



# Press World Digest

*Politik, Wirtschaft, Kultur und Sport*

**Kassenärzte**  
KV Berlin im  
Visier

**Betriebsrenten**  
Probleme bei  
Geschäftsführern

**Schneepolo**  
Traditionsstart  
in Kitzbühel

Ausgabe I / 2012

## LBS-Studie

# Grünes Licht für den Wohnungsmarkt

**D**en neuesten Umfragen der Landesbausparkassen (LBS) zufolge steht der deutsche Wohnungsmarkt klar am Beginn eines Wachstumspfad. „Nach längerer Zeit verhaltener Nachfrage zeigen die Signale nun klar Grün. Wir spüren ein deutlich höheres Kaufinteresse“, so Verbandsdirektor Dr. Hartwig Hamm kürzlich anlässlich der Präsentation der LBS-Analyse „Markt für Wohnimmobilien 2011“ in Berlin. Erstmals seit der ersten LBS-Analyse vor gut zehn Jahren sei davon auszugehen, dass in allen Teilmärkten die Nachfrage im Bundesdurchschnitt zunehme und teils deutliche Preissteigerungen bevorstehen.

Die Daten wurden durch die jährliche Umfrage bei den LBS-Immobilien-gesellschaften (LBS-I) und Sparkassen ermittelt. Mit 31.500 vermittelten Objekten im Jahr 2010 sind die Immobilientöchter der LBS deutlich die größte Maklergruppe Deutschlands.

Ihre Experten machen in jedem Frühjahr die aktuelle Angebots-, Nachfrage- und Preissituation für die wichtigsten Wohnungsmarkt-Segmente in rund 660 deutschen Städten transparent. Auch weiterhin, so zeigt die LBS-Analyse deutlich, bleibt es bei den enormen Wohnungsmarkt-Unterschieden von Region zu Regi-

on. Am gravierendsten zeige sich das beim Bauland, wo in einigen Metropolen für den Quadratmeter 20mal so viel anfallt wie in manchen Städten Nord- und Ostdeutschlands.

„Städte wie München sind sicherlich teuer, auch im europäischen Vergleich. Aber es gibt an vielen Orten durchaus gut bezahlbare Angebote“, verdeutlichte Hamm die Situation.



**Dr. Hartwig Hamm: „Jetzt von Platzangst in Deutschland zu reden, von Fantasiepreisen oder gar Preisblasen, dafür gibt es, von Einzelfällen vielleicht abgesehen, keinen Anlass.“**

Wie in den Vorjahren rangieren in der Analyse gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser als die klassische

familiengerechte Wohnform in meist attraktiver Lage auf der Beliebtheitskala ganz oben. Die Preise in den teuersten Städten liegen teils um das Zehnfache über denen der preisgünstigsten. Die Preisskala bundesdeutscher Großstädte führt in diesem Jahr, laut LBS-Immobilien-Preisspiegel, Wiesbaden mit 750.000 € an. Es folgen München mit 710.000 € und mit einigem Abstand Heidelberg mit 550.000 €, Ingolstadt mit 525.000 €, Freiburg mit 520.000 €, Stuttgart mit 510.000 € sowie Frankfurt mit 500.000 €.

„Hier verzeichnen wir fast überall bereits einen spürbaren Anstieg gegenüber dem Vorjahr“, betonte Hamm. Dabei seien Immobilien nicht nur in den Metropolen selbst knapp und teuer, sondern teilweise auch im attraktiven Umland. Das gelte besonders etwa für den Frankfurter Raum, wo Objekte in Hofheim mit 600.000 € deutlich teurer sind als in Frankfurt direkt. Spitzenpreise gebe es aber auch in touristisch geprägten Regionen. Hier führen im Voralpenraum Starnberg mit 675.000 € und Garmisch-Partenkirchen mit 625.000 €.

