



**Center for Real Estate Studies**  
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)  
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)



# Immobilienwetter Berlin-Brandenburg

1/2017



## Der Immobilienkauf in Berlin lohnt sich

Die Medienpräsenz von Kauf- und Mietpreisen war selten größer und kaum jemand hätte gedacht, dass sich in Berlin der Immobilienkauf so deutlich lohnt. Aber die Berechnungen für 2016 zeigen sehr deutlich, dass die Erschwinglichkeit für Immobilien auf Rekordniveau liegt: In zwei Dritteln aller Ortsteile lohnt sich der Immobili-

enkauf gegenüber der Miete. Denn der durchschnittliche Mieter gibt in Berlin 46% für seine Warmmiete aus. Wegen der hohen Mietkosten einerseits und der geringen Finanzierungszinsen andererseits, ergibt sich so für viele trotz steigender Kaufpreise eher ein Vorteil durch den Immobilienkauf.

## Hohe Ausgaben für die Warmmiete

Werden die aus IMV (IMV-Kurzinfo auf der folgenden Doppelseite) exportierten Warmmieten den durchschnittlichen Netto-Haushaltseinkommen aus 2015 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) gegenüber gestellt, so wird schnell deutlich, dass Berliner Mieter teilweise hohe Belastungen erreichen. Auch wenn die Daten aus unterschiedlichen Quellen stammen, dürfte mit einer Wohnkostenbelastung von 60% und mehr in Mitte, Grunewald und Neukölln deutlich erkennbar sein, dass Warmmieten einen erheblichen Anteil des netto verfügbaren Haushaltseinkommens ausmachen. Auch vergleichsweise „günstigere“ Stadtteile wie Marzahn, Karow oder Lankwitz rangieren nur knapp unter 40% Einkommensanteil für den Durchschnittsmieter.

Vor dem Hintergrund der eher moderateren Energiepreise der letzten drei Jahre ist augenscheinlich, dass in den Regionen Knappheitspreise in den Kaltmieten bezahlt werden, die auch nicht durch noch weiter verknappende Regulierungsmaßnahmen, wie der Mietpreisbremse, beseitigt werden können. Berlin ist als Arbeitsmarkt, touristisches Ziel und politisches Zentrum attraktiv und erlebt jährlich einen Bevölkerungszuwachs, dem nur durch weiteres Angebot entsprochen werden kann. Sorgen vor längeren Suchdauern auf dem Mietmarkt oder Mietsteigerungen in der Zukunft begegnen daher viele mit dem Kauf einer selbstgenutzten Immobilie insbesondere vor dem Hintergrund der guten Erschwinglichkeit.



## Was ist Erschwinglichkeit?

Der einfachste Vergleich zwischen Käufern und Mietern ließe sich durch Kaltmieten gegen Finanzierungszinsen berechnen, ließe aber viele Aspekte einer realistischen Darstellung unberücksichtigt. Die monatlichen Zahlungen des Eigentümers unterscheiden sich, weil er einen höheren Teil der Betriebskosten tragen muss. Er muss in diesem Fall auch den nicht-umlagefähigen Anteil der Betriebskosten tragen, die dem Mieter nicht in Rechnung gestellt werden. Dieser ist in den folgenden Rechnungen mit einem Durchschnittswert berücksichtigt.

Der Eigentümer finanziert meistens nicht den vollen Kaufpreis, sondern bringt in der Regel Eigenkapital mit. Dieser Anteil schwankte in den letzten Jahren laut dem Verband der privaten Bankwirtschaft (vpb) zwischen 20% und 25%. Ähnliche Werte melden auch die Immobilienfinanzierungsportale wie Dr. Klein. Demgegenüber muss jedoch berücksichtigt werden, dass zum Kaufpreis der Immobilie in Berlin rund 15% Kaufnebenkosten in Form der Grunderwerbsteuer, für Eintragungen ins Grundbuch, die Leistungen des Notars und des Maklers anfallen.

