

Sie sind wieder da

Amerikaner, Chinesen oder Polen – Käufer aus dem Ausland decken sich hierzulande wieder mit Wohnungen ein. Die Deutschen zaudern. Und verpassen womöglich wieder einmal ihre Chance.

Von Anke Pipke



Berlin als Markt der Möglichkeiten für Immobilienkäufer aus dem Ausland

Foto: Jens Gyarmaty

Dieses Jahr ist etwas passiert, worauf viele lange gehofft haben. Die Preise für Häuser und Wohnungen sind erstmals seit Langem richtig stark gefallen. Gleich ob Apartment, Reihen- oder Mehrfamilienhaus – im Vergleich zum Vorjahreszeitraum kosteten sie je nach Immobiliertyp im Schnitt zwischen 10 bis 24 Prozent weniger, wie das Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW) für die

Monate Juli bis September analysiert hat. Nur, die Kaufbegeisterung hat das nicht entfacht. Im Gegenteil. Die Bewohner dieses Landes halten sich zurück. Viele haben ihren Wunsch nach einer eigenen Immobilie vertagt. Da können die Anbieter noch so sehr mit Preisnachlässen, Sonderausstattung oder einem Gutschein für eine neue Küche locken.

Das Verrückte ist, während die Einheimischen sich bitten lassen, sind Immobilienkäufer aus dem Ausland in Deutschland offenbar längst wieder auf Shoppingtour, im Vertrauen darauf, hier ihr Geld sicher anzulegen. Nutzen sie gerade eine Chance, die die Deutschen verpassen?

Noch Anfang 2022, zu Beginn des Ukrainekrieges, waren insbesondere US-Amerikaner regelrecht davor zurückgeschreckt, in Berlin zu investieren, erinnert sich Wohninvestor Einar Skjerven. „Sie hatten auf die Landkarte geschaut und Berlin quasi als Nachbarstadt von Kiew betrachtet.“ Doch inzwischen habe sich die größte Verunsicherung gelegt. „Die Amerikaner sind wieder am Markt zurück.“ Zusammen mit gut situierten Chinesen und weiteren internationalen Interessenten gehören sie damit zu einer bei Verkäufern begehrten Klientel auf dem hiesigen Immobilienmarkt.

Ohne sie sähe das Geschäft mit Wohneigentum hierzulande weitaus trister aus. Denn schon seit dem Vorjahr fließt deutlich weniger Geld in Immobilien. Das liegt zum einen an den im Zuge der Inflation gestiegenen Hypothekenzinsen. Diese haben sich seit 2022 mehr als vervierfacht. Wer heute seine Wohnung finanziert, zahlt für die meisten Kredite mit zehnjähriger Laufzeit um die 4 Prozent Zinsen. Hinzu kommen Banken, die ihr Geld stärker zusammenhalten und die Kreditvergabe strenger prüfen, außerdem die allgemein gestiegenen Preise und der wirtschaftliche Abschwung.

Und dann sind da noch die Bauträgerpleiten, die sich besonders im Sommer gehäuft hatten. Etliche Wohnungskäufer erfuhren von der Insolvenz ihres Projektentwicklers und von der stillgelegten Baustelle, aber im Zweifelsfall nicht, ob und wann ihre Wohnung tatsächlich fertiggestellt wird. Auch das habe abgeschreckt, ist sich Sebastian Fischer, Chef des Projektentwicklers Primus Immobilien, sicher.

Manch potentieller Interessent zögert jedoch auch, weil er auf weiter sinkende Preise setzt. Nach dem Motto „Bloß nicht zu früh einsteigen, bevor der Tiefpunkt erreicht“ scheut diese Gruppe eine Investition zum jetzigen Zeitpunkt. Es sind also eine ganze Reihe von Gründen, warum viele Kaufwillige ihren Wunsch nach einem Eigenheim oder einer lukrativen Geldanlage in diesem Jahr aufgeschoben haben.

Anders die Interessenten aus dem Ausland. „Wir haben so eine ähnliche Situation wie Anfang der 2010er-Jahre, als viele ausländische Investoren Wohnungen gekauft und wir Deutschen es verschlafen haben“, vergleicht Swen Nicolaus, Geschäftsführer des Maklers Keller Williams Deutschland. „Zumindest fühlt es sich gerade so an, dass wir nur Probleme sehen, und die Ausländer sehen die Opportunität und kaufen hier günstig ein.“

Es ist jedoch keineswegs so, dass die internationale Klientel in sorgenfreier Kauflaune ist. Im Gegenteil sind es oft große wirtschaftliche und politische Probleme im eigenen Land, die auswärtigen Investoren dazu bringen, ihr Geld in Deutschland anzulegen. Als Beispiele nennt Makler Nicolaus Kunden aus der Türkei, die hier ihr Geld vor einer Inflationsrate von mehr als 60 Prozent in Sicherheit bringen.

