

CHANCEN & RISIKEN

Die Vergangenheit zeigt, dass solide Immobilien – wie kaum eine andere Anlagealternative – die Kriterien für einen Vermögensaufbau durch Sicherheit und langfristigen Wertzuwachs erfüllen. Eine Investition in Immobilien bedeutet für jeden Anleger neben Chancen auch Risiken und Pflichten, die er mit dem Erwerb einer Wohneinheit übernimmt.

Im Folgenden wollen wir Ihnen die Chancen und Risiken dieser Immobilieninvestition vorstellen und Ihnen einen kleinen Überblick geben.

Chancen

Mit einer Immobilie erwerben Sie einen realen materiellen Wertzuwachs Ihres Vermögens. Wer rechtzeitig in qualitativ hochwertigen Immobilien in beehrter Lage investiert, kann langfristig gute Gewinne erzielen.

Wesentlich für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, ein guter Standort, modern und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen, ein durchdachtes Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung sowie eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung, die eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung und die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen bieten.

Die Bundesrepublik befindet sich derzeit am Beginn eines Prozesses, an dessen Ende von den heutigen Rentenversprechungen für zukünftige Rentergenerationen wahrscheinlich wenig übrig bleiben wird. Die Bedeutung der Immobilie – ob als selbst genutztes Zuhause oder Kapitalanlage – wird hierdurch an Gewicht gewinnen. Ein langfristiger Wertzuwachs ist insoweit zu erwarten.

Jahrzehntelange Erfahrung zeigt, dass eine Immobilie in Stadtlage bzw. Stadtnahlage eine gute Inflationssicherung bietet. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten, steigende Grundstückspreise in den Städten sowie steigende Kosten für Material und Löhne können Grundlage für Wertsteigerungen sein. Davon profitiert vor allem der Immobiliensuchende: Qualitäts-Immobilien in begehrten Lagen bieten langfristig gute Chancen, Gewinne zu erzielen. Eine fremdfinanzierte Immobilie wird vornehmlich im Rahmen einer langfristigen Kapitalanlage erworben. Insofern steht bei dem Erwerb der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund. Ihre finanzierende Bank legt somit bei der Bewertung einer Immobilie das so genannte Ertragswertverfahren zugrunde. Im Gegensatz zu selbst genutzten Immobilien, bei denen das Vergleichswertverfahren und gegebenenfalls das Sachwertverfahren zur Grundlage der Wertermittlung gemacht wird, wird bei dem Ertragswertverfahren der allgemeine Verkehrswert der Immobilie niedriger bewertet. Folge ist, dass die Bank im Rahmen der Finanzierung einen niedrigeren Wert als den allgemeinen Verkehrswert zugrunde legt. Der in Ansatz gebrachte Er-

tragswert kann insoweit vom allgemeinen Verkehrswert der Immobilie abweichen.

Steuerliche Aspekte:

Durch den Erwerb einer fremdgenutzten und fremdfinanzierten Immobilie werden bei Vermietung der Wohneinheiten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Die steuerlichen Ergebnisse aus der Investition führen in der Regel zunächst zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Investors. Diese geht in der Regel mit der Senkung der Steuerschuld einher. Bezogen auf das jeweilige Investitionsvorhaben können hier Angehörige der steuerberatenden Berufe genaue Auskünfte über die ergebnis- und liquiditätswirksamen Auswirkungen erteilen.

Altersvorsorge:

Immobilien eignen sich hervorragend zur Bildung einer privaten Altersvorsorge. Die regelmäßige Immobilienrente stellt ein planbares zusätzliches Einkommen im Rentenalter dar. Auch kann eine Eigentumswohnung im Rentenalter sehr gut als eigener Wohnraum genutzt werden. Die Kosten für Miete können gespart werden.

Risiken

Langfristigkeit:

Der Kauf einer Immobilie sollte aus wirtschaftlichen wie auch aus steuerlichen Gründen grundsätzlich als langfristige Vermögensanlage gesehen werden. Selbstverständlich ist ein Weiterverkauf der von Ihnen erworbenen Immobilie jederzeit möglich. Dabei sind die Bedingungen des Wiederverkaufs von den jeweiligen aktuellen Gegebenheiten des Immobilienmarktes abhängig. Bitte beachten Sie, dass seitens des Verkäufers Ihrer Immobilie keinerlei Rahmenverpflichtung bzw. -garantie besteht. Bei einer verkürzten Haltedauer der Immobilie kann es zu einer deutlichen Absenkung des erzielbaren Kaufpreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) kommen.

Werthaltigkeit:

Auch wenn in der Vergangenheit Immobilien in Deutschland regelmäßig Wertzuwachs erhalten haben, der teilweise erheblich über der allgemeinen Preissteigerungsrate lag, unterliegt der Immobilienmarkt doch ständigen, teilweise überraschenden Schwankungen, die u. a. auch stark von den Konjunkturzyklen

CHANCEN & RISIKEN

beeinflusst werden. Es ist daher möglich, dass der Eigentümer bei Verkauf zu einem bestimmten Zeitpunkt einen Verlust erleiden kann.

Konzept und Nutzung:

Eine Eigentumswohnung eignet sich grundsätzlich sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung. Ein Rentabilitätsvergleich der vermieteten Eigentumswohnung mit alternativen Kapitalanlagen führt häufig zu dem Ergebnis, dass eine nicht ausreichend lange Haltedauer durch einen noch nicht erzielbaren Verkaufspreis im Verhältnis zur investierten Gesamtsumme zu einer deutlichen Senkung der Rendite bis hin zu einem negativen Ergebnis führen kann.

