Führung und Kommunikation

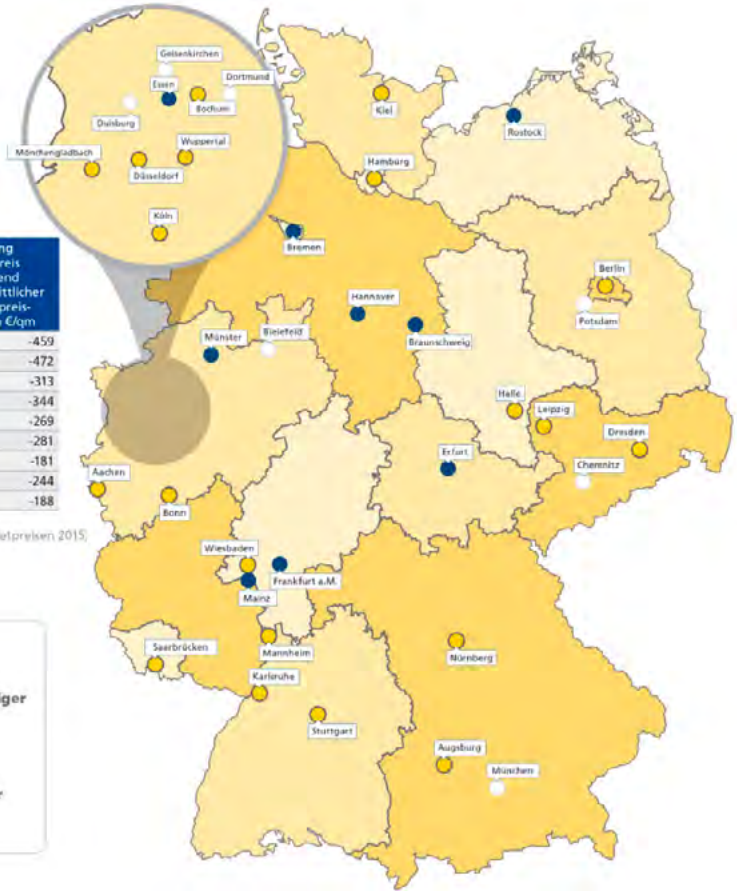
Postbank Wohnatlas 2016: Mieten versus Kaufen – Der Städtevergleich

In Mainz, Münster, Hannover, Rostock, Bremen, Braunschweig, Essen, Frankfurt am Main und Erfurt sind die Preise für Eigentumswohnungen im Verhältnis zum örtlichen Mietniveau besonders niedrig. Das ist ein Ergebnis der Postbank Studie „Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt“, die die Wohnungsmärkte in den 36 bundes- und landesweit größten Städten unter die Lupe nimmt. Die Analyse zeigt, wie sich die Kaufpreise in Relation zu den Mieten entwickeln und welche Schlüsse Kaufinteressierte daraus ziehen können.

Städte, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Verhältnis zu Mietpreisen unter dem Städtedurchschnitt liegen:

Stadt	Durchschnittliche Miete in €/qm	Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen in €/qm	Abweichung von Kaufpreis entsprechend durchschnittlicher Miet-Kaufpreis-Relation in €/qm
Essen	7,2	1.000	-459
Bremen	7,8	1.175	-472
Erfurt	7,0	1.100	-313
Hannover	7,9	1.350	-344
Rostock	7,5	1.300	-269
Münster	8,5	1.600	-281
Braunschweig	6,9	1.200	-181
Mainz	9,5	1.950	-244
Frankfurt a.M.	9,0	1.850	-188

Basis: Basis: Preise von Eigentumswohnungen in Relation zu Mietpreisen 2015
Quellen: IVD (2016), ETR (2016)



Legende

- Kaufpreise im Verhältnis zu Mietpreisen **niedriger** als im Städtedurchschnitt
- Verhältnis von Kauf- und Mietpreisen entspricht dem Städtedurchschnitt
- Kaufpreise im Verhältnis zu Mietpreisen **höher** als im Städtedurchschnitt

Quelle: Postbank Studie Wohnatlas 2016

Mieten versus Kaufen: Der Städtevergleich

In den 36 untersuchten Städten sind die Immobilienpreise sehr unterschiedlich. So ist der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in München fünfmal höher als in Gelsenkirchen. Die Preisdifferenzen hängen eng mit dem örtlichen Mietniveau zusammen. Die Postbank Studie zeigt, dass ein um einen Euro pro Quadratmeter höheres Mietniveau bei Eigentumswohnungen eine Kaufpreiserhöhung von durchschnittlich 313 Euro pro Quadratmeter zur Folge hat. Es gibt jedoch Städte, die von dieser Systematik abweichen. Dazu gehören Mainz, Münster, Hannover, Rostock, Bremen, Braunschweig, Essen, Frankfurt am Main und Erfurt. Hier liegt der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen um zehn Prozent unter dem aufgrund der Mieten erwarteten Niveau. In diesen Städten ist ein Investment in Wohneigentum im Vergleich zu anderen Städten also noch attraktiv, denn die Mietpreise sind bereits relativ hoch, die Immobilienpreise dagegen noch moderat.

