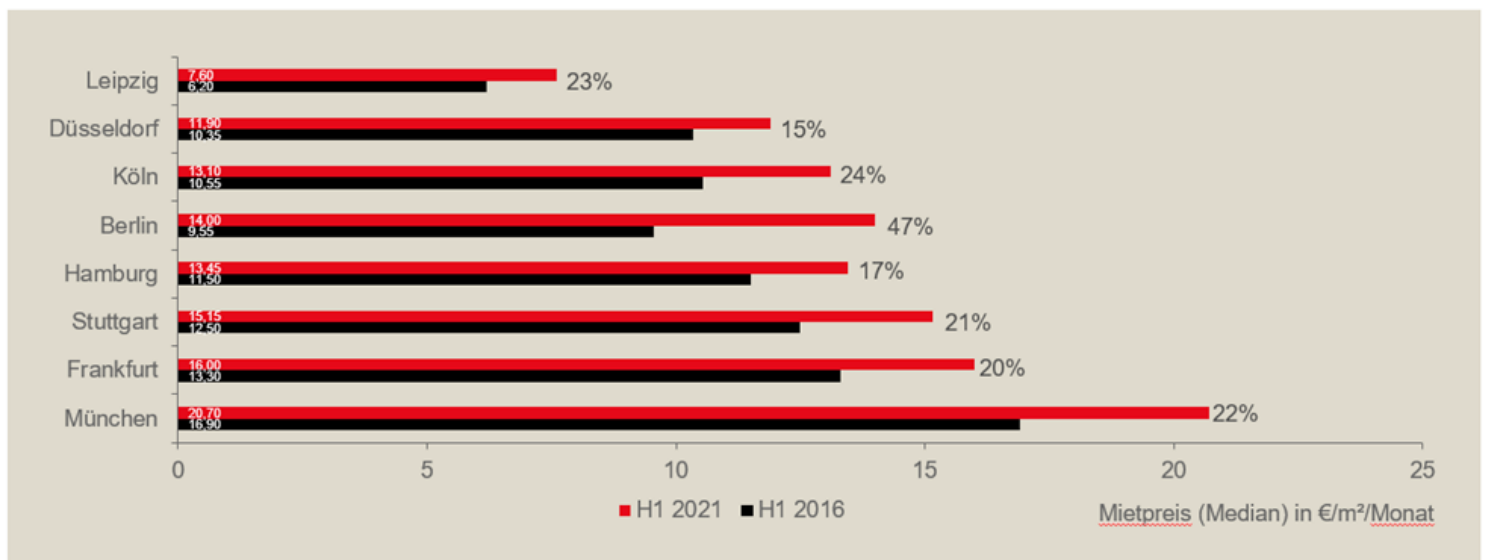


Führung / Kommunikation

# Schere zwischen Miet- und Kaufpreisen öffnet sich im Wohnsegment immer weiter – Auch außerhalb der Metropolen treibt Nachfrage die Kaufpreise

In der ersten Hälfte des zweiten „Corona-Jahres“ bleiben die mittleren Angebotsmieten auf dem Wohnungsmarkt (Bestand und Neubau) in den acht analysierten Städten weiterhin überwiegend auf einem Wachstumspfad, wenn auch deutlich abgeschwächt.

## Entwicklung der Angebotsmieten Big 8 – Deutschland



Stand: Juli 2021  
Quelle: IDN Immodaten, VALUE Marktdaten, JLL

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Den größten Zuwachs auf Jahressicht gab es in **Berlin** mit 7,7 Prozent, in **Köln** und **Hamburg** lagen die Steigerungen bei 5,6 bzw. 3,5 Prozent. In **Düsseldorf** stagnierten sie erstmals. Lediglich **Stuttgart** weist mit einem Minus von 1,6 Prozent einen leichten Rückgang auf. „Allerdings befindet sich das Mietniveau in der schwäbischen Landeshauptstadt seit Anfang des laufenden Jahres bereits wieder in der Aufwärtsbewegung“, so **Sebastian Grimm**, Lead Director Residential Valuation JLL, Frankfurt. Und **Roman Heidrich**, Lead Director Residential Valuation JLL, Berlin, ergänzt für Deutschlands Hauptstadt: „In **Berlin** hat die Aufhebung des Mietendeckels durch das Bundesverfassungsgericht im April 2021 zu einem Nachholeffekt bei den Mietpreisen geführt, der nicht zuletzt den enormen Anstieg gegenüber dem Vorjahresniveau erklärt. Der Mietendeckel hat mitnichten zu einem Rückgang der Mieten in Berlin geführt.“ Und weiter: „Es müssen Alternativen zu einer reinen Regulierung geschaffen werden. Dazu gehört auch eine zielorientierte Förderung des Neubaus, eine echte Neubaustrategie.“

