

# Wohnimmobilien in Großstädten: Kaufpreise steigen auch 2014 schneller als Mieten

Von Konstantin A. Kholodilin und Boriss Siliverstovs

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind seit Beginn des Jahres 2010 um durchschnittlich sechs Prozent gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal gestiegen. Die Wachstumsraten der Mietpreise haben mit vier Prozent deutlich weniger zugenommen, liegen aber ebenfalls oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate. Das ergibt eine aktuelle Analyse des DIW Berlin, für die die Preisentwicklung im Immobiliensektor in insgesamt 71 deutschen Großstädten untersucht wurde. Die höchsten Mietpreissteigerungen gab es mit rund acht Prozent in Berlin; in Hamburg und München haben die Preise für Wohnraum seit Anfang 2010 um durchschnittlich etwa vier beziehungsweise 4,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Deutlich geringere Zuwachsraten verzeichneten vor allem Städte im Ruhrgebiet; in Gelsenkirchen sanken die Mietpreise sogar um fast ein Prozent. Der Trend insgesamt steigender Immobilienpreise wird sich in naher Zukunft fast unverändert fortsetzen. So dürfte das Kaufpreiswachstum bis zum dritten Quartal 2014 ein wenig anziehen und um etwa 6,5 Prozent steigen, während sich das Mietpreiswachstum leicht verlangsamt und um etwa 3,5 Prozent zulegt.

Nach mehreren Jahrzehnten stagnierender Immobilienpreise befindet sich der deutsche Immobilienmarkt seit 2010 in einer Phase, die sich durchaus als Boomphase bezeichnen lässt. Manche Beobachter fürchten sogar eine Immobilienpreisblase: So stellte die Deutsche Bundesbank im Oktober 2013 fest, dass es in Städten „gemessen an den längerfristigen demographischen und ökonomischen Einflussfaktoren gegenwärtig Überbewertungen zwischen fünf und zehn Prozent“ geben könnte.<sup>1</sup>

Um die künftige Entwicklung der Immobilienpreise vorherzusagen zu können, hat das DIW Berlin erstmals auch auf regionaler Ebene erhobene Umfrageindikatoren in seine Prognose einbezogen. Dafür wurden insgesamt 115 Indikatoren auf ihre Fähigkeit hin untersucht, Kauf- und Mietpreise vorherzusagen. Als besonders geeignet erwiesen sich dabei regionale und deutschlandweite Unternehmensvertrauensindizes, das Kaufpreis-Miete-Verhältnis sowie Konsumentenvertrauensindikatoren (Kasten 1).

## Immobilienpreissteigerungen sind in den meisten Städten höher als die Inflation

Besonders in den Großstädten<sup>2</sup> sind die Angebotspreise vom vierten Quartal 2004 bis zum dritten Quartal 2013 gestiegen – die Wachstumsraten für Kauf- und Mietpreise<sup>3</sup> von Bestandsimmobilien liegen dort über jenen für das gesamte Bundesgebiet (Abbildung 1). Ab Ende 2010 hat sich das Preiswachstum deutlich beschleunigt. Vom ersten Quartal 2010 bis zum dritten Quartal 2013 sind die Kaufpreise mit einer durchschnittlichen Jahreswachstumsrate von fünf Prozent, in Großstäd-

<sup>1</sup> Deutsche Bundesbank Monatsbericht Oktober 2013, 13–30, [www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Monatsberichte/2013/2013\\_10\\_monatsbericht.html](http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Monatsberichte/2013/2013_10_monatsbericht.html).

<sup>2</sup> Als Großstädte werden in dieser Studie Städte mit einer Bevölkerung von 100 000 oder mehr Einwohnern bezeichnet.

<sup>3</sup> Die vierteljährlich aktualisierten Daten werden vom Berliner Forschungsinstitut empirica zu Verfügung gestellt. Der Datensatz beinhaltet Kauf- und Mietpreise sowohl für den Bestand als auch für Neubauwohnungen.

Kasten 1

**Potentielle Indikatoren**

Die Gruppe der Indikatoren, die zu Prognosezwecken nützlich sein können, umfasst makroökonomische Indikatoren (15 Variablen) und Stimmungsindikatoren (100 Variablen). Die makroökonomischen Variablen beinhalten unter anderem Zinsen und Volumina bei unterschiedlichen Kreditlaufzeiten sowie den deutschen Aktienindex DAX. Diese Indikatoren sind ausschließlich auf nationaler Ebene verfügbar und daher identisch für alle Städte.<sup>1</sup>

Stimmungsindikatoren sind sowohl auf nationaler Ebene (Unternehmensvertrauensindizes des ifo, des DIHK und der Europäischen Kommission sowie Konsumentenvertrauensindizes der Europäischen Kommission) als auch auf regionaler Ebene (Unternehmensvertrauensindizes für Ostdeutschland, für die Regionen Nord, Süd, West und Ost, für einige Bundesländer, IHK-Bezirke oder sogar Städte) verfügbar (Tabelle). Die Frequenz der Veröffentlichung dieser Indikatoren variiert von

halbjährlich bis monatlich. Die große Mehrheit der Industrie- und Handelskammern publiziert ihre Indizes mit dritteljährlicher Frequenz. Der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) sammelt die Daten der Regionen und konstruiert aggregierte Indikatoren für Deutschland und vier große Regionen (Norden, Süden, Osten und Westen). Außerdem führt die Dresdener Außenstelle des ifo eigene Umfragen für Ostdeutschland insgesamt und Sachsen durch. Die NRW.Bank tut dies für Nordrhein-Westfalen.

