolle. Ein ausreichendes Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen ist fundamental, um die Wohnraumversorgung zu sichern und Wohnungsnot sowie soziale Ungleichheit zu verhindern. Ein stabiler und ausgewogener Wohnungsmarkt ist daher essenziell, um soziale Stabilität zu fördern und sicherzustellen, dass genügend bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zur Verfügung steht.

Die Anzahl der inserierten zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen (ETW) ist seit der Zinswende (Q1 2022) um 69 Prozent angestiegen, die Zahl der zum Verkauf angebotenen Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) hat sich seitdem verdoppelt. Die Entwicklung der Kaufinserate zeigt auf, wie sehr die Zinswende den Markt getroffen hat: Die Nachfrage nach Wohneigentum ist stark zurückgegangen, was zu einem deutlichen Anstieg der insgesamt zum Verkauf stehenden Objekte führte.

Dieser Trend verdeutlicht die erheblichen Auswirkungen der gestiegenen Zinsen auf die Immobilienmärkte. Potenzielle Käufer agieren aufgrund der höheren Finanzierungskosten zurückhaltender, und die Zahl der Haushalte, für die das aktuelle Kaufpreisniveau bei den gegebenen Zinsen erschwinglich ist, ist deutlich kleiner als vor der Zinswende.

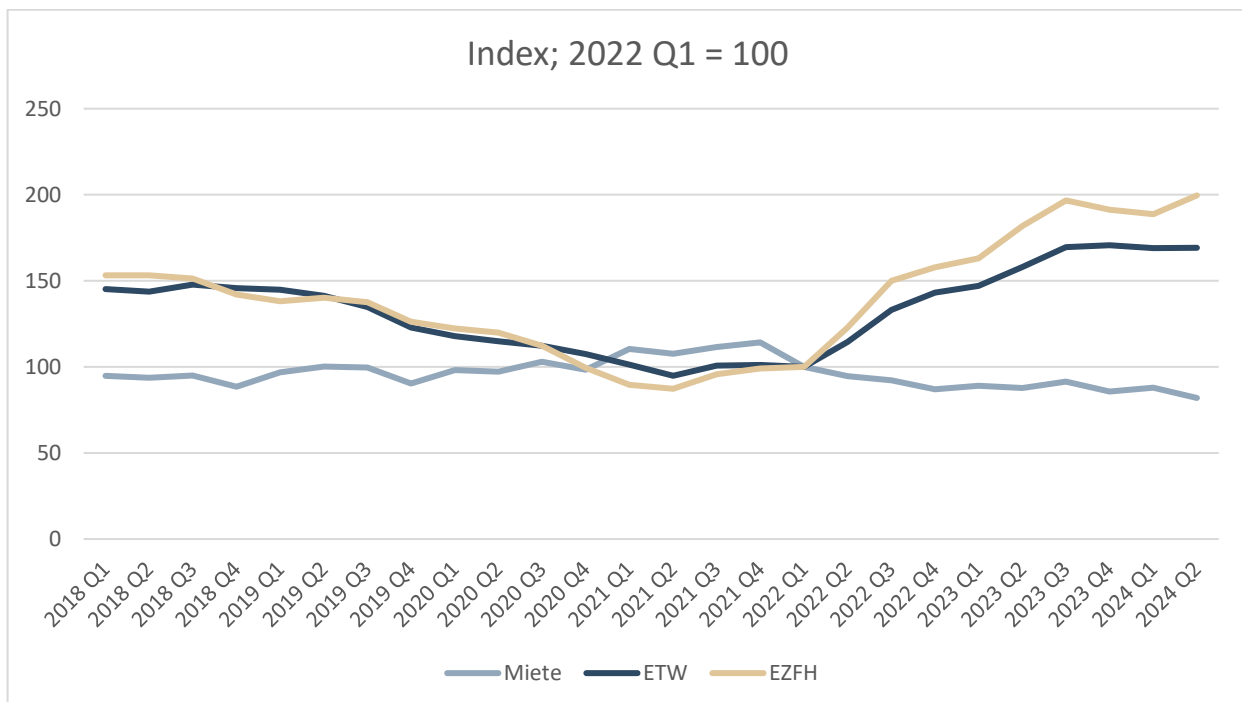
Auf dem Mietwohnungsmarkt ist für den bundesweiten Mittelwert festzuhalten, dass die Zahl der inserierten Mietwohnungen in den letzten Jahren kontinuierlich rückläufig ist. Seit dem ersten Quartal 2022 werden

