

WOHN INVEST

ANLAGEMAGAZIN FÜR WOHNIMMOBILIEN DER B & V

Umsätze steigen bei Wohneigentum gegen den Trend

Im Jahr 2009 betrug das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt rund 135 Milliarden Euro. Im Vergleich zu 2008 sank damit der Investmentumsatz mit Immobilien um 15,8 Prozent. Die Rückgänge entfielen vor allem im Bereich der Gewerbeimmobilien.

Mit privaten und gewerblichen Immobilien wurde im vergangenen Jahr in Deutschland ein Geldumsatz von 135,1 Millionen Euro erzielt. Das ergibt sich aus einer Hochrechnung des Maklerverbands IVD anhand des vom Bundesministerium für Finanzen (BMF) erhobenen Grunderwerbsteueraufkommens.

Umsatzentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt stabil

Bezogen auf den Gesamtumsatz ging das Immobilieninvestitionsvolumen von 2008 zu 2009 um 25,4 Milliarden zurück. Zwar hat der deutsche Immobilienmarkt damit in der gegenwärtigen Finanz- und Wirtschaftskrise beim Geldumsatz verloren. Allerdings stammt der Rückgang nach Einschätzung des IVD Bundesverbands im Wesentlichen aus dem Gewerbeimmobilienbereich – das Transaktionsvolumen auf dem Wohnimmobilienmarkt

entwickelte sich gegenüber dem Vorjahr vergleichsweise relativ stabil. Das Segment der Wohnimmobilien zeigte sich vor allem in den Metropolregionen im vergangenen Jahr preislich unbeeindruckt vom derzeitigen Marktumfeld. Im Vergleich zu anderen Branchen sieht die IVD-Marktforschung den gesamten Immobilienmarkt krisenfest. Das Investitionsvolumen im Bereich des Wohneigentums hat sich im Jahr 2009 an vielen Standorten sogar positiv entwickelt. Nach einer Befragung des Deutschen Städtetages in 50 großen deutschen Städten sind in der Hälfte der untersuchten Regionen die Umsätze im Bereich Wohnungseigentum gestiegen. In über 30 Prozent der Städte nahmen zudem die Preise für Wohnungseigentum und Mehrfamilienhausgrundstücke zu. Hingegen entwickelten sich die Umsätze in den Bereichen Grundstücke für den Bau von Eigenheimen sowie bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke im



· EDITORIAL ·

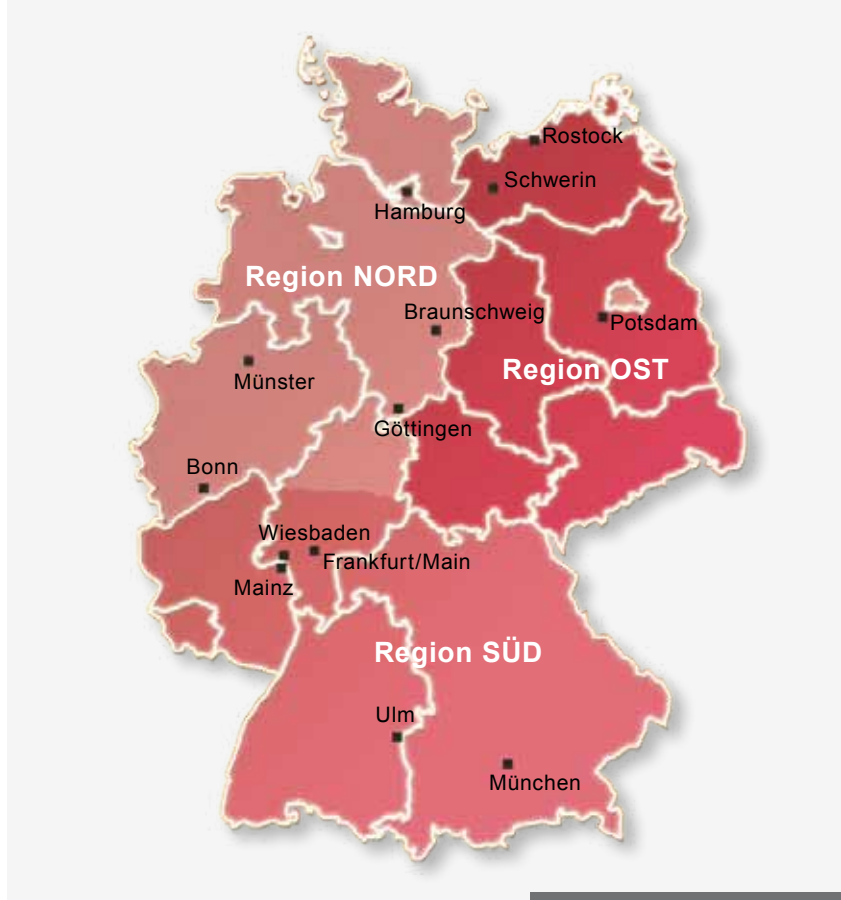
Vernachlässigte Immobilienwirtschaft

Eine umfassende Studie rechnete jüngst vor, dass der Wirtschaftsfaktor Immobilie rund ein Fünftel zur Bruttowertschöpfung in Deutschland beiträgt – nur das verarbeitende Gewerbe hat größeres volkswirtschaftliches Gewicht. Dennoch scheint die Diskrepanz zwischen der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienbranche in Deutschland und ihrer Wahrnehmung in der Öffentlichkeit groß. Das Dilemma: Die Branche ist breit gestreut und kleinteilig strukturiert.

