

Der immowelt Mietkompass

Ausgabe 5
Q2/2022



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.

In der 5. Ausgabe des Mietkompasses geht es um die aktuelle Mietentwicklung im vergangenen Quartal. Zudem wird analysiert, wie sich Angebot und Nachfrage auf dem Mietmarkt im Vergleich zum Vorjahr entwickelt haben.

Mietvergleich zum Vorquartal: Aufwärtstrend hält an

Bereits im 1. Quartal dieses Jahres sind die Angebotsmieten in vielen deutschen Großstädten wieder stärker gestiegen als im Vorjahr. Dieser Aufwärtstrend setzt sich nun auch von April bis Juni 2022 fort. Das zeigt der aktuelle immowelt Mietkompass. Dafür wurden die Quadratmeter-

preise von auf immowelt.de angebotenen Bestandswohnungen (80 Quadratmeter, 3 Zimmer, 2. Stock) im 2. Quartal 2022 mit dem Vorquartal verglichen. Demnach sind in 10 von 14 untersuchten Städten die Angebotsmieten gestiegen. In 2 Großstädten sind die Preise stabil geblieben, in weiteren 2 Städten leicht rückläufig.

Preisrallye in Frankfurt und Köln

Besonders in Frankfurt und Köln setzt sich der Aufwärtstrend deutlich fort. In der hessischen Bankenmetropole kosten Bestandswohnungen 7 Prozent mehr als noch im Vorquartal. Das ist der stärkste Anstieg aller untersuchten Großstädte. Bereits in den beiden zurückliegenden Quartalen sind die Mieten um jeweils 3 Prozent gestiegen. Aktuell liegen die Angebotsmieten für Bestandswohnungen bei 13,18 Euro pro Quadratmeter, vor drei Monaten waren es noch 12,36 Euro.

Neben Frankfurt zeigt auch in Köln die Preiskurve weiter nach oben. Nach einem Anstieg von 4 Prozent im 1. Quartal des Jahres steht im 2. Quartal ein Plus von 3 Prozent zu Buche. Aktuell werden Wohnungen somit für 11,59 Euro pro Quadratmeter angeboten. Köln ist dadurch im Preisranking am benachbarten Düsseldorf (11,45 Euro; +1 Prozent) vorbeigezogen.

Teuerste Mieten

München

16,77 €/m²

Größter Anstieg

Frankfurt

⬆️ +7%
13,18 €/m²

Größter Rückgang

u. a. Hamburg

⬇️ -1%
11,31 €/m²

Der immowelt Mietkompass

“ Durch die stark gestiegenen Bauzinsen wird der Immobilienkauf für viele Menschen immer unrealistischer, und das belastet den weiterhin angespannten Mietmarkt in den Metropolen weiter. Wir rechnen daher damit, dass Steigerungen wie in Frankfurt und Köln kein Einzelfall bleiben – insbesondere, weil der Wohnungsneubau unter anderem durch Material- und Handwerkerengpässe vor großen Problemen steht.“

Jan-Carl Mehles,
Group Leader Market Research & PR

Beschleunigung in Stuttgart, Abbremsen in Berlin

Den zweitstärksten Anstieg nach Frankfurt verzeichnet Stuttgart: Innerhalb der vergangenen 3 Monate sind die Angebotsmieten um 6 Prozent gestiegen. Im 1. Quartal betrug der Quadratmeterpreis für Bestandswohnungen noch 11,03 Euro, aktuell sind es 11,73 Euro. Der Anstieg fängt damit den Rückgang von 3 Prozent aus dem vergangenen Quartal auf. Die Preisschwankungen sind nichts Neues für Stuttgart: Bereits in der Vergangenheit kam es immer wieder zu Auf- und Abwärtsbewegungen des Preisniveaus.

Im Gegensatz zu Stuttgart schwächt sich das Wachstum in Berlin gegenüber dem Vorquartal ab. Nach einem Anstieg von 4 Prozent im 1. Quartal erhöhten sich die Angebotsmieten in den letzten drei Monaten nur noch um 1 Prozent. Der Quadratmeterpreis in der Hauptstadt liegt aktuell bei 9,92 Euro und damit wieder auf dem Niveau vor dem Mietendeckel.

