Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Hintergrundpapier

Aktuelle Mietenentwicklung und ortsübliche Vergleichsmiete: Liegen die erzielbaren Mietpreise mittlerweile deutlich über dem örtlichen Bestandsmietenniveau?

Autoren:

Tobias Held

Jörg Nielsen

Alexander Schürt

Matthias Waltersbacher

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung und Herangehensweise ... 3

2 Vergleich von Angebotsmieten (Wiedervermietung) und ortsübliche Vergleichsmieten auf der Ebene der Gesamtstadt ... 4

2.1 Ergebnisse der gesamtstädtischen Betrachtung ... 5

3 Vergleich von Angebotsmieten (Wiedervermietung) und ortsüblichen Vergleichsmieten auf der Grundlage einzelner Mietspiegel ... 10

3.1 Die Analyse für Bonn ... 10

3.2 Die Analyse für Hannover ... 12

3.3 Die Analyse für Kiel ... 12

3.4 Die Analyse für Berlin ... 13

3.5 Die Analyse für München ... 17

3.6 Die Analyse für Frankfurt am Main ... 20

3.7 Die Analyse für Hamburg ... 23

3.8 Zusammenfassung der Analysen einzelner Mietspiegel ... 26

4 Mehrjahresbetrachtung der Angebotsmieten nach Wohnlagen: Preissprünge nur in guten Wohnlagen ... 28

5 Fazit ... 33

6 Anhang ... 33

7 Literatur ... 35

1 Einführung und Herangehensweise

Aktuell steigen in vielen Städten und Regionen die Mieten weiter an. Die Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietung stiegen in 2012 bundesweit um 3,3%. Je länger die Dynamik am Wohnungsmarkt anhält, umso weiter entfernen sich die aktuell erzielbaren Mieten vom örtlichen Vergleichsmietenniveau, das i.d.R. im Mietspiegel einer Kommune festgehalten ist. Schon bei einem grobkörnigen Vergleich des Angebotsmieten- mit dem ortsüblichen Vergleichsmietenniveau in den größeren Städten Deutschlands zeigt sich i.d.R. dieser Abstand, wenn auch nach Wohnungsmarktlage sehr stark differierend. Besonders groß kann der Abstand zwischen Marktmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete auf der Ebene der einzelnen Mietwohnung sein. Preissprünge bei Wiedervermietung von vormals recht günstigen Mietwohnungen können in den größten Städten Deutschlands zwar mit den hohen Nachfrageüberhängen ökonomisch erklärt werden, sind jedoch für den einzelnen Wohnungssuchenden oftmals ein (zu) hohes Hindernis.

Aus Bundessicht von großem Interesse ist dabei, wie hoch dieser Abstand zurzeit ist, und welche Tendenzen abzusehen sind. Ein aussagekräftiger Vergleich der Angebotsmieten mit den Mietspiegelmieten muss dabei über eine Einzelfalluntersuchung möglichst hinausgehen, sollte jedoch nicht den grobkörnigen Maßstab einer „globalen“ Betrachtung einnehmen. Die vorliegenden Analysen für sieben Städte Berlin, Bonn, Frankfurt am Main, Hamburg, Hannover, Kiel und München, die jeweils eine bestimmte Wohnungsmarktlage repräsentieren, verknüpfen Angebotsmieten und Mietspiegelmieten auf der Ebene der in den Mietspiegeln festgelegten Wohnlagen und erreichen unter Beachtung weiterer Wohnungsmerkmale dadurch eine stärkere sachlich/räumliche Annäherung der vergleichbaren Mietdaten.

Die folgenden Ergebnisse dienen der Darstellung von Abweichungen zwischen den Angebotsmieten der aktuell am Markt angebotenen Wohnungen aus Wiedervermietungen und den in den Städten über Mietspiegel festgestellten Vergleichsmieten. Es wird dargestellt, wie hoch diese Abweichungen sind und ob unterschiedliche Ausprägungen je nach Marktsituation und innerstädtischen Lagen vorliegen.

Für den Vergleich der Wiedervermietungsmieten und der Bestandsmieten wurde ein zweistufiges Verfahren gewählt. In einem ersten Schritt wurde der Notwendigkeit Rechnung getragen, eine möglichst bundesweite Analyse durchzuführen, um für viele Städte in Deutschland Aussagen treffen zu können. Hierzu wurden Insgesamt-Werte der Angebotsmieten und Mietspiegelmieten für die jeweilige Gesamtstadt zusammengeführt und verglichen. In einem weiteren Schritt wurde für beispielhafte Städte eine stärkere sachlich/räumliche Annäherung der vergleichbaren Mietdaten unternommen. Dazu wurden die aus vorhandenen Mietspiegeln abzuleitenden Wohnlagen (z.B. normale, gute oder sehr gute Wohnlagen) mit in die Betrachtung einbezogen. Die Gegenüberstellung der Angebotsmieten mit den ortsüblichen Vergleichsmieten erhält dadurch eine stärkere räumliche Verortung. In einem letzten Schritt wird in einer Mehrjahresbetrachtung die Entwicklung der Angebotsmieten differenziert nach den verschiedenen Wohnlagen dargestellt, um einen Eindruck der Dynamik am Mietwohnungsmarkt zu erhalten.

2 Vergleich von Angebotsmieten (Wiedervermietung) und ortsübliche Vergleichsmieten auf der Ebene der Gesamtstadt

Ortsübliche Vergleichsmieten

Eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete bieten die lokal vorliegenden Mietspiegel. Diese werden in den Städten mit unterschiedlichen Verfahren erstellt und entsprechende Mietangaben in sehr unterschiedlicher Segmentdifferenzierung angeboten. Beim Vergleich mit den lokalen Angebotsmieten kommt es dabei u.a. auf die Gegenüberstellung einer durchschnittlichen Angebotsmiete mit einer durchschnittlichen Mietspiegelmiete an. Eine solche stadtweite Miete wird jedoch vor Ort in den wenigsten Mietspiegeln veröffentlicht. Um eine einfache Vergleichbarkeit erhalten zu können wurde neben der BBSR-Mietspiegelsammlung auf die Datenquelle F&B-Mietspiegelindex 2012 (Broschüre) zurückgegriffen, in dem für gut 320 Städte Mietspiegel vereinfacht ausgewertet wurden. F&B führt dabei Umschätzungen durch: einerseits eine zeitliche Standardisierung auf ein Jahr mit Hilfe einer Indexfortschreibung über den Verbraucherpreisindex. Andererseits werden die unterschiedlichen Segmentdifferenzierungen der einzelnen Mietspiegel auf eine Musterwohnung umgerechnet (65m² Wohnfläche, normale Ausstattung und Lage). Für die Analysen wurden die in der Broschüre „F&B-Mietspiegelindex 2012“ veröffentlichten Indexwerte für eine Auswahl von Städten anhand des veröffentlichten Bundeswertes in durchschnittliche Nettokaltmieten umgerechnet.

Angebotsmieten

Das BBSR analysiert im Rahmen seiner Wohnungsmarktbeobachtung Angebotsmieten aus Inseraten von Zeitungen und Internetportalen und führt regionalisierte Auswertungen der Neu- und Wiedervermietungsmieten durch. Um eine bessere Vergleichbarkeit mit den Vergleichsmieten zu erzielen, erfolgte eine Sonderauswertung nach folgenden Charakteristiken: nur Wiedervermietung, 50-80m² Wohnfläche, mittlere Ausstattung. Diese Festlegungen orientieren sich an der F&B-Musterwohnung, um eine möglichst gute Vergleichbarkeit zu erzielen.

Auswahlstädte

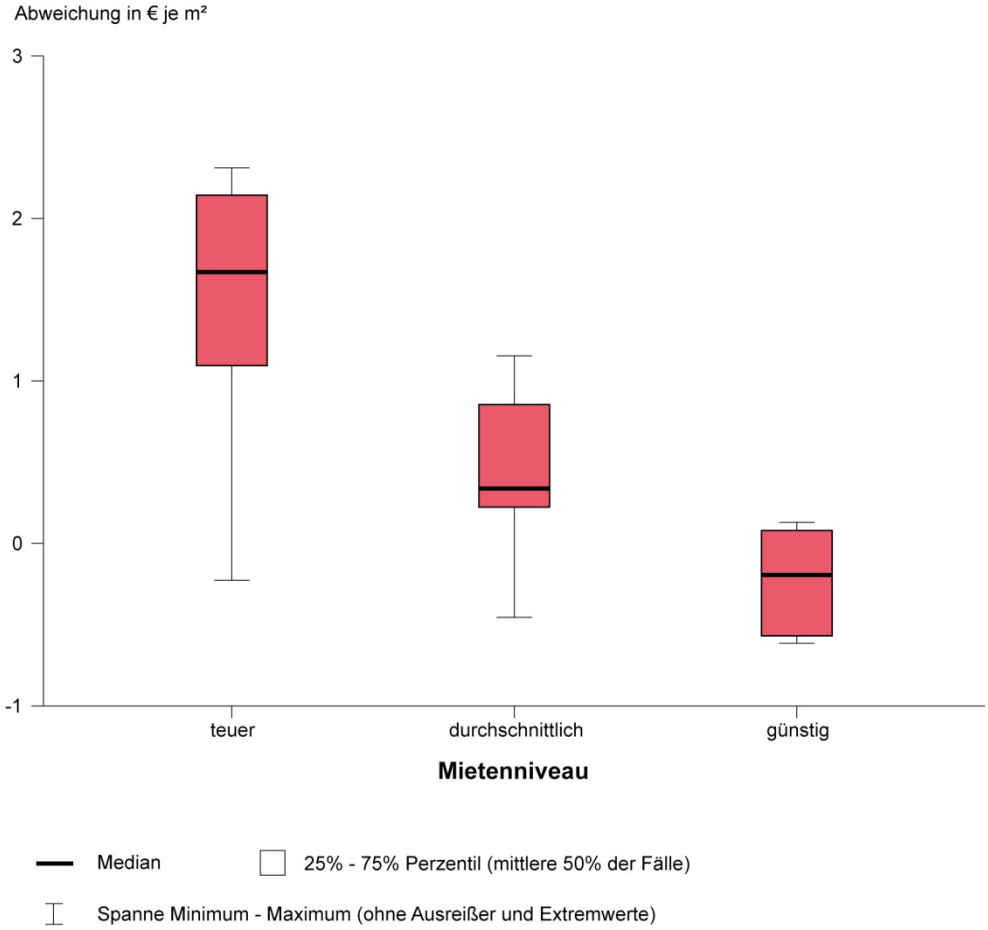
Für den Vergleich wurde eine begrenzte Zahl von 30 Städten (vgl. Abb. 3) für die Auswertungen ausgewählt. Auswahlkriterien waren:

- Vorhandensein eines Mietspiegels
- Ausreichende Fallzahlen von Wiedervermietungen bei den Angebotsdaten
- Städte unterschiedlicher Mietenniveaus (jeweils 10 kreisfreie Städte nach den Kategorien teuer, durchschnittlich, günstig)

2.1 Ergebnisse der gesamtstädtischen Betrachtung

Die berechneten Abweichungen zwischen den Vergleichsmieten und den Angebotsmieten bei Wiedervermietungen zeigen sehr deutliche Unterschiede in der Ausrichtung und Intensität, abhängig von der jeweiligen Marktsituation. Erwartungsgemäß sind die Abweichungen in den teuren und von hoher Nachfrage geprägten Städten besonders groß – im Median gut 1,70 Euro je m² (vgl. Abb. 1). Die große Mehrzahl der Städte weisen Abweichungen zwischen der durchschnittlichen Angebotsmiete und der Mietspiegelmiete von gut 1 Euro je m² bis gut 2 Euro je m² auf. München ist hierbei Spitzenreiter mit einer Abweichung von 2,31 Euro je m², gefolgt von Frankfurt am Main mit 2,14 Euro je m² und Hamburg mit 1,73 Euro je m².

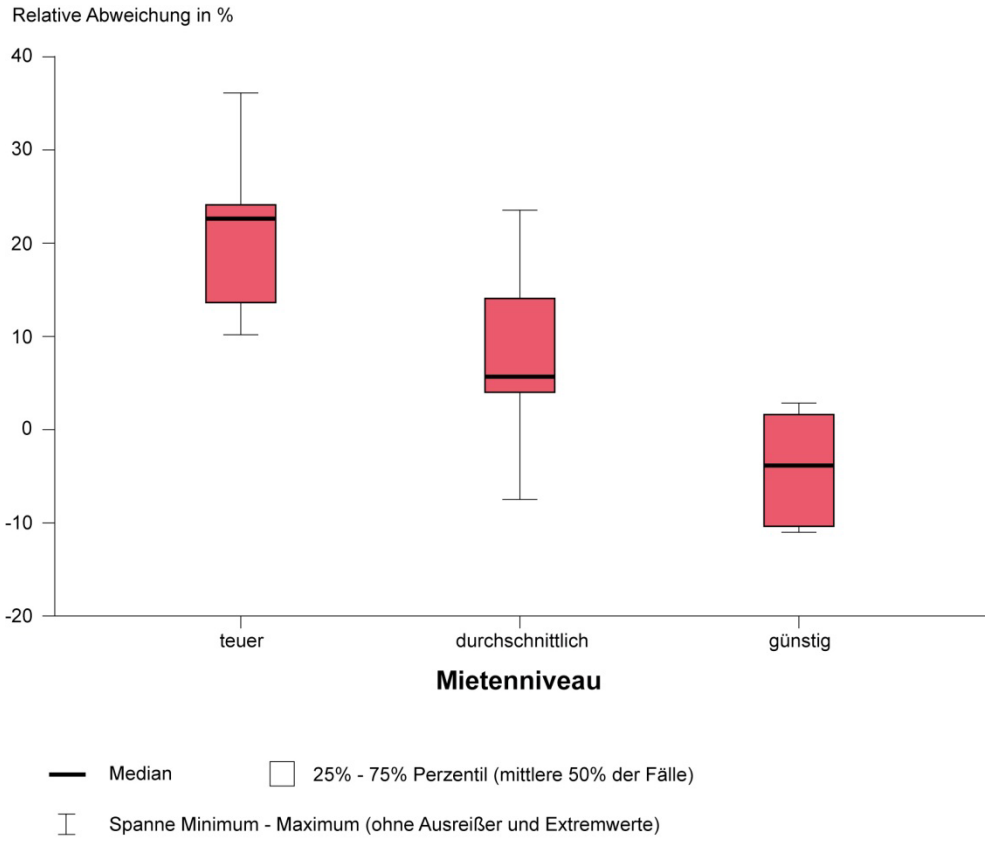
Abb. 1: Spannen der Abweichungen der Angebotsmieten von den Vergleichsmieten in den Auswahlstädten 2012



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, F&B-Mietspiegelindex 2012

Lesehilfe: Der Median der Abweichung ist als horizontale Linie im Rechteck dargestellt. Das Rechteck im Box-Plot gibt die mittleren 50% der Fälle an. Das Rechteck wird durch das obere und untere Quartil begrenzt. Die Länge des Rechtecks entspricht dem Interquartilsabstand. Die Antennen außerhalb des Rechtecks zeigen das Maximum beziehungsweise das Minimum einer Verteilung, sofern deren Länge nicht mehr als das 1,5-fache des Interquartilsabstands betragen. Werte außerhalb dieses Bereichs sind als Ausreißer zu bewerten und werden nicht dargestellt.

Abb. 2: Spannen der relativen Abweichungen der Angebotsmieten in den Auswahlstädten 2012



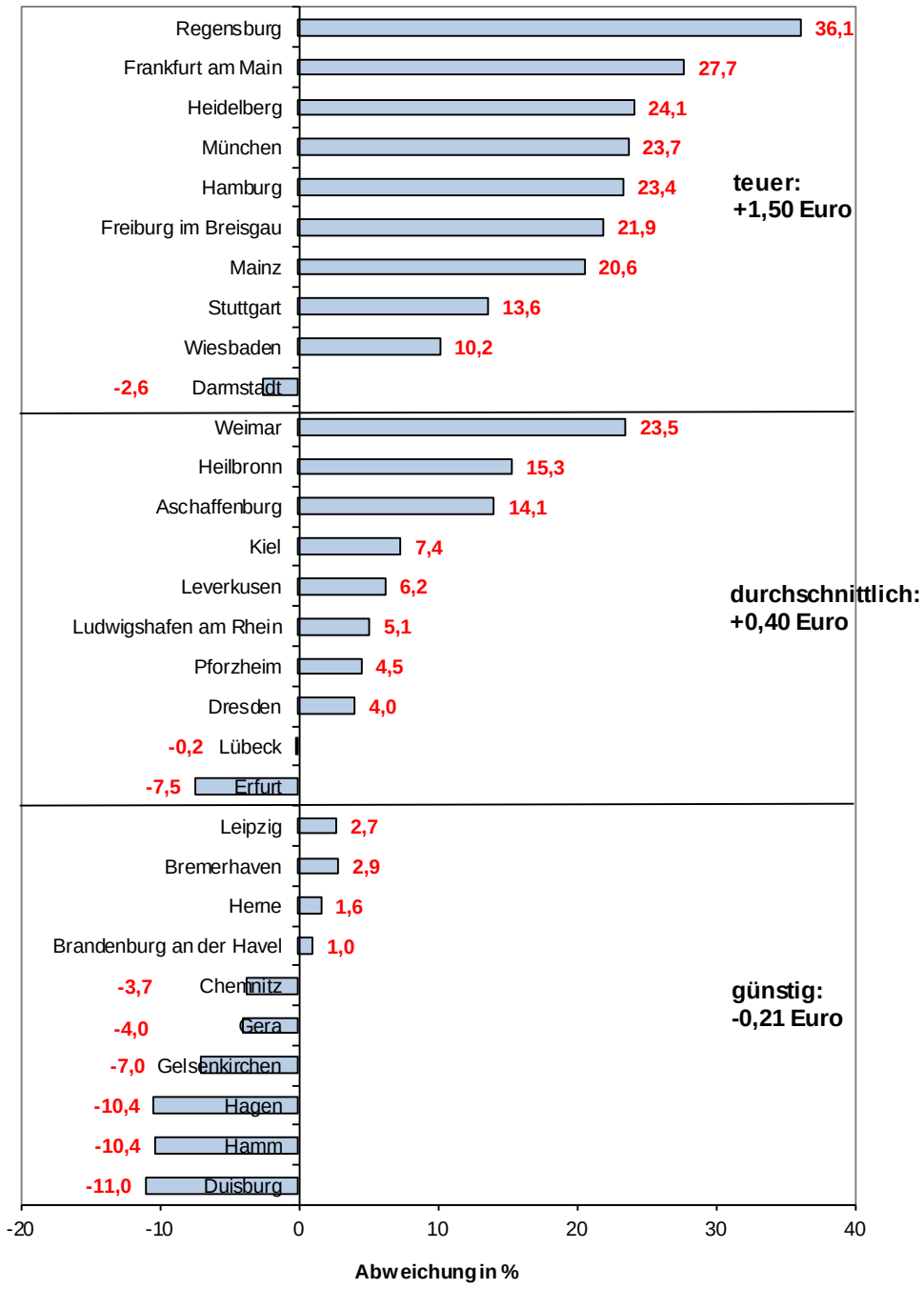
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, F&B-Mietspiegelindex 2012

Im Schnitt liegen die prozentualen Abweichungen zwischen den Angebots- und den Mietspiegelmieten in den teuren Städten bei ca. 23% (Medianwert). Die große Mehrzahl der Städte weisen Abweichungen von ca. 15% bis 25% auf, die gesamte Bandbreite liegt zwischen 10% und 36% (vgl. Abb. 2). Spitzenreiter in dieser Darstellung ist Regensburg mit 36% Abweichung (s.u.), gefolgt von Frankfurt am Main, Heidelberg und München.

