Kurz vor Wucher

In Deckung
Wer sein Geld in unruhigen Zeiten in Sicherheit bringen will, akzeptiert auch hohe Immobilienpreise

Steigende Zinsen verteuern die Finanzierung, staatliche Regeln torpedieren die Rendite von Anlegern. Und doch steigen die Haus- und Wohnungspreise, kommt es oft zu einer regelrechten Kaufpanik – getrieben aus mehreren Gründen. Der **Immobilienatlas** zeigt, wo der Kauf noch lohnt.

TEXT PHILIPP FROHN, MARTIN GERTH, NIKLAS HOYER

FOTO: GETTY IMAGES/ERIK THAM

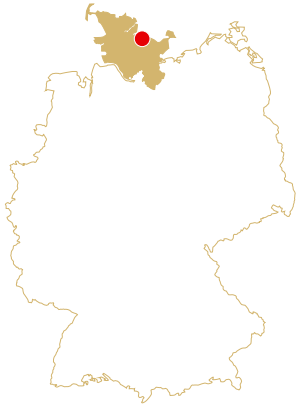
Niemals hätte Björn van Roye gedacht, dass aus dem größten Schuldenberg mal das Geschäft seines Lebens werden würde. Vor etwas mehr als fünf Jahren bauten er und seine Frau ihr Traumhaus: eine 230 Quadratmeter große Stadtvilla, mit großem Garten und Doppelgarage, natürlich freistehend. Ein mondänes Anwesen in Nidderau, eine halbe Stunde Autofahrt von der Frankfurter Innenstadt entfernt. In beschaulicher Umgebung, perfekt für das Familienleben mit drei Kindern und dem elfjährigen Hirtenhund Filou. Die Bilderbuchimmobilie hat sich van Roye einiges kosten lassen: knapp 800 000 Euro, komplett auf Pump. „Ich habe gut verdient und einen sicheren Job – da war eine Vollfinanzierung kein Problem“, sagt van Roye, der damals noch bei der Europäischen Zentralbank als Ökonom tätig war und heute beim Finanzdienstleister Bloomberg in Führungsposition ist. Nun zieht es die Familie nach Madrid, das Haus haben sie verkauft – für fast 1,5 Millionen Euro. Wenn van Roye seine Restschuld bei der Bank beglichen hat, bleiben mehr als 700 000 Euro Gewinn.

Eine Wertsteigerung von fast 90 Prozent in nur wenigen Jahren. Gewiss, die Immobilie ist kein Massenprodukt, den hohen Preis kann sich längst nicht jede Familie leisten. Dennoch meldeten sich zahlreiche Interessenten. Die Gegend ist beliebt. Kurz zuvor stand das Nachbarhaus zum Verkauf, zu einem ähnlichen Preis. „Ich bin ein Profiteur des Immobilienbooms“, sagt van Roye. „Die Preise hier in Frankfurt sind hoch, aber noch nicht zu hoch.“

Es scheint, als könne nichts den Boom stoppen. Im vergangenen Jahr zogen die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen wieder einmal kräftig an. Für bestehende Wohnungen müssen Käufer in den 50 größten Städten knapp 14 Prozent mehr aufbringen als im Vorjahr. Neu einziehende Mieter müssen gut vier Prozent mehr einplanen, zeigen Daten des Internetportals Immobilienscout24. Den stärksten Preisanstieg gab es in Münster, gefolgt von Leipzig und Magdeburg, mit je über 20 Prozent plus. In Frankfurt waren es immer noch 15 Prozent.

3475

Euro/qm
Kaufpreis Wohnung
+48 % seit 2017
8,90 Euro/qm Kaltmiete



Kiel-Schilksee
Wohnen, wo andere Urlaub machen. In Schilksee, direkt an der Förde gelegen, geht das. Immobilien haben sich hier zuletzt überdurchschnittlich verteuert.

Bremsspuren am Immobilienmarkt

Überteuert? Überbewertet? Die Kaufinteressenten von Immobilien in deutschen Städten lassen sich nicht abschrecken. Im Gegenteil, beobachtet Jens Rautenberg, Geschäftsführer des Analysehauses Conversio. Bei vier Fünfteln der von ihm begutachteten Immobilien rät er vom Kauf ab. Und dennoch finden sie neue Eigentümer. „Käufer neigen zunehmend zu einer Jetzt-noch-schnell-Mentalität“, sagt er. „Billiger wird es nämlich erst mal nicht.“

Oder doch?

Tatsächlich zeichnen sich erste Bremsspuren ab. In manchen Regionen wirkt der Markt überhitzt, Kaufpreise und Mieten stagnieren. Die Banken schauen bei der Kreditvergabe genauer hin und verlangen von Käufern zunehmend mehr Eigenkapital. Jüngst stoppte die Förderbank KfW auf Geheiß der Bundesregierung auch noch überraschend bestimmte Förderprogramme. Staatliche Eingriffe und sinkende Mietrenditen machen das Vermieten zunehmend unattraktiv. Und die beginnende Zinswende verteuert Baufinanzierungen, was letztlich zu einem Preisrückgang führen könnte.

Könnte. Letztlich. Ja, kurz- und mittelfristig werden die Preise für Wohneigentum kaum kräftig sinken, da sind sich die meisten Experten einig. Immobilienpreise entwickeln sich über längere Zeiträume. Ein abrupter Crash ist unwahrscheinlich.

Und trotzdem: Das Finale am Immobilienmarkt läuft. Gerade jetzt ist kluge Planung gefragt. Selbstnutzer müssen noch genauer kalkulieren, ob sie sich den Traum vom eigenen Haus bei höheren Zinsen noch leisten können – und ob es sich nicht eher rechnet, weiter zur Miete zu leben. Kapitalanleger müssen verstärkt darauf achten, ob der Kauf ihnen wirklich noch eine auskömmliche Rendite einbringt.

Ob Selbstnutzer oder Anleger: Wer die Wahl hat, sollte nun besonders auf den richtigen Standort achten. Orientierung bietet der Immobilienatlas der WirtschaftsWoche. Für ihn wurden die 50 größten Städte der Republik aus Sicht von Selbstnutzern und Kapitalanlegern analysiert. Preis- und Mietdaten stammen vom Portal Immobilienscout24. Die WirtschaftsWoche hat sie mit weiteren Standortfaktoren ausgewertet, etwa zu Arbeitsmarkt und Kaufkraft. So zeigt sich, wo Käufer in den kommenden Jahren noch Chancen auf Wertzuwachs haben.

Mieten oder kaufen?

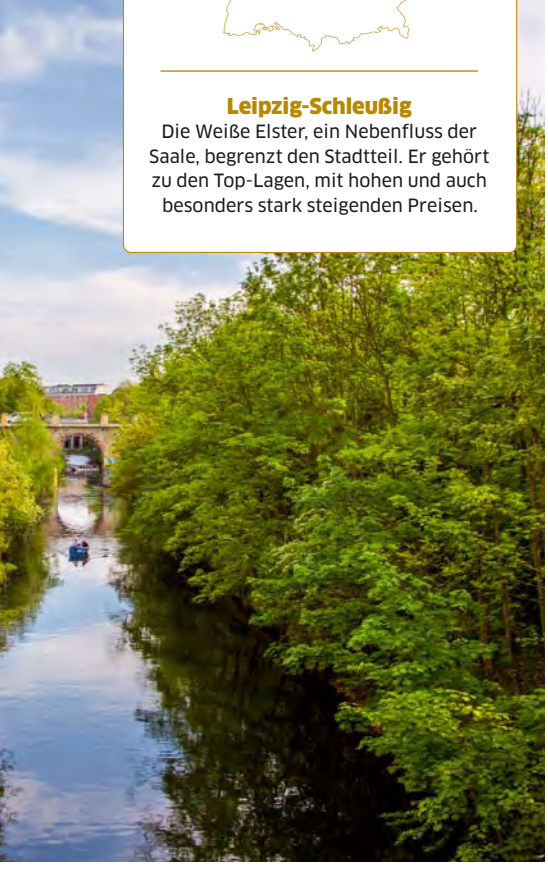
Um Preise und Mieten im Laufe der Zeit und zwischen Städten und Stadtteilen sinnvoll vergleichen zu können, bereinigt Immobilienscout24 diese um Qualitätseffekte. So beziehen sich die ausgewiesenen Werte immer auf ein einheitliches Standardobjekt. Inserate mit schlechterer Ausstattung werden dafür aufgewertet, Top-Objekte abgewertet, damit nicht eine unter- oder überdurchschnittliche Objektqualität den eigentlichen Marktpreis vor Ort überdeckt. Für den diesjährigen Immobilienatlas wird ein überarbeitetes Bereinigungsverfahren genutzt, sodass die Werte früherer Ausgaben nicht mehr direkt vergleichbar sind.

