

„Jetzt ist die Zeit gekommen, wo man alles verkaufen kann“

Die Immobilienmärkte werden sich nun langsam abkühlen, sagt Michael Kiefer, Chefanalyst bei ImmobilienScout24

Interview

SZ: Wo würde sich ein Kauf in der Region langfristig lohnen? **Michael Kiefer:** Die Preise sind in den letzten Jahren stark überhöht. Das liegt es weniger an der Situation der Käufer, sondern an der Unkenntnis der Käufer. SZ: Können Sie eine Formel, mit der man alles verkaufen kann? **Kiefer:** Können Sie eine Formel, mit der man alles verkaufen kann? **Kiefer:** Können Sie eine Formel, mit der man alles verkaufen kann?

Der Chefanalyst
Michael Kiefer ist Chefanalyst bei ImmobilienScout24. Er hat über 15 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche und ist für seine präzisen Marktanalysen bekannt.

SZ: Wie wird sich die Preisentwicklung in den nächsten Monaten entwickeln?
Kiefer: Die Preise werden sich abkühlen, aber ein vollständiges Einbrechen ist nicht zu erwarten. Die Käufer werden sich langsam öffnen, was zu einer Stabilisierung der Preise führen wird.

SZ: Was sind die größten Herausforderungen für die Immobilienbranche?
Kiefer: Die größte Herausforderung ist die Überforderung der Käufer durch die hohen Preise. Zudem fehlen viele Käufer die nötige finanzielle Flexibilität für den Kauf.

SZ: Welche Trends sehen Sie in der Immobilienbranche?
Kiefer: Ein wichtiger Trend ist die Verschiebung der Nachfrage von der Stadt zum Umland. Zudem gewinnen sanierte Altbauwohnungen an Beliebtheit.

SZ: Wie sieht die Zukunft der Immobilienpreise aus?
Kiefer: Die Preise werden sich langfristig stabilisieren. Ein weiterer Anstieg ist nicht zu erwarten, da die Käufer sich nun mehr für den Wert der Immobilien interessieren werden.

SZ: Was sind die wichtigsten Tipps für Käufer und Verkäufer?
Kiefer: Für Käufer: Machen Sie sich ein klares Bild von den eigenen finanziellen Möglichkeiten. Für Verkäufer: Investieren Sie in hochwertige Sanierungen, um den Wert Ihrer Immobilie zu steigern.

SZ: Wie wird die Marktliquidität in der Region beeinflusst?
Kiefer: Die Marktliquidität wird durch die Zinsen und die Verfügbarkeit von Krediten beeinflusst. Niedrige Zinsen fördern den Kauf, während hohe Zinsen ihn erschweren.

SZ: Welche Rolle spielen Makler in der Immobilienbranche?
Kiefer: Makler spielen eine zentrale Rolle bei der Vermittlung zwischen Käufer und Verkäufer. Sie helfen bei der Bewertung und dem Abschluss der Transaktionen.

SZ: Wie wird die Digitalisierung die Immobilienbranche verändern?
Kiefer: Die Digitalisierung wird die Suche nach Immobilien erleichtern. Online-Portale und virtuelle Besichtigungen werden immer wichtiger.

SZ: Was sind die größten Chancen für die Immobilienbranche?
Kiefer: Die größte Chance liegt in der Diversifizierung des Angebots. Durch neue Wohnkonzepte und Standorte können neue Käufergruppen angesprochen werden.

SZ: Wie wird die Marktliquidität in der Region beeinflusst?
Kiefer: Die Marktliquidität wird durch die Zinsen und die Verfügbarkeit von Krediten beeinflusst. Niedrige Zinsen fördern den Kauf, während hohe Zinsen ihn erschweren.

SZ: Welche Rolle spielen Makler in der Immobilienbranche?
Kiefer: Makler spielen eine zentrale Rolle bei der Vermittlung zwischen Käufer und Verkäufer. Sie helfen bei der Bewertung und dem Abschluss der Transaktionen.

SZ: Wie wird die Digitalisierung die Immobilienbranche verändern?
Kiefer: Die Digitalisierung wird die Suche nach Immobilien erleichtern. Online-Portale und virtuelle Besichtigungen werden immer wichtiger.

SZ: Was sind die größten Chancen für die Immobilienbranche?
Kiefer: Die größte Chance liegt in der Diversifizierung des Angebots. Durch neue Wohnkonzepte und Standorte können neue Käufergruppen angesprochen werden.

SZ: Wie wird die Marktliquidität in der Region beeinflusst?
Kiefer: Die Marktliquidität wird durch die Zinsen und die Verfügbarkeit von Krediten beeinflusst. Niedrige Zinsen fördern den Kauf, während hohe Zinsen ihn erschweren.

SZ: Welche Rolle spielen Makler in der Immobilienbranche?
Kiefer: Makler spielen eine zentrale Rolle bei der Vermittlung zwischen Käufer und Verkäufer. Sie helfen bei der Bewertung und dem Abschluss der Transaktionen.

SZ: Wie wird die Digitalisierung die Immobilienbranche verändern?
Kiefer: Die Digitalisierung wird die Suche nach Immobilien erleichtern. Online-Portale und virtuelle Besichtigungen werden immer wichtiger.

SZ: Was sind die größten Chancen für die Immobilienbranche?
Kiefer: Die größte Chance liegt in der Diversifizierung des Angebots. Durch neue Wohnkonzepte und Standorte können neue Käufergruppen angesprochen werden.

SZ: Wie wird die Marktliquidität in der Region beeinflusst?
Kiefer: Die Marktliquidität wird durch die Zinsen und die Verfügbarkeit von Krediten beeinflusst. Niedrige Zinsen fördern den Kauf, während hohe Zinsen ihn erschweren.

SZ: Welche Rolle spielen Makler in der Immobilienbranche?
Kiefer: Makler spielen eine zentrale Rolle bei der Vermittlung zwischen Käufer und Verkäufer. Sie helfen bei der Bewertung und dem Abschluss der Transaktionen.

SZ: Wie wird die Digitalisierung die Immobilienbranche verändern?
Kiefer: Die Digitalisierung wird die Suche nach Immobilien erleichtern. Online-Portale und virtuelle Besichtigungen werden immer wichtiger.

SZ: Was sind die größten Chancen für die Immobilienbranche?
Kiefer: Die größte Chance liegt in der Diversifizierung des Angebots. Durch neue Wohnkonzepte und Standorte können neue Käufergruppen angesprochen werden.

SZ: Wie wird die Marktliquidität in der Region beeinflusst?
Kiefer: Die Marktliquidität wird durch die Zinsen und die Verfügbarkeit von Krediten beeinflusst. Niedrige Zinsen fördern den Kauf, während hohe Zinsen ihn erschweren.

SZ: Welche Rolle spielen Makler in der Immobilienbranche?
Kiefer: Makler spielen eine zentrale Rolle bei der Vermittlung zwischen Käufer und Verkäufer. Sie helfen bei der Bewertung und dem Abschluss der Transaktionen.

SZ: Wie wird die Digitalisierung die Immobilienbranche verändern?
Kiefer: Die Digitalisierung wird die Suche nach Immobilien erleichtern. Online-Portale und virtuelle Besichtigungen werden immer wichtiger.

SZ: Was sind die größten Chancen für die Immobilienbranche?
Kiefer: Die größte Chance liegt in der Diversifizierung des Angebots. Durch neue Wohnkonzepte und Standorte können neue Käufergruppen angesprochen werden.

SZ: Wie wird die Marktliquidität in der Region beeinflusst?
Kiefer: Die Marktliquidität wird durch die Zinsen und die Verfügbarkeit von Krediten beeinflusst. Niedrige Zinsen fördern den Kauf, während hohe Zinsen ihn erschweren.

SZ: Welche Rolle spielen Makler in der Immobilienbranche?
Kiefer: Makler spielen eine zentrale Rolle bei der Vermittlung zwischen Käufer und Verkäufer. Sie helfen bei der Bewertung und dem Abschluss der Transaktionen.

SZ: Wie wird die Digitalisierung die Immobilienbranche verändern?
Kiefer: Die Digitalisierung wird die Suche nach Immobilien erleichtern. Online-Portale und virtuelle Besichtigungen werden immer wichtiger.

SZ: Was sind die größten Chancen für die Immobilienbranche?
Kiefer: Die größte Chance liegt in der Diversifizierung des Angebots. Durch neue Wohnkonzepte und Standorte können neue Käufergruppen angesprochen werden.



