

Der immowelt Mietkompass

Ausgabe 8
Q1/2023

Der immowelt Mietkompass

Mietvergleich zum Vorquartal: Der Aufwärtstrend hält an

Die finanzielle Belastung von Mietern hat sich im vergangenen Jahr in vielen Großstädten deutlich verschärft. Neben den gestiegenen Energiekosten ist dafür vor allem die zunehmende Preisdynamik bei den Kaltmieten verantwortlich. Auch im 1. Quartal 2023 tritt in vielen Städten keine Entspannung auf dem Mietmarkt ein: Im Vergleich zum Vorquartal sind die Angebotsmieten von Bestandswohnungen (80 Quadratmeter, 3 Zimmer, 2. Stock) in 10 der 14 größten deutschen Städte gestiegen. Das zeigt die 8. Ausgabe des immowelt Mietkompass. Neben der aktuellen Mietpreisentwicklung von Bestandswohnungen wurde analysiert, wie hoch der prozentuale Mietpreisaufschlag von Neubauwohnungen gegenüber Bestandsobjekten im 1. Quartal ausfällt.

Dramatischer Mietanstieg in Berlin

Den mit Abstand stärksten Anstieg aller untersuchten Städte verzeichnet Berlin, wo die Angebotsmieten zuletzt regelrecht explodiert sind. Verglichen mit dem Vorquartal haben sich Bestandswohnungen im 1. Quartal 2023 um 22 Prozent verteuert. Wohnungssuchende zahlen in der Hauptstadt für den Quadratmeter derzeit 12,41 Euro – vor drei Monaten waren es lediglich 10,17 Euro. Ein möglicher Grund für den dramatischen Anstieg ist der starke Zuzug nach Berlin, der durch Geflüchtete aus der Ukraine noch verstärkt wird. Gleichzeitig stockt der Wohnungsbau – vor allem im staatlich geförderten Segment, was die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zusätzlich verschärft. Zudem könnten weiterhin Nachholeffekte wegen des gescheiterten Mietendeckels eine Rolle spielen. Wohnungen, die in den letzten Jahren zu

günstigeren Preisen vermietet waren, werden bei Neuvermietungen nun wieder zu deutlich höheren Preisen angeboten.

“ Der enorme Anstieg der Angebotsmieten in Berlin ist ein Ausreißer unter den deutschen Großstädten. Da in der deutschen Hauptstadt zu wenig gebaut wird, kann die hohe Nachfrage nach Wohnraum nicht bedient werden, was es Vermietern ermöglicht, immer höhere Preise durchzusetzen. Allerdings bleibt abzuwarten, ob es sich bei dem sprunghaften Anstieg der Mieten um einen saisonalen Effekt handelt, dessen Dynamik sich im Verlauf des Jahres möglicherweise wieder abschwächt.“

Felix Kusch
immowelt Country Managing Director

Steigende Preisdynamik in München und Frankfurt

Durch den sprunghaften Anstieg im vergangenen Quartal ist Berlin von Platz 7 auf Rang 3 im Preisranking der 14 größten Städte aufgestiegen. Noch teurer als in der Hauptstadt fallen die Angebotsmieten nur in München und Frankfurt aus. In beiden Städten hat die Mietpreisentwicklung im 1. Quartal zudem spürbar an Dynamik gewonnen. In München sind die Angebotsmieten von Bestandswohnungen innerhalb von drei Monaten um 3 Prozent gestiegen. Im letzten Quartal des Vorjahres hatten die Mietpreise in der bayerischen Landeshauptstadt dagegen noch stagniert. Mit einem Quadratmeterpreis von aktuell 17,35 Euro ist München die mit Abstand kostspieligste Großstadt Deutschlands.

Der immowelt Mietkompass

Auch in Frankfurt, wo die Angebotsmieten in den beiden vorangegangenen Quartalen sogar rückläufig waren, zeigt die Preiskurve wieder nach oben. Verglichen mit dem Vorquartal verteuerten sich Mietwohnungen in der Mainmetropole um 2 Prozent. Wohnungssuchende zahlen für den Quadratmeter somit aktuell 12,50 Euro.

