



IW-Wohnindex

**Erschwinglichkeit von Wohneigentum kehrt langsam zurück
(Datenstand: Q3 2024)**

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Köln, 23.10.2024

IW-Report 41/2024

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 Wirtschafts-

politik, 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:

Oktober 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 Erschwinglichkeit von Wohneigentum	9
4.1 Methodische Hinweise	9
4.2 Bundesweite Entwicklungen	10
4.3 Entwicklung der Erschwinglichkeit in den Regionstypen	11
4.4 Veränderungen über die Zeit in den Landkreisen und kreisfreien Städten	13
5 Einordnung der Ergebnisse	14
Abbildungsverzeichnis.....	16
Methodische Hinweise	17

Zusammenfassung

Erschwinglichkeit von Wohneigentum kehrt langsam zurück (Datenstand: Q3 2024)

■ Kaufpreise:

- Leichte Aufwärtstendenzen setzen sich fort, im dritten Quartal 2024 stiegen die Kaufpreise leicht: bei Eigentumswohnungen (ETW) um 0,2 Prozent und bei Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH) um 0,5 Prozent im Vergleich zum Vorquartal.
- Im Vergleich zum Vorjahr werden ETW im Bundesdurchschnitt um 0,3 Prozent teurer, EZFH um 0,3 Prozent günstiger
- In urbanen Ballungsräumen zeigt sich eine höhere Kaufpreisdynamik bei EZFH im Vergleich zum Vorquartal, vor allem in den Top-7-Städten (+1,2 Prozent) und anderen Großstädten (+1,4 Prozent), in ländlichen Regionen dagegen ein geringerer Anstieg.
- Im ETW-Markt zeigt sich im regionalen Vergleich hingegen ein heterogenes Bild, es gibt keine eindeutigen Preistrends in Abhängigkeit vom Regionstyp.

■ Mietpreise:

- Die Neuvertragsmieten stiegen im dritten Quartal 2024 um 0,9 Prozent im Vergleich zum Vorquartal und um 5,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Trotz einer leichten Verlangsamung bleibt die Dynamik auf hohem Niveau.
- Besonders in den großen Städten bleibt der Mietmarkt angespannt, angeführt von Berlin, Leipzig und Frankfurt, die weiterhin starke Preiszuwächse verzeichnen.
- In den Top-7-Städten schwächt sich das Mietenwachstum zwar leicht ab, dagegen zeigen andere Großstädte und das Umland eine etwas höhere Dynamik. Auch ländliche Regionen verzeichnen leichte Mietpreissteigerungen, was auf eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum hindeutet.
- Insgesamt bleibt der Mietmarkt in Deutschland stark nachgefragt und angespannt.

■ Sonderthema: Erschwinglichkeit von Wohneigentum

- Für einen Musterhaushalt ist der Anteil des Haushaltseinkommens für Wohneigentum durch die Zinswende von unter 30 Prozent auf bis zu 45 Prozent (Ende 2022) gestiegen, aktuell liegt der Wert bei 40 Prozent (Q3 2024).
- Auch der rechnerische Anteil des Einkommens für Mietzahlungen ist von 30 Prozent (2018) auf 33 Prozent (2024) gestiegen.
- Das Verhältnis von Annuität und Einkommen hat sich seit der Zinswende vom Miet-Einkommensverhältnis entfernt. Aktuell zeigt sich wieder eine Annäherung, aber eine Rückkehr zu früheren Werten erscheint kurz- bis mittelfristig unwahrscheinlich.
- Auch die Zahl der Kreise, in denen Wohnen weniger als 30 Prozent des Einkommens kostet, sinkt seit 2018.
 - Bei Mietwohnungen sind es noch 207 Kreise (Q3 2024), was ein Tiefpunkt ist.
 - Bei Wohneigentum sind es 158 Kreise (Q3 2024), was zumindest über dem Tiefpunkt im Jahr 2023 mit 123 Kreisen liegt.

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. Betrachtet werden daher inserierte Kaufpreise und Neuvertragsmieten. 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 Erschwinglichkeit von Wohnraum untersucht. Mit der Zinswende im Jahr 2022 hat sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Deutschland deutlich reduziert. Doch mittlerweile ist die „Zinswendenwende“ eingeläutet und in Kombination mit moderat gefallen Kaufpreisen ist die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in den vergangenen Quartalen gestiegen. Der Kreis der Haushalte, die Wohneigentum bilden können, wird wieder größer – mit entsprechenden Folgen für die Nachfrage und Kaufpreise. Auf der Seite des Mietwohnungsmarktes steigt der bei Neuanmietung aufzubringende Einkommensanteil dagegen kontinuierlich an.

2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Aufwärtstendenzen bei den Kaufpreisen setzen sich fort