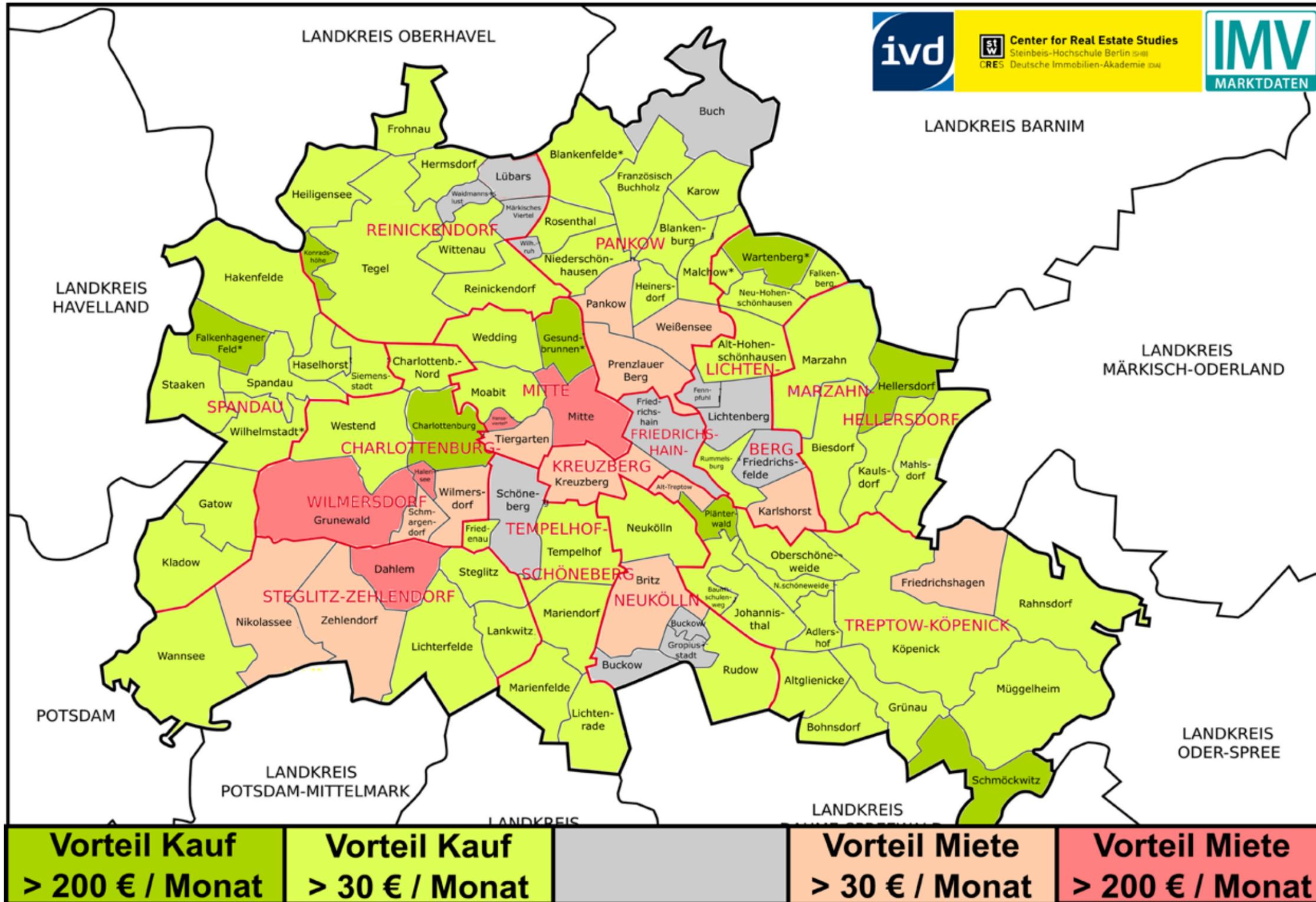
Ein ganz wichtiger Unterschied zwischen Mietern und Eigentümern besteht in der Fläche. Anders formuliert, kauft man selten die Wohnung, die man mietet. Dies liegt an der längerfristig ausgerichteten Perspektive beider Marktsegmente. Die Mietwohnung lässt sich mit geringeren Hürden wechseln, so dass der Mieter sich eher am aktuellen Bedarf orientiert. Der Käufer orientiert sich an längerer Perspektive und plant ein weiteres Zimmer ein, falls ein Kinderwunsch besteht. Dies zeigt sich in Berlin in Form von 72,2 m<sup>2</sup> für die gemietete Wohnung, während Eigentumswohnungen durchschnittlich 92,8 m<sup>2</sup> groß sind. Die entsprechend unterschiedlichen Größen werden bei den Berechnungen berücksichtigt.