Die Durchschnittswerte von Wiedervermietungsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete in den Städten mit mittleren Mietenniveaus liegen mehrheitlich deutlich näher beisammen. Im Durchschnitt sind hier die Angebotsmieten nur 40 Cent höher als die Vergleichsmieten. Der Unterschiedsbetrag beläuft sich für die große Mehrheit der Städte auf ca. 30 – 80 Cent. Prozentual weicht die Wiedervermietungsmiete im Schnitt um gut 5% von der ortsüblichen Vergleichsmiete ab. Die meisten Städte liegen in der Abweichung der beiden Mieten bei unter 10%.

In den günstigen Städten sind die Vergleichsmieten häufig höher als die Angebotsmieten, im Schnitt um 21 Cent. In Hagen, Hamm und Duisburg sind die Vergleichsmieten sogar 60 Cent teurer. Die leicht höheren Angebotsmieten in den Beispielstädten Leipzig, Bremerhaven, Herne und Brandenburg an der Havel bewegen sich nur in einem Abstand von 5 bis 13 Cent und sind im Rahmen dieser Vergleichsanalysen als nahezu gleich zu interpretieren.

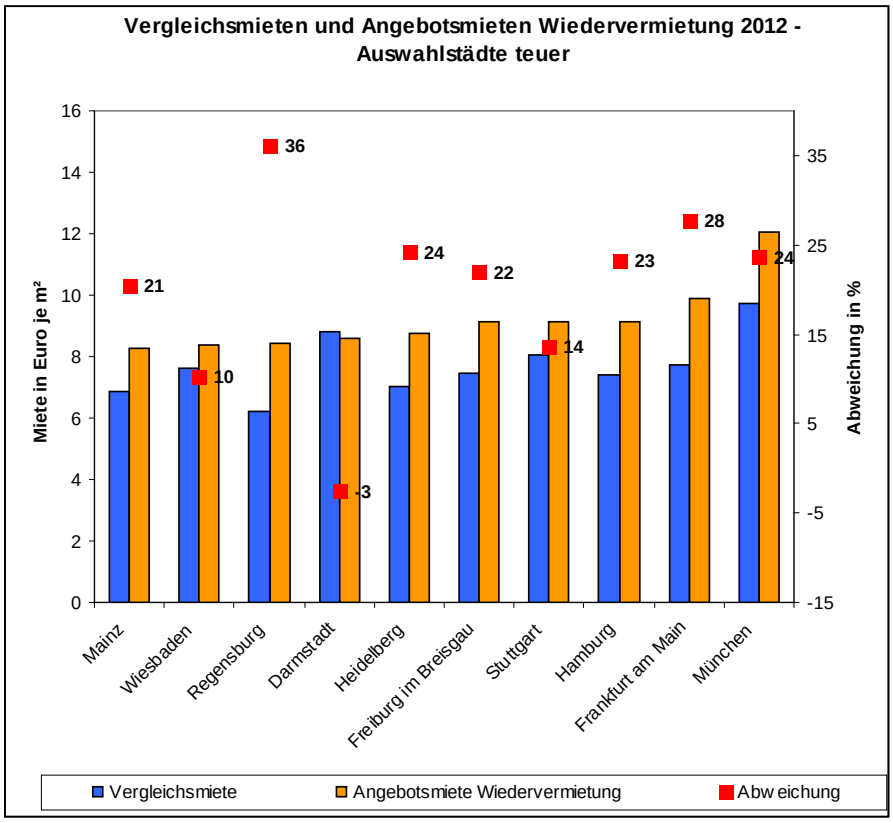
Abb. 3: Abweichung Angebotsmieten zu Vergleichsmieten der Mietspiegel 2012

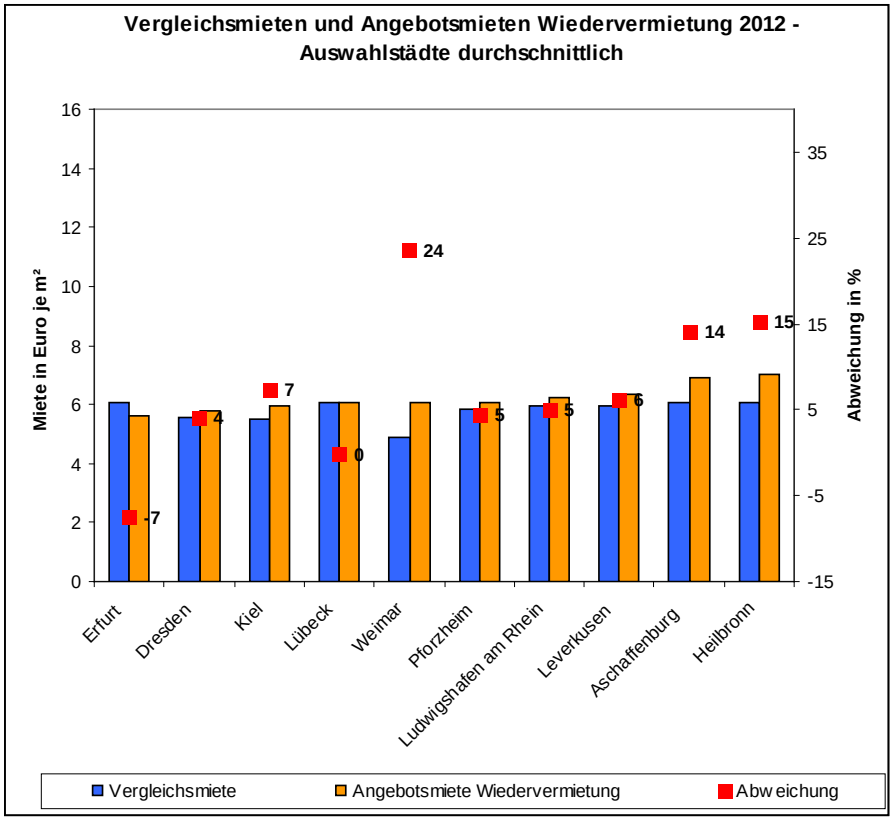


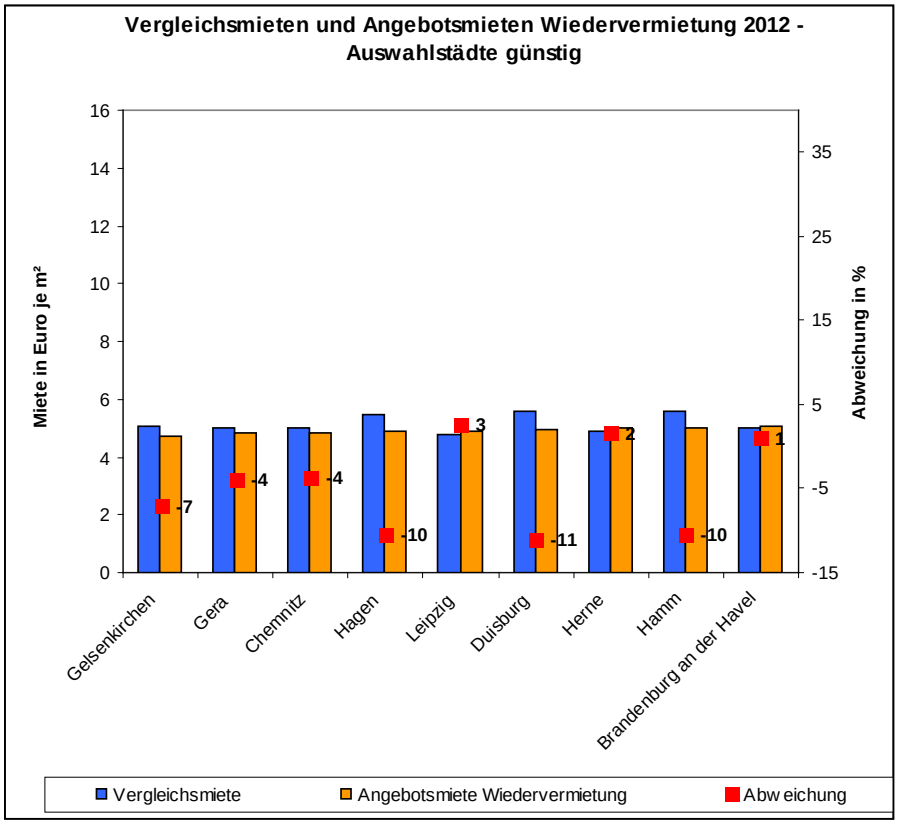
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, F&B-Mietspiegelindex 2012

Das Verhältnis der ortsüblichen Vergleichsmieten zu den Wiedervermietungsmieten steht somit im deutlichen Zusammenhang mit den Mietenniveaus und den Marktsituationen in den betrachteten Städten. Je hochpreisiger der Wohnungsmarkt ist, umso höher weicht die Wiedervermietungsmiete von der ortsüblichen Vergleichsmiete ab. In etlichen Städten sind die Vorzeichen zwischen Wiedervermietungsmieten und Vergleichsmieten sogar umgekehrt, d.h. aufgrund der beschränkten Wohnungsnachfrage und vorliegenden Wohnungsüberhängen liegen die Angebotsmieten z.T. unter den Vergleichsmieten der Mietspiegel.

Abb. 4: Differenzierte Darstellungen der Vergleichs- und Angebotsmieten







Annahmen:

BBSR-Angebotsmieten: Wiedervermietung, 50-80m² Wohnfläche, mittlere Ausstattung; F&B-Vergleichsmieten: 65m² Wohnfläche, normale Ausstattung und Lage

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, F&B-Mietspiegelindex 2012

3 Vergleich von Angebotsmieten (Wiedervermietung) und ortsüblichen Vergleichsmieten auf der Grundlage einzelner Mietspiegel

Im Unterschied zu der im vorigen Abschnitt dargestellten Methode der gesamtstädtischen Betrachtung wird hier ein Ansatz gewählt, die unterschiedlichen städtischen Teilmärkte und deren Entwicklung anhand der Verortung der Angebotsdaten in Wohnwertlagen der Mietspiegel stärker zu berücksichtigen.

Da der gewählte Ansatz eine umfangreiche Bearbeitung der Angebotsdaten insbesondere der Georeferenzierung nach den in den Mietspiegeln getroffenen Wohnlageeinteilungen notwendig macht, kann in einer ersten Analyse nur eine begrenzte Anzahl von Städten mit Mietspiegeln ausgewählt werden. Grundlage für die lagedifferenzierte Auswertung der Mieten bilden die Angebotsmieten und die Mietspiegel der Städte Berlin, Bonn, Frankfurt am Main, Hamburg, Hannover, Kiel und München. Mit den ausgewählten Städten wird die Bandbreite der unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen von entspannten (Kiel) über ausgeglichene (Hannover) bis hin zu angespannten Wohnungsmärkten (Berlin, Bonn, Frankfurt am Main, Hamburg und München) berücksichtigt.

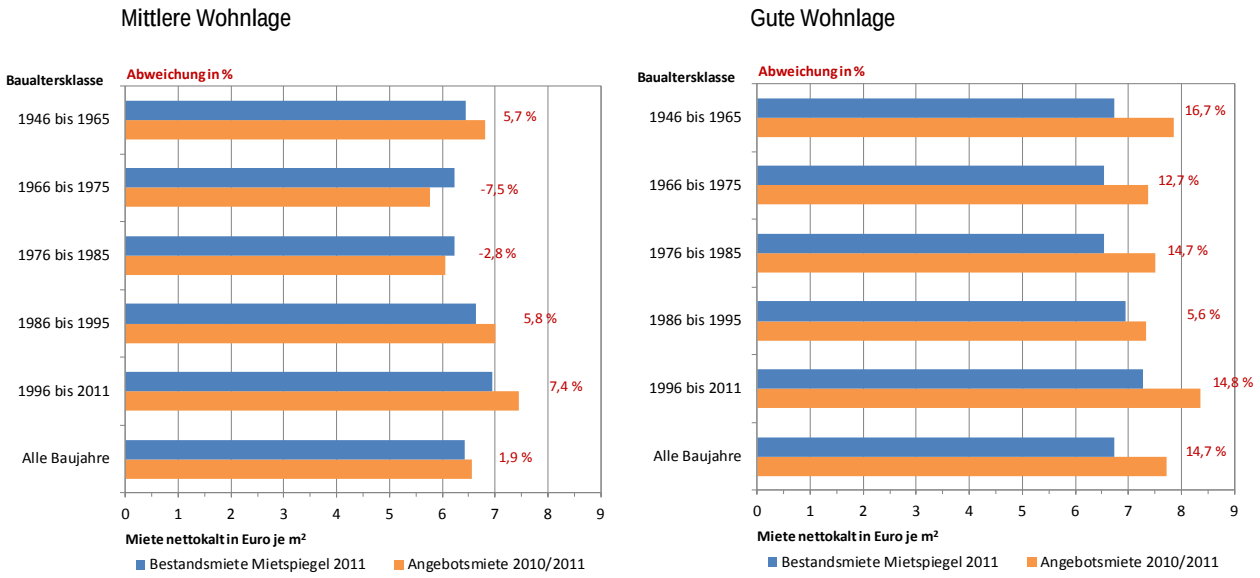
Methodischer Ansatz

Auf der einen Seite wurden die Neu- und Wiedervermietungsdaten, basierend auf Annoncen aus Zeitungen und Internetportalen mit Adressangabe und damit georeferenziert verwendet. Für die Analyse auf Basis der im Mietspiegel festgelegten Wohnlagen wurden die Geometrien bzw. das Straßenverzeichnis der Wohnlagen verwendet. Für ausgewählte Wohnungstypen mittlerer Ausstattung wurden differenziert nach Wohnlagen und Baualtersklassen sowohl die durchschnittlichen Angebotsmieten berechnet, als auch die ortsüblichen Vergleichsmieten des Mietspiegels herangezogen.

3.1 Die Analyse für Bonn

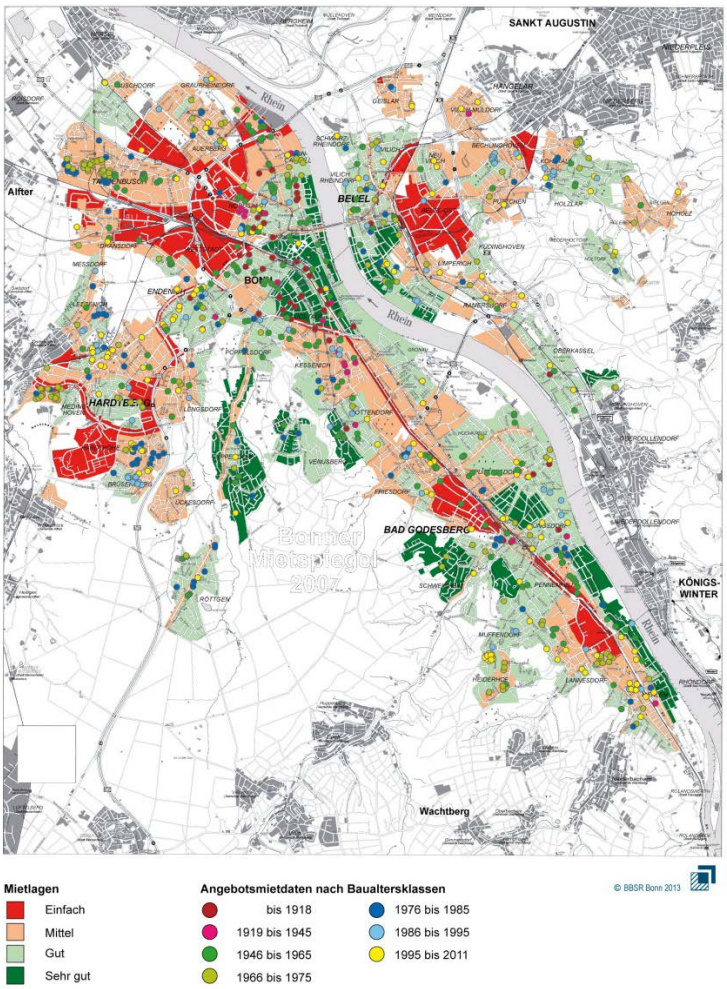
In mittlerer Wohnlage Bonns liegen die Angebotsmieten für Mietobjekte mittlerer Wohnungsgröße mit Baujahr 1946 bis 1965 um etwa 6% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. Abb. 5). Diese Baualtersklasse weist mit etwa 40% auch den größten Anteil am Bonner Mietwohnungsbestand auf. Dagegen werden Objekte der Baualtersklassen 1966 bis 1975 und 1976 bis 1985 sogar leicht unterhalb der Mietspiegelniveaus angeboten. In guter Wohnlage liegen die Angebotsmieten bei allen betrachteten Baualtersklassen deutlich über der Mietspiegelmiete. Die größten Abweichungen zeigen sich bei Mietwohnungen mit Baujahr 1946 bis 1965: Während der Mietspiegel eine mittlere Vergleichsmiete von rund 6,70 Euro pro m² ausweist, werden Angebotsmieten von im Mittel 7,90 Euro pro m² aufgerufen, was einer Abweichung von knapp 17% entspricht. Die Relation der Mietniveaus in einfachen sowie in sehr guten Wohnlagen des Bonner Stadtgebiets sowie im Altbau kann wegen nicht ausreichender Anzahl von Angebotsdaten nicht analysiert werden. Der aktuelle hohe Nachfragedruck in den sehr guten Bonner Wohnlagen lässt hier jedoch auch auf deutlich höhere Angebotsmieten als Bestandsmieten (Mietspiegel) schließen.

