

Der immowelt Mietkompass

Ausgabe 1
Q2/2021



Der immowelt Mietkompass

Der neue 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 dargestellten Informationen geben sowohl Mietern und Vermietern als auch Anlegern und Immobilienprofis wertvolle Einsichten in das Geschehen vor Ort und den anderen großen Immobilienmärkten Deutschlands. Der Bericht erscheint zukünftig jeweils nach dem Ende eines Quartals und wird in loser Reihenfolge auch andere Aspekte der Märkte wie zum Beispiel Neubaumieten oder längere Rückblicke abbilden. In der 1. Ausgabe des Mietkompasses geht es neben der aktuellen Mietentwicklung auch um die prognostizierte Entwicklung bis Ende des Jahres.

Vergleich zum Vorquartal: Stabile Mieten in den teuersten Städten

Nach teils enormen Mietsteigerungen in den vergangenen Jahren scheint in vielen Städten die Preisrallye erstmal zu pausieren, wie der aktuelle immowelt Mietkompass zeigt. Dafür wurden auf immowelt.de angebotenen Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (80 Quadratmeter, 3 Zimmer, 2. Stock) im 2. Quartal 2021 mit dem Vorquartal verglichen. Denn während in 6 von 14 untersuchten Großstädten die Angebotsmieten weiter steigen, weisen 8 Städte stagnierende oder leicht sinkende Mieten auf. Besonders in teuren Großstädten wie München, Frankfurt oder Stuttgart haben sich die Preise vorerst nicht weiter verteuert.

“ Wir sehen, dass die Mieten in den hochpreisigen Hotspots langsamer steigen oder sogar leicht rückläufig sind. Dies hat sich bereits vor der Corona-Krise abgezeichnet und liegt eher an der generell hohen finanziellen Belastung von Mietern. Für eine Trendwende oder gar einen Corona-Effekt muss sich diese Entwicklung nachhaltig bestätigen. Tendenziell gehen wir deutschlandweit nach wie vor von leicht steigenden Mieten aus, besonders in den Großstädten mit niedrigem oder mittlerem Preisniveau.“

Jan-Carl Mehles,
Group Leader Market Research & PR

Nach Mietendeckel-Aus: Plus 2 Prozent in Berlin

Im April hat das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel für nichtig erklärt. Seit der Ankündigung des Gesetzes im Juni 2019 sind die Angebotsmieten von regulierten Bestandswohnungen bis zum Urteil gesunken. Diese Entwicklung scheint nun beendet. Im 2. Quartal 2021 zeigt die Preiskurve wieder nach oben. Die Angebotsmieten in Berlin steigen um 2 Prozent auf 9,26 Euro pro Quadratmeter. Im 1. Quartal lag der Wert noch bei 9,06 Euro. Da viele Vermieter bereits während der Gültigkeit des Mietendeckels sogenannte Schattenmieten in den Exposés angegeben haben, wurden die Angebotspreise nach und nach wieder nach oben angepasst.

“ Der bisher beobachtete Preisanstieg in Berlin ist noch vergleichsweise moderat ausgefallen – bedenkt man, dass es in den vergangenen 1,5 Jahren keine Preissprünge mehr gab. Wir gehen dennoch davon aus, dass es in den kommenden Monaten zu weiteren Nachholeffekten kommt und die Mieten deutlich steigen werden.“

Jan-Carl Mehles,
Group Leader Market Research & PR

Der immowelt Mietkompass

Genauso wie in Berlin verzeichnet der immowelt Mietkompass auch bei den Angebotsmieten in Köln einen Anstieg von 2 Prozent zum Vorquartal. Das Preisniveau in der Rheinmetropole ist allerdings höher. Mieter müssen mit aktuell 10,51 Euro für den Quadratmeter rechnen. Auch in Hamburg steigen die Preise leicht weiter: +1 Prozent in den vergangenen 3 Monaten. Der Quadratmeter kostet 10,91 Euro.

