

HAMBURG

frei stehendes Eigenheim,
200 qm, sehr guter Wohnwert

2006: **645 000 €**

2011: **800 000 €**

+24%

Quelle: IVD-Preisspiegel

Hamburger HafenCity, Problemstraße in Neumünster: *Prosperierenden Zentren hier, weite Sorgenlandstriche dort*

DEMOGRAFIE

Der gespaltene Markt

In München oder Hamburg werden für Häuser und Wohnungen Rekordpreise erzielt, in weiten Teilen der Republik dagegen verlieren Immobilien an Wert. Manche sind bereits unverkäuflich.

Es ist gut 50 Jahre her, da versank die Harzgemeinde Schulenberg eher freiwillig in den Fluten des Flüsschens Oker. Die alte Bergbausiedlung, 15 Kilometer von Goslar entfernt, musste einer Talsperre weichen und wurde oberhalb des Stausees neu aufgebaut. Heute stirbt Schulenberg seinen zweiten Tod.

Die Ortschaft hat seit Ende der sechziger Jahre fast die Hälfte ihrer Einwohner verloren. Einige Häuser stehen leer, zu erkennen an blinden Fenstergläsern und daran, dass sich auf dem Fußweg der Schnee türmt. Das Hallenbad wurde vor sechs Jahren geschlossen. Inzwischen gibt es keinen Metzger oder Krämer mehr. Nur das „Frischemobil“ rollt donnerstags vorbei und versorgt die verbliebenen Schulenberger mit Wurst und Käse.

„Da ist nichts mehr“, sagt Ingrid Imiela, „alles dicht.“ Die zierliche Dame steht im Mantel in ihrem Goslarer Büro und mustert den Schreibtisch. Sie sucht den Schlüssel für die nächste Besichtigung. Rund 60 000 Kilometer ist die Maklerin pro Jahr im Oberharz unterwegs. Früher verkauften sie und ihr Mann dort pro Woche etwa sechs Objekte, heute sind es ein bis zwei.

Bis ein Käufer gefunden ist, vergeht manchmal ein Jahr. Am Preis kann das kaum liegen.

Eine Zweizimmerwohnung in Schulenberg, 57 Quadratmeter, mit umlaufendem Balkon und Panoramablick auf die Talsperre, ist für 19 000 Euro zu haben. Etwas südlicher, in Sankt Andreasberg, soll ein kleines Apartment direkt am Kurpark mit

Einbauküche, Terrasse und Garage nur noch 15 000 Euro kosten.

Schulenberg und Sankt Andreasberg sind Mittelgebirgsorte, idyllisch gelegen in der waldreichen Natur – aber eben auch weitab von den Metropolen. Und daher schwer vermittelbar.

Was Maklerin Imiela im Harz erlebt, passt so gar nicht zu den Schlagzeilen, die der deutsche Immobilienmarkt in diesen Wochen produziert. Überall ist die Rede vom beispiellosen Boom, der das Geschäft mit Häusern und Wohnungen erfasst hat. Von Objekten, für die heute ein Viertel mehr verlangt wird als vor einem Jahr und um die sich dennoch die Interessenten reißen. Und von Bürgern, die angesichts der Schuldenkrise derart verunsichert sind, dass sie am liebsten



FOTOS: THOMAS RAUPRACH

NEUMÜNSTER
 Schleswig-Holstein
 Reihenhaus,
 100 qm, einfacher Wohnwert

2006: **100 000 €**
 2011: **75 000 €**
-25%

nur noch in Backstein und Beton investieren möchten.

Alles richtig, nur treffen diese Meldungen vor allem auf die wichtigen Ballungszentren und die beliebten Freizeitstädte und -regionen zu. In Kampen auf der Insel Sylt sind selbst die schlichtesten Reetdachbutzen nicht mehr unter zwei Millionen Euro zu haben. Die Bundesrepublik besteht aber aus mehr als nur Hamburg oder München, Heidelberg oder Konstanz.

Deutschland, das ist vor allem die Summe an Gemeinwesen, die dazwischen liegen: Sie heißen Neumünster oder Cuxhaven, Hof, Bremerhaven oder Pirmasens. Und in diesem großen Rest der Republik, den gut 3000 kleineren und mittelgroßen Städten des Landes, sind die Perspektiven für Immobilien oftmals ausgesprochen schlecht.

Das Phänomen ist in den neuen Bundesländern altbekannt. Neuerdings aber stagnieren auch in der westdeutschen Provinz die Preise für Häuser und Wohnungen – oder sie verlieren sogar an Wert.

