

http://www.focus.de/immobilien/kaufen/tid-20923/immobilien-auf-grund-und-boden-setzen_aid_587282.html

Immobilien

Auf Grund und Boden setzen

Freitag, 07.01.2011, 11:22 · von FOCUS-MONEY-Redakteur Michael Groos



Die eigene Immobilie – für viele ein Traum

Colourbox

Euro-Schmelze, Schulden-Tsunami, Inflationssorgen, Anleihen im freien Fall – auf der Suche nach Werterhalt retten sich viele verschreckte Sparer in Immobilien. Doch Eile ist geboten.

Soll man Staaten trauen, die ihre Schulden nicht begleichen können? Deren Bürger obendrein wie in Griechenland und Portugal mit Streiks klarmachen, dass sie

nicht zahlen wollen? Was bleibt, sind zahlungskräftige Länder, die mit guter Bonität, Krediten und Anleihekäufen den Wackelkandidaten aus der Patsche helfen.

„Transferunion“ ist schon jetzt das Unwort des Jahres 2011. Fazit: Am Ende zahlen Deutschlands Sparer die Zeche.

Euro-Krise verteuert Baugeld

Doch damit ist sicher, dass die Zinsen hierzulande steigen werden. Denn auch Deutschlands Bonität leidet unter den Bürgschaften und Zahlungsverpflichtungen. Das beschert den Eignern alter Bundesanleihen Kursverluste. Folgt am Euro-Rand sogar ein Kapitalschnitt, drohen Anleihe-, Lebensversicherungs- und Fondseignern ebenso Vermögensverluste wie Bankaktionären. Zudem verteuert sich Baugeld. Damit wird der Erwerb von Wohneigentum erschwert. Und wenn Kredite verlängert werden, steht weniger Geld zur freien Verfügung.

Wer will bei solch einem Szenario mit Geldschwemme und Schuldenbergen seine Ersparnisse noch in Papiergeld, Anleihen und Forderungen anlegen? Schon jetzt bezahlen brave Sparer ihr Vertrauen in Vater Staat teuer: So stürzte die am 4. Juli 2042 fällige Bundesanleihe vom einstigen Hoch bei 113,90 Prozent deutlich ab.

Doch das ist erst der Anfang. Treiben die üppigen Hilfsmaßnahmen für finanzschwache Euro-Länder die Zinsen hierzulande weiter nach oben, droht ein neues Tief: Steigen sie etwa auf 4,4 Prozent, rutscht der Langläufer bis auf 80 Prozent ab.

Beton als sichere Bastion

Wohler werden sich jene fühlen, die auf Betongold setzen. Wie Vorzeigeökonom Professor Wolfgang Gerke, der als Krisenanlage empfiehlt: „An erster Stelle steht die selbst genutzte Immobilie.“ Wenn verunsicherte Anleger am richtigen Standort

investieren und ihre Finanzierung langfristig fixieren, können ihnen Pleitestaaten, Währungsverluste, Geldentwertung und Zinsexplosion nichts anhaben.

Drucken

Wer mit einem Hauskauf liebäugelt, sollte sich spüten. Denn die Zinssätze für Hypothekendarlehen haben sich bereits von ihren historischen Tiefs im vergangenen Jahr entfernt. Bekamen Bauherren im Vorjahr einen 100 000-Euro-Kredit im Idealfall für 329,17 Euro pro Monat, so sind die Lasten inzwischen spürbar höher. Der Biallo-Baugeldindex stieg vom Tief bei 3,18 Prozent im September 2010 auf inzwischen 3,74 Prozent. Ein Zinsanstieg um einen Prozentpunkt wirke wie eine Immobilienpreiserhöhung um knapp 15 Prozent, warnen die Experten vom Finanzportal Biallo. Zu allem Überfluss kommen nun auch die Immobilienpreise in Bewegung. „2011 ist auf dem Immobilienmarkt in allen Bereichen mit steigenden Preisen zu rechnen“, warnt der Immobilienverband IVD.

