

Preisboom auf den Wohnungsmärkten*

FRANKFURT, 04. August 2016 – Der Mietpreisanstieg auf dem Wohnungsmarkt in den acht von JLL untersuchten Städten, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart hat sich im ersten Halbjahr 2016 weiter beschleunigt. Über alle Städte hinweg ist in diesen ersten sechs Monaten (gegenüber H1 2015) mit einem Plus von 6 % der stärkste Mietpreiszuwachs in einem Jahresvergleich seit Beginn der Untersuchung in 2004 zu notieren, er reicht in den einzelnen Städten von 4 % bis 7 %. Seit 2004 beträgt der Mietpreisanstieg in den Städten damit insgesamt zwischen 21 % (Köln) und 59 % (Berlin). Die Dynamik bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen hält ebenfalls an: die hohen Wachstumsraten der vorherigen Halbjahre wurden in sechs Städten übertroffen. Nur Berlin und Leipzig blieben hier außen vor. Der Kaufpreisanstieg in den ersten sechs Monaten gegenüber 2004 erreicht damit eine Spanne von 54 % (Köln) bis 104 % (Berlin) – ohne Leipzig, das lediglich um 2 % zulegte. Dort hatte nach dem ersten Boom infolge der Wiedervereinigung die Nachfrage wieder deutlich nachgelassen.

Den höchsten Anstieg bei den **angebotenen Mietpreisen**** im ersten Halbjahr 2016 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres verzeichnete mit einem Plus von rund 8 % Düsseldorf, gefolgt von Leipzig (7 %). In Köln, Hamburg, München, Berlin und Stuttgart bewegte sich der Anstieg auf Jahressicht zwischen 5 und 6 %. Frankfurt bildet das Schlusslicht mit + 4 %. „In allen Städten außer Frankfurt und Stuttgart liegen den aktuellen Entwicklungen stark steigende Preise im Neubauangebot zugrunde, die in der Regel hochwertiger und damit teurer als Wohnungen aus dem Bestand sind“, so **Roman Heidrich**, bei JLL Team Leader Residential Valuation Advisory Berlin. Und weiter: „Die Steigerungsraten für Bestandsmieten liegen in den untersuchten Städten zwischen 1 und 3 Prozentpunkten niedriger, aber mit 3 bis 7 % auf Jahressicht immer noch deutlich über dem Trendverlauf der Vorjahre. Damit lässt sich zugleich in keinem der untersuchten Wohnungsmärkte die Wirksamkeit der Mietpreislösung beobachten. Unbeeindruckt vom verfehlten Regulierungsinstrument steigen die Mieten aufgrund des deutlichen Nachfrageüberhangs weiter.“