Um die Unternehmensvertrauensindizes zu erhalten, haben die Autoren dieser Studie alle relevanten Industrie- und Handelskammern kontaktiert.<sup>2</sup> Bei der Verwendung der Indizes für die Immobilienpreisprognose sind jedoch zwei Schwierigkeiten zu

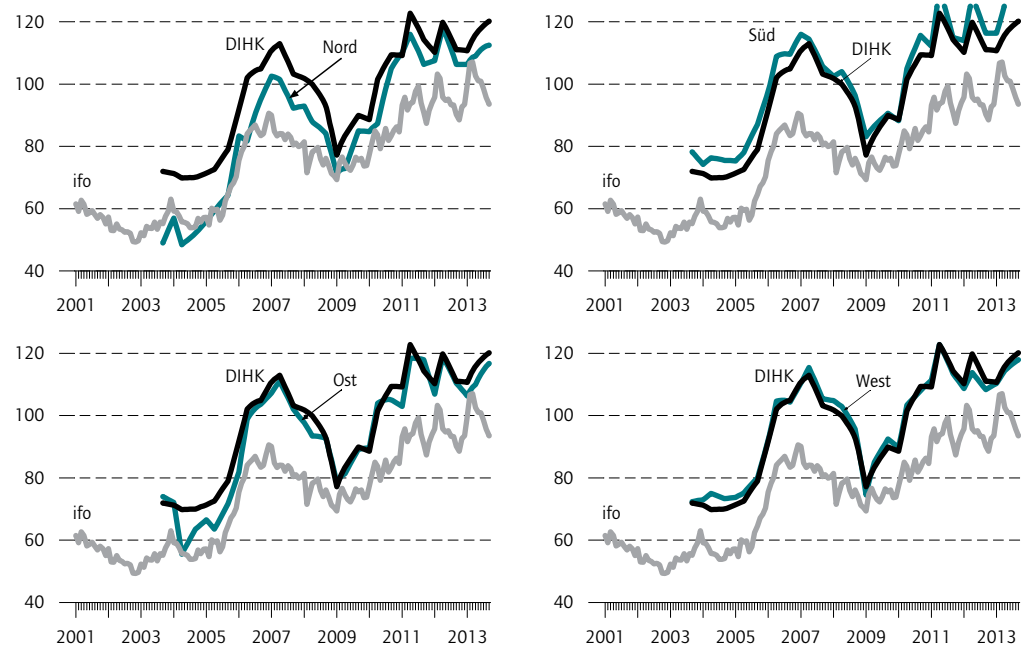
<sup>1</sup> Die makroökonomischen Zeitreihen werden monatlich veröffentlicht und wurden von der Website der Deutschen Bundesbank heruntergeladen, [www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/statistiken.html](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/statistiken.html).

<sup>2</sup> Es war nicht möglich, die Stimmungsindikatoren sämtlicher Städte zu erhalten. In einigen Fällen konnten die Zeitreihen aus den Archiven älterer Publikationen von Umfragen bei Unternehmen eingeholt werden. Waren die Unternehmensvertrauensindizes für eine Stadt nicht verfügbar, wurden jene einer größeren Region, zu denen die Stadt gehört, verwendet.

Abbildung

**Geschäftsklima im Bau nach Regionen**

Index



Quellen: ifo; DIHK; Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2013

beachten: Erstens führen die unterschiedlichen Publikationszyklen der einzelnen Unternehmensvertrauensindizes dazu, dass Informationen über den Zustand der Volkswirtschaft, welche für die Prognose von Preis- und Mietdynamiken relevant sein können, nicht parallel zu den Preisdaten erscheinen. Zweitens gibt es Abgrenzungsprobleme: So ist aus anekdotischer Evidenz beispielsweise bekannt, dass in großen Städten wie Berlin und Hamburg lokale Baufirmen aufgrund höherer Kosten nicht mit Firmen aus Nachbarregionen konkurrieren können. Daher ist es denkbar, dass die lokalen Firmen – ungeachtet eines Bau-booms in ihrer Region – ein niedrigeres oder sogar sinkendes Geschäftsklima angeben. Zudem ist die Anzahl der an der Umfrage teilnehmenden Unternehmen auf lokaler Ebene oft zu gering, um repräsentative Ergebnisse zu erhalten.

Die verwendeten Unternehmensvertrauensindizes zeigen typischerweise die Differenz zwischen dem Prozentanteil positiver Antworten (die ökonomische Situation der Unternehmen ist gut oder wird sich verbessern) und dem negativer Antworten (die ökonomische Situation ist schlecht oder wird sich verschlechtern):

$$B_{it} = 100 \times \frac{A_{it}^+ - A_{it}^-}{A_{it}^+ + A_{it}^- + A_{it}^0}$$

Dabei stellt  $A_{it}^+$  die Anzahl der positiven Antworten der Unternehmen in der Region  $i$  und Periode  $t$  dar,  $A_{it}^-$  die Anzahl der negativen Antworten und  $A_{it}^0$  die Anzahl neutraler Antworten. Der Index variiert zwischen -100 (alle Unternehmen schätzen die Situation als schlecht ein) und 100 (alle Unternehmen schätzen die Situation als gut ein).

Für die vorliegende Studie wurden vier Unternehmensvertrauensindizes für Prognosezwecke genutzt: momentane Situation, zukünftig erwartete Situation (in den nächsten 12 Monaten), Investitions- und Beschäftigungspläne. Wann immer möglich, sind diese getrennt für die Gesamtwirtschaft und die Bauwirtschaft ausgewiesen. Daher liegen pro Region maximal acht verschiedene lokale Unternehmensvertrauensindizes vor.

Die Indizes der momentanen und zukünftig erwarteten ökonomischen Situation von Unternehmen sind geeignet, um einen sogenannten Geschäftsklimaindex zu konstruieren:

$$BCI = \sqrt{(B_{it}^{gegenwart} + 100) \times (B_{it}^{zukunft} + 100)}$$

Dabei stellt  $B_{it}^{gegenwart}$  den Index der gegenwärtigen Geschäftslage der Unternehmen dar und  $B_{it}^{zukunft}$  den Indikator der zukünftigen Geschäftslage. Per Konstruktion kann der Geschäftsklimaindex Werte zwischen 0 (extrem schlechtes Geschäftsklima) und 200 (exzellentes Geschäftsklima) annehmen (Abbildung). Für einige Städte ist lediglich der Geschäftsklimaindex verfügbar. Zu Zwecken der Vergleichbarkeit wurde er daher für alle Städte berechnet, für die die Einzelkomponenten vorliegen.

Tabelle

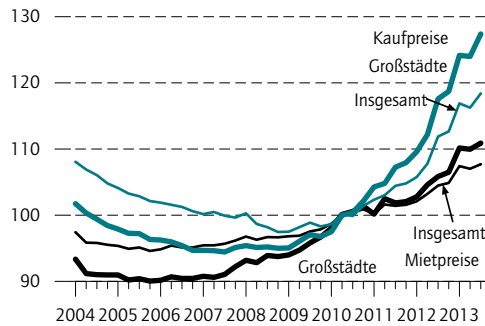
Unternehmensvertrauensindizes für Städte und Regionen

	Index wird erstellt für	Frequenz	Quelle
Augsburg	IHK-Bezirk Bayerisch-Schwaben	3	IHK Schwaben
Berlin	Berlin	3	IHK Berlin
Bielefeld	Ostwestfalen	2	IHK Ostwestfalen zu Bielefeld
Bochum	Ruhrgebiet	2	IHK zu Essen
Bonn	Bonn/Rhein-Sieg	3	IHK Bonn/Rhein-Sieg
Bottrop	Nord Westfalen	2	IHK Nord Westfalen
Braunschweig	Braunschweig (nur Industrie)	4	IHK Braunschweig
Bremen	HK Bremen	4	HK Bremen
Bremerhaven	Bremerhaven	2-4	IHK Bremerhaven
Chemnitz	Südwestsachsen	2-3	IHK Chemnitz
Cottbus	Südbrandenburg	3	IHK zu Cottbus
Dortmund	Ruhrgebiet	2	IHK zu Essen
Dresden	Kammerbezirk Dresden	2-3	IHK Dresden
Düsseldorf	Düsseldorf und Mittlerer Niederrhein	2-3	IHK zu Düsseldorf
Duisburg	Ruhrgebiet	2	IHK zu Essen
Erfurt	Region Nord- und Mittelthüringen	3	IHK Erfurt
Erlangen	Mittelfranken	3	IHK Nürnberg für Mittelfranken
Essen	Ruhrgebiet	2	IHK zu Essen
Frankfurt am Main	Stadt Frankfurt und IHK-Bezirk Frankfurt (Bau)	3	IHK Frankfurt am Main
Fürth	Mittelfranken	3	IHK Nürnberg für Mittelfranken
Gelsenkirchen	Nord Westfalen	2	IHK Nord Westfalen
Halle (Saale)	IHK Bezirk Halle-Dessau	4	IHK Halle-Dessau
Hamburg	Hamburg	4	IHK Hamburg
Hannover	IHK-Bezirk Hannover	4	IHK Hannover
Heilbronn	IHK Bezirk Heilbronn-Franken	4	IHK Heilbronn-Franken
Jena	Region Nord- und Mittelthüringen	3	IHK Erfurt
Karlsruhe	TechnologieRegion Karlsruhe	4-3	IHK Karlsruhe
Kassel	Nordhessen (nur Geschäftsklima)	3	IHK Kassel-Marburg
Kiel	Schleswig-Holstein	4	IHK zu Kiel
Koblenz	Bezirk der IHK Koblenz	4-3	IHK Koblenz
Köln	Stadt Köln	3	IHK zu Köln
Leipzig	Kammerbezirk Leipzig	2-3	IHK Leipzig
Ludwigshafen	Pfalz	3	IHK für die Pfalz in Ludwigshafen am Rhein
Lübeck	Schleswig-Holstein	4	IHK zu Kiel
Magdeburg	Magdeburg	4	IHK Magdeburg
Mainz	Rheinhessen	3	IHK für Rheinhessen
München	Region München	3	IHK München und Oberbayern
Münster	Nord Westfalen	2	IHK Nord Westfalen
Nürnberg	Mittelfranken	3	IHK Nürnberg für Mittelfranken
Oldenburg	Oldenburger Land	4	Oldenburgische IHK
Osnabrück	Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim	4	IHK Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim
Pforzheim	Nordschwarzwald	2	IHK Nordschwarzwald
Potsdam	Westbrandenburg	2	IHK Potsdam
Regensburg	Region Oberpfalz-Kelheim	3	IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim
Rostock	IHK-Bezirk Rostock	3	IHK zu Rostock
Saarbrücken	Saarland	12	IHK des Saarlandes
Trier	Region Trier	3	IHK Trier
Ulm	IHK-Region Ulm	4-3	IHK Ulm
Wiesbaden	Rhein-Main-Gebiet	3	IHK Wiesbaden
Wolfsburg	Lüneburg-Wolfsburg (Gesamtwirtschaft), Niedersachsen (Bau)	4	IHK Lüneburg-Wolfsburg
Wuppertal	IHK-Bezirk Wuppertal-Solingen-Remscheid	2-3	IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid
Würzburg	Mainfranken	3	IHK Würzburg-Schweinfurt
Deutschland und Regionen	Nord, Süd, West, Ost	3	DIHK
Bayern	Bayern	3	BIHK, IHK München und Oberbayern
NRW	Nordrhein-Westfalen	12	NRW-Bank
Niedersachsen	Niedersachsen	4	IHK Lüneburg-Wolfsburg
Rheinland-Pfalz	Rheinland-Pfalz	4-3	IHK Koblenz
Sachsen und Ostdeutschland		12	Ifo Dresden

Abbildung 1

**Miet- und Kaufpreise für Bestandsimmobilien in Deutschland**

Index 2010 = 100



Quellen: empirica; Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2013

Die Miet- und Kaufpreise in Großstädten sind seit 2010 schneller gestiegen als in Deutschland insgesamt.

ten von 7,4 Prozent und in Metropolen – also in Städten mit mehr als einer halben Million Einwohner (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Essen, Dortmund, Düsseldorf, Bremen, Hannover, Duisburg, Leipzig) – sogar von 8,8 Prozent gestiegen. Die Mietpreise haben ebenfalls deutlich zugenommen, wenn auch weniger stark als die Kaufpreise. Die Mieten in Metropolen (3,8 Prozent durchschnittliche Jahreswachstumsrate) und Großstädten (3,4 Prozent) haben dabei das gesamtdeutsche Wachstum der Mietpreise (2,4 Prozent) überholt.

Die Analyse der durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten von Kauf- und Mietpreisen einzelner Städte im Zeitraum vom ersten Quartal 2010 bis zum dritten Quartal 2013 zeigt, dass die Kaufpreisveränderungen stets im positiven Bereich lagen und von 0,2 bis 14,6 Prozent variierten (Abbildung 2). In 55 von 71 Städten war das Kaufpreiswachstum höher als die Inflation<sup>4</sup>. Die größten Wachstumsraten sind in Berlin und München zu beobachten. Insgesamt steigen die Kaufpreise in den süddeutschen Städten schneller als im Norden des Landes. Am langsamsten legen die Preise im Ruhrgebiet zu (Tabelle).

