

DIE WELT KOMPAKT: 08.09.10

## Wohnimmobilien werden wieder teurer

Eine Studie der Deutschen Bank rechnet mit Wertsteigerungen von 1,5 Prozent pro Jahr

Von Richard Haimann

Frankfurt/Main - Mit Wohnimmobilien konnten Anleger in den vergangenen Jahren kaum Geld verdienen. In den meisten Regionen stagnierten oder fielen die Preise von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Das wird sich nun ändern, prognostiziert Tobias Just, Immobilienanalyst bei Deutsche Bank Research in einer neuen Studie. "Die derzeit extrem niedrigen Zinsen und die Inflationsängste treiben die Nachfrage nach Wohneigentum und damit die Immobilienpreise."

Hoffnung auf große Wertzuwächse sollten sich Anleger allerdings nicht machen. "Im Bundesschnitt werden sich Wohnungen und Einfamilienhäuser bis 2012 pro Jahr um rund 1,5 Prozent verteuern", sagt Just. Damit würde der durchschnittliche Wertzuwachs etwa der gegenwärtigen Teuerungsrate entsprechen, nicht aber die Nebenerwerbskosten von mehr als zwölf Prozent des Kaufpreises einspielen. "Steigt die Inflation nicht deutlich, werden Immobilieninvestments in den nächsten zwei Jahren den Kapitalerhalt sichern", sagt der Analyst.

Zu Jahresanfang hatte der Maklerverband IVD noch von tendenziell sinkenden Preisen für Wohneigentum berichtet. Danach waren die Preise für Einfamilien- und Reihenhäuser 2009 bundesweit im Schnitt um 1,3 Prozent gesunken. Bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurde nach der Analyse der Kaufabschlüsse ein Rückgang von 1,4 Prozent ermittelt. Doch schon zur Jahresmitte hatten die Landesbausparkassen eine Trendwende erwartet.

Die Ergebnisse der Studie werden durch eine Untersuchung des Centers for Real Estate Studies der Deutsche-Immobilien-Akademie in Freiburg bestätigt. Danach war es nie zuvor in der Geschichte der Bundesrepublik für Familien so leicht wie heute, Wohneigentum zu erwerben. Denn die Immobilienpreise sind in den vergangenen zehn Jahren nicht so stark wie die Einkommen gestiegen und die Zinsen sind derzeit extrem niedrig. Weil Investoren Bundesanleihen und Pfandbriefe kaufen, können Banken Hypothekendarlehen günstig refinanzieren. Der durchschnittliche Zinssatz für zehnjährige Hypothekendarlehen lag nach Berechnungen des Verbraucherfinanzportals Biallo.de bei nur noch 3,2 Prozent - ein neues Rekordtief. Für ein Annuitätendarlehen über 100 000 Euro beträgt die anfängliche Zinslast damit nur noch 266,67 Euro im Monat.

"Wir verzeichnen bei Eigennutzern und Kapitalanlegern bereits seit Anfang 2009 einen deutlichen Anstieg der Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in Ballungszentren und Mittelstädten mit steigenden oder stagnierenden Einwohnerzahlen", sagt IVD-Vizepräsident Jürgen Michael Schick. Die staatlichen Programme zur Rettung der Banken und zur Stützung der Konjunktur hätten Inflationsängste geweckt und ließen viele vermögende Privatanleger Zuflucht am Immobilienmarkt suchen. Dadurch seien die Preise zwar an etlichen Standorten gestiegen. "Da die Baugeldzinsen aber massiv gefallen sind, ist es für Käufer heute noch leichter als vor einem Jahr einen Immobilienkauf zu stemmen", sagt Schick. Just warnt aber davor, überhastet Immobilien zu kaufen: "Weil Deutschlands Einwohnerzahl weiter schrumpfen wird, bergen Investments Risiken."



Über dieses Thema auf dem Laufenden bleiben

[Infos](#) und [Login](#) zum Themen-Alarm per SMS und PDF

[Infos](#) und [Bestellen der Newsletter](#) von WELT ONLINE