



Mieten steigen in vielen Großstädten weiter

In der Mehrjahresbetrachtung fällt das Plus im Bundesdurchschnitt noch moderat aus ++ nach wie vor große regionale Unterschiede

In zahlreichen wachsenden Großstädten haben die Mieten der am Immobilienmarkt angebotenen Wohnungen in 2012 deutlich angezogen. Städte wie Berlin, Freiburg im Breisgau, Hamburg, Passau oder Jena verzeichneten im vergangenen Jahr Steigerungen der Angebotsmieten von über 7 %. Der anziehende Wohnungsneubau kann das Nachfrage-Plus noch nicht auffangen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Zahlen und Fakten zu den aktuellen Trends auf den Mietwohnungsmärkten können ab sofort unter www.raumbeobachtung.de abgerufen werden.

Bundesweit ist die Entwicklung der Mieten in einer Mehrjahresbetrachtung vergleichsweise moderat. Vor 2010 waren die Steigerungen gering, teilweise waren die Mieten sogar rückläufig. Ein Vergleich mit der bundesweiten Teuerungsrate seit 2005 zeigt, dass die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten im gesamten Zeitraum noch unterhalb der Inflationsrate lag. Erst ab 2011 ist eine deutlich über der Inflationsrate liegende Mietendynamik zu verzeichnen.

In den Hochpreis-Regionen fehlen Wohnungen im günstigen Segment

Der Blick in die Städte und Regionen macht deutlich, wie groß mittlerweile die regionalen Unterschiede sind. Die Schere reicht auf Kreisebene im Durchschnitt von 3,77 € je m² in Wunsiedel im Fichtelgebirge bis zu 12,53 € je m² in München. Hinter diesen Spannen stecken unterschiedliche Marktsituationen zwischen Anspannung einerseits und andererseits einem Angebot, das die Nachfrage zum Teil deutlich übersteigt.

Gerade in den Städten mit hohen Mieten werden inzwischen die Angebote von Wohnungen im günstigen Segment rar. Wie die Auswertung der Inserate zeigt, nimmt der Anteil höherpreisiger Wohnungsangebote deutlich zu. So machen zum Beispiel in München im Jahr 2012 die Zahl der Inserate mit einer Nettokaltmiete von 11,00 € je m² 80 % der Angebote aus. 2008 waren es noch 50 %. Hinter diesen Verschiebungen stecken neben Angebotsengpässen bei Wohnungen vor allem qualitative Verbesserungen des Angebots durch Modernisierung und mehr angebotene Neubauwohnungen. Ähnliche Verschiebungen zeigen auch andere „Mieten-Spitzenreiter“ wie Frankfurt am Main und Hamburg, die jedoch nach wie vor über ein differenzierteres Angebot verfügen.

Umgang mit Wohnungsleerstand bleibt auf der Tagesordnung

Wohnungsneubau, die Umnutzung von Gewerbe- oder Bürogebäuden zum Wohnen und die Anpassung älterer Wohnungsbestände an die sich verändernde Nachfrage helfen, bestehende Wohnungsknappheiten zu reduzieren. Damit können die lokalen Mietensteigerungen gedämpft werden.

Das Problem deutlicher Mietenanstiege ist keineswegs flächendeckend, wie die BBSR-Analyse zeigt. Viele Städte, Regionen und ländliche Räume müssen sich mit einer schrumpfenden Bevölkerung und mit wachsenden Leerständen auf den Mietwohnungsmärkten auseinandersetzen. Dort bleiben der Umgang mit schrumpfender Nachfrage und Leerstand zentrale Herausforderungen.

Die Studie ist als Heft 7/2013 der Reihe BBSR-Analysen KOMPAKT erschienen. Sie kann kostenfrei per E-Mail an forschung.wohnen@bbr.bund.de angefordert werden. Eine PDF-Version ist unter www.bbsr.bund.de in der Rubrik „Veröffentlichungen“ abrufbar.

Kontakt:

Christian Schlag
Stab Direktor
Tel. :+49 228 99401-1484
christian.schlag@bbr.bund.de

Alexander Schürt
Referat II 12 – Wohnen und Gesellschaft
Telefon +49 228 99401-2239
alexander.schuert@bbr.bund.de

Datenquelle:

Bei den verwendeten Mietdaten handelt sich um Angebotsmieten basierend auf Annoncen aus Tageszeitungen und Internetplattformen für Neu- und Wiedervermietungen von Wohnungen. Die tatsächlichen Mietabschlüsse können je nach Marktlage durch bspw. Verhandlungen niedriger ausfallen. Mit Hilfe verschiedener Filter wurden aus den Daten nur die Nettokaltmieten in die Analysen einbezogen. „Ladenhüter“, die mehrmals inseriert werden oder Inserate, die in verschiedenen Zeitungen/Plattformen geschaltet werden, wurden durch Duplikatfilter weitestgehend gelöscht. Mit den Annoncen werden nicht alle Bestände gleichermaßen erfasst. Gerade in einzelnen Großstädten vermitteln insbesondere die großen Wohnungsbaugesellschaften ihre Wohnungen vielfach über andere Wege. Daher sind die Ergebnisse als Mieten für freifinanzierte Wohnungen ohne die großen Geschosswohnungsbestände zu interpretieren.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ist eine Ressortforschungseinrichtung im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Es berät die Bundesregierung bei Aufgaben der Stadt- und Raumentwicklung sowie des Wohnungs-, Immobilien- und Bauwesens.

