

MEDIENMITTEILUNG

München, 11. Januar 2022

Wohnungsmarkt Westdeutschland: Wohnen in Frankfurt am Main am teuersten, in Bochum am günstigsten

- Studie von Wüest Partner Deutschland untersucht Wohnungsmarkt in 20 westdeutschen Städten und liefert Details zur demografischen Entwicklung, Wirtschaftskraft, Bautätigkeit sowie zum Miet-, Eigentumswohnungs- und Wohninvestmentmarkt
- Leerstandsquote von unter 1 Prozent in Frankfurt am Main, Münster, Darmstadt, Mainz, Köln und Bonn
- Frankfurt am Main und Köln sind die teuersten Wohnstädte
- Mietwohnungen in Bochum am günstigsten
- Risikoärmste Investmentstandorte sind Frankfurt am Main, Köln und Münster, höchste Bruttorendite in Leverkusen

Pulsierende Metropolen wie Frankfurt am Main, Düsseldorf oder Köln mit starker Wirtschaftskraft und stark steigenden Miet- und Kaufpreisen - so präsentieren sich große Teile des westdeutschen Wohnungsmarktes. Doch es geht auch anders: Städte wie Essen, Dortmund oder Bochum verzeichnen Bevölkerungsrückgänge, höhere Leerstandsquoten und vergleichsweise niedrige Miet- und Kaufpreise. Der westdeutsche Wohnungsmarkt ist geprägt von starken regionalen Unterschieden - mit entsprechenden Auswirkungen auf die Rendite-Risiko-Profile. Dabei finden sich die attraktivsten Rendite-Risiko-Profile an wirtschaftlich starken und teuren Standorten. Risikofreudigere Investoren werden abseits dieser Standorte für das höhere Risiko mit hohen Renditen belohnt. So liefert die höchste Bruttorendite Leverkusen mit 6 Prozent, gefolgt von Dortmund (5,6 Prozent) und Bochum (5,5 Prozent).

Die aktuelle Studie «Westdeutsche Wohnungsmärkte: Daten 2021 & Perspektiven» von Wüest Partner hat insgesamt 20 westdeutsche Städte hinsichtlich Demografie, Wirtschaftskraft, Neubautätigkeit sowie Miet- und Eigentumswohnungspreise und deren Auswirkungen auf den Wohninvestmentmarkt untersucht. Hier die wichtigsten Ergebnisse.

Angespannte Wohnungsmärkte aufgrund niedriger Leerstandsquote

Die unterdurchschnittliche Leerstandsquote von 1,9 Prozent (Durchschnitt deutschlandweit: 2,8 Prozent) treibt in vielen westdeutschen Städten die Miet- und Kaufpreise in die Höhe. In Frankfurt am Main, Münster, Darmstadt, Mainz, Köln und Bonn liegt sie sogar unter 1,0 Prozent und führt zu einer extrem angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt. Da kann selbst die hohe Wohnbautätigkeit in Frankfurt am Main - in der Rangliste führend mit Münster und Paderborn - die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen nicht decken. Deutlich hinter dem Neubaubedarf liegen auch Kassel, Köln und Wiesbaden. Die Anzahl der Neubauten liegt nur im Regionalverbund Saarbrücken und in Bochum über dem rechnerischen Bedarf.

Neubauwohnungen werden im Westen fast ausschließlich in Mehrfamilienhäusern gebaut. Ihr Anteil beträgt in neun Städten über 80 Prozent. Besonders ausgeprägt ist die Verteilung im hochpreisigen Frankfurt am Main (95,7 Prozent der Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Spitzenmiete in Frankfurt am Main mit über 25 Euro/qm

Mit einer seit Jahren steigenden Nachfrage ziehen auch die Mieten im Westen weiter an. Spitzenpreise sind in Frankfurt am Main mit 25,75 EUR/qm und Köln (21,25 EUR/qm) zu verzeichnen. Am günstigsten wohnt man in Bochum zur Miete mit durchschnittlich 7,69 EUR/qm.

Mit Blick auf die vergangenen zehn Jahre, fällt der Anstieg der Medianmieten insbesondere in Koblenz (+59,7 Prozent), Kassel (+59,6 Prozent) und Dortmund (+56,4 Prozent) hoch aus.

Preisanstieg bei Eigentumswohnungen ungebrochen

Allein im Jahr 2021 stiegen die Kaufpreise für Wohneigentum im Vergleich zum Vorjahr in jeder zweiten westdeutschen Stadt um mehr als 10 Prozent. Wenig überraschend: Die teuersten Pflaster sind mit Spitzenkaufpreisen in Frankfurt am Main (10.460 EUR/qm) und Düsseldorf (9.600 EUR/qm) zu finden. Mit 3.812 EUR/qm fällt der Spitzenkaufpreis in Dortmund am niedrigsten aus.

Die Durchschnittskaufpreise liegen in einer Preisspanne von 2.031 EUR/qm in Saarbrücken bis 6.948 EUR/qm in Frankfurt am Main. Dabei gibt es gravierende Kaufpreisunterschiede zwischen Alt- und Neubau: Für Neubauwohnungen bezahlen Käufer rund 45 Prozent mehr. Neubauwohnungen in Bochum, Saarbrücken und Essen sind nahezu doppelt so teuer wie Altbauwohnungen.

Auch Mehrfamilienhäuser werden teurer

Ein Anstieg der Kaufpreise im Vergleich zum Jahr 2020 ist auch für Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen. Die höchsten Durchschnittspreise sind in Frankfurt am Main (5.427 EUR/qm) und Mainz (5.173 EUR/qm) zu finden. Die günstigsten Preise liegen auch bei Mehrfamilienhäusern in Saarbrücken (1.161 EUR/qm) und Bochum (1.680 EUR/qm).

Top-Standorte bieten attraktivste Rendite-Risiko-Profile

Die Durchschnittsrendite aller untersuchten Städte liegt bei 4,4 Prozent. Die risikoärmsten Standorte sind nach wie vor Frankfurt am Main, Köln und Münster mit Durchschnittsrenditen von deutlich unter 4 Prozent, dicht gefolgt von Wiesbaden und Düsseldorf. Die höchste Bruttorendite lässt sich mit 6 Prozent in Leverkusen erzielen, verbunden mit einem deutlich höheren Markt- und Standortrisiko.

Die komplette Studie finden Sie unter: <https://www.wuestpartner.com/de-de/insights/publications/westdeutsche-wohnungsmaerkte-daten-perspektiven-2021/>

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Anke Sostmann
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 159 04028505

as@feldhoff-cie.de