Abb. 5: Bonn: Abweichung von ortsüblicher Vergleichsmiete und Angebotsmiete für Mietwohnungen mit mittlerer Ausstattung und 60 bis unter 80 m² Wohnfläche



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Bonner Mietspiegel 2011

Karte 1: Verortete Angebotsmietdaten in der Bonner Mietlagenkarte

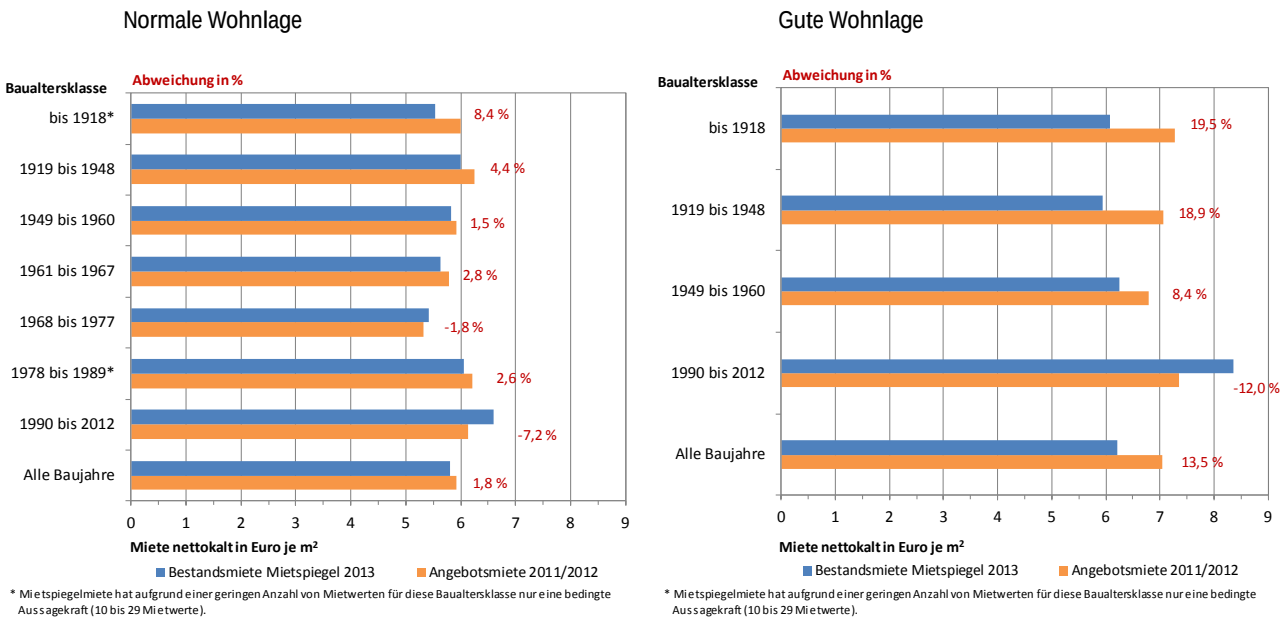


Datenbasis: IDN ImmoDaten GmbH, Geometrische Grundlage: Bonner Mietspiegel 2007, eigene Bearbeitung

3.2 Die Analyse für Hannover

In normalen Wohnlagen in Hannover werden vor allem Altbauten oberhalb der Mietspiegelmiete (rd. 8%) offeriert, während angebotene Objekte jüngeren Baujahrs nur geringfügig teurer als die Vergleichsmiete sind (vgl. Abb. 6). Bei den angebotenen Mietobjekten mit Baujahr ab 1990 handelt es sich überwiegend um relativ günstige Wohnungen, so dass die durchschnittliche Angebotsmiete sogar etwa 50 Cent je m² unter der Bestandsmiete des Mietspiegels liegt. Für die guten Wohnlagen können nur einige Baualtersklassen analysiert werden. Hier weichen vor allem die inserierten Objekte mit Baujahr vor 1949 stark von der ortsüblichen Vergleichsmiete ab (ca. 19%). Demgegenüber liegt die Angebotsmiete für Wohnungen der Baualtersklasse ab 1990 auch in guten Lagen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (12%), was vermutlich auf die relativ breite Altersspanne dieser jüngsten Baualtersklasse im Mietspiegel und der darin überwiegend relativ günstigen angebotenen Wohnungen zurückzuführen ist. Zudem hat die Mietspiegelmiete für diese Baualtersklasse aufgrund der wenigen Mietwerte in diesem Tabellenwert nur eine bedingte Aussagekraft.

Abb. 6: Hannover: Abweichung von ortsüblicher Vergleichsmiete und Angebotsmiete für Mietwohnungen mit mittlerer Ausstattung und 65 bis unter 85 m² Wohnfläche

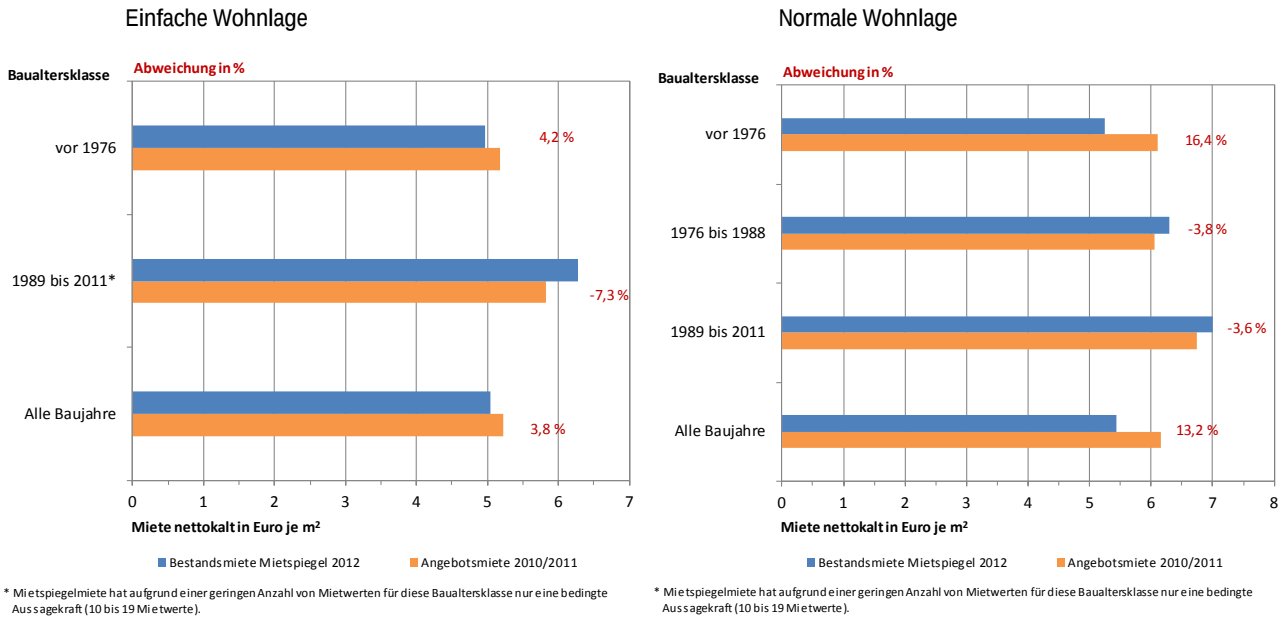


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Mietspiegel Hannover 2013

3.3 Die Analyse für Kiel

In der Kieler Mietspiegeltabelle wird das Mietwertkriterium Beschaffenheit nach nur drei Baualtersklassen unterschieden. Dabei sind Mietwohnungen mit Baujahr vor 1976 zusammengefasst. Objekte dieser Baualtersklasse machen auch den weitaus größten Anteil am gesamten Kieler Mietwohnungsbestand aus. In einfachen Kieler Wohnlagen sind die Angebotsmieten für Objekte mit Baujahr vor 1976 um etwa 4% höher als die Einstufung gemäß Mietspiegel. Objekte der Baualtersklasse 1989 bis 2011 werden in diesen Lagen hingegen um durchschnittlich etwa 7% unterhalb des Mietspiegelniveaus angeboten, bei bedingter Aussagekraft des Mietspiegelwertes. In normalen bis guten Wohnlagen weichen bei vor 1976 gebauten Mietwohnungen die Angebotsmieten um etwa 16% von den Mietspiegelmieten ab. Mietobjekte mit Baujahr 1976 bis 1988 und 1989 bis 2011 werden in normalen bis guten Wohnlagen für im Mittel rund 25 Cent je m² geringfügig unter der Bestandsmiete des Mietspiegels angeboten (vgl. Abb: 7).

Abb. 7: Kiel: Abweichung von ortsüblicher Vergleichsmiete und Angebotsmiete für Mietwohnungen mit mittlerer Ausstattung und 61 bis 80 m² Wohnfläche



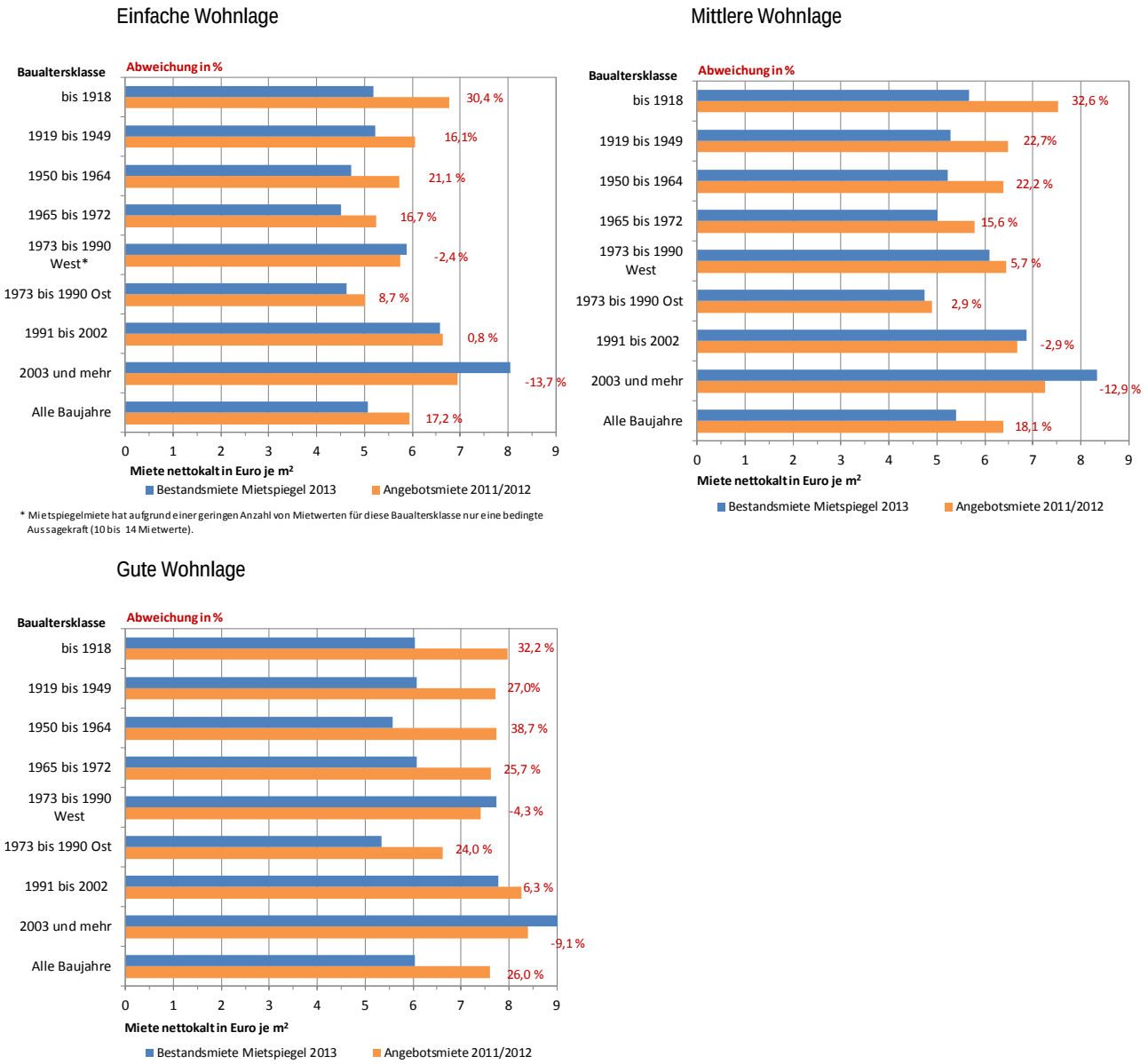
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Kieler Mietspiegel 2012

3.4 Die Analyse für Berlin

Der Berliner Wohnungsmarkt hat unter den Metropolregionen in Deutschland mit einem noch vergleichsweise niedrigen Mietniveau eine Sonderstellung. Seit 2010 erfahren die Angebotsmieten in Berlin aufgrund gestiegener Wohnungsnachfrage einen deutlichen Preisauftrieb. In 2012 hat die Marktverknappung am Berliner Wohnungsmarkt weiter zugenommen. Dies spiegelt sich auch in der Differenz von Angebots- und Bestandsmieten wider. Insgesamt liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten sowohl in einfachen und mittleren Wohnlagen als auch in guten Wohnlagen Berlins spürbar über der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. Abb. 8). Besonders stark weichen inserierte Wohneinheiten mit Baujahr bis 1918 von der Mietspiegelmiete ab. Mietwohnungen dieser Baualtersklasse werden zwischen 30% und 32% oberhalb des Mietspiegelniveaus angeboten. Auch Objekte der Baualtersklassen 1919 bis 1949, 1950 bis 1964 und 1965 bis 1972 werden deutlich über der Bestandsmiete angeboten. Dabei zeigt sich für Wohnungen mit Baujahr zwischen 1950 und 1964 in guter Lage mit fast 40 % eine sehr große Diskrepanz von Angebots- und Bestandsmieten. Dahinter stecken neben der gestiegenen Nachfrage vermutlich auch qualitative Verbesserungen des Wohnungsangebotes in diesen Baualtersklassen.

Für die ortsübliche Vergleichsmiete von Neubauwohnungen mit Baujahr 2003 bis 2011 weist der Berliner Mietspiegel einen allgemeinen Zuschlag von 1,47 Euro je m² auf die Beträge für Mietwohnungen mit Baujahr 1991 bis 2002 aus. Die Angebotsmieten dieser Neubauwohnungen sind zwischen 14% in einfachen Lagen und 9% in guten Lagen etwas niedriger als die entsprechende ortsübliche Vergleichsmiete.

