

PRESSEMITTEILUNG

LAGE, LAGE, LAGE! – QUANTUM VERÖFFENTLICHT AKTUELLE STUDIE ÜBER DIFFERENZIERTE MIETPREIS- ENTWICKLUNGEN NACH WOHNLAGEN UND LAGEQUALITÄTEN

- **Vor dem Hintergrund des knappen und teuren Angebots in zentralen Stadtteilen treibt die angezogene Wohnungsnachfrage städteübergreifend gerade in einfachen und mittleren Innenstadtrandlagen die Mietpreisdynamik an.**
- **Die hohe Nachfrage im mittleren und unteren Preissegment führt ebenfalls zu steigenden Mietpreisen in den noch vergleichsweise günstigeren Stadtteilen am Stadtrand.**
- **Angebotsmieten in sehr guten Innenstadtlagen stagnieren**

Hamburg, 28. September 2016. Die Attraktivität des urbanen Lebens ist ungebrochen hoch, insbesondere junge Leute und Zuwanderer aus dem Ausland sorgen für einen stetigen Zustrom in die Metropolen. Die Kehrseite der Attraktivität der Metropolen sind Angebotsengpässe auf dem Wohnungsmarkt, da die Baufertigstellungen nicht ausreichen, um die Nachfrage zu bedienen. Der aktuelle Quantum Focus No. 21 untersucht vor diesem Hintergrund die Entwicklung der Angebotsmieten in den fünf größten deutschen Städten Berlin, Hamburg, München, Köln und Frankfurt. Dabei beschränkt sich die Analyse nicht auf die Gesamtstadt, sondern wird vielmehr auf Stadtteilebene spezifiziert. Zudem findet eine Einordnung der Stadtteile sowohl nach qualitativer als auch nach geographischer Wohnlage statt, so dass weitere Auswertungen städteübergreifend vorgenommen werden können. Trotz spezifischer lokaler Besonderheiten treten einige Gemeinsamkeiten hervor, die generelle Trends verdeutlichen.

PRESSEMITTEILUNG

In beliebten zentralen Lagen stiegen die Mieten schon seit langem, nun werden jedoch mehr und mehr Verdrängungseffekte sichtbar. Besonders deutlich ist das in Berlin, wo die Preise derzeit besonders in den einfachen und mittleren Innenstadtrandlagen steigen. Die stärksten Mietpreissteigerungen sind hier in Neukölln zu verzeichnen, jedoch auch Gesundbrunnen und Wedding legen kräftig zu. Auffällig ist außerdem das Ausweichen vieler Mietinteressenten auf Gebiete knapp außerhalb des S-Bahn-Rings. Auch lässt sich in den untersuchten Märkten ein Schließen der Schere zwischen einfachen und sehr guten Lagen beobachten. So zeigt sich in der Rheinmetropole Köln zwar weiterhin eine scharfe Trennung der Lagequalität nach links- und rechtsrheinischen Stadtteilen; allerdings holen die einfachen Lagen im Mietpreisgefälle auf. Die Mietpreissteigerungen waren hier fast dreimal so hoch wie in sehr guten Lagen.

Die Analyse der Quantum Research Unit ergibt, dass sich über alle fünf Metropolen hinweg insbesondere ein starkes Wachstum von einfachen und mittleren Lagen am Innenstadtrand beobachten lässt, das mitunter auf das zu geringe Angebot und die hohe Mietbelastung in den beliebteren zentralen Wohnlagen zurückzuführen ist. In diesen meist guten und sehr guten innerstädtischen Wohnlagen zeigten sich dagegen nur noch leichte Steigerungen bzw. sogar leichte Rückgänge der Angebotsmieten. Dabei dürfte auch das Einführen der Mietpreisbremse eine Rolle gespielt haben. Über alle qualitativen Wohnlagen hinweg waren darüber hinaus deutliche Mietsteigerungen insbesondere an den Stadträndern sichtbar. Es wird also deutlich, dass die Mietpreisanstiege in einigen Stadtteilen durchaus endlich sind, sich das Wachstum jedoch innerhalb der Stadt verlagert. So ist zwar ein (vorläufiges) Ende der Preisspirale in besonders beliebten Lagen abzusehen, allerdings werden günstigere Wohnlagen sowohl im innerstädtischen Bereich als auch am Stadtrand immer weniger. Denn gerade hier ist die Konkurrenzsituation von Geringverdienern, Zuwanderern aus dem Ausland, Alleinerziehenden und Studierenden besonders hoch.

PRESSEMITTEILUNG

Dr. Andre Scharmanski, Leiter Quantum Research: „Nach den beliebten zentralen Stadtteilen erfahren aktuell gerade einfache und mittlere Wohnlagen am Innenstadtrand einen deutlichen Mietpreisanstieg. Perspektivisch wird die starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum durch Studenten, Asylberechtigte und Geringverdiener die Mietpreisentwicklung in periphereren und einfacheren Stadtteilen weiter antreiben.“

Die gesamte Quantum-Focus-Ausgabe „Lage, Lage, Lage! Wohnlagespezifische Mietpreisentwicklung in den deutschen Metropolen“ finden Sie unter www.quantum.ag/immobilien-ag/research

Dr. Andre Scharmanski steht Ihnen gerne für Einschätzungen zur Studie zur Verfügung. Kommen Sie bei allen Rückfragen per E-Mail as@quantum.ag auf uns zu.

ÜBER QUANTUM

Die Quantum Immobilien AG mit Sitz in Hamburg wurde 1999 von Frank Gerhard Schmidt und Philipp Schmitz-Morkramer gegründet. Die unabhängige Immobiliengruppe vereint umfangreiche Kompetenzen in den Bereichen Projektentwicklung, institutionelle Anlageprodukte sowie im Management von Immobilieninvestments. Die Metropolregionen in Deutschland stehen im Fokus der Aktivitäten.

Im Fondsgeschäft bietet die Quantum Immobilien AG institutionellen Investoren über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft Immobilien-Spezialfonds sowie alternative Investmentprodukte an. Von Ende 2005 bis heute stiegen die Assets under Management auf über € 4,0 Mrd.

PRESSEMITTEILUNG

Das Geschäftsfeld Projektentwicklung umfasst die Realisierung von eigenen Immobilienprojekten sowie Joint Ventures im Rahmen unternehmerischer Beteiligungen. Bisher wurden 38 Entwicklungsprojekte mit über 900.000 m² Fläche und einem Transaktionsvolumen von rund € 2,9 Mrd. realisiert. Weitere 13 Projekte mit über 300.000 m² Fläche befinden sich aktuell im Bau oder in der Planung.

Pressekontakt

Quantum Immobilien AG
Sandra Berger
T +49. 40. 41 43 30-548
sbe@quantum.ag