

# „Wohnhäuser bleiben langfristig attraktiv“

Die Großpleite der Schneider-Gruppe zeigt, daß die Boomzeiten auch am ostdeutschen Immobilienmarkt vorüber sind. Es stellt sich die Frage, ob dort und bei den gefragten Wohnimmobilien jetzt eine Normalisierung eintritt oder ob es zu einer Krise kommt.

Von PETER MARTIN

## Düsseldorf

**WELT am SONNTAG:** Zeigt die Milliarden-Pleite des Schneider-Imperiums, daß mit dem Immobilienmarkt etwas nicht in Ordnung ist, oder handelt es sich um einen Einzelfall?

## GELDGESPRÄCH

**Weichs:** Das ist ein Einzelfall. Das Schneider-Imperium verfügt über eine ganze Menge fertiger Immobilien. Dafür gibt es Märkte, auf denen dafür sicherlich gute Kaufpreise zu erzielen sind. Ob damit mögliche Überbelegungen der Banken abgedeckt werden können, weiß ich nicht.

**WELT am SONNTAG:** Was ist mit den unfertigen Projekten?

**WELT am SONNTAG:** In Leipzig herrscht jetzt Ratlosigkeit, strahlt das auf den ganzen Markt über?

**Weichs:** Das glaube ich nicht, denn der deutsche Immobilienmarkt ist sehr differenziert. Die 15 Schwerpunktreionen von Hamburg bis München bringen es insgesamt nur auf einen Marktanteil von knapp einem Drittel und keine hat für sich genommen mehr als vier Prozent Anteil. Zwei Drittel entfallen auf das flache Land.

**WELT am SONNTAG:** Ist das so besonders?

**Weichs:** In Frankreich umfaßt der Großraum Paris 55 Prozent des Immobilienmarktes, in England die Region London immerhin 45 Prozent.

## WELT am SONNTAG:

Aber der deutsche Osten ist doch durch die Steuervorteile schon ein Ausnahmefall.

**Weichs:** Richtig, wir haben diesbezüglich einen gespaltenen Markt.

Im Osten wurden die Preise sehr stark durch das Sondergebietförderungsgesetz getrieben. Jetzt sind die Mieten ein Problem. Industrie und Dienstleistungsbereich haben dort nur 40 Prozent der westlichen Produktivität. Die Kaufkraft wurde durch westdeutsche Transferleistungen auf 70 Prozent der Westverhältnisse angehoben. 70 Prozent Kaufkraft und 40 Prozent Produktivität können aber kaum 80 Prozent Mieten bezahlen.

**WELT am SONNTAG:** Dennoch stiegen die Mieten dort kräftig.

**Weichs:** Die hohe Nachfrage von 1991 bis 1993 traf auf ein unrealistisches Angebot. Jetzt entspannt sich die Lage, und es kommt in einigen Bereichen zu Preiseinbrüchen von 30 bis 40 Prozent. Wer in Leipzig mit Büromieten bis 60 Mark kalkuliert hat, der hat Probleme.

**WELT am SONNTAG:** In Teilbereichen, etwa bei Gewerbeimmobilien, ist der langjährige Boom bereits letztes Jahr zu Ende gegangen. Wie tief fährt dieser Sektor in die Krise?

**Weichs:** Das muß man standortspezifisch sehen. An einigen Standorten wurde überinve-

noch 300 000 bis 400 000 Quadratmeter Büroraum leer, weil die Investitionen vor der Wende begonnen und typischerweise erst nach der Wiedervereinigung fertig wurden. In Frankfurt wird sich die Überproduktion wegen der Nachfrage der Banken am schnellsten abbauen. Der Markt zieht dort sogar wieder etwas an. Im Ruhrgebiet, in Karlsruhe oder Freiburg hat es kaum größere Rückgänge gegeben, Stuttgart hingegen hatte wegen des Einbruchs der Autoindustrie Probleme.

## WELT am SONNTAG:

Lohnt es für Anleger, die Gewerbeobjekte erworben haben, jetzt noch auszusteigen?

## Weichs:

Wenn man einen Mieter oder eine solvente Mietgarantie hat, sollte man auf keinen Fall aussteigen.

## WELT am SONNTAG:

Gibt es andererseits Sektoren bei Gewerbeimmobilien, wo ein Investor Geld verdienen kann?

**Weichs:** Die gibt es sicherlich, wenn man jetzt nach dem Motto „Buy a summerhouse in the winter“ selbst mit der Entwicklung

beginnt, mietet oder günstige Objekte von jemandem kauft, der Liquidität braucht. Die Mieten sind heute auf einem interessanten Niveau bei zum Beispiel 40 Mark in München, vor zwei Jahren lagen sie noch bei 70 Mark.