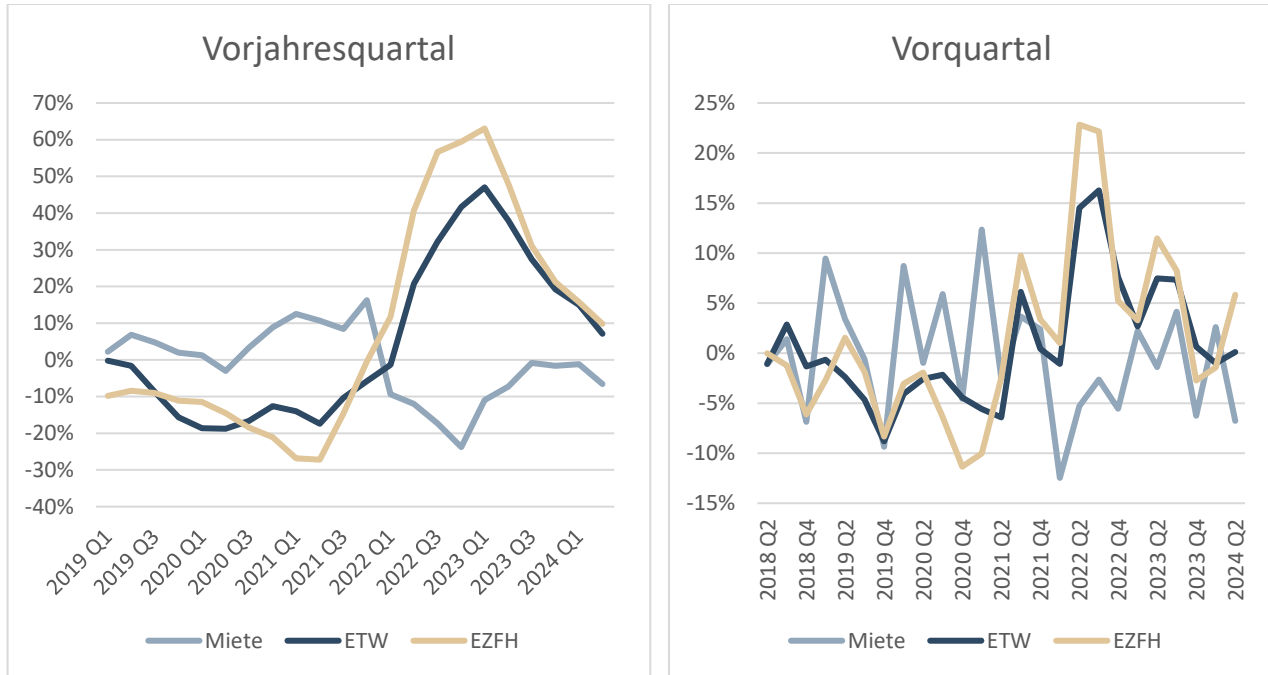
knapp ein Fünftel (18 Prozent) weniger Mietwohnungen inseriert. Im Vergleich zum Vorjahr war die Zahl der Mietwohnungen zuletzt 6,8 Prozent geringer.

Die Entwicklung der Marktpreise für Wohneigentum und Mietwohnraum zeigt jeweils entgegengesetzte Trends zu den Preisen und verdeutlicht eindrucksvoll das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage bei der Preisbildung.

Abbildung 4-1: Gesamtindex: Entwicklung der inserierten Wohnungen in Deutschland

Entwicklung der Anzahl der inserierten Objekte; Index: 2022 Q1 = 100; Stand: Q2 2024; Miete: alle Objekttypen, Kauf: Eigentumswohnungen (ETW), Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)



VERÄNDERUNG ZUM


VERÄNDERUNG ZUM	Miete	ETW	EZFH
Vorjahresquartal	-6,6%	7,1%	9,8%
Vorquartal	-6,8%	0,1%	5,8%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

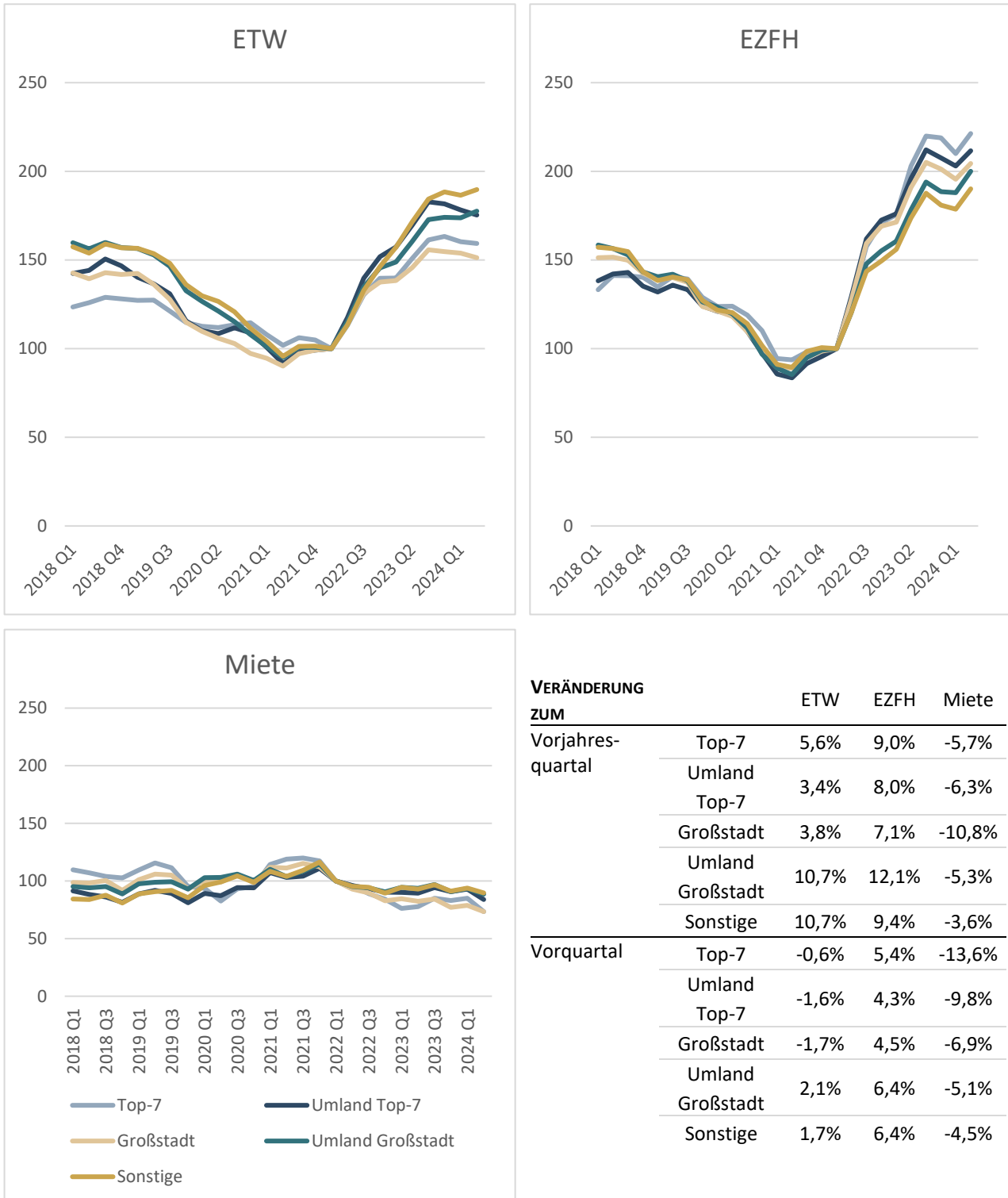
4.2 Entwicklung der Angebotszahlen in den Regionen