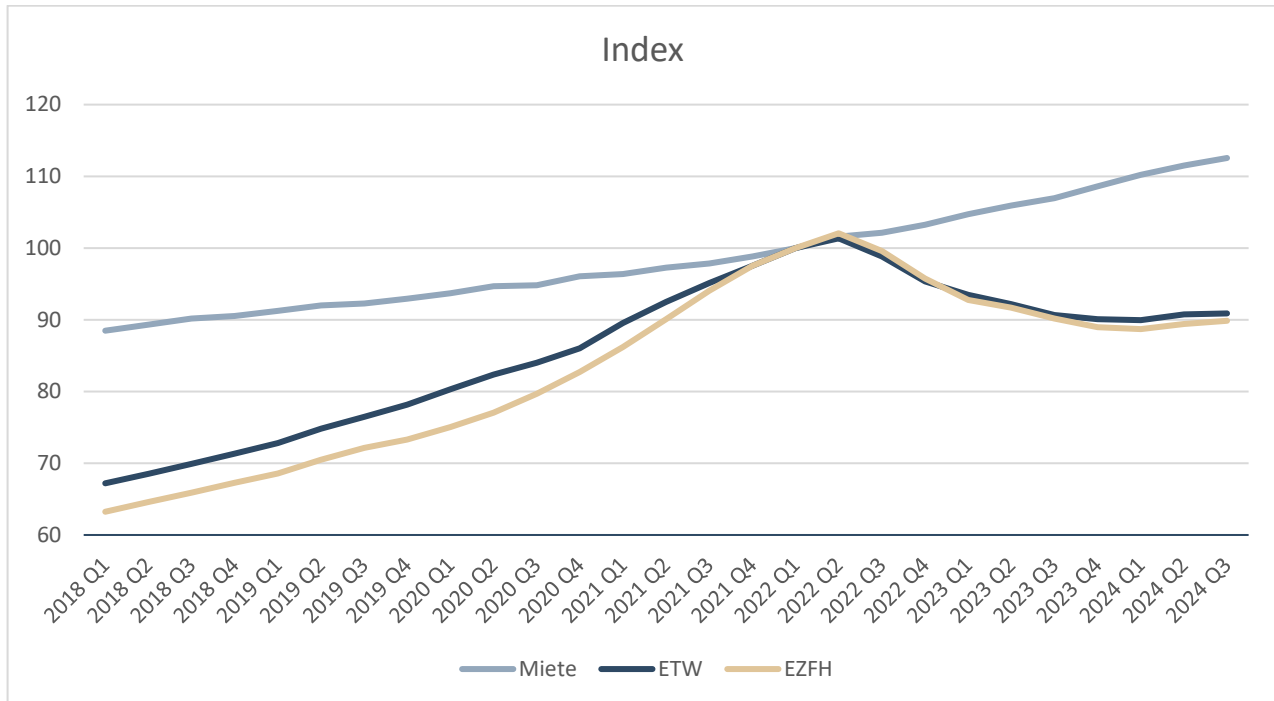
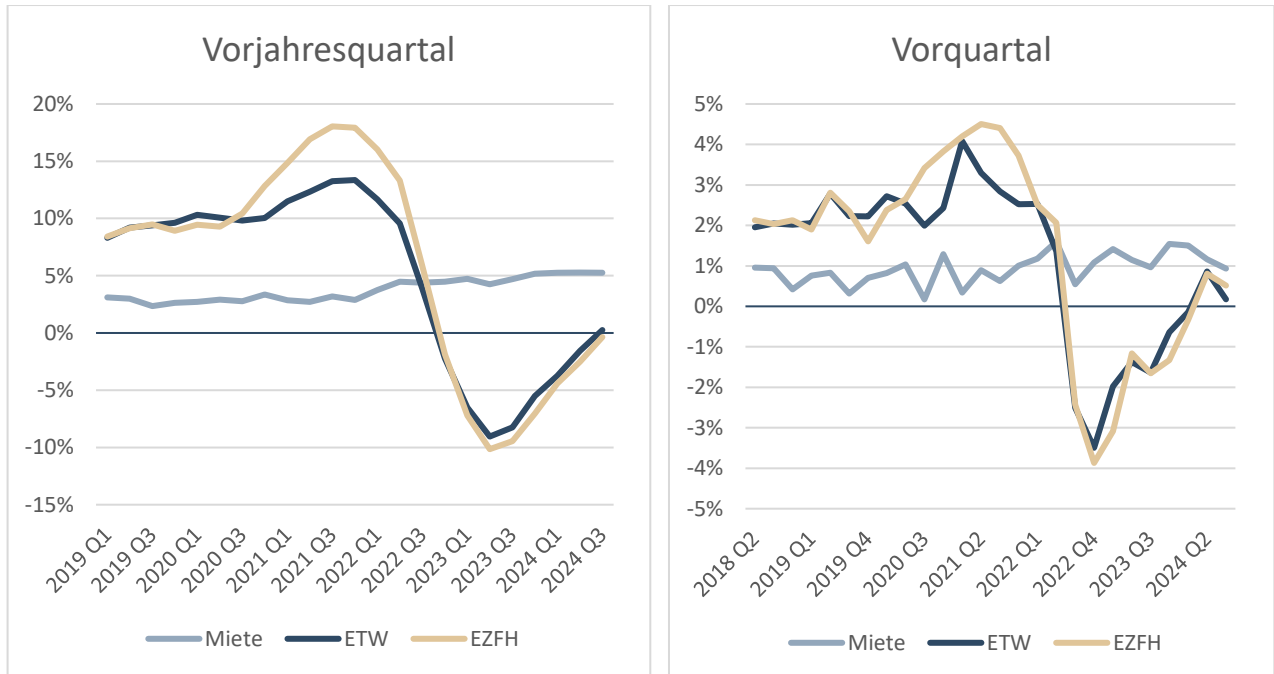
Die Kaufpreise weisen im dritten Quartal 2024 weiter leichte Aufwärtstendenzen aus. Der IW-Wohnindex zeigt sowohl für Eigentumswohnungen (ETW) mit einem Plus von 0,2 Prozent und Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) mit einem Plus von 0,5 Prozent eine moderate Aufwärtsdynamik im Vergleich zum Vorquartal. Im Jahresvergleich ergeben sich damit im dritten Quartal 2024 nur noch moderat niedrigere Kaufpreise als im dritten Quartal 2023 für EZFH – ETW waren im bundesdeutschen Mittel sogar leicht teurer als im Vorjahr. ETW waren im Bundesdurchschnitt 0,3 Prozent teurer und EZFH 0,3 Prozent günstiger als im entsprechenden Vorjahresquartal. Im Jahresverlauf zeigen die Kaufpreise damit bisher einen moderaten und kontinuierlich nach oben gerichteten Trend.

Mietpreisdynamik immer noch überproportional stark

Die Mietpreise setzen auch im dritten Quartal 2024 ihre Aufwärtsdynamik fort. Im Vergleich zum Vorquartal sind die Neuvertragsmieten um 0,9 Prozent angestiegen und damit nur etwas weniger stark als in den Vorquartalen dieses Jahres. Im Vergleich zum Vorjahr lagen die Mieten 5,2 Prozent höher. Die Mietpreisdynamik bewegt sich rückblickend weiterhin auf hohem Niveau.

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

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Index: 2022 Q1 = 100; Stand: Q3 2024; Miete: alle Objekttypen, Kauf: Eigentumswohnungen (ETW), Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)


VERÄNDERUNG ZUM


VERÄNDERUNG ZUM	Miete	ETW	EZFH
Vorjahresquartal	5,2%	0,3%	-0,3%
Vorquartal	0,9%	0,2%	0,5%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Regionale Differenzen