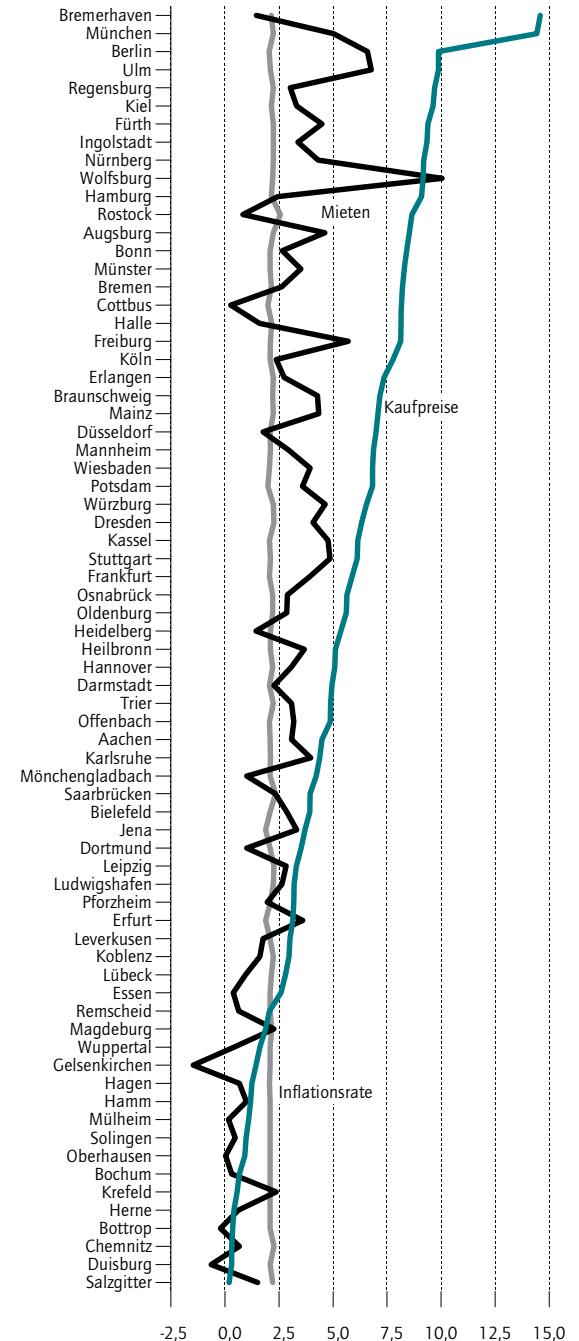
Die Mietpreiswachstumsraten bewegen sich zwischen -1,5 und zehn Prozent und sind insgesamt weniger volatil als die Wachstumsraten der Kaufpreise. In 43 von

<sup>4</sup> Als Maß für die Inflation wird hier die Veränderung des länderspezifischen Verbraucherpreisindex (VPI) aus dem Portal *Statistische Ämter des Bundes und der Länder* verwendet. Da für Bremen, Hamburg und Schleswig-Holstein keine länderspezifischen VPI vorhanden sind, wird in diesen Fällen der deutschlandweite VPI genutzt.

Abbildung 2

**Miet- und Kaufpreise für Bestandsimmobilien in Deutschland**

Jahresdurchschnittliche Veränderung<sup>1</sup> in Prozent



<sup>1</sup> 1. Quartal 2010 bis 3. Quartal 2013.

Quellen: empirica; Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2013

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien haben seit 2010 in allen deutschen Großstädten zugenommen.

