

FSH - Insider Bericht: Immobilien



Sachwerte mit Wohlfühlfaktor?

Die Immobilie nimmt in der Vermögenszuteilung der Deutschen einen wesentlichen Bestandteil ein.

Fragt man die Deutschen, welches Produkt sich am besten zur Vermögensplanung eignet, steht die selbstgenutzte Immobilie an erster Stelle.

Aber nur etwa 20 Prozent sehen die fremdvermietete Immobilie als geeignetes Instrument zur Altersvorsorge an.

Alles in allem herrscht in der Bevölkerung jedoch ein sehr hohes Vertrauen in Immobilien.

Anleger, die in der Vergangenheit in Anleihen investiert waren, suchen jetzt nach Alternativen.

Und sie glauben diese in Immobilieninvestitionen gefunden zu haben. Vergleiche zeigen, dass Anleihen und Immobilieninvestitionen Gemeinsamkeiten aufweisen. Die in der Vergangenheit vergleichsweise hohen Renditen bei Anleihen, gepaart mit hoher Sicherheit, finden Anleger jetzt bei Immobilien.

Auf der anderen Seite kann eine Immobilie auch ein schweres Unterfangen sein und viel Zeit erfordern.

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

Fragt man Immobilienexperten, welches die drei wichtigsten Faktoren beim Kauf einer Immobilie sind, erhält man in der Regel immer die gleiche Antwort:

Lage, Lage und nochmals Lage.

Doch so einfach wollen wir es uns hier nicht machen.

Die Immobilie ist ein frei handelbares Gut. Und wie bei allen frei handelbaren Gütern, bestimmen in erster Linie Angebot und Nachfrage den Preis.

In Ballungsgebieten mit hohem Arbeitsplatzangebot und hoher Lebensqualität wird mit Sicherheit immer eine Nachfrage nach Immobilien vorhanden sein.

Auch das Pro-Kopf-Einkommen entscheidet dort über den Immobilienpreis. Je höher das Einkommen, desto höher die Immobilienpreise. Hier ist tatsächlich die Lage ein entscheidender Faktor.

Andererseits kann sich in strukturschwachen Regionen die Lage sehr schnell ins Negative umwandeln. Insbesondere wenn gut ausgebildete Menschen aus dieser Region wegziehen. Dann schlägt sich auch die demographische Entwicklung auf die Immobilienpreise nieder.

Im Jahr 2009 hat das statistische Bundesamt eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen, die bis zum Jahre 2060 reicht. Für die Bevölkerungsentwicklung sind Geburtenrate, Sterblichkeit und Nettozuwanderung wesentliche Einflussfaktoren. Das Bundesamt stellte 2009 fest, dass die Bevölkerung in Deutschland seit 2003 abnimmt.

Wenn wir diese Bevölkerungsentwicklung zu Grunde legen, wird demnach die Nachfrage nach Wohnraum rückläufig sein. Selbst dann noch, wenn man den jetzigen Zustrom an Flüchtlingen berücksichtigen würde, der 2009 noch gar nicht relevant war.

Auch ist die Anzahl der Wohnungen laut statistischem Bundesamt seit dem Jahr 1990 von 33,8 Millionen auf 41,7 Millionen im Jahr 2016 angewachsen.

Einer Schätzung der Deutschen Bank Research aus dem Jahr 2008 zur Folge, wird dieser Anstieg der Haushaltsanzahl durch hohe Zuwanderung in 2020 seinen Höhepunkt erreichen und danach bis zum Jahr 2050 auf ca. 38 Millionen Haushalte sinken.

Ein weiterer Faktor, der den künftigen Wohnungsmarkt beeinflussen wird, ist die Altersstruktur.

Die geburtenstarken Jahrgänge zwischen Mitte der 1950er und Mitte der 1960er Jahre, die sogenannten Babyboomer, haben ihre Wohnimmobilie bereits gekauft. Den Wegfall der Nachfrage der Babyboomer am Immobil-

ienmarkt wird die nachfolgende Generation kaum ausgleichen können. Vor allem wenn die Babyboomer oder deren Erben ihre jetzigen, teilweise großzügigen Wohnverhältnisse aufgeben und diese Immobilien am Markt angeboten werden.

Fazit:

Aktuell ist das Verhältnis von Angebot und Nachfrage noch positiv, wird sich aber auf Grund der oben beschriebenen Fakten in absehbarer Zeit ins Negative umkehren.