Weil die Immobilienwirtschaft keinen gemeinsamen Nenner findet, kommt sie in ihrer Gesamtheit nicht nur auf politischer Ebene mühselig voran. Die Geringschätzung der Branche durch die Politik und die Verwaltung in Deutschland drückt sich auch im Desinteresse der Statistischen Ämter für dieses Thema aus. So wird hierzulande zwar über vieles Statistik geführt. Wir wissen zum Beispiel, wie viele braune und weiße Eier jeden Tag gelegt werden. Unzureichende Statistiken über den deutschen Immobilienmarkt bleiben jedoch ein dauerndes Ärgernis.

Dabei dürfte unser System der Gutachterausschüsse einmalig auf der Welt sein. Diese Institutionen erhalten jeden Kaufvertrag von den deutschen Notaren und verfügen so über eine unglaubliche Datenvielfalt tatsächlich vorgenommener Verkäufe und deren Transaktionspreise. Jedoch kommen die Ausschüsse ihrer gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabe, den Grundstücksmarkt transparent zu machen, aus nicht bekannten Gründen kaum nach. Ein Lösungsvorschlag zum Abbau der Informationsdefizite wäre, die erforderlichen Marktfaktoren aus den umfangreichen Daten zu ermitteln und diese den relevanten amtlichen Stellen, wie dem Statistischen Bundesamt, zur Auswertung und Veröffentlichung zukommen zu lassen.

Ihr
Eric Mozanowski



Analyse des Deutschen Städtetages, 2009

schnittsniveau der Jahre 2000 bis 2005 von 139,9 Milliarden Euro.

Die Entwicklung der Immobilientransaktionsumsätze wird sich nach Meinung der Experten in Metropol- und Wachstumsregionen auf lange Sicht wieder auf das durchschnittliche Volumen aller seit 1991 erfassten Jahre normalisieren.

Niedrigster Umsatzrückgang in Brandenburg

Das Gros des Transaktionsvolumens erwirtschafteten im Jahr 2009 mit 122,5 Milliarden Euro die alten Bundesländer einschließlich Berlin. Gegenüber dem Vorjahr sank der Geldumsatz dort um 15,2 Prozent. Auf die neuen Bundesländer entfielen 12,7 Milliarden Euro – gegenüber 2008 ein Rückgang um 21,3 Prozent. Die prozentualen Rückgänge liegen in beiden Teilen Deutschlands ähnlich hoch wie im Vorjahr. In einigen Bundesländern lagen die Umsatzrückgänge allerdings nur im einstelligen Prozentbereich. Hierzu gehören Bayern (- 9,9 Prozent), Schleswig-Holstein (- 7,7 Prozent) und Brandenburg (- 1,4 Prozent). Das umsatzstärkste Bundesland war im Jahr 2009 mit 28,9 Milliarden Euro Nordrhein-Westfalen, gefolgt von Bayern (26,1 Milliarden Euro) und Baden-Württemberg (19,7 Milliarden Euro). Hessen belegt mit 11,8 Milliarden Euro wie bereits im Vorjahr Platz vier. Auf den nachstehenden Plätzen liegen Niedersachsen und Berlin mit 9,9 Milliarden Euro beziehungsweise 6,8 Milliarden Euro. Das Immobilien-transaktionsvolumen in den Bundesländer Hamburg, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein lag zwischen rund 5,5 Milliarden Euro und 5,9 Milliarden Euro.

vergangenen Jahr in über 40 Prozent der Städte rückläufig.

Die Städte wurden für die Untersuchung geografisch in die Analyseregionen Nord, Süd und Ost unterteilt. In der Region Nord wiesen zum Beispiel die Standorte Bonn, Braunschweig, Göttingen, Hamburg und Münster ein Wachstum bei den Umsätzen mit Wohnungseigentum auf. Im Süden nahm die Umsatzentwicklung bei dem Wohnungseigentum unter anderem in Mainz, Wiesbaden, Frankfurt/Main, München und Ulm zu. Potsdam, Rostock und Schwerin gehörten in der Region Ost zu den sich positiv entwickelnden Städten – in Brandenburg und Chemnitz stagnierte das Transaktionsvolumen mit Wohnungseigentum.

Zum Ende des ersten Halbjahres 2010 erwartet der Deutsche Städtetag in der Summe aller Analyseregionen durchschnittlich konstante Umsatz- und Preisentwicklungen. In einigen Regionen bestehen allerdings abweichende Tendenzen nach unten oder oben. Für den Bereich des Woh-

nungseigentums sieht der Deutsche Städtetag in Kassel, Siegen und Chemnitz eine Zunahme bei der Umsatzentwicklung. Die Städte Krefeld, Münster, Heilbronn, Koblenz, Landshut, Nürnberg und Schwerin werden voraussichtlich eher Rückgänge bei der Entwicklung des Transaktionsvolumens von Wohnungseigentum aufweisen.

