Immobilien trotzen der Finanzkrise

+++ Kursverfall an den internationalen Börsen +++ Unruhen auf den Finanzmärkten +++ Renaissance alter Werte +++ Sichere Anlageformen im Trend +++

Ein Gespräch mit Herrn Dietlmeier, Geschäftsführer des Immobilien Zentrums in Regensburg über die Auswirkungen der Finanzkrise auf den Immobilienmarkt.

Thomas Dietlmeier,
Immobilien Zentrum Regensburg

Die Finanzkrise ist in aller Munde und führt zu Ängsten bei der Bevölkerung. Aktien und Wertpapiere verlieren massiv an Wert, das Vertrauen in Finanzanlagen ist erschüttert. Sind Immobilien auch davon betroffen?

TD: Das Angebot an Immobilien wird massiv zurückgehen und die Nachfrage wird steigen.

Diese Aussage ist mehr als erstaunlich, Sie gehen also von einer sehr positiven Entwicklung auf dem Immobilienmarkt aus?

TD: Das Angebot an guten Immobilien wird tendenziell zurückgehen, da die Finanzierung für die Bauträger sehr schwierig werden wird. Bereits in den letzten Jahren konnte man auch in Regensburg feststellen, dass viele Bauträger mit schwachen Bonitäten vom Markt verschwunden sind. Diese Tendenz wird weiter anhalten und so die Anzahl der Projekte limitieren. Die Nachfrage nach Immobilien wird steigen, da die Immobilien als sinnvoller Bestandteil des Vermögensaufbaus und der Vermögenssicherung ihren Wert bewiesen haben. Natürlich gilt auch hier, dass die Lage und Qualität des Objekts entscheiden.

Die Immobilieneigentümer können also mit einem stabilen Werterhalt rechnen?

TD: Soweit es sich um private Wohnimmobilien zur Vermietung oder zur Eigennutzung handelt, wird sich die Immobilie nachhaltig stabil zeigen. Sie ist im Übrigen die einzige Vermögensform, die in der Vergangenheit Ihre Stabilität und Ertragskraft auch in Krisenzeiten bewiesen hat.

Sie raten also zum Immobilienerwerb auch heute?

TD: Auf jeden Fall, wobei es natürlich darauf ankommt, dass eine solide Basis vorhanden sein muss. Für den Erwerb einer Immobilie sollte man ca. 10 – 20 % Eigenkapital verfügbar haben. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren insbesondere vom Kapitalanleger gemieden, da die Rendite als gering und das Risiko als hoch bewertet wurde. Wir machten oft die Erfahrung, dass die Banken Ihren Kunden von einem Investment in Immobilien abrieten und lieber Zertifikate verkauften. Dabei wird oft vergessen, dass die Rendite von Immobilien auch in der Vergangenheit mit einer Finanzanlage vergleichbar war. Dies gilt umso mehr, da bei einer soliden Immobilie in der Vergangenheit ein Verlust – oder auch Komplettverlust – ausgeschlossen war.

Die Immobilie ist der klassischen Krisengewinner und Inflationsgewinner. Dies wurde in den letzten 10 Jahren hintangestellt. Die Vermögenswerte wurden vor allem in Aktien– und Wertpapierdepots angelegt. Die Immobilie wurde meist als „ärger-intensive“ und renditeschwache Anlage gesehen. Dabei wurde vergessen, die Risiken der Finanzanlagen zu bewerten, insbesondere aber auch den Werterhalt des eingesetzten Kapitals zu sichern.

Sie raten zum Kauf von Immobilien, ist diese Krise nicht gerade durch Immobilien ausgelöst worden?

TD: Die Krise ist nicht durch die Immobilie ausgelöst worden, sondern dadurch, dass Banken in USA Immobilienkäufe für Eigenbezieher finanziert haben, die sich dies nicht leisten konnten. Diese Käufe wurden kurzfristig finanziert bei variablen und sehr niedrigen Zinsen. Bei steigenden Zinsen oder Arbeitslosigkeit ist dann das Haus nicht mehr zu halten. Mit dem Immobilienmarkt in Deutschland ist dies in keinem Fall vergleichbar: Hier gibt es eine intensive Bonitätsprüfung der Banken am Kunden. Eine Vollfinanzierung ohne Eigenkapital ist nur bei hohem und sicherem Einkommen möglich. In USA war das leider nicht der Fall, die Kreditmittel wurden sehr, sehr einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung gestellt. Ich kann mich in der 20 jährigen Geschichte unseres Unternehmens, an keinen Fall erinnern, wo tatsächlich ein Käufer an der Immobilie gescheitert ist. Dies hängt natürlich auch mit unseren Produkten zusammen: Auch hier gelten die Maxime: Hohe Wertstabilität, sichere Ertragskraft durch beste Lagen und hohe Qualität.

Welchen Rat geben Sie Anlagewilligen?

TD: Für jemanden, der mit dem Gedanken spielt selbst einzuziehen: Prüfen Sie das Angebot und nutzen Sie die derzeit günstigen Preise und die niedrigen Zinsen. Denn die beste Vermögenssicherung und Alterssicherung ist die Immobilie.

Für jemanden, der sein Geld anlegen will, gilt: Wertstabilität ist die Voraussetzung nachhaltiger Rendite. Dies ist bei Immobilien an guten Standorten und in guten Lagen der Fall. Für den Standort Regensburg gilt das in jedem Fall.