Regionale Unterschiede in der Entwicklung der einzelnen Immobilienmärkte müssen hier natürlich berücksichtigt werden.

Preisentwicklung des Wohnimmobilienmarkts in Deutschland

Die Immobilienpreise haben deutschlandweit deutlich angezogen. Im internationalen Vergleich ist die Entwicklung jedoch eher zurückgeblieben.

Die regionalen Unterschiede sind aber bereits heute deutlich zu spüren.

Die Preissteigerungen haben sich bislang auf den städtischen Immobilienmarkt, insbesondere die Ballungsräume, konzentriert.

Zurückzuführen sind diese Preissteigerungen auf eine steigende Nachfrage. Die leichtere Finanzierbarkeit spielt hier eine große Rolle. Historisch niedrige Hypothekenzinsen lassen Mieter verstärkt darüber nachdenken, Eigentum zu erwerben. Anleger dagegen suchen Immobilien als alternative Geldanlagen. Gefallene Finanzierungskosten und angestiegene verfügbare Einkommen, haben die Finanzierbarkeit trotz gestiegener Immobilienpreise deutlich erleichtert.

Die selbstgenutzte Immobilie

Knapp 53 Prozent der deutschen Haushalte leben in der eigenen Immobilie. Damit liegt Deutschland deutlich hinter dem EU-Durchschnitt von 70 Prozent.

Für die meisten Käufer einer selbstgenutzten Immobilie geht es primär nicht um eine Anlageentscheidung, als vielmehr um eine Konsumententscheidung. Hier steht die Selbstverwirklichung im Vordergrund, was sich in der Auswahl und im Preis der spezifischen Immobilie widerspiegelt.

Die Frage nach der Rendite bei selbst genutzten Immobilien ist sowieso schwer zu beantworten.

Trotzdem sollte sich jeder Käufer vor Erwerb einer selbst genutzten Immobilie die Frage stellen, welche finanziellen Verpflichtungen und welche Risiken eingegangen werden, um die Vor- bzw. Nachteile gegenüber einem vergleichbaren Mietobjekt abwägen zu können.

Finanzierungsmöglichkeit

Wie schon erwähnt, ist durch niedrige Hypothekenzinsen und gestiegene Einkommen die Finanzierbarkeit einer Immobilie deutlich leichter zu realisieren als in den vergangenen Jahren.

Hier ein Beispiel:

Wir gehen davon aus, dass ein Haushalt monatlich 1.000€ Nettokaltmiete bezahlt.

Bei einem angenommenen Darlehenszins von zwei Prozent p.a. und einer anfänglichen Tilgung von zwei Prozent könnte der Haushalt 300.000€ Darlehen aufnehmen, ohne dass sich die monatliche Belastung aus der Nettokaltmiete ändern würde. Bei vier Prozent Darlehenszins p.a. wären es nur 200.000€ Kredit.

Auf Grund der niedrigen Hypothekenzinsen ist für viele die Immobilie zunächst einmal bezahlbar geworden.

Bei diesen Zahlen ist es verständlich, dass Mieter überlegen: „Raus aus der Miete, rein ins Eigentum.“

Doch vergessen viele, dass es sich hier um eine langfristige Investitionsentscheidung handelt, die Risiken beinhaltet, bis hin zur privaten Insolvenz.

Risiken:

Käufer einer selbstgenutzten Immobilie werden den größten Teil des Kaufpreises fremdfinanzieren. Am häufigsten wird eine Laufzeit von 10 Jahren gewählt. Nach der 10-jährigen Zinsbindung wird eine Anschlussfinanzierung benötigt. Da die Zinsen bei einer Anschlussfinanzierung völlig ungewiss sind, besteht bei höheren Zinsen das Risiko, die monatlichen Raten dann nicht mehr bedienen zu können.

Bis das Darlehen einer selbstgenutzten Immobilie vollständig zurückgeführt ist, vergehen in der Regel 30 bis 35 Jahre. Bei einem solch langen Zeitraum kann sich die private Lebenssituation sowie die Einkommenssituation deutlich verändern. Zu den häufigsten Ursachen für Zwangsvollstreckung zählen Arbeitslosigkeit, Scheidung, Krankheit und der damit verbundene Einkommensausfall.

Auf Grund des derzeitigen niedrigen Zinsniveaus sind die Zwangsvollstreckungen in den letzten Jahren zurückgegangen. Bei steigendem Zinsumfeld in der Zukunft, kann das sehr schnell ins Gegenteil umschlagen.

