

PRESSEMITTEILUNG

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

Leerstand bestimmt Mietniveau

Trotz Corona-Pandemie zeigt sich der deutsche Mietwohnungsmarkt äußerst robust: In allen Städte­kategorien haben sich die mittleren Bestands-Angebotsmieten seit Anfang 2020 positiv entwickelt, wie eine Analyse von BNP Paribas Real Estate zum Wohnmarkt für das erste Halbjahr 2021 ergibt. Um in dem aktuell veränderten Marktumfeld Orientierungshilfen und einen schnellen Überblick auch über kleinere Standorte zu liefern, veröffentlicht BNPPRE zum dritten 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 Factsheets für über 100 Städte.

„Ausschlaggebender Faktor für die stark gestiegenen Angebotsmieten in den großen Agglomerationsräumen ist der sehr niedrige Leerstand. Um nachhaltig für eine Entlastung zu sorgen, ist es somit unumgänglich, die Bauaktivität weiter auszuweiten“, betont Christoph Meszelinsky, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Head of Residential Investment. Über alle kreisfreien Städte betrachtet, liegt der Leerstand im Schnitt bei nur noch 2,7 % und damit etwas unterhalb der benötigten Fluktuationsreserve von 3 %. Auf den ersten Blick scheint also nur eine leichte Unterversorgung zu bestehen, jedoch gibt es deutliche regionale Unterschiede. Der Zusammenhang zwischen hohen Mieten und niedrigen Leerstandsquoten wird besonders in den A-Städten deutlich. In München liegen die Mieten seit Jahren bundesweit am höchsten, der marktaktive Leerstand beträgt aber nur 0,2 %. In Düsseldorf ist die Situation mit 1,4 % demgegenüber deutlich weniger angespannt. Zwar ist das Mietniveau hoch, im Ranking der A-Städte liegen aber die Median-Angebotsmieten im Bestand und Neubau niedriger als in den anderen Märkten. Unter den fünf Städten mit der niedrigsten Leerstandsquote sind mit Freiburg, Münster und Darmstadt auch drei Städte, die nicht zu den Top-Märkten zählen. Auch sie weisen im Verhältnis zu vergleichbaren Städten jedoch ein deutlich überproportional hohes Mietniveau auf.



PRESSEMITTEILUNG

Hohe Baufertigstellungszahlen zeigen Wirkung, sinkender Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen

In der langfristigen Betrachtung weist Berlin mit deutlichem Abstand die höchste Dynamik bei der Mietentwicklung der A-Städte auf. So hat die Hauptstadt mit plus 61 % seit 2014 eine beeindruckende Aufholjagd hingelegt und belegt aktuell Platz vier im Ranking der höchsten Median-Angebotsmieten. Am anderen Ende des Spektrums liegt Hamburg. Die Hansestadt wies bereits 2014 mit im Mittel 13 €/m² ein hohes Niveau auf, legte seitdem aber „nur“ um rund ein Fünftel auf 15,50 €/m² zu. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf die im Vergleich zu den anderen großen Städten seit Jahren sehr hohen Baufertigstellungszahlen, die für etwas Entlastung auf dem Mietwohnungsmarkt sorgen.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Median-Angebotsmieten aller kreisfreien Städte verläuft im Bestand und Neubau nahezu im Gleichschritt. Während im Neubausegment die Medianmiete im Durchschnitt bei 11,50 €/m² und somit um 26 % gegenüber 2014 zugelegt hat, beträgt der Zuwachs im Bestand 28 % (8,80 €/m²). Auch die Corona-Pandemie hat an diesem Trend nichts verändert. Betrachtet man nur die Entwicklung seit Anfang 2020, kommen beide Kategorien auf ein Wachstum von rund 5 % – ein deutliches Indiz dafür, dass der Mietwohnungsmarkt insgesamt eine starke Resilienz zeigt.

„Der öffentliche Diskurs über steigende Mieten vermittelt zuweilen den Eindruck, dass Wohnen in Deutschland insgesamt immer teurer wird. Außer Acht gelassen wird aber oft, dass zum einen die Einkommen ebenfalls in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind und zum anderen, dass die Teuerung des Wohnraums vor allem ein regionsspezifisches Problem ist“, so Meszelinsky. Betrachtet man die Entwicklung der Wohnkosten (sowohl Miete als auch Kosten für Eigennutz) auf Bundesebene, stellt man fest, dass der Anteil der Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen sogar rückläufig ist. Lag der Anteil 2014 bei 27,3 %, so waren es 2019 noch 25,9 %. Demnach kann ganz allgemein bilanziert werden, dass Wohnen über die vergangenen Jahre relativ gesehen im Durchschnitt sogar günstiger geworden ist. Diese Aussage sagt allerdings wenig über die Verhältnisse in einzelnen Märkten aus und lässt offen, was eine sozial akzeptable Wohnkostenbelastung ist.

PRESSEMITTEILUNG

„Die Corona-Pandemie hat temporär zu einer Einschränkung der Mobilität vieler Menschen geführt, weshalb es, wie beispielsweise in einigen Studentenstädten, zu einem punktuellen Abflachen der Mietentwicklung gekommen ist. Dieser Umstand ändert aber nichts an den grundsätzlich unveränderten Rahmenbedingungen auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt. Auch in den kommenden Jahren wird der Urbanisierungstrend noch weiter Bestand haben, und nicht zuletzt durch den fortschreitenden demographischen Wandel geht der Trend weiter in Richtung kleinere Haushalte. Die Herausforderungen, vor denen viele Städte bereits heute stehen, werden entsprechend nur dann gelöst werden können, wenn die Wohnraumknappheit nachhaltig gelöst wird. Da die Baufertigstellungen die Wanderungsgewinne der vergangenen Jahre in den meisten Agglomerationsräumen bisher bei weitem nicht ausgleichen können, ist nicht davon auszugehen, dass es kurzfristig zu einer Trendumkehr kommen wird. Der Angebotsengpass wird also weiter marktbestimmend bleiben“, kommentiert Christoph Meszelinsky die weiteren Aussichten.

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 die führende Bank der Europäischen Union und ein wichtiger Akteur im internationalen Bankgeschäft. 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 Mitarbeitenden 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