Immobilien-transaktionsvolumen normalisiert sich wieder

Der von der IVD-Marktforschung für das Jahr 2009 ermittelte Immobilienumsatz von 135 Milliarden Euro befand sich erstmals nach drei Jahren wieder unter dem langfristigen Durchschnitt von rund 154 Milliarden Euro. Zwischen 2006 bis 2008 sorgten insbesondere die Käufe internationaler Finanzinvestoren dafür, dass die Immobilienumsätze im Zehnjahresvergleich überdurchschnittliche Volumina erreichten. In Hinblick auf die Verkäufe vor den Boomjahren liegen die aktuellen Umsätze nur knapp unter dem Durch-



Der von der IVD-Marktforschung ermittelte Immobilienumsatz umfasst sämtliche privaten und gewerblichen Immobilien-transaktionen,

die der Grunderwerbsteuer unterliegen. Dieser Umsatzsteuer unterliegt die überwiegende Zahl der Transaktionen. Ausgenommen hiervon sind die Fälle, die der Erbschafts- und Schenkungssteuer unterliegen, sowie Share-Deals. ■

Wirtschaftsfaktor Immobilie

Die Immobilienwirtschaft stellt den zweitgrößten Wirtschaftszweig in Deutschland dar. Mit einem Umsatz von 389 Milliarden Euro trägt sie rund 19 Prozent zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung bei. Das ist eines der zentralen Ergebnisse der Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilien – Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive“. Darin analysieren und quantifizieren das Institut der deutschen Wirtschaft (IW), die Universität Mannheim und das Zentrum für europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) die Bedeutung des Immobiliensektors in Deutschland.



Die Immobilienwirtschaft ist bedeutender als die Automobilindustrie oder der Maschinenbau, deren Wertschöpfung unter 85 Milliarden Euro liegt. Nur das verarbeitende Gewerbe übertrifft die Branche.

Hohe volkswirtschaftliche Bedeutung

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft haben die Autoren der Studie unter anderem an der Anzahl der Unternehmen und der Anzahl der Arbeitsplätze in der Bauindustrie und in den Bereichen Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Immobilien bemessen. Demnach gehören zur Immobilienwirtschaft über 700.000 Unternehmen mit rund 3,8 Millionen Erwerbstätigen, die den hohen Umsatz erwirtschaften. Daraus leiten die Forscher die volkswirtschaftliche Bedeutung

des Sektors ab: Sie vereint 22 Prozent aller Unternehmen, zehn Prozent aller Beschäftigten und acht Prozent aller bundesweit erwirtschafteten Umsätze. Selbst wenn der Immobilienwirtschaft nur die Kernbereiche Vermittlung, Verwaltung und Vermietung zugeordnet würden, läge die Bruttowertschöpfung mit rund 150 Milliarden Euro noch immer über der des Fahrzeug- und des Maschinenbaus. Während sich das Bruttoinlandsprodukt auf etwa 2,5 Billionen Euro summiert, beläuft sich das gesamte Immobilienvermögen Deutschlands aktuell auf knapp 9 Billionen Euro. Dabei beträgt der Wert der Wohn- und Nichtwohnbauten 6,6 Billionen Euro. Dies sind zu 59 Prozent Wohnbauten und zu 41 Prozent Gewerbe- und Infrastrukturbauten. 2,4 Billionen Euro entfallen auf Grundstücke.

Für die unter dem Immobilienvermögen zusammengefassten Objekte bemängelt die Studie eine unzureichende Datenbasis seitens der amtlichen Statistik. Vielfach waren die Autoren gezwungen, veraltete Daten heranzuziehen. Beispielsweise weist das Statistische Bundesamt die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland derzeit für 2008 mit rund 47.000 Quadratkilometern aus. Hingegen wird die Flächennutzung nach wirtschaftlichen Aktivitäten nur bis zum Jahr 2004 dokumentiert. Umfassende und räumlich tiefer gehende Angaben gibt es nur für Wohnungen und Wohngebäude. Indes liegen für Industrie- und Gewerbeimmobilien sowie einen Großteil an Spezial- und Infrastrukturimmobilien in der amtlichen Statistik keine flächendeckenden Angaben vor.

Immobilien als Besicherung für Kredite verbreitet

Die Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilien – Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive“ sieht die Bedeutung der Immobilienwirtschaft auch dadurch bestätigt, dass in Deutschland über die Hälfte aller Kredite mit Immobilien besichert werden. Das Kreditvolumen für private Immobilienfinanzierungen und für Unternehmen dieses Sektors im engeren Sinne beläuft sich auf 1,3 Billionen Euro. Immobilien sind wegen ihrer Wertstabilität in Deutschland als Sicherheiten beliebt. Als Hauptursache für die Beständigkeit des deutschen Immobilienmarktes nennen die Autoren das System der Immobilienfinanzierung in Deutschland. Die viel verbreitete Festzinskultur und der konsequente Rückgriff auf Eigenkapital schützen den Markt vor zeitweiligen Zinsänderungen weitestgehend ab. Außerdem ist im deutschen System für Immobilienfinanzierungen der als außerordentlich sicheres Wertpapier geltende Pfandbrief weit verbreitet. ■



Vom Industriestandort zur beliebtesten Wohngegend Berlins

Der Stadtteil Treptow-Köpenick ist die „Grüne Lunge“ Berlins. Dort verbinden sich bewegtes Großstadtleben und erholsame Naturidylle. Der Berliner Bezirk gehört zu den stärksten und zukunftssträchigsten Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorten der Spreemetropole. Kombiniert mit der landschaftlich schönen Wasserlage macht das Treptow-Köpenick als Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Erholungsort attraktiv.

