Um-Frage

# Jones Lang LaSalle zu Wohnungs-Kaufpreisen und Mieten: Eigentumswohnungen im deutlichen Anstieg – Mieten schwächen sich ab

Im ersten Halbjahr 2014 unterscheidet sich die Entwicklungsdynamik der Miet- und Kaufpreise in den acht von JLL untersuchten Städten zunehmend. Während die Preise für Eigentumswohnungen nach wie vor deutlich ansteigen, verlangsamt sich das Mietpreiswachstum weiter, in einigen Städten stagnieren sie sogar.

Gefragte Mietwohnungen, Balkon und Effizienzbauten für nachhaltig bezahlbares Wohnen. Foto Gerd Warda

„In vielen Top-Städten scheint der Mietpreiszyklus vorübergehend seinen Höhepunkt überschritten zu haben. Mit Mietrückgängen auf breiter Front ist aber nicht zu rechnen. Ein stärkeres Mietpreiswachstum melden mittlerweile Sekundärstandorte wie Kassel oder Ingolstadt“, so ANDREW M. GROOM, bei JLL Head of Valuation & Transaction Advisory Germany. Und weiter: „Diese natürliche Entwicklung zeigt, dass die aktuelle Diskussion zur Mietpreisbremse den zyklischen Aspekt der Mietwohnungsmärkte stärker berücksichtigen sollte.“

Den größten Anstieg der Mietpreise** verzeichnete Berlin mit einem Plus von knapp 8 % auf Jahressicht auf 8,65 Euro / m² / Monat. In München und Stuttgart stiegen die Mieten jeweils um 4 % auf 15,00 bzw. 11,00 Euro/m²/Monat. Damit hat die schwäbische Metropole Hamburg überholt und ist nun die drittteuerste Stadt unter den untersuchten Märkten. Düsseldorf und Leipzig registrieren ein Mietpreiswachstum von 2 % bis 3 %, die Mieten in Köln und Frankfurt, die zweitteuerste Stadt bleibt, stiegen seit dem ersten Halbjahr 2013 um 1 %. Einen leichten Mietpreisrückgang (-0,6 % auf 10,65 Euro / m² / Monat) zeigt im Jahresvergleich Hamburg.

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

Weiterhin deutlich im Plus, wenn auch ebenfalls mit leicht nachlassender Tendenz, zeigen dagegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen**. Am stärksten angezogen haben sie seit der ersten Jahreshälfte 2013 in Stuttgart (+ 18,5 % auf 2.970 Euro / m²) und Köln (+ 15,6 % auf 2.680 Euro / m²). Wohnungen in Düsseldorf, Frankfurt und Berlin verteuerten sich um 10,5 %, 11,7 % bzw. 13,0 %, im einstelligen Bereich blieb die Wachstumsrate in Hamburg und München mit + 8 % bzw. + 9 %. Gesunken sind die Kaufpreise in Leipzig (- 10 %). Im Vergleichszeitraum 2012 - 2013 wurden in allen acht Städten noch Kaufpreisanstiege registriert: zwischen 8 % in Frankfurt und 19 % in Düsseldorf.

Damit liegt der Anstieg der Kaufpreise im Vergleich zu den Mietpreisen teilweise bis zu dreimal höher. „Zunehmend koppelt sich die Kaufpreis- von der Mietpreisentwicklung ab. Allerdings: auch im Eigentumswohnungsmarkt wird eine zyklische Preisberuhigung immer wahrscheinlicher, die Frage ist nur, wann sie einsetzt“, so ANDREW GROOM.

Anmerkungen

* Zum 13. Mal hat JLL die Entwicklungen in Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und Leipzig untersucht. Analysiert wurden insgesamt 170.000 Mietangebote sowie 80.000 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.