Auf den hieraus errechneten Kaufpreis (-rest) wird die Zinslast berechnet. Hierfür eignet sich die Statistik der Deutschen Bundesbank. Diese erhält regelmäßig Informationen über die Darlehensvergabe in der privaten Bankwirtschaft und berechnet einen durchschnittlichen Finanzierungszins, der zu Beginn 2017 einen Wert von 1,59% beim üblicherweise auf 10 Jahre festgeschriebenen Darlehen erreicht. In den Berechnungen wird ergänzend von einer anfänglichen Tilgung von jährlich 2% ausgegangen.

Abhängig von den jeweiligen durchschnittlichen Mieten und Kaufpreisen in den Berliner Stadtteilen kann so die monatliche Rate von Mietern und Käufern gewonnen werden, die einen Eindruck vermittelt, wie erschwinglich der Erwerb von Immobilieneigentum ist.



# Vorteile von Käufern und Mietern in der Region Berlin-Brandenburg



## » IMV Marktdaten

IMV Marktdaten sammelt Kauf- und Mietangebote aus den gängigen Online-Plattformen wie IVD24, Immobilienscout usw. sowie aus den regionalen Printmedien und erreicht so eine höchstmögliche Abdeckung des frei verfügbaren Angebots am privaten Mietmarkt. Mit dem Fokus auf den frei verfügbaren Markt, der für die Entscheidung zwischen Kauf und Miete relevant ist, sind genossenschaftliche oder kommunale Angebote bewusst ausgeschlossen. Nicht repräsentative Verkäufe oder Vermietungen im Bekanntenkreis sollen ebenfalls nicht Gegenstand der Studie sein.

Die Daten wurden für das Jahr 2016 von IMV exportiert und sind um Ausreißerwerte auf statistischer Basis korrigiert. In manchen kleineren Regionen lagen danach trotz des langen Zeitraums und der großen Flächen nur wenige belastbare Werte vor. Die betroffenen Ortsteile sind mit \* gekennzeichnet.

## » Zur Karte

Vorteile für Käufer und Mieter sind in der Karte farblich dargestellt. Da es in der Studie um die Erschwinglichkeit von Wohneigentum geht, sind Regionen mit Vorteilen für Käufer grün dargestellt. Regionen mit Vorteilen für Mieter sind rot eingefärbt. Liegen die Vorteile für eine Marktseite (Kauf gegen Miete) unter 30 € pro Monat, so entspricht dies den grauen Flächen in der Karte. Dunklere Flächen bedeuten einen monatlichen Vorteil von mehr als 200 €.

# Immobilienwetter Berlin-Brandenburg

## Zeitperspektive der Erschwinglichkeit

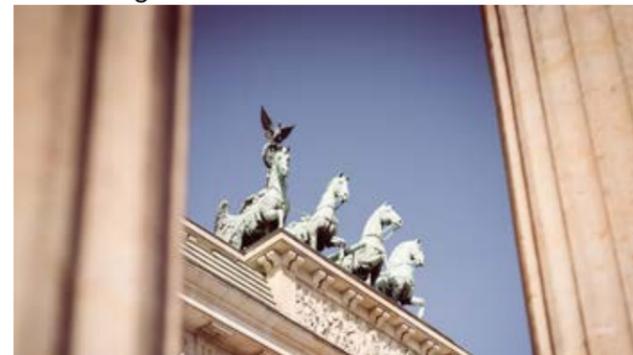
Die Erschwinglichkeit stellt ein gutes Maß für die Wohnkostenbelastung eines Haushaltes dar, obgleich sie die bereits genannte Einkommenssituation noch nicht voll erfasst. Erschwinglichkeit ist weniger auf den Vergleich mit der Kaufkraft, wohl aber auf den Vergleich zwischen zwei Wohnsituationen ausgerichtet. Wichtig ist auch, dass jeder Vergleich noch Ver-

besserungspotential hat. Denn über die genannten Aspekte hinaus muss noch berücksichtigt werden, dass die gekaufte Immobilie auch nach 30 Jahren nicht ganz getilgt ist. Demgegenüber steht aber der Schutz vor Mietsteigerungen, der rechnerisch noch gar nicht berücksichtigt werden konnte.

