

Gut angelegt: Wohnimmobilien in kleineren Städten rentabler

Alle reden von den Metropolen, wenn es um teure Wohnimmobilien geht. Aber hohe und höchste Immobilienpreise sind für Anleger nicht alles. Viel wichtiger ist, was Immobilien Jahr für Jahr erwirtschaften. Das haben Forschende der Universität Bonn jetzt ermittelt: Langfristig brachten Wohnimmobilien in kleineren Städten im Schnitt mehr Rendite ein als Immobilien in Großstädten.

Ob Flensburg oder Norderstedt, Husum oder Kiel – die Renditen von Immobilien in kleineren Städten können sich sehen lassen. Das bestätigt die Auswertung von Daten zu Hauspreisen und Mieten von 27 ausgewählten Großstädten in 15 Ländern. Die Ökonomen verglichen die Renditen in den Großstädten mit den durchschnittlichen Renditen im Rest des Landes. Neben internationalen Metropolen

wie London, New York oder Tokio untersuchte das Team auch deutsche Städte wie Berlin, Frankfurt und Hamburg.

Danach erwirtschafteten Wohnimmobilien in den untersuchten Großstädten in den vergangenen 150 Jahren jährlich durchschnittlich etwa ein Prozent weniger Gesamtrendite als in den kleineren Städten. Der Einwand, dass 150 Jahre ja ein ungewöhnlich langer Betrachtungszeitraum sei, wird dadurch entkräftet, dass der festgestellte Effekt sich auch zeigt, wenn man kürzere Zeiträume, zum Beispiel die vergangenen 70 oder 30 Jahre, betrachtet.

Die sich relativ konstant entwickelnden Mieteinnahmen sind laut Studie entscheidend für hohe Renditen. Zwar stiegen die Hauspreise zeitweise stärker an, sie schwankten aber auch mehr. Insgesamt machten die Mieteinnahmen über die vergangenen 150 Jahre hinweg fast 70 Prozent der Gesamtrendite von Wohnimmobilien aus. Die Berechnungen ergaben, dass die Mieten außerhalb der Ballungszentren in Relation zum Kaufpreis im Schnitt höher sind.

Dass Wohnimmobilien außerhalb der Großstädte langfristig mehr Rendite abwerfen, erklären die Forschenden außerdem mit dem höheren Risikoeinsatz, den Investierende in kleineren Städten eingehen. In Großstädten sind Immobilien liquider, können also mit höherer Wahrscheinlichkeit zu jedem beliebigen Zeitpunkt verkauft werden. Währenddessen kann es in kleineren Orten schwieriger sein, Immobilien schnell zu veräußern. Daraus folgt, dass Investoren in kleineren Städten eher auf solide Renditen setzen statt auf den schnellen Verkaufsgewinn.

In den vergangenen zehn Jahren haben die niedrigen Zinsen dazu beigetragen, dass einige Immobilienanleger vermehrt den gewinnbringenden Wiederverkauf im Sinn haben. Sie bewegen sich damit aber schnell im gewerblichen Grundstückshandel. In diesem Fall müssen sie zusätzlich die Spekulationsteuer einkalkulieren. Nur wenn mehr als zehn Jahre zwischen Kauf und Verkauf einer Immobilie liegen, entfällt diese Steuer. Steuerfrei ist ein Verkauf auch dann, wenn die Immobilie im Jahr des Verkaufs und in den beiden Jahren davor selbst genutzt wurde.

Die Studie räumt mit der falschen Annahme auf, dass ein Immobilieninvestment in Großstädten am attraktivsten sei. Großinvestoren denken bereits um und investieren zunehmend in Mietimmobilien in kleineren Städten.

Haben Sie Fragen dazu, in welchen kleineren Städten in Schleswig-Holstein sich Immobilieninvestitionen unter dem Gesichtspunkt der Rendite besonders lohnen?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren:
https://www.lbs-immoschleswigholstein.de/immo-wissen/immobilien-als-anlage-wertzuwachs-stark-gestiegen.html