Wohneigentum erschwinglicher als vor Jahren



München: eine Top-Adresse für Geldanlage in Immobilien FVA-muc/Jochen Müller

Eine Umfrage des Hamburger Instituts für Management- und Wirtschaftsforschung (IMWF) lässt erkennen, dass viele die Zeichen der Zeit erkannt haben. Fast jeder zweite Mieter kann sich vorstellen, in diesem Jahr eine Immobilie zu bauen oder zu kaufen. Für 10,2 Prozent ist die Anschaffung bereits beschlossene Sache. 38,1 Prozent ziehen die Investition ernsthaft in Erwägung.

Die Absichten lassen sich derzeit leicht in die Tat umsetzen. „Selten war der Eigenheimerwerb so

attraktiv wie jetzt: Die Zinsen sind niedrig, die Baupreise erschwinglich und der Arbeitsmarkt stabil“, sagt Tobias Lücke, Baufinanzierungsexperte der Comdirect Bank. Nach Berechnungen der LBS mussten Familien mit einem Kind für eine typische Baufinanzierung dank höherem Nettoeinkommen und niedrigerer Sollzinsen im Herbst 2010 nur 13 Prozent ihres durchschnittlichen Einkommens aufwenden. Vor acht Jahren waren noch 21 Prozent nötig, im Jahr 1994 sogar 38 Prozent.

Auch der vom Center for Real Estate Studies an der Steinbeis-Hochschule ermittelte Erschwinglichkeitsindex für selbst genutzte Wohnimmobilien macht Mut zum Handeln: „Nie war selbst genutztes Wohneigentum relativ erschwinglicher, als dies aktuell der Fall ist“, bestätigt Tim Sebastian Nädele vom IVD-Research.

Selbst eingefleischte Wertpapierfans wie Vermögensverwalter und Fondsmanager Jens Ehrhardt meinen, dass von den akuten Problemen „neben Aktien auch gute Immobilien längerfristig profitieren sollten“. In Deutschland spreche das Angebot-Nachfrage-Verhältnis für bessere Immobilienpreise, besonders bei Wohnimmobilien.

Steigende Mieten programmiert

Mit dem eigenen Dach über dem Kopf sagen Immobilieneigner gleichzeitig Lebewohl zu den prognostizierten Mietsteigerungen. „Zwischen einem und 2,5 Prozent werden die Nettokaltmieten deutschlandweit anziehen“, prophezeit IVD-Vizepräsident Jürgen Michael Schick. Er führt diese Entwicklung auf die immer größer werdende Kluft zwischen Wohnungsangebot und -bedarf zurück. Der Verband warnt vor einem Neubaudefizit von 40 000 Einheiten im Jahr 2011. Steigende Mieten und steigende Immobilienpreise scheinen in jenen Großstädten sicher, die vom Zuzug von Arbeitskräften und der zunehmenden Zahl an 1- und 2-Personen-Haushalten überproportional profitieren.

