

Bonn, 27. August 2020

POSTBANK WOHNATLAS 2020

Immobilienmarkt: Droht jetzt die Überhitzung?

Experten analysieren regionale Wohnungsmärkte in Deutschland

In vielen Ballungsräumen hängen die Kaufpreise die Mieten ab

Die Immobilienpreise in Deutschland steigen seit Jahren, besonders in den Ballungsräumen. Droht der Markt zu überhitzen? Ein Gradmesser ist das Verhältnis von Kauf- zu Mietpreisniveau. Ein Blick in den Postbank Wohnatlas zeigt, dass in 158 von 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten die Wohnungspreise noch vergleichsweise moderat, in den Großstädten aber überdurchschnittlich hoch ausfallen. In der Analyse hat das Hamburgische WeltWirtschaftsinstituts (HWWI) für die Postbank die Immobilienangebote untersucht.

Messinstrument für das Verhältnis von Mieten zu Kaufpreisen ist der so genannte Vervielfältiger. Wie viele durchschnittliche Jahresmieten kostet eine Eigentumswohnung im Schnitt? In die Berechnungen gingen durchschnittliche Kauf- und Mietpreise des Jahres 2019 ein. Den Experten zufolge ist nicht zu erwarten, dass die Auswirkungen der Corona-Krise in den kommenden Monaten zu großen Verschiebungen im Verhältnis der Preise zueinander führen werden. Langfristig könnte es allerdings in wirtschaftlich besonders betroffenen Regionen zu Anpassungen kommen. Brechen die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte stark ein, wird dies auch die Nachfrage nach Wohnraum abschwächen.

Große Unterschiede in Deutschland

Je niedriger der örtliche Vervielfältiger ausfällt, desto höher die Ertragschancen für den Käufer. Das gilt sowohl für Selbstnutzer, die keine Mieten mehr zahlen möchten, wie auch für Vermieter, die mit den Mieteinnahmen die Immobilie finanzieren wollen. Bundesweit reicht die Spanne von elf Jahresnettokaltemieten im Burgenlandkreis in Sachsen-Anhalt bis zu knapp 72 im Landkreis Nordfriesland an der Nordsee, zu dem die begehrten Lagen auf Sylt, Föhr und Amrum gehören. Bei einem Vervielfältiger von unter 22,5 sprechen die Experten von einem moderaten Kaufpreisniveau gemessen an den örtlichen Mieten. Eva Grunwald, Leiterin Immobiliengeschäft Postbank erläutert: „Wenn der Kaufpreis in diesem Bereich liegt, fahren Käufer oft günstiger als Mieter: Die niedrigen Zinsen ermöglichen dann monatliche Raten, die eine ortsübliche Miete

nicht übersteigen. Zugleich betreiben Käufer Vermögensaufbau. Die eigenen vier Wände sind auch eine gute Altersvorsorge.“

Im Schnitt über alle deutschen Kreise und kreisfreien Städte lag der Vervielfältiger 2019 bei 24. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Anstieg um gut eine Jahresmiete: 2018 wurden durchschnittlich knapp 23 Jahresnettokaltmieten für den Wohnungskauf fällig. Damit sind die Kaufpreise insgesamt also stärker gestiegen als die Mieten.

Ein Blick auf die Top 10 der deutschen Landkreise und kreisfreien Städte zeigt, dass die Immobilienpreise besonders den Küsten- und Alpenregionen die Mieten abhängen. Die bereits sehr hohen Vervielfältiger des Jahres 2018 wurden 2019 nochmals übertroffen. Niedrige Vervielfältiger finden sich vor allem in der Mitte Deutschlands.

Kaufpreise für Wohneigentum in Anzahl der Jahresnettokaltmieten

	Stadt/ Kreis	Bundesland	Vervielfältiger 2019	Vervielfältiger 2018
1	Nordfriesland, Landkreis	Schleswig-Holstein	71,9	64,5
2	Aurich, Landkreis	Niedersachsen	51,6	50,3
3	Leer, Landkreis	Niedersachsen	47,0	42,0
4	Wittmund, Landkreis	Niedersachsen	46,5	46,6
5	Rostock, Landkreis	Mecklenburg-Vorpommern	44,0	43,0
6	Miesbach, Landkreis	Bayern	43,2	41,3
7	Vorpommern-Rügen, Landkreis	Mecklenburg-Vorpommern	42,6	39,0
8	Starnberg, Landkreis	Bayern	38,0	36,4
9	Garmisch-Partenkirchen, Landkreis	Bayern	37,5	35,9
10	Vorpommern-Greifswald, Landkreis	Mecklenburg-Vorpommern	37,5	32,8
...				
392.	Sömmerda, Landkreis	Thüringen	13,2	14,4
393.	Goslar, Landkreis	Niedersachsen	13,1	12,7
394.	Jerichower Land, Landkreis	Sachsen-Anhalt	13,0	12,6
395.	Saale-Orla-Kreis, Landkreis	Thüringen	12,9	12,4
396.	Mansfeld-Südharz,	Sachsen-Anhalt	12,9	9,7

