



Mancher Börsenbrief will Anleger „skalpieren“

Die Börsen-Hausse weckt das Interesse an Aktien – ideale Voraussetzungen für dubiose Tipps und Kaufempfehlungen.

► SEITE 16



Der Dax gehört nicht nur den Deutschen

Ausländische Investoren halten nach einer neuen Studie die meisten Dax-Aktien – Stefan Wolff kommentiert.

► SEITE 16



Honorarberatung: Mehr Transparenz für Kunden

Anlageberatung im Interesse des Kunden – das verspricht die Honorarberatung. Jetzt wird sie gesetzlich geregelt.

► SEITE 16

Altersvorsorge ist wichtigstes Motiv für einen Haus- oder Wohnungskauf

VDI nachrichten, Düsseldorf, 17. 5. 13, sta

IMMOBILIEN: 52 % der Menschen in Deutschland leben in eigenen vier Wänden. Die Mieterquote beträgt also stolze 48 %. Sind das alles überzeugte Mieter? Die Marktforscher von TNS Emnid und LBS Research verneinen dies. Ihren Erhebungen zufolge würden 57 % der Mieter lieber im eigenen Eigenheim leben.

Was aber sind die wichtigsten Motive für einen Haus- oder Wohnungskauf? Antworten liefert das jüngste „Immobilienbarometer“ von Interhyp und ImmobilienScout24. Für die

Studie wurden rund 3700 Kaufinteressenten befragt.

Auf Platz 1 liegt demnach die Altersvorsorge. Jeder zweite Interessent (51 %) nannte sie als wichtige Triebfeder in Richtung Eigentum. 2010 lag die Quote noch bei 49 %. Auf Platz 2 der Kaufbegründungen liegt inzwischen das günstige Zinsniveau. Für 44 % ist das ein ausschlaggebendes Argument. Vor drei Jahren waren es nur 39 %. Auf den Plätzen des Motivrankings folgen „Mietzahlung vermeiden“ (40 %; 2010: 42 %), „Unabhängigkeit vom Vermieter“ (31 %,

2010: 28 %), und „Immobilien sind krisensicher“ (25 %, 2010: 22 %).

„Die günstigen Baugeldkonditionen bringen immer mehr Menschen dazu, einen Kauf zu erwägen. Die Belastungen durch einen Kredit liegen häufig nicht höher als der Mietpreis“, so Michiel Goris, Vorstand von Interhyp. Marc Stilke, CEO von ImmobilienScout24, ergänzt: „Steigende Mieten in vielen Großstädten machen den Immobilienkauf noch attraktiver. Das führt dazu, dass trotz steigender Preise der Run auf Bungalow weiter anhält.“ sta

Annington will in altersgerechte Wohnungen investieren

VDI nachrichten, Düsseldorf, 17. 5. 13, sta

IMMOBILIEN: Der Immobilienkonzern Deutsche Annington will angesichts des demografischen Wandels in Wohnungen für ältere Menschen investieren. „Wir haben viele ältere Mieter und wissen, dass die meisten so lange wie möglich in ihrer gewohnten Umgebung bleiben wollen. Deshalb planen wir, massiv in altersgerechte Wohnungen zu investieren“, sagte der frühere Bertelsmann-Manager und neue Annington-Vorstandschef Rolf Buch den Zeitungen der WAZ-Gruppe.

Mittelfristig wolle die Deutsche Annington rund 1000 Wohnungen pro Jahr seniorengerecht modernisieren. „Unser Ziel ist, dass rund 10 000 Wohnungen unseres Immobilienbestands barrierearm sind.“ Das wären 5 % des Gesamtbestands.

Mit rund 200 000 Wohnungen ist die Deutsche Annington Deutschlands größter privater Immobilienkonzern. Ein Börsengang des Unternehmens ist im Gespräch. Derzeitiger Eigentümer ist der britische Finanzinvestor Guy Hands mit seinem Fonds Terra Firma. dpa/sta

Immobiliengutachter bewahren vor Fehlinvestitionen

IMMOBILIEN: Die eigenen vier Wände – davon träumen derzeit viele Deutsche. Aber nur die wenigsten können den Wert von bestehenden Gebäuden abschätzen. Beim Kauf laufen sie Gefahr, von den Alteigentümern übers Ohr gehauen zu werden. Hilfe versprechen Sachverständige. Deren Angebot reicht vom Online-Schnelltest bis zum gerichtsverwertbaren Gutachten.

