

4. SEPTEMBER 2019

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Kaufen oder mieten?

Was lohnt wo im Berliner Speckgürtel

- *Das Berliner Umland lohnt: In der Hälfte der Berliner Speckgürtel-Regionen liegt das Kaufpreis-Miete-Verhältnis bei unter 24*
- *Teuer, aber mit Kaufpreisfaktor von 24,85 nicht abgehoben: Kaufpreise in Kleinmachnow/Stahnsdorf am höchsten im Berliner Umland, aber auch die Mieten belegen den zweiten Platz im Ranking*
- *Königs Wusterhausen, Potsdam und Teltow: Nur drei Regionen durchbrechen die 30er-Schallmauer beim Kaufpreisfaktor*

Berlin, 4. SEPTEMBER 2019 – Mach de Oogen zu, denn weeßte, wat dir jehört, sagt der Berliner, wenn seinem Gegenüber eigentlich nichts gehört. Ähnlich dürfte es vielen Berlinern gehen, wenn es um Wohneigentum geht. Der Immobilienmarkt der Hauptstadt ist längst zu heiß geworden. Dennoch wollen viele Menschen die Gunst der Stunde nutzen: Die Zinsen sind auf historischem Tiefpunkt und Baukredite günstig. Immer öfter geht der Blick daher über die Stadtgrenzen hinaus. Aber auch das Berliner Umland ist für stetig anwachsende Immobilienpreise bekannt. Die Frage, die vielen auf der Zunge liegt: Lohnt sich der Kauf von Wohneigentum überhaupt noch? Eine gute Überprüfung ist, Kaufpreis und Miete gegenüber zu stellen, um das Kaufpreis-Miete-Verhältnis zu ermitteln.

Lange galt ein Kaufpreisfaktor* um die 20 bis 24 als guter Indikator zu kaufen. Dies gilt jedoch nur noch bedingt. Gerade in den sieben A-Städten sind solche Angebote rar, vielmehr werden aktuell Immobilien zu mehr als das 30- und sogar 50-fache der Jahresnettokaltmiete gehandelt. Dieses Niveau schwappt langsam auf die Speckgürtel der Metropolen über, wie der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler (www.mcmakler.de) in seiner aktuellen Analyse auch zum Berliner Umland für das erste Halbjahr 2019 feststellt.

Wer hätte das gedacht: Die Kaufpreise im Berliner Speckgürtel laufen den Mieten noch nicht so stark davon, wie das im Umland vieler anderer Metropolen in Deutschland der Fall ist.** Von den 45 analysierten Regionen liegen 22 unter einem Kaufpreisfaktor von 24, zwei liegen sogar unter 20. In Spreehagen und im Mühlenbecker Land müssen Käufer im Schnitt mit nur 17,19 beziehungsweise 18,94 Jahresnettokaltmieten für Wohneigentum rechnen. Dabei belegt Spreehagen mit 2.020,40 €/m² den vorletzten Platz bei den Kaufpreisen. Die Mieten liegen durchschnittlich bei 9,80 €/m². In der Region Mühlenbecker Land liegt der Kaufpreis aktuell bei 2.692,03 €/m², Mieter zahlen hier 9,70 €/m². Das drittniedrigste Kaufpreis-Miete-Verhältnis

hat die Region Ludwigsfelde mit 20,09, wo Käufer im Schnitt 2.290,54 €/m² und Mieter 8,87 €/m² auf den Tisch legen müssen.

„Besonders auffällig ist, dass die Mieten im Berliner Speckgürtel mit den Kaufpreisen überwiegend Schritt halten. Das bedeutet, dass Kaufpreise nicht unrealistisch festgelegt werden, sondern sich am realen Mietmarkt orientieren. Das Auseinanderdriften von Mieten und Kaufpreisen gilt als Kernkriterium für eine entstehende Immobilienblase. Weil das im Berliner Speckgürtel nicht der Fall ist, können wir derzeit keine Blasengefahr erkennen“, erklärt Lukas Pieczonka, Gründer und Geschäftsführer von McMakler.

