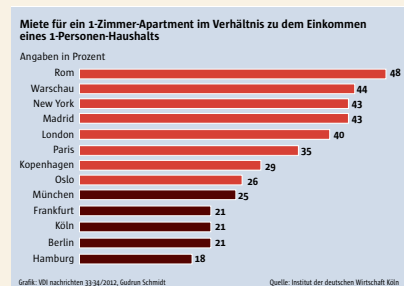


Wohnkostenbelastung in europäischen Städten

VDI NACHRICHTEN 33/34/2012



# Blase (noch) nicht in Sicht

**IMMOBILIEN:** Schnell wachsende Immobilienpreise in Ballungszentren wie Berlin, Hamburg oder München verunsichern die Anleger. Droht auch in Deutschland eine Immobilienblase? Die meisten Experten wiegeln ab. Bundesweit sei das Preisgefüge noch in Ordnung.

VDI nachrichten, Düsseldorf, 17. 8. 12, ps  
Geld spielt keine Rolle. In München und Berlin können sich Makler vor Interessenten kaum retten, die ihr Ersparnis in Immobilien anlegen wollen. Die wenigen Wohnungen, die in den beliebtesten Großstädten zum Kauf angeboten werden, gehen wie warme Semmeln – bezahlt werden Traumpreise: Seit Beginn der Finanzkrise ist der Preis für Eigentumswohnungen in München um knapp 40 % gestiegen, ein Quadratmeter Wohnungseigentum kostet in der Bayerischen Landeshauptstadt heute rund 3700 € – 1000 € mehr als noch vor fünf Jahren. Das Gleiche gilt in Berlin: Dort haben sich die Wohnungen seit 2007 um 37 % verteuert.

„Die Preise für Immobilien sind in Zentren wie München, Hamburg und Berlin, aber auch in Aachen und Dresden stark gewachsen“, bestätigt Konstantin Kholodilin, Forscher am Berliner DIW, das die Entwicklung speziell in Ballungszentren untersucht hat. Nicht nur Inflationsängste, auch niedrige Zinsen für die Baufinanzierung beflügeln die Nachfrage nach Immobilien, so der Wissenschaftler.

Ob die hohen Preise fundamental gerechtfertigt sind, hängt laut Kholodilin davon ab, welche Erträge mit einem Objekt erzielt werden können. Generell seien die Renditen hierzulande nicht sonderlich hoch. Dies sei unter anderem der Grund dafür, dass sich der deutsche Markt über Jahrzehnte, unterbrochen vom Wiedervereinigungsboom, kaum bewegt habe.

Dass die Kaufpreise den Mieten in einigen Regionen davonleihen, sieht der Experte als Warnsignal für Anleger. Er sei aber noch kein Hinweis auf eine deutschlandweite Blase. Mietsteigerungen fielen in Großstädten immer stärker aus als auf dem Land, da das Angebot knapper sei.

Das sieht auch Hermann-Josef

Hansen so, der bei der Bundesbank die Abteilung Konjunktur und Wachstum leitet. Bei einem Expertengespräch über die Zukunftsfähigkeit des Wohnungs- und Immobilienmarkts in Deutschland wies Hansen darauf hin, dass der Preisanstieg bei den Immobilien auf mehrere Faktoren zurückzuführen sei. Neben niedrigen Zinsen für Hypothekenkredite sowie eine gedrückte Rendite alternativer Kapitalanlagen spiele der lange Zeit niedrige Preis für Wohnimmobilien eine entscheidende Rolle.

Eigentumswohnungen sind in München seit der Finanzkrise um

**40 %** teurer geworden.

„Vor dem jüngsten Anstieg wiesen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland über 15 Jahre hinweg eine bemerkenswerte Stabilität auf“, so der Fachmann der Deutschen Bundesbank. Die realen, inflationsbereinigten Häuserpreise lagen in Deutschland 2010 um ein Viertel niedriger als 1996. Sie stiegen 2011 erstmals wieder an, der Preisrückgang der vergangenen Jahre wurde dadurch aber nur zu einem kleinen Teil wettgemacht.

