

ParkettNotizen

Griechen-Anleihen: Der Haircut sitzt schon

VDI nachrichten, Frankfurt, 28. 10. 11, ps

Der Sommer-Crash an den Finanzmärkten hat den Finanzinstituten übel mitgespielt. Nicht nur, dass es bei so drastisch fallenden (und vor allem so heftig schwankenden) Kursen schwer ist, Geld zu verdienen – darüber hinaus hat der Kurssturz den Unternehmen die Lust auf Börsengänge, Firmenkäufe und Fusionen gründlich verdorben. Unterm Strich ließ sich also im dritten Quartal im Investmentbanking kein Blumentopf gewinnen. So verdiente die Deutsche Bank in diesem Bereich lediglich 70 Mio. €. Im Vorjahreszeitraum war noch ein Milliarden Gewinn eingefahren worden.

Dass die Deutsche Bank dennoch bei Bilanzvorlage die Fachwelt überraschen konnte, lag am Privatkundengeschäft und damit zu einem großen Teil an der Tochter Postbank. Kleinkredite, Girokonten und anderes Kleinvieh, mit welchem der Branchenprimus vor gar nicht allzu langer Zeit höchstens widerwillig zu schaffen haben wollte, sorgten dafür, die Bilanz stärker strahlen zu lassen als im Vorfeld gedacht. 777 Mio. € Gewinn kamen am Ende konzernweit heraus.

Von seinem Ziel, in diesem Jahr 10 Mrd. € vor Steuern einzufahren, kann sich Deutsche-Bankchef Josef Ackermann dennoch verabschieden – was er auch bereits getan hat.

Überraschend gut hat sich auch die Schweizer Großbank UBS entwickelt. Trotz eines Milliardenbetrugs in der Handelsabteilung schaffte das Unternehmen einen ähnlich hohen Gewinn wie die deutschen Nachbarn.

Und trotzdem wird es nicht eben leichter für die Finanzinstitute. Immer lauter werden die Warnungen vor einer Bankenkrise als Folge der EU-Schuldenkrise. Sollte es im Kreditssystem wieder knirschen, so hätte dies empfindliche Folgen für die ohnehin angeknackste Konjunktur. Allein aus diesem Grund ist die Forderung nach einer stärkeren Eigenkapitaldecke für europäische Banken berechtigt.

Frisches Geld einzusammeln ist aber teuer. Darüber hinaus wird Spekulation kostspieliger. Die im Bankwesen so viel beachtete Kennzahl der Eigenkapitalrendite (also dem Gewinn im Verhältnis zum Eigenkapital) dürfte sinken.

Die Deutsche Bank hat sich derweil auf den „Haircut“ schon vorbereitet. Griechische Anleihen stehen nur noch mit 46 % in den Büchern. Die Frisur sitzt. Selbst ein Verzicht von 60 % der Forderungen würde nicht mehr sonderlich ins Gewicht fallen. Wenn andere europäische Häuser schlau waren, werden sie ebenso verfahren haben.

Auch der Steuerzahler wird bluten müssen. Denn die inzwischen staatseigenen Giftmülldeponien der Hypo Real Estate und der West LB sind ebenfalls voll mit griechischen Anleihen. Umso wichtiger ist es, Dominoeffekte zu vermeiden. Weitere Staaten dürfen nicht kippen. Der bange Blick gilt dabei eher Italien als Portugal oder Spanien. Die Reformbemühungen des Stiefelstaats dürften auch nach dem EU-Gipfel in der Finanzbranche mit Argusaugen beobachtet werden. STEFAN WOLFF



Stefan Wolff arbeitet als Finanzjournalist u. a. für das ARD-Börsenstudio. Foto: Miguletz

Boom beim Wohnungsneubau schwächt sich allmählich ab

VDI nachrichten, Düsseldorf, 28. 10. 11

IMMOBILIEN: Im ersten Halbjahr 2011 sind die Wohnungsbauinvestitionen um rund 7 % gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum gestiegen. Für das zweite Halbjahr ist mit einer weiteren Expansion zu rechnen – allerdings verlangsamt. Darauf deutet der September-Wert des von der KfW Bankengruppe für die „Wirtschaftswoche“ berechneten KfW-Indikators Eigenheimbau hin.

Stütze des Wohnungsneubaus seien die weiterhin günstige Arbeitsmarktlage und die damit steigenden Einkommen sowie niedrige Hypothekenzinsen. Begünstigend wirkte zudem die verstärkte Skepsis der pri-

vaten Haushalte in Bezug auf andere Anlageformen – ausgelöst durch Staatsschuldenkrise und Börsenturbulenzen. Insgesamt geht die KfW davon aus, dass die Zahl der Wohnungsneubauten auf etwa 156 000 im Gesamtjahr 2011 steigen wird.

