

Preise für Eigentumswohnungen nach Landkreisen und kreisfreien Städten¹⁾



Quelle: vdpResearch, Stand: 4. Quartal 2015

1) Preise für gut ausgestattete Wohnungen in guter Lage. Die Wohnungen wurden im Jahr 2000 oder später gebaut oder vollständig saniert und haben eine Fläche von zirka 70 Quadratmetern.

Kaufen lohnt sich vielerorts

Immobilien. Trotz steigender Preise lohnt sich ein Kauf oft wegen der günstigen Finanzierung. Manche Angebote sind aber zu teuer.

München, Hamburg, Berlin – in Ballungszentren und Universitätsstädten ziehen die Mieten und Kaufpreise stark an. So ist es kein Wunder, dass viele Menschen darüber nachdenken, ob sie sich eine Immobilie zum Selbstnutzen als Schutz vor steigenden Mieten oder als Geldanlage zum Vermieten zulegen sollen.

Egal aus welchen Gründen eine Immobilie ins Blickfeld rückt: Interessenten müssen sich neben der Wohnung oder dem Haus über den Standort, den Preis im Verhältnis zu den Mieten und die erwartete Wertentwicklung Gedanken machen.

Blasengefahr in Ballungszentren

„Die Preise sind in den Ballungszentren und Universitätsstädten 2015 kräftig gestiegen und der Trend hat sich 2016 fortgesetzt“, erläutert Andreas Kunert vom Marktforschungsinstitut vdpResearch. Dort müssen sich Käufer mittlerweile gut überlegen, ob sie nicht zu viel zahlen (siehe auch Kasten S. 50). Von einer „Bläschenbildung“ spricht

Reiner Braun, Vorstand des Marktforschungsinstituts Empirica.

Außerhalb dieser Gegenden sind die Preise aber kaum davongelaufen. Das zeigen unsere Preistabellen für Wohnungen in 50 und Häuser in 25 Städten und Kreisen. Die Durchschnittswerte hat der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ermittelt. Er hat seit 2003 die Preise von knapp drei Millionen Immobiliengeschäften ausgewertet, die von über 580 Banken finanziert wurden.

Dabei handelt es sich um die tatsächlich erzielten Preise und Mieten und nicht um Werte, die etwa in Annoncen gefordert wurden. Das macht die Datenbank so besonders. In drei Beispielen zeigen wir auf Seite 53, wie Leser die Zahlen für sich konkret nutzen können.

Dass sich ein Kauf vielerorts lohnt, liegt an den niedrigen Zinsen. Im Juli 2016 gab es Kredite unter 1 Prozent für zehn Jahre – so niedrig wie nie. Ein Kauf lässt sich viel günstiger als früher finanzieren. Dieser Effekt wiegt den Preisanstieg oft mehr als auf.

Unser Rat

Zeithorizont. Ein Eigenheim lohnt sich nur dann, wenn Sie davon ausgehen, viele Jahre am gleichen Ort zu bleiben. Ein Verkauf nach wenigen Jahren beschert meist Verluste. Das liegt schon allein an den Kaufnebenkosten von bis zu 15 Prozent. Sie müssen sich zudem um die Instandhaltung und vieles mehr kümmern. Das liegt nicht jedem. Vermieter müssen sich obendrein um die Mietersuche kümmern, aber auch um Reparaturen und Abrechnungen.

Preise. In vielen Gegenden lohnt sich ein Kauf, weil die Finanzierung durch die niedrigen Zinsen noch günstiger geworden ist. Der Effekt überwiegt oft den Preisanstieg der Immobilien. In begehrten Vierteln vieler Großstädte jedoch rechnet sich ein Kauf weder für Selbstnutzer noch für Vermieter, wenn die Preise nicht weiter stark steigen.

Vergleich. Prüfen Sie kostenlos unter test.de/rechner-baufinanzierung, ob Mieten oder Kaufen für Sie attraktiver ist. Für insgesamt 106 Städte und Landkreise können Sie unter test.de/immobilienpreise-pdf Preise für Immobilien abrufen, darunter auch Wohnungen in einfachen Lagen. Unter dem Menüpunkt „Eigenheim + Miete“ finden Sie Tests und Berichte zum Thema Immobilien.

Finanztest

Die höchsten Preise für Wohnungen und Häuser

Kaufpreise für Eigentumswohnungen bei sehr guter Lage und Ausstattung ¹⁾		Wohnungsmieten bei sehr guter Lage und Ausstattung ¹⁾		Kaufpreise für Einfamilienhäuser bei sehr guter Lage und Ausstattung ¹⁾	
2014	2015	2014	2015	2014	2015
Teuerste Städte und Kreise (Euro pro qm²)					
München, Landeshauptstadt	7700 (1.)	8445	München, Landeshauptstadt	26,1 (1.)	27,90
Hamburg, Freie u. Hansestadt	6455 (2.)	6870	Frankfurt am Main, Stadt	23,3 (2.)	24,50
Heidelberg, Stadt	5890 (3.)	6175	Hamburg, Freie u. Hansestadt	22,2 (3.)	23,20
Höchster Preisanstieg (Prozent)²⁾					
Berlin, Bundeshauptstadt	7,2 (1.)	8,8	München, Landeshauptstadt	6,9 (1.)	6,5
München, Landeshauptstadt	7,0 (2.)	8,6	Berlin, Bundeshauptstadt	5,7 (2.)	5,9
München, Landkreis	6,0 (4.)	7,0	Augsburg, Stadt	5,5 (3.)	5,5
			Nürnberg, Stadt	3,9 (26.)	5,5

1) In Klammern die Platzierung vom Vorjahr.

2) Durchschnittliche Preisänderung gegenüber dem Vorjahr.

Quelle: vdpResearch. Stand: 4. Quartal 2015



Immobilientrends

Kleine Bläschen

Hat sich in Deutschland eine Preisblase bei Wohnimmobilien gebildet? Flächendeckend nicht, sagt die Bundesbank. In einigen Städten gebe es aber Preisübertreibungen. Zum gleichen Ergebnis kommt das Marktforschungsinstitut Empirica. Es hat beobachtet, dass die Kaufpreise sich nicht völlig von Mieten und Einkommen abgekoppelt haben. Lediglich das Volumen bei den Immobilienkrediten habe überproportional zugelegt. Es gebe zudem kein Überangebot an Wohnungen. Bedenkliche Tendenzen seien die Marktforscher aber in Berlin, München, Hamburg, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf und Köln. Im ersten Quartal 2016 sind die Angebotspreise erneut deutlich schneller gestiegen als die Mieten.

Fazit: In diesen Top-Städten müssen Käufer besonders aufpassen, keine Mondpreise zu zahlen.

Wert einschätzen

Viele Interessenten lassen sich von teuren Gegenden nicht schrecken, weil es sich um aussichtsreiche Lagen handelt. Das trifft oft auch zu. Rechnet sich eine Investition aber nur noch, wenn die Preise weiter stark steigen, dann ist die Gefahr groß, dass die Spekulation mit einem Verlust endet. Bei einem günstigen Preis kann sich ein Kauf dagegen selbst dann lohnen, wenn zu erwarten ist, dass die Preise leicht fallen.

Das lässt sich mit dem Kaufpreis-Miete-Verhältnis und der erwarteten Wertentwicklung zeigen (siehe Tabelle unten). Für das Kaufpreis-Miete-Verhältnis wird der Kaufpreis durch die Miete geteilt, die netto, also ohne Betriebskosten, im Jahr erzielt wird. Je höher es ist, desto teurer ist eine Wohnung im Vergleich zu den Mieten. Wir halten derzeit Werte bis zu 20, in Ballungszentren und Universitätsstädten bis zu 25 für vertretbar. Ist der Wert sehr niedrig, kann die Immobilie in schlechtem Zustand sein oder in einer schwierigen Gegend liegen.

Nicht nur auf steigende Preise hoffen

In unseren Beispielen rechts liegt die Kreditrate für die Wohnung in Bonn sogar inklusive 2 Prozent Tilgung unter der Miete, die die Mieter derzeit zahlen und auch unter der Miete, die bei einer Neuvermietung wohl zu erzielen wäre.