Das glückliche Ritual: Familie Martin auf der Suche nach einem bezahlbaren Haus. FOTO: ROLAND BAERENRATH

Mir gefällt Heim nach Ravensburg
Für unsere Familie, ein EPH/PH/PHZ zu kaufen. Bevorzugte Lage Südsüdwest/Waldenau/Novoritz/Burach. Gerne auch renovierungsbedürftig! Bitte alles anbieten (07 531) 352252

„Ich sehe einfach nicht ein, dass ich für eine renovierungsbedürftige Hütte so viel Geld ausbe.“
Egal ob in Altmühl, im Bodensee, im Ries, im Neckar- oder im Main-Region. Die Preise sind in den letzten Jahren stark überhöht. Das liegt es weniger an der Situation der Käufer, sondern an der Unkenntnis der Käufer.

„Ich sehe einfach nicht ein, dass ich für eine renovierungsbedürftige Hütte so viel Geld ausbe.“
Egal ob in Altmühl, im Bodensee, im Ries, im Neckar- oder im Main-Region. Die Preise sind in den letzten Jahren stark überhöht. Das liegt es weniger an der Situation der Käufer, sondern an der Unkenntnis der Käufer.

„Ich sehe einfach nicht ein, dass ich für eine renovierungsbedürftige Hütte so viel Geld ausbe.“
Egal ob in Altmühl, im Bodensee, im Ries, im Neckar- oder im Main-Region. Die Preise sind in den letzten Jahren stark überhöht. Das liegt es weniger an der Situation der Käufer, sondern an der Unkenntnis der Käufer.

„Ich sehe einfach nicht ein, dass ich für eine renovierungsbedürftige Hütte so viel Geld ausbe.“
Egal ob in Altmühl, im Bodensee, im Ries, im Neckar- oder im Main-Region. Die Preise sind in den letzten Jahren stark überhöht. Das liegt es weniger an der Situation der Käufer, sondern an der Unkenntnis der Käufer.

„Ich sehe einfach nicht ein, dass ich für eine renovierungsbedürftige Hütte so viel Geld ausbe.“
Egal ob in Altmühl, im Bodensee, im Ries, im Neckar- oder im Main-Region. Die Preise sind in den letzten Jahren stark überhöht. Das liegt es weniger an der Situation der Käufer, sondern an der Unkenntnis der Käufer.

Für Makler Prokschi ist es mit dem Abschluss nicht erledigt

Dritter Teil unserer großen Immobilien-Serie: Wer ein Haus oder eine Wohnung sucht, kommt am Makler nicht vorbei

Von Tanja Schuhbauer

RAVENSBURG - Ein kleiner Mann im schwarzen Anzug, so Mitte 40, steht in der Küche, hängt seinen Kopf in einen Kochtopf voller Pflanzenöl und schmiert sich den Seitenscheitel zu...



Gefragter Mann: Immobilienmakler Stephan Prokschi bekommt für ein einziges Objekt schon mal 30 Anfragen - vor allem dann, wenn sich die Immobilie innerhalb der Ravensburger Stadtmauern befindet.

Über dieses spaßige Filchen muss Stephan Prokschi immer wieder lachen. Er sitzt in seinem Maklerbüro in der Ravensburger Innenstadt und klickt das Youtube-Video wieder weg...

Das spürt auch Stephan Prokschi. Wenn er gegen 7.30 Uhr mit gestyelter, schwarzer Kurzhaarfrisur im schwarzen Audi auf den Firmenparkplatz fährt, ahnt er schon, was ihn erwartet...

grau Haare, dunkelblauer Trainingsanzug, Herrenhandschneiders, „Grüß Gott! Schön, dass Sie gekommen sind“, sagt Prokschi in bayerisch-eingefärbtem Schwäbisch, lächelt charmant und schüttelt dem Mann herzlich die Hand...

Schlüsselbund ist dabei nicht so dick wie der im Youtube-Video. Früher suchte ein Makler die Kunden. Heute aber muss er die Objekte finden...

stüten und auf solides Fachwissen: Nach seinem Realschulabschluss an der Knabenrealschule in Kempten wollte er „etwas Praktisches machen“ und lernte den Beruf des Kaufmanns in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft...

Heute hängen zwei gerahmte Urkunden in Prokschis Büro: Diplom-Immobilienwirt und IHK-Zertifizierter Immobilienfachwirt. Prokschi ist seit 2005 geschäftsführender Geschäftspartner des sechsköpfigen Teams...

Am Nachmittag sitzt Prokschi wieder im Büro. Es klingelt. „Büro Sterk, Prokschi!“ Am Telefon ist eine Frau, die weit weggezogen ist. Prokschi soll für ihr Haus in Althausen einen verlässlichen Mieter finden...

„Ein Wohnungswechsel ist häufig mit Trennung, Todesfall oder finanziellen Schwierigkeiten verbunden. Da ist der Verkauf mit dem Abschluss nicht erledigt.“

Häufig ist Prokschi nicht nur Moderator sondern Anbieter und Interessent, sondern zudem Drehscheibe zwischen Handwerker, Umzugsservice, Finanzamt, Notar, Stadtverwaltung, Banken und Architekten...

„Es ist ein Job, der mir hundertprozentig Spaß macht“

Immobilienmakler Stephan Prokschi aus Ravensburg

Was er mit dem Makler des Youtube-Videos gemeinsam hat, bringt Prokschi selbst auf den Punkt: „Es ist ein Job, der mir hundertprozentig Spaß macht.“

Lesen Sie im nächsten Teil: Die Zukunft liegt im Mini-Haushalt.

Eine Grafik mit den Immobilienumsätzen von 2000 bis 2011 in Bayern, Baden-Württemberg und bundesweit finden Sie auf schwabische.de/immobilienserie

Immobilien Sterk

Das Immobilienbüro Sterk in Ravensburg, wurde 1969 gegründet, ist IVD-Mitglied (siehe rechts) und hat 2011 insgesamt rund 100 Objekte vermittelt...

Das spürt auch Stephan Prokschi. Wenn er gegen 7.30 Uhr mit gestyelter, schwarzer Kurzhaarfrisur im schwarzen Audi auf den Firmenparkplatz fährt, ahnt er schon, was ihn erwartet...

Unsere große Immobilien-Serie: Teil 3 von 10



Heute steht ein Mehrfamilienhaus in Grünkrut auf dem Plan. Prokschi fährt durch das nasskalte Winterwetter und parkt pünktlich um 10 Uhr vor dem Haus: Baujahr 1981, 200 Quadratmeter, 299 500 Euro...

Der Maklerberuf

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) geht bundesweit von 20 000 Maklern aus, davon gelten etwa 12 000 als Vollerwerbende...

fangreich geworden, dass Marktkenntnisse und Kompetenz zwingend sind“, sagt Präsident Jens-Ulrich Kißling. Als Mindestmaß schlägt der IVD die Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau vor...

+++ M-Dax 12.730,86 (+0,44%) +++ Tec-Dax 889,13 (+0,08%) +++ S-Dax 5.785,88 (+0,44%) +++ Dow Jones (18.31 Uhr) 13.875,24 (+0,36%) +++ Nikkei 10.926,65 (+2,88%) +++ Umlaufrendite 1,29 (+5,74%) +++



Table with market data: Dax, Div. 25.01, % zum 24.01, 52W-Hoch/Tief, and various stock tickers like Adidas, Allianz SE, Bayer NA, etc.

Guter ifo treibt DAX auf Fünfjahreshoch

Ein sehr guter Ifo-Geschäftsklimaindex hat den deutschen Aktienmarkt am Freitag auf ein Fünfjahreshoch steigen lassen...

Table with market data: Tec-Dax, Div. 25.01, % zum 24.01, 52W-Hoch/Tief, and various stock tickers like ADVA Optical Net, Alcatel SE, etc.

Aktien Inland

Table with market data: Aktien Inland, Div. 25.01, % zum 24.01, 52W-Hoch/Tief, and various stock tickers like BNP Paribas, Carrefour, etc.

Aktien Ausland

Table with market data: Aktien Ausland, Div. 25.01, % zum 24.01, 52W-Hoch/Tief, and various stock tickers like AHOL (NL), Altria Group (US), etc.

M-Dax

Table with market data: M-Dax, Div. 25.01, % zum 24.01, 52W-Hoch/Tief, and various stock tickers like Aareal Bank, Aurubis, etc.

S-Dax

Table with market data: S-Dax, Div. 25.01, % zum 24.01, 52W-Hoch/Tief, and various stock tickers like Air Berlin PLC, Allianz SE, etc.

Aktien Regional

Table with market data: Aktien Regional, Div. 25.01, % zum 24.01, 52W-Hoch/Tief, and various stock tickers like Aino, Banco Bank, etc.

Sorten & Devisen

Table with market data: Sorten & Devisen, Div. 25.01, % zum 24.01, 52W-Hoch/Tief, and various stock tickers like Euro, Gold, etc.

