



Kapstadts Mietkrise: Warum der Druck auf die Bezahlbarkeit einen kritischen Punkt erreicht

Ein gesunder Immobilienmarkt ist ein Markt, an dem Investoren, Hausbesitzer, Mieter und arbeitende Familien gleichermaßen teilhaben können.



Der Preisdruck in Kapstadt ist real und sollte nicht auf die einfache Botschaft „Sucht woanders hin“ reduziert werden.

„Es stimmt zwar, dass nicht jeder Haushalt in jedem stark nachgefragten Vorort wohnen kann, aber die Städte müssen dennoch gezielt dafür sorgen, dass Menschen, die in Wirtschaftszentren arbeiten, einen angemessenen Zugang zu Wohnraum, Verkehrsmitteln und Chancen haben“, sagt Eva August, CEO von Century 21 South Africa.

Kapstadt bleibt einer der begehrtesten Wohnmärkte Südafrikas.

Sie sagt, Kapstadt sei nach wie vor einer der begehrtesten Wohnmärkte Südafrikas, und die Nachfrage übe weiterhin einen Aufwärtsdruck auf die Mietpreise aus, insbesondere im Geschäftsviertel, im Stadtzentrum und an der Atlantikküste.

„Im Geschäftsviertel von Kapstadt variieren die Mietpreise je nach Größe, Gebäude, Ausstattung und Lage erheblich, aber die aktuellen Marktangebote beginnen üblicherweise bei etwa 12.000 bis 15.000 Rand pro Monat für kleinere Wohnungen, wobei Zweizimmerwohnungen oft eher im Bereich von 18.000 bis 25.000 Rand und darüber liegen.“

Laut der Immobilienagentur wird das Wohnen im Stadtzentrum für normale arbeitende Haushalte zunehmend unerschwinglich, sobald Miete, Transport, Schulgebühren, Nebenkosten, Lebensmittel und allgemeine Lebenshaltungskosten berücksichtigt werden.

Mietpreisbindung allein ist nicht die Lösung

Der CEO sagt, die Lösung liege nicht in einer alleinigen Mietpreisbindung, da diese Investitionen hemmen und das Angebot im Laufe der Zeit verringern könne.

Sie sagt, die nachhaltigere Antwort bestehe darin, das Angebot an angemessenem Wohnraum zu erhöhen, die Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben zu beschleunigen, gut gelegene Grundstücke für die Entwicklung von Wohngebieten mit gemischten Einkommensgruppen freizugeben, die Beteiligung des Privatsektors zu fördern und die zuverlässigen Verkehrsverbindungen zwischen Wohngebieten und Beschäftigungszentren zu verbessern.

Attraktivität und Zugänglichkeit in Einklang bringen

„Kapstadts Stärke lag schon immer in seiner Attraktivität, doch Attraktivität muss mit Erreichbarkeit einhergehen. Ein gesunder Immobilienmarkt ist einer, an dem Investoren, Hausbesitzer, Mieter und Familien mit niedrigem Einkommen gleichermaßen teilhaben können.“

„Dieses Gleichgewicht erfordert eine Partnerschaft zwischen Regierung, Projektentwicklern, Banken und der Immobilienwirtschaft.“

„In Kapstadt besteht eine starke Nachfrage nach Mietwohnungen, der durchschnittliche Anfragepreis liegt bei 12.350 Rand pro Monat – 58 % über dem nationalen Durchschnitt von 7.800 Rand, den wir auf dem Portal erhalten“, sagt Adriaan Grové, CEO von MyProperty.

Er sagt, dass Mieter in Kapstadt auch deutlich besser vorbereitet seien als im Rest Südafrikas, was auf eine echte Dringlichkeit hindeute:

74 % geben an, dass ihre Unterlagen für die Antragstellung bereit sind, im Vergleich zu 62 % im nationalen Durchschnitt.

50 % möchten sofort einziehen (gegenüber 43 % im nationalen Durchschnitt), weitere 35 % planen einen Umzug innerhalb eines Monats, was bedeutet, dass 85 % der Anfragenden bereit sind, innerhalb von 30 Tagen umzuziehen.

„Wenn sich die Menschen, die die Wirtschaft einer Stadt am Laufen halten – Krankenschwestern, Lehrer, Rettungssanitäter, Nachwuchskräfte, Einzelhandelsmanager, Hotelangestellte, Beamte – das Wohnen in oder in der Nähe der Stadt nicht mehr leisten können, hört die Stadt auf, als integriertes Wirtschafts- und Sozialsystem zu funktionieren. Sie wird zu einem Ort, der Arbeitskräfte konsumiert, ohne ihnen Wohnraum zu bieten.“

Die Folgen wirken sich kaskadenartig auf Verkehr, öffentliche Dienstleistungen, sozialen Zusammenhalt, Geschäftskosten und letztendlich auf die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Stadt aus, sagt Grové.

