

Druckversion

Url: [http://www.focus.de/immobilien/kaufen/immobilienmarkt/kaufen-statt-mieten\\_aid\\_8722.html](http://www.focus.de/immobilien/kaufen/immobilienmarkt/kaufen-statt-mieten_aid_8722.html)

10.03.07, 10:02

Drucken

## Kaufen statt mieten

# Wo sich Häuser lohnen

Von FOCUS-MONEY-Redakteur Michael Groos

Die Wohnimmobilie bleibt trotz schrumpfender Bevölkerung in vielen Städten ein lohnendes Investment. Wo sich das eingesetzte Kapital verzinst und wo man lieber die Finger vom Eigenheim lässt.

Günstige Kaufpreise, Rabatte und niedrige Zinsen ergeben den Mix, aus dem Immobilienkäufer ein Vermögen machen. Je nach Stadt, in der sie sich zum Kauf entscheiden, schwankt der Vermögensvorteil gegenüber ewigen Mietern zwischen 994 Euro und 149 122 Euro.

Um herauszufinden, wo in Deutschland Käufer finanziell besser abschneiden als Mieter, hat das Münchner Immobilien-Marktforschungsinstitut BulwienGesa 125 Städte getestet. Auf den Prüfstand kamen sowohl die aktuelle Höhe als auch die zukünftige Entwicklung der Mieten und Kaufpreise. Die Ergebnisse gelten für gebrauchte Eigentumswohnungen mit drei Zimmern und 65 bis 80 Quadratmeter Wohnfläche sowie für 100 bis 120 Quadratmeter große Reihenhäuser-Neubauten.

### In 66 Städten lohnt der Kauf

Das Münchner VZ Vermögenszentrum, Ableger der gleichnamigen Schweizer Vermögensverwaltung, wertete die Zahlen aus. Das Ergebnis: In 66 Städten lohnt es sich, Eigentumswohnungen zu erwerben. Der Kauf eines Reihenhauses rechnet sich dagegen nur in 30 Städten. Der Grund: Die meist größeren Objekte mit Gartenanteil sind im Verhältnis zur Miete teurer als Wohnungen.

Bei der Entscheidung für ein Objekt müssen Kaufwillige allerdings bedenken, dass die Marktforscher von BulwienGesa die Städte nur als Gesamtmarkt betrachten. Bei Metropolen mit unterschiedlichen Stadtteilen wäre also zusätzlich das unmittelbare Wohnumfeld zu analysieren.

### Das Gefühl spielt eine wichtige Rolle

Nicht bei jedem Noch-Mieter bestimmt allein der Profit die Investitionsentscheidung. Auch „emotionale Gründe spielen eine große Rolle“, sagt VZ-Berater Huber, „oft gibt das eigene Heim dem Eigentümer so viel Lebensqualität, dass die Rendite nebensächlich ist.“ Aus diesem Grund könnte sich mancher in Städten, in denen der Mieter mit ein paar Tausendern im Vorteil liegt, dennoch zu einem Kauf entscheiden. Etwa in Flensburg, Hildesheim, München, Oldenburg und Rosenheim, wo der Vermögensnachteil im Fall des Kaufs nach 20 Jahren keine 10 000 Euro ausmacht.

## Hier besser kaufen als mieten

Spitzenwerte erreichen Käufer beispielsweise in Mainz und Lüneburg sowie in Ravensburg und Potsdam, wo sie nach 20 Jahren um 90 000 bis 100 000 Euro reicher sind als Mieter.

### Top-Lagen für Wohnungskäufer

Stadt	Vorteil Käufer nach 20 Jahren in Euro
Mainz	107 672
Lüneburg	102 119
Ravensburg	92 459
Suhl	88 069

Ratingen	86 205
Potsdam	83 228
Nürnberg	81 321
Hamm	74 408
Regensburg	68 914
Fulda	67 666

In Recklinghausen hingegen ist es hingegen günstiger, eine Wohnung zu mieten als zu kaufen. Der finanzielle Nachteil für Käufer liegt bei 60 637 Euro bezogen auf 20 Jahre. In Freiburg beträgt der Nachteil 54 285 Euro und in Würzburg 42 830 Euro.

