

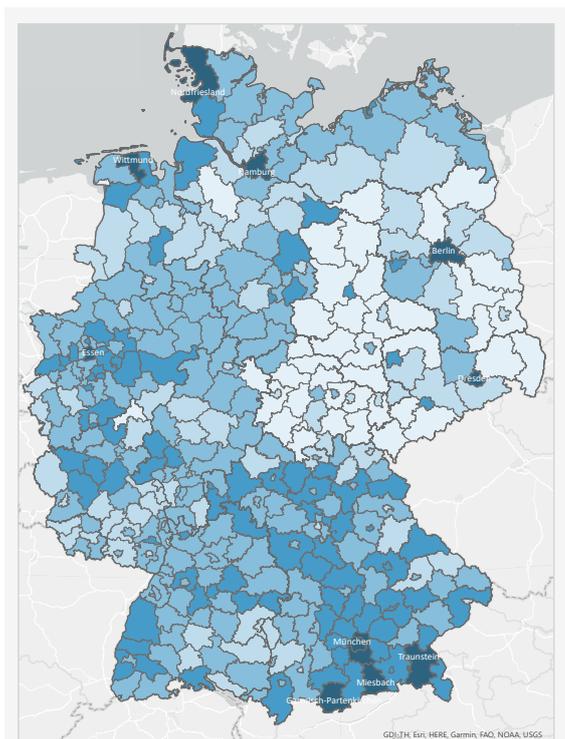
Marktaspekte

Preis-Miet-Verhältnis auf dem Wohnungsmarkt

Warum ist dieses Verhältnis mancherorts höher als anderenorts?

Wenn man an einem bestimmten Ort eine Wohnung erwerben möchte, spielen drei Preisgrößen wichtige Rollen. Da ist erstens der Kaufpreis, welcher für die Immobilie zu zahlen ist, zweitens die Miete, die als Entgelt für die Vermietung dieser Wohnung erwartet werden kann, und drittens das Preis-Miet-Verhältnis. Unter Anlagegesichtspunkten steht das Preis-Miet-Verhältnis an erster Stelle. Diese Größe ist so herausragend, weil hieran zu erkennen ist, wie teuer die Wohnung letztlich ist und – andersherum betrachtet – welche Rendite mit dem Objekt erzielt werden kann.

In München konnte im Jahr 2020 eine sanierte Altbauwohnung in guter Lage für rund 8.500 € je m² Wohnfläche gekauft werden, in Berlin zahlte man für ein vergleichbares Objekte etwa 5.600 € je m². Demnach war die Münchener Wohnung sehr viel teurer als die Berliner Wohnung, nämlich um 52 %. Die Nettokaltmiete, die für eine solche Wohnung in München üblicherweise bei Neuvermietung dem Eigentümer zu zahlen



Verhältnis Kaufpreis zur Jahreskaltmiete

- ≤ 18-fache Jahresmiete
- > 18 bis 22-fache Jahresmiete
- > 22 bis 26-fache Jahresmiete
- > 26 bis 30-fache Jahresmiete
- > 30-fache Jahresmiete

Datenquelle: vdpResearch

war, betrug etwa 22 € je m². Das heißt, die Münchner Wohnung kostete etwas mehr als das 32-Fache der jährlichen Nettokaltmiete. In Berlin wurden diese Wohnungen für eine Nettokaltmiete von ungefähr 12,7 € je m² angeboten. Das ergibt, dass die Berliner Wohnung etwas weniger als das 37-Fache der jährlichen Nettokaltmiete kostete. Mit anderen Worten: Auch wenn im Jahr 2021 der absolute Wohnungspreis in München sehr viel höher war als in Berlin, war die Berliner Wohnung teurer als die Münchener Wohnung, wenn man berücksichtigt, welche Mieterträge sich aus der Wohnung ergaben.

Warum sind Wohnungen unter Einbeziehung der Mieten in Berlin teurer als in München? Im Einzelfall können zahlreiche Gründe eine Rolle spielen. Denkmalschutz bewirkte üblicherweise hohe Preis-Miet-Verhältnisse, weil die Kosten der Maßnahmen, die der Erhaltung der denkmalgeschützten Immobilie dienen, als Werbungskosten in Ansatz gebracht werden können. Deshalb weisen zum Beispiel die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für Wohnhäuser mit Denkmalschutz signifikant höhere Ertragsfaktoren auf als für Wohnhäuser ohne Denkmalschutz. Im Allgemeinen stehen jedoch Erwartungen an erster Stelle. Was das Berlin-Mün-

chen-Beispiel betrifft, so wird erwartet, dass der Berliner Wohnungsmarkt in Zukunft ein höheres Mietwachstum aufweisen wird als der Wohnungsmarkt München. Berlin hat – gemessen an München – noch immer niedrige Mieten, auch wenn diese schon seit einigen Jahren stark steigen. Gleichzeitig erlebt die Stadt – ähnlich wie München – deutliche Einkommens-, Beschäftigungs- und Einwohnerzuwächse. Hinzu kommt der Wegfall des den Mietanstieg bremsenden Mietendeckels. Das lässt vermuten, dass die Mieten in Berlin in den nächsten Jahren relativ stark anziehen werden. Ob sich diese Vermutung bewahrheiten wird oder nicht, bleibt abzuwarten. Sicher ist, dass zu hohe Erwartungen leicht enttäuscht werden können.

Autoren



Dr. Franz Eilers
Leiter Immobilienmarktforschung



Saskia Kalweit
Analystin