JETZT TERMINE VORMERKEN!
TURNIER BERLIN-BRANDENBURG: 27. MAI 2016
TURNIER HESSEN: 10. JUNI 2016
TURNIER BADEN-WÜRTTEMBERG: 24. JUNI 2016
TURNIER BAYERN: 08. JULI 2016
TURNIER NORDRHEIN-WESTFALEN: 19. AUGUST 2016
TURNIER NORDDEUTSCHLAND: 02. SEPTEMBER 2016
TURNIER SACHSEN-THÜRINGEN/SIEGERTURNIER: 15. OKTOBER 2016
ANMELDUNG UNTER:
WWW.WOWIGOLFTOUR.INFO
wowi golftour
2016

In anderen Städten sind die Immobilienpreise im Vergleich zu den Mieten besonders hoch. Hier ist das Wohnen zur Miete für Durchschnittsverdiener oft die günstigere Option - wenn man Langfristaspekte wie Geldanlage und Wertsteigerung außer Acht lässt. Dies ist zum Beispiel in München, Dortmund, Duisburg, Gelsenkirchen, Potsdam, Bielefeld oder Chemnitz der Fall. In den übrigen 20 untersuchten Städten weisen Miet- und Kaufpreise ein ausgeglichenes Verhältnis auf.

Langfristiger Blick bei der Kauf-Entscheidung

„Eine Kaufentscheidung sollte aber nicht nur vom Verhältnis zwischen Miet- und Kaufpreisen abhängig gemacht werden. Eine Immobilie kann auch aus anderen Gründen ein sinnvolles Investment sein - zum Beispiel zur Alterssicherung“, sagt Dieter Pfeiffenberger, Bereichsvorstand Immobilienfinanzierung bei der Postbank. „Ebenso gilt es, die Lage und die eigenen Lebensumstände zu berücksichtigen sowie die zu erwartende Preisentwicklung. Sprechen viele dieser Faktoren für einen Kauf, ist die Investition in Wohneigentum auch in Großstädten sinnvoll, in denen die Immobilienpreise im Vergleich zu den Mietpreisen eher hoch sind.“ Die zukünftige Preisentwicklung wurde für den Postbank Wohnatlas 2016 ebenfalls untersucht. Eine Analyse der Entwicklung von Miet- und Kaufpreisen im Zeitraum 2005 bis 2015 zeigt, welche Tendenz sich in den 36 untersuchten Städten abzeichnet. Das Ergebnis: Im Durchschnitt bewirkt eine Mietsteigerung um 1 Prozent einen Anstieg des Kaufpreises um 1,2 Prozent.

Postbank-Studie: Wo sich der Immobilienkauf richtig lohnt - der Städtevergleich / Postbank Studie „Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt“: In einem Viertel der Großstädte liegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Verhältnis zu den Mieten auf einem niedrigen Niveau.

Wo die Kaufpreise schnell anziehen

Auch bei dieser Betrachtung gibt es Ausreißer nach oben und unten. In Deutschlands teuerster Stadt München geht die Kurve besonders steil nach oben - die Kaufpreise werden voraussichtlich deutlich schneller steigen als die Mieten. „Kaufinteressenten mit entsprechendem Budget sollten möglichst bald zugreifen“, so Postbank-Experte Pfeiffenberger. Diese Empfehlung gilt auch für Berlin, Bonn, Hamburg, Kiel, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden. In diesen Städten liegen die Kaufpreise anders als in München noch auf normalem Niveau - in den nächsten Jahren kann aber von einer deutlichen Preis- und somit auch Wertsteigerung ausgegangen werden. Kaufinteressenten mit schmalerem Budget finden in Mainz, Münster und Rostock noch attraktive Kaufangebote, die sich auch als Geldanlage eignen. Denn in diesen Städten sind die Immobilienpreise im Vergleich zum Mietniveau momentan niedrig, werden aber voraussichtlich schnell steigen.

Wer in Hannover, Braunschweig, Bremen, Frankfurt am Main oder Erfurt in Wohneigentum investieren möchte, weil die Kaufpreise im Vergleich zu den Mieten gerade niedrig sind, hat noch Bedenkzeit. „Hier sind keine kurzfristigen Preissteigerungen zu erwarten“, so Dieter Pfeiffenberger von der Postbank.

Hintergrundinformationen zur Postbank Studie „Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt“

Die Postbank Studie „Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt“ wurde unter der Leitung von Michael Bräuninger, Professor an der Helmut Schmidt Universität und Experte für Economic Trends Research, durchgeführt. Analysiert wurden die 30 größten deutschen Städte und sechs Städte, die jeweils die größten ihres Bundeslandes sind, aber nicht zu den Top 30 gehören. Im Fokus der beschriebenen Analyse steht die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise für Eigentumswohnungen (pro m²).

Ralf Palm