Seit dem ersten Quartal 2022 hat die Zahl der angebotenen ETW in den sonstigen Kreisen am stärksten zugenommen, dort stehen im zweiten Quartal 2024 90 Prozent mehr Wohnungen zum Verkauf. Weniger stark hat deren Zahl in den Großstädten und den Top-7 zugenommen, hier werden 51 beziehungsweise 59 Prozent mehr ETW angeboten. Bei EZFH zeigt sich ein umgekehrtes Bild, hier liegt der Anstieg der Inseratszahlen in den Top-7 (+ 121 Prozent) und deren direktem Umland (+ 112 Prozent) am höchsten und in den sonstigen Kreisen mit 90 Prozent am niedrigsten. Dennoch zeigt sich, dass die Entwicklung der Inseratszahlen der zum Verkauf stehenden Objekte sich über die Regionstypen hinweg weitestgehend parallel entwickelt.

Dies gilt ebenfalls für den Mietwohnungsmarkt. Das Angebot an Mietwohnungen wird über alle Regionstypen hinweg knapper. In den vergangenen beiden Jahren ist dieser Trend in den Top-7 und den anderen Großstädten mit jeweils 27 Prozent weniger angebotenen Mietwohnungen im zweiten Quartal 2024 im Vergleich zum ersten Quartal 2022 am stärksten ausgeprägt. Im Umland der Top-7 sank das Angebot an Mietwohnungen mit 16 Prozent ebenfalls stärker als in den sonstigen Kreisen, wo zuletzt allerdings auch 10 Prozent weniger Mietwohnungen angeboten wurden.

Abbildung 4-2: Regionale Differenzen: Entwicklung der Angebotszahlen in den Regionstypen

Entwicklung der Anzahl der inserierten Objekte; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q2 2024



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4.3 Top-10: Lange vs. kurze Frist bei den Inseratszahlen entscheidend