Mit einer Steigerung der Bruttowertschöpfung um 1,3 Prozent von 2008 zu 2009 verzeichnete die 3,4-Millionen-Einwohner-Metropole als einziges Bundesland ein positives Wirtschaftswachstum. Knapp 80 Prozent der Bruttowertschöpfung kommen aus der Dienstleistungsbranche. Von den 50 größten Unternehmen der Welt hat ein Drittel einen Firmensitz in der deutschen Hauptstadt. Zu den zehn größten Arbeitgebern in Berlin gehören beispielsweise die Deutsche Bahn AG, die Deutsche Telekom AG, der Konzern Deutsche Post World Net oder die DaimlerChrysler AG.

Einer der Standortvorteile ist sicherlich die Lage Berlins in der zweitgrößten deutschen Metropolregion Berlin-Brandenburg. Sie ist der Schnittpunkt wichtiger transeuropäischer Verkehrsnetze, die den Osten und den Westen Europas miteinander verbindet.

Im frühen 20. Jahrhundert entdeckte die Industrie im heutigen Bezirk Treptow-Köpenick die Wasserstraßen und die ausgebauten Schienennetze für sich als Standortvorteil. Unternehmen wie AEG und Kodak siedelten sich mit ihren Produktionsanlagen am Flussufer an. Mittlerweile sind die großen Adressen der Industrie verschwunden. Seither wandelt sich das Profil des Bezirks vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort. In den Stadtteilen Adlershof und Schöneweide haben sich zahlreiche Forschungs- und naturwissenschaftliche Einrichtungen der Berliner Hochschulen und Universitäten angesiedelt. Ein Beispiel dafür ist der Wissenschafts- und Technolo-

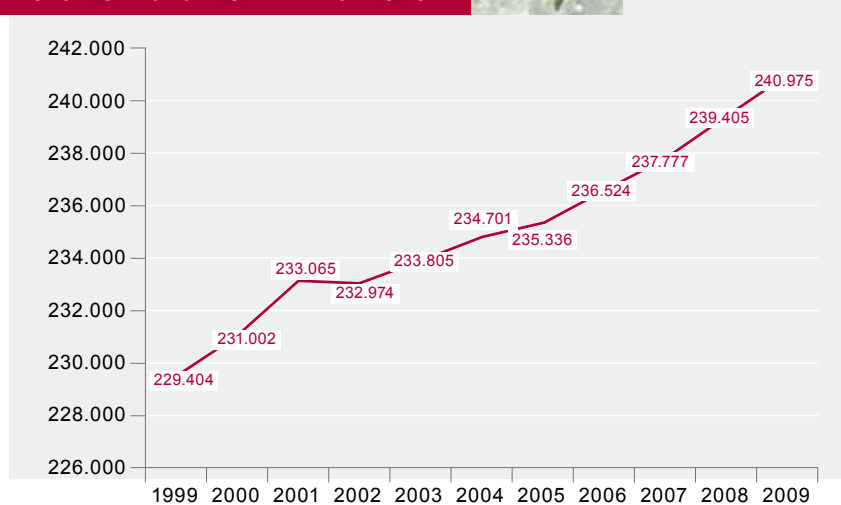
giepark Berlin Adlershof (WISTA), der einer der 15 größten weltweit ist. Die rund 650 ansässigen Unternehmen beschäftigen 10.000 Arbeitnehmer und 7.500 Studenten. Seit der Wiedervereinigung steigt die Bevölkerungszahl des Bezirks kontinuierlich und es deutet nichts darauf hin, dass dieser Trend abbricht. Aktuell leben 241.000 Einwohner dort.

Treptow-Köpenick vereint Stadt und Natur

Mit den Neuansiedlungen von Unternehmen kommen zunehmend junge und

hochqualifizierte Arbeitskräfte nach Treptow-Köpenick, die den Bezirk wegen der hervorragenden Lebensqualität auch als Wohnort schätzen. Großstadtflair im Norden und fast ländliche Idylle im Süden machen den Reiz des grünsten und wasserreichsten Bezirks der Hauptstadt aus. Knapp ein Fünftel der Gesamtfläche Berlins nimmt Treptow-Köpenick ein. Ein großer Teil dieser Fläche sind noch heute Naturflächen, städtische Forstgebiete, Wiesen und vor allem Seen. Mit 12,8 Prozent Wasserfläche ist der Bezirk das größte Wassersport- und -freizeitparadies Berlins. Insgesamt verfügt die Region im Südosten der Hauptstadt durch ihre sieben Seen, fast 20 Kilometern Spree, der Dahme und etlichen Kanälen über 150 Kilometer befahrbare Wasserwege und ein reiches Angebot für Bewohner und Gäste auf und am Wasser. Die Erholungs-

Treptow-Köpenick zieht mehr und mehr Einwohner an



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Bevölkerungsentwicklung
1999 bis 2009



Ein Drittel der 50 größten Unternehmen der Welt sind an der Spree vertreten.

flächen machen 60 Prozent des Gebiets aus. Historische und moderne Parks sind mit unterschiedlichen Erlebnis- und Entspannungsangeboten Freizeitidyllen. Dazu gehören der Treptower Park, der Plänterwald und die Königsheide. An der Spree lädt der Erlebnispark Wuhlheide mit dem beliebten Freizeit- und Erholungszentrum (FEZ) zur aktiven Freizeitgestaltung ein. Ein Paradies für Walker, Wanderer und Radfahrer sind die Müggelberge am Müggelsee – das größte Waldgebiet Berlins.

