

INFORMATIONEN FÜR IMMOBILIENKÄUFER

Teil 6

Immobilien in der (Finanz)Krise

Jedes Jahr werden in Deutschland viele Tausend Immobilien gekauft oder über einen Bauträger erworben.

So mancher fragt sich heute, zurecht, ob er in der aktuellen Finanzkrise eine Immobilie erwerben und die finanzielle Belastung stemmen soll. Gerade im Hinblick auf die Unsicherheiten, auch, oder insbesondere hinsichtlich des eigenen Arbeitsplatzes, ist diese Frage nicht einfach zu beantworten. Aber, ganz im Allgemeinen trifft sicherlich zu, dass bspw. auch der eigene Arbeitsplatz heutzutage nicht lebenslang gesichert ist, auch nicht bei den alteingesessenen, traditionellen Arbeitgebern in den Regionen.

Deshalb wird hier das Augenmerk besonders auf die Auswirkungen der Finanzkrise, die sich u.E. lange zuvor abgezeichnet hatte, auf die Immobilienwerte und die voraussichtlichen Finanzierungsrisiken gelegt.

Vorboten der Finanzkrise

Im Jahr 1989, also im Jahr der Wiedervereinigung erfolgte bspw. auf dem Münchener Immobilienmarkt ein (plötzlicher) Preisanstieg bei Bauland um 25,1 %, d.h. die Werte von Baugrund haben sich durchschnittlich um ein Viertel (!) gesteigert. Dieser erstaunliche Wert korreliert gut mit einem Anstieg der Preise für neugebaute Doppelhaushälften (+ ca. 30%). Bei Reihenhäusern fiel die Preissteigerung mit ca. 17,5 % im gleichen Zeitraum etwas geringer aus. Auch das Folgejahr 1990 verzeichnet noch gravierende Preissteigerungen (durchschnittlich 14,7%) bspw. bei Bauland. Danach fielen die Preise für Baugrund kontinuierlich wieder, bis in den Jahren 1995 bis 1997 aufeinanderfolgend sogar negative Preisentwicklungen stattfanden. Der Markt hatte sich also (selbst) wieder etwas reguliert. Erst im Jahr 2000 wurde im o.g. Beispiel wieder das Preisniveau von 1991 erreicht. Mit Ausnahme der Jahre 2002 (+- 0,0 %) und 2003 (- 5,0 %) steigen die Bauland- und Immobilienpreise wieder moderat(er). Bei neugebauten Eigentumswohnungen, die sich preislich eher uneinheitlich entwickeln, kann aber tendenziell eine Preisentwicklung nach unten beobachtet werden. (Zahlen aus „Der Immobilienmarkt in München 2007“)

Abgezeichnet hat sich unseres Erachtens die aktuelle Finanzkrise des Immobiliensektors schon beginnend im Jahr 2003 (fallende Baulandpreise) und insbesondere 2004 / 2005, da die Hypothekenzinsen damals drastisch gefallen waren. Banken bieten nicht (salopp gesagt) grundlos niedrige Darlehenszinsen an. Nach unserer Erfahrung war der Markt damals schon weitestgehend gesättigt, respektive haben alle Immobilienkäufer und Bauherren, die es sich (gerade) noch leisten konnten, Immobiliendarlehen in Anspruch genommen. Kurz, frisches Geld musste her, um die ehrgeizigen Renditeziele und ~erwartungen der Banker zu erfüllen. Der Immobilienmarkt war schon spätestens seit dieser Zeit aufgeheizt, was bedeutet, dass die Immobilienpreise, tendenziell u.a. an den Kaufangeboten abzulesen, bereits geringfügig überhört waren. Seit langem beobachten wir, dass bspw. im Münchener Raum die Immobilienpreise um ca. 11% nach oben von den tatsächlichen Immobilienwerten abweichen. Wir erachten diese Abweichung als Indiz für eine bestehende, ggf. gewollte, d.h. durch äußere Einflüsse angeheizte, Übersteigerung der Renditeerwartung. Die städtischen Verwertungsgesellschaften, die Bauland zumeist nur in großen Parzellen an Immobilienentwickler veräußern, taten und tun das Übrige. D.h., dass diese Parzellen bspw. an finanzkräftige Bauträger abgegeben werden. Zumeist zu stolzen Preisen, die so, bei anderweitigem Verkauf an einzelne Bauherren, nicht zu erzielen wären. Eine entsprechende Knappheit an, vergleichsweise kleinen, Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau wurde dadurch mit herbeigeführt. Hinzu kommt, dass nahezu jeder Immobilienbesitzer eine positive Renditeerwartung hat. Begünstigt wird und wurde diese Erwartung, dadurch, dass die Immobilienwerte, wir bezeichnen diese als ideelle Immobilienwerte, da durch Angebot und insbesondere durch Nachfrage generiert, seit Jahrzehnten sich tendenziell stetig – jedoch mit teilweise gravierenden Einschnitten – nach oben entwickelt haben. Vergessen wird dabei u.E. aber, dass diese Entwicklung nur so lange Bestand hat, wie die Nachfrage nach diesen Immobilien stark ist und geleistet werden kann. Im Allgemeinen findet eine Steigerung der Immobilienpreise nur in guten bis sehr guten Wohnlagen und in Gebieten, die ein besonderes, ggf. gefördertes Entwicklungspotential besitzen, statt.