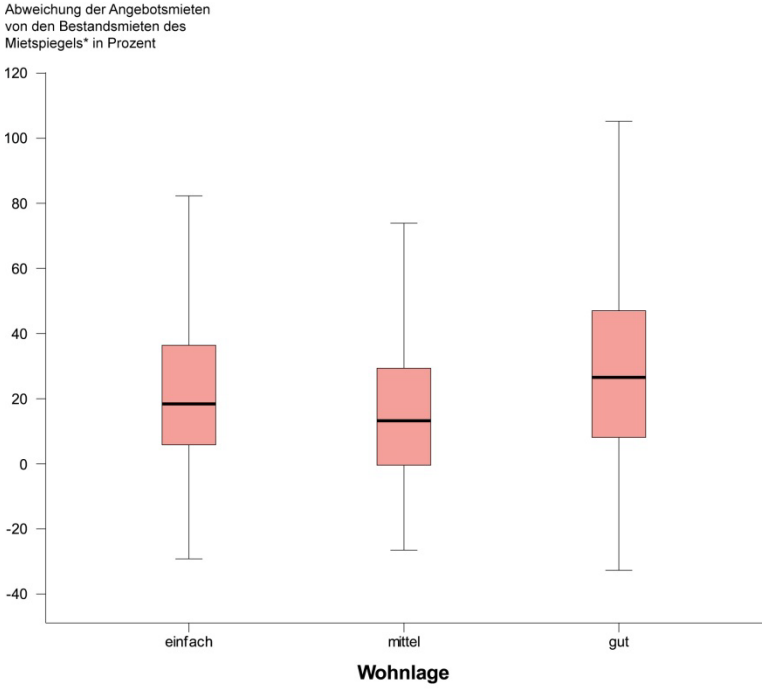
Abb. 8: Berlin: Ortsübliche Vergleichsmiete und Angebotsmiete für Mietwohnungen mit mittlerer Ausstattung und 60 bis unter 90 m² Wohnfläche

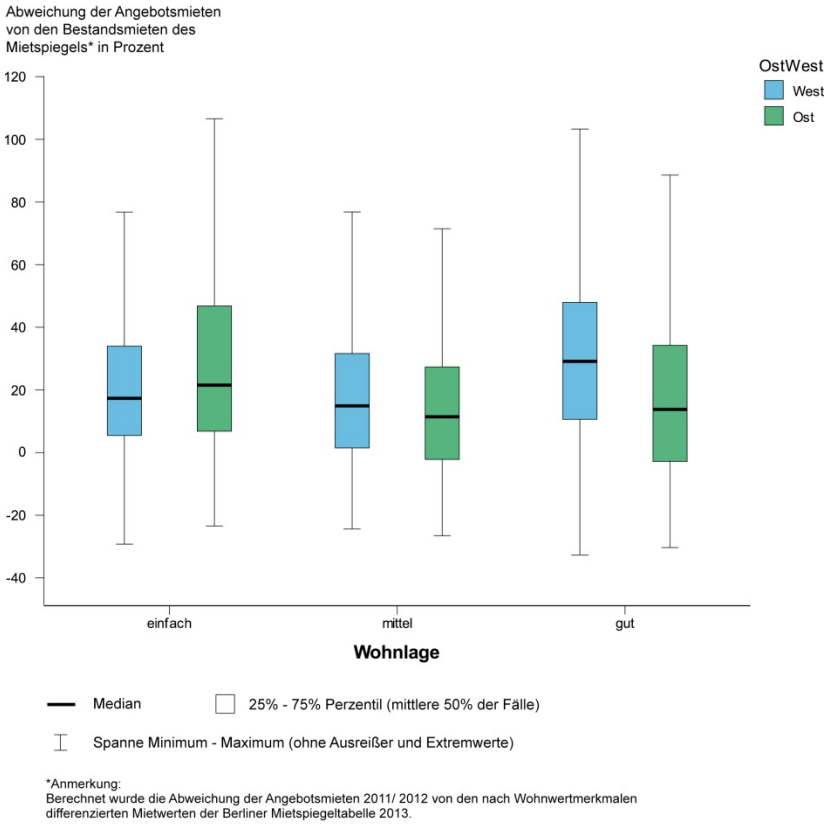


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Berliner Mietspiegel 2013

Auch die Analyse aller angebotenen Mietwohnungen auf Basis aller Tabellenfelder des Berliner Mietspiegels zeigt, dass gegenwärtig die guten Wohnlagen die stärkste Mietendynamik verzeichnen. Während in guten Lagen die Angebotsmieten im Median um 29% von der ortsüblichen Vergleichsmiete abweichen, beträgt die Abweichung in einfachen Lagen 18% und in mittleren Lagen 13% (vgl. Abb. 9). Die Spanne der Abweichungen ist in guten Wohnlagen ebenfalls am höchsten und reicht im Maximum bis über 100%. Der Vergleich nach Berlin Ost und West zeigt zudem, dass in einfachen Wohnlagen des östlichen Stadtgebietes die Angebotsmieten stärker von den Mietspiegelmieten abweichen als in Berlin-West (wobei Berlin-Mitte als Teil des ehemaligen Ostberlins den Wert für Ost nach oben korrigiert). In guten Lagen des westlichen Stadtgebietes hingegen werden Mietwohnungen im Mittel höher über dem Mietspiegelniveau angeboten als in entsprechenden Lagen in Ost-Berlin.

Abb. 9: Abweichung von Angebotsmieten und Bestandsmieten in Berlin differenziert nach Wohnlagen

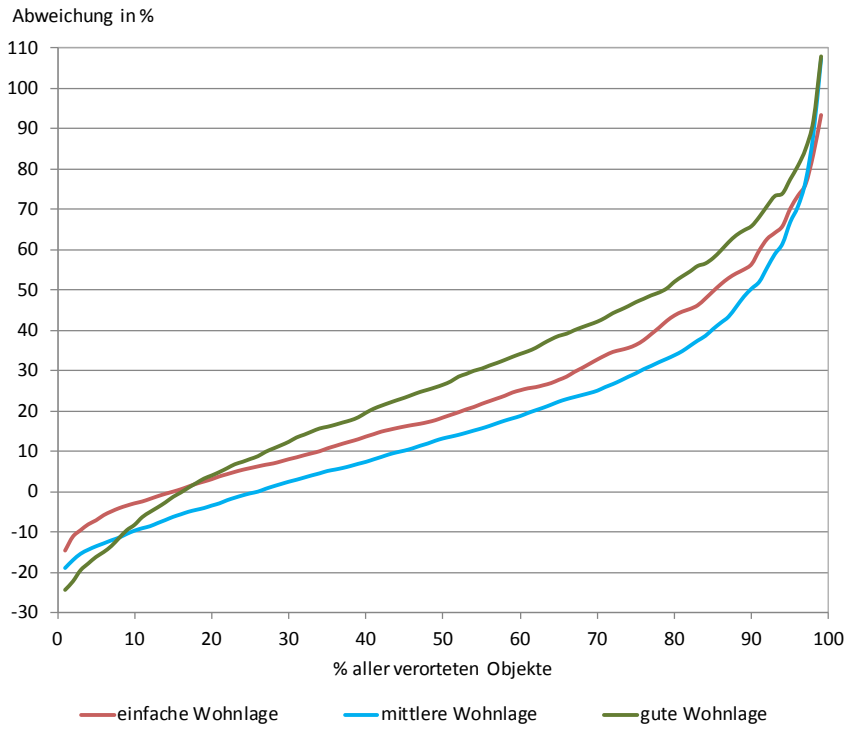




*Anmerkung:
Berechnet wurde die Abweichung der Angebotsmieten 2011/ 2012 von den nach Wohnwertmerkmalen differenzierten Mietwerten der Berliner Mietspiegeltabelle 2013.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Berliner Mietspiegel 2013

Abb. 10: Bandbreite der Abweichungen von Angebotsmieten und Bestandsmieten in Berlin differenziert nach Wohnlagen

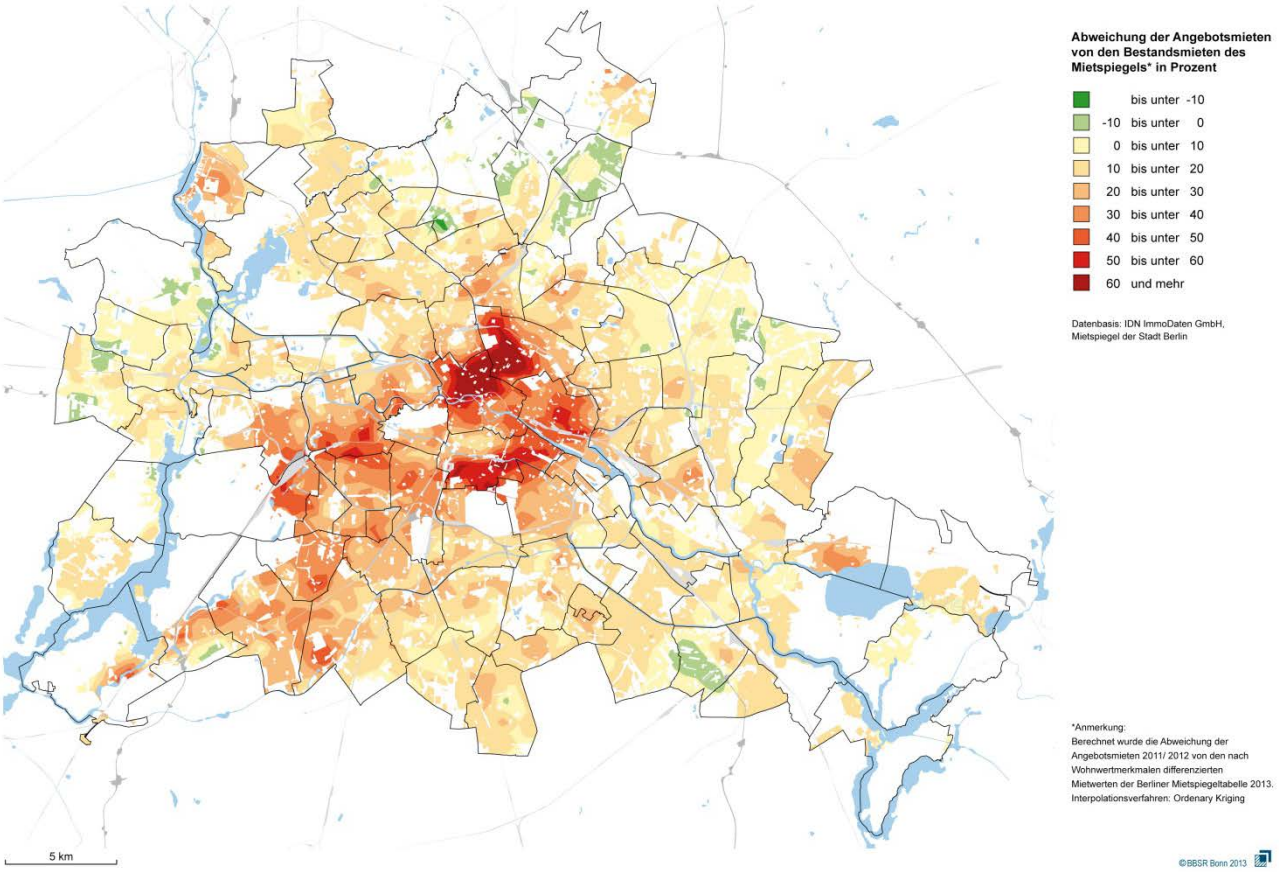


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Berliner Mietspiegel 2013

Wenn man alle untersuchten Mietwohnungsangebote der Jahre 2010/2011 nach der Höhe ihrer Abweichung von der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete sortiert abbildet (vgl. Abb. 10), zeigt die Kurve ein gutes Abbild der aktuell herrschenden Niveauunterschiede. Marktmieten von 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete sind für rund 70% der angebotenen Objekte in guten Berliner Wohnlagen festzustellen. In einfachen Wohnlagen werden zwei Drittel der Objekte für mehr als 10% oberhalb der Vergleichsmiete des Mietspiegels angeboten. In mittleren Lagen liegt dieser Anteil nur bei etwas über der Hälfte. Darüber hinaus sind bei einem großen Teil der angebotenen Wohnungen relativ hohe Mietniveauunterschiede im Vergleich zum Mietspiegel zu erkennen. So liegen bei rund 50% der in guten Wohnlagen angebotenen Objekte die Mieten um mehr als 25% über der Vergleichsmiete.

Karte 2 zeigt die interpolierten Niveauunterschiede von Wiedervermietungsmieten und Mietspiegelmieten im Berliner Stadtgebiet. Die Mehrheit der Berliner Wohnquartiere verzeichnet Angebotsmieten von über 10% oberhalb der Bestandsmiete. Am stärksten ausgeprägt sind die Niveauunterschiede in den sehr stark nachgefragten innerstädtischen Wohnquartieren. In den Ortsteilen Mitte, Prenzlauer Berg, Kreuzberg und Friedrichshain werden Wohnungen teilweise über 50% teurer als die ortsübliche Vergleichsmiete angeboten.

Karte 2: Abweichung der Angebotsmieten von den Mietwerten des Mietspiegels für Berlin

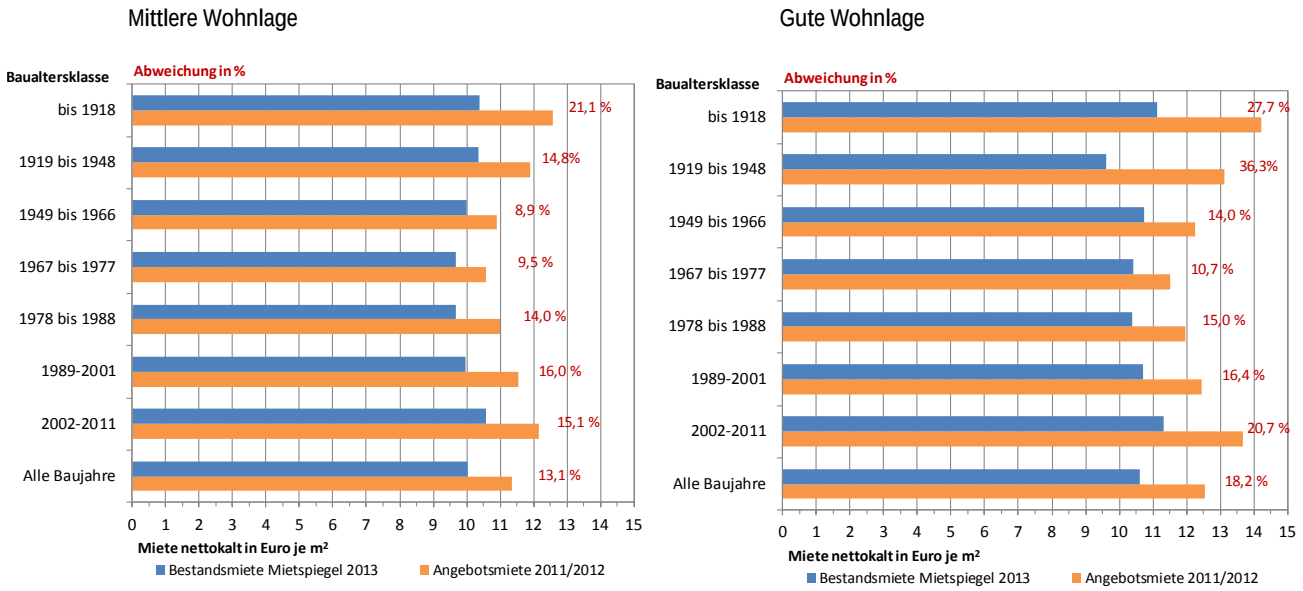


3.5 Die Analyse für München

Vorbemerkung: Der Mietspiegel für München 2013 unterscheidet nach vier Wohnlageabstufungen. Einfache Lagen werden dabei als abgelegene Gebiete mit unzureichender Infrastruktur und/oder durch ihre Nähe zu größeren Gewerbe- und Industriegebieten geprägte Wohngebiete definiert. Da diese Gebiete insgesamt nur einen marginalen Anteil am bewohnten Stadtgebiet ausmachen, werden sie in der Analyse nicht berücksichtigt. Auch die besten Wohnlagen können aufgrund geringer Angebotsdaten nicht nach Baualtersklassen differenziert analysiert werden.

Die schon seit vielen Jahren sehr angespannte Situation auf dem Münchener Mietwohnungsmarkt spiegelt sich in steigenden Mieten wider. So bewegen sich die durchschnittlichen Angebotsmieten für Wohnungen aller Baualtersklassen deutlich über dem ortsüblichen Vergleichsniveau (vgl. Abb. 11). Dies betrifft die mittleren wie auch die guten Lagesegmente. Deutliche Abweichungen lassen sich vor allem für die eher attraktiven Altbauten mit Baujahr bis 1918 erkennen. Diese Objekte werden am teuersten inseriert und im Schnitt um 21% in mittleren Lagen und um ca. 28% guten Wohnlagen über dem Mietspiegelniveau angeboten. In guten Lagen ist die Abweichung von offerierten Mietwohnungen der Jahrgänge 1919 bis 1948 noch deutlich höher (+36%).

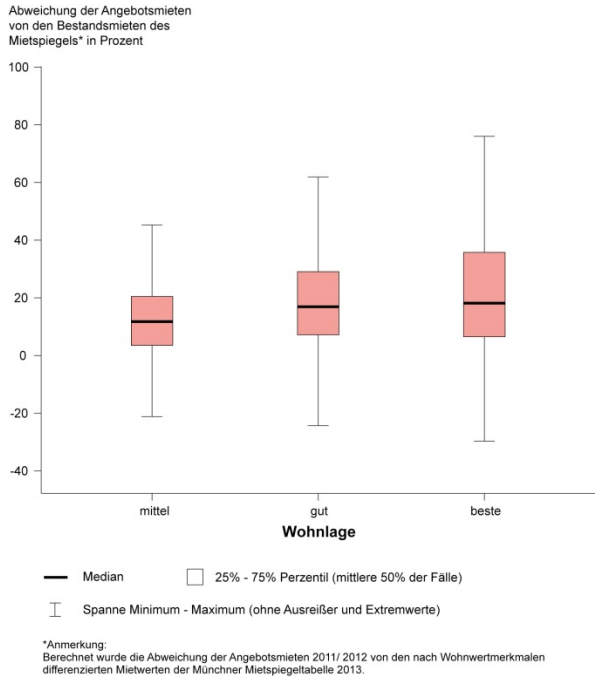
Abb. 11: München: Abweichung von ortsüblicher Vergleichsmiete und Angebotsmiete für Mietwohnungen mit mittlerer Ausstattung und 61 bis 90 m² Wohnfläche



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Mietspiegel München 2013

Bei dem Vergleich aller Angebotsmieten mit der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete fällt auf, dass die guten und besten Wohnlagen Münchens derzeit die höchste Mietendynamik aufweisen. Im Median weichen die Angebotsmieten in guten und besten Lagen um 20% bzw. 18% von der ortsüblichen Vergleichsmiete ab, während in mittleren Lagen die Abweichung etwa 12% beträgt (vgl. Abb. 12). Dabei ist in mittleren Wohnlagen die Schwankung der prozentualen Abweichungen im mittleren Bereich (50% der Fälle) am geringsten. In guten Wohnlagen gibt es in diesem Bereich deutlich höhere Abweichungen oberhalb des Mittelwertes.