Leichte Rückgänge in München und Hamburg

In Deutschlands teuerster Großstadt scheint der Gipfel bei den Mietpreisen erreicht: Das zweite Quartal in Folge sinken in München die

Angebotsmieten um 1 Prozent. Mit Quadratmeterpreisen von 16,77 Euro kosten Bestandswohnungen in der bayerischen Landeshauptstadt dennoch mit Abstand am meisten.

“ Viele Mieter in München sind durch die hohen Mietzahlungen bereits extrem belastet. Die aktuell hohen Teuerungsraten auf Lebensmittel, Benzin und Energie verschärfen die Situation zusätzlich. Ob zukünftige Mieter in München angesichts dieser Entwicklung trotz hohem Nachfrage- druck bereit sein werden, noch teurere Wohnungsmieten zu zahlen, bleibt abzuwarten.“

Jan-Carl Mehles,
Group Leader Market Research & PR

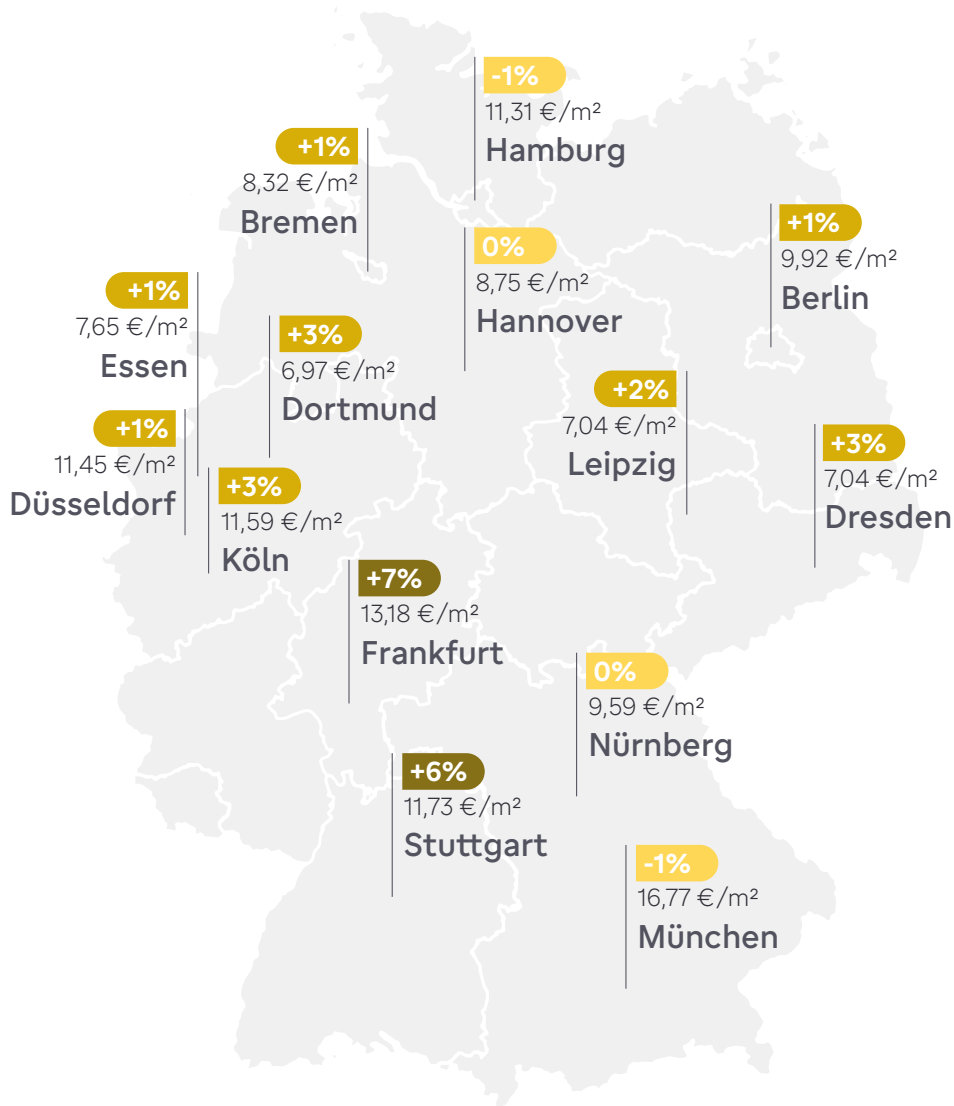
Auch in Hamburg sind die Angebotsmieten zuletzt um 1 Prozent gefallen und liegen aktuell bei 11,31 Euro. In Nürnberg und Hannover (jeweils 0 Prozent) haben sich die Mietmärkte zuletzt ebenfalls beruhigt, wenngleich das Preisniveau deutlich geringer ist als in den beiden Metropolen.

