

Immobilien in Hamburg erschwinglicher als in München

Gutes Verhältnis zwischen **Einkommen und Kaufpreisen**

•• Selbstgenutzte Wohnimmobilien sind angesichts niedriger Baugeld-Zinsen zurzeit ähnlich erschwinglich wie Ende 2010 in Deutschland. Dies ist das Ergebnis einer am Center for Real Estate Studies (CRES) im Auftrag des Immobilienverbandes IVD durchgeführten Erhebung, in der der Erschwinglichkeitsindex gemessen wird. Er fasst die Faktoren Immobilienpreise, Zinsniveau und verfügbares Einkommen zu einer Kennzahl zusammen und gibt damit Auskunft, inwieweit es für einen durchschnittlichen Haushalt finanziell möglich ist, eine Immobilie zu erwerben. Je höher der Wert, umso leichter ist Wohneigentum erschwinglich.

Danach ist München mit einem niedrigen Wert von 50,58 die teuerste Stadt in Deutschland. „Die Preise erzielen hier schon seit einigen Jahren Höchststände. Sie haben auch im vergangenen Jahr noch einmal zugelegt“, sagt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des IVD. Dagegen ist in Dresden mit einem Wert von 110,48 Punkten Wohneigentum unter den deutschen Großstädten am besten erschwinglich.

Hamburg kommt auf 101,2 Punkte. „Dieser günstige Wert erklärt sich durch das gute Verhältnis des verfügbaren Einkommens zum Eigenheimpreis, der in Hamburg natürlich in der Regel höher liegt als in Berlin“, erklärt Schick.

Das niedrige Zinsniveau erleichtert die Rückzahlung des Kredits

Für die kommenden Quartale erwartet der IVD eine Seitwärtsbewegung der Erschwinglichkeit. „Aufgrund der Eurokrise wird das Zinsniveau voraussichtlich weiterhin niedrig bleiben, und somit sollte die Belastung der Haushalte durch die Rückzahlung eines Immobilienkredites ebenfalls konstant bleiben“, prognostiziert Schick.

Erschwert wird der Immobilienkauf aber zugleich durch steigende Preise. So zeigt der aktuelle F+B-Wohn-Index Deutschland, dass auch im drit-

ten Quartal 2011 in allen Wohnsegmenten Preise und Mieten gestiegen sind. Grund sind weiter negative Wirtschaftsprognosen und die noch immer akute Eurokrise, wie Bernd Leutner, Geschäftsführer der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt (Hamburg) ausführt. In dem Wohn-Index wird jedes Quartal die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern mit den Trends von Neuvertrags- und Bestandsmieten von Wohnungen und den Ertragswerten von Mehrfamilien bis auf die Postleitzahlebene erfasst.

Preise steigen, auch weil Immobilien als Kapitalanlage gefragt sind

„Die dynamischste Preisentwicklung zeichnet sich bei Eigentumswohnungen ab“, sagt Leutner. „Im Vergleich zum Vorquartal nehmen die Preise um 1,2 Prozent zu; gegenüber dem Vorjahreswert sogar um 2,6 Prozent.“ Aber auch Einfamilienhäuser spiegelten den Anlagetrend zum „Betongold“ wider. „Dies weist darauf hin, dass Immobilien nicht allein zur Eigennutzung, sondern auch als Kapitalanlage nachgefragt werden“, sagt Leutner. Wie attraktiv Sachwerte sind, zeigen auch die Neuvertragsmieten. Sie zogen in den vergangenen zwölf Monaten um 1,2 Prozent an.

Bei der Ermittlung der 50 teuersten und 50 günstigsten Städte mit mehr als 25 000 Einwohnern nimmt auch hier München mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 11,90 Euro/m² und einem durchschnittlichen Eigentumswohnungspreis von 3710 Euro/m² eine Spitzenposition ein. Hamburg teilt sich mit Stuttgart die Ränge 14 und 15 mit jeweils 9 Euro/m². Bei den Eigentumswohnungen kommt die Hansestadt als einziger norddeutscher Vertreter in den oberen Rängen mit 2570 Euro/m² auf Platz zehn. Im Bundesdurchschnitt wird ein Quadratmeterpreis von 1620 Euro verlangt. (be)