Verschnaufpause in München, Frankfurt und Stuttgart

In den teuersten deutschen Großstädten können Mieter hingegen etwas durchatmen. In München stagnieren die Mieten auf sehr hohem Niveau. 16,54 Euro kosten Bestandswohnungen dort pro Quadratmeter und damit fast 5 Euro mehr als in der zweitteuersten Stadt Frankfurt am Main. In der Bankenmetropole sind die Mieten sogar leicht rückläufig. Während im 1. Quartal der Quadratmeter noch 11,95 Euro gekostet hat, sind es aktuell noch 11,66 Euro – ein Minus von 2 Prozent und neben Hannover (ebenfalls -2 Prozent) der stärkste Rückgang aller Städte. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch in Stuttgart und Düsseldorf. In beiden Großstädten sind die Angebotsmieten um 1 Prozent leicht gesunken. Generell scheint in den teuersten Städten inzwischen eine Preisgrenze erreicht zu sein. Viele Haushalte sind durch die Wohnkosten bereits stark belastet: Eine [immowelt Analyse](#) zeigt, dass ein Haushalt in München knapp 6.000 Euro im Monat verdienen müsste, um eine gesunde Wohnkostenquote von

30 Prozent zu erreichen. In Frankfurt werden dafür 4.500 Euro benötigt, in Stuttgart 4.200 Euro.

Inwiefern sich die Belastung und somit die Mieten in Zukunft verändern, hängt stark mit den politischen Maßnahmen nach der Bundestagswahl zusammen. Die immowelt Prognose (siehe unten) geht aber zumindest bis Ende des Jahres von leichten Preisanpassungen nach oben aus. Eines scheint aber klar: Die teils extremen Anstiege der vergangenen 10 Jahre scheinen vorerst beendet.

Anstiege in preiswerten Großstädten

Während in vielen teuren Städten die Mieten stagnieren, lassen sich in den preiswerten Großstädten nach wie vor Anstiege beobachten. So zeigt in Essen und Bremen (jeweils +2 Prozent) der Preistrend nach oben. Mit Angebotsmieten von 7,61 Euro pro Quadratmeter in Essen und 8,08 Euro in Bremen ist das Preisniveau aber nach wie vor moderat.

Leipzig, die günstigste aller untersuchten Städte, verbucht ein Plus von 1 Prozent. Der Quadratmeter kostet aktuell 6,51 Euro und damit rund 10 Euro weniger als in München. Im benachbarten Dresden, wo die Mieten stagnieren, zahlen Mieter derzeit 6,78 Euro. Das niedrige Preisniveau in den ostdeutschen Städten hängt mit dem vergleichsweise großen Leerstand zusammen, doch besonders bei jungen Erwachsenen erfreuen sich beide Städte anhaltend hoher Beliebtheit. Die

Teuerste Mieten

München

16,54 €/m²

Größter Anstieg

u. a. Berlin

⬆️ +2%

9,26 €/m²

Größter Rückgang

u. a. Frankfurt

⬇️ -2%

11,66 €/m²

Der immowelt Mietkompass

Mieten könnten in den nächsten Jahren folglich stärker anziehen.

Prognose: So entwickeln sich die Mieten bis Ende des Jahres

Der Trend, dass sich die Mieten in den teuersten Städten stabilisieren und in den günstigeren Städten leicht steigen, verfestigt sich voraussichtlich bis Ende 2021. Zu diesem Ergebnis kommt die aktualisierte immowelt Mietpreis-Prognose. Bis Ende des Jahres steigen demnach in 8 von 14 untersuchten Städten die Angebotsmieten von Bestandswohnungen weiter. In den restlichen 6 Städten stagnieren sie hingegen.

Wie bereits im Vorquartalsvergleich sichtbar geworden ist, flacht sich auch bis Jahresende in den hochpreisigen Städten die Preiskurve ab. In München verändern sich die Angebotsmieten von Bestandswohnungen kaum. Ende des Jahres müssen Mieter dann mit 16,58 Euro pro Quadratmeter rechnen. Damit liegt München auch Ende 2021 noch mit großem Abstand vor allen anderen Großstädten. Auch in Frankfurt kommt es zu vergleichsweise geringen Veränderungen von -1 Prozent. Mieter müssen mit Preisen von 11,61 Euro pro Quadratmeter kalkulieren. Im ebenfalls hochpreisigen Stuttgart (0 Prozent) wird sich laut Prognose der Markt weiter stabilisieren.