	Landkreis			
397.	Vogtlandkreis, Landkreis	Sachsen	12,7	11,2
398.	Kyffhäuserkreis, Landkreis	Thüringen	12,6	14,4
399.	Altenburger Land, Landkreis	Thüringen	12,2	12,3
400.	Wittenberg, Landkreis	Sachsen-Anhalt	11,9	12,0
401.	Burgenlandkreis, Landkreis	Sachsen-Anhalt	11,3	11,5
	Deutschlandweit*		24,0	22,9

Quellen: Value AG Marktdatenbank (2020); Berechnungen des HWWI

* Durchschnitt über alle Kreise und kreisfreien Städte

Überhitzungstendenzen in den Big Seven?

Auch in den so genannten Big Seven, den sieben größten deutschen Städten, liegen die Vervielfältiger auf hohem Niveau – und sind im Vergleich zum Vorjahr noch einmal gestiegen. In Berlin und Hamburg werden für Käufer rund 36, in München sogar 37 Jahresnettokaltmieten fällig. Besonders steil angestiegen im Verhältnis zu den Mieten sind die Immobilienpreise in Hamburg und Berlin: Im Vorjahr mussten Käufer im Schnitt noch knapp drei Jahresmieten weniger berappen. Kaufinteressierte sollten ein Investment hier besonders sorgfältig prüfen. „Wenn die Immobilienpreise das Mietniveau weit überholen, kann das ein Hinweis darauf sein, dass für die Zukunft erwartete Wertgewinne zumindest in Teilen bereits auf die Kaufpreise aufgeschlagen wurden“, sagt Postbank-Expertin Grunwald.

Preisniveau in deutschen Großstädten (Big Seven)

Kaufpreise in Jahresnettokaltmieten

Stadt	Vervielfältiger 2019	Vervielfältiger 2018
München	37,2	36,0
Hamburg	36,0	33,2
Berlin	35,5	32,6
Frankfurt	33,5	31,4
Düsseldorf	31,3	29,9
Köln	28,2	26,8
Stuttgart	27,7	27,5
Durchschnitt*	32,8	31,1

Quellen: Value AG Marktdatenbank (2020); Berechnungen HWWI

*über die sieben größten deutschen Städte

Gemischtes Bild in deutschen Großstädten ab 100.000 Einwohnern

Aber auch in deutschen Großstädten abseits der Big Seven liegen die Kaufpreise 2019 im Vergleich zu den Mieten auf hohem Niveau. Mehr als 30 Jahresmieten werden beispielweise in

Rostock, Potsdam, Regensburg und Lübeck für den Wohnungskauf fällig. Im Schnitt liegt der Vervielfältiger in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern bei knapp 25 Jahresmieten.

In einigen Großstädten sind die Kaufpreise allerdings im Vergleich zu den Mieten nicht durch die Decke gegangen. Wer statt einer Mietwohnung gern die eigenen vier Wände beziehen möchte, dem bieten sich auf dem Immobilienmarkt vielerorts durchaus Chancen. „Eigentümer zahlen dann häufig nicht mehr für Wohnen als Mieter, genießen aber die Vorteile einer eigenen Immobilie“, sagt Grunwald. Günstige Kaufpreise im Verhältnis zu den Mieten gibt es etwa in Gelsenkirchen (Vervielfältiger 15,9), Salzgitter (16,7), Bremerhaven (17,5), Duisburg (18,1) oder Herne (18,3). In insgesamt 24 Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern liegt der Vervielfältiger unterhalb von 22,5 und damit unter dem Wert, den Experten als Grenzwert für moderate Preise betrachten.

Hintergrundinformationen zum Postbank Wohnatlas 2020

Der Postbank Wohnatlas ist eine jährlich erscheinende, mehrteilige Studienreihe, die den deutschen Immobilienmarkt unter verschiedenen Aspekten auf Kreisebene beleuchtet. Unter der Leitung von Diplom-Volkswirtin Dörte Nitt-Drießelmann, Senior Researcherin beim Hamburger WeltWirtschaftsinstitut (HWWI), wurde die Immobilienpreisentwicklung in den 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten untersucht.

Pressekontakt:

Postbank

Ralf Palm

+49 228 920 12109

ralf.palm@postbank.de