Ruhige Wohnlage – trotzdem gute Verkehrsanbindung

Trotzdem der Standort ruhig gelegen ist, verfügt er über eine gute Verkehrsanbindung. Pendler in die Berliner Innenstadt erreichen ihr Ziel mit dem Auto rasch über die Bundesstraße B96a. Die neu

eröffnete Teltowkanal-Autobahn A113 führt schnell in den Westen Berlins oder zum südlichen Berliner Ring auf die A10. Mit der S-Bahn sind es vom Bahnhof Köpenick 25 Minuten in die City. Zu Fuß oder mit der Tram ist der S- und Regionalbahnhof Schöneweide erreichbar, von wo aus es ebenfalls schnelle Verbindungen ins Zentrum oder Umland und zum Flughafen Schönefeld gibt.

Die Entfernung zum künftig einzigen Flughafen Berlins, der 2011 eröffnen soll, beträgt rund 15 Minuten. Treptow-Köpenick profitiert mehr als alle anderen südlichen Stadtteile vom Großflughafen Berlin-Brandenburg (BBI). Schon jetzt wirkt sich sein Bau positiv auf die Infrastruktur des Bezirks aus. Zudem wird neuer Raum für Unternehmen, Investoren und Gewerbeflächen geschaffen. Die Ausstrahlung dieser Investition auf neue

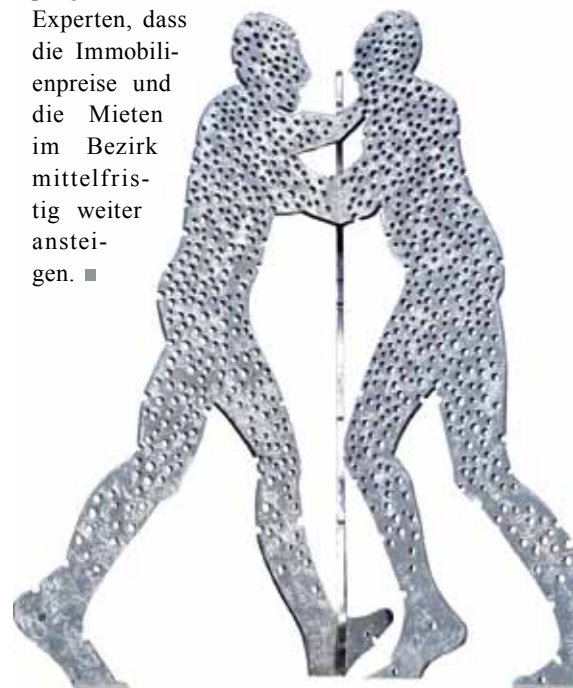
Firmenansiedlungen wird durch Zehntausende von Arbeitsplätzen bestätigt, die bisher seit dem Beginn der Bauarbeiten entstanden sind. Treptow-Köpenick kann die Vorteile des Großvorhabens in vielerlei Hinsicht für sich nutzen, ist aber von den Nachteilen nicht betroffen. Denn es liegt quer zu den Start- und Landebahnen und daher wird im Bezirk nichts von den Flugemissionen zu spüren sein.

Wertzuwächse am Immobilienmarkt

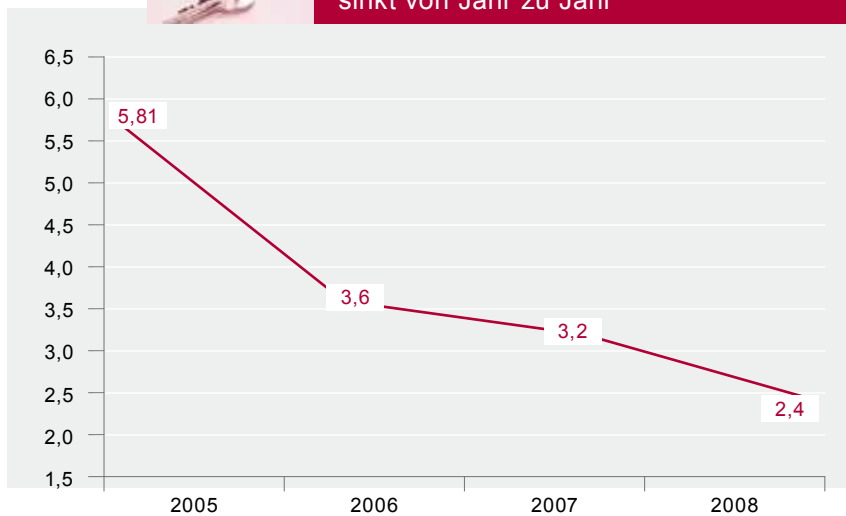
Nach den Anstiegen der Wohnimmobilienpreise in den inneren Bezirken Berlins wirkt sich der Aufwärtstrend nun auch auf die grünen Außenbezirke am Rande der Hauptstadt aus. Vor allem Treptow-Köpenick ist mit seiner wald- und wasserreichen Lage vom Preisanstieg begünstigt. Der von Grünanlagen geprägte Bezirk ist einer der attraktivsten und beliebtesten Wohngegenden Berlins. Immer an der Spree entlang, erstreckt er sich bis an die Grenze des benachbarten Bundeslandes Brandenburg. Denkmalpflegerisch und historisch hat Treptow-Köpenick einiges zu bieten. So verfügt es über einen interessanten Bestand an alten Villen, denkmalgeschützten Fachwerkhäusern und idyllischen Wohnsiedlungen zwischen Wald und Seen.

