



Catella: Investmentanalyse Wohnen 2019 – über 6 Prozent Mietpreisanstieg in den Top-Lagen der A-Städte

Anhaltende Urbanisierung und kaum neues Bauland in den Metropolregionen haben im vergangenen Jahr deutschlandweit zu einem weiteren Anstieg des Miet- und Preisniveaus geführt. Im Durchschnitt müssen Mieter in den Top-Lagen der sieben A-Städte aktuell mehr als 17 Euro Miete pro Quadratmeter bezahlen – ein Plus von 6,08 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Gleichzeitig schrumpfen die Renditen. Der Druck auf die regionalen Wohnungsmärkte nimmt nur zögerlich ab. Aufgrund des geringen Angebots an Bestandsobjekten bleibt das Interesse von Investoren an Projektentwicklungen auf einem hohen Niveau. Das sind die zentralen Ergebnisse der aktuellen Investmentanalyse zu 80 deutschen Wohnstandorten von Catella Research.

Die neue Catella Wohnkarte 2019 zeigt: Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Deutschland ungebrochen hoch, die Mieten steigen deutschlandweit an allen 80 untersuchten Standorten. Berlin weist mit 2,4 Prozent die geringste Spitzenanfangsrendite unter allen A-Standorten auf, das nordrhein-westfälische Herne mit 7 Prozent die höchste. Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Die stärksten Mietsteigerungen in den vergangenen zwölf Monaten verzeichneten die sieben deutschen A-Standorte mit einem deutlichen Zuwachs von 6,08 Prozent in den sehr guten Wohnlagen und 3,68 Prozent in den mittleren Lagen. Im Durchschnitt wurde an diesen Standorten in den sehr guten Wohnlagen erstmals die 17 €/m²-Grenze überschritten.
- Deutschlandweit ist keine Abschwächung der Mieten ersichtlich. In mittleren Lagen ist die Durchschnittsmiete der Republik sogar noch stärker angewachsen (+3,16%) als vor einem Jahr. In den sehr guten Lagen fiel die Wachstumsrate mit einem Plus von 2,97 Prozent nur geringfügig kleiner aus als im vergangenen Jahr.
- Spitzenreiter bei den durchschnittlichen Mieten in sehr guten Wohnlagen ist München mit 22,97 €/m² - der geringste gemessene Wert in dieser Lagekategorie findet sich in Remscheid und Herne mit 7,23 €/m² bzw. 7,27 €/m².
- Mit einer durchschnittlichen Spitzenrendite von ca. 4,6 Prozent hat sich die Renditekompression in Deutschland verlangsamt und fiel lediglich um 13 Basispunkte in den vergangenen 12 Monaten. Nichtsdestotrotz gibt es regionale Unterschiede, mit deutlich stärkeren Rückgängen an den A-Standorten. Berlin hat in dieser Hinsicht die bayerische Landeshauptstadt München abgelöst und erreicht eine Spitzenrendite von 2,4 Prozent. Den höchsten Wert ermittelte Catella mit 7 Prozent in Herne, gefolgt von Cottbus (6,8 %) und Remscheid (6,5 %).

„Der überdurchschnittliche Mietanstieg in den sehr guten Lagen der A-Standorte wird durch die Kombination aus Urbanisierung und geringen Fertigstellungsraten bei Neubauten gestützt.

PRESSEMITTEILUNG



Frankfurt am Main, 3. Juni 2019

Schließlich herrscht hier keine Kappungsgrenze oder Mietpreisbremse“, so Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella. Auch die deutschlandweit stärker gestiegenen Mieten in mittleren Lagen signalisieren eine erhöhte Nachfrage für dieses Segment.

„Klar ist aber auch, dass sich die deutschen Wohnimmobilienmärkte mehr denn je heterogener darstellen als es in den gängigen Miet- und Preisindizes zum Ausdruck kommt. Dazu gehören das zunehmende Angebot an neuen Wohnraumtypologien wie Wohntürme aber auch an veränderten Flächengrößen wie Micro Living“, fährt Beyerle fort. Neben der einheitlichen Erstellung und Umsetzung eines qualifizierten Mietspiegels, sollten vor diesem Hintergrund auch stärker Aspekte dieser Objektheterogenität in politisch motivierte Diskussionen Einzug halten.

Die vollständige Analyse finden Sie unter <https://www.catella.com/de/corporate-finance/research>.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research
+49 69 3101 9302 20
thomas.beyerle@catella.de