

## Günstigere Mieten durch viel Neubau? Bauquoten und Mieten im 10-Jahresvergleich

Eine immowelt Analyse der Neubauquote (fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner) und der Mietentwicklung der letzten 10 Jahre zeigt:

- **Viel Neubau führt wegen hoher Baukosten nicht automatisch zu bezahlbarem Wohnraum**
- **Höchste Bauquoten und teuerste Mieten in München und Frankfurt**
- **Stärkstes Mietwachstum bei moderater Bauquote in Berlin**
- **Moderat steigende Mieten: Hamburg aktiv in Sachen geförderter Wohnungsbau**

Nürnberg, 30. September 2020. Immer mehr Neubau scheint die Antwort auf den angespannten Mietmarkt in Städten zu sein. Doch eine hohe Bauquote allein führt nicht automatisch zu günstigen Mieten: In München und Frankfurt wird anteilig am meisten gebaut, gleichzeitig werden die höchsten Preise bei Neuvermietungen verlangt. Das zeigt eine aktuelle Analyse von immowelt, die das Verhältnis von Neubauzahlen und Mietpreisen der letzten 10 Jahre untersucht. Dazu wurden Angebotsmieten und Bauquoten (fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner) in den 14 größten deutschen Städten betrachtet.

### Höchste Bauquote in Frankfurt

In Frankfurt wurde in den letzten zehn Jahren so viel gebaut, wie in keiner anderen Stadt des Vergleichs: 48 neue Wohnungen pro 1.000 Einwohner entstanden dort. Mit dem Europaviertel wurde sogar ein neuer Stadtteil angelegt, um der wachsenden Bevölkerung Wohnraum zu bieten. Trotz des so geschaffenen Wohnraums zahlen Mieter mit 13,90 Euro in der Finanzmetropole den zweithöchsten Preis für einen Quadratmeter – 48 Prozent mehr als noch 2009 (9,40 Euro). Denn statt bezahlbarer Mietwohnungen entstehen meist hochpreisige Eigentumswohnungen. Neuer Wohnraum führt also nicht automatisch zu einer Entlastung des Mietmarktes.

Mit dem Förderprogramm „Frankfurt Fairmieten“ will die Stadt nun Arbeitnehmern mit mittlerem Einkommen, die keine Sozialwohnung bekommen, das Wohnen im Stadtgebiet ermöglichen. Mit einem „Fairmieten-Schein“ zahlen die Berechtigten im Frankfurter Programm bis zu 35 % unter der Marktmiete beziehungsweise mit dem Förderweg 2 bis zu maximal 10,50 Euro pro Quadratmeter.

immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](http://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](http://www.facebook.com/immowelt)

„Neubau allein wird den Anstieg der Mieten in Großstädten nicht automatisch bremsen. Denn der Baupreisindex ist in den letzten Jahren um 28 Prozent gestiegen, und die hohen Baukosten machen den Verkauf für Bauherren oftmals lukrativer als die Vermietung“, sagt Cai-Nicolas Ziegler, CEO von immowelt. „Städte und Kommunen müssen lohnende Anreize schaffen, damit auch bezahlbarer Wohnraum entsteht. Zum Beispiel in Form von attraktiven Förderungen für sozialen Wohnungsbau. Nur so kann eine funktionierende Stadtgesellschaft, die ja von der Vielfalt ihrer Einwohner lebt, erhalten werden.“

## **München: Hohe Mieten und viel Neubau**

Auch in München bringt der Neubau-Boom keine preisliche Entlastung für Mieter: 18,20 Euro kostet der Quadratmeter derzeit – das sind 64 Prozent mehr als noch 2009 und der höchste Wert der Untersuchung. Dabei wird auch in der bayerischen Hauptstadt kräftig gebaut: Je 1.000 Einwohner wurden im letzten Jahrzehnt 47 neue Wohnungen fertiggestellt. Um erschwingliche Mieten zu schaffen, beschloss der Stadtrat 2016 das Programm „Wohnen in München IV“ und setzt auf die Strategie des Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB): Bauherren mit dem überzeugendsten Konzept erhalten den Grundstückszuschlag. Aber erst seit 2019 hat der KMB auch einen sozialen Aspekt: Mindestens 60 Prozent der Wohnungen müssen an wirtschaftlich schwache Bürger vergeben werden, da München keine allgemeine Mietobergrenze festlegen darf. Mit Erstvermietungspreisen bis höchstens 13,50 Euro je Quadratmeter, darf die Miete dort zudem erst nach frühestens 5 Jahren und nur maximal auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden.

