

INFORMATIONEN FÜR IMMOBILIENKÄUFER

Teil 7

Immobilien in der (Finanz)Krise - Aktuelle Entwicklungen

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

Am 23. April 2009 hat die Bundesregierung die aktuellen Zahlen zum Stand der wirtschaftlichen Situation in Deutschland und die Prognosen zu den voraussichtlichen Entwicklungen der näheren Zukunft veröffentlicht. Diese Zahlen geben nunmehr ein u.E. ehrlicheres Bild der derzeitigen Lage wider.

Statistische Zahlen

Die derzeit verfügbaren aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes bis einschließlich Januar 2009 spiegeln diese Entwicklung wider. Die „Baugenehmigungen“ zählen u.a. zu den Konjunkturindikatoren. So sind bspw. die Zahlen für Baugenehmigungen im Hochbau im Januar 2009 auf einem Allzeittief (alle Gebäude und Baumaßnahmen) angelangt. D.h. seit dem Übersichtszeitraum 2003 bis heute sind noch nie so wenige Baugenehmigungen erteilt worden, als nun im Januar 2009. Der Trend bei Baugenehmigungen geht seit 2003, mit einem kurzzeitigen Hoch Anfang 2004 und erneut im Jahr 2006, deutlich nach unten. Konkret, die Anzahl der Baugenehmigungen im Januar 2009 weist nur noch wenig mehr als ein Drittel der erteilten Baugenehmigungen des Vergleichsmonats im Jahr 2003 auf. Insgesamt hat sich, über die jeweiligen Jahre betrachtet, das Bauvolumen und der Umsatz im Baugewerbe deutlich verringert.

Die Verbraucherpreise hingegen haben sich, gemäß dem veröffentlichten Verbraucherpreisindex VPI (Quelle: www.destatis.de), stark nach oben entwickelt. D.h. die Kosten für die allgemeine Lebenshaltung haben sich erhöht, trotz derzeit relativ geringer Inflation von ca. 0,5 % (aktueller Stand). Bezogen auf das Basisbezugsjahr 2005 ergibt sich eine Erhöhung um derzeit insgesamt ca. 7%. Wenn auch, sicherlich verursacht durch den enormen Anstieg des Rohölpreises, etwa Mitte 2008 ein Maximum des VPI erreicht wurde, und sich die Lebenshaltungskosten danach wieder etwas verringert haben, befinden sich diese auf hohem Niveau. Eingedenk der Preise für Grundnahrungsmittel, die teilweise

eine drastische Erhöhung aufweisen, kann das geringe Nachgeben des VPI nicht wirklich beruhigen.

Derzeit möchte niemand weiter steigende Preise für Verbrauchsgüter prognostizieren. Das aber Teile der deutschen Wirtschaft, nur aufgrund der zwei bisher beschlossenen Konjunkturpakete, größere Einbrüche nicht zu verzeichnen haben, bietet nicht allzu viel Hoffnung, dass eine Inflationsgefahr abgewendet sei.

Folgen der Wirtschaftsentwicklungen

Folgt man den Prognosen der großen deutschen Wirtschaftsinstitute, die in ähnlicher Weise auch schon zuvor vom Internationalen Währungsfond IWF vorhergesagt wurden, nach denen das Bruttoinlandsprodukt in diesem Jahr insgesamt um etwa 6 Prozent sinken soll, so liegt die Gefahr einer stärkeren Inflation (kurz: Geldentwertung) als bisher nahe. D.h. aufgrund des verringerten Angebotes an Konsumgütern (als Folge der verringerten Wirtschaftsleistung), könnten die Preise eher noch weiter steigen, da das Angebot der Nachfrage hinterherhinkt.

Wie schon im Teil 6 „*Immobilien in der (Finanz)Krise*“ unserer Informationen beschrieben, kann jedoch (noch) keine verlässliche Prognose hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Rezession, in der wir uns unverkennbar befinden, - ob nun eine Inflation oder aber eine Deflation bevorsteht - gegeben werden. Dies, da diese Entwicklung u.a. vom Konsumverhalten, und im Übrigen und Besonderen auch den Möglichkeiten der Gesamtbevölkerung diesen Konsum zu generieren abhängt.

Aspekte, inwieweit ein demgemäßer, d.h. wirtschaftsfördernder, Konsum sozial, ökologisch und, bezogen bspw. auf Ressourcen nachhaltig wünschenswert und sinnvoll ist, wie auch die Sinnhaftigkeit des derzeitigen Wirtschaftsystems, sollen hier nicht behandelt werden. Denn dann würden sich zwangsläufig weitere Fragen hinsichtlich der individuellen Lebensgestaltung, bspw. auch hinsichtlich des Anspruches auf individuelles Wohneigentum (d.h. bspw. wenig verdichteten Bauens), auf tun.