Dagegen müssen die Käufer der Berliner Altbauwohnung hoffen, dass die Preise deutlich steigen. Es kann aber sein, dass sie fallen, wenn die Zinsen wieder steigen und

Anleger ihr Geld nicht mehr in den Immobilienmarkt pumpen. Durch die Mieteinnahmen alleine rechnet sich Vermieten nicht. Die Miete darf in Berlin wie in vielen anderen Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden.

Wer auf weiter steigende Preise hofft, zum Beispiel weil Investoren wegen des Brexit lieber in Deutschland als in Großbritannien investieren, sollte vorsichtig sein. Erfahrungsgemäß gelingt es wenigen Privatleuten, rechtzeitig zu verkaufen, wenn eine Blase platzt.

Dass die Preise ewig steigen, ist unrealistisch. „Die Käufer müssen sich bewusst sein, dass sie in einen schwankenden Markt investieren“, sagt Reiner Brüggemann, Vorstandssprecher der Hamburger Volksbank. „Wenn wir nicht davon überzeugt sind, dass der Preis nachhaltig erzielbar ist, verlangen wir mehr Eigenkapital.“ Das kann die Kalkulation durcheinanderwirbeln.

Es kann daher nicht schaden, etwas flexibler bei der Suche vorzugehen. In vielen Städten sind vor allem die Immobilien in sehr guten Lagen sehr teuer geworden. In guten und mittleren Lagen haben sie nicht im gleichen Maß zugelegt. Einige Beispiele, wo es sich besonders lohnt, auch in guten statt in sehr guten Lagen zu suchen, haben wir in den Tabellen markiert. Die Preisdifferenz ist in den vergangenen Jahren größer geworden. Sinnvoll kann es außerdem sein, auch im Nachbarbezirk des Wunschbezirks oder in Nachbarorten zu suchen.

Finanztest Wie viel Rendite bringen die eigenen vier Wände?

Eine selbst genutzte Immobilie lässt sich auch als Geldanlage betrachten: Der Käufer setzt Eigenkapital ein, erzielt Erträge in Form der ersparten Miete, zahlt Instandhaltung, Verwaltung und Kreditraten. Die Rendite der Immobilie hängt vom Kaufpreis im Verhältnis zur Miete für eine vergleichbare Wohnung

und der Miet- und Preisentwicklung ab. Bei einem Kaufpreis-Miete-Verhältnis von 20 liegt der Selbstnutzer selbst dann im Plus, wenn der Preis pro Jahr um 1 Prozent fällt. Bei vermieteten Wohnungen spielen weitere Faktoren wie Steuern eine Rolle. Daher lassen sich die Zahlen nicht übertragen.

Miet- und Wertsteigerung pro Jahr	Eigenkapitalrendite (Prozent pro Jahr) beim Kauf einer selbst genutzten Immobilie									
	Kaufpreis-Miete-Verhältnis ¹⁾									
	14	16	18	20	22	24	26	28	30	
-2,0	3,3	0,9	-0,8	-2,2	-3,2	-4,1	-4,8	-5,4	-5,9	
-1,5	4,7	2,5	0,8	-0,5	-1,5	-2,3	-3,0	-3,6	-4,1	
-1,0	6,1	3,9	2,2	1,0	0,0	-0,8	-1,5	-2,0	-2,5	
-0,5	7,3	5,1	3,5	2,3	1,3	0,6	-0,1	-0,6	-1,1	
0,0	8,5	6,3	4,8	3,6	2,6	1,8	1,2	0,6	0,2	
0,5	9,5	7,4	5,9	4,7	3,8	3,0	2,4	1,8	1,4	
1,0	10,6	8,5	7,0	5,8	4,9	4,1	3,5	3,0	2,5	
1,5	11,6	9,5	8,0	6,8	5,9	5,2	4,5	4,0	3,6	
2,0	12,5	10,5	9,0	7,8	6,9	6,1	5,5	5,0	4,6	

Annahmen: Nebenkosten: 10 Prozent des Kaufpreises.

Instandhalts- und Verwaltungskosten: anfangs 1,5 Prozent des Kaufpreises pro Jahr, jährlich um 1 Prozent steigend.

Eigenkapital: 20 Prozent des Kaufpreises zuzüglich Nebenkosten.

Kreditzinssatz: 2 Prozent pro Jahr.

Tilgungssatz: 3 Prozent pro Jahr.

Betrachtungszeitraum: 20 Jahre.

1) Verhältnis Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (ohne Betriebskosten) für eine vergleichbare Immobilie. Ein Verhältnis von 20 bedeutet: Der Kaufpreis beträgt 20 Jahresmieten.

Teuer oder günstig – so rechnen Sie



Berlin Schöneberg

Wir haben im Juli 2016 zwei Wohnungsanzeigen im Internet ausgewählt und ausgerechnet, welche Belastung auf die Käufer zukäme: eine vermietete Stuckaltbauwohnung im Bezirk Schöneberg in Berlin und eine vermietete Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Bonn-Bad Godesberg aus den sechziger Jahren. In Berlin müssen Käufer sehr tief in die Tasche greifen.

Kaufpreis-Miete-Verhältnis
60,7

419 000	Euro
:	96
=	4 365
	Euro
419 000	Euro
:	6 901
=	60,7

419 000	Euro
+	63 437
=	482 437
-	120 609
=	361 828
1 206	Euro
+	165
=	1 371
+ 151	Euro

Kaufpreis
Größe der Wohnung
Kaufpreis pro Quadratmeter
Kaufpreis
Nettokaltmiete pro Jahr
Kaufpreis-Miete-Verhältnis

Kaufpreis-Miete-Verhältnis
21,0

179 500	Euro
:	97
=	1 851
	Euro
179 500	Euro
:	8 532
=	21,0

Kaufpreis
Nebenkosten (Notar, Steuern, ggf. Makler)
Gesamtkosten
25 % Eigenkapital (Mindestempfehlung)
Kreditbedarf
Monatsrate bei 2 % Zins und 2 % Tilgung
Monatliche Pauschale für Instandhaltung 1,50 Euro pro m ² und 21 Euro für Verwaltung pro Monat
Monatliche Gesamtbelaistung ohne Bewirtschaftungskosten
Entgangene Zinsen für Eigenkapital (1,5 %)

179 500	Euro
+	15 258
=	194 758
-	48 690
=	146 068
	Euro
487	Euro
+	167
=	654
+ 61	Euro

Fazit

Für Vermieter: Die 575 Euro derzeitige Monatsmiete decken die Gesamtkosten bei Weitem nicht ab. Sie reicht in diesem Extremfall nicht einmal für den anfänglichen Zinsanteil der Kreditrate (603 Euro). Mieterhöhungen sind Grenzen gesetzt. Der Käufer muss auf einen Wertzuwachs spekulieren. Das kann ins Auge gehen. Wenn die Wohnung leer wäre: Als neue Miete ist maximal die ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel plus 10 Prozent erlaubt, hier maximal 11 Euro pro Quadratmeter. Die Rechnung sieht dann günstiger aus.

Für Selbstnutzer (Annahme, dass Wohnung leer steht): Anhaltspunkt für Neuvertragsmieten bei guter Lage und sehr guter Ausstattung sind etwa 11,20 Euro pro Quadratmeter. Mit etwa 1 100 Euro Miete wäre zu rechnen. Die Gesamtbelaistung beim Kauf ist höher als diese Miete. In der Kreditrate ist allerdings ein Tilgungsanteil von anfänglich 603 Euro enthalten, Tendenz steigend. Damit schafft der Käufer Vermögen. Fallen die Preise aber, kann es sein, dass die Rechnung am Ende nicht positiv ausfällt.

Fazit

Für Vermieter: Die Miete von 711 Euro im Monat deckt fast die Gesamtkosten, inklusive Tilgung und entgangenen Zinsen ab. Die Wohnung rechnet sich also. Wichtig vor einem Kauf ist es aber, auch zu prüfen, ob die Wohnung in Ordnung ist oder ob sie Mängel hat.

