

# Der immowelt Mietkompass

Ausgabe 3

Q4/2021

**Prognose Ende 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.

Die 3. Ausgabe des Mietkompass beschäftigt sich hauptsächlich mit der prognostizierten Mietentwicklung von Bestandswohnungen bis Ende 2022. Daneben dreht sich der Bericht aber auch um die Preisentwicklung im vergangenen Quartal.

## **Prognose 2022: Geringe Mietanstiege in diesem Jahr**

Im Verlauf des vergangenen Jahres kam es in vielen deutschen Großstädten zu einer leichten Entspannung auf den Mietmärkten. Die Angebotsmieten von Bestandswohnungen steuerten besonders in den hochpreisigen Städten wie München oder Frankfurt auf ein Plateau zu – die prozentualen Veränderungen pro Quartal beliefen sich oftmals bei einem Prozent oder weniger, wobei sich das 4. Quartal wieder etwas dynamischer präsentierte (siehe Vorquartalsvergleich auf Seite 5 in diesem Bericht). Die aktuelle Mietpreis-Prognose von immowelt rechnet jedoch damit, dass sich der gemäßigte Trend grundsätzlich fortsetzt. Demnach verzeichnen 3 von 14 untersuchten Großstädten im kommenden Jahr voraussichtlich stagnierende oder sogar sinkende Mieten. In weiteren 8 Städten liegt der prognostizierte Anstieg bei höchstens 3 Prozent, was in etwa der zu erwartenden Inflationsrate entspricht. In keiner Stadt geht die Mietpreis-Prognose von einer zweistelligen prozentualen Verteuerung aus.

“ Obwohl die Angebotsmieten aufgrund der nach wie vor großen Nachfrage weiterhin leicht ansteigen, entspannen sich die Mietmärkte grundsätzlich. Diese Entwicklung konnten wir bereits im vergangenen Jahr feststellen und gehen davon aus, dass es sich mindestens in diesem Jahr so fortsetzt. Zweistellige prozentuale Steigerungen binnen Jahresfrist erwarten wir in den Hotspots nicht mehr.”

Jan-Carl Mehles,  
Group Leader Market Research & PR

## **Leichte Anstiege für München und Frankfurt prognostiziert**

Besonders in den teuersten deutschen Großstädten haben sich die überhitzten Mietmärkte im vergangenen Jahr etwas abgekühlt. Mitte 2021 stagnierten die Mieten oder waren sogar leicht rückläufig, zogen gegen Ende des Jahres aber wieder etwas an (siehe Seite 5). Die Mietpreis-Prognose rechnet auch im kommenden Jahr mit geringfügigen Verteuerungen. In München wird demnach ein Anstieg von 4 Prozent bis zum 4. Quartal 2022 prognostiziert. Eine Bestandswohnung mit 80 Quadratmetern kostet dann voraussichtlich 1.410 Euro Miete (4. Quartal 2021: 1.358 Euro). In Frankfurt, der zweitteuersten deutschen Großstadt, wird ein Plus von 3 Prozent vorausberechnet, was einer Kaltmiete von 988 Euro für 80 Quadratmeter Wohnraum entspricht. Es ist zwar wahrscheinlich, dass die Preiskurve auch in diesem Jahr nach oben zeigt, die Anstiege dürften aber deutlich geringer ausfallen als in den 2010er-Jahren.

Auch in Stuttgart stabilisieren sich die Angebotsmieten von Bestandswohnungen weiter. Bereits im vergangenen Jahr waren die Preise leicht rückläufig. Diese Entwicklung wird sich auch in diesem

