



MAWO

AKTUELL

Ausgabe 17 - März 2005 - 9. Jahrgang

Sehr geehrte LeserInnen,

vielen Investoren und Immobilienbesitzern ist gar nicht bewusst, wie günstig das Preisniveau deutscher Immobilien im Vergleich zum Ausland ist. Es gibt jedoch in Amerika und auch in unseren nicht sehr weit entfernten Nachbarländer Entwicklungen, die sich nur mit den Aktienentwicklungen vor einigen Jahren vergleichen lässt. Das Ende der Aktienspekulationen ist bekannt – mehr dazu auf Seite 2.

Die derzeit gültige Energie- und Einsparverordnung (EnEV) hat uns dazu veranlasst, in unseren Mehrfamilienhäuser kontrollierte Wohnraumlüftungen einzubauen. Dies spart Heizenergie und vermeidet Schimmelbildung – Seite 4.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Ihr

Volker Fischer

Unsere Themen

- **Spekulation Auslandsimmobilien**
- **ist Geiz geil?**
- **kontrollierte Wohnraumlüftung**
- **Küchen von ALNO bei MAWO**

Immobilien im Ausland: Tödliche Kombination

Der Boom an den Immobilienmärkten geht zu Ende. Platz die Spekulationsblase?

Glover Park ist eine beliebte Wohngegend in Washington, D. C. Doch wer dort zurzeit eine Bleibe sucht, muss sich sputen. Ulrich Jacoby, der als Ökonom beim Internationalen Währungsfonds (IWF) arbeitet, weiß ein Lied davon zu singen. Seine Suche nach einem Eigenheim in Glover Park geriet zum Wettlauf mit den Preisen. „Die Gebote für vergleichbare Häuser sind laufend gestiegen“, sagt er, „um bis zu 50 000 Dollar pro Woche.“

Amerika erlebt zurzeit einen Immobilienhype, wie es ihn lange nicht gesehen hat. Im zweiten Quartal lag der Durchschnittspreis für Einfamilienhäuser um 9,4 Prozent höher als ein Jahr zuvor – der größte Anstieg seit 1979. Dabei verdeckt der landesweite Durchschnitt, wie überhitzt der Markt in vielen küstennahen Regionen ist. In Boston sind die Häuserpreise binnen fünf Jahren um 71 Prozent angestiegen, in Los Angeles um 80 Prozent, und in San Diego haben sie sich gar mehr als verdoppelt. In der Hauptstadt Washington sind die Preise „in den letzten zwölf Monaten um 20 Prozent gestiegen“, sagt die Maklerin Joan Clay.

In anderen Ländern sind die Preise noch drastischer in die Höhe geschossen: Während es in Amerika nur 30 Prozent waren, haben sich die Immobilienpreise in Irland von 1997 bis 2003 fast verdoppelt, in Spanien kletterten sie um 70 Prozent und in Großbritannien um mehr als 80 Prozent. Die Immobilienblase hat nun auch Südafrika erreicht. In den ersten fünf Monaten dieses Jahres



explodierten die Preise dort um 24 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

In Deutschland sind wir dagegen von einer Immobilienhype weit entfernt: Die Preise sind heute auf dem Niveau von 1971; zwischen 1995 und 2002 sind sie nach Angaben der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) im Schnitt sogar um rund 1,5 Prozent pro Jahr gefallen.

Die steigenden Zinsen könnten die Nadel sein, die die Immobilienblasen zum Platzen bringt. Das ist umso wahrscheinlicher, je stärker die Preise spekulativ aufgebläht sind. Wie wenig die Immobilienpreise noch mit der ökonomischen Realität zu tun haben, zeigt ihr Verhältnis zum Einkommen und den Mieten: Während beide Quoten in Deutschland seit 1995 gesunken sind, sind sie in einigen Ländern exorbitant in die Höhe geschossen, vor allem in Spanien und Irland.

Aber auch in den USA strafen Auswüchse à la Glover Park oder San Diego Optimisten Lügen, die seit Jahren die stei-

genden Preise mit starken Einkommenszuwächsen rechtfertigen und keine spekulativen Blasen erkennen wollen. Aber zurzeit steigen die Häuser- und Wohnungspreise munter weiter, obwohl die Einkommen nur noch langsam wachsen und die Hypothekenzinsen anziehen. Offenkundig also wird der Markt nicht nur von wirtschaftlichen Fundamentaldaten getrieben, sondern mehr noch von der

Erwartung der Käufer, dass die Preise nicht aufhören zu klettern – ein typisches Indiz für eine spekulative Blase.