Hansen geht daher davon aus, dass die Immobilienpreise in einigen Marktsegmenten beziehungsweise Regionen weiter deutlich steigen werden. „Die demografische Entwicklung und das dadurch begrenzte gesamtwirtschaftliche Wachstumspotenzial sprechen jedoch gegen

## Immobilienpiegel der VDI nachrichten: Wohnkostenbelastung ist in Deutschland vergleichsweise gering

VDI Nachrichten, Düsseldorf, 17. 8. 12, sta  
**IMMOBILIEN:** Die Währungs- und Finanzkrise treibt Sparrer in Richtung Immobilien. Nachfrage und Preise steigen. Droht eine Spekulationsblase? Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) gibt in einer Studie Entwarnung. Die Kölner Wissenschaftler entkräften die Sorgen u. a. mit einem Blick auf Wohnkostenbelastung – gemessen als Miete im Vergleich zum Einkommen. Sie werde in Deutschland als besonders hoch eingeschätzt, sodass bei weiteren Steigerungen eine fehlende Zahlungsfähigkeit befürchtet werden könne. Tatsächlich sei die Wohn-

kostenbelastung im internationalen Vergleich aber gering. So ist Rom laut IW-Studie etwa doppelt so teuer wie München. Hamburg, Köln, Frankfurt oder Berlin fallen gegenüber anderen Metropolen noch weiter ab. Die Zahlen deuten an, dass selbst, wenn die Immobilienpreise in Deutschland schneller steigen als das durchschnittliche Einkommen, nicht zwangsläufig Korrekturpotenzial besteht. Allerdings könnte dies vor allem für diejenigen Mieter zu einem Problem werden, die von der Einkommensentwicklung weitgehend abgekoppelt sind, wie z. B. Grund-

sicherungsempfänger oder Rentner. Das iw beruft sich in der Studie auf Zahlen von Internetseiten wie www.numbeo.com. Dort können Nutzer die Lebenshaltungskosten für einzelne Städte eintragen. Die Grundgesamtheit sei groß genug, um einen groben internationalen Vergleich anzustellen. Von staatlicher Seite aus seien entsprechende Zahlen nicht erhältlich. Betrachtet wurde für die Studie der Mietpreis für ein 1-Zimmer-Apartment im Verhältnis zum durchschnittlichen Einkommen eines 1-Personen-Haushalts. sta

dauerhaft hohe Preissteigerungsraten.“

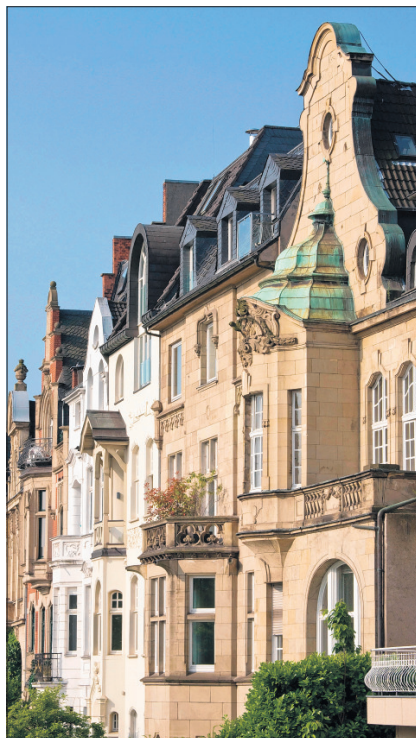
Zudem habe die Wohnungswirtschaft zügig auf das jüngste Anziehen der Preise reagiert. Die Baugenehmigungen im Wohnungsbau überstiegen 2011 das Vorjahresniveau um 22 %. Das Volumen der Auftragsengänge im Wohnungsbau nahm ebenfalls um mehr als ein Fünftel zu. „Die Zahlen zeigen, dass das Immobilienangebot in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern recht elastisch auf steigende Preise reagiert“, so Hansen.

Auch die Bundesregierung sieht die Preisentwicklung in den Großstädten gelassen. In einigen Teilmärkten der Metropolen hätten sich zwar möglicherweise erste Übertreibungen herausgebildet – von einer Blase wie in Irland oder Spanien sei der deutsche Immobilienmarkt aber noch weit entfernt, lautete die Antwort des Bundesfinanzministeriums Anfang Juni auf eine Anfrage der Grünen im Bundestag.

