

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Zahlen zum Mietwohnungsmarkt in über 100 Städten

Niedrige Leerstandsquoten halten Mieten unter Druck

Die sehr niedrigen Leerstandsquoten halten den Druck auf die Mietpreisniveaus bei Wohnimmobilien hoch, wie eine Analyse von BNP Paribas Real Estate zum Wohnmarkt ergibt. Um in dem aktuell veränderten Marktumfeld Orientierungshilfen und einen schnellen Überblick auch über kleinere Standorte zu liefern, veröffentlicht BNPPRE zum zweiten Mal ein Research-Produkt, das sich speziell an institutionelle Investoren richtet. Neben einem Überblick zu den bundesweiten Investment- und Vermietungsmärkten enthält der Report komprimierte Darstellungen der wichtigsten Marktindikatoren der großen Standorte und Fact Sheets für über 100 Städte.

Die höchsten Angebotsmieten werden weiterhin für München, Stuttgart und Frankfurt registriert, wo die Leerstandsquote schon seit mehr als sechs Jahren unter 1 % liegt. Nur für Stuttgart zeichnet sich eine Verlangsamung des Preisanstiegs im Bestand ab; bei den Neubaumieten deutet hier vieles auf eine Plateau-Entwicklung hin. Anders ist die Situation in München und Frankfurt, wo der Druck auf die Angebotspreise erst mit einem spürbaren Anstieg des Leerstands abebben wird. Berlin, für das über sehr viele Jahre ein ausgeglichener Wohnungsmarkt kennzeichnend war, ist ein Anwärter auf die Top 3. Dafür sprechen die weiterhin zu geringe Bautätigkeit, der sinkende Leerstand, die trotz Mietendeckels nach oben tendierenden Mieten sowie der Umstand, dass viele Neuberliner die deutlich höheren Preise anderer internationaler Metropolen wie London und Paris gewöhnt sind. Trotz der niedrigen Leerstandsquote von 0,5 % ist das Preisniveau in Hamburg relativ moderat. Die umfangreiche Neubautätigkeit, die umgehend vom Markt absorbiert wird, nimmt vor allem den Druck von den Bestandsmieten.

„Bundesweit präsentieren sich die Wohnungsmärkte sehr stabil und vielerorts mit einer deutlichen und vor allem nachhaltigen Wachstumstendenz“, betont Christoph Meszelinsky, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Head of Residential Investment. „In den A-Standorten geht der Trend ganz eindeutig nach oben, und auch in den Groß-, Mittel- und Studentenstädten werden seit 2014 durchweg



PRESSEMITTEILUNG

steigende Mietniveaus registriert. Selbst im von der Corona-Krise geprägten Jahr 2020 haben die Angebotsmieten in der Breite weiter angezogen. Obwohl ein kurzzeitiges punktuelles Abflachen bei der Mietentwicklung nicht auszuschließen ist, da der gesellschaftliche Lockdown generell die Mobilität der Menschen einschränkt, ändert sich nichts an den Parametern, die den deutschen Wohnungsmarkt prägen: Urbanisierung, Trend zu kleineren Haushalten und zu geringe Bauaktivität. Der Angebotsengpass wird marktbestimmend bleiben. Die Nachfrage nach Wohnraum könnte in den kommenden Jahren, losgelöst von Bevölkerungswachstum bzw. Wanderungsgewinnen, zusätzlich durch geänderte Lebens- und Arbeitsgewohnheiten weiter steigen. Sollte das Arbeiten von Zuhause auch nach dem Überwinden der Pandemie breitere Akzeptanz finden, könnte dies bei vielen Haushalten für zusätzlichen Zimmer- bzw. Wohnraumbedarf sorgen. Viele dürften eine bessere räumliche Trennung von Arbeit und Privatleben auch in den eigenen vier Wänden anstreben“, so Christoph Meszelinsky.

Trend zu Kleinhaushalten setzt sich fort – Nachfrage bleibt auf hohem Niveau

Die Zahl der Haushalte in Deutschland ist zwischen 2014 und 2020 um 4,4 % auf gut 41,3 Millionen Haushalte gestiegen. Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich damit effektiv um 1,75 Millionen Einheiten erhöht. Parallel ist der Wohnungsbestand um 1,5 Millionen Einheiten gewachsen. Damit fehlen rein rechnerisch weiterhin über 250.000 Wohneinheiten. Erfreulich bei dieser rein quantitativen Betrachtung ist, dass sich der Angebotsmangel, der sich in den Jahren zuvor auf über 400.000 Einheiten bundesweit belief, sukzessive reduziert. Die Bestrebungen vieler Gemeinden und Kommunen, die Bautätigkeit im Wohnsegment zu unterstützen, tragen Früchte, auch wenn dies bei weitem noch nicht ausreicht. Der Angebotsmangel kommt in der niedrigen Leerstandsquote von bundesweit zuletzt 2,8 % zum Ausdruck und notiert damit unter der Fluktuationsreserve von ca. 3 %. Zu beachten ist, dass es sich hierbei um marktaktiven Leerstand handelt, also um Wohnungen, die bereit für eine Anschlussvermietung sind. In der Gesamtanalyse des Wohnungsbestands sind jedoch auch stark sanierungsbedürftige Einheiten enthalten, die dem Markt nicht zeitnah zur Verfügung stehen. Weiterhin gilt zu berücksichtigen, dass ein nicht unerheblicher Anteil des Wohnungsbestands keine zeitgemäße Qualität hat.



PRESSEMITTEILUNG

Gleichzeitig verfügen die deutschen Städte über eine große Anziehungskraft als Arbeits- und Lebensmittelpunkt. Der Grad der Urbanisierung ist bis 2019 stetig auf 77,4 % gestiegen. Die auf die Großstädte gerichtete Binnenwanderung dürfte sich fortsetzen, allerdings könnte die Dynamik in den Kernstädten etwas an Wucht verlieren, während die wichtigen Metropolregionen ganz klar weiter gewinnen werden.

Auch der seit Jahren zu beobachtende Trend hin zu 1- und 2-Personenhaushalten hat sich weiter verfestigt. 2019 lebten 75,5 % aller Bürger in einem solchen Kleinhaushalt. Eine Trendfortsetzung wird prognostiziert: Der Anteil von Einpersonenhaushalten dürfte von aktuell 42,1 % auf 45,3 % im Jahr 2040 steigen. Die Kombination aus Wanderungsgewinnen und immer mehr kleinen Haushalten wird die Wohnungsmärkte vor allem in den deutschen A-Standorten weiterhin unter Druck stehen lassen. Bereits jetzt notieren die Leerstandsquoten hier mit Ausnahme von Düsseldorf sämtlich unter 1 %.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