Auch in China, derzeit eines der wichtigsten Schwungräder der Weltwirtschaft, mehren sich die Warnsignale. Seit 1998 sind die Immobilienpreise um rund 20 Prozent gestiegen – und das, obwohl das Angebot geradezu explodiert ist. So wurden in Shanghai, dem heißesten Immobilienpflaster neben Peking, in den vergangenen Jahren 3000 Hochhäuser mit über 18 Stockwerken gebaut; weitere 3000 sind genehmigt oder in Bau. „Die Profiterwartungen sind überzogen, sodass viele Menschen Kredite für Wohnungen aufnehmen, die sie sich eigentlich gar nicht leisten können“, meint Andy Xie, Chefökonom bei Morgan Stanley in Hongkong.

Seit Anfang des Jahres versucht Premierminister Wen Jiabao nun, den Markt langsam abzukühlen. Sein Hauptinstrument ist die Drosselung der Kreditvergabe durch die Staatsbanken. Ein makroökonomischer Drahtseilakt. Denn wenn er den Kredithahn zu schnell zudreht und die neuen Wohnungen keine Käufer mehr

finden, geraten die Preise ins Rutschen.

Auch in Spanien droht eine harte Landung. Allein im ersten Halbjahr dieses Jahres stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis um 16 Prozent. Bei Gebrauchtimmobiliën betrug die Preissteigerung knapp 19 Prozent. Und das, obwohl das Angebot die Nachfrage übersteigt: In Spanien stehen drei Millionen Häuser und Appartements leer – und dennoch kommen jährlich mehr als 600 000 neue Wohnimmobilien auf den Markt.

Während der Boom in den USA, China oder Spanien noch in vollem Gange ist, hat der Immobilienmarkt in Großbritannien und in Australien den Zenit überschritten. Die Zinserhöhungen der Notenbanken haben die Dynamik schon leicht gebremst. Der britische Verband der Immobiliengutachter stellte fest, dass die Häuserpreise im August erstmals seit langem gefallen sind. Auch die Zahl der Käufer geht zurück, und bei den Bausparkassen werden weniger Anträge für neue Hypotheken eingereicht.

Die Gefahr dabei: Selbst maßvolle Zinserhöhungen können eine Stampede in die andere Richtung auslösen, weil die Erwartung sinkender Preise sich verfestigt und selbsterfüllend wird. Die Gefahr ist umso größer, weil sich auch in Großbritannien gewaltige Übertreibungen aufgebaut haben: In den vergangenen fünf Jahren, so errechnete eine Bausparkasse, haben die britischen Häuserpreise um 15 Prozent im Jahr zugelegt. „Es gibt kaum einen Zweifel, dass es sich um eine Immobilienblase handelt“, urteilt Joachim Fels von Morgan Stanley. Nach seiner Schätzung sind britische Immobilien im Schnitt um 30 Prozent überbewertet.

Auch in Australien, wo die Immobilienpreise im vergangenen Jahr um 15 Prozent zugelegt



haben, sind erste Anzeichen einer Abkühlung erkennbar. So sind die Preise in den Großstädten wie Sidney und Melbourne im ersten Quartal um bis zu 13 Prozent gefallen, schätzt Goldman Sachs.

Gerade in den Vereinigten Staaten wäre schon eine Abkühlung des Housing-Booms Gift für die Konjunktur. Der Immobilienmarkt ist dort seit Jahren schon einer der Hauptmotoren der Wirtschaft. Die privaten Ausgaben für den Bau neuer Häuser und Wohnungen trugen im zweiten Quartal fast 28 Prozent zum Wachstum der Wirtschaftsleistung bei – obwohl solche Investitionen weniger als sechs Prozent des amerikanischen Bruttoinlandsprodukts ausmachen. Weitere 39 Prozent des Wachstums gingen auf das Konto des privaten Konsums – der zurzeit wesentlich vom Immobilienmarkt abhängt. Denn durch so genannte Refinanzierungen ihrer Hypothekenkredite können amerikanische Haushalte den gestiegenen Wert ihres Wohneigentums auch dann zu Geld machen, wenn sie es nicht verkaufen.

Auch in anderen Blaseninfizierten Ländern sind die Aussichten bedrohlich. In Spanien, wo das britische Wirtschaftsblatt „Economist“ einen Einbruch der Immobilienpreise um 30 Prozent prophezeit, sind

Bau und Immobilien derzeit für die Hälfte des Wirtschaftswachstums verantwortlich; zwei Millionen Menschen sind in der Branche beschäftigt. Ähnlich stark hängt die Konjunktur in Großbritannien vom Immobilienmarkt ab. Knapp 70 Prozent der Briten besitzen ein Eigenheim. Weil aber drei Viertel aller Häuser und Wohnungen fremdfinanziert werden und drei Viertel aller Hypotheken flexibel verzinst sind, besteht die Gefahr, dass höhere Zinsen zu einer Überschuldung der Haushalte führen.

