

Je Woche

13. Jahrgang

ISSN 1862 – 1996



Kulturrexpress

Unabhängiges Magazin



Ausgabe 12
vom 19. – 25. März 2017

Inhalt

- Freiraum für den Trockenbau
- Wohnquartier ASPELOHE in Norderstedt startet Vertrieb
- Immobilienpreise steigen leicht, Neubau stagniert
- Alfred-Kerr-Preis für Literaturkritik 2017
- Sparda-Studie: Deutsche geben für Eigenheim im Durchschnitt 242.000 Euro aus
- Postbank Studie Wohnatlas 2017: aktuelle Immobilienpreise

Zeitschrift für Kunst, Kultur, Philosophie, Wissenschaft, Wirtschaft und Industrie

Kulturexpress verpflichtet sich unabhängig über wirtschaftliche, politische und kulturelle Ereignisse zu berichten. Kultur-express ist deshalb ein unabhängiges Magazin, das sich mit Themen zwischen den Welten aus Wirtschaft und Kultur aber auch aus anderen Bereichen auseinandersetzt. Das Magazin bemüht sich darin um eine aktive und aktuelle Berichterstattung, lehnt jedoch gleichzeitig jeden Anspruch auf Vollständigkeit ab.

Impressum

Herausgeber Rolf E. Maass
Postfach 90 06 08
60446 Frankfurt am Main
mobil +49 (0)179 8767690
Voice-Mail +49 (0)3221 134725

www.kulturexpress.de
www.kulturexpress.info
www.svenska.kulturexpress.info
Kulturexpress in gedruckter Form
erscheint wöchentlich

Finanzamt IV Frankfurt a/M
St-Nr.: 148404880
USt-idNr.: 54 036 108 722
redaktion@kulturexpress.de

Freiraum für den Trockenbau

Meldung: Knauf

Der Fachunternehmer erweitert die Anwendungsmöglichkeiten des Trockenbaus in Bereichen mit höheren Lasten, größeren Spannweiten oder sicherheitstechnischen Anforderungen. Innovative Technologien aus dem modernen Stahl-Leichtbau erlauben es künftig, auch Bauteile mit tragender oder aussteifender Funktion in einfacher und leichter Montagebauweise auszuführen.



Der Trockenbau-Fachunternehmer kann ohne zusätzlichen Schulungsaufwand sein Geschäftsfeld erweitern, denn Trockenbau plus basiert auf Profilen und Verarbeitungsschritten, wie sie von normalen Metall-Unterkonstruktionen bekannt sind. Auch die direkte Beplankung mit Gipsplatten entspricht den gewohnten Abläufen an Ständerwänden oder Decken.



Den Mehrwert von Trockenbau plus bilden Funktionen und Einsatzmöglichkeiten, die vorher gar nicht oder nur mit zusätzlichem Stahlbauaufwand für den Trockenbauer zugänglich waren. Dank der kraftschlüssigen neuen Verbindungslösungen lassen sich beispielsweise lastabtragende Deckenschürzen – etwa als Deckenaufleger oder oberhalb von raumhohen Verglasungen – ohne optisch störende Diagonalversteifungen bauen.

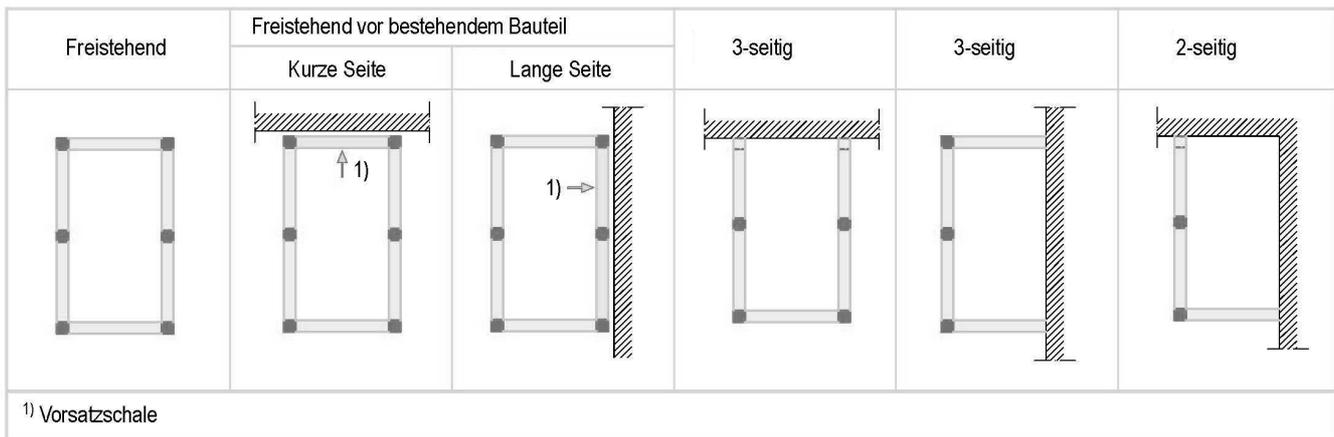
Ebenfalls ohne Statiker umsetzbar sind freitragende Weitspann- und Geschossdecken, die Knauf jetzt auch in seine Raum-in-Raum-Lösung Cubo Plus integriert. Die möglichen Deckenspannweiten des selbsttragenden Raumsystems in modularer Bauweise können dadurch deutlich gesteigert werden.