## **Höchster prozentualer Mietanstieg und moderate Bauquote in Berlin**

In Berlin sorgt die Mietpreisentwicklung seit Jahren für hitzige Debatten: Von 5,90 Euro im Jahr 2009 auf 11,90 Euro pro Quadratmeter stiegen die Preise. Das entspricht 102 Prozent mehr und macht die Hauptstadt zum Spitzenreiter der Analyse in Sachen Mietpreisanstieg. Mit einer mittleren Bauquote von 25 Wohnungen je 1.000 Einwohner liegt Berlin bei den Neubauten allerdings im Mittelfeld der untersuchten Städte. Starken Einfluss hat neben aufwendig sanierten Altbauten vor allem die Gentrifizierung zentraler Bezirke. Um die Mietpreisentwicklung einzudämmen, wählte der Senat die restriktive und höchst umstrittene Maßnahme des Mietendeckels – der die teuren Neubauten allerdings nicht einschließt. [In einer eigenen Analyse hat immowelt die Folgen dieser Strategie untersucht.](#)

## **Hamburg: Trotz Kampf um bezahlbaren Wohnraum steigen die Preise**

immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt  
www.facebook.com/immowelt

Hamburg kämpft seit einigen Jahren entschlossen für bezahlbaren Wohnraum. Ein selbstgestecktes Ziel des Hamburger Senats ist, dass jährlich 3.000 Wohnungen mit geringer Miete entstehen sollen. So wird versucht das Verhältnis zwischen neu gebauten Sozialwohnungen und frei finanzierten Neubauwohnungen auszugleichen. Mit einer Bauquote von 36 Wohnungen pro 1.000 Einwohner seit 2009 belegt Hamburg den dritthöchsten Rang in Sachen Neubau. Die Mieten stiegen in diesem Zeitraum zwar um 42 Prozent an, sind aber mit 11,80 Euro für eine Stadt mit der Größe und Wirtschaftskraft Hamburgs noch relativ moderat.

## Leipzig und Essen: Wenig Neubauten und günstige Mieten

Die niedrigsten Bauaktivitäten in der Untersuchung gibt es in Leipzig und Essen. In beiden Städten ist viel Bestand vorhanden, vor allem in Leipzig häufig in Form von attraktiv sanierten Altbauten. Gleichzeitig weist Leipzig 2019 die niedrigsten Quadratmeterpreise (6,80 Euro) auf, bei einer Bauquote von 18 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Nachdem in den 1990er Jahren die Einwohnerzahlen dort stark sanken, steigen sie stetig wieder an. Ähnliche Preise zahlten Mieter in Essen. 7 Euro kostete der Quadratmeter 2019 und das bei nur 14 neuen Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Damit hat die Ruhrstadt den geringsten Neubauanteil im Vergleich. Allerdings nehmen die Einwohnerzahlen dort erst seit ein paar Jahren wieder leicht zu. Bis Anfang der 2010er-Jahre erlebte Essen einen Bevölkerungsrückgang.