Die Zukunft liegt im Mini-Haushalt

Im Jahr 2030 leben in manchen Landkreisen weniger Menschen – trotzdem steigt die Nachfrage nach Wohnraum überall im Südwesten

Von Tanja Schuhbauer

LEUTKIRCH – Auf ein eigenes Haus im Allgäu hat Familie Freese lange gepart und fünf Jahre lang einen Bauplatz gesucht – errichtet ist das neue Heim jetzt im Nu. Baubeginn war kurz vor Weihnachten, Ende Februar kann die Familie schon einziehen.

Es ist ein Fertighaus. Auf 150 Quadratmetern Wohnfläche und 570 Quadratmetern Garten erfüllen sich Freeses ihren Traum in Neureunburg, einem Dorf mit knapp 3000 Einwohnern bei Wangen im Allgäu (Kreis Ravensburg). Das klingt idyllisch – aber ist so eine Investition auf der grünen Wiese überhaupt sinnvoll? „Ich weiß, dass sich momentan alle auf die Stadtzentren stürzen. Aber uns gefällt es hier“, sagt Steffen Freese (36), der bisher mit seiner Frau und seinen zwei Kindern auch schon in Neureunburg gewohnt hat – zur Miete.

Nach Angaben der Statistiker wird sich die Bevölkerung bis im Jahr 2060 bundesweit von 81 auf 65 Millionen Menschen verringern. Für den Südwesten sagt das Statistische Landesamt einen Rückgang von 10,7 auf 9,1 Millionen Menschen voraus. Dabei sind Kleinstädte und Gemeinden in der Provinz stärker betroffen als Ballungsgebiete. Das wird zu einer starken Veränderung des Immobilienmarktes führen, glaubt Michael Heinrich, Vorsitzender des Landesverbands Haus & Grund in Stuttgart. „Die Nachfrage sinkt, immer mehr Wohnraum steht leer. Darüber darf auch das derzeit knappe Immobilienangebot nicht hinwegtäuschen.“

50 Quadratmeter pro Person

Wer aber glaubt, dass weniger Menschen in Zukunft weniger Wohnungen brauchen, liegt falsch: Sinkende Geburtenrate, höhere Lebenserwartung und immer mehr Singles treiben die Zahl der Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte in die Höhe. „Die Verkleinerung der Haushalte führt dazu, dass die Zahl der Haushalte künftig stärker steigen wird. Selbst in Gemeinden mit schrumpfender Einwohnerzahl kann die Zahl der Haushalte und damit die Wohnungsfrage noch steigen“,

sagt Matthias Waltersbacher, Referatsleiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung in Berlin. Wenn es um die Frage geht, wie sich der demografische Wandel in Zukunft auf den Immobilienmarkt auswirken wird, ist der Diplom-Geograf ein vielzitierte Experte in den Medien. Seine Prognose: In 20 Jahren wird mehr als jeder Zweite in eigenen vier Wänden leben. Die Pro-Kopf-Wohnfläche von aktuell 45 wird auf mehr als 50 Quadratmeter steigen, auch deshalb, weil die Bewohner älter und vermögender werden.

Ulm und Sigmaringen schrumpfen

Wo und wie stark der Bevölkerungsschwund ausfallen wird, darüber sind sich die Experten nur teilweise einig. Das Statistische Landesamt geht bis 2030 von einem Rückgang in nahezu der gesamten Region von Ostalb bis Bodensee aus – außer in Trossingen, Bad Schussenried, Aulendorf und der Bodenseeregion. Der Berliner Raumforscher dagegen rechnet damit, dass die Bevölkerungszahlen in den meisten Regionen sogar leicht ansteigen werden. „Für den Bodenseekreis ergeben die Berechnungen sogar ein Wachstum von knapp acht Prozent, für Lindau fünf Prozent“, sagt Waltersbacher. Nur für Ulm, Sigmaringen und die Ostalb erwartet er laut Raumordnungsprognose 2030 bis zu vier Prozent weniger Bewohner als heute. Allerdings kann das auch positiver verlaufen – je nachdem, wie sich die Zuwanderung aus dem Ausland entwickelt.

Sicher sind sich Raumforscher in Stuttgart und Berlin, dass die Zahl der Haushalte im Südwesten wachsen wird. „In etlichen Kreisen werden sie sogar überdurchschnittlich steigen“, sagt Waltersbacher. Im Bodenseekreis rechnet er mit plus 17 Prozent, im Alb-Donau-Kreis, in Ravensburg und Biberach jeweils mit plus 12 Prozent. Für diese Regionen kann man mit einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2030 rechnen.

Doch auch was die Qualität betrifft, wird sich die Nachfrage wandeln. Das sagt Philipp Zakrzewski vom Institut für Raumordnung und Entwicklungs-

Mehr Menschen, noch mehr Wohnraum

	2010	2030*	Tendenz
Landkreis Tuttlingen	134 600	134 500	↔
Zollernalbkreis	188 700	181 300	↘
Stadtkreis Ulm	122 400	118 200	↘
Alb-Donau-Kreis	189 900	196 300	↗
Landkreis Biberach	84 200	94 600	↗
Bodenseekreis	207 900	223 500	↗
Landkreis Ravensburg	276 600	285 100	↗
Landkreis Sigmaringen	130 600	127 200	↘
Landkreis Lindau	79 900	84 000	↗
Ostalbkreis	311 500	302 300	↘
Landkreis Ulm	139 800	147 200	↗

Quelle: Matthias Weigner, Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) - *Prognose



Unsere große Immobilien-Serie: Teil 4 von 10

Das große Experteninterview auf schwäbische.de

Wie können sich Kommunen und Immobilienbesitzer auf die Auswirkungen des demografischen Wandels vorbereiten? Das Experteninterview mit Philipp Zakrzewski und Matthias Waltersbacher sowie eine große Landkarte mit allen Prognosen für die Region gibt es auf schwäbische.de/immobilienserie

+++ M-Dax 12.618,70 (+0,62%) +++ Tec-Dax 880,20 (+0,58%) +++ S-Dax 5.801,62 (-0,12%) +++ Dow Jones (18:31 Uhr) 13.935,91 (-0,13%) +++ Nikkei 11.113,95 (+2,28%) +++ Umlaufrendite 1,40 (+2,19%) +++



Dax	Div.	30.01.	%	52W. Hoch	52W. Tief
Adidas	100	69,24	+29,01	52,70	54,75
Allianz SE NA /e	4,50	105,45	+0,43	106,60	65,10
BASF NA /e	2,50	75,10	-0,04	75,95	51,13
Bayer NA /e	1,65	73,45	-0,16	76,20	47,63
Beiersdorf	0,70	65,29	+0,32	65,52	45,96
BMW SE /e	2,30	24,91	-0,89	26,16	59,36
Commerzbank	1,50	1,63	+0,69	2,21	1,12
Continental	1,50	86,89	+0,75	88,98	60,40
Daimler NA /e	2,20	43,55	+1,15	48,95	32,86
DI Bank NA /e	0,75	33,15	+0,64	39,51	22,11
DI Börsen NA	3,30	49,07	-1,38	52,10	36,25
DI Post NA	0,10	17,49	+0,63	17,78	12,12
DI Telekom NA /e	0,70	9,04	+0,14	10,06	6,79
E.ON NA /e	1,00	13,22	-0,79	19,74	12,98
Fresenius M.C.S.	0,69	52,49	+0,56	60,27	47,79
Fresenius SE&CO	0,95	88,48	+0,37	96,33	69,60
HochhausGemeint	0,35	46,20	+1,74	47,97	32,12
Henkel NA /e	0,80	66,10	+0,44	66,54	46,25
Infinitec VZ	0,12	63,39	-1,60	79,97	48,47
K+S NA /e	1,30	39,93	-1,67	41,50	30,14
Lamessa	0,85	62,41	-0,97	68,30	45,75
Linde	2,50	134,35	+1,50	137,70	109,90
Lufthansa VNA	0,25	14,52	-1,42	15,30	7,88
Merck	1,50	100,00	+0,93	106,55	75,59
Münchener Rück VNA /e	6,25	134,80	+0,30	139,25	95,85
RWE SE /e	2,00	28,18	-1,59	37,12	27,88
SAP SE /e	1,10	62,28	+0,02	62,79	52,86
Siemens NA /e	3,00	81,37	-0,32	84,75	62,13
Siemenskrupp	18,07	18,07	+0,56	23,29	11,45
Volkswagen VZ /e	3,06	183,60	-0,35	187,40	115,95

Spannung vor US-Zinsentscheid

Etwas leichter hat sich der deutsche Aktienmarkt am Mittwoch aus dem Handel verabschiedet. Händler sprachen von Gewinnmitnahmen vor der Zinsentscheidung der US-Notenbank am Abend. Nur der Euro-Kletterte über die Marke von 1,35...