Eine fremdvermietete Immobilie erfordert deshalb als sogenannte Generationsinvestition ein vor allem langfristig zu betrachtendes Engagement. Denn im gesamten Kaufpreis der Immobilie sind auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten, die bei einem Weiterverkauf neben der erneut fällig werdenden Grunderwerbsteuer sowie den Notargebühren usw. unter Umständen nicht realisiert werden können bzw. wieder anfallen und dadurch den Verkaufs-

preis und somit die Gesamtrentabilität schmälern.

Instandsetzung, Wohngeld und Vermietbarkeit:

Aus der Vergangenheit können Miet- und Preissteigerungen für Immobilien nicht garantiert bzw. abgeleitet werden. Die Wirtschaftlichkeit wird durch eine Finanzierung des Kaufpreises mit geringem bzw. fehlendem Eigenkapital, durch eventuelle Zwangsversteigerung, Wohngelderhöhung, möglichem Leerstand der Wohnung und dergleichen unter Umständen negativ beeinträchtigt. Ein geringes Risiko liegt in einer erschwerten Vermietbarkeit der Wohnung/Immobilie bzw. einer eventuellen Zahlungsunfähigkeit der Mieter oder eines Mietgarantiegebers. Als Eigentümer haben Sie zudem die Verpflichtung, Wohngeld zu zahlen.

Reichen für anstehende Reparaturen am Gemeinschaftseigentum die im Wohngeld enthaltenen Vorauszahlungen für laufende Instandsetzungen und die Rücklagen nicht aus, so kann die Eigentümergemeinschaft unter Umständen auch gegen den Willen des Erwerbers mit einer entsprechenden Mehrheit eine Sonderumlage beschließen und durchsetzen.

Steuerliche Aspekte:

Der Wiederverkauf einer erworbenen Immobilie kann erst nach Ablauf von zehn Jahren steuerneutral erfolgen, da vorher Veräußerungsgewinne zu versteuern sind. Aufgrund dessen entsteht ein finanzieller Nachteil, wenn die Immobilie vor Ablauf der zehnjährigen Haltefrist veräußert wird. Darüber hinaus können Aussagen über steuerliche Auswirkungen lediglich Prognosen und nicht garantiert sein, da es zu Änderungen in der persönlichen Einkommenssituation des Erwerbers kommen kann und deshalb die steuerliche Bemessungsgrundlage und Abschreibungssätze zukünftig variieren können. Außerdem fällt beim Erwerb der Immobilie die Grunderwerbssteuer an. Maßstab für die Grunderwerbssteuer ist der gesamte Wert der erworbenen Immobilie, insbesondere der Kaufpreis für das zu erwerbende Sondereigentum. Unter Umständen können auch Nebenkosten, Kaufpreisüberschreitungen für Sonderbauten, aber auch Baukosten der Grunderwerbsteuer unterworfen sein. Darüber hinaus ist nach dem Erwerb der Immobilie eine jährliche Grundsteuer zu zahlen. Die Höhe der Grundsteuer ist von

dem für die Immobilie festgestellten Einheitswert abhängig. Für alle betroffenen Steuerarten können sich die Rahmenbedingungen, insbesondere die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung und die Steuersätze in Zukunft ändern.

Kein Risikoausschluss:

Beim Erwerb einer Immobilie ist zu beachten, dass für die Zukunft nicht sämtliche Risiken ausgeschlossen werden können. Darunter fallen mögliche Veränderungen der Einkommenssituation, Mietausfälle oder unvorhergesehene Reparaturen, unvorhersehbare Ereignisse und Schicksalsschläge.

Finanzierung:

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Erwerber neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuer) sowie gegebenenfalls entstehende Zwischenfinanzierungskosten (für die Zeit der ersten Ratenzahlung ab Erwerb/Baubeginn bis hin zur Vermietung) zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzuberechnen sind. Bei der Entscheidung zur Investition sind

neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (z.B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit usw.) zu berücksichtigen. Wenn der Erwerber den Erwerb seiner Immobilie durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Eigentumswohnung/Immobilie. Darüber hinaus ist bei Finanzierung durch Dritte (Banken usw.) zu berücksichtigen, dass die Konditionen, wie Zins und Tilgung, zeitlich befristet sind und die Immobilie in der Zukunft deswegen gegebenenfalls nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung muss der Erwerber sich gegebenenfalls um eine Anschlussfinanzierung mit Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrichtung neuer Bankbearbeitungsgebühren kümmern. Zu beachten ist, dass bei einer Anschlussfinanzierung der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verbesserung oder Verschlechterung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Die Finanzierung der erworbenen Immo-

bilie ist Gegenstand eines eigenen Vertragsverhältnisses mit der Bank. Bitte beachten Sie ebenfalls, dass bei einem vorzeitigen Weiterverkauf der Immobilie innerhalb der Zinsfestschreibungszeit möglicherweise eine außerplanmäßige Rückführung des Darlehens an die finanzierende Bank erfolgt. Hierbei können weitere Kosten im Rahmen einer Vorfälligkeitsentschädigung entstehen, da Kreditinstitute grundsätzlich nicht verpflichtet sind, grundpfandrechtl. besicherte Darlehen vor Ablauf der Zinsfestschreibungszeit zurückzunehmen. Bitte erfragen Sie gegebenenfalls die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung bei Ihrer finanzierenden Bank.

Kumulation von Chancen und Risiken:

Die vorliegenden Angaben beschreiben sowohl die Chancen als auch die damit verbundenen Risiken. Im Extremfall können die beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Instandhaltungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichem Vermögensverlust des Investors führen.

CHANCEN & RISIKEN

Da die vorstehenden Erläuterungen einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreiben, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für Ihre Anlageentscheidung bzw. Ihre Risikoabwägung gegebenenfalls von Bedeutung sind oder sein werden.

Da Ihre individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten zwangsläufig im Rahmen der vorstehenden Erläuterungen nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (beispielsweise Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten.