

Der Standort bestimmt den Preis

Die Zeiten automatischer Wertsteigerungen beim Eigenheim sind vorbei. Die Deutschen kaufen mehr gebrauchte Häuser als selbst zu bauen

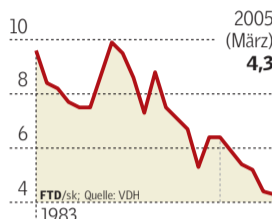
Von **Markus Gotzi**

Papa, wenn ich groß bin, will ich auch Spießer werden!" Und nicht auf dem Schrottplatz wohnen, sondern im eigenen Haus. So wie das kleine Mädchen im LBS-Werbespot denkt die Mehrzahl der Deutschen. Nur die wenigsten Mieter leben freiwillig in Wohnungen und Häusern, die ihnen nicht gehören. Das ist das Ergebnis einer Emnid-Umfrage im Auftrag der Landesbausparkassen.

Die Mehrzahl der Befragten hat offensichtlich schlechte Erfahrungen mit ihrem Vermieter gemacht –

Zinsen auf Rekordtief

Effektivzins für Hypothekendarlehen bei zehnjähriger Zinsfestschreibung*



Das Resultat deckt sich mit dem Fazit einer Infratest-Studie. Darin nannten 77 Prozent die Immobilie als sicherste Altersvorsorge. Weit abgeschlagen landeten die Lebensversicherung mit 33 Prozent und die gesetzliche Rente mit nur 15 Prozent. Doch ist das Vertrauen in das Eigenheim gerechtfertigt? Was ist das eigene Häuschen in 30, 40 Jahren wert? Die Zeiten automatischer Wertsteigerungen sind vorbei. „Der Standort entscheidet mehr denn je darüber, ob die Immobilie zum Gewinn oder Verlustgeschäft wird“, sagt Thorsten Schilling, Leiter Immobilien-Re-

search beim Wirtschaftsforschungsinstitut Feri. Sein Team analysiert regelmäßig die Chancen und Risiken von Standorten in der Bundesrepublik. Längst nicht alle Prognosen zeigen dabei nach oben. In Städten wie Halle, Magdeburg, aber auch Bremerhaven und Kaiserslautern müssen sich Eigentümer auf sinkende Preise und Mieten einstellen. Eine Immobilie als Altersvorsorge ist dort ziemlich riskant.

Schlechte Aussichten auf Wertsteigerungen bietet auch das Ruhrgebiet – wobei hier wie auch an allen anderen Standorten gilt: Die Lage bestimmt über Wohl oder Wehe. Am Baldeysee in Essen zum Beispiel können Käufer wie Mieter leicht genauso hohe Preise zahlen wie in München-Bogenhausen oder Hamburg-Blankenese. Andere Revier-Stadtteile dagegen müssen von Grund auf saniert werden, um nicht noch mehr Einwohner zu verlieren.

„Top-Lagen wird es immer geben, selbst wenn 15 Prozent der Einwohner einer Stadt wegziehen“, sagt Erich Gluch vom Münchner Institut für Wirtschaftsforschung. Er betrachtet die Immobilie als Altersvorsorge erster Klasse: „Es gibt keine sinnvollere Investition. Wer sich frühzeitig darum bemüht, hat als Rentner mehr Geld in der Tasche.“

Er rät dazu, die Entscheidung für die eigene Immobilie gut abzuwägen, aber nicht auf die lange Bank zu schieben. Die Frage ist jedoch, ob das Haus mit Garten oder die Eigentumswohnung mit Blick über die Stadt in die Lebensstrategie passt. Thomas Beyerle von der Allianz Dresdner



Immobiliengruppe hat festgestellt, dass sich die Investition zeitlich nach hinten verschiebt. „Wer heute eine Chance auf dem Arbeitsmarkt haben möchte, muss mobil sein“, sagt er. Heute kaufen, 30 Jahre lang die Raten bezahlen und im Alter mietfrei wohnen – das gelingt längst nicht mehr jedem. „Der Verkauf von Objekten wird zunehmen, weil immer mehr Menschen ihrem neuen Job hinterherziehen“, prognostiziert Beyerle, und dabei wird entscheidend sein, ob das Haus oder die Wohnung auch für andere interessant ist.