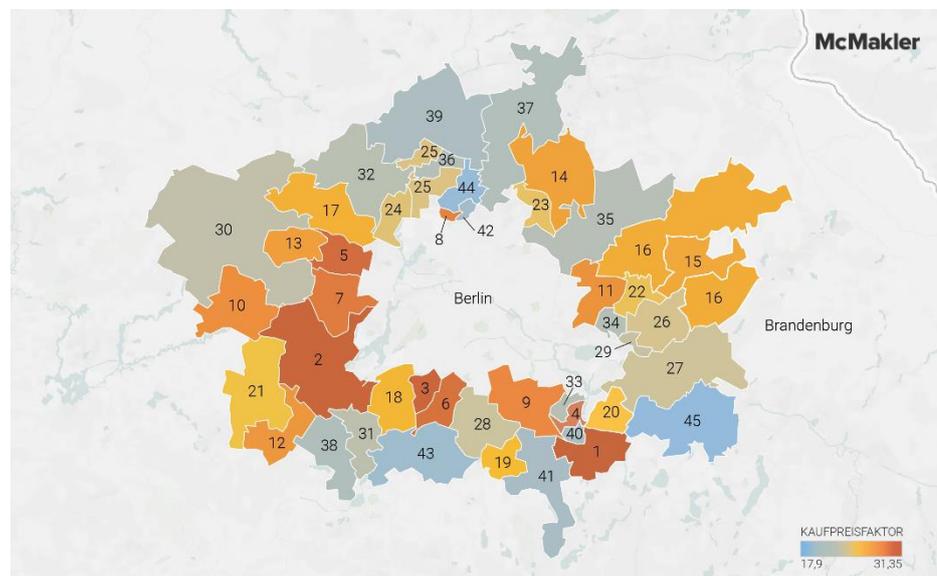


Abb.1: Was lohnt wo im Berliner Speckgürtel? Kaufpreisfaktor 1. Halbjahr 2019 (Grafik: McMakler)

Das zeigt sich sogar bei der Region mit den teuersten Kaufpreisen im Speckgürtel. Kleinmachnow/Stahnsdorf führt mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 4.320,50 Euro das Ranking an. Mieter zahlen hier mit 11,48 €/m² die zweit teuersten Mieten im Berliner Speckgürtel. Der Faktor aus dem Kaufpreis-Miete-Vergleich liegt bei noch moderaten 24,85.

Insgesamt durchbrechen nur drei der 45 analysierten Umland-Regionen den Kaufpreisfaktor von 30, allerdings nur knapp. Dazu gehören Königs Wusterhausen mit 31,35, Potsdam mit 30,85 und Teltow mit 30,68. Während Königs Wusterhausen mit 2.510,80 €/m² und 9,21 €/m² noch moderate Kauf- und Mietpreise aufruft, müssen Kaufinteressenten in Potsdam mit 3.897,51 €/m² und in Teltow mit 3.704,82 €/m² bekannterweise sehr tief in die Tasche greifen. Die Mieten liegen bei 10,53 €/m² und 10,06 €/m².

„Generell gilt natürlich, je kleiner das Kaufpreis-Miete-Verhältnis, desto eher rentiert sich der Immobilienkauf. Allerdings sollten Interessenten auch bedenken, dass der berechnete Faktor immer nur eine Momentaufnahme ist. Daher ist von einem Kauf auch in Potsdam und Teltow nicht unbedingt abzuraten“, sagt der Immobilienexperte von McMakler. Und weiter: „Gerade

wenn in eine altersgerechte Immobilie investiert wird, die im Alter Mietfreiheit verspricht und die Kreditlaufzeit mit spätestens Rentenbeginn endet, spricht vieles für den Erwerb eines Hauses oder einer Eigentumswohnung. Wichtig ist, alle individuellen Indikatoren abzuklopfen. Immobilienexperten und Makler können hier mit fachlichem Know-how unterstützen.“