Aktuelle Zinsentwicklung

Die Entwicklung der Effektivzinsen deutscher Banken für neue private Wohnungsbaukredite hat nach Angaben der Bundesbank, nach einem Tiefststand im Jahr 2005 (ca. 4,1 %), im Jahr 2008

wieder einen Stand von durchschnittlich ca. 4,8 % (anfängliche Zinsbindung 5 bis 10 Jahre) erreicht. Die BHW-Bausparkasse sieht für das Jahr 2009 wieder einen Anstieg des Zinssatzes für diese Darlehen auf über 5 %, auch wenn derzeit noch teilweise günstigere Konditionen erreicht werden können. Mittelfristig dürfte mit einem weiteren Zinsanstieg gerechnet werden können. Auch gewähren Banken Baukredite zurückhaltender, glaubt man den Recherchen des Magazins *Focus* (Ausgabe 14/2009). Zu groß scheint das Risiko eines Zinsausfalls in der gegenwärtigen Krise, und natürlich auch die bestehenden Bedenken als Folge eines Auslösers der Bankenkrise, nämlich der privaten Verbraucher als „Risikofaktor“, zumindest denen in den USA.

Chancen, Risiken, Vor- und Nachteile

Der Erwerb von Wohneigentum kann in Zeiten der Finanzkrise Vorteile bieten. Er kann aber auch, zu beachtende, Risiken bergen.

Die **Chancen und Vorteile** sind, hat man einen verlässlichen und gewillten Finanzierungspartner gefunden:

1. derzeit noch sehr niedrige Baugeldzinsen
2. eine lange Zinsbindung (10 bis 15 Jahre) kann derzeit noch erreicht werden
3. Eine Immobilie stellt, im Gegensatz zu sonstigen materiellen Werten, insbesondere gegenüber Finanzmitteln wie Geld, immer einen gewissen Wert dar und ist einigermaßen wertstabil. Was immer bleibt, selbst bei einem Staatsbankrott, ist neben diesem Wert die Möglichkeit eines mietfreien Wohnens, was bei einer Inflation durchaus von Vorteile ist.
4. Bei einer Inflation (kurz: Geldentwertung) sinkt, da das Geld an Wert verliert, der relative Wert der Schulden. Der Darlehensbetrag bleibt gleich, während Gehälter und Preise für Verbrauchsgüter steigen.
5. Die Preise für Bauland und für Objekte des individuellen Wohnungsbaues, wie auch für, damit verknüpft, Eigentumswohnungen bewegen sich, bspw. auf dem Münchener Immobilienmarkt, auf hohem Niveau und zeigen, legt man die Preisentwicklung vergangener Jahre für solche Objekte zugrunde, tendenziell Zuwächse. In den Ende 1980er und Anfang der 1990er Jahre erfolgte eine kräftige Preissteigerung (Wertzuwachs), die seit den 1990er Jahren zwar nur noch geringfügig(er) und unstetig, d.h. unterbrochen durch Preisrückgänge von Jahr zu

Jahr von bis zu 7,5 % bspw. bei den Baulandpreisen, aber dennoch steigen.

6. Die Baupreise, bspw. im Münchener Raum, lagen, ebenfalls mit einem kräftigen Anstieg ab 1990, von 1996 bis ungefähr 2006 auf einem einheitlichen Niveau, das sich immer mehr den Verbraucherpreisen (früher: Kosten für Lebenshaltung) annäherte. Ab Ende 2006 ist ein, erneuter, deutlicher Anstieg der Baupreise zu verzeichnen. Aller Voraussicht nach dürften aber die Baupreise im Zuge der Finanzkrise, bedingt u.a. durch den zu erwartenden Auftragsmangel des Baugewerbes, wieder etwas nachgeben.

Die **Risiken und Nachteile** sind hingegen:

1. viele der zur Verfügung stehenden liquiden Finanzmittel sind, als in den Bau oder Erwerb von Wohneigentum investiertes Eigenkapital und zur Schuldentilgung, gebunden. Daher muss insbesondere auf ein ausgewogenes Verhältnis von gebundenem und frei verfügbarem Geld (bspw. auch für die Lebenshaltung in schlechten Zeiten - Arbeitsplatzunsicherheit) geachtet werden.
2. Bei einer möglichen Deflation (kurz: Preisverfall) sinkt der Wert von Immobilieneigentum mit dem sonstigen Preisniveau, während hingegen Darlehensbeträge auf dem beim Abschluss vorhandenen - nun hohen - Niveau verharren und die finanzielle Belastbarkeit überfordern können.

Welches Szenario, ob Inflation oder Deflation, oder überhaupt ein gravierendes Ereignis, sich in der gegenwärtigen Krise zeigen wird, kann derzeit sicherlich niemand glaubwürdig beurteilen.

Jedenfalls dürfte bei einer vernünftigen, ausgewogenen und nachhaltigen Finanzplanung (hinsichtlich des investierten Eigenkapitals, der Darlehenshöhe und der langfristigen Belastung für die Darlehenstilgung), eingedenk der oben bezeichneten Risiken, der Erwerb von Wohneigentum in absehbarer Zeit so schnell nicht wieder so vergleichsweise rentabel werden wie dieser sich derzeit darstellt.

Wir helfen Ihnen, gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern, gerne weiter.

Ihre BHK-Beratung

© 2009 BHK®-Beratung, Ralph Kaiser

Dachauer Straße 140 d
80637 München
Tel. 089 – 143.383.03
Fax 089 – 143.383.05
E-Mail info@bhk-beratung.de
URL www.bhk-beratung.de

Ralph Kaiser Architekt Diplom Ingenieur (FH)

- Inhaber Architektbüro Kaiser,
- Freier Sachverständiger für Wertermittlungen, Architektenhonorare, Architektenleistungen und Schäden an Gebäuden
- BHK-Beratung - Dienstleistungen für Bauherren und Immobilienkäufer