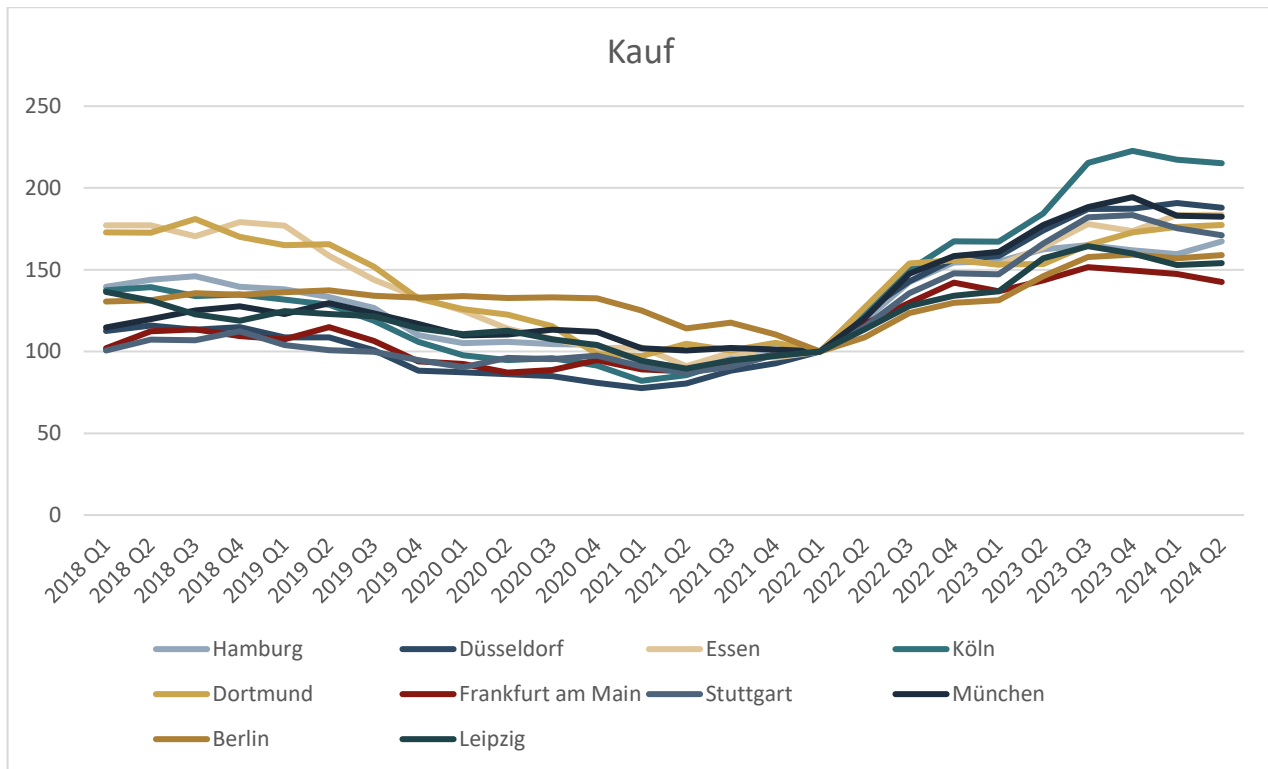
Bei der Betrachtung der Veränderung der Inseratszahlen ist es wichtig, kurz- und langfristige Trends zu unterscheiden, um ein vollständiges Verständnis der Marktentwicklung zu erhalten. Kurzfristige Trends können durch saisonale Schwankungen, politische Entscheidungen oder wirtschaftliche Ereignisse beeinflusst werden. Diese kurzfristigen Veränderungen können oft vorübergehend sein und nicht unbedingt auf eine grundlegende Verschiebung im Markt hinweisen. Langfristige Trends hingegen reflektieren tiefere, strukturelle Veränderungen im Markt, wie demografische Entwicklungen, langfristige Wirtschaftstrends oder fundamentale Änderungen im Käuferverhalten. Durch die Unterscheidung zwischen diesen beiden Arten von Trends kann man aktuelle Marktbedingungen besser verstehen und ein umfassenderes Bild der Marktdynamik gewinnen. Kurzfristige Daten geben Aufschluss über momentane Veränderungen, während langfristige Trends eine Perspektive auf grundlegende Entwicklungen bieten.

Vor diesem Hintergrund zeigen sich spannende Entwicklungen in den 10 größten deutschen Städten. Beim Eigentumsmarkt überrascht Köln mit dem größten Anstieg bei den Inseratszahlen seit dem ersten Quartal 2022 und einem Plus von 115 Prozent. Für die Betrachtung wurden, wie bei der Entwicklung der Preise, die Inserate für ETW und EZFH aggregiert. Am wenigsten stark stieg hingegen das Angebot in Frankfurt a.M. mit einem Plus von 43 Prozent an. Am Käufermarkt zeigt sich in allen Top-10 Städten, dass der Zuwachs an zum Verkauf stehenden Objekten seit Mitte letzten Jahres an Dynamik verloren hat und das Angebot nicht mehr weiterwächst, teilweise rückläufig ist. Diese Entwicklung komplementiert damit die gegenläufige Preisentwicklung.