## Bauquote und Mieten der 14 größten deutschen Städte im Überblick:

Stadt	Bauquote 2009 – 2019 (je 1.000 Einwohner)	Miete 2009	Miete 2019	Miete Veränderung
Berlin	25	5,90 €	11,90 €	102%
Bremen	25	6,00 €	7,90 €	32%
Dortmund	19	5,10 €	7,00 €	37%
Dresden	29	5,60 €	7,50 €	34%
Düsseldorf	26	7,60 €	10,40 €	37%
Essen	14	5,60 €	7,00 €	25%
Frankfurt a. M.	48	9,40 €	13,90 €	48%
Hamburg	36	8,30 €	11,80 €	42%
Region Hannover	21	5,90 €	8,60 €	46%
Köln	29	8,00 €	10,90 €	36%
Leipzig	18	4,90 €	6,80 €	39%

immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

München	47	11,10 €	18,20 €	64%
Nürnberg	28	6,50 €	9,90 €	52%
Stuttgart	27	8,50 €	13,20 €	55%

[Ausführliche Ergebnistabellen können hier heruntergeladen werden.](#)

[Ein druckfähiges Foto von Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO von immowelt, steht hier zur Verfügung.](#)

## **Berechnungsgrundlage:**

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der 2009 und 2019 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung der auf immowelt.de inserierten Immobilien. Die Bauquoten stammen von empirica regio (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder). Sie geben fertiggestellte Neubauwohnungen in Wohngebäuden (ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) pro 1.000 Einwohner in den Jahren 2009 bis 2019 wieder. Datengrundlage ist die Statistik der Baufertigstellungen. Unter Baufertigstellungen werden die Fertigstellungen von "genehmigungs- oder zustimmungsbedürftigen sowie kenntnisgabe- oder anzeigepflichtigen oder einem Genehmigungsverfahren unterliegenden Baumaßnahmen" verstanden.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter [presse.immowelt.de](https://presse.immowelt.de).

## **Über immowelt.de:**

Das Immobilienportal [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de) ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit [immonet.de](http://immonet.de) verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 65 Millionen Visits\*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit [bauen.de](http://bauen.de) und [umzugsauktion.de](http://umzugsauktion.de) weitere reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. Die immowelt Group ist eine Tochter der Axel Springer SE.

\* Google Analytics; Stand: Mai 2020

immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)



# GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

## Günstigere Mieten durch viel Neubau? Bauquoten und Mieten im 10- Jahresvergleich

10-Jahresvergleich der Neubauquote  
(fertiggestellte Wohnungen je 1.000  
Einwohner) und der Angebotsmieten der 14  
größten deutschen Städte



Stadt	Bauquote 2009 – 2019 (pro 1.000 Einwohner)	Miete 2009 (pro m <sup>2</sup> )	Miete 2019 (pro m <sup>2</sup> )	Miete Veränderung
Berlin	25	5,90 €	11,90 €	102%
Bremen	25	6,00 €	7,90 €	32%
Dortmund	19	5,10 €	7,00 €	37%
Dresden	29	5,60 €	7,50 €	34%
Düsseldorf	26	7,60 €	10,40 €	37%
Essen	14	5,60 €	7,00 €	25%
Frankfurt am Main	48	9,40 €	13,90 €	48%
Hamburg	36	8,30 €	11,80 €	42%
Region Hannover	21	5,90 €	8,60 €	46%
Köln	29	8,00 €	10,90 €	36%
Leipzig	18	4,90 €	6,80 €	39%
München	47	11,10 €	18,20 €	64%
Nürnberg	28	6,50 €	9,90 €	52%
Stuttgart	27	8,50 €	13,20 €	55%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der 2009 und 2019 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung der auf immowelt.de inserierten Immobilien. Die Bauquoten stammen von empirica regio (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder). Sie geben fertiggestellte Neubauwohnungen in Wohngebäuden (ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) pro 1.000 Einwohner in den Jahren 2009 bis 2019 wieder. Datengrundlage ist die Statistik der Baufertigstellungen. Unter Baufertigstellungen werden die Fertigstellungen von "genehmigungs- oder zustimmungsbedürftigen sowie kenntnisgabe- oder anzeigepflichtigen oder einem Genehmigungsfreistellungsverfahren unterliegenden Baumaßnahmen" verstanden.

# KONTAKTDATEN



**Barbara Schmid**

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)

[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)



**Jan-Carl Mehles**

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)