Für Selbstnutzer (Annahme, dass Wohnung leer steht): Neuvertragsmieten liegen laut Tabelle bei etwa 8,50 Euro den Quadratmeter für mittlere Lage und Ausstattung. Mit mehr als 800 Euro ist also zu rechnen. Das ist mehr als die Kreditrate plus entgangene Zinsen. Das sieht gut für einen Kauf aus, falls die Wohnung keine Mängel hat.

So lesen Sie die Tabellen

In den Tabellen auf den Seiten 54 bis 57 geben wir die Entwicklung der Preise und Mieten von Eigentumswohnungen in 50 Städten und Landkreisen wieder. Auf Seite 58 folgen die Preise für Häuser in 25 Städten und Kreisen.

Auf dieser Seite erklären wir, was sich hinter Begriffen wie Lage, Ausstattung oder Kaufpreis-Miete-Verhältnis verbirgt.

Die Daten stammen vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), der seit 2003 knapp drei Millionen Immobilien geschäfte ausgewertet hat, die 580 Kreditinstitute finanziert haben. Es handelt sich um Kaufpreise und Mieten, die tatsächlich bei Verkäufen oder Neuvermietungen erzielt wurden. Sie gelten für Häuser und Wohnungen, die im Jahr 2000 oder später gebaut oder seither vollständig saniert wurden. Für ältere, nicht oder nur teilweise sanierte Immobilien liegen die Preise niedriger.

Lage

Sehr gut und gut. Umfeld ist besonders attraktiv und sicher, aufgelockerte Bebauung mit viel Grünflächen, kaum Abgase, Lärm und Schmutz, sehr gute bis gute Verkehrsanbindung, Auto-Stellplätze auf oder am Grundstück, viele Läden sowie Schulen, öffentliche und kulturelle Einrichtungen in der Nähe. Bei sehr guter Lage sind diese Merkmale besonders ausgeprägt.

Mittel. Typische Wohngegenden, weder besonders positives noch besonders negatives Image, ausgewogene Sozialstruktur, keine wesentlichen Beeinträchtigungen, zum Beispiel durch Lärm oder Abgase, Busse und Bahnen sind fußläufig erreichbar, Stellplätze auf oder am Grundstück, wichtige Einrichtungen wie Schulen und Supermärkte sind in angemessener Entfernung erreichbar.

Ausstattung

Sehr gut. Verblendmauerwerk aufwendig, Fenster mit Dreifachverglasung, Sanitäreinrichtung hochwertig, großes Bad, Gäste-WC, Holzparkett oder Marmorböden, hoher Energiestandard, Fußbodenheizung, Klimaanlage, sehr gute Raumaufteilung.

Gut. Verblendmauerwerk, höherwertige Fenster mit Zweifachverglasung, (Industrie-)Parkett, dezentrale Lüftung, moderner Energiestandard (zum Beispiel Heizanlage mit Warmwasserspeicher oder Fernwärme), Marken-Sanitärobjekte, gute Raumaufteilung, Baustoffe weitgehend schadstofffrei.

Mittel. Wohnungszuschnitt, Raumaufteilung und Baustoffe entsprechen den Standards, zeitgemäße Wärmedämmung, Standardfenster mit Zweifachverglasung, verdeckte Spülkästen, Laminatböden, Gas- oder Ölfeuerwertkessel, Elektroinstallationen unter Putz.

Einfach. Veraltete, nur geringfügig modernisierte Ausstattung, ungünstiger Zuschnitt, nicht zeitgemäße Wärmedämmung, Fenster einfach verglast, einfache Bodenbeläge (Linoleum, PVC), veraltete Heiztechnik, Elektroinstallationen über Putz.

Finanztest Preise und Mieten von Eigentumswohnungen										
Lage	Preise für Eigentumswohnungen, die ab dem Jahr 2000 gebaut oder vollständig saniert wurden ¹⁾				Neuvertragsmieten				Kaufpreis-Miete-Verhältnis ³⁾	
	Preis pro Quadratmeter (Euro) je nach Ausstattung				Prognose für 2016	Preis pro Quadratmeter (Euro) je nach Ausstattung				
	Sehr gut	Gut	Mittel	Einfach		Sehr gut	Gut	Mittel	Einfach	
2					1					
...										
Berlin, Bundeshauptstadt										
Sehr gut	4860	4260	3960	—	+ 8,8 ↑	17,10	15,50	14,40	—	+ 5,9 ↑ 22,8 bis 31,5
Gut	3830	3355	3120	2530		11,20	10,10	9,40	9,00	
Mittel	3400	2980	2770	2245		9,00	8,10	7,60	7,30	

Preisänderung. Zwischen 4. Quartal 2014 und 4. Quartal 2015.

Prognose für 2016. Schätzung von vdpResearch.

↑: Erwarteter Anstieg über 3 Prozent,
↗: erwarteter Anstieg zwischen 0 und 3 Prozent.

Kaufpreis-Miete-Verhältnis. Der Kaufpreis geteilt durch Jahresnettokaltmiete ergibt das Kaufpreis-Miete-Verhältnis. Je niedriger das Ergebnis ist, desto eher

lohnt sich Vermieten und Selbstnutzen im Vergleich zum Mieten. Früher galten Werte unter 15, in Metropolen unter 20 als günstig. Derzeit gilt ein Wert bis 25 als akzeptabel, weil sich Vermieter wegen der Niedrigzinsphase mit geringeren Renditen zufriedengeben. Andererseits: Je niedriger der Wert ist, desto höher schätzen die Verkäufer das Risiko eines Leerstands oder Verkaufs zu einem Preis unter dem Kaufpreis ein. Für die Städte und Kreise sind jeweils Spannen angegeben.



Fall 1: „Sollen wir in ein Eigenheim ziehen?“

Seit 20 Jahren wohnt das kinderlose Ehepaar in einer schmucken Dreizimmer-Altbauwohnung aus der Gründerzeit in Berlin-Kreuzberg. Wie sich die Gegend seither verändert hat! Die Nachbarn haben jetzt alle einen Job, einen gut bezahlten zumeist. Nur der Vermieter ist ungemütlicher geworden. Alle paar Jahre schickt er nun einen Brief und fordert eine höhere Miete. Jetzt verlangt er schon wieder, dass das Paar einer Mieterhöhung zustimmt. Der Mitvierzigerin entfährt es spontan: „Dem

werfen wir nicht noch mehr Geld in den Rachen!“ Ihr Partner ist ebenfalls sauer: „Wir ziehen um! Wir mieten was anderes oder kaufen uns was Eigenes!“ Genug gespart haben sie. Die Wohnung soll aber mindestens gleich groß und gut ausgestattet sein, also etwa Parkettboden und ein modernes Bad haben. Als die beiden eingezogen sind, zahlten sie für die 100 Quadratmeter 410 Euro kalt. Das war damals im Vergleich zu Freunden viel. Die Wohnlage war schon damals gut und die Ausstattung auch.

Mehrmals wurde die Miete erhöht, nun auf 650 Euro.

Sie sehen in der Tabelle nach, was in Berlin Wohnungen in guter Lage ② und mit guter Ausstattung ① kosten. Sie liefert als Anhaltspunkt für Neuvertragsmieten im Schnitt 10,10 Euro pro Quadratmeter. Für 100 Quadratmeter muss das Paar also mit gut 1000 Euro Miete rechnen, bei einem Kauf für 3355 Euro pro Quadratmeter mit 335 500 Euro. Bei dem Preis bleibt Mieten auch auf lange Sicht günstiger.

Fall 2: „Wo lohnt es sich zu vermieten?“

Die 50 000 Euro vom Erbe der Oma versauern auf dem Tagesgeldkonto einer Grafikerin in Köln. Sie wohnt in ihrer Eigentumswohnung und grübelt, ob sie mit dem Geld und einem Kredit eine Immobilie zum Vermieten kaufen soll. Den Aufwand rund um Mietersuche, Abrechnungen und Reparaturen scheut sie nicht. Wo aber sind die Preise noch okay und die Aussichten trotzdem positiv? Sie sucht in der Tabelle nach Städten, bei de-

nen der Pfeil für die „Prognose für 2016“ senkrecht nach oben zeigt und das „Kaufpreis-Miete-Verhältnis“ noch akzeptabel ist ③. Für sie kommt ein Kaufpreis-Miete-Verhältnis von maximal 25 infrage. Mehrere Städte erfüllen ihre Kriterien. Bei Bonn reicht die Spanne von 13,3 bis 24,8. Dort will sie nach einer geeigneten Wohnung suchen. Denn sie kann ohne großen Aufwand hinfahren, sich Wohnungen ansehen und später vermieten.



