

IMMOBILIEN

04.12.2013, 16:27 Uhr

Wo der Kauf noch lohnt

von Jens Hagen

Die Pläne der Großen Koalition verunsichern Investoren. Profianleger reagieren und schlagen in Mittelzentren zu. Eine Analyse von 81 Städten zeigt, welche Standorte für Käufer lukrativ sind.



Weihnachtsmarkt in Halle an der Saale: Immobilieninvestoren locken Anfangsrenditen von 9,9 Prozent.

Quelle: ZB

Kaum ist der erste Ärger verpufft, wird in der Immobilienbranche wieder nüchtern gerechnet. Nachdem bekannt wurde, dass die Verbände die Mietpreisbremse im neuen Koalitionsvertrag nicht verhindern konnten, durchdenken Investoren ihre Anlagestrategie neu.

Zwar bleibe der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland „im internationalen Vergleich unterbewertet und weitestgehend erschwinglich“, erklärt Manfred Binsfeld, Leiter Immobilienmarkt-Research bei Feri Eurorating. Die Kaufpreise stabilisieren sich aber und auch die Mieten steigen nicht mehr so stark wie im Vorjahr. In begehrten Stadtteilen in den Metropolen drohen aber bereits „Überhitzungstendenzen“.

Diese Städte bieten die höchsten Renditen

Lukrative Geldanlage
Nach einer Analyse der Immobilienberatung Wüest & Partner unter 81 Standorten bieten vor allem kleiner, so genannte B-Städte die höchsten Anfangsrenditen, die das Verhältnis von anfänglichen Mieteinnahmen zum investierten Kapital abbilden.
1. Halle an der Saale
2. Hagen
3. Chemnitz
4. Recklinghausen
5. Hildesheim
6. Remscheid
7. Mönchengladbach
8. Kiel
9. Würzburg
10. Oldenburg

Durch die geplanten Regulierungen werden jetzt sogenannte B-Städte wie Regensburg, Trier oder Bonn attraktiver. Laut Koalitionsvertrag sollen die Bundesländer die Möglichkeit erhalten, zunächst für fünf Jahre Gebiete

mit Wohnungsmangel auszuweisen - das sind vor allem besonders begehrte Stadtviertel in den Metropolen.

Dort darf ein Eigentümer bei einer Wiedervermietung maximal einen Mietpreis verlangen, der zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. War die bisherige Miete aber bereits höher als diese Marke, muss sie gesenkt werden. Die Zehn-Prozent-Grenze gilt nicht für Erstvermietungen in Neubauten und nicht nach einer umfassenden Modernisierung.



IMMOBILIEN-WERTFINDER

Was Mieten und Kaufen kostet

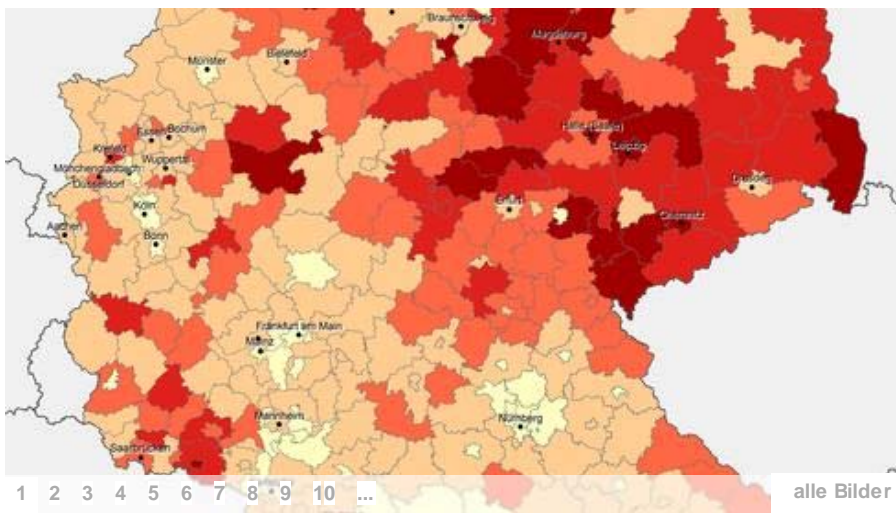
Egal ob ein Umzug ansteht oder der Kauf einer Immobilie geplant ist: Finden Sie Miete- und Kaufpreise in ihrem Viertel und ihrer Straße mit einem interaktivem Tool.

Schon bislang waren B-Städte im Visier der Investoren, auch wegen der Knappheit des Angebotes in den Metropolen. Jetzt spricht außerdem die höhere Chance auf eine ausbleibende Regulierung zusätzlich für diese Standorte. Laut Feri-Studie locken in den B-Städten höhere Mietrenditen und eine stabilere Mietpreisentwicklung - trotz möglicher Risiken wie etwa geringere Liquidität, Transparenz und Marktspannung.

Wo Immobilienkäufer die höchste Rendite erwartet

IMMOBILIEN-LEERSTÄNDE

Wo kein Mieter einziehen will



Bundesüberblick

Langsam wird es eng: Die Leerstandsquote beim marktaktiven Wohnraum in Deutschland lag 2012 bei 3,3 Prozent und war damit im sechsten Jahr in Folge rückläufig, das zeigt nun der aktuelle CBRE Empirica Leerstandsindex. Der Index zeigt, wo Vermieter ihre Wohnungen nicht vermieten können.

Bild: PR

Während die sieben größten Metropolen Mietrenditen von vier Prozent bieten, liegt der Satz bei den restlichen Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern bei über 4,8 Prozent. In der Preisprognose für die nächsten zwei Jahre steigen die Kaufpreise in Dresden und Mainz schneller als in Frankfurt, Düsseldorf oder Berlin. Und die Mieten sollen in Wiesbaden und Aachen schneller steigen als in Düsseldorf, Köln oder Stuttgart.