Tabelle

**Tatsächliche und prognostizierte Miet- und Kaufpreisveränderungen**

Gegenüber dem entsprechenden Quartal des Vorjahres in Prozent

	Miete Neubau		Miete Bestand		Kaufpreis Neubau		Kaufpreis Bestand	
	1. Quartal 2010 bis 3. Quartal 2013 <sup>1</sup>	Prognose für das 3. Quartal 2014	1. Quartal 2010 bis 3. Quartal 2013 <sup>1</sup>	Prognose für das 3. Quartal 2014	1. Quartal 2010 bis 3. Quartal 2013 <sup>1</sup>	Prognose für das 3. Quartal 2014	1. Quartal 2010 bis 3. Quartal 2013 <sup>1</sup>	Prognose für das 3. Quartal 2014
Aachen	3,5	1,2	3,4	1,0	3,3	5,2	4,3	5,9
Augsburg	3,9	4,1	4,1	2,2	4,0	4,7	8,0	11,9
Berlin	8,6	3,5	7,9	5,6	7,7	8,7	10,0	14,1
Bielefeld	3,4	1,3	2,8	3,9	2,1	8,3	3,5	5,0
Bochum	1,8	0,3	1,4	0,2	0,0	0,3	0,0	-0,6
Bonn	4,2	7,8	3,5	1,5	5,1	5,1	7,0	15,5
Bottrop	1,7	0,7	0,4	0,2	0,3	-3,9	0,2	-1,4
Braunschweig	3,9	0,3	4,6	4,6	7,3	7,7	6,4	6,9
Bremen	4,0	2,2	4,2	2,3	7,6	15,0	6,8	19,0
Bremerhaven	6,5	4,9	1,9	1,5	3,7	2,1	10,5	12,3
Chemnitz	2,0	2,6	1,0	0,4	-0,5	1,2	-1,2	0,3
Cottbus	1,9	1,7	0,3	0,7	3,8	3,6	6,9	10,0
Darmstadt	2,9	1,5	2,3	3,5	5,6	3,9	7,3	4,9
Dortmund	2,4	2,1	2,2	0,8	1,0	4,5	1,1	6,0
Dresden	4,7	6,1	4,4	6,1	5,1	6,3	5,6	7,4
Düsseldorf	3,6	1,4	2,6	1,4	6,2	9,1	7,1	11,6
Duisburg	-0,3	0,6	0,1	0,4	1,5	4,4	0,2	-1,4
Erfurt	7,6	8,8	4,5	1,3	2,6	2,9	3,4	3,8
Erlangen	4,5	4,7	3,5	9,2	8,8	16,0	6,6	14,3
Essen	0,5	0,8	1,0	-0,1	3,3	4,9	2,0	3,0
Frankfurt am Main	3,7	4,8	4,6	7,1	5,1	4,6	5,9	10,6
Freiburg	1,7	2,6	2,6	4,6	8,9	1,4	10,0	16,4
Fürth	4,4	4,4	4,4	4,6	6,3	1,1	9,1	11,9
Gelsenkirchen	-1,0	-0,6	-0,8	-2,0	3,5	4,8	1,2	2,9
Hagen	0,8	-0,9	1,1	2,4	-0,5	2,5	0,1	0,5
Halle	2,5	4,0	1,8	1,9	3,0	2,1	7,0	4,8
Hamburg	3,9	4,6	3,8	4,8	7,7	8,3	9,5	10,0
Hamm	0,9	0,0	1,1	0,1	4,5	8,7	0,8	0,9
Hannover	3,6	2,5	3,5	2,3	5,7	6,3	5,6	6,8
Heidelberg	1,7	-0,3	1,4	0,9	0,5	3,3	4,0	10,6
Heilbronn	4,5	6,3	3,5	7,3	4,8	10,0	5,3	13,2
Herne	3,0	0,1	1,6	-0,3	0,2	-3,7	-0,8	-3,7
Ingolstadt	4,4	1,4	5,0	1,2	8,2	16,0	8,4	14,8
Jena	4,6	3,8	3,9	3,7	4,8	3,6	5,0	4,6
Karlsruhe	4,0	5,0	3,7	3,9	2,0	1,2	4,2	5,8
Kassel	6,1	6,1	5,3	6,6	3,2	5,0	5,8	13,2
Kiel	1,4	1,4	3,4	5,5	6,2	15,7	8,4	18,7
Koblenz	1,4	1,7	2,1	2,5	0,6	-2,7	3,0	1,1
Köln	3,1	2,0	3,0	0,5	5,1	7,0	6,5	8,5
Krefeld	2,9	4,8	2,2	3,2	0,9	-0,2	0,9	-0,3
Leipzig	1,4	3,0	2,4	3,5	2,9	9,3	2,3	6,3
Leverkusen	2,6	0,7	2,0	0,5	2,3	3,2	2,0	3,3
Ludwigshafen	2,0	0,3	2,0	4,0	2,0	2,3	4,1	5,9
Lübeck	3,6	0,8	1,5	1,2	4,5	0,5	3,3	6,0
Magdeburg	1,8	4,4	2,2	2,1	4,0	10,0	2,5	8,1
Mainz	3,7	7,6	3,7	10,8	5,8	9,3	6,0	8,6
Mannheim	1,8	2,3	2,5	3,8	5,2	5,8	5,3	7,1
Mönchengladbach	1,7	0,9	1,7	0,9	2,6	3,1	2,6	3,7
Mülheim	3,7	4,0	1,1	0,4	4,1	4,9	2,1	1,5
München	4,7	7,9	4,6	8,8	10,5	13,3	12,9	15,7
Münster	3,2	1,8	4,1	3,2	5,3	11,2	7,8	13,5
Nürnberg	3,0	4,0	4,5	5,2	4,9	6,4	9,2	17,3
Oberhausen	1,3	4,2	0,5	0,5	-0,1	-0,5	1,1	3,2
Offenbach	2,8	3,4	3,2	3,3	3,9	-2,5	4,6	-2,0
Oldenburg	4,7	4,1	4,7	3,9	6,3	-1,4	5,8	-1,2
Osnabrück	3,7	4,5	4,1	5,4	3,3	2,5	5,2	7,8
Pforzheim	3,1	3,2	2,0	2,5	4,6	9,6	3,5	5,1
Potsdam	5,2	4,1	3,5	2,3	5,6	3,0	7,4	3,6
Regensburg	2,5	2,6	3,3	3,4	4,9	9,1	9,4	15,4
Remscheid	1,9	1,0	1,1	0,4	3,6	4,3	1,3	6,5
Rostock	4,4	1,3	2,4	1,6	7,0	7,6	7,3	1,9
Saarbrücken	3,0	5,7	2,4	5,5	3,6	6,8	3,2	10,2
Salzgitter	0,9	1,8	1,4	1,1	2,6	-4,2	0,5	-4,8
Solingen	1,6	0,1	1,2	-1,0	0,9	0,5	0,7	2,2
Stuttgart	4,0	6,0	4,3	6,9	5,7	6,5	6,4	5,9
Trier	3,0	4,0	3,5	2,9	4,4	0,6	5,0	7,0
Ulm	3,0	6,9	2,0	8,2	6,7	9,6	9,5	13,2
Wiesbaden	4,1	0,7	4,2	8,8	5,2	5,7	6,2	8,1
Wolfsburg	2,9	2,7	7,8	11,2	3,3	5,6	5,6	6,6
Würzburg	3,1	3,2	4,4	5,0	4,7	5,4	6,5	11,1
Wuppertal	0,8	0,7	0,7	0,3	2,1	-3,2	-0,1	-3,9
<b>Alle 71 Städte</b>	<b>4,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,9</b>	<b>4,0</b>	<b>5,7</b>	<b>7,1</b>	<b>7,3</b>	<b>10,1</b>

1 Durchschnitt der Quartalswerte vom 1. Quartal 2010 bis zum 3. Quartal 2013.

71 Städten haben die Mieten stärker zugenommen als die Verbraucherpreise; am stärksten sind sie im jeweiligen Vorjahresvergleich im Durchschnitt der vergangenen drei Jahre in Wolfsburg, Ulm, Berlin, Freiburg und München gestiegen. In Gelsenkirchen, Duisburg und Bottrop dagegen sind sie sogar zurückgegangen. Es scheint ein positiver, wenn auch sehr schwacher Zusammenhang zwischen Kauf- und Mietpreiswachstum zu bestehen: Die Mieten tendieren in jenen Städten zu einem schnelleren Wachstum, in denen auch die Kaufpreise stärker steigen. Die Tatsache, dass dieser Zusammenhang kein perfekter ist, lässt sich einerseits durch Mietpreisregulierungen erklären, andererseits aber auch durch spekulative Übertreibungen auf dem Markt für Kaufimmobilien in manchen Städten.