**WELT am SONNTAG:** Bislang standen Wohnimmobilien außer Zweifel – die Mieten steigen mit Rekordraten, und es wird fleißig gebaut. Kann das so bleiben, obwohl mit rückläufigen Geburtenzahlen und weit weniger Zuwanderern der demographische Druck nachläßt?

**Weichs:** Dieser Druck läßt nach, aber der Trend zu geringeren Haushaltsgrößen hält langfristig an.

**WELT am SONNTAG:** Im Moment aber dürften doch die sinkenden Realeinkommen breiter Bevölkerungsschichten belasten. Kann sich der starke Anstieg der Mieten vor diesem Hintergrund fortsetzen?

**Weichs:** Auch der Wohnbe-

sion nicht überspielen. Es steht die Gefahr, daß aufgrund der Rezession bald keine 1 Prozent Mietsteigerung durchsetzbar sein werden, dann haben die Mieten in paar Jahren wieder kräftigen Nachholbedarf. Das vollzieht sich ja immer in Zyklen.

**WELT am SONNTAG:** Klingt, als wenn Sie grundsätzlich höhere Mieten für notwendig halten.

**Weichs:** Die privaten Haushalte werden akzeptieren müssen, daß sie einen höheren Anteil ihres verfügbaren Einkommens für Miete ausgeben müssen. In der Schweiz entfallen 18 Prozent des Nettoeinkommens auf die Miete, in Deutschland es nur 18 bis 24 Prozent. Kommt es nicht zu einer Anpassung, wird halt weniger gebaut, und Wohnraum bleibt knapp.

**WELT am SONNTAG:** Dennoch bleiben Wohnimmobilien langfristig interessant.

**Weichs:** Unter Langfristaspekten sind Wohnimmobilien sehr attraktiv. Sie bringen sehr viel höhere Wertsteigerungen als Gewerbeimmobilien und haben aufgrund der geringen Mieterfluktuation stabile Mieten.

**WELT am SONNTAG:** Das auch für Ostdeutschland?

**Weichs:** Im Westen stirbt die Qualität, aber es herrscht ein gewisser Mangel. Im Osten gibt es quantitativ ein Überangebot, aber die Qualität ist schlecht, manchmal fast an der Zumutbarkeitsgrenze. Außerdem spielt ein anderes Problem eine Rolle: Die Mieter in Ostdeutschland sind von ein zwei Mark gewöhnt. Jetzt steigt diese auf vier bis fünf Mark hochgepumpt, das ist psychologisch eine Obergrenze.

**WELT am SONNTAG:** Wären Sie als Eigentümer heute bereit, zur Miete wohnt? Eigentümern werden oder abwarten?

**Weichs:** Wenn ein günstiges Angebot vorliegt, würde ich zum Kauf raten, zumal die Zinsen fast auf einem historischen Tief stehen. Es ist konjunkturell bedingt Preisrückgänge geben, aber das langfristig nicht für die meisten eigengenutzten Immobilien.

**WELT am SONNTAG:** Stark schätzen Sie in den nächsten ein, zwei Jahren die regionale Differenzierung am Wohnimmobilienmarkt ein – kann man besonders günstige Regionen ausmachen?

**Weichs:** München, Hamburg, Berlin und Stuttgart sind auf Wertentwicklungs- und Langfristaspekten sehr günstig, aber auch Freiburg, Mün-



**Caspar Freiherr von Weichs, 44, ist Partner der Dr. Seebauer & Partner GmbH in München. Mit 80 Mitarbeitern berät das Unternehmen Finanzdienstleister bei strategischen Fragen, unter anderem des Immobilienmarktes. Angesichts eines Umsatzes von 25 Millionen Mark bezeichnet sich die Firma als einer der Marktführer in Deutschland.**

Anzeige

## RENTENWERTE

## VON DER

## RENTENBANK

6,5 % Inhaberschuldverschreibung

Emission 41

**5,40%** Rendite am 22.4.94

fällig am: 2.10.1995. Kurs 101,40%

Kauf: über Ihre Bank, Sparkasse

oder über Tel. 0 69 / 21 07-387

Hochstr. 2, 60313 Frankfurt

Landwirtschaftliche  
**RENTENBANK**  
Frankfurt am Main

**Weichs:** Auch die sind in den Beobachtungsszenarien der Wettbewerber bereits enthalten. Ob allerdings, trotz der bevorzugten Lagen, die ursprünglich kalkulierten Mieten erreichbar sind, ist die Frage.

**WELT am SONNTAG:** Warum ist Schneider ein Einzelfall?

**Weichs:** Weil die typischen Developer in der Regel keine großen Bestände haben, son-