

Marktsituation Immobilien

Günstiger Einstieg

Die Nachfrage wächst, das Angebot geht zurück. Wer im Großraum München eine bezahlbare Mietwohnung sucht, wird mit erheblichen Problemen konfrontiert. Die Lösung: Der Kauf einer eigenen Immobilie. Kombiniert mit einer maßgeschneiderten Finanzierung und der staatlichen Förderung kostet sie kaum mehr als manches Mietobjekt, zudem profitiert der Käufer von der Werthaltigkeit seines Engagements.

Steigende Mieten sind jetzt wieder an der Tagesordnung. Spitzenreiter dabei: München, das neben Starnberg, Dachau, Freising und dem Tegernseer Tal zu den teuersten Regionen Deutschlands zählt. Nach der jüngsten Prognose des Haus- und Grundbesitzervereins werden die Mietpreise für Neuvermietungen in absehbarer Zeit auf mehr als 15 Euro pro Quadratmeter steigen. Denn die bayerische Landeshauptstadt hat nichts von ihrem Charme verloren. Immer neue Unternehmen siedeln sich in der Region an, kleinere wie größere Firmen suchen Wohnraum für ihre Angestellten. Dem steht ein rückläufiges Angebot gegenüber: Wurden in den neunziger Jahren noch über 9.000 Mietwohnungen pro Jahr errichtet, so waren es im vergangenen Jahr nur noch 3.563 Einheiten - so wenig wie noch nie seit Ende des zweiten Weltkriegs.

Während die Mietpreise mit

zweistelligen Prozentsätzen zulegen, ist die Lage bei Kaufobjekten noch günstig: Im vergangenen Jahr sind die Preise „nur“ um 4,5 Prozent gestiegen. Im Durchschnitt werden heute in München für eine Eigentumswohnung in guter Lage zwischen 2.700 und 3.600 Euro pro Quadratmeter bezahlt, Spitzenobjekte können mehr als 5000 Euro kosten. Einfamilienhäuser in guter Lage werden zu Preisen zwischen 450.000 und 800.000 Euro gehandelt und Baugrundstücke schlagen mit 450 Euro (mittlere Lage) bis 800 Euro (beste Lage) pro Quadratmeter zu Buche.



Allerdings wächst die Nachfrage: Die Baisse an den Aktienmärkten hat dazu geführt, dass immer mehr Anleger einen „sicheren Hafen“ suchen. Auch die tendenziell steigende Inflationsrate macht die Investition in Sachwerte attraktiv. Und nicht zuletzt spielt die Immobilie auch als Element der Altersvorsorge eine zunehmend wichtige Rolle: Wer frühzeitig einsteigt und die „eigenen vier Wände“ bis zum Ruhe

standsbeginn entschuldet, spart letztlich Monat für Monat bares Geld. Zudem schützt Immobilieneigentum vor willkürlichen Mieterhöhungen und der Kündigung - ein Faktor, der gerade im Alter eine wichtige Rolle spielt.

NIEDRIGES ZINSNIVEAU

Gerade jetzt sind auch die Rahmenbedingungen für den Einstieg günstig. Mit nominal rund 5,0 Prozent kosten zehnjährige Hypothekendarlehen heute wieder etwas weniger als Ende 2002, damit liegt dieser Zinssatz weit unter den langjährigen Durchschnitten von rund 8,0 Prozent. Doch ein schneller Entschluss kann sich hier lohnen. Ausgelöst durch die anhaltende Konjunkturerholung, verbunden mit einer zunehmenden Investitionsbereitschaft und einer steigenden Nachfrage nach Krediten, dürften auch die Zinsen in den kommenden Jahren wieder steigen.

Nicht minder wichtig wie attraktive Zinsen sind die staatlichen Fördermaßnahmen. Nach wie vor profitieren Immobilienkäufer in 2003 noch von einem ganzen Bündel attraktiver Vorteile, die von der Wohnungsbauprämie bis zur Eigenheimzulage (Eigennutzung) bzw. Steuervorteilen (Vermietung) reichen. Wer hier clever vorgeht, kann einen erheblichen Teil der Investition mit staatlicher Hilfe finanzieren - und ist

QUELLEN:

QUELLE: STADTSPARKASSE MÜNCHEN DIALOG III/03
GERMONEY

so schneller schuldenfrei.

Werthaltigkeit als Entscheidungsgrundlage

Schließlich ist bei jeder Immobilieninvestition auch an die Werthaltigkeit zu denken. Entscheidenden Einfluss hat hier in erster Linie die Lage. Wer eine Immobilie als Kapitalanlage erwirbt, sollte insbesondere auf leicht erreichbare öffentliche Verkehrsmittel, auf ausreichend angebotene Parkplätze und eine intakte Infrastruktur rund um den gewählten Standort achten. Bei der Höhe der erzielbaren Miete spielen daneben die Bauqualität und die Ausstattung

eine wichtige Rolle: Besonders gefragt sind derzeit insbesondere erstklassige Eigentumswohnungen mit hohem Komfort, wobei Mieter in erster Linie Neubauten oder vergleichsweise junge Objekte bevorzugen.

Etwas anders die Situation im Falle der geplanten Selbstnutzung. Hier sollten Käufer zwar auch auf die Werthaltigkeit achten. Noch wichtiger ist es jedoch, dass die Immobilie „gefällt“. Auch hier reicht die Palette vom Zuschnitt und der Qualität der Räumlichkeiten bis hin zum regionalen Umfeld, wobei andere Faktoren maßgebend sein können als im Falle der Vermietung.

Kaufen statt Mieten

Miete einer Eigentumswohnung

- + Flexibilität bei Wohnungswechsel
- + Kalkulierbare Kostenbelastung ohne Sanierungsaufwendungen
- Mietzahlungen ohne bezifferbaren Gegenwert
- Abhängigkeit vom Vermieter
- steigende Mietzahlungen
- kann nicht nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden

Kauf einer Eigentumswohnung

- + Langfristiger Vermögensaufbau
- + Staatliche Förderung
- + Altersvorsorge
- + steuergünstige Vermögensübertragung an die Erben
- + steigende Grundstückspreise
- Anfangs höhere Belastungen als bei Miete
- Geringere Flexibilität bei Wohnungswechsel
- evtl. Sanierungskosten

QUELLEN:

**QUELLE: STADTSPARKASSE MÜNCHEN DIALOG III/03
GERMONEY**