

Anleger flüchten in Wohnimmobilien

Makler: Nachfrage ist kaum zu befriedigen, der Markt in Großstädten leer gefegt. Steigende Mieten sind ebenfalls Kaufgrund

Nicht nur die Euro-Krise, sondern auch die bessere Beschäftigungslage und niedrige Zinsen treiben das Geschäft mit Häusern und Wohnungen

Angesichts der Finanzkrise wollen mehr und mehr Bundesbürger ihr Geld in Immobilien stecken. Doch weil das Angebot knapp ist, schießen die Preise gerade in den Großstädten an die Decke. "Die anhaltende Inflationsangst, die Euro- und Dollar-Krise und die aktuellen Entwicklungen an den Börsen haben die Nachfrage nach Immobilien weiter ansteigen lassen", sagt Peter Wagner, Sprecher beim Maklerverband IVD Nord. "In vielen attraktiven Lagen, in denen es ohnehin kaum Objekte zum Kauf gibt, wird dies sicherlich weiter zu starken Preiserhöhungen führen." Viele Mitgliedsfirmen berichteten, dass sie zwar kaufbereite Interessenten, aber keine Objekte hätten.

"Der richtige Run in die Wohnimmobilien wird erst kommen, wenn die Zinsen deutlich steigen", sagt Wolfgang Egger, Vorstandschef eines der größten deutschen Immobilienunternehmen, der Patrizia AG, im Gespräch mit der "Welt". "Es gibt einen Run ins Gold. Im Betongold gibt es aber noch eine zusätzliche Gratisrendite. Durch die Finanzkrise ist der Kauf von Wohnimmobilien in den Mittelpunkt gerückt." Matthias Moser, Leiter Special Investments bei Patrizia, erklärt das gesteigerte Interesse der Kapitalanleger auch mit dem Vertrauensverlust bei indirekten Investments wie den offenen Immobilienfonds. Geschlossene Fonds seien zudem sehr intransparent. "Wir spüren schon seit längerem eine verstärkte Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere Mehrfamilienhäusern", sagt Moser.

"Die Nachfrage ist gar nicht zu bedienen zurzeit. Es gibt Kunden, die wollen auf Teufel komm raus kaufen", berichtet Carsten Rieckhoff vom Hamburger Maklerhaus Engel & Völkers. "Der Anteil von Kapitalanlegern im Vergleich zu Selbstnutzern ist bei den Kunden um 15 Prozent gestiegen", stellt Berit Dirscherl von der HVB-Tochter Planet Home in München fest. "Die Nachfrage kann ich nicht mehr vernünftig decken, es gibt zu wenig Objekte auf dem Markt, die den Qualitätsansprüchen entsprechen", berichtet Makler Ludger Häger aus Paderborn. "In München liegt der Kaufpreis für Mehrfamilienhäuser zwischen dem 21- bis 25-fachen der Nettokaltmiete, je nach Einzelobjekt auch höher", sagt Dirscherl. Traditionell rechnet die Branche nur mit der 10- bis 12-fachen Kaltmiete als Preis, die Rendite hat sich also halbiert auf etwa drei Prozent vor Steuern. Trotz der mageren Verzinsung würden die Geschäfte der Makler sehr gut laufen, wenn da nicht ein Problem wäre: "Es fehlt an Objekten", sagt Engel & Völkers-Manager Rieckhoff. Weil es nicht genug dieser Zinshäuser genannten Mehrfamilienhäuser gibt, verschiebt sich die Nachfrage: "Es werden Studentenheime verkauft. Oder der Kunde kauft mehrere Eigentumswohnungen, wenn es kein komplettes Haus gibt", sagte Planet Home-Managerin Dirscherl. Doch trotz der gestiegenen Preise halten Eigentümer an ihren Immobilien fest. "Das Problem ist die Wiederanlage", sagt Rieckhoff.

"Je besser die Lage und je besser die Ausstattung, umso höher die Nachfrage und die Preise", sagt Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg. "Es gibt einen deutlichen Nachfrageüberhang bei hochwertigen Immobilien in guten und sehr guten Lagen." Infolge der Finanzkrise steige das Interesse am Wohneigentum, das zunehmend als beste Form der Altersvorsorge angesehen werde. Ein Hauptgrund seien auch steigende Mieten. Viele Familien planten deshalb den Erwerb von Wohneigentum. "Bei neuen Verträgen sind immerhin Mietsteigerungen gegenüber dem amtlichen Mietspiegel von 20 bis 25 Prozent am Markt durchsetzbar", sagt Roman Heidrich vom Maklerhaus Jones Lang LaSalle in Berlin. "Die plötzlich enorme Nachfrage hat die Preise für Wohnimmobilien in die Höhe getrieben und den ganzen Berliner Markt in Bewegung gebracht. Der Markt für Eigentumswohnungen ist in ansagten Innenstadtlagen fast komplett leer gefegt."

Die Finanzkrise sei ein Grund, doch auch positive Wirtschaftsdaten, gute Jobaussichten sowie niedrige Zinsen würden die Wohnungsnachfrage beflügeln, berichten die Makler der Landesbausparkassen (LBS-I). So stieg das Vermittlungsergebnis der größten Maklergruppe Deutschlands im ersten Halbjahr 2011 auf 15 600 Objekte (plus fünf Prozent) mit einem Volumen von 2,3 Mrd. Euro (plus sieben Prozent). "Im Fokus stehen unverändert Eigenheime", sagte LBS-Verbandsdirektor Hartwig Hamm. Zudem sei Bauland gefragt und auch gebrauchte Objekte. In den meisten Bereichen gebe es Preisanstiege. Gebrauchte Eigenheime würden im Schnitt mit 152 000 Euro etwas mehr als im Vorjahr kosten. Neubauten seien mit 280 000 Euro bereits deutlich teurer. *mit dapt*

Pressebericht: Die Welt vom 11.August 2011