

Der immowelt Mietkompass

Ausgabe 7
Q4/2022

Der immowelt Mietkompass

Mieten im Mehrjahresvergleich: Preisdynamik in Großstädten nimmt zu

Für Mieter gab es im vergangenen Jahr keine positiven Nachrichten. Durch die Energiekrise und die hohe Inflation ist Wohnen spürbar teurer geworden. Neben den deutlich höheren Kosten fürs Heizen und für Strom gewinnt auch die Preisdynamik bei den Kaltmieten im Jahr 2022 wieder an Tempo. Das zeigt die 7. Ausgabe des immowelt Mietkompass. Darin wurde analysiert, wie sich die Angebotsmieten von Bestandswohnungen (80 Quadratmeter, 3 Zimmer, 2. Stock) und die Nachfrage nach Wohnraum in den 14 größten deutschen Städten verändert haben. Demnach lag in den Jahren 2018 bis 2021 das jährliche Wachstum über alle 14 Großstädte hinweg konstant bei 2 Prozent. Vom 4. Quartal 2021 auf das 4. Quartal 2022 hat sich der Zuwachs auf 4 Prozent verdoppelt. Insgesamt sind in 12 von 14 untersuchten Städten die Angebotsmieten innerhalb des vergangenen Jahres gestiegen. Zum Vergleich: Im Vorjahreszeitraum haben sich die Mieten noch in 10 Städten verteuert.

Die Gründe für die ansteigende Preiskurve sind vielschichtig. Primär mangelt es vor allem Großstädten und Ballungsräumen an Wohnraum. Dort trifft ein begrenztes Angebot auf eine hohe Nachfrage, weil viele Menschen urban wohnen möchten oder es für ihren Beruf oder die Ausbildung müssen. Wegen hoher Immobilienpreise können aber nur wenige Su-

chende in Wohneigentum investieren, sondern sind auf das Angebot des Mietmarkts angewiesen. Der Zuzug von vielen Flüchtlingen infolge des Kriegs in der Ukraine hat die Situation 2022 zusätzlich verschärft.

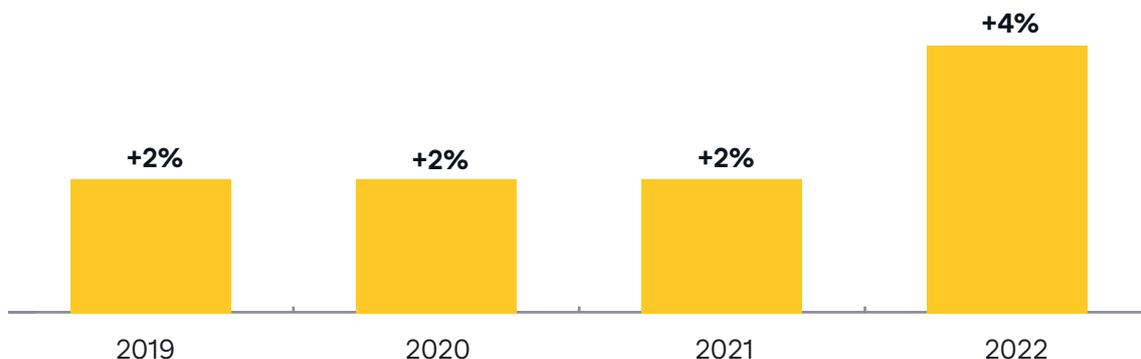
“ Studien gehen davon aus, dass Deutschland jedes Jahr um die 700.000 neue Wohnungen benötigt, um die Nachfrage zu bedienen und den Druck vom Wohnungsmarkt nehmen zu können. Allerdings wird derzeit nicht einmal das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel von 400.000 neuen Wohnungen erreicht, da derzeit nur rund 200.000 Wohnungen pro Jahr entstehen. Immer mehr Menschen konkurrieren also um weniger neu geschaffenen Wohnraum und in der Folge steigen die Mieten.“