Auch in China ist der Bausektor der wichtigste Motor für Konsum, Investitionen und Arbeitsplätze. Rund 1,5 Milliarden Quadratmeter Wohnfläche sind derzeit in Bau; deren Marktwert macht rund ein Drittel des BIPs aus. Außerdem sind gewaltige Spareinlagen von über einer Billion US-Dollar von außen auf den chinesischen Immobilienmarkt geflossen und haben die Preise zusätzlich in die Höhe getrieben.

Die Zinswende in den USA und die Maßnahmen der chinesischen Regierung zur Abkühlung der Wirtschaft, fürchtet Morgan-Stanley-Ökonom Xie, könnten sich deshalb als „tödliche Kombination“ erweisen.

Rolf Ackermann, Yvonne Esterhazy/London, Olaf Gersemann/Washington, Stephanie Müller/Madrid, Frank Sieren/Peking

„aus der Praxis“

kontrollierte Wohnraumlüftung

Lörrach. Die Anforderungen an den Wärmeschutz und die Luftdichtigkeit der Gebäudehülle sind in der vergangenen Jahren immer mehr gestiegen. Gerade in Mehrfamilienhäuser ist der Einsatz von kontrollierten

Wohnraumlüftungen sehr sinnvoll, da hier in einem Haus die verschiedensten Nutzerverhalten auftreten. Die neuen Gebäude sind durch die starke Dämmung immer anfälliger gegen Schimmel in der Wohnung, da „das richtige Lüften“ nur wenige Bewohner kennen. Die Firma MAWO baut daher in den neuen Gebäuden eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ein. Zum einen ist hier in der Winterzeit das Lüften über die Fenster überflüssig, zum anderen wird effektiv Heizenergie gespart. Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter:

<http://www.ib-sh.de/impuls/Frame1.htm>

Dort findet man die Praxisartikel unter Wissenspool > eigene Publikationen > Praxisratgeber.

Ist Geiz geil?

Wer kennt die Werbung von Saturn nicht? Und dass Lidl billig ist, weiß auch schon fast jeder. Ist billig aber auch gut? Es gibt sicherlich viele kluge Köpfe, die dazu etwas zu sagen hätten. Wir zitieren an dieser Stelle den englischen Sozialreformer John Ruskin:

Es ist unklug, zuviel zu bezahlen, aber es ist noch schlechter, zu wenig zu bezahlen. Wenn Sie zu viel bezahlen, verlieren Sie etwas Geld, das ist alles. Wenn Sie dagegen zu wenig bezahlen, verlieren Sie manchmal alles, da der gekaufte Gegenstand die ihm zugedachte Aufgabe nicht erfüllen kann.

Das Gesetz der Wirtschaft verbietet es, für wenig Geld viel Wert zu erhalten.

Nehmen Sie das niedrigste Angebot an, müssen Sie für das Risiko, das Sie eingehen, etwas hinzurechnen. Und wenn Sie das tun, dann haben Sie auch genug Geld, um für etwas Besseres zu bezahlen.

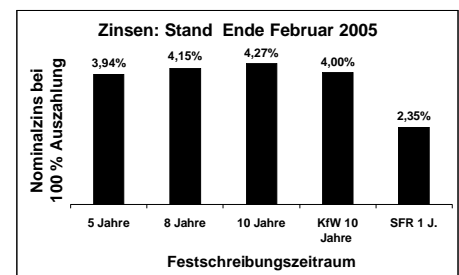
„aus der Praxis“

Küchen von ALNO

WITTLINGEN. Das „tägliche Geschäft“ der Fa. MAWO besteht im Bau von schlüsselfertigen Häusern und Eigentumswohnungen. Seit vielen Jahren gehört zu den Dienstleistungen von MAWO jedoch auch die Planung und der Einbau von maßgeschneiderten Küchenlösungen. Nach der Insolvenz des bisherigen Lieferanten „K & M“ besteht nun eine neue Zusammenarbeit mit der ALNO-Gruppe, zu deren Konzern auch die Firmen „Wellmann“ und „Impulsiv“ gehören. Somit können wir weiterhin im mittel- und hochwertigen Segment alle Wünsche unserer Kunden zufrieden stellen.

„Zinsbarometer“

Die Zinsen sind derzeit wieder auf einem traumhaften Niveau – greifen Sie jetzt zu!



IMPRESSUM

MAWO
Bau – u. Handelsges. mbH
Speichermatt
79599 Wittlingen

Tel. (0 76 21) 1 48 49
Fax (0 76 21) 1 46 27
<http://www.mawo.de>
email: info@mawo.de