Neben anwendungsfertigen Typenkonstruktionen mit statischem Nachweis gehören zu Trockenbau plus Lösungsvorschläge von Knauf bei Sonderanfragen oder ingenieurtechnisch geplante individuelle Ausführungen. Gemeinsam ist allen Varianten, dass auch für statisch beanspruchte Bauteile statt schwerer Tragwerke oder Massivbaulösungen jetzt rationeller und vor allem leichter Trockenbau plus eingesetzt werden kann.

www.knauf.de

Knauf Cubo Raum-in-Raum Systeme sind selbsttragende, frei im Raum aufstellbare Raumsysteme, die auch an bestehende Bauteile angeschlossen werden können.

Ausführung



Die Knauf Cubo Raum-in-Raum Systeme werden als raumbildende Maßnahme vielfältig eingesetzt. Anforderungen an Brandschutz, Schallschutz sowie statische Belastungen werden abgedeckt.

Einsatzbereiche:

- Sanitärzellen
- Schallschutzkabinen
- Besprechungsräume
- Meisterbüros
- Kapselung von Industriemaschinen
- Wohnraumerweiterung/Loftausbau
- zusätzliche Lager- und Stellfläche
- Flucht- und Rettungswege

Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (ABZ): Z-19.13-2032 Feuerwiderstandsfähige Wand- und Deckenkonstruktion für Flure „System Knauf Cubo“ als Begrenzung von Rettungswegen der Feuerwiderstandsklassen F30 oder F90 nach DIN 4102-2 Gutachten: G-601-I-12/Pf /; G-601-II-12/Pf

Nachweis: Ein selbsttragendes, freistehendes Raum-in-Raum System ist auf Anfrage bauaufsichtlich nicht geregelt. Stattdessen hat Knauf für die konstruktive und brandschutztechnische Ausführung des Raum-in-Raum Systems Cubo Basis bzw. Cubo Empore die höheren Ansprüche eines Rettungsweges (ABZ Z-19.13-2032) übernommen.

Kulturrexpress

Immobilien

Wohnquartier ASPELOHE in Norderstedt startet Vertrieb

Meldung: PROJECT Immobilien

Direkt an der nördlichen Stadtgrenze Hamburgs errichtet PROJECT Immobilien ein energieeffizientes und nachhaltig geplantes KfW-55-Wohnquartier mit 105 Wohneinheiten in sechs Bauabschnitten. Am kommenden Wochenende startet der Verkauf für die acht Einheiten im vierten Bauabschnitt.



Bereits seit April 2016 befinden sich die ersten Wohneinheiten des insgesamt 105 Eigentumswohnungen und Townhäuser umfassenden Bauvorhabens "ASPELOHE" im Verkauf. Im neuesten Bauabschnitt stehen weitere sechs Townhäuser, eine 2-Zimmer-Gartenwohnung sowie eine zweistöckige Maisonettewohnung zur Auswahl. Zeitgleich zum Verkaufsstart wurden auch die bestehenden Grundrisse der ersten beiden Bauabschnitte der Nachfrage entsprechend optimiert. Insgesamt umfasst das aktuell verfügbare Angebot 3- bis 5-Zimmer-Townhäuser und 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Garten, Balkon, Loggia oder Dachterrasse. Die Wohnflächen reichen von circa 60 bis 125 m². Viele der Wohnungen werden barrierefrei errichtet, ebenso wie der verkehrsberuhigte Platz im Quartierszentrum, der als Rückzugsort für die Bewohner dient.



Zur gehobenen Ausstattung zählen Echtholzböden mit Fußbodenheizung, Markensanitäranlagen und elektrische Jalousien. In den Townhäusern des vierten Bauabschnitts ist zudem ein auf KNX basierendes Smart Home System zur intelligenten Steuerung von Licht, Jalousien und Raumtemperatur enthalten. Bei der Energieerzeugung greift "ASPELOHE" größtenteils auf eine umweltfreundliche Geothermie-Anlage und Photovoltaik-Module auf den Dächern zurück.

Durch die Lage des Wohnquartiers direkt an der Hamburger Grenze profitieren zukünftige Bewohner von einem hohen Naherholungswert, ohne auf das vielseitige Angebot der Hansestadt verzichten zu müssen. Die Innenstadt ist bereits nach einer halben Stunde erreicht und zum Flughafen sind es nur fünf Kilometer. Ausgedehnte Grünflächen in und um Norderstedt sowie mehrere Golfvereine und die Nähe zur Nordsee bieten hingegen naturnahe Erholung im Alltag.

Der Verkaufsstart erfolgt am 25. und 26. März 2017 von 12 bis 16 Uhr im Info-Center im Brahmweg/Ecke Aspeloh in 22848 Norderstedt.