3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen

Urbane Ballungsräume mit hoher Kaufpreisdynamik bei EZFH

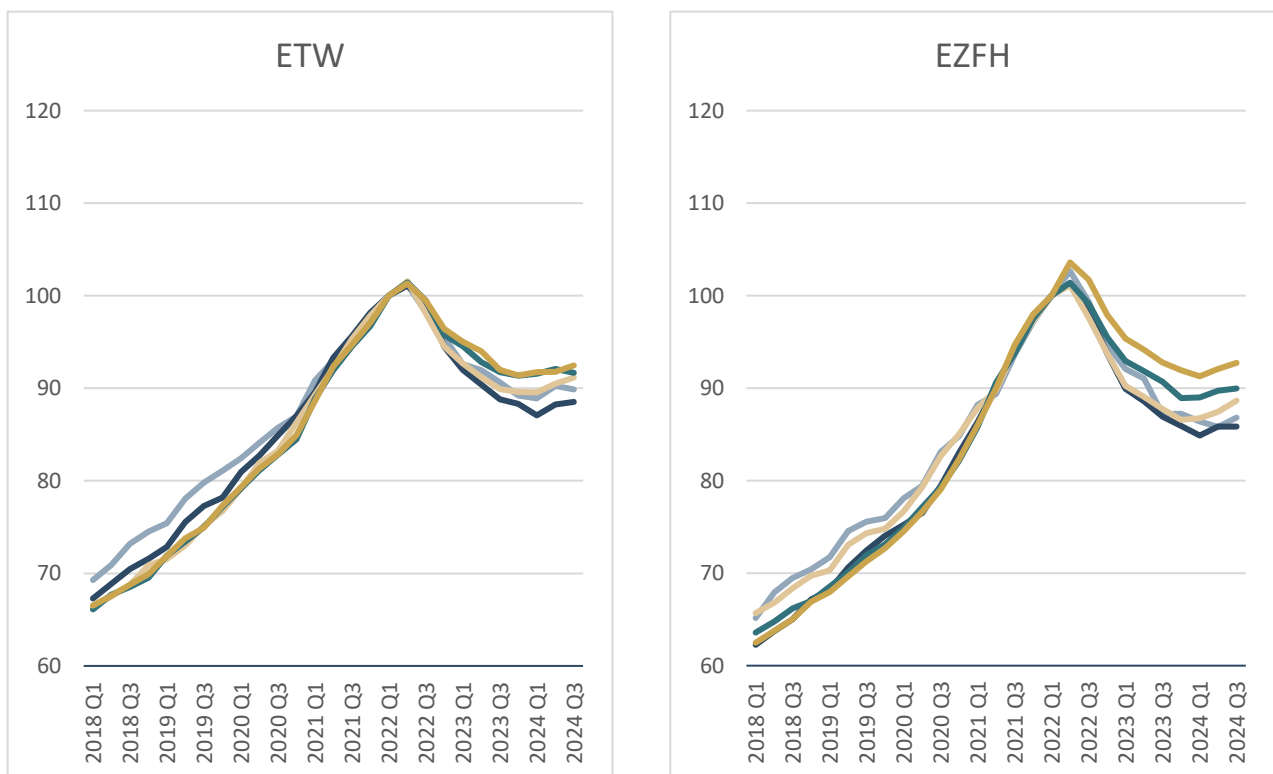
Im Vergleich zum Vorquartal stiegen die Kaufpreise in urbanen Ballungsräumen insbesondere im Bereich der EZFH stärker als in ländlicheren Regionen. In den Top-7 stiegen die Kaufpreise für EZFH um 1,2 Prozent im Vergleich zum Vorquartal, in den weiteren Großstädten um 1,4 Prozent. Insgesamt stiegen die Kaufpreise für EZFH über alle Regionstypen hinweg. Bei den Preisen für ETW zeigt sich ein heterogeneres Bild und kein eindeutiger Aufwärtstrend in Abhängigkeit des Regionstyps.

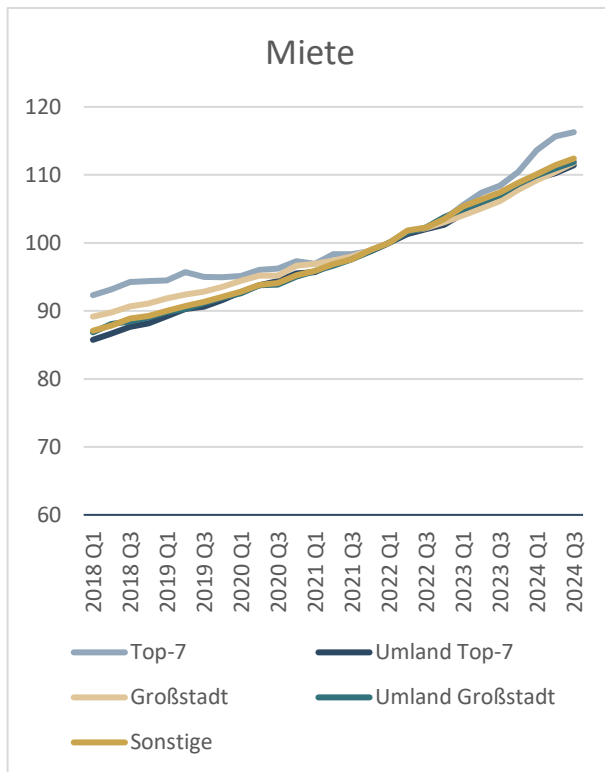
Mietentwicklung im regionalen Vergleich in den Top-7 schwächer

Auf Jahressicht ist die Mietpreissteigerung in den Top-7 und den anderen Großstädten in Deutschland mit 7,2 und 5,3 Prozent weiterhin höher als in den anderen Regionstypen, aber im Vergleich zum Vorquartal fiel die Mietpreisdynamik in den Top-7 mit 0,5 Prozent weniger stark aus als in den anderen Regionen. In den anderweitigen Großstädten stiegen die Mieten um 1,2 Prozent. Auch im Umland der urbanen Zentren stiegen die Mieten – im Umland der Top-7 um 1,1 Prozent, im Umland der anderweitigen Großstädte um 0,9 Prozent. In eher ländlichen Räumen stiegen die Mieten um 0,9 Prozent im Vergleich zum Vorquartal.

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

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q3 2024





Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

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

3.2 Preisentwicklung in den 10 größten Städten

Kaufpreiserholung in den meisten Großstädten

Die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt zeigen weiterhin eine gemischte Dynamik, sowohl im Vergleich zum Vorjahresquartal als auch zum Vorquartal. Im Jahresvergleich verzeichneten noch Hamburg (-0,9 Prozent), Düsseldorf (-2,1 Prozent), Frankfurt (-0,1 Prozent), Stuttgart (-0,6 Prozent), München (-0,1 Prozent) und Berlin (-1,6 Prozent) Preisrückgänge. Dortmund erlebte einen leichten Rückgang von -0,2 Prozent. In Essen, Köln und Leipzig lagen die Kaufpreise im dritten Quartal 2024 über dem Vorjahresniveau.

Im Vergleich zum Vorquartal zeigt sich eine Erholung in den meisten Städten. Essen (+3,2 Prozent) und München (+1,5 Prozent) zeigten die stärksten Preiserhöhungen. In Dortmund stiegen die Preise leicht um 0,2 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. In Frankfurt am Main, Berlin und Hamburg gaben die Kaufpreise im Vergleich zum Vorquartal etwas nach.