In Unterzentren oder auf dem Land liegen die Kaufsummen heute laut Immobilienverband Deutschland (IVD) zum Teil 30 Prozent niedriger als noch vor zehn Jahren. Hier platzt keine Blase, hier entweicht langsam, aber kontinuierlich die Luft. Weniger dramatisch ist die Entwicklung deshalb nicht. Im Gegenteil.

Der deutsche Immobilienmarkt ist gespalten wie nie zuvor. Und mehr noch: Er driftet weiter auseinander.

„Künftig ist eine weitere Ausdifferenzierung der Märkte und vor allem der Immobilienpreise zu erwarten“, prognostizieren die Experten des Bonner Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung in einer neuen Studie. Die Spanne reicht von unbezahlbar bis unverkäuflich.

In München kostet ein Einfamilienhaus mittlerer Güte bereits durchschnittlich 570 000 Euro, in Pirmasens ist es für 100 000 Euro zu haben.

In Hamburg liegt der Quadratmeterpreis für eine neue Eigentumswohnung mit sehr gutem Wohnwert bei 4300 Euro, in Eschweiler wird nur gut ein Drittel davon aufgerufen. Entsprechend unterschiedlich entwickeln sich in der Folge auch die Mieten.

Andreas Schulten, Vorstand der Berliner Immobilienberatungsfirma BulwienGesa, beobachtet schon seit einiger Zeit, wie sich die Kluft weiter öffnet. Nur ein Fünftel der Bevölkerung lebe in den Erfolgsstädten, schätzt der Manager. Diesen prosperierenden Zentren stünden jedoch „weite Sorgenlandstriche“ gegenüber, so Schulten, in denen die große Mehrheit der Deutschen wohne.

Diese Spaltung hat weitreichende Folgen. Sie verschärft die ohnehin ungleiche Verteilung der Vermögen und vergrößert

so das soziale Gefälle im Land. Wer ein solides Mietshaus im Frankfurter Westend besitzt, hat im Prinzip ausgesorgt. Er wird von Jahr zu Jahr reicher.

Wer aber das gleiche Objekt in einer Randlage besitzt, der steckt zuweilen mehr hinein, als er daran verdienen kann. Und für den entpuppt sich das vermeintliche Vermögen als finanzielle Last. Von den Sorgen der Erben noch gar nicht zu reden, die nicht wissen, was sie damit machen sollen.

Der deutsche Immobilienmarkt spiegelt deshalb auch, wie unterschiedlich die gesellschaftlichen Chancen im Land verteilt sind. In Neumünster zum Beispiel, der immerhin viertgrößten Stadt Schleswig-Holsteins, wird dies in der Bismarckstraße besonders sichtbar.

Dort steht an der Ecke zum Berliner Platz ein Altbau seit vielen Jahren leer. Einige Fenster sind mit Sperrholz verrammelt, der Putz bröckelt, die Gaststätte im Erdgeschoss ist geschlossen. Das verwitterte Brauereischild lässt ahnen, dass hier schon lange kein Bier mehr gezapft worden ist.

Der Makler Jens-Uwe Bahr, 59, steht vor dem Haus, der Anblick empört ihn: „Das sieht ja fürchterlich aus“, sagt er ärgerlich und steigt in sein Auto.

Bahr verwaltet und vermittelt seit beinahe 30 Jahren Immobilien in Neumünster, er kenne hier viele Steine beim Vornamen, scherzt er. Das Geschäft sei

schwieriger geworden, zu viel Angebot, zu wenig Nachfrage.

Die Folge: Ein einfaches Reihenhaus von 100 Quadratmeter Größe hat in Neumünster innerhalb von fünf Jahren im Schnitt ein Viertel seines Werts eingebüßt. Es kostet laut IVD-Preisspiegel heute statt 100 000 nur noch 75 000 Euro.

Natürlich gibt es auch gute Gegenden in Neumünster, gepflegt und wertstabil. Aber typisch für die Stadt sind andere Objekte.

Bahr steuert den Wagen in eine Backsteinsiedlung jenseits des Innenstadtrings: dreigeschossige Häuser mit Satteldach, eine leere Wohnung neben der anderen. Einige der Fenstergläser sind zersplittert, drinnen wölbt sich die Tapete wie alter Käse. „Da will keiner mehr wohnen“, sagt Bahr. „Es regnet rein, es schimmelt, und dann beginnt der Verfall.“

Allein in Neumünster stehen mittlerweile etwa 2300 Wohnungen leer. Drei Bundeswehrkasernen wurden geschlossen, wichtige Unternehmen haben den Standort verlassen. Die Plage der Lage: Die Stadt leidet darunter, dass sie zu weit von den Speckgürteln rund um Hamburg und Kiel entfernt liegt. Und die jüngeren Leute ziehen nach der Schule lieber gleich fort.