Kulturrexpress

Immobilien

Immobilienpreise steigen leicht, Neubau stagniert

Meldung: Europace

Die leichten Preisrückgänge bei Wohnimmobilien im Januar waren nur von kurzer Dauer. Für den Februar zeigt der EUROPACE Hauspreis-Index EPX in zwei von drei Segmenten bereits wieder Preisanstiege. Auch der Gesamtindex steigt leicht. Lediglich neue Ein- und Zweifamilienhäuser werden durchschnittlich noch etwas günstiger.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) hatte in seinem Frühjahrsgutachten ein Ende der steigenden Preise für Wohnimmobilien prognostiziert. Von "Preisübertreibungen zwischen 36 und 75 Prozent in den Top-7-Städten" war gar die Rede. Dagegen gab es von vielen Marktkennern Widerspruch. "Beispielsweise für Berlin pauschal von einer "Preisübertreibung" von 50 Prozent zu sprechen, halte ich für Unsinn", meint auch Thilo Wiegand, Vorsitzender des Vorstands der EUROPACE AG. "Natürlich gibt es in 1A-Lagen einzelne Objekte zu völlig überzogenen Preisen. Aber wer glaubt, dass in Berlin bei einer Leerstandsquote von nur knapp über einem Prozent die Preise bald nachhaltig sinken werden, hat das Prinzip von Angebot und Nachfrage nicht verstanden."

Auch der EPX hatte im Januar in allen Segmenten leicht fallende bzw. zumindest stagnierende Preise gezeigt. "Doch nicht umsonst haben wir schon damals darauf hingewiesen, dass dies eine Momentaufnahme ist, die lediglich die teils starken Anstiege der Vormonate relativiert hat. Anzeichen für eine generelle Kehrtwende sehen wir nicht", so Wiegand. "Der EPX Gesamtindex zeigt, dass die Preise im Vergleich zum Februar 2016 immer noch um fast acht Prozent gestiegen sind."

Preise für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser zogen laut der aktuellen EPX-Auswertung im Februar 2017 im Vergleich zum Vormonat leicht um 0,25 Prozent an, Preise für Neubauhäuser gingen leicht um 0,19 Prozent zurück. Eigentumswohnungen legten mit einem Preisanstieg um 1,26 Prozent am deutlichsten zu. Daraus ergab sich für den EPX Gesamtindex ein Plus von 0,43 Prozent.

Die Entwicklung der EPX-Preisindizes:

Gesamtindex: leicht steigend

Monat	Indexwert	Vormonat	Vorjahresmonat
Februar 2017	136,49	0,43%	7,87%
Januar 2017	135,91	-0,35%	8,34%
Dezember 2016	136,39	1,52%	10,23%

Eigentumswohnungen: steigend

Monat	Indexwert	Vormonat	Vorjahresmonat
Februar 2017	137,41	1,26%	7,40%
Januar 2017	135,70	0,06%	6,93%
Dezember 2016	135,62	1,47%	8,66%

Neue Ein- und Zweifamilienhäuser: leicht fallend

Monat	Indexwert	Vormonat	Vorjahresmonat
Februar 2017	147,83	- 0,19%	10,69%
Januar 2017	148,11	-0,53%	11,27%
Dezember 2016	148,90	1,72%	12,33%

Bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser: leicht steigend

Monat	Indexwert	Vormonat	Vorjahresmonat
Februar 2017	124,23	0,25%	5,20%
Januar 2017	123,92	-0,59%	6,52%
Dezember 2016	124,66	1,32%	9,49%

Über den EUROPACE Hauspreis-Index EPX

Der EUROPACE Hauspreis-Index EPX basiert auf tatsächlichen Immobilienfinanzierungs-Transaktionsdaten des EUROPACE-Finanzmarktplatzes. Über EUROPACE werden mit rund 45 Mrd. Euro jährlich mehr als 15 Prozent aller Immobilien-finanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt. Der EPX wurde im Jahr 2005 gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR entwickelt und wird seitdem monatlich erhoben. Der Gesamtindex besteht aus den Daten der Einzelindizes für Bestands- und Neubauhäuser sowie für Eigentumswohnungen. Erläuterungen zur hedonischen Berechnungsmethodik finden Sie unter www.europace.de/presse/index-epx-hedonic/.

www.europace.de

Alfred-Kerr-Preis für Literaturkritik 2017

Meldung: MVB Marketing- und Verlagsservice des Buchhandels GmbH

Das Fachmagazin Börsenblatt ehrt auf der Leipziger Buchmesse den NZZ-Journalisten Andreas Breitenstein für Sachverstand, Haltung und Maßstäbe in seinem literaturkritischen Schaffen.

Auf der Leipziger Buchmesse hat der NZZ-Journalist Andreas Breitenstein heute den mit 5.000,- Euro dotierten Alfred-Kerr-Preis für Literaturkritik 2017 des Fachmagazins Börsenblatt erhalten. Nach Ansicht der Jury ist der Preisträger ein verlässlicher Vermittler zwischen den Kulturen Europas: „Stets liest und beurteilt er vor einem weiten Horizont, weiß Bücher philosophisch, historisch und

politisch einzuordnen und über sie hinauszuweisen.“ Breitenstein sagt über seine Arbeit als Kritiker: „Wenn ich Glück habe, werde ich zum Geburtshelfer von Werken, die ihren Platz im Literaturhimmel finden.“ Die Nationalliteraturen des gesamten ost- und mitteleuropäischen Raumes stehen dabei im Mittelpunkt. Seine Texte wenden sich dem Leser zu und nähern sich dem Kunstwerk an, ohne selbst Kunst sein zu wollen.