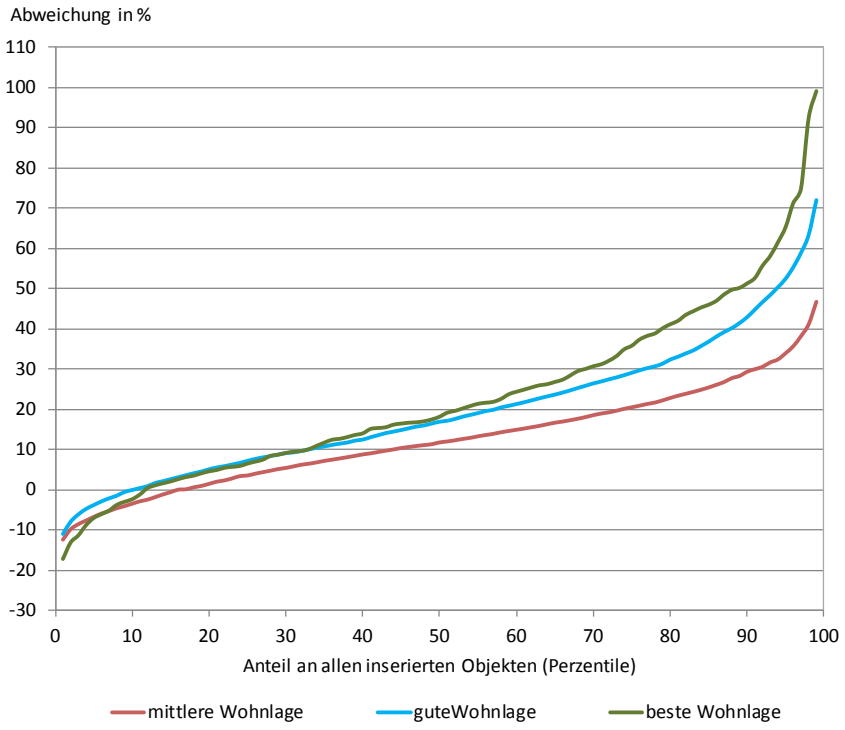
Abb. 12: Abweichung von Angebotsmieten und Bestandsmieten in München differenziert nach Wohnlagen



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Mietspiegel München 2013

Die Kurven der Bandbreite der Abweichungen zwischen Angebots- und Mietspiegelmieten verdeutlichen die beschriebenen Niveauunterschiede. Eine Begrenzung der Mieterhöhungen von Wiedervermietungen auf 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete würde etwa jeweils rund zwei Drittel der in guten und besten Münchener Wohnlagen angebotenen Objekte betreffen. Allerdings befinden sich nur 6% der untersuchten Mietangebote in besten Wohnlagen, wohingegen sich gut 40% der Angebote in guten Lagen verorten. Über die Hälfte der Angebote liegt in mittleren Lagen. Davon wird immerhin die Hälfte um mehr als 10% über der Mietspiegelmiete angeboten. Ähnlich wie in Berlin lassen sich auch in München bei einem nicht unwesentlichen Teil der Mietangebote relativ hohe Unterschiede zur Mietspiegelmiete identifizieren. In guten Lagen des Münchener Wohnungsmarktes werden beispielsweise rund 45% der zur Vermietung stehenden Wohnungen um über 20% teurer als die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete inseriert (vgl. Abb. 13).

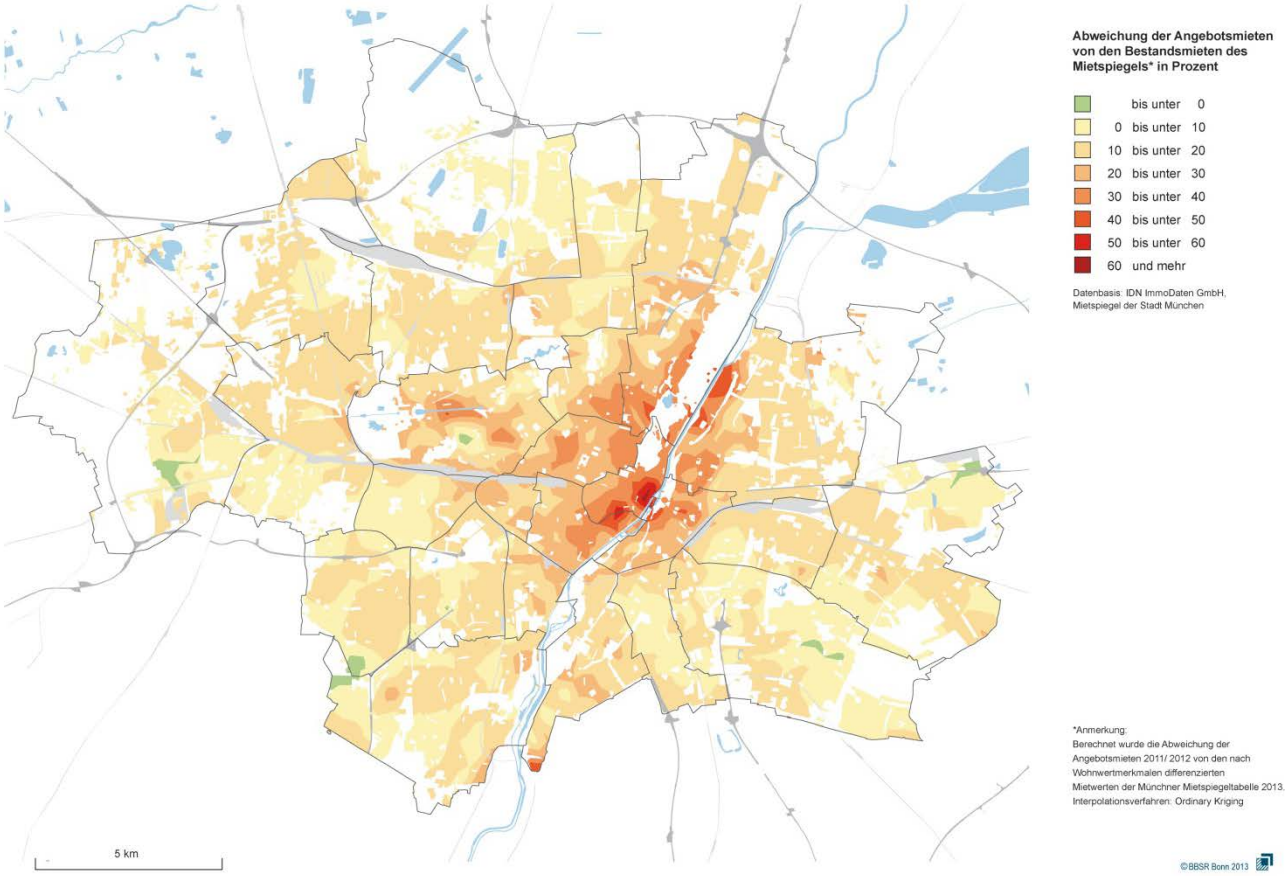
Abb. 13: Bandbreite der Abweichungen von Angebotsmieten und Bestandsmieten in München differenziert nach Wohnlagen



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Mietspiegel München 2013

Die interpolierten Unterschiede von Angebotsmieten und Mietwerten des Mietspiegels (vgl. Karte 3) zeigen die höchsten Niveauunterschiede im Zentrum der Stadt. So verzeichnet der Großteil der Wohnlagen im Stadtbezirk Altstadt – Lehel Abweichungen von 40% und mehr. Insgesamt weist die Mehrheit der Münchener Wohnquartiere Angebotsmieten von über 10% oberhalb der Mietspiegelmiete auf.

Karte 3: Abweichung der Angebotsmieten von den Mietwerten des Mietspiegels für München

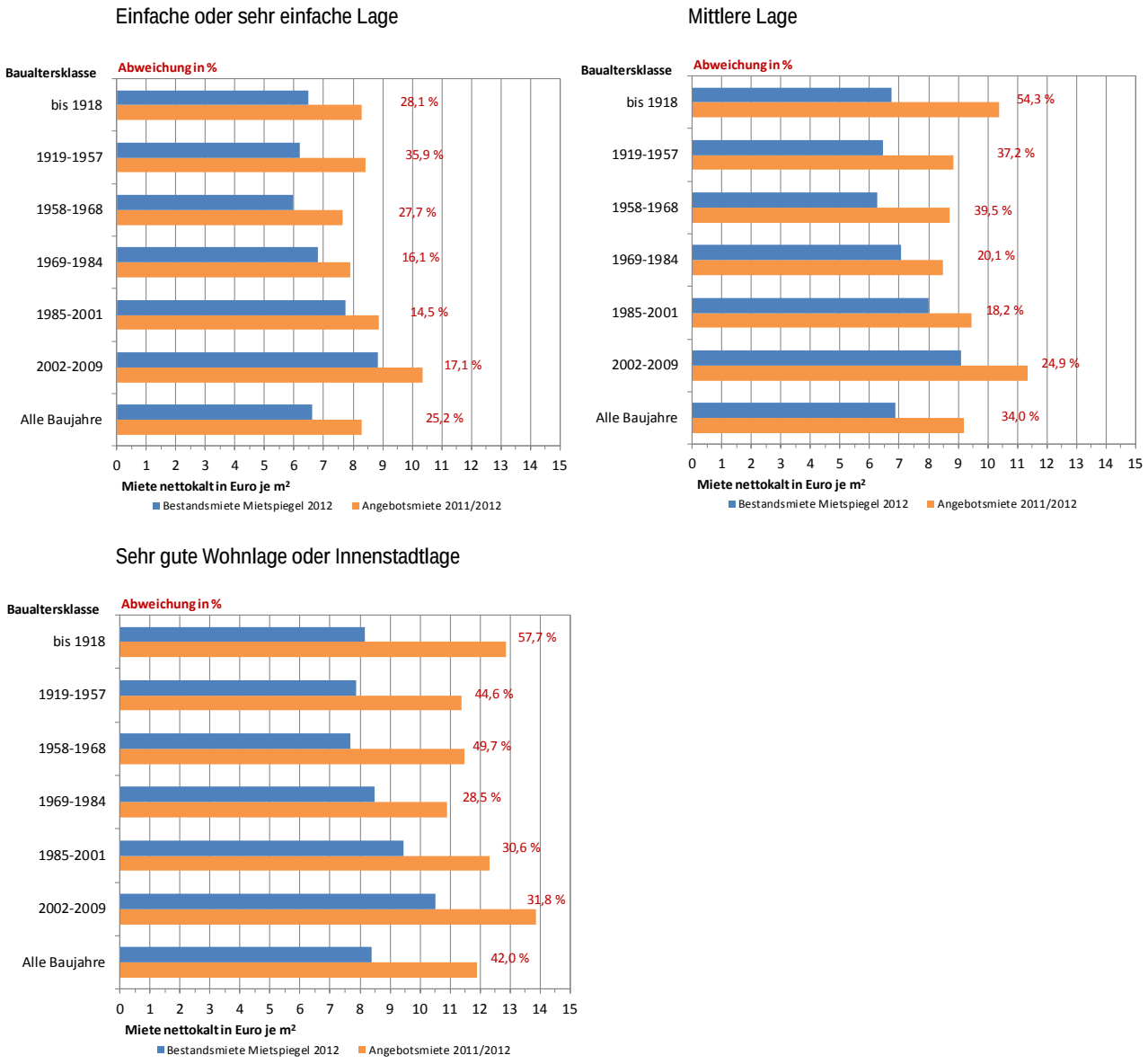


3.6 Die Analyse für Frankfurt am Main

Vorbemerkung: Der Mietspiegel Frankfurt am Main 2012 basiert auf einer Fortschreibung des Frankfurter Mietspiegels 2010 anhand des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte. Der Fortschreibung liegen die Indexwerte Stand Dezember 2009 (107,8) und Dezember 2011 (111,9) zugrunde. Seit dem Mietspiegel 2010 werden in Frankfurt im Innenstadt- bzw. innenstadtnahen Bereich zwei zusätzliche Wohnlagen ausgewiesen, um die Lageeinstufung zutreffender zu berücksichtigen. Damit weist der Frankfurter Mietspiegel insgesamt sechs verschiedene Wohnlagen aus. In den folgenden Analysen wurden diese Lagen teilweise zusammengefasst, um ausreichende Fallzahlen in den einzelnen Lagesegmenten sicherzustellen.

Die Stadt Frankfurt am Main zählt zu den „Mieten-Spitzenreitern“ in Deutschland. Die aktuell anhaltende Nachfrage im Zentrum der Metropolregion Frankfurt/RheinMain sorgt für weitere Anspannungen und enorme Mietenanstiege. Dies betrifft in besonderem Maße die sehr guten und innerstädtischen Lagen. In der differenzierten Betrachtung nach Baualtersklassen wird darüber hinaus ersichtlich, dass Wohnungen in allen Wohnlagen und Baualtersklassen spürbar über dem jeweiligen aktuellen Mietspiegelniveau angeboten werden. Die Spanne der Abweichungen reicht dabei von im Mittel 14% bei Mietwohnungen mit Baujahr zwischen 1969 und 1984 in einfachen oder sehr einfachen Frankfurter Wohnlagen bis hin zu Altbauten mit Baujahr bis 1918, die in sehr guten Wohnlagen und in Innenstadtlagen durchschnittlich um 57% über den Bestandsmieten inseriert werden (vgl. Abb. 14).

Abb. 14: Frankfurt am Main: Abweichung von ortsüblicher Vergleichsmiete und Angebotsmiete für Mietwohnungen mit mittlerer Ausstattung und 61 bis 90 m² Wohnfläche



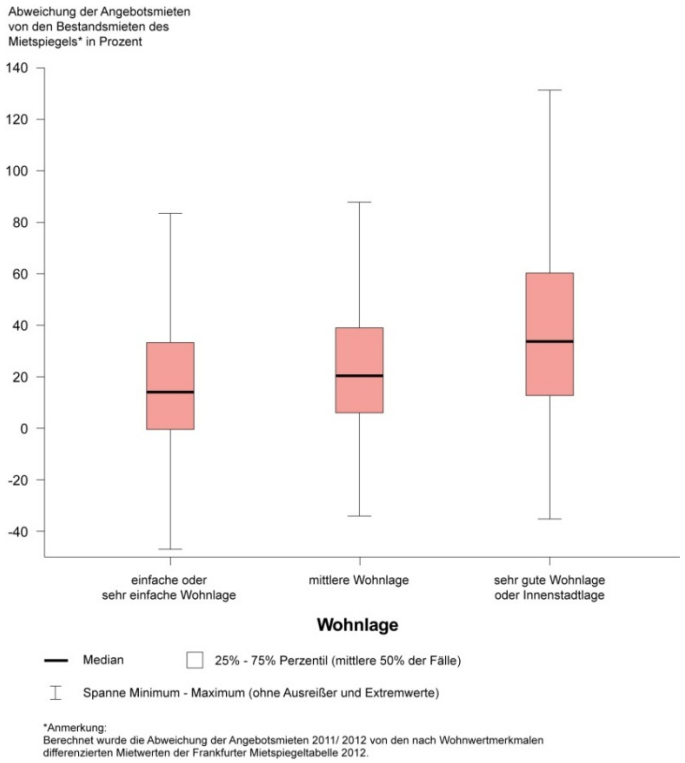
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Mietspiegel Frankfurt am Main 2012

Der Vergleich aller Mietwohnungsinserate mit der entsprechenden Vergleichsmiete des Mietspiegels verdeutlicht die gegenwärtig sehr dynamische Mietenentwicklung in den besten Lagen Frankfurts. In diesen Lagesegmenten bewegen sich die Angebotsmieten im Median um etwa 38% über den Bestandsmieten. Demgegenüber liegen die inserierten Mieten in mittleren Wohnlagen im Median um rund 20% und in einfachen oder sehr einfachen Wohnlagen um ca. 14% oberhalb des Bestandsmietenniveaus. Dabei reichen die prozentualen Abweichungen der Angebotsmieten von den Bestandsmieten besonders stark in den sehr guten Lagen und in Innenstadtlage im Maximum bis über 120% (vgl. Abb. 15).

Etwa die Hälfte der analysierten Angebotsfälle befindet sich in mittleren Frankfurter Wohnlagen und jeweils ca. ein Viertel in den besten bzw. einfachen Lagen. Wie Abbildung 16 zeigt, werden rund zwei Drittel der inserierten und erfassten Mietobjekte im mittleren Lagesegment für mehr als 10% über dem ortsüblichen Vergleichsniveau angeboten. In einfachen oder sehr einfachen Lagen machen dies immerhin über die Hälfte der zur Vermietung angebotenen Wohnungen aus, in

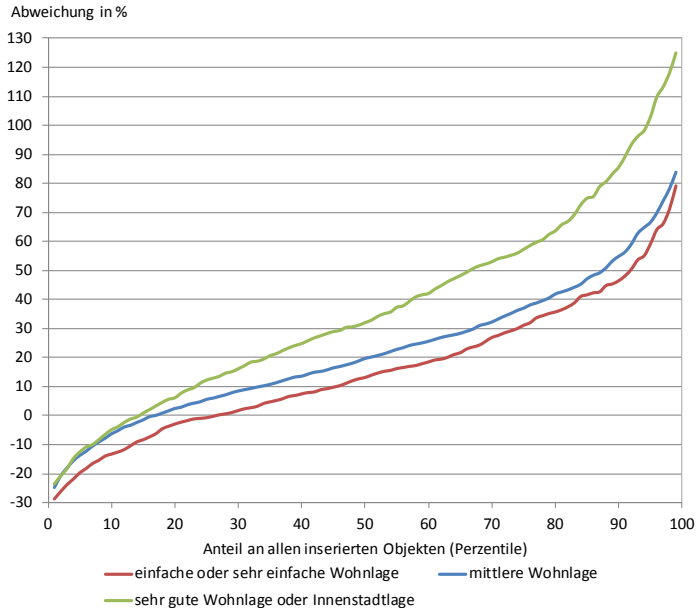
sehr guten und Innenstadtlagen sogar drei Viertel der Inserate. Zudem lassen sich im besten Lagesegment Frankfurts bei rund der Hälfte der Fälle sehr starke Abweichungen der Angebotsmieten von den Bestandsmieten von über 30% beobachten.