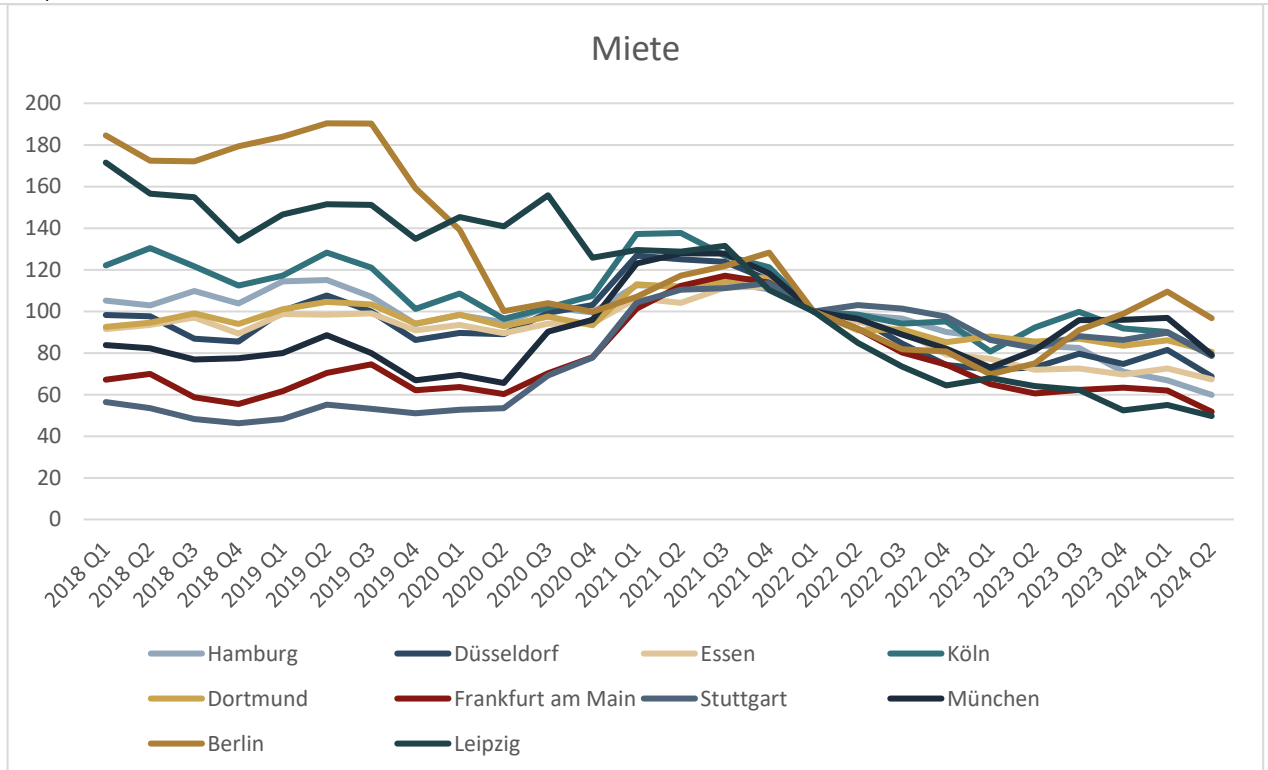
Auf dem Mietwohnungsmarkt zeigt sich, dass seit 2022 das Angebot in allen Top-10 Städten knapper wurde. Am deutlichsten ging die Zahl der angebotenen Wohnungen in Leipzig zurück, wo sich die Zahl der inserierten Objekte von Q1 2022 bis Q2 2024 halbiert hat. Bemerkenswert ist, dass Leipzig seit einiger Zeit auch relativ hohe Mietpreisanstiege verzeichnet. Diese beiden Entwicklungen stehen somit in einem nachvollziehbaren Zusammenhang. In Berlin steigt die Zahl der inserierten Mietobjekte seit einem Jahr wieder an, nachdem dieses zuvor deutlich rückläufig war. In Kombination mit den stark steigenden Neuvertragsmieten in der Hauptstadt ist davon auszugehen, dass hier überproportional viel Neubau angeboten wird. Beim Anstieg der Mietwohnungsinserate in der kurzen Frist in der Hauptstadt sollte jedoch nicht die längere Frist ausgeblendet werden. Im Jahr 2018 war in etwa das doppelte an Mietwohnungen öffentlich inseriert. In der Forschung wird der starke Rückgang der Mietwohnungsinserate in Berlin unter anderem auf die Einführung des Berliner Mietendeckels im Jahr 2019 und dessen nachhaltige Auswirkungen auf den Berliner Wohnungsmarkt, auch nach seiner Abschaffung, zurückgeführt.