Abb · Laudator Norbert Gstrein, Preisträger Andreas Breitenstein, Börsenvereinsvorsteher Heinrich Riethmüller und Börsenblatt Chefredakteur Torsten Casimir Foto © Gaby Waldek

Heinrich Riethmüller, Vorsteher des Börsenvereins des Deutschen Buchhandels, lobte in seinem Grußwort besonders Andreas Breitensteins Unabhängigkeit und betonte die politische Dimension seiner Literaturkritik: „Wer von denen, die den Kerr-Preis vor 40 Jahren gestiftet haben, hätte vermutet, dass wir die Kritikerzeichnung einmal in einer Zeit vergeben werden, in der der Journalismus seinen Mut zur unabhängigen Meinung erneut verteidigen muss gegen Repression und Zensur? Diese Aufgabe, vor der die Medien heute weltweit stehen, ist ja keineswegs nur eine des politischen Ressorts. Es geht im Kern um die Freiheit des Wahrnehmens und des Urteilens der Presse überhaupt.“

Unerschrockenheit und die Neugier sind nach Ansicht von Laudator Norbert Gstrein gleichermaßen kennzeichnend für Breitensteins Literaturkritik. Besonders bemerkenswert findet der Schriftsteller, dass mit Breitenstein ausgerechnet ein Kritiker aus dem reichsten und von den politischen Katastrophen des vergangenen Jahrhunderts am meisten verschonten Teil Europas den deutschsprachigen Lesern die Literatur aus diesem anderen, geschundenen Teil seit fast dreißig Jahren so einleuchtend nahebringt. In seiner Dankesrede übte sich der Preisträger trotz allen Lobs in Bescheidenheit: „Als Literaturkritiker bin ich in meinem Urteil an die Zeit gebunden und obendrein nur einer von vielen, Teil eines Chores, in dem es auf die einzelne Stimme gar nicht so ankommt. Das ist kein Grund zur Traurigkeit, sondern zur Gelassenheit.“

Über den Preisträger

Andreas Breitenstein, Jahrgang 1961, studierte in Zürich Germanistik, Philosophie und Kunstgeschichte. Nach einem einjährigen Studien- und Sprachaufenthalt in den USA war er als Werbetexter und freier

Literaturkritiker für die „Zürichsee-Zeitung“, den „Tages-Anzeiger“ und die „Neue Zürcher Zeitung“ (NZZ) tätig. Ab 1992 betreute er als Mitglied der NZZ-Feuilletonredaktion die Literaturen und Kulturen Österreichs, Osteuropas, Skandinaviens, Russlands, Lateinamerikas und Asiens. Sein Interessenschwerpunkt liegt bei Autoren aus dem österreichischen, skandinavischen und ostmitteleuropäischen Raum. Seit 2016 ist Breitenstein im NZZ-Ressort „Meinung und Debatte“ tätig, bleibt der Kultur jedoch weiterhin redaktionell und als Kritiker verbunden.

Über den Laudator

Der 1961 geborene österreichische Autor Norbert Gstrein lebt in Hamburg und wurde unter anderem mit dem Alfred-Döblin-Preis und dem Uwe-Johnson-Preis ausgezeichnet. Folgende Werke sind bei Hanser, seinem heutigen Verlag, erschienen: „Die Winter im Süden“ (Roman, 2008), „Die englischen Jahre“ (Roman, Neuausgabe 2008), „Das Handwerk des Tötens“ (Roman, Neuausgabe 2010), „Die ganze Wahrheit“ (Roman, 2010), „In der Luft“ (Erzählungen, Neuausgabe 2011), „Eine Ahnung vom Anfang“ (Roman, 2013) und „In der freien Welt“ (Roman, 2016).

Über den Preis

Im Jahr 1977 hat das Branchenmagazin Börsenblatt den Alfred-Kerr-Preis für Literaturkritik gestiftet, der heute mit 5.000,- Euro dotiert ist. Bis 1995 wurde jedes Jahr ein besonders bemerkenswerter Literaturteil einer deutschsprachigen Zeitung oder Zeitschrift, eines deutschsprachigen Hörfunk- oder Fernsehprogramms ausgezeichnet. Seit 1996 würdigt die Jury jeweils die Arbeit einer Einzelperson. Der Preis wird nicht für eine Einzelkritik vergeben, maßgeblich ist vielmehr die Kontinuität des literaturkritischen Schaffens. Die Auszeichnung erinnert an den Schriftsteller, Theaterkritiker und Publizisten Alfred Kerr (1867 – 1948), der in der Kritik eine eigene Kunstform sah. Zu den bisherigen Preisträgern gehören unter anderem Insa Wilke, Daniela Strigl, Helmut Böttiger, Ina Hartwig, Gregor Dotzauer, Hubert Winkels, Manfred Papst und Nico Bleutge.

Über die Jury

Ein Expertengremium beobachtet kontinuierlich das literaturkritische Schaffen in Medien aus dem gesamten deutschsprachigen Raum und erstellt eine Kandidatenliste für die jährliche Jurysitzung, bei der der Preisträger ermittelt wird. Der Runde gehören an: die Programmreferentin des Münchener Literaturhauses Dr. Katrin Lange, der Schriftsteller Peter Härtling, der Geschäftsführer der Münchner Buchhandlung Lehmkühl Michael Lemling, der Ehrenpräsident der Akademie für Sprache und Dichtung Prof. Dr. Klaus Reichert, der Verleger Klaus Schöffling und der Börsenblatt-Chefredakteur Dr. Torsten Casimir.

www.alfred-kerr-preis.de

Sparda-Studie: Deutsche geben für Eigenheim im Durchschnitt 242.000 Euro aus

Meldung: Verband der Sparda-Banken e.V.

