

Immobilien und Inflation

„Riesige Nachfrage – kaum Angebote! Die Kaufpreise steigen deutlich! Kapitalanleger suchen kleine Eigentumswohnungen! Bauträger verkaufen Wohnungen wie geschnitten Brot.“ Diese Überschriften konnte man im Mai im Stuttgarter Immobilienbrief (Ausgabe 57) lesen. Grund dieser Entwicklung: Angst vor Inflation und Währungsverfall und mangelnde Anlagealternativen beim derzeitigen Zinsniveau.

Sind also Immobilien der Inflationsschutz? Zunächst gilt es, einige Besonderheiten des Immobilienmarktes zu kennen. Wir erleben gerade eine Phase niedriger Kapitalmarktzinsen. Niedrige Kapitalmarktzinsen beleben normalerweise die Nachfrage nach Immobilien. Zieht die Nachfrage an, steigen die Preise, denn bei Immobilien kann das Angebot nicht von jetzt auf nachher erhöht werden. Daher wirkt sich steigende Nachfrage zunächst nur auf den Preis aus.

Weiter sind die Entwicklungen am Immobilienmarkt regional sehr unterschiedlich. Während die oben angeführten Schlagzeilen derzeit auf den Stuttgarter Immobilienmarkt zutreffen, sieht es in ländlichen Regionen ganz anders aus. „Beim Eigenheim bröckeln die Preise“ war am 6.11.2010 in den Stuttgarter Nachrichten zu lesen. Von frustrierten Eigenheimbesitzern in ländlichen Gegenden war zu lesen und dass sie ihre Preisvorstellungen deutlich nach unten korrigieren müssten.

In ländlichen Regionen ist vor allem die Bevölkerungsentwicklung die Ursache für die fallenden Preise. Auf dem Land wird eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Im genannten Zeitungsartikel werden in einer Grafik Prognosen genannt. Demnach legen Ulm und Baden-Baden bis 2013 leicht zu, die restlichen Stadt- und Landkreise werden Einwohner verlieren, bis zu 8,8% werden beispielsweise für die Region um Heidenheim vorhergesagt.

Diese und andere Sachverhalte sind beim Immobilienerwerb zu beachten, und dabei muss die Zukunft mit berücksichtigt werden. Wer heute noch mobil mit dem eigenen PKW unterwegs sein kann, ist das in einigen Jahrzehnten möglicherweise nicht mehr. So musste schon manch ein Immobilienbesitzer feststellen, dass es in dem ruhigen idyllischen Häuschen im Alter ganz schön einsam werden kann.

Eine weitere Überlegung ist, dass die Vorstellungen der Menschen, wie sie wohnen möchten, einem permanenten Wandel unterworfen sind. Wie wird man in 20 Jahren wohnen wollen? Das weiß heute keiner. Man kann aber davon ausgehen, dass ein Käufer in der Zukunft – so wie auch heute schon - seine Änderungswünsche in seinem Kaufangebot mit einpreisen wird.

Aus diesen Überlegungen heraus wird deutlich: einen generellen Inflationsschutz gibt es bei Immobilien nicht. Die falsche Immobilie in der falschen Lage kann den vermeintlichen Inflationsschutz sehr schnell verpuffen lassen.

Experten sind sich einig: die Trennlinie zwischen Immobilien mit und ohne Zukunft verläuft zwischen Stadt und Land. Wer etwas sicherer gehen möchte, kauft in der Stadt, so lautet mancher Expertenrat. Aber auch in der Stadt muss genau hingeschaut werden, was folgender Fall zeigt:

Kürzlich war bei einer Wohnung in guter Lage die Angemessenheit des Kaufpreises zu begutachten. Die Wohnung an sich war einwandfrei: hell, gepflegt, kleine Wohneinheit, attraktiver Stadtteil, gute Verkehrsanbindung, super Aussicht, aber nur über eine lange Treppe von der Straße aus zu erreichen. Für ältere Leute eine Zumutung, für Menschen mit Gehbehinderung nicht zu bewältigen, für Familien mit Kinderwagen auch nicht so einfach. Konsequenz: die Wohnung stand schon seit Jahren leer.

