

Das finden Sie auf Ihrer CD-ROM

Die beiliegende CD-ROM unterstützt Sie effektiv bei allen Entscheidungen rund um die Immobilie:

- Sämtliche Checklisten aus dem Buch, direkt zum Ausdrucken und Ausfüllen
- Immobilie: ja oder nein? Eine Übersicht mit aktuellen Online-Rechnern hilft bei der Kalkulation
- Stichwort Immobilienverkauf: Mit der Checkliste „Marketingmaßnahmen“ kein Problem
- Optimal vorbereitet zum Notartermin mit der „Notarinformation“

**Mietaufstellung nach Angaben des Eigentümers
<Objektart>, <PLZ Ort>**

Einheit Nr.	Lage	Wohnfläche ca. in m ²	Nutzfl./Gewerbfl. ca. in m ²	Nettomiete	Nebenkosten	Gesamtmiete	Status
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
Gesamt							
kalkulatorische Mieteinnahmen p.a.				ca.			
kalkulatorische Stellplatzmieten p.a.				ca.			
Nebenkosten p.a.				ca.			
Mieteinnahmen gesamt p.a.				ca.	_____		
Stand: <Datum>							

Nutzen Sie das Excel-Tool „Mietaufstellung“, wenn Sie ein Objekt mit mehreren Mietparteien besitzen oder erwerben wollen. Die Tabelle verschafft Ihnen einen schnellen Überblick über die Mieteinnahmen.

ISBN 978-3-8006-3606-8

© 2009 Verlag Franz Vahlen GmbH
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Lektorat: Juristisches Lektorat Wanzke, 86911 Dießen
Satz: Nathalie Kern, Ringstraße 58, 86911 Dießen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Immobilienkauf

Robert Anzenberger
Kai Oppel

Verlag Franz Vahlen München

Inhalt

Vorwort	9
Die Immobilie – Viele Faktoren entscheiden über den Erfolg des Investments	11
Bevölkerungsentwicklung: Weniger Menschen im Osten und Westen	13
Auswirkungen des Klimawandels auf die Immobilienmärkte	18
Renditefaktor Stadt	20
Die Wirtschaft als Immobilienfaktor	22
Städtisches und familiengerechtes Wohnen	23
Die Entwicklung der Infrastruktur im Fokus	24
Energetische Bilanz als Renditefaktor	26
Renditefaktor Alterstauglichkeit	38
Welche Wohnform ist für mich die beste?	47
Die häufigsten Formen des Wohneigentums	47
Welcher Wohntyp sind Sie?	50
Der Immobilienkauf	53
Wo Sie Ihr Traumobjekt finden	53
Welche Ausstattung die Immobilie haben sollte	53
Die Auflassungserklärung	55
Versteigerungsobjekte – Des einen Leid, des anderen Freud	56
Der Gutachter: Sicherheit bei Kauf und Verkauf	61
Neubauten: Vielfalt vom Architekten	62
Immobilien vom Bauträger: Vorsicht vor schwarzen Schafen	66
Die Immobilienregionen in der Praxis	79
Der Westen – Besser als sein schlechter Ruf	79
Der Süden – Stabile Preise, solide Aussichten	82
Der Norden – Für Immobilienkäufer eine Überlegung wert	88
Die Mitte – Hohe Kaufkraft, solide Renditen	91

Warum in Immobilieneigentum investieren?	97
Eigennutzer: Gute Gründe für den Immobilienerwerb	97
Steigende Mietpreise besonders in Großstädten	98
Das Häuschen als Altersvorsorge	101
Sofortige Lebensqualität statt Rendite auf dem Papier	102
Die Phasen des Immobilienkaufes	103
Die Immobilienfinanzierung	107
Am Anfang kommt der Kassensturz	107
Pauschale Lebenshaltungskosten realistisch kalkulieren	110
Der Gang zum Kreditinstitut	111
Eigenkapital: Wer mehr hat, zahlt weniger für den Kredit	112
Die neue Eigenheimzulage: Wohnriester	113
Von Muskelkraft bis Kirche: Weitere Wege zu mehr Eigenkapital	119
Kaufnebenkosten werden oft unterschätzt	122
Der Beleihungswert als Messgröße für die Zinshöhe	122
Rückführung Stück für Stück: Die Tilgung	123
Kalkulationssicherheit durch Zinsbindung	126
Welcher Sicherheitstyp sind Sie?	127
Zunehmende Kreditvielfalt – Welche Vorteile bieten die neuen Darlehensformen?	131
Anschlussfinanzierung: Der oft unterschätzte Zweitkredit	134
Eigengenutzte Immobilien in der Bewirtschaftung	141
Welche Modernisierungen stehen wann ins Haus?	141
Werterhalt: Rücklagen für Modernisierungen und Finanzierung	142
Wie man Immobilien kaputt wohnen kann	144
Wer sein Umfeld gestaltet, verbessert Renditeaussichten und Wohnqualität	146
Die Bewirtschaftung von Kapitalanlage-Immobilien	149
Stimmt die Rendite?	149
Die Hausverwaltung als rechte Hand des Kapitalanlegers	153
Das neue Wohnungseigentumsgesetz	156
Die Wohnungseigentümerversammlung	158