## Untersuchungsergebnisse für die einzelnen Städte im Überblick:

Nur modernisierte wohnen sind marktgerecht. Foto Gerd Warda

**Zunehmende Ausdifferenzierung der Mietpreisentwicklung**

Die Mieten im teuersten deutschen Wohnungsmarkt München haben - zum ersten Mal in einem Halbjahr seit 2010 - in den ersten sechs Monaten 2014 stagniert. Auf Jahressicht ist noch ein Anstieg von 3,7 % auf 15,00 Euro/m²/Monat zu verzeichnen (1. Halbjahr 2012 - 1. Halbjahr 2013: + 9,8 %). Im Gegensatz dazu hat sich der Mietpreisanstieg in Berlin im 1. Halbjahr 2014 noch einmal verstärkt. Berlin erreicht mit einem Anstieg auf Jahressicht von 7,7 % auf 8,65 Euro/m²/Monat das höchste Wachstum der untersuchten Städte. Von der ersten Jahreshälfte 2012 bis zur ersten Jahreshälfte 2013 hatte der Anstieg 8,2 % betragen. „Berlin verzeichnet als einzige der untersuchten Städte einen weiteren kräftigen Aufwärtsschub. Zu beobachten ist allerdings eine räumliche Verlagerung der am stärksten steigenden Mieten von den bereits hochpreisigen Quartieren wie Prenzlauer Berg in die neuen Trendlagen wie das nördliche Neukölln, Lichtenberg oder den Wedding“, so ROMAN HEIDRICH, bei JLL Team Leader Residential Valuation Advisory Berlin. Erstmals seit 2007 sind in Hamburg auf Jahressicht die Mietpreise gesunken. Bei einem Rückgang um 0,6 % betrugen die Angebotsmieten im 1. Halbjahr 2014 10,65 Euro/m²/Monat. Im Vergleichszeitraum 2012 - 2013 hatte auch hier noch ein Anstieg (+1,8 %) zu Buche geschlagen. Leicht steigende Mieten (+0,8 % auf 12,05 Euro/m²/Monat) registriert Frankfurt. Auch in Stuttgart setzt sich der Aufwärtstrend in der ersten Jahreshälfte - wenn auch deutlich abgeschwächt - fort. Auf Jahressicht steht hier noch ein Anstieg um 4,0 % auf 11,00 Euro/m²/Monat. Zwischen dem 1. Halbjahr 2012 und dem 1. Halbjahr 2013 waren es noch + 7,4 %. Düssel-

dorf war im ersten Halbjahr 2014 eine der wenigen Städte mit einer sich verstärkenden Mietpreisentwicklung. Auf Jahressicht noch mit einem moderaten Plus von 2,3 % auf 9,50 Euro/m²/Monat zogen die Mieten seit dem 2. Halbjahr 2013 um 1,6 % an. In Köln stagnieren die Angebotsmieten im Vergleich zum vorangegangenen Halbjahr bei 9,45 Euro/m²/Monat. Auf Jahressicht wird noch eine moderate Steigerung von 1,3 % registriert, deutlich weniger als im Zeitraum 1. Halbjahr 2012 - 1. Halbjahr 2013 mit + 5,4 %. Nach Berlin ist Leipzig in der ersten Jahreshälfte 2014 die Stadt mit dem kräftigsten Wachstum der Angebotsmiete, mit +3,2 % auf 5,45 Euro/m²/Monat.

„Eine Abschwächung des Mietpreisanstiegs zeigen besonders Städte und Lagen, die sich in der Vergangenheit deutlich verteuert haben und damit bereits ein vergleichsweise hohes Preisniveau aufweisen", so HEIDRICH. Und weiter: „Davon ausgenommen sind bisher Berlin, wo mittelpreisige bzw. günstige Lagen zunehmend gefragter werden und ein Mietpreisanstieg nach sich ziehen, und Leipzig, wo der Preisanstieg in guten Lagen nach wie vor am höchsten ist. Trotz insgesamt angespannter Marktverhältnisse erweisen sich vor allem die stagnierenden Einkommen als ausschlaggebend bremsender Faktor für die Mietpreise. Mieter weichen zunehmend auf Alternativstandorte aus."

In Köln stagnieren die Angebotsmieten im Vergleich zum vorange¬gangenen Halbjahr bei 9,45 Euro/m²/Monat.

**Berlin und Köln noch mit steigender Dynamik im Eigentumswohnungsmarkt**

Mit einem jährlichen Anstieg von 9,3 % stiegen die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in München weiterhin deutlich auf 5.280 Euro/m². Allerdings hat sich diese Dynamik im ersten Halbjahr 2014 spürbar abgeschwächt, der Anstieg seit Jahresbeginn beträgt nur noch 2,9 %. Zweitteuerster Markt für Eigentumswohnungen ist mit rund 3.570 Euro/m² Hamburg (+7,9 % auf Jahressicht). Auch in Frankfurt verteuerten sich die Kaufpreise seit dem 1. Halbjahr 2013 mit + 11,7 % weiterhin deutlich, mit 3.540 Euro/m² reichen sie bereits an Hamburg heran. „Der starke Preisanstieg hat sich in Frankfurt auch im ersten


# BERUFSBEGLEITEND LERNEN

**DAS EBZ BIETET:**

- Bildungs-, Karriere- und Weiterbildungsfinanzierungsberatung
- Kompetente und branchenerfahrene Dozenten
- Weiterbildungen als Sprungbrett für die Karriere
- staatlich zugelassene Fernlehrgänge
- Persönliche Betreuung

