

Diskrepanz zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten

Der Unterschied zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten ist ein oft diskutiertes Thema auf dem Immobilienmarkt, insbesondere in städtischen Regionen mit hoher Nachfrage und begrenzter Bautätigkeit. Diese Diskrepanz hat weitreichende Auswirkungen auf die Mietdynamik, das Verhalten am Markt und die sozialräumliche Struktur der Städte. Zwei Aspekte verdienen hierbei besondere Aufmerksamkeit: die regionale Konzentration dieser Mietdifferenzen in Städten mit niedrigem Leerstand und die Auswirkungen eines hohen Mietunterschieds auf den Wohnungsmarkt und die Mietenden.

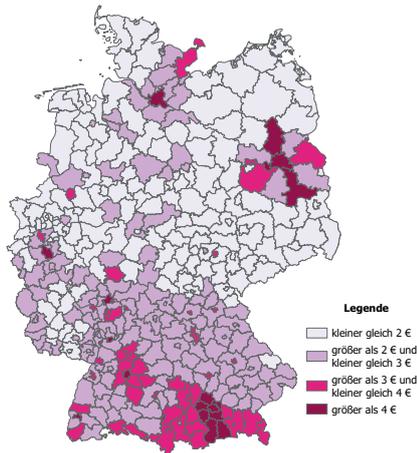
Ein zentraler Faktor ist die durch den Zensus 2022 erfasste Gebäude- und Wohnungszählung, die detaillierte Einblicke in die durchschnittlichen Bestandsmieten der 400 Stadt- und Landkreise Deutschlands ermöglicht. Diese Informationen erlauben eine direkte Gegenüberstellung mit den durchschnittlichen Neuvertragsmieten von 2022 und liefern so ein klares Bild der aktuellen Mietmarktsituation.

Die folgende Karte zeigt die absoluten Differenzen in Euro pro Quadratmeter zwischen den Neuvertrags- und Be-

standsmieten, differenziert nach Stadt- und Landkreisen. Diese Differenz fällt besonders in den Metropolregionen auf, wobei München und Berlin an der Spitze stehen. In München beträgt die Differenz beachtliche 7,8 € pro m²: Während die durchschnittliche Neuvertragsmiete bei 20,7 € pro m² liegt, verbleibt die Bestandsmiete bei 12,9 € pro m². Berlin weist ebenfalls eine erhebliche Differenz von 5,8 € auf, mit einer Neuvertragsmiete von 13,5 € pro m² und einer Bestandsmiete von 7,7 € pro m². Diese hohe Differenz veranschaulicht die Nachfrage nach Wohnraum, die durch das begrenzte Angebot nicht ausreichend gedeckt wird. Der räumliche Kontext dieser Mietunterschiede zeigt klar, dass die Mietdifferenzen von den urbanen Metropolen ins angrenzende Umland ausstrahlen. Diese regionale Abhängigkeit verdeutlicht den Einfluss der zentralen Städte auf das gesamte Umland und zeigt, wie sich die Marktdynamiken und Mietpreisentwicklungen auch auf angrenzende Regionen auswirken.

Eine zweite Grafik veranschaulicht die komplexen Zusammenhänge zwischen Leerstand und Mietdifferenzen. Sie stellt die Differenz der Neuvertrags- zur Bestandsmiete für die 400 deutschen

Absolute Differenz zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten nach Stadt- und Landkreisen

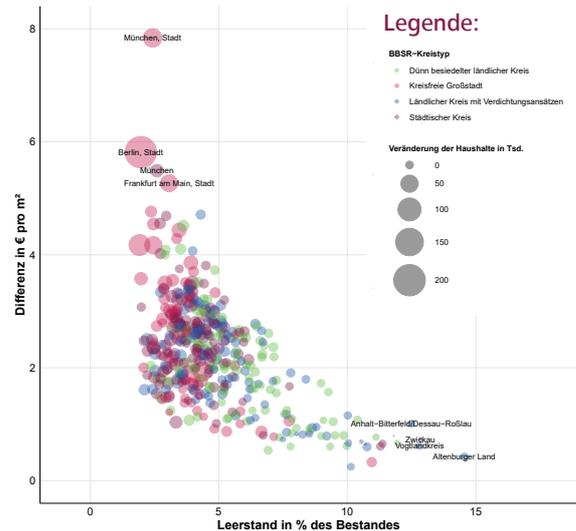


Quellen: Destatis, vdpResearch

Stadt- und Landkreise im Zusammenhang mit der Leerstandsquote aus dem Zensus 2022 dar. Die Darstellung ist farblich nach den siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR differenziert, während die Größe der Punkte die absolute Veränderung der Haushalte zwischen den Zensus-Erhebungen von 2011 und 2022 symbolisiert.

In dieser Grafik wird deutlich, dass ein enger Zusammenhang zwischen der Leerstandsquote und der Höhe der Mietdifferenzen besteht: Bei niedrigen Leerstandsquoten ist der Abstand zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten größer. Ein wesentlicher Einflussfaktor ist das Haushaltswachstum, das sich insbesondere in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten bemerkbar macht. So führen hohe Zuwachsraten bei Haushalten zu einem Anstieg der Neuvertragsmieten, wenn die Bautätigkeit mit der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum nicht mithalten kann. In kreisfreien Großstädten und dicht besiedelten städti-

Zusammenhang zwischen Leerstand und Differenz Neuvertrags- zu Bestandsmiete



schen Kreisen, in denen der Wohnraum knapp ist, resultiert dies in einer signifikanten Differenz zwischen Bestandsmieten und Neuvertragsmieten. Im Gegensatz dazu zeigen sich in überwiegend ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen oder geringer Bevölkerungsdichte andere Entwicklungen. Hier fällt das Haushaltswachstum oftmals gering aus oder ist zum Teil sogar negativ. Die Leerstandsquote ist in diesen Regionen meist höher, und die Mietunterschiede zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten sind entsprechend gering. Diese Märkte sind durch ein Überangebot an Wohnraum gekennzeichnet, was zu geringeren Preisdifferenzen führt.

Autor



Andreas Kunert
Leiter Immobilienmarkt-
forschung