

MEDIENMITTEILUNG

Frankfurt , 3. März 2023

Wohnungsmarkt Westdeutschland: Weiter teures Wohnen in Düsseldorf, Frankfurt und Köln - doch die ersten Preise fallen

- Studie von Wüest Partner Deutschland untersucht Wohnungsmärkte in 20 westdeutschen Städten und liefert Details zur demografischen Entwicklung, Wirtschaftskraft, Bautätigkeit sowie zum Miet-, Eigentumswohnungs- und Wohninvestmentmarkt
- Nur durchschnittlich 72 % der benötigten Wohnungen wurden in den vergangenen drei Jahren gebaut
- Geringe Leerstandsquote in Höhe von durchschnittlich 2,1 %
- Höchste Spitzenmieten in Frankfurt und Köln
- Mieter in Duisburg zahlen im Schnitt 7,29 Euro/m², in Frankfurt 16,55 Euro/m²
- Köln, Mainz und Münster sind für Investoren die sichersten Standorte

In den Kerngebieten Westdeutschlands (Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland) wirken sich Unterschiede bei Faktoren wie der Wirtschaftskraft, dem Bevölkerungszug und der durchschnittlichen Kaufkraft deutlich auf die Entwicklung von Mieten, Kaufpreisen und Renditen für Neubau- und Bestandswohnungen aus. Die aktuelle Markterhebung "Westdeutsche Wohnungsmärkte: Daten 2022 & Perspektiven" von Wüest Partner fördert zutage, dass von den analysierten 20 Großstädten von Bielefeld in Ostwestfalen bis Saarbrücken im mittleren Südwesten Köln, Mainz und Münster die sichersten Standorte für Wohnungsinvestments sind.

Hinsichtlich des Rendite-Risiko-Profiles sind ihnen Frankfurt und Wiesbaden dicht auf den Fersen. Deutlich höhere Risiken gehen Investoren hingegen in Städten wie Bielefeld und Saarbrücken ein. Der Median der Bruttorenditen für Wohnungen reichte 2022 von 3,3 % in Düsseldorf und Frankfurt bis zu knapp 6 % in Duisburg, Mönchengladbach und Wuppertal. Im Schnitt waren es 4,4 %.

Wesentlichen Einfluss auf die Gefüge von Mieten, Kaufpreisen und Renditen von Wohnungen hat der Bau neuer Wohnungen. Nach den Zahlen von Wüest Partner wurden in den 20 Städten in den vergangenen drei Jahren durchschnittlich 72,3 % des Bedarfs an neuen Wohnungen fertiggestellt. Die Folge: In etwa der Hälfte der betrachteten Städte zog der Median der Angebotskaufpreise seit 2021 nochmals um mehr als 5 % an. Besonders stark fiel das Plus in Dortmund aus (+12,1 %).

Für 2023 erwartet Wüest Partner zunächst eine Fortsetzung der verhaltenen Stimmung auf den Investmentmärkten. Faktoren wie gestiegene Zinsen, höhere Inflation sowie deutlich gestiegene Preise für Baumaterial und Energie schlagen auch im laufenden Jahr noch durch. Langfristig aber sei in den stark nachgefragten Städten und Lagen mit sinkenden Leerstandsquoten, stabil hohen Mieten und weiterhin starkem Bedarf an zusätzlichen Wohnungen zu rechnen.

Nachfolgend weitere Ergebnisse aus der aktuellen Studie.

Extrem wenig Leerstand in Bonn, Darmstadt, Frankfurt, Mainz und Münster

Die Versorgung mit ausreichend Wohnungen ist in den Städten Westdeutschlands sehr unterschiedlich ausgeprägt. Während eine als Zielmarke angenommene Versorgungsquote von 100 % in Aachen und Köln besonders deutlich, aber auch in Frankfurt, Kassel, Koblenz, Münster und Saarbrücken verfehlt wird, liegt sie in Städten wie Duisburg, Essen, Mönchengladbach und Wuppertal mit jeweils über 106 % merklich über dem Soll. Die Leerstandsquote in den 20 untersuchten Städten liegt im Schnitt bei 2,1 % (bundesweiter Durchschnitt: 2,8 %). Besonders niedrige Leerstandsquoten von unter 1 % hat Wüest Partner für Bonn, Darmstadt, Frankfurt, Mainz und Münster ermittelt. Die letztgenannten Wohnungsmärkte gelten entsprechend als besonders angespannt, obwohl das Wohnungsangebot etwa in Frankfurt und Münster seit 2017 am stärksten gewachsen ist.

