
Vorwort

Überhitzungserscheinungen auf dem amerikanischen Immobilienmarkt, die sich über den internationalen Handel mit risikobehafteten Kreditforderungen auch auf Deutschland übertrugen, waren der Auslöser der Finanzkrise. Lange Zeit blieb ungewiss, ob und in welchem Maße sich daraus negative Effekte für die deutschen Wohnungs- und Immobilienmärkte ergeben würden.

Die befürchtete Kreditverknappung und wesentliche Verschärfungen der Finanzierungsbedingungen im Wohnungsbau blieben in Deutschland aus. Dies ist im Wesentlichen auf das traditionell solide und langfristig ausgerichtete Baufinanzierungssystem mit Festzinsprodukten und hohen Eigenkapitalanteilen zurückzuführen.

Der deutsche Wohnungs- und Immobilienmarkt hat sich in der Krise nicht nur gut behauptet, sondern er erwies sich als ein wichtiger Stabilitätsfaktor für die Gesamtwirtschaft. Da es in Deutschland im Gegensatz zu vielen anderen europäischen Ländern in den Jahren zuvor keine spekulativen Übertreibungen gegeben hatte, zeigten sich auch keine nennenswerten Auswirkungen auf Preise und Umsätze.

Begleiterscheinung der positiven Wirtschaftsentwicklung war eine gestiegene Nachfrage nach Wohnraum. Auch vor dem Hintergrund erheblicher Unsicherheiten auf den Kapitalmärkten erhöhte sich die Attraktivität von Immobilien. Wertstabile, krisensichere Investments werden gesucht, da ist die Flucht in Sachwerte naheliegend und deutsche Wohnimmobilien in nachgefragten Lagen gelten als relativ risikoarme und inflationssichere Kapitalanlage.

Auch für Selbstnutzer ist Wohneigentum aufgrund stabiler Preise, steigender Einkommen, verbesserter Wohneigentumsförderung durch Wohn-Riester und vor allem durch historisch niedrige Zinsen erschwinglicher geworden und als wichtiger Bestandteil der Altersvorsorge wiederentdeckt worden.

Die längere Zeit rückläufige Tendenz bei den Baugenehmigungen kehrte sich um, die Bautätigkeit wurde belebt. Aufgrund der erhöhten Nachfrage zeigten sich in den Ballungsräumen spürbare Verknappungstendenzen mit der Folge steigender Preise und Mieten. Dennoch ist ein Ungleichgewicht im Markt erkennbar. Schon kurze Distanzen machen deutlich, wie wichtig die Lage der Immobilien ist.

Derzeit werden Direktinvestitionen bevorzugt, haben sich doch bei den geschlossenen Immobilienfonds durch den fehlenden Zweitmarkt Grenzen gezeigt und einige offene Im-

mobilienfonds sind gerade durch die Fungibilität der Anteile in eine teilweise existenzbedrohende Lage geraten.

Zudem entwickelt eine älter werdende Bevölkerung andere Wohnpräferenzen, stellt also andere Anforderungen an Wohnstandorte sowie Gebäude- und Wohnungsqualität. Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wächst rasch und erfordert Anpassungen des Wohnungsbestandes.

Die Energiewende zwingt zu einem breiten Konsens in Wirtschaft und Gesellschaft. Neben der konsequenten Umsetzung der Energieeffizienz bei Neubauten werden die Gebäudesanierungen in den kommenden Jahren in den allgemeinen Fokus rücken. Die Politik müsste eigentlich die Rahmenbedingungen mit dem Abbau von Investitionshemmnissen durch Neuregelungen im Miet- und Steuerrecht weiter verbessern, die aktuelle Diskussion läuft aber eher in die andere Richtung.

Mit Basel III soll der Bankensektor weniger krisenanfällig gemacht werden, um damit eine stabile Kreditversorgung der Realwirtschaft zu gewährleisten. Dazu sollen insbesondere schärfere Eigenkapital- und Liquiditätsanforderungen an die Banken beitragen. Diese gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen werden auch Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung haben. Ob und in welchem Umfang dies zu steigenden Kreditkosten und/oder zu erschwerten Finanzierungsbedingungen führen wird, lässt sich nur schwer abschätzen.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist eine tragende Säule für die Wirtschaftskraft in Deutschland. Zusammen mit Grundstücken beträgt das Immobilienvermögen mehr als 5,6 Billionen €, das Finanzvermögen beträgt 4,7 Billionen €. In den Vorkrisenjahren lagen die Renditen von langlaufenden Bundