

Jetzt kaufen?

Das Misstrauen ist mit der Krise gewachsen. Die als sicher geltenden **Immobilien** sind gefragter denn je. **Ihre Preise explodieren.** Für bestimmte Städte prognostizieren Professoren und Experten weitere Wertsteigerungen, in manchen Gegenden sieht es dagegen düster aus

Neue teure Welt

Architekt Ingo Pott hat die Glaskuppel des Reichstags mit entworfen, nun baut er aus einer alten Großwascherei den Luxuswohnpark Opernlofts. Die Preise sind für Berlin hoch: 4500 Euro kostet der Quadratmeter in der kleinsten Wohnung, fürs Penthouse sind 6490 Euro fällig

Berlin hat einen Ruf zu verlieren. Bisher galt die deutsche Hauptstadt als Wohnparadies. Selbst Durchschnittsverdiener konnten sich in der Millionenstadt großzügige Altbauwohnungen leisten, oft mit Parkettboden und Stuck an der Decke. Die Preise waren, verglichen mit jeder anderen deutschen Metropole, geradezu erschütternd niedrig. Jetzt holt Berlin auf.

In nur vier Jahren sind die Preise von Neubauwohnungen um enorme 26 Prozent gestiegen, die für Altbauten um 15 Prozent. Und es werden in der Spitze derzeit Summen aufgerufen, die in der Stadt bisher undenkbar waren: In Berlin-Mitte kostet die günstigste Wohnung des neuen Komplexes Opernloft 4500 Euro pro Quadratmeter. Am Ku'damm, im Edel-Ensemble Cumberland, wurde vergangene Woche der Vertrag für die

letzte von 20 Dachgeschosswohnungen für 7500 Euro pro Quadratmeter unterzeichnet. Und das Penthouse im Nobelbau Yoo an der Spree ist für einen Quadratmeterpreis von 13500 Euro längst verkauft – obwohl mit dem Bau erst nächstes Jahr begonnen wird. Wer heute in Berlin wegen einer interessanten Immobilienannonce einen Makler anruft, kann froh sein, wenn der nicht, entnervt von Dutzenden Interessenten, längst den Stecker gezogen hat.

In München und Hamburg spitzt sich die Lage noch dramatischer zu. Der Immobilienmarkt ist so leer gekauft, dass Suchende zu Hunderten Zettel mit konkreten Kaufangeboten in Briefkästen schöner Häuser stecken – selbst wenn diese gar nicht zum Verkauf stehen.

Immobilien sind zu Bestsellern avanciert. Deutschland zeigt sich in Kauflaune.

Top-Verdiener, Mittelständler und einfache Angestellte hoffen, dass sie sich mit einer Immobilie ein bisschen Sicherheit erkaufen können. Sie vertrauen darauf, dass in Stein und Mörtel investiertes Vermögen jeder Krise standhält. Selbst eine mögliche Inflation soll sie in Zukunft nicht mehr schrecken. Steinreich zu werden erwartet kaum noch jemand. Wer heute kauft, will vor allem sein Kapital vor Verlusten bewahren. Wohnraum gilt als verlässlich, krisenfest und wertbeständig.

Doch lohnt es wirklich, in der aktuellen Immobilien-Euphorie zu kaufen? Oder droht wegen überzogener Preise schon in wenigen Jahren ein Minusgeschäft? Und eignet sich eine Wohnung oder ein Haus überhaupt als Krisenschutz?

