

Räumliche Unterschiede der Wohnungspreise und ihre Bestimmungsfaktoren

Ming Wang, Hua Li

September 2026

Zusammenfassung

Auf Grundlage von Wohnungstransaktionen aus 36 Städten zwischen 2020 und 2025 schätzen wir ein hedonisches Preismodell mit Lage, Infrastruktur und Gebäudealter. Eine um eine Standardabweichung bessere Anbindung an den Schienenverkehr erhöht den Quadratmeterpreis um etwa 6,8 %.

1 Einleitung

Räumliche Unterschiede der Wohnungspreise sind eine Kernfrage der Stadtökonomik. Die meisten Arbeiten nutzen hedonische Preismodelle^[1]; andere untersuchen Anpassungsfaktoren im Vergleichswertverfahren^[2].

2 Modell

Es sei P_i der Preis der Wohnung i und $\mathbf{x}_i$ der Vektor ihrer Merkmale. Wir verwenden die semilogarithmische Form

$$\ln P_i = \beta_0 + \sum_{k=1}^K \beta_k x_{ik} + \varepsilon_i \quad (1)$$

wobei β_k in Gl. (1) den marginalen Effekt des Merkmals k misst.

3 Ergebnisse

Tabelle 1 Schätzergebnisse des hedonischen Modells

Variable	Koeff.	S.E.	Sig.
Anbindung an den Schienenverkehr	0,068	0,009	***
Schulqualität	0,052	0,011	***
Gebäudealter (Jahre)	−0,007	0,002	**
Geschossflächenzahl	−0,015	0,006	*

Literatur

[1] SMITH J, DOE J. Hedonic pricing of residential property[J]. Journal of Real Estate Research, 2021, 43(2): 101-125.

[2] 张三, 李四. 房地产估价中比较法修正系数的确定方法研究 [J]. 中国房地产估价与经纪, 2024(3): 45-52.