Thomas Schäfer
Senior Economic Analyst

Nachfrage mehr als verdoppelt

Wie stark sich die Nachfrage nach Mietwohnungen im vergangenen Jahr erhöht hat, zeigt die Veränderung des Nachfragequotienten, also der Anfragen pro Objekt, vom jeweils 4. Quartal 2021 auf 2022. So ist in allen 14 unter-

Mietpreisentwicklung in den 14 Großstädten zum Vorjahr (jeweils 4. Quartal)



Der immowelt Mietkompass

suchten Großstädten die Nachfrage binnen eines Jahres spürbar nach oben gegangen. In 3 Städten haben sich die Anfragen pro Wohnung sogar mindestens verdoppelt. Dazu zählt eine vergleichsweise preiswerte Stadt mit Leipzig (+132 Prozent), aber auch die Preis-Hotspots Frankfurt (+107 Prozent) und München (+100 Prozent). Die Nachfrage hängt somit nicht vom Mietniveau ab, sondern steigt in den verschiedensten Großstädten an. Neben den oben genannten Städten verzeichnen auch Berlin (+87 Prozent), Hamburg (+69 Prozent), Bremen (+67 Prozent) und Dresden (+66 Prozent) hohe Anstiege. Die geringsten Veränderungen des Nachfragequotienten gibt es in Hannover (+26 Prozent) und Köln (+35 Prozent).

Jahresvergleich: Stärkster Anstieg in Berlin

Die erhöhte Nachfrage hat in 12 von 14 untersuchten Städten dazu geführt, dass die Angebotsmieten innerhalb des vergangenen Jahres gestiegen sind. Den stärksten prozentualen Anstieg verzeichnet Berlin: Vom jeweils 4. Quartal 2021 auf 2022 klettern die Angebotsmieten um 7 Prozent. Der Quadratmeter hat dadurch erst-

mals die 10-Euro-Marke übersprungen und kostet derzeit 10,17 Euro.

Auch in den Städten aus Nordrhein-Westfalen fallen die Anstiege im vergangenen Jahr hoch aus. Köln verbucht zwischen dem 4. Quartal 2021 und 2022 ein Plus von 5 Prozent, Düsseldorf gar von 6 Prozent. Das Mietniveau ist in den benachbarten Städten am Rhein ähnlich. In Köln wird der Quadratmeter aktuell für 11,46 Euro angeboten, in Düsseldorf für 11,54 Euro. Die ansteigende Preiskurve verdeutlicht der Blick auf die Vorjahre: Von 2020 auf 2021 (jeweils 4. Quartal) betrug die Anstiege noch 2 bzw. 1 Prozent.

Neben den beiden Rheinmetropolen ziehen auch in Dortmund die Preise an – im vergangenen Jahr um 6 Prozent. Im Jahr zuvor gaben die Mieten noch um 2 Prozent nach. Das Preisniveau ist mit aktuell 7,06 Euro allerdings deutlich niedriger. Gleiches gilt auch für Dresden (7,24 Euro), das wie Berlin ebenfalls ein Plus von 7 Prozent aufweist. Auch in der sächsischen Landeshauptstadt befanden sich die Mieten in den Vorjahren noch auf einem Plateau. In Nürnberg (+6 Prozent) und Bremen (+5 Prozent) müssen Mieter ebenfalls deutlich mehr zahlen als im Vorjahr.

Entwicklung der Nachfrage von Q4/2021 auf Q4/2022

Stadt	Entwicklung Nachfrage	Stadt	Entwicklung Nachfrage
Berlin	+87%	Hamburg	+69%
Bremen	+67%	Hannover	+26%
Dortmund	+36%	Köln	+35%
Dresden	+66%	Leipzig	+132%
Düsseldorf	+57%	München	+100%
Essen	+36%	Nürnberg	+63%
Frankfurt	+107%	Stuttgart	+41%

Der immowelt Mietkompass

“ Das hohe Mietniveau gepaart mit einer Wohnungsknappheit und drastisch gestiegenen Heiz- und Nebenkosten sorgen zunehmend für Lock-In-Effekte. Viele Menschen können sich einen Umzug nicht mehr leisten, weil die Preise bei Neuvermietungen ungleich höher sind – selbst bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung. Sie verbleiben daher in ihren günstigeren Bestandsmietverträgen. Die Immobilität als Folge begünstigt diesen Kreislauf der Angebotsknappheit und Mietensteigerungen in den urbanen Zentren.”