Rund 77 000 Menschen leben noch hier, bis 2025 wird die Zahl voraussichtlich um 6000 sinken. Von den Verbliebenen werden dann mehr als 9200 älter als 75 Jahre sein, heute sind es erst gut 7000.

Neumünster ist einer dieser Orte, die die Zukunft Deutschlands vorwegnehmen: Es schrumpft und vergeist.

Seit vor zehn Jahren mit 82,5 Millionen Einwohnern ein Höchststand erreicht wurde, ist die Zahl bereits um über 700 000 zurückgegangen. Im vorigen Jahr starben etwa 170 000 Bürger mehr, als geboren wurden, der Zuzug von Ausländern kann das Defizit kaum wettmachen.

In Zukunft wird sich der Prozess erheblich beschleunigen, bis 2050 verliert Deutschland bis zu zwölf Millionen Einwohner, so die Schätzung. Die großen Schwundregionen im Westen, das ist absehbar, liegen in Nordhessen und Südniedersachsen, in Teilen Schleswig-Holsteins, des Ruhrgebiets und Oberfrankens.

Mitten in Deutschland verfallen die Preise – und mit ihnen zuweilen auch die Häuser. Dort wächst das Risiko des Leerstands erheblich an.

Schwer getroffen wird zum Beispiel der Landkreis Goslar. Dort sinkt die Zahl der Einwohner bis 2030 um mehr als ein Viertel auf dann noch 106 000, prognostiziert die niedersächsische NBank. Dann wird in dieser Gegend jede vierte Immobilie unbewohnt sein.

Einst lebendige Gemeinwesen verwandeln sich binnen weniger Jahrzehnte in Geisterstädte. Das Sterben beginnt in der Randlage.

Der Traum vom eigenen Häuschen im Grünen hat für viele offenkundig an Faszination verloren, selbst wenn ein Magazin wie „Landlust“ auf der Erfolgswelle schwimmt. Das Blatt ist für Städter eher Glastischlektüre, es liefert Natur als Accessoire. Die schöne Petersilien-Reportage ersetzt am Ende vielen den eigenen Gemüsegarten.

Heute wollen die Bürger dort leben, wo Supermärkte, Ärzte und Apotheken sind, wo sich Kinos und Krankenhäuser befinden, wo der Rotary-Club tagt und das Thea-



BREMERHAVEN
Bremen
frei stehendes Eigenheim,
200 qm, sehr guter Wohnwert

2006: **250 000 €**
2011: **200 000 €**
-20%

Siedlung in Bremerhaven, Szeneviertel in Berlin:

ter spielt. Hier, auf den Inseln des urbanen Wohlstands, steigen die Preise für Immobilien fast kontinuierlich an. Prosperität und schleichender Abstieg liegen indes manchmal nur wenige Straßen auseinander.

Im Süden der niederrheinischen Stadt Viersen, nicht weit vom Zentrum entfernt, entstand Mitte der sechziger Jahre die Berliner Höhe, ein Viertel mit Reihenhäusern, Flachdachbungalows und Geschosswohnungen. Damals eine begehrte Lage, junge Familien zogen gern dorthin. Inzwischen sind sie gemeinsam gealtert – die Menschen wie die Wohnungen.

Die Kinder sind erwachsen und längst aus dem Haus, die Alten aber bleiben, mehr als jeder Vierte hier ist jenseits der 65. Die Zahl der Bürger, die noch auf der Berliner Höhe leben, ist innerhalb von zwei Jahrzehnten um fast ein Viertel gesunken, von 1200 auf gut 900 Bewohner. Keine Bäckerei, keine Arztpraxis, keine Gastwirtschaft. Keine Lebensqualität.

Wie Viersen haben viele Städte in den sechziger und siebziger Jahren Neubaugebiete in der Peripherie ausgewiesen. Aus dieser Zeit stammen rund zehn Millionen solcher Wohnungen in ganz Westdeutschland. Den meisten sieht man es an, dass sie aus einem anderen Jahrhundert stammen.

