Der immowelt Mietkompass

Ausgabe 2
Q3/2021

Der immowelt Mietkompass

Der immowelt Mietkompass bildet einmal pro Quartal die Entwicklung der Mietpreise von Wohnungen in den deutschen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern ab. Grundlage für die Analyse sind auf immowelt.de inserierte Wohnungen, die mit bewährten statistischen Methoden ausgewertet werden. Diese basieren auf der langjährigen Expertise in der Preisberechnung des französischen Partner-Portals Meilleurs Agents. Die entstehenden Preisfortschreibungen geben einen Einblick in die dynamische Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt in diesen Städten.

Die 2. Ausgabe des Mietkompasses beschäftigt sich neben der aktuellen Preisentwicklung von Bestandswohnungen auch mit den Mieten von Neubauwohnungen.

Vergleich Q2 zu Q3: Mieten stabilisieren sich weiter

Wie bereits im Jahresverlauf zu sehen war, sind die Angebotsmieten auch im vergangenen Quartal in einem Großteil der Städte stabil geblieben – dazu zählen vor allem auch die hochpreisigen Städte. Für die Analyse wurden auf immowelt.de angebotene Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (80 Quadratmeter, 3 Zimmer, 2. Stock) im 3. Quartal 2021 mit dem Vorquartal verglichen. Lediglich in 5 von 14 untersuchten Großstädten verteuern sich die Angebotsmieten weiter. Zum Vergleich: Im Vorjahr waren es noch 8 Städte. Heißt, die Preiskurven flachen in immer mehr Städten ab. In 6 Städten stagnieren die Preise und in weiteren 3 Städten sinken sie sogar leicht. Zu den Städten mit stabilen oder sinkenden Mieten zählen mit München, Frankfurt, Stuttgart und Hamburg auch die 4 teuersten Großstädte Deutschlands.

> „Immer mehr Großstädte weisen mittlerweile stabile Angebotsmieten auf. Nach den teils drastischen Anstiegen sind jetzt sogar leichte Preiskorrekturen zu beobachten. Neben Marktentlastungen, beispielsweise durch geförderten Neubau, sind es auch einfache Marktmechanismen, die das Preiswachstum dämpfen – die Grenze des Bezahlbaren ist mancherorts erreicht."
>
> Jan-Carl Mehles,
> Group Leader Market Research & PR

Stagnation in Miet-Hotspots setzt sich fort

Besonders in den Städten, in denen die Mieten jahrelang nur die Richtung steil nach oben kannten, scheinen sich die Märkte zu beruhigen. In München stagnieren die Mieten das zweite Quartal in Folge: Aktuell kostet der Quadratmeter 16,50 Euro für eine Bestandswohnung. Auch in Frankfurt, der zweitteuersten Stadt, setzt sich der Trend fort. Vom 2. auf das 3. Quartal 2021 sinken die Angebotsmieten um 1 Prozent auf 11,60 Euro. Das ist im Quartalsvergleich der zweite Rückgang hintereinander. Der letzte Anstieg ist bereits ein Jahr her. Ähnliches lässt sich für Stuttgart sagen. Fünf Quartale in Folge sind die Angebotsmieten um jeweils 1 Prozent gesunken. Aktuell liegen die Mieten von Bestandswohnungen bei 11,07 Euro pro Quadratmeter. Auch im ebenfalls hochpreisigen Hamburg sind Preise zuletzt bei 10,89 Euro stagniert. Ein Grund für die gleichbleibenden Preise könnte sein, dass sich noch höhere Mieten nicht mehr am Markt durchsetzen lassen. Viele Mieter haben bereits jetzt große Probleme, sich eine Wohnung im Stadtgebiet zu leisten.

Der immowelt Mietkompass

Berlin: Preiskurve zeigt weiter nach oben

Auch in Berlin ist die Belastung durch Wohnkosten zuletzt stark angestiegen, da sich die Einkommen zunehmend von den Mieten entkoppelt haben. Im Gegensatz zu den anderen teuren Städten ziehen in der Hauptstadt die Mieten weiterhin an. Nach dem Aus des Mietendeckels im April treten die befürchteten Nachholeffekte ein. Wie schon im 2. Quartal klettern die Angebotsmieten auch im 3. Quartal um 2 Prozent. Derzeit liegt der Quadratmeterpreis im Bestand bei 9,39 Euro. Der Tiefstwert lag Anfang des Jahres noch bei 9,06 Euro.