Fall 3: „Soll ich jetzt verkaufen?“

Das war eine gute Investition: Vor zehn Jahren hat der ältere Herr eine Dreizimmer-Wohnung in einem neugebauten Mehrfamilienhaus in München gekauft. Ein Quadratmeter für 3500 Euro, dabei war das nicht mal eine gute Wohnlage. Nun ist die Spekulationsfrist abgelaufen. Bei einem Verkauf würde also keine Spekulationsteuer mehr anfallen. Was würde die Wohnung jetzt einbringen? In der Tabelle sind bei guter Ausstattung ① und mittlerer Lage ② im Schnitt 5 160

Euro aufgeführt. Nicht schlecht! Der Pfeil mit der Prognose zeigt aber senkrecht nach oben, die Analysten von vdpResearch erwarten also, dass die Preise 2016 um mehr als 3 Prozent steigen. Ein Verkauf eilt also nicht. Die Mieten sind laut Tabelle auch stark gestiegen. Da wäre es an der Zeit, im Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung herauszusuchen und dann gegebenenfalls die Miete zu erhöhen.

Finanztest

Preise und Mieten von Eigentumswohnungen

In einigen Städten lohnt es sich besonders, sich statt in sehr guten auch in anderen Lagen umzusehen. Wir haben berechnet, wie stark sich die Preise unterscheiden. Gelb markiert sind die Städte, in denen die Preise in guten und mittleren Lagen im Vergleich zu sehr guten Lagen besonders günstig waren.

Lage	Preise für Eigentumswohnungen, die ab dem Jahr 2000 gebaut oder vollständig saniert wurden ¹⁾					Neuvertragsmieten					Kaufpreis-Miete-Verhältnis ³⁾	
	Preis pro Quadratmeter (Euro) je nach Ausstattung			Preisänderung ²⁾ (Prozent)	Prognose für 2016	Preis pro Quadratmeter (Euro) je nach Ausstattung			Preisänderung ²⁾ (Prozent)	Prognose für 2016		
	Sehr gut	Gut	Mittel			Sehr gut	Gut	Mittel				
Aschaffenburg, Stadt												
Sehr gut	3100	3055	2950	–	+ 4,1	↑	13,60	12,30	11,50	–	+ 1,9 ↗ 19,0 bis 26,7	
Gut	2685	2645	2555	2290			10,20	9,20	8,60	8,30		
Mittel	2485	2450	2370	2125			8,70	7,90	7,40	7,10		
Augsburg, Stadt												
Sehr gut	3275	3190	2860	–	+ 4,1	↑	12,80	11,60	10,80	–	+ 5,5 ↗ 18,4 bis 24,6	
Gut	2675	2605	2340	2065			10,70	9,70	9,00	8,60		
Mittel	2575	2505	2250	1985			9,40	8,50	7,90	7,60		
Berlin, Bundeshauptstadt												
Sehr gut	4860	4260	3960	–	+ 8,8	↑	17,10	15,50	14,40	–	+ 5,9 ↗ 22,8 bis 31,5	
Gut	3830	3355	3120	2530			11,20	10,10	9,40	9,00		
Mittel	3400	2980	2770	2245			9,00	8,10	7,60	7,30		
Bonn, Stadt												
Sehr gut	3895	3245	3195	–	+ 4,0	↑	15,80	14,30	13,30	–	+ 4,5 ↗ 13,3 bis 24,8	
Gut	3170	2640	2600	1530			11,90	10,80	10,00	9,60		
Mittel	2970	2475	2435	1430			10,00	9,10	8,50	8,10		
Bremen, Freie Hansestadt												
Sehr gut	3330	2935	2855	–	+ 5,5	↑	13,70	12,40	11,60	–	+ 4,0 ↗ 19,4 bis 24,4	
Gut	2390	2105	2050	1860			9,90	9,00	8,40	8,00		
Mittel	2320	2045	1990	1805			8,00	7,30	6,80	6,50		
Dortmund, Stadt												
Sehr gut	2625	2365	2300	–	+ 3,3	↗	10,50	9,50	8,90	–	+ 3,4 ↗ 19,1 bis 23,6	
Gut	1975	1780	1730	1510			8,10	7,40	6,90	6,60		
Mittel	1875	1690	1645	1435			6,80	6,20	5,80	5,60		
Dresden, Landeshauptstadt												
Sehr gut	3245	2810	2665	–	+ 3,7	↗	10,60	9,60	8,90	–	+ 4,2 ↗ 18,3 bis 27,7	
Gut	2755	2385	2260	1890			8,30	7,50	7,00	6,70		
Mittel	2405	2080	1970	1650			7,30	6,60	6,20	5,90		
Düsseldorf, Landeshauptstadt												
Sehr gut	4585	3905	3690	–	+ 3,9	↑	20,50	18,60	17,30	–	+ 4,6 ↗ 17,5 bis 24,1	
Gut	3405	2900	2740	2395			13,30	12,10	11,30	10,80		
Mittel	3155	2690	2540	2220			10,90	9,90	9,20	8,90		
Erfurt, Landeshauptstadt												
Sehr gut	2525	2400	2175	–	+ 2,2	↗	10,30	9,40	8,70	–	+ 3,8 ↗ 18,9 bis 25,7	
Gut	2160	2055	1860	1745			8,20	7,40	6,90	6,70		
Mittel	2075	1975	1790	1680			7,10	6,40	6,00	5,70		
Erzgebirgskreis, Landkreis												
Sehr gut	1615	1400	1350	–	+ 1,0	↗	6,80	6,20	5,70	–	+ 1,1 ↗ 10,9 bis 19,8	
Gut	1145	990	955	745			5,80	5,30	4,90	4,70		
Mittel	985	850	820	640			5,30	4,80	4,40	4,30		
Essen, Stadt												
Sehr gut	3655	3105	3025	–	+ 2,7	↗	10,90	9,90	9,20	–	+ 3,3 ↗ 18,9 bis 30,6	
Gut	2740	2330	2270	2105			8,30	7,50	7,00	6,70		
Mittel	2605	2215	2160	2005			7,10	6,40	6,00	5,80		
Frankfurt am Main, Stadt												
Sehr gut	5885	5065	4750	–	+ 6,1	↑	24,50	22,20	20,70	–	+ 4,9 ↗ 18,5 bis 23,0	
Gut	4325	3725	3490	3160			17,50	15,80	14,80	14,20		
Mittel	3915	3370	3160	2860			14,20	12,90	12,00	11,50		



So stark wie in Berlin sind die Wohnungspreise 2015 nirgends gestiegen, ein Ende ist nicht in Sicht. Ob die Mieten mithalten, ist fraglich, denn die Politiker setzen stark auf eine Mietpreisbremse.

Ein gutes Drittel kostet es mehr, wenn Käufer sich in Düsseldorf für eine sehr gute statt einer guten Lage entscheiden. In den vergangenen vier Jahren sind die Preise um etwa 23 Prozent gestiegen, das ist ein stattliches Plus.

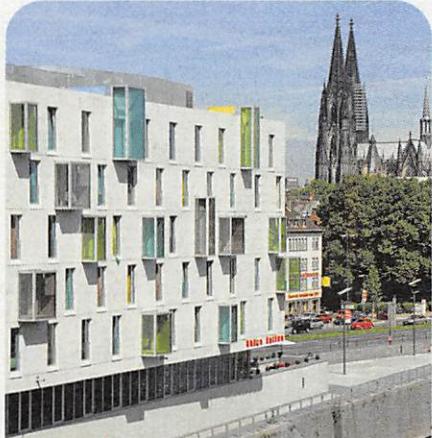
Essen zählt zu den Großstädten mit eher moderatem Preisanstieg seit 2011. Im Schnitt waren es etwa 12 Prozent. Wohnen in sehr guter Lage ist relativ teuer. Es kostet ein Drittel mehr als in guter Lage.

