

Catella-Wohnungskarte 2020 zeigt starke Unterschiede in A- und B-Standorten

Die durchschnittlichen Wohnungsmieten sind in 81 deutschen Standorten im Vergleich zum Vorjahr um 5,1 % gestiegen. Der stärkste Mietpreisanstieg war in der Kategorie „mittlere Lagen“, außerhalb der Top-7-Märkte zu verzeichnen. Gleichzeitig ist an nahezu allen Standorten die Rendite rückläufig. Im Mittel liegt die Spitzenanfangsrendite aktuell bei 4,37 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 22 Basispunkte gesunken. An B-Standorten ging die durchschnittliche Rendite deutlich stärker auf jetzt 3,82 % zurück. Mit der jährlichen Wohnungskarte möchte Catella Zahlen & Werte zur häufig aufgeladenen Diskussion im Mietwohnungsbereich beisteuern.

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella, kommentiert: „Die Rendite der Top-7-Wohnungsmärkte sank innerhalb der vergangenen zwölf Monate um 6 Basispunkte auf 2,9 %. Deutlich höher fiel der Rückgang an den B-Standorten aus. Mit Blick auf das Rendite-Risiko-Profil lässt sich vor allem für risikoaverse Investoren ein weiter zunehmendes Diversifizierungspotenzial mit attraktiver Rendite innerhalb Deutschlands registrieren. Gerade auf der Portfolioebene bieten sich zahlreiche Alternativen zur Risikominimierung.“

Zu den Zahlen:

Mieten:

- Die durchschnittlichen Wohnungsmieten der 81 analysierten Standorte sind in der jährlichen Gegenüberstellung weiter gestiegen. In mittleren Lagen beträgt die durchschnittliche Miete aktuell 8,97 €/m² und in sehr guten Lagen 11,54 €/m².
- Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies in den mittleren Lagen eine Preissteigerung von 5,13 % und in sehr guten Lagen von 4,19 %.
- Besonders auffallend sind dabei die unterschiedlichen Wachstumsraten verschiedener Lagen: Sowohl deutschlandweit als auch in den Top-7-Wohnungsmärkten sind die Mieten in den mittleren Lagen stärker gestiegen als in den sehr guten Wohnlagen.
- Der durchschnittliche Mietpreis der sehr guten Lagen in den Top-7-Wohnungsmärkten ist in unserer Analyse lediglich um 3,45 % auf aktuell 17,91 €/m² angewachsen, was das geringste Plus aller untersuchten Standort- und Lagekategorien bedeutet. Im Vorjahr (2018 vs. 2019) betrug es hier noch ca. 6 %.
- Der stärkste Mietpreisanstieg mit 5,38 % erfolgte in der Kategorie „mittlere Lagen“ außerhalb der Top-7-Märkte.
- Der absolut teuerste Standort mit einem Mietpreis von durchschnittlich 23,42 €/m² in sehr guten und 17,33 €/m² in mittleren Lagen wird aktuell in München gemessen.
- Der geringste Mietpreis mit durchschnittlich 6,17 €/m² wurde in mittleren Lagen in Duisburg registriert. In den sehr guten Lagen werden dagegen in der Stadt Remscheid durchschnittlich nur 7,50 €/m² verlangt.

Frankfurt am Main, 16. März 2020

Renditen:

- Weiterhin ist an nahezu allen 81 untersuchten Standorten ein Renditerückgang festzustellen. Im Mittel liegt die aktuelle Bruttoanfangsrendite bei 4,37 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 22 Basispunkte gesunken. Auch hier ist eine nachlassende Kompressionsdynamik festzustellen. Im Jahr 2019 wurde noch ein Rückgang um 51 Basispunkte verzeichnet.
- Die Rendite der Top-7-Wohnungsmärkte sank in diesem Jahr lediglich um 6 Basispunkte auf 2,9 %. Deutlich höher fiel der Rückgang an den B-Standorten bzw. den Top-25-Märkten unseres Gesamtrankings aus. Die durchschnittliche Rendite beträgt hier 3,82 %, was einem Rückgang von 31 Basispunkten entspricht.
- Berlin bleibt aufgrund der sehr hohen Nachfrage und der starken Investitionsdynamik der vergangenen Jahre mit einer Bruttorendite von 2,40 % klarer Spitzenreiter. Die attraktivste Rendite lässt sich derzeit mit jeweils 6,60 % in Cottbus und Herne erwirtschaften.

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 69 310 19 30-220

thomas.beyerle@catella.de