Die steigenden Immobilienpreise in Großstädten sind in erster Linie auf die wachsende Lücke zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot zurückzuführen. Während die Bevölkerungszahl in Deutschland insgesamt zurückgeht (von 2009 bis 2011 hat sie sich um 1,8 Prozent verringert) und der Wohnungsbestand wächst (er hat von 2009 bis 2011 um 0,4 Prozent zugenommen), zeigt sich bei Betrachtung der Großstädte die „Renaissance“<sup>5</sup> dergleichen: So ist die Bevölkerungszahl dort von 2009 bis 2011 um 1,3 Prozent gestiegen; der Wohnungsbestand ist um 0,6 Prozent gewachsen. Im gleichen Zeitraum hat die Anzahl der Einwohner in Metropolen sogar um 1,7 Prozent zugenommen, der Wohnungsbestand hingegen um lediglich 0,6 Prozent. Die Lücke wäre noch weitaus größer, wenn die zunehmend kleinere Haushaltgröße und damit im Vergleich zum Bevölkerungsplus stärkere Zunahme der Anzahl privater Haushalte berücksichtigt würde.<sup>6</sup> So wuchs die Bevölkerung in Berlin in den Jahren von 2004 bis 2010 um 2,5 Prozent, während die Anzahl der Privathaushalte im gleichen Zeitraum um fünf Prozent zunahm. Die Nichtberücksichtigung des Privathaushaltewachstums könnte etwa dazu führen, dass die von der Deutschen Bundesbank erwarteten Immobilienpreisüberbewertungen zu hoch angesetzt sind.

### Mieten in Metropolen werden künftig noch schneller als in der Vergangenheit wachsen

Anhand eines ökonometrischen Verfahrens wurden für den vorliegenden Bericht Prognosen von Kauf- und Mietpreisen für 71 deutsche Großstädte für das dritte Quar-

tal 2014 erstellt (Kasten 2). Diese Prognosen basieren auf einem umfangreichen Datensatz von 115 Indikatoren, die in fünf Kategorien unterteilt werden können: Unternehmensvertrauen auf lokaler beziehungsweise regionaler Ebene, Unternehmensvertrauen auf nationaler Ebene, Konsumentenvertrauen, makroökonomische Variablen und Kaufpreis-Miete-Verhältnisse. Die erste Kategorie umfasst Indikatoren, die im Gegensatz zu allen anderen Variablen nicht nur auf nationaler, sondern auch auf regionaler Ebene verfügbar sind. Die regionalen Unternehmensvertrauensindizes werden für die gesamte Wirtschaft einer Region sowie ihre verschiedenen Zweige wie Industrie, Bauwirtschaft oder Dienstleistungen von den lokalen Industrie- und Handelskammern (IHK) herausgegeben. Trotz ihres potentiellen Nutzens für Immobilienpreisprognosen – die Immobilienmärkte haben einen stark regionalen Charakter – wurden diese Indikatoren bisher meist vernachlässigt.<sup>7</sup>

Vor dem Erstellen der Prognosen wurden all diese Indikatoren auf ihre Prognosegenauigkeit hin untersucht. Das genaueste und in diesem Sinne beste Modell über die sogenannte Trainingsperiode vom ersten Quartal 2009 bis zum dritten Quartal 2013 sollte dann verwendet werden, um die Wachstumsrate der Immobilienpreise für das darauffolgende Jahr vorherzusagen.

Die Analysen der Prognosegenauigkeit zeigen: Für verschiedene Städte eignen sich jeweils verschiedene Indikatoren am besten, um die künftige Entwicklung der Immobilienpreise zu prognostizieren. Im Durchschnitt aller Immobilienmarktsegmente bieten Kombinationen verschiedener Indikatoren die höchste Prognosegüte. Im Segment der Mietpreisprognosen spielen auch das Kaufpreis-Miete-Verhältnis und einige Konsumentenvertrauensindikatoren der Europäischen Kommission, die die finanzielle Lage der privaten Haushalte widerspiegeln, eine wichtige Rolle.<sup>8</sup>

Für das Segment der Kaufpreisprognosen stellte sich heraus, dass die nationalen Bauunternehmensvertrauensindizes des ifo sowie einige regionale – auf Landesebene – ermittelte Unternehmensvertrauensindizes der IHK für die Gesamtwirtschaft die höchste Prognosegüte aufweisen. Diese Indikatoren repräsentieren die Angebotsseite des Immobilienmarkts. Ein höheres Vertrauen der Bauunternehmer beispielsweise weist dar-

<sup>5</sup> Siehe zum Beispiel: Renaissance der Großstädte – eine Zwischenbilanz BBSR-Berichte KOMPAKT, 9/2011.

<sup>6</sup> Die Statistiken über private Haushalte für einzelne Städte sind nicht in allen Fällen verfügbar und/oder verlässlich. Der Mikrozensus liefert eine höhere Datenqualität als Einwohnerregister, wird aber nicht im gleichen Rhythmus durchgeführt.

<sup>7</sup> Nach bestem Wissen der Autoren gibt es lediglich eine Studie, die die IHK-Indikatoren nutzt, um das wirtschaftliche Wachstum der deutschen Bundesländer zu prognostizieren, vgl. Wenzel, L. (2013): Forecasting regional growth in Germany: A panel approach using business survey data. HWWI Research Papers 133.

<sup>8</sup> Dazu zählen folgende Indikatoren: derzeitige finanzielle Lage des Privathaushalts, erwartete finanzielle Lage in den nächsten zwölf Monaten, erwartete Preise in den nächsten zwölf Monaten und aktuelle Ersparnisbildung.

## Kasten 2

**Prognosemodell**

Die Immobilienpreisprognose des DIW Berlin basiert auf folgendem Modell:

$$y_t^j = \mu_t^j + \alpha^j y_{t-4}^j + \beta^j x_{t-4}^j + \gamma \sum_{k=1}^N w_{kj} y_{t-4}^k + \varepsilon_{it}^j \quad (1)$$

$y_t^j$  gibt die Quartalswachstumsrate der jeweiligen Immobilienpreisindizes gegenüber dem Vorjahr an, spezifisch für Stadt  $j$ . Die Behelfsindikatoren – beispielsweise Unternehmensvertrauens- oder Konsumentenvertrauensindizes – sind mit  $x_{t-4}^j$  angegeben, wobei es der Index  $j$  ermöglicht, einige der Indikatoren stadtspezifisch einzuführen. Das dritte Element der Gleichung ist die gewichtete durchschnittliche Wachstumsrate in den Nachbarstädten von Stadt  $j$ :  $w_{kj}$  ist das Gewicht der Wachstumsrate in der Stadt  $k$ , das umso größer wird, je näher die Stadt  $k$  zur Stadt  $j$  liegt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass Nachbarregionen stärkeren Einfluss ausüben als weiter entfernte Regionen.