Tec-Dax	Div.	30.01.	%
ADVA Optical Net.	0,25	10,58	+0,16
Aktion SE NA	0,25	10,58	+0,16
BI Biotech NA	7,33	3,36	
Bechtle	1,00	30,93	+0,44
Cancon	0,30	13,85	-0,21
Carl Zeiss Meditec	0,30	23,93	+0,04
Dialog Semi. NA	13,34	2,52	
Drägerwerk VZ	0,19	90,10	+0,11
Dr. Willmar Schwabe	0,10	12,22	+0,04
Euronorm	1,15	19,47	-2,06
EVOTECH	2,77	0,79	
freemove NA	1,20	16,15	+1,32
Gigaset	0,25	3,99	+6,38
Grundfos	0,20	4,43	-4,73
Infineon	0,40	17,06	+0,35
Infineon VZ	0,30	17,19	+1,32
KWS S&MT	0,15	18,20	+0,27
Leibniz	0,60	4,69	+0,29
LPK Laser&L	0,15	31,97	+0,77
Motronic	0,15	18,20	+0,27
Motronic VZ	0,15	18,20	+0,27
MPL	0,15	31,97	+0,77
MV Energy NA	0,90	24,34	+1,37
OCI	15,66	6,82	
OSQ NA	0,30	2,24	+1,31
PARTEK Intmo. NA	0,82	76,01	-1,73
Sartorius VZ	1,30	19,10	-5,73
SMA Solar Tech.	0,46	29,84	+0,61
Software	0,09	1,10	-2,56
Stratex World	0,55	38,25	+0,66
Syst. Microtec NA	9,14	0,81	
United Internet NA	0,30	17,19	+1,32
Wacker	0,15	18,20	+0,27
Xing NA	0,66	46,69	+0,29

Aktien Inland

Wirt. Leben B	0,51	18,10	0,00
Wist. & Wirt.	0,50	15,66	+0,41
Zapf Creation	0,57	4,55	
Aktien Inland	Div.	30.01.	%
AIRE	20,07	0,00	
Aktien Inland	Div.	30.01.	%
Aktien Inland	Div.	30.01.	%

Aktien Ausland

Aktien Ausland	Div.	30.01.	%
Aktien Ausland	Div.	30.01.	%
Aktien Ausland	Div.	30.01.	%
Aktien Ausland	Div.	30.01.	%

Finanzierungsschätze

Finanzierungsschätze	Laufzeit 1 Jahr	0,0001 %
Finanzierungsschätze	Laufzeit 1 Jahr	0,0001 %
Finanzierungsschätze	Laufzeit 1 Jahr	0,0001 %

Fast wie live an der Börse: www.ksk-rv.de

Kreissparkasse Ravensburg

Stand: 18:31 Uhr

Erläuterungen zur Kursliste
Kurse in Euro, soweit nicht anders vermerkt. Aktien-Dax: Kurs der DAX-Indizes. Aktien-Indizes: Kurs der Aktien-Indizes. Aktien-Indizes: Kurs der Aktien-Indizes. Aktien-Indizes: Kurs der Aktien-Indizes.

Zwischen Alb und Bodensee steigen die Mieten moderat

Preisexplosionen wie in deutschen Großstädten gibt es hierzulande nicht – Experten rechnen für 2013 mit einem Ende des Preisanstiegs

Von Tanja Schuhbauer

LEUTKIRCH – Sind Sie auf Wohnungssuche? Kennen Sie jemanden, der eine Wohnung sucht? Ja? Dachten wir uns. Denn fast jeder kann zumindest eine der Fragen mit Ja beantworten. Und eigentlich hätte auch dieser Teil der Immobilienbranche mit Betroffenen aus Ihrer Region beginnen sollen. Wochelang haben wir Menschen angesprochen. Es war zu erwarten, dass es nicht

leicht werden würde. Leute zu finden, die öffentlich über ihre Wohnungssuche reden. Aber das es so schwer werden würde, hätten wir nicht gedacht. Obwohl die Wirtschaftsredaktion Zuschriften bekommen hat von enttäuschten Familien, die bei der Wohnungssuche mit kinderlosen Doppelverdienern konkurrieren müssen. Obwohl Menschen von der Ostalb bis Tuttlingen, von Ulm bis Lindau monatlang auf der Suche sind, in unserer

Zeitung inserieren – aber überall Angebote fehlen. Und obwohl viele aus beruflichen, familiären oder finanziellen Gründen dringend eine neue Bleibe suchen – öffentlich darüber sprechen wollte keiner von ihnen. Die Absagen reichten von „meiner Frau ist es nicht so recht, wenn unser Name in der Zeitung steht“ über „unser jetziger Vermieter darf von unseren Plänen nichts erfahren, liebt aber Schwäbische Zeitung“ bis hin zu „die Kinder fürchten, dass sie in der Schule gehänselt werden, weil wir wegen unserer Scheidung eine Wohnung suchen“.

Trotzdem bleibt das Thema in aller Munde, und die Schwäbische Zeitung bietet ihnen heute eine auf Ihre Region zugeschnittene Landkarte. Sie zeigt die durchschnittlichen Mietpreise und Mietpreiserhöhungen im Vergleich zu den größeren Städten Deutschlands. Die Unterschiede sind mitunter groß. „Wir steuern geradewegs auf eine echte Wohnungsnot zu“, sagt Mieterbund-Präsident Franz-Georg Rips in Berlin. Wohnungen fehlen vor allem in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten. Dort seien „drastisch steigende Mieten“ die Folge, kritisierte der Mieterbund.

Unsere große Immobilienserie: Teil 5 von 10

Große Immobilienserie der Schwäbischen Zeitung

Lesen Sie unsere große Immobilienserie in zehn Teilen mit Informationen, Praxisbeispielen und Expertentipps, die auf Ihre Region zugeschnitten sind. Unsere Landkarten zeigen Durchschnittswerte tatsächlich gezahlter Preise, die der Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ermittelt und der Schwäbischen Zeitung exklusiv zur Verfügung gestellt hat.

Heute Teil 5: Wo es die günstigsten Mietwohnungen gibt Teil 6: Die Baubranche boomt Teil 7: Mieten oder Kaufen: Was ist jetzt das Richtige? Teil 8: Mietnomaden, Mietausfälle: Das mühsame Geschäft mit dem Vermieten Teil 9: Wenn das Geld zum Wohnen nicht reicht: Sozialer Wohnungsbau Teil 10: Geldanlage mit Meerblick: Wo sich jetzt ein Ferienhaus im Ausland lohnt, und was Sie beim Kauf im jeweiligen Land beachten sollten. (tas)

Alle bisher erschienenen Berichte, Interviews, Grafiken und weiteres Datenmaterial finden Sie im Internet-Dossier auf schwabisches.de/immobilienserie.

Die zehn Teile im Überblick: Teil 1: So viel kostet ein Eigenheim – die Immobilienpreise in Ihrer Region Teil 2: Stockbetten statt Quadratmeter – Wohnen früher und heute Teil 3: Immobilienmakler – wozu? Teil 4: Demografieexperten: Die Zukunft liegt im Mini-Haushalt

