

In der Not zählen reale Werte

Wenn Finanzmärkte in die Krise rutschen, zählen reale Werte. Anlagen, die vermeintlich sicher waren, verlieren plötzlich einen großen Teil ihres Wertes. Hoffnungsträger mutieren an den Börsen innerhalb weniger Tage zu Pennystocks. Wenn - wie in der Finanzkrise - die Aktienkurse fallen, Renditen für Staatsanleihen in den Keller gehen und auch Gold und Öl an Wert verlieren, geraten Investoren in einen Anlagenotstand.

Auf der Suche nach einem sicheren Platz für das Ersparte stieg deshalb das Interesse der Deutschen an Wohnimmobilien während der vergangenen Jahre massiv an. Das belegt eine Auswertung von Immobilienscout24 für das Handelsblatt. Das Immobilienportal analysierte mehr als sechs Millionen Inserate für Wohnimmobilien, die seit der Finanzkrise auf dem Portal zum Verkauf angeboten wurden. Während es in den Monaten vor der Lehman-Pleite für jedes Kaufangebot im Schnitt zwischen 20 und 30 Interessenten gab, stieg deren Zahl danach deutlich an: Zwischen September 2008 und Frühjahr 2009 klickten sich im Schnitt 70 Kaufwillige durch jede Offerte. „Während das Angebot leicht zurückging, explodierte die Zahl an Kaufinteressenten“, sagt Marc Stilke, Geschäftsführer von Immobilienscout24.

Die Lage entspannte sich in den Monaten nach der Rettung des Bankensystems nur wenig. Das Missverhältnis von Verkäufern und Interessenten vergrößerte sich wieder, im Herbst 2009 folgten neue Rekordstände, die sich nicht wie üblich zum Jahreswechsel abkühlten. Erst ab März 2010 zeigte sich vorübergehend eine leichte Beruhigung. Während der Griechenland- und Eurokrise jedoch stieg die Marktpannung bis Mai auf einen neuen Rekordstand von 86 Gesuchen pro Angebot. „Die Nachfrage nach Immobilien hält an, in einigen Regionen werden die Objekte mittlerweile knapp“, sagt Stilke.

Niedrige Darlehenszinsen fachen die Nachfrage zusätzlich an

Neben der Angst um die Werthaltigkeit des Aktiendepots und der eigenen Währung treiben vor allem niedrige Zinsen für Baugeld Interessenten zum Abschluss. Innerhalb eines Jahres sanken die Sätze für Darlehen mit zehnjähriger Zinsbindung um rund 1,2 Prozentpunkte auf durchschnittlich 3,25 Prozent. „Selbst mit 35 Prozent Barmitteleinsatz bekommen Kreditnehmer schon Zinsen von unter drei Prozent“, sagt Max Herbst von der Finanzberatung FMH. Die Gründe für die niedrigen Zinsen: Zum einen möchten die Notenbanken die Konjunktur ankurbeln und senken deshalb die Leitzinsen. Zum zweiten setzen Anleger auf deutsche Staatsanleihen als sicheren Hafen für ihr Geld. Die in der Folge sinkenden Renditen für deutsche Bonds drücken zusätzlich die Zinsen für Baufinanzierungen.

Auch deshalb raten prominente Vermögensverwalter mittlerweile zum Kauf von Wohneigentum. „Hierzulande gibt es keine Blase wie in Spanien“, sagt beispielsweise Jens Ehrhardt, Vorstandsvorsitzender der Münchener DJE Kapital. Anleger, die zur Miete wohnen, sollten deshalb nicht nur Immobili-

Seit der Lehman-Pleite sind Wohnimmobilien gefragt wie selten. Vor allem in westdeutschen Großstädten übertrifft die Nachfrage das Angebot um ein Vielfaches. Das zeigt eine Auswertung im Auftrag des Handelsblatts.



