

Immobilien als Anlage: Wertzuwachs stark gestiegen

Wer vor zehn Jahren in München, Stuttgart oder Frankfurt zwei oder drei Eigentumswohnungen günstig gekauft hat, kann heute mehrfacher Millionär sein. Auch in Hamburg und Schleswig-Holstein war die Wertsteigerung beachtlich, wenn auch nicht auf dem selben hohen Niveau. Die enorme Wertsteigerung verändert den Blick auf Immobilien als Anlageobjekte.

Ursprünglich ging es den meisten Immobilieninvestoren hauptsächlich um die erzielbare Rendite. Der Wertzuwachs spielte bis vor einigen Jahren nur eine untergeordnete Rolle. Die Ursache für diese Haltung sind unter anderem die deutschen Steuergesetze und die Finanzierungsbedingungen. Sie schränken den schnellen An- und Verkauf von Immobilien ein.

In den USA ist das anders. Der schnelle Umschlag von Immobilien und spekulatives Bauen, Kaufen und Verkaufen ließ vor bald 15 Jahren die dortige Immobilienblase platzen und zog eine weltweite Wirtschafts-, Finanz- und Bankenkrise nach sich. Der aufgeblähte Immobilienmarkt kam vor allem durch die Niedrigzinspolitik und die große Spanne zwischen Einkaufs- und Verkaufspreis zustande.

Weil es heute Parallelen dazu gibt, hat Immobilienscout24 die Wert-entwicklung von Wohnimmobilien innerhalb der vergangenen fünf Jahre in den fünf größten deutschen Metropolen analysiert.

In Berlin stieg der Wert für Immobilieneigentum innerhalb von fünf Jahren um bis zu 84 Prozent. Immobilieneigentümer und Eigentümerinnen konnten für eine 80 Quadratmeter große Eigentumswohnung einen um über 170.000 Euro höheren Kaufpreis ansetzen als fünf Jahre zuvor. In Köln waren Wohnungen im gleichen Zeitraum um 66 Prozent teurer geworden, das war der zweithöchste Anstieg unter den fünf größten deutschen Städten. In Frankfurt am Main stieg der Wert gegenüber dem dritten Quartal 2016 um 64 Prozent, in Hamburg um 54 Prozent. In München lagen die Angebotspreise für eine vergleichbare Wohnung 2016 schon bei rund 5.430 Euro pro Quadratmeter. Auf diesem hohen Ausgangsniveau war immer noch ein Wertzuwachs von 43 Prozent zu verzeichnen.

Inzwischen können sich Normalverdiener in Großstädten kaum noch Immobilieneigentum leisten. Das liegt auch daran, dass viele Banken bei der Finanzierung die extreme Teuerung nicht mehr mit der eigenen Berechnung des Immobilienwertes in Einklang bringen können. Die Folge: Nur noch Käufer mit sehr viel Eigenkapital oder ausländische Investoren, die bar zahlen, kommen zum Zuge. Damit stößt die Nachfrage an Grenzen und wird für eine abflachende Dynamik sorgen.

Abseits der Metropolen verläuft die Entwicklung nicht ganz so stürmisch. Aber auch in Schleswig-Holstein können sich die Wertsteigerungen sehen lassen. Die Nachfrage verlagert sich hierzulande immer mehr aus den großen Städten heraus. Davon profitieren zunehmend Kleinstädte und ländliche Lagen – besonders solche mit einer guten Anbindung an die nächst gelegende Stadt.

Wohnimmobilien zur Eigennutzung wie auch solche zum Vermögensaufbau haben sich im Gegensatz zu anderen Anlageformen als sichere und rentable Kapitalanlage bewährt. Daran wird sich nach Ansicht von Fachleuten auf absehbare Zeit auch nicht viel ändern.

Passend dazu könnte Sie interessieren: Immobilienpreise steigen weiter, Mietpreisdynamik verlangsamt sich

Haben Sie Fragen zur Wertsteigerung von Immobilien in ihrer Region?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.