

MEDIENMITTEILUNG

München, 24.11.2023

Wohnungsmarkt Süddeutschland: Trotz weiter steigender Mieten bleiben Kaufpreise auf Talfahrt

- Aktuelle Studie von Wüest Partner analysiert die Wohnungsmärkte von 20 Städten in Baden-Württemberg und Bayern
- Risikoärmste Standorte sind nicht die Top-Standorte München und Stuttgart
- Mieten in Mannheim legen um 8 Prozent zu, in Freiburg sinken sie um 4,6 Prozent
- Angebotskaufpreise in Stuttgart brechen um 11,2 Prozent ein
- Exklusives Fokusthema: Bessere Energieeffizienzklassen bedeuten messbar höhere Mieten und Immobilienwerte

Große Teile der deutschen Immobilienwirtschaft sehen sich weiterhin fordernden Faktoren wie schnell und stark gestiegenen Zinsen, hohen Baukosten und nachhaltig erhöhten Energiepreisen gegenüber, die faktisch zu gestiegenen Erstellungskosten für neuen Wohnraum führen. Die stark gestiegenen Finanzierungskosten schlagen jedoch immer deutlicher auch auf die zu erzielenden Preise von Wohnimmobilien durch. Das gilt selbst für die zahlreichen Boomregionen in den süddeutschen Bundesländern Baden-Württemberg und Bayern. Die aktuelle Studie «Süddeutsche Wohnungsmärkte: Daten 2023 und Perspektiven» von Wüest Partner, die 20 größere Städte in Süddeutschland analysiert, kommt folglich zu dem Ergebnis, dass vom Durchschnitt 2022 bis zum dritten Quartal 2023 zwar die Angebotsmieten für Wohnungen in den allermeisten untersuchten Städten weiter gestiegen sind. Doch mit den Kaufpreisen ging es im gleichen Zeitraum in 18 der 20 Städte mitunter deutlich abwärts – in der Spitze um mehr als 11 Prozent.

Durch diese gegenläufigen Trends ergeben sich für Investoren zwar zunehmend lukrative Chancen zum Kauf, jedoch fehlt es oft am notwendigen Eigenkapital bzw. attraktiven Finanzierungsquellen, so dass der Transaktionsmarkt in Summe deutlich inaktiver geworden ist.

In diesem insbesondere für Verkäufer schwierigen Umfeld spielt die Energieeffizienz von Wohnimmobilien eine immer wichtigere Rolle bei ihrer Wertentwicklung und somit bei ihrer Attraktivität für längerfristig orientierte Investoren. In einem gesonderten Fokusthema «Die Wirkung von Nachhaltigkeit auf Immobilienwerte» geht die Studie auf Unterschiede von Angebotsmieten und -kaufpreisen in Abhängigkeit von den Effizienzklassen der Immobilien ein, die von A (besonders energieeffizient) bis H (besonders wenig energieeffizient) reichen. Dieser Teil der Studie bezieht sich auf ganz Deutschland.

Kaufpreise sinken im Schnitt um 7,4 Prozent je schlechterer Energieeffizienzklasse

Die exklusive Untersuchung von Miet- und Kaufinseraten durch das Beratungsunternehmen Wüest Partner führt zutage, dass für eine durchschnittliche Wohnung mit 80 qm Mietfläche je schlechterer Effizienzklasse etwa 0,25 Euro/qm/Monat weniger Nettomiete verlangt werden. Insbesondere zwischen

den Energieeffizienzklassen A und B liegen große Unterschiede bei den Angebotsmietpreisen. Hier ergibt sich für Vermieter also ein besonders ausgeprägtes Mietsteigerungspotenzial. Im Vergleich dazu liegen die Angebotsmieten in den Klassen C bis H deutlich weniger weit auseinander.

Bei den Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen ergab die Studie, die auf 120.000 Angaben in aktuellen Inseraten aufbaut, generell eine ähnliche Tendenz – bei im Detail bemerkenswerten Unterschieden. Im Preissegment unter 8.000 EUR/qm wird der größte Preisabschlag zwischen den Energieeffizienzklassen B und C fällig. Er beträgt 15 Prozent. Dagegen liegt er zwischen den Klassen A und B bei nur 4,2 Prozent. Im Schnitt beläuft sich der Unterschied zwischen den Klassen auf 7,4 Prozent. Auch bei Mehrfamilienhäusern im Preissegment unter 5.000 EUR/qm verändert sich der durchschnittliche Angebotskaufpreis deutlich um 6,1 Prozent je Energieeffizienzklasse.

Insgesamt wurde darüber hinaus festgestellt, dass niedrigpreisige Miet- und Kaufangebote preissensibler für die Energieeffizienzklassen sind als hochpreisige Angebote.

Konservative Investoren gehen nach Friedrichshafen, risikobereite Käufer nach Villingen-Schwenningen

Doch zurück zur Untersuchung der Wohnungsmärkte in 20 Städten Baden-Württembergs und Bayerns. Die Marktforscher bezogen in ihre Betrachtung unter anderem die demografische und wirtschaftliche Entwicklung ein, die Angebotsmieten und -kaufpreise sowie Daten zu Leerstand und Neubau. Die Studie zeigt nicht zuletzt auf, welche Städte das beste Risiko-Rendite-Profil aufweisen. Konservative Investoren finden das günstigste Risiko-Rendite-Profil in Friedrichshafen. Wer etwas höhere Risiken eingehen möchte, wird am besten in Sindelfingen, Esslingen und Fürth fündig. Besonders risikofreudige Investoren sind bei dieser Risiko-Rendite-Betrachtung in Villingen-Schwenningen richtig. Auffällig ist, dass die Hauptmärkte München, Stuttgart, Karlsruhe und Nürnberg auch aufgrund eines bereits sehr hohen Preisniveaus und der entsprechend geringen Bruttoankaufrendite in der Rendite-Risiko Betrachtung deutlich schlechter abschneiden.