Der hohe Eigenkapitalanteil bei Immobilienfinanzierungen, lange Laufzeiten bei Kreditverträgen und feste Zinsen sorgten für eine höhere Sicherheit als in anderen Ländern, so das Ministerium. Falls sich Gefahren für die Finanzstabilität ergäben, würden die Aufsichtsbehörden einschreiten. Eine Möglichkeit: Die Beleihungsgrenzen von Immobilienkrediten, also der Anteil am Gesamtwert einer Immobilie, den die Bank finanziert, könnte herabgesetzt werden.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) rechnet damit, dass sich die unterschiedliche Preisentwicklung zwischen Stadt und Land sowie einzelnen Regionen in Deutschland künftig noch weiter zuspitzen wird.

In Süddeutschland sowie in Teilen Nord- und Westdeutschlands, in denen prosperierende Regionen überwiegen, sei mit einer erhöhten Wohnungsnachfrage und teilweise Angebotsengpässen zu rechnen, heißt es in dem aktuellen Wohnungs- und Immobilienmarktbericht des Instituts. Städte und Gemeinden mit rückläufigen Bevölkerungs- und vor allem Haushaltszahlen wie im Ruhrge-



**Teure Lagen:** In deutschen Großstädten sind die Immobilienpreise zuletzt kräftig gestiegen. Das Foto zeigt eine Häuserzeile in Düsseldorf-Oberkassel. Foto: wato

biet oder in Teilen der neuen Bundesländer hätten dagegen mit stagnierenden oder gar sinkenden Immobilienpreisen und Leerständen zu kämpfen.

Insgesamt werde die Nachfrage nach Wohnungen über die Bundesrepublik verteilt bis 2025 um rund 6 % steigen, prognostiziert das BBSR.

Das entspreche einem jährlichen Neubaubedarf von 183 000 Wohnungen (154 000 in Westdeutschland und 29 000 Wohnungen in Ostdeutschland). Wegen des Generationenwechsels kommen nach den Berechnungen der Forscher auch immer mehr Bestandsimmobilien auf den Markt. HANS SCHÜRMANN

Weit der Immobilien

### Immobilienmarkt Schlüssel zu Gesundung von US-Wirtschaft

Bei der Ankerbelung des US-Wachstums kommt dem Immobilienmarkt nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) eine Schlüsselrolle zu. In den kommenden Jahren dürfte ein jährlicher Bedarf für rund 1,5 Mio. Immobilien entstehen, sagte IWF-Volkswirt Gian Maria Milesi-Ferretti. „Das wird dem US-Wachstum mittelfristig eindeutig Schwung verleihen. Eine Kräftigung des Marktes wird positive Auswirkungen auf andere Branchen haben.“ In ihrer jährlichen Einschätzung, die in Auszügen bereits Anfang Juli veröffentlicht wurde, rechnet der IWF mit einer langsamen Verbesserung der US-Wirtschaftslage. Die Experten gehen bis 2016 von einem Plus von rund 3,4 % aus und 3,3 % für 2017. Derzeit wächst die US-Wirtschaft mit rund 2 %. rtr/ps

### Commerzbank verkauft Einkaufszentren aus Immobilienfonds

Die Commerzbank-Tochter Commerz Real hat vier Einkaufszentren in Kanada an ihren Joint-Venture-Partner verkauft. Die 50 %-Beteiligungen an den Malls in Halifax, Quebec City, Montreal und Victoria gehen für 416 Mio. € an die kanadische Ivanhoe Cambridge, der bereits die andere Hälfte der Immobilien gehört, wie Commerzbank Real mitteilt. Seit dem Einstieg im Jahr 2004 seien die Objekte – auch dann Investitionen – um 64 % wertvoller geworden. Die Einkaufszentren hätten für den offenen Immobilienfonds Hausinvest im Schnitt eine Rendite von 8 % im Jahr abgeworfen, sagte Commerz-Real-Vorstand Roland Holschuh. rtr/ps

### Bauherren-Ratgeber zum Nachbarrecht erschienen

Damit der Umgang mit dem Nachbar harmonischer wird, hat der Verband Privater Bauherren (VPB) den Ratgeber „Nachbarrecht“ herausgegeben. In der Broschüre, die zum Preis von 5 € auf der Webseite des Verbands bestellt werden kann, geht es unter anderem um Grenzabstände von Hecken und Bäumen, den Bau von Einfriedungen, Terrassen und Balkonen, aber auch um Sicherheitsfragen: Welche Rechte hat beispielsweise ein Hausbesitzer, wenn Nachbars Mauer oder gar Teile des Nachbarhauses einzustürzen drohen? Wann darf der Nachbar das Grundstück des Anrainers betreten, etwa um seine auf der Grenze stehende Garage rundum neu zu streichen? Was passiert mit überhängenden Ästen, welche Regeln gelten bei unter dem Zaun durchwucherndem Wurzelwerk? Der Ratgeber erläutert die rechtlichen Grundlagen des Nachbarrechts und schildert am Beispiel typischer Konfliktsituationen wie viel Freiheit Eigentümer genießen und welche Rücksicht sie auf Nachbarn nehmen müssen. ps  
► www.vpb.de