Thomas Schäfer
Senior Economic Analyst

Geringste Anstiege in teuren Städten – Minus in München

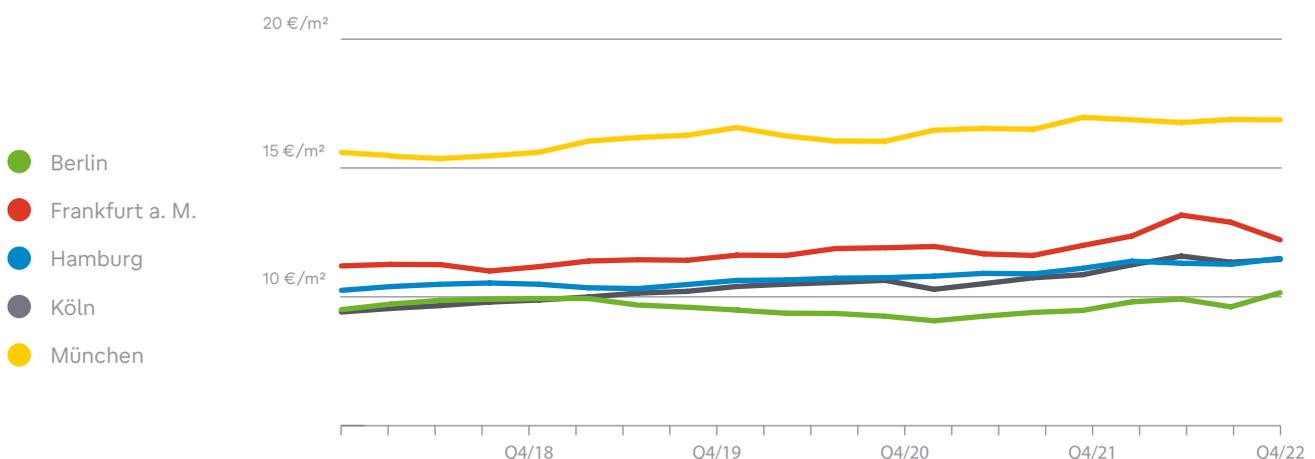
In vielen teuren Großstädten hat die gestiegene Nachfrage hingegen nur zu moderaten Veränderungen geführt. In Frankfurt erhöhen sich die Angebotsmieten binnen eines Jahres um 2 Prozent. Der Quadratmeter kostet derzeit 12,21 Euro. Hamburg verteuert sich das Mietpreisniveau um 3 Prozent auf 11,50 Euro. In Stuttgart (11,65 Euro)

beträgt das Plus ebenfalls 3 Prozent. In allen drei Städten ist der absolute Anstieg dennoch größer als im Vorjahr.

In München kam das Preiswachstum hingegen komplett zum Erliegen. Vom 4. Quartal 2021 zum 4. Quartal 2022 sanken die Angebotsmieten um 1 Prozent, nachdem sie im Vorjahreszeitraum noch um 6 Prozent gestiegen sind. Mit Quadratmeterpreisen von 16,88 Euro ist München trotz leichtem Rückgang die mit Abstand teuerste Großstadt Deutschlands. Obwohl die Nachfrage stark zugenommen hat, scheint bei den Kaltmieten die Grenze des Bezahlbaren erreicht zu sein.