Beyerles These vom vorzeitigen Verkauf ist keinesfalls reine Theorie. Nach einer Infratest-Studie im Auftrag des Bundesbauministeriums haben zwischen 2001 und 2003 mehr als die Hälfte der neuen Eigentümer gebrauchte Häuser und Wohnungen gekauft. Damit haben Umsätze mit Bestandsbauten erstmals den Neubaubau überflügelt.

Verlagert hat sich die Nachfrage auch in Bezug auf den Standort. Mitte der 90er Jahre noch kauften genauso viel Eigentümer ein Häuschen im Grünen wie in der Stadt. Inzwischen hat sich die Nachfrage auf die Ballungsräume konzentriert. Zwei von drei Transaktionen fanden in und um Großstädte herum statt.

Gegen ein Haus auf dem platten Land sprechen nicht nur die geringeren Aussichten auf Wertsteigerungen, sondern auch ungünstigere Finanzierungskonditionen. „Die Bank wägt bei jeder Kreditzusage ab, ob und wie sie das Objekt anderweitig verkaufen kann, sollte der Darlehensnehmer seine Raten nicht mehr bezahlen“, sagt Helga Bender vom Verband deutscher Hypothekenbanken. Für Häuser mit schlechterer Prognose müssen die Kunden einen Risikoaufschlag von bis zu 0,4 Prozentpunkten zahlen.

Je früher Sie mit der Altersvorsorge beginnen, desto mehr Grund zur Freude haben Sie später.

+33,3% Pioneer Funds – European Small Companies **☆☆☆☆ S&P FundStars**

Der Pioneer Funds – European Small Companies investiert in die kleinen Unternehmen Europas, die dynamischer als große Konzerne wachsen können. Die Fonds von Pioneer Investments erhalten Sie ausschließlich bei Banken, Versicherungen und ausgewählten Anlageberatern.

Quelle für die Wertentwicklung: Pioneer Investments, EUR-Wertentwicklung o.a., nach BVF-Methode der Anteilklasse A, EUR, thesaurierend, Zeitraum: 28.02.2003 bis 28.02.2005. Quelle für S&P Fund Stars: S&P per 28.02.2005. Diese Anzeige richtet sich ausschließlich an Personen, die in Deutschland wohnhaft sind. Der Pioneer Funds – European Small Companies ist ein Teilfonds des Pioneer Funds, eines „Fonds commun de placement“ mit verschiedenen, voneinander getrennten Teilfonds, aufgelegt nach luxemburgischem Recht. Der für den Anteilserwerb allein maßgebliche Verkaufsprospekt ist als Druckstück kostenlos erhältlich in Deutschland bei der Pioneer Funds Marketing GmbH. Die in der Vergangenheit erzielten Erfolge sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung einer Anlage. Es gibt keine Gewähr, dass sich Länder, Märkte oder Branchen wie erwartet entwickeln werden. Investitionen beinhalten gewisse Risiken, darunter politische und währungsbedingte Risiken. Die Rendite und der Wert der zugrunde liegenden Anlage sind Schwankungen unterworfen. Dies kann zum vollständigen Verlust des investierten Kapitals führen. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt aufmerksam, bevor Sie investieren. Anteile des Pioneer Funds – European Small Companies („Anteile“) dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika („USA“) sowie zugunsten von US-Staatsangehörigen nicht öffentlich zum Kauf angeboten werden. Gleiches gilt für die Hoheitsgebiete oder Besitztümer, die der Gesetzgebung der USA unterliegen. Diese Anzeige stellt kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen in Ländern dar, in denen ein solches Angebot nicht rechtmäßig wäre. Außerdem stellt sie kein solches Angebot an Personen dar, an die es nach der jeweils anwendbaren Gesetzgebung nicht abgegeben werden darf. Pioneer Investments ist ein Markenname der Unternehmensgruppe Pioneer Global Asset Management S.p.A.

Denken Sie jetzt an Ihre Altersvorsorge.
Tel. 0800.555-1928 www.pioneerinvestments.de