“ Ende letzten Jahres sah es so aus, als würden sich die Mietmärkte München und Frankfurt beruhigen. Der ungebrochen hohe Nachfragedruck sowie der enorme Mangel an Wohnraum sorgen jedoch dafür, dass die Mieten in beiden Städten wieder anziehen. Das liegt auch daran, dass der Immobilienkauf in München und Frankfurt für viele Menschen nur noch schwer leistbar ist und sich die Nachfrage folglich immer stärker auf den Mietmarkt konzentriert.“

Felix Kusch
immowelt Country Managing Director

Beruhigung in Hamburg, Stuttgart und Köln

Während die Preiskurven in den meisten untersuchten Großstädten nach oben zeigen, sind die Mietpreise in Hamburg und Stuttgart zuletzt leicht gesunken. In der Hansestadt haben sich die Angebotsmieten seit Jahresbeginn um 1 Prozent auf 11,39 Euro pro Quadratmeter ver-

ringert. Im letzten Quartal des Vorjahres stand in Hamburg noch ein Plus von 2 Prozent zu Buche. In Stuttgart sinken die Angebotsmieten dagegen bereits zum zweiten Mal in Folge. Nach einem Minus von 3 Prozent im 4. Quartal des Vorjahres liegt der Rückgang im 1. Quartal 2023 ebenso wie in Hamburg bei 1 Prozent. Wohnungssuchende zahlen für den Quadratmeter in der Schwabenmetropole derzeit 11,52 Euro.

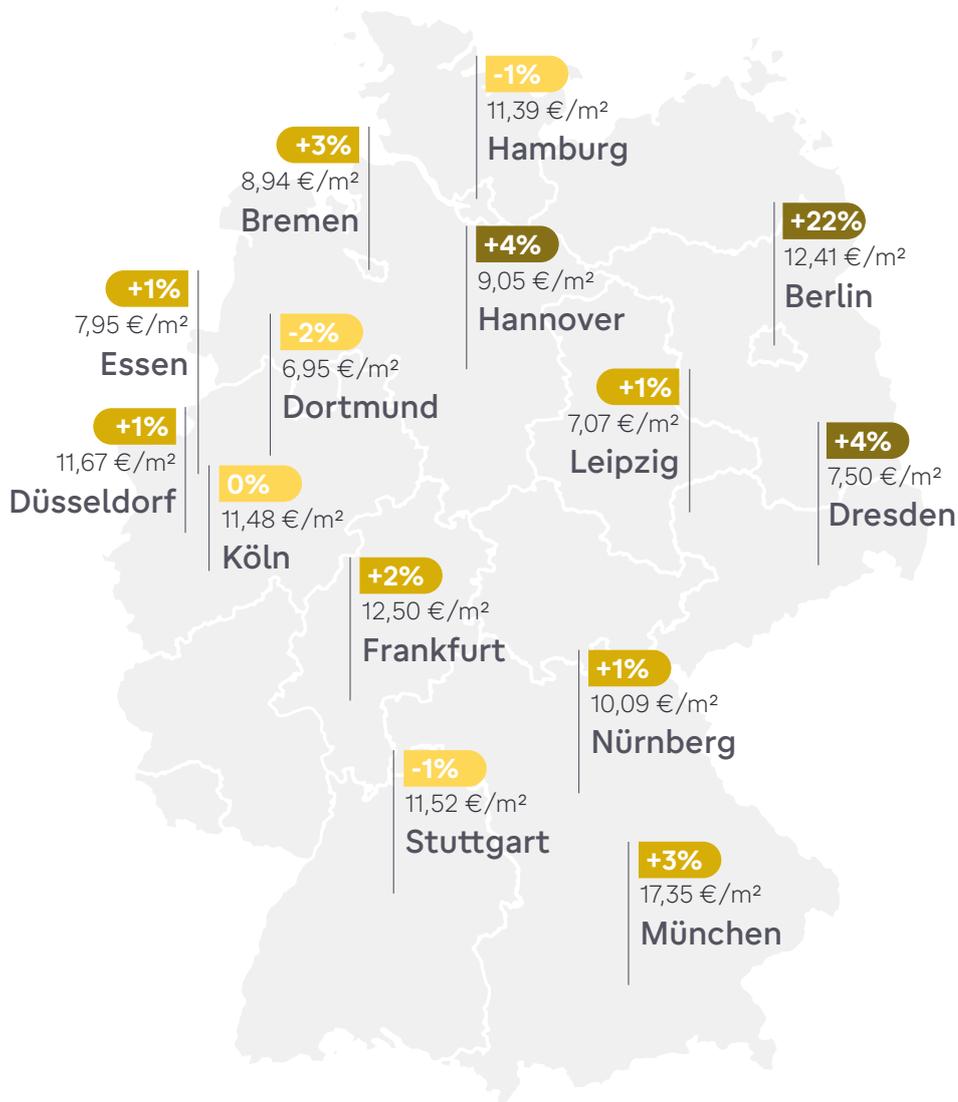
Auch in Köln hat sich der Mietmarkt im 1. Quartal vorerst beruhigt. Seit Jahresbeginn stagnieren die Angebotsmieten von Bestandswohnungen in der Domstadt bei 11,48 Euro pro Quadratmeter. In Düsseldorf steht dagegen ein leichter Anstieg zu Buche. Nach einem Plus von 1 Prozent kostet der Quadratmeter in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt 11,67 Euro.

