

Führung / Kommunikation

Postbank Wohnatlas 2021 – Preise für Wohneigentum steigen weiter schneller als Mieten

Die Immobilienpreise steigen in Deutschland seit Jahren und lassen die Mieten immer weiter hinter sich. Ein wichtiger Gradmesser für das Verhältnis von regionalen Kauf- zu Mietpreisen ist der so genannte Vervielfältiger. Er bildet ab, wie viele Jahresnettokalmmieten für eine gleich große Eigentumswohnung im Bestand durchschnittlich zu zahlen wären. Im Mittel über alle deutschen Kreise und kreisfreien Städte lag der Vervielfältiger 2020 bei 25,7. Mieten. Vor allem in Großstädten zeigen sich Anzeichen einer Überhitzung. Dies sind Ergebnisse des Postbank Wohnatlas, für den Experten des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI) die Wohnungsmärkte in den 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten untersucht haben.

Ein Blick in den Wohnatlas zeigt auch: Die Dynamik beschleunigt sich. Seit 2017 hat sich der Vervielfältiger jährlich um rund eine Jahresmiete erhöht, zuletzt war der Anstieg binnen Jahresfrist mit einem Plus von 1,7 Jahresmieten noch steiler.

„Wir erwarten hinsichtlich des Immobilienbooms der vergangenen Jahre durch die Corona-Pandemie keine Trendumkehr. Allenfalls regional könnten pandemiebedingte Konjunkturerinbrüche in bestimmten Branchen zu Anpassungen führen, wenn die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte stark in Mitleidenschaft gezogen werden sollten. Das würde die Nachfrage nach Wohnraum abschwächen“, sagt Eva Grunwald, Leiterin Immobiliengeschäft Postbank.

2019 mussten Käufer*innen durchschnittlich noch 24,0 Jahresnettokalmmieten für den Erwerb einer Wohnung aufbringen. Damit sind die Kaufpreise insgesamt erneut stärker gestiegen als die

Große Bandbreite in Deutschland

Je niedriger der örtliche Vervielfältiger ausfällt, desto größer stellen sich die Vorteile für Käufer*innen dar. Für Selbstnutzer*innen, die keine Mieten mehr zahlen möchten, verkürzt sich der Zeitraum, bis sich ein Kauf gegenüber der Mietzahlung rechnet. Vermieter*innen, die mit den Mieteinnahmen die Immobilie finanzieren wollen, realisieren bei niedrigem Vervielfältiger höhere Erträge. Bundesweit reicht die Spanne von knapp zwölf Jahresnettokalmmieten für den Kauf einer Eigentumswohnung im Landkreis Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt bis zu 75 im Landkreis Nordfriesland an der Nordsee, zu dem auch die begehrten Lagen auf Sylt, Föhr und Amrum gehören. Expert*innen sprechen derzeit bei einem Vervielfältiger von unter 25,0 von einem noch moderaten Kaufpreisniveau gemessen an den örtlichen Nettokalmmieten. Postbank-Immobilienexpertin Grunwald erläutert: „Höhere Vervielfältiger können auf eine Überhitzung des regionalen Marktes hinweisen. Interessent*innen sollten vor einer Kaufentscheidung die Einschätzung von Immobilienexpert*innen einholen.“

Postbank Wohnatlas 2021:
Wie viele Jahresmieten kostet eine Eigentumswohnung?