Erneut haben die Kaufpreise stärker angezogen als die Mieten. Steigende Kreditzinsen kommen hinzu, nach Jahren mit sinkenden Zinsen. Im Ergebnis erscheint die Miete für Selbstnutzer in noch mehr Städten vorteilhaft, finanziell betrachtet. Dies ist das Ergebnis der großen Analyse zum Thema „Mieten oder kaufen?“. Dabei wurde auf Sicht von 15 Jahren ein zu 60 Prozent kreditfinanzierter Kauf mit der Miete einer gleichwertigen Wohnung verglichen. Betrachtet wurden zu Vergleichszwecken nur die Kosten des Wohnens, ohne Kredittilgung (siehe Seite 18). Nur in 17 der 50 Städte bringt der Kauf noch mehr als 1,5 Prozent Ertrag auf

2975

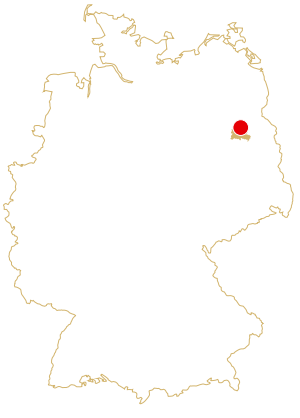
Euro/qm
Kaufpreis Wohnung
+68 % seit 2017
7,90 Euro/qm Kaltmiete

Leipzig-Schleußig
Die Weiße Elster, ein Nebenfluss der Saale, begrenzt den Stadtteil. Er gehört zu den Top-Lagen, mit hohen und auch besonders stark steigenden Preisen.



5100

Euro/qm
Kaufpreis Wohnung
+60 % seit 2017
10,90 Euro/qm Kaltmiete



Berlin-Neukölln
Der Alfred-Scholz-Platz (Foto), unweit des Rathauses, steht für den Wandel: Neukölln wird schick. Mittlerweile zählt es zu den teureren Hauptstadtlagen.

FOTOS: PICTURE-ALLIANCE/DPA, PHILIPP KIRSCHNER, LAIF/DAGMAR SCHWELLE

Methodik

Droht nun der Zinsschock?

Kaufpreise und Mieten sind 2021 erneut gestiegen. Doch steigende Kreditzinsen dämpfen die Dynamik. Ob der Immobilienkauf noch lohnt, hängt vom richtigen Standort ab – und von der geplanten Nutzung.

TEXT NIKLAS HOYER

Warnungen vor einer Immobilienblase begleiten den Boom seit Jahren. Die Bundesbank hält die Märkte in den Städten für bis zu 30 Prozent überbewertet – bislang ohne Folgen. Doch steigende Kreditzinsen werden jetzt zur zusätzlichen Belastung. Was nun? Der große Standortcheck ermittelt Chancen und Risiken eines Immobilienkaufs auf Sicht von zehn Jahren. Einfluss haben wichtige Markt- und Rahmendaten (Ergebnisse: Tabelle rechts). In die Gesamtwertung fließen die Preisprognose über drei Jahre, der Leerstand, die Erschwinglichkeit für die Bewohner vor Ort und die Standortdynamik ein. Diese Indikatoren zeigen, ob künftig mehr Wohnraum nachgefragt wird und wie stark die Nachfrage die Preise treibt. Denn in wirtschaftlich prosperierende und beliebte Städte ziehen mehr Menschen. Gibt es dort wenig freien Wohnraum, ziehen die Preise stärker an – vor allem, wenn Wohnen vor Ort erschwinglich ist. Bei hohem Leerstand hingegen können erst freistehende Flächen genutzt werden; bei überteuertem Angebot weichen Zuzügler eher aufs Umland aus. Beides dämpft den Preisanstieg. Schlecht für Kapitalanleger, die neben der Mietrendite auch Wertzuwächse erzielen wollen.

Spekulation als Marktrisiko

Wie stark solche spekulativen Motive den lokalen Markt prägen, zeigt das Übertreibungsrisiko. Es wird gemessen anhand der Entwicklung von Preisen und Einkommen und der Anzahl der Wohnungsfertigstellungen im Verhältnis zur Bevölkerung. Die Preis-/Miet-Entwicklung zeigt an, um wie viel Prozent die Kaufpreise stärker gestiegen sind als die Mieten (seit 2017). Hohe Werte lassen die Mietrenditen von Vermietern (Nettojahresmiete im Verhältnis zum Kaufpreis plus Kaufnebenkosten) sinken. Das muss nicht zwingend auf eine Blase hindeuten: Auch die Renditen anderer solider Geldanlagen sind jahrelang gefallen. Klar ist aber, dass bei niedrigen Mietrenditen die Spekulation auf Wertzuwachs zunimmt. Sollte der Immobilienboom dann abebben, könnten Investoren schneller abspringen. Der Markt ist so anfälliger.

Mieten wird attraktiver

Für alle, die eine Immobilie selbst nutzen wollen, wird bei sinkenden Mietrenditen die Miete relativ zum Kauf attraktiver. Denn der höheren Belastung beim Kauf steht keine entsprechend höhere Ersparnis an Miete gegenüber. Anziehende Kreditzinsen lassen das Pendel weiter Richtung Miete ausschlagen. In unserer Rechnung wird ein Kauf über 15 Jahre simuliert, zu 60 Prozent per Kredit. Um Kauf und Miete sinnvoll vergleichen zu können, betrachten wir nur die Kosten des Wohnens – beim Kauf nur Kreditzinsen, keine Kredittilgung. So lassen sich die Wohnkosten isoliert betrachten, ohne dass die Vermögensbildung das Bild verzerrt.

Laut Annahme bringt der Käufer 40 Prozent des Preises selbst auf – das ist seine Investition, die er beim Verkauf nach 15 Jahren zurückbekommt. Zu den Kosten zählen neben den Kreditzinsen auch Nebenkosten, die Mieter nicht tragen müssen (Hausgeld, 1,50 Euro je Quadratmeter und Monat). Alle Einmalkosten – für Notar, Grundbuch und Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland bis zu 6,5 Prozent) – werden rechnerisch ebenfalls über 15 Jahre umgelegt und mindern die Mietersparnis beim Kauf. Denn sie sind beim späteren Verkauf verloren. Nun steht fest, wie viel an Mietersparnis Käufern bleibt. Dies ist faktisch ihr „Ertrag“ durch den Kauf.

Erzielen Selbstnutzer auf die Gesamtinvestition inklusive Kredit so über 1,5 Prozent „Ertrag“ pro Jahr, wird zum Kauf geraten. Darunter lohnt der Kauf nicht, das Risiko von Kredit und Wertverlust wird nicht angemessen honoriert. Für Instandhaltung haben wir keine Ausgaben angesetzt; dafür aber auch keine Wertzuwächse (Preise und Mieten steigen nur mit der Inflation). ■

das eingesetzte Geld, bestehend aus Eigenkapital und Kredit. So viel sollte es aber wenigstens sein, um das Risiko eines kreditfinanzierten Immobilienkaufs aufzuwiegen. Bei niedrigeren Werten lautet die Empfehlung „mieten“. Dabei wird als Ertrag die durch den Kauf eingesparte Kaltmiete angesetzt, abzüglich aller nur von Eigentümern zu zahlenden Wohnnebenkosten. Berücksichtigt wurden auch Einmalkosten, die nur beim Kauf anfallen, wie die Grunderwerbsteuer. Denn diese Kosten sind beim späteren Verkauf verloren.

Während es Selbstnutzern meist um eine möglichst gut tragbare laufende Belastung durch das Wohnen geht, kalkulieren Kapitalanleger anders. Bei ihnen steht zusätzlich die Chance auf Wertsteigerung im Fokus. Damit können Standorte, an denen Selbstnutzern zur Miete geraten wird, für Kapitalanleger durchaus lohnend sein. Etwa die im Ranking am besten eingestuften Städte Hannover, Braunschweig und Kiel (siehe Seite 19). Ein knappes Angebot, hohe Nachfrage und ein vorteilhaftes Umfeld sorgen hier für besonders gute Anlagechancen.

Die Trendviertel von morgen

Alles Elend dieser Welt kommt aus Nippes, Kalk und Ehrenfeld, sagt ein Kölner Sprichwort. Das sei überholt, sagt Sebastian Hein, Operativer Leiter Immobilienmarktdaten bei der Value AG in Berlin. Selbst Schmuddelviertel, in die sich früher kein Investor verirrte, sind jetzt Kaufkandidaten. Nippes und Ehrenfeld gelten inzwischen als gute Lagen. Kalk dagegen liegt mit Immobilienpreisen von deutlich unter 5000 Euro pro Quadratmeter für Bestandswohnungen weiter am unteren Ende der Kölner Skala.

Der ehemalige Problemstadtteil Kalk habe sich aber gewandelt, sagt Hein. Künstler und Studenten hätten das Viertel schon länger für sich entdeckt: „Die Angebotsmieten stiegen seit 2012 im Bestand um 51 Prozent, die Kaufpreise haben sich seitdem annähernd verdreifacht.“ Die Nähe zur Innenstadt und zum Deutzer Bahnhof sowie ein behutsamer Imagewandel machten Kalk für Anleger interessant. Die Anfangsrendite für Vermieter läge bei rund drei Prozent.