Polytechnic, Klopfer/FreePress Pool

liefondsanteile oder Zinshäuser erwerben, sondern auch erwägen, ein Haus für sich selbst zu kaufen. „Sachwerte haben in den vergangenen Jahren gut im Wert zulegen können“, sagt Ehrhardt. Das belegen aktuelle Zahlen des Marktforschungsinstituts Empirica: Die Angebotspreise für eine übliche Eigentumswohnung stiegen seit 2009 deutschlandweit um 2,7 Prozent - auch eine Folge der gestiegenen Nachfrage seit der Lehman-Pleite.

Das bestätigt auch Matthias Conze, Regionalmanager Deutschland beim Immobilienberatungs- und -vermittlungunternehmen Engel & Völkers. Das Unternehmen verzeichnet bei Wohnimmobilien ein Umsatzplus von 25 Prozent seit September 2008 vergangenen zwei Jahren. „Kaufinteressenten achten dabei weniger auf Rendite und mehr auf

Wohnhäuser in Hamburg und Berlin (links): Für jede in der Hauptstadt zum Verkauf stehende Wohnung interessieren sich 40 potenzielle Käufer. Ein Witz gegen die Konkurrenz in Hamburg. Dort werden pro Offerte 120 Kaufwillige gezählt. Immer noch nicht der Spitzenwert. Den erzielt Düsseldorf, wo sich bis zu 145 Kunden um ein Objekt rangeln.

Suche nach Sicherheit

Verhältnis von Kaufgesuchen zu -angeboten: Die Nachfrage steigt



Sicherheit“, sagt Conze. Selbst vermietete Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen werden von privaten Investoren wieder nachgefragt. „Vor der Lehman-Krise waren solche Objekte kaum vermittelbar“, sagt Conze.

Trotz immens gestiegener Nachfrage, günstiger Zinsen und anziehender Preise ist das Investment in Stein und Mörtel kein Selbstläufer. „Während in einigen Regionen die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt, gibt es auch Gebiete, die stagnieren“, sagt Stilke. Nicht nur ländliche Regionen schwächeln. Auch in der Großstadt Saarbrücken kamen während der ersten fünf Monate des Jahres nur 21 Suchende auf ein Angebot. Zum Vergleich: Deutschlandweit liegt der Wert bei 79. Schwach präsentieren sich vor allem Städte in den neuen Bundeslän-

„Sachwerte haben in den vergangenen Jahren gut im Wert zulegen können.“

Jens Ehrhardt
DJE Kapital

dern. Mit Ausnahme von Leipzig und Dresden liegt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den Ost-Metropolen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. 40 Städte untersuchte Immobilienscout für das Handelsblatt, neun Ost-Metropolen gehören zu den „Floppern“. In Chemnitz, Leipzig und Schwerin kommen nur zwischen 20 und 30 Interessenten auf eine Offerte. Zur Spitzengruppe der zehn Besten gehören ausschließlich Städte aus den alten Bundesländern. Die höchste Nachfrage registrierte Immobilienscout dabei in Düsseldorf. Und so schnitten die größten Städte und Regionen im einzelnen ab.

» **Düsseldorf:** Die NRW-Landeshauptstadt hängt den ewigen Rivalen Köln locker ab: In Düsseldorf lag das Verhältnis von Angeboten und Interessenten bei rund 145. Das bedeutet Platz eins im Städtevergleich. 2009 lag der Wert bei 99.

Auch bei den Preisen hat Düsseldorf die Nase vorn: Der Quadratmeter Neubaubewohnung verteuerte sich seit 2007 um 16 Prozent auf 3208 Euro.

» **Frankfurt am Main:** Deutschlands Finanzmetropole liegt bei den Preisen auf dem Niveau Düsseldorfs. Durchschnittlich mussten Käufer in Frankfurt 3324 Euro pro Quadratmeter in einer Neubaubewohnung auf den Tisch legen, 14 Prozent mehr als noch 2007. Die Nachfrage steigt stärker als die Preise: 139 Interessenten kamen im Schnitt auf ein Angebot in Frankfurt. Im Städtevergleich bedeutet das den zweiten Platz (2009: 91).