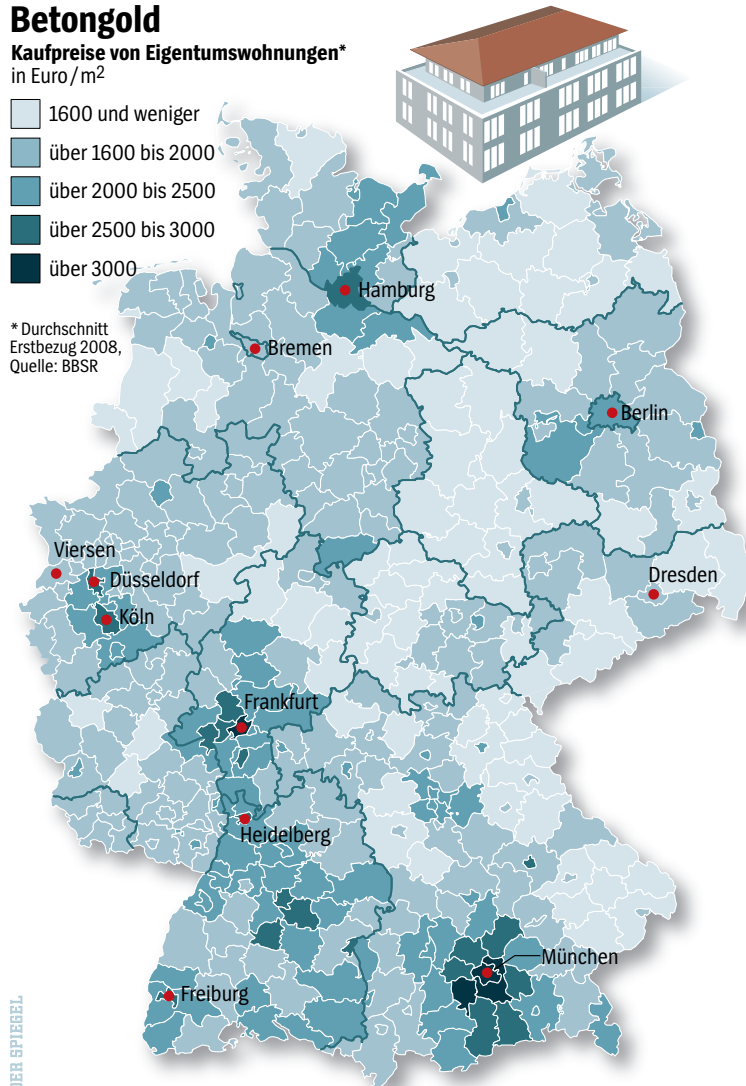
Sie sind altmodisch ausgestattet oder unzureichend

Betongold

Kaufpreise von Eigentumswohnungen*
in Euro/m²

- 1600 und weniger
- über 1600 bis 2000
- über 2000 bis 2500
- über 2500 bis 3000
- über 3000

* Durchschnitt
Erstbezug 2008,
Quelle: BBSR



DER SPIEGEL



BERLIN
 Berlin-Ost
 frei stehendes Eigenheim,
 125 qm, mittlerer Wohnwert

2006: **140 000 €**
 2011: **180 000 €**
+29%

STREETS / LAIF

PIERRE ADENIS / LAIF

Nur ein Fünftel der Bevölkerung lebt in Erfolgsstädten

isoliert. Mancher mache sich falsche Vorstellungen vom Wert betagter Immobilien, sagt Harald Simons, Vorstand der Beratungsfirma Empirica. Wie ein altes Auto sei auch ein altes Haus irgendwann aufgebraucht, wenn man nicht investiere. Simons: „Das ist dann kein Betongold, das ist Pappmaché.“

So büßt die Immobilie zuweilen auch ihre Funktion als Instrument der Alterssicherung ein. Ihre Eigentümer bemerken den Verlust oft erst in dem Moment, wenn sie das Wohnhaus nicht mehr selbst nutzen können und deshalb verwerten wollen, zum Beispiel zur Finanzierung eines Heimplatzes – und es dann nicht loswerden.

Was man selbst noch aus nostalgischer Zuneigung verklärt, wird von den potentiellen Käufern ganz nüchtern seziert: Aha, marode Heizung, null Dämmung, alte Leitungen, schlecht geschnittene Räume, feuchter Keller ... Abzug, Abzug, Abzug.

Dieses Szenario macht nicht nur potentielle Hausverkäufer nervös. Auch den Kreditinstituten – in der Region sind es oftmals Sparkassen oder Genossenschaftsbanken – wird schmerzlich bewusst, dass sie einer Illusion erlegen sind.