# Der immowelt Mietkompass

Jahr fortsetzen und die Mieten mit -1 Prozent voraussichtlich minimal sinken. Eine 80-Quadratmeter-Bestandswohnung kostet Ende 2022 voraussichtlich 897 Euro. Damit ist Stuttgart die einzige Stadt mit negativer Prognose für das kommende Jahr, auch wenn es sich nur um einen leichten Rückgang handelt. Hamburg, das bisher ungefähr auf dem Niveau mit Stuttgart liegt, dürfte nach einem Plus von 3 Prozent vorbeiziehen und bei 917 Euro für die definierte Standardwohnung landen. Gleiches gilt auch für Köln, wo der prozentual stärkste Anstieg aller untersuchten Städte bis zum 4. Quartal 2022 prognostiziert wird. Denn laut Vorausberechnung verteuern sich die Angebotsmieten um 5 Prozent. Eine 80-Quadratmeter-Wohnung kostet dann 910 Euro. Damit würde sich die Entwicklung aus den vergangenen Quartalen fortsetzen, in denen die Rheinmetropole konstante Anstiege aufweist. Das liegt unter anderem daran, dass Mietwohnungen in Köln gemessen an Größe und Bedeutung der Stadt bislang noch relativ günstig waren. Inzwischen haben die Preise allerdings nachgezogen und das Niveau anderer Metropolen und Großstädte erreicht.

## Berlin: Markt scheint Mieten zu regeln

In kaum einer anderen deutschen Großstadt wird die Entwicklung der Mieten so aufmerksam beäugt wie in Berlin. So wurde unter der alten Regierung der Mietendeckel eingeführt und durch das Bundesverfassungsgericht wieder gekippt, unter

dem neuen Senat soll die Enteignung großer Wohnungskonzerne geprüft werden. Obwohl es kurz nach dem Mietendeckel-Aus zu Nachholeffekten bei den Mieten kam, hat sich in Berlin zuletzt das Preisniveau ebenfalls stabilisiert. Auch in diesem Jahr wird kein großer Anstieg erwartet: Mit einem voraussichtlichen Plus von 1 Prozent bis Ende 2022 zählt Berlin sogar zu den Städten mit der geringsten prognostizierten Veränderung. Laut Prognose verteuern sich 80-Quadratmeter-Wohnungen gerade einmal um 6 Euro auf 764 Euro.

“ Berlin ist durch die deutschlandweit einzigartigen Maßnahmen wie den Mietendeckel ein Sonderfall bei der Betrachtung. Je nachdem welche Instrumente der neue Senat in den kommenden Jahren einsetzt, kann das natürlich die Prognose verändern. Aktuell zeichnet sich aber in Berlin der gleiche Trend ab wie in anderen Großstädten: Die Zeit der großen Mietanstiege ist vorerst vorbei. Auch die erwarteten Nachholeffekte nach dem Mietendeckel-Aus fielen geringer aus als angenommen.“

Jan-Carl Mehles,  
Group Leader Market Research & PR

Teuerste Mieten im Q4/22

**München**

**1.410 €**

(80-Quadratmeter-Wohnung)