Anleger wollen in den Großstädten in die Trendviertel von morgen investieren. Dort versprechen sie sich mehr Wertzuwachs für die Immobilien und höhere Mietrenditen als in den etablierten Wohnlagen. Denn dort liegen die Renditen oft nur noch bei zwei Prozent. Von den bevorzugten Lagen in den Innenstädten breitet sich der Immobilienboom wie bei einem Steinwurf ins Wasser nach allen Seiten aus. In Hamburg

HANNOVER, BRAUNSCHWEIG UND KIEL HÄNGEN DIE METROPOLEN AB

Rangliste der 50 größten Städte: Welche Städte Anlegern die besten Chancen bieten, wo Mieter im Vorteil sind

Stadt	Gesamtwertung[1]	Preisprognose[2]	Leerstand[3]	Erschwinglichkeit[4]	Standortdynamik[5]	Übertreibungsrisiko[6]	Preis-/Mietentwicklung[7]	Mietrendite[8]	Anteil Renditeangebote[9]	Mieten oder kaufen?[10]
Großstädte mit mehr als 500 000 Einwohnern										
Hannover	4,4	↑	niedrig	⊕⊕	★★★★	hoch	39,8	2,9	5,4	mieten
Leipzig	4,3	↑	niedrig	⊕	★★★★	hoch	43,2	3,3	4,3	mieten
Köln	4,1	↑	sehr niedrig	⊖	★★★★	mittel	48,7	2,6	6,2	mieten
Dortmund	4,1	↗	niedrig	⊕⊕	★★★★	hoch	29,6	3,6	21,7	kaufen
Dresden	4,0	↗	niedrig	⊕	★★★★	hoch	52,3	3,1	2,1	mieten
Berlin	4,0	↑	sehr niedrig	⊖⊖	★★★★	hoch	41,7	2,6	1,0	mieten
Düsseldorf	4,0	↗	sehr niedrig	●	★★★★	hoch	45,6	2,5	2,1	mieten
Nürnberg	4,0	↗	sehr niedrig	●	★★★★	hoch	47,9	2,6	3,4	mieten
Hamburg	3,9	↗	sehr niedrig	⊖	★★★★	hoch	45,1	2,4	1,7	mieten
München	3,8	↗	sehr niedrig	⊖⊖	★★★★	hoch	20,0	2,3	1,6	mieten
Frankfurt	3,8	↗	sehr niedrig	⊖⊖	★★★★	hoch	42,7	2,4	3,1	mieten
Stuttgart	3,8	↗	sehr niedrig	⊖⊖	★★★★	hoch	22,7	2,7	3,0	mieten
Bremen	3,6	↗	niedrig	⊕⊕	★★★	hoch	44,3	3,4	18,7	kaufen
Essen	3,5	↗	mittel	⊕⊕	★★★	hoch	33,4	3,6	23,1	kaufen
Mittelgroße Städte mit 200 000 bis 500 000 Einwohnern										
Braunschweig	4,4	↑	niedrig	⊕⊕	★★★★	hoch	41,0	3,2	7,5	mieten
Kiel	4,4	↑	sehr niedrig	⊕	★★★★	hoch	30,2	3,0	5,9	mieten
Münster	4,3	↑	sehr niedrig	●	★★★★	hoch	35,2	3,2	8,6	mieten
Karlsruhe	4,0	↗	sehr niedrig	●	★★★★	mittel	30,1	2,7	3,1	mieten
Erfurt	3,9	↑	niedrig	⊕⊕	★★★	mittel	41,1	3,5	8,5	kaufen
Lübeck	3,9	↑	sehr niedrig	⊕	★★★	hoch	37,6	2,9	8,7	mieten
Freiburg	3,8	↗	sehr niedrig	⊖⊖	★★★★	hoch	29,5	2,6	3,3	mieten
Bonn	3,8	↑	sehr niedrig	●	★★★	hoch	36,8	2,8	6,9	mieten
Mainz	3,8	↑	sehr niedrig	●	★★★	hoch	36,7	2,9	10,2	mieten
Mannheim	3,8	↑	sehr niedrig	●	★★★	hoch	32,0	2,9	4,5	mieten
Rostock	3,8	↑	niedrig	●	★★★	hoch	27,8	3,0	1,9	mieten
Bochum	3,6	↗	niedrig	⊕⊕	★★★	hoch	31,7	3,6	27,8	kaufen
Augsburg	3,5	↑	sehr niedrig	⊖⊖	★★★	mittel	37,5	2,4	1,9	mieten
Mönchengladbach	3,5	↗	mittel	⊕⊕	★★★	hoch	39,1	3,5	22,3	kaufen
Aachen	3,4	↗	niedrig	●	★★★	hoch	16,4	3,1	9,9	mieten
Bielefeld	3,4	↑	niedrig	⊕⊕	★★	mittel	36,5	3,4	13,4	mieten
Magdeburg	3,4	↗	hoch	⊕⊕	★★	mittel	45,9	3,9	22,6	kaufen
Kassel	3,4	→	niedrig	⊕⊕	★★★	hoch	36,0	3,4	8,1	mieten
Wuppertal	3,1	↗	niedrig	⊕⊕	★★	hoch	27,1	3,7	27,9	kaufen
Halle (Saale)	3,0	↑	sehr hoch	⊕⊕	★★	hoch	46,7	3,8	13,6	kaufen
Duisburg	3,0	↗	mittel	⊕⊕	★★	mittel	34,4	3,6	38,8	kaufen
Oberhausen	3,0	↗	mittel	⊕⊕	★★	mittel	23,8	3,8	40,2	kaufen
Wiesbaden	2,9	↗	niedrig	●	★★	hoch	35,7	2,6	2,4	mieten
Krefeld	2,9	↗	hoch	⊕⊕	★★	mittel	35,8	3,4	28,3	kaufen
Gelsenkirchen	2,9	↗	hoch	⊕⊕	★★	mittel	29,0	4,0	48,6	kaufen
Chemnitz	2,8	↗	sehr hoch	⊕⊕	★★	mittel	27,4	4,4	41,2	kaufen
Städte mit weniger als 200 000 Einwohnern										
Potsdam	4,3	↑	sehr niedrig	⊖	★★★★	hoch	39,1	2,9	2,3	mieten
Solingen	4,3	↗	mittel	⊕⊕	★★	mittel	38,1	3,2	8,4	mieten
Leverkusen	4,1	↑	sehr niedrig	⊕	★★★★	hoch	45,2	2,8	12,5	mieten
Oldenburg	3,9	↗	sehr niedrig	⊕	★★★★	hoch	35,1	3,2	2,8	mieten
Ludwigshafen	3,9	↑	sehr niedrig	⊕	★★★	hoch	35,5	3,2	9,6	mieten
Osnabrück	3,9	↗	niedrig	⊕⊕	★★★	mittel	11,9	3,7	12,5	kaufen
Mülheim	3,6	↗	niedrig	⊕⊕	★★★	hoch	39,2	3,3	19,6	mieten
Hamm	3,5	↗	mittel	⊕⊕	★★	mittel	25,6	3,6	28,4	mieten
Saarbrücken	2,8	→	mittel	⊕⊕	★★	mittel	19,7	4,1	33,6	kaufen
Hagen	2,6	→	hoch	⊕⊕	★★	mittel	31,1	3,7	33,1	kaufen

[1] von 5,0 (große Chancen, wenig Risiken) bis 1,0 (geringe Chancen, hohe Risiken); berechnet aus Preisprognose (25 %), Leerstand (12,5 %), Erschwinglichkeit (12,5 %) und Standortdynamik (50 %, basierend auf Wirtschaftsprognose sowie Dynamik am Arbeitsmarkt und bei der Lebensqualität); [2] Preisprognose für drei Jahre, ↑ = über +8 %, ↗ = +3 bis +8 %, → = +2 bis −2 %, ↘ = −2 bis −6 %, ↓ = unter −6 %; [3] von unter 1,5 % (sehr niedrig) bis über 6,0 % (sehr hoch); [4] Verhältnis lokale Kaufkraft/Immobilienpreise, von sehr hoch ⊕⊕ über mittel ● bis sehr niedrig ⊖⊖ [5] von sehr gut (★★★★★) bis sehr schlecht (★), basierend auf Wirtschaftsprognose (50 %, Einfluss haben Kaufkraft, Beschäftigung, Bevölkerungsentwicklung), Dynamik am Arbeitsmarkt (25 %, Entwicklung über fünf Jahre, z. B. Pendlerdichte, Beschäftigung, Jugendarbeitslosigkeit) und Dynamik bei Lebensqualität (25 %, Entwicklung über fünf Jahre, z. B. Kinderbetreuung, Geburten, Kriminalität); [6] Risiko eines übertriebenen Preisanstiegs, ermittelt aus Verhältnissen von Preisen und Mieten, Preisen und lokalen Einkommen und Wohnungsfertigstellungen pro 1000 Einwohner; [7] Wert über 0 gibt an, um wie viele Prozentpunkte Kaufpreise seit 2017 stärker gestiegen sind als Mieten; hohe Werte deuten auf zunehmende Spekulation hin; [8] für Vermieter: Jahres-Netto-Kaltmiete im Verhältnis zum Kaufpreis zzgl. 2 % für Notar/Grundbuch sowie 3,5 bis 6,5 % Grunderwerbsteuer, in Prozent; [9] Anteil Angebote mit über 5 % Brutto-Mietrendite; [10] Empfehlung für Selbstnutzer mit 40 % Eigenkapital, abhängig u. a. von Kaufpreisen und Mieten; **Quelle:** Immobilienscout24, Empirica, Scope Investor Services, IW Consult, Value AG