„Die durchschnittlichen Bruttoankaufrenditen zeigen eine zum Teil deutliche Aufwärtsbewegung“

„Unsere Einschätzung zum aktuellen Rendite-Risiko-Profil der Märkte in Süddeutschland basiert, trotz des herausfordernden Umfelds und der bisweilen geringeren Datenlage, auf fundierter Markterfahrung und unserer Beratungsexpertise“, erklärt Rüdiger Hornung, Managing Director, Head Munich Office und Partner bei Wüest Partner. „Die durchschnittlichen von potentiellen Käufern akzeptierten Bruttoankaufrenditen zeigen eine zum Teil deutliche Aufwärtsbewegung. An Standorten mit einem niedrigen Ausgangsniveau der Renditen zu Beginn 2022 sind dabei Tendenzen eines eher ausgeprägten Renditeanstiegs zu beobachten. Für Standorte mit einem bereits höheren Renditeniveau

sehen wir entsprechend weniger ausgeprägte Preisabschläge. Zum Jahresende 2023 ist mit einer verlangsamten Aufwärtsbewegung des Renditeniveaus zu rechnen.“

In acht von 20 Städten zogen die Mieten um mehr als 5 Prozent an

Der Median der Angebotsmieten stieg vom Durchschnitt des Jahres 2022 bis zum dritten Quartal 2023 in acht süddeutschen Städten um mehr als 5 Prozent. Das stärkste Plus verbuchte Mannheim (+8,0 Prozent). Dahinter folgen Friedrichshafen und München (jeweils +6,2 Prozent). Die Stadt, in der die Angebotsmieten von einem bereits recht hohen Niveau kommend nachgaben, ist Freiburg (-4,6 Prozent). Der Durchschnitt der Angebotsmieten reicht von 9,06 EUR/qm in Schweinfurt bis zu 22,28 EUR/qm in München. Die bayerische Landeshauptstadt ist auch bei der Betrachtung der Spitzenmieten weit vorne. Das teuerste Zehntel (90-Prozent-Quantil) liegt dort bei 30,21 EUR/qm. Es folgen mit großem Abstand Stuttgart (22,69 EUR/qm) und trotz genannter Reduktion Freiburg (21,43 EUR/qm) auf Platz drei.

Ein Blick auf die Entwicklung der Median-Angebotsmieten in den vergangenen zehn Jahren. Hier fällt Augsburg mit dem stärksten Anstieg (+62,1 Prozent) auf. Es folgen Aalen (+61,3 Prozent), Sindelfingen (+59,1 Prozent) und Villingen-Schwenningen (+58,8 Prozent). Den schwächsten Mietzuwachs in diesem Betrachtungszeitraum stellten die Marktforscher in Freiburg (+23,8 Prozent) fest.

Spitzenkaufpreise nähern sich in München der 14.000-Euro-Marke

Von der Talfahrt der Angebotskaufpreise (Median) war im betrachteten Vergleichszeitraum am stärksten Stuttgart betroffen. Dort gaben die Preise um 11,2 Prozent nach. In Esslingen, Karlsruhe und Schweinfurt sanken die Kaufpreise um 9,6 Prozent, während sie in Augsburg um 8,6 Prozent zurückgingen. In Bamberg (+4,2 Prozent) und Aalen (+3,5 Prozent) hingegen stiegen die Kaufpreise leicht an. Der durchschnittliche Kaufpreis reicht von 2.910 EUR/qm in Pforzheim bis zu 9.637 EUR/qm in München. Die Spitzenkaufpreise im 90-Prozent-Quantil lagen zuletzt mit 13.889 EUR/qm mit Abstand am höchsten in München. Erlangen folgt mit 8.494 EUR/qm. Am anderen Ende liegt Schweinfurt (4.367 EUR/qm).

In den vergangenen zehn Jahren zogen die Mediankaufpreise in Augsburg, Heidenheim, Neu-Ulm, Schweinfurt und Sindelfingen jeweils um mehr als 100 Prozent an. Deutlich weniger stark fiel das Plus in Bamberg, Freiburg und Fürth aus. Hier stiegen die Mediankaufpreise jeweils um weniger als 60 Prozent.

Neuere Wohnungen bringen in Ludwigsburg und Sindelfingen über 15,00 EUR/qm Monatsmiete

Noch ein abschließender Blick auf die Mieten und Kaufpreise von neueren Wohnungen (Baujahr 2010 und später). Sie erzielen in München Medianmieten von 23,01 EUR/qm. Stuttgart folgt hier mit 17,35 EUR/qm vor Esslingen, Ludwigsburg und Sindelfingen, wo die Mieten jeweils über 15,00 EUR/qm liegen. Auch bei den Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen liegt die bayerische Metropole an der Isar wie zu erwarten mit rund 11.544 EUR/qm weiterhin vorne. Hier belegen wieder Freiburg, Stuttgart und Erlangen mit über 7.000 EUR/qm die Folgeränge.

Die vollständige Studie zum süddeutschen Wohnungsmarkt 2023 finden Sie unter:

<https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/suddeutsche-wohnungsmarkte-daten-perspektiven-2023/>

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 28 Partner: innen und über 380 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf oder @WuestPartner auf LinkedIn und Twitter.

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Anke Sostmann

Feldhoff & Cie. GmbH

T +49 159 04028505

as@feldhoff-cie.de
