

## Wohnungen als Kapitalanlage

# Renaissance der Wohnimmobilien – Chancen 2009

Rainer Reddehase

**Unter den schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen besinnen sich viele private Kapitalanleger wieder auf die Werthaltigkeit und Ertragsstabilität von vermieteten Wohnimmobilien. Als passende Anlageform propagiert der Autor, dessen Unternehmen unter anderem Wohnungen privatisiert, die Direktanlage.**

**Denn im Gegensatz zu indirekten Investments könnten dabei attraktive Förderprogramme und Steuervorteile genutzt werden. Dieses Plädoyer stößt bei Investoren längst auf offene Ohren. Dem Vernehmen nach sind Wohnungen in prosperierenden Regionen derzeit so gefragt wie lange nicht. (Red.)**

Seit Anfang 2007 hat die Finanzkrise, welche sich aus der Immobilienkrise in den USA entwickelt hat, die Weltwirtschaft fest im Griff. Die Rezession ist besonders in den Vereinigten Staaten und den europäischen Ländern bereits jetzt zu spüren. Nicht nur die Finanzbranche ist stark angegriffen. Nach und nach werden die Ausmaße und die Auswirkungen der Krise ersichtlich. Die Autoindustrie und die Kreditkartengesellschaften hat es besonders stark getroffen. Doch bis heute ist noch nicht abzuschätzen, welche Folgen die Geschehnisse tatsächlich haben. Das Jahr 2009 wird, speziell in Deutschland, von der größten Rezession der Nachkriegszeit geprägt sein.

### Anlagealternative

Doch gerade schwere wirtschaftliche Zeiten bieten auch neue Chancen. Diese müssen nun herausgefiltert und ergriffen werden. Gerade im Immobilienbereich in Deutschland lassen sich durch Direktverkäufe unabhängig von Offenen und Geschlossenen Fonds oder REITs gute Anlagealternativen verwirklichen. Käufer sind bezüglich Engagements in Offenen Immobilienfonds zurückhaltend, da die Schließung der meisten Sondervermögen zu einer großen Verunsicherung geführt hat. Auch Geschlossene Immobilienfonds bieten, durch die mangelnde beziehungsweise stark eingeschränkte Chance eines früheren Exits, keine attraktive Anlagemöglichkeit in diesen Zeiten.

Fonds unterliegen durch ihren Aktienanteil einer derzeit starken Volatilität. Sogar Standardaktienwerte haben Einbußen von über 50 Prozent im Jahr 2008 erlebt. Wann der Tiefpunkt erreicht ist

kann derzeit niemand verlässlich prognostizieren.

Die Wohnimmobilie als Direktanlage, aber auch zum Selbstnutzen hat große Chancen, „die“ Anlageform 2009 zu werden. Folgende Gründe sprechen dafür: Der Anleger strebt nun wieder vermehrt nach Sicherheit. Bei der eigenständigen Überprüfung seiner Investition, zum Beispiel bei einer Direktinvestition in eine Wohnimmobilie, kann er sich selbst ein Bild der Risiko- und Renditesituation machen. Er hat einen greifbaren Sachwert, der ihm gerade in Deutschland nicht durch plötzlichen Kurseinbruch abhanden kommen kann. Die eigene Immobilie „um die Ecke“ ist wesentlich greifbarer als Fonds und Zertifikate, die virtuell um die ganze Welt verstreut sind. In Deutschland werden (selbst genutzte) Wohnimmobilien wesentlich solider finanziert als in den USA. Neben dem notwendigen Eigenkapital werden die Zinsen meist für zehn Jahre (fünf bis 15 Jahre) festgeschrieben, sodass starke Schwankungen während der Zinsbindung ausgeschlossen sind.

### Vorteil Abgeltungssteuer

Die Einführung der Abgeltungssteuer 2009 ist ein weiterer Grund, warum Anleger den Direkterwerb von Immobilien in Erwägung ziehen werden. Auf alle

### Der Autor

**Rainer Reddehase** ist Geschäftsführer der REAL ESTATE STUTTGART Chartered Surveyors GmbH, Stuttgart, und Mitglied des Vorstands des IWS – Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.

Zins-, Dividenden- und Kursgewinne muss bei Investition ab dem 1. Januar 2009 25 Prozent Steuer zuzüglich 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer bezahlt werden. Unabhängig einer etwaigen Spekulationsfrist. Für Immobilienvermögen gilt dies nicht. Die Gewinne (Abschreibungen plus Zuegewinn) bei Immobilien, die im Privatvermögen gehalten werden, sind nach der zehnjährigen Haltefrist nach wie vor steuerfrei. Aber auch ohne Steuervorteil muss sich jede Investition rechnen.

### Niedriges Zinsniveau

Die aktuellen Zinssenkungen der Notenbanken werden die momentan schon günstigen Konditionen bei der Finanzierung von Wohnimmobilieneigentum noch attraktiver machen. Wer zudem Eigenkapital vorweisen kann, der wird keine Probleme haben, seine Wohnimmobilie zur Selbstnutzung zu finanzieren (um die vier Prozent effektiv bei 60 Prozent Beleihung und zehn Jahre fest. Tendenz: weiter fallend). Nur 100-Prozent-Finanzierungen werden in Zukunft teurer und schwierig zu bekommen sein, da die Banken ihre Risiken stark eindämmen müssen.

So werden auch große Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt in naher Zukunft nur noch eingeschränkt stattfinden, da die Finanzierung weitestgehend über Fremdkapital vollzogen wird, um den Leverage-Effekt auszunutzen. Derzeit sieht es hier bei Investitionen über zehn Millionen Euro eher mau aus. Investoren mit ausreichend Eigenkapital sind hier wesentlich im Vorteil.