- Die mittleren **Angebots-Mietpreise\*** sind in den Big 8 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Leipzig und Stuttgart) im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 2,4 Prozent gestiegen. Der Fünfjahresschnitt weist noch ein Zuwachs von 5,0 Prozent auf. Nur Stuttgart zeigt einen leichten Rückgang.
- Sehr deutlich verteuert haben sich auf Jahressicht abermals die **angebotenen Kaufpreise für Eigentumswohnungen\***. Mit durchschnittlich 15,0 Prozent liegen sie über dem Fünfjahresschnitt von 8,4 Prozent. Leipzig weist stärksten Anstieg auf. Auch außerhalb der großen Metropolen müssen Käufer mehr zahlen als noch vor einem Jahr.

Während die mittleren Angebotsmieten nach wie vor ein Wachstum verzeichnen, scheint bei den **Spitzenmietniveaus** in den Metropolen mittlerweile eine gewisse Sättigung erreicht zu sein - mit Ausnahme von **Berlin** (+15,0 %) und **Leipzig** (+7,9 %). Bis zur Jahresmitte gingen die Top-Niveaus in **München** (-4,6 %), **Frankfurt** (-5,3 %), **Stuttgart** (-11,2 %) und **Düsseldorf** (-1,2 %) gegenüber dem Vorjahr zurück. Beim Blick auf die **mittelfristige Entwicklung (H1 2016 – H1 2021)** konnten allerdings alle acht Metropolen mit durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten zwischen 3,4 Prozent und 8,8 Prozent vom Nachfrageüberhang profitieren. „Die **aktuellen** leichten Nachfragerückgänge im Spitzenmietsegment der genannten Städte sind einerseits mit den hohen Ausgangsniveaus teilweise nahe dem Zenit und andererseits im Zusammenhang mit den Einschränkungen durch die Corona-Pandemie zu erklären. Darüber hinaus wird insbesondere das Spitzenmietsegment typischerweise durch wenige teure Projekte bestimmt, die im zurückliegenden Corona-Jahr in deutlich geringerer Stückzahl in den Markt kamen,“ erklärt **Sebastian Grimm**, Lead Director Residential Valuation JLL, Frankfurt.

## Mittlere Angebotsmieten in kreisfreien Städten

### stärker gestiegen als in den Metropolen

Zwischen den ersten Halbjahren 2016 bis 2021 kommen die mittleren Angebotsmieten (Bestand und Neubau) auf Zuwachsraten zwischen 3,8 und 7,5 Prozent. Auch hier an der Spitze **Berlin**, mit einem Plus vom 46,6 Prozent, entsprechend einem annualisierten jährlichen Wachstum von 7,5 Prozent. Mit aktuell 14,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat liegt der Mittelwert dort aber noch immer niedriger als in **Stuttgart** (15,15 Euro/m<sup>2</sup>/Monat), **Frankfurt** (16,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat) oder gar **München** (20,70 Euro/m<sup>2</sup>/Monat). In **Hamburg** erhöhte sich das durchschnittliche Mietniveau zwischen 2016 und 2021 immerhin um insgesamt 17 Prozent auf 13,45 Euro/m<sup>2</sup>/Monat, entsprechend einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 3,8 Prozent. Nach wie vor am günstigsten wohnt es sich in **Leipzig** mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 7,60 Euro/m<sup>2</sup>/Monat. „In der Sachsen-Metropole ist weiter Luft nach oben. Die Stadt hat sich, wengleich natürlich auf einem deutlich günstigen Niveau, ähnlich dynamisch in den vergangenen fünf Jahren entwickelt wie München“, so **Grimm**.

Innerhalb der letzten 12 Monate hat Leipzig auch bei den **Neubaumieten** zugelegt (+2,3 %), während in **München** (-2,1 %), auch in Stuttgart (-0,8 %) leichte Rückgänge zu beobachten sind. **Berlin** bleibt auch hier ganz vorn, mit einem Plus von 11,7 Prozent. „Auch hier ist die Situation als eine Ausweichentwicklung gegenüber der Politik des Mietendeckels zu deuten, da das Mietangebot in der Stadt weiterhin begrenzt ist und die Flächennachfrage nicht gedeckt werden kann. Was Berlin dringend braucht, um diesem Missverhältnis zu entkommen, sind neue Wohnungen,“ sagt **Heidrich**.

