

Wohneigentum

Ungebrochene Nachfrage nach Wohneigentum – Wandel vom Privatkäufer zum Investor

Private Käufer empfinden Betongold in unsicheren Zeiten als sicheren Hafen, entsprechend ist auch die Nachfrage derzeit. Doch scheint sich der Trend bei der Nutzung der erworbenen Immobilien zu ändern. Aufgrund der beispielsweise vielfach abverlangten beruflichen Mobilität bewohnen die Besitzer die Immobilien immer seltener selbst. Demzufolge sollten nach Ansicht des Autors die Käufer bei ihrer Flucht in sichere Werte auf die demografische Entwicklung bei der Standortwahl achten, um auch langfristig erfolgreich vermieten zu können. Doch kleinteilige Privatvermietung ist aufwendig und mit Risiken wie zum Beispiel Mietnomaden verbunden. (Red.)

Unsicherheit – das war wohl das bestimmende Gefühl vieler Menschen 2011 angesichts negativer Ereignisse wie der Staatsschulden- und Eurokrise. Wen wundert es vor diesem Hintergrund, dass für private Anleger 2011 vor allem eine möglichst hohe Sicherheit bei Investments im Fokus stand? Viele fanden sie im sogenannten Betongold.

Vor allem Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen standen im vergangenen Jahr hoch im Kurs. Dem Immobilienberatungsunternehmen Jones Lang Lasalle zufolge betrug das Transaktionsvolumen bei Wohnungsportfolios rund 5,5 Milliarden Euro. 2010 waren es rund drei Milliarden Euro.

Die Begründung des Immobilienverbands IVD für die positive Entwicklung: Die Immobilie gelte bei Investoren als sicherer Hafen und als „einzige Anlageform, um vorhandenes Vermögen sicher anzulegen.“ Zwar ist eine Immobilie, wie andere Kapitalanlageformen auch, nicht per se eine hundertprozentig sichere Investition. Beachten Anleger jedoch

einige Hinweise, werden Wohnimmobilien in ausgesuchten Lagen die an sie gesetzten Erwartungen auch künftig nicht enttäuschen.

Demografische Entwicklung bei Standortwahl entscheidend

Zu den Auswahlkriterien zählt beispielsweise der Standort. Eine gute Lage ist unter anderem durch eine gute Anbindung der Immobilie an den öffentlichen Nahverkehr sowie an Versorgungseinrichtungen gekennzeichnet. Wichtig ist ferner, dass sich die Immobilie an einem Ort befindet, an dem eine langfristig positive demografische Entwicklung zu erwarten ist. In Regionen oder Stadtteilen mit Bevölkerungsrückgang dagegen ist von einem Investment abzuraten, da die dauerhafte Vermietung – die Haupteinnahmequelle aus der Wohnimmobilie – dort nicht gesichert ist.

Zu prüfen ist zudem die bauliche Qualität der Immobilie, etwa der Zustand der Fassaden und der Fenster oder auch die Art und Funktionalität der Heizungsanlage. Auch auf den Grundriss der Wohnung sollten Anleger achten und sich fragen, ob dieser den Ansprüchen der Mieterklientel entspricht: Leben im Stadtteil, in dem sich das Objekt befindet, mehrheitlich ältere Menschen, lassen sich großflächige Wohnungen mit vielen Räumen vermutlich schwieriger vermieten, wohingegen diese in Vierteln mit hohem Familienanteil stärker nachgefragt werden.

Die Liste der Faktoren, die zu einer erfolgreichen Vermietung führen, ist lang. Eine Kaufentscheidung sollte daher nicht

übers Knie gebrochen werden. Gleichzeitig besteht aber wie schon 2011 auch in diesem Jahr die Gefahr, dass jene Anleger, die sich mit der Entscheidung allzu viel Zeit lassen, gegenüber schnell Entschlossenen ins Hintertreffen geraten. Denn gerade in begehrten Lagen, etwa in München oder Hamburg, sind die Angebote rar gesät. Auch in Berlin übersteigt die Nachfrage das Angebot zum Teil deutlich.

Das hat auch Auswirkungen auf die Preise: Dem Hauspreisindex von Hypoport zufolge sind die Preise für Häuser und Wohnungen zwischen Oktober 2010 und Oktober 2011 bundesweit um über vier Prozent gestiegen. Von einer Überhitzung der Märkte, vor der oft gewarnt wird, kann dennoch keine Rede sein. Der wesentliche Grund für die derzeitigen Preissteigerungen liegt vielmehr in den in vielen Metropolen deutlich gestiegenen Mieten. Und davon profitieren schlussendlich die Anleger. Sie können im gesetzlichen Rahmen Mietsteigerungen durchsetzen.