» **Köln:** In der Domstadt wird Wohnraum zunehmend knapp. Hier kommen auf jedes Immobilienangebot 122 Interessenten (2009: 82; 2008: 49; 2007: 37). Damit liegt die Dom-

„Kaufinteressenten achten heute weniger auf die Rendite und mehr auf Sicherheit.“

Matthias Conze
Engel & Völkers

stadt auf Platz vier im Deutschlandvergleich. Die Quadratmeterpreise liegen zwischen 1706 Euro für eine Wohnung aus dem Bestand und 2517 Euro für eine Neubaueinheit. Tendenz steigend.

» **Hamburg:** Auch Hamburg zählt zu den teuersten Pflastern Deutschlands mit Quadratmeterpreisen von bis zu 3377 Euro für eine Neubaubewohnung, ein Plus von 18 Prozent seit 2007. Auch Bestandsobjekte stiegen zweistellig im Wert. Durchschnittlich 120 Interessenten kommen in den ersten fünf Monaten des Jahres auf ein Angebot in der Hansestadt (2009: 78). Hamburg belegt im Städtevergleich damit Platz sechs.

» **München:** Die Finanzkrise kurbelte auch hier die Nachfrage an. Auf eine Immobilie kommen aktuell durchschnittlich 102 Bewerber (2009: 68). Das bedeutet für München allerdings nur Rang 15. Viele potenzielle Käufer resignieren angesichts der hohen Preise offenbar und suchen erst gar nicht. Die Kaufpreise sind seit 2007 für Wohnungen und Häusern zwischen zehn und fünfzehn Prozent gestiegen. Der Quadratmeter Neubaubewohnung kostet 4393 Euro, im Bestand 3273 Euro.

» **Berlin:** Nach Jahren der Stagnation steigt die Einwohnerzahl wieder, die Hauptstadt ist populär, vermehrt auch bei vermögenden Neubürgern. Das spiegelt sich in den Zahlen wider: Innerhalb der vergangenen drei Jahre stieg das Verhältnis von Nachfrage und Angebot von 18 Gesuchen auf 48. Im deutschlandweiten Vergleich ist das wenig, Berlin liegt bei dem Durchschnittswert für die ersten fünf Monate des Jahres nur auf Platz 30 von 40 untersuchten Städten. Auch die Preise sind im Deutschlandvergleich moderat: Ein Quadratmeter Altbauwohnung kostet im Schnitt 1519 Euro, Neubauten 2550 Euro. Häuser gibt es für rund 1813 Euro (Bestand) und 2159 (Neubau).

Ergebnisse des HWWI/Berenberg-Städterankings 2010 und 2008

Rang 2010	Rang 2008	Stadt	Platzierung Trendindex 2010	Platzierung Standortindex 2010	Platzierung Demografieindex 2010
1	1	Frankfurt am Main	8	1	4
2	2	München	5	2	2
3	11	Düsseldorf	4	3	3
4	9	Bonn	1	7	5
5	7	Köln	14	8	6
6	4	Wiesbaden	20	5	7
7	7	Hamburg	11	10	9
8	24	Berlin	10	6	11
9	5	Dresden	7	26	1
10	15	Hannover	9	17	10
11	25	Leipzig	2	28	8
12	14	Aachen	17	9	14
13	6	Karlsruhe	12	12	18
14	17	Nürnberg	6	20	16
15	21	Münster	3	24	19
16	3	Stuttgart	28	4	12
17	21	Duisburg	13	15	24
18	16	Bremen	19	13	26
19	12	Augsburg	18	22	15
20	10	Dortmund	16	21	20
21	19	Essen	24	14	25
22	20	Braunschweig	22	25	17
23	13	Mannheim	27	11	21
24	–	Kiel	15	29	13
25	28	Gelsenkirchen	21	23	28
26	18	Mönchengladbach	25	19	22
27	23	Bielefeld	23	27	23
28	29	Wuppertal	29	16	27
29	27	Bochum	30	18	30
30	30	Chemnitz	26	30	29

Quellen: Statistische Ämter der Länder (2010); Genesis (2010); BBSR INKAR (2009); Bundesagentur für Arbeit (2010); eigene Berechnungen des HWWI.

Die Platzierung im Gesamtranking ergibt sich nicht aus der Addition der Platzierungen in den drei Teilrankings.