FREIBURG UND AUGSBURG SIND TEURER ALS KÖLN UND BERLIN

Mieten und Preise für bestehende Wohnungen in den 50 größten deutschen Städten

Stadt	Kaufpreis Wohnung (Euro/qm) gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Durchschnitt (Vorjahr)	Preis-prognose[1]	Kaltmiete Wohnung (Euro/qm) gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Durchschnitt (Vorjahr)	Miet-prognose[1]
Großstädte mit mehr als 500 000 Einwohnern										
München	8375	7800	5600	**7825 (7450)**	↗	17,85	16,40	14,55	**15,80 (15,40)**	↗
Frankfurt	7475	5625	4475	**5525 (4825)**	↑	14,75	12,65	11,00	**11,95 (11,30)**	↗
Hamburg	7525	5200	3875	**5150 (4325)**	↑	15,05	11,25	9,70	**10,95 (10,45)**	↗
Stuttgart	5775	4950	3950	**5000 (4575)**	↗	13,25	12,20	11,00	**12,10 (11,80)**	↗
Düsseldorf	6075	4675	3750	**4550 (3775)**	↑	12,30	11,00	9,20	**10,30 (10,00)**	↗
Köln	5825	4300	3400	**4325 (3575)**	↑	12,45	10,90	8,95	**10,20 (9,75)**	↗
Berlin	5975	4375	3500	**4300 (3775)**	↑	13,50	10,25	9,00	**9,90 (9,30)**	↑
Nürnberg	4300	4050	3375	**4025 (3525)**	↑	11,55	9,90	8,65	**9,25 (8,85)**	↗
Hannover	4200	3400	2500	**3375 (2900)**	↑	11,25	9,00	8,15	**8,70 (8,35)**	↗
Dresden	3350	2900	2050	**2875 (2425)**	↑	10,55	7,95	7,00	**7,70 (7,50)**	↗
Bremen	3650	2800	2175	**2750 (2375)**	↑	11,10	8,50	7,15	**8,30 (8,15)**	→
Leipzig	3475	2500	2175	**2475 (2000)**	↑	10,30	7,50	6,55	**7,35 (7,15)**	↗
Essen	3150	2200	1575	**2150 (1900)**	↗	9,65	7,50	6,15	**7,10 (6,80)**	↗
Dortmund	2775	2150	1875	**2125 (1900)**	↗	9,05	7,10	6,40	**7,00 (6,70)**	↗
Mittelgroße Städte mit 200 000 bis 500 000 Einwohnern										
Freiburg	5900	4900	4100	**4850 (4675)**	↗	14,10	11,75	10,65	**11,05 (10,95)**	↗
Augsburg	5250	4800	3500	**4750 (4175)**	↑	12,50	10,35	9,55	**9,80 (9,45)**	↑
Karlsruhe	4700	4200	3625	**4125 (3850)**	↗	12,15	10,20	9,80	**10,00 (9,65)**	↗
Wiesbaden	4750	4200	3450	**4125 (3600)**	↑	12,00	10,00	9,45	**9,75 (9,40)**	↗
Mainz	4500	4000	3450	**3975 (3475)**	↑	12,10	10,80	9,85	**10,20 (9,80)**	↑
Bonn	4450	3750	2725	**3825 (3275)**	↑	13,00	10,00	8,90	**9,65 (9,35)**	↗
Münster	4300	3625	2875	**3700 (2900)**	↑	13,60	10,60	8,80	**10,55 (10,10)**	↑
Mannheim	4225	3500	2700	**3450 (3175)**	↗	11,35	9,30	8,20	**9,05 (8,65)**	↑
Lübeck	4000	3250	2100	**3250 (2750)**	↑	9,90	8,55	7,75	**8,50 (8,15)**	↑
Kiel	4675	3300	2500	**3225 (2800)**	↑	11,25	8,90	7,70	**8,65 (8,25)**	↑
Rostock	3800	3000	1950	**3050(2675)**	↑	11,00	8,15	7,00	**8,25 (8,00)**	↗
Aachen	3475	3000	2550	**2925 (2725)**	↗	10,90	8,75	7,65	**8,30 (8,00)**	↗
Braunschweig	3200	2800	2150	**2750 (2325)**	↑	9,20	8,00	7,00	**7,75 (7,45)**	↑
Krefeld	2800	2500	1900	**2425 (2050)**	↑	9,25	7,70	6,90	**7,55 (7,20)**	↑
Kassel	3075	2375	2000	**2400 (2150)**	↗	9,05	7,40	6,80	**7,35 (7,15)**	→
Bielefeld	2700	2425	1875	**2400 (2075)**	↑	8,65	7,40	6,80	**7,30 (6,95)**	↑
Erfurt	3075	2300	1675	**2250 (1975)**	↑	9,00	7,35	6,15	**7,10 (6,80)**	↑
Mönchengladbach	2550	2175	1800	**2200 (1925)**	↑	8,20	7,00	6,45	**6,90 (6,65)**	↗
Bochum	2700	2075	1900	**2100 (1825)**	↑	8,15	6,95	6,20	**6,75 (6,50)**	↗
Wuppertal	2375	1950	1625	**2000 (1800)**	↗	8,30	6,95	6,35	**6,75 (6,55)**	↗
Duisburg	2500	2000	1275	**1975 (1700)**	↑	8,05	6,45	5,70	**6,40 (6,15)**	↗
Halle (Saale)	2400	1925	1375	**1875 (1600)**	↑	8,20	6,70	5,80	**6,40 (6,15)**	↗
Oberhausen	2350	1850	1575	**1825 (1625)**	↗	7,70	6,40	5,80	**6,25 (6,05)**	↗
Magdeburg	2150	1700	1325	**1750 (1450)**	↑	7,80	6,30	5,70	**6,15 (5,95)**	↗
Gelsenkirchen	1875	1600	1325	**1650 (1500)**	↗	7,10	6,05	5,55	**5,95 (5,70)**	↗
Chemnitz	1850	1375	1075	**1400 (1275)**	↗	6,60	5,35	4,80	**5,40 (5,20)**	→
Städte mit weniger als 200 000 Einwohnern										
Potsdam	4650	3975	3250	**3925 (3275)**	↑	12,30	10,60	9,40	**10,15 (9,35)**	↑
Leverkusen	3600	3300	2450	**3275 (2825)**	↑	9,55	8,65	8,00	**8,40 (8,05)**	↑
Ludwigshafen	3350	3000	2200	**3025 (2650)**	↑	9,70	8,70	8,05	**8,55 (8,05)**	↑
Oldenburg	3775	2800	2300	**2800 (2425)**	↑	10,10	8,10	7,60	**8,05 (8,00)**	→
Solingen	2825	2450	1725	**2475 (2250)**	↗	8,80	7,40	6,70	**7,30 (7,10)**	↗
Mülheim	2775	2450	1775	**2375 (2075)**	↗	8,95	7,25	6,65	**7,20 (7,00)**	↗
Osnabrück	3175	2400	1950	**2350 (2150)**	↗	9,50	8,00	7,35	**7,80 (7,55)**	↗
Hamm	2175	1900	1575	**1950 (1750)**	↗	7,10	6,35	5,85	**6,30 (6,00)**	↑
Saarbrücken	2150	1875	1575	**1900 (1825)**	→	8,20	7,10	6,45	**7,00 (6,80)**	→
Hagen	2000	1900	1375	**1850 (1625)**	→	7,00	6,20	5,75	**6,15 (5,85)**	↗

Durchschnittliche Angebotspreise 2021, gerundet; im Bestand (30 Jahre alt); Kaufpreise bezogen auf 3-Zimmer-Wohnung mit 80 qm, Mieten auf 2-Zimmer-Wohnung mit 70 qm; [1] Prognose für die nächsten drei Jahre: ↑: über +8 %, ↗: +3 bis +8 %, →: +2 % bis −2 %, ↘: −2 % bis −6 %, ↓: unter −6 %; **Quelle:** Immobilienscout24, eigene Recherche

folgt die Aufwertung von Stadtvierteln häufig den Wasserstraßen. Vom Edelquartier Hafencity mit Kaufpreisen von 5550 Euro pro Quadratmeter schwärmen die Investoren nach Osten und Süden aus. „Vor allem die hafennahen Viertel Grasbrook, Veddel und Rothenburgsort profitieren davon“, sagt Sidney Cline-Thomas, Geschäftsführer der Immobilienberatung Robert C. Spies in Hamburg. Nähe zum Wasser sei ein gutes Verkaufsargument, auch wenn Veddel und Rothenburgsort bei vielen Investoren noch als Problemlagen gelten würden.

Weil es in den Top-Lagen kaum noch Angebote gibt, müssen Investoren Kompromisse eingehen. Das gilt auch für Frankfurt. Dort sieht Ditmar Rompf, Vorstandschef des Baufinanzierers Hüttig & Rompf, für das Viertel Eschersheim im Norden der Bankenmetropole gute Perspektiven: „Noch dominieren dort einfache bis mittlere Wohnlagen, allerdings weichen Anleger aus der teuren Innenstadt zunehmend in Randlagen aus.“ Preislich liegt Eschersheim bei den Frankfurter Stadtteilen mit 5375 Euro pro Quadratmeter im unteren Mittelfeld. Vier Prozent der Angebote sind Anlageobjekte, die fünf oder mehr Prozent Mietrendite bieten. In Eschersheim sei der Wandel bereits zu spüren, sagt Baufinanzierungsexperte Rompf. So seien die Mieten für Neubauwohnungen im vergangenen Jahr im Schnitt um 7,4 Prozent gestiegen.

Solange der Immobilienboom anhält, bieten bisher benachteiligte Stadtteile mit Perspektive überdurchschnittliche Renditechancen. Allerdings sollten Anleger darauf achten, wie weit die jeweilige Stadt bereits im Immobilienzyklus vorangeschritten ist. In München beispielsweise bröckeln in einfachen Wohnlagen bereits vereinzelt die Kaufpreise, weil Investoren nicht mehr bereit sind, so viel zu zahlen.