EBZ Akademie

**GEPRÜFTE/R IMMOBILIENFACHWIRT/IN (IHK/EBZ)** Start im März/September jeden Jahres

Die Aufstiegsfortbildung Immobilienfachwirt/-in ist die bekannteste und am häufigsten besuchte Weiterbildung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Ihr Ansprechpartner: Herr Stephan Bucksteegen · Tel.: 023 94 47-507 · E-Mail: s.bucksteegen@e-b-z.de

**IMMOBILIENKAUFMANN/-FRAU (EBZ/IHK)** Start 01.04/01.10. jeden Jahres

Der zweijährige Fernlehrgang Immobilienkaufmann/frau (EBZ/IHK) richtet sich an Auszubildende und branchenfremde Seiteneinsteiger, die das gesamte immobilienwirtschaftliche Kompetenzprofil eines/er Immobilienkaufmanns/frau erwerben möchten. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Isabel Auer · Tel.: 0234 94 47-509 · E-Mail: i.auer@e-b-z.de

**GEPRÜFTE/R IMMOBILIENVERWALTER/IN (EBZ)** Start 01.04/01.09. jeden Jahres

Der einjährige Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ) vermittelt das gesamte Wissen, das für eine erfolgreiche Tätigkeit in der Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien inklusive WEG-Verwaltung benötigt wird. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Claudia Bovenschulte · Tel.: 0234 94 47-515 · E-Mail: c.bovenschulte@e-b-z.de

**MIETRECHT FÜR DIE PRAXIS (EBZ)** Start im Mai/November jeden Jahres

Die Fortbildung bereitet die Teilnehmer auf die rechtssichere Arbeit im Vermietungsbereich vor und legt dabei einen besonderen Fokus auf die Mieterkommunikation. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Isabel Auer · Tel.: 0234 94 47-509 · E-Mail: i.auer@e-b-z.de

**TECHNIK FÜR IMMOBILIENKAUFLEUTE (EBZ)** Start im Juni/Dezember jeden Jahres

Die technische Seite von Immobilien zu kennen erleichtert die Einschätzung von Objekten und die effizientere Beratung der Kunden. Ihr Ansprechpartner: Herr Stephan Hacke · Tel.: 0234 94 47-566 · E-Mail: s.hacke@e-b-z.de

**www.e-b-z.de**

Halbjahr 2014 fortgesetzt“, so SEBASTIAN GRIMM, bei JLL Team Leader Residential Valuation Advisory Frankfurt. Und weiter: „Damit koppelt sich auch am Main die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen zunehmend vom Mietwohnungsmarkt ab. Frankfurt verzeichnet mit 5,4 % sogar den dritthöchsten Anstieg eines Halbjahres seit 2004. In einzelnen Lagen sind damit die Kaufpreise innerhalb eines Jahres um über 20 % gestiegen.“

Boom bei Eigentumshäuser
Foto Gerd Warda

Den stärksten Preisschub der untersuchten Städte verbucht mit einem Plus von 18,5 % auf Jahressicht Stuttgart. Das Preisniveau erreicht im Mittel 2.970 Euro/m². In Düsseldorf dagegen hat sich die Dynamik im 1. Halbjahr 2014 deutlich abgeschwächt (+ 1,4 %), auf Jahressicht steht dennoch ein Plus von 10,5 % auf 2.850 Euro/m². Berlin (+ 13 % auf 2.770 Euro/m²) ist neben Köln (+ 15,6 % auf 2.680 Euro/m²) auf Jahressicht die einzige Stadt mit einer im Vergleich zum vorherigen Halbjahr höheren Dynamik der Kaufpreisentwicklung (1. Halbjahr 2014 : Berlin + 7,8 % Köln + 8,5 %). Gegenläufig zu den anderen Städten verläuft die Entwicklung in Leipzig. Hier sind die Preise deutlich auf 1.270 Euro/m² (-9,6 %) gesunken.

„Der Kaufpreisanstieg ist im ersten Halbjahr 2014 noch weit von einer Beruhigung entfernt, obwohl sich in immer mehr hochpreisigen Segmenten schon eine geringere Preisdynamik abzeichnet“, so SEBASTIAN GRIMM. Und weiter: „Im ersten Halbjahr haben sich die Finanzierungskonditionen noch einmal verbessert, in Verbindung mit fehlenden Anlagealternativen ist der Kauf einer Eigentumswohnung weiterhin attraktiv. Derzeit ist ein Ende dieser Marktlage nicht abzusehen. Zusätzlich zeichnet sich in einigen Städten bereits wieder eine sinkende Bautätigkeit ab. In keiner der untersuchten Städte kann der Neubau bislang den Bedarf vollständig decken.“

**Dorothea Koch**