> „Vor Einführung des Mietendeckels waren die Mieten von Bestandswohnungen kurz davor, die 10-Euro-Grenze zu überspringen. Trotz zuletzt wieder steigender Mieten ist das aktuelle Preisniveau noch etwas davon entfernt. Wir gehen aber davon aus, dass es zu weiteren Preissteigerungen kommen wird und Anfang nächsten Jahres die Mieten bereits über dem Niveau vor dem Mietendeckel liegen werden."
>
> Jan-Carl Mehles,
> Group Leader Market Research & PR

Neben Berlin weisen die beiden Rheinmetropolen die stärksten Preisanpassungen zum Vorquartal auf. In Köln sind die Angebotsmieten nach einem Plus von 2 Prozent auf 10,74 Euro pro Quadratmeter gestiegen. In Düsseldorf liegen die Mieten nach dem gleichen Anstieg bei 10,66 Euro. Damit hat sich der Abstand beider Großstädte zu Hamburg aber auch den anderen hochpreisigen Städten verringert.

Stagnation im Osten und Ruhrgebiet

Auch in den preiswerten Großstädten in Sachsen und im Ruhrgebiet gab es kaum Preisveränderungen nach oben oder unten. In Leipzig (+1 Prozent) kostet der Quadratmeter aktuell 6,57 Euro, in Dresden (0 Prozent) sind es 6,80 Euro. In beiden Städten bleiben die Preise nahezu auf dem Niveau des Vorquartals. Selbiges gilt auch für Dortmund (-1 Prozent; 6,64 Euro) und Essen (0 Prozent; 7,60 Euro).

Besonders in den ostdeutschen Städten hängt das niedrige Preisniveau mit dem vergleichsweise großen Leerstand zusammen. Zum Teil werden inzwischen nicht nachgefragte und in der Folge leerstehende Wohnblöcke abgerissen. Das Interesse an den Großstädten ist bei jungen Erwachsenen zwar da, allerdings haben sich die Ansprüche an die eigenen vier Wände verändert – besonders während der Corona-Pandemie. Sollte verstärkt saniert und renoviert werden und die Nachfrage hoch bleiben, dürften die Mieten in Zukunft wieder steigen.

Teuerste Mieten
München
16,50 €/m²

Größter Anstieg
Köln
+2%
10,74 €/m²

Größter Rückgang
Frankfurt
-1%
11,60 €/m²

Der immowelt Mietkompass

Wohnen im Neubau: Das sind die Mehrkosten

Die 2. Auflage des immowelt Mietkompass beschäftigt sich zusätzlich zum Mietniveau von Bestandswohnungen auch mit den aktuellen Marktpreisen von Neubauwohnungen. Als Neubauten gelten dabei Immobilien, die ab 2017 fertiggestellt wurden.

Alle 14 untersuchten Großstädte haben gemein, dass Wohnen im Neubau deutlich teurer ist als im Bestand. Allerdings ist sowohl die Ausstattung als auch der energetische Zustand bei Neubauwohnung in der Regel besser, was sich dann bei geringeren Nebenkosten bemerkbar macht. Wie groß die Unterschiede bei den Kaltmieten sind, schwankt stark von Stadt zu Stadt. In Berlin ist die Diskrepanz am größten. Die Angebotsmieten im Neubau belaufen sich derzeit auf 12,89 Euro pro Quadratmeter. Eine 80-Quadratmeter-Neubauwohnung kostet 1.031 Euro Miete – die Mehrkosten im Vergleich zum Bestand liegen bei 280 Euro. In Berlin hat der Mietendeckel während seiner Geltungsdauer dazu geführt, dass die Lücke größer wird und der Wohnimmobilienmarkt zweigeteilt wurde. Eine gemeinsame Analyse des ifo Instituts und immowelt zeigt die stark unterschiedlichen Entwicklungen zwischen regulierten und nicht regulierten Wohnungen während des Mietendeckels auf.