## Erschwinglicher Wohnungskauf in Berlin

Die Karte (S. 4 und 5) zeigt ein sehr deutliches Bild. Berlin ist eine Käuferstadt. Zwei Drittel aller Stadtteile sind eher zum Immobilienkauf geeignet. Nur in 5 Stadtteilen finden sich ganz eindeutige Vorteile, die für einen Mieter mehr als 200 € pro Monat ausmachen. Der überwiegende Anteil der Stadtteile veranschaulicht eher Vorteile für den Käufer und ist grün dargestellt. Dabei zeigt sich, dass eine einseitige Betrachtung von Kauf- oder Mietpreisen nicht ohne das andere Segment sinnvoll ist. Denn bestmögliche Relationen finden sich beispielsweise in Charlottenburg, das eher durch hohe Mieten gekennzeichnet ist. Es kommt also auf die für Investoren relevante Relation zwischen Miet- und Kaufpreisen an, um Aussagen über

die Erschwinglichkeit zu treffen. Nur wenige Stadtteile sind grau gekennzeichnet, weil hier die monatlichen Unterschiede zwischen Käufern und Mietern mit 30 € oder weniger als zu geringfügig betrachtet werden können, um entscheidungsrelevant zu sein.



## Weitere Erkenntnisse zum Immobilienkauf aus der Forschung

Immobilien werden auch in der Forschungsliteratur kontrovers diskutiert. Denn es ist aufgefallen, dass vor allem in großen Städten geringere Quoten selbstnutzender Eigentümer gemessen werden, wobei aber auch hier demographische Alterungseffekte sichtbar werden. Wenn die staatliche Altersvorsorge zunehmend schwieri-

ger zu finanzieren ist, sollte gerade hier besonderes Augenmerk auf den Immobilienmarkt gelegt werden, der im Mietbereich durch künftige Steigerungen zu weiteren Knappheiten führen könnte bzw. durch Eigentumserwerb stattdessen einen Puffer für sinkende Rentenzahlungen darstellen könnte.



- 🏠 Die neue Immobilien- und Expertensuche
- 🏠 Immobilien - exklusiv vom geprüften IVD Makler
- 🏠 Werbefreie Oberfläche
- 🏠 Einzigartige Vergleichsfunktion
- 🏠 Immobilien bis zu 7 Tage früher finden

**zuerst  
gesehen auf  
ivd24.de**



## Die zweite Miete ist oft entscheidend – Betriebskostenüberblick Berlin

Insbesondere in den Jahren hoher Energiepreissteigerungen wurde neben der Kaltmietenentwicklung auch immer besonderes Augenmerk auf die Entwicklung der Betriebskosten / Nebenkosten von Wohnraum geworfen. Denn nicht selten dürfte für den kaufenden Mieter ein mit ausschlaggebender Gedanke beim Immobilienkauf gewesen sein, dass er sich damit wenigstens vor einer Kaltmietendynamik schützen kann. Wird wiederum die IMV-Datenbank genutzt, um den bereits analysierten Kaltmieten auch Warmmieten gegenüber zu stellen, so lassen sich aus dem Unterschiedsbetrag durchschnittliche Betriebskosten für den Mieter ermitteln.

Gemessen an der durchschnittlichen Kaltmiete von 9,31 €/m<sup>2</sup> machen die Betriebskosten von 2,62 €/m<sup>2</sup> einen Anteil von rund 28% aus. Im

Vergleich zu anderen Top7-Städten, wie Köln oder Hamburg, entspricht dies dem zweithöchsten Anteil. Nur in Leipzig mit seinem deutlich geringeren Mietniveau werden höhere relative Werte erreicht. Gemessen am Eurobetrag liegt Berlin auf Platz 3 hinter München und Frankfurt.