Seit vor drei Jahren die Pleite der US-Bank Lehman die Finanzwelt er-

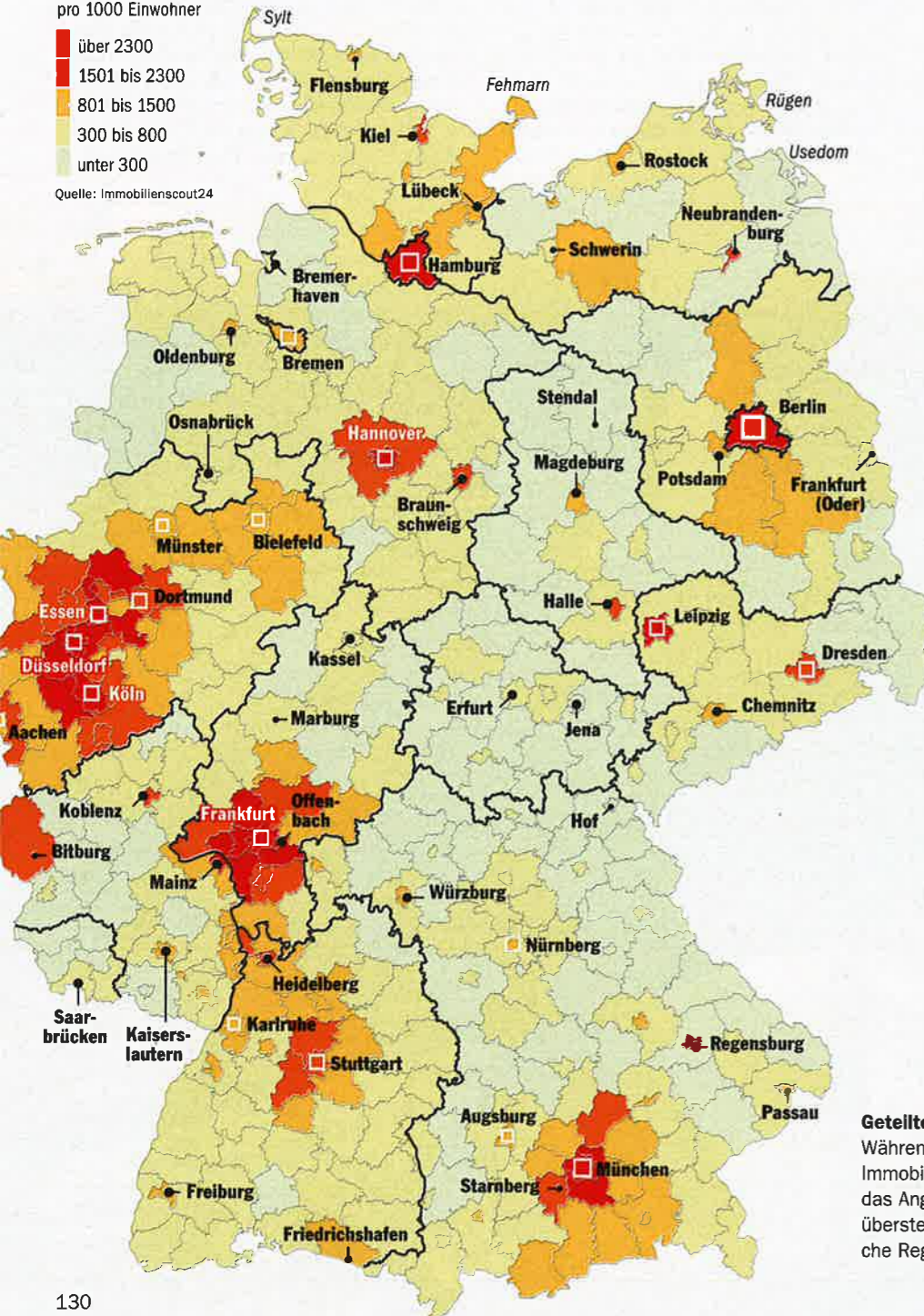
Auf in die Metropole

In Großstädten ist der **Immobilienmarkt** teilweise ausverkauft, auf dem Land stehen Häuser leer. Welche Regionen begehrt sind und welche nicht

Nachfrage nach Wohnungen pro 1000 Einwohner

- über 2300
- 1501 bis 2300
- 801 bis 1500
- 300 bis 800
- unter 300

Quelle: Immobilienscout24



Geteiltes Land

Während die Nachfrage nach Immobilien in den Metropolen das Angebot um ein Vielfaches übersteigt, finden sich für zahlreiche Regionen kaum Interessenten

schütterte, sind Immobilien begehrt denn je. Neubauwohnungen haben sich in Deutschland im Schnitt um 18 Prozent verteuert, Häuser um neun Prozent. Und weil die aktuelle Schuldenkrise ein tiefes Misstrauen erzeugt hat, steht ein heißer Herbst bevor. Profi-Investoren erwarten laut einer Umfrage des Maklerhauses Aengevelt eine noch stärkere Nachfrage als bisher.