Zwei Drittel der Deutschen finden, dass sich Wohneigentum grundsätzlich lohnt. Es leben jedoch nur 46 Prozent nach eigenen Angaben im Eigenheim - und das, obwohl sieben von zehn Regionen in Deutschland bezahlbar und wertstabil sind. Zu diesem Ergebnis kommt die Sparda-Studie "Wohnen in Deutschland 2017", die vom Beratungsunternehmen Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult (IW Consult) und dem Institut für Demoskopie Allensbach (IfD) erstellt wurde.



"Die Studie zeigt, dass in großen Teilen Deutschlands Wohneigentum erschwinglich ist. Umso wichtiger ist es, dass die Politik auch weiterhin den richtigen Rahmen für bezahlbaren Wohnraum setzt. Wir sehen momentan aber unterschiedliche Ansätze und vermissen Konsistenz", sagt Uwe Sterz, Vorstandsmitglied des Verbandes der Sparda-Banken. "Auf der einen Seite möchte sich der Bund stärker an der Länderaufgabe Wohnungsbau beteiligen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auf der anderen Seite schlägt die Bundesregierung neue makroprudenzielle Maßnahmen vor, die die Baufinanzierung beträchtlich erschweren könnten."

Große Bandbreite bei aktuellen Immobilienpreisen

Käufer investieren in Deutschland im Durchschnitt 242.000 Euro in eine Immobilie. Das sind etwa sechs Jahresnettoeinkommen eines deutschen Durchschnittshaushalts. Erschwingliche Immobilien sind im Mittel 126 Quadratmeter groß, in Metropolen allerdings nicht mehr als 100 Quadratmeter. Eine Immobilie wird in der Studie als erschwinglich definiert, wenn ihr Preis dem durchschnittlichen Investitionsvolumen, also 242.000 Euro, entspricht. Der Quadratmeter Eigenheim kostet in Deutschland im Mittel knapp 2.000 Euro.

Regional gibt es beträchtliche Unterschiede, wie viel Platz eine erschwingliche Immobilie bietet: In den Metropolen wie München sind die Wohnungen für das Investitionsvolumen in Höhe von 242.000 Euro mit 44 m² am kleinsten. Erschwingliche Immobilien sind in Berlin (98 m²) und Köln (88 m²) sogar doppelt so groß wie in der bayrischen Landeshauptstadt. Unter den mittelgroßen Städten Deutschlands ist für 242.000 Euro die größte Wohnfläche im Osten Deutschlands in Chemnitz (261 m²) erhältlich. Im Westen Deutschlands gibt es die größten erschwinglichen Wohnungen in Gelsenkirchen (190 m²). In den günstigsten Landkreisen sind die Einfamilienhäuser im Durchschnitt überall größer als 200m².

Zukünftige positive Entwicklung in den Metropolen und Süddeutschland

Auf Basis von vier Subindices (regionaler Attraktivität, Baubedarfsprognose, regionale Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit) wurde eine Entwicklungsprognose für den Immobilienmarkt im Jahr 2020 erstellt.

Demnach werden sich die Regionen in Süddeutschland, die Ballungsräume Berlin und Hamburg sowie das Rheinland positiv entwickeln. In diesen Regionen werden Immobilien auch in den nächsten Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter an Wert zulegen.

Nicht weiter als 30 km zum Arbeitsplatz pendeln

Etwa jeder achte Deutsche lebt in einer der sieben Metropolen Deutschlands. Viele, die keine passende erschwingliche Immobilie in der Großstadt finden, suchen im Umland. Die repräsentative Umfrage der Sparda-Studie ergab, dass die meisten Deutschen nicht weiter als 30 km vom Eigenheim zum Arbeitsplatz pendeln wollen. Ein Blick in die Metropolen zeigt: Es gibt auch dort erschwingliche Immobilien. So müssen Pendler in Berlin für erschwingliches Wohneigentum 15 km weit pendeln. In der Bundeshauptstadt liegt der Quadratmeterpreis im Mittel bei 2.430 Euro. Hamburger müssen mit 18 km noch etwas weiter für erschwingliche Immobilien pendeln, obwohl die Stadtfläche fast 20 Prozent kleiner ist als die von Berlin. Dort kostet der Quadratmeter durchschnittlich 3.474 Euro. Frankfurter haben im Metropolenvergleich die kürzesten Wege: Zwischen erschwinglichem Wohneigentum und City liegen etwa 12 km. Allerdings sind in allen Stadtteilen im Gegensatz zu Berlin und Hamburg die Immobilien für einen Kaufpreis von 242.000 Euro kleiner als 100m². Der Quadratmeter Wohnfläche kostet im Vergleich der drei Städte in der Finanzmetropole durchschnittlich mit 3.365 Euro am meisten. Die Studie zeigt auch, in welchen Stadtteilen der Metropolen die günstigsten Wohnflächen zu finden sind.