VDI nachrichten, Düsseldorf, 17. 5. 13, sta

Historisch niedrige Hypothekenzinsen, wachsende Inflations Sorgen, die schwelende Schuldenkrise und der Wunsch nach einer sicheren Altersvorsorge – aktuell spricht vieles dafür, dass Sparer ihr Vermögen in Immobilien investieren. Wohneigentumsbildung findet entgegen gängiger Vorurteile aber nicht durch Neubau auf der grünen Wiese statt. Zwischen

Bei der Wohneigentumsbildung spielen Gebrauchtimmobilien die Hauptrolle

2008 und 2011 hat die große Mehrheit der neuen Eigentümer (62 %) gebrauchte Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen gekauft. Laut LBS flossen 2012 deutschlandweit etwa 95 Mrd. € in diesen Bereich. Wie aber stellen die Käufer sicher, einen fairen Preis zu bezahlen? Eine professionelle Immobilienbewertung kann helfen.

Die Palette einschlägiger Anbieter ist groß. Auf der einen Seite gibt es Internetportale, die nach Eingabe weniger Rahmendaten einen groben Schätzwert ausspucken. Auf der anderen Seite stehen professionelle Sachverständigenbüros, die Experten entsenden und gerichtsverwert-

bare Gutachten erstellen. Dazwischen gibt es Maklerbüros, die mit günstigen Offerten versuchen, einen Fuß in die Tür des Verkäufers zu bekommen. Entsprechend unterschiedlich sind die Kosten. Sie reichen – im Falle von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern – von 0 € bis zu 2500 €. Bei Mehrfamilienhäusern kann dieses Limit aber auch schnell deutlich überschritten werden.

Wie verlässlich sind die Ergebnisse? Die Aussagekraft eines kostenlosen Online-Schnelltests ist naturgemäß begrenzt. Das Ergebnis kann niemals als solide Basis für Verkaufsverhandlungen dienen.

Bei Maklern muss oft ein Eigeninteresse unterstellt werden. Vermakeln sie das Objekt, haben sie u.U. ein Interesse an einem hohen Wert – der winkenden Provision wegen. Vielleicht setzen sie den Wert aber auch möglichst tief an, um den Verkauf schnell abwickeln zu können.

Letztendlich bestimmt stets die Nachfrage den Preis jeder Immobilie. Es nützt das schönste Schloss nichts, wenn sich kein solventer Schlossherr findet. Trotzdem ist es sinnvoll, ein paar Euro in ein unabhängiges Gutachten zu investieren. Es bewahrt sowohl potenzielle Käufer als auch Verkäufer vor bösen Überraschungen.

Eine der größten Gutachterfirmen in Deutschland ist die Sprengnetter Immobilienbewertung. Deren Tochterunternehmen Sprengnetter24, gegründet im September 2012, hat sich auf private Wohnimmobilien spezialisiert. Die Berliner greifen auf 500 ausgebildete Gutachter zurück und agieren bundesweit. Auftraggeber sind mehrheitlich potenzielle Käufer (60 %). Zweitgrößte Gruppe sind die Verkäufer (knapp 25 %). Der Rest sind Eigentümer, die etwa aufgrund einer anstehenden Scheidung oder auch nur aus persönlichem Interesse wissen wollen, was ihre vier Wände wert sind.

Wettbewerber von Sprengnetter 24 sind neben lokalen Sachverständigenbüros u. a. Die Immobilienprüfer, Weimar oder die Hausinspektoren GmbH, Ganderkesee. Wie eine Besichtigung durch einen Gutachter ablaufen kann, beschreibt der nebenstehende Artikel. S. ASCHKE



Schön – aber auch wertvoll? Aufwendiges Mauerwerk, verzierte Pfettenköpfe und edle Klinker beeindrucken den Immobilien-Gutachter André Hintz wenig. Nur wenige Liebhaber seien bereit, dafür einen Aufpreis zu zahlen. Foto: S. Asche

„Wo frisch gestrichen ist, wurde oft was übermalt“

IMMOBILIEN: Wer ein Haus kaufen oder verkaufen will, sollte einen unabhängigen Gutachter zur Wertermittlung zu Rate ziehen. Die Arbeit der Experten ist zwar nicht kostenlos, kann alle Beteiligten aber vor teuren Fehlentscheidungen bewahren und sich schnell rentieren. Ein Erfahrungsbericht.