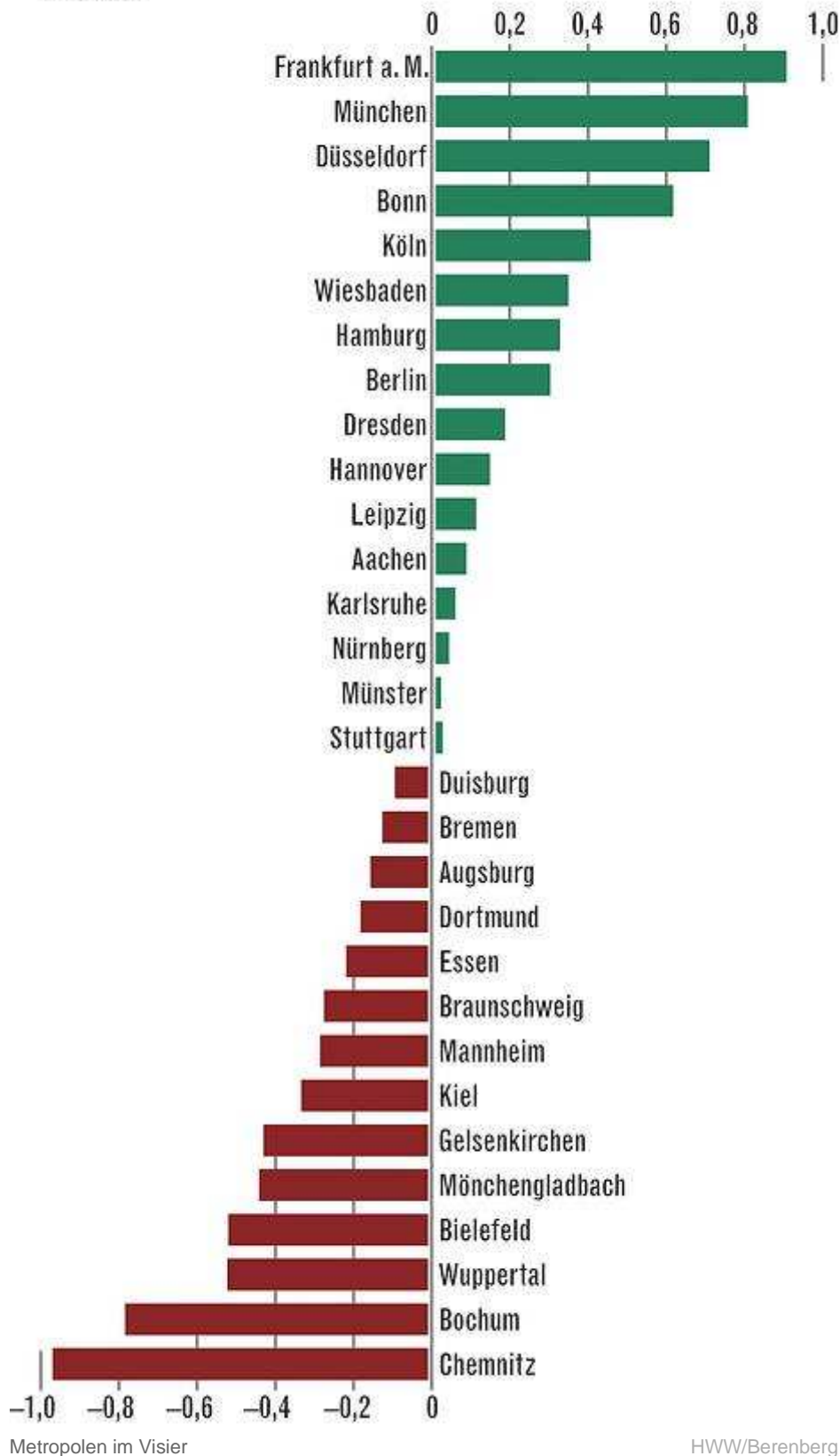
So wie schon 2010, als nach Erkenntnissen des Immobilienforschungsunternehmens BulwienGesa in München, Hamburg und Frankfurt am Main die höchsten Mieten erzielt wurden. Die stärksten Zuwächse in den vergangenen Jahren registrierte BulwienGesa in der Hansestadt, die die Finanzmetropole Frankfurt schon 2008 überholt hatte. Als Folge höherer Kaufkraft und Arbeitsplatzsicherheit erwarten die Experten einen weiteren Zuwachs der Mieten, insbesondere in der Innenstadt und in den innenstadtnahen Lagen. Zu beachten ist aber, dass wie überall die Trends von Ort zu Ort, von Stadtteil zu Stadtteil, bisweilen sogar von Straße zu Straße unterschiedlich verlaufen.