Mietendynamik in den größten Städten hoch

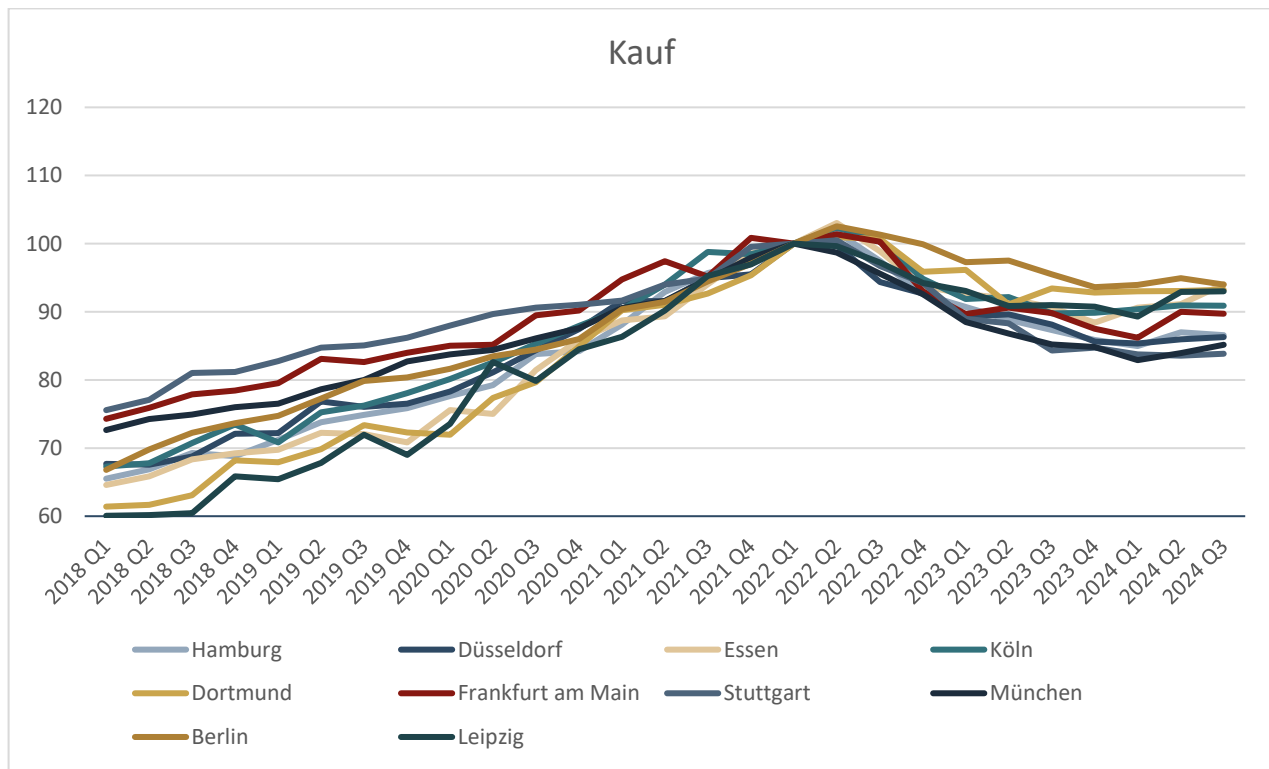
Die Neuvertragsmietenentwicklung in den größten deutschen Städten zeigt ein überwiegend stabil nach oben gerichtetes Bild. Im Jahresvergleich führt Berlin mit einem Anstieg von 10,3 Prozent, dicht gefolgt von Leipzig (8,9 Prozent) und Frankfurt (8,2 Prozent). Auch Hamburg verzeichnet mit 7,7 Prozent einen spürbaren Zuwachs, während die Mietpreise in Städten wie Düsseldorf (6,6 Prozent), Essen (5,7 Prozent) und Köln (5,9 Prozent) moderater zulegten. Dortmund (4,6 Prozent) und Stuttgart (4,1 Prozent) verzeichnen die geringsten Steigerungen unter den betrachteten Städten.

Auf Quartalssicht zeigt sich ein differenzierteres Bild: Während Frankfurt um 3,0 Prozent zulegte, verzeichneten Düsseldorf (2,1 Prozent) und Essen (1,9 Prozent) ebenfalls signifikante Anstiege. Hamburg (1,3 Prozent) und Dortmund (1,6 Prozent) folgen mit leicht positiven Entwicklungen. Köln bleibt mit einem geringen Anstieg von 1,0 Prozent nahezu stabil, während München (0,1 Prozent) und Berlin (0,8 Prozent) noch geringere Anstiege aufweisen. Stuttgart hingegen verzeichnet als einzige Stadt einen Rückgang von -0,9 Prozent.

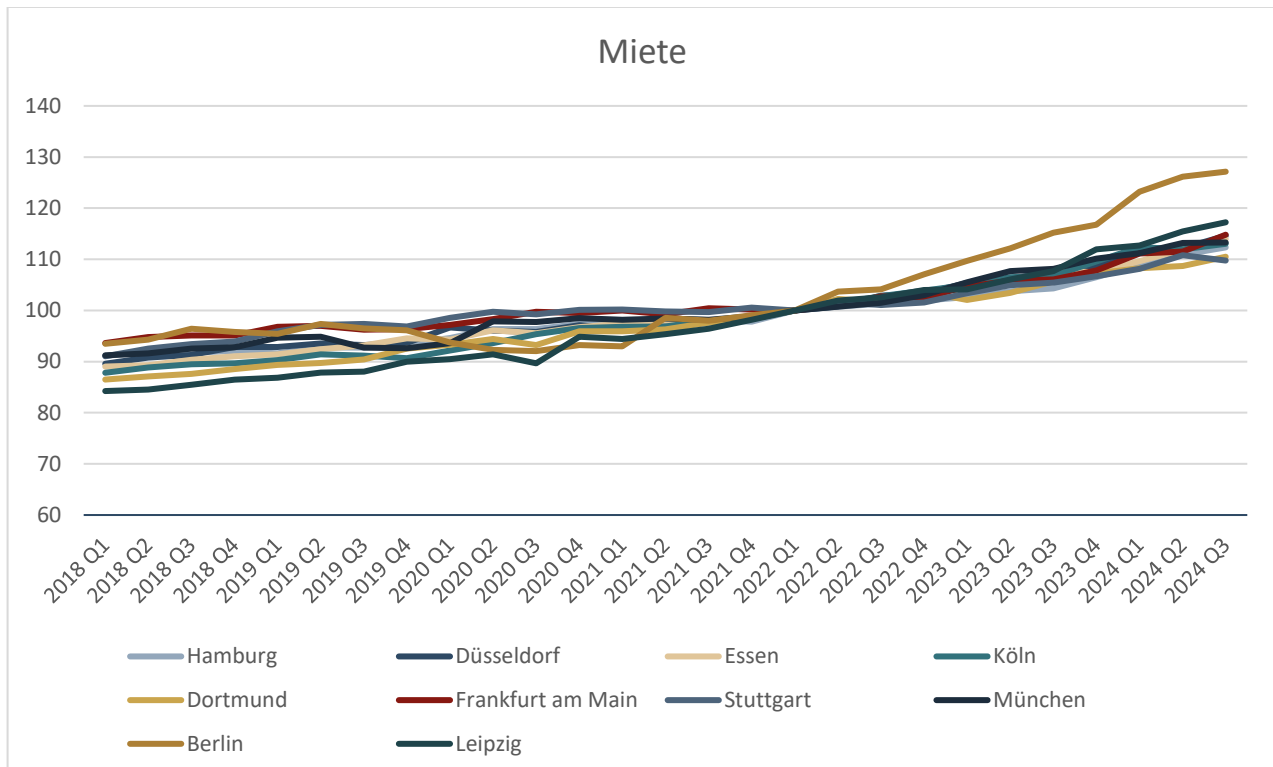
Diese Zahlen zeigen, dass der Mietmarkt in deutschen Großstädten weiterhin von einer hohen Nachfrage und insbesondere einem Nachfrageüberschuss getrieben wird. Besonders Berlin und Leipzig verzeichnen seit geraumer Zeit eine dynamische Mietpreisentwicklung, in anderen Städten wie München oder Köln ist der Zuwachs zwar geringer, mit über 4 Prozent aber dennoch kräftig.