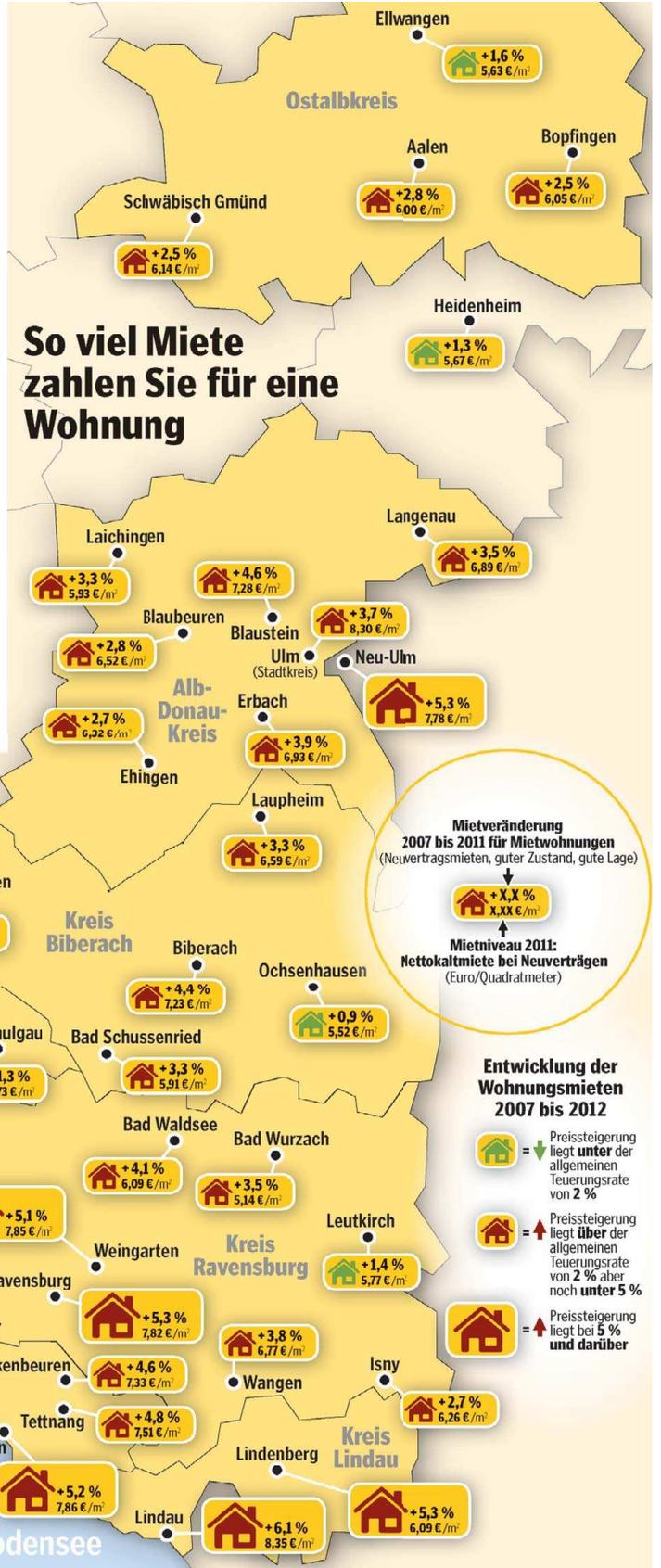
Von Wohnungsnot ist keine Rede

Aber trifft das auch auf unsere Region zu? „Nein“, sagt Wohnraumexperte Matthias Waltersbacher vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in Berlin. „In der öffentlichen Diskussion werden häufig prominente Beispiele von deutlichen Mietsteigerungen wie Berlin, München oder Hamburg angeführt. Dies verstellt den Blick darauf, dass die Preise in vielen Regionen stagnieren.“ Denn außerhalb der Großstädte sind die Mieten oft gar nicht oder nur gering gestiegen. Das zeigt auch unsere Karte mit den Durchschnittspreisen des Jahres 2011: Von der Bodenseeregion, Ulm/Neu-Ulm sowie Ravensburg und Weingarten abgesehen lagen die Preissteigerungen vielerorts sogar unterhalb der Inflationsrate von zwei Prozent. 2012 setzte sich dieser Trend fort. „Während es am Bodensee und in Ulm 2012 noch einmal ein kräftiges Mietenplus von sechs bis neun Prozent gab, zeigen die anliegen-

den Landkreise ein verhaltenes Wachstum von ein bis zwei Prozent Mietsteigerung im Jahr“, sagt Waltersbacher. Unterschiede gibt es allerdings zwischen den Bestandsmieten, die bereits am Markt sind, und den Neumieten. „Wer am Markt versorgt ist, ist in einer wesentlich komfortableren Situation als ein Suchender“, sagt Waltersbacher. Denn die Bestandsmieten sind nach der Verbraucherpreisstatistik in Baden-Württemberg in den letzten

Jahren nur um gut ein Prozent pro Jahr gestiegen. Die jetzt gehandelten Objekte dagegen werden regional mit kräftigen Mietsteigerungen angeboten. „Die Preisentwicklung in Ihrer Region zeigt schon, dass auf den Wohnungsmärkten Knappheiten herrschen. Aber von einer Wohnungsnot sind wir noch deutlich entfernt. Die Steigerungen sind zum Teil ein Nachholeffekt der sehr verhaltenen Entwicklung im letzten Jahrzehnt“, sagt Waltersbacher.

Der Anstieg der Mietpreise könnte also bald ein Ende haben. „Derart starke Mietsteigerungen, wie wir sie 2011 und 2012 erlebt haben, werden 2013 nur noch vereinzelt auftreten“, sagt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des Immobilienverbands IVD. Die Preis- und Mietkurven flachen nun zunehmend ab. 2014 werden sich die Preise laut IVD-Annahmen in den meisten Städten auf dem dann erreichten Niveau wieder stabilisieren.



So viel Miete zahlen Sie für eine Wohnung



Entwicklung der Wohnungsmieten 2007 bis 2012. Legend: Green house icon = price increase below general inflation rate of 2%; Red house icon = price increase above general inflation rate of 2% but still below 5%; Yellow house icon = price increase above 5% and above.

Grafik: Matthias Wagner – Quelle: vdpResearch GmbH

Der Vorteil des Mietens ist die Freiheit

Tommy Städele würde gerne eine Immobilie kaufen, aber für den Schwaben in Berlin lohnt es nicht – trotz niedrigem Darlehenszins

Von Tanja Schuhbauer

RAINDT/BERLIN – Krankenpfleger Tommy Städele (37) ist schon länger hin- und hergerissen: Sein Bauparvertrag ist bald zuteilungsfähig. Die Darlehenszinsen sind günstig. Und alle reden davon, wie vermünftig es wäre, sich eine Immobilie fürs Alter zuzulegen. Und noch etwas würde ihm am Wohneigentum gefallen: „Ich könnte es gestalten wie ich will. Als Mieter verleihe ich kein Holzparkett, das ich nicht mitnehmen kann.“

Das war der Verdacht. Der Bauch sagt etwas anderes: Der Schwabe in Berlin fragt sich, ob er sich wirklich eine Immobilie ans Bein binden soll. „Ich bin mir nicht sicher, ob ich mich mit einem Darlehen wohlfühlen würde. Ich hatte nie Schulden.“ Er kann schwer abschätzen, welche Kosten für Instandhaltungen aufkommen würden. Diese Ungewissheit gefällt ihm nicht. „Dann höre ich wieder von Freunden, die sich mit ihrer Eigentümergemeinschaft herumschlagen müssen – oder eben mit ihrem Mieter. Das brauche ich nicht.“

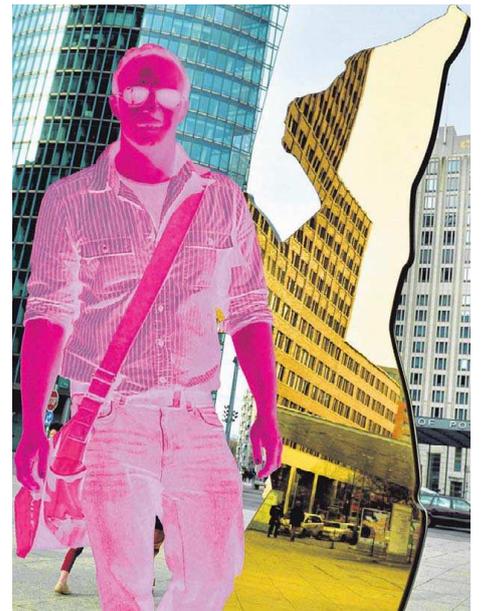
Tommy Städele wurde in Leutkirch im Allgäu geboren, wuchs in Ravensburg und Baintal auf und zog als 20-Jähriger nach Berlin. Erst wohnte er im Prenzlauer Berg, dann in Reinickendorf, Schöneberg, Tempelhof, Mitte. Zuletzt wohnte er sich einen WG im Wedding auf. Dort zahlte er nur 250 Euro Warmmiete und konnte durch etwas Geld zurücklegen für irgendetwas, das noch nicht feststand. „Aber drei Jahre Wedding sind jetzt genug“, sagt Städele, der kürzlich von einer vier wendigen 70-Quadratmeter-Wohnung in Schöneberg für 625 Euro Warmmiete hörte. Aber wieder zur Miete?

Schwäbischen Tugenden in Ehren Mit diesen Zweifeln ist der 37-Jährige nicht alleine. Einer Umfrage der Bauparkasse LBS zufolge würden 57 Prozent der Mieter lieber in einer eigenen Immobilie wohnen. Ihre Argumente sind Unabhängigkeit vom Vermieter (98 Prozent), in die eigene Tasche zahlen (94 Prozent), bleiben der Wert, der vererbt werden kann (92 Prozent), gute Altersvorsorge (90 Prozent), langfristig günstiger als Miete (89 Prozent) und höhere Lebensqualität (88 Prozent). Viele Baden-Württemberger haben diesen Knapp schon hinter sich: Von den knapp fünf Millionen Haushalten in Baden-Württemberg besitzen nach momentanen aktuellsten Daten (Stand: 2008) des Statistischen Landesamts 58 Prozent eine Immobilie. Das könnten bald noch mehr sein: „Ich kann jedem raten, aufgrund des Zinsniveaus jetzt zu kaufen, aber die Lage muss stimmen und der Preis muss angemessen sein“, sagt LBS-Betriebschef Cosimo Reo. Kein Wunder, dass die Bauparkassen boomten: Sowohl LBS als auch Schwäbisch Hall berichten kürzlich von regem Kundenzulauf. Der Wunsch nach Immobilienbesitz wächst allertorden. Bei Schwäbisch Hall hat sich das Baufinanzierungsgeschäft in den vergangenen Jahren fast verdoppelt.

