

Was ist einträglicher: Jetzt verkaufen oder noch 30 Jahre vermieten?

Die vergangenen zehn Jahre waren eine Phase außergewöhnlicher Preissteigerungen bei Immobilien. Da taucht die Frage auf: Wie lange hält diese Phase noch an? Sollte man besser jetzt verkaufen und den Gewinn rechtzeitig realisieren oder noch warten?

Eine immowelt Analyse hat eine anschauliche Rechnung aufgemacht, die zeigt, wie viel Gewinn Eigentümer einer Wohnung mit 60 bis 80 Quadratmeter, die sie vor zehn Jahren gekauft haben, beim Verkauf machen. Die Gegenrechnung zeigt, wie lange es dauert, diesen Gewinn durch Vermietung zu erwirtschaften.

In den hochpreisigen Großstädten zeigt sich, dass der Immobilienkauf vor zehn Jahren eine gute Anlage war. In München machen Eigentümer einen Gewinn von 386.000 Euro. Dafür müssten sie die Wohnung, die vor zehn Jahren 190.000 Eu-

ro gekostet hat, noch 31 Jahre lang weitervermieten. Auch in den beliebten Universitätsstädten Freiburg, Heidelberg und Augsburg sieht die Rechnung gut aus. Der Gewinn beträgt rund 200.000 Euro. Durch Vermietung käme ein ähnlich hoher Gewinn erst nach 34 Jahren zustande. In Hamburg winken immerhin 222.000 Euro Gewinn. Dafür müssten Eigentümer 30 weitere Jahre vermieten. In Kiel war mit dem Kauf einer Wohnung für 85.000 Euro nach zehn Jahren ein Preis von 217.000 Euro und nach Abzug der Restschuld ein Gewinn von 148.000 Euro zu erzielen.

Die Entwicklung verläuft regional nicht überall gleich aber doch ähnlich. Fast überall würde es sehr lange dauern, durch die Vermietung einen ähnlich hohen Gewinn zu erzielen wie durch den Verkauf. Das liegt vor allem daran, dass sich die Kaufpreise in den vergangenen Jahren zunehmend von den Mieten abgekoppelt haben. Während die Mieten weitgehend reguliert sind, stiegen die Immobilienpreise immer weiter.

Die anhaltend hohe Nachfrage wird vor allem durch die Niedrigzinsphase befeuert. Dadurch ist es auch jetzt noch möglich, Immobilien sogar mit einer niedrigeren monatlichen Belastung zu finanzieren als vor zehn Jahren.

Immobilieneigentum verkaufen oder halten? Wer sich jetzt diese Frage stellt, muss einen Blick in die persönliche Zukunft riskieren: Wie lange ist die aktuelle Wohnsituation noch ausreichend und angemessen? Wann sollte sich spätestens etwas ändern? Wie sieht die Einkommenssituation jetzt und in Zukunft aus?

Der Verkauf kann sinnvoll sein, um die aktuelle Wohnsituation den veränderten Bedürfnissen anzupassen – etwa weil Kinder geplant sind oder bald ausziehen werden, weil im Alter andere Prioritäten gesetzt werden oder weil das Geld aus dem Verkauf anderen Zwecken, etwa Reisen, dienen soll. Ein Verkauf ist auch dann sinnvoll, wenn teure Renovierungen anstehen oder die Verwaltung des Eigentums zu mühsam geworden ist.

Wie sich der Markt in fünf oder zehn Jahren darstellt, ist nicht genau vorherzusagen. Vermutlich werden die Preise noch eine Weile weiter steigen – wenngleich wohl nicht mehr so stark wie zuletzt. Ein späterer Verkauf wäre dann noch einträglicher. Sicher ist das aber nicht.

Wer genau weiß, was er mit dem Verkaufserlös anfangen will, ist gut beraten, jetzt zu verkaufen. Wer lediglich in der jetzigen Niedrigzinsphase eine andere renditestarke Anlagemöglichkeit sucht, sollte lieber vermieten, denn eine bessere Anlage mit ähnlich hohem Wertzuwachs bei vergleichsweise geringem Risiko gibt es derzeit kaum.

Passend dazu könnte Sie interessieren: *Mietspiegel: Reform dringend geboten*

Haben Sie Fragen dazu, ob sich der Immobilienverkauf für Sie jetzt lohnt, oder ob es besser ist, noch zu warten?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.