Flucht ins Umland

„Der Traum vom eigenen Haus“, sagt Daniel Wieland, „ist in der Stadt doch überhaupt nicht mehr umsetzbar.“ Mit Frau und Kind wohnt er in Nürnberg, weiterer Nachwuchs ist in Planung. Auf der Suche nach einem Eigenheim blickt die junge Familie jedoch ins Umland – nicht nur der Preise wegen. „Das Leben auf dem Land ist deutlich attraktiver“, schwärmt der begeisterte Outdoorsportler. Ihr Traumhaus soll am liebsten irgendwo im Dreiländereck zwischen Hessen, Bayern und Baden-Württemberg stehen, fernab des urbanen Gewusels. In Zeiten von Homeoffice müsse sich niemand mehr durch den Großstadtdschungel quälen, so Berater Wieland, der in Wirklichkeit anders heißt. Sein Chef sei zwar gegen Homeoffice. Das aber könne ihn nicht abhalten. Notfalls, sagt Wieland, wechsle er eben den Job.

Allerdings sind auch eine Stunde vor den Stadttoren Nürnbergs Immobilien nicht günstig, findet Wieland. 500 000 Euro würde er für ein Haus in Alleinlage ausgeben, auch bei Renovierungsbedarf. Bislang jedoch wurde Wieland nicht fündig. Er hofft auf Entspannung: „Ich warte lieber ab, statt noch mehr Geld für ein Haus auszugeben.“

An ein Ende der Preisspirale glaubt Michael Voigtländer vom Kölner Institut der deutschen Wirtschaft (IW) indes nicht. Und Menschen wie Wieland trügen ungewollt dazu bei: Längst treibe der Immobilienboom nicht mehr nur die Preise für Häuser und Wohnungen in den großen Metropolen in die Höhe. In der Hoffnung, günstigeren Wohnraum zu finden, zieht es immer mehr Menschen in die Speckgürtel. Die Erfahrungen aus der Pandemie und der Trend zum Homeoffice befeuern diese Entwicklung. „Die Immobilienpreise im Umland steigen stärker als in den Städten“, sagt Voigtländer. So zum Beispiel in Berlin: In den vergangenen Jahren verteuerten sich die Immobilienpreise in der Hauptstadt – trotz hoher Zuwächse – weniger stark als im Umland.

Unterm Strich sind Immobilien im Umland der Städte trotzdem noch erschwinglicher, Kaufpreise und Mieten niedriger. Mit zunehmender Entfernung zum Arbeitsplatz steigen allerdings die Fahrtkosten, insbesondere wenn schnelle Bahnverbindungen fehlen und Pendler aufs Auto angewiesen sind. Zudem verlieren sie durch lange Fahrten an Lebensqualität – wenn das Homeoffice nicht zur Dauerlösung wird.

Von einer „Renaissance des Landlebens“ will Voigtländer daher auch nicht sprechen. Wenn sich die Preise für Immobilien in der Stadt und im Speckgürtel zu stark annähern sollten, würde das Interesse am Stadtleben wieder zunehmen. Letzten Endes sei der Umzug in den Speckgürtel für viele eben doch bloß eine Flucht vor den horrenden Preisen in der Stadt.

FOTO: LAIF/ANDREAS TEICHMANN

1600

Euro/qm
Kaufpreis Wohnung
+33 % seit 2017
5,80 Euro/qm Kaltmiete

Gelsenkirchen-Beckhausen
Eine 80-Quadratmeter-Wohnung für unter 500 Euro Kaltmiete oder weniger als 150 000 Euro Kaufpreis? Hier im Ruhrpott geht das noch.

Zurückhaltende Banken

Nicht nur die Suche nach dem passenden Eigenheim wird schwieriger: Die Banken agieren bei der Darlehensvergabe zunehmend strenger. Die von ihnen eingeschalteten Gutachter ermitteln häufig Werte weit unter Marktniveau.

„Banken zweifeln häufiger an, dass die stark gestiegenen Kaufpreise nachhaltig sind, und fordern mehr Eigenkapital“, sagt Ralph Kinnart, der beim Kölner Vermögensverwalter B&K Vermögen betuchte Kunden bei ihren Immobilieninvestments und Finanzierungen berät. Einer von ihnen habe in Nordrhein-Westfalen kürzlich für rund fünf Millionen Euro ein Mietshaus mit Wohnungen und Ladenlokalen gekauft. Der Gutachter der Bank kam lediglich auf einen Wert von 2,8 Millionen Euro. Mit Mühe kam die Finanzierung dennoch zustande.

In solchen Fällen dürften Banken künftig häufiger Kredite verweigern – oder hohe Zinsaufschläge nehmen. Denn die Finanzaufsicht BaFin drängt sie, die Risiken aus Baukrediten klein zu halten. Sie müssen künftig mehr Kapital als Puffer vorhalten, für den Fall, dass es bei Immobilienkrediten doch zu Ausfällen kommt.

Fest steht: Für Hauskäufer wird es teurer. Wer jetzt eine Baufinanzierung abschließt, bekommt schlechtere Konditionen als noch vor einem Jahr. Baugeld mit zehnjähriger Zinsbindung kostet rund 1,2 Prozent Zins. Die Ära niedriger Bauzinsen nähert sich allmählich dem Ende. Klar, historisch betrachtet, liegen sie immer noch auf niedrigem Niveau. Aber andererseits eben auch gut 50 Prozent über Vorjahr. Der Zinsanstieg drückt sich zwar nur in vermeintlich unscheinbaren Dezimalstellen aus, doch die finanziellen Auswirkungen sind bereits spürbar. Für einen Standard-Kredit

MÜNCHEN-SCHWABING WEIT VOR FRANKFURTS WESTEND UND HAMBURG-HARVESTEHUDE

Mieten und Kaufpreise in den Stadtteilen der Großstädte (3-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmetern, 30 Jahre alt)