Immobilienkredite aktuell

Die Hypothekenzinsen liegen weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau, im Durchschnitt bei etwa 4,3 Prozent (Quelle: FMH-Finanzberatung, Zinsbindung und Laufzeit 10 Jahre). Allerdings ist das Niveau von 2005 nicht (mehr) erreicht worden. Einige Finanzierer

für Immobilienkredite (vgl. T6 unserer Informationen) prognostizieren für das laufende Jahr wieder steigende Zinsen bis auf über fünf Prozent. Ab Mitte Februar 2009 lässt sich für Baugeld mit 10 jähriger Zinsbindung (wieder) ein Aufwärtstrend beobachten.

Allerdings werden Beleihungsgrenzen für diese Kredite von den Kreditinstituten nunmehr eher strikt niedrig(er) angesetzt. D.h., dass zinsgünstige Baugelder nur noch bis zu 60% und zumeist maximal bis zu 80% Beleihungswert gewährt werden. Der Rest ist demnach als Eigenkapital zur Immobilienfinanzierung zu stellen. Nicht wenig in Anbetracht von durchschnittlich 385.000 € für ein Standard-Reihenmittelhaus (Neubau) in durchschnittlicher Wohnlage, die bspw. in München aufgebracht werden müssen. Wie sich an den Konditionen, bspw. an den Beleihungsgrenzen ablesen lässt, gehen Immobilienfinanzierer mittlerweile eher auf Nummer sicher und gewähren Fremdkapital nunmehr eher nur noch an solvente Kreditnehmer, die zudem eben auch noch das entsprechende Eigenkapital mitbringen. Dank der dramatischen Entwicklung in den USA, wo die Fremdfinanzierung (für quasi jegliches Finanzierungsgut) auf die äußerste Spitze getrieben wurde.

Nach unserer derzeitigen Einschätzung bestehen derzeit für Immobilieninteressenten, die das nötige Eigenkapital aufbringen können, um von vergleichsweise niedrigen Baugeldzinsen (bei langer Zinsbindung und relativ hohem derzeitigen Beleihungswert) profitieren zu können, noch gute bis sehr gute Möglichkeiten Immobilien zu akzeptablen Preisen und moderaten Finanzierungsbedingungen zu erwerben, ob nun zum Eigenbedarf oder als Anlageobjekte, ob nun Neubauten oder Immobilien im Wiederverkauf.

Der aktuelle Immobilienmarkt - Prognosen

Gebrauchte Immobilien, also wiederverkaufte Objekte, dürften angesichts der aktuellen Finanzkrise in zunehmender Anzahl im Laufe des Jahres 2009, und aller Voraussicht nach fortgesetzt in 2010, dem Immobilienmarkt zugeführt werden. Während hingegen freifinanzierte Neubauobjekte, seien es nun Eigentumswohnungen oder der individuelle Wohnungsbau, weitaus zurückhaltender gebaut werden dürften (vgl. Anzahl der Baugenehmigungen). Insofern dürfte sich bei den wiederverkauften Immobilien das Angebot deutlich erhöhen, und dies nicht nur aufgrund von sog. Notverkäufen. Da sich diese wiederverkauften Objekte in jeweils „separierten“ Wohnlagen befinden - und nicht damit zu rechnen sein dürfte, dass sich Interessenten, die sich bislang für Immobilienobjekte in einer, bspw. guten Wohnlage interessieren und sich die hier geforderten Preise auch leisten

konnten und wollten, nunmehr Objekten niedrigerer Wohnlagequalität zuwenden werden - dürfte sich ein steigendes Angebot auf dem Wiederverkaufssektor, insbesondere in Wohnlagen „geringer(er)“ Qualität entwickeln. D.h., zum einen müsste sich, der Marktlogik folgend, ein (im Vergleich zu den Vorjahren) erhöhtes Angebot an Gebrauchtimmobilien ergeben, während hingegen zum anderen Neubauobjekte sich etwas verknappen dürften. Daraus folgt, dass sich die Preise für Objekte im Wiederverkauf erniedrigen und die für Neubauten erhöhen dürften. Aufgrund voraussichtlich nachgebender Baupreise dürfte auch der individuelle Wohnungsbau zunehmend attraktiver werden. Die Entwicklung für Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau (also bspw. für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser), insbesondere die des gehobenen Sektors, kann derzeit nicht wirklich abgeschätzt werden.

Aussichten-Fazit aktuell

Zusammengefasst erachten wir die zukünftigen mittelfristigen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt insgesamt als sehr interessant. Da sich derzeit noch sehr gute Finanzierungsbedingungen, entsprechendes Eigenkapital vorausgesetzt, verhandeln lassen und die Marktlage sich insgesamt etwas entspannen dürfte (d.h. das Angebot dürfte sich gegenüber einer eher stagnierenden Nachfrage erhöhen).

Zieht man die in unserer Information Teil 6 erläuterten Risiken in Betracht und schätzt die persönliche Situation (bspw. auch hinsichtlich eines langfristig zu erzielenden Einkommens) realistisch mit ein, bieten sich u.E. derzeit gute Chancen für einen langfristig rentablen Immobilienkauf.

Wir beraten Sie gerne.

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