### Streit über Mietobergrenze

Der Eigentümerverband Haus & Grund lehnt eine Grenze für Mietsteigerung im Zuge von Neuvermietungen ab. Die vom Mieterbund geforderte, neue gesetzliche Obergrenze sei vollkommen überflüssig, sagte Haus & Grund-Präsident Rolf Kornemann in Berlin. Von 2009 abgesehen hätten die Mietsteigerungen in den vergangenen zehn Jahren unter der Inflationsrate gelegen. Ursache seien die Mietkosten sei nicht die Mieterhöhungen durch Vermieter, sondern stetig steigende Steuern und Gebühren und hohe Energiekosten. Steigende Kaltmieten gingen meist mit Wohnwertverbesserungen einher, sagte Kornemann. dapd/ps

VDI nachrichten, Düsseldorf, 17. 8. 12, ps  
pschwarz@vdi-nachrichten.com

Baugeldzinsen 10 Jahre		
Darlehen: 150 000 €, 10 J. fest, 100 % Ausz.		
75 % des Kaufpreises		Effektivzins
<b>Vermittler</b>		
DtW-Immobilienfinanz. (0800/1155600)	2,67	
Creditweb (0800/2220550)	2,67	
Enderlein (0521/580040)	2,67	
Dr. Klein (0800/833380)	2,67	
Interhyp (0800/200151515)	2,73	
<b>Banken</b>		
BBSBank (0180/4060105)	2,73	
SKG Bank (0681/8571105)	2,73	
Deutsche Bank (069/36003880)	2,79	
Postbank (01803/040300)	2,79	
ING-DiBa (069/50500109)	2,84	
Mittelwert von 95 Anbietern:	2,91	

Stand: 13. 8. 12 / Quelle: IMF Finanzberatung

Baugeldzinsen 15 Jahre		
Darlehen: 150 000 €, 15 J. fest, 100 % Ausz.		
75 % des Kaufpreises		Effektivzins
<b>Vermittler</b>		
DtW-Immobilienfinanz. (0800/1155600)	3,03	
Haus & Wohnen (0611/89990)	3,03	
Creditweb (0800/2220550)	3,03	
FIBA ImmoHyp (0721/6276710)	3,11	
HypothekeDiscount (0800/6008060)	3,12	
<b>Banken</b>		
SKG Bank (0681/8571105)	3,11	
Allianz (0711/129264630)	3,20	
Postbank (01803/040300)	3,26	
BBBank (0180/4060105)	3,35	
ING-DiBa (069/50500109)	3,35	
Mittelwert von 95 Anbietern:	3,36	

Stand: 13. 8. 12 / Quelle: IMF Finanzberatung

# „Breit diversifizieren und niedrig verschulden“

**IMMOBILIEN:** Aus Angst vor Inflation und Währungsreform investieren viele Deutsche derzeit in Immobilien – meist unter erheblichem Einsatz von Fremdkapital. Steffen Sebastian, Immobilienforscher an der Uni Regensburg, hält das für riskant.

VDI nachrichten, Düsseldorf, 17. 8. 12, ps  
**VDI NACHRICHTEN:** Herr Professor Sebastian, droht in Deutschland eine Immobilienblase?

**SEBASTIAN:** Die momentanen Preissteigerungen in Großstädten bereits als Immobilienblase zu bezeichnen, wäre sicher übertrieben. Dennoch nimmt die Gefahr für Deutschland weiter zu.

Die aktuelle Situation von künstlich niedrigen Anlage- und Fremdfinanzierungszinsen ist das klassische Szenario für das Entstehen einer Immobilienblase. Eine ergänzende Fremdfinanzierung ist zu sehr niedrigen Zinsen zu haben.