Andererseits weist der Immobilien-Preisspiegel der LBS auch große Städte mit über einer halben Million Einwohnern aus, bei denen „gebrauchte“ Einfamilienhäuser ausgesprochen günstig zu haben sind. Beispiele: Leipzig mit 160.000 € und Hannover mit 200.000 €, aber auch Bremen und Dresden mit 220.000 €. In manchen Großstädten liegt das Preisniveau noch einmal deutlich

niedriger und zwar nicht nur in den neuen Ländern mit Halle (125.000 €), sondern auch im Norden und Westen (Salzgitter und Gelsenkirchen mit jeweils 130.000 €). In den Mittelstädten bleiben die Preise teils sehr deutlich unter 100.000 €, wie in Eisleben (50.000 €), Bitterfeld-Wolfen (60.000 €), Weißenfels und Harem/Ems (65.000 €) oder in Bad Hersfeld (85.000 €).

Anzeichen für eine Markterholung zeigten sich laut den LBS-Experten auch beim Neubau von Reiheneigenheimen. Mit Ausnahme der neuen Bundesländer tendieren auch hier die Preiserwartungen inzwischen nach oben. Hamm:

„Noch sind allerdings auch in diesem Sektor die Einstiegspreise für Wohneigentums-Interessenten alles andere als schlecht“. Denn in Westdeutschland bewegten sich die Preise im Durchschnitt für neue Reihenhäuser in Groß- und Mittelstädten um rund 200.000 €, im Osten und Norden sogar nur im Bereich von 130.000 bis 170.000 €. Nur in den süddeutschen Städten signalisiere der auf 300.000 € gestiegene Durchschnittspreis vielerorts echte Engpässe. Selbst „in der Reihe“ koste ein neues Eigenheim in München 660.000 €.

Unter den Metropolen ab einer halben Million Einwohner rangierten auf der anderen Seite aber viele im Bereich von nur 140.000 bis 220.000 € (Leipzig, Bremen, Hannover, Dortmund, Berlin, Essen und Dresden).

Ähnliche Unterschiede seien regional auch bei gebrauchten Reihenhäusern zu erkennen, so die LBS-Analyse. Durchschnittlicher Preisvorteil gegenüber Neubauten: rund 20 Prozent. „Vereinzelt sind sie allerdings, wegen ihrer guten innerstädtischen Lage, sogar teurer als Neubauobjekte, wie etwa in Frankfurt oder Bonn“, schränkte Hamm ein.

Bei neuen Eigentumswohnungen verweisen die LBS-Experten vielerorts wieder auf leicht steigende Preise. Meist finden sich diese Objekte an touristisch relevanten Standorten sowie in den Ballungsräumen. Dort gelte Wohneigentum auf der Etage als eine attraktive Alternative für die

knappen Eigenheimangebote. Dabei erreicht, laut LBS-Immobilien-Preisspiegel, München mit 4.050 € pro Quadratmeter den deutschen Spitzenwert, gefolgt von Garmisch-Partenkirchen (3.900 €) und Starnberg (3.600 €).

„Viele andere süd- und südwestdeutsche Universitätsstädte, aber auch Ferienorte sind mit Preisen von bis zu 3.500 € wie in Konstanz ein ausgesprochen teures Pflaster“, so Hamm.

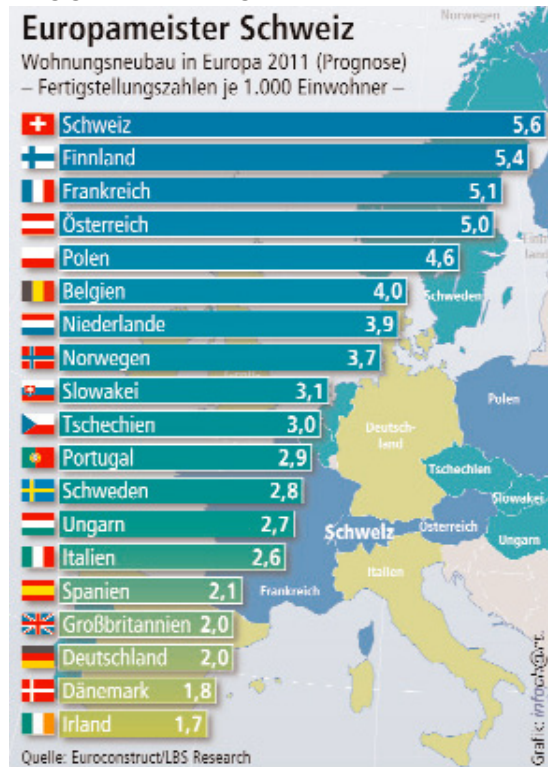
Am unteren Ende der Preisskala dümpeln bei den Großstädten immer noch Salzgitter mit 1.100 € pro Quadratmeter für eine Neubau-Eigentumswohnung. In Flensburg, Seesen, Apolda, Weißenfels oder Brandenburg gibt es neue Eigentumswohnun-