Die Impulse für einen Wertzuwachs gibt insbesondere der Neubau des Berliner Großflughafens, der sich auch in der Entwicklung des Immobilienmarkts niederschlägt. Aufgrund dieser Umstände prognostizieren

Experten, dass die Immobilienpreise und die Mieten im Bezirk mittelfristig weiter ansteigen. ■



Wohnungsleerstand in Treptow-Köpenick sinkt von Jahr zu Jahr



Wohnungsleerstand 2005 bis 2008, in %

Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex

Neues Denkmalprojekt in Berlin-Köpenick

Wohnen direkt an der Spree

Die ESTAVIS AG, Muttergesellschaft der B&V, hat ein rund 37.600 Quadratmeter großes Grundstück mit mehreren denkmalgeschützten Gebäuden in unmittelbarer Nähe der Spree erworben. Die Immobilie liegt inmitten des Stadtteils Treptow-Köpenick, der „grünen Lunge“ Berlins.

Auf dem ehemaligen Gelände der traditionsreichen Kodak-Filmfabrik entstehen in den kommenden beiden Jahren hochwertig sanierte Eigentumswohnungen und Stadthäuser im gehobenen Preissegment. Die denkmalgeschützte Immobilie, die

in Anlehnung an ihre historischen Wurzeln den Namen „Glanzfilmfabrik“ trägt, soll an Kapitalanleger verkauft werden. Die neuen Eigentümer erwerben nicht nur eine „glanzvoll“ sanierte Immobilie mit direktem Wasserzugang, sondern können auch die hohen steuerlichen Abschreibungen für Denkmalimmobilien nach §7i Einkommensteuergesetz (EStG) nutzen.

Die Geschichte des historischen Industriegeländes ist eng verbunden mit der Entwicklung der Fotografie und des Films: Ab 1922 stellte die Glanzfilm AG in Köpenick

das passende Filmmaterial her. Als noch die berühmte Firma Kodak 1927 dazu kam, entstand ein wahrhaft glanzvoller Ort.

Das einzigartige Ensemble aus Werksgebäuden steht unter Denkmalschutz. Hier entstehen Wohnungen mit Flächen zwischen 55 bis 225 Quadratmetern. So individuell wie ihre zukünftigen Bewohner können durch Zusammenlegung einzelner Wohnungen auch größere Wohnflächen zur Verfügung gestellt werden.

Eine historische Parkanlage bildet das Herzstück des Geländes und steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Stellplätze werden für jede Wohnung jeweils hausnah errichtet und passend in die Grünanlagen integriert.

Prospekte und weitere Informationen können per E-Mail glanzfilmfabrik@estavis.de angefordert werden. ■

Immobilienkäufer vertrauen auf Inflationsschutz



Knapp neun von zehn deutschen Immobilienkäufern suchen derzeit eine Immobilie zur Eigennutzung. Zu diesem Ergebnis

kommen der Baufinanzierer Interhyp und das Immobiliensuchportal Immobilien-Scout24 in ihrem aktuellen „Immobilienbarometer“. Dafür wurden im Februar dieses Jahres über 2600 Immobilienkäufer in Deutschland befragt.

Hinsichtlich der künftigen Wertentwicklung von Immobilien, glaubt die Mehrheit der deutschen Käufer an moderate Wertzuwächse. Über 46 Prozent rechnen mit einem Wertanstieg, der die Inflation aus-

gleicht. Zirka sechs Prozent erwarten sogar einen höheren Wertzuwachs. Knapp 13 Prozent hingegen vermuten einen Wertverlust ihres Objekts. Diejenigen, die einen Immobilienerwerb als Kapitalanlage planen, bewerten die Renditechancen positiver. Mehr als 65 Prozent der Kapitalanleger vertrauen zumindest auf den Inflationsschutz einer Immobilie und über acht Prozent rechnen sogar mit einem hohen Wertzuwachs. Allerdings interessieren sich vier Prozent der Kapitalanleger überhaupt nicht für die Wertentwicklung ihrer Immobilie. Bei den Selbstnutzern ist diese Zahl noch geringer. Innerhalb dieser Käufergruppe ist es jedem sechsten egal, wie sich der Wert seiner Immobilie künftig entwickeln wird. Bei der Frage „Warum planen Sie einen Immobilie zu kaufen?“ gaben die meisten als Hauptgrund die Altersvorsorge an. Dies wird von den Eigennutzern (49 Prozent) und den Kapitalanlegern (51 Prozent) nahezu gleich bewertet. Auch das aktuelle Zinsniveau wird von Kapitalanlegern (50 Prozent) und Eigennutzern (37 Prozent) häufig

als Grund für den Erwerb einer Wohnung oder eines Hauses genannt. Doch es existieren bei den Gründen für den Immobilienerwerb auch Unterschiede zwischen den Käufergruppen: Fast die Hälfte der Selbstnutzer hat Wohneigentum gekauft, um keine Miete mehr zahlen zu müssen. Hingegen geben Kapitalanleger als Kaufgrund vielfach an, dass sie in Immobilien investieren, weil sich diese als krisensicher erwiesen haben. ■

Die Top-5-Gründe

1. Altersvorsorge

49 %

2. Mietzahlungen vermeiden

42 %

3. Günstiges Zinsniveau

39 %

4. Unabhängigkeit vom Vermieter

28 %

5. Immobilien sind krisensicher

22 %

für Eigennutzer und Kapitalanleger für den Immobilienkauf

Deutschlands teuerste Straßen liegen am Wasser

Bis zu 35.000 Euro kostet der Quadratmeter Wohnfläche im Hobokenweg auf der Nordseeinsel Sylt. Damit ist die kleine Straße die teuerste deutsche Lage für Immobilienkäufer, weit vor den gefragten Adressen in München, Hamburg oder Düsseldorf.