Insbesondere in den Großstädten sind die Preise haushoch gestiegen. Frankfurt am Main verzeichnet seit 2007 einen Sprung um 23 Prozent für Neubauwohnungen. In München sind es 22 Prozent, in Hamburg 18 Prozent. Selbst Fantasiepreise werden bezahlt: In München hat ein Gastronom gerade die Dachwohnung des neuen Wohntempels Seven Atrium im Ausgehviertel Glockenbach erstanden. Den Rundumblick auf die Stadt aus der 15. Etage bezahlt er mit 20 000 Euro pro Quadratmeter und durchstößt damit den bisherigen Rekord von 15 000 Euro.

Verschreckt von stets steigenden Summen und einem geringen Angebot im hochpreisigen Segment, weicht selbst die wohlhabende Klientel solcher Viertel in angrenzende Stadtteile aus und zieht die Preise nach oben. Das vertreibt die dortigen Anwohner in bisher günstigere Stadtteile. Die Teuerung breitet sich aus wie ein Flächenbrand.

Enorme Summen kommen dabei zusammen. Allein 2010 gaben Käufer in München für Wohnraum insgesamt 3,4 Milliarden Euro aus – 15 Prozent mehr als im Vorjahr. In Berlin erhöhte sich das Budget sogar um 43 Prozent – auf 2,4 Milliarden Euro.

Angeheizt durch historisch niedrige Zinsen, machen sich Anleger und Eigenheim-Interessenten das Feld streitig. Ging noch vor einem Jahr nur jede fünfte Wohnimmobilie an einen Kapitalanleger, ist es mittlerweile jede dritte, ermittelt die Online-Plattform PlanetHome.

In Bietergefechten übertrumpfen sich Kaufwillige mit immer höheren Geboten,

sodass Immobilien in Top-Lagen schon über ihrem annoncierten Preis verkauft werden. Kapitalanleger weichen längst auf vergleichsweise günstigere Universitätsstädte aus und kaufen dort. In den begehrten Studentenzentren wie Münster, Mainz, Karlsruhe, Heidelberg, Würzburg oder Jena steigen die Preise (s. Tabellen ab S. 140).

Mit dieser Euphorie machen die Finanzierer von Immobilienkrediten das Geschäft ihres Lebens. Interhyp steigerte seine Umsätze in den ersten sechs Monaten dieses Jahres um 19 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Mitbewerber Hypoport verzeichnete ein Zusatzgeschäft von 25 Prozent in den ersten drei Quartalen. Und auch die Großbanken halten die Kreditzinsen niedrig, um ihr Geschäft mit Haus und Grund auszubauen. All das weckt den Verdacht der Vorsichtigen: Zu günstige Kredite, zu hohe Preise, platzt da bald eine Spekulationsblase? Fallen dann die Preise ins Bodenlose und mit ihnen der Wert der eigene Immobilie?

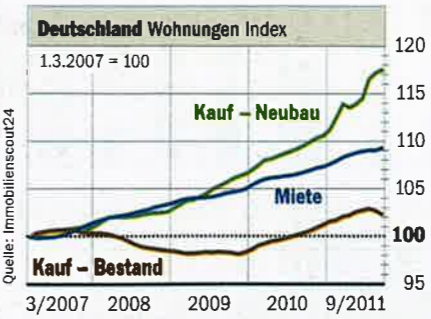
Von einem solchen Szenario gehen Experten nicht aus. Kai Enders, Vorstand bei Deutschlands größtem Maklerhaus Engel & Völkers, sagt: „Es wird keine Masse von Immobilienkrediten platzen, dazu finanzieren die Banken zu vorsichtig.“ Sie verlangten immer einen eigenen Vermögensanteil des Kunden. Eine Finanzierung von 100 Prozent oder mehr, wie in den USA, gäbe es aktuell nicht.

Auch glauben die Experten weiter an die Wertbeständigkeit von Immobilien – gerade in gefragten Lagen. Michael Voigtländer, Wirtschaftsprofessor in Köln, beruhigt: „Insbesondere wenn sich die Euro-Krise verschärft, könnten deutsche Wohnimmobilien tatsächlich Sicherheit bieten.“ Er rät Anlegern zu Käufen in wirtschaftlich starken Städten mit moderaten Preisen wie Regensburg, Karlsruhe oder Heidelberg.

