

# **Die Immobilienwirtschaft im Jahr 2011**

**betrachtet von Daniel Giusa und Udo Reichmann**

Die Schere am Immobilienmarkt zwischen den Großstädten und der Provinz ging 2011 weiter auseinander. In den Großstädten, vor allen Dingen in München, Hamburg und Berlin, löste die Finanzkrise eine ungeheure Nachfrage nach Wohnimmobilien aus. Kapitalanleger flüchten bevorzugt in Großstadtimmobilien. In Berlin haben die Preise innerhalb von 4 Jahren um ca. 26% angezogen. Die Märkte sind teilweise so leergefegt, dass Investoren in die Universitätsstädte ausweichen. Gewinner dieser Entwicklung ist auch dieses Jahr wieder die Bundeshauptstadt Berlin. Die günstigsten Neubauwohnungen in Berlin-Mitte werden mit 4.500,- € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein Ausreißerobjekt mit 13.500,- € je m<sup>2</sup> Wohnfläche verkauft. Für 13.500,- € kann man zum Beispiel in der Donaueschinger Hagelrainstraße eine komplette 1-Zimmer-Eigentumswohnung in der Zwangsversteigerung erwerben. So krass können sich Marktentwicklungen darstellen. In den großen Städten ist ein Konkurrenzkampf zwischen Eigenheim-Interessenten und Kapitalanlegern entbrannt. Es ist zu befürchten, dass die Eigennutzer in diesem ungleichen Wettbewerb 2ter Sieger werden.

In unserem regionalen Bereich haben die Städte Stuttgart, Freiburg, Konstanz und der gesamte Bodensee von dieser Entwicklung überdurchschnittlich profitiert. In den ländlichen Raumschaften hat sich aus den gleichen Motiven eine sehr freundliche Grundstimmung entwickelt. Diese hat aber zu keinen außergewöhnlichen Preissteigerungen weder bei Wohnhäusern noch bei Eigentumswohnungen geführt. Positiver Effekt ist, dass sich sowohl Wohnhäuser als auch Eigentumswohnungen in ordentlichen Lagen besser und schneller verkaufen lassen, sofern keine überzogenen Verkaufspreise gefordert werden. Allerdings bleibt festzustellen, dass viele Eigentümer ihre Verkaufsabsicht zurückstellen und auf eine weitere Verknappung spekulieren. Zähl ist nach wie vor der Verkauf in ländlich geprägten Stadtteilen. Der Trend bewegt sich kontinuierlich in die Städte mit guter Infrastruktur. Grund: Mütter wollen nicht zum Taxi ihrer Kinder werden. In den Städten ist gegenwärtig die Nachfrage größer als das Angebot. Trotzdem werden örtlich festgefügte Preisstrukturen kaum überschritten. Vermietete Eigentumswohnungen sind weiterhin nur auf bescheidenem Preisniveau zu veräußern.

Gut veräußern lassen sich Wohnhäuser zwischen 150.000,- bis 250.000,- € und Eigentumswohnungen zwischen 800,- bis 1.200,- € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Von einem Wohnungsmietmarkt kann in den Groß- und Universitätsstädten nicht mehr geredet werden. Einer freien Wohnung stehen oft 80 Mietinteressenten gegenüber. In München und Hamburg werden bis zu 12,- € je m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlt. In unserer Region bescheidet man sich zwischen 4,80 € und 6,50 € je nach Lage und Baujahr des Mietobjektes.

Den heimischen Wohnungsmarkt kann man im Großen und Ganzen als ausgeglichen bezeichnen.

Gewerbliche Objekte wie Hallen, Werkstätten o.ä. konnten wir dieses Jahr sowohl verkaufen als auch vermieten, allerdings mit zeitlichem Vorlauf und hohem Aufwand. Als sehr schwierig gilt in unserer Region weiterhin die Vermietung von Büroflächen. Einem riesigen Angebot von ca. 3.000 m<sup>2</sup> steht kaum Nachfrage entgegen.

Ebenfalls schwierig stellt sich die Weitervermietung von freiwerdenden Ladenflächen dar. Auch hier ein krasser Unterschied zu den Zentren.

Die Zwangsversteigerungsverfahren sind auf Bundesebene 2011 zurück gegangen. Wir haben 2011 insgesamt 91 Verfahren begleitet gegenüber 122 im Vorjahr. Wir konnten die erzielten Quoten gegenüber 2010 noch einmal anheben. Zudem haben wir eine größere Anzahl von Problemimmobilien vor dem Zwangsversteigerungstermin erfolgreich abwickeln können.

Deutliche Verlierer im Immobiliengeschäft waren Anleger in Immobilienfonds. 5 Fonds sind bereits abgewickelt. Von rund 30 offenen Immobilienfonds sind 9 eingefroren.

In Donaueschingen halten zwei Glücksfälle den Markt stabil. Die Übernahme des beachtlichen Wohnungsbestandes der Investorenfamilie Rothweiler durch die Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG. Eine Einzelverwertung hätte zu nicht vorstellbaren Turbulenzen am Markt führen können.

Desweiteren war die Bestandsgarantie für den Donaueschinger Bundeswehrstandort elementar wichtig. Bei einer Auflösung des Standortes wären die Auswirkungen für den Wohnungsmarkt und den Einzelhandel verheerend gewesen.

Sollte sich die positive Wirtschaftslage nicht negativ verändern, kann die regionale Immobilienwirtschaft motiviert aber mit bescheidenen Ansprüchen in das Jahr 2012 einsteigen.

Festzustellen bleibt, dass die Immobilien im Jahre 2012 wieder den verdienten Stellenwert als Kapitalanlage zurück erobert haben.

Ihre

Daniel Giusa

Udo Reichmann