

Haushohe Erwartungen - Nachrichten - DIE WELT



Kommentare

Artikel teilen

Für Hans Hünnscheid ist das Ende des jahrelangen Aufschwungs am Häusermarkt absehbar. "Weitere Preissteigerungen sind für viele potenzielle Käufer kaum noch machbar", sagt der Geschäftsführer von Famos Immobilien. Es ist eine Antwort auf diese eine Frage, die sie alle quält – Mieter, Wohnungskäufer, Häuslebauer, aber auch Eigentümer und Erben: Wie hoch können die Immobilienpreise überhaupt noch steigen?

Leichtfertig würde Hünnscheid eine solche Aussage bestimmt nicht treffen. Famos Immobilien ist ein Multi-Family-Office, kümmert sich um Objekte vermögender Anleger, um die Verwaltung, aber auch die Entwicklung größerer Bestände in ganz [Deutschland](#). Das Geschäft ist sensibel und stimmungsgeladen. Die Kunden neigen zu emotionalen Entscheidungen, lassen sich nervös machen von den Erfolgsgeschichten aus dem Bekanntenkreis und von den mauen Zinserträgen bei Kapitalanlagen. Viele Anleger sind der Ansicht: In irgendeiner Straße in irgendeiner Stadt müssen doch noch Gewinne möglich sein mit dem Betongold. Das sagt auch Hans Hünnscheid. Mit einer Einschränkung allerdings: "Dafür muss man sich in weniger zentralen Lagen umsehen."

Wer gerade keinen eigenen Vermögensverwalter zur Hand hat, steht mit seinen Fragen zur Immobilienanlage eher hilflos da. Ob sich Kauf und Vermietung einer Eigentumswohnung noch lohnen, ist auf eigene Faust nur schwer zu berechnen. Es gibt einige Grundregeln, die zu beachten sind. Aber die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilieninvestments oder die Berechnung von Zins, Tilgung und Mieteinnahmen dürfte viele überfordern. Auch Erben stehen oft ratlos vor der Frage, ob man das Haus der Eltern noch sanieren und vermieten oder lieber so schnell wie möglich loswerden sollte. Lohnt sich der Wohnungskauf für das studierende Kind? Oder ist jetzt im Gegenteil der richtige Zeitpunkt für den Ausstieg gekommen? Die "Welt am Sonntag" bietet den Lesern die Möglichkeit, sich zu diesen und ähnlichen Vermögensfragen rund um ihre Häuser und Wohnungen beraten zu lassen. Gemeinsam mit der V-Bank startet sie die Leseraktion "Rendite-Check Immobilie", bei der kostenlose und unverbindliche Erstgespräche mit einem Vermögensberater aus der Region organisiert werden. Die V-Bank als Depotbank für Berater stellt den Kontakt her. Im Gespräch wird zunächst analysiert, wie sich das jeweilige Immobilien- und sonstige Vermögen darstellt. Dann wird überlegt, welche Strategie in Bezug auf die Immobilie sinnvoll sein könnte und welche Option eine rentierliche Aussicht hat. Geht es um einen anstehenden Verkauf, hilft eine Kooperation der V-Bank mit der Online-Plattform "PlanetHome", die Immobilien auch bewertet. Die Vermögensberater können einen Makler oder Wertgutachter zwar nicht ersetzen. Sie können aber durchaus eine mögliche Wertentwicklung und den Markt vor Ort einschätzen. Weitere Details zur Aktion und zur Anmeldung stehen im Textkasten auf dieser Seite und sind online zu finden unter welt.de/immobiliencheck.