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

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q3 2024



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



VERÄNDERUNG ZUM	Hamburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahres-quartal	7,7%	6,6%	5,7%	5,9%	4,6%	8,2%	4,1%	4,8%	10,3%	8,9%
Vorquartal	1,3%	2,1%	1,9%	1,0%	1,6%	3,0%	-0,9%	0,1%	0,8%	1,6%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4 Erschwinglichkeit von Wohneigentum

4.1 Methodische Hinweise

Die Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum wird durch das Verhältnis von den monatlichen Finanzierungsaufwendungen (Annuität) zum Haushaltsnettoeinkommen gemessen. Die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen wird durch die Relation von Nettokaltmieten zum Haushaltseinkommen gemessen. Die Annuität und die Nettokaltmiete basieren auf den Immobilienpreisen der Value Marktdatenbank, die die mittleren Quadratmeterpreise für Miet- und Eigentumsimmobilien in verschiedenen Regionen abbildet. Es wird ein Beispielhaushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern angenommen, der ein Objekt mit 130 Quadratmetern erwirbt oder anmietet. Für die Finanzierung wird unterstellt, dass 80 Prozent des Kaufpreises finanziert werden. Der Darlehenszins basiert auf Daten der Deutschen Bundesbank, und die Annuität wird unter der Annahme berechnet, dass der Kredit über 30 Jahre abbezahlt wird.

Das Einkommen des Beispielhaushalts wird auf Basis der mittleren Bruttoarbeitsentgelte aus Daten der Bundesagentur für Arbeit bestimmt. Ein Elternteil arbeitet Vollzeit mit zwei Kinderfreibeträgen, während der zweite Erwachsene Teilzeit arbeitet. Das kombinierte und errechnete Haushaltsnettoeinkommen wird zur Berechnung des Annuität- und Nettokaltmieten-Einkommensverhältnisses genutzt.

Einschränkungen der Ergebnisse bestehen in den Annahmen, die die Realität nur näherungsweise abbilden. Die Berechnungen sind als „Was-wäre-wenn-Szenario“ zu verstehen und ermöglichen einen regionalen und zeitlichen Vergleich der Erschwinglichkeit.

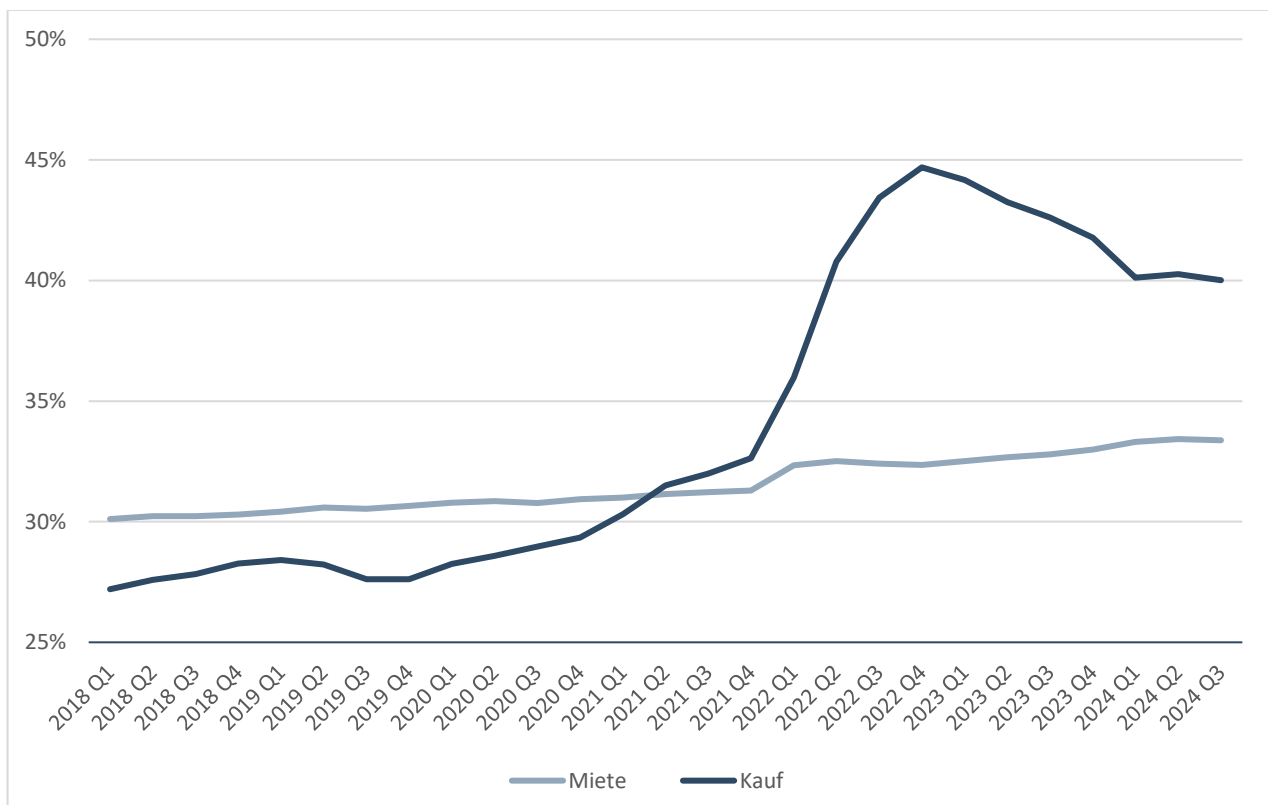
4.2 Bundesweite Entwicklungen

Der Anteil des Haushaltseinkommens, den Haushalte für die Wohneigentumsbildung aufbringen müssten, ist mit der Zinswende deutlich gestiegen. In den Jahren vor der Zinswende waren Annuität-Einkommensverhältnisse von unter 30 Prozent im bundesdeutschen Mittel üblich. Mit der Zinswende im Jahr 2022 stieg der Anteil steil auf bis zu 45 Prozent im vierten Quartal 2022 an. Seit diesem „Höhepunkt“ ist der monatlich aufzubringende Einkommensanteil wieder deutlich abgesunken und liegt im dritten Quartal 2024 bei 40 Prozent.