Größter Anstieg bis Q4/22

**Köln**

**↗ +5%**

**910 €**

Größter Rückgang bis Q4/22

**Stuttgart**

**↘ -1%**

**897 €**

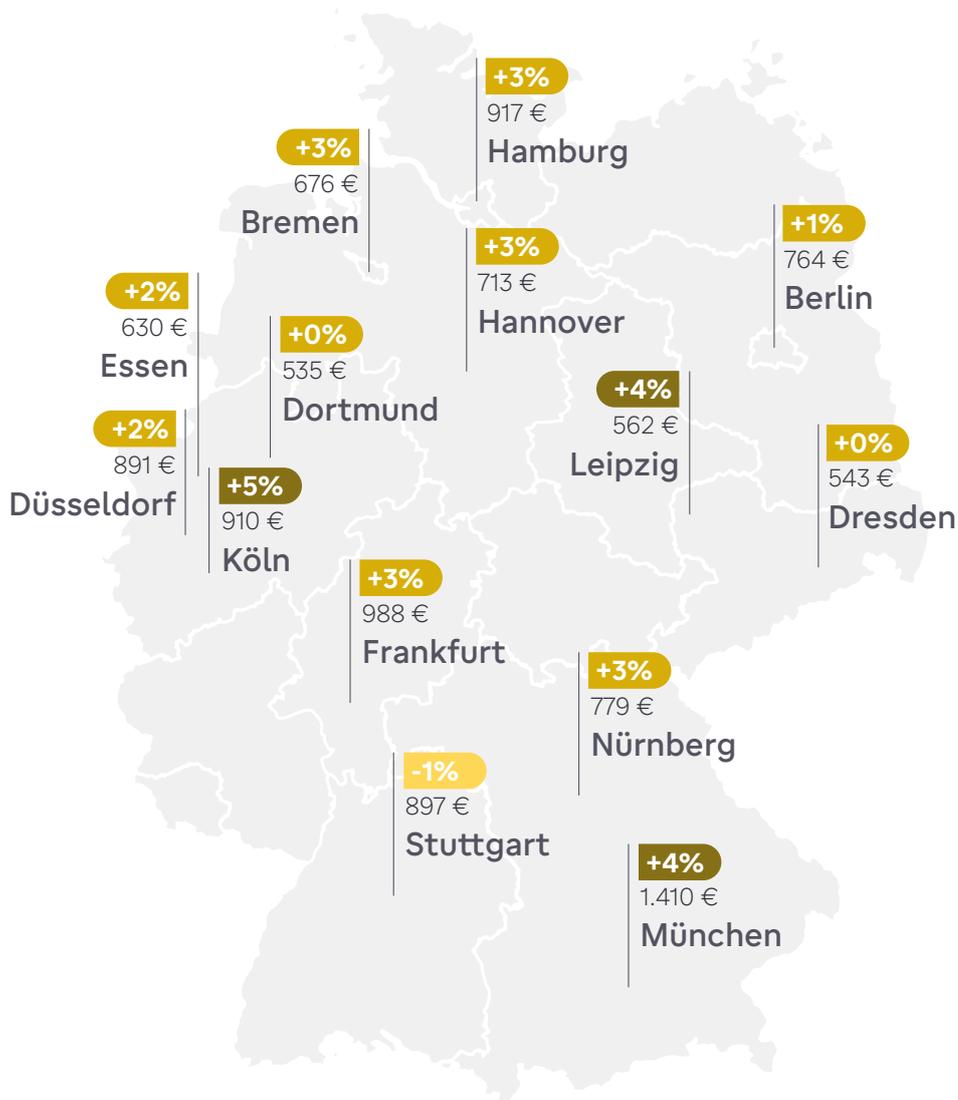
# Der immowelt Mietkompass

## Osten und Ruhrgebiet bleiben günstig

Auch in den preiswerten Städten im Ruhrgebiet werden keine allzu großen Anstiege erwartet. In Dortmund, der günstigsten aller untersuchten Städte, bleiben die Angebotsmieten von Bestandswohnungen bis Ende 2022 unverändert (0 Prozent). Für Essen wird ein leichter Anstieg

von 2 Prozent prognostiziert. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch im Osten: In Dresden (0 Prozent) herrscht in den kommenden Jahren voraussichtlich Stagnation. Für Leipzig (+4 Prozent) wird zwar der zweithöchste Anstieg aller Städte vorhergesagt, aufgrund des geringen Preisniveaus ist dieser absolut gesehen dennoch gering.

