

So bringt Eigentum Rendite

Preise steigen wieder – Wichtige Grundregeln für Anleger

Von Michael Fabricius

In keinem anderen Land werden derzeit so wenige Wohnungen gebaut wie in Deutschland. Im vergangenen Jahr wurden nur 250 000 Wohnungen fertiggestellt, meldete das Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (ifs). Mit 3,0 Wohnungen je 1000 Einwohner nimmt Deutschland damit den letzten Platz in Europa ein, noch hinter Großbritannien (3,3 Wohnungen pro Einwohner). Auch in diesem Jahr dürfte der Neubau weiter zurückgehen. Der Grund für die Zurückhaltung der Bauherren: Der Wegfall der Eigenheimzulage, die Erhöhung der Mehrwertsteuer und allgemein steigende Preise für Baustoffe.

Eine echte Verknappung des Wohnraums deutet sich damit zwar noch nicht an. In einigen Regionen jedoch dürfte der Markt allmählich eng werden und die Preise sollten stärker steigen – zum Wohle von Eigentümern, die in ihrer Immobilie auch eine Geldanlage sehen. Bereits 2006 sind laut ifs Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in weiten Teilen Deutschlands teurer geworden. „Das vielfach verknappte Angebot wird demnächst zu weiteren Preissteigerungen führen“, schätzt Stefan Jokl, Leiter des ifs.

Im Vergleich der Regionen ist

München immer noch der teuerste Standort mit durchschnittlich 379 800 Euro für Einfamilienhäuser (Steigerung: plus 4,3 Prozent von 2005 auf 2006) und 203 000 Euro für Eigentumswohnungen (plus 2,6 Prozent). Eine der stärksten Steigerungsraten gab es im Raum Düsseldorf. Hier werden 290 200 Euro für Einfamilienhäuser gezahlt – ein Plus von 7,7 Prozent. Spitzenreiter ist Hamburg mit einer Preissteigerung um 9,1 Prozent (295 100 Euro für ein Einfamilienhaus). Nur das Saarland und Niedersachsen verzeichnen keine breiten Steigerungen.

Idealerweise sollte ein Investor allerdings jene Regionen herauspicken, die den Aufschwung noch vor sich haben. Thomas Beyerle, Chef-Researcher der Allianz-Immobilientochter Degi, wirft deshalb einen Blick nach Ostdeutschland. In einigen Regionen, vor allem rund um Leipzig und Dresden, beobachtet er einen Trend zu Bevölkerungswachstum in der Stadt. „Jeder achte in die deutschen Immobilienmärkte investierte Euro wurde im ersten Halbjahr 2007 in ostdeutschen Ländern angelegt“, sagt er. Dass sei ein leichter Anstieg gegenüber 2006.

