

# Immobilien 2014 – Boom oder Blase?

In Deutschland steigen Preise und Mieten auf neue Höchststände. Eine **Exklusiv-Studie** kommt zu einem überraschenden Ergebnis: In mittleren Großstädten ist die Situation gefährlicher als in den Millionen-Metropolen



Hamburg

## Schöner wohnen außerhalb von Hamburg

**Marisa und Kay Germann** suchten ein Haus mit Garten und Platz für sich und ihre Kinder. Ein Zuhause, das mit ihrer bisherigen schicken Eppendorfer Wohnung mithalten konnte. Im teuren Hamburg wurden sie nicht fündig, aber etwas **außerhalb, in Halstenbek:** Sie renovierten das baufällige Backsteinhaus. Durch die neuen Veluxfenster scheint die Sonne, im Haus erfreuen sich die Germanns an Terrazzo- und Pitchpineböden.



IT-Spezialist Kay Germann und seine Frau Marisa haben ihr Traumhaus gefunden. Über 100 Jahre ist der rote Klinkerbau alt, die Wiese davor leuchtet saftig grün, Buchen rahmen das Haus. Durch den Garten tollen laut rufend ihre vier Jungen. Für seine Söhne hat der ehemalige Handball-Profi fachgemäß Handball-Tore aufgestellt, ein Baumhaus und einen Kaninchenstall gezimmert. Durch das offene Küchenfenster ruft Marisa Germann zum Mittagessen.

Ein Idyll wie aus einem Astrid-Lindgren-Buch – und zugleich doch ein Kompromiss. Denn für ihr neues Zuhause im Backsteinhaus sind die Germanns vom schicken und zentralen Stadtteil Hamburg-Eppendorf, wo sie Jahre lebten, in den Vorort Halstenbek gezogen. Ein Haus mit genug Platz für eine große Familie, mit Garten und zu einem guten Preis – das ist in der Hansestadt kaum mehr zu finden.

Ein Umzug, wie ihn zurzeit Zehntausende Deutsche auf sich nehmen. Weil die Immobilien- ▶

Fotos: Helmut Hassenrueck/VELUX (2)



Freiburg

## Haus im ehemaligen Weinort

**Architekt Matthias Lange** hat sich in St. Georgen sein eigenes Haus gebaut. Der frühere Weinort gehört mittlerweile zu Freiburg. Trotz Randlage ist St. Georgen bei Käufern und Hausbauern beliebt – hier finden sich noch ein paar Bau-Nischen. **Etwa 780 000 Euro** würde ein derartiges Haus mit solch modernem Energiekonzept kosten.

preise in den großen deutschen Städten seit gut fünf Jahren auf immer neue Höchststände steigen, ziehen besonders Familien für ihren Traum vom Eigenheim weg aus den Innenstädten. Auch die ständig anziehenden Mieten vertreiben immer mehr Städter aus ihrem Viertel in die Peripherie oder auf das nahe Land. Zu stark hat sich das Wohnen in den Zentren und ihren angrenzenden Vierteln verteuert.

Längst sind es nicht mehr nur Geringverdiener, die immer weiter außerhalb leben. Mittlerweile trifft es auch durchschnittliche und überdurchschnittliche Einkommensbezieher. Selbst der Münchner Makler für Luxusimmobilien Detlev von Wangenheim, der von den steigenden Preisen profitiert, warnt: „Das sind sozial bedenkliche Entwicklungen."

Die Preise scheinen nur eine Richtung zu kennen – nach oben. Viele Experten sorgen sich: Droht in Deutschland eine Immobilienblase? Die Wissenschaftler des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel fordern vorbeugend sogar schon eine höhere Grundsteuer auf Immobilien, um dem enormen Kaufdrang und Preisanstieg entgegenzuwirken.

## Deutsche Städte im Stresstest

| Stadt | Anstieg seit 2007 in % Miete | Anstieg seit 2007 in % Kauf | Differenz (in %-Punkten) Überhitzungsgefahr ab 20 Prozent |
|---|---|---|---|
| Regensburg | 21,9 | 61,3 | 39,3 |
| München | 22,5 | 59,7 | 37,2 |
| Freiburg im Breisgau | 21,9 | 53,5 | 31,6 |
| Erlangen | 27,3 | 56,3 | 29,0 |
| Hamburg | 25,6 | 53,8 | 28,2 |
| Augsburg | 26,4 | 49,8 | 23,3 |
| Nürnberg | 23,2 | 46,3 | 23,1 |
| Ingolstadt | 41,6 | 63,1 | 21,5 |
| Stuttgart | 18,7 | 38,7 | 20,1 |
| Düsseldorf | 20,0 | 38,5 | 18,5 |
| Würzburg | 28,9 | 46,4 | 17,5 |
| Berlin | 38,7 | 55,3 | 16,7 |
| Frankfurt am Main | 19,2 | 34,5 | 15,2 |
| Köln | 16,3 | 31,2 | 14,9 |
| Bonn | 15,4 | 30,3 | 14,9 |
| Münster | 21,4 | 36,2 | 14,8 |
| Offenbach am Main | 18,3 | 32,8 | 14,5 |
| Mainz | 15,4 | 29,1 | 13,6 |
| Wiesbaden | 16,7 | 28,6 | 11,9 |
| Potsdam | 20,3 | 32,0 | 11,7 |

