

Neue Studie: Lohnt sich heute noch ein Immobilienkauf?



Bezahlbarer Wohnraum – ein Thema, das vor allem die Menschen in Großstädten wie Berlin, Hamburg, München, Stuttgart oder Frankfurt (samt deren Speckgürteln) beschäftigt. Das hat Konsequenzen für alle, die aus privaten Gründen ein Eigenheim suchen, aber auch für Anleger: Die Kaufpreise sind inzwischen vielerorts so stark gestiegen, dass sie sich über die erzielbaren Mieten erst nach vielen Jahrzehnten wieder einspielen lassen – wenn überhaupt. Immobilienfonds etwa haben daher immer häufiger Schwierigkeiten, nach Abzug aller Kosten noch die üblichen Renditen zu erwirtschaften. Lohnt sich ein Wohnungs- oder Hauskauf also überhaupt noch – und wenn ja, wo?

München und Umland sind besonders teuer

Der Immobilienpreisindex des Marktforschungsinstituts Empirica von Oktober 2017 zeigt, dass vor allem im Großraum München die Preise enorm hoch sind: Acht der zehn teuersten Regionen in Deutschland liegen hier – mit dem Stadtkreis München unangefochten an der Spitze (durchschnittlicher Kaufpreis für eine Eigentumswohnung: 6.470 Euro pro Quadratmeter). Gegenüber 2012 sind die Preise hier um rund zwei Drittel gestiegen.

Nach der bayerischen Landeshauptstadt selbst folgen der Landkreis München, sowie die Landkreise Miesbach,

02.11.2017

von



Redaktion, Verbraucher

Kurzgefasst

In vielen deutschen Ballungsräumen steigen die Preise für Häuser und Wohnungen seit Jahren, das zeigen aktuelle Studien. Doch wann sind Immobilien überhaupt noch rentabel?

Schlagworte

Baufinanzierung
Immobilien
Anleger

Blog

Starnberg und Ebersberg (alle > 4.750 Euro). Als regionale Ausreißer liegen auf Rang sechs der Landkreis Nordfriesland (in dem Sylt liegt) mit einem qm-Preis von 4.627 Euro sowie Frankfurt (4.068 Euro) auf Rang neun. Den Rest der Top 10 komplettieren wieder die Bayern mit den Landkreisen Fürstentum Bruck, Dachau und Erding (alle > 4.000 Euro).

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist die regionale Verteilung ähnlich, die Preise liegen allerdings pro Quadratmeter zwischen 500 Euro (Miesbach) und 2.500 Euro (Landkreis München) über dem Preis der Wohnungen. Seit Beginn der Erhebungen im Jahr 2004 seien die inserierten Kaufpreise für neue Einfamilienhäuser deutschlandweit um rund 30 % gestiegen, in kreisfreien Städten sogar um mehr als 40 %, so Empirica.

Je weniger Fremdkapital, desto weniger Kreditrisiko

Wer dennoch eine bezahlbare Immobilie findet, sollte verschiedene Baufinanzierungsangebote vergleichen und vor allem über genügend Eigenkapital verfügen. Die Konditionen für Kredite sind aktuell noch günstig. Aber die US-Notenbank Fed hat die Leitzinsen (an denen sich auch die Verbraucherzinsen orientieren) bereits erhöht. Und auch die Europäische Zentralbank hat jüngst ganz vorsichtig angefangen, den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik zu finden.

Käufer sollten außerdem beachten, dass der Immobilienkauf oft einen größeren Teil ihres verfügbaren Vermögens bindet – auf veränderte Lebensbedingungen wie Krankheit oder Arbeitslosigkeit lässt sich so schwerer reagieren. Zugleich überschätzen manche Käufer den (Wiederverkaufs-) Wert einer Immobilie, insbesondere wenn sie nicht in einer Boom-Region liegt. Selbst ein steigender Immobilienpreisindex bedeutet nicht automatisch eine Wertsteigerung.

Entscheidend ist auch, wie sich die Inflationsrate entwickelt – ist diese hoch, dann sind die Kosten für Hausverwaltung,

Blog

Strom, Heizung sowie Reparaturen und Instandhaltung möglicherweise höher als die Wertsteigerung des Eigenheims.

Welche Städte die höchste Rendite versprechen

Wenn Sie auf der Suche nach einer rentablen Immobilie sind, sollten Sie vielleicht einmal nach Osnabrück blicken: Einer aktuellen Studie des Immobiliendienstleisters Dr. Lübke & Kelber zufolge erwirtschaften Anleger mit dem Kauf einer Immobilie dort deutschlandweit die höchste Rendite. Bis zu 5,58 Prozent auf das eingesetzte Eigenkapital seien möglich. Auf Platz zwei und drei: Wolfsburg und Worms.