Aber selbst für Metropolen wie München, Hamburg oder Berlin erwarten Kenner weitere Wertsteigerungen (s. ab S. 131). Michael Kiefer, Sachverständiger für Immobilienbewertung und Leiter der Marktanalyse bei der Online-Plattform Immobilienscout24, prognostiziert: „Die Preise werden dort weiter steigen, allerdings nicht mehr so extrem.“ An Verluste glaubt er nicht – außer ein Käufer hat zu viel für eine schlechte Lage oder einen Bau in miserablen Zustand gezahlt.

Heißer Herbst

Immobilien werden mehr gekauft denn je – und das Interesse hält an.



Gefragt Seit Zuspitzung der Schuldenkrise 2010 steigen selbst die Preise für Bestandsimmobilien

So beurteilen Profi-Investoren die Nachfrage für diesen Herbst



Umorientiert Das schwindende Vertrauen in die Börsen stärkt den Häusermarkt

Hohe Renditen dürfen Anleger bei den aktuellen Preisen nicht erwarten. Jürgen Gaulke, Volkswirt beim Münchner Ifo-Institut, weiß: „Die Einnahmen bei einer Immobilie sind durch die Mietspiegel nach oben hin begrenzt.“ Man erkaufe sich Sicherheit mit einem zu hohen Preis. Dieses Argument schreckt nur die wenigsten ab. Franz Zeyda, Vorstandschef des Kreditinstituts Hausbank, hat beobachtet: „Sicherheit geht im Moment vor Rendite.“ Anleger seien bescheiden geworden. Selbst Mietrenditen von unter zwei Prozent pro Jahr nähmen viele in Kauf. Und hoffen, am Ende ein Plus durch eine Wertsteigerung der Immobilie zu erreichen.

Die positiven Prognosen gelten allerdings nicht für ganz Deutschland. Während in wirtschaftlich starken Städten ein regelrechter Häuserkampf tobt, besteht für großflächige Regionen in Deutschland kaum Nachfrage (s. Karte links). Vor allem auf dem Land, jenseits der städtischen Speckgürtel, sind die Quadrat-

meterpreise für Wohnflächen in vielen Regionen bei 1000 Euro angekommen und werden wohl weiter fallen.

Die Preise driften immer weiter auseinander. Am Starnberger See bei München und im Alten Land nördlich von Hamburg zahlen Käufer hohe Summen für die Landidylle. Im Hunsrück, im Bayerischen Wald und in vielen östlichen Regionen finden sich dagegen immer weniger Kaufinteressenten. Wer in diesen Gegenden dauerhaft leben will, den muss das nicht schrecken. Doch für Einwohner auf Zeit, die ihre Immobilie wieder verkaufen möchten, oder für Anleger, die auf Mieteinnahmen angewiesen sind, kann ein solches Investment Kapital vernichten. Johann Eekhoff, Professor für Wohnwirtschaft in Köln, warnt deshalb: „Bloß nicht in die Provinz investieren.“ Die Bevölkerungszahl schrumpfte dort. In etwa zehn Jahren seien viele Immobilien in großen Landstrichen kaum mehr zu verkaufen.

Auch von Städten wie Bottrop, Hof oder Frankfurt (Oder) raten Experten ab. Wohnungen und Häuser stehen leer, keiner will sie haben. Markus Schmidt, Analyst bei Großmakler Aengevelt, sagt: „Wer keinen Mieter findet, der erlebt seine persönliche Preisblase.“

Damit das nicht geschieht, sollten Anleger und Eigennutzer beachten:

- Die Lage ist und bleibt entscheidend. Deshalb nur an einem Standort kaufen, an dem man sich selbst wohlfühlen würde – auch in zehn Jahren noch.
 - Vor einem Kauf sollte ein Sachverständiger die Bausubstanz der Immobilie prüfen. Das schließt den Erwerb eines Problemhauses aus.
 - Bei Krediten sollte der Schuldendienst nicht mehr als ein Viertel des laufenden Nettoeinkommens betragen.
 - Anleger sind gut beraten, wenn sie ihr Kapital streuen und nicht das gesamte Vermögen in eine Immobilie stecken.
- Wie erfolgreich ein Investment laufen kann, liest ein Käufer aus München bereits an seinem Kontostand ab. Vor drei Jahren hatte er eine Wohnung im Neubaugebiet Hirschgarten erstanden – für enorme 10 000 Euro pro Quadratmeter. Wegen der hohen Nachfrage am Markt hat er sie weiterverkauft – für 14 000 Euro.

MICHAEL FRANKE / ALEXANDRA KUSITZKY