Der Immobilienverkauf	159
Was ist die Immobilie wert?	160
Eigenhändiger Verkauf der Immobilie	161
Der Notar: Neutral und wichtig	164
Verkauf der Immobilie über einen Makler	166
Wie kann der Immobilienverkauf beschleunigt werden?	172
Der realistische Preis	172
Immobilie & Steuern	177
Die neue Abgeltungssteuer	178
Abschreibungen geschickt nutzen	179
Versteuerung von Mieteinnahmen	182
Stichwortverzeichnis	185

Vorwort

Wenn es um das Thema Immobilie geht, teilen sich bisher die Lager. Für Kapitalanleger sind Häuser und Wohnungen vor allem Investments mit fest kalkulierten Renditeerwartungen. Für Eigennutzer sind die eigenen vier Wände der emotionale Wunschtraum schlechthin – das eigene Haus im Grünen ist der Inbegriff von Sicherheit, Ruhe und gesellschaftlicher Anerkennung.

Dabei erfüllt jedes solide Objekt beide Dimensionen. So trägt beispielsweise die Globalisierung dazu bei, dass internationale Investoren selbst aus eigen genutzten Immobilien nachgefragte Renditeobjekte machen. Gleichzeitig erweist sich die Immobilie in Zeiten erhöhter Inflation und konjunktureller Schwankungen als Sicherheitsanker und Renditeobjekt für jeden Eigennutzer, der sein Portfolio erweitert und einen Betrag zur Altersvorsorge leistet. Dies hat der Zusammenbruch des Finanzsystems im Jahr 2008 gezeigt. Obwohl die Krise durch einen völlig überhitzten amerikanischen Immobilienmarkt ausgelöst wurde, flüchten viele Anleger zu Recht in Sachwerte aus Backstein und Beton. Plötzlich haben jene Selbstnutzer die beste Rendite erwirtschaftet, die vor Jahren auf eine Immobilie gesetzt hatten. Die Wertsteigerung hält sich zwar in Grenzen, im Gegensatz zu den Verlusten anderer Anleger am Aktienmarkt und den Totalausfall bei Zertifikaten ist der Werterhalt jedoch Gold wert. Mit der Förderfähigkeit von Immobilien zur Altersvorsorge sind Immobilien seit Wohnriester darüber hinaus politisch als wichtiger Baustein in der privaten Altersvorsorge anerkannt, die in den kommenden Jahren eine noch wichtigere Rolle spielen wird.

Damit die Immobilie allerdings in jeder Hinsicht ein attraktives Investment wird, muss heute beim Immobilienerwerb auf so viele Faktoren wie nie geachtet werden. Die drei wichtigsten Größen werden in diesem Buch ausführlich behandelt. Erstens: die Bevölkerungsentwicklung. Sie entscheidet darüber, in welchen Regionen und Stadtteilen eine Immobilie zum Investment wird – und wo Objekte zum Kapitalgrab werden. Die Bevölkerungsentwicklung von heute ist gleichzeitig die Lage von morgen. Zweitens: die Energieeffizienz. Neben der Lage und Bevölkerungsentwicklung ist seit dem Jahr 2000 das Thema Energieeffizienz zum entscheidenden Renditefaktor geworden. Der Energieverbrauch zwischen modernen und alten Objekten variiert mittlerweile um ein Vielfaches. Während sich energetische Sanierungen für Eigennutzer nach mehreren Jahrzehnten amortisieren, blicken heute selbst Kapitalanleger mit kürze-

ren Investitionshorizonten auf den Verbrauch. Schließlich wird ein Haus nur dann gut vermietet werden können, wenn sich ausreichend Mieter finden. Und die achten immer stärker auf die Verbrauchswerte. Drittes Thema ist die altersgerechte Ausstattung einer Immobilie. Da die Menschen immer älter werden und gleichzeitig auch die Bevölkerung altert, spielen entsprechende Überlegungen bereits beim Immobilienerwerb eine immer wichtigere Rolle. Auch hier will das Buch wertvolle Denkanstöße liefern und Tipps geben, wie der Immobilienerwerb unter dem Gesichtspunkt der altersgerechten Ausstattung zum Erfolg wird.

Damit die Auswahl der richtigen Immobilie gelingt, bietet das Werk eine umfangreiche Bedarfsanalyse für Eigennutzer und Kapitalanleger. Fragen nach der optimalen Objektgröße und der Art des Objektes werden ebenso geklärt wie die aktuellen und zukünftigen Anforderungen an Wohnqualität oder Infrastruktur. Das Buch hilft dabei, den Kaufprozess vorzubereiten, und nennt die besten Wege zur Immobilie. Lesen Sie, wann und wo der Einsatz von Maklern beim Immobilienerwerb sinnvoll ist und worauf es dabei zu achten gilt.

