

Immobilienmarkt | 10.01.2013 | Lesezeit 3 Min.

## Der Ansturm ist nur gefühlt

*Ausländische Investoren treiben die Immobilienpreise in die Höhe, sodass sich viele Bundesbürger das Wohnen in bestimmten Regionen bald nicht mehr leisten können und Deutschland auf eine Immobilienblase zusteuert - ungefähr so skizzieren manche die Zukunft. Eine neue IW-Studie zeigt, dass diese Ängste unbegründet sind.*

---

Die meisten kennen Nicolas Berggruen als Käufer des Warenhauskonzerns Karstadt. Doch der deutsch-amerikanische Finanzinvestor interessiert sich auch für schicke Immobilien: Die Nicolas Berggruen Holdings GmbH ist Eigentümerin von mehr als 100 Gebäuden in Berlin und Potsdam.

Die Hauptstadt erlebt derzeit einen regelrechten Immobilien-Hype - nicht zuletzt angefangen durch ausländische Investoren, die optimistischen Schätzungen zufolge im Jahr 2011 etwa ein Drittel aller Immobilienkäufe getätigt haben sollen. In den vergangenen Monaten ist mehrfach über Investoren aus den Krisenländern Spanien, Italien und Griechenland berichtet worden, die sich den Zuschlag für Wohnungen in den Szenevierteln Berlins dadurch sichern, dass sie die Kaufsumme bereits beim Besichtigungstermin bar auf den Tisch legen.

Droht Deutschland also eine Immobilienblase? Und tragen ausländische Anleger zur Überhitzung des heimischen Immobilienmarktes bei? Diese These lässt sich bei genauerer Betrachtung nicht bestätigen, denn auf die gesamte Bundesrepublik bezogen haben ausländische Anleger nur eine geringe Bedeutung:

**Weniger als 1 Prozent aller Immobilientransaktionen entfielen 2011 auf Investoren aus dem Ausland.**

Hinzu kommt, dass auch das Geschäft mit Immobilien keine Einbahnstraße ist (Grafik): Im Jahr 2011 erwarben ausländische Anleger in Deutschland Immobilien im Wert von 685 Millionen Euro, wobei der größte Zufluss aus Luxemburg stammte, wo viele Fonds ansässig sind. Umgekehrt trennten sich ausländische Investoren im selben Zeitraum aber auch von Grundbesitz im Wert von 816 Millionen Euro.



Mit diesem Kaufverhalten bewegen sich die ausländischen Immobilienerwerber auf einem Niveau, das weit entfernt ist von dem der Boomjahre 2005 bis 2008. Damals haben vor allem Beteiligungsgesellschaften aus dem Ausland im großen Stil Immobilien in Deutschland gekauft - angelockt durch niedrige Zinsen und die Erwartung, dass die Immobilienpreise bald anziehen würden.

## Nachbarn dominieren

Herkunftsland der ausländischen Investoren  
auf dem deutschen Immobilienmarkt

■ Käufe ■ Verkäufe

in Millionen Euro

	2011	
Luxemburg	242	114
Niederlande	126	208
Österreich	63	49
Russland	50	2
Italien	34	17
Schweiz	28	36
Frankreich	18	21
Vereinigtes Königreich	17	103
China	14	0
Dänemark	7	66
Spanien	7	26
Zypern	7	0
Israel	5	5
Arabische Golfstaaten	4	0
USA	3	83
Belgien	3	5
Griechenland	2	0
Irland	1	40

**Insgesamt betrug der Wert des ausländischen Immobilieneigentums in Deutschland 2011 knapp 24 Milliarden Euro.**

Verglichen mit dem Immobilienvermögen, das Deutsche im Ausland besitzen, ist das eher bescheiden:

**Das deutsche Immobilienvermögen im Ausland belief sich Ende 2011 auf 147 Milliarden Euro.**

Das meiste Geld – 744 Millionen Euro – legten die Deutschen 2011 im Vereinigten Königreich an, an zweiter Stelle lagen die Niederlande (446 Millionen Euro). Für die meisten Investoren ist die örtliche Nähe also ein entscheidendes Kaufmotiv.

Der Blick auf das vergangene Jahrzehnt zeigt überdies, dass heimische Investoren meist deutlich mehr Immobilien im Ausland gekauft als verkauft haben – mit einer Ausnahme (Grafik):

### **Allein 2006 verkauften deutsche Anleger Auslandsimmobilien für rund 8,2 Milliarden Euro.**

Ein Jahr später brach die Finanzmarktkrise aus. Ob nun bewusst oder unbewusst: In jedem Fall ist es einer Reihe von deutschen Anlegern gelungen, zur richtigen Zeit in Immobilien im Ausland zu investieren – und rechtzeitig zu verkaufen.



Dass die ausländischen Immobilieninvestoren in Deutschland in absehbarer Zeit ähnlich viel anlegen wie Deutsche im Ausland, ist derzeit eher unwahrscheinlich. Zwar dürfte das Engagement internationaler Immobilienkäufer auf dem deutschen Markt 2013 steigen. Doch die hohen Nebenkosten, die in Deutschland beim Immobilienerwerb fällig sind – vor allem die zuletzt deutlich erhöhte Grunderwerbssteuer, – sowie das grundsätzlich vorsichtiger Agieren der Investoren und Finanzierer dürften verhindern, dass es nochmals zu einem Run aus dem Ausland auf deutsche Immobilien kommt wie Mitte des vergangenen Jahrzehnts.

### **Matthias Schmitz / Michael Voigtländer Grenzüberschreitende Immobilien-Transaktionen - Umfang, Trends und Determinanten IW-Trends 4/2012**

#### **Kernaussagen in Kürze:**

- Ausländische Investoren treiben die Immobilienpreise in die Höhe, sodass sich viele Bundesbürger das Wohnen in bestimmten Regionen bald nicht mehr leisten können.
- Insgesamt betrug der Wert des ausländischen Immobilieneigentums in

Deutschland 2011 knapp 24 Milliarden Euro.

- Das deutsche Immobilienvermögen im Ausland belief sich Ende 2011 auf 147 Milliarden Euro.