Die Modellgleichung (1) ergibt sich aus zwei Modellen, die als Bezugsmodelle genutzt werden. Das einfachste Bezugsmodell ist das sogenannte *Irrfahrtmodell*:

$$y_t^j = \mu_t^j + \varepsilon_{it}^j \quad (2)$$

Das zweite Bezugsmodell ist ein sogenanntes *autoregressives Modell*, das verzögerte Werte der abhängigen Variable in der Regression erlaubt:

$$y_t^j = \mu_t^j + \alpha^j y_{t-4}^j + \varepsilon_{it}^j \quad (3)$$

Der Informationsgehalt der Behelfsindikatoren für die zukünftige Immobilienpreisentwicklung wird durch einen Vergleich der Prognosegenauigkeit des Modells in der Gleichung (1) mit

den Bezugsmodellen untersucht. Dementsprechend sollten sich für solche Indikatoren, die Informationen über künftige Preisdynamiken enthalten, im Vergleich zur Prognosegenauigkeit des Bezugsmodells substantielle Zuwächse dergleichen beobachten lassen. Zusätzlich wurde die Vorhersageleistung verschiedener Prognosekombinationen untersucht.

Im Mittelpunkt des Interesses steht die Prognosedynamik der Immobilienpreisindizes vier Quartale im Voraus. Zum Redaktionsschluss des vorliegenden Berichts endete die Fortschreibung dieser Indizes mit dem dritten Quartal 2013. Deshalb können Prognosen der Vorjahreswachstumsraten für das dritte Quartal 2014 erstellt werden. Das Vorgehen unterteilt sich in zwei Schritte: Zunächst wird mithilfe einer Trainingsperiode das beste stadtspezifische Prognosemodell für den gewählten Prognosehorizont ermittelt. Anschließend wird dieses höchstbewertete Modell genutzt, um die Vorjahresveränderungsraten für das dritte Quartal 2014 zu prognostizieren.

Die relative Prognosegenauigkeit wird als das Verhältnis der modellspezifischen Prognosegüte zu der des Bezugsmodells mit der jeweils höchsten Prognosegenauigkeit gemessen.<sup>1</sup> Die durchschnittliche Verbesserung der Prognosegüte gegenüber dem Bezugsmodell liegt bei etwa 20 Prozent und bewegt sich für alle Immobilienindizes in dieser Dimension. Die Maximalverbesserung der Prognosegüte liegt bei etwa 50 Prozent.

<sup>1</sup> Die Prognosegenauigkeit des autoregressiven Benchmark-Modells war in allen Fällen der 4-Quartale-Voraus-Prognose schlechter als die des Irrfahrtmodells. Das autoregressive Modell beispielsweise wurde nie als bestes Prognosemodell selektiert. Im Ergebnis stellt das Irrfahrtmodell den Schwellenwert, der schwer zu verbessern ist. Aus diesem Grund wurde die Prognoseleistung der Indikatoren-Modelle mit der des Irrfahrtmodells verglichen.

auf hin, dass sie mit der gegenwärtigen Auftragslage und der Preisentwicklung zufrieden sind.

Die Prognose der Wachstumsraten für das dritte Quartal des Jahres 2014 ergibt ein recht heterogenes Bild der künftigen Preisentwicklung. Die bevölkerungsgewichtete durchschnittliche Wachstumsrate für Kaufpreise in 71 Großstädten wird sich ein wenig beschleunigen (von heute rund sechs bis sieben Prozent auf dann sieben bis zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr), während sich das Mietpreiswachstum für Neubauten leicht verlangsamen (von vier auf drei Prozent) und für Bestandwohnungen eher konstant bleiben dürfte (bei rund vier Prozent).

Überdurchschnittlich schnell – und vor allem schneller als in der Vergangenheit – werden die Mieten in den meisten Metropolen wachsen. Für München weist die Prognose für das dritte Quartal des kommenden Jahres beispielsweise ein Mietpreiswachstum von acht Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal auf, während es bisher etwa fünf Prozent waren. Ähnliche Entwicklungen sind für Frankfurt am Main, Hamburg und Stuttgart zu erwarten.

Die Kaufpreise in den Metropolen dürften mit einem ähnlichen Tempo wie in der jüngeren Vergangenheit oder allenfalls einer leicht anziehenden Geschwindigkeit zunehmen. Für Neubauwohnungen ist mit einem

Anstieg der Kaufpreise bis ins dritte Quartal 2014 von fast neun Prozent zu rechnen, für Bestandwohnungen sogar von 14 Prozent. Demgegenüber stehen Städte wie Bottrop, Salzgitter und Wuppertal, in denen die Preise fallen dürften.

### Fazit und Ausblick

Die Kauf- und Mietpreise von Wohnungen sind seit dem Jahr 2010 deutlich gestiegen; die Wachstumsraten lagen bei durchschnittlich rund sechs beziehungsweise vier Prozent und damit deutlich oberhalb der allgemeinen Inflationsrate. Die Prognosen des DIW Berlin weisen darauf hin, dass sich das Kauf- und Mietpreiswachstum im nächsten Jahr mit ähnlichem Tempo fortsetzt.