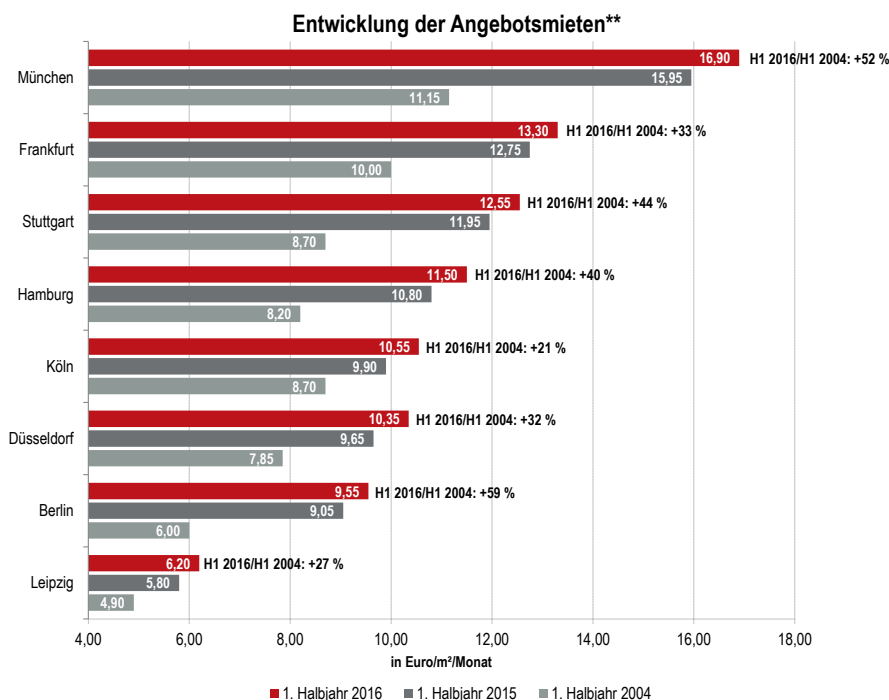
Stärker als im letzten Halbjahr zugelegt haben auch die **Angebots-Kaufpreise für Eigentumswohnungen****. Bis zur Jahresmitte verteuerten sie sich in Leipzig mit über 20 % im Jahresvergleich am stärksten. Nicht viel weniger sind es in Stuttgart; die schwäbische Landeshauptstadt kommt auf 17 %. Zweistellig im Plus bewegen sich die Angebotspreise auch noch in München (13%) und Köln (10 %). Durchaus kräftig ist die Zunahme in Berlin (9%), Frankfurt (6 %) und Düsseldorf (5 %), moderat in Hamburg mit einem Plus von 2%. „Gegenläufig zum Mietmarkt sind bei den Eigentumswohnungen in sechs der untersuchten Städte höhere Preissteigerungsraten für Bestandswohnungen als im Neubausegment zu beobachten“, so **Sebastian Grimm**, bei JLL Team Leader Residential Valuation Advisory Frankfurt. **Grimm** weiter: „Die preisliche Schere zwischen Bestands- und stark zunehmenden Neubauangeboten hatte sich über die letzten Jahre immer weiter geöffnet. Teilweise erreicht der Anteil des Neubaus schon 40 % aller Angebote. Deren Preise haben ein Niveau erreicht, das potentielle Käufer sich wieder vermehrt Bestandswohnungen zuwenden lässt. Die Folge: mittlerweile haben auch hier die Preise stark zugelegt.“

Preisboom auf den Wohnungsmärkten*

Untersuchungsergebnisse für die einzelnen Städte im Überblick:

Alle untersuchten Städte zeigen hohe Mietpreisanstiege im 1. Halbjahr 2016

München bleibt die mit Abstand teuerste Stadt: die Angebotsmieten legten auf Jahressicht um 6,2 % auf 16,90 Euro/m²/Monat zu. Günstiger wird es für Hessens Wohnungssuchende: **Frankfurt** verzeichnete trotz des spürbaren Anstiegs von 4,3 % auf 13,30 Euro/m²/Monat die schwächste Dynamik der untersuchten Städte, liegt im Angebotspreis aber nach wie vor vor **Stuttgart** (12,55 Euro/m²/Monat). Dessen Zuwachs (5,2%) wird getoppt von **Hamburg**, wo sich die Mieten nach sieben Halbjahren der Stagnation zum ersten Mal wieder kräftig nach oben bewegt haben. Sie verteuerten sich auf Jahressicht um +6,3 % auf 11,50 Euro/m²/Monat. Mit dem gleichen Plus erfuhr **Köln** seinen stärksten Anstieg seit Beginn der Zeitreihe in 2004. Mit einer Angebotsmiete von 10,55 Euro/m²/Monat wird **Düsseldorf** beim Angebotsmietpreis (10,35 Euro/m²/Monat) übertroffen – dies trotz dessen kräftigsten Steigerung unter den untersuchten Städten von 7,6 %. Vergleichsweise günstig bleibt die Hauptstadt. Nachdem 2015 der Aufwärtstrend etwas nachgelassen hatte, zeigen die Auswertungen für das erste Halbjahr auf Jahressicht eine Wachstumsrate von 5,4 % auf 9,55 Euro/m²/Monat. In Leipzig setzte sich der Anstieg der Mieten der letzten Halbjahre fort: mit einem deutlichen Plus von 6,9 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres liegen die Medianmieten mittlerweile bei 6,20 Euro/m²/Monat. „Die Nachfrage bleibt der wesentliche Treiber der Mietpreise. Der Neubau hat sich in den Großstädten