Ferner besteht das Risiko, dass die Immobilienpreise in der Region, in der die Immobilie steht, deutlich absinken. Sollten dann die Preise unter dem Beleihungswert der Immobilie liegen, wäre eine Anschlussfinanzierung nicht mehr möglich. Ein Verkauf des Objektes wäre nur mit hohen Verlusten realisierbar. Gerade hier besteht die Gefahr der privaten Insolvenz.

Weitere Risiken wären Instandhaltungskosten oder die mögliche Besteuerung von Immobilienvermögen.

Fazit:

Jeder muss für sich selbst entscheiden können, welches Volumen finanzierbar ist oder welche Risiken für ihn tragbar sind. Jedoch sollten finanzierende Kreditinstitute und Darlehensvermittler sorgsam prüfen, ob eine Finanzierung langfristig erträglich ist. Für Immobilienkäufer sollte gelten: nur weil eine Finanzierung irgendwie machbar ist, bedeutet dies noch lange nicht, dass diese auch umgesetzt werden sollte. Das gleiche gilt für Kreditgeber, Makler und Berater: das Wohl des Kunden steht an erster Stelle. Provisionsgetriebene Geschäfte funktionieren auf Dauer sowieso nicht. Ein guter Berater wird auch das eine oder andere Geschäft ablehnen, um Schaden vom Kunden abzuwenden.

Immobilien als Kapitalanlage

Bei Immobilien als Kapitalanlage steht, anders als bei der eigengenutzten Immobilie, für den Anleger einzig die zu erzielende Rendite im Vordergrund. Steuerliche Aspekte können zwar mit einfließen, doch sollte der Anleger nie nur wegen der Steuer investieren.

Im Folgenden sollen die rein finanziellen Aspekte sowie die Risiken von Immobilien als Kapitalanlage betrachtet werden.

Mietrendite

Wenn Immobilienpreis und erzielbare Miete ins Verhältnis zueinander gesetzt werden, erhält man die Mietrendite. Es muss jedoch deutlich zwischen Bruttomietrendite und Nettomietrendite unterschieden werden.

Kostet eine Immobilie zum Beispiel 300.000€ und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.000€, ergibt sich daraus eine Bruttomietrendite von 4% p.a.

Beim Kauf einer Immobilie fallen jedoch auch eine Reihe von Nebenkosten an, die den eigentlichen Kaufpreis erhöhen. Realistisch lassen sich 10 Prozent für die Erwerbsnebenkosten ansetzen.

Aber auch bei der Nettokaltmiete müssen bestimmte Kosten berücksichtigt werden. Insbesondere sind hier die Instandhaltungsrücklage und die Kosten für Reparaturen zu nennen, sowie die Kosten für die Hausverwaltung. Auch wird es Phasen geben, in denen keine Miete eingenommen wird. 15 Prozent sollten hierbei mindestens für laufende Nebenkosten angesetzt werden. Je nach Lage des Objektes und der Größe der Instandhaltungsmaßnahmen kann das deutlich höher sein.

Beispielrechnung:

Kaufpreis 300.000€ zzgl. 10% Kaufnebenkosten = 330.000€ Gesamterwerbskosten.

Mtl. Kaltmiete 1.000€ abzgl. 15% laufende Nebenkosten = 850€ monatlicher Ertrag (vor Steuer).

Auf ein Jahr gesehen bedeutet das 12.000€ Kaltmiete abzgl. 1.800€ jährliche Nebenkosten sind 10.200€ jährlicher Ertrag (vor Steuer).

Bei 330.000€ Gesamtkosten und einem jährlichen Ertrag von 10.200€ ergibt sich eine Nettomietrendite von 3,1% p.a., also deutlich weniger als die Bruttomietrendite.

Kredit als Hebel

Wie bei eigengenutzten Immobilien, werden auch Kapitalanlageimmobilien sehr häufig teilweise fremdfinanziert. Dadurch kann die zu erwartende Mietrendite deutlich gesteigert werden. Insbesondere dann, wenn die Mietrendite höher liegt als die Finanzierungskosten. Wie in der Physik wirkt auch dieser Hebel immer in zwei Richtungen.

Gerade bei einem hohen Kredithebel, wie in der Immobilienfinanzierung üblich, benötigt es nur eine vergleichsweise geringe Wertveränderung, um das Eigenkapital dahinschmelzen zu lassen, sogar bis zum Totalverlust des Eigenkapitals.