URL for press release: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2013/DL_7_2013,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL_7_2013.pdf Download der Veröffentlichung

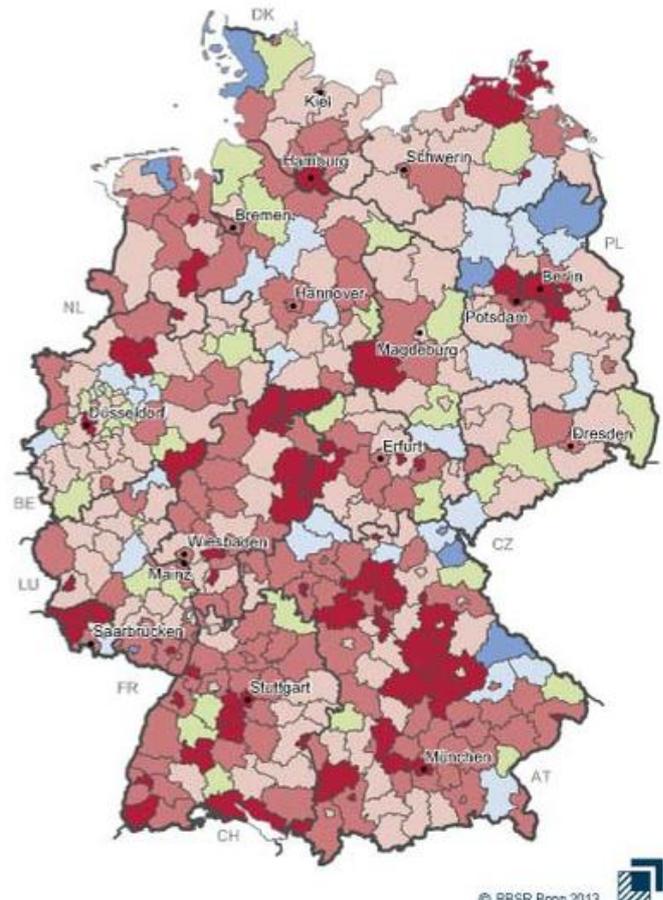
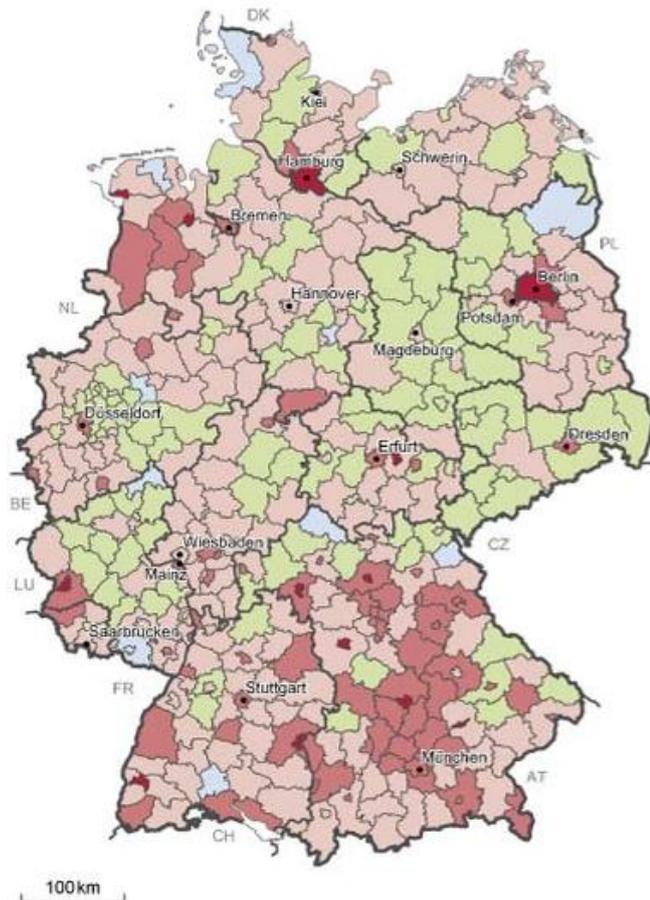
URL for press release: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/AktuelleErgebnisse/WohnenImmobilien/mieten_12/downloads.html Daten und Karten zur Entwicklung der Mietwohnungsmärkte

Attachment Wohnungsengpässe und Mietensteigerungen - BBSR-Analysen KOMPAKT 7/2013
<http://idw-online.de/en/attachment28135>

Jährliche Entwicklung der Angebotsmieten 2007 bis 2012 und 2011 bis 2012

2007 bis 2012 p.a.

2011 bis 2012



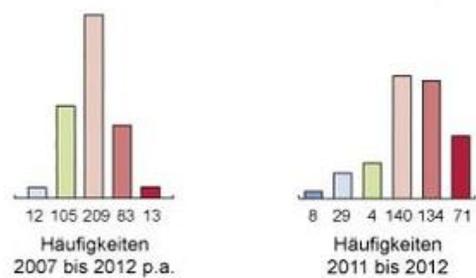
© BBSR Bonn 2013

Jährliche Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungs-
(Angebotsmieten nettokalt) in %



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2010

Anmerkungen:
In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum
und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städtereion
Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.



Entwicklung der Angebotsmieten 2007-2012
BBSR



Entwicklung der Angebotsmieten in den Kreisen 2004-2012
BBSR