Quelle: JLL

Preisboom auf den Wohnungsmärkten*

erhöht, droht nun aber vielerorts zu stagnieren, wie aktuelle Baugenehmigungszahlen belegen. Nur eine Angebotsausweitung hilft gegen weitere Mietpreisanstiege, auch wenn dadurch das Angebot teurerer Mietwohnungen an sich ansteigt. Durch Umzug aus Bestandwohnungen in einen Neubau machen darüber hinaus Wohnungen im mittleren Preissegment im Wohnungsbestand verfügbar“, so **Heidrich**.

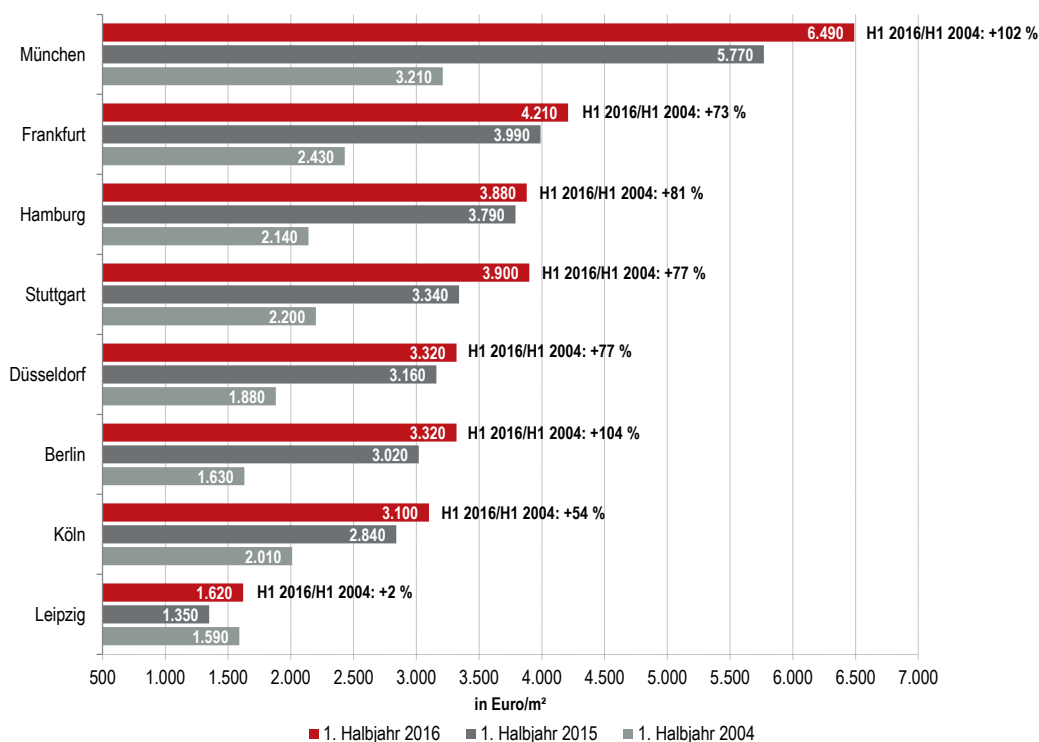
Eigentumswohnungen in München viermal so teuer als in Leipzig

In allen untersuchten Märkten geht die Preisspirale weiter nach oben. Dabei verzeichneten Leipzig, Stuttgart und München im ersten Halbjahr die höchsten Preisanstiege. „Der Aufwärtstrend auf den Märkten für Eigentumswohnungen ist ungebrochen. Weiter angetrieben von den günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und einem Angebot in den Großstädten unterhalb der Nachfrage steigen die Preise wieder wie in den Boomjahren 2012 und 2013. Der zunehmend preisbedingten Umlandwanderung stehen genügend zahlungskräftige Kaufinteressenten gegenüber, die die Preisentwicklung antreiben“, so **Sebastian Grimm**.