Außerhalb der Metropolen gibt es vielerorts erschwingliches Wohneigentum: Sieben von zehn Regionen in Deutschland sind bezahlbar und wertstabil. Das heißt, dass die Quadratmeterpreise seit 2005 nicht gefallen sind und ein durchschnittliches Eigenheim mit einer Zahlung von höchstens 30 Prozent des Jahreshaushaltseinkommens nach 20 Jahren abbezahlt werden kann.

Kaufen oder mieten?

Nur 46 Prozent der Deutschen leben nach eigenen Angaben in einem Eigenheim. Doch jeder vierte Mieter in Deutschland unter 50 Jahren plant den Kauf einer eigenen Immobilie (26 Prozent). In der Altersgruppe zwischen 31 und 40 Jahren haben gut ein Drittel Kaufabsichten (35 Prozent). Die häufigsten Gründe gegen den Erwerb von Wohneigentum sind längerfristige finanzielle Risiken (61 Prozent) sowie die hohen Kosten (54 Prozent).

Vorsichtige Käufer trotz niedriger Zinsen

Bei einem Investitionsvolumen von 242.000 Euro müssen Käufer heutzutage 58.000 Euro weniger Zinsen zahlen als vor knapp 10 Jahren. Dennoch oder gerade deshalb sehen derzeit mehr Deutsche die niedrigen Zinsen für Kredite und Hypotheken skeptisch als noch vor einigen Jahren. Besonders unter den Deutschen, die jünger als 50 Jahre sind, verliert das Niedrigzinsniveau beim Immobilienkauf an Bedeutung: 2013 gaben noch 33 Prozent von ihnen an, den niedrigen Kreditzinsen kritisch gegenüberzustehen, in diesem Jahr liegt der Anteil bei 39 Prozent.

Zudem haben die sinkenden Zinsen dazu geführt, dass Immobilienkredite eine tendenziell längere Sollzinsbindung haben. Während die Anzahl der Kredite mit einer Zinsbindung von bis zu fünf Jahren in der vergangenen Dekade rückläufig war, wuchs die Anzahl der Kredite mit einer Zinsbindung von mehr als zehn Jahren nach Angaben der Bundesbank im gleichen Zeitraum um zwölf Prozentpunkte auf 42 Prozent. "Der typische Häuslebauer in Deutschland ist weiterhin sehr konservativ und stellt seine

Finanzierung solide auf. Bei steigender Anzahl an Krediten, sehen wir eine Tendenz unserer Kunden zu längeren Laufzeiten. Zugleich liegt die Kreditausfallrate der Sparda-Banken auf historisch niedrigem Niveau", erklärt Sterz. "Schärfere Regelungen für die Kreditvergabe bei Privatpersonen würden dem Verbraucher nicht nützen, sondern den Weg zum Eigenheim oft abschneiden. Das ist weder im Sinne der Verbraucher noch der Politik."

Mehr Informationen finden Sie unter www.sparda-wohnen2017.de. Dort können die Ergebnisse für alle 402 Regionen in Deutschland im Detail sowie die Gesamtstudie als pdf abgerufen werden. Zudem ist der Download der Diagramme möglich.

Über die Studie

"Wohnen in Deutschland 2017" ist eine Studie des Verbandes der Sparda-Banken e.V., die vom Beratungsunternehmen Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult (IW Consult) und dem Institut für Demoskopie Allensbach (IfD) durchgeführt wurde. Sie folgt auf die erste Sparda-Studie "Wohnen in Deutschland", die von dem Wirtschaftsforschungs- und Beratungsunternehmen Prognos AG in Kooperation mit dem Institut für Demoskopie Allensbach 2014 erstellt wurde. Anhand ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren sowie Ergebnissen der Zukunftssampel - einer Entwicklungsprognose auf Basis von Wirtschaftsstärke, Zukunftsfähigkeit, Demografie und Attraktivität - wird die derzeitige Immobilienmarktlage aller 402 Kreise und kreisfreien Städte (= Regionen) in Deutschland sowie ihre Zukunftsfähigkeit analysiert. Ergänzt wird die Analyse durch Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage zu den Themen aktuelle Wohnsituation und Eigentumserwerb. Insgesamt 1.441 Personen wurden vom 5. Januar bis 19. Januar 2017 befragt.

www.sparda-verband.de

Postbank Studie Wohnatlas 2017: aktuelle Immobilienpreise

Foto (c) Kulturrexpress, Meldung: Postbank

In den deutschen Metropolen haben die Wohnungspreise ausnahmslos stärker zugelegt als die Einkommen. In Deutschlands teuerster Stadt München müssen Interessenten für eine 100-Quadratmeter-Wohnung 21 durchschnittliche Pro-Kopf-Jahreseinkommen auf den Tisch legen.



In Hamburg und Berlin werden dafür aktuell mehr als 15 Jahreseinkommen fällig, wobei die Kluft zwischen Einkommensentwicklung und Immobilienpreisen immer größer wird. So das Ergebnis der Postbank Studie Wohnatlas 2017, die die Immobilienmärkte bundesweit unter die Lupe nimmt.