## Die durchschnittliche Betriebskostenbelastung kann sich je nach Baualter deutlich unterscheiden

Wird aus den 2,62 €/m<sup>2</sup> und der durchschnittlichen Mietwohnungsgröße von 72,2 m<sup>2</sup> die durchschnittliche monatliche Betriebskostenbelastung eines Mieterhaushalts bestimmt, so ergeben sich Kosten von 189,16 €/Monat.

Wie bei jedem Durchschnitt muss jedoch berücksichtigt werden, dass einzelne Werte nach unten und oben abweichen können. Werden Gruppen nach Baujahresklassen gebildet, so zeigt sich im Quadratmeter eine Spreizung von 2,28 € bis 3,04 €, was in der Monatsperspektive einer Belastung von 165 € bis 219 € bedeutet.



Die Tabelle zeigt neben jüngeren Baujahren vor allem in gut sanierten Altbauten günstigere Betriebskosten. Alle Objekte, die in West-Berlin noch aus der Zeit vor den Ölkrisen und dem

Wirksamwerden von Energieeinsparverordnungen stammen (1960 bis Ende der 1970er Jahre), liegen vergleichsweise höher.

Betriebskosten	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
in € pro m <sup>2</sup>	2,28 €	2,69 €	2,83 €	3,04 €	3,03 €	2,84 €	2,63 €
in € pro Monat	164,62 €	194,22 €	204,33 €	219,49 €	218,77 €	205,05 €	189,89 €

## Bachelor-Studium Immobilienwirtschaft

- » **Bachelor Immobilienwirtschaft**  
Berufsbegleitend oder dual
- » **Bachelor Immobilienbewertung**  
Berufsbegleitend oder dual

Start  
in Hamburg:  
Immer im  
Herbst

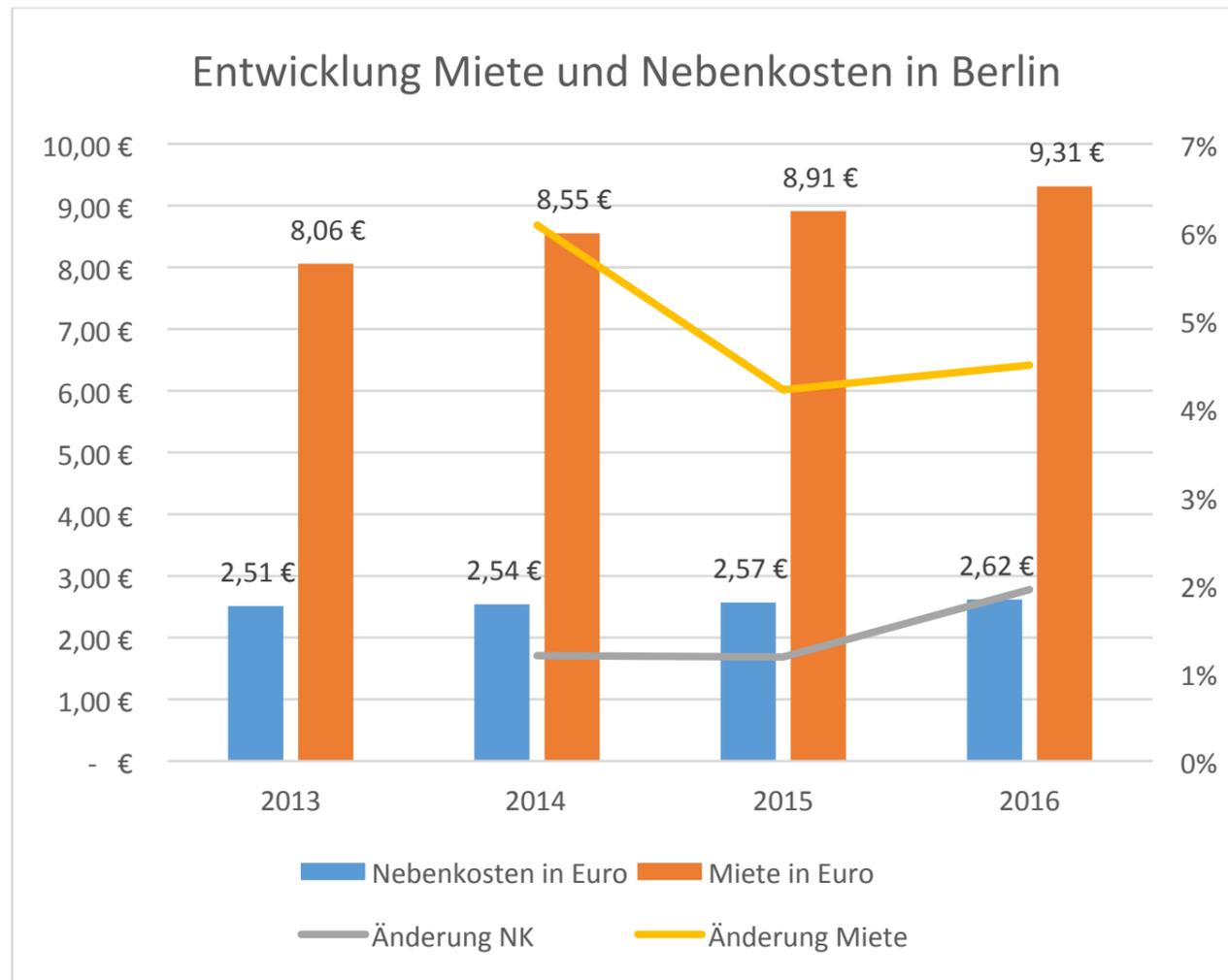
Eisenbahnstr. 56, 79098 Freiburg  
 Tel.: 0761 20755-28  
[www.steinbeis-cres.de](http://www.steinbeis-cres.de)


