

Preise für Immobilien sind gesunken

Das hat es schon lange nicht mehr gegeben: Die Kaufpreise für Immobilien sind gefallen – und dieser Trend scheint sogar anzuhalten. Wer über einen Kauf nachdenkt, sollte dennoch vorsichtig sein. Denn die teuren Kredite schlagen massiv zu Buche.

VON ANDREAS DASCHNER

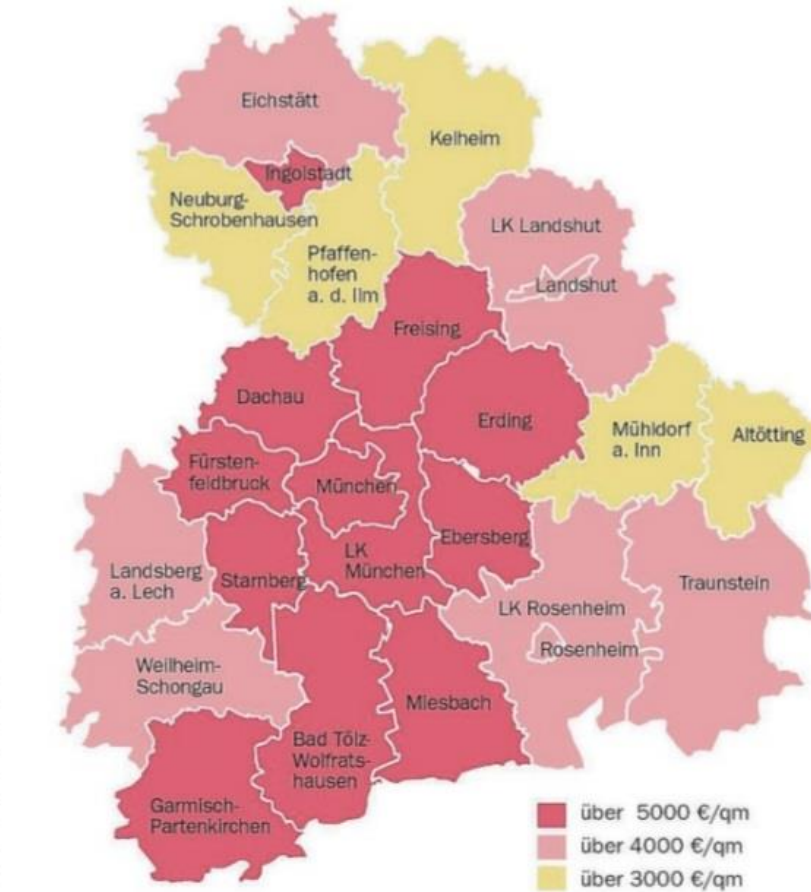
Den sinkenden Kaufpreisen stehen steigende Mieten gegenüber. Dennoch lohnt es sich nur in einigen Fällen tatsächlich, eine Immobilie zu kaufen, statt zur Miete zu wohnen. Das geht aus einer neuen Studie der Immobilienforschungsgesellschaft „vdpResearch“ hervor, die bei Finanztest veröffentlicht wurde.

Fakt ist: Wer im ersten Quartal dieses Jahres ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte kaufte, zahlte im Schnitt 2,4 Prozent weniger als im Vorjahr. Bei Eigentumswohnungen liegt der Rückgang sogar bei 3,8 Prozent. Demgegenüber sind die Mieten um 5,3 Prozent in die Höhe geschossen.

Da wittert so mancher seine Chance, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Trotzdem ist Vorsicht geboten: Der Kauf lohnt sich nur, wenn man genug Eigenkapital hat – das gilt heute noch mehr als noch vor ein paar Jahren. Ansonsten bleibt Mieten die günstigere Lösung. Grund dafür sind die teuren Kredite. Denn Zins und Tilgung schlagen massiv zu Buche – zumal München nach wie vor das teuerste Pflaster Münchens ist.

Für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften wurden im vergangenen Jahr im Schnitt 15 150, für Eigentumswohnungen sogar 16 270 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Nirgendwo sonst in Deutschland wurden der Studie zufolge höhere Preise aufgerufen.

Diese beiden Faktoren – gestiegene Zinsen und ein im-



Teurer Ballungsraum: In München und den umliegenden Landkreisen – vor allem an den S-Bahn-Ästen – kostet eine gut ausgestattete Eigentumswohnung in guter Lage im Schnitt mehr als 5000 Euro pro Quadratmeter. In München selbst liegen die Preise sogar bei mehr als 15 000 Euro. Wer über einen Kauf nachdenkt, muss genau rechnen.

mer noch hohes Preisniveau – wirken sich auf die Kaufentscheidung aus. Wer zum Beispiel mit zehn Prozent Eigenkapital eine 910 000 Euro teure Wohnung kaufen will, muss gegenüber der Miete im Monat satte 63 Prozent mehr Geld aufbringen (siehe Beispielrechnung rechts oben).

Was heißt das für Kaufwillige? Stephan Kippes vom Immobilienverband Deutschland (IVD) rät davon ab, auf Teufel komm raus zu kaufen: „Davon hat man nichts.“ Wer es dennoch versuchen will, sollte laut Kippes vor allem auf die Zinsen schauen. „Man sollte ein wenig mit den Banken pokern“, sagt er. Zudem sei es eine Überlegung wert, die Ballungszentren zu ver-

lassen. Je weiter man von München und den S-Bahn-Ästen weggeht, desto niedriger werden die Preise – freilich auf einem insgesamt hohen Gesamt-Niveau (siehe Karte oben).

Wichtig ist in jedem Fall: Wie gut ist der energetische Zustand der Immobilie? Denn wer bald in Dämmung oder Heizung investieren

muss, auf den können hohe Kosten zukommen.

Wie es auf dem Immobilienmarkt derzeit aussieht, sieht man auch daran, dass die Nachfrage nach Finanzierungen bei der Stadtparkasse München laut Thomas Reineck, dem Leiter des Immobilien-Centers Neuperlach, zuletzt deutlich zurückgegangen ist. Eine Pauschal-



Thomas Reineck
Stadtparkasse



Rudolf Stürzer
Haus und Grund München

regel, wie viel Eigenkapital man für einen Kauf mitbringen muss, damit sich ein Kauf rentiert, gibt es Reineck zufolge aber nicht. Generell gelte aber: je mehr, desto besser – denn das senkt Zins und Tilgung.

Laut Rudolf Stürzer von „Haus und Grund München“ ist der Kaufmarkt „total eingebrochen“. Die Preise würden dennoch nur langsam sinken. Was rät der Experte den Immobilienbesitzern, die jetzt verkaufen wollen? „Unbedingt abwarten“, sagt Stürzer. Wer sein Haus oder seine Wohnung nicht unbedingt veräußern muss, solle es vorerst behalten. „Die Situation wird sich mittelfristig wieder beruhigen“, sagt Stürzer.

910 000

Kaufpreis in €

+ **78 000**

Kaufnebenkosten
bei Kauf über Makler

= **988 000**

Gesamtkosten

- **169 000**

Eigenkapital
10% vom Kaufpreis + NK

= **819 000**

Kreditsumme

3754

Kreditrate pro Monat
Zinssatz 4,0%, Tilgung 1,5%

+ **450**

Bewirtschaftungskosten pro
Monat (4,50 € pro qm)

= **4204**

Gesamtbelastung pro Monat

1735

Monatl. Mehrbelastung
in € gegenüber
Mietwohnung

63%

Mehrbelastung in %
der Mietkosten