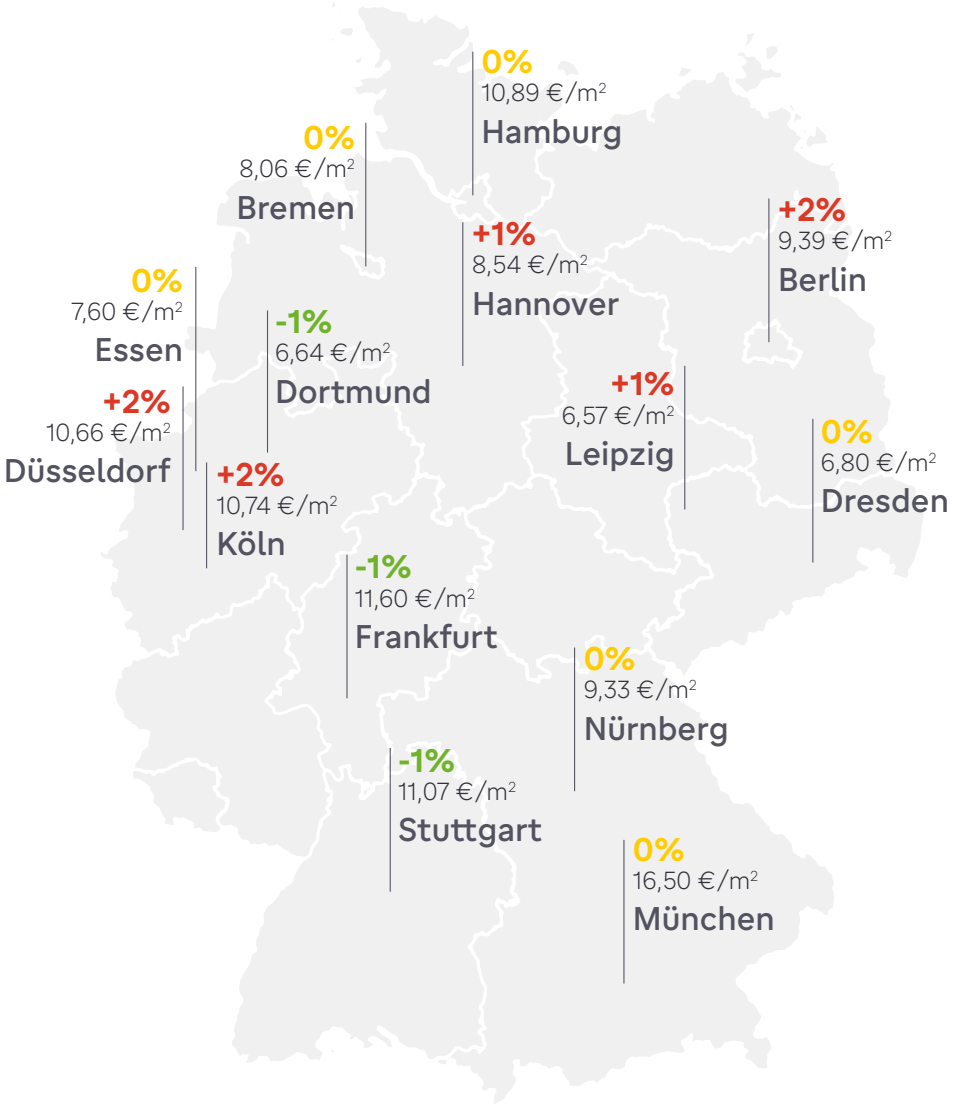
Wenig überraschend ist München auch im Neubau-Segment unangefochten an der Spitze. Mieter müssen für den Quadratmeter 19,79 Euro zahlen. Eine 80 Quadratmeter große Wohnung kostet somit 263 Euro mehr als eine Bestandswohnungen. Frankfurt (15,01 Euro) weist die zweitteuersten Neubaumieten auf. Da die Lücke zum Bestand noch größer als in München ist, müssen Mieter sogar 273 Euro drauflegen.

Geringe Grundstückspreise, niedrige Neubaumieten

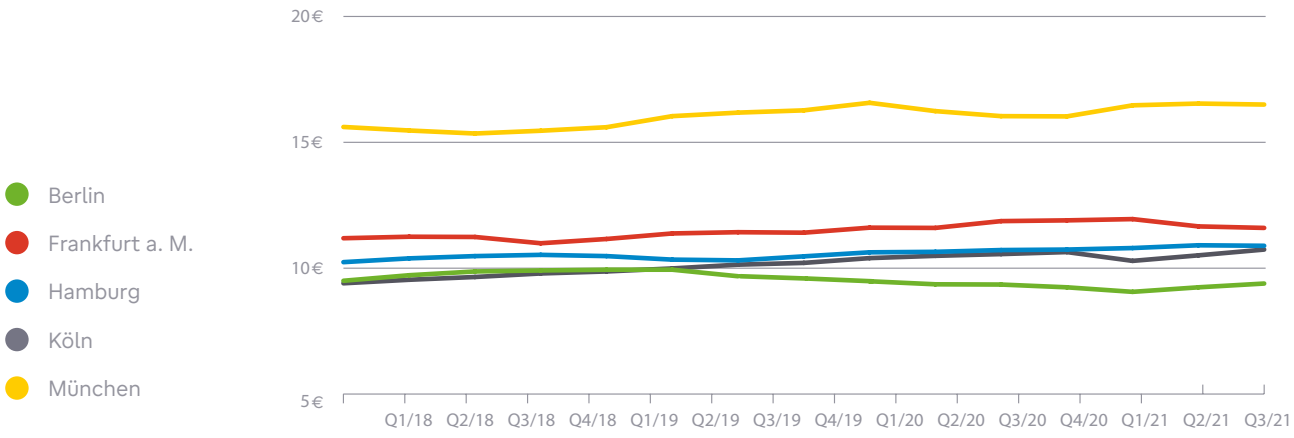
Dass die Neubaumieten in den beliebten Metropolen so teuer sind, liegt zum einen am raren Bauland und den daraus folgend hohen Grundstückspreisen. Zum anderen sorgen der Handwerker- und Rohstoffmangel – Baustoffe wie Holz oder Dämmmaterialien waren zuletzt sehr knapp – für immer höhere Baukosten. In den Städten mit noch geringen Grundstückpreisen sind aber nach wie vor Neubaumieten unter 10 Euro pro Quadratmeter möglich. In Leipzig und Dortmund liegt der Quadratmeterpreis derzeit sogar bei jeweils 8,55 Euro, was bei einer 80-Quadratmeter-Wohnung einer Miete von 684 Euro entspricht. Dafür bekommt man in den meisten Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern nicht mal eine Bestandswohnung. Generell sind in Städten mit viel Leerstand die Neubaumieten am günstigsten. Dazu zählen auch Dresden (9,39 Euro) und Essen (9,60 Euro). In Sachsen wurde zuletzt sogar das Förderprogramm „Rückbau Wohngebäude" verlängert. Dadurch sollen unbeliebte und leerstehende Wohngebäude wie Plattenbauten weichen und neue, nachgefragte Wohnungsformen entstehen.

