



Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition

Immobilien sind Sachwerte. Sie zeichnen sich gegenüber anderen Kapitalanlagen durch Wertbeständigkeit sowie ein Wertsteigerungspotenzial aus, das sich in der Regel insbesondere an guten Standorten und in gesuchten Wohnlagen mittel- bis langfristig realisieren lassen kann.

Die Vergangenheit zeigt, dass solide Immobilien –wie kaum eine andere Anlagealternative– die Voraussetzungen für einen Vermögensaufbau durch Sicherheit, Schutz vor Inflation und langfristigen Wertzuwachs erfüllen.

Eine Investition in Immobilien bedeutet für den Anleger neben Chancen aber auch Risiken und Pflichten, die mit dem Erwerb von Wohneigentum einhergehen.

Es muss generell darauf hingewiesen werden, dass der Kauf einer Immobilie sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus steuerlichen Gründen immer als langfristige Kapitalanlage zu planen ist. Die Immobilieninvestition ist mit den Risiken eines unternehmerischen Engagements vergleichbar. Auch der Immobilienmarkt unterliegt Schwankungen, die nicht zuletzt durch Konjunkturzyklen positiv oder negativ beeinflusst werden können.

Chancen

Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in guten innerstädtischen Lagen, steigende Grundstückspreise sowie höhere Lohn- und Materialkosten bilden erfahrungsgemäß die Grundlagen für Wertsteigerungen bei der Immobilieninvestition. Hinsichtlich der Beurteilung der Erfolgchancen einer Kapitalanlage im Immobilienbereich sind vor allem die Preise und Mieten für Eigentumswohnungen im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten interessant. Im Fall der deutschen Hauptstadt Berlin aber auch mit den europäischen Metropolen wie London, Paris oder Rom. Neben der Beurteilung des Mikrostandortes (Infrastruktur, soziales Umfeld, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ...) ist weiterhin die Eigentumsquote bei Immobilien in der Hauptstadt Berlin (ca. 15%) zu berücksichtigen, die aufgrund der jahrzehntelangen Teilung des Landes und der Stadt, weit unter der Eigentumsquote in den alten Bundesländern (ca. 50%) bzw. anderer westeuropäischer Staaten liegt und sich langfristig betrachtet, tendenziell weiter angleichen wird.

Die Investitionsperspektive von Kapitalanlagen bei Immobilien ist langfristig ausgerichtet. Kurzfristige Spekulationsgewinne können nicht das Ziel sein und sind erfahrungsgemäß nicht das Ergebnis einer solchen Investition. Steuerliche Vergünstigungen, die mit einer Immobilieninvestition verknüpft sind, sollten nicht das Hauptmotiv für die Anlageentscheidung bilden, da Steuervorteile zwar einen Investitionsanreiz schaffen, nicht aber den Gesamterfolg einer Immobilieninvestition sichern können, da die Immobilie unabhängig davon, wie vorteilhaft die Phase der Inanspruchnahme der steuerlichen Vorteile verläuft, sich über Jahrzehnte auf dem Mieter- und Käufermarkt behaupten muss.

Eine Immobilieninvestition stellt vielmehr ein sachwertunterlegtes, arbeitsunabhängiges Zusatzeinkommen für die familiäre Zukunftssicherung oder die persönliche Altersvorsorge dar. Es ist allgemein bekannt, dass als Folge der demografischen Entwicklung, die gesetzliche

Rentenversicherung allein nicht mehr ausreichen wird, um den gewohnten Lebensstandard im Alter zu erhalten und weiter zu führen. Entstehende Versorgungslücken müssen rechtzeitig durch individuelle Maßnahmen im Bereich der privaten Altersvorsorge geschlossen werden.

Die auf Langfristigkeit ausgerichtete Immobilieninvestition kann deshalb einen wesentlichen Baustein für den gesicherten Vermögensaufbau und damit für die private Altersversorgung bilden.

Risiken

Das allgemeine Risiko einer Immobilieninvestition besteht in einer gewissen Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen sowie wirtschaftlich ungünstiger Entwicklungen. Auch eine Immobilieninvestition unterliegt den üblichen marktwirtschaftlichen Regeln von Angebot und Nachfrage. Mitentscheidend für den Erfolg ist deshalb vor allem die Entwicklung des Standortes, wobei übergeordnet auch die Entwicklung der Stadt insgesamt und die des entsprechenden Stadtteils eine Rolle spielen.

Der Investor trägt grundsätzlich das Vermietungsrisiko. Dies besteht zum einen in der Möglichkeit, dass die Wohnung vorübergehend nicht vermietet werden kann und zum anderen können unterschiedliche Gründe zu Mietausfällen und der Nichtzahlung der umlagefähigen Nebenkosten, z.B. durch Zahlungsunfähigkeit des Mieters führen, wodurch sich eine zusätzliche finanzielle Belastung des Investors ergeben kann. Dieses Risiko lässt sich durch den Beitritt zu einer Mietpoolgesellschaft mindern, da reduzierte Mieteinnahmen zeitlich begrenzt auf die Mitglieder des Mietpools verteilt werden. Dies gilt allerdings nicht für den Teil der umlagefähigen Nebenkosten.