Preistreiber sind niedrige Zinsen und steigender Bedarf

"Die Situation auf den Immobilienmärkten ist der anhaltenden Niedrigzinsphase geschuldet", sagt Dr. Marco Bargel, Chefvolkswirt der Postbank. Festverzinsliche Geldanlagen sind vielfach unattraktiv geworden, Anleger setzen deshalb verstärkt auf das sogenannte Betongold. Zugleich erleichtern niedrige Zinsen die Immobilien-Finanzierung und die gestiegene Nachfrage treibt die Preise. Das Ende der Fahnenstange scheint noch nicht erreicht. "Wohneigentum bleibt in der anhaltenden Niedrigzinsphase in vielen Großstädten und ihrem Umland ein lohnenswertes Investment mit guten Chancen auf Wertsteigerung", betont Marco Bargel.

Die Preisunterschiede für private Wohnimmobilien zwischen den einzelnen Regionen in Deutschland sind enorm - das zeigt ein Vergleich der 402 Landkreise und kreisfreien Städte im Bundesgebiet. Dabei wurden die regionalen Immobilienpreise und örtlichen Nettoeinkommen zueinander in Relation gesetzt. Das verfügbare Pro-Kopf-Jahreseinkommen ergibt sich aus der Summe verfügbarer Nettoeinkommen der privaten Haushalte einer Stadt dividiert durch ihre Bevölkerungszahl.

Spitzenreiter - noch vor München - ist der Landkreis Nordfriesland. Dort müssen im Schnitt mehr als 23 regionale Pro-Kopf-Jahreseinkommen** für 100 Quadratmeter Wohnfläche bezahlt werden. Für dieses Ergebnis ist jedoch ein Sondereffekt verantwortlich: Exklusive Ferienwohnungen, besonders auf Sylt, treiben die Preise nach oben. Auch in Freiburg im Breisgau (18,1), im Landkreis Miesbach (17,6), in Hamburg (15,9) und Berlin (15,8) sind die Preise in Relation zu den Einkommen sehr hoch.

Die günstigsten Immobilien finden sich im Landkreis Osterode am Harz*: Dort genügen 2,8 regionale Jahreseinkommen für den Kauf einer 100-Quadratmeter-Wohnung. Im Vogtlandkreis (3,1), in Wunsiedel im Fichtelgebirge (3,3) und im Kyffhäuserkreis (3,3) sind die Preise ähnlich niedrig. Bei den Städten liegen Zwickau und Goslar mit 3,6 am unteren Ende der Preisskala.

Immobilienmärkte mit starken Wachstumsraten

Seit 2012 sind die Immobilienpreise in den Städten generell kräftig angestiegen und haben vielerorts die Einkommensentwicklung hinter sich gelassen. In keiner Großstadt ist dieser Effekt so stark zu beobachten wie in Stuttgart: Während die verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen dort zwischen 2012 und 2016 inflationsbereinigt um 2,5 Prozent gestiegen sind, schnellten die Kaufpreise um rund 53 Prozent in die Höhe. Den zweitstärksten Anstieg bei den Preisen verzeichnet die Region Hannover: Immobilien verteuerten sich hier in diesem Zeitraum um knapp 44 Prozent, während die Menschen im Schnitt um rund zwölf Prozent besser verdienten. Auf Platz drei beim Kaufpreisanstieg liegt Köln mit rund 40 Prozent. Zugleich hatten die Kölner durchschnittlich gut zwölf Prozent mehr Geld in der Lohntüte.

Betrachtet man Immobilienpreise und regionale Einkommen im bundesweiten Vergleich, zeigt sich, dass der Quadratmeter in München am teuersten ist. Dort wird jedoch auch am besten verdient. Dennoch stiegen die Kaufpreise in der bayerischen Landeshauptstadt immer noch schneller als die Einkommen. Auch in Hamburg koppeln sich die Immobilienpreise von den Löhnen und Gehältern ab. Das Pro-Kopf-Einkommen in der Hansestadt ist vergleichbar mit dem in Köln, Stuttgart oder Düsseldorf - die Kaufpreise für Immobilien fallen aber deutlich höher aus. In Berlin bleiben die Einkommen ebenfalls besonders weit hinter den Immobilienpreisen zurück. Die Kaufpreise sind vergleichbar mit denen in Köln und Düsseldorf, nur wird in der Hauptstadt deutlich schlechter verdient als in den beiden Rhein-Metropolen.

Preise für 100 Quadratmeter Wohneigentum in Anzahl regionaler Jahreseinkommen pro Kopf**

Rang Stadt/ Kreis Jahreseinkommen für 100 qm

1. Landkreis Nordfriesland 23,3
2. München 21,0
3. Freiburg im Breisgau 18,1
4. Landkreis Miesbach 17,6
5. Hamburg 15,9
6. Berlin 15,8
7. Landkreis Aurich 15,8
8. Frankfurt am Main 15,7
9. Landkreis Starnberg 15,5
10. Landkreis München 15,4
- ...
393. Gera 3,8
394. Salzlandkreis 3,8
395. Landkreis Holzminden 3,7
396. Landkreis Jerichower Land 3,6
397. Landkreis Goslar 3,6
398. Landkreis Zwickau 3,6
399. Landkreis Kyffhäuserkreis 3,3
400. Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge 3,3
401. Landkreis Vogtlandkreis 3,1
402. Landkreis Osterode am Harz* 2,8

Quellen: Empirica (2017), MB Research (2016), Berechnungen HWWI

* Seit dem 1. November 2016 ist der Landkreis Osterode im Harz Teil des Landkreises Göttingen.