drücke, laut Hamm, aber noch die Preise. Derzeit betrage der Abschlag für „gebrauchtes“ Wohneigentum auf der Etage im Vergleich zu Neubauten 35 bis 40 Prozent. In den Groß- und Mittelstädten Nord- und Ostdeutschlands liegen die Quadratmeter-Preise deshalb häufig unter 1.000 €, im Süden bei gut 1.500 €.

„Bei den heutigen Finanzierungsbedingungen sind sie für die Bewohner also nicht teurer als vergleichbare Mietwohnungen“, so schlussfolgert Hamm.

Beim Bauland sehen die LBS-Experten trotz der wieder einsetzenden Neubautätigkeit noch keine Ausweitung des Angebots voraus. Deshalb sei der Quadratmeter Grund und Boden in den süddeutschen Groß- und

Mittelstädten mit 310 € so teuer wie im Vorjahr, koste aber dennoch weit mehr als doppelt so viel wie im Norden (120€) und mehr als viermal so viel wie im Osten (70 €). Extreme Grundstücksknappheit signalisierten die Spitzenpreise in süd- und südwestdeutschen Großstädten wie Stuttgart (800 €), München (780 €), Heidelberg (650 €) und Frankfurt (550 €). Laut LBS-Immobilien-Preisspiegel sind auch im direkten Umland die Preise meist hoch, gerade dort, wo die Szenerie besonders reizvoll erscheint, wie in Starnberg (690 €). In vielen Mittelstädten hingegen sei Bauland nach wie vor für weniger als 100 €, teilweise für unter 50 € pro



**Grünes Licht für Deutschland! – In einem sichtlich sehr rührigen Umfeld.**

gen sogar für weniger als 1.000 €/qm (mit Grundstücksanteil).

Bei den Metropolen liegen die Quadratmeterpreise nicht nur in Dresden und Leipzig, sondern auch in Hannover und Bremen sowie den Ruhrgebietsstädten Dortmund und Essen in einer moderaten Bandbreite von 1.800 bis 2.100 €.

Bei Eigentumswohnungen mit Vorbesitzern stellen die LBS-Experten insgesamt eine zunehmende Nachfrage fest. Das große Angebot derer

Quadratmeter zu haben. Nach Ansicht des LBS-Verbandsdirektors lautet daher die Devise der nächsten Monate: „Wachstum“. Denn wenn die Wirtschaft zulege, die Beschäftigung ebenfalls, wenn deshalb die Einkommen stiegen und sich vor allem die Einkommensperspektiven verbesserten, dann seien dies die wichtigsten „Treiber“ für eine gesunde Wachstumsentwicklung auch bei der Wohnungsnachfrage. Zugleich rechnen die LBS-

Experten damit, dass das Angebot von Bestandsimmobilien an vielen Orten immer knapper wird. Darüber hinaus wachse zwar der Neubau langsam, aber bringe bei weitem keine rasche Entlastung. Die klaren Folgen: Engpässe werden zunehmen, Preise zumindest erst einmal ansteigen - geschätzt um bis zu 3 Prozent zum Jahresende.

„Aber ich sage auch: Jetzt von „Platzangst“ in Deutschland zu reden, von Fantasiepreisen oder gar

Preisblasen, dafür gibt es, von Einzelfällen vielleicht abgesehen, keinen Anlass“, so Hamm.