Die mittleren Angebotsmieten in **kreisfreien Städten** (ohne die Big 8) sind in den letzten zwölf Monaten deutlich stärker gestiegen als in den Big 8. Ihr Zuwachs beträgt 9 Prozent. Beim Blick auf den Fünfjahres-schnitt dreht sich das Verhältnis – nicht überraschend – wieder: bei den Big 8 schlagen durchschnittlich 5,0 Prozent pro Jahr zu Buche, bei den übrigen knapp 100 kreisfreien Städten sind es 4,2 Prozent, auch hier aber eine stattliche Zunahme.

## Betriebskostenaktuell

### Viele Haushalte durch hohe Mietkosten (Warmmiete und Nebenkosten) stark belastet

Fast jeder zweite der rund 4,4 Millionen Haushalte einer Mietwohnung in einer deutschen Großstadt gibt laut einer Studie außer die 20 Prozent seines Nettoeinkommens für die Miete aus. Gut ein Viertel der Haushalte müsse mindestens 40 Prozent des Einkommens für Warmmiete und Nebenkosten aufwenden, heißt es in einer von der gewerkschaftsnahen Hans-Böckler-Stiftung geförderten Untersuchung.



Etwa 10 Prozent der Großstadthaushalte benötigen sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete. Die Studie von der Hans-Böckler-Stiftung ist ein Teil einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung zur Lebenshaltungskosten in den vergangenen Jahren. Die Studie zeigt, dass die Mieten in den vergangenen Jahren stark ansteigen und auch die Nebenkosten der Großstädter in den vergangenen Jahren stark ansteigen. Die Studie zeigt, dass die Mieten in den vergangenen Jahren stark ansteigen und auch die Nebenkosten der Großstädter in den vergangenen Jahren stark ansteigen.

Auch die Mietendeckelung hat die Belastung der Haushalte mit den Wohnkosten erhöht. Nach einer Studie von der Hans-Böckler-Stiftung ist die Belastung der Haushalte mit den Wohnkosten in den vergangenen Jahren stark ansteigen und auch die Nebenkosten der Großstädter in den vergangenen Jahren stark ansteigen.

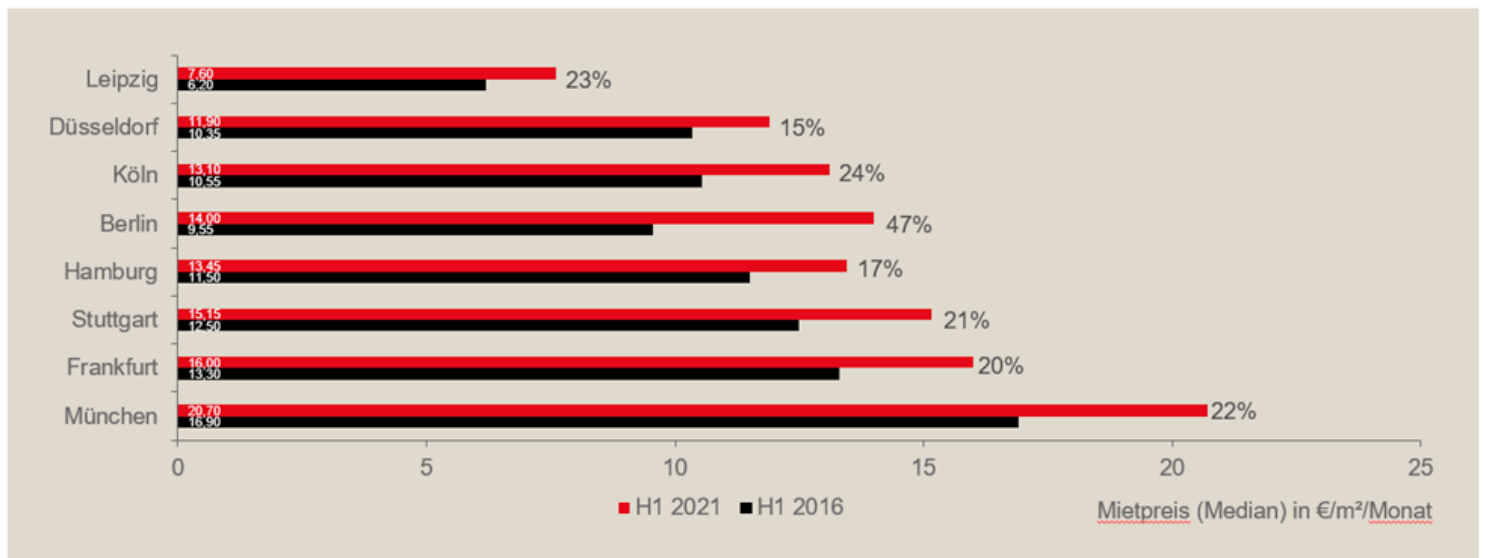
August 2021 Ausgabe 155 Lesen Sie wohnungswirtschaft-heute.de Fakten und Lösungen für Profis Seite 12