Der Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Nettokaltmiete bei Neuvertragsabschluss der hier skizzierten Musterwohnung und einen Musterhaushalt im deutschen Mittel aufzubringen wäre, ist seit 2018 von 30 Prozent auf 33 Prozent angestiegen. Im Mittel steigen damit die Neuvertragsmieten seit geraumer Zeit stärker als die Einkommen der Haushalte.

Abbildung 4-1: Erschwinglichkeit von Wohneigentum und Mietwohnungen im Vergleich

Stand: Q3 2024



Hinweis: Annuität-Einkommensverhältnis und Nettokaltmietpreis-Einkommensverhältnis für je 130 Quadratmeter Wohnfläche. Zugrunde liegen die mittleren Miet- und Kaufpreise je Quadratmeter in den 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten sowie das regionale Haushaltseinkommen auf Basis 1,5 mittlerer Erwerbseinkommen und zwei Kindern im Haushalt. Finanzierung mit 20 Prozent Eigenkapital und als Volltilgerdarlehen mit 30 Jahren Laufzeit. Mittlerer Zins der von der Bundesbank erfassten Darlehen an private Haushalte mit einer Zinsbindung von über 10 Jahren.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Hervorzuheben ist der Vergleich der beiden Erschwinglichkeitskurven. Lag das Annuität-Einkommensverhältnis vor der Zinswende entweder sehr nah am Nettokaltmieten-Einkommensverhältnis oder sogar recht deutlich darunter, haben sich die beiden Kurven mit der Zinswende stark auseinanderentwickelt. Die Lücke schließt sich aktuell wieder etwas, wird kurzfristig jedoch voraussichtlich nicht wieder auf das Niveau vor der Zinswende zurückkehren. Dies unterstreicht die großen Chancen, die die Niedrigzinsphase für den Einstieg ins Wohneigentum geboten hat, schließlich konnte eine Immobilie nicht nur finanziert, sondern auch abbezahlt werden, ohne dass Haushalte stärker als mit den Mietzahlungen belastet waren.

4.3 Entwicklung der Erschwinglichkeit in den Regionstypen

In den Regionstypen verlaufen die für das Wohnen aufzuwendenden Einkommensanteile recht ähnlich. Die Zinswende, mit der der aufzuwendende Einkommensanteil für die Finanzierung kurzfristig stark anstieg, ist deutlich sichtbar. Der Vergleich über die Regionstypen zeigt aber insbesondere, dass für die Einkommensmitte die Wohneigentumsbildung in den größten deutschen Städten seit der Zinswende nur noch schwer möglich ist und bereits zuvor nur mit einem sehr hohen finanziellen Aufwand zu stemmen gewesen wäre. Dies liegt insbesondere an der Wohnungsmarktstruktur der urbanen Ballungsräume – dort ist der Mietwohnungsmarkt viel breiter und rund drei Viertel aller Haushalte wohnen zur Miete. Im ländlichen Raum wiederum, wo auch der für die Wohneigentumsbildung aufzubringende Einkommensanteil geringer ist, wohnen rund drei Viertel der Haushalte in den eigenen vier Wänden.

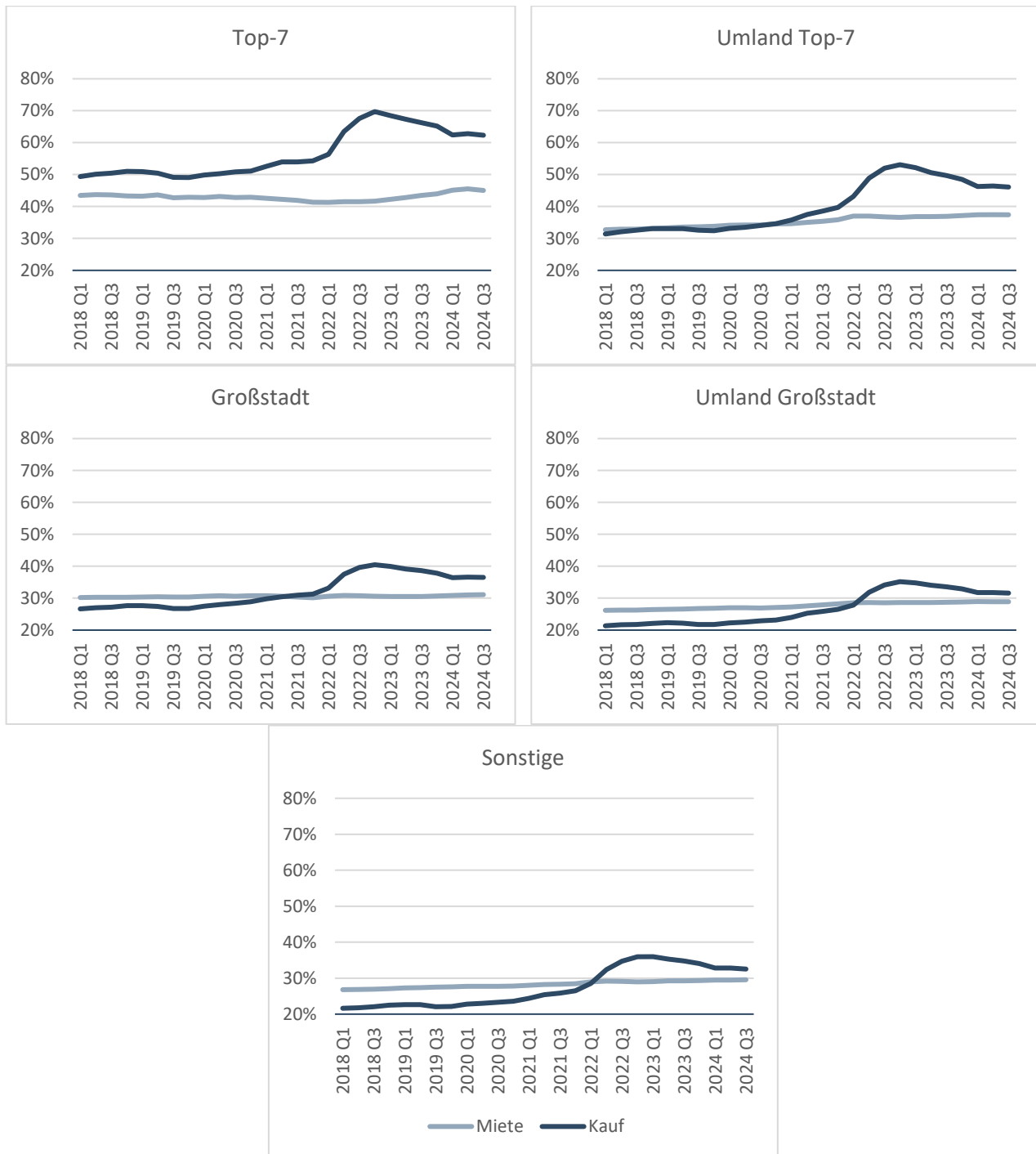
Über alle Regionstypen hinweg, insbesondere im Umland der Großstädte, nähern sich die aufzuwendenden Einkommensanteile für die Finanzierung und die Miete wieder an. Die durch die Zinswende induzierten Differenzen schrumpfen kontinuierlich.