Stadtteil	Kaufpreis (Euro/qm)	Kaltmiete (Euro/qm)	Mietrendite[1]	Preisprognose[2]	Erschwinglichkeit[3]	Interesse von Kapitalanlegern[4]	Anteil Renditeangebote[5]
Hamburg							
Harvestehude	**7525**	14,95	2,2	↗	⊖	⊕	1,6
Rotherbaum	**7475**	15,05	2,2	↗	⊖	⊕	0,7
Eimsbüttel	**6850**	13,75	2,2	↑	⊖	●	0,7
St. Pauli/Sternschanze	**6825**	13,60	2,2	↑	⊖	⊕	1,9
Altona	**6825**	13,20	2,1	↑	⊖	⊕	2,1
Winterhude	**6775**	13,25	2,2	↑	⊖	●	0,9
Blankenese/Othmarschen	**6250**	12,50	2,2	↗	⊖	●	2,2
Alsterdorf	**6250**	12,05	2,1	↗	⊖	●	0
Barmbek/Eilbek	**6050**	12,05	2,2	↗	⊖	●	0,4
Lokstedt/Stellingen	**6025**	12,65	2,3	↑	⊖⊖	●	0,3
Hafencity	**5550**	12,10	2,4	↗	⊖⊖	●	3,6
Ohlsdorf	**5400**	10,70	2,2	↗	●	●	0
Hummelsb./Wellingsb./Langenh.	**5025**	10,85	2,4	↗	●	⊖	2,2
Sasel/Volksdorf	**4975**	10,95	2,4	↗	⊕	⊖	1,4
Bramfeld/Farmsen/Rahlstedt	**4950**	10,55	2,4	↗	⊕	⊖	1,0
Poppenbüttel	**4675**	10,75	2,5	↗	⊕⊕	⊖	2,0
Harburg/Wilhelmsburg	**4675**	10,00	2,4	↑	●	⊖	9,5
Schnelsen/Eidelstedt	**4650**	10,45	2,5	↑	●	⊖	1,2
Billstedt/Horn	**4575**	10,00	2,4	↗	●	⊖	0,9
Bergedorf	**4075**	9,95	2,7	↗	⊕⊕	⊖	3,8
Berlin							
Mitte	**5975**	13,50	2,5	↑	⊖⊖	⊕	2,2
Kreuzberg	**5675**	13,15	2,5	↑	⊖⊖	●	2,3
Prenzlauer Berg	**5550**	12,55	2,5	↑	⊖⊖	⊕	1,0
Wilmersdorf	**5225**	11,90	2,5	↑	⊖	⊕	1,4
Schöneberg	**5150**	11,10	2,3	↑	⊖⊖	⊕	1,3
Friedrichshain	**5125**	12,55	2,7	↑	⊖⊖	⊕	1,0
Grunewald	**5125**	10,70	2,3	↗	●	●	1,1
Neukölln	**5100**	10,90	2,3	↑	⊖⊖	⊕	1,4
Treptow	**5025**	12,60	2,7	↑	⊖⊖	●	0,4
Charlottenburg	**5000**	11,45	2,5	↑	⊖⊖	⊕	1,3
Zehlendorf	**5000**	10,80	2,4	↗	●	●	3,5
Steglitz	**4875**	10,15	2,3	↑	●	●	0,8
Tempelhof	**4775**	10,30	2,3	↑	⊖	●	1,4
Moabit/Wedding	**4575**	10,35	2,5	↑	⊖⊖	⊖	1,8
Tegel	**4100**	9,55	2,5	↑	⊕⊕	⊖	1,2
Reinickendorf	**4075**	9,35	2,5	↗	⊕	⊖	1,4
Köpenick	**3975**	9,40	2,6	↗	⊕	●	6,9
Marzahn/Hellersdorf	**3600**	9,00	2,7	↗	⊕⊕	⊖	2,3
Spandau	**3450**	8,85	2,8	↗	⊕⊕	⊖	1,1
Düsseldorf							
Oberkassel	**6075**	12,30	2,2	↗	●	●	1,8
Niederkassel	**5975**	12,20	2,2	↗	●	⊕	0
Altstadt/Carlstadt	**5825**	11,95	2,2	↑	⊕⊕	●	9,8
Unterbilk	**5450**	11,20	2,2	↑	⊕⊕	⊕	4,0
Golzheim/Pempelfort/Stockum	**5275**	11,45	2,4	↑	⊕⊕	●	2,2
Lörick	**5125**	10,80	2,3	↑	⊕⊕	⊖	0
Derendorf	**4925**	10,45	2,3	↑	⊕⊕	⊕	2,9
Bilk/Friedrichstadt	**4775**	10,50	2,4	↑	⊕⊕	⊕	2,6
Düsseltl./Grafenb./Flingern-Nd.	**4750**	10,45	2,4	↗	●	●	1,1
Mörsenbroich	**4750**	10,25	2,3	↗	●	⊕	0
Flingern-Süd	**4625**	10,15	2,4	↑	⊕⊕	●	3,2
Lohausen/Lichtenbroich	**4550**	10,65	2,5	↗	⊕⊕	●	0,4
Unterrath	**4450**	10,50	2,6	↑	⊕⊕	⊖	1,0
Gerresheim	**4400**	10,10	2,5	↑	⊕⊕	⊖	1,7
Wersten/Oberbilk	**4200**	9,85	2,5	↑	⊕⊕	●	0,4
Heerdt	**4125**	9,60	2,5	↗	⊕⊕	⊕	4,0
Rath	**3975**	9,80	2,7	↗	⊕	●	0
Eller	**3950**	9,50	2,6	↗	⊕⊕	⊖	0,9
Benrath/Urdenbach	**3900**	9,65	2,7	↗	⊕⊕	⊖	0,8
Wittlaer/Angermund	**3825**	9,45	2,7	↗	⊕⊕	●	0
Holthausen/Reisholz	**3800**	9,60	2,7	↗	⊕⊕	⊖	1,3
Köln							
Altstadt/Neustadt	**5825**	12,45	2,4	↑	⊕	⊖	3,1
Lindenthal	**5725**	12,00	2,3	↑	●	●	2,5
Bayenthal/Marienburg	**5450**	11,70	2,4	↑	●	⊕	3,0
Ehrenfeld/Neuehrenfeld	**5375**	11,80	2,4	↑	●	⊖	4,8
Deutz	**5275**	11,75	2,5	↑	●	●	2,6
Nippes/Riehl	**5200**	11,60	2,5	↑	●	●	0
Sülz/Klettenberg	**5175**	11,40	2,4	↑	⊕⊕	●	4,9
Müngersdorf/Junkersdorf	**4900**	11,15	2,5	↗	⊕	⊕	6,6
Rodenkirchen	**4750**	10,60	2,5	↗	⊕⊕	⊖	1,3
Bilderstöckchen	**4625**	10,55	2,5	↗	●	⊖	0
Mülheim	**4575**	10,15	2,5	↑	●	⊖	3,3
Sürth	**4550**	10,25	2,5	↗	⊕⊕	⊖	22,7
Lövenich/Weiden	**4375**	10,85	2,7	↗	⊕⊕	⊖	4,3
Niehl/Weidenp./Longerich	**4300**	10,15	2,6	↗	⊕	⊖	0,4
Poll/Porz	**4175**	9,95	2,6	↗	●	⊖	10,0
Widdersdorf	**4150**	10,00	2,7	↗	⊕⊕	⊖	2,4
Dellbr./Rath/Kalk/Holweide	**4100**	9,85	2,7	↗	●	⊖	4,5
Langel/Zündorf	**3875**	9,10	2,6	↗	⊕⊕	⊖	9,6

(400 000 Euro Kaufpreis; 80 Prozent Beleihung; zehn Jahre Laufzeit) zahlen Käufer im Vergleich zu Januar vergangenen Jahres heute gut 100 Euro mehr, jeden Monat.

Lange haben die niedrigen Zinsen die in die Höhe geschnellten Kaufpreise immerhin ein wenig kompensiert, die Kreditlast blieb tragbar. Doch jetzt? Experten gehen fest von einem weiteren Zinsanstieg aus. Für Käufer bedeutet das: Entweder sie können eine höhere Monatsrate stemmen – oder sie müssen mehr Eigenkapital aufbauen.

Kaufinteressenten reagieren bereits, berichtet Mirjam Mohr, Vorstandsmitglied beim Kreditvermittler Interhyp: In den letzten Monaten hätten Kunden längere Kreditlaufzeiten gewählt als noch Anfang 2021. Im Durchschnitt liege die Zinsbindung inzwischen bei 13 Jahren. Eine begrüßenswerte Entwicklung, findet Mohr. Je länger die Zinsbindung, umso länger sichern sich Verbraucher die günstigen Zinsen – und minimieren so das Risiko, bei der Anschlussfinanzierung einen Zinsschock zu erleiden.

Auch Eigentümer mit laufenden Krediten wappnen sich. „Die Zahl der Forward-Darlehen steigt“, sagt Mohr. Mit Forwards können sich Immobilieneigentümer bis zu fünf Jahre vor Ablauf des Erstkreditvertrages die aktuellen Zinsen für die spätere Anschlussfinanzierung sichern. Je früher Verbraucher ein Forward-Darlehen abschließen, desto mehr Zinsaufschlag müssen sie zwar zahlen. In Zeiten steigender Zinsen kann sich das aber lohnen.

Immobilien als Inflationsschutz

Die steigenden Zinsen treffen Kapitalanleger weniger hart. Sie können Kreditkosten als Werbungskosten von der Steuer absetzen. Für sie bleiben Immobilien auch jetzt eine beliebte Anlage – mit der Aussicht auf ▶

Stadtteil	Kaufpreis (Euro/qm)	Kaltmiete (Euro/qm)	Mietrendite[1]	Preisprognose[2]	Erschwinglichkeit[3]	Interesse von Kapitalanlegern[4]	Anteil Renditeangebote[5]
Frankfurt							
Westend	**7475**	14,75	2,2	↑	⊖⊖	⊕	3,8
Nordend	**7250**	14,25	2,2	↑	⊖	⊕	5,5
Innenstadt/Altstadt	**7125**	14,35	2,2	↗	⊖	●	6,5
Sachsenhausen-Nord	**6750**	13,90	2,3	↗	⊖	⊕	5,8
Bornheim	**6475**	12,95	2,2	↗	⊖	⊕	2,2
Ostend	**6125**	12,10	2,2	↗	●	⊕	5,3
Gallus-/Gutleutviertel	**6050**	12,70	2,3	↑	●	●	1,7
Bockenheim	**5950**	12,40	2,3	↗	⊖	⊕	2,0
Rödelheim/Hausen	**5450**	11,65	2,4	↗	●	⊖	2,1
Ginnh./Praunh./Niederursel	**5450**	11,60	2,4	↗	●	●	2,8
Eschersheim/Heddernheim	**5375**	11,65	2,4	↗	●	●	4,0
Preungesheim	**5275**	11,55	2,4	↑	●	⊖	3,1
Sachsenhausen-Süd	**5125**	11,45	2,5	↗	⊖⊖	⊖	2,4
Berkersh./Bonames/Kalb.	**5075**	11,40	2,5	↗	●	⊖	2,7
Nieder-Eschb./-Erlenbach	**4975**	11,05	2,5	↗	●	⊖	0
Seckbach/Bergen-Enkheim	**4825**	10,90	2,5	↗	●	⊖	1,4
Schwanheim/Niederrad	**4425**	10,95	2,7	↗	⊕	⊖	0,9
Riederwald/Fechenheim	**4400**	11,45	2,9	↗	●	⊖	1,7
München							
Schwabing/Maxvorstadt	**8375**	17,15	2,3	↗	⊖⊖	⊕	2,8
Altstadt/Lehel	**8300**	17,85	2,4	↗	●	⊕	4,7
Haidhausen/Au	**8250**	17,40	2,4	↑	⊖⊖	⊕	5,1
Ludwigs-/Isarvorstadt	**8250**	17,30	2,4	↑	●	⊕	2,2
Neuhausen/Nymphenburg	**8250**	16,25	2,2	↗	⊖⊖	⊕	3,2
Untergiesing/Harlaching	**8200**	16,10	2,2	↗	⊖	●	3,0
Sendling	**8150**	16,50	2,3	↑	⊖⊖	●	2,9
Obersendling/Thalkirchen	**8025**	15,70	2,2	↗	⊖⊖	⊕	0,4
Schwanthalerhöhe	**8000**	16,50	2,3	↑	●	⊕	2,0
Giesing/Obergiesing	**8000**	15,85	2,3	↑	⊖⊖	⊕	1,8
Bogenhausen	**7950**	15,75	2,3	↑	⊖⊖	⊕	1,0
Solln	**7875**	15,70	2,3	↑	⊖⊖	⊕	0,3
Pasing/Obermenzing	**7825**	15,40	2,2	↗	⊖⊖	●	1,3
Berg am Laim	**7750**	15,50	2,3	↗	⊖⊖	⊖	0,3
Hadern	**7725**	15,20	2,2	↗	⊖⊖	⊖	0
Ramersdorf/Perlach	**7650**	15,20	2,3	↗	⊖⊖	⊖	2,8
Trudering/Riem	**7650**	15,20	2,3	↑	⊖⊖	⊖	0,5
Freimann	**7625**	16,05	2,4	↑	⊖⊖	●	2,3
Milbertshofen	**7575**	15,80	2,4	↗	⊖⊖	●	4,0
Feldmoching	**6975**	13,75	2,2	↗	⊖⊖	⊖	3,3
Aubing	**7375**	14,55	2,2	↑	⊖⊖	●	0,9