Mit verunsicherten Anlegern aus China hat es derweil Projektentwickler Fischer beim Verkauf seiner Luxus-Eigentumswohnungen häufig zu tun. Denn die langjährige Einkindpolitik hat im Reich der Mitte dazu geführt, dass das Vermögen einer Familie ungeteilt an einen einzigen Erben ging. Von der Suche nach Anlagemöglichkeiten profitieren nun westliche Märkte. „Die wohlhabenden 20- bis Mitte 40-Jährigen schauen im Gegensatz zu ihren Eltern sehr viel weltoffener auf Deutschland und Europa. Sie sehen die globalen Chancen“, erläutert er das Interesse. Schon vor Corona waren Käufer aus China auf dem deutschen Wohnungsmarkt aktiv. Mit dem Ende der Reisebeschränkungen nach der Pandemie sind sie zurück.

Durch den Krieg in der Ukraine hat sich der internationale Käuferkreis verändert. Die Investitionswellen mit russischem und ukrainischem Geld, das kurz nach Kriegsausbruch in deutsche Wohnungen investiert wurde, sind abgeebbt, berichten Alexander Wietasch und Juliane Arlt aus der Geschäftsführung des Wohninvestors Westminster. Stattdessen erleben sie aktive polnische Anleger und Eigennutzer, die teils unter dem Eindruck des Ukrainekriegs handeln. „Gerade in östlichen Grenzgebieten, etwa im leerstandsgeplagten Frankfurt an der Oder, treffen Käufer häufig auf gute Preise für Wohnungen“, sagt Arlt.

Beim Blick auf die Landkarte rücken aber andere Regionen Deutschlands wesentlich stärker in den Fokus der auswärtigen Kundschaft. Im Gegensatz zu Ländern wie Frankreich oder Großbritannien hat Deutschland gleich mehrere international bekannte Großstädte mit lukrativen Immobilienmärkten zu bieten. Zu ihnen zählen etwa die Hauptstadt Berlin, die Bankenstadt Frankfurt, Düsseldorf mit der bundesweit größten japanischen Gemeinschaft, München mit seinem über die Grenzen hinaus bekannten Oktoberfest und Hamburg mit seinem Hafen als Tor zur Welt.

In all diesen Städten und den angrenzenden Speckgürteln sind die Preise laut IfW zuletzt gesunken. Gleichzeitig können sich Käufer und Anleger hier einer relativ stabilen Miete sicher sein. So wird für Berliner Wohnungen im Bestand inzwischen eine um 13 Prozent höhere Miete verlangt als noch vor zwölf Monaten, berichtet Investor Skjerven. Und der Aufwärtstrend ist noch nicht vorbei. Dass die Zahl der Baugenehmigungen zurückgehe und Neubauprojekte abgesagt oder verschoben werden, führe zwangsläufig zu steigenden Mieten, prophezeit Alexander Heinzmann, Sprecher der Geschäftsführung der BPD Immobilienentwicklung.

Bei der Auswahl der Wohnung haben die Privatkäufer je nach Herkunft unterschiedliche Präferenzen. Stammen sie aus dem näheren europäischen Ausland, achten sie Heinzmann zufolge ähnlich wie Deutsche auf eine gute Infrastruktur, eine gute Anbindung an den Nahverkehr sowie eine stadtnahe Lage. „Kunden außerhalb von Europa kaufen besonders gerne hochwertige Wohnimmobilien in sehr guter Lage mit einer stabilen Ertragswartung und Wiederverkäuflichkeit“, erläutert der Entwickler. Kleine Wohneinheiten, um deren Vermietung und Betreuung sich ein Betreiber kümmert, sind besonders gefragt. Viele kaufen gleich mehrere solcher Immobilien.

Das deckt sich mit den Erfahrungen des Maklerhauses Keller Williams. Eine typische Immobilie für ausländische Investoren in Berlin sei eine energetisch nachhaltig konzipierte Neubauwohnung mit 30 bis 50 Quadratmetern für einen Preis zwischen 200.000 und 400.000 Euro. Dieser werde in aller Regel mindestens zur Hälfte, wenn nicht sogar komplett aus dem eigenen Geldbeutel gezahlt. Sei der Kauf einer Wohnimmobilie erst mal abgeschlossen und die Vermietung geregelt, berichtet der Geschäftsführer des Berliner Teams Achim Amann, zögen sich viele ausländische Privatanleger über Jahre wieder zurück und seien sich der Mietzahlungen gewiss. Sie gelten als angenehme Vermieter.



Frankfurter Allgemeine ARCHIV

Entdecken Sie das F.A.Z. Archiv – auch mobil.

Erfolg entsteht durch Wissen.

Ob im Beruf, in der Politik oder im Leben: Erfolgreiche Entscheidungen basieren auf verlässlichen Informationen, Erfahrungen und Bewertungen. Diese finden Sie jederzeit online und mobil im F.A.Z.-Archiv. Die Artikel kaufen Sie einzeln, im vorteilhaften Artikelpaket oder Sie registrieren sich für ein günstiges Archiv-Abonnement — so wie Sie es brauchen.

Jetzt mehr erfahren auf www.faz-archiv.de