Günstige Großstädte: Anstiege im Osten, Rückgang in Dortmund

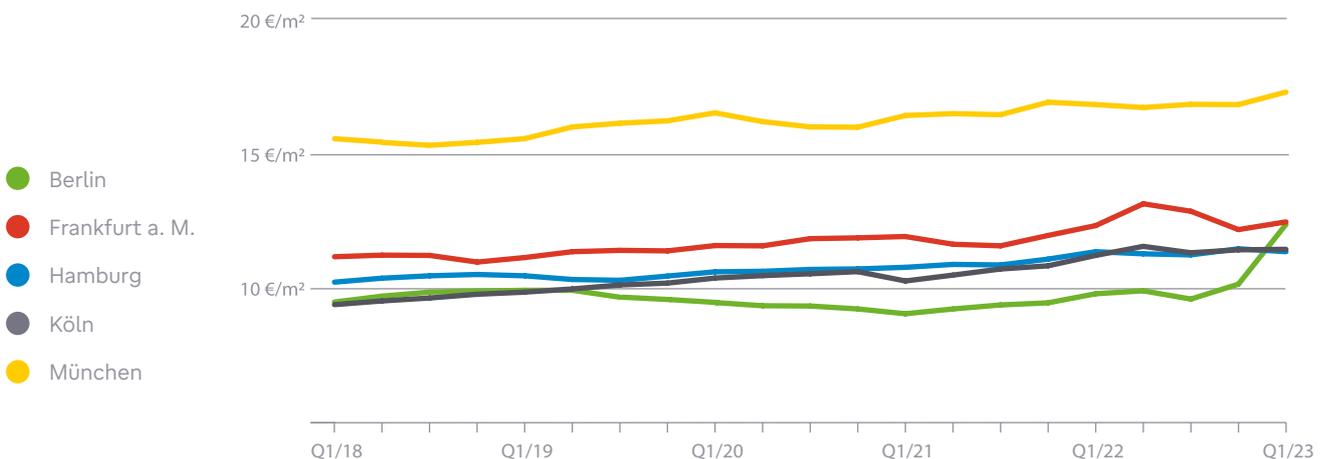
In vielen günstigen Großstädten haben sich Mietwohnungen im vergangenen Quartal ebenfalls verteuert. So zahlen Wohnungssuchende in Leipzig inzwischen 7,07 Euro für den Quadratmeter (+1 Prozent), während die Angebotsmieten in Dresden auf 7,50 Euro gestiegen sind (+4 Prozent). Etwas teurer ist Essen, wo sich Mietwohnungen auf 7,95 Euro pro Quadratmeter verteuert haben (+1 Prozent). Lediglich in Dortmund, der günstigsten untersuchten Großstadt, sind die Angebotsmieten im 1. Quartal gesunken. Nach einem Rückgang von 2 Prozent kostet der Quadratmeter derzeit 6,95 Euro.

Der immowelt Mietkompass

Mietpreisentwicklung Bestandswohnungen Q4/2022 zu Q1/2023



Mietpreisentwicklung in den 5 größten Städten



Der immowelt Mietkompass

Sonderthema: Analyse der Mehrkosten von Neubauwohnungen

Um dem Mietanstieg in deutschen Großstädten entgegenzuwirken, wird regelmäßig eine Ankurbelung des schleppenden Wohnungsneubaus gefordert. Eine Analyse der Angebotsmieten von Neubauwohnungen (Fertigstellung ab 2019) im 1. Quartal 2023 zeigt jedoch, dass Wohnungssuchende in vielen Großstädten einen erheblichen Aufpreis für neue Mietwohnungen zahlen müssen. Hohe Material- und Energiekosten haben für stark gestiegene Baupreise gesorgt. Im ungeforderten Neubausegment sind die Preise für Neuvermietungen daher oft deutlich höher als für Bestandsbauten. Den Mietaufschlag für eine Neubauwohnung dürfen sich in vielen deutschen Großstädten nur Besserverdiener leisten können.