Der immowelt Mietkompass

Mietpreisentwicklung Bestandswohnungen Q2/2021 zu Q3/2021



Mietpreisentwicklung in den 5 größten Städten



Der immowelt Mietkompass

Methodik Mietkompass

Der Quartalsbericht immowelt Mietkompass bietet eine Analyse der Dynamik des deutschen Immobilienmarkts der 14 Großstädte. Jedes Quartal wird der immowelt Mietkompass auf Grundlage der im letzten Quartal gesammelten Daten aktualisiert, so dass der Bericht die Realität so gut wie möglich und zeitnah widerspiegelt.

Basis des Berichts bilden mehrere hunderttausend Objektanzeigen auf immowelt.de, inklusive sämtlich zur Verfügung stehender Objektmerkmale. Um dabei ein möglichst nachhaltiges und repräsentatives Marktgeschehen abzubilden, werden ausschließlich nachgefragte Objekte berücksichtigt. Die in dem Bericht dargestellten Preise werden in einem zweistufigen Verfahren berechnet.

Immobilienindex

Zuallererst werden für die untersuchten Städte je ein Immobilienpreisindex für den Immobilienmarkt mit Fokus auf Mietobjekten mittels einer dreiteiligen Regressionsanalyse errechnet. Vorteilhaft in der Regressionsanalyse ist die Differenzierung des Mietpreises in die einzelnen Charakteristika des Objekts, um den Beitrag eines jeden Merkmals auf den Zeitwert individuell zu ermitteln. Die Bewertung des gesamten Stadtindex kann daraufhin durch die Aufsummierung der Werte einzelner Merkmale erfolgen. Die resultierenden Zeiteffekte für die jeweiligen Wohnungsmärkte sollen die Realität dieser Assetklasse so gut wie möglich beschreiben. Basis der Indexwerte mit Startwert 100 Punkten bildet der Januar 2017.

Mietpreis

Der Immobilienindex gilt als Grundlage für die weiterführende Berechnung einzelner quartalsbasierter Mietpreise. Um eine möglichst große und für alle Städte solide Datengrundlage zu gewährleisten, wird jedes Objektangebot mit dem zuvor ermittelten Zeiteffekt aktualisiert. Anschließend wird wie auch bei der Indexberechnung das hedonische Regressionsverfahren zur Preisberechnung herangezogen. Hieraus resultiert der quartalsaktuelle Preis für die festgelegte Standardwohnung mit 80 Quadratmeter Wohnfläche, 3 Zimmer, 2 Stock als Bestandsimmobilie, der jeweiligen Stadt. Je nach Forschungsfrage können weitere Variablen aus der Regression dem Standardmodell hinzugefügt oder die Baujahrklasse adjustiert werden. Bei den für die 2. Ausgabe des immowelt Mietkompass analysierten Neubaumieten wurde die oben genannte Standardwohnung mit einem Baujahr 2017 und jünger herangezogen.

Das ist immowelt

Das Immobilienportal www.immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit immonet.de verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 68 Millionen Visits*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit bauen.de und 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: April 2021

Der immowelt Mietkompass

Das immowelt Team

Jan-Carl Mehles
Group Leader
Market Research &
Public Relations

Thomas Schäfer
Senior Research
Specialist

Unterstützung von Meilleurs Agents

Bei der Erstellung des Preisberechnungsmodells erhielt das immowelt Team Unterstützung vom französischen Partner-Portal Meilleurs Agents, das langjährige Expertise in der Preisberechnung aufweist.

Thomas Lefebvre
Scientific Director

Barbara Castillo-Rico
Head of Economic
Studies

Pierre Vidal
Head of Research