

Hier kaufen die Profis

von Jens Hagen

In den Metropolen werden Immobilien unbezahlbar. Wer sich die Liebhaber-Aufschläge sparen möchte, kauft in kleineren Städten. Eine Studie zeigt, wo Immobilien unbezahlbar werden- und wo sich der Kauf noch lohnt.



Der deutsche Immobilienboom reißt nicht ab. Langsam erhält er auch in kleinen Städten Einzug.

Quelle: dpa

Düsseldorf. Die Partystimmung der Immobilieninvestoren hält an. Nicht nur private Hausbauer, sondern auch Profiinvestoren greifen bei deutschen Wohnimmobilien kräftig zu. Im ersten Halbjahr dieses Jahres wurden Kaufpakete ab 50 Wohneinheiten für insgesamt 7,3 Milliarden Euro verkauft - laut Immobilienberatung CBRE war das eine Steigerung von 19 Prozent zum Vorjahreszeitraum. „Die Zahlen verdeutlichen die hohe Attraktivität deutscher Wohnimmobilien, welche ungebrochen zu den beliebtesten Assetklassen am Immobilieninvestmentmarkt zählen“, sagt Konstantin Lüttger, Head of Residential Investment bei CBRE in Deutschland.

Der deutsche Immobilienboom geht nun schon in das siebte Jahr und die Erfolgsmeldungen reißen nicht ab. Die Preise steigen weiter, die Mieten auch - und auch die Käufer lassen sich von scheinbar absurd hohen Preisen bei Wohnimmobilien nicht schrecken. „Der Immobilienzyklus läuft zwar schon sehr lange,“ sagt Manfred Binsfeld, Leiter Immobilienmarkt-Research bei Feri Eurorating. „Wir rechnen aber trotzdem in den nächsten zwei oder drei Jahren bei Wohnimmobilien mit weiter steigenden Preisen“.

Ein Grund für Binsfelds Optimismus: Die Zahl der Baufertigstellungen lag 2013 mit einem Plus von 7,2 Prozent zum Vorjahr laut statistischem Bundesamt deutlich unter den Erwartungen. „Wir haben mit deutlich mehr gerechnet, die niedrige Neubauquote reicht nicht aus, die Nachfrage zu decken“, sagt Binsfeld. Das mangelnde Angebot sorge für weiteres Aufwärtspotenzial bei Preisen und Mieten in Regionen mit steigenden Bevölkerungszahlen.

Wer jetzt noch zu Preisen kaufen möchte, die einer nüchternen Ertragsrechnung Stand halten, dürfte in vielen Metropolen kaum noch angemessene Offerten finden. In einer umfangreichen Studie untersuchte Feri den deutschen Immobilienmarkt. Viele Großstädte sind demnach völlig überbewertet. München kommt demnach auf einen „Vervielfacher“ von mehr als 24.

Die besten Standorte für Immobilieninvestitionen

▼ Das Rating
Die Vermögensberatung Feri hat das Investitionspotenzial deutscher Städte untersucht. Das Ergebnis: Die besten Chancen bieten nicht die teuren Metropolen, sondern Orte in zweitbesten Lage, so genannte „B-Städte“. Diese zeichnen sich durch eine stabile Wirtschaft, gute Infrastruktur und Bildungsmöglichkeiten aus. Das Ranking im Einzelnen:
▶ 1. Ingolstadt
▶ 2. Wolfsburg
▶ 3. Jena
▶ 4. Potsdam
▶ 5. Münster
▶ 6. Erlangen
▶ 7. Regensburg
▶ 8. Hamburg
▶ 9. Oldenburg
▶ 10. Leipzig

Diese Kennzahl zeigt das Verhältnis von Verkehrswert und Liegenschaftszins an. Je höher, desto schlechter für Käufer. Werte über 20 gelten nach konservativer Marktmeinung als völlig übersteuert. Der Durchschnittswert für die Millionenstadt deutet darauf hin, dass vor allem in den besseren Lagen mittlerweile nur noch Liebhaber kaufen dürften, denen das Verhältnis zwischen Kosten und Ertrag ziemlich egal sein dürfte.