Dass mancherorts die Immobilie als Geldanlage zu einem Wagnis geworden ist, zeigte erst vergangene Woche eine Studie der Postbank. In gefragten Ballungszentren steigen die Preise für Eigentumswohnungen wesentlich schneller als die Einkommen. In [München](#) etwa reichten vor sechs Jahren noch knapp neun Haushalts-Jahreseinkommen, um eine typische 100-Quadratmeter-Wohnung zu kaufen. Im vergangenen Jahr mussten mehr als 15 Jahreseinkommen auf den Tisch gelegt werden. Gleichzeitig gehen Kauf- und Mietpreise vielerorts immer weiter auseinander. Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den sieben größten Städten stiegen innerhalb eines Jahres bis zum ersten Quartal 2016 um 13 Prozent. Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich um zehn Prozent. Die durchschnittlichen Mietpreise steigen jedoch nur um zwei Prozent. Viele Mieter sind an der Grenze ihrer Belastbarkeit angekommen. Das bedeutet umgekehrt für Vermieter: Die gestiegenen Kaufpreise lassen sich nicht mehr so einfach wieder einspielen. "Hohe Renditen sind auf dem deutschen Wohnungsmarkt jedenfalls nicht mehr erzielbar", sagt Reiner Braun, Vorstandsmitglied des Beratungsunternehmens Empirica, "in den Top-7-Städten sind sie seit 2010 um etwa ein Viertel gesunken."

Kruno Crepulja von der Format GmbH kann sich trotzdem nicht beklagen. Sein Unternehmen baut deutschlandweit neue Wohnungen und findet schnell Abnehmer für die Objekte. "Kriterien wie Kaufkraft, Zuzug, Wohnungsangebot und Infrastruktur spiegeln das Potenzial eines Stadtteils wider", sagt er. Generell hätten Vermieter außerdem mit kleineren Wohnungen größere Chancen, Mieter zu finden.

Wer nicht einfach nur sein Geld in einer Immobilie parken will, sondern auch an Erlösen interessiert ist, für den gibt es eine gewisse Schallgrenze beim Verhältnis zwischen Kauf- und Mietpreis. "Allgemein geht man davon aus, dass der Käufer einer Bestandsimmobilie spätestens bei einem Kaufpreis, der beim 24-fachen der jährlichen Mieteinnahmen liegt, vorsichtig sein sollte", sagt Andreas Görler, Experte beim Vermögensberater Wellinvest von Pruschke & Kalm. Die Rendite liege dabei eher unter drei Prozent. In manchen Städten wird diese Rendite-Grenze teils deutlich übertroffen.

Ein Beispiel verdeutlicht, wie sich die Parameter beeinflussen: Angenommen, eine 60-Quadratmeter-Wohnung steht für 180.000 Euro zum Verkauf, das Geld dafür liegt ohne Kredit bereit. Die Monatsmiete sollte dann mindestens 625 Euro betragen. Die Jahresmiete liegt somit bei 7500 Euro, der Kaufpreis beträgt also genau das 24-fache. Zur Berechnung der Rendite müssen noch Kaufnebenkosten sowie die jährliche Abschreibung, Verwaltung und Instandhaltung (zwei Euro pro Quadratmeter und Jahr) berücksichtigt werden. Bei 20.000 Euro Kaufnebenkosten (elf Prozent) liegt die jährliche Eigenkapitalrendite anfänglich bei drei Prozent. Läge der Kaufpreis nicht beim 24-fachen, sondern beim 30-fachen der Jahresmiete – inklusive Nebenkosten also bei 250.000 Euro – würde die Jahresrendite schon auf 2,4 Prozent sinken und läge nur einen Prozentpunkt über Top-Tagesgeld-Angeboten.

Nur eventuelle Miet- und Wertsteigerungen lassen die Rechnung günstiger aussehen. Da Kreditzinsen niedrig sind, kann eine Finanzierung hier sogar die Rendite erhöhen, da weniger Eigenkapital eingesetzt wird. Vermögensberater Görler sieht die Lage realistisch: "In den guten

Lagen der meisten Großstädte sind keine hohen Mietrenditen zu erzielen." Da sind Ideen gefordert – und guter Rat.

© WeltN24 GmbH 2016. Alle Rechte vorbehalten

Meistgelesene Artikel