Eine Immobilieninvestition bringt viele unbekannte Faktoren mit sich. Daher empfiehlt es sich durchaus, sich gründlich Gedanken über den Erwerb der Immobilie zu machen. Dazu gehört auch eine Analyse der persönlichen Verhältnisse.

Wichtigstes Kriterium ist nach wie vor die Lage einer Immobilie. Passt diese, werden meist deutliche Preisaufschläge verlangt. Wie können diese quantifiziert werden?

Eine relativ einfache Möglichkeit besteht darin, den Ertragswert zu ermitteln – das ist kurz gesagt der Wert, der sich kapitalisiert ergibt, wenn die Wohnung oder das Haus vermietet werden würde. Zwar beruht dieser Wert teilweise auch auf zukunftsbezogenen Annahmen (Mietentwicklung, Reparaturen am Haus, Wirtschaftslage, Attraktivität des Standorts) doch lässt sich schon eine Aussage treffen, ob der Wert einer Immobilie überzogen oder angemessen ist. Die Berechnung nach dem Ertragswertverfahren liefert somit eine relativ reelle Kaufpreiseinschätzung. Kostet die Immobilie mehr, ist es jedem selbst überlassen, ob er bereit ist, den Preisaufschlag zu bezahlen.

Berechnungsbeispiel

Wohnung, 4 Zimmer, 100 m² Wohnfläche, 1. OG, Baujahr 2005, gute Lage;
Preis: 380.000 €

Ertragswertverfahren zur Plausibilisierung auf Basis folgender Daten:

Miete pro m ² Wohnfl.:	15,50 €
Liegenschaftszinssatz (LZ) ¹	3,50%
Nutzungsdauer (ND)	40 Jahre
Bewirtschaftungskosten (BWK)	20% des Rohertrages
Jahresrohertrag:	18.600,00 €
./ 20% BWK	3.720,00 €
Jahresreinertrag:	14.880,00 €
x Vervielfältiger aus LZ und ND	x 21,36

Ertragswert: 317.836,80 €

Hier müsste nun überlegt werden, ob man bereit ist, den Aufschlag von über 60.000 € zu bezahlen.

¹Den Liegenschaftszinssatz kann man meist dem örtlichen Grundstücksmarktbericht entnehmen.

Zusammenfassung & Tipps:

- keine übereilten Kaufentscheidungen treffen, möglichst keinen Zeitdruck zulassen
- sorgfältige Analyse der persönlichen Verhältnisse
- sorgfältige Analyse der Lagemerkmale einer Immobilie
- kein Kauf ohne Besichtigung
- Inflationsschutz bei Immobilien existiert nicht generell
- Realistische Preisanalyse vornehmen

O. Holz

Schon mal nachgerechnet?

Soviele Zinsen und solange zahle ich ein Darlehen mit x% Zinsen und y% Tilgung in Höhe von 100.000,00 € circa zurück:

Variante	Zins x	Tilgung y	Zinsen insgesamt circa:	Rückzahlung in Jahren
A	4%	1%	105.000 €	42
B	5%	2%	79.800 €	26
C	5%	1%	120.400 €	37
D	3%	1%	87.000 €	46

Diese Berechnung zeigt: Es kommt vor allem auf die Tilgung an! Obwohl Variante B 2 Prozentpunkte teurer ist als Variante D, liegt die absolute Zinersparnis bei circa 7.000,00 €! Wenn es Ihr Budget erlaubt, sollten Sie einen höheren Tilgungssatz wählen – gerade beim derzeitigen niedrigen Zinsniveau (Stand 11.2010).

Diese Berechnungen wurden anhand vereinfachter Annahmen vorgenommen: Eine jährlich nachträgliche Annuitätenrate, Zinsbindung über die gesamte Laufzeit fest, alle Angaben sind nur Circa-Angaben.