### Top-Lagen für Hauskäufer

Stadt	Vorteil Käufer nach 20 Jahren in Euro
Suhl	149 122
Lüneburg	148 625
Dresden	124 991
Potsdam	123 299
Eisenach	105 027
Schwerin	80 082
Ratingen	78 451
Ravensburg	73 305
Jena	54 047
Mainz	50 337

In Freiburg sollte sich ein Interessent genau überlegen, ob er sich im Breisgau ein Haus kaufen will. Der finanziellen Nachteil im Vergleich zum Mieter macht hier immerhin 231 594 Euro aus. Ähnlich sieht es in Mannheim (-230 659) und in Tübingen (-189 487).

## Finger weg in Freiburg

Die Preisentwicklung der Immobilie – und damit die Verzinsung des in ihr angelegten Geldes – hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesamtstadt ab. Auch die Veränderung ihrer Bevölkerungszahl hat Einfluss auf den Wert von Wohnungen und Häusern. Vom Aufschwung in echten „Gewinner-Städten“ profitieren Immobilienbesitzer. Für „Verlierer-Städte“ gilt das Gegenteil.

### 100 bis 120 m<sup>2</sup> Reihenhaus-Neubauten

Reihenhaus	Kaufpreis 110 m <sup>2</sup> in Euro	Monatsmiete 110 m <sup>2</sup> in Euro	Vorteil (+) Käufer im Jahr 20 nach Kauf
Aachen	250 000	770	-17 035
Albstadt	220 000	530	-110 713
Aschaffenburg	260 000	660	-61 072
Augsburg	250 000	710	-118 271
Bamberg	230 000	590	-202 776
Bergisch Gladbach	260 000	680	-73 423
Berlin	255 000	710	-150 895
Bielefeld	200 000	650	-120 315
Bochum	220 000	600	-100 124
Bonn	235 000	800	-99 535
Bottrop	210 000	650	-117 677
Brandenburg (Havel)	125 000	520	-19 275
Braunschweig	185 000	590	19 899
Bremen	170 000	670	20 968
Bremerhaven	145 000	500	-74 863
Chemnitz	140 000	500	-37 777

Coburg	170 000	530	-52 223
Cottbus	150 000	660	26 804
Darmstadt	300 000	830	-79 077
Dessau	135 000	530	-16 856
Detmold	180 000	590	-123 978
Dortmund	230 000	590	-33 954
Dresden	170 000	650	124 991
Duisburg	190 000	590	-105 231
Düren (Stadt)	175 000	590	-61 535
Düsseldorf	295 000	850	-162 857
Eisenach	140 000	590	105 027
Erfurt	160 000	650	11 084
Erlangen	260 000	790	-152 230
Essen	250 000	670	-228 817
Flensburg	140 000	470	-64 177
Frankfurt/Main	349 000	1000	-161 194
Frankfurt (Oder)	145 000	590	-43 173
Freiburg (Breisgau)	300 000	850	-231 594
Friedrichshafen	260 000	710	3 192
Fulda (Stadt)	198 000	570	25 906
Fürth	235 000	590	-212 429
Gelsenkirchen	200 000	470	-220 657
Gera	130 000	570	8 183
Gießen (Stadt)	220 000	710	-66 357
Görlitz	125 000	470	-75 852
Göttingen (Stadt)	190 000	700	-42 505
Greifswald	135 000	670	2 300
Gütersloh (Stadt)	190 000	590	-87 492
Hagen	240 000	580	-195 543
Halberstadt (Stadt)	120 000	570	-30 988
Halle (Saale)	140 000	550	-61 905
Hamburg	227 500	900	8 183
Hamm	180 000	610	54 657
Hanau	250 000	650	-106 291
Hannover	200 000	610	-155 014
Heidelberg	330 000	1060	-169 408
Heilbronn	250 000	620	-214 307
Herne	190 000	550	-158 441
Hildesheim (Stadt)	190 000	590	-125 546
Ingolstadt	235 000	800	-84 784
Jena	175 000	710	54 047
Kaiserslautern	190 000	530	-166 019
Karlsruhe	280 000	770	-185 518
Kassel	180 000	570	-114 418
Kempten (Allgäu)	240 000	650	-91 406
Kiel	175 000	710	-17 035
Koblenz	220 000	650	-92 921
Köln	280 000	900	-116 451
Konstanz (Stadt)	350 000	880	-131 365
Krefeld	185 000	710	-51 110
Landshut	210 000	610	14 993
Leipzig	160 000	590	-53 317
Leverkusen	240 000	650	-149 476
Lübeck	168 000	670	-114 418
Lüdenscheid	190 000	600	-155 576