** Das verfügbare Jahreseinkommen pro Kopf entspricht dem Netto-Gesamteinkommen der privaten Haushalte einer Stadt, umgerechnet auf ihre Einwohner, Kinder und Rentner eingeschlossen. Das Netto-Jahreseinkommen setzt sich zusammen aus Löhnen und Gehältern, Einkommen aus selbstständiger Arbeit, Vermögenseinkommen in Form von Zinsen und anderen Kapitalerträgen, Mieteinnahmen sowie Sozialleistungen (Renten, Kindergeld, Arbeitslosengeld und Sozialleistungen) - abzüglich Steuern und Sozialabgaben. Das verfügbare Einkommen pro Kopf ist ein Indikator für die finanziellen Verhältnisse der Bevölkerung in einer Region oder Stadt.

Ranking der Großstädte

Einkommens- und Kaufpreisentwicklung 2012 bis 2016

Rang 1

Stadt München

Jahreseinkommen für 100 qm (1) 21,0

Einkommen (2) 29.255

Anstieg Einkommen (3) 10,4 Prozent

Preis (4) 6149

Anstieg Preis (3) 37,7 Prozent

Rang 2

Stadt Hamburg

Jahreseinkommen für 100 qm (1) 15,9

Einkommen (2) 24.357

Anstieg Einkommen (3) 2,8 Prozent

Preis (4) 3884

Anstieg Preis (3) 26,3 Prozent

Rang 3

Stadt Berlin

Jahreseinkommen für 100 qm (1) 15,8

Einkommen (2) 20.529

Anstieg Einkommen (3) 9,2 Prozent

Preis (4) 3247

Anstieg Preis (3) 38,3 Prozent

Rang 4

Stadt Frankfurt am Main

Jahreseinkommen für 100 qm (1) 15,7

Einkommen (2) 25.396

Anstieg Einkommen (3) 20,9 Prozent

Preis (4) 3985

Anstieg Preis (3) 28,9 Prozent

Rang 5

Stadt Stuttgart

Jahreseinkommen für 100 qm (1) 14,2

Einkommen (2) 24.921

Anstieg Einkommen (3) 2,5 Prozent

Preis (4) 3535

Anstieg Preis (3) 53,4 Prozent

Rang 6

Stadt Köln

Jahreseinkommen für 100 qm (1) 12,8

Einkommen (2) 23.520

Anstieg Einkommen (3) 12,4 Prozent

Preis (4) 3017

Anstieg Preis (3) 40,3 Prozent

Rang 7

Stadt Düsseldorf

Jahreseinkommen für 100 qm (1) 11,9

Einkommen (2) 26.102

Anstieg Einkommen (3) 7,0 Prozent

Preis (4) 3116

Anstieg Preis (3) 28,8 Prozent

Rang 8

Stadt Nürnberg

Jahreseinkommen für 100 qm (1) 11,0

Einkommen (2) 22.928

Anstieg Einkommen (3) 3,6 Prozent

Preis (4) 2525

Anstieg Preis (3) 38,5 Prozent

Rang 9

Stadt Dresden

Jahreseinkommen für 100 qm (1) 10,1

Einkommen (2) 19.852

Anstieg Einkommen (3) 11,0 Prozent

Preis (4) 2009

Anstieg Preis (3) 16,5 Prozent

Rang 10

Stadt Leipzig

Jahreseinkommen für 100 qm (1) 9,5

Einkommen (2) 18.860

Anstieg Einkommen (3) 10,1 Prozent

Preis (4) 1789

Anstieg Preis (3) 28,5 Prozent

Rang 11

Stadt Bremen

Jahreseinkommen für 100 qm (1) 8,7

Einkommen (2) 21.108

Anstieg Einkommen (3) 2,8 Prozent

Preis (4) 1826

Anstieg Preis (3) 33,8 Prozent

Rang 12

Stadt Region Hannover

Jahreseinkommen für 100 qm (1) 8,3

Einkommen (2) 22.646

Anstieg Einkommen (3) 11,9 Prozent

Preis (4) 1877

Anstieg Preis (3) 43,8 Prozent

Quellen: Empirica (2017), MB Research (2016), Statistisches Bundesamt (2017), Berechnungen HWWI

1 Preise für 100 Quadratmeter Wohneigentum in Anzahl regionaler

Jahreseinkommen pro Kopf

2 Verfügbare Pro-Kopf-Jahreseinkommen 2016

3 Wachstumsrate im Zeitraum 2012 bis 2016

4 Kaufpreis pro Quadratmeter 2016

Hintergrundinfos:

Die Postbank Studie Wohnatlas 2017 wurde unter der Leitung von Prof. Dr. Alkis Henri Otto, Forschungsbereichsleiter Hamburg, Städte und Regionen, vom Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) durchgeführt. Analysiert wurden 402 Landkreise und kreisfreie Städte. Im Fokus der vorliegenden Analyse steht die Entwicklung der Kaufpreise für Wohneigentum in Relation zur regionalen Einkommensentwicklung.

www.postbank.de