

„Die neue städtische Mietwelt liegt bei 30 Euro/qm“

Von Jutta Ochs

Mittwoch, 07. Juni 2023



Prea-Chief Gabriel Khodzitski sieht einen hochpreisigen Wohnungsmietmarkt voraus, „den Deutschland so bislang noch nicht gekannt hat“.

Die Mieten im Neubau werden auf 30 Euro/qm und mehr anwachsen. Und im modernisierten Bestand könnten bis zu 25 Euro/qm erreicht werden. Der Investmentberater Prea hat mit Hilfe seiner auch KI-gesteuerten Analyseplattform Mercury die künftige Mietentwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt prognostiziert. Mit für Investoren erfreulichen und für Mieter erschreckenden Ergebnissen.

Die Kombination aus hohen Energiepreisen, Angebotsknappheit, den Klimazielen für Wohngebäude und Geschäftsmodelle zur Umgehung der Mietpreisbremse wird nach der Analyse von Prea-CEO Gabriel Khodzitski die Mietpreise in den kommenden Jahren in Höhen treiben, „die wir in Deutschland bislang nicht gekannt haben“. Die Datenanalysten erwarten, „dass die Zeiten des preiswerten Wohnens in Deutschland vorbei sind“.

Gabriel Khodzitski vertraut bei seinen Aussagen auf sein lernendes (machine learning) Datenanalysesystem. Dieses misst, bewertet und prognostiziert die Marktaktivitäten für jede Makro- und Mikrolage in Deutschland. Mercury greift bei ständiger Aktualisierung auf mehr als 500 Mrd. Datenpunkte zu, beispielsweise auf Transaktions- und Angebotsdaten, Verkehrsdaten, Fondsreports oder Angaben des Statistischen Bundesamts.

In den vergangenen zwölf Monaten hat Prea bei 124 von 127 auf diese Weise untersuchten großen und größeren deutschen Städten in den Kategorien A bis D einen Anstieg der Mietpreise im Bestand (Baujahr 1945 bis 2014) registriert. Wobei das Wachstum in allen Städtekategorien den Durchschnitt der letzten zehn Jahre übertraf. Nur wenige Märkte mit einem hohen Leerstand konnten das Nachfrageplus auch ohne deutlichen Anstieg der Mietpreise absorbieren. Das betrifft insbesondere Großstädte in Ostdeutschland wie beispielsweise Dresden, Frankfurt (Oder) und Magdeburg.

Im Altbau-Segment (alle Baujahre vor 1945) weist das Wachstum des vergangenen Jahres in den B-, C- und D-Städten unterdurchschnittliche Werte gegenüber dem Zehn-Jahres-Durchschnitt auf. Demgegenüber steigen die Mieten in Städten mit einem hohen Nachfrageüberhang wie in den A-Städten auch im Altbau weiterhin an.

Neubaumieten steigen schon jetzt zweistellig

Im Durchschnitt über alle A-Städte kletterten die Mieten im Neubau im vergangenen Jahr um 8,9 %. Dabei gibt es aber regionale Unterschiede. Während in Berlin, Hamburg und München die Neubaumieten gegenüber dem Vorjahr um 24,1 %, 19,1 % und 9,3 % wuchsen, sind sie z.B. in Düsseldorf leicht gefallen. Auch in kleineren D-Städten sowie Städte mit hohen Leerstandsahlen sei es für Vermieter vergleichsweise schwierig die höheren Neubau-Mieten durchzusetzen, besagt die Prea-Analyse. So etwa in Kaiserslautern (Mietpreisrückgang im um -8,3 % im Jahresvergleich, und Oberhausen (-7,1 %).

Unterm Strich allerdings sind die Mieten in Bestand und Neubau mit einigen regionalen Ausnahmen in den Städten gegenwärtig im deutlichen Aufwärtstrend. Die Prognose für die Zukunft sagt für die Städte insgesamt ein weiteres starkes Mietwachstum voraus. In den Großstädten wird laut Prea-Prognose dabei zusätzlich das teure möblierte Wohnen die Preise nach oben treiben.