Jeder Anleger muss sich bewusst machen, dass dieses Risiko nicht unterschätzt werden darf.

Risiken:

Weitere Risiken können ein andauernder Mietausfall oder außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen sein, die zusätzliche Investitionen erforderlich machen.

Eine Immobilie in einer schlechten Lage hat unter Umständen einen negativen Zahlungsstrom, wenn diese nicht zu vermieten ist und nur Kosten verursacht.

Ergänzend sind regulatorische Risiken zu nennen, wie die "Mietpreisbremse". Diese stellt neben den bereits existierenden Mietschutzrechten einen Einschnitt in die Vertragsgestaltung des Mietvertrages dar. Hier wird die Bruttomiete in bestimmten Gebieten gedeckelt. Bei Neuvermietungen darf der Mietpreis höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die zukünftige Preisgestaltung des Vermieters wird hier deutlich eingeschränkt.

Auch die Erhebung von Steuern stellt ein nicht zu unterschätzendes Risiko dar. Denkbar ist hier zum Beispiel, dass Immobilienvermögen künftig mit einer Sondersteuer belegt werden könnte. Griechenland hat diese 2011 eingeführt. Auch in Deutschland gab es dies bereits schon einmal im Jahr 1948, in Form einer Zwangshypothek.

Offene Immobilienfonds

Hier kann eine Investition bereits mit kleinen Anlagesummen erfolgen. Der Anleger kann eine breite Streuung über eine Vielzahl von Objekten und Mietern erreichen, die ihm bei einem Direktwerb von Immobilien nicht möglich wäre.

Offene Immobilienfonds wurden in der Vergangenheit als wertstabile und risikoarme Anlagemöglichkeit für konservative Anleger angeboten. Die Erfahrungen im Zuge der globalen Finanzkrise haben leider gezeigt, dass offene Immobilienfonds höhere Risiken aufweisen, als dies die schwankungsarme Wertentwicklung der Vergangenheit uns weiß machte. Zahlreiche Anleger müssen auch heute noch die schmerzliche Erfahrung der Illiquidität ihrer Investition in Verbindung mit einem deutlichen Werterückgang machen. Neue gesetzliche Regelungen zielen zwar darauf ab, die spezifischen Risiken von offenen Immobilienfonds zu verringern, ihre Wirksamkeit wird sich langfristig aber erst noch beweisen müssen.

Gesamtresümee:

Immobilienvermögen kann gerade in Krisenzeiten vom Staat besonders leicht herangezogen werden, da sich Immobilien im Gegensatz zu vielen anderen Vermögensgegenständen weder ins Ausland schaffen noch leicht verstecken lassen.

Aus diesem Grund erstaunt es mich immer wieder, dass Anleger mit einer Europa-Skepsis oder Sorge vor einer Schuldenkrise, ihr Vermögen ausgerechnet in solche Anlagen investieren, auf die der Staat besonders leicht Zugriff hat.

Insgesamt muss festgestellt werden, dass Immobilienmärkte deutlich intransparenter sind, als viele Anleger meinen. Dies mag auch eine Erklärung dafür sein, dass es in der Vergangenheit immer wieder zu massiven Immobil-

ienblasen gekommen ist, die neben anderen Auslösern verheerende Wirkung auf die globale Weltwirtschaft hatten. Denken wir nur an die japanische Immobilienblase Anfang der 1990er-Jahre oder die amerikanische Immobilienblase im Sommer 2007, die das globale Finanzsystem ins Wanken brachte.

Diese gigantischen Preisblasen zeigen deutlich, dass der Begriff „Beton-Gold“ eventuell doch ein wenig vermessen ist.

Anleger sollten, wie bei jeder anderen Geldanlage auch, sehr genau berücksichtigen, ob die mögliche Rendite in einem angemessenen Verhältnis zu den vorhandenen Risiken steht.

Gute Berater werden mit Ihren Kunden genau prüfen, ob eine Immobilieninvestition Sinn macht, und wenn ja, welche Immobilieninvestition die optimalste für den Kunden ist.

Von allen anderen Beratern sollten Anleger die Finger lassen.



Uwe Hammerschmidt

Ihr EXPERTE für Kapitalanlagen

Schützenstr. 29

89231 Neu-Ulm

Telefon: 0731 – 25081805

E-Mail: office@fsh-finanzservice.eu