Abb. 15: Abweichung von Angebotsmieten und Bestandsmieten in Frankfurt am Main differenziert nach Wohnlagen



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Mietspiegel Frankfurt am Main 2012

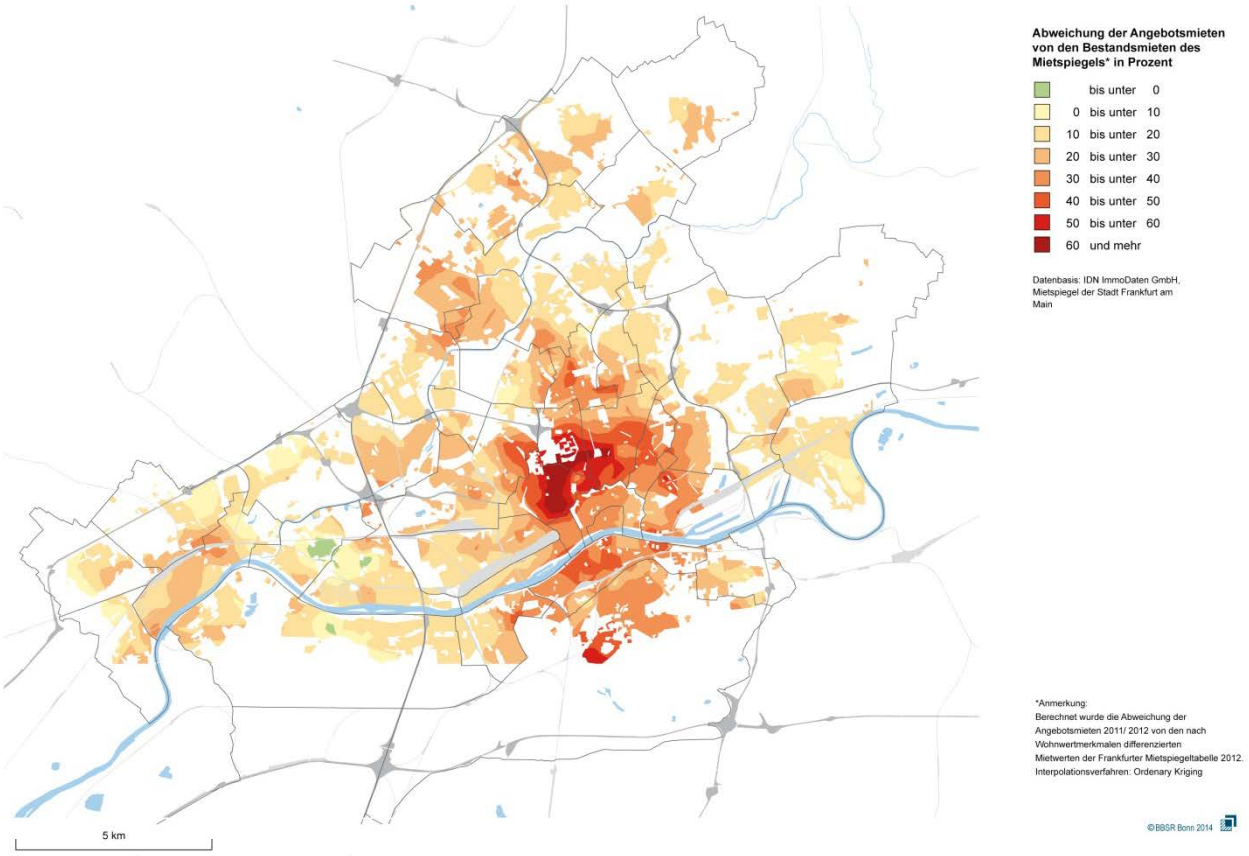
Abb. 16: Bandbreite der Abweichungen von Angebotsmieten und Bestandsmieten in Frankfurt am Main differenziert nach Wohnlagen



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Mietspiegel Frankfurt am Main 2012

Karte 4 zeigt die räumlich interpolierten Unterschiede von Angebotsmieten und Mietwerten des Mietspiegels im Frankfurter Stadtgebiet. Die höchsten Abweichungen lassen sich in der sogenannten Innenstadtlage 1 erkennen. In den Stadtteilen Westend-Süd, Westend-Nord und Nordend-West bewegen sich die Angebotsmieten ab 40% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Darüber hinaus liegen die Wiedervermietungsmieten in nur wenigen Bereichen des Frankfurter Stadtgebiets bis zu 10% über den Bestandsmieten.

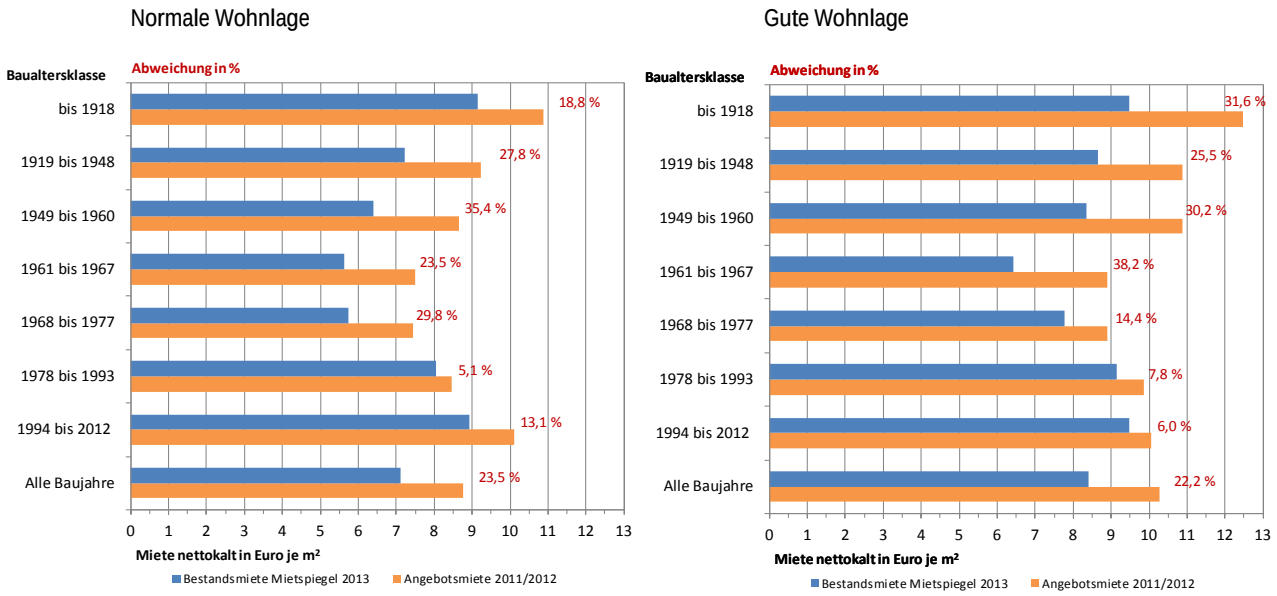
Karte 4: Abweichung der Angebotsmieten von den Mietwerten des Mietspiegels Frankfurt am Main



3.7 Die Analyse für Hamburg

Auch der Hamburger Mietwohnungsmarkt ist durch einen enormen Nachfrageüberhang und überwiegend Wohnungsangebote im hochpreisigen Segment gekennzeichnet. Bereits seit 2008 zeigen sich in Hamburg überdurchschnittliche Steigerungen der Angebotsmieten. Der Hamburger Mietenspiegel 2013 unterscheidet zwischen den beiden Wohnlagenkategorien „normal“ und „gut“. Aktuell liegen die Mieten der inserierten Wohnungen in normalen wie auch in guten Hamburger Wohnlagen erheblich über dem Mietspiegelniveau. Dabei werden für Mietobjekte fast aller Baualtersklassen Preise deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht (Abweichungen im Mittel zwischen 13% und 38%). Lediglich bei Mietwohnungen mit Baualter zwischen 1978 und 1993 sowie in normalen Lagen bei Objekten der Baualtersklasse 1994 bis 2012 zeigen sich nur geringfügige Abweichungen zwischen 5% und 8% (vgl. Abb. 17).

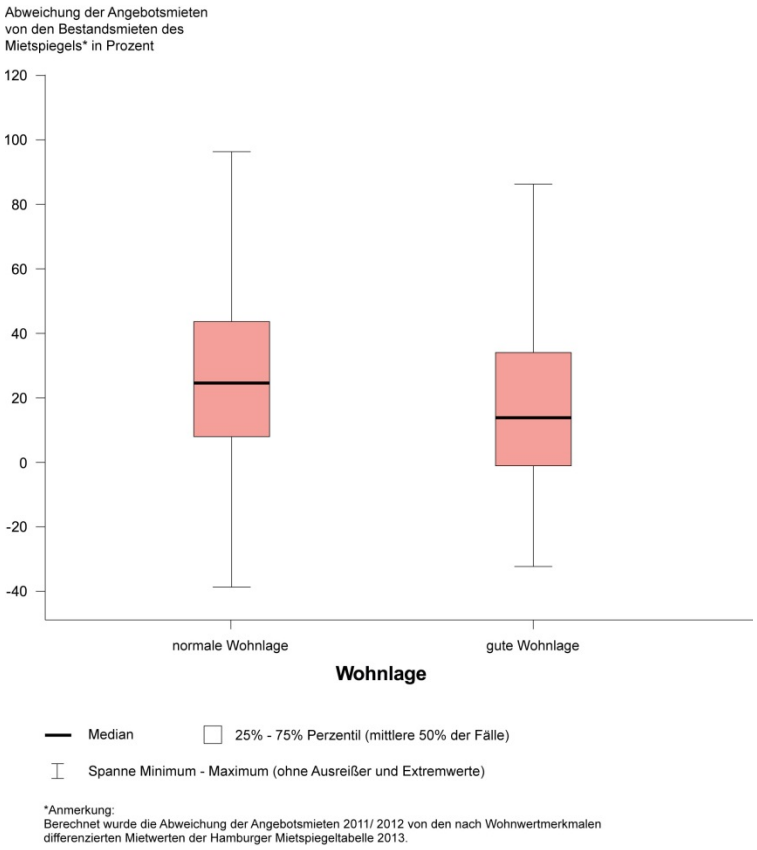
Abb. 17: Hamburg: Abweichung von ortsüblicher Vergleichsmiete und Angebotsmiete für Mietwohnungen mit mittlerer Ausstattung und 61 bis 90 m² Wohnfläche



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Hamburger Mietenspiegel 2013

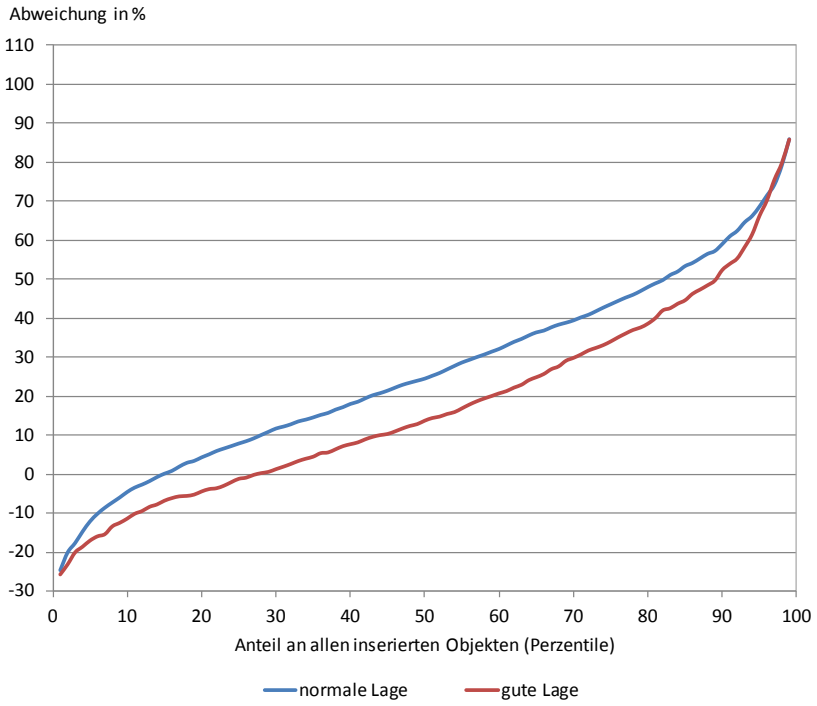
Der Median der Abweichungen aller angebotenen Mietwohnungen auf Basis aller Tabellenfelder des Hamburger Mietspiegels liegt in normalen Wohnlagen bei etwa 25% und ist damit gar höher als in guten Wohnlagen (14%). 50% der in normalen Wohnlagen Hamburgs inserierten und erfassten Mietwohnungen werden zwischen 8% und 44% teurer als die Bestandsmiete angeboten. In guten Lagen hingegen sind 50 % der Mietobjekte auf einem deutlich niedrigeren Niveau zwischen -1% und 34% über der Mietspiegelmiete angesiedelt. Auch ist die Spannweite der Abweichungen in normalen Hamburger Wohnlagen mit im Maximum Abweichungen von über 90% größer als in guten Wohnlagen (Abweichungen im Maximum von etwa 80%) (vgl. Abb. 18). Die größere Mietdynamik in den normalen Hamburger Wohnlagen ist insbesondere auf die zurzeit starke Nachfrage in den innerstädtischen Bereichen zurückzuführen, die überwiegend dieser Wohnlagenkategorie zugeordnet sind. In diesen Wohnlagen befinden sich auch knapp drei Viertel der analysierten Mietangebote. Abbildung 19 zeigt das Spektrum der Abweichungen von Angebotsmieten und Bestandsmieten für beide Wohnlagenkategorien. Von einer Begrenzung der Mieten bei Wiedervermietungen auf 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete wären etwa zwei Drittel der in normalen Lagen und über die Hälfte der in guten Lagen angebotenen Mietwohnungen betroffen. In normalen Hamburger Wohnlagen sind zudem Angebotsmieten weit über dem Mietspiegelniveau keine Seltenheit. So werden bei rund einem Drittel der in normalen Lagen zur Vermietung stehenden Wohnungen Mieten ab 35% über der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten.

Abb. 18: Abweichung von Angebotsmieten und Bestandsmieten in Hamburg differenziert nach Wohnlagen



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Hamburger Mietenspiegel 2013

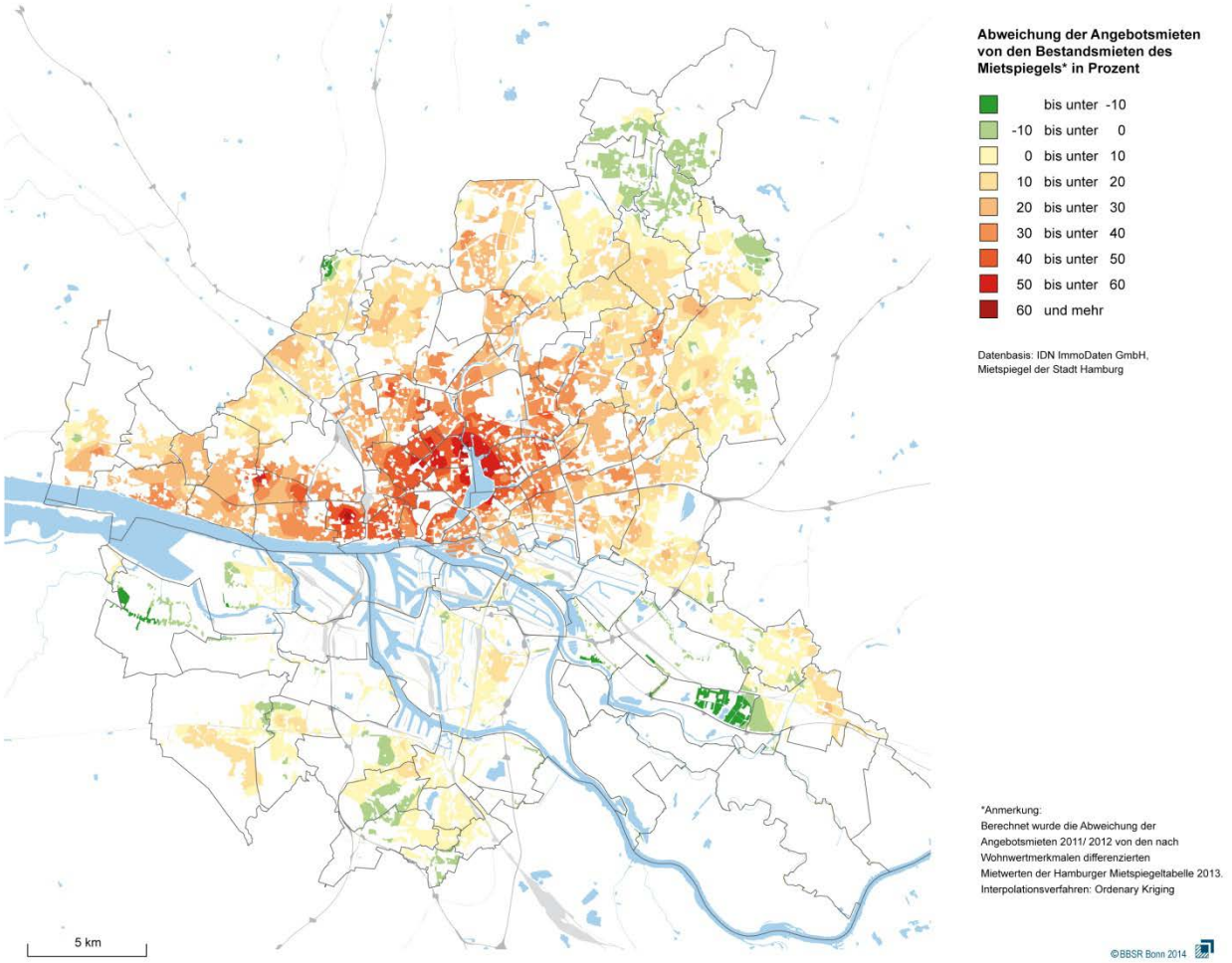
Abb. 19: Bandbreite der Abweichungen von Angebotsmieten und Bestandsmieten in Hamburg differenziert nach Wohnlagen



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Hamburger Mietenspiegel 2013

Wie Karte 5 zeigt, weisen auch in Hamburg die stark nachgefragten innerstädtischen Lagen die höchsten Differenzen der Angebotsmieten von den Bestandsmieten des Mietspiegels auf. In diesen Lagen sind Wiedervermietungsmieten ab 40% über dem ortsüblichen Vergleichsniveau stark verbreitet.