Ludwigshafen	215 000	650	-54 194
Lüneburg (Stadt)	170 000	730	148 625
Magdeburg	105 000	580	1 689
Mainz	265 000	830	50 337
Mannheim	280 000	670	-230 659
Marburg	215 000	710	33 073
Minden	170 000	590	-70 622
Moers	190 000	590	-105 626
Mönchengladbach	210 000	620	-170 533
Mülheim (Ruhr)	240 000	710	-66 868
München	390 000	1 140	-170 158
Münster	240 000	830	-80 586
Neubrandenburg	125 000	650	12 600
Neumünster	145 000	580	-52 223
Neuss (Stadt)	240 000	770	-2 150
Nürnberg	260 000	670	29 032
Oberhausen	210 000	590	-139 840
Offenbach (Main)	240 000	730	-116 758
Offenburg	235 000	620	-179 227
Oldenburg	155 000	650	-52 975
Osnabrück	180 000	580	-110 329
Paderborn (Stadt)	210 000	600	-85 239
Passau	205 000	590	15 884
Pforzheim	230 000	620	-107 431
Plauen	155 000	480	-117 389
Potsdam	185 000	680	123 299
Ratingen	255 000	770	78 451
Ravensburg (Stadt)	260 000	770	73 305
Recklinghausen	210 000	590	-181 900
Regensburg	260 000	860	9 584
Remscheid	220 000	580	-187 558
Reutlingen (Stadt)	250 000	770	-127 596
Rosenheim	300 000	770	-131 639
Rostock	150 000	710	31 078
Saarbrücken (Stadt)	185 000	550	-95 199
Salzgitter	160 000	530	25 279
Schwerin	140 000	650	80 082
Siegen (Stadt)	195 000	590	-135 200
Solingen	220 000	620	-127 136
Stralsund	143 000	580	-27 688
Stuttgart	375 000	950	-60 250
Suhl	125 000	600	149 122
Trier	200 000	650	-139 858
Tübingen (Stadt)	350 000	940	-189 487
Ulm	240 000	740	-29 614
Villingen-Schwenningen	220 000	650	-61 636
Weimar	160 000	590	-101 175
Wiesbaden	310 000	880	18 621
Wilhelmshaven	150 000	480	-120 600
Witten	220 000	590	-183 468
Wolfsburg	180 000	590	-26 635
Wuppertal	215 000	590	-207 366
Würzburg	240 000	680	-157 652
Zwickau	130 000	530	-24 138

## In Mainz lohnt sich der Kauf

Die Preisentwicklung der Immobilie – und damit die Verzinsung des in ihr angelegten Geldes – hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesamtstadt ab. Auch die Veränderung ihrer Bevölkerungszahl hat Einfluss auf den Wert von Wohnungen und Häusern. Vom Aufschwung in echten „Gewinner-Städten“ profitieren Immobilienbesitzer. Für „Verlierer-Städte“ gilt das Gegenteil.