**Mit welchen Folgen?**  
Die Folge ist, dass Wohnungen trotz gestiegener Preise weiterhin für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich bleiben. Die Rallye wird noch weiter gehen, solange die Krise anhält – und das wird noch mehrere Jahre der Fall sein.

**Wie können Anleger erkennen, ob die gestiegenen Immobilienpreise noch gerechtfertigt sind?**  
Der Markt ist sehr durcheinander. Bei der eigengenutzten Anlage stellt sich



Steffen Sebastian lehrt Immobilienfinanzierung an der Universität Regensburg

„Die gegenwärtige Geldpolitik begünstigt nicht nur die Inflation, sondern auch eine Immobilienblase.“

Steffen Sebastian lehrt Immobilienfinanzierung an der Universität Regensburg

nur die Frage: Wie viel ist mir das Objekt in der Lage wert? Bin ich bereit den Preis zu bezahlen? Das ist eine Konsumentscheidung. Andere Kriterien gelten, wenn man in ein Mehrfamilienhaus oder eine Wohnung investiert.

In jedem Fall sollte man vor einem Kauf unbedingt das Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen einholen. Eine Kurzberatung geht sehr schnell und kostet je nach Kaufpreis des Objekts zwischen 750 € und 2000 €. Manchmal reicht auch eine Beratung nach Stundenätzen. Das Geld ist gut gelegt.

**Privatanlegern würden Sie also bei Immobilien zu großer Vorsicht raten?**  
Ja, dass Immobilieninvestieren ein riskantes Unterfangen sind – besonders bei hohem Fremdfinanzierungsanteil – wird gerne verdrängt. Die Werte auf die Inflation und zukünftige Preissteigerung kann aufgehen. Vieles spricht auch dafür. Aber es bleibt dennoch eine Spekulation.

Viele Käufer übersehen, dass die gegenwärtige Geldpolitik nicht nur zukünftige Inflation, sondern auch eine Immobilienblase begünstigt. Und die Renditen bei Immobilien sind nicht überzeugend. Wer wird in

zehn Jahren mit Bruttorenditen von 2 % zufrieden sein, wenn es auf Staatsanleihen eventuell wieder 5 % gibt?

**Worauf kommt es dann bei Immobilienanlagen vor allem an?**

Wichtig ist es, in unsicherer Zeit breit zu diversifizieren und die Verschuldung so gering wie eben möglich zu halten. Immobilien können ein Portfolio nur stabilisieren, wenn die Investitionen ausreichend breit gestreut sind.

Institutionelle wie private Anleger, die direkt in eine oder nur wenige Immobilien investieren, erzielen oft den gegenteiligen Effekt. Denn nach dem Kauf einer Immobilie sind mittels Kreditfinanzierung häufig deutlich mehr als 100 % des Anlagevermögens in einer einzigen Investition gebunden. Mit Blick auf die Diversifikation des Gesamtportfolios und mögliche Immobilien- und Standortrisiken ist das außerordentlich ungünstig.

**Was ist die Alternative?**  
Wer das Börsenrisiko nicht scheut und langfristig investieren möchte, sollte in Aktien von Immobilienunternehmen oder in börsennotierte

Immobilien-Aktien-Gesellschaften, sogenannte REITs, investieren. Die können zu überschaubaren Preisen erworben werden und bieten vielfach ein Höchstmaß an Liquidität und Transparenz bei geringen Transaktionskosten. Zur Risikodiversifikation sollte möglichst in ein internationales Portfolio von Gesellschaften oder in REIT-Fonds investiert werden.

**Was halten Sie von Immobilienfonds?**  
Auch offene Immobilienfonds, die aufgrund von Fondsschwächen in die Kritik geraten sind, bleiben eine sinnvolle Anlage für risikoscheue Investoren. Trotz des potenziellen Liquiditätsrisikos ist der offene Fonds ein attraktives und hochdiversifiziertes Anlageprodukt.

Außerhalb von Krisenzeiten ist er deutlich liquider als eine Direktinvestition. Bei leicht höheren Transaktionskosten zeichnen sich offene Fonds außerdem dadurch aus, dass sie kein Börsenrisiko aufweisen.

Geschlossene Fonds sind hingegen aufgrund der hohen Kosten, der mangelnden Diversifikation sowie der hohen Illiquidität in der Regel keine geeignete Anlage für Privat-anleger.

HANS SCHÜRMANN