Karte 5: Abweichung der Angebotsmieten von den Mietwerten des Hamburger Mietenspiegels



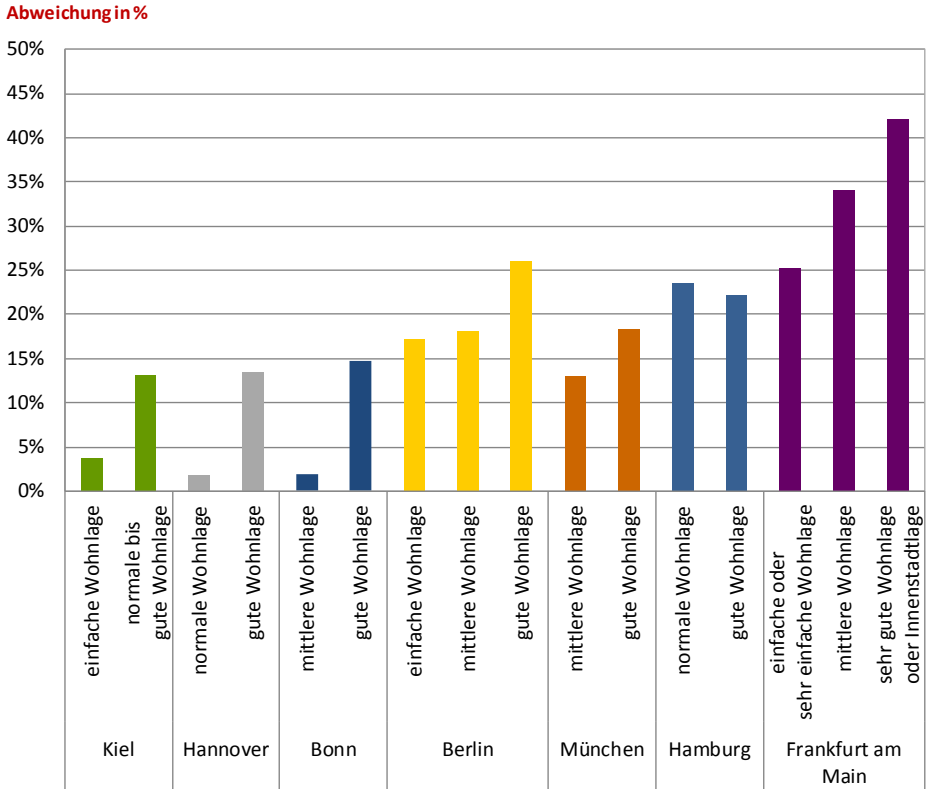
3.8 Zusammenfassung der Analysen einzelner Mietspiegel

Die kleinräumige Analyse der Mietniveaus in den betrachteten Städten Berlin, Bonn, Frankfurt am Main, Hamburg, Hannover, Kiel und München zeigt eine sehr unterschiedliche Dynamik in den im jeweiligen Mietspiegel abgegrenzten Wohnlagen. So weichen in sechs der sieben betrachteten Städten die Angebotsmieten für Wohnungen mit mittlerer Ausstattung und Wohnungsgröße in guten Lagen deutlich stärker von der ortsüblichen Vergleichsmiete ab als in normalen bzw. einfachen Lagen, was auf eine erhöhte Nachfrage in diesen Wohnlagen schließen lässt (vgl. Abb. 20). Während in Bonn die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete für eine Mietwohnung mit mittlerer Ausstattung in mittlerer Wohnlage nur um knapp 2 % unterhalb der Angebotsmiete liegt, werden Mietwohnungen in guter Wohnlage für durchschnittlich knapp 15% über dem Mittelwert des Bonner Mietspiegels angeboten. Auch In Hannover liegt in normalen Wohnlagen die durchschnittliche Angebotsmiete von 5,90 Euro je m² nur geringfügig über der Bestandsmiete des Mietspiegels (5,80 Euro/m²). In guten Wohnlagen Hannovers werden Mietobjekte dagegen für im Mittel 7,10 Euro je m² und damit etwa 14% teurer als der orts-

übliche Mietpreis angeboten. In Kiel zeigt sich ebenfalls eine deutlichere Mietendynamik in normalen bis guten Wohnlagen gegenüber einfachen Wohnlagen: So liegt in einfachen Kieler Wohnlagen die Angebotsmiete mit ca. 4% nur leicht über dem im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreis. Im Unterschied dazu sind die Angebotspreise für Mietwohnungen in normalen bis guten Wohnlagen mit rund 13% spürbar höher als das Vergleichsniveau des Mietspiegels.

Demgegenüber zeigen sich in den betrachteten großen und dynamischen Metropolen Berlin, Hamburg, München und Frankfurt am Main in allen Wohnlagen im Mittel deutlich höhere Angebotsmieten als ortsübliche Vergleichsmieten: In Berlin werden Mietwohnungen auch in einfachen und mittleren Wohnlagen um +17% bzw. +18% spürbar über der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten. Noch stärker weichen die Angebotsmieten in guten Berliner Wohnlagen von den Bestandsmieten ab (+26%). Bei insgesamt sehr hohen Mietpreisen divergieren auf dem Münchener Wohnungsmarkt Angebots- und Bestandsmieten in mittleren wie auch in guten Lagen ebenfalls erheblich. Die Angebotsmieten in mittleren Wohnlagen Münchens erreichen im Durchschnitt 11,40 Euro je m². Sie sind damit etwa 13% teurer als die Bestandsmieten. In guten Münchener Lagen bewegen sich die Angebotsmieten mit im Mittel 12,60 Euro je m² bereits um rund 18% oberhalb der Vergleichsmieten. In den ebenfalls hochpreisigen Städten Hamburg und Frankfurt am Main weichen die Angebotsmieten im Schnitt noch stärker von den Mietspiegelmieten ab. So liegen die aktuell angebotenen Mieten in Hamburg sowohl in den normalen als auch in den guten Wohnlagen sehr deutlich über der Mietspiegelmiete (+24% bzw. + 22%). In Frankfurt lassen sich aktuell vor allem in den sehr guten Wohnlagen und den innerstädtischen Bereichen sehr dynamische Mietenentwicklungen beobachten. In diesen Lagen werden Mietwohnungen im Schnitt um etwa 42% teurer als das ortsübliche Vergleichsniveau angeboten. Mit durchschnittlich um 25% teureren Preisen liegen die Angebotsmieten in den einfachen oder sehr einfachen Wohnlagen Frankfurts ebenfalls deutlich höher als die Bestandsmieten.

Abb. 20: Mittlere Abweichung von ortsüblicher Vergleichsmiete und Angebotsmiete für Mietwohnungen mit mittlerer Ausstattung und Wohnungsgröße nach Wohnlagen



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, Kieler Mietspiegel 2012, Mietspiegel Hannover 2013, Bonner Mietspiegel 2011, Berliner Mietspiegel 2013, Mietspiegel München 2013, Hamburger Mietenspiegel 2013, Mietspiegel Frankfurt am Main 2012

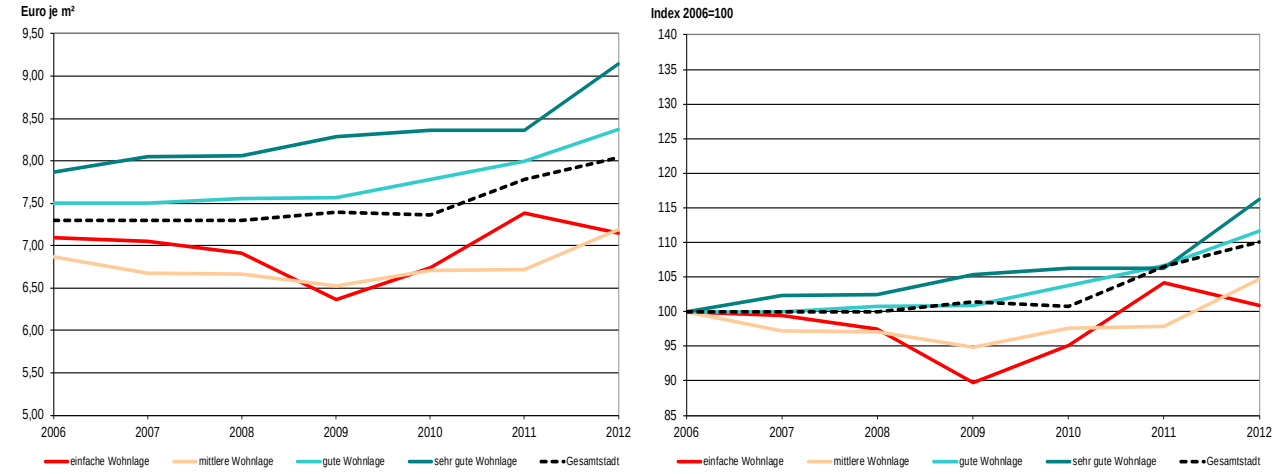
4 Mehrjahresbetrachtung der Angebotsmieten nach Wohnlagen: Preissprünge nur in guten Wohnlagen

Die Ergebnisse der kleinräumigen Mietenanalysen zeigen, dass in der überwiegenden Zahl der untersuchten Städte die guten Wohnlagen im Fokus der Wohnungsnachfrage stehen. Hier wirkt der Nachfrageüberhang preistreibend. Dagegen verzeichnen die weniger attraktiven einfachen bis mittleren Lagen überwiegend nur moderate Preisanstiege bei den Wohnungsmieten. Die Analyse der Angebotsmieten nach Wohnlagen verdeutlicht, dass sich die Dynamik der Mietenentwicklung zumeist in guten und sehr guten Wohnlagen konzentriert. So stiegen die Angebotsmieten für Wohnungen in sehr guten und guten Bonner Wohnlagen seit 2006 um 16,2% bzw. 11,7%, während die Angebotsmieten in mittleren Wohnlagen nur um 4,7% und in einfachen Wohnlagen um 0,8% zulegten (vgl. Abb. 21). In Hannover verzeichneten sowohl normale als auch gute Wohnlagen seit 2006 Mietensteigerungen, bei deutlich stärkerem Anstieg in guten Lagen (19%) als in einfachen Lagen (10%). In der Kieler Wohnlagenkarte werden gute Wohnlagen nicht eigens abgegrenzt, sondern normale und gute Wohnlagen zusammengefasst. Die Mietensteigerungen fallen mit 8,4% in einfachen Kieler Wohnlagen daher ähnlich aus, wie in normalen bis guten Wohnlagen Kiels (9,1%).

Der Berliner Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren von besonders hohen Preissteigerungen gekennzeichnet. Zwischen 2006 und 2012 stiegen die Angebotsmieten für frei verfügbare Wohnungen in Berlin um etwa 27 %. Die zunehmenden Wohnungsengpässe führten im Gegensatz zu den anderen untersuchten Städten in allen Wohnlagen zu Mietpreissprüngen. So stiegen die Angebotsmieten in mittleren Lagen Berlins um 23 % sowie in einfachen und guten Lagen um ca. 30%. Aufgrund weiter zunehmender Knappheiten auf dem Münchener und Frankfurter Wohnungsmarkt zeigt sich bei der kleinräumigen Betrachtung der Mietentwicklung ein ähnliches Bild wie in Berlin mit Preissprüngen über alle Wohnlagen hinweg. In München lassen sich im Zeitraum 2006 bis 2012 in mittleren und besten Lagen sowie in guten Lagen Mietensteigerungen von 20% bzw. 22% beobachten. Die Frankfurter Wohnlagen ermöglichen mit insgesamt sechs Kategorien eine differenziertere Betrachtung nach Lagesegmenten. Die stärksten Mietensteigerungen im Beobachtungszeitraum zeigen sich demnach in der Innenstadtlage 1 mit einem Zuwachs von rund 35%. Ausgeprägte Mietenanstiege zwischen 19% und 22% erfolgten auch in einfachen und sehr einfachen, mittleren sowie in Innenstadtlage 2, während die Mieten in gehobenen und sehr guten Frankfurter Wohnlagen nur um 13% bzw. 12% stiegen. Damit fallen die Mietensteigerungen in München und Frankfurt am Main insgesamt etwas geringer aus als in Berlin. Allerdings liegen die Mietpreise in München und Frankfurt am Main auf einem wesentlich höheren absoluten Niveau. Als weitere hochpreisige Stadt weist Hamburg unter den betrachteten Städten die stärksten Mietensprünge auf. Zwischen 2006 und 2012 stiegen die Angebotsmieten in normalen Hamburger Wohnlagen um rund 35% und in guten Wohnlagen um 29%.

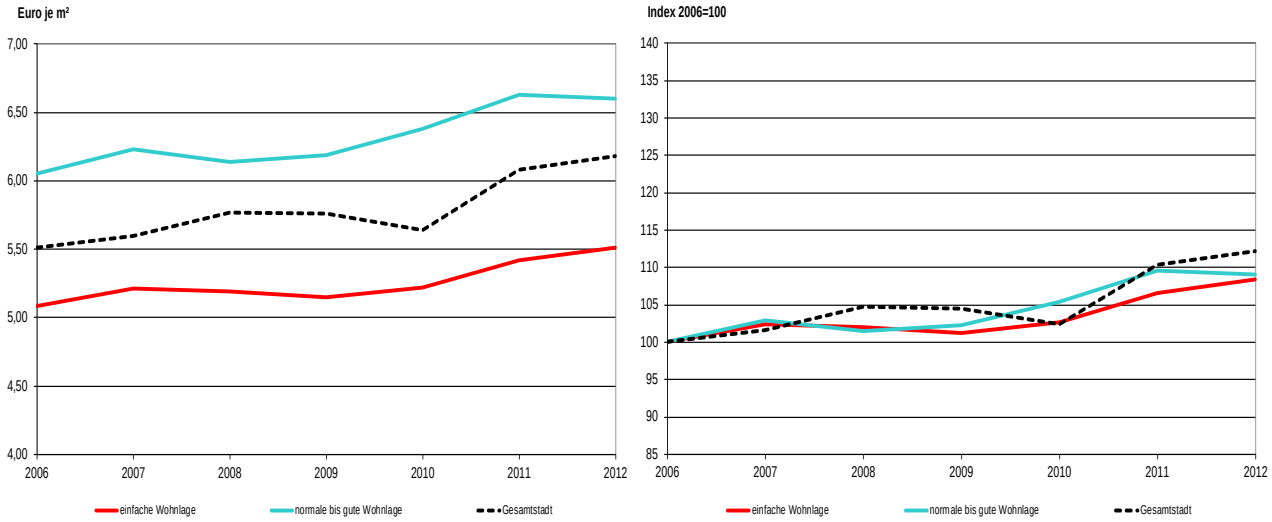
Abb. 21: Entwicklung der Angebotsmieten von Wohnungen mit 40 bis 130 m² Wohnfläche nach Wohnlagen 2006 bis 2012