Lage	Preise für Eigentumswohnungen, die ab dem Jahr 2000 gebaut oder vollständig saniert wurden ¹⁾				Neuvertragsmieten								Prognose für 2016 Kaufpreis-Miete-Verhältnis ³⁾		
	Preis pro Quadratmeter (Euro) je nach Ausstattung				Preisänderung ²⁾ (Prozent)	Preis pro Quadratmeter (Euro) je nach Ausstattung				Preisänderung ²⁾ (Prozent)					
	Sehr gut	Gut	Mittel	Ein-fach		Sehr gut	Gut	Mittel	Ein-fach						
Freiburg im Breisgau, Stadt															
Sehr gut	4785	4340	4115	-	+ 2,8	↗	23,00	20,80	19,40	-	+ 4,3	↑	17,3 bis 26,8		
Gut	4015	3640	3450	2895			14,50	13,10	12,20	11,80					
Mittel	3755	3405	3230	2705			12,00	10,90	10,10	9,70					
Garmisch-Partenkirchen, Landkreis															
Sehr gut	4870	4340	4175	-	+ 4,7	↑	14,30	12,90	12,00	-	+ 4,7	↑	25,8 bis 33,2		
Gut	4090	3645	3510	2905			11,60	10,50	9,80	9,40					
Mittel	3805	3390	3265	2700			10,00	9,00	8,40	8,10					
Görlitz, östlichster Landkreis in Deutschland															
Sehr gut	1430	1280	1215	-	+ 1,0	↗	7,50	6,80	6,30	-	+ 0,9	↗	7,5 bis 16,1		
Gut	960	860	820	600			5,70	5,20	4,80	4,60					
Mittel	865	775	735	540			5,10	4,60	4,30	4,10					
Gotha, Landkreis															
Sehr gut	1800	1515	1440	-	+ 0,8	↗	8,60	7,80	7,30	-	+ 0,9	↗	12,3 bis 17,7		
Gut	1360	1145	1090	875			6,40	5,80	5,40	5,20					
Mittel	1190	1000	950	765			5,80	5,30	4,90	4,70					
Göttingen, Landkreis															
Sehr gut	3200	2615	2495	-	+ 3,6	↑	12,30	11,10	10,40	-	+ 3,6	↑	19,2 bis 28,1		
Gut	2620	2140	2040	1755			9,30	8,40	7,90	7,60					
Mittel	2465	2015	1925	1655			7,30	6,60	6,20	5,90					
Hamburg, Freie und Hansestadt															
Sehr gut	6870	5885	5515	-	+ 5,5	↑	23,20	21,00	19,60	-	+ 4,2	↑	23,4 bis 32,1		
Gut	5155	4415	4135	3670			15,40	14,00	13,00	12,50					
Mittel	4665	4000	3745	3325			12,10	10,90	10,20	9,80					
Hannover Region, Landkreis mit Landeshauptstadt															
Sehr gut	3335	2905	2815	-	+ 4,8	↑	11,90	10,80	10,00	-	+ 3,9	↑	20,8 bis 24,6		
Gut	2345	2040	1980	1770			8,80	8,00	7,40	7,10					
Mittel	2265	1970	1915	1710			7,70	6,90	6,50	6,20					
Harz, Landkreis Ost															
Sehr gut	1625	1440	1335	-	+ 1,0	↗	7,50	6,80	6,40	-	+ 0,5	↗	14,4 bis 18,6		
Gut	1260	1115	1030	975			6,10	5,50	5,20	5,00					
Mittel	1180	1045	965	915			5,30	4,80	4,50	4,30					
Karlsruhe, Stadt															
Sehr gut	3930	3375	3280	-	+ 4,0	↑	15,20	13,80	12,80	-	+ 4,5	↑	18,7 bis 25,4		
Gut	3225	2770	2695	2180			12,00	10,90	10,10	9,70					
Mittel	3145	2700	2625	2125			10,30	9,40	8,70	8,40					
Kassel, Stadt															
Sehr gut	2660	2280	2215	-	+ 2,9	↗	10,70	9,70	9,00	-	+ 3,4	↑	17,7 bis 23,0		
Gut	1995	1710	1660	1425			8,30	7,50	7,00	6,70					
Mittel	1935	1660	1610	1385			7,00	6,30	5,90	5,60					
Kiel, Landeshauptstadt															
Sehr gut	3310	2770	2680	-	+ 4,3	↑	11,80	10,70	10,00	-	+ 2,5	↑	20,6 bis 25,5		
Gut	2420	2025	1960	1815			9,10	8,20	7,60	7,30					
Mittel	2330	1950	1885	1745			7,60	6,80	6,40	6,10					
Köln, Stadt															
Sehr gut	4280	3590	3455	-	+ 4,3	↑	19,30	17,50	16,30	-	+ 4,8	↑	17,1 bis 23,2		
Gut	3340	2805	2695	2325			13,70	12,40	11,50	11,10					
Mittel	3180	2670	2570	2215			11,40	10,30	9,60	9,20					

Preise und Mieten wie in einer Metropole müssen Käufer und Mieter in **Freiburg** akzeptieren. Die Preise in der Universitätsstadt sind aber 2014 und 2015 nicht ganz so stark gestiegen wie in den beiden Jahren davor.

Wenig getan hat sich in **Görlitz**. Zwischen 2 und 3 Prozent sind Immobilien und Mieten in den vergangenen vier Jahren teurer geworden. Für etliche ländliche Gebiete außerhalb der Metropolen-Einzugsbereiche gilt Ähnliches.

Um stolze 27 Prozent sind Wohnungen in **Hamburg** von 2011 bis 2015 im Schnitt teurer geworden. Sparen lässt sich bei der Lage: Kaufen und Mieten in einer sehr guten Gegend kostet ein Drittel bis die Hälfte mehr als einer guten.



Gut 20 Prozent mehr als vor vier Jahren müssen Käufer in **Köln** für eine Wohnung im Schnitt auf den Tisch legen. Interessenten weichen von Innenstadtbezirken auf weiter entfernte Bezirke und die rechte Rheinseite aus.

= Entfällt (keine ausreichenden Daten vorhanden).
 ↑ = Prognostizierte Preisänderung für 2016 liegt über 3 Prozent.
 ↗ = Prognostizierte Preisänderung für 2016 größer als 0 Prozent und kleiner oder gleich 3 Prozent.
 1) Die Preise wurden für eine Wohnfläche von etwa 70 Quadratmetern ermittelt.

2) Durchschnittliche Preisänderung zum Vorjahr.
 3) Zeigt, wie viele Jahresnettokaltmieten aufgewendet werden müssen, um den Kaufpreis zu bezahlen. Günstig ist ein Faktor unter 20. Eingerechnet sind auch einfache Lagen. Die Daten für einfache Lagen sind unter www.test.de/immorechner zu finden.
 Quelle: vdpResearch, Stand: 4. Quartal 2015