### Gebrauchte Eigentumswohnungen mit drei Zimmern und 65 bis 80 Quadratmeter Wohnfläche

Eigentums- wohnung	Kaufpreis 75 m <sup>2</sup> in Euro	Monats- miete 75 m <sup>2</sup> in Euro	Vorteil (+) Käufer im Jahr 20 nach Kauf
Aachen	108 750	488	63 549
Albstadt	97 500	338	-7 100
Aschaffenburg	105 000	420	24 363
Augsburg	101 250	416	28 054
Bamberg	97 500	375	-34 882
Bergisch Gladbach	116 250	435	27 670
Berlin	123 750	454	-28 572
Bielefeld	93 750	413	-12 282
Bochum	112 500	383	-22 524
Bonn	112 500	510	9 041
Bottrop	97 500	374	-5 427
Brandenburg (Havel)	71 250	330	1 744
Braunschweig	82 500	375	54 698
Bremen	97 500	428	29 728
Bremerhaven	52 500	315	20 372
Chemnitz	60 000	315	25 405
Coburg	90 000	338	-6 083
Cottbus	80 250	420	39 887
Darmstadt	135 000	525	31 555
Dessau	67 500	338	21 500
Detmold	75 000	375	-2 700
Dortmund	93 750	375	41 171
Dresden	120 000	413	66 731
Duisburg	82 500	710	-672
Düren (Stadt)	75 000	375	23 889
Düsseldorf	150 750	540	-40 021
Eisenach	82 500	375	74 712
Erfurt	97 500	413	14 101
Erlangen	123 750	503	-16 317
Essen	105 000	428	-40 745
Flensburg	71 250	300	-9 623
Frankfurt (Main)	180 750	638	-30 536
Frankfurt (Oder)	87 750	375	-19 809
Freiburg (Breisgau)	142 500	540	-54 285
Friedrichshafen	127 500	450	46 648
Fulda (Stadt)	82 500	360	67 666
Fürth	100 500	374	-41 287
Gelsenkirchen	75 000	300	-39 174
Gera	71 250	360	24 267
Gießen (Stadt)	112 500	450	4 652
Görlitz	71 250	300	-31 933
Göttingen (Stadt)	93 750	443	18 904

Greifswald	90 000	428	-5 215
Gütersloh (Stadt)	86 250	375	4 125
Hagen	90 000	368	-16 493
Halberstadt (Stadt)	52 500	360	26 114
Halle (Saale)	78 750	353	-18 481
Hamburg	138 750	570	24 267
Hamm	82 500	390	74 408
Hanau	105 000	413	12 409
Hannover	97 500	390	-40 473
Heidelberg	157 500	675	-16 784
Heilbronn	120 000	398	-67 692
Herne	82 500	353	-25 721
Hildesheim (Stadt)	82 500	375	-5 858
Ingolstadt	116 250	510	11 299
Jena	105 000	450	43 180
Kaiserslautern	82 500	338	-31 405
Karlsruhe	112 500	488	8 097
Kassel	60 000	360	32 270
Kempten (Allgäu)	105 000	413	12 409
Kiel	93 750	450	63 549
Koblenz	105 000	413	994
Köln	149 250	574	-23 621
Konstanz (Stadt)	165 000	563	3 437
Krefeld	101 250	450	-4 700
Landshut	112 500	390	31 984
Leipzig	86 250	375	-7 162
Leverkusen	116 250	413	-32 464
Lübeck	101 250	428	32 270
Lüdenscheid	97 500	383	-53 566
Ludwigshafen	101 250	413	17 991
Lüneburg (Stadt)	101 250	465	102 119
Magdeburg	60 000	368	13 975
Mainz	105 000	525	107 672
Mannheim	108 750	428	-26 204
Marburg	123 750	450	35 942
Minden	75 000	375	12 322
Moers	90 000	375	-7 595
Mönchengladbach	101 250	398	-44 872
Mülheim (Ruhr)	120 000	450	5 419
München	187 500	728	-2 284
Münster	138 750	525	-25 636
Neubrandenburg	82 500	413	2 481
Neumünster	78 750	368	-6 083
Neuss (Stadt)	101 250	488	74 997
Nürnberg	105 000	428	81 321
Oberhausen	90 000	375	-13 651
Offenbach (Main)	105 000	465	8 509
Offenburg	101 250	398	-19 440
Oldenburg	82 500	413	-2 969
Osnabrück	90 000	368	-23 469
Paderborn (Stadt)	95 625	383	2 586
Passau	93 750	375	70 055
Pforzheim	112 500	398	-16 840
Plauen	75 000	308	-28 292
Potsdam	112 500	431	83 228