Bonn

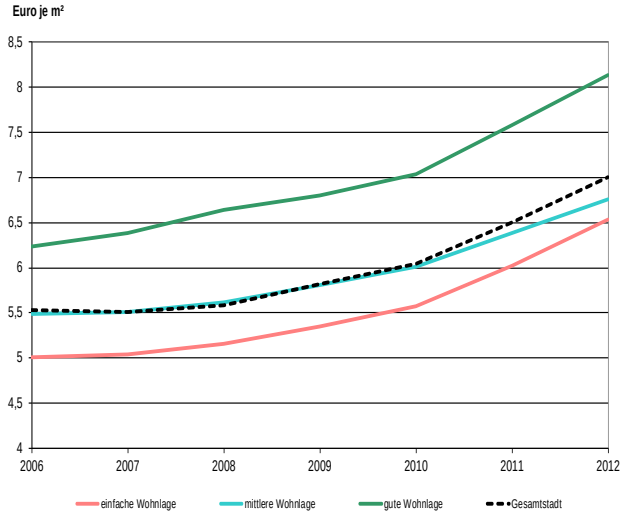


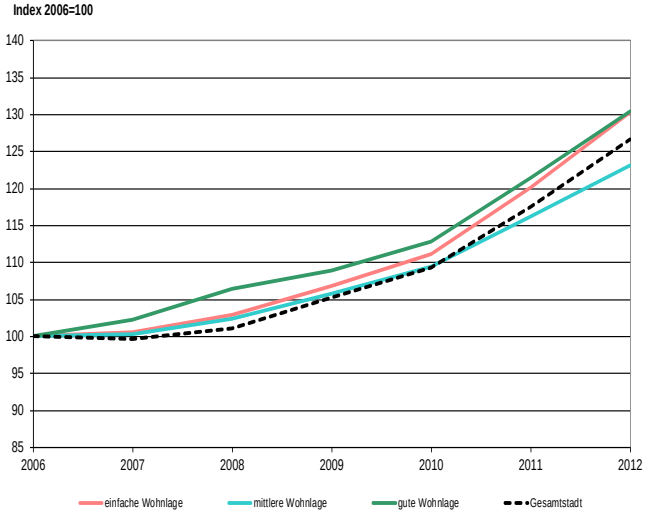
Hannover

Kiel

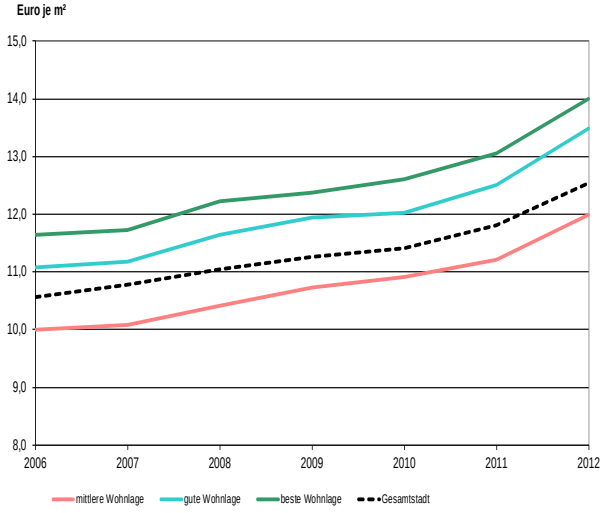


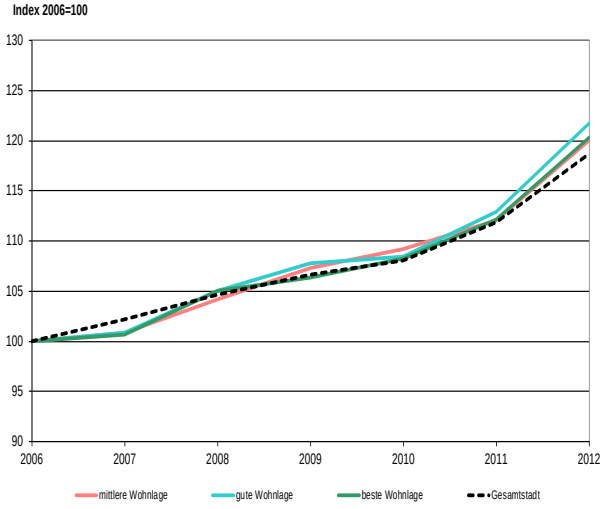
Berlin



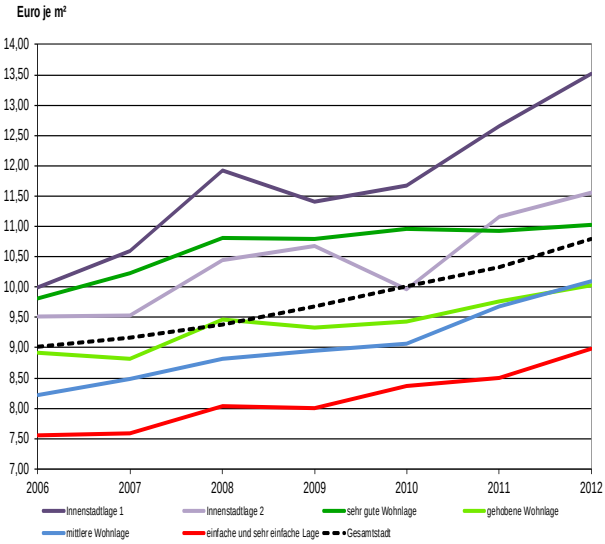


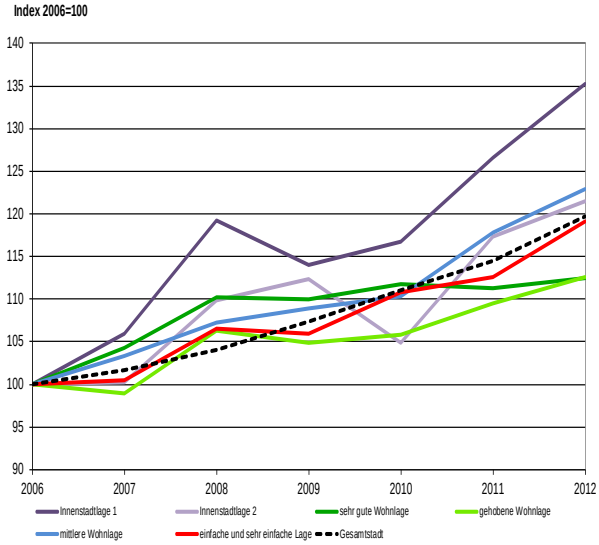
München



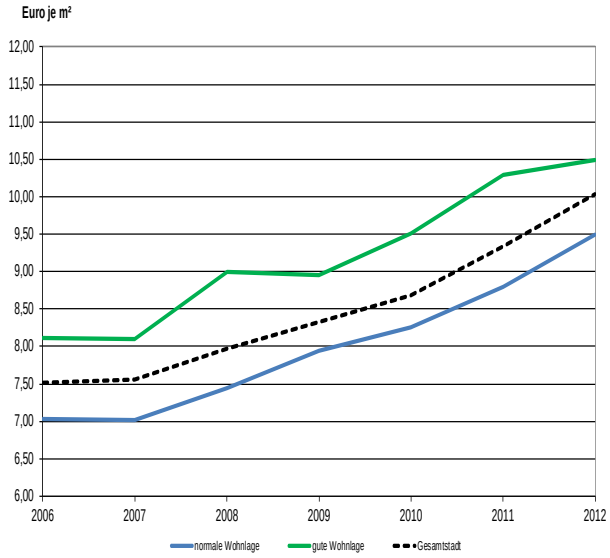


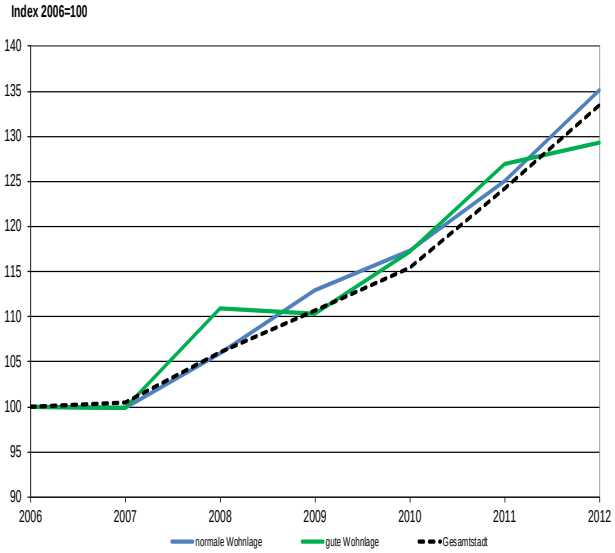
Frankfurt am Main





Hamburg

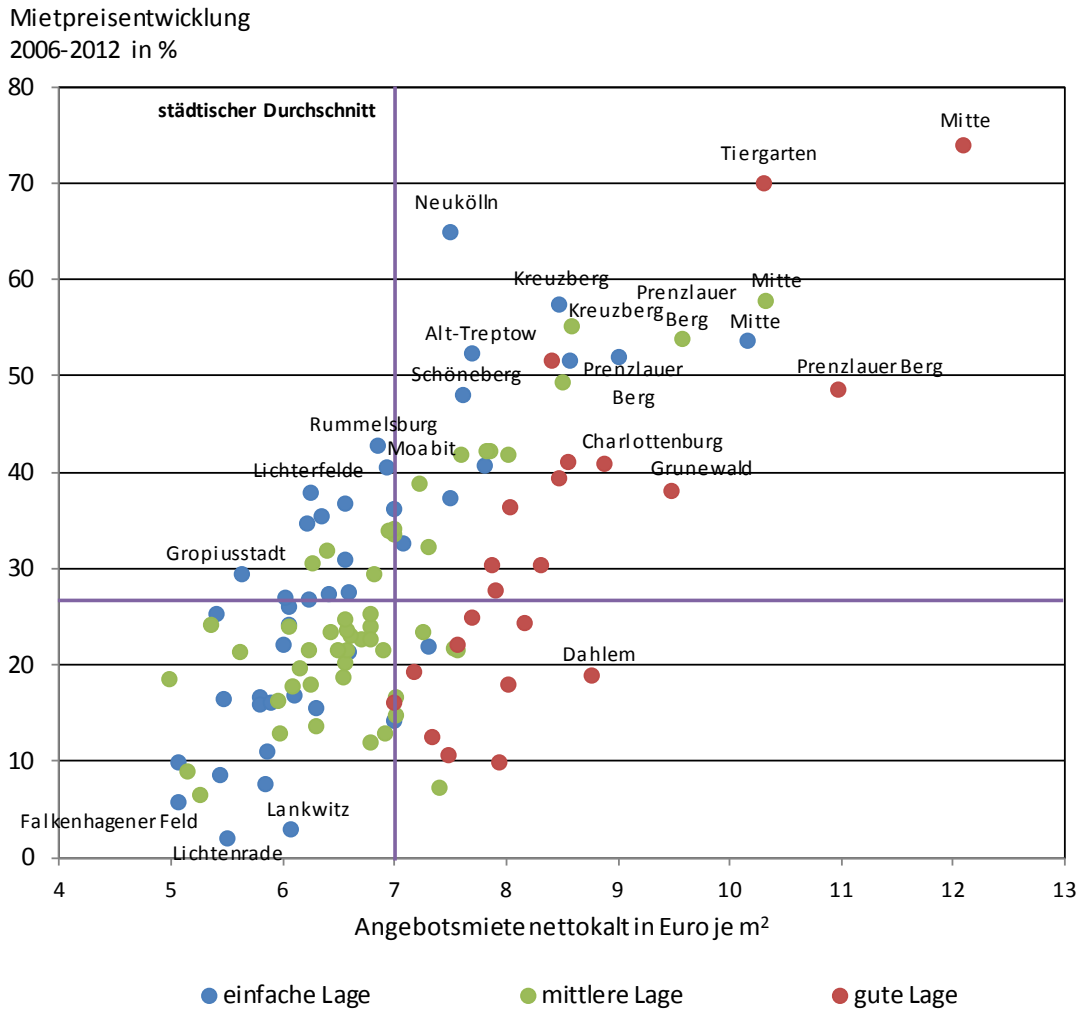




Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

Die differenzierte innerstädtische Beobachtung der Mietenentwicklung in Berlin (vgl. Abb. 22) zeigt, dass die Mietenentwicklung in den Berliner Ortsteilen sehr unterschiedlich verläuft. So sind die teuren Ortsteile von besonders hohen Preissteigerungen betroffen. In diesen erfuhren nicht nur die guten Wohnlagen, sondern auch die einfachen und mittleren Lagen zwischen 2006 und 2012 einen starken Preisauftrieb – allen voran Berlin-Mitte. Zwei Drittel der Berliner Ortsteile verzeichnete im betrachteten Zeitraum Mietensteigerungen von über 20%. Unterdurchschnittlich entwickelten sich die Mieten vor allem in günstigeren Ortsteilen. Gleichzeitig lassen sich auch in einzelnen noch preiswerten Ortsteilen mit einfachen Wohnlagen überdurchschnittliche Mietensteigerungen beobachten.

Abb. 22: Angebotsmieten und Entwicklung der Angebotsmieten von Wohnungen mit 40 bis 130 m² Wohnfläche nach Wohnlagen in den Berliner Ortsteilen 2006-2012



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

5 Fazit

Die Analyse für die Städte Berlin, Bonn, Frankfurt am Main, Hamburg, Hannover, Kiel und München als Stellvertreter für unterschiedliche Wohnungsmarktkonstellationen zeigt, dass es insbesondere die guten Wohnlagen sind, in denen zum einen die aktuell angebotenen Mieten deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, zum anderen die Mietendynamik besonders hoch ausfällt. Insoweit bestätigen die Auswertungen die oftmals geäußerte Erfahrung vieler Marktteilnehmer der starken Lageabhängigkeit der Vermietungsmöglichkeiten auch auf engen Märkten. Die größere Mietdynamik in den normalen Hamburger Wohnlagen ist insbesondere auf die zurzeit starke Nachfrage in den innerstädtischen Bereichen zurückzuführen. Darüber hinaus zeigen die Analysen für Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg und München in allen Wohnlagen deutlich höhere Angebotsmieten als ortsübliche Vergleichsmieten sowie eine sehr hohe Mietendynamik.

6 Anhang

Dokumentation des methodischen Ansatzes

Bonn

Die Mietlagenzuordnung der georeferenzierten Mietdaten für die Stadt Bonn erfolgte auf der Grundlage der Mietlagenkarte des Bonner Mietspiegels. Die Mietlagenkarte lag zunächst als digitale Bilddatei vor. Damit die bereits georeferenzierten Mietadressen lagebezogen korrekt in der Karte dargestellt und verarbeitet werden konnten, musste diese im Geoinformationssystem (GIS) anhand eines Referenzlayers verortet werden. Basierend auf lagebezogenen Abfragen im GIS, welche mit der Hilfe eines nachträglich digitalisierten Mietenlagenlayers durchgeführt werden konnten, wurden annähernd 14.000 georeferenzierte Mietdaten den Mietlagen „Einfach“, „Mittel“, „Gut“ und „Sehr gut“ im Bonner Stadtgebiet für die Jahre 2006 bis 2012 zugeordnet. Diese Zahl reduzierte sich jeweils im weiteren Analyseverfahren durch die Spezifizierung des zu untersuchenden Wohnungstyps. In Karte 1 sind beispielsweise die Mietdatenfälle sichtbar bei denen ein Baujahr vorlag, deren Wohnungsgröße zwischen 60 und 80m² lag und bei denen die Mietanzeigen aus den Jahren 2010 bis 2011 stammten (siehe Karte 1).

Hannover

Für Hannover weist die im Mietspiegel abgebildete Karte drei unterschiedliche Wohnlagen aus. Diese sind „Gute Wohnlage“, „Normale/ Gute Wohnlage“ und „Normale Wohnlage“. Die Wohnlage „Normale/ Gute Wohnlage“ wurde aus der Analyse ausgeschlossen, da diese eine Mischung der beiden Wohnlagen beinhaltet und somit keine Differenzierung zulässt. In Hannover musste nicht wie in Bonn ein Mietenlagenlayer zur lagebezogenen Selektion der Mietdaten erstellt werden. Es konnte an dieser Stelle auf die im BBSR vorhandenen Geometrien der statistischen Bezirke der Stadt Hannover zurückgegriffen werden, da die Wohnlagenkategorisierung in Hannover auf diesen beruht. Die Wohnlagenkategorisierung musste anschließend auf die Geometrien im GIS übertragen werden. Im weiteren Verlauf ließen sich somit in der Stadt Hannover für den Zeitraum 2006 bis 2012 etwa 25.800 Mietdaten für die Mietlagen „Gute Wohnlage“ und „Normale Wohnlage“ lokalisieren.

Kiel

In Kiel lag im Gegensatz zu den untersuchten Städten Bonn und Hannover keine Karte zu den Mietlagen vor, so dass die Kategorisierung der Mieten nach Mietlagen nicht im Geoinformationssystem durchgeführt wurde. Die Einordnung der georeferenzierten Mieten nach deren Wohnlage erfolgte in Kiel anhand des im Mietspiegel verfügbaren Straßenverzeich-

nisses. In diesem Verzeichnis sind alle Straßen bzw. Adressen der Stadt Kiel den Wohnlagekategorien „Einfache“ oder „Normal bis Gute“ Wohnlage zugeordnet. Die Kategorisierung der Mieten konnte erfolgen, da die georeferenzierten Mietdaten über die Information Straße und Hausnummer verfügen. Nach der Durchführung des oben beschriebenen Verfahrens konnten in Kiel für die Jahre 2006 bis 2012 insgesamt rund 17.000 Mietenadressen den Wohnlagenkategorien „Einfach“ und „Normal bis Gut“ zugeordnet werden.

Berlin

Die Einordnung der georeferenzierten Mieten nach deren Wohnlage erfolgte in Berlin anhand eines vom Land Berlin zur Verfügung gestellten Adressverzeichnisses, in welchem für jede Adresse die dazugehörige Wohnlage enthalten ist. Diese Adressen wurden mit den Adressen aus der Datei der georeferenzierten Angebotsdaten verbunden, so dass für die Analyse insgesamt rund 300.000 georeferenzierten Mietfällen ihre adressbezogenen Wohnlagen zugeordnet werden konnten. Die Mietlagen des Berliner Mietspiegels sind gute, mittlere und einfache Wohnlage. Die stadtteildifferenzierten Mietenauswertungen basieren auf den im Internet frei zugänglichen Ortsteil-Geometrien der Homepage des Landes Berlin.

München

In München unterscheidet der Mietspiegel vier verschiedene Wohnlagen „einfache“, „mittlere“, „gute“ und „beste“ Wohnlage. Die Stadt München hat dem BBSR die Polygone, welche es ermöglichen im Geoinformationssystem die Angebotsmieten nach den genannten Lagen zuzuordnen, zur Verfügung gestellt. Auf diese Weise konnten in München etwa 48.700 Mietdaten eine Wohnlage zugewiesen werden.

Frankfurt am Main

Die georeferenzierten Mieten der Stadt Frankfurt am Main konnten anhand der von der Stadt zur Verfügung gestellten Mietlagen-Polygone den einzelnen im Mietspiegel ausgewiesenen Mietlagen zugeteilt werden. Auf diese Weise konnten für Frankfurt etwa 22.300 Mietdaten den Wohnlagen „Innenstadtgebiet 1“, „Innenstadtgebiet 2“, „sehr gute Wohnlagen“, „gehobene Wohnlage“, „mittlere Wohnlage“, „einfache und sehr einfache Wohnlage“, „Straßen mit besonders hoher Lärmbelästigung“ und „sonstige Bebauung“ zugewiesen werden. Wohnungen an Straßen mit besonders hoher Lärmbelastung erhielten dabei keinen Lagezuschlag und wurden gemäß des Mietspiegels der mittleren Wohnlage zugeordnet.

Hamburg

In Hamburg konnten rund 44.500 georeferenzierte Mietdaten nach demselben Verfahren, welches in Kiel genutzt wurde, auf der Basis des Straßenverzeichnisses des Mietspiegels den Wohnlagen „Normale Wohnlage“ und „Gute Wohnlage“ erfolgreich zugeordnet werden.

7 Literatur

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung Hamburg (Hrsg.): Hamburger Mietspiegel 2013

Bundesstadt Bonn (Hrsg.): Bonner Mietspiegel 2011

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (Hrsg.): F&B-Mietspiegelindex 2012

Landeshauptstadt Hannover (Hrsg.): Mietspiegel Hannover 2013

Landeshauptstadt Kiel – Amt für Wohnen und Grundsicherung (Hrsg.): Kieler Mietspiegel 2012

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main – Amt für Wohnungswesen (Hrsg.): Mietspiegel Frankfurt am Main 2012

Sozialreferat der Landeshauptstadt München (Hrsg.): Mietspiegel für München 2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 2013