Stadtteil	Kaufpreis (Euro/qm)	Kaltmiete (Euro/qm)	Mietrendite[1]	Preisprognose[2]	Erschwinglichkeit[3]	Interesse von Kapitalanlegern[4]	Anteil Renditeangebote[5]
Stuttgart							
Nord	**5775**	12,80	2,5	↑	●	⊕	4,2
Mitte	**5600**	13,25	2,7	↗	⊖⊖	●	4,4
Süd	**5525**	13,25	2,7	↑	⊕	⊕	3,2
Degerloch	**5525**	13,25	2,7	↑	●	●	2,5
West	**5500**	13,00	2,7	↑	●	⊕	4,8
Sonnenberg	**5425**	13,10	2,7	↗	●	⊖	2,5
Möhringen	**5325**	12,80	2,7	↗	●	●	1,1
Botnang	**5325**	12,50	2,6	↗	●	●	0
Schönberg	**5275**	12,55	2,7	↗	●	⊖	1,9
Sillenbuch	**5275**	12,30	2,6	↗	●	⊖	0,9
Ost	**5250**	12,30	2,6	↗	●	⊕	2,2
Vaihingen	**5225**	12,55	2,7	↗	●	●	0
Frauenkopf	**5150**	12,30	2,7	↗	●	●	0
Birkach	**5150**	12,15	2,6	↗	●	●	1,9
Bad Cannstatt	**5050**	12,20	2,7	↗	⊖	●	1,8
Feuerbach	**4975**	12,55	2,8	↗	●	●	2,3
Zuffenhausen	**4875**	12,35	2,8	↑	⊖	●	4,4
Weilimdorf	**4700**	11,80	2,8	↗	●	⊖	3,4
Untertürkheim	**4650**	11,45	2,8	↗	●	⊖	1,0
Hedelfingen	**4650**	11,35	2,7	↗	●	⊖	4,8
Mühlhausen	**4650**	11,00	2,7	↗	●	⊖	0

durchschnittliche Angebotspreise von 2021, gerundet; im Bestand (30 Jahre alt), Kaufpreise bezogen auf 3-Zimmer-Wohnung mit 80 qm, Mieten auf 2-Zimmer-Wohnung mit 70 qm;

[1] Jahres-Netto-Kaltmiete im Verhältnis zum Kaufpreis zuzüglich 2 % Kosten für Notar und Grundbuch sowie 3,5 bis 6,5 % Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland), die tatsächliche Rendite weicht wegen Kosten und Steuereffekten ab;

[2] Prognose für die nächsten drei Jahre: ↑ ab +8 %, ↗ +3 bis +8 %, → +2 bis –2 %, ↘ –2 bis –6 %, ↓ ab –6 %;

[3] Verhältnis lokale Kaufkraft/Immobilienpreise, von sehr hoch ⊕⊕ über mittel ● bis sehr niedrig ⊖⊖;

[4] von hoch ⊕ bis gering ⊖; [5] Anteil von Angeboten mit einer hohen Brutto-Mietrendite (ab 5 % pro Jahr) bei Neuvermietung;

Quelle: Immobilienscout24, Value AG, GfK Geo-Marketing, eigene Recherche

UNTER EINER HALBEN MILLION GEHT WENIG – IN CHEMNITZ REICHT HALB SO VIEL

Kaufpreise für bestehende Einfamilienhäuser in den 50 größten deutschen Städten

Stadt	Kaufpreis (Euro/qm)			Durchschnitt	Preis-prognose[1]
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	(Vorjahr)	
Großstädte mit mehr als 500 000 Einwohnern					
München	17150	10000	8450	**9050 (8450)**	↗
Stuttgart	8500	6600	6075	**6500 (6200)**	↗
Frankfurt	12375	6125	5175	**5950 (5775)**	↗
Hamburg	16500	5600	4175	**5425 (5025)**	↗
Düsseldorf	11625	5450	4525	**5325 (4875)**	↗
Berlin	7850	5500	3450	**5275 (4925)**	↑
Köln	10375	5300	3750	**5050 (4700)**	↑
Nürnberg	7225	4625	3550	**4550 (4225)**	↗
Hannover	8250	4175	3550	**4125 (3725)**	↑
Dresden	4475	3750	2425	**3775 (3600)**	↗
Leipzig	5625	3800	3175	**3675 (3150)**	↑
Essen	5275	3600	2675	**3525 (3275)**	↗
Bremen	7000	3500	2450	**3225 (2900)**	↗
Dortmund	4450	3175	2575	**3100 (2800)**	↑
Mittelgroße Städte mit 200 000 bis 500 000 Einwohnern					
Augsburg	7975	5675	4800	**5475 (4925)**	↑
Wiesbaden	7650	5400	4650	**5375 (5050)**	↗
Freiburg	7100	5475	4375	**5325 (4850)**	↑
Mainz	6250	5450	4500	**5300 (5050)**	↑
Karlsruhe	7600	5100	4400	**4825 (4275)**	↑
Münster	6450	4675	3575	**4600 (4225)**	↑
Bonn	7050	4575	3525	**4525 (4250)**	↑
Mannheim	6375	4475	3650	**4350 (4000)**	↑
Krefeld	4400	4000	3000	**3875 (3650)**	↗
Aachen	5250	3850	3075	**3775 (3675)**	→
Kiel	7175	3850	2975	**3675 (3200)**	↑
Braunschweig	4225	3500	3100	**3475 (3000)**	↑
Rostock	5000	3500	2875	**3450 (3125)**	↑
Wuppertal	4100	3500	2650	**3450 (3150)**	↑
Lübeck	4475	3450	2575	**3375 (2900)**	↑
Duisburg	4525	3300	2250	**3275 (3000)**	↑
Bochum	4150	3200	2975	**3175 (2925)**	↗
Bielefeld	3825	3200	2675	**3100 (2750)**	↑
Oberhausen	3450	3100	2600	**3075 (2875)**	↑
Mönchengladbach	4075	3125	2675	**3000 (2775)**	↑
Kassel	4175	3000	2525	**2975 (2650)**	↑
Erfurt	3450	3000	2325	**2900 (2625)**	↑
Gelsenkirchen	3300	2900	2200	**2875 (2625)**	↑
Halle (Saale)	3950	2700	2350	**2575 (2050)**	↑
Magdeburg	3075	2450	1950	**2375 (2000)**	↑
Chemnitz	2650	1950	1675	**1925 (1775)**	↑
Städte mit weniger als 200 000 Einwohnern					
Potsdam	6250	4875	4275	**4650 (4200)**	↑
Leverkusen	4850	4300	3500	**4200 (3800)**	↑
Ludwigshafen	4375	3850	3200	**3825 (3525)**	↑
Solingen	4250	3900	3250	**3800 (3450)**	↑
Mülheim	4300	3750	2725	**3725 (3475)**	↑
Oldenburg	3975	3200	2650	**3150 (2875)**	↗
Osnabrück	4375	3200	2475	**3125 (2725)**	↑
Hagen	3050	2700	2225	**2650 (2450)**	↗
Hamm	2925	2600	2050	**2575 (2250)**	↑
Saarbrücken	2600	2225	1700	**2200 (1950)**	→

Durchschnittliche Angebotspreise 2021, gerundet; Einfamilienhaus mit 140 qm (5 Zimmer) und 600 qm Grundstück;
[1] Prognose für die nächsten drei Jahre: ↑: +8 %, ↗: +3 bis +8 %, →: +2 % bis –2 %, ↘: –2 % bis –6 %, ↓: unter –6 %;
Quelle: Immobilienscout24, eigene Recherche

steuerfreie Gewinne nach wenigstens zehn Jahren Haltedauer. Zudem sollen Immobilien Vermögenserhalt bieten.

Tatsächlich haben Häuser und Grundstücke in der Vergangenheit häufig gut als Inflationsschutz funktioniert. Während der Ölkrise in den Siebzigerjahren konnten Immobilien einen Großteil der Inflation auffangen. Im Zeitraum zwischen 1970 und 1980 haben sich die Preise für Bauland beispielsweise verdoppelt.

Aktuell liegt die Inflationsrate bei fünf Prozent. Der Preiszuwachs von Immobilien war deutlich größer. Gold dagegen, ebenfalls ein beliebter Inflationsschutz, hat im vergangenen Jahr sogar an Wert verloren.