Eine Untersuchung der Immobilienberater von Wüest & Partner im Auftrag des Bestandhalters Vitus unter 81 deutschen Städten kommt zu ähnlichen Schlüssen. Bei der Mehrzahl der B-Städte können demnach nicht nur höhere Renditen erzielt werden. Das Risiko für Käufer falle vergleichbar oder sogar geringer aus als in den Metropolen.

Städte mit dem besten Risiko-Rendite-Profil

Alles anzeigen

Das Ranking

Neben der Rendite ist das Risiko bei der Wahl des Standortes entscheidend. Dazu analysierte die Immobilienberatung Wüest & Partner Mietniveau, Wohnkostenbelastungsquote, Arbeitslosenquote, Versorgungsquote am Wohnungsmarkt, Leerstandsquote, historische Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und Haushaltsprognose.

1. Paderborn
2. Heilbronn
3. Leverkusen
4. Münster
5. Ludwigshafen am Rhein
6. Oldenburg
7. Moers
8. Pforzheim
9. Recklinghausen
10. Reutlingen

„Für Investoren und Bestandhalter von Wohnimmobilien sind viele B-Städte aufgrund ihres ausgewogeneren Risiko-Rendite-Profiles gegenüber den Topstandorten nachhaltig renditestärker“, sagt Ben Lehrecke, Geschäftsführer von Vitus, der selbst einen Kauf von rund 8000 Wohneinheiten plant und sich in Mönchengladbach, Krefeld oder Neuss ebenso engagiert wie in Bremen, Kiel oder Osnabrück.

Laut Studie ist das Risiko in Bremen, Leipzig und Mönchengladbach etwa ähnlich hoch wie in Frankfurt. Doch während in der Mainmetropole Renditen von lediglich 5,8 Prozent erreichbar sind, sind in Bremen 7,4 Prozent, in Leipzig 7,7 Prozent und in Mönchengladbach sogar 8,1 Prozent möglich.



TOP-ZINSEN FÜR IMMOBILIENKREDITE

Die besten Baugeld-Anbieter

Das historische Zinstief macht den Kauf von Immobilien attraktiv. Der Vergleich zeigt die individuell günstigsten Anbieter von Baufinanzierungen.

In den Top-7-Städten seien die Anfangsrenditen aktuell so niedrig, weil zukünftige Wachstumschancen bereits vollends eingepreist sind. Bei einem Anstieg der Kreditzinsen berge das Risiken. Die künftige Mietpreisentwicklung in den sekundären Großstädten werde bisher noch nicht vollständig durch die Nettoanfangsrenditen reflektiert.

Immobilienmarkt nach Vorbild der Börse

Bislang sollen die Großstädte in der zweiten Reihe von vielen strategischen Investoren und Bestandhaltern übersehen werden und unterbewertet sein. Die Renditen in B-Städten sind nach der Untersuchung durchschnittlich 2,6 Prozentpunkte höher als in den Topstädten. „Setzt man die Ergebnisse in einen größeren Zusammenhang, zeigt sich, dass die Entwicklungen an den Immobilienmärkten vergleichbar mit denen am Aktien- oder Anleihenmarkt sind,“ sagt Sven Graven, Geschäftsführer von Wüest & Partner. Zu Beginn eines Booms am Kapitalmarkt seien zunächst Blue-Chip-Unternehmen gefragt, durch die hohe Nachfrage würden dort die Renditen aber relativ schnell sinken.

Die Städte mit dem schlechtesten Risiko-Rendite-Profil

Alles anzeigen

Die Verlierer
Im Unterschied zu Häusern in kleinen und mittleren Städten rentieren sich Großstadtimmobilien kaum. Das sind die Rendite-Risiko-Verlierer:
1. München
2. Stuttgart
3. Berlin
4. Hamburg
5. Frankfurt am Main
6. Heidelberg
7. Köln
8. Karlsruhe
9. Regensburg
10. Rostock

Natürlich seien Immobilienmärkte in großen Städten transparenter, professioneller und liquider als in den kleinen

Städten, findet Professor Tobias Just von der Universität Regensburg: „Für überregionale Anleger mit dickem Portemonnaie und kurzem Atem ist dies ein großer Vorteil. Doch gerade für kleinere Anleger mit langem Anlagehorizont und regionaler Kenntnis bieten B-Städte Vorteile“.

Dennoch sollten Anleger natürlich auch in kleinen Orten bei vermeintlichen Schnäppchen in B-Lagen nicht blindlings zuschlagen. „Das Risiko eines Standorts ist oft von wenigen Faktoren abhängig und damit höheren Schwankungen ausgesetzt,“ sagt Ben Lehrecke, Geschäftsführer von Vitus. „Investoren mit einem beschränkten Anlagezeitraum werden zudem die geringere Liquidität in vielen B-Städten beachten“. Die Studie zeigt auch, dass nicht alle Mittelstädte für Anleger in Frage kommen. Wichtig ist vor allem, dass die Bevölkerungszahl steigt und die Wirtschaft wächst.

© 2013 Handelsblatt GmbH - ein Unternehmen der **Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH & Co. KG**

Verlags-Services für Werbung: www.iqm.de (Mediadaten) | Verlags-Services für Content: **Content Sales Center** | [Sitemap](#) | [Archiv](#)

Realisierung und Hosting der Finanzmarktinformationen: **vwd Vereinigte Wirtschaftsdienste AG** | Verzögerung der Kursdaten: Deutsche Börse 15 Min., Nasdaq und NYSE 20 Min.