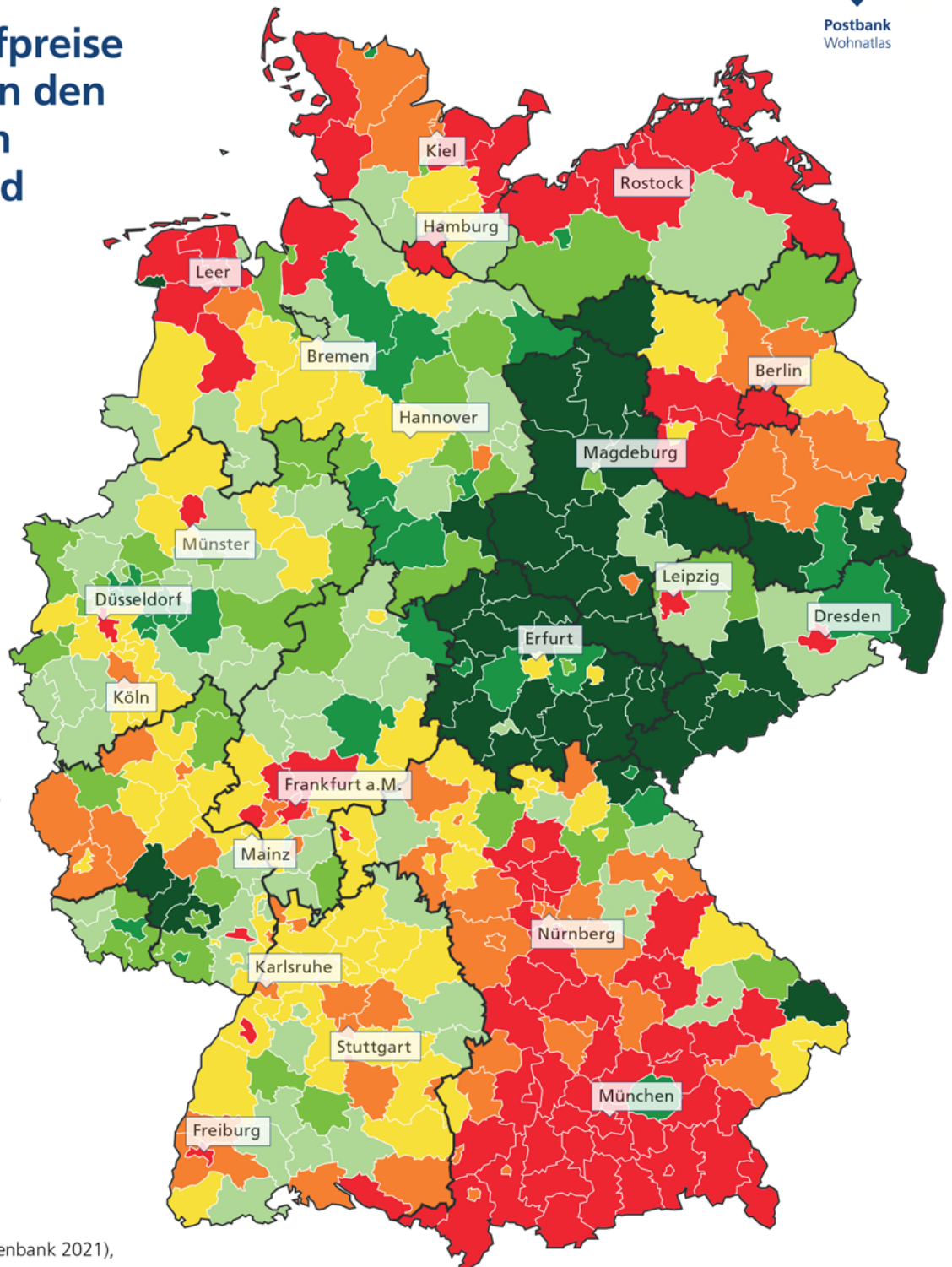


Preise für Wohneigentum steigen weiter schneller als Mieten



Postbank
Wohnatlas

Wo die Kaufpreise gemessen an den Mieten noch moderat sind



Legende

Vervielfältiger 2020:
Kaufpreis zu Jahreskaltmiete

- 11 bis kleiner 17,5
- 17,5 bis kleiner 20
- 20 bis kleiner 22,5
- 22,5 bis kleiner 25
- 25 bis kleiner 27,5
- 27,5 bis kleiner 30
- 30 bis kleiner 75,5

Datenbasis: VALUE AG
(empirica-systeme Marktdatenbank 2021),
Berechnungen HWWI

Überhitzungstendenzen in den Big Seven?

Besonders rasch enteilen die Kaufpreise in den sieben größten deutschen Städten, den so genannten Big Seven, dem Mietniveau. Im Vergleich zum Vorjahr liegt das Plus im Schnitt über die sieben Städte bei zwei Jahresmieten. Dabei rangierten die Vervielfältiger hier bereits in den Vorjahren auf hohem Niveau. Das Ranking der Big Seven führt in diesem Jahr erstmalig Berlin an: Knapp 40 Jahresmieten mussten die Berliner*innen im Jahr 2020 für den Kauf einer Wohnung berappen. Damit erreicht die Bundeshauptstadt einen der deutschlandweit höchsten Werte und mit einem Plus von rund vier Jahresmieten im Vergleich zum Vorjahr den stärksten Anstieg unter den Big Seven. Wesentliche Ursache für diese Dynamik war der Berliner Mietendeckel, der ab Februar 2020 galt und im April 2021 vom Bundesverfassungsgericht gekippt wurde. Diese Regelung führte zu einem Rückgang der Nettokaltmieten binnen Jahresfrist um mehr als vier Prozent und damit zu einem sehr hohen Anstieg des Vervielfältigers in der Bundeshauptstadt.