Ein eigenes Kapitel beschäftigt sich mit dem Thema Finanzierung. Hier werden nicht nur die neuesten Kreditarten vorgestellt. Leser erfahren ebenso alles Wissenswerte zu Themen wie Wohnriester, Bausparen und Co. Neben den wichtigsten Finanzierungsfällen werden die neuesten Trends aufgezeigt. Denn: Wie in den USA unterliegen Immobilien auch in Deutschland immer öfter dem Lebensabschnittszyklus. Und: Nur wer bei der Finanzierung und Förderung auf die richtige Mischung sowie auf Flexibilität und Sicherheit schaut, kann seine Immobilienkredite einer geänderten Lebensplanung anpassen.

Wie renditestark die Immobilie als Investment im Vergleich zu anderen Anlageformen ist und war, hängt deutlich von dem erzielten Verkaufserlös ab. Ein weiteres Kapitel geht daher ausführlich auf die größten Fehler beim Immobilienverkauf ein. Es wird leicht und verständlich gezeigt, wann der richtige Zeitpunkt zur Veräußerung gekommen ist und wie sich Fallen umgehen lassen.



Die beiliegende CD-ROM hilft Ihnen dabei, die Schritte in den verschiedenen Phasen des Immobilienerwerbs und Besitzes einzeln abzarbeiten und zu überprüfen. Zahlreiche Rechner und Tabellen unterstützen Sie bei Prognosen und Kalkulationen. Checklisten helfen Ihnen, Probleme zu vermeiden, bevor sie entstehen.

Viel Spaß beim Lesen

Kai Oppel und Robert Anzenberger im März 2009

Die Immobilie – Viele Faktoren entscheiden über den Erfolg des Investments

Beim Immobilienkauf kommt es auf viele Faktoren an. Ob Kaufpreis, Lage, Ausstattung, Umfeld, Bevölkerungsentwicklung oder Infrastruktur: All diese Punkte entscheiden darüber, ob der Immobilienkauf dauerhaft zum freudigen Ereignis wird. Die schlechte Nachricht vorweg: Es gibt keine Formel, anhand der Sie berechnen können, wie sich die Nachfrage nach einem bestimmten Objekt entwickeln wird.

Allerdings gibt es auch eine gute Nachricht. Wer beim Immobilienkauf aufmerksam vorgeht und sich Fragen nach der aktuellen und künftigen Entwicklung von Regionen, Städten und Stadtteilen stellt, der kann Risiken beim Immobilienerwerb minimieren und Chancen maximieren.

Grundsätzlich hat sich der deutsche Immobilienmarkt – besonders mit Blick auf benachbarte Märkte wie Spanien oder England – in den vergangenen Jahren vergleichsweise schwach entwickelt. Laut einer Studie des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (ifs) wechselten 2007 rund 442.000 neue und bestehende Eigenheime und Eigentumswohnungen den Besitzer – 6,6 Prozent weniger als 2005. Als eine Ursache für den rückläufigen Trend haben Experten den Immobilienboom nach der Grenzöffnung ausgemacht. Aber auch die Neubauaktivitäten sind seit der Abschaffung der Eigenheimzulage deutlich zurückgegangen: In den letzten Jahren sind die Baugenehmigungen pro Jahr im zweistelligen Bereich geschrumpft.

Deutscher Immobilienmarkt
ruhig

Insgesamt läuft der deutsche Immobilienmarkt auf Sparflamme. Die schwache Nachfrage in den vergangenen 10 Jahren hat dazu geführt, dass die Preise für Objekte zuletzt nur leicht gestiegen sind. Laut dem Deutschen Eigentumsimmobilienindex (DEIX) kosten selbst genutzte Wohnimmobilien in Westdeutschland heute nur 8 Prozent mehr als 1995. Ostdeutsche Objekte verloren rund elf Prozent an Wert. Wer ausgehend von diesen Zahlen die Inflationsrate dagegen rechnet, muss feststellen, dass die herkömmliche Immobilie aus reinen Renditegesichtspunkten im Durchschnitt nicht immer das beste Investment war. Gleichzeitig ist jedoch zu sagen, dass andere Berechnungen deutschen Immobilien einen jährlichen Wertzuwachs von rund 3 bis 6 Prozent attestieren.

Die zaghafte Preissteigerung in den vergangenen Jahren haben jedoch einen Vorteil. Sie sind vergleichsweise solide und bieten Spielraum nach oben. Zum Vergleich: In den USA, aber

Nur kleine
Preissteigerungen

auch in England, Spanien und Frankreich sind die Preise für Immobilien in den vergangenen Jahrzehnten so schnell gestiegen wie ein Ballon. Konnte man in New York Anfang der 90er Jahre eine Dreizimmerwohnung in Manhattan für schlappe 15.000 Dollar kaufen, so lagen die Preise 15 Jahre später bei mehr als 500.000 Euro. Mit Blick auf die gesamte USA wuchs der Wert von Immobilien seit 2000 um 7 Prozent jährlich. Doch dass die Objektpreise nicht schier ins Unendliche laufen, zeigt die Immobilienkrise, die seit dem Jahr 2007 die Märkte in Atem hält und die im September 2008 unter anderem den weltweiten Bankenmarkt in die Knie gezwungen hat.