Höhere Rendite durch professionelles Management

Viele private Investoren nutzen ihre Möglichkeiten bislang aber nicht voll aus. Zwar investieren sie heute bereits professioneller als noch vor einigen Jahren. Ein großer Teil lässt sich jedoch nach wie vor von seinen Emotionen leiten. Ein Fehler: Nicht selten kaufen Privatanleger ihre Eigentumswohnungen über Vertriebe – mit hohen Provisionen. Oft liegen die Kaufpreise dann 50 Prozent oder mehr über dem Marktwert. Positive Renditen können so nicht erzielt werden.

Der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund zufolge wird bei 15 Prozent der privaten Vermietungen von Wohnraum ein Verlust erwirtschaftet. Durchschnittlich erzielen private Vermieter eine Rendite von gerade einmal 2,14 Prozent im Jahr. Das ist das Ergebnis einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW).

Der Autor

Jürgen F. Kelber

Geschäftsführender Direktor,
Conwert Immobilien Invest SE, Wien,
Geschäftsführer, alt+kelber Immobiliengruppe GmbH, Heilbronn



Um das Potenzial ihrer Immobilie besser auszuschöpfen, sollten sich private Anleger ein Beispiel an Großinvestoren wie Versicherungen nehmen. Sie beauftragen einen professionellen Asset Manager mit der Verwaltung der Immobilie. Er übernimmt die Bewirtschaftung, beispielsweise die Neuvermietung oder anstehende Modernisierungen, und kann zudem beurteilen, wann sich der Verkauf einer Immobilie lohnt, zum Beispiel wenn diese nur Verluste generiert oder in einer bestimmten Marktphase bei Verkauf einen großen Gewinn erzielen würde.

Von der Immobilie fürs Leben zur Lebensabschnittsimmobilie

Auch 2012 wird die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien – ob zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage – nicht abreißen. In den Markt könnte sogar zusätzlich Bewegung kommen. So hat eine Untersuchung des Immobilienvermittlers Planethome im Dezember 2011 ergeben, dass der Trend in Deutschland zur Lebensabschnittsimmobilie geht.

Obwohl der Erwerb von Wohneigentum für die meisten Deutschen die größte finanzielle Anschaffung im Leben bleibe, fiele es besonders Wohnungseigentümern in den Großstädten zusehends leichter, sich von ihrer Immobilie zu trennen.

Die Gründe liegen auf der Hand: Den Menschen in Deutschland wird immer mehr Flexibilität abverlangt. Die Zeiten, in denen jemand nahezu sein ganzes Leben an einem Ort, in einer Wohnung und bei ein und demselben Arbeitgeber verbracht hat, gehören der Vergangenheit an.

In anderen Ländern, insbesondere den skandinavischen, ist dieses größere Maß an Mobilität und der flexiblere Umgang mit Wohneigentum bereits seit Jahrzehnten Realität. Nun wird die selbst genutzte Wohnimmobilie Planethome zufolge auch in Deutschland immer mehr „Mittel zum Zweck“. Ihre Nutzer empfinden sie – im Unterschied zum Mietobjekt – als den besseren Lebensort.

Dass Eigentümer häufiger bereit sind, ihr Eigenheim zugunsten eines anderen

Objekts aufzugeben, das für den neuen Lebensabschnitt – neben dem Jobwechsel beispielsweise auch die Familiengründung – besser geeignet ist, hat zudem zur Folge, dass Wohneigentum zunehmend als Kapitalanlage angesehen wird – auch von Selbstnutzern.

Die emotionale Bindung an das Objekt dagegen tritt in den Hintergrund. Das wirkt sich auch auf die Immobilienauswahl aus. Zwar legen Eigennutzer großen Wert auf den Wohnkomfort und werden dies auch künftig tun, gleichzeitig achten sie aber stärker auf die Rendite und die späteren Verkaufschancen.

Neben flexibleren Lebensmodellen, die zu einem regeren Handel mit Wohnungen führen könnten, dürften insbesondere wirtschaftlich unruhige Zeiten und Inflationsangst für Bewegung im Markt sorgen. Denn diese Faktoren werden Anleger wohl auch weiterhin in Wohnimmobilieninvestments fliehen lassen. Weiteren Zulauf wird darüber hinaus das derzeit recht niedrige Zinsniveau hervorgerufen, das vergleichsweise günstige Darlehen ermöglicht.



Hallo Traumhaus,
wir kommen bald.

Damit Ihre Träume nicht im Sand verlaufen:
die Badenia Bauspar- und Finanzierungsangebote, bei denen Sie und Ihre Pläne im Mittelpunkt stehen.

Infos unter www.badenia.de

Ein Unternehmen der

GENERALI
 DEUTSCHLAND


 Deutsche Bausparkasse
BADENIA