Berlin mit größtem Mietaufpreis für Neubauwohnungen

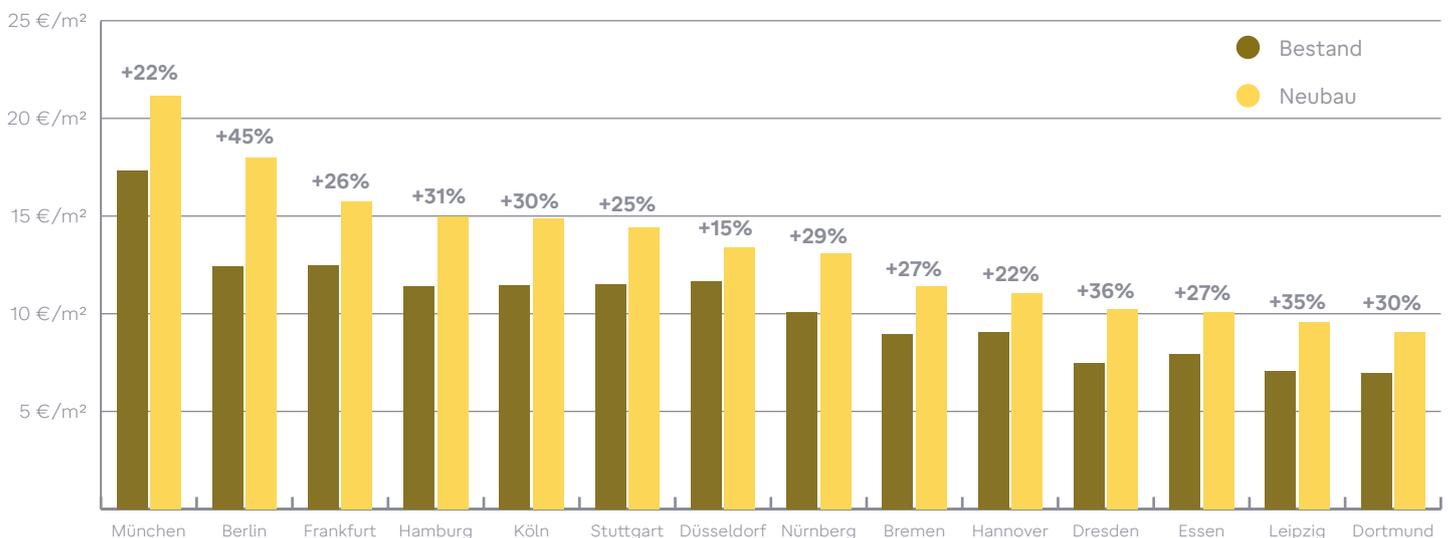
Am größten ist der Mietaufschlag von Neubauwohnungen in Berlin. Wer eine neue Mietwohnung in der Hauptstadt beziehen will, muss derzeit mit einer Angebotsmiete von 17,98 Euro pro Quadratmeter rechnen – ein Plus von 45 Prozent im Vergleich zu einer Bestandswohnung. In Leipzig (9,58 Euro) Dresden (10,24 Euro) fallen die Quadratmeterpreise kürzlich fertiggestell-

ter Mietwohnungen zwar deutlich geringer aus. Die prozentualen Aufschläge gegenüber Bestandswohnungen sind mit 35 Prozent bzw. 36 Prozent jedoch nach der Hauptstadt die höchsten. In Hamburg (14,96 Euro; +31 Prozent), Köln (14,89 Euro; +30 Prozent) und Dortmund (9,06 Euro; +30 Prozent) müssen sich Wohnungssuchende ebenfalls auf erhebliche Mehrkosten bei Neubauobjekten einstellen.

Geringste prozentuale Mehrkosten in Düsseldorf, München und Hannover

Den niedrigsten prozentualen Aufpreis für neu gebaute Wohnungen gibt es hingegen in Düsseldorf. In der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt liegt die Angebotsmiete einer Neubauwohnung bei 13,42 Euro pro Quadratmeter – ein Plus von 15 Prozent gegenüber einer Bestandswohnung. Dahinter folgt München mit einem Aufpreis von 22 Prozent. Allerdings fällt die Angebotsmiete für eine neue Wohnung in der Isarmetropole mit 21,15 Euro pro Quadratmeter am höchsten aus. In Hannover (11,04 Euro) sind neue Mietwohnungen nur etwa halb so teuer wie in München, der prozentuale Preisaufschlag liegt mit 22 Prozent jedoch genauso hoch. Stuttgart (14,43 Euro) und Frankfurt (15,72 Euro) befinden sich mit Mehrkosten von 25 bzw. 26 Prozent ebenfalls im unteren Drittel.

Vergleich der Angebotsmieten von Neubau- und Bestandswohnungen



Der immowelt Mietkompass

Methodik 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 Partnerportals Meilleurs Agents. 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

Zunächst 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



Barbara Schmid
Director
Corporate Communications



Daniel Raumer
Group Lead
PR & Market Analytics



Alexander Grohmann
Senior PR Manager &
Market Analyst

Das AVIV Data Science Team



Thomas Lefebvre
Scientific Director



Barbara Castillo-Rico
Head of Economic Studies



Thomas Schäfer
Senior Economic Analyst



Alexandra Verhiac
Economist



Jonathan Frisch
Economist



Sebastian Schatke
Junior Economist