**Gefahrenzone** Steigen die Kaufpreise viel schneller als die Mieten, schwindet die Rendite, und es kann zu einem Wertverlust kommen. In Deutschland rangieren nur neun Städte im kritischen Bereich (rot markiert)

Quelle: Immobilienscout24

Doch wie gefährlich ist die Lage in Deutschland wirklich? Exklusiv für FOCUS haben die Marktexperten des Internet-Unternehmens Immobilienscout24 die Preisentwicklung analysiert.

Das Ergebnis: Neun Großstädte sind bereits im „kritischen Bereich" (s. Tabelle links). Überraschend ist jedoch, dass die beschauliche Universitätsstadt Regensburg die Liste anführt – vor den Hochpreis-Metropolen München und Hamburg. In diesen beiden Millionenstädten sehen die Immobilienscout-Experten auch nicht die Gefahr einer Spekulationsblase – zu stark wachsen Bevölkerung und Nachfrage.

Immobilienscout hat untersucht, wie stark die Kaufpreise seit 2007 im Verhältnis zu den Mieten gestiegen sind. „Die Ertragskraft und der Kaufpreis bei jeder Anlage sollten zusammenpassen", sagt Michael Kiefer, Chefanalyst bei Immobilienscout24: „Steigt bei Immobilien der Preis im Verhältnis zur Miete zu schnell, kann das ein Hinweis auf eine Blase sein." Sollte sich mittelfristig die durch die Niedrigzinsen entfachte Nachfrage nach Immobilien verringern, könne es sogar zu Wertverlusten kommen. ▶

Foto: Andrea Kaiser für FOCUS-Magazin

Besonders gefährdet ist hier Regensburg. Die Mieten stiegen seit 2007 um knapp 22 Prozent, die Kaufpreise sogar um 61,3 Prozent. „Diese Abkopplung ist bedenklich", kommentiert Kiefer. Viele Kapitalanleger hätten die Universitätsstadt für sich entdeckt und die Preise durch ihre Käufe in die Höhe getrieben.

Neben Regensburg sind auch Freiburg, Ingolstadt, Nürnberg und Erlangen besonders gefährdet – acht der neun Städte liegen im süddeutschen Raum.

Die kritische Immobilienscout-Analyse lässt sich auch mit den Zahlen des Forschungsinstituts Empirica untermauern: Nach diesen Daten sind die Durchschnittspreise für eine Eigentumswohnung in München in nur einem Jahr um acht Prozent gestiegen, in Düsseldorf um elf Prozent und in Bremen sogar um knapp 18 Prozent. Dabei erzielten diese Städte schon zuvor absolute Spitzenwerte. 4000, 5000, teilweise gar 6000 Euro pro Quadratmeter werden hier selbst in mittleren Stadtteilen für Wohnraum bezahlt – in den Luxuslagen Münchens sind es sogar bis zu 20000 Euro.

Ähnliche Sprünge beobachten die Forscher von Empirica in vielen Großstädten auch bei Einfamilienhäusern: In Nürnberg legten die Preise innerhalb Jahresfrist um 12,5 Prozent zu, in Bonn und in Köln um 14 Prozent. Für eine Doppelhaushälfte im bodenständigen Münchner Stadtteil Denning etwa zahlen Käufer zurzeit bis zu 1,4 Millionen Euro. Im lange Zeit günstigen Nürnberg investieren Erwerber bereits 450000 Euro für ein neues Reihenhaus zu Füßen einer Plattenbau-Siedlung – noch im vergangenen Jahr waren ähnliche Gebäude für 380000 Euro zu haben. Ein Sprung von 70000 Euro in nur einem Jahr.

Verschärfend wirkt sich aus, dass die Gehälter der Deutschen um ein Vielfaches langsamer wachsen als die Immobilienpreise. Empirica-Vorstand Reiner Braun: „Viele Großstädter müssen heute ein bis zwei Nettojahresgehälter mehr aufbringen als Käufer vor zehn Jahren." So investierten Berliner vor zehn Jahren im Schnitt 6,3 Jahresgehälter für eine Wohnung mit 80 Quadratmetern, heute sind es schon 7,6. In Hamburg sind es aktuell 7,2 Jahresgehälter statt vor einem Jahrzehnt 6,1 und in München 8,8 statt 7,3.