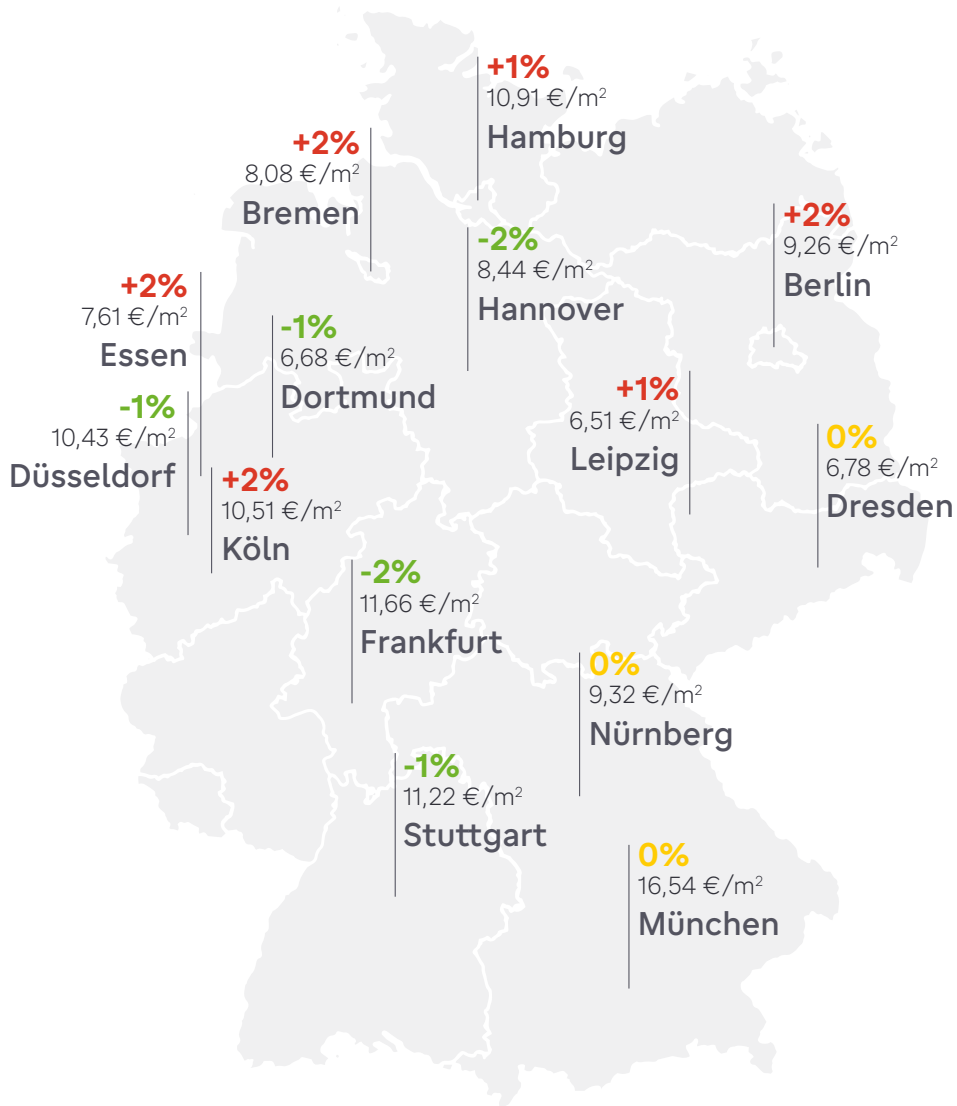
Ein anderes Bild zeigt sich in Hamburg und Köln. In beiden Millionenstädten werden die stärksten Anstiege bis Jahresende prognostiziert. In Köln machen die Angebotsmieten voraussichtlich einen Sprung um 3 Prozent auf 10,82 Euro pro Quadratmeter. Hamburger Wohnungssuchende müssen gar mit einer Verteuerung von 6 Prozent rechnen. Der prognostizierte Quadratmeterpreis liegt am Jahresende bei 11,53 Euro. Damit rückt die Hansestadt nah an das Frankfurter Preisniveau heran.