Doch alle schwäbischen Tugenden in Ehren: Der Kauf lohnt sich nicht immer. Manchmal ist Mieten günstiger. Hermann-Josef Tenhagen, Chefredakteur der Zeitschrift Finanztest, rechnet das an Tommy Städeles Beispiel vor. „Die Warmmiete von 625 Euro entspricht einer Nettokaltmiete



Ravensburg oder Berlin? Tommy Städele will flexibel bleiben. Das passt besser zu ihm, ist günstiger und macht weniger Stress. FOTOMONTAGE: RASEMANN



Ravensburg oder Berlin? Tommy Städele will flexibel bleiben. Das passt besser zu ihm, ist günstiger und macht weniger Stress. FOTOMONTAGE: RASEMANN

Von wegen Häuslebauer Nr. 1

Anteil aller privaten Haushalte mit Haus- und Grundbesitz in Prozent

Saarland	62
Rheinland-Pfalz	61
Baden-Württemberg	58
Bayern	55
Schleswig-Holstein	54
Niedersachsen	53
Hessen	53
Thüringen	49
Brandenburg	49
Nordrhein-Westfalen	47
Bremen	47
Sachsen-Anhalt	44
Mecklenburg-Vorp.	41
Sachsen	39
Hamburg	30
Berlin	25
Deutschland	48

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Grafik: Matthias Wagner - Stand: 2008

von 500 Euro. Das sind 6000 Euro im Jahr, die Herr Städele vergleichsweise in eine Immobilie investieren könnte.

Als Faustformel sollte die Wohnung nicht mehr als 20 Jahresnettokaltmieten kosten, wenn sich das rechnen soll. „Demnach dürfte Städeles Objekt im Vergleich 12000 Euro kosten.“ Dafür müsste Städele realistisch 170 000 Euro hinlegen. „Tenhagen rechnet weiter: „Wenn Herr Städele diese Summe voll finanzieren würde, müsste er mit sieben Prozent rechnen: drei Prozent Zinsen, drei Prozent Tilgung, ein Prozent Rücklagen. Das macht eine Rate von etwa 1000 Euro im Monat.“ Tenhagen Fazit: „Bei dieser günstigen

Miete sollte Herr Städele lieber Mieter bleiben. Er hat ein Schnäppchen gemacht. Aber er muss bedenken, dass seine 500 Euro Kaltmiete für 70 Quadratmeter extrem günstig sind. Diese Miete wird steigen.“

Passt das ins Lebenskonzept? Kaufinteressierten rat Tenhagen für eine Finanzierung mindestens 20 Prozent des Kaufpreises plus Nebenkosten für Notar, Grunderwerbsteuer und Makler angespart zu haben. Wer darüber nicht verfügt, sollte die Tilgungsrate entsprechend höher wählen. Langfristig empfiehlt er, mit einem Zins von 6 Prozent zu rechnen – auch wenn der Darlehenszins momentan für die Hälfte zu haben ist. „Der Zins wird langfristig steigen. Käufer müssen überlegen: Komme

ich noch klar, wenn sich der Zins wieder verdoppelt? Und: Passt die Eigentumswohnung langfristig in mein Lebenskonzept?“

Städele hat einen festen Job und ein sicheres Einkommen. Aber er legt sich ungern fest für viele Jahre. „Der große Vorteil des Mietens ist die Freiheit. Ich kann jederzeit die Wohnung wechseln, wenn es mir nicht mehr gefällt. Ich mag Neuanfänge“, sagt Städele.

Der Mietvertrag für die Wohnung in Schöneberg ist mittlerweile unterschrieben. Die Idee vom Eigenheim liegt auf Eis. „So ein Angebot hätte ich so schnell nicht wieder bekommen.“ Städele will flexibel bleiben. Für das Geld aus dem Bauparvertrag kauf er vielleicht ein Auto. Der alte Fiat, den er für die tägliche Fahrt

zur Arbeit braucht, macht es nicht mehr lang. „Ich habe ein gutes Gefühl. Erweitern in Berlin zu kaufen und sich um die Instandhaltung kümmern zu müssen, würde mich unter Druck setzen. Und etwas in der Heimat zu kaufen und aus der Ferne zu vermieten, würde mich überfordern.“ Manchmal läubelt er damit, doch wieder in die Heimat zu ziehen. Vielleicht nach Ravensburg, Weingarten oder Ulm. Aber dann auf jeden Fall ohne Klotz am Bein.

Im nächsten Teil der Immobilien-Serie lesen Sie: Das mussame Geschäft mit dem Vermieten. Alle bisher erschienenen Texte und Grafiken finden Sie auf schwaebische.de/immobilienserie

+++ M-Dax 12.759,56 (+0,82 %) +++ Tec-Dax 885,31 (+0,90 %) +++ S-Dax 5.874,54 (+0,83 %) +++ Dow Jones (18.31 Uhr) 13.990,25 (+0,33 %) +++ Nikkei 11.513,16 (-1,80 %) +++ Umlaufrendite 1,30 (-3,70 %) +++



Winners & Losers aus Dax, M-Dax und Tec-Dax

King NA	43,01	+5,37
Metro SA	21,46	+3,84
Sartorius AG	80,50	+3,30
Carl Zeiss Med	241,11	+0,01
SMA Solar Tech.	18,00	-1,91
Rittal	36,25	-1,36

Dax (in % zum Euro Stoxx 50)

Div.	08.02.	in %	52W. Hoch	52W. Tief	
Aldi	1,00	68,74	+2,34	71,31	54,75
Allego SE, NA, IE	4,50	102,55	+0,20	105,65	60,10
BAE NA, IE	1,65	70,98	+0,10	72,08	37,13
Bayer NA, IE	1,65	70,98	+0,10	72,08	37,13
Beiersdorf	0,70	65,02	-0,71	65,79	46,21
BMW St, IE	2,30	73,50	+2,45	76,36	56,36
Commerzbank	1,49	21,12	-2,17	21,17	11,16
Continental	1,50	87,60	-1,77	89,98	61,16
Daimler NA, IE	2,20	45,56	+3,07	48,95	32,86
Di. Bank NA, IE	0,75	36,82	-0,88	39,91	32,11
Di. Börsen NA	3,30	47,52	+0,23	52,10	26,25
Di. Post NA, IE	0,10	16,94	+0,38	17,78	12,67
Di. Telekom NA, IE	0,70	8,63	-0,63	10,06	7,69
E.ON NA, IE	1,00	12,85	+2,72	19,74	12,42
Freemantl M.C.St.	0,69	52,03	+0,04	60,27	47,79
Freemantl SE&CO	0,95	91,32	+0,44	96,93	68,60
HochhausCement	0,35	48,79	+0,10	49,93	42,11
Inhelfer NA, IE	0,80	65,63	+2,45	68,83	46,25
Infineon NA, IE	0,12	63,53	+1,52	79,9	47,47
K+S NA, IE	1,30	33,10	+0,08	41,50	30,14
Linum	0,85	62,86	+1,18	68,90	45,75
Linde	2,50	130,70	+0,35	137,70	109,90
Lufthansa NA, IE	0,25	14,89	+2,16	15,30	7,88
Merck	1,50	97,06	+1,16	106,55	79,55
Münchener Rück NA, IE	6,25	134,85	+0,37	139,75	95,85
RWE St, IE	2,00	23,77	+1,82	27,12	26,36
SAP St, IE	1,10	95,93	+0,56	102,79	43,62
Siemens NA, IE	3,00	76,83	+0,22	84,75	62,13
ThyssenKrupp	1,74	11,55	+0,22	12,58	11,11
Volkswagen VZ, IE	3,00	180,55	+2,29	187,40	115,95

Versöhnlicher Wochenausklang im DAX

Nach einer schwierigen Woche hat sich der deutsche Aktienmarkt am Freitag von seiner freudlichen Seite gezeigt. Ein hoher Handelsbilanzüberschuss in China im Januar legt nahe, dass die Wirtschaft jetzt ins neue Jahr gestartet ist. Auch ist der wieder schwächer