Immobilienboom verlagert sich in kleinere Städte

Anders sieht es in so genannten B-Städten aus. In Städten wie Wolfsburg, Ingolstadt oder Lüneburg haben die Verfielfacher einen Wert zwischen zehn und 15. „Viele B-Städte sind aus unserer Sicht aktuell unterbewertet“, sagt Binsfeld. Dort liegen laut Feri-Auswertung die Mietrenditen bei bis zu zehn Prozent, in München nur noch bei knapp vier Prozent.

Hohe Renditen sind aber nicht immer ein Ausweis für einen langfristig guten Kauf. Nur bei einer langfristigen Steigerung der Mieten und Verkehrswerte bei einem angemessenen Risiko ist ein Objekt für konservative Investoren wirklich interessant. Solche Objekte gibt es nach der Feri-Studie aktuell vor allem in Mittelzentren mit guter wirtschaftlicher und demographischer Perspektive. In dem Feri-Rating für Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt liegt deshalb Ingolstadt mit einem AA-Rating auf Platz eins, gefolgt von Wolfsburg, Jena, Potsdam und Münster, die jeweils ein A-Rating haben.

Die Folge: Wirtschaftlich gut aufgestellte Städtchen in der Nähe von Ballungsräumen wie etwa Ulm, Ingolstadt, Potsdam oder Regensburg landen in der Prognose der Mietpreise unter den Top Ten. In allen diesen Mittelzentren sollen die Mieten laut Feri bis zum Jahr 2020 um mehr als 15 Prozent steigen. Zum Vergleich: Beim Spitzenreiter München liegt die Prognose bei 16,8 Prozent. Die Mieten sind aber teils doppelt so hoch wie in den B-Städten, die Kaufpreise ebenfalls. „Der Immobilienboom verlagert sich jetzt in die kleineren Städte, hier gibt es noch gute Kaufgelegenheiten“, sagt Binsfeld.

Profi-Investoren wissen: Auch in den B-Städten will der Kauf gut überlegt sein. Frank Wojtalewicz, Geschäftsführer der Deutsche Invest Immobilien (d.i.i.), das knapp 6000 Wohnungen für vermögende Familien betreut und in 28 Standorten investiert, setzt bei der Auswahl der Objekte aktuell etwa auf die Nähe zu den großen Metropolen.

„Attraktiv sind auch deshalb etwa Lüneburg in der Nähe von Hamburg oder Leverkusen in der Nähe von Köln, aber auch Ingolstadt oder auch Potsdam“, sagt Wojtalewicz. „Solche Städte fungieren oft auch als Schlafstädte der Metropolen“.

Abseits der Metropolen sollten Käufer auf eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur achten. In solchen Regionen steige das Risiko. „Wolfsburg ist sicherlich ein interessanter und wirtschaftlich starker Standort“, sagt Wojtalewicz. „Allerdings ist die Stadt sehr von Volkswagen abhängig. Wenn VW 20.000 Mitarbeiter entlässt, dann trifft das die Stadt sehr hart.“