Wohnungen
werden knapp

In Deutschland konnten Immobilienbesitzer von solchen Preissteigerungen nur träumen. Doch wie gesagt: Gerade Träume, die nicht Realität geworden sind, können auch nicht jäh platzen. Für Immobilienbesitzer könnte es sogar deutlich bergauf gehen. Nach Angaben des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen decken die Neubauten aktuell nicht einmal mehr den Ersatzbedarf an Wohnungen. Mittelfristig gehen Experten sogar von einer Verknappung des Angebotes und von steigenden Preisen und Mieten aus. Laut einer im März 2009 veröffentlichten Studie des Eduard Pestel Instituts fehlen in Deutschland jährlich 200.000 Wohnungen. Besonders wenn man die Qualität vieler in die Jahre gekommener Immobilien betrachtet, wird diese Annahme unterstützt.

Wie sich Immobilienmärkte im Lauf der Zeit entwickeln, ist nie vorhersehbar. Allerdings gibt es, wie bereits erwähnt, Faktoren, die einen wichtigen Einfluss haben. Nachfolgend betrachten wir daher das Potenzial von Immobilien mit Blick auf die Entwicklung der Bevölkerung, des Klimas und der Wirtschaft. Falls Sie sich mit dem Gedanken des Immobilienerwerbes tragen – sei es als Eigennutzer oder als Kapitalanleger – so sollen Ihnen die folgenden Seiten die Vielschichtigkeit des Themas vor Auge führen. Nutzen Sie die Ausführungen und fragen Sie sich, wie sich die Klimaveränderung oder die Bevölkerungsentwicklung auf Ihr Investment auswirken könnte. Bedenken Sie dabei: Selbst wenn Sie auf eine Frage keine Antwort wissen, so haben Sie sich zumindest mit dem Aspekt beschäftigt. Wer sich Chancen und Risiken vor Augen führt, wird weniger überrascht.

Bevölkerungsentwicklung: Weniger Menschen im Osten und Westen

Ob eine Immobilie an Wert gewinnt oder nicht, darüber entscheidet maßgeblich die Nachfrage nach dem Objekt. Wie groß wiederum die Nachfrage sein kann, hängt maßgeblich von der Bevölkerung ab, die nach dem Objekt nachfragen kann. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, einen Blick auf die aktuelle und auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zu werfen. „Die Ergebnisse aller Prognosen zeigen, dass die Entwicklungsdynamik regional gespalten bleiben wird. Einer immer größer werdenden Gruppe von Städten und Gemeinden mit Schrumpfungstendenzen steht eine immer kleiner werdende Gruppe mit teils noch kräftigem Wachstum bei Bevölkerung, Haushalten und Erwerbspersonen gegenüber“, heißt es in der im August 2008 veröffentlichten „Raumordnungsprognose 2025“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Treibende Kräfte sind Bevölkerungsabnahme, die Alterung der Gesellschaft und die wirtschaftliche Entwicklung.

Trend der Bevölkerungsentwicklung bis 2020

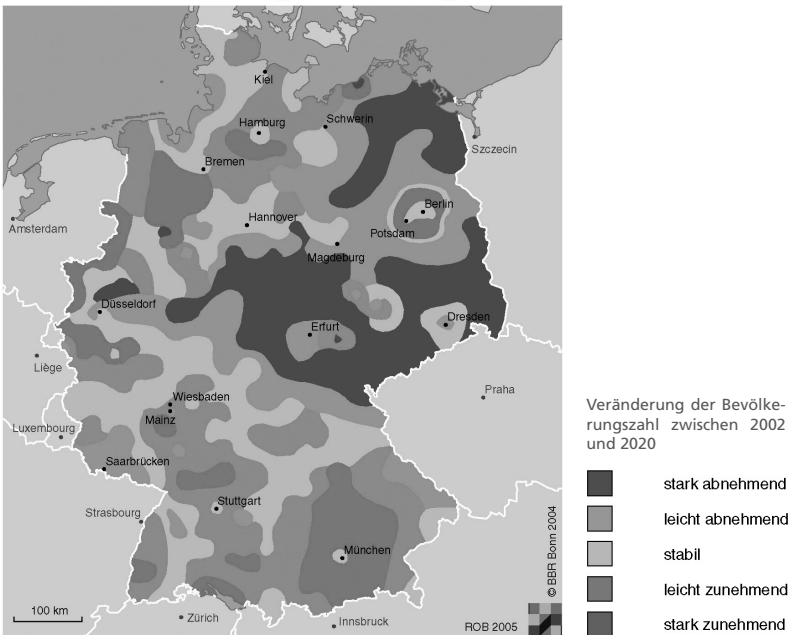


Abb. 1: Wo die Bevölkerungszahl zunimmt, werden sich auch die Immobilienmärkte stabil entwickeln. (Quelle: BBR)