VDI nachrichten, Düsseldorf, 17. 5. 13, sta

André Hintz lässt sich nicht blenden. „Die Möblierung interessiert mich nicht. Mir ist auch egal, ob das Kinderzimmer gerade aufgeräumt ist. Darüber sehe ich hinweg.“ Der Immobiliensachverständige achtet vor allem auf Substanz und innere Werte des zu begutachtenden Objekts. Offensichtliche Renovierungsarbeiten machen ihn sogar eher skeptisch: „Wo frisch gestrichen ist, wurde oft was übermalt.“ Heute ist Hintz zu Gast in einem Einfamilienhaus am Niederrhein, Baujahr 2009. Er wird eine „Immobilienprüfung“ vornehmen. Sie kostet 499 €.

Der 40-Jährige ist gut vorbereitet. Er hat sich im Vorfeld des Termins Bodenrichtwertkarten angesehen, die ungefähre Größe und Ausrichtung des Gebäudes gecheckt, sich einen Überblick über die ÖPNV-Anbindung verschafft und die lokale Infrastruktur im Hinblick auf Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebot und Bildungseinrichtungen abgeklüfft.

Im Objekt fragt er Eigentümer Henning Scherft zunächst nach ein paar Rahmendaten: „Beinhaltet der Bauplan außergewöhnliche Vorschriften zur Gartengestaltung? Fallen ggf. noch Erschließungskostenbeiträge an? Liegt das Haus an einer Privatstraße? Erfolgt die Erschließung gar über fremde Grundstücke? Liegt ein Erbbaurecht vor?“... Die Liste potenzieller Wertminderungsfaktoren ist lang. Scherft kann aber alles verneinen. Hintz fragt trotzdem noch mal nach: „Sind sie in allen Punkten

sicher?“ Er erlebe immer wieder Überraschungen – zum Leidwesen der Eigentümer. „Vielen ist gar nicht klar, dass sie beispielsweise Nachbarn ein Wegerecht über ihr Grundstück eingeräumt haben. Das aber mindert den Grundstückswert erheblich.“

Hintz übernimmt die Angaben des Eigentümers im Rahmen der „Immobilienprüfung“ weitgehend ungeprüft. Kunden, die auf Nummer sicher gehen wollen, können bei der Sprengnetter goValue GmbH, dem Arbeitgeber von Hintz, ein „Immobiliengutachten“ in Auftrag geben. Darin ist eine umfangreiche rechtliche Prüfung des Objekts enthalten – gerichtsverwertbar. Sie kostet allerdings bis zu 2500 €. Alternativ können einzelne Module des Gesamtpaketes zugebucht werden – etwa eine Wohnflächenberechnung. „Auch dabei fördern wir regelmäßig unliebsame Unstimmigkeiten zutage“, so Hintz. „Manche Bauträger kalkulieren sehr großzügig – in der Hoffnung, dass nie jemand nachmisst.“

Die Liste potenzieller Wertminderungsfaktoren ist lang

Als die Rahmendaten abgeklärt sind, startet die eigentliche Hausbesichtigung. Im Visier des Gutachters: Innenwandverkleidung in Wohn- und Sanitärräumen, Bodenbeläge, Deckengestaltung, Türen, Verglasung,... Alles schaut er sich an, teils macht er Fotos, die später dem Prüfbericht beigelegt werden.

Mit geschultem Auge, einem Laser-Infrarot-Thermometer und einem Materialfeuchte-Messer hält er Ausschau nach Wärmebrücken und feuchten Ecken. Zur Beruhigung von Scherft findet er nichts. „Dazu ist das Haus auch zu neu“, so Hintz. „Solche Probleme treten eher in den üblichen Prüfobjekten auf – also Immobilien aus den 60er-Jahren, in denen ein Generationswechsel ansteht.“

Im Folgenden verschafft sich Hintz einen Überblick über die Elektroin-

stallation, die Heizung- und Warmwasserbereitung sowie die SanitärAusstattung. Alles teilt er in vier Kategorien ein – von „einfach“ bis „stark gehoben“. Zusätzlich notiert er sich den jeweiligen Unterhaltungszustand. Das Spektrum reicht hier von „neuwertig“ bis hin zu „erneuerungsbedürftig“.

Auf dem Dachboden nimmt der Sachverständige die Dämmung in Augenschein und fragt die Zwischenwanddämmung des verlinkerten Objekts ab.