Zu den fünf teuersten Speckgürtelregionen gehören auch Falkensee mit durchschnittlich 3.391,32 €/m² und Dallgow-Döberitz mit 3.355,75 €/m². Der Kaufpreisfaktor liegt mit 28,85 beziehungsweise 27,02 nur knapp unter den drei Spitzenreitern. „Ins Auge sticht, dass die teuersten fünf Regionen an der südwestlichen Grenze Berlins liegen. Besonders Potsdam, als attraktiver Standort mit seiner unmittelbaren Nähe zu Seen und Wäldern, zieht zahlreiche Zuzügler an. Das schwappt auch auf Potsdams Nachbarregionen über“, erklärt Pieczonka. Und weiter: „Empfehlenswerter ist, einen Blick in den Norden und Osten des Berliner Umlands zu werfen. Hier finden Kaufinteressenten noch sehr attraktive Preise und auch das Kaufpreis-Miete-Verhältnis ist in den meisten Regionen eher gering, was eine Investition in Wohneigentum lohnenswert macht.“

Im Vergleich der sieben A-Städte Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Stuttgart und Köln, liegt die Bundeshauptstadt bei den Immobilienkaufpreisen mit durchschnittlich 4.610 €/m² auf dem drittletzten Platz. Bei den Mietpreisen mit 10,55 €/m² sogar auf dem letzten Platz. Mit einem Kaufpreisfaktor von 36,42 landet Berlin allerdings auf dem ersten Platz und hat die 30er-Schallmauer weit hinter sich gelassen.

*Der Vergleichsfaktor ergibt sich, indem der Kaufpreis durch die Jahreskaltmiete geteilt wird. In der Betrachtung bleiben Miet- und Kaufnebenkosten sowie zukünftige Mieterhöhungen und Wertsteigerungen der Immobilie unberücksichtigt.

**Die einzelnen McMakler-Speckgürtel-Analysen „Kaufen oder mieten?“ der sieben A-Städte in Deutschland, erstes Halbjahr 2019, stehen [hier zur Verfügung](#).

Die Datenerhebung von McMakler basiert auf einer Auswertung inserierter Kauf- und Mietangebote für Häuser und Wohnungen (nur Bestandsbauten, Baujahr bis 2017) verschiedener Immobilienportale für das erste Halbjahr 2019. Da sich jede Immobilie im Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, sind diese Immobilienpreise keine Grundlage für eine exakte Berechnung des Quadratmeterpreises, sondern dienen als Orientierung. McMakler bietet zudem eine kostenlose Immobilienbewertung unter: <https://www.mcmakler.de/immobilienbewertung/>.

Alle Daten und Grafiken dürfen von Dritten mit einem Verweis auf die Quelle „McMakler“ benutzt und veröffentlicht werden.