### Wohn-Riester-Förderung (Eigenheimrente)

Rückwirkend zum 1. Januar 2008 wurde – quasi als Ersatz der Eigenheimzulage – die Wohn-Riester-Förderung (Eigenheimrente) eingeführt. Das gesamte angesparte Kapital (bei mindestens 10 000 Euro Ansparsumme) darf nach Abschluss des Kaufvertrags aus dem bisherigen Riester-Vertrag entnommen und diese Summe vollständig zur Finanzierung des neuen Wohneigentums eingesetzt werden. Die geförderten Tilgungsbeiträge (Zulage und Eigenleistung) und gegebenenfalls der Entnahmebetrag werden auf dem „Wohnförderkonto“ erfasst und ab dann bis zum Eintritt in den Ruhestand mit zwei Prozent jährlich verzinst. Auf diese Summe zahlt der Förderberechtigte bei Rentenantritt allerdings Steuern.

Eine Einzahlung von vier Prozent des Jahreseinkommens in den Vertrag, maximal allerdings nur 2 100 Euro, ist möglich. Jeder Sparer bekommt jährlich vom Staat 154 Euro. Für jedes Kind gibt es 185 Euro. Für ab 2008 geborene Kinder sogar 300 Euro. Etwa 450 Wohn-Riester-Produkte gibt es seit November 2008 auf dem Markt. Die LBS, Wüstenrot oder Schwäbisch Hall bieten Bausparprodukte mit der staatlichen Förderung. Nach der Abschaffung der Eigenheimzulage erlebte der Markt einen Einbruch beim selbst genutzten Wohneigentum. Abgesehen von dem Manko der „nachgelagerten Besteuerung“ werden – sofern es der Branche gelingt, verständliche Produkte auf den Markt zu bringen – wieder verstärkt Kaufanreize geboten.

### Weitere Förderprogramme

Zahlreiche weitere Förderprogramme bieten zudem attraktive Konditionen für den Immobilienerwerb. Weiterhin profitieren private Immobilienerwerber von den Förderungen der KfW Bankengruppe. Besonders ökologisches Bauen wird stark bezuschusst. Verschiedene Programme bieten für unterschiedliche Bauherren oder Erwerber Förderungsmöglichkeiten. Die Förderung für ökologisches Bauen unterstützt zum Beispiel Träger von Investitionsmaßnahmen für selbst genutzte und vermietete Wohngebäude mit zinsgünstigen Darlehen.

Der Neubau von Passiv- und Energiesparhäusern (KfW-40-/KfW-60-Programm) sowie der Einbau von Heizungstechnik bei Neubauten auf Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und Nah-/Fernwärme als Einzelmaßnahme fallen unter die Förderung. Zusätzlich stehen in den Bundesländern noch weitere Landesförderprogramme zur Verfügung.

### 2009: Lage, Lage, Lage und Vertrauen, Vertrauen, Vertrauen

Beim Erwerb einer Wohnimmobilie ist besonders die Lage (Makro- und Mikro-lage) für ein erfolgreiches Investment ausschlaggebend. Zu den momentan attraktivsten Standorten zählen beispielsweise Regionen um die deutschen Großstädte wie München, Hamburg, Köln/Düsseldorf oder Stuttgart. Aber auch Berlin hat seinen Reiz. Die Menschen zieht es in die Zentren. Das kulturelle Angebot und die Nähe zum Arbeitsplatz gehört für viele zur erwünschten Lebensqualität.

Hier sind Preisanstiege bei Miet- und Eigentumswohnungen zu erwarten, da die starke Nachfrage nicht bedient werden kann. Ein wichtiger Indikator ist – gerade hinsichtlich der demografischen Entwicklung – die Bevölkerungsentwicklung innerhalb einer Region. Dort, wo Zuzüge zu erwarten sind, verknappt sich das Angebot und die Preise werden tendenziell steigen. Dies gilt unter anderem auch für die Bodenseeregion sowie für den Raum Freiburg.

Neben der Lage wird das Thema Vertrauen eine wichtige Rolle im Jahr 2009 spielen. Auf eine Finanzierung einer Immobilie lässt sich der Kunde nur ein, wenn er Vertrauen in die Darlehensgebende Bank hat. Dieses Vertrauen in die Bankenwelt war nach der Lehman-Brothers-Pleite und der HRE-Beinahepleite tief zerstört. Beim Blick auf die eigenen Depotauszüge haben viele Anleger schmerzhaft erfahren müssen, wie tief sie selber von der Krise betroffen sind. Dazu ist in den letzten Wochen und Monaten die Angst

um den eigenen Arbeitsplatz gekommen, da eine negative Umsatzentwicklung die Realwirtschaft erreicht hat. Eine der wichtigsten Aufgaben 2009 wird daher – auch für die Politik – sein, das gegenseitige Vertrauen wieder aufzubauen.

### Wohnimmobilie – „die“ Anlageform 2009

Die Wohnimmobilie als inflationssichere Sachanlage wird durch die genannten Gründe und Finanzierungsmöglichkeiten in Zeiten der wirtschaftlichen Unbeständigkeit eine steigende Nachfrage aufweisen. Die richtige Lage, eine zinsgünstige Finanzierung und die Anpassung an die gängigen ökologischen Anforderungen machen das Objekt zu einer sicheren Anlagealternative für die Zukunft. Die Wohnimmobilie – selbst genutzt oder als Kapitalanlage – hat gute Chancen im Jahr 2009 eine Renaissance zu erleben und vielleicht als „die“ Anlage 2009 gefeiert zu werden. ■