**Center for Real Estate Studies**  
 Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)  
 CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

## Zeitliche Entwicklung der Betriebskosten

Die folgende Abbildung zeigt die andere Perspektive des Zeitvergleichs, um die Warmmietenentwicklung in ihre Bestandteile aus Kaltmiete und Betriebskosten zu zerlegen. Dabei

machen sich in den vergangenen 4 Jahren die moderaten Energiepreise bemerkbar. Die Betriebskostenentwicklung bleibt vorerst hinter den Kaltmieten zurück.



Um die Rolle der Energiekosten genauer prüfen zu können, werden diese aus den Betriebskostenentwicklungen herausgerechnet. Hierfür wird der Anteil der Energiekosten verwendet

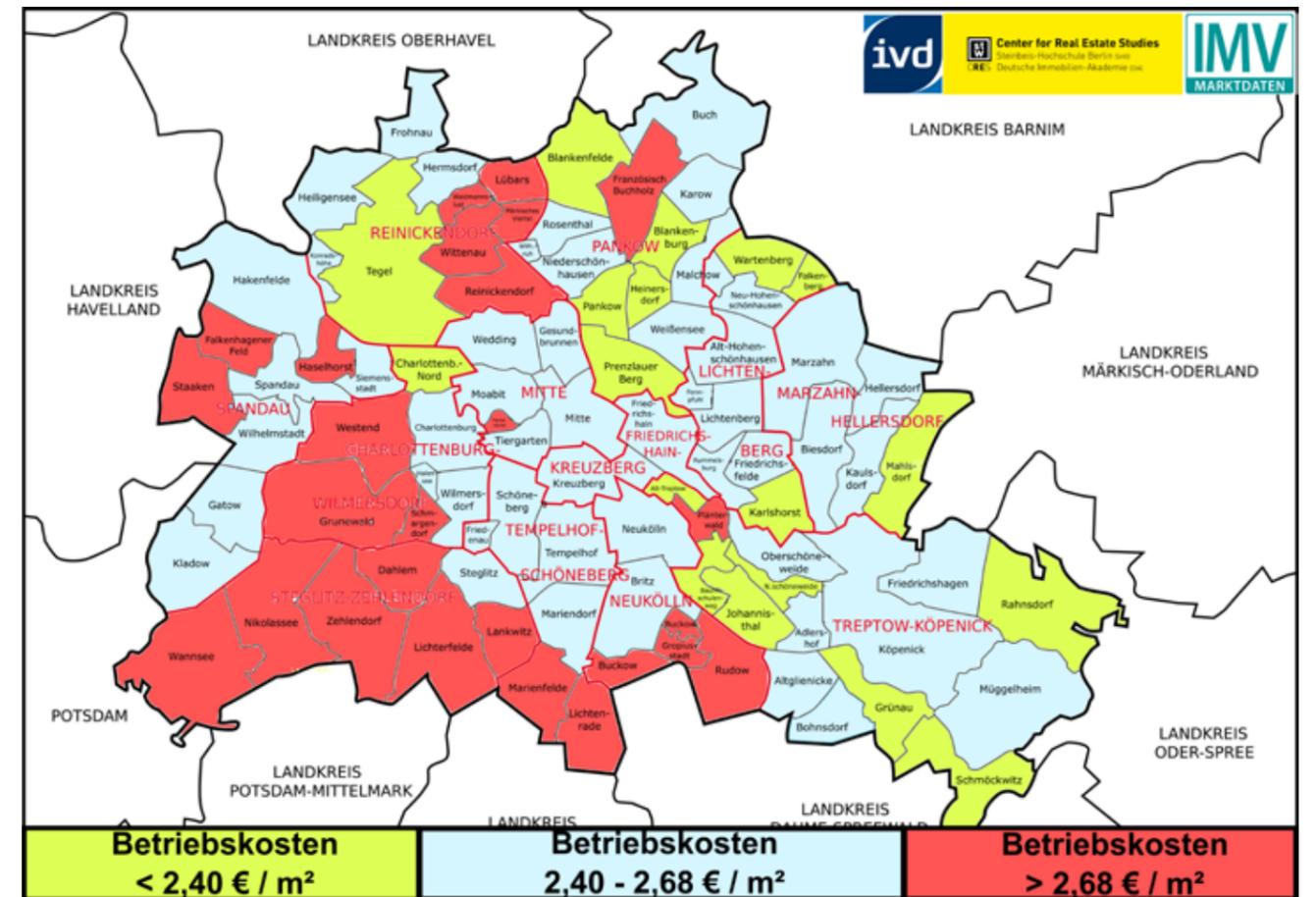
und mit der vom Statistischen Bundesamt ermittelten Entwicklung der Heizölpreise multipliziert (siehe folgende Tabelle).

Anstieg	2014	2015	2016
ohne Korrektur	1,20%	1,18%	1,95%
mit Korrektur	3,75%	10,16%	8,06%

## Betriebskosten unterscheiden sich in Teilmärkten

Für den potentiellen Mieter dürfte bei der Auswahl der passenden Wohnung neben Lage und Ausstattungsstandard auch entscheidend sein, in welcher Höhe sich die Betriebskosten