Standorte mit besten Aussichten

Wo sich in Zukunft der Erwerb eines Eigenheims oder einer Mietimmobilie lohnt, versucht das HWWI/Berenberg-Städteranking zu klären. Dafür analysierte das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut die 30 größten Städte nach den Kriterien wirtschaftliche und demografische Dynamik, Bildung und Innovationsfähigkeit, Internationalität und Erreichbarkeit von 41 europäischen Wirtschaftszentren – gemessen an der Flugzeit plus der Anfahrtszeit mit dem Pkw.

Städteranking 2010 in Punkten

Für die



Metropolen im Visier

HWW/Berenberg

Spitzenreiter des Rankings, Frankfurt, München, Düsseldorf und Bonn, bewertet die Studie die gegenwärtigen Bedingungen und die Entwicklungsperspektiven in naher Zukunft als sehr günstig. Die vier Städte „weisen in keinem der betrachteten Bereiche ausgeprägte Defizite auf“, sagt Studienleiterin Silvia Stiller vom HWWI.

Hervorzuheben seien zudem die Platzierungen von Berlin, Leipzig und Dresden, die sich in der jüngeren Vergangenheit durch eine hohe Dynamik auszeichneten und günstige demografische Prognosen aufweisen. Berlin erreicht im Standortranking jetzt bereits Platz acht – nach Rang 24 im Jahr 2008. „Die Zukunftsaussichten der deutschen Hauptstadt haben sich jüngst sehr verbessert“, lobt Stiller.

Auch das Institut der deutschen Wirtschaft erstellt ein Städteranking. Bei den Kölnern stehen zwei Kriterien im Vordergrund: Wo ist der Wohlstand am größten? Welche Städte haben die höchste wirtschaftliche Dynamik? Laut dieser Studie sind nicht nur die Millionenmetropolen erstklassige Immobilienstandorte, sondern auch kleinere Städte wie Erlangen, Ingolstadt, Ulm, Aschaffenburg, Wolfsburg, Bamberg, Rosenheim, Kempten und Baden-Baden. Sie bilden mit München die Top 10 der Hitliste. Auch im Test der 20 größten Wirtschaftsräume glänzt der Süden Deutschlands. Beim Wohlstandsvergleich stehen München, Stuttgart, Frankfurt, Karlsruhe und Nürnberg an der Spitze. Völlig anders sieht die Rangfolge beim Dynamikvergleich aus. Dann rangieren Nürnberg, Saarbrücken, Bremen, Berlin und Münster ganz oben.