Ratingen	126 000	488	86 205
Ravensburg (Stadt)	120 000	488	92 459
Recklinghausen	105 000	375	-60 637
Regensburg	123 750	548	68 914
Remscheid	97 500	368	-37 949
Reutlingen (Stadt)	120 000	488	-6 577
Rosenheim	138 750	488	-7 154
Rostock	90 000	450	28 667
Saarbrücken (Stadt)	90 000	353	-11 578
Salzgitter	78 750	338	43 789
Schwerin	86 250	413	54 784
Siegen (Stadt)	82 500	375	-5 858
Solingen	97 500	398	-6 152
Stralsund	82 500	368	-3 514
Stuttgart	151 875	608	66 689
Suhl	86 250	383	88 069
Trier	97 500	413	-31 948
Tübingen (Stadt)	150 000	600	6 202
Ulm	116 250	473	36 286
Villingen-Schwenning.	90 000	413	34 822
Weimar	82 500	375	-27 246
Wiesbaden	146 250	563	74 070
Wilhelmshaven	56 250	308	-247
Witten	90 000	375	-20 402
Wolfsburg	78 750	375	36 306
Wuppertal	82 500	375	-27 246
Würzburg	120 000	435	-42 830
Zwickau	71 250	338	4 586

## Wo sind Schule und Läden?

Neben den Wachstumsperspektiven der Region entscheidet die Mikrolage über die Wertsteigerungschancen einer Immobilie.

Wichtigster Bestimmungsfaktor einer gute Lage ist die Nachbarschaft der Wohnung oder des Hauses. Optimal: Öffentliche Verkehrsmittel, Parkplätze oder Tiefgaragenstellplätze sind in unmittelbarer Nähe verfügbar. Zu gut gelegenen Immobilien gehören zudem nahe Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Grünanlagen. Auch die Einwohnerstruktur und das Image des Stadtteils spielen bei der Preisfindung eine Rolle.

Dazu treten die Bedürfnisse des Käufers. So definiert sich eine gute Lage für Familien beispielsweise darüber, ob die Umgebung kinderfreundlich ist. Spielplätze, Kindergärten, Schulen und Ärzte sind ein Indiz dafür. Käufer ohne Kinder hingegen suchen oftmals ein reichhaltiges Angebot an Kunst und Kultur, Sport- und Freizeit- sowie Ausgehmöglichkeiten in näherer Umgebung. Ganz gleich jedoch, ob In-Viertel oder individueller Service: Das Preis-Leistungsverhältnis muss stimmen.

## Mieten oder Kaufen?

Bei einem Vergleich Kauf contra Miete geht es zwangsläufig um Annahmen. Das betrifft die Mietsteigerung und die Rendite, die sich mit dem Geld am Kapitalmarkt erzielen lässt.

### Die Annahmen

#### Kauf

- 20 Prozent des Objektpreises werden mit Eigenkapital finanziert
- Es fallen acht Prozent Kaufnebenkosten an
- Der Aufwand für die Werterhaltung geht mit jährlich zwei Prozent

- des Kaufpreises in die Kalkulation ein.
- Die Inflation beträgt zwei Prozent pro Jahr
- Die Fremdfinanzierung erfolgt zu effektiv 4,7 Prozent, festgeschrieben für 20 Jahre.

### **Miete**

- 15 Prozent Miet-Nebenkosten
- Die Inflationsrate beträgt zwei Prozent pro Jahr
- Das Eigenkapital, das dem Mieter im Gegensatz zum Käufer für Anlagezwecke zur Verfügung steht
- Bruttorendite von 4,15 Prozent, die eine Bundesanleihe mit Fälligkeit im Juli 2028 einbringt

 Drucken