Tec-Dax (in %)

Div.	08.02.	in %	52W. Hoch	52W. Tief	
ADVA Optical Net.	0,25	9,68	+0,75	10,11	6,00
Adtron SE NA	79,36	+2,27	81,36	72,17	45,23
Bechtle	1,00	35,94	+0,67	36,93	26,60
Carl Zeiss	0,30	14,62	-0,41	15,29	11,27
Carl Zeiss Meditec	0,30	24,13	-0,20	25,31	16,25
Dialog Semi. NA	12,85	10,00	+0,79	10,79	4,47
Drägerwerk NA, IE	0,19	94,77	+0,88	99,79	68,60
Evonik	0,10	12,23	-0,19	12,66	8,10
Euronorm	1,15	19,64	+0,77	20,57	14,30
EVOTEC	2,75	0,04	+0,16	0,18	0,00
freemantl NA	1,20	16,05	+0,98	16,85	11,40
Gigaset	0,15	4,16	+0,12	4,36	3,12
Kontron	0,20	4,30	+1,85	4,30	1,85
LPK Laser&L.	0,40	17,08	+0,68	17,68	12,84
KOENIG & BAUER	24,28	14,44	+0,37	14,04	3,17
KWATT	0,10	18,39	+0,17	18,80	13,62
M&P	0,60	2,65	+0,35	2,65	0,35
MV Energy NA	0,50	24,94	+0,51	25,49	18,09
Nerng Group	0,60	23,02	+0,99	23,62	17,48
PARTEC Immo. NA	0,30	2,53	-0,43	2,53	0,43
Praktiker	0,82	80,50	+0,19	81,11	59,14
SMA Solar Techn.	1,30	18,00	-1,91	18,00	1,91
Software	0,46	29,23	+2,65	31,63	22,99
SolarWorld	0,09	107	+0,66	107	66
Straube Biomed	0,55	39,32	-0,51	39,32	-0,51
Sis Micro NA	0,94	0,42	+0,09	0,42	0,09
United Internet NA	0,30	14,40	+0,31	14,40	0,31
Miscard	0,10	18,39	+0,17	18,80	13,62
Xing NA	0,86	43,01	+5,37	43,01	5,37

Wirtschaft. Leben & Wirt.

Wirt. Leben & Wirt.	0,11	18,00	0,00
Zapf Creation	0,50	15,56	-0,48
BPF (FR)	0,12	44,78	+2,25
Carrefour (FR)	0,52	20,86	-0,78
CRH (IR)	0,19	15,27	+0,89
Domino (FR)	1,29	50,67	-0,20
Enel (IT)	0,16	2,96	-1,37
Eni (IT)	0,54	17,46	0,00
Essilor Intl. (FR)	0,86	73,08	-0,28
France Télé (FR)	0,58	3,97	-0,13
GEF Suze (FR)	0,83	14,79	+0,26
Inditex (ES)	0,03	3,77	+1,32
Inditex (ES)	0,99	102,72	-0,43
ING (NL)	0,55	6,83	+0,75
Intesa San Paolo (IT)	0,05	1,38	-1,50
L'Oréal (FR)	2,00	108,08	-0,22
LVMH (FR)	1,10	133,45	+1,44
Novartis (CH)	1,70	54,77	-0,27
Philips (NL)	0,75	22,80	-0,02
Sanofi (FR)	0,58	16,22	+1,14
Santitas S.A. (FR)	2,65	69,29	+3,59
Schneider EL (FR)	1,70	54,77	-0,27
Soc. Gen. (FR)	3,20	11,65	0,00
St. Gobain (FR)	1,24	29,98	-0,30
Téléfonica (ES)	1,08	10,08	+0,33
Unilever (UK)	0,59	38,53	+0,73
Unibail-Rod. (FR)	0,80	170,90	-0,37
Unicredit (IT)	0,20	4,40	+2,64
Unilever N.V. (NL)	0,24	29,25	-0,51
Veolia (FR)	0,25	25,49	+1,49
Vivendi (FR)	0,97	15,75	-1,03

Aktien Inland

Div.	08.02.	in %	52W. Hoch	52W. Tief
AIRE	20,07	0,00	20,07	0,00
Albia Solar NA	0,90	9,90	0,00	9,90
Alteco	2,50	7,31	-0,05	7,31
BO-Biotechnie	0,25	7,80	+1,53	7,80
CCO (USA)	1,02	5,55	-0,06	5,55
Compu Group (USA)	0,44	53,95	+3,54	53,95
Exxon Mobil (USA)	0,57	49,70	+1,27	49,70
GlaxoSmith. (GB)	0,19	16,84	+2,48	16,84
Google (USA)	57,80	1,17	57,80	1,17
How Frank (USA)	0,13	12,24	+0,41	12,24
IBM (USA)	0,85	149,21	+0,77	149,21
Infalco (USA)	0,23	15,72	+0,87	15,72
Intellinet (USA)	0,50	44,53	+0,11	44,53
Merck & Co (USA)	0,43	30,50	+1,31	30,50
Microsoft (USA)	0,23	20,51	+1,03	20,51
Nestlé NA (CH)	1,92	52,00	+1,31	52,00
Novartis (CH)	2,25	51,00	+0,36	51,00
Pfizer (USA)	0,13	12,24	+0,41	12,24
Procter&Gamb. (USA)	0,56	57,06	+1,53	57,06
Royal Dutch (UK)	6,80	165,47	+2,07	165,47
Rafin-Sin (USA)	20,46	+5,82	20,46	+5,82
Roche US (CH)	0,43	25,03	+1,11	25,03
Telecom Intl. (IT)	0,04	0,66	-1,92	0,66
Teleplan (NL)	0,06	17,80	+0,00	17,80
UBS NA (CH)	12,56	+5,00	12,56	+5,00
Vodafone Grp. (GB)	0,03	2,08	+2,36	2,08

Fast wie live an der Börse: www.ksk-rv.de

Interview

„Sozialwohnungen haben keine Zukunft“

Heute Fehlbelegungen, morgen Leerstände: Ökonomen schlagen Alarm bei der Idee, den sozialen Wohnungsbau wiederzubeleben

RAVENSBURG - Bezahlbare Wohnungen wird zum Wahlkampfthema mit Breitenwirkung: Wohnungsmangel und steigende Mieten empören vor allem Haushalte am unteren Ende der Einkommensskala. UN-Kandidat Peer Steinbrück will punkten, indem er den Anstieg der Mietengesetzlich begrenzt und den sozialen Wohnungsbau wiederbelebt. Doch Ökonomen warnen vor den Folgen. Einer davon ist Immobilienexperte Reiner Braun. „Mittelfristig bleiben doch die Falschen drin“, sagt er im Gespräch mit Tanja Schaubauer.

mit weniger Einkommen leer ausgehen. Um das Problem fair zu regeln, müssten solche Bewohner früher eine Fehlbelegungsabgabe zahlen. Diese würde aber weitgehend abgeschafft, weil man in Vierteln mit Sozialwohnungen eine gute Mischung halten und keine Armenviertel generieren wollte. Dann aber wohnt die Mittelschicht in den Sozialwohnungen.

SZ: Kann der soziale Bau die aktuellen Wohnungsprobleme lösen?
Braun: Jeder denkt: Sozialwohnung = billig. Das ist Quatsch. Die Miete für eine neugebaute Sozialwohnung kann viel teurer sein als ein Bestandsmiet. Außerdem dauert es drei bis vier Jahre, bis eine Sozialwohnung gebaut ist. Aber für alle Wohnungen ist es ein großes Hemmnis, das die Auflagen der Energiesparverordnung das Bauen jedes Jahr teurer machen. Das ist betriebswirtschaftlich nicht rentabel, weil die Einsparungen auf Dauer nicht so hoch sind wie die Investition. Ein Investor aber will seine Rendite haben, sonst investiert er nicht. Dann gibt es auch keine Wohnungen. Ein weiterer Stolperstein auf dem Weg zum bezahlbaren Wohnen ist, dass wenig Bauland ausgewiesen wird und Grundstücke somit teuer sind. Damit Bauland nicht gehortet wird, muss die Grundsteuer auf unbebaute Grundstücke erhöht werden.

SZ: Wie viele Wohnungen fehlen aktuell?
Braun: In manchen Großstädten und an vielen Hochschulstandorten ist der Wohnraum in der Tat knapp. Nach unseren Studien müssten bundesweit jedes Jahr 300 000 neue Wohnungen entstehen, tatsächlich werden aber nur etwa halb so viele gebaut. In den 90er-Jahren wurden mehr als 500 000 Wohnungen pro Jahr gebaut. Aber es ist absehbar, dass wir einen so großen Zuwachs an Wohnraum bald nicht mehr brauchen wegen des demografischen Wandels. Die Wohnungsnote ist auch nicht so dramatisch bei uns, dass die Leute auf der Straße leben müssen. Was passiert, ist, dass Arbeitnehmer eher pendeln und junge Leute länger bei den Eltern wohnen oder in WG's anstatt gleich eine 80-Quadratmeter-Wohnung anzumieten.