Lage	Preise für Eigentumswohnungen, die ab dem Jahr 2000 gebaut oder vollständig saniert wurden ¹⁾								Neuvertragsmieten							
	Preis pro Quadratmeter (Euro) je nach Ausstattung				Preisänderung ²⁾ (Prozent)	Preis pro Quadratmeter (Euro) je nach Ausstattung				Preisänderung ²⁾ (Prozent)	Kaufpreis-Miete-Verhältnis ³⁾				Prognose für 2016	
	Sehr gut	Gut	Mittel	Ein-fach		Sehr gut	Gut	Mittel	Ein-fach		Sehr gut	Gut	Mittel	Ein-fach		
Leipzig, Stadt																
Sehr gut	2665	2545	2505	–	+ 4,1	↑	9,90	9,00	8,40	–	+ 4,8	↑	18,1	bis		
Gut	2005	1915	1885	1870			7,30	6,60	6,20	5,90						
Mittel	1835	1750	1725	1705			6,30	5,70	5,30	5,10						
Lübeck, Hansestadt																
Sehr gut	2430	2300	2190	–	+ 4,8	↑	13,00	11,80	11,00	–	+ 2,7	↑	14,1	bis		
Gut	2015	1910	1815	1545			9,70	8,70	8,10	7,80						
Mittel	1745	1655	1575	1340			8,30	7,50	7,00	6,70						
Magdeburg, Landeshauptstadt																
Sehr gut	2210	2085	1985	–	+ 2,9	↗	7,90	7,20	6,70	–	+ 3,3	↑	19,2	bis		
Gut	1835	1730	1650	1450			6,80	6,10	5,70	5,50						
Mittel	1695	1595	1520	1340			6,00	5,40	5,10	4,90						
Main-Kinzig-Kreis, Landkreis																
Sehr gut	2780	2545	2510	–	+ 2,8	↗	11,30	10,30	9,60	–	+ 3,9	↑	19,5	bis		
Gut	2375	2180	2145	1780			9,40	8,50	7,90	7,60						
Mittel	2185	2000	1970	1635			8,10	7,30	6,80	6,60						
Mainz, Landeshauptstadt																
Sehr gut	4065	3455	3340	–	+ 4,5	↑	17,10	15,50	14,50	–	+ 5,1	↑	16,9	bis		
Gut	3320	2825	2730	2175			13,20	12,00	11,10	10,70						
Mittel	3210	2730	2640	2105			11,40	10,30	9,60	9,20						
Mannheim, Stadt																
Sehr gut	3150	2920	2745	–	+ 4,3	↑	14,40	13,00	12,20	–	+ 4,9	↑	18,2	bis		
Gut	2640	2450	2300	1990			11,10	10,00	9,30	9,00						
Mittel	2495	2315	2175	1880			9,40	8,50	7,90	7,60						
Mayen-Koblenz, Landkreis																
Sehr gut	2350	2145	2055	–	+ 3,1	↗	9,40	8,50	7,90	–	+ 1,6	↗	18,5	bis		
Gut	1900	1735	1660	1325			6,80	6,20	5,80	5,50						
Mittel	1740	1585	1520	1210			6,00	5,40	5,00	4,80						
Mecklenburgische Seenplatte, Landkreis mit Müritz-Nationalpark																
Sehr gut	1840	1640	1580	–	+ 1,3	↗	8,30	7,40	7,00	–	+ 1,4	↗	15,8	bis		
Gut	1460	1300	1250	1060			6,50	5,90	5,50	5,30						
Mittel	1310	1170	1130	950			5,70	5,20	4,80	4,60						
Mettmann, Landkreis																
Sehr gut	3380	2930	2825	–	+ 2,9	↗	12,50	11,30	10,60	–	+ 2,7	↑	19,6	bis		
Gut	2765	2395	2310	1885			9,90	9,00	8,40	8,00						
Mittel	2685	2325	2245	1835			8,40	7,60	7,10	6,80						
München, Landeshauptstadt																
Sehr gut	8445	7320	6985	–	+ 8,6	↑	27,90	25,20	23,50	–	+ 6,5	↑	23,6	bis		
Gut	6520	5650	5390	4625			20,10	18,10	16,90	16,30						
Mittel	5955	5160	4925	4225			17,40	15,70	14,60	14,10						
München, Landkreis																
Sehr gut	6055	5690	5395	–	+ 7,0	↑	19,70	17,80	16,60	–	+ 4,4	↑	25,6	bis		
Gut	5260	4940	4685	4255			15,70	14,20	13,30	12,80						
Mittel	5075	4770	4520	4105			14,00	12,60	11,80	11,30						
Münster, Stadt																
Sehr gut	3420	3205	3135	–	+ 4,1	↑	16,30	14,70	13,70	–	+ 3,5	↑	16,3	bis		
Gut	2805	2630	2575	1935			12,20	11,00	10,30	9,90						
Mittel	2610	2450	2395	1800			9,90	8,90	8,30	8,00						
Nordfriesland, Landkreis mit Sylt, Föhr, Amrum, St.Peter-Ording																
Sehr gut	4080	3690	3305	–	+ 2,6	↗	12,70	11,50	10,70	–	+ 2,7	↗	25,7	bis		
Gut	3370	3045	2730	2560			7,50	6,80	6,30	6,10						
Mittel	2960	2675	2395	2245			6,50	5,90	5,50	5,30						
Nürnberg, Stadt																
Sehr gut	3765	3245	3025	–	+ 3,9	↑	15,10	13,60	12,70	–	+ 5,5	↑	18,8	bis		
Gut	3085	2660	2480	2120			11,40	10,30	9,60	9,20						
Mittel	2820	2430	2265	1940			9,80	8,90	8,30	7,90						

Ein Viertel des Preises lässt sich in **Leipzig** beim Kauf einer Wohnung sparen, wenn eine gute statt einer sehr guten Lage genügt. Mieten und Preise sind in den vergangenen vier Jahren im Einklang gestiegen, um jeweils 14 Prozent.

Zwischen 2011 und 2015 sind in **Lübeck** die Kaufpreise um 15 Prozent und die Mieten um 12 Prozent gestiegen. Die Marktforscher vom vdp rechnen 2016 mit mindestens 3 Prozent Plus.

Erstmals kostet ein Quadratmeter einer sehr gut gelegenen und sehr gut ausgestatteten Wohnung in **München** im Schnitt mehr als 8000 Euro. Beim Preisanstieg lag Bayerns Landeshauptstadt nach Berlin auf Platz 2.