Wohnparadies direkt am Meer – die teuersten Straßen Deutschlands befinden sich auf Sylt.

Im Hobokenweg, an der idyllischen Wattseite des Ortes Kampen, zahlen Immobilienkäufer zwischen 25.000 Euro und 35.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ergibt sich aus einer Analyse der teuersten Luxuslagen Deutschlands des Maklerhauses Engel & Völkers. Den Spitzenwert erreicht die Wohnstraße wegen des knappen Grundstücksangebots auf der beliebten Ferieninsel und der zugleich äußerst geringen Bebaubarkeit. Ähnlich hohe Preise wie dort weisen nur die direkt angrenzenden Straßen Heideweg/Heidewinkel, Wiesenweg und Osterheideweg auf.

Nach den Sylter Luxuslagen folgen auf Rang zwei der Top Ten Liste der teuersten deutschen Straßen die Pienzenauerstraße und die Flemingstraße im Münchener Herzogpark nahe der Isar. Vergleichsweise günstig, aber immer noch weit über dem Bundesdurchschnitt, werden dort knapp 12.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erzielt. Fast

genauso teuer sind einige Straßen rund um die Hamburger Außenalster. In den Straßen Harvestehuder Weg, Schöne Aussicht und Bellevue kostet ein Quadratmeter Wohnfläche bis zu 12.000 Euro.

Wasserseiten bringen Höchstpreise

Vor allem die Wassernähe zieht Käufer an und macht einige Lagen so teuer. In München locken die Wasserseiten entlang der Isar beziehungsweise des Isartals zahlungskräftige Käufer. Neben der schon genannten Pienzenauerstraße rechts der Isar und des Englischen Gartens gehören die Ohmstraße, die Mandlstraße und die Königinstraße links vom Englischen Garten mit Quadratmeterpreisen von über 10.000 Euro zu den Topadressen. Auch in Hamburg dominieren abgesehen von der Außenalster die Spitzenlagen an der 8,6 Kilometer langen Elbchaussee. Zudem hat sich die neue Hamburger Hafencity

rasch im hochpreisigen Segment etabliert. Am Kaiserkai, wo sich den Bewohnern eine unverbaubare Aussicht über die Elbe und den Hafen eröffnet, werden regelmäßig 10.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche registriert.

Jedoch erzielt nicht jedes Objekt, das in einer der teuren Straßen liegt, automatisch Spitzenpreise. Denn neben der Lage machen Merkmale wie die Ausrichtung auf dem Grundstück, der Zustand, der Grundriss, die Ausstattung sowie die Straßenseite zusammen den Wert eines Objektes aus.

Berlin hat erhebliches Wertzuwachspotenzial

Mit Kaufpreisen von 10.000 Euro pro Quadratmeter liegt auch die Kaiser-Wilhelm-Straße in Baden-Baden ganz weit vorn in der Hitliste der teuersten Wohnlagen, gefolgt von Frankfurt am Main. So kosten Wohnflächen in der Annastraße im Holzhausenviertel der Mainmetropole bis zu 7.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Top-Preise werden ferner in der Rautenstrauchstraße unweit des Stadtparks in Köln-Lindenthal sowie in der Robert-Bosch-Straße am Stuttgarter Killesberg registriert. Ebenso herausragend sind die linksrheinisch gelegenen Wohnlagen in Düsseldorf-Oberkassel. Im Kaiser-Wilhelm-Ring, im Kaiser-Friedrich-Ring oder in der Leostraße werden je Quadratmeter Wohnfläche bis zu 6.000 Euro gezahlt. Noch unter den zehn teuersten Straßen rangiert die Paulinenstraße in Wiesbaden mit rund 5.800 Euro pro Quadratmeter. Andere deutsche Großstädte stehen noch nicht in der Rangliste. Doch damit besteht insbesondere für Berlin noch erhebliches Wertzuwachspotenzial. ■



München ist mit der schönen Wohnlage an der Isar auf Platz 2, knapp vor Hamburg.

Die kleinste Gemeinde Deutschlands

Wiedenborstel, so heißt die kleinste Gemeinde Deutschlands. Das meldet das Statistische Bundesamt mit der Veröffentlichung des neuen Gemeindeverzeichnisses. Der Ort zählt gerade einmal fünf Einwohner. Unter ihnen ist der Frauenanteil sehr hoch: Laut der amtlichen Statistik sind vier der fünf Einwohner weiblich. Das Mini-Dorf besteht aus einem Gutshof, der zur Gemeinde erklärt wurde. Bis zum nächsten Supermarkt im Nachbarort Aukrug sind es knapp fünf Kilometer. Dort gibt es einen Kindergarten und eine Schule, eine Bank und eine Post.

Die von der Einwohnerzahl her kleinste Siedlung Deutschlands liegt im Landkreis Steinburg 60 Kilometer nördlich von Hamburg, zwischen der Landstraße 121 und dem Naturpark Aukrug. Ein lauschiges Idyll am Ende der Welt.

Platz haben die Wiedenborsteler reichlich. Bei einer Gesamtfläche von 4,5 Quadratkilometern beträgt die Bevölkerungsdichte 1,1 Einwohner je Quadratkilometer. Hingegen leben in der am dichtesten besiedelten deutschen Gemeinde München auf 1000 mal 1000 Metern 4275 Menschen – bundesweit sind es 230. Die mit 3.431.675 Bewohnern einwohnerreichste deutsche Gemeinde, Berlin, verfügt mit einer Fläche von 891,5 Quadratkilometern über eine Einwohnerdichte von 3849 Einwohnern je Quadratkilometer.