Selbst die mit ihren Bewertungen zurückhaltende Bundesbank warnte angesichts dieser Zahlen in ihren Monatsberichten ▶




**Mehr wissen**

**Immobilien-Atlas 2014**
Weitere Daten sowie Preise und Lagen zu Deutschlands Immobilienmarkt bietet das Sonderheft FOCUS-Spezial – am Kiosk oder als E-Paper

**LINK**
Seite scannen mit FOCUS ACTIVE APP

Jetzt modernisieren und sparen

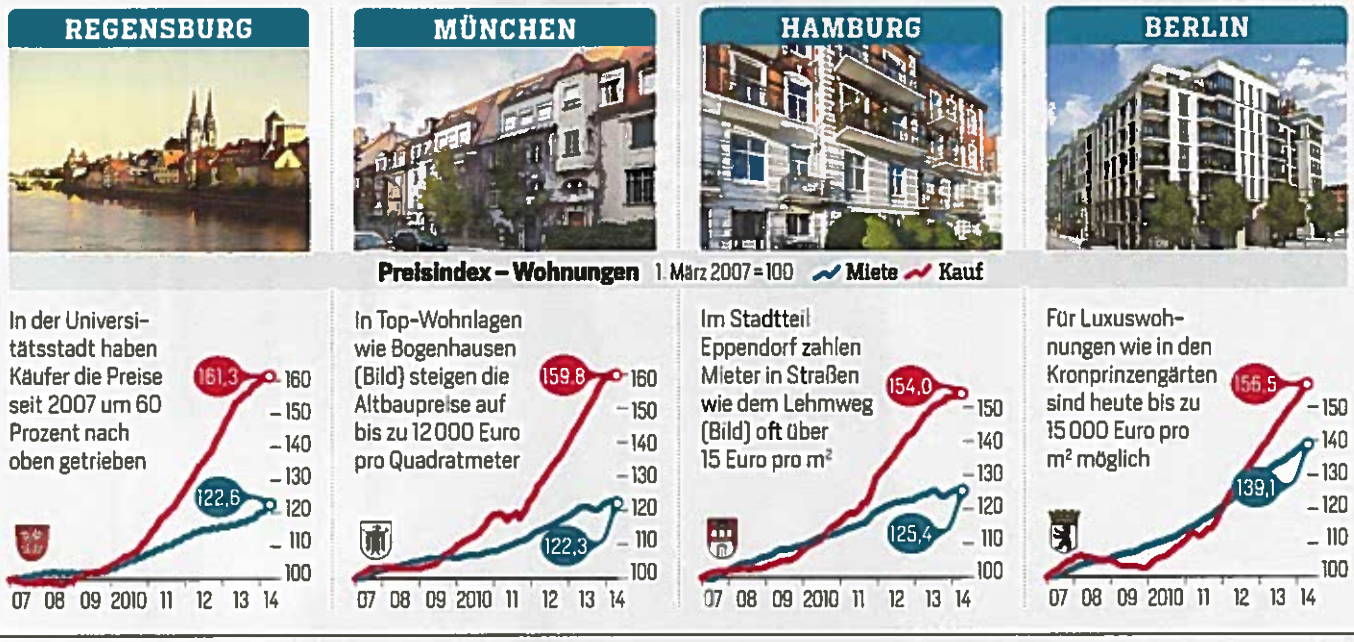
VELUX®

Vom 1.4.–31.5.2014 können Sie jetzt mit attraktiven Modernisierungs-Paketen von VELUX bis zu 130,– € pro Fenster-Austausch sparen. Mehr erfahren Sie bei Ihrem Handwerker oder unter www.velux.de/modernisieren



# Vier Städte im Höhenrausch

So stark sind die **Kaufpreise und Mieten** in Städten quer durch Deutschland seit 2007 gestiegen:




Fotos: FI Online, Florian Peljak für FOCUS-Magazin, Imago

Quelle: Immobilienscout24




bereits vor möglichen Preisüberhitzungen in großen Metropolen des Landes.

Immobilienblase, Überhitzung – diese Alarmbegriffe erinnern an die dramatischen Ereignisse der Jahre 2008 und 2009: Zehntausende Menschen in den USA, Spanien und Irland verloren ihr Zuhause. Sie hatten im Boom überteuert auf Kredit gekauft und konnten nach dem Platzen der Spekulationsblase ihre Kredite nicht mehr bedienen. Viele Banken gerieten in Schieflage und lösten so die weltweite Finanzkrise aus.

Droht nun im schlimmsten Fall eine ähnliche Gefahr in Deutschland? Analyst Kiefer von Immobilienscout24 gibt Entwarnung: „Es bewegen sich zwar einige Städte in einem kritischen Bereich, das sind deutschlandweit aber nur neun." Und selbst bei diesen Metropolen drohe nicht automatisch ein Immobiliencrash.