Lesen Sie auch den Artikel [Viele Haushalte durch hohe Mieten \(Warmmiete und Nebenkosten\) stark belastet](#). [KLICKEN](#) Sie einfach auf diesen Link und der Artikel öffnet sich als PDF [Hans-boeckler-stiftung-mieten-bezahlbar.pdf \(wohnungswirtschaft-heute.de\)](#)

## Die Kaufpreisdynamik legt noch einmal deutlich zu, erstreckt sich auf alle Segmente des ETW-Marktes

Bei den **Kaufpreisen für Eigentumswohnungen\*** ist die Dynamik sowohl bei den Durchschnittsniveaus (Bestand und Neubau) als auch im Spitzenbereich ungebrochen. **Im Durchschnitt der Big 8 lag der Zuwachs in den vergangenen zwölf Monaten bei 15,0 Prozent für die Mediankaufpreise.** Dies entspricht exakt dem Niveau der übrigen knapp 100 kreisfreien Städte in Deutschland. „Diese Entwicklung zeigt, dass die starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen sich nicht nur in den großen Metropolen abspielt, sondern für nahezu alle größeren Städte gilt. In der Fünfjahresbetrachtung übertreffen diese Städte die Big 8 sogar leicht bei der Kaufpreisentwicklung“ so **Sebastian Grimm. Roman Heidrich** ergänzt: „Die Eigentumswohnung als Kapitalanlage ist nicht nur für Eigennutzer attraktiv, sondern vor allem für Investoren, die nach Alternativen im anhaltenden Niedrigzinsumfeld suchen. Durch das knappe Angebot in den Big 8 erfolgte bereits in den vergangenen Jahren eine weitere Streuung der Investitionen in Umlandgemeinden und kleinere Städte, was durch günstigere Ausgangsniveaus befördert wurde und durch die starke Nachfrage insgesamt zu einer hohen Kaufpreisdynamik geführt hat.“

## Entwicklung der Angebotsmieten Big 8 – Deutschland



Stand: Juli 2021  
Quelle: IDN Immodaten, VALUE Marktdaten, JLL

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Auf Jahressicht wird bei den Mediankaufpreisen der stärkste Anstieg in **Leipzig** beobachtet, wo ein zukünftiger Eigentümer satte 31,6 Prozent mehr und damit mittlerweile durchschnittlich 3.120 Euro/m<sup>2</sup> zahlen muss – nach wie vor kein Vergleich mit den Preisen in den anderen Städten. **Hamburg** weist ein Plus von 20,9 Prozent (auf 6.250 Euro/m<sup>2</sup>), gefolgt von **Köln** (15,4 % auf 4.800 Euro/m<sup>2</sup>) und **Düsseldorf** (12,9 % auf 4.800 Euro/m<sup>2</sup>). Mit deutlich geringeren Steigerungen kommen kaufwillige Interessenten in **Berlin** (8,7 %) und **Stuttgart** (8,1%) aus, allerdings liegen dort die Kaufpreise durchschnittlich bereits bei 5.260 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 5.190 Euro/m<sup>2</sup>. Bis auf die Bundeshauptstadt hat die Kaufpreisdynamik in allen anderen Städten im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre noch einmal zugenommen.

Im **Spitzensegment** in den Big-8-Städten (Neubau und Bestand) sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr um 11,8 Prozent gestiegen. Die Spanne reicht dabei von 4,5 Prozent in **München** bis 18,3 Prozent in **Hamburg**. Auch in diesem Segment zeigt sich eine deutliche Zunahme der Dynamik in den letzten 12 Monaten gegenüber dem Fünfjahresschnitt (6,5 %/Jahr). Bei den durchschnittlichen Neubaupreisen waren in **Hamburg** (16,8 %) auf Jahressicht die größten Steigerungen zu beobachten, auch **Köln** (15,4 %) und **Leipzig** (13,1 %) zeigen aber, dass das Momentum für Projektentwicklungen auch weiterhin hoch ist, das Investoreninteresse weiter anhält,“ so **Roman Heidrich**. „Insgesamt sollte sich im weiteren Jahresverlauf die Kaufpreisschraube in den meisten Metropolen weiterdrehen, da nach wie vor zu wenig Angebot einer zwar leicht gedämpften, aber immer noch hohen Nachfrage gegenübersteht,“ ergänzt **Sebastian Grimm**.

Quelle: [JLL Immobilien Research - Aktuelle Trends & Insights | JLL](#)