FOTO: JOCHEN HELLE

Preise für Eigentumswohnungen, die ab dem Jahr 2000 gebaut oder vollständig saniert wurden ¹⁾										Neuvertragsmieten					
Lage	Preis pro Quadratmeter (Euro) je nach Ausstattung				Preisänderung ²⁾ (Prozent)	Prognose für 2016	Preis pro Quadratmeter (Euro) je nach Ausstattung				Preisänderung ²⁾ (Prozent)	Prognose für 2016	Kaufpreis-Miete-Verhältnis ³⁾		
	Sehr gut	Gut	Mittel	Ein-fach			Sehr gut	Gut	Mittel	Ein-fach					
Oberallgäu, südlichster Landkreis in Deutschland mit Oberstdorf															
Sehr gut	3185	2980	2930	–	+ 2,5	↗	13,00	11,80	11,00	–	+ 3,4	↑	20,4 bis 31,8		
Gut	2840	2660	2610	1995			9,40	8,50	7,90	7,60					
Mittel	2600	2435	2390	1830			7,70	7,00	6,50	6,30					
Oldenburg, Stadt															
Sehr gut	2905	2560	2405	–	+ 5,9	↑	12,30	11,10	10,40	–	+ 3,7	↑	16,5 bis 22,4		
Gut	2375	2095	1970	1560			9,50	8,60	8,00	7,70					
Mittel	2205	1945	1830	1445			8,20	7,40	6,90	6,70					
Osnabrück, Stadt															
Sehr gut	2790	2470	2405	–	+ 4,5	↑	11,80	10,70	9,90	–	+ 3,8	↑	18,2 bis 22,5		
Gut	2065	1830	1785	1590			9,00	8,10	7,60	7,30					
Mittel	2000	1775	1725	1540			7,60	6,90	6,40	6,20					
Potsdam, Landeshauptstadt															
Sehr gut	3955	3270	3110	–	+ 6,1	↑	14,10	12,80	11,90	–	+ 4,8	↑	19,9 bis 24,9		
Gut	3170	2625	2495	2175			11,20	10,20	9,50	9,10					
Mittel	2900	2400	2280	1985			9,70	8,80	8,20	7,90					
Potsdam-Mittelmark, Landkreis															
Sehr gut	3010	2755	2655	–	+ 3,3	↗	11,90	10,70	10,00	–	+ 3,3	↑	20,3 bis 23,8		
Gut	2350	2150	2075	1825			9,20	8,40	7,80	7,50					
Mittel	2135	1955	1885	1660			7,80	7,00	6,60	6,30					
Recklinghausen, bevölkerungsreichster Landkreis															
Sehr gut	2705	2435	2315	–	+ 1,9	↗	9,00	8,20	7,60	–	+ 2,3	↗	22,2 bis 26,7		
Gut	2160	1945	1845	1615			7,40	6,70	6,20	6,00					
Mittel	2025	1820	1730	1515			6,40	5,80	5,40	5,20					
Rhein-Neckar-Kreis, Landkreis															
Sehr gut	3080	2740	2690	–	+ 3,3	↗	12,40	11,20	10,40	–	+ 2,8	↑	20,4 bis 24,7		
Gut	2595	2305	2265	2155			9,80	8,90	8,30	8,00					
Mittel	2440	2170	2130	2025			8,50	7,70	7,20	6,90					
Rhein-Sieg-Kreis, Landkreis															
Sehr gut	3065	2950	2820	–	+ 2,7	↗	12,30	11,10	10,40	–	+ 3,3	↑	20,8 bis 27,7		
Gut	2525	2430	2325	2245			9,30	8,40	7,80	7,50					
Mittel	2415	2325	2225	2150			8,00	7,30	6,80	6,50					
Rostock, Hansestadt															
Sehr gut	3425	2945	2745	–	+ 2,8	↗	12,90	11,70	10,90	–	+ 4,1	↑	21,0 bis 27,1		
Gut	2905	2500	2325	1990			9,60	8,70	8,10	7,80					
Mittel	2670	2295	2135	1830			8,20	7,40	6,90	6,60					
Saarbrücken Regionalverband, Landkreis															
Sehr gut	2780	2715	2500	–	+ 2,1	↗	10,60	9,60	9,00	–	+ 3,3	↑	19,6 bis 24,9		
Gut	2065	2020	1860	1530			8,00	7,30	6,80	6,50					
Mittel	1925	1880	1730	1425			7,00	6,30	5,90	5,60					
Stuttgart, Landeshauptstadt															
Sehr gut	5930	5015	4725	–	+ 5,0	↑	19,20	17,40	16,20	–	+ 5,1	↑	22,0 bis 27,2		
Gut	4590	3885	3655	3215			15,00	13,60	12,70	12,20					
Mittel	4175	3530	3325	2925			12,80	11,50	10,80	10,30					
Wiesbaden, Landeshauptstadt															
Sehr gut	4685	3960	3730	–	+ 5,1	↑	17,90	16,20	15,10	–	+ 4,3	↑	20,3 bis 25,4		
Gut	3685	3120	2935	2580			13,00	11,80	11,00	10,60					
Mittel	3350	2835	2670	2350			11,00	9,90	9,30	8,90					

= Entfällt (keine ausreichenden Daten vorhanden).

↗ Prognostizierte Preisänderung für 2016 liegt über 3 Prozent.

↗ Prognostizierte Preisänderung für 2016 größer als 0 Prozent und kleiner oder gleich 3 Prozent.

1) Die Preise wurden für eine Wohnfläche von etwa 70 Quadratmetern ermittelt.

2) Durchschnittliche Preisänderung zum Vorjahr.

3) Zeigt, wie viele Jahresnettokaltmieten aufgewendet werden müssen, um den Kaufpreis zu bezahlen. Günstig ist ein Faktor unter 20. Eingerechnet sind auch einfache Lagen. Die Daten für einfache Lagen sind unter test.de/immorechner zu finden.

Quelle: vdpResearch, Stand: 4. Quartal 2015

Mit mageren Renditen müssen sich Vermieter im **Oberallgäu** zufriedengeben. Das Kaufpreis-Miete-Verhältnis ist hoch. In den vergangenen vier Jahren sind die Preise um 14 Prozent, die Mieten aber nur um 12 Prozent gestiegen.

Akademiker treiben die Immobilienpreise, hieß es unlängst in einer Studie. Im Fall **Oldenburg** scheint das zu stimmen. Die Universitätsstadt mit hohem Freizeitwert in der Nähe der Nordsee fällt seit Jahren mit hohen Preisanstiegen auf.

Berlin zieht am Immobilienmarkt das benachbarte **Potsdam** mit. Das zeigt sich auch im Vier-Jahres-Vergleich: Plus 23 Prozent bei den Wohnungspreisen, plus 17 Prozent bei den Mieten.



In **Stuttgart** sind die Mieten und Preise zwischen 2011 und 2015 um stolze 23 Prozent gestiegen. Wählt man statt guter eine sehr gute Lage, bezahlt man rund 30 Prozent mehr.

Wenn Frankfurt boott, klettern auch die Preise und Mieten in **Wiesbaden** in die Höhe. Falls der Brexit die Preise in Frankfurt weiter in die Höhe treibt, wird auch Hessens Landeshauptstadt mitziehen.



Preise von Häusern

In einigen Städten lohnt es sich besonders, sich statt in sehr guten auch in guten und mittleren Lagen umzusehen. Wir haben berechnet, wie stark sich die Preise in sehr guten, guten

Preise für Einfamilienhäuser in 19 Städten und 6 Landkreisen, die ab dem Jahr 2000 gebaut oder vollständig saniert wurden¹⁾.

Lage ²⁾	Preis pro Quadratmeter (Euro) je nach Ausstattung				Preisänderung ³⁾ (Prozent)	Prognose für 2016
	Sehr gut	Gut	Mittel	Einfach		
Berlin, Bundeshauptstadt						
Sehr gut	4905	4425	4000	–	+ 9,7	↑
Gut	4110	3700	3350	3340		
Mittel	3450	3105	2815	2805		
Bremen, Freie Hansestadt						
Sehr gut	3450	2490	2285	–	+ 4,2	↑
Gut	3205	2315	2125	1765		
Mittel	2980	2150	1975	1645		
Dortmund, Stadt						
Sehr gut	2710	2445	2145	–	+ 4,5	↗
Gut	2475	2230	1955	1925		
Mittel	2285	2055	1805	1775		
Dresden, Landeshauptstadt						
Sehr gut	2705	2400	2240	–	+ 3,4	↑
Gut	2540	2250	2105	2000		
Mittel	2415	2140	2000	1905		
Düsseldorf, Landeshauptstadt						
Sehr gut	5415	4440	4015	–	+ 6,4	↑
Gut	5030	4120	3730	3720		
Mittel	4470	3660	3315	3305		
Erfurt, Landeshauptstadt						
Sehr gut	2285	1940	1820	–	+ 1,3	↗
Gut	2215	1880	1765	1320		
Mittel	2020	1720	1610	1205		
Frankfurt am Main, Stadt						
Sehr gut	5580	4645	4205	–	+ 5,2	↑
Gut	4905	4085	3695	3685		
Mittel	4465	3715	3365	3355		
Freiburg im Breisgau, Stadt						
Sehr gut	4185	3685	3525	–	+ 3,9	↗
Gut	4105	3610	3455	3395		
Mittel	3865	3405	3255	3200		
Görlitz, östlichster Landkreis Deutschlands						
Sehr gut	1430	1350	1290	–	+ 1,9	↗
Gut	1410	1330	1270	1165		
Mittel	1395	1320	1260	1155		
Hamburg, Freie und Hansestadt						
Sehr gut	4500	3915	3545	–	+ 5,1	↑
Gut	3975	3460	3130	3125		
Mittel	3615	3145	2850	2840		
Hannover Region, Landkreis mit Landeshauptstadt						
Sehr gut	3250	2700	2465	–	+ 4,7	↑
Gut	2850	2370	2165	2140		
Mittel	2610	2170	1985	1960		
Kiel, Landeshauptstadt						
Sehr gut	2780	2565	2335	–	+ 4,5	↑
Gut	2560	2360	2145	2115		
Mittel	2380	2190	1995	1965		
Köln, Stadt						
Sehr gut	3990	3470	3140	–	+ 5,0	↑
Gut	3685	3205	2900	2890		
Mittel	3455	3005	2720	2715		

und mittleren Lagen unterscheiden. Gelb markiert sind die Städte, in denen die Preise in guten und mittleren Lagen im Vergleich zu sehr guten Lagen besonders günstig waren.