Im dritten Quartal 2024 müssten Haushalte aus der Einkommensmitte in den Top-7 auf Basis der Musterrechnung 62 Prozent des monatlichen Einkommens für die Wohneigentumsbildung und 45 Prozent für die Miete aufbringen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aus Gründen der Vergleichbarkeit in allen Regionstypen eine gleiche Wohnfläche unterstellt wurde. Tatsächlich gibt es aber, eben aufgrund der unterschiedlichen Preisniveaus, in den Regionen sehr große Unterschiede im Wohnflächenkonsum – entsprechend ist die berechnete Einkommensbelastung für Haushalte in den Großstädten überzeichnend. In den weiteren Regionstypen lauten die Einkommensanteile für die Musterrechnung wie folgt:

- **Umland Top-7:** 46 Prozent für Wohneigentum und 37 Prozent für die Miete
- **Großstadt:** 37 Prozent für Wohneigentum und 31 Prozent für die Miete
- **Umland Großstadt:** 32 Prozent für Wohneigentum und 29 Prozent für die Miete
- **Sonstige Kreise:** 33 Prozent für Wohneigentum und 30 Prozent für die Miete

Abbildung 4-2: Erschwinglichkeit von Wohneigentum und Mietwohnungen in den Regionstypen

Stand: Q3 2024



Hinweis: Annuität-Einkommensverhältnis und Nettokaltmietpreis-Einkommensverhältnis für je 130 Quadratmeter Wohnfläche. Zugrunde liegen die mittleren Miet- und Kaufpreise je Quadratmeter in den 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten sowie das regionale Haushaltseinkommen auf Basis 1,5 mittlerer Erwerbseinkommen und zwei Kindern im Haushalt. Finanzierung mit 20 Prozent Eigenkapital und als Volltilgendarlehen mit 30 Jahren Laufzeit. Mittlerer Zins der von der Bundesbank erfassten Darlehen an private Haushalte mit einer Zinsbindung von über 10 Jahren.

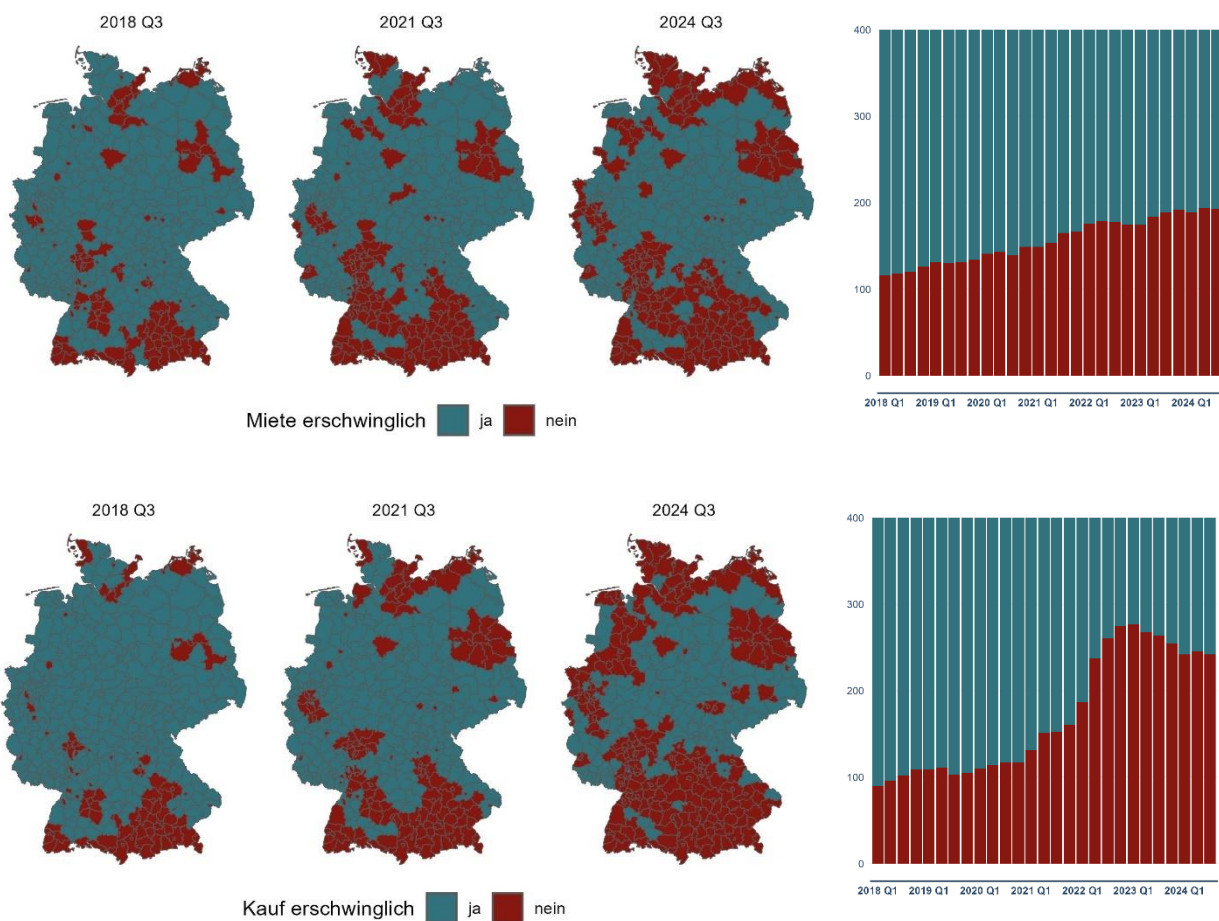
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4.4 Veränderungen über die Zeit in den Landkreisen und kreisfreien Städten

Als alternative Darstellung der Veränderungen in der Erschwinglichkeit über die Zeit werden im Folgenden die Landkreise aufgezeigt, in denen Wohneigentum oder Mietwohnraum „erschwinglich“ ist. Erschwinglich bedeutet in dieser einfachen Definition, dass das Annuität-Einkommensverhältnis beziehungsweise das Nettokaltmietpreis-Einkommensverhältnis in der jeweiligen Region bei kleiner gleich 30 Prozent liegt. Diese Grenze ist rein normativer Natur und dient lediglich der Skizzierung der zeitlichen Entwicklung – in der Praxis wenden Haushalte durchaus höhere Einkommensanteile für das Wohnen auf.