Für einen gebremsten Wohnungsneubau sprechen auch die Frühindikatoren der Bauwirtschaft, etwa die zuletzt rückläufige Zahl der Baugenehmigungen oder die Entwicklung des Auftrageingangs. Der neueste Ifo-Konjunkturtest für den Bau-sektor zeigt zudem eine Verschlechterung der Geschäftserwartungen für das kommende Halbjahr an. sta
► www.kfw.de („Research“)

ZDB: Nebenkosten beim Kauf von Immobilien in Deutschland zu hoch

VDI nachrichten, Düsseldorf, 28. 10. 11, sta

IMMOBILIEN: Im Vergleich zu den europäischen Nachbarländern ist die Immobilien-Eigentumsquote in Deutschland gering, moniert der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB). „Der Staat ist an dieser schlechten Bilanz nicht unschuldig“, so Hauptgeschäftsführer Felix Pakleppa. Die Nebenkosten beim Immobilienerwerb seien im internationalen Vergleich deutlich zu hoch.

Vor der Föderalismusreform 2006 hat es in Deutschland laut ZDB noch einen einheitlichen Grunderwerbsteuersatz von 3,5 % gegeben. Seither dürften die Bundesländer den Steuersatz selbst festlegen. Berlin habe

2007 mit einer Anhebung auf 4,5 % den Anfang gemacht, die überwiegende Mehrzahl der Länder sei diesem Beispiel gefolgt, häufig stufenweise ansteigend bis auf 5 %. Lediglich in Bayern, Hessen, Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern sei eine Anhebung bisher weder erfolgt noch geplant.

Dass es auch anders geht, beweist laut ZDB ein Blick auf Nachbarstaaten. Um den stagnierenden Wohnungsmarkt anzukurbeln, hätten die Niederlande die Grunderwerbsteuer für Wohnimmobilien drastisch von 6 % auf 2 % gesenkt. „Deutschland könnte sich daran ein Beispiel nehmen“, so Pakleppa. sta

Immobilien sind in der Finanzkrise nicht zwingend sichere Häfen

IMMOBILIEN: Private Kapitalanleger suchen angesichts der Euro- und Dollarkrise, der Turbulenzen an den Börsen und der rekordverdächtig niedrigen Hypothekenzinsen nach geeigneten Häusern und Wohnungen zur wertstabilen Geldanlage. Doch der Preis für das vermeintliche Betongold ist vielerorts bereits deutlich überhöht.

VDI nachrichten, Düsseldorf, 28. 10. 11, sta

Bei Immobilien zählt bekanntlich vor allem die Lage. Aktuell sieht die Lage so aus: Die Hypothekenzinsen sind rekordverdächtig niedrig und lohnende Anlagealternativen sind rar. Da liegt es doch nahe, kräftig in Betongold zu investieren. Ob diese Idee tatsächlich einen ruhigen Schlaf garantiert, hängt aber von vielen Faktoren ab, wissen Immobilienfachleute.

„Man sollte nur in die Immobilie investieren, die auch langfristig nachgefragt ist“, mahnt Gerhard Kemper, Vorstand von Rics, einem weltweit tätiger Berufsverband von Immobilienfachleuten. Fehlgriffe würden schnell in der Inflationsfalle enden: Die Miete könne nicht entsprechend der Geldentwertung erhöht werden, während gleichzeitig die Kosten steigen.

Wo aber gibt es noch bezahlbare Immobilien, die zudem inflations-sicher sind? „Profis weichen momentan auf gute Investments in der Peripherie der Topstandorte aus, weil sie keine Mondpreise zahlen wollen“, so Kemper.

Mondpreise sind beispielsweise in München fällig. „Bei ausgesuchten Objekten wird bereits mehr als das



Auf Sand gebaut: Wer wegen Eurokrise und niedriger Hypothekenzinsen übereilt sein Heil in Betongold sucht, läuft Gefahr, am Ende viel Geld zu versenken. Foto: Fotolia

30-Fache der Jahresmiete bezahlt“, erklärt Makler Günther Gültling, Mitglied im Vorstand des Immobilienverbands Deutschland (IVD-Süd). Schon der Faktor 25 sei aber problematisch.

Gültling stellt seit etwa zwei Jahren einen Anleger-Run auf Wohnimmobilien fest. Er mahnt: „Bei verbesserter Konjunktur und wenn die Banken wieder gute Zinsen zahlen, werden viele wieder aussteigen und ihre Anlageimmobilie verkaufen.“ Dann könne sich der Immobilienhype rasch umkehren.

Viele gut betuchte Privatinvestoren lassen sich davon nicht beirren. Sie haben noch immer Qualitäts-Immobilien in Bestlagen mit guter Makro- und Mikro-Infrastruktur im Fokus.

Emmanuel Thomas, Geschäftsführer bei Bauunternehmen ConceptBau Premier, verzeichnet mittlerweile bei einigen seiner Projekte bis zu 50 % Kapitalanleger. „Das wäre noch vor zehn Jahren undenkbar gewesen.“ ConceptBau Premier hat sich u. a. auf Wohnimmobilien im Münchener Raum spezialisiert.