Moderate Preissprünge in günstigen Großstädten

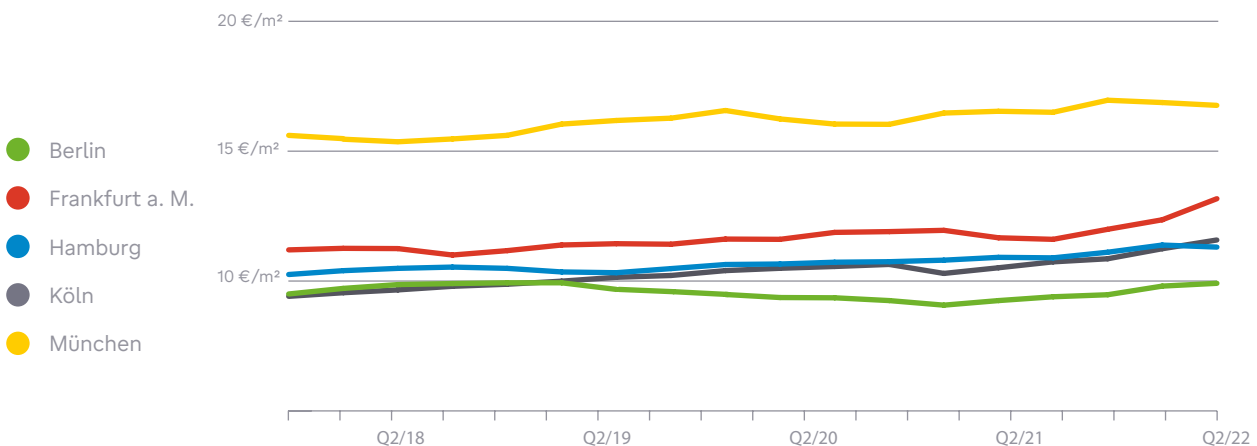
In den günstigsten Großstädten gibt es nur geringe Preisanstiege im Vergleich zum Vorquartal. In Dortmund steigen die Angebotsmieten um 3 Prozent auf 6,97 Euro pro Quadratmeter. Damit bleibt Dortmund die günstigste aller untersuchten Großstädte. Etwas teurer sind Essen (+1 Prozent), Leipzig (+2 Prozent) und Dresden (+3 Prozent) – in allen drei Städten liegt der Quadratmeterpreis bereits über der 7-Euro-Marke.

Der immowelt Mietkompass

Mietpreisentwicklung Bestandswohnungen Q1/2022 zu Q2/2022



Mietpreisentwicklung in den 5 größten Städten



Der immowelt Mietkompass

Vorjahresvergleich: Deutlicher Anstieg der Nachfrage bei sinkendem Angebot

Der Aufwärtstrend bei den Mietpreisen korrespondiert mit einer wachsenden Nachfrage auf dem Mietmarkt. Im 2. Quartal dieses Jahres sind deutschlandweit die Anfragen auf Mietimmobilien, die auf immowelt.de inseriert wurden, im Vergleich zum Vorjahr um 34 Prozent gestiegen. Für viele Menschen ist der Traum vom Eigenheim aufgrund der hohen Kaufpreise und der zuletzt deutlich gestiegenen Bauzinsen nicht mehr leistbar, was für eine zunehmende Verlagerung der Nachfrage in Richtung Mietmarkt sorgt. Das Angebot ist im gleichen Zeitraum dagegen zurückgegangen: Im Vergleich des jeweils 2. Quartals 2022 mit 2021 hat sich die Zahl der inserierten Mietwohnungen um 14 Prozent reduziert. Das liegt vermutlich daran, dass die gestiegene Nachfrage nach Mietobjekten die Vermarktung für Vermieter nochmal einfacher gemacht hat und Objekte daher seltener auf dem freien Markt angeboten werden.