Sonderrolle Berlin: Plus 6 Prozent bis Ende 2021

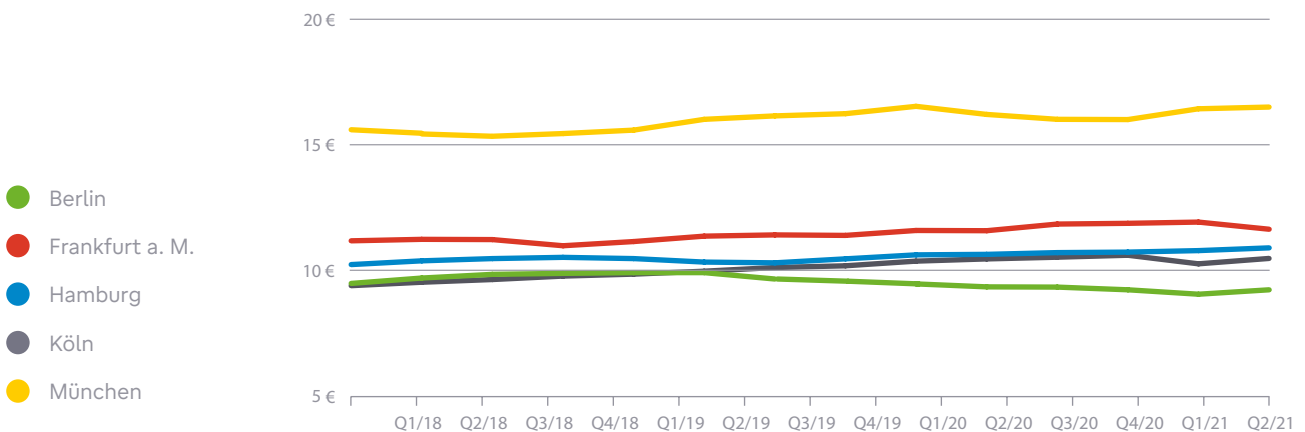
Eine Ausnahmerolle bei der künftigen Mietentwicklung spielt Berlin. Nach dem Mietendeckel-Aus prognostiziert immowelt eine Steigerung von 6 Prozent bei den Angebotsmieten von Bestandswohnungen. Aktuell kostet der Quadratmeter 9,26 Euro, am Jahresende werden es wahrscheinlich schon 9,85 Euro sein. Es sind aber noch stärkere Nachholeffekte bei anstehenden Neuvermietungen vorstellbar, also dass die ausbleibenden Steigerungen der vergangenen 1,5 Jahre nun nach und nach aufgeschlagen werden. Sollte diese verstärkte Nachholdynamik einsetzen, sind Quadratmeterpreise von 10,10 Euro bis Ende des Jahres möglich. Dies würde einer Steigerung der Angebotspreise für Mietswohnungen aus dem Bestand um 9 Prozent entsprechen.

Der immowelt Mietkompass

Mietpreisentwicklung Bestandswohnungen Q1/2021 zu Q2/2021



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.

Der immowelt Mietkompass

Methodik Prognose

Grundlage für die immowelt Mietpreis-Prognose der 14 größten deutschen Städte dienen die Mietpreise mehrerer hunderttausend Objekte, die in diesen Städten innerhalb der vergangenen drei Jahren vermehrt auf immowelt.de nachgefragt worden sind. Es handelt sich dabei um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Die Mietpreise werden mittels hedonischer Verfahren errechnet und geben die Kaltmiete für eine beispielhafte Wohnung mit 3 Zimmern und 80 Quadratmetern im 2. Stock wieder. Berücksichtigt wurden ausnahmslos die Wohnungen, die dem Bestand (Baujahre zwischen 1946 und 2017) zuzuordnen sind. Die Preisberechnung resultiert auf einem seit 2017 berechneten Index und wird seitdem monatlich fortgeführt.

In der Annahme, dass die entwicklungsursächlichen immobilienmarkttypischen Parameter, wie Nachfrage, Einwohnerentwicklung, Entgelte etc. im Rahmen der berechneten hedonischen Preise schon impliziert sind, bedarf es für eine kurzfristige Analyse künftiger Mietpreise keine explizite Hinzunahme dieser exogenen Faktoren. Daher eignet sich zur Bestimmung der Mietpreise an dieser Stelle das Holt-Winters-Verfahren.

Es basiert auf vergangenen Beobachtungen, Trends und Saisonalitäten, die jeweils mit optimierten Gewichtungsparemtern angereichert werden. Die automatisierte Optimierung der drei Gewichtungsparemtern geschieht durch die Methode der kleinsten Quadrate. Zusätzlich werden Zufälligkeiten, selbstredend ohne Gewichtung, in der Entwicklung des Modells berücksichtigt. Ziel des Modells ist es, durch die Betrachtung der bisherigen Ereignisse und deren optimaler Gewichtung ein möglichst reelles Abbild zukünftiger Entwicklungen zugeben. Durch regionale Unterschiede auf dem deutschen Immobilienmarkt wird die Prognose individuell für jede der 14 Großstädte berechnet. Dementsprechend variieren die Gewichtungsparemtern der drei Komponenten je nach vorangegangenen Verlauf in den diversen Städten. Die prognostizierten Mietpreise wurden auf Quartalsebene geglättet.

Mittels der Vielzahl an berechneten hedonischen Datenpunkten unter Berücksichtigung verschiedener Einflussfaktoren auf den Wohnungsmietpreis, beispielsweise Änderungen der Nachfragesituation, politischer Gegebenheiten oder regional spezifischer saisonaler Effekte können Vorhersagen auf das Preisniveau des Wohnimmobilienmarktes für die kurzfristige Zukunft abgeleitet werden.

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



Jasmin Schlenk
Junior 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