Unter dem Einfluss des demografischen Wandels würden die immobilien Werte in ihren Büchern schleichend erodieren, warnt Wulf Bennert, früher thüringischer Bauunternehmer, heute wissenschaftlicher Direktor der Stiftung Schloss Ettersburg, die die Folgen der gesellschaftlichen Alterung erforscht.

Allmählich würden die Geldhäuser die wahre Dimension des Umbruchs begreifen und darauf reagieren. Manche legten sogar „Red-Line-Regionen“ fest, so Bennert, in denen Wohnimmobilien ganz nüchtern der „Zerschlagungswert null“ zugeordnet werde. Mit anderen Worten:

Die Häuser und Wohnungen sind unverkäuflich.

Am härtesten spüren die Landbewohner den Abwärtstrend. Dort hat in den vergangenen Jahrzehnten fast unbemerkt eine soziale Revolution stattgefunden: Aus den Dörfern sind die Bauern fast vollständig verschwunden. Der Strukturwandel schlägt brutal auf das Immobiliengeschäft durch. Bauexperte Bennert schätzt, dass sich im ländlichen Raum der Wertverlust der vergangenen zwei Jahrzehnte rechnerisch auf einen dreistelligen Milliardenbetrag summiert.

Je weiter die Gemeinden von der nächsten Stadt entfernt sind, umso stärker sind sie von Alterung und Abwanderung betroffen. Und damit von der Immobilienkrise. In den kleinen Gemeinden klafften Sach- und Verkehrswert der Objekte immer stärker auseinander, hat das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung ermittelt. „Es kann der Totalverlust drohen“, warnen die Wissenschaftler.

Das Institut hat in einer Studie über die Zukunft der Dörfer den Vogelsbergkreis untersucht, eine karge mittelhesische Region, die zu jenen Gegenden Westdeutschlands gehört, die am schnellsten schrumpfen: In manchen Dörfern findet sich kein Kind mehr.

Von einem funktionierenden Immobilienmarkt kann in diesem Landstrich deshalb keine Rede sein. Von den 15 265 Wohnimmobilien, die 2010 in Hessen verkauft wurden, entfielen auf diesen Landkreis gerade mal 34 Objekte. In solch entlegenen Regionen würden in Zukunft „immer mehr Wohnhäuser, Wirtschaftsgebäude und irgendwann ganze Dörfer leer stehen“, befürchten die Forscher.

Im Mittelalter war es die Pest, die Siedlungen in Wüstungen verwandelte. Heute rafft der demografische Wandel die Gemeinden dahin.

Sie sind gefangen in einem Teufelskreis: Ziehen die Menschen fort, verlieren die Städte und die Dörfer Steuereinnahmen. Zugleich aber steigen automatisch die Pro-Kopf-Kosten für die Infrastruktur, für Abwasserentsorgung oder Straßenreinigung.

Das Leben wird teurer für Anwohner und Geschäftsleute, also entschließen sich noch mehr zum Aufbruch. Es droht die Verödung ganzer Landstriche – sofern die Kommunen nicht gegensteuern.

Die Abwehrstrategien reichen von finanziellen Zuschüssen für die Renovierung alter Häuser bis zu radikalen Lösungen, wie sie der Essener Wirtschaftsgeograf Rudolf Juchelka vorschlägt: „Man muss auch mal den Mut zum Abriss aufbringen“, sagt der Wissenschaftler. Manche Gemeinden erweisen sich allerdings auch als überaus findig darin, immer neue Käuferkreise für ihre Problemobjekte zu erschließen.

Eine Bürgergruppe aus Wanfried im Werratal hat ihre leerstehenden Fachwerkhäuser kurzerhand auf einer niederländischen Internetplattform präsentiert; sie erzielte mit ihrem Engagement erstaunliche Resonanz. Einige Häuser sind bereits an Holländer verkauft worden, als Feriendomizil in idyllischer Lage und flutsicheres Refugium.

Auch die Goslarer Maklerin Imiela setzt ihre Hoffnung auf die Reichweite, die das Internet bietet. In jüngster Vergangenheit hätten sie einzelne Anfragen aus den Niederlanden und Dänemark bekommen, sogar aus Israel und Saudi-Arabien, berichtet Imiela.

Ein amerikanischer Interessent sei eigens aus Minnesota eingeflogen und habe tatsächlich eine hübsche Wohnung in Sankt Andreasberg gekauft, 22 000 Euro habe sie gekostet, sagt Imiela: „Für den Mann war das ein Taschengeld.“

ALEXANDER JUNG