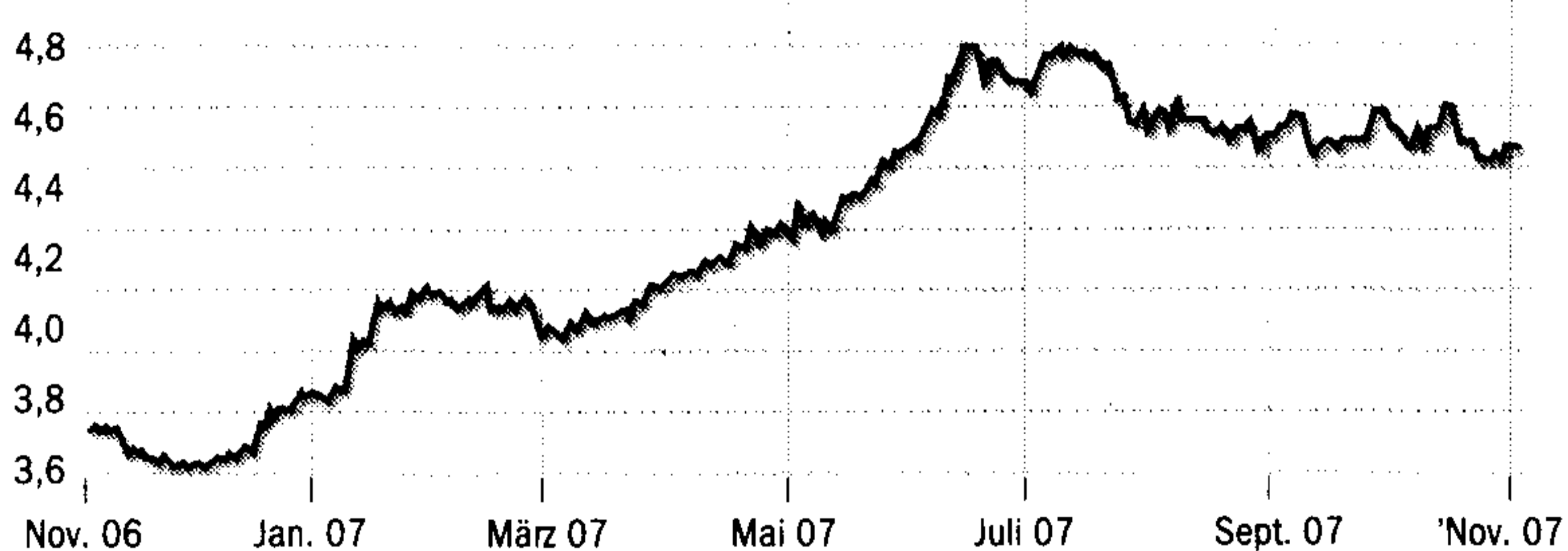
Viele Anleger erinnern sich bei dem Stichwort Ostdeutschland allerdings an zahllose Fehlinvestitionen in den 90er Jahren. Doch wer

die damals gelernten Grundregeln beherzigt, dürfte kein zweites Desaster erleben.

Das sind die wichtigsten Erfahrungswerte. **Erstens:** Immobilienkäufer haben die absolute Pflicht, das Gebäude, das sie kaufen wollen, auch wirklich zu besichtigen. Dabei ist es vor allem dann besonders wichtig, sich mit der Umgebung einer Wohnung vertraut zu machen, wenn sie nicht in der eigenen Stadt liegt. Viele Vermittler verkaufen Wohnungen im Osten, wenn sie im Westen arbeiten, und umgekehrt – nur um die Wahrscheinlichkeiten von Besichtigungen zu senken. Dem darf man nicht Vorschub leisten. **Zweitens:** Käufer sollten die Preise vor Ort in der Nachbarschaft prüfen. Das geht auch bequem per Internet. **Drittens:** Grundsätzlich sind Mehrfamilienhäuser ratsam, in denen nicht nur Kapitalanleger Wohnungen gekauft haben, sondern am besten auch frühere Mieter. **Viertens:** Steuervorteile allein sollten nie den Ausschlag geben. Eine gute Immobilie rechnet sich ohne steuerliche Vorteile. Bei einem Berater, der zu offensichtlich mit Steuervorteilen wirbt, ist Vorsicht geboten. Eine Immobilie sollte mindestens eine Mietrendite in Höhe von fünf Prozent bringen – ohne Steuervorteile.

Zinsniveau erholt sich langsam

Jeweils günstigster Zinssatz für 10-jährige Hypothekendarlehen in Prozent



DIE WELT INFOGRAFIK

Quelle: Interhyp

Impressum

Ressortleiter (v.l.s.d.P.)

Thomas Exner

Redaktion: Barbara Brandstetter, Daniel Eckert, Michael Fabricius, Nando Sommerfeldt, Holger Zschäpitz

Layout: Marie-Luise Müller

Grafik: Karin Sturm

Anzeigen: Michael Wittke, Knut-Fabian Döring

Telefon: 030/2591-71830

Fax: 030/2591-71870

E-Mail: wirtschaft@welt.de