



<http://www.abendzeitung-muenchen.de>

Aus guten Gründen

In Immobilien investieren

Von Abendzeitung, aktualisiert am 12.01.2012 um 11:11



Die Investition – zum Beispiel in eines Eigentumswohnung in einer Wohnanlage – lohnt sich in den meisten Fällen.

Foto: Fotolia

Das lohnt sich aus 3 Gründen: Die Nachfrage nach Wohnungen bleibt in und um München im neuen Jahr hoch, Eigentum ist dank günstiger Zinsen erschwinglich und die Mieten werden steigen

MÜNCHEN 2012 wird ein gutes Jahr für die deutsche Immobilienwirtschaft werden, prognostiziert der IVD. „Trotz währungspolitischer Turbulenzen sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland nach wie vor als stabil einzuschätzen“, sagt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des IVD. „Momentan gehen wir davon aus, dass die inländische Wirtschaft auch 2012 wieder wachsen wird.“ Der grundsätzlich positive Trend lässt zudem eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien erwarten. „Niedrige Zinsen und ein insgesamt moderates Preisniveau machen deutsche Wohnimmobilien attraktiv und für viele Käufer erschwinglich“, beschreibt er die derzeitige Konstellation.

Nachdem die Zinsen für zehnjährige Darlehen im ersten Quartal 2011 leicht auf ein Niveau

von über vier Prozent gestiegen waren, gingen sie in der zweiten Jahreshälfte wieder spürbar auf um 3,2 Prozent zurück. „Nach der aktuellen Leitzinssenkung durch die EZB ist für das kommende Jahr kaum mit einem Zinsanstieg über das bisherige Niveau zu rechnen“, sagt Schick. „Daher dürften deutsche Wohnimmobilien auch weiterhin erschwänglich bleiben.“ Weitere wichtige Faktoren für ein hohes Kaufinteresse, darunter die Beschäftigungszahlen und die Einkommensentwicklung, lassen sich zwar für die kommenden Monate nur schwer prognostizieren, doch kann auch hier aktuell von einer stabilen Entwicklung ausgegangen werden. Aufgrund der hohen Nachfrage wird der Preisauftrieb des vergangenen Jahres anhalten. Im Vergleich zu anderen europäischen Staaten sind deutsche Immobilien jedoch nach wie vor günstig. „In Berlin kostet eine 80-Quadratmeterwohnung knapp halb so viel wie in Brüssel“, sagt Schick. „In Stockholm werden derzeit im Schnitt 496000 Euro für eine Wohnung gezahlt, in Berlin dagegen 112000 Euro.“ Das zeigt, dass deutsche Wohnungen keineswegs zu teuer gehandelt werden.

Auch die Mieten werden 2012 nach Auffassung des IVD vielerorts weiter steigen. Für 2011 beobachtete der IVD einen Anstieg von zwischen 2,1 (Bestand ab 1949) und 2,9 (Altbau bis 1948) Prozent bei der Inflationsrate von durchschnittlich 2,4 Prozent. In den Großstädten wurden sogar Steigerungsraten von 5,8 (Baujahr bis 1948) und 3,8 Prozent (Baujahr nach 1949) festgestellt. „Auch im kommenden Jahr wird es bei den Mieten keine Trendumkehr geben“, prognostiziert Schick. „Vor allem in den größeren Städten wie München werden sich die Mieter auf höhere Preise einstellen müssen.“ Denn das Angebot dort hält mit dem Nachfragewachstum kaum Schritt und aufgrund der geringen Fertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren gibt es vielerorts einen beachtlichen Bedarfsrückstau.

„Trotz einer Wende beim Wohnungsneubau wird es noch einige Zeit dauern, bis die Nachfrage gedeckt ist“, sagt Schick. Für das erste Halbjahr 2011 meldete das Statistische Bundesamt 95000 neu genehmigte Wohnungen. Dies entspricht einem Zuwachs von 28,9 Prozent oder 21300 Wohnungen, gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der starke Anstieg der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr ist für den IVD ein Zeichen, dass der Wendepunkt beim Wohnungsbau nachhaltig erreicht ist. Bereits 2010 waren 6,8 Prozent mehr Wohnungen genehmigt worden als noch 2009.

„Bei nur langsam anziehendem Neubau und weiter wachsendem Bedarf, sind Wohnungsinvestitionen auch 2012 eine gute Möglichkeit, um Vermögen sicher anzulegen“, sagt Schick. „Bereits in den beiden zurückliegenden Jahren waren deutsche Wohnungen als sicherer Hafen bei privaten Anlegern und institutionellen Investoren geschätzt. Das hat zu einer Belebung des Marktes für vermietete Eigentumswohnungen und für Mehrfamilienhäuser geführt.“ Dieser Trend dürfte sich auch im kommenden Jahr fortsetzen. IVD-Mitglieder, die mit Kapitalanlegern zusammen arbeiten, berichten demnach von einer weiterhin guten Nachfrage, die weit in das Jahr 2012 hineinreicht.