## Mietpreis-Prognose von Bestandswohnungen (80 m<sup>2</sup>) bis Q4/2022



# Der immowelt Mietkompass

## Vorquartalsvergleich: Mieten in Hotspots ziehen wieder leicht an

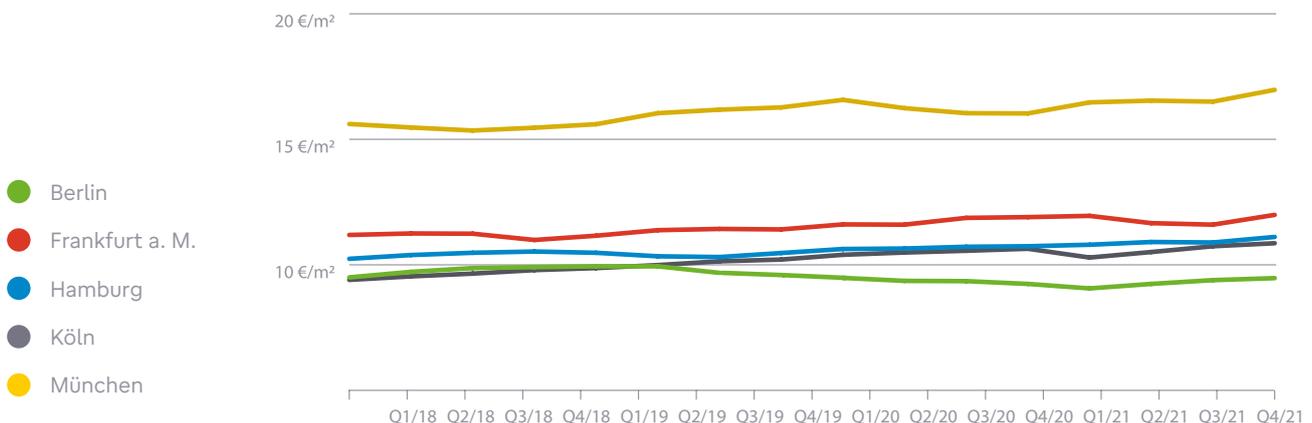
Neben dem Sonderthema Mietpreis-Prognose 2022 beschäftigt sich die 3. Ausgabe des immowelt Mietkompass wie üblich auch mit der Preisentwicklung zum Vorquartal. Dafür wurden die Angebotsmieten von Bestandswohnungen im 4. Quartal 2021 mit dem 3. Quartal 2021 verglichen.

In 12 von 14 untersuchten Großstädten verteuern sich die Angebotsmieten innerhalb der letzten drei Monate des Jahres 2021 wieder etwas mehr als Mitte des Jahres. Lediglich in Dortmund und Dresden, also zwei der günstigsten Städte, blieben sie stabil. Zum Vergleich: Im 3. Quartal waren die Mieten noch in 9 Städten gesunken oder gleichgeblieben. Die Preisdynamik hat Ende des Jahres somit wieder etwas angezogen. Sowohl München als auch Frankfurt, die beiden teuersten Städte für Mieter, verzeichnen einen Anstieg von 3 Prozent innerhalb eines Quartals. Das sind die stärksten Anstiege aller Städte nach zuletzt stabilen Preisen. Anstiege dieser Art sind trotz er-

warteter Beruhigung der Mietpreisentwicklung in den Hotspots auch in Zukunft denkbar, denn die Nachfrage nach Wohnraum ist immer noch groß. Auch die immer weiter steigenden Kosten für Bauleistungen werden mittelbar und mittelfristig Auswirkungen auf die Mietpreise für Bestandsimmobilien haben.

Neben München und Frankfurt steigen aber auch in anderen teuren Städten die Mieten wieder an. Stuttgart verzeichnet nach fünf Quartalen in Folge mit sinkenden Mieten wieder einen Anstieg von 2 Prozent. Hamburg (+2 Prozent) verbucht den stärksten Anstieg seit dem 1. Quartal 2020. Düsseldorf (+2 Prozent) bestätigt hingegen den Trend, der sich im vergangenen Quartal schon abgezeichnet hat. Das gilt auch für Leipzig, das zusammen mit München und Frankfurt den stärksten prozentualen Anstieg aufweist. Zwar bleibt das Preisniveau niedrig, dennoch verdeutlicht die Entwicklung, dass sich die sächsische Großstadt allmählich im Aufwind befindet. Denn im Gegensatz zu Dresden wächst die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund steigender Einwohnerzahlen.

## Mietpreisentwicklung in den 5 größten Städten



# Der immowelt Mietkompass

---

## Methodik Prognose

Als 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 Gewichtungsparemter 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 Gewichtungsparemter der drei Komponenten je nach vorangegangenem 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.

# 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

Das Immobilienportal [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de) ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit [immonet.de](http://immonet.de) verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 68 Millionen Visits\*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit [bauen.de](http://bauen.de) und [umzugsauktion.de](http://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

---

## 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