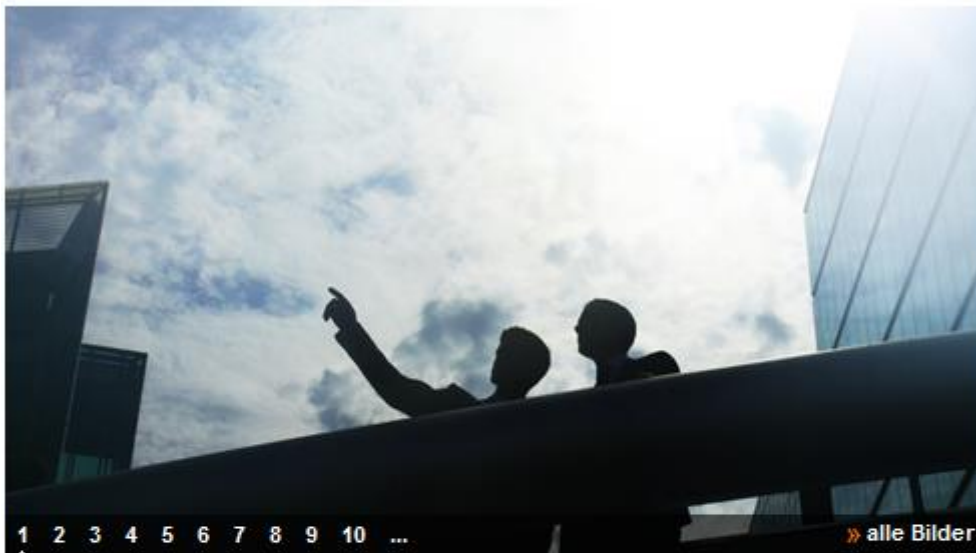
Käufer sollten kritisch bleiben

Thomas Meyer, Vorstand und Gründer von Wertgrund liebäugelt beim Kauf vor allem mit Unistädten: „Neben einem guten Branchenmix können Unis den Standorten neue Impulse geben.“ Bis zu ein Drittel der Absolventen bleibt in der Stadt, so eine Faustformel. Viele davon holen ihre Partner nach. Der stete Zufluss an jungen Akademikern sei für Vermieter interessant. Als Gründer und Berufseinsteiger geben die Absolventen dem Wirtschaftsstandort zusätzliche Impulse. Paderborn, Bielefeld oder Bremen seien einen Blick wert.

Bei den Objekten setzt Meyer auf Durchschnitt. „Bei rund 80 Prozent unserer Immobilien liegen die Mieten zwischen 5,50 Euro und 6,50 Euro pro Quadratmeter“, erklärt Meyer. Das entspräche ungefähr dem Durchschnitt. „So vermeiden wir Risiken in der Mieterstruktur und erhöhen die Vermietbarkeit unserer Objekte“, sagt Meyer.

FERI-STUDIE

Die besten Städte in zweitbesten Lage



Investoren denken um

Weil die Zinsen historisch niedrig sind und es nur wenige sichere Investitionsmöglichkeiten gibt, parken immer mehr Anleger ihr Geld in Betongold. Besonders in Toplagen – also in Metropolen wie München oder Hamburg, aber auch in Unistädten wie Regensburg oder Freiburg – fällt es ihnen inzwischen schwer, hohe Renditen zu erzielen. Deshalb rücken Lagen aus der zweiten Reihe, so genannte „B-Städte“, zunehmend in den Fokus von Investoren. Dort sind die Immobilien noch vergleichsweise günstig und die Mieten steigen. Aber ein Run auf die Häuser bleibt noch aus. Die Vermögensberatungsgesellschaft Feri hat die Chancen und die Risiken für Investitionen in Immobilien von B-Städten untersucht. Sie zeigt, was es zu beachten gibt, wenn man Häuser und Wohnungen außerhalb boomender Großstädte kaufen möchte.

Bild: Getty Images

Wie die Zinsen sinken und die Preise steigen

Besonders beliebt seien aktuell Wohnanlagen aus den 50er bis 70er Jahren. „Bei einer energetischen Sanierung entwickeln sich die Mieten durchschnittlich um 20 Prozent bis 30 Prozent nach oben“, sagt Meyer. „Für den Mieter ist dies nahezu kostenneutral, weil die Energiekosten gesenkt werden können. Für uns ergeben sich durch die Modernisierungumlage langfristig höhere Einnahmen“. Meyer empfiehlt nach seinen Rankings aktuell Paderborn, Osnabrück oder Erfurt.

Trotz allen Boomgetöses, das jetzt auch die Provinz erreicht, sollten Käufer kritisch bleiben. Die Feri-Studie zeigt auch: In 16 Städten ist die Einwohnerzahl gesunken - in Orten wie Salzgitter oder Remscheid im Zeitraum zwischen 2005 und 2012 sogar um mehr als vier Prozent. Laut Zensus lag der Leerstand in Leipzig und Chemnitz noch im Jahr 2011 bei mehr als zehn Prozent. Und die Mieten in Städten wie Gelsenkirchen oder Remscheid dürften laut Feri mit einem Satz von 2,4 Prozent bis 2020 kaum die Inflation abdecken. „Gerade wenn das Ende des Immobilienzyklus immer näher rückt, müssen Käufer besonders genau hinsehen“, sagt Binsfeld.