Zuziehende ausländische Fachkräfte zahlten bereits die hohen Preise, weil sie sie aus anderen europäischen Städten gewohnt seien. Das Möblierte habe sich in den vergangenen Jahren von einem Nischensegment zu einer etablierten Größe entwickelt. So entfalle beispielsweise in Berlin bereits jedes zweite Wohnungsinserat auf diesen Markt. Und auch in Frankfurt, Hamburg und München gibt es einen Boom. Wohnungsanbieter profitieren davon, dass das möblierte Wohnen weniger reguliert ist als der gewöhnliche Mietwohnungsmarkt. Zwar unterliegen die Wohnungen grundsätzlich ebenfalls der Mietpreisbremse, inkl. eines Möblierungszuschlags. Doch wegen Intransparenz bei der angemessenen Bepreisung der Einrichtung und der aufwändigen Beurteilung, ob eine Wohnung dauerhaft oder nur vorübergehend genutzt wird, seien diese Wohnungen „weitestgehend nur Angebot und Nachfrage unterworfen“, analysiert Prea. Entsprechend lägen die Quadratmeterpreise in Berlin (30,90 Euro/qm), Frankfurt (32,60 Euro/qm), Hamburg (29,70 Euro/qm) und München (32,70 Euro/qm) bereits auf dem Niveau anderer europäischer Metropolen wie Amsterdam (32,10 Euro/qm), Mailand (32,10 Euro/qm) oder Lissabon (30,80 Euro/qm). In Paris sind die Mieten mit 42,80 Euro/qm noch deutlich höher.

Auch der Neubau, so Khodzitski, sei von Regulierung ausgenommen, unterliege also ebenfalls lediglich dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Und werde sich in den Städten zunehmend am Preis fürs Möblierte orientieren. Ein weiterer zusätzlicher Preistreiber werden laut Prea-Prognose die Index-Mieten sein. Mit den aktuellen hohen Inflationsraten erfreuen sich die an die Teuerungsrate gekoppelten indexierten Mietverträge wieder zunehmender Beliebtheit, insbesondere im Neubau-Segment.

Klimaschutz als Preistreiber beim Bestand

Der Klimaschutz werde der wesentliche Preistreiber bei den Mieten in Bestand und Neubau sein, sagt Prea voraus. Diese Entwicklung befördere insbesondere das Ziel der Bundesregierung, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, wurde etwa im Januar 2023 die CO₂-Abgabe von Mietern und Vermietern neu geregelt: Je niedriger die Energieeffizienz des Gebäudes ist, desto höher ist der Abgaben-Anteil, den der Vermieter aufbringen müssen. Das erhöhe laut Prea den Anreiz, in Modernisierung zu investieren. Diese würden zum einen von der KfW durch niedrig verzinsten Kredite gefördert. Zum anderen greift die Mietpreisbremse bei umfassender Sanierung nicht. Vermieter dürfen 8 % der Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen. Damit

könnte insbesondere das vergleichsweise günstige Bestands-Segment attraktiv für Value-Add-Investoren werden, da hier mithilfe von geförderten Mitteln attraktive Mietpreissteigerungen erzielt werden, so Prea. Hier könnte sich schnell ein stark mietpreissteigerndes Geschäftsmodell entwickeln.

Im Neubausegment geht Prea in „absehbarer Zukunft“ von Mieten aus, die bei 30 Euro/qm und mehr liegen. Angesichts des anhaltenden Nachfrageüberhangs werde sich ein solches Niveau auch „nachhaltig etablieren“. In gut saniertem Bestand könnten die Mietpreise in Städten bis zu 25 Euro/qm erreichen. „Diese neue Welt des Mietmarkts müssen wir akzeptieren“, sagt Khodzitski. In anderen europäischen Ländern hätten sich die Mietpreise in den Städten schon längst dorthin entwickelt. Aus Sicht der Eigentümer, Bauenden und Investoren seien diese Preise angesichts der hohen Kosten und Auflagen auch angemessen. Gerade institutionelle Investoren wie Versorgungswerke, die sich mitunter mit hohen Mietpreisen schwer täten, könne er nur „zum Investieren ermuntern“. Durch Nichtstun und nicht bauen würde sich die Markt- und Mietpreislage auch nicht entspannen.

Nicht gut sehe es ohne Zweifel für die Mieter aus, so Khodzitski. Vor allem die Mittelschicht werde unter den Preisen leiden. Denn diese habe weder die finanziellen Mittel, die stark steigenden Mieten zu bezahlen, noch habe sie Anspruch auf eine geförderte Wohnung. Ihnen bleibe lediglich die Möglichkeit, viele Abstriche bei der Wohnqualität zu machen oder ins Umland zu ziehen.

Quelle: [„Die neue städtische Mietwelt liegt bei 30 Euro/qm“ \(iz.de\)](#)