Wer eine Wohnung kaufen will, muss in **München** am tiefsten in die Tasche greifen. 6.490 Euro/m² werden im Mittel für einen Quadratmeter aufgerufen und damit auf Jahressicht 12,5 % mehr. Alle anderen Städte liegen weit unter den Angeboten der Isarmetropole. Nach einer kurzen Stagnation sind die Preise in Frankfurt um 5,5 % auf 4.210 Euro/m² gestiegen. Weiter kräftig zulegt haben sie in **Stuttgart**: dort betrug der Zuwachs 16,8 % auf 3.900 Euro/m². „In den letzten Jahren führte ein überproportional zunehmender Zuwachs an Einwohnern bei viel zu geringem Neubau zu einer Preiserhöhung von durchschnittlich 15 % pro Jahr. Auch im Bestand haben sich die Preise deutlich verteuert“, so **Grimm**. 3.880 Euro/m² kostet im Durchschnitt eine Eigentumswohnung in **Hamburg**. Es ist unter den acht Städten mit 2,4 % der moderateste Anstieg. Mit einem Plus von 5,2 % auf Jahressicht setzte sich der Aufwärtstrend des letzten Jahres in **Düsseldorf** fort. In der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt muss im Mittel mit Kaufpreisen von 3.320 Euro/m² gerechnet werden. Düsseldorfs Kaufpreisniveau hat zum ersten Mal die Hauptstadt erreicht, bei 9,9 % lag die Steigerung in **Berlin**. Köln blieb, im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt, bei den Kaufpreisen hinter Düsseldorf – dies trotz eines Plus von 9,3% auf 3.100 Euro/m². Den mit knapp über 20 % höchsten Anstieg aller acht von JLL untersuchten Städte verzeichnete der nach wie vor mit Abstand preiswerteste Markt: In **Leipzig** konnten sich Kaufwillige im Mittel für 1.620 Euro/m² eine Eigentumswohnung zulegen.

Preisboom auf den Wohnungsmärkten*

Entwicklung der Kaufpreise** angebotener Eigentumswohnungen



Quelle: JLL

Anmerkungen

* In den Residential City Profiles untersucht JLL seit 2008 die Entwicklungen auf dem Miet- und Wohneigentumsmarkt in Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und Leipzig. Analysiert wurden insgesamt 110.000 Mietangebote sowie 70.000 Kaufangebote für Eigentumswohnungen. Die Darstellung der analysierten Datensätze reicht bis auf Stadtbezirksebene, unterschieden in Baualtersklassen und Wohnungsgrößen. Weitere detaillierte Auswertungen ab 2004 sind auf Anfrage verfügbar. Die Residential City Profile stehen **ab dem 24. August 2016** unter <http://www.jll.de/germany/de-de/research/wohnen> zum Download zur Verfügung

** Hinweis: Angebotsmiet- bzw. Kaufpreise beschreiben den Median, d.h. 50 % der Werte in einer Stadt liegen über diesem Wert und 50 % darunter.

Kontakt: Roman Heidrich, Team Leader Residential Valuation Advisory Berlin
Sebastian Grimm, Team Leader Residential Valuation Advisory Frankfurt
Telefon: +49 (0) 30 203980 106
+49 (0) 69 2003 1196
E-Mail: roman.heidrich@eu.jll.com
sebastian.grimm@eu.jll.com