Diese Entwicklung könnte weitere Befürchtungen hinsichtlich einer möglichen Immobilienpreisblase auslösen. Vor allem in den Innenstadtlagen der Metropolen sind die Mieten für viele Menschen immer weniger bezahlbar. Die Entwicklung ist umso gravierender, da Deutschland ein Mieterland ist; der Anteil der vermieteten Immobilien liegt bei 57 Prozent.<sup>9</sup> Vor diesem Hintergrund diskutierten auch CDU/CSU und SPD in ihren Koalitionsverhandlungen und einigten sich im Abschnitt „Bezahlbare Mieten“<sup>10</sup> des Koalitionsvertrags auf vier konkrete Maßnahmen:

- Wohnungseigentümer beziehungsweise Vermieter sollen die Miete bei Wiedervermietungen nur noch um maximal zehn Prozent über das ortsübliche Niveau hinaus erhöhen dürfen. Erstvermietungen von Neubauwohnungen sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen sollen ausgenommen bleiben. Unwirksam sind zurzeit laut Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) lediglich Mieterhöhungen von mehr als 20 Prozent über das ortsübliche Niveau hinaus. Noch weniger effektiv ist die Bekämpfung von Mietwucher nach dem Strafgesetzbuch (StGB).
- Im Rahmen bestehender Verträge sollen die Mieten auf angespannten Wohnungsmärkten künftig innerhalb von vier Jahren um höchstens 15 Prozent steigen

<sup>9</sup> Die Mieterquote wird als Anteil der Haushalte definiert, deren Hauptwohnung zur Miete beziehungsweise mietfrei genutzt wird, siehe Destatis (2013) Fachserie 15, Sonderheft 1 Wirtschaftsrechnungen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe. Wohnverhältnisse privater Haushalte, Tabelle Ü2 „Wohnverhältnisse privater Haushalte am 1.1. des jeweiligen Jahres nach Gebietsständen“.

<sup>10</sup> Deutschlands Zukunft gestalten. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. 18. Legislaturperiode. 27. November 2013, Seiten 115–116.

dürfen, was einer jährlichen Mietpreiswachstumsrate von 3,6 Prozent entspräche. Diese wird derzeit in 23 von 71 Großstädten übertroffen.

- Die Umlage von Modernisierungskosten des Vermieters auf die Miete soll künftig auf höchstens zehn Prozent begrenzt sein.
- Beauftragt ein Vermieter einen Immobilienmakler, soll er künftig auch die für dessen Dienstleistung anfallenden Gebühren zahlen. Bisher werden die Maklergebühren vom Mieter getragen.

Die beiden erstgenannten Maßnahmen würden eher die Symptome als die Krankheit selbst bekämpfen, denn die Mietpreiserhöhungen werden maßgeblich durch einen Nachfrageüberhang verursacht. Deshalb könnten die geplanten Maßnahmen sogar kontraproduktiv wirken und die Knappheit von Wohnraum weiter erhöhen, da Anreize zum Bau von Mietwohnungen reduziert werden. Mehr denn je dürften dann die jeweils zahlungskräftigsten Interessenten an Mietwohnungen zum Zug kommen – das Ziel, sozial Schwächeren auf dem Mietmarkt zu helfen, würde verfehlt.

Der Plan, die Umlage von Modernisierungskosten auf die Miete auf zehn Prozent zu begrenzen, wird die Modernisierungsanreize für die Mietwohnungswirtschaft reduzieren. Zwar können Vermieter schon jetzt nur jährlich elf Prozent der Kosten auf den Mieter übertragen – neu ist jedoch, dass sie die Miete nach der Amortisation der Kosten wieder auf das ursprüngliche Niveau senken müssen, sofern die ortsübliche Miete inzwischen nicht über dieses Niveau hinaus gestiegen ist.

Der Plan, nach dem die Gebühren für Immobilienmakler künftig vom Vermieter getragen werden, dürfte in vielen Fällen kaum wirksam sein: Es ist nicht auszuschließen, dass sich insbesondere bei sehr begehrten Wohnungen in Metropolen aus Vermietersicht Interessenten finden lassen, die im Gegenzug zum Erhalt der Wohnung bereit sind, die Maklerprovision zu übernehmen.

Die Maßnahmen, die die Große Koalition im Fall ihres Zustandekommens umsetzen möchte, verfehlen also in der Summe das Ziel, die Gewichte auf dem Mietwohnungsmarkt zugunsten der Mieter zu verschieben. Die geplanten Regulierungen sind entweder nicht effektiv umsetzbar – oder sie konterkarieren das Ziel, Wohnraum vor allem in den Innenstadtlagen von Metropolen auch für sozial Schwache bezahlbar zu halten.



### RESIDENTIAL PROPERTY IN GERMAN CITIES: PURCHASE PRICES TO CONTINUE RISING FASTER THAN RENTS IN 2014

---

**Abstract:** Since 2010, housing prices in Germany have been growing on average by 6 percent a year. During the same period, the rents have been increasing by 4 percent, which is significantly slower than the housing prices, but substantially faster than the consumer prices. This is one of the results of the DIW Berlin study that examines the housing price dynamics in 71 large German cities. The largest rent increases can be observed in Berlin (8 percent);

in Hamburg and Munich the rents have been increasing on average by 4 to 4.5 percent a year. Much lower housing rent growth rates are found in Ruhr area; Gelsenkirchen faced even a 1 percent rent decline. The trend of generally increasing housing prices and rents will continue in the nearest future, too. By the third quarter 2014, the housing prices are expected to go up by 6.5 percent, whereas the rents are predicted to increase by 3.5 percent.

**JEL:** C21, C23, C53

**Keywords:** Housing prices, housing rents, forecasting, German cities, chambers of commerce and trade



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](http://www.diw.de)  
80. Jahrgang

#### Herausgeber

Prof. Dr. Pio Baake  
Prof. Dr. Tomaso Duso  
Dr. Ferdinand Fichtner  
Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.  
Prof. Dr. Peter Haan  
Prof. Dr. Claudia Kemfert  
Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.  
Dr. Kati Schindler  
Prof. Dr. Jürgen Schupp  
Prof. Dr. C. Katharina Spieß  
Prof. Dr. Gert G. Wagner

#### Chefredaktion

Sabine Fiedler  
Dr. Kurt Geppert

#### Redaktion

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

#### Lektorat

Dr. Katharina Wrohlich  
Jens Kolbe  
Dr. Kerstin Bernoth

#### Textdokumentation

Manfred Schmidt

#### Pressestelle

Renate Bogdanovic  
Tel. +49-30-89789-249  
[presse@diw.de](mailto:presse@diw.de)

#### Vertrieb

DIW Berlin Leserservice  
Postfach 74, 77649 Offenburg  
[leserservice@diw.de](mailto:leserservice@diw.de)  
Tel. 01806 - 14 00 50 25,  
20 Cent pro Anruf  
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](mailto:kundenservice@diw.de)) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.