Eine weitere finanzielle Belastung kann für den Investor entstehen, wenn für anstehende Reparaturen am Gemeinschaftseigentum die im Wohngeld enthaltenen



GIES & SCHRAMM

Immobilienkoordination

Vorauszahlungen für laufende Instandsetzungen und die Rücklagen nicht ausreichend sind. In so einem Fall kann die Eigentümergemeinschaft unter Umständen auch gegen den Willen des einzelnen Eigentümers mit einer entsprechenden Mehrheit eine Sonderumlage beschließen und durchsetzen.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass der Investor Instandsetzungsmaßnahmen am Sondereigentum (Wohnung) grundsätzlich allein trägt, sofern er nicht vom Mieter oder einem Dritten Ersatz verlangen kann. Deshalb ist dem Wohnungseigentümer anzuraten, hierfür eine gesonderte Rücklage anzulegen, um die Wohnung ständig in einem guten vermietungsfähigen Zustand zu halten, womit er auch gleichzeitig eine wichtige Grundlage für künftige Mieterhöhungen, welche das Potenzial am Standort ausschöpfen, sicherstellen kann. Dem Investor wird empfohlen, die Wohnung bei Erwerb zu besichtigen.

Der Wiederverkauf einer erworbenen Immobilie kann zehn Jahre nach Erwerb steuerneutral erfolgen. Nach gültiger Gesetzeslage sind Veräußerungsgewinne vor Ablauf von zehn Jahren nach Erwerb, zu versteuern. So kann aus der Nichteinhaltung der gebotenen zehnjährigen Haltefrist ein finanzieller Nachteil steuerlicher Art für den Investor entstehen. Sollten allerdings persönliche Umstände beim Investor eintreten, die einen solchen Schritt erfordern, kann dennoch jederzeit verkauft werden.

Es gilt jedoch, dass Aussagen und Einschätzungen über steuerliche Auswirkungen lediglich prognostiziert, nicht aber garantiert werden können, da Änderungen in der persönlichen Einkommenssituation des Investors, in der Regel auch Änderungen in der steuerlichen Bemessungsgrundlage nach sich ziehen können.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Rahmenbedingungen für einzelne Steuerarten und Abschreibungssätze durch Rechtsprechung und/oder Beurteilung durch die Finanzverwaltung in Deutschland variieren können.

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt in der Regel mit einem Teil Eigenkapital sowie Fremdmitteln (Darlehen), die bei einer Bank aufgenommen werden.

Abwägen der Chancen und Risiken

Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken enthält die wichtigsten Aspekte einer Immobilieninvestition. Ein Anspruch auf Vollständigkeit kann nicht erhoben werden. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, die für die Anlageentscheidung von Bedeutung sind oder sein werden. Deshalb ist die Hinzuziehung einer vertrauenswürdigen Person mit steuerlicher, juristischer und wirtschaftlicher Kompetenz für die Entscheidungsfindung des Investors empfehlenswert.

Bei seiner Entscheidung sollte der Investor im Blick haben, dass der rechtzeitigen Eigeninitiative sowie der Festlegung der persönlichen Vorsorgestrategie für das künftige Rentenalter eine wesentliche Bedeutung zukommt. Neben der Entscheidung für die „eigenen vier Wände“ ist die „vermietete Eigentumswohnung“ eine Option, um die Vorteile des Sachwertes Immobilie, wie steigende Kaufpreise und Mieten, Schutz vor Inflation und langfristigem Vermögensaufbau, für die persönlichen Zielsetzungen zu nutzen.

Der Investor ist dafür verantwortlich, neben dem Kaufpreis auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten, Finanzierungskosten sowie die Grunderwerbssteuer) zu zahlen, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind. Bei der Investitionsentscheidung sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (z.B. Alter, Dauer der Finanzierung, Sicherheit der zukünftigen persönlichen Einkünfte usw.) zu berücksichtigen. Wenn der Eigentümer den Erwerb der Immobilie durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zins und Tilgung des Darlehens gegenüber der Bank, unabhängig davon, ob Mieteinnahmen vorhanden sind oder nicht. Darüber hinaus ist bei der Finanzierung durch Dritte (Banken usw.) zu berücksichtigen, dass die Konditionen, wie Zins und Tilgung gemäß dem Darlehensvertrag für einen vereinbarten Zeitraum festgeschrieben sind, und die Immobilie künftig gegebenenfalls nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung -falls der Kaufpreis noch nicht getilgt ist- hat der Erwerber eine Anschlussfinanzierung mit dem Ziel der Vereinbarung neuer Konditionen mit der Bank zu verhandeln.

Bei einer Anschlussfinanzierung kann der neue Zinssatz höher oder niedriger sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verbesserung oder Verschlechterung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann.

Die Finanzierung der erworbenen Immobilie ist Gegenstand eines Vertragsverhältnisses zwischen dem Investor und der Bank. Bei einem vorzeitigen Weiterverkauf der Immobilie innerhalb der Zinsfestschreibungszeit muss möglicherweise eine außerplanmäßige Rückführung des Darlehens an die finanzierende Bank erfolgen. Hierbei können Kosten im Rahmen einer Vorfälligkeitsentschädigung entstehen, da Kreditinstitute grundsätzlich nicht verpflichtet sind, grundpfandrechtlich besicherte Darlehen vor Ablauf der Zinsfestschreibungszeit zurückzunehmen.