REGIONEN	KAUFPREISFAKTOR 1. HJ 2019	KAUFPREISE 1. HJ 2019	MIETPREISE 1. HJ 2019
1. Königs Wusterhausen	31,35	ø 2.510,80 € /m ²	ø 9,21 € /m ²
2. Potsdam	30,85	ø 3.897,51 € /m ²	ø 10,53 € /m ²
3. Teltow	30,68	ø 3.704,82 € /m ²	ø 10,06 € /m ²
4. Zeuthen	28,93	ø 3.220,26 € /m ²	ø 9,28 € /m ²
5. Falkensee	28,85	ø 3.391,32 € /m ²	ø 9,79 € /m ²
6. Großbeeren	28,28	ø 3.008,90 € /m ²	ø 8,87 € /m ²
7. Dallgow-Döberitz	27,02	ø 3.355,75 € /m ²	ø 10,35 € /m ²
8. Glienicke/Nordbahn	26,86	ø 3.195,63 € /m ²	ø 9,92 € /m ²
9. Schönefeld	26,79	ø 3.101,12 € /m ²	ø 9,64 € /m ²
10. Kelzin	26,79	ø 2.180,48 € /m ²	ø 6,78 € /m ²
11. Hoppegarten/Neuenhagen	26,61	ø 2.976,43 € /m ²	ø 9,32 € /m ²
12. Schwielowsee	26,18	ø 2.876,44 € /m ²	ø 9,16 € /m ²
13. Brieselang	25,99	ø 2.680,24 € /m ²	ø 8,59 € /m ²
14. Bernau	25,80	ø 2.637,31 € /m ²	ø 8,52 € /m ²
15. Strausberg	25,21	ø 2.409,94 € /m ²	ø 7,97 € /m ²
16. Oberbarnim	24,99	ø 2.441,90 € /m ²	ø 8,14 € /m ²
17. Schönwalde	24,89	ø 2.799,78 € /m ²	ø 9,37 € /m ²
18. Kleinmachnow/Stahnsdorf	24,85	ø 4.320,50 € /m ²	ø 11,48 € /m ²
19. Rangsdorf	24,82	ø 2.763,70 € /m ²	ø 9,28 € /m ²
20. Kablow	24,69	ø 3.185,99 € /m ²	ø 10,75 € /m ²
21. Werder	24,33	ø 2.792,16 € /m ²	ø 9,57 € /m ²
22. Fredersdorf-Vogelsdorf/Petershagen/Eggersdorf	24,28	ø 2.819,53 € /m ²	ø 9,68 € /m ²
23. Schwanebeck	24,01	ø 2.798,13 € /m ²	ø 9,71 € /m ²
24. Hennigsdorf	23,88	ø 2.432,76 € /m ²	ø 8,49 € /m ²
25. Hohen Neuendorf	23,77	ø 2.737,45 € /m ²	ø 9,60 € /m ²
26. Rüdersdorf bei Berlin	23,64	ø 2.141,06 € /m ²	ø 7,55 € /m ²
27. Grünheide (Mark)	23,58	ø 2.615,23 € /m ²	ø 9,24 € /m ²
28. Blankenfelde-Mahlow	23,39	ø 2.884,45 € /m ²	ø 10,28 € /m ²
29. Woltersdorf	23,38	ø 2.785,54 € /m ²	ø 9,93 € /m ²
30. Nauen	23,12	ø 2.310,61 € /m ²	ø 7,75 € /m ²
31. Nuthetal	23,09	ø 2.377,93 € /m ²	ø 8,58 € /m ²
32. Oberkrämer/Velten	22,93	ø 2.273,59 € /m ²	ø 8,26 € /m ²
33. Schulzendorf	22,89	ø 2.646,80 € /m ²	ø 9,64 € /m ²
34. Schöneiche bei Berlin	22,81	ø 2.574,42 € /m ²	ø 9,40 € /m ²
35. Ahrensfelde/Werneuchen	22,25	ø 2.565,78 € /m ²	ø 9,61 € /m ²
36. Birkenwerder	22,24	ø 2.678,84 € /m ²	ø 10,04 € /m ²
37. Wandlitz	22,01	ø 2.480,77 € /m ²	ø 9,39 € /m ²
38. Michendorf	21,53	ø 2.385,09 € /m ²	ø 9,64 € /m ²
39. Oranienburg	21,26	ø 2.409,41 € /m ²	ø 9,44 € /m ²
40. Wildau	21,21	ø 2.447,14 € /m ²	ø 9,61 € /m ²
41. Mittenwalde	20,62	ø 1.948,68 € /m ²	ø 8,57 € /m ²
42. Schildow	20,32	ø 3.056,98 € /m ²	ø 12,54 € /m ²
43. Ludwigsfelde	20,09	ø 2.290,54 € /m ²	ø 8,87 € /m ²
44. Mühlenbecker Land	18,94	ø 2.692,03 € /m ²	ø 9,70 € /m ²
45. Spreehagen	17,19	ø 2.020,40 € /m ²	ø 9,80 € /m ²

Quelle: McMakler GmbH (www.mcmakler.de)

Abb.2: Was lohnt wo im Berliner Speckgürtel? Kaufpreisfaktor 1. Halbjahr 2019 (Tabelle: McMakler)

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 450 Mitarbeiter, davon 255 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind Felix Jahn, Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka. Zudem verfügt Felix Jahn über große Erfahrung mit schnell wachsenden Unternehmen. Er war Mitbegründer von Home24, Europas größtem Online-Möbelhändler und Investor vieler schnell wachsender Unternehmen wie Zalando und der Auto1 Group.