„Transport wird stillschweigend zu einer zweiten Miete.“

Die Mietpreise im Geschäftsviertel von Kapstadt und im weiteren Stadtgebiet sind in den letzten Jahren aufgrund der anhaltenden Nachfrage, der Abwanderung in die Provinz Westkap, des begrenzten Wohnungsangebots in zentralen Lagen und der anhaltenden Nachfrage sowohl von einheimischen als auch von internationalen Mietern deutlich gestiegen, sagt Fritz Swanepoel, CEO der Leapfrog Property Group.

Er sagt, die aktuellen Marktindikatoren für 2026 deuten auf Folgendes hin:

Eine typische 1-Zimmer-Wohnung im CBD/City bowl kostet heute je nach Lage, Bauqualität und Ausstattung monatlich zwischen ca. 10.000 und 18.000 Rand.

Eine 2-Zimmer-Wohnung im CBD/City bowl kostet in der Regel zwischen 14.000 und über 25.000 Rand pro Monat.

In erstklassigen Gegenden an der Atlantikküste wie Sea Point, Green Point, Clifton und Camps Bay können die Mietpreise deutlich über diese Werte hinaussteigen.

Das Westkap bleibt die teuerste Provinz Südafrikas für Mietwohnungen, mit durchschnittlichen Mietpreisen, die deutlich über dem nationalen Durchschnitt liegen, sagt er.

Für viele Haushalte der Mittelschicht wird die Bezahlbarkeit zunehmend schwieriger.

Laut Leapfrog Property Group gilt weltweit die Regel, dass die Wohnkosten idealerweise nicht mehr als etwa 30 % des monatlichen Bruttohaushaltseinkommens betragen sollten.

Anhand dieses Benchmarks:

Eine Miete von 18.000 Rand pro Monat erfordert ein monatliches Bruttohaushaltseinkommen von etwa 60.000 Rand, um finanziell tragbar zu bleiben.

Mietwohnungen im Bereich von 25.000 Rand und mehr erfordern deutlich höhere Haushaltseinkommen, die außerhalb dessen liegen, was viele traditionelle Familien mit mittlerem Einkommen verdienen.

Die Gruppe erklärt, dass deshalb viele Berufstätige und Familien der Mittelschicht zunehmend in die umliegenden Vororte oder alternative Wohngebiete gedrängt werden, wo die Mietkosten niedriger sind und der Wohnraum ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis bietet.

„Wichtig ist, dass dieser Trend nicht nur in Kapstadt zu beobachten ist. Ähnliche Probleme mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum treten weltweit in begehrten Städten auf, wo die Nachfrage das Wohnungsangebot konstant übersteigt.“

Laut Swanepoel übt Kapstadts Attraktivität, einschließlich der Abwanderungstendenzen, des attraktiven Lebensstils, der touristischen Nachfrage, internationaler Investitionen und der Wahrnehmung in Bezug auf Regierungsführung und Infrastruktur, weiterhin Druck auf die Preise aus.

Er beschrieb auch eine Situation, in der sich Arbeiter der Mittelschicht das Wohnen im oder in der Nähe des Stadtzentrums nicht leisten können, als eine Herausforderung sowohl für die Wirtschaft als auch für die Stadtplanung.

Wenn sich Arbeitnehmer mit mittlerem Einkommen das Wohnen in der Nähe von Wirtschaftszentren nicht leisten können, kommt es laut seiner Aussage in den Städten typischerweise zu längeren Pendelzeiten, höheren Transportkosten, stärkeren Verkehrsstaus, Druck auf die umliegenden Vororte und einer allmählichen sozioökonomischen Verdrängung aus den stark nachgefragten städtischen Zentren.

Der CEO sagt, dass dies mit der Zeit zu einer Diskrepanz zwischen dem Ort, an dem die Menschen arbeiten, und dem Ort, an dem sie sich realistischerweise ein Zuhause leisten können, führen kann.

„Aus Sicht des Immobilienmarktes wird die Preisbildung jedoch grundsätzlich von Angebot und Nachfrage bestimmt und nicht von rein spekulativen Preisbildungen. Kapstadt sieht sich derzeit einer außergewöhnlich starken Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Wohnungsangebot in stark nachgefragten Gebieten gegenüber.“

Swanepoel zufolge ist eine langfristige Lösung wahrscheinlich nicht allein durch direkte Mietpreiskontrollen zu erreichen. Er führt aus, dass die internationale Erfahrung oft gezeigt habe, dass übermäßige Regulierung unbeabsichtigt Investitionen und das Wohnungsangebot verringern könne.

Ihnen zufolge umfassen nachhaltigere Langzeitlösungen wahrscheinlich Folgendes:

Erhöhung des Wohnraumangebots.

Schnellere Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben mit höherer Dichte.

Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Förderung von Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichem Einkommensniveau.

Erschließung neuer Wohngebiete entlang von Verkehrskorridoren und Geschäftszentren.

Kapstadt bleibt einer der leistungsstärksten Immobilienmärkte Südafrikas, doch Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit werden zunehmend zu Schlüsselfragen, die eine koordinierte Planung zwischen dem privaten Sektor und der Regierung erfordern, so die Leapfrog Property Group.