Alleinerziehende, Rentner, Studenten: Wer wenig Geld hat, findet schwer eine Wohnung. Mehr Wohnungen für Besserverdienende könnte aber wiederum bezahlbaren Wohnraum freimachen für sozial Schwache. FOTO: ARCHIV

SZ: Aber wie geht es dann weiter für die sozial schwache Familie?
Braun: Anstatt Sozialwohnungen zu bauen, wäre es besser, universorgende Familien in kritischen Zeiten kurzfristig mit einem Zusatzwohnort zu unterstützen und mehr Wohnungen in gehobenen Segment zu bauen. Denn für diese wird es auch in Zukunft bei sinkenden Einwohnerzahlen noch eine Nachfrage geben, während Einfamilienhäuser als erstes leer stehen werden. Durch den Sickerseffekt ziehen dort zwar zunächst Besserverdienende ein, diese machen aber durch Umzugsketten günstigeren Wohnraum frei für sozial Schwache.

SZ: Trotzdem sind manche Mieten für Studenten, Rentner und Alleinerziehende kaum zu stemmen.
Braun: Das ist aber oft auch Jammer auf hohem Niveau. Die Ansprüche an Größe und Ausstattung der Wohnungen werden immer höher. Außerdem sind die Neuvetragsmieten im letzten Jahrzehnt lange Zeit gesunken. Das gilt inflationsbereinigt auch heute noch. Die dramatischen Mietanstiege im zweistelligen Prozentbereich betreffen nur wenige Lagen in ausgewählten Großstädten. In der Masse liegen die Ausgaben für das Wohnen immer noch bei gut einem Drittel aller Ausgaben der privaten Haushalte. Laut Statistischem Bundesamt waren es 34,1 Prozent im Jahr 2010. Die Mietpreisteigerungen an sich liegen in vielen Gegenden weit unter der Inflationsrate.

SZ: Die Mietsteigerung ist gesetzlich gedeckelt: Mittlerweile dürfen Vermieter die Kaltmieten noch um höchstens 15 anstatt 20 Prozent erhöhen.
Braun: Das ist aber oft auch Jammer auf hohem Niveau. Die Ansprüche an Größe und Ausstattung der Wohnungen werden immer höher. Außerdem sind die Neuvetragsmieten im letzten Jahrzehnt lange Zeit gesunken. Das gilt inflationsbereinigt auch heute noch. Die dramatischen Mietanstiege im zweistelligen Prozentbereich betreffen nur wenige Lagen in ausgewählten Großstädten. In der Masse liegen die Ausgaben für das Wohnen immer noch bei gut einem Drittel aller Ausgaben der privaten Haushalte. Laut Statistischem Bundesamt waren es 34,1 Prozent im Jahr 2010. Die Mietpreisteigerungen an sich liegen in vielen Gegenden weit unter der Inflationsrate.

Sozialer Wohnungsbau

Der soziale Wohnungsbau wird vom Bund mit 518 Millionen Euro pro Jahr gefördert. Nach dem Willen der SPD soll dies so bleiben. Die jetzige Regierung will raus aus dieser Förderung. Baden-Württemberg fördert die Errichtung neuer Sozialwohnungen seit 2013 mit zinslosen Darlehen. Im Gegenzug müssen Investoren für die Laufzeit des Vertrags von 15 oder 25 Jahren eine Miethöhe gewährleisten, die um 33 Prozent unter der durchschnittlichen Miethöhe liegt. Das Landeswohnraumförderprogramm sieht 40 Mio. Euro für die Mietwohnungsförderung, 18 Mio. für die Förderung selbst genutzten Wohnraums, 5,1 Mio. für die Modernisierung bei Eigentümergemeinschaften und elf Mio. für Studentenwohnungen vor. Bayern stellt heute 210 Millionen Euro für staatliche Wohnungsförderung zur Verfügung. (tas)

SZ: Lesen Sie am Samstag: Geldanlage mit Meriblock - wo sich jetzt ein Ferienhaus im Ausland lohnt.
Alle Teile der Immobilien-Serie finden Sie im Internet unter schwabische.de/immobilienserie



Unsere große Immobilien-Serie: Teil 9 von 10

SZ: Wie kommt es zu dieser ungerechten Verteilung?

Braun: Ungleichheiten ziehen die Richtigen ein, mittelfristig bleiben aber die Falschen drin. Wer - je nach Haushaltsgröße - unter bestimmten Einkommensgrenzen liegt, kann in eine Sozialwohnung ziehen. Im Zeitablauf ändern sich aber die Rahmenbedingungen, zum Beispiel, weil die Kinder ausziehen, aber das Einkommen bleibt. Der Bewohner erfüllt dann nicht mehr die Voraussetzungen für eine Sozialwohnung, genießt aber den Kündigungsschutz, während andere Familien

Badischer Wissenschaftler und Immobilienexperte



Der Wissenschaftler Dr. Reiner Braun (46, Foto: pr) ist Vorstandsmittglied beim unabhängigen wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Beratungsunternehmen Empirica in Berlin.

Der Diplom-Volkswirt ist gebürtiger Badener aus Gaggenau und arbeitet seit 18 Jahren bei Empirica, das Dienstleistungen für private und öffentliche Auftraggeber erbringt. Zu diesen zählen Banken, Bausparkassen, Versicherungen, Bauträger, Immobilieninvestoren, Kommunen, Kommunalverbände, Landes- und Bundesministerien sowie Stiftungen. (tas)

+++ M-Dax 13178,44 (+0,18 %) +++ Tec-Dax 908,65 (+0,32 %) +++ S-Dax 6.028,57 (-0,05 %) +++ Dow Jones (18.31 Uhr) 14.016,55 (-0,14 %) +++ Nikkei 11.468,28 (+0,84 %) +++ Umlaufrendite 1,34 (+1,52 %) +++

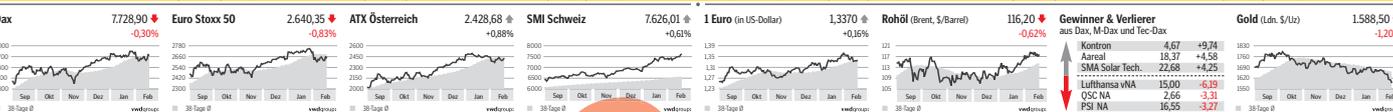


Table with columns: Dax, Div., 20.02., in %, and various stock symbols like Adidas, Allianz SE, BASF NA, Bayer NA, Beiersdorf, BMW SI, Commerzbank, Continental, Daimler NA, etc.

Auf die Rally folgt Ernüchterung

Nach der 125-Punkte-Rally vom Dienstag ist dem DAX am Mittwoch die Puste ausgegangen. Im Verlauf des Tages bröckelten die Kurse langsam, aber kontinuierlich ab. Am Schluss des Kassahandels stand ein Minus von 0,3 Prozent auf 7279 Punkte auf der DAX-Liste. Die gestrige Stärke kam doch etwas unerwartet, sagte ein Händler. Es müsse sich nicht zeigen, ob wichtige Konjunkturdaten wie die Einkommensmanager-Indizes am Donnerstag und der Ifo-Index am Freitag den starken Anstieg des ZEW-Index bestätigen. Dieser hätte am Vortag die Kurs-Rally ausgelöst. (0)

Tec-Dax

Table with columns: Div., 20.02., in %, and various stock symbols like Adia Optical Net, AIXION SE, BIP Biotech NA, Bechtle, etc.

Aktien Inland

Table with columns: Div., 20.02., in %, and various stock symbols like Bco Santander (ES), BNP (FR), Carefour (FR), CRH (IR), etc.

Aktien Ausland

Table with columns: Div., 20.02., in %, and various stock symbols like AHOLD (NL), Altria Group (US), AT & T (US), etc.

M-Dax

Table with columns: Div., 20.02., in %, and various stock symbols like Aareal Bank, Aurubis, Avel Springer NA, etc.

S-Dax

Table with columns: Div., 20.02., in %, and various stock symbols like Air Berlin PLC, Allianz Office, Allianz F&M, etc.

Aktien Regional

Table with columns: Div., 20.02., in %, and various stock symbols like Aino, Banco Bank, Bader, etc.

Sorten & Devisen

Table with columns: Sorten, Devisen, and various stock symbols like Euro, Austr. Dollar, etc.