Großstädte sind die Gewinner

Grundsätzlich gab es zwischen 1990 und dem Jahr 2000 im nahezu gesamten westdeutschen Raum eine Bevölkerungszunahme. Ein Auslöser dafür waren der Fall der Mauer und die Wiedervereinigung Deutschlands. Wie die Grafik zeigt, ist in den kommenden 10 Jahren damit zu rechnen, dass es in einigen Regionen Deutschlands weiter zu einer massiven Abnahme der Bevölkerungszahlen kommen wird. Profitieren werden nur einige Regionen, wie etwa Berlin oder auch der Süden und Norden Deutschlands. Dies ist auch auf der nachfolgenden Grafik gut zu erkennen. Hell dargestellte Gebiete sind für Immobilienkäufer mit besonderer Vorsicht zu beobachten, da hier künftig weniger Menschen leben werden. Dunkel schraffierte Gebiete sprechen für einen Bevölkerungszuwachs. Weiß gekennzeichnete Gegenden sollten gemieden werden. Dort sind nur die Großstädte für den Immobilienkauf interessant.

Der Bevölkerungszuwachs wird laut BBR auch von Zuwanderern getragen. Bis 2025 ist demnach mit 2 bis 3 Millionen Zuwanderern zu rechnen.

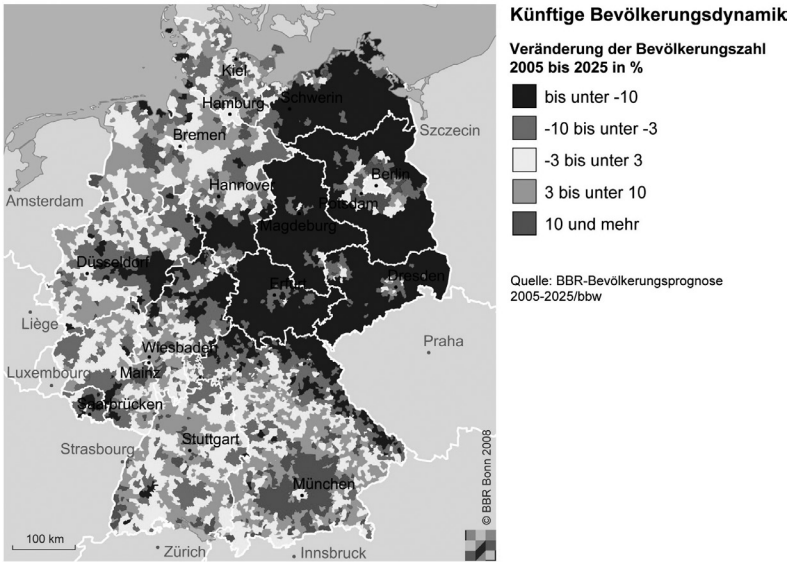


Abb. 2: Die Grafik zeigt, dass im Osten die Bevölkerungszahl in ländlichen Regionen um 10 Prozent abnimmt. (Quelle: BBR)

Zahl der Haushalte entscheidend

Die Abnahme der Bevölkerungszahl geht jedoch nicht automatisch einher mit einer parallelen Abnahme der Haushalte. Die Zahl der Haushalte bleibt konstant oder nimmt leicht zu – es

leben nur einfach weniger Menschen darin. Denn: Die Menschen, die aus Gebieten abwandern, sind vor allem jung. Zurück bleiben die Älteren und Hochbetagten, von denen es aufgrund einer immer besseren Gesundheitsversorgung immer mehr gibt. Dadurch kommt es zeitgleich in allen Regionen Deutschlands zu einer Zunahme der Rentnerzahl. Wie die nachfolgende Grafik zeigt, nimmt die Zahl der über 80-Jährigen bis 2025 deutschlandweit zu. Nahezu im gesamten ostdeutschen Raum, aber auch in den aktuellen Ballungszentren rund um München, Köln oder Hamburg wird erwartet, dass hier in knapp 20 Jahren doppelt so viele alte Menschen leben wie heute.

Preisgünstiger Wohnraum wird Mangelware



Weil der Neubaumarkt in Deutschland zuletzt stark rückläufig war, ist trotz der Bevölkerungsentwicklung mit einer guten Immobiliennachfrage zu rechnen. Basierend auf einer Wohnersatzbauquote von 1 Prozent müssten in Deutschland bundesweit rund 390.000 Wohnungen errichtet werden. Tatsächlich sind es aktuell rund 200.000. In prosperierenden Regionen wird preisgünstiger Wohnraum zur Mangelware.