Abbildung 4-3: Erschwinglichkeit von Wohneigentum und Mietwohnungen in den Landkreisen

Karten links: Landkreise und kreisfreie Städte; Abbildungen rechts: Anzahl der Landkreise, in denen Wohneigentum und Mietwohnungen „erschwinglich“ sind; Miete oben, Kauf unten; Stand: Q3 2024



Hinweis: Annuität-Einkommensverhältnis und Nettokaltmietpreis-Einkommensverhältnis für je 130 Quadratmeter Wohnfläche. Zugrunde liegen die mittleren Miet- und Kaufpreise je Quadratmeter in den 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten sowie das regionale Haushaltseinkommen auf Basis 1,5 mittlerer Erwerbseinkommen und zwei Kindern im Haushalt. Finanzierung mit 20 Prozent Eigenkapital und als Volltilgerdarlehen mit 30 Jahren Laufzeit. Mittlerer Zins der von der Bundesbank erfassten Darlehen an private Haushalte mit einer Zinsbindung von über 10 Jahren. „Erschwinglich“ definiert als Annuität-Einkommensverhältnis beziehungsweise Nettokaltmietpreis-Einkommensverhältnis ≤ 30 Prozent.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Die Veränderung in der Erschwinglichkeit von Mietwohnungen sowie Wohneigentum hat eine hohe regionale Komponente. Sowohl bei Neuanmietung als auch beim Kauf ist der Teil der Landkreise, in denen dies mit einem Einkommensanteil von bis zu 30 Prozent möglich ist, über die Zeit gesunken.

Im ersten Quartal 2018 war es in 284 von 400 Landkreisen für den Musterhaushalt möglich, eine Musterwohnung anzumieten und höchstens 30 Prozent des Haushaltseinkommens aufzuwenden. Im gleichen Zeitraum war dies beim Kauf in 310 Landkreisen möglich. Der Zeitraum mit der geringsten Anzahl von Landkreisen, in denen ein Kauf erschwinglich war, war das erste Quartal 2023 mit lediglich 123 Kreisen. Im dritten Quartal 2024 ist die Anzahl der Kreise auf 158 gestiegen.

Für Mietwohnungen wird am aktuellen Rand die geringste Zahl der Landkreise identifiziert, in denen die Nettokaltmietpreis-Einkommensrelation bei höchstens 30 Prozent liegt. Im dritten Quartal 2024 war dies in 207 Kreisen der Fall.

5 Einordnung der Ergebnisse

Die aktuellen Ergebnisse des IW-Wohnindex unterstreichen, dass die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in eine neue Phase eintritt. Während im letzten Quartal noch sowohl Preisanstiege als auch -rückgänge beobachtbar waren, zeigen sich nun verstärkte Preiszuwächse. Sowohl die fallenden Zinsen – die Zinsen für 10-jährige Zinsbindungen sind seit dem Höchstpunkt um rund 50-70 Basispunkte gesunken – sowie die starke Mietpreisdynamik tragen zu einem neuen Preisauftrieb bei.

Insgesamt wird sich damit auch die Erschwinglichkeit weiter verbessern. Zwar erschweren Preisanstiege den Kauf von Eigentum, aber die zu erwartenden Zinssenkungen sowie die Einkommenssteigerungen dürften den Effekt überkompensieren. Überschätzen sollte man die Entwicklung allerdings nicht, eine Rückkehr zur Erschwinglichkeit wie im letzten Jahrzehnt wird es auch mittelfristig nicht geben.

Insofern sind auch die Effekte auf den Wohnungsneubau nur moderat. Der schnellere Anstieg der Neuvertragsmieten gegenüber den Preisen in Kombination mit fallenden Zinsen dürfte die Neubaunachfrage etwas beleben, sie wird aber nicht ausreichen, die Neubautätigkeit auf die erforderlichen Niveaus zu befördern. Nach Berechnungen des IW müssten pro Jahr bis 2025 rund 370.000 neue Wohnungen entstehen, in den Jahren 2021-2023 wurden aber weniger als 80 Prozent davon erstellt. Aufgrund der rückläufigen Genehmigungszahlen ist absehbar, dass die Fertigungen in diesem Jahr noch niedriger ausfallen werden, ebenso 2025.

In der Folge wird sich die Überschussnachfrage weiter erhöhen, die Mietendynamik könnte dann noch stärker zulegen – bis irgendwann genügend Anreize für mehr Wohnungsbau gesetzt sind. Das würde allerdings zu Lasten all derer gehen, die auf Wohnungssuche sind. Dies sind insbesondere junge Haushalte wie Auszubildende, Studierende, Berufsanfänger oder auch junge Paare, die eine Familie gründen oder sich vergrößern möchten und deren Lage im Wohnungsmarkt ohnehin schon schwierig ist.

Insofern erscheint es wichtig, gerade jetzt mehr Impulse für den Wohnungsbau zu setzen. Einen effektiven Hebel könnte dabei die Grunderwerbsteuer darstellen. In einem aktuellen Gutachten¹ konnten die Autoren

¹ Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2024, Auswirkungen einer Grunderwerbsteuersenkung auf die Neubaunachfrage, Gutachten im Auftrag von Bauwirtschaft Baden-Württemberg, Landesverband Bayerischer Bauinnungen, Baugewerbe-Verband Niedersachsen, Bauverbände NRW und Zentralverband Deutsches Baugewerbe, Köln.

zeigen, dass eine Halbierung der Grunderwerbsteuer den Neubau um 9 Prozent steigern könnte. Darüber hinaus würde eine Reduzierung der Grunderwerbsteuer auch den Zugang zu Wohneigentum erleichtern. Schließlich konnten viele Haushalte trotz der großen Erschwinglichkeit in den 2010er-Jahren kein Wohneigentum bilden, da ihnen das Eigenkapital fehlte – Erwerbsnebenkosten wie die Grunderwerbsteuer müssen aus den Ersparnissen beglichen werden.

Die wieder anziehenden Preise im Wohnungsmarkt zeigen somit eine Erholung des Wohnungsmarktes an, aber sie sollten nicht als Signal verstanden werden, die Rahmenbedingungen für Wohneigentum und vor allem den Neubau nicht weiter zu verbessern.

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: Erschwinglichkeit von Wohneigentum und Mietwohnungen im Vergleich	10
Abbildung 4-2: Erschwinglichkeit von Wohneigentum und Mietwohnungen in den Regionstypen	12
Abbildung 4-3: Erschwinglichkeit von Wohneigentum und Mietwohnungen in den Landkreisen	13

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 Objekts 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 nicht möglich und somit eine unabhängige Beobachtung nicht durchführbar ist. Trotzdem kann der Anteil der jeweiligen Eigenschaft am Preis der Immobilie implizit über die Mechanismen von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Hierbei kommen multivariate Regressionsmodelle zum Einsatz, mit deren Hilfe die statistische Schätzung der marginalen Beiträge der einzelnen Eigenschaften möglich ist. 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 zerlegt.

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.