An der Anspannung dürfte sich auf Sicht auch nicht viel ändern, denn in den fünf Boomstädten mit unter 1 % Leerstand hält der Neubau mit dem Bedarf bei Weitem nicht Schritt. Das gilt auch für nahezu alle anderen Städte. Einzig in Bielefeld, Duisburg und Saarbrücken wurden in den vergangenen drei Jahren mehr Wohnungen gebaut, als benötigt. Die meisten Wohnungen entstanden auch 2022 in Mehrfamilienhäusern. In Frankfurt lag ihr Anteil sogar bei 95,3 %, in Düsseldorf bei 90,3 %.

Angebotsmieten: Starkes Plus in Saarbrücken, leichter Rückgang in Frankfurt und Darmstadt

Der langjährige steile Aufwärtstrend bei den Mieten scheint in einigen westdeutschen Städten mittlerweile gestoppt. Stieg der Median der Angebotsmieten in Saarbrücken seit 2021 nochmals um 6,9 %, gab es in Frankfurt und Darmstadt leichte Mietpreistrückgänge. Dennoch hielt Frankfurt bei der Durchschnittsmiete mit 16,55 Euro/m² den Spitzenplatz. Auch bei der Spitzenmiete blieb „Mainhattan“ mit 23,30 Euro/m² vorne (vor Köln mit 20,43 Euro/m²). Die niedrigste Durchschnittsmiete maßen die Marktforscher in Duisburg (7,29 Euro/m²).

In den vergangenen zehn Jahren legten die Medianmieten in Dortmund (+63,3 %), Koblenz (+56,0 %) und Ludwigshafen (+53,8 %) besonders stark zu. In hochpreisigen Städten wie Darmstadt (+35,6 %), Frankfurt (+32,1 %) und Wiesbaden (+30,3 %) fielen die Zuwächse eher moderat aus.

Eigentumswohnungen: Durchschnittspreise steigen, Spitzenpreise geben nach

Deutlich stärker als die Mieten zogen in den vergangenen zehn Jahren die Kaufpreise für Wohnungen an. Die Ausreißer nach oben: Koblenz (+160 %), Bonn (+157,2 %) und Ludwigshafen (+157,0 %). Die geringsten Preiszuwächse verbuchten Darmstadt (+101,0 %) und Saarbrücken (+83,3 %). Der Aufwärtstrend der Kaufpreise setzte sich auch 2022 fort. In etwa der Hälfte der untersuchten Städte zogen die Preise um mehr als 5 % an. Die Spanne reichte von 2.131 Euro/m² in Duisburg bis zu 7.151 Euro/m² in Frankfurt. Die Spitzenkaufpreise gaben 2022 leicht nach. Für Frankfurt nennt Wüest Partner nunmehr 10.786 Euro/m², den niedrigsten Spitzenkaufpreis bietet Wuppertal (3.812 Euro/m²). Generell sind Neubauwohnungen (Baujahr ab 2010) im Schnitt 55 % teurer als Altbauwohnungen. Sogar etwa doppelt so teuer sind sie an grundsätzlich günstigeren Standorten wie Duisburg, Essen, Saarbrücken und Wuppertal.

Deutliche Preisnachlässe bei Mehrfamilienhäusern

Deutliche Preisnachlässe gab es 2022 bei Mehrfamilienhäusern. Die Angebotspreise sanken im Schnitt um 4,5 %. Am teuersten waren solche Immobilien erneut in Frankfurt (5.127 Euro/m²) und Düsseldorf (4.259 Euro/m²). Daran gemessen waren Mehrfamilienhäuser in Saarbrücken (1.356 Euro/m²) und Duisburg (1.530 Euro/m²) Schnäppchen. Die Bruttokaufpreisfaktoren reichten von 30,3 in Düsseldorf und 30,2 in Frankfurt bis hinunter zu 17,1 in Mönchengladbach. Nach Einschätzung von Wüest Partner erscheint fraglich, dass sich 2023 angesichts von Finanzierungszinsen zwischen 3,5 % und 4,0 % hohe Kaufpreisfaktoren von 30 oder mehr halten werden.

Die komplette Studie finden Sie unter:

<https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/westdeutsche-wohnungsmaerkte-daten-2022-perspektiven/>

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Anke Sostmann

Feldhoff & Cie. GmbH

T +49 159 04028505

as@feldhoff-cie.de