Dann geht es nach draußen. Scherft verweist stolz auf das aufwendige Ziermauerwerk im Friesenstil, realisiert mit belgischen Klinkern. Hintz gibt sich vergleichsweise emotionslos. „Das ist wie bei Sonderausstattungen im Auto. Nur Liebhaber würden das. Vielen Kunden ist es egal. Einige wird es vielleicht gar stören.“

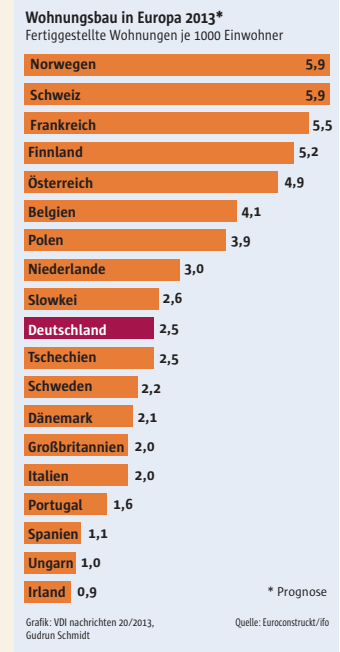
Auch die extragroße, massiv gemauerte und ebenfalls verlinkerte Garage lässt Hintz kalt. „Gekostet hat sie 15 000 €“, unterstreicht Scherft. Der Sachverständige verbucht sie unter „objektspezifische Wertzuschläge“ – mit nur 5000 €. Der in limitierter Auflage gefertigte Designerkamin – Kostenpunkt: 3800 € – wird mit 500 € angesetzt. Und die massive, maßgefertigte Haustür, die Scherft in Ostfriesland für 4000 € anfertigen ließ, findet gar keine Beachtung.

Der Eigentümer ist trotzdem zufrieden. Nicht, weil sein aus Baumarktmaterialien selbst zusammengeleiteter Badschrank mit 500 € in die Kalkulation eingeht, sondern weil das Endergebnis ihn positiv überrascht: Der 17-seitige Prüfbericht, den er drei Tage nach der Besichtigung in den Händen hält, mündet in einer Summe: 357 000 €.

„Damit hatte ich nicht gerechnet“, so Scherft. „Zumal ich parallel zur Sprengnetter-Prüfung ein rein online-basiertes Schnellgutachten in Auftrag gegeben hatte – beim selben Unternehmen. Demnach ist mein Haus nur 329 000 € wert. Auf dem Papier hat sich der Einsatz des Gutachters also schon mal rentiert.“

S. ASCHKE

Immobilienpiegel der VDI nachrichten:



Wohnungsbau auf Normalisierungskurs

VDI nachrichten, Düsseldorf, 17. 5. 13, sta

IMMOBILIEN: Der Wohnungsbau in Deutschland ist auf Normalisierungskurs. Die Baugenehmigungen lagen 2012 ein Drittel höher als drei Jahre zuvor. Dass dies noch lange keine Anzeichen für einen überhitzten Markt sind, macht der europäische Vergleich deutlich. Laut LBS Research rückt die Bauintensität hierzulande in diesem Jahr mit 2,5 fertiggestellten neuen Wohnungen auf 1000 Einwohner unter allen 19 Ländern gerade einmal auf den Mittelplatz vor. Basis des Rankings ist eine Analyse des Forschungsverbunds Euroconstruct. Wie die Experten hervorheben, zeigt die Übersicht unverändert, dass in fast allen Nachbarländern – bezogen auf die Bevölkerungszahl – deutlich mehr gebaut wird. So ist etwa die Wohnungsbauintensität in Polen und Belgien 60 %, in den Niederlanden immerhin 20 % höher als hierzulande. Fast das Doppelte wird in Österreich gebaut. Die Tatsache, dass es sich bei unseren Nachbarn vielfach um Märkte mit vergleichbaren Ausgangsbedingungen wie in Deutschland handelt, macht laut LBS Research deutlich, dass drei Wohnungen pro Tausend Einwohner und mehr in der Mitte Europas durchaus als „normal“ anzusehen sind. Die Forscher haben auch einen Blick in die Zukunft geworfen. Nach ihrer Prognose dürften die Neubauzahlen hierzulande bis 2015 weiter ansteigen, und zwar um rund 15 % auf 3,0 fertiggestellte Wohnungen, bezogen auf 1000 Einwohner. In absoluten Zahlen entspräche diese Quote nach Prognosen der Bauexperten des ifo Instituts dann insgesamt rund 265 000 neuen Wohnungen. sta



Unter die Lupe genommen: Nur wer seine Wunschimmobilie von innen und außen genau prüfen lässt, ist vor bösen Überraschungen gefeit. Foto: Fotolia