Wachsendes Interesse an Mietwohnungen in teuersten Großstädten

In den teuersten Großstädten ist die Nachfrage nach Mietwohnungen trotz bereits hoher Mietpreise weiter gestiegen. In München hat sich die Zahl der Anfragen um 56 Prozent erhöht. Das Angebot in der bayerischen Landeshauptstadt ist hingegen um 27 Prozent gesunken. In Stuttgart verbucht die Nachfrage einen Anstieg von 49 Prozent, während die Summe der Inserate um 8

Prozent zurück gegangen ist. Ebenfalls deutlich angestiegen ist das Interesse an Mietobjekten in Köln (+35 Prozent) und Düsseldorf (+30 Prozent). Im selben Zeitraum ist das Angebot in den beide Rheinstädten um 31 bzw. 29 Prozent gesunken. Auch in Frankfurt gibt es 30 Prozent mehr Anfragen, die Zahl der in der Mainmetropole inserierten Objekte hat sich allerdings lediglich um 2 Prozent reduziert. In Berlin fällt das Plus bei den Anfragen mit 23 Prozent etwas geringer aus. Dafür verzeichnet die deutsche Hauptstadt den deutlichsten prozentualen Angebotsrückgang aller untersuchten Städte mit einem Minus von 40 Prozent.

Stärkster prozentualer Anstieg der Nachfrage in Dresden und Leipzig

Noch stärker als in den hochpreisigen Städten fällt der Nachfrageanstieg in den günstigeren Städten im Osten Deutschlands aus. In Leipzig ist die Nachfrage innerhalb der letzten 12 Monate um 77 Prozent gestiegen, in Dresden um 76 Prozent. Das sind die deutlichsten prozentualen Veränderungen aller untersuchten Großstädte. Gleichzeitig ist die Zahl der Inserate in Dresden um 16 Prozent gesunken, in Leipzig sogar um 33 Prozent. Im Gegensatz zu den teuren Großstädten war der Immobilienkauf in Dresden und Leipzig für Normalverdiener zuletzt noch leistbar. Aufgrund der gestiegenen Zinsen für Baudarlehen sind Kaufimmobilien nun allerdings für viele Menschen selbst hier nicht mehr bezahlbar, was in einer deutlichen Erhöhung der Nachfrage nach Mietobjekten resultiert.

Entwicklung von Angebot und Nachfrage von Q2/2021 auf Q2/2022

Stadt	Entwicklung Angebot	Entwicklung Nachfrage	Stadt	Entwicklung Angebot	Entwicklung Nachfrage
Berlin	-40%	+23%	Hamburg	-32%	+14%
Bremen	-35%	+51%	Hannover	-6%	+52%
Dortmund	-28%	+33%	Köln	-31%	+35%
Dresden	-16%	+76%	Leipzig	-33%	+77%
Düsseldorf	-29%	+30%	München	-27%	+56%
Essen	-8%	+38%	Nürnberg	-15%	+40%
Frankfurt	-2%	+30%	Stuttgart	-8%	+49%

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.

Das ist immowelt

immowelt ist Teil der AVIV Group, eines der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

Die immowelt Mission ist es, künftig alle Schritte der Immobilientransaktion zu digitalisieren, um diese für alle Beteiligten so unkompliziert und einfach wie möglich zu gestalten. Die Basis hierfür bieten die reichweitenstarken immowelt Portale, die zu den führenden Immobilienplattformen in Deutschland und Österreich gehören und schon heute Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende erfolgreich zusammenbringen. immowelt unterstützt mit datengestützten Services die unkomplizierte Suche nach einer Mietwohnung, die effektive Vermarktung einer Immobilie und maßgeschneiderte Finanzierungen der eigenen vier Wände. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und breitem Immobilien-Know-how kreiert immowelt so das perfekte Erfolgserlebnis für Mieter und Vermieter, Immobilienprofis, Immobilieneigentümer und Käufer.

Neben immowelt gehören weitere führende Immobilien-Onlineplattformen in Frankreich, Belgien und Israel zur AVIV Group, die Teil der Axel Springer SE ist.

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