

STUDIE

Günstige Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser

Teilweise werden nur noch bis zu 50 Prozent der errechneten Substanzwerte am Markt erzielt. Für Bauherren heißt dies: Sie müssen für einen späteren Wiederverkauf auf die Wohnlage achten.

Sinzig - Eine Studie des Wertermittlungsforums (WF) über Kaufpreise gebrauchter Einfamilienhäuser hat ergeben, dass je nach Lage und Größe der Häuser nur noch bis zu 50 Prozent der errechneten Substanzwerte am Markt realisiert werden. Die Untersuchung von über 4000 deutschen Kaufpreisen von 2002 bis 2005 zeigt, dass aber kleine Eigenheime in teuren Lagen immer noch über ihrem Substanzwert gehandelt werden. Große Gebäude in Randlagen dagegen gehen in Deutschland deutlich unter Substanzwert über den Tisch. Hier können heute stattliche Anwesen zu günstigen Preisen erworben werden.

"Das Haus muss ganz einfach zur Lage passen", sagt Hans Otto Sprengnetter, Leiter des Wertermittlungsforums, "sonst sind finanzielle Verluste vorprogrammiert". Das Institut führt seit 1993 Untersuchungen zu dem Thema durch, in welchem Verhältnis die am Markt gezahlten Immobilienpreise zu den zugehörigen Substanzwerten stehen. Die Ergebnisse zeigen immer wieder, dass große und aufwendige Einfamilienhäuser beim Weiterverkauf nur in sehr guten Wohnlagen eine positive Rendite liefern.

Die aktuelle Studie ergab: Investiert der Bauherr z.B. 400 000 Euro in seinen persönlichen Traum vom Eigenheim, kann er in sehr guten Wohnlagen deutscher Großstädte bei einem späteren Verkauf noch mit einem Plus von fünf Prozent rechnen. Hat er dasselbe Haus im ländlichen Raum errichtet, sind Verluste von 40 Prozent die Regel, wobei die zeitliche Abschreibung bereits berücksichtigt wurde.

Ausgangsbasis der Untersuchungen sind von regionalen Gutachterausschüssen gesammelte Kaufverträge, die diese von den Notaren in Abschrift erhalten. Das Wertermittlungsforum führt dann die regionalen Daten in einem bundesweiten Vergleich zusammen.

tr

Artikel erschienen am 02.09.2006