Künftige Dynamik der Hochbetagten

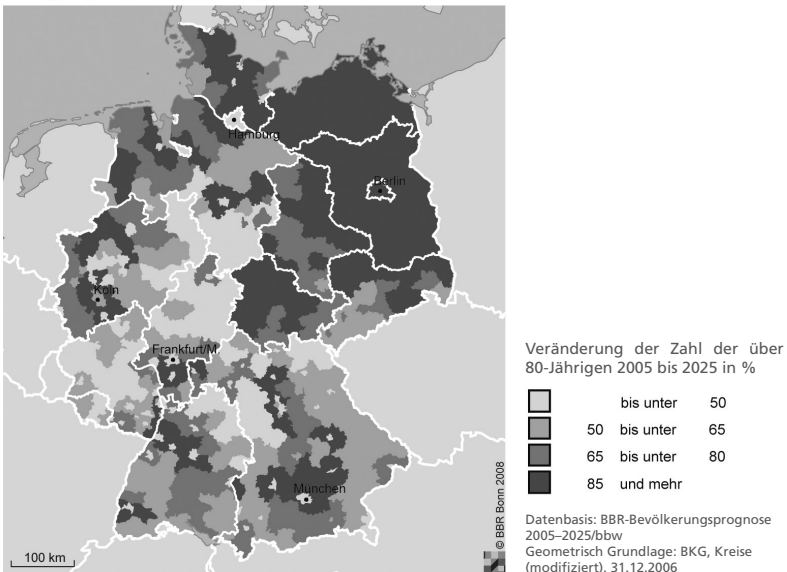


Abb. 3: Deutschland veraltet: In den kommenden 15 Jahren gibt es immer mehr alte Menschen. Doch auch die benötigten Räume zum Leben. (Quelle: BBR)

Weniger Menschen – mehr Haushalte

Die allgemeine Bevölkerungsabnahme hat für Immobilienkäufer jedoch weniger dramatische Auswirkungen als man annehmen könnte. So ist zu bedenken, dass immer mehr alte Menschen allein leben und dass nicht alle Rentner in einem Heim untergebracht werden. Die Nachfrage nach altersgerechten Single-Haushalten und entsprechenden Immobilien sollte also künftig zunehmen. „Trends im Haushaltsbildungsverhalten gehen in Richtung kleinere Haushalte. Sie werden von den jüngeren Personengruppen getragen. Doch auch ältere Jahrgänge tragen zu diesem Individualisierungsprozess bei, weil über die Alterung die Zahl der Rentner- und Witwenhaushalte ansteigt“, resümiert das BBR in der „Raumordnungsprognose 2025“.

Laut BBR kommt es in Deutschland bei abnehmender Bevölkerung insgesamt noch zu Zuwächsen bei den privaten Haushalten. Die Ost/West-Betrachtung zeige aber bereits Abweichungen. Im Westen stagniere die Bevölkerung, die Zahl der privaten Haushalte wachse jedoch. In den neuen Ländern nehme die Zahl der Haushalte selbst zwar ab, aber eben nicht so stark wie die Bevölkerung. Experten sagen dazu, dass alte Menschen ihre Flächennachfrage pro Kopf ausweiten. Die passive Steigerung der Wohnflächennachfrage wird auch als sogenannter Remanenzefekt bezeichnet – im Gegensatz zu einer aktiven Nachfrage durch junge Familien oder Zuwanderer. Doch was bedeutet dieser wissenschaftliche Ausflug in die Welt der Bevölkerungsentwicklung für die Investition in Immobilien? Ganz einfach: Wenn die Immobilie günstig gelegen ist und kleine (altersgerechte) Haushalte zulässt, besteht die Chance einer verstärkten Nachfrage. Das sollte sich positiv auf den Werterhalt auswirken und kann in einigen Lagen auch zu einem starken Wertzuwachs führen.

Höhere Pro-Kopf-Wohnfläche verlangt mehr Platz

Höhere Ansprüche,
mehr Platz

Auch großzügig geschnittene Immobilien werden künftig gefragt sein, weil bei der Immobilienwahl Wohlfandeffekte durchschlagen und Menschen immer mehr Platz wünschen. So

liegt die Pro-Kopf-Wohnfläche laut Institut für Städtebau in Deutschland aktuell bei rund 42 Quadratmetern. Zum Vergleich: Vor der Wende lag die Wohnfläche in der DDR bei unter 30 Quadratmetern pro Einwohner und in der BRD bei rund 36 Quadratmetern. Experten gehen davon aus, dass die Wohnfläche in den kommenden Jahren weiter kontinuierlich ansteigen wird, wenn auch nicht so stark wie heute. Fakt ist jedoch: Das typische 30-Quadratmeter-Appartement, wie es in den 70er, 80er und 90er Jahren für Studenten oder Singles erworben wurde, könnte sich in

Zukunft deutlich schlechter verkaufen. 45 Quadratmeter für die Singlewohnung sollten es schon sein.

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass die Zahl kleiner Haushalte bis 2025 in einigen Regionen um mehr als ein Viertel zunehmen wird.