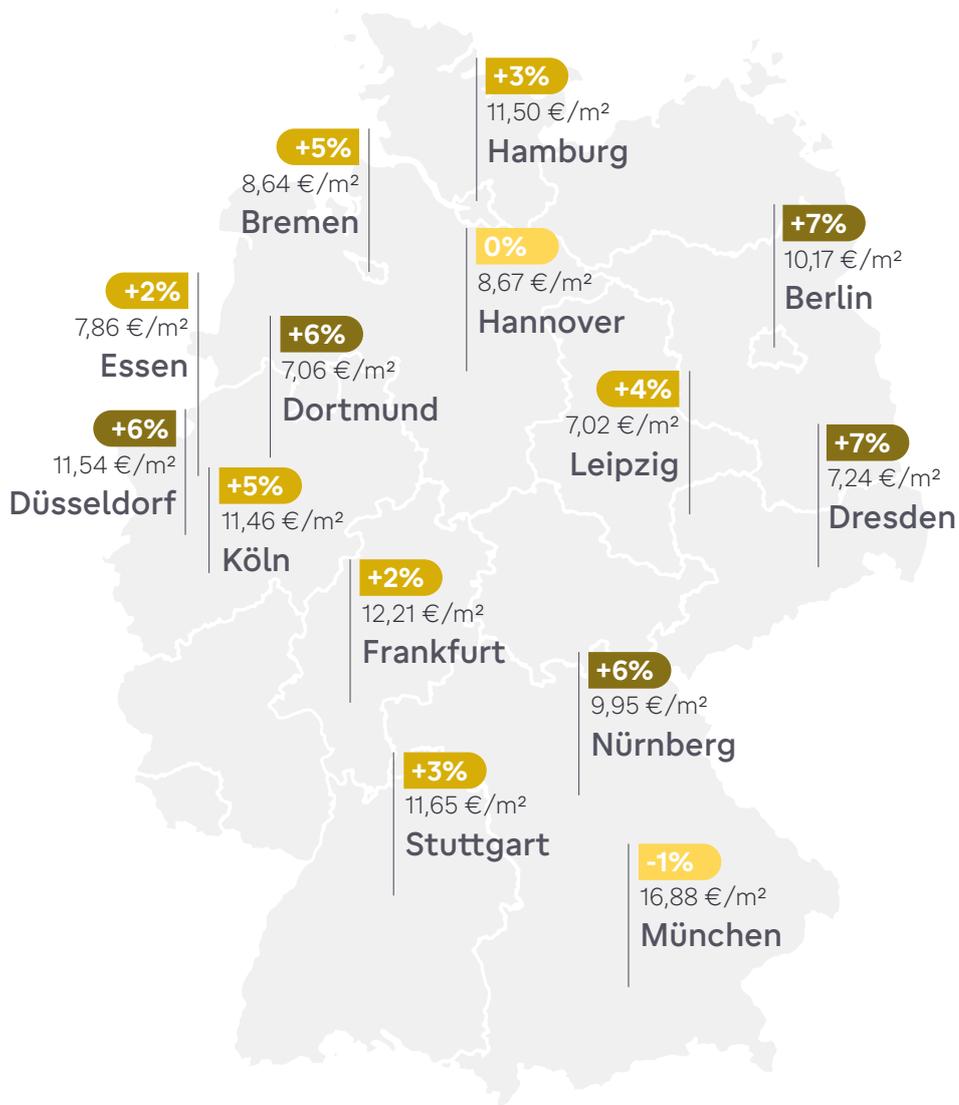
Neben der bayerischen Landeshauptstadt verteuerten sich die Angebotsmieten im vergangenen Jahr lediglich in Hannover (0 Prozent) nicht. Das Preisniveau ist allerdings deutlich niedriger bei aktuell 8,67 Euro pro Quadratmeter. Die Stagnation könnte damit zusammenhängen, dass die Nachfrage in Hannover unter allen 14 Städten am geringsten gestiegen ist. Trotzdem haben auch in München und Hannover die Belastungen der Mieter durch die stark gestiegenen Energiekosten spürbar zugenommen. Je nachdem wie sich Bauzinsen, Bevölkerung und Neubauzahlen weiterentwickeln, könnten die Kaltmieten in Zukunft ebenfalls stärker steigen.

Mietpreisentwicklung in den 5 größten Städten



Der immowelt Mietkompass

Mietpreisentwicklung Bestandswohnungen Q4/2021 zu Q4/2022



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