Ihr Unternehmen ist sehr stark engagiert in der Entwicklung des innerstädtischen Quartiers Grüne Mitte in Regensburg. Wie reagieren Sie hier auf die derzeitige Entwicklung?

Einfamilienhäuser in der Grünen Mitte (Ganghofersiedlung)

TD: Wir sind mit dem Erwerb der Ganghofer Siedlung und der Entwicklung der Grünen Mitte genau im Trend: Hinter jeder Immobilie sollte auch eine Idee und ein Konzept stecken, welches die Immobilie einzigartig macht. Denn „seltene“, „nicht wiederholbare“ Immobilien mit hohem Nutzwert haben die beste Wertentwicklung. Unser Konzept in der Grünen Mitte ist deshalb aufgegangen:

1. Innerstädtisches Wohnen mit bester Infrastruktur.
2. Großzügige einzigartige Durchgrünung
3. Ein richtungsweisendes Energiekonzept.
4. Eine Produktvielfalt die alle Kundengruppen umfasst

Darüberhinaus haben wir uns bereits im Januar diesen Jahres Fördermittel zur Sanierung gesichert, die bei einem Zinssatz von 1,75% p.a. beginnen und einen Tilgungsnachlass von 12,5% der Darlehenssumme von 100.000 Euro zum Inhalt haben.

Die gesamte Siedlung steht ferner unter Ensembleschutz, das heißt, dass über die Denkmalschutzabschreibung sowohl Kapitalanleger wie auch Eigennutzer eine erhebliche Förderung in Anspruch nehmen können.

Die Baumaßnahmen sind in vollem Gange, letzte Woche wurde das erste Inserat in der Mittelbayerischen Zeitung veröffentlicht, wie sind Sie zufrieden?

TD: Wir sind sehr zufrieden, wir haben bei den freistehenden Einfamilienhäusern über 50 % bereits verkauft, bei den Reihenhäusern ist die Quote sogar bei 80 % der derzeit im Bau befindlichen Häuser. Wir werden jetzt auch Häuser für Kapitalanleger anbieten, weil wir hier in der Kombination von Fördermitteln, Denkmalschutzabschreibung, Wertstabilität und Qualität der Wohnlage und der Ausführung ein einzigartiges Angebot sehen.

Der Kapitalanleger

Dass eine Immobilie sich auch für Kapitalanleger hervorragend rechnet, weißt nachstehende von Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Robert Bucher angestellte Berechnung auf:
Kauf eines freistehenden denkmalgeschützen Zweifamilienhauses in der Grünen Mitte

Investitionskosten für den Käufer:

Grund und Boden:	150.000,00 €
Gebäude inkl. Sanierung:	210.000,00 €
Nebenkosten (5%):	18.000,00 €
Gesamt (brutto):	378.000,00 €

Finanzierung:

Eigenkapital:	52.000,00 €
KFW Darlehen: (Zinssatz: 1,75 %)	100.000,00 €
Bank Darlehen: (Zinssatz: 5,2 %)	226.000,00 €
Gesamtkapital:	378.000,00 €

Steuerliche Betrachtung (1. volle Jahr = 2010):

Miete (jährlich):	13.800,00 €
Zinsen:	13.502,00 €
Abschreibung :	8.925,00 €
Steuerersparnis: (Steuersatz 40%)	3.450,80 €

Rendite (1. volle Jahr = 2010):

Miete (jährlich):	13.800,00 €
Zinsen:	13.502,00 €
Steuerersparnis:	3.450,80 €

Liquiditätsüberschuss: p.a 3.748,80 € verwendbar für Tilgung
Rendite bezogen auf Eigenkapital nach Steuern 7,21%

Der Eigennutzer

Zu einer hochwertigen Immobilie gehört auch ein intelligentes Finanzierungskonzept. Die Grüne Mitte hat durch das Zusammenspiel von öffentlichen Förderungen und Denkmalschutzabschreibung die Möglichkeit eröffnet, sicher und sehr günstig zu innerstädtischem Wohnraum zu kommen. Die Förderungen bestehen aus zinsgünstigen Darlehen beginnend bei 1,75 %, einem Schuldenerlass in Höhe von 12.500 Euro pro Haus und der Möglichkeit auch bei Eigennutzer die Aufwendungen für den Denkmalschutz steuerlich geltend zu machen. Der Erwerb eines freistehenden Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen in der Grünen Mitte ist damit bei einem Eigenkapital von 15% deutlich günstiger als die Miete.

DIE GRÜNE MITTE - EIN TRAUM IM GRÜNEN
INNERSTÄDTISCH + NATURNAH LEBEN IN REGENSBURG
DIE GRÜNE MITTE

Erleben Sie herausragende Qualität:
- Riesige Grundstücke
- Gewachsene Gärten
- Klassische und innovative Grundrisse
- Modernes Handwerk
- Einzigartiges, unwiederbringliches Stadtensemble

Lassen Sie sich informieren über:
- Planungsvarianten
- Einfamilienhäuser ab 236.450,- €
  Reihenhäuser ab 229.900,- €
  EFH saniert ab 351.450,- €
- Steuervorteile durch Denkmalschutzabschreibung nach § 7 i EStG
- KfW-Sonderdarlehen ab 1,75 % für 100.000,- €

IMMOBILIEN ZENTRUM REGENSBURG
TEL. 0941-60 40 719

ARCHITEKTURBÜRO WITTMANN
SWI WOHNPARK GMBH & CO. KG
Unsere Partner
HERMI WOHNBAU GMBH
LEMMER & FUCHS GMBH