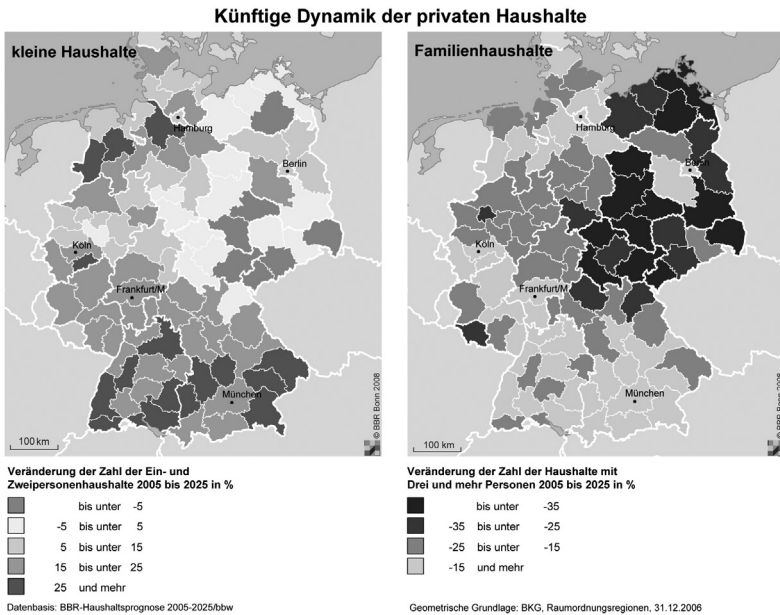


Abb. 4. Die Nachfrage nach größeren Haushalten (rechts) wird künftig sowohl im Osten als auch im Westen deutlich einbrechen. Im Westen und Süden steigt die Nachfrage nach kleinen Haushalten. (Quelle: BBR)

Bevölkerungsentwicklung: Fragen für den Immobilienkauf

- Wird es an dem Ort, an dem ich meine Immobilie erwerben möchte, in den kommenden 10 bis 20 Jahren eine Bevölkerungszu- oder abnahme geben?
- Leben an dem Ort im Augenblick eher ältere oder eher junge Menschen – oder wirkt die Bevölkerung gut gemischt?
- Ist schon jetzt offensichtlich, dass Immobilien in dieser Lage bevorzugt von Menschen in einem bestimmten Alter bewohnt werden?
- Wenn ich die Immobilie ausschließlich zur Eigennutzung erwerben und nicht unbedingt veräußern möchte: Betreffen mich die Bevölkerungsentwicklung und die Auswirkungen auf die Immobilienpreise überhaupt?

- Ist die Bevölkerungsentwicklung aktuell zunehmend, was die Immobilienpreise erhöht? Lohnt es sich eventuell, die Immobilie zu einem etwas späteren Zeitpunkt zu kaufen?
- Ist die Immobilie größer als der Durchschnitt (der Flächenverbrauch pro Kopf steigt seit Jahren an)?
- Wie schätzen Sie die Entwicklung der Infrastruktur mit Blick auf den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten etc. ein?

Auswirkungen des Klimawandels auf die Immobilienmärkte

Norden und Süden profitieren

Klimatische Entwicklungen werden den Immobilienmarkt nicht deutlich beeinflussen – zumindest nicht bis in das Jahr 2100. Das geht aus der bislang genauesten Klimaprognose für Deutschland hervor, die vom Max-Planck-Institut für Meteorologie (MPI-M) in Hamburg erstellt und im Sommer 2008 veröffentlicht wurde. Den Berechnungen zufolge wird die Jahresmitteltemperatur in Deutschland bis 2100 im Vergleich zu den vergangenen Jahrzehnten um 2,5 bis 3,5 Grad Celsius ansteigen – wobei der höhere Wert offenbar wahrscheinlicher ist. Die Folge: In den Bergen wird künftig immer mehr Regen als Schnee fallen. Gerade in niedriger gelegenen Alpenregionen wie um Garmisch-Partenkirchen oder Mittenwald sei eine Abnahme der Schneetage um deutlich mehr als die Hälfte möglich. An den Küsten hingegen werde es immer wärmer. Welche Auswirkungen dies auf die Immobilienpreise in solchen Orten haben wird, kann sich jeder selbst ausrechnen.

Wird aus Flensburg Nizza?

Vom Klimawandel profitieren könnte laut MPI der Norden. So sollen in 70 Jahren die Temperaturen von Rostock bis Hamburg im Juli und August um 2 bis 4 Grad Celsius höher liegen als heute. Diese Entwicklung könnte sich positiv auf die Immobilienpreise auswirken. Erstens könnte der Tourismus in der Region zunehmen, weil die Mittelmeerstrände zu heiß und weite Urlaubsflüge durch Abgase und Kerosin zu teuer werden. Zweitens könnte die Region vor diesem Hintergrund auch zum Leben interessanter werden. Schließlich sähe es in Rostock, Warnemünde und Lübeck gleich viel schöner aus, wenn sich die Zahl der Sommertage bis zur nächsten Jahrhundertwende tatsächlich wie angekündigt verdoppelt.

Neben Nord- und Ostsee könnte sich auch die Lebensqualität an den großen Seen im Norden der Republik deutlich verbessern, wie etwa in Brandenburg.