Zu teuer eingekauft minimiert sich jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass der Inflationsschutz letztlich funktioniert. Peter-Georg Wagner, Sprecher des IVD-Nord, mahnt zusätzlich, dass angesichts einer steigenden Flut genehmigungs- wie steuerrechtlicher Vorgaben, energetischer Auflagen und einem strikten Mietrecht der Einkauf und Unterhalt der Immobilie

viel komplexer geworden ist, als noch vor etwa 20 oder 30 Jahren.

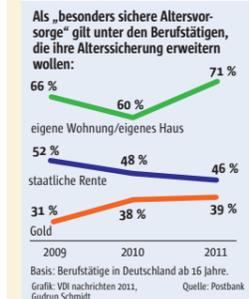
Auch Eckhard Jess, seit 1985 unabhängiger Vermögensverwalter und Geschäftsführer der Dahm & Jess GmbH, ruft Privatanleger zur Wachsamkeit auf: „Die Preise für gute Lagen sind keineswegs niedrig.“ Oft seien die aktuellen Finanzmarktumstände und die damit verbundenen Sorgen der Anleger schon eingepreist.

Auch die demografische Entwicklung kann laut Jess unvorsichtigen Anlegern einen Strich durch die schöne Rechnung machen: Immer weniger junge Leute würden als potenzielle Käufer für das Eigenheim heranwachsen. In diesem Zusammenhang sollten Spekulanten auf ein weiteres Kriterium für gute Vermarktbarkeit achten: In der alternden Gesellschaft gewinnen vor allem solche Häuser und Wohnungen an Wert, die barrierefrei und behindertengerecht gebaut sind. Sind es die vermeintlichen Renditebringer nicht, sollten entsprechende Investitionen mit ins Kalkül gezogen werden.

Für die meisten Käufer, die in ihrer Immobilie selbst wohnen wollen, klingen viele der Maklertipps wie graue Theorie. Die wenigsten von ihnen können sich wirklich aussuchen, wo sie auf die Suche nach Eigenheim oder Wohnung gehen. Schließlich sind sie beruflich und familiär an eine Region gebunden. Ob diese zu den deutschen Wachstumsregionen zählt oder eher nicht, spielt in der Praxis für den einzelnen Hauskäufer meist eine untergeordnete Rolle.

Auch die Frage „Stadt oder Land“ ist oftmals eine eher theoretische: Selbst eingefleischte Städter weichen bei der Suche nach einem finanziell tragbaren Eigenheim notgedrungen ins Umland aus. HANS-JÖRG WERTH/sta

VDI NACHRICHTEN 43/2011



Immobilie gilt als gute Altersvorsorge

VDI nachrichten, Düsseldorf, 28. 10. 11, sta

IMMOBILIEN: Bei der privaten Altersvorsorge setzen die Deutschen laut einer Studie der Postbank zunehmend auf Beton. 71 % aller Berufstätigen, die ihre Alterssicherung erweitern wollen, halten eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus derzeit für ein besonders sicheres Instrument – elf Prozentpunkte mehr als vor Jahresfrist.

Nur ein Drittel aller Deutschen, die noch nicht im Ruhestand sind, halten laut Studie die eigene Altersvorsorge für ausreichend. Gleichzeitig lässt das Interesse am Ausbau der privaten Altersvorsorge nach: Vier von zehn Berufstätigen hätten nicht vor, ihre Altersvorsorge mehr auszubauen.

Die Postbank-Studie „Altersvorsorge in Deutschland“ wurde vom Institut für Demoskopie Allensbach durchgeführt. Befragt wurden 1800 Bundesbürger. dapd/sta

Immer mehr „65+“-Haushalte

VDI nachrichten, Düsseldorf, 28. 10. 11, sta

IMMOBILIEN: Im Jahr 2010 lebte in 30 % der 40,3 Mio. Privathaushalte in Deutschland nach aktuellen Ergebnissen des Mikrozensus mindestens eine Person im Seniorenalter ab 65 Jahren. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, betrug der Anteil der Seniorenhaushalte vor rund 20 Jahren (1991) lediglich 26 %.

Rund 81 % der insgesamt 12,1 Mio. Seniorenhaushalte waren „reine“ Seniorenhaushalte, d. h. Haushalte, in denen ausschließlich Personen ab 65 Jahren wohnten. In weiteren knapp 2,4 Mio. Haushalten lebten sowohl Personen im Seniorenalter als auch Jüngere.

In reinen Seniorenhaushalten lebten 2010 durchschnittlich 1,44 Personen. Dagegen wohnten in den Haushalten ohne Senioren 2,2 Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße aller Privathaushalte in Deutschland betrug 2,03 Personen. sta