

## IMMOBILIENINVESTMENTS

## Ist jetzt der richtige Zeitpunkt für den Kauf?

Die Zinsen sinken weiter, die Preise stabilisieren sich. Mittlerweile steigen die Mieten schneller als die Kaufpreise. Mit guter Planung können Anleger in dieser Marktphase nun aussichtsreiche Immobilieninvestments tätigen.



Die Zeiten für Investoren haben sich wieder verbessert. Für private Käufer ist das Zeitfenster noch günstig. FOTO: DPA

VON PATRICK PETERS UND CHRISTIAN HENSEN

---

**DÜSSELDORF** | (rps) Nachdem sich die Immobilienpreise in Deutschland lange Zeit kontinuierlich auf einem hohen Niveau bewegten, kam es seit dem zweiten Quartal 2022 zu einem zum Teil deutlichen Rückgang. So sind beispielsweise die Preise für Wohnimmobilienpreise 2023 gegenüber dem Vorjahr im bundesweiten Schnitt um 8,4 Prozent gefallen und waren im ersten Quartal laut Zahlen des Statistischen Bundesamts im bundesweiten Schnitt 5,7 Prozent nochmals billiger als ein Jahr zuvor.

Ist der Immobilienmarkt damit unattraktiv geworden, können Wohnungen und Häuser ihrem Ruf als wertbeständige Anlage nicht mehr gerecht werden? Wohl kaum, denn der Preisrückgang setzt sich nicht mehr fort. Zwar sanken die Preise für Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr zwischen April und Juni immer noch um 2,6 Prozent, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Zum Vorquartal stiegen die Preise allerdings leicht – um 1,3 Prozent, der erste Anstieg seit Frühjahr 2022. Und auch Daten vom Europeace Hauspreisindex für Juni zeigen: Die Immobilienpreise in Deutschland sind im Juni den sechsten Monat in Folge gestiegen, vom Tief im Dezember 2023 mit 208,91 Indexpunkten auf 212,97 Punkte im Juni, ein Plus von 1,94 Prozent. Im Mai lag der Index noch bei 212,57 Punkten.

„Einerseits hat sich die allgemeine Stimmung der Investoren verbessert, und andererseits vereinfacht der sinkende Zins die Finanzierung. Immobilien erhalten damit eine wesentliche Rolle in der Vermögensallokation, indem sie Stabilität, Einkommensgenerierung und Inflationsschutz bieten. Für Anleger eröffnen sich durch Immobilien somit weiterhin beständige Einnahmequellen sowie Möglichkeiten zur Diversifizierung und Wertsteigerung ihres Portfolios“, sagt Christian Paschertz vom Immobilienprojektentwickler Paschertz Unternehmensgruppe in Willich. Die Menschen wollen seiner Erfahrung nach wieder in Immobilien investieren und nutzen die niedrigeren Zinsen und staatliche Fördermöglichkeiten wie die verbesserten steuerlichen Abschreibungen für die Errichtung neuen Wohnraums gezielt aus.

Christian Paschertz sieht vor allem die steigenden Mietpreise als Vorteil für Investoren an. „Mieteinnahmen dienen dazu, um die Hypothekenzahlungen zu decken und gleichzeitig Eigenkapital aufzubauen beziehungsweise ein stabiles Einkommen zu erzielen, unabhängig von den Schwankungen anderer Anlageklassen wie Aktien oder Anleihen. Ebenso bieten Mieteinnahmen einen Inflationsschutz. Mieteinnahmen sind oft an die Inflation gekoppelt. Im Laufe der Zeit tendieren Mieten dazu, sich entsprechend der allgemeinen Preissteigerung zu erhöhen. Dies bedeutet, dass die Einnahmen aus Mieten tendenziell an Kaufkraft erhalten, was besonders wichtig ist, um langfristige finanzielle Stabilität zu gewährleisten.“

Mittlerweile steigen die Mieten schneller als die Kaufpreise, wie eine aktuelle Auswertung des Dienstleisters Immoscout24 zeigt. Besonders in Berlin,

Hamburg, München, Köln und Frankfurt am Main nähert sich die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise an, ergibt die Studie. Nach Ansicht von Gesa Crockford, Geschäftsführerin von Immoscout24, macht der starke Anstieg der Mieten den Immobilienkauf als Investment oder Eigenheim immer attraktiver. Besonders in den Metropolen lohne sich seit zwei Jahren der Kauf immer mehr. „Dort hat sich die Differenz zwischen Kauf- und Mietpreisen von 30 Prozent und mehr auf einen niedrigen einstelligen Prozentbereich eingependelt.“ In Zahlen bedeutet das laut dem „Immoscout24 Wohnbarometer“ für das zweite Quartal: Im Jahresvergleich liegt das Wachstum bei den Mietpreisen bei 8,7 Prozent. Eine durchschnittliche Zwei-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmetern im Neubau wird nun für 856 Euro Kaltmiete im Monat angeboten. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen hingegen legen im Vergleich zum Vorquartal eine Pause ein. Die Miete für eine durchschnittliche Wohnung kostet weiterhin 599 Euro. Im Jahresvergleich liegt der Anstieg bei 4,2 Prozent.

Gesa Crockford betont: „Der Nachfragedruck am Mietmarkt erreicht einen neuen Höchststand und verdeutlicht die angespannte Lage. Während die Bestandsmieten in ihrer Dynamik eine Verschnaufpause einlegen, steigen sie im Neubau wieder stärker an. Längst ist die steigende Nachfrage nicht mehr ein Phänomen der Metropolen. Auch deren Umland sowie regionale Zentren und gut angebundene Wirtschaftsstandorte ziehen immer mehr Suchende an.“

Für private Käufer verbessert sich die Situation kurzzeitig. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat vergangene Woche erneut eine Zinssenkung um 25 Basispunkte verkündet und den wichtigsten Leitzins – den sogenannten Einlagenzins – von 3,50 auf 3,25 Prozent gesenkt. Dieser Schritt war nach den jüngsten Äußerungen aus dem EZB-Rat sowie der abklingenden Inflation erwartet worden.

„Aktuell steigen die Immobilienpreise zwar noch nicht so stark, wie sie es in einem heiß gelaufenen Verkäufermarkt tun. Doch Häuslebauer in spe sollten das noch offene Zeitfenster nicht ungenutzt verstreichen lassen“, sagt Oliver Kohnen, Geschäftsführer der BauFi24 Baufinanzierung GmbH. „Wer zu lange zögert, riskiert, schon in naher Zukunft bei relativ konstanten Finanzierungskosten mit stärker anziehenden Immobilienpreisen konfrontiert zu

werden. Der Immobilienraum könnte dann wie schon in den 2010er-Jahren in weitere Ferne rücken.“