Abbildung 4-3: Entwicklung der Angebotszahlen in den 10 größten Städten

Entwicklung der Anzahl der inserierten Objekte; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q2 2024


VERÄNDERUNG ZUM

	Hamburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahres- quartal	3,0%	7,9%	12,0%	16,6%	15,5%	-0,6%	3,1%	2,9%	8,8%	-1,8%
Vorquartal	4,8%	-1,5%	0,1%	-1,1%	0,6%	-3,3%	-2,4%	-0,3%	1,2%	0,8%



VERÄNDERUNG ZUM	Hamburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahres- quartal	-28,5%	-6,0%	-6,4%	-14,7%	-5,9%	-14,5%	-4,8%	-2,6%	29,0%	-22,5%
Vorquartal	-10,5%	-15,7%	-7,2%	-12,6%	-6,5%	-16,5%	-12,6%	-18,2%	-11,6%	-9,6%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

5 Einordnung der Ergebnisse

Die gegenwärtige Marktlage offenbart eine klar auseinanderdriftende Entwicklung zwischen Kauf- und Mietwohnungsmarkt. Während die Kaufpreise nach einer Phase der Stagnation wieder leicht anziehen, bleibt das Mietpreisniveau ungebremst auf Wachstumskurs. Dies verdeutlicht das empfindliche Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Trotz eines deutlichen Anstiegs des Angebots an Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern seit der Zinswende bleibt die Nachfrage verhalten. Hohe Finanzierungskosten schrecken potenzielle Käufer ab, was die Erschwinglichkeit von Wohneigentum deutlich mindert. Diese Zurückhaltung zeigt, dass weniger Haushalte in der Lage sind, die gestiegenen Kosten zu stemmen.

Parallel dazu verknappt sich das Angebot an Mietwohnungen bundesweit, was die Mietpreise stark in die Höhe treibt. Insbesondere in großen Städten und deren Umland verschärft die geringe Verfügbarkeit von Mietwohnraum den Wettbewerb unter den Mietern und treibt die Wohnkosten in die Höhe.

Ein ausgewogenes Wohnungsangebot ist unerlässlich, um die Erschwinglichkeit von Wohnraum zu sichern. Während ein ausreichendes Mietwohnungsangebot notwendig ist, um die teilweise massiven Mietpreisanstiege einzudämmen und soziale Ungleichheiten abzufedern, muss die Erschwinglichkeit von Wohneigentum ebenso im Fokus stehen. Die gegenwärtige Kaufzurückhaltung unterstreicht die Dringlichkeit von Maßnahmen, die den Zugang zu Wohneigentum erleichtern und die finanziellen Belastungen für potenzielle Käufer mindern.

Ein funktionierendes Zusammenspiel von Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt ist entscheidend für die Stabilität des gesamten Wohnungsmarktes. Wenn potenzielle Käufer aufgrund zu hoher Finanzierungskosten und Verunsicherung in Mietwohnungen verbleiben, verstärkt dies die ohnehin angespannte Lage auf dem Mietmarkt und treibt die Preise weiter nach oben. Die unterbrochenen Umzugsketten, bei denen Mieter in Eigentum wechseln und dadurch Mietwohnungen freimachen, verschärfen die Wohnraumknappheit zusätzlich.

Insgesamt zeigt die aktuelle Marktdynamik, wie wichtig ein ausgeglichener Wohnungsmarkt ist, der sowohl Mietern als auch Käufern angemessene und erschwingliche Wohnmöglichkeiten bietet. Ein integrierter Ansatz, der die Verfügbarkeit von Miet- und Eigentumswohnungen gleichermaßen fördert, ist essenziell, um Umzugsketten zu ermöglichen und die Wohnraumversorgung langfristig zu sichern.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Gesamtindex: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland	5
Abbildung 3-1: Regionale Differenzen: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland.....	6
Abbildung 3-2: Entwicklung der Immobilienpreise in den 10 größten Städten	8
Abbildung 4-1: Gesamtindex: Entwicklung der inserierten Wohnungen in Deutschland.....	10
Abbildung 4-2: Regionale Differenzen: Entwicklung der Angebotszahlen in den Regionstypen	12
Abbildung 4-3: Entwicklung der Angebotszahlen in den 10 größten Städten	14

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.