befinden. Hierfür wurden aus den Betriebskostendaten für jeden Ortsteil Durchschnittswerte ermittelt.



Nach der Sortierung wurden drei Gruppen gebildet. Das obere Viertel der teuersten Betriebskosten ist in rot gefärbt, während das günstigste Viertel in grün gefärbt ist. Die verbleibenden blauen Färbungen kennzeichnen den mittleren

Bereich der Betriebskosten. So zeigt sich beispielsweise für Berlin, dass im Südwesten viele teure Ortsteile hinsichtlich der Nebenkosten liegen, während im Stadtkern eher mittlere Nebenkostenniveaus erreicht werden.



**Center for Real Estate Studies**  
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)  
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)



### Herausgeber:

#### **CRES (Center for Real Estate Studies) Freiburg**

Steinbeis-Transfer-Institut  
Eisenbahnstraße 56  
79098 Freiburg  
E-Mail: [info@steinbeis-cres.de](mailto:info@steinbeis-cres.de)  
Web: [www.steinbeis-cres.de](http://www.steinbeis-cres.de)

#### **IVD Berlin-Brandenburg e.V.**

Knesebeckstraße 59 - 61  
10719 Berlin  
Tel.: 030 89735364  
E-Mail: [info@ivd.berlin](mailto:info@ivd.berlin)  
Web: [www.ivd.berlin](http://www.ivd.berlin)