Preise für Einfamilienhäuser in 19 Städten und 6 Landkreisen, die ab dem Jahr 2000 gebaut oder vollständig saniert wurden¹⁾.

Lage ²⁾	Preis pro Quadratmeter (Euro) je nach Ausstattung				Preisänderung ³⁾ (Prozent)	Prognose für 2016
	Sehr gut	Gut	Mittel	Einfach		
Leipzig, Stadt						
Sehr gut	2435	2130	1975	–	+ 2,2	↗
Gut	2300	2010	1865	1590		
Mittel	2220	1945	1800	1535		
Magdeburg, Landeshauptstadt						
Sehr gut	1920	1675	1555	–	+ 3,1	↗
Gut	1820	1590	1475	1375		
Mittel	1770	1550	1435	1345		
Mainz, Landeshauptstadt						
Sehr gut	4040	3425	3105	–	+ 4,4	↗
Gut	3840	3255	2950	2940		
Mittel	3755	3185	2885	2875		
München, Landeshauptstadt						
Sehr gut	8255	7570	6850	–	+ 8,3	↑
Gut	6985	6400	5795	5780		
Mittel	6265	5745	5200	5185		
Nordfriesland, Landkreis mit Sylt, Föhr, Amrum und St. Peter-Ording						
Sehr gut	4690	3360	3035	–	+ 1,8	↗
Gut	3735	2675	2415	2230		
Mittel	2205	1580	1425	1320		
Nürnberg, Stadt						
Sehr gut	3835	3420	3135	–	+ 5,5	↑
Gut	3740	3335	3055	2715		
Mittel	3650	3250	2980	2650		
Oberallgäu, südlichster Landkreis Deutschlands mit Oberstdorf						
Sehr gut	3315	2905	2610	–	+ 5,1	↑
Gut	2970	2605	2340	2220		
Mittel	2695	2360	2120	2015		
Potsdam, Landeshauptstadt						
Sehr gut	3880	3460	3105	–	+ 6,1	↗
Gut	3500	3120	2800	2645		
Mittel	3295	2935	2640	2490		
Recklinghausen, bevölkerungsreichster Landkreis						
Sehr gut	2510	2200	1985	–	+ 3,3	↗
Gut	2415	2120	1915	1885		
Mittel	2335	2050	1850	1825		
Rostock, Hansestadt						
Sehr gut	2705	2325	2115	–	+ 3,1	↗
Gut	2595	2230	2030	1560		
Mittel	2485	2135	1945	1495		
Saarbrücken Regionalverband, Landkreis mit Landeshauptstadt						
Sehr gut	2785	2165	1975	–	+ 3,7	↗
Gut	2540	1980	1805	1540		
Mittel	2385	1855	1695	1445		
Stuttgart, Landeshauptstadt						
Sehr gut	5825	4800	4345	–	+ 4,9	↑
Gut	5520	4550	4115	4105		
Mittel	5265	4340	3930	3920		

– = Entfällt (keine ausreichenden Daten vorhanden).

↑ = Prognostizierte Preisänderung für 2016 liegt über 3 Prozent.

↗ = Prognostizierte Preisänderung für 2016 ist größer als 0 Prozent und kleiner oder gleich 3 Prozent.

1) Die Preise wurden für Gebäude mit einer Geschossflächenzahl (Verhältnis zwischen Geschossfläche und Grundstücksgröße) von 0,6 ermittelt.

2) Die Daten für einfache Lagen sind unter test.de/immorechner zu finden.

3) Durchschnitt zum Vorjahr. Quelle: vdpResearch, Stand: 4. Quartal 2015

Checkliste für den Immobilienkauf

So wählen und finanzieren Sie richtig

- **Lage.** Achten Sie mehr auf die Lage als auf die Ausstattung einer Wohnung oder eines Hauses. Scheußliche Fliesen im Bad lassen sich leicht ersetzen, die Schnellstraße vor dem Balkon werden Sie nicht los. Besichtigen Sie Ihr Wunschobjekt mehrfach, möglichst zu verschiedenen Tageszeiten, an Wochentagen und am Wochenende. Prüfen Sie, ob für Sie wichtige Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Ärzte gut erreichbar sind.
- **Kaufpreis.** Nutzen Sie viele Quellen, um zu ermitteln, ob der Kaufpreis angemessen ist, etwa Grundstücks-marktberichte der Gutachteraus-schüsse und Preisspiegel von Maklerverbänden oder unsere Datenbank (test.de/immobilienpreise-pdf). Für 106 Städte und Kreise enthält sie Preise von Häusern und Wohnungen, auch in einfachen Lagen.
- **Bausubstanz.** Schauen Sie nicht nur die Wohnräume, sondern auch das Dachgeschoss und den Keller an, um sich ein Bild vom Zustand zu machen. Nehmen Sie einen Sach-verständigen wie einen Bauingenieur oder Architekten mit. Das Honorar ist gut angelegt, denn er entdeckt versteckte Mängel eher als Sie.
- **Unterlagen.** Lassen Sie sich die Betriebskostenabrechnungen vergangener Jahre zeigen. Pflichtlektüre zu Eigentumswohnungen sind die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung. Sie geben Auskunft darüber, was der Gemeinschaft und was den einzelnen Eigentümern gehört und wer was wie nutzen darf. Aus den Protokollen der Eigentümer-versammlung geht hervor, ob große Renovierungsarbeiten geplant sind, für die Sie vielleicht gesondert zahlen müssen.
- **Renovierungen.** Wenn Sie umbauen oder modernisieren wollen, fragen Sie nach, ob das möglich ist. Unabdingbar ist das bei denkmalgeschützten Immobilien.
- **Eigenkapital.** Ihr Ersparnis sollte mindestens die Kaufnebenkosten und zusätzlich 10 bis 20 Prozent des Kaufpreises abdecken. Nur in Ausnahmefällen eignen sich Finanzierungen mit weniger Eigenkapital. Zu den Nebenkosten zählen die Grunderwerbsteuer und die Kosten für Notar, Grundbuchamt und Makler. Wie hoch sie sind, hängt vom Bundesland ab. Wer zum Beispiel in Berlin über einen Makler kauft, muss etwa 15 Prozent des Kaufpreises an Nebenkosten einkalkulieren.
- **Förderung.** Prüfen Sie, ob Sie Fördermittel bekommen können. Erkundigen Sie sich bei der Gemeinde oder beim Landratsamt, ob Ihr Bundesland zinsverbilligte Darlehen anbietet. Die staatliche KfW-Bank vergibt günstige Kredite, zum Beispiel für energetische Modernisierung. Für Selbstnutzer kommt die Wohnriester-Förderung infrage. Unter test.de/thema/eigenheimfoerderung finden Sie, was Bund, Länder und Gemeinden dazugeben.
- **Tilgung.** Vereinbaren Sie mindestens 2, besser aber 3 Prozent anfängliche Tilgungsrate und Sondertilgungs-rechte. Oft ist es ohne Zinsaufschlag möglich, 5 bis 10 Prozent der Kredit-summe pro Jahr zusätzlich zu tilgen.
- **Zinsbindungsfrist.** Sichern Sie sich die niedrigen Zinsen langfristig. Sind die Zinsen für 15 bis 20 Jahre gebun-den, kostet das zwar etwas mehr als für kürzere Fristen. Sie haben aber deutlich mehr Sicherheit. Nach Ablauf von zehn Jahren können Sie solche langlaufenden Kredite zudem mit sechs Monaten Frist kündigen.
- **Vergleich.** Immobilienkredite mit gleicher Zinsbindungsfrist lassen sich anhand des Effektivzinses ver-gleichen. Mit unserem Kreditrechner (test.de/rechner-bauplanung) überprüfen Sie Angebote. Neuer-dings muss auch für Kombikredite der Bausparkassen ein Effektivzins ausgewiesen werden.



**Sie haben ein Traumhaus gefunden?
Lassen Sie sich nicht von der
Optik blenden, sondern prüfen
Sie Bausubstanz und Unterlagen.**