Als Risiko stehen der leichte Anstieg des Mehrwasserspiegels und eine Zunahme von Fluten entgegen, auch wenn aktuelle Berechnungen darauf schließen lassen, dass Deutschlands Städte im Norden vorerst nicht im Meer versinken. Am Ende des Jahrhunderts könnten die Meeresspiegel nach Angaben des aktuellen Klimaberichts der Vereinten Nationen um 18 bis 59 Zentimeter höher stehen. Wissenschaftler rechnen aktuell am ehesten auf den deutschen Inseln mit einer Gefährdung von Immobilienwerten.

Extra: Schäden an Immobilien - Versicherungsschutz

Die Versicherungswirtschaft beschäftigt sich seit Jahren mit den Auswirkungen des Klimawandels auf die Schadenshäufigkeit – auch bei Immobilien. Sie erwartet eine Verschärfung des Schadenstrends. Laut der Münchener Rückversicherungsgesellschaft gibt es heute im Vergleich zu den 60er Jahren zwei Mal mehr große Wetterkatastrophen. Die Gesamtschäden hätten um den Faktor 6,9 zugenommen.

Doch es müssen nicht die großen Katastrophen wie Kyrill oder das Elbehochwasser sein, die die Rendite einer Immobilieninvestition zerstören. Auch in Hamburg, Dresden oder in den Mittelgebirgen nagen Wetterkapriolen wie Fluten oder Tornados an den Immobilienwerten. Laut Georisiko-Forschung der Münchener Rückversicherung zahlten die Versicherungen in Deutschland im Jahr 2004 mehr als 3 Milliarden Euro für beschädigte Wohngebäude aus. Experten gehen vor diesem Hintergrund davon aus, dass die Schäden an Immobilien zunehmen werden. Für die Bauwirtschaft ist dies freilich gut, weil Neubauten und Reparaturmaßnahmen für Impulse in der Branche sorgen. Für Immobilienbesitzer, die eine Immobilie selbst bewohnen oder vermieten, bedeuten die Unwetterschäden jedoch, dass sie ihre Objekte durch eine entsprechende Versicherung schützen müssen. Doch das ist nicht immer einfach. In der häufig überfluteten Kölner Innenstadt versichere keine Gesellschaft ein entsprechendes Risiko, heißt es beim Bundesverband der Verbraucherzentralen.

Mehr Stürme zu erwarten

Tipp: Zusätzliche Absicherung prüfen

Grundsätzlich schützt die für Immobilienbesitzer obligatorische Wohngebäudeversicherung vor Unwetterschäden wie durch Wind oder Wasser. Wessen Immobilie in Küsten- oder Alpennähe liegt, der sollte sich nach Zusatzpolicen (Elementarversicherungen) erkundigen. Gegen Risiken wie Überschwemmung, Erdbeben, Schneedruck oder Lawinen gibt es Zusatzpakete. Der Preis dieser Absicherung hängt vom Immobilienwert ab. Ziehen Sie auf jeden Fall eine solche Versicherung zumindest in Betracht und prüfen Sie die Bedingungen – ein Unwetterschaden kann im schlimmsten Fall existenzbedrohend sein.

Klimaentwicklung: Fragen für den Immobilienkauf

- Plane ich einen Immobilienkauf im Norden oder Süden der Republik?
- Hätte die Klimaerwärmung positive oder negative Auswirkungen – und bin ich mir derer Chancen und Risiken bewusst?
- Wie ist die Immobilie gebaut? Ist der Keller überflutungsgefährdet? Sind Schäden durch das Klima zu erwarten (Sturm etc.)?

Renditefaktor Stadt

Kapitalanleger haben mehr Wahlmöglichkeiten

Wer eine Immobilie zur eigenen Nutzung kauft, hat bei der Wahl des Standortes vergleichsweise wenige Auswahlmöglichkeiten. Das Haus oder die Eigentumswohnung wird sich in der Regel dort befinden, wo man lebt und arbeitet. Interessanterweise sorgen die steigenden Benzinkosten seit Jahren dafür, dass Menschen in der Nähe ihrer Arbeit wohnen möchten – und nicht mehr zig Kilometer pendeln wollen. Ende 2002 lebte bereits die Hälfte aller Deutschen in Städten. Interessanterweise verlagert sich seit einigen Jahren auch eine große Anzahl der Arbeitsplätze zurück in die Städte. Wie das geht? Deutschlands Wirtschaft ist längst nicht mehr nur von rauchenden Schornsteinen und Industrie geprägt, die freilich nicht in die Innenstadt verlagert werden können. Arbeitsplätze sind vielmehr zunehmend im Dienstleistungssektor entstanden. Und der kann emissionsarm in der City betrieben werden.

Stadt-Typen: Lebendige und gewachsene Städte

Wer eine Immobilie in einer Region kaufen will, in der es nachweislich einen Bevölkerungsschwund gibt, sollte genau kalkulieren. Wiegt die