

# Catella Research: Weiterhin hohe Investorennachfrage an den deutschen Wohnungsmärkten

Die Wohnungsmieten steigen und steigen. Der Wunsch oder, je nach Position, die Schreckensvision, es werde ewig so weitergehen, beschäftigt die Branche ebenso wie die Mieter. Schauen wir uns die Fakten an. Catella Research hat in seiner jährlichen Wohnungskarte die Mieten und Renditen an 81 Standorten in Deutschland untersucht und Trendbewegungen identifiziert.

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research, Catella, kommentiert: „Die enormen Steigerungsraten der Vergangenheit lassen etwas nach, aber einen strukturellen Trendbruch sehen wir nicht. Steigende Fertigstellungen (+13,8 % von Januar bis April gegenüber dem Vorjahr) und eine am Horizont sich abzeichnende Zinswende dürften mittelfristig für Entspannung am Markt sorgen, auch wenn nach wie vor ein Nachfrageüberhang besteht.“

## Zu den Mieten:

- Die durchschnittlichen Wohnungsmieten der 81 analysierten Standorte sind in der jährlichen Gegenüberstellung gestiegen. In mittleren Lagen beträgt die durchschnittliche Miete aktuell 9,17 €/m<sup>2</sup> und in sehr guten Lagen 12,16 €/m<sup>2</sup>.
- Auffallend ist die unterschiedliche Wachstumsrate zwischen den Wohnlagen. Der (wieder aufgehobene) Berliner Mietendeckel wirkt sich preissenkend auf die Bestandsmieten aus, aber auch ohne Berlin sind die Mieten in den sehr guten Lagen deutlich stärker gestiegen.
- Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies in den mittleren Lagen eine Preissteigerung von ca. 2,2 % und in sehr guten Lagen von ca. 5,3 %.
- An den Top-7-Wohnungsmärkten ist der durchschnittliche Mietpreis in sehr guten Lagen um 3,63 % auf aktuell 18,56 €/m<sup>2</sup> gestiegen, während die Mietpreise in mittleren Lagen um 0,02 % gesunken sind (ohne Berlin liegt hier ein Wachstum von 1,27 % vor).
- Der stärkste Mietpreisanstieg mit ca. 6,4 % erfolgte somit in der Kategorie „sehr gute Lage“, außerhalb der Top-7-Märkte.
- Der absolut teuerste Standort ist nach wie vor München, mit durchschnittlich 26,81 €/m<sup>2</sup> in sehr guten und 17,15 €/m<sup>2</sup> in mittleren Lagen.
- Vergleichsweise günstig lässt es sich in der Stadt Herne wohnen, mit durchschnittlich 6,29 €/m<sup>2</sup> in mittleren Lagen und 7,98 €/m<sup>2</sup> in sehr guten Lagen.

## Renditen:

- Weiterhin ist an nahezu allen 81 untersuchten Standorten ein Renditerückgang festzustellen. Im Mittel liegt die aktuelle Bruttoanfangsrendite bei 3,97 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 40 Basispunkte gesunken. Auch die Corona Pandemie konnte die Kompressionsdynamik nicht aufhalten.

Frankfurt am Main, Juni 2021

- Die Rendite der Top-7-Wohnungsmärkte sank in diesem Jahr um ganze 27 Basispunkte auf 2,63 %. Noch höher fiel der Rückgang an den B-Standorten bzw. den Top-25-Märkten unseres Gesamtrankings aus. Die durchschnittliche Rendite beträgt hier 3,53 %, was einem Rückgang von 34 Basispunkten entspricht.
- München hat aufgrund der sehr hohen Nachfrage und der starken Investitionsdynamik der vergangenen Jahre mit 2,0 % deutschlandweit die niedrigste Bruttorendite. Die attraktivste Rendite lässt sich derzeit mit 5,9 % in Cottbus erwirtschaften.

Mit Blick auf das Catella Rendite-Risiko-Profil zeigt sich die ungebrochen hohe Investoren- nachfrage nach der „sicheren Assetklasse“ Wohnen, sodass die Standorte mit attraktiven Renditen weiter dahinschmelzen. Dennoch bieten sich auf Portfolioebene noch Diversifizierungs- möglichkeiten und der Spread gegenüber sicheren Staatsanleihen ist nach wie vor hoch. Wir sollten uns an dieses Rendite- und Preisniveau für die nächsten Quartale gewöhnen.

Die vollständige Studie finden Sie zum Download hier:

<https://www.catella.com/de/deutschland/research>

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

CATELLA

Prof. Dr. Thomas Beyerle

Head of Group Research

T +49 30 310193 220

thomas.beyerle@catella.de