Deutschland hatte im letzten Jahrzehnt weitestgehend konstante Preise, keinen Preisverfall, aber eben auch keine überhitzten Märkte, wie sie in manchen anderen Ländern an der Tagesordnung waren. Noch sei seiner Ansicht nach das Angebot an guten Objekten relativ breit und, abgesehen von den teuren Ballungsräumen, recht günstig. Daher gelte mehr

denn je der Rat: Wer ein geeignetes Objekt gefunden habe, der solle nicht allzu lang zögern. Zumal der Staat potenzielle Käufer unterstütze.

„Er bietet durch die ‚Wohn-Riester-Förderung‘ einen zusätzlichen Impuls, der, neben den erwähnten ausgezeichneten wirtschaftlichen Faktoren, nicht zu verachten ist, ein zusätzliches grünes Licht“, so der Verbandsdirektor abschließend.

*Theo Kersche*

## Betriebsrente für Geschäftsführer **Probleme bei der Ausfinanzierung**

**E**s geht dem Jahresende zu und traditionell sind vermehrt Probleme in der Finanzwelt zu beobachten. So auch innerhalb von Kapitalgesellschaften speziell bei der Ausfinanzierung von Pensionszusagen an Gesellschafter-Geschäftsführer.

Gerade Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Personalabteilungen und auch Rechtsanwälte fragen, so hört man, in diesen Wochen häufig beim "Deutschen bAV Service" an, wie man das Problem der drückenden Pensionslasten in den Griff bekommen könne. Offensichtlich dabei wird, „dass sich die Lösungsansätze der Finanzdienstleistungsunternehmen ausschließlich auf die Auslagerung und/oder Nachfinanzierung in Form von Versicherungslösungen konzentrieren. Doch nicht immer ist dies der Königsweg für die Unternehmen - vielmehr verschiebt sich in vielen Fällen das Problem.“

Der "Deutsche bAV Service" empfiehlt den betroffenen Unternehmen daher dringend, sich unabhängigen Rat zu holen. Denn Rechtsanwälten und gerichtlich zugelassenen Rentenberatern sei eine provisionsorientierte Beratung untersagt - der Verbraucherschutz hier also gewährleistet. Arbeitgeber seien somit gut beraten, sich bei der Einrichtung, Erstellung und Über-



**„Die Beratung im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung befindet sich im Umbruch. Nach heutiger Prognose wird sich die Möglichkeit einer gleichzeitigen Registrierung von Maklern als Rentenberater nicht dauerhaft durchsetzen...“: Prof. Dr. Martin Henssler, Präs. d. Deutschen Juristentags.**

prüfung von Verträgen zur betrieblichen Altersversorgung professionellen Rat einzuholen, um auch die entsprechenden Haftungsgefahren einer Falschberatung abwälzen zu können. Dies betreffe nicht nur die juristisch fundierte betriebsrentenrechtlichen Beratung, sondern auch die Frage nach

**Der Deutsche bAV Service**  
([www.deutscher-bav-service](http://www.deutscher-bav-service))  
koordiniert vor diesem Hintergrund eine umfassende rechtssichere Beratung für Arbeitgeber, Arbeitnehmer, Betriebsräte und Berater und garantiert den genannten Gruppen einhergehend hohe Kompetenz, Professionalität und standardisierte Abläufe.

der für das Unternehmen "besten bzw. richtigen" Ausfinanzierung der Pensionsverpflichtung.

Folglich sei im Rahmen von Beratungsvorgängen der betrieblichen Altersversorgung strikte Kompetenzverteilung einzuhalten. Diese werde durch die Erbringung der erforderlichen Dienstleistungen über ein professionelles Netzwerk erreicht, in dem die unterschiedlichen Aufgabenstellungen den unterschiedlichen Know-how-Trägern zugewiesen werden. Die Rechtsberatung habe dabei durch einen befugten Rechtsberater zu erfolgen, die Steuerberatung durch den jeweiligen steuerlichen Berater und die Finanzierungs- und Absicherungsfragen sollten durch einen erfahrenen und spezialisierten Finanzdienstleister geklärt werden. Nur so könne zudem dem umfassenden Verbraucherschutzgedanken des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) hinreichend Rechnung getragen werden.

*Theo Kersche*