Das gilt vor allem für München und Hamburg: Die Preise steigen dort zwar seit Jahren enorm, aber gleichzeitig auch die Nachfrage. Immer neue Einwohner drängen in die wirtschaftsstarken Städte. Nach Zahlen der Industrie- und Handelskammer etwa soll allein München bis 2030 um mehr als 250 000 Einwohner wachsen – als würde ganz Augsburg innerhalb der nächsten 15 Jahre umziehen.

Kritischer interpretiert Experte Kiefer die Situation in Regensburg, Ingolstadt oder Nürnberg: „Dort kann man schon von kleinen Blasen sprechen." In diesen Städten seien die Preise insbesondere für Neubauten sehr stark gestiegen. Kiefer: „Dort könnten heutige Käufer bei einem Weiterverkauf in ein paar Jahren Probleme bekommen, ihre Investitionen wieder ganz hereinzuholen." Das sei aber nicht im Entferntesten mit den früheren Spekulationsblasen in den USA, Spanien oder Irland vergleichbar.

Der Kölner Ökonomieprofessor Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft stimmt zu: „Derzeit gibt es keine Anzeichen für eine spekulative Überhitzung am deutschen Immobilienmarkt." Ähnlich sieht das Empirica-Vorstandsmitglied Braun: „Gefährlich wird die Lage stets bei einem Überangebot an Immobilien. In Spaniens kritischer Phase etwa waren 20 000 Wohnungen zu viel auf dem Markt." Allein in Berlin fehlten aktuell jedoch 20 000 Einheiten.

Dass ein solches Unterangebot auch durchaus Vorteile bringen kann, erkennt der Berliner Jan Hebecker wöchentlich in den Immobilienseiten der Zeitungen. Dort sind Angebote in der Nähe seines Hauses inseriert – und die liegen deutlich über dem Preis, den er und seine Frau Silke vor ein paar Jahren für ihr neues Stadthäuschen gezahlt haben. 360 000 Euro etwa haben sie in ihre 130 Quadratmeter investiert. Heute werden vergleichbare Immobilien schon für 390 000 Euro und mehr angeboten. Ein Kauf mit Gewinn. ■

A. KUSITZKY / M. FRANKE



Berlin

## Wohlfühlen in der Hauptstadt

Das Ehepaar **Hebecker** träumte schon lange vom Eigenheim. Vor wenigen Jahren kaufte es sich ein 130 Quadratmeter großes Stadthaus in Friedrichshain. **2800 Euro** pro Quadratmeter zahlte die fünfköpfige Familie damals – heute wären in dieser Lage 3000 Euro fällig.

Foto: Wolfgang Stahr für FOCUS-Magazin

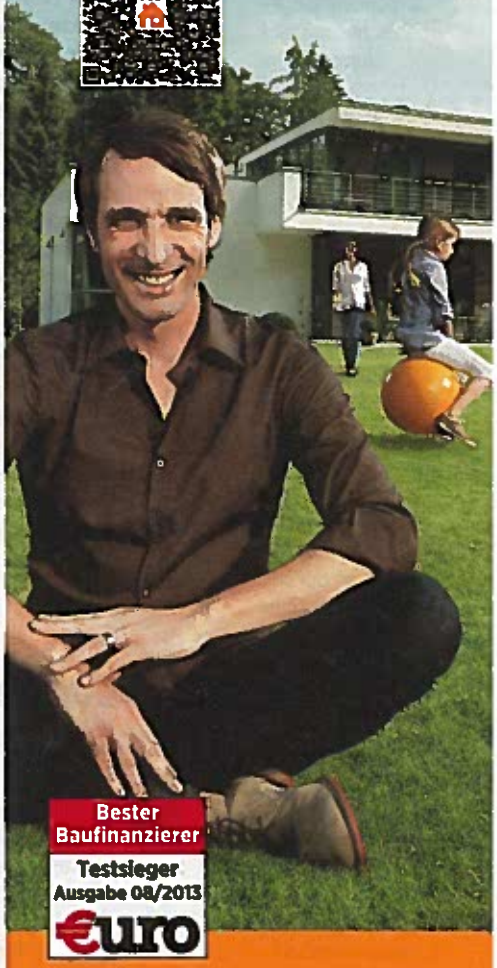
MEIN ZUHAUSE: OPTIMAL FINANZIERT.

300 Banken im Vergleich

Beste Konditionen

Persönliche Beratung – auch ganz in Ihrer Nähe

Mieten oder kaufen? Jetzt hier berechnen.



Bester Baufinanzierer
Testsieger
Ausgabe 08/2013
€uro

interhyp

DIE BAUFINANZIERUNG

www.interhyp.de
0800 200 15 15 95