



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

FÜNF FRAGEN AN KONSTANTIN KHOLODILIN

»Noch gibt es keine Immobilienblase in Deutschland«

1. Herr Kholodilin, Sie haben die Wohnungspreise und Mieten in Deutschland untersucht und ein neues Modell entwickelt, um diese Preise zu prognostizieren. Was zeichnet dieses Modell aus? Das Modell umfasst die 25 größten Städte in Deutschland und berücksichtigt im Wesentlichen drei verschiedene Faktoren. Zum einen sind die stadtspezifischen Durchschnittswachstumsraten unterschiedlich. Das spiegelt die Tatsache wider, dass der Markt regional sehr heterogen ist. Die zweite Komponente ist, dass der Zusammenhang zwischen Vergangenheit und Gegenwart für die Prognose sehr wichtig ist. Dieser Zusammenhang ist für alle Städte identisch. Die dritte Komponente des Modells ist, dass wir räumliche Zusammenhänge, also die Zusammenhänge zwischen Nachbarstädten, berücksichtigen. Je näher die Städte einander sind, desto mehr wirken sich die Ereignisse in einer Stadt auf die Entwicklungen in der anderen Stadt aus.
2. Wie haben sich die Wohnungspreise und Mieten in den letzten Jahren entwickelt? Wir konnten die Daten des größten Internetanbieters *ImmobilienScout24* nutzen, um den Zeitraum von Januar 2007 bis September 2012 zu analysieren. In diesen fünf Jahren haben sich die Wohnungs- und Mietpreise sehr unterschiedlich entwickelt. Wenn man die Preis- und Mietentwicklung über diese Periode beobachtet, dann sieht man, dass zunächst die Mieten etwas stärker gestiegen sind. Durchschnittlich sind sie in den 25 Städten um 15 Prozent gestiegen und die Kaufpreise um 13 Prozent. Aber ab Ende 2010 sind die Kaufpreise viel stärker gestiegen. Das ist der Zeitpunkt, ab dem die Kaufpreise die Mieten überholt haben. Seitdem beobachtet man ein immer stärkeres Wachstum der Kaufpreise.
3. Welche Städte sind davon besonders betroffen? Besonders betroffen vom Preisanstieg sind die größten Städte, vor allem Berlin, Hamburg, München, Nürnberg und Frankfurt. In Berlin zum Beispiel steigen die Wohnungspreise derzeit um durchschnittlich zehn

Prozent pro Jahr, in Frankfurt um vier Prozent. Allerdings gibt es auch neun Städte, wo die Preise zurückgehen. Das sind hauptsächlich die Städte des Ruhrgebiets. In Gelsenkirchen zum Beispiel sinken die Preise um vier Prozent pro Jahr, in Wuppertal und Duisburg um zwei Prozent. Dagegen entwickeln sich die Mieten relativ stetig. Zumindest beobachten wir keine Beschleunigung des Mietpreisanstiegs, der in relativ schmalen Intervallen variiert. Am stärksten steigen die Mieten in Berlin mit vier Prozent, in Hamburg und Frankfurt mit drei Prozent und am schwächsten mit null Prozent in Wuppertal und Gelsenkirchen.

4. Woran liegt es, dass auf einmal die Kaufpreise stärker ansteigen als die Mieten? Das lässt sich zu einem großen Teil mit der Geldpolitik im Euroraum erklären. Hier wurden die Zinssätze stark reduziert, und das hat die Immobilienpreise in die Höhe getrieben.
5. Besteht die Gefahr einer Immobilienpreisblase? Es besteht zunächst ein Nachholbedarf, zudem steigen die Preise nicht überall. In einigen Städten gehen die Preise sogar zurück. Wichtig ist jedoch nicht nur die Entwicklung von Kauf- und Mietpreisen, sondern auch das Verhältnis zwischen ihnen. Das Verhältnis zwischen Preisen und Mieten wird vielfach als Indikator verwendet. Hier kann man beobachten, dass zum Beispiel in Berlin dieses Verhältnis von einem Wert zwischen 19 und 20 in den letzten drei Jahren auf einen Wert von 26 gestiegen ist. Das heißt, jetzt braucht man 26 Jahresmieten, um eine Wohnung abzuzahlen. Manche Leute betrachten das als ein Zeichen einer Spekulantentwicklung, weil sich in diesem Fall die Kaufpreise von den Mieten abkoppeln und sehr viel stärker als die Mieten steigen. Ich gehe aber nicht davon aus, dass man hier schon jetzt von einer Immobilienpreisblase sprechen kann. Wenn es aber so weitergeht, dann ist nicht auszuschließen, dass der Markt überhitzt und es zu einer Preisblase kommt.

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
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.