



Dr. Konstantin Kholodilin,
Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der
Abteilung Makroökonomie am DIW Berlin

VIER FRAGEN AN KONSTANTIN KHOLODILIN

»Miet- und Wohnungspreise: Internetbasierte Indizes erfassen auch kurzfristige Preisdynamik«

1. Herr Kholodilin, um mehr Transparenz im deutschen Immobilienmarkt zu schaffen, entwickeln Sie einen neuen Immobilienpreisindex. Was hat es mit diesem Index auf sich? Was Immobilienpreise angeht, war die Verfügbarkeit von Daten in Deutschland in den letzten Jahren relativ schlecht. Unser Immobilienpreisindex beruht auf einer großen Datenbasis, weil er Daten aus Immobilien- und Wohnungsanzeigen nutzt, die auf den drei großen Internetportalen Immobilienscout24.de, Immonet.de und Immowelt.de veröffentlicht werden. Dadurch erreichen wir eine sehr tiefe geografische Gliederung. Das heißt, wir können nicht nur die Preise für Gesamtdeutschland, sondern auch für Bundesländer, Städte und sogar Stadtteile berechnen. Zudem ist unser Index sehr zeitnah. Wir können den Index praktisch innerhalb von einigen Tagen für den laufenden Monat erstellen. Ein weiterer Vorteil ist, dass dieser Index so gut wie kostenlos ist. Es gibt zwar Firmen, die ebenfalls geografisch gegliederte Indizes produzieren, allerdings sind diese Indizes sehr teuer und methodisch oft intransparent.
2. Wie unterschiedlich ist denn das Preisgefüge der Immobilien in Deutschland? Die Immobilienpreise sind je nach Region sehr unterschiedlich. Wenn man nur die Daten von Immobilienscout24.de verwendet und die mittleren Preise berechnet, beträgt der durchschnittliche Quadratmeterpreis in Deutschland 1 500 Euro. Am höchsten sind die regionalen Durchschnittspreise in München mit 4 000 Euro pro Quadratmeter. Dagegen befindet sich Berlin zurzeit eher im niedrigen Bereich mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2 100 Euro.
3. Aufgrund von Inflationsangst sind Immobilien derzeit sehr gefragt. Wie groß ist die Gefahr einer spekulativen Blase im deutschen Immobilienmarkt? Da muss man die verschiedenen Regionen unterscheiden. In Berlin sind

die Preise zurzeit noch niedrig. Steigende Preise stellen hier eher eine Anpassung dar. In München hingegen befinden sich die Preise schon über dem Gleichgewichtsniveau. Wenn hier die Preise über einen längeren Zeitraum zu stark wachsen, dann könnte man über eine Immobilienpreisblase sprechen. Allerdings zeigt unser Index nur die Spitze der Preisentwicklung, denn wir berechnen die Preise nicht für den Gesamtbestand aller Wohnungen, weil wir nur die Preise sehen, die die Verkäufer haben möchten. Ob das am Ende den tatsächlich realisierten Preisen entspricht, ist eine andere Frage. Es könnte sein, dass die realisierten Verkaufspreise in den Städten, in denen die Nachfrage deutlich höher als das Angebot ist, noch höher liegen als die Preise, die wir im Internet sehen. In den Städten, in denen der Immobilienmarkt schwach ist, werden die Angebotspreise höher liegen als die realisierten Preise.

4. Mit den Daten aus dem Internet haben Sie auch die Entwicklung der Mietpreise untersucht. Inwieweit unterscheiden sich die Ergebnisse von herkömmlichen Mietpreisspiegeln? Einen zusätzlichen Mietpreisindex haben wir bislang nur für Berlin erstellt. Nach dem monatlichen Mietindex des Statistischen Bundesamtes sind dort die Mieten im letzten Jahr um rund zwei Prozent gestiegen. Unsere Zahlen liegen, ähnlich wie bei den Wohnungspreisen, deutlich höher, weil wir nur die Spitze der Mietentwicklung in den Angeboten erfassen. Allerdings kann unser Index die Preise bis hinunter auf die Ebene von Stadtbezirken erfassen. Zudem kann er im Gegensatz zu anderen Mietspiegeln auch die kurzfristige Preisdynamik darstellen. Wir können also die Mietpreisänderungen nicht nur jährlich, sondern im Extremfall sogar wöchentlich erfassen. Das hängt lediglich von der Menge der Daten ab. Eine ähnliche Studie machen wir jetzt auch für München. Geplant ist, diese Untersuchung für die sieben größten Städte Deutschlands zu machen.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.



Das vollständige Interview zum Anhören finden
Sie auf www.diw.de/interview



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
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

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 Stabsabteilung
Kommunikation des DIW Berlin
(kundenservice@diw.de) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.