Wiedenborstel war nicht immer die kleinste deutsche Gemeinde. Zu Zeiten des Königreichs Preußen im Jahr 1910 hatte das Dorf noch 119 Einwohner. Damit belegte der Ort in der damaligen Provinz Schleswig-Holstein noch den Platz 93 unter insgesamt 115 Gemeinden im Landkreis Steinburg. Auch nach dem Zweiten Weltkrieg meldete die Kommune eine hohe Einwohnerzahl: Auf dem Gut lebten 75 Menschen, 36 waren Flüchtlinge. Sie blieben aber nicht auf Dauer. Im Jahr 1970 zählte die Siedlung schon nur noch elf Einwohner. Und eigentlich sind laut einem Interview mit einer Dorfbewohnerin auch gegenwärtig so viele Einwohner in Wiedenborstel gemeldet: drei Kinder, ein Jugendlicher und sieben Erwachsene. Die Einwohnerzahl von fünf Personen stellt einen statistischen Fehler dar. Er ist in der Gemeindekasse zu spüren. Denn nur für die offiziellen fünf Einwohner erhält das Mini-Dorf Steuergelder vom Land. ■

Handbuch für Immobilieninvestoren

Das jüngst erschienene Buch „Kapitalanlage mit Immobilien“ bietet umfassende Informationen für Investitionen in die Immobile. Dabei vermitteln verschiedene Spezialisten der Branche Anlegern in unterschiedlichen Aufsätzen nötiges Fachwissen hinsichtlich der Finanzierung, der Bewertung und der Wertentwicklung von Immobilien.

Marlies Brunner, Dekanin des Fachbereichs Wirtschaft an der International Business School in Berlin, gibt mit diesem Werk ein umfangreiches Handbuch für Immobilieninvestoren und Berater heraus. Produkte, Märkte und Strategien werden aus der Anlegerperspektive betrachtet und die Vor- und Nachteile einzelner Anlageformen gegenübergestellt. So finden interessierte Anleger in dem Buch einen Überblick über Trends und mögliche Veränderungen auf dem Immobilienmarkt. Bei ihren Ausführungen berücksichtigen die Autoren beispielsweise auch die Schlussfolgerungen aus der Wirtschafts- und Finanzkrise.

Baudenkmäler für Immobilieninvestoren immer bedeutender

Im Fokus der einzelnen Aufsätze stehen unter anderem die verschiedenen indirekten und direkten Immobilien-Anlageklassen wie der offene und der geschlossene Immobilienfonds, die Immobilienaktie, die Ferien-, Senioren- und Auslandsimmobilie, das selbstgenutzte Wohneigentum, die Mehrfamilienhäuser sowie denkmalgeschützte Immobilien.

Die letztgenannte Anlageart bildet zwar nur ein kleines Marktsegment der Immobilienwirtschaft ab, nach Meinung der Buchautoren gewinnen Baudenkmäler jedoch zunehmend an Bedeutung. Dies begründen sie mit dem positiven Image und dem Standortvorteil, den diese Objekte durch ihre zentrale Lage in der Regel aufweisen.

Praxisbeispiele veranschaulichen vermitteltes Wissen

In dem Aufsatz „Kapitalanlagen in denkmalgeschützten Immobilien“ beschreibt Michael Demuth, wann sich ein Engagement in denkmalgeschützte Immobilien lohnt. Bei Investitionen in diese Objektart gibt es über die allgemein gültigen Entscheidungskriterien hinaus weitere Parameter zu beachten:



Hrsg.:
Brunner, Marlies
„Kapitalanlage mit Immobilien“,
Gabler Verlag 2009,
407 Seiten

ISBN:
978-3-8349-1439-2
39,90 Euro

Sie gehen oft mit erhöhten Planungs- und Genehmigungsaufwendungen sowie Erhaltungspflichten einher. Dies führt in der Regel zu höheren Investitionskosten, die der Gesetzgeber allerdings mit finanziellen Fördermaßnahmen und steuerlichen Vorteilen ausgleicht. Ob sich eine Anlage in Baudenkmäler letztendlich lohnt, kann nur eine Kosten-Nutzen-Analyse sagen.

Der Autor beginnt seinen Aufsatz mit einer Einführung in das Thema. Im zweiten Kapitel folgen Definitionen des Denkmalsbegriffs, gesetzliche Rahmenbedingungen und Informationen über die zuständigen Behörden, die Anleger bei Denkmalvorhaben einbeziehen sollten. Spannend wird es ab dem dritten Kapitel. Michael Demuth zeigt dort unter anderem die Unterschiede zwischen der Berechnung der Kaufpreise für konventionelle Altbauten und Denkmalimmobilien sowie Steuervergünstigungen für Denkmaleigentümer auf. Zudem benennt er Finanzierungsmöglichkeiten. Diese Informationen ergänzt er um praxisnahe Beispiele, die das vermittelte Wissen verständlich machen. ■

Impressum



B&V Bauräger- und Vertriebsgesellschaft
für Immobilien mbH & Co. KG
Theodor-Neubauer-Straße 32, 04318 Leipzig
Telefon: 0341 / 900 49 98
Telefax: 0341 / 902 21 39
info@bv-immobilien.com
Verantwortlich: Corina Büchold