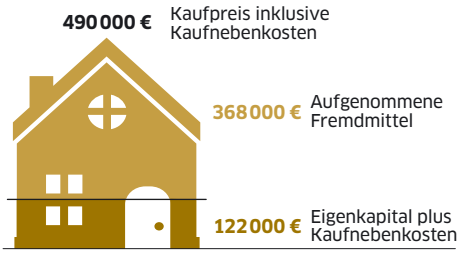
Die Immobilienpreise fangen auch steigende Rohstoffpreise auf, weil Investoren beim Kauf die Wiederherstellungskosten von Häusern im Hinterkopf haben. Zuletzt haben sich viele Baumaterialien deutlich verteuert. Allein im November stiegen die Baupreise um 14,4 Prozent. Wer Immobilien besitzt, der profitiert bereits, wer sie bauen will, leidet dagegen. Auch bei sanierungsbedürftigen Immobilien könnten die steigenden Baukosten die Kaufpreise drücken, wenn Käufer ihr Gesamtbudget nicht völlig sprengen wollen. Je teurer die Sanierung, desto weniger bleibt für den Kaufpreis übrig.

Staatliche Regulierungswut

Hausverwalter und Vermieter Joachim Schaller aus Berlin glaubt nicht, dass die Bundesregierung ihre Ziele für den Klimaschutz bei Gebäuden erreicht. Denn energetische Sanierungen ließen sich bei den derzeit gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen oft nicht refinanzieren. Das liege unter anderem an den hohen Kosten für Handwerker. Für einen Heizungsmonteur habe er vor fünf Jahren noch 38 Euro netto die Stunde bezahlt, jetzt seien es netto 52 Euro. Nur um die Kosten zu erwirtschaften, müsste er mindes-

TEURER TRAUM VOM HAUS

Durchschnittliche Finanzierung selbst genutzter Immobilien

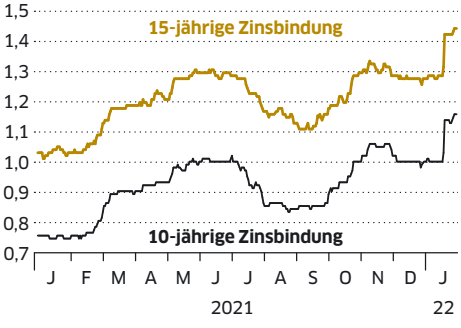


Beleihungswert: **80 %** Jährliche Tilgung: **3 %**
Zinssatz: **1,03 %** Zinsbindung: **13 Jahre**

Quelle: Interhyp

ZINSWENDE MACHT KREDITE TEURER

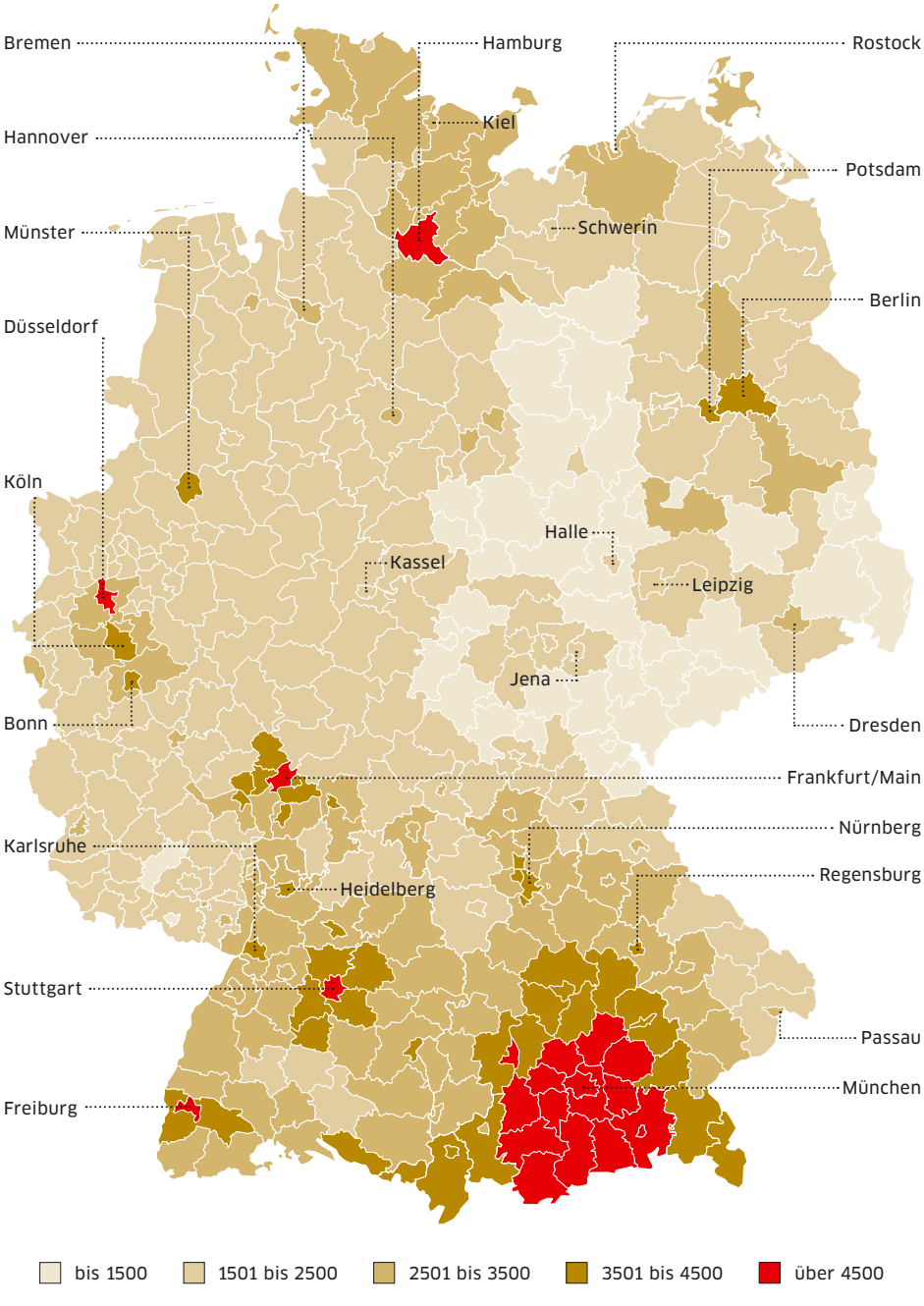
Entwicklung der Bauzinsen mit 10- und 15-jähriger Sollzinsbindung (in Prozent pro Jahr)



Stand: 31.01.2022; **Quelle:** Interhyp

BAYRISCHES EPIZENTRUM

Angebotspreise für bestehende Wohnungen (in Euro pro Quadratmeter)



Durchschnittswerte 2021 für die Landkreise; **Quelle:** Immobilienscout24

tens drei Euro pro Quadratmeter mehr Miete verlangen. Bei drei Euro pro Quadratmeter sei die Mieterhöhung aber gedeckelt.

Private Vermieter müssten sich ausschließlich über die Kaltmiete refinanzieren, sagt Vermieter Schaller. Große Wohnungskonzerne wie Vonovia verdienten dagegen auch an Hausmeister- und Handwerkerdienstleistungen über eigene Tochtergesellschaften. Inzwischen verkaufe Vonovia auch Fernwärme an die Mieter. Die Mietregulierung treffe diese Konzerne daher kaum.

„Die Politik hat vielen Anlegern die Renditen verhagelt", poltert Immobilieninvestor Jakob Mähren. Seine Mähren AG kauft und vermietet vor allem in Berlin Mehrfamilienhäuser – ausgerechnet dort also, wo die Regulierung am weitesten geht. Zwar wurde der Mietendeckel in der Hauptstadt gekippt und das Vorkaufsrecht der Kommunen eingeschränkt. Dennoch werden Immobilienkäufer vor allem in den Großstädten stark reguliert. Besonders streng sind die Behörden in Stadtgebieten mit Erhaltungssatzung, kurz Milieuschutz genannt. Diese Satzungen sollen verhindern, dass Mieter aus ihrem angestammten Viertel verdrängt werden.

„Wegen der Regulierung sinkt der Wert der Immobilien in Milieuschutzgebieten", sagt Immobilienberater Cline-Thomas. Denn potenzielle Käufer würden wegen der Auflagen gegen Mieterhöhungen Abschläge einkalkulieren. Zwar ist das Vorkaufsrecht, das schärfste Druckmittel der Kommunen, nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vorerst vom Tisch. Aber die Ampelkoalition denkt schon darüber nach, das Vorkaufsrecht per Bundesgesetz wieder einzuführen. Cline-Thomas musste vor dem Aus für das Vorkaufsrecht öfter mit den Hamburger Behörden verhandeln, um Immobiliendeals zu retten. Die Abwendungserklärungen, die Käufer von Immobilien unterschreiben mussten, ließen denen kaum noch Raum, um mit vermieteten Wohnungen Geld zu verdienen. Uwe Eilers, Vermögensverwalter bei der FV Frankfurter Vermögen AG, hat die Konsequenzen aus den Staatseingriffen gezogen und seine Mietshäuser kürzlich verkauft. „Sanierungspflichten für Altbauten, Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen und reformierte Mietspiegel, die das ortsübliche Niveau drücken, machen Vermieten unattraktiv", sagt Eilers. Der hessische Vermögensverwalter investiert nun lieber an der Börse.

Bloomberg-Ökonom van Roye verlegt sich derweil auf spanische Immobilien – nicht als Geldanlage, sondern als Bleibe für sich und die Familie.

Ab Juli leitet er sein Team von Madrid aus. Jetzt sucht die Familie nach Häusern im Umland der spanischen Hauptstadt – und staunt über die Preise. „Da wünscht man sich schon fast das Frankfurter Preisniveau zurück", sagt van Roye. Den Gewinn aus dem Frankfurter Verkauf wird er wohl nicht lange auf dem Konto behalten. ■