Preisniveau in deutschen Großstädten (Big Seven)

Vervielfältiger - Kaufpreis Bestandswohnungen in Jahresnettokaltmieten

1. Stadt	2. Vervielfältiger 2020	3. Vervielfältiger 2019	4. Vervielfältiger 2018	5. Vervielfältiger 2017
Berlin	39,7	35,5	32,6	30,8
München	38,5	37,2	36,0	34,2
Hamburg	38,4	36,0	33,2	31,6
Frankfurt Main	35,0	33,5	31,4	29,3
Düsseldorf	33,4	31,3	29,9	28,4
Köln	29,5	28,2	26,8	25,7
Stuttgart	28,7	27,7	27,5	26,4
Durchschnitt*	34,7	32,8	31,1	29,5

Quellen: Value AG Marktdatenbank (2021); Berechnungen HWWI

*ungewichteter Durchschnitt über die sieben größten deutschen Städte

„Kaufinteressierte sollten in den Big Seven sehr wachsam sein und genau prüfen, ob die hohen Preise gerechtfertigt sind“, rät Postbank-Expertin Grunwald. Unter Umständen wäre auch ein Umzug ins Umland eine Option. Besonders rund um Berlin und Hamburg finden sich in den angrenzenden Landkreisen im Vergleich zum örtlichen Mietniveau noch günstigere Objekte. So liegt der Vervielfältiger im Landkreis Märkisch-Oderland in Brandenburg bei 26. Im Herzogtum Lauenburg vor den Toren Hamburgs werden für Wohneigentum im Schnitt 24,7 Jahresmieten fällig, in Stade 24,9 und in Pinneberg 25,0. Weniger groß sind die Chancen auf günstigere Preise im Verhältnis zum Mietniveau im Umland von München. In den angrenzenden Landkreisen rangiert der Vervielfältiger nirgendwo unter 35. Der Landkreis Starnberg weist mit 39,5 sogar einen höheren Vervielfältiger auf als die bayerische Landeshauptstadt selbst.

Aber auch in deutschen Städten abseits der Big Seven liegen die Kaufpreise 2020 im Vergleich zu den Kaltmieten auf hohem Niveau. So mussten Käufer*innen in 23 Städten ab 20.000 Einwohnern 30 Jahresmieten und mehr aufbringen. Zu den im Verhältnis zum örtlichen Mietniveau teuersten Großstädten ab 100.000

Einwohnern zählen neben Berlin, München, Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf auch Rostock (Vervielfältiger 36,1) und Potsdam (32,8). Unter den Top Ten finden sich zudem die Mittelstädte Rosenheim (34,3), Landshut (33,3) und Baden-Baden (32,7).

Wo der Vervielfältiger noch nicht durch die Decke geht

Doch nicht in allen Städten laufen die Kaufpreise dem örtlichen Mietniveau derart davon und es bieten sich gute Chancen, beim Umzug von einer Mietwohnung in die eigenen vier Wände sogar günstiger wegzukommen. Das ist unter den Großstädten ab 100.000 Einwohner am ehesten in Gelsenkirchen (Vervielfältiger 18,0) und Salzgitter (19,1) der Fall. Zwischen 20 und 21 Jahresmieten rangieren die Durchschnittspreise für Wohneigentum in Bremerhaven, Duisburg, Oberhausen, Hamm, Bochum, Chemnitz und Wuppertal. In insgesamt 41 Städten mit mehr als 20.000 Einwohner*innen liegt der Vervielfältiger unterhalb von 25,0 und damit unter dem Wert, den Expert*innen derzeit als Grenzwert für vergleichsweise moderate Preise betrachten. „Wer die Chance hat, eine Eigentumswohnung nach seinen Wünschen zu erwerben, bei der die finanzielle monatliche Belastung im Verhältnis zur Mietbelastung nicht teurer kommt, der sollte den Erwerb unbedingt in Erwägung ziehen. Denn Immobilienbesitzer*innen betreiben zugleich Vermögensaufbau: Die eigenen vier Wände sind auch eine gute Altersvorsorge“, rät Expertin Grunwald.

Oliver Rittmaier

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann
ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

■■■ KUNSTWERK CARLSHÜTTE



Nord Art

2021

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

05/06—10/10 2021

www.nordart.de