

## WOHNINVESTMENT

# Gute Renditeaussichten für Immobilien in der Region

Zwei aktuelle Studien belegen die Attraktivität der Region hinsichtlich eines Wohninvestments für Eigentümer und Kapitalanleger. Ludwigsburg schneidet sowohl im bundesweiten als auch im baden-württembergischen Vergleich hervorragend ab.

Eine von der Postbank beauftragte Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass Immobilienbesitzer trotz gestiegener Kaufkosten auch künftig mit einer Wertsteigerung ihrer Immobilie rechnen können. In etwa der Hälfte der rund 400 deutschen Städte und Kreise ist davon auszugehen, dass eine Wohnung oder ein Haus später mit Gewinn verkauft werden kann. Nach Hamburg, München und Oldenburg zählt die Region Stuttgart zu den Gebieten mit den besten Zukunftsperspektiven für Immobilien. Berlin nimmt auf dieser Skala nur Platz 26 ein.

Der Immobiliendienstleister Dr. Lübke und Kelber hat kürzlich ein Risiko-Rendite-Ranking für wohnwirtschaftliche Investments in Baden-Württemberg vorgestellt, welches die guten Aussichten der Analyse bestätigt. Die Analyse nimmt zwölf Städte hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung, sozioökonomischer Entwicklung, Wohnungsmarkt, Miet- und Kaufpreisen sowie Wohnraumnachfrage unter die Lupe und setzt sie ins Verhältnis zu langfristig erzielbaren Renditen.

Dabei soll das Ranking für den Südwesten das Standortrisiko für Investoren einschätzbar machen. Im Hinblick auf die erzielbare



Wohnen in Toplage: das Grand-Maison-Stadtcarré mitten in Ludwigsburg.

Foto: Schöner Wohnen

Eigenkapitalrendite bei einer ausgewogenen langfristigen Finanzierung liegt Ludwigsburg nach Ulm und Heidelberg an dritter Stelle. Ungünstigere Risiko-Rendite-Verhältnisse finden sich dagegen in Stuttgart, Konstanz und Tübingen.

Daneben ermittelte Dr. Lübke & Kälber zur Einschätzung des Investitionsrisikos einen risikolosen Zins auf Basis von Vergleichswerten der letzten zehn Jahre. In diesem Segment sind Stuttgart, Ludwigsburg und Ulm die risikoärmsten Städte.

Bemerkenswert ist das Verhältnis der Finanzierungsbelastung beim Kauf einer Eigentumswohnung im Vergleich zur Mietbe-

lastung. Bei acht der zwölf untersuchten Städte belastet der Erwerb einer Wohnung inklusive Finanzierung, Bewirtschaftung, Verwaltung und Instandhaltung den Haushalt weniger als eine vergleichbare Bruttomietbelastung. Auch hier schneidet Ludwigsburg mit einer um drei Prozent niedrigeren Belastung überdurchschnittlich ab.

Das eindeutige Fazit beider Untersuchungen: Investitionen in Wohnimmobilien sind nach wie vor ein wertstabiles und liquiditätssicheres Investment. Dabei liegt Ludwigsburg in Anbetracht der zu erzielenden Rendite in der Metropolregion Stuttgart ganz vorne. (red)