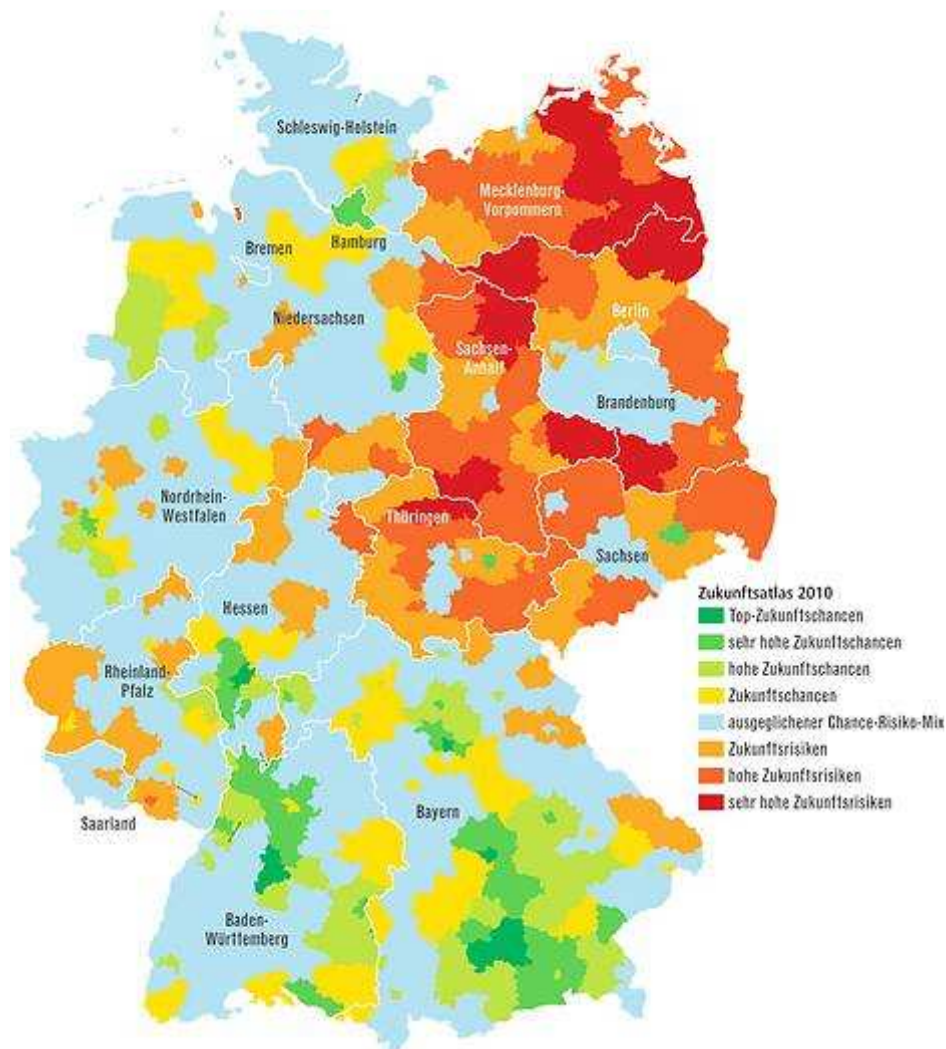
Preise ziehen an

Neben den Aussichten auf Miet- und Wertsteigerungen in den gelobten heimischen Top-Lagen bleibt für den IVD die Immobilie 2011 ohnehin die einzige Anlageform, um vorhandenes Vermögen sicher anzulegen. Schon 2010 wurde „die Immobilie von Anlegern als sicherer Hafen geschätzt“, sagt Schick. „Das hat zu einer deutlichen Belegung des Marktes für vermietete Eigentumswohnungen und für Mehrfamilienhäuser, sogenannte Zinshäuser, geführt.“ Nachdem sich die Preise für Eigentumswohnungen im Jahr 2010 um durchschnittlich 2,1 Prozent erhöht haben, erwartet der IVD auch in diesem Jahr weitere Preissteigerungen. „Diese werden jedoch in Städten mit mehr als 200 000 Einwohnern deutlicher ausfallen als in den kleineren Kommunen“, präzisiert Schick. Zumindest im ersten Halbjahr sollen die Bedingungen zum Erwerb von Wohneigentum aber günstig bleiben.

Kaufen ist günstiger als mieten

Die Anschaffung einer Immobilie macht nicht überall Sinn. In manchen Gegenden der Republik sind die wirtschaftlichen und demografischen Aussichten derart trübe, dass auch Einfamilienhäuser und Mietobjekte eines Tages an Wert verlieren werden. „In einigen Regionen Deutschlands werden sich die Auswirkungen des anhaltenden Bevölkerungsrückgangs bemerkbar machen“, warnt IVD-Vizepräsident Jürgen Michael Schick. So dürften sich in Gebieten mit starker Abwanderung kaum Wertsteigerungen realisieren lassen. Eher drohen Hauseigentümern am Ende sogar Vermögensverluste. Solche Trends können allenfalls Selbstnutzer ignorieren. Wer aber auf lange Sicht einen Kredit bedienen muss und an seine Nachkommen denkt, bevorzugt entweder andere Anlageformen oder kauft in einer Region, die laut Zukunftsatlas der Prognos AG mehr Erfolg verspricht. Oder er investiert sogar jenseits der schwarz-rot-goldenen Grenze.

Bei Grün kaufen, bei Rot mieten



FOCUS-MONEY

Banken geben mehr Baugeld



Rohbau eines Einfamilienhauses

dpa

Viele Bundesbürger haben bereits reagiert. Im vergangenen Jahr brummte das Geschäft mit Baufinanzierungen. Die Deutsche Bank stellte im dritten Quartal des Vorjahrs 25 Prozent mehr Baugeld bereit als Ende 2009. „Die niedrigen Zinsen motivieren zum Immobilienkauf“, sagt Ralph Müller, Chef der Baufinanzierung beim Branchenprimus. Die Commerzbank meldete einen Anstieg um 40 Prozent. Die

Sparkassen verzeichneten bei Neuabschlüssen den höchsten Wert der vergangenen Jahre. Der Baugeldvermittler Interhyp finanzierte in den ersten neun Monaten 2010 gut ein Viertel mehr als im Vorjahreszeitraum.

Und dennoch: Als „zu zögernd, zu spekulierend, zu riskant“ beschreibt der Immobiliendienstleister PlanetHome das Verhalten der Bundesbürger. Eine aktuelle Umfrage unter 250 Vermittlern und Finanzdienstleistern offenbart, dass viele Immobilienkäufer und Häuslebauer das aktuelle Zinsumfeld besser nutzen könnten. So entpuppte sich eine zu geringe Tilgung als häufigster Fehler. „34 Prozent der

befragten Finanzexperten finden, dass Kunden derzeit zu niedrig tilgen“, sagt Ralf Smolak, Leiter Finanzvermittler bei der PlanetHome AG. Damit tappen viele Immobilienkäufer in zweifacher Hinsicht in die Tilgungsfalle. Erstens verzögert sich die Kreditrückführung um mehrere Jahre, wodurch auch die gesamten Zinskosten in die Höhe schnellen. Zweitens riskieren Kreditnehmer, dass sie beim Auslaufen der ersten Zinsbindung einen Anschlusskredit über eine relativ hohe Restschuld aufnehmen müssen – mit deutlich schlechteren Zinsbedingungen. Zudem bemängelt jeder zehnte Vermittler die zu kurze Zinsbindung seiner Kunden.

Der zweithäufigste Fehler ist allerdings, dass die meisten Deutschen das Zinstief schlicht nicht nutzen. Vielen sei nicht bewusst, dass Immobilienkredite hierzulande so günstig wie selten zuvor zu haben sind. Noch bekommen sie 200 000 Euro zur Finanzierung für Monatsraten, die in einigen Städten die Haushaltskasse kaum mehr belasten als die monatliche Miete. Selbst für 300 000 Euro verlangen Banken nur – für gebeutelte Mieter verkraftbare – 1070 Euro.

Klein gestückelte Alternativen

Doch nicht jeder ist trotz der tiefen Zinsen in der Lage, ein eigenes Dach über dem Kopf zu stemmen. Andere wollen sich nicht binden, weil der Arbeitsplatz häufig wechselt. Auch jene, denen die Pflege des Eigenheims ein Graus ist, bleiben lieber Mieter. Andere hält der Ärger mit Mietnomaden – die zu allem Überfluss auch noch von Richtern geschützt werden – vom Erwerb eines lukrativen Mietshauses ab.

Doch allen kann geholfen werden – mit geschlossenen Fonds. Mit Objekten jenseits des europäischen Schuldensumpfs ermöglichen sie Euro-Skeptikern zudem, ihr Vermögen in Sicherheit zu bringen.

© FOCUS Online 1996-2011

Fotos: Colourbox, FVA-muc/Jochen Müller, HWW/Berenberg, FOCUS-MONEY, dpa

Alle Inhalte, insbesondere die Texte und Bilder von Agenturen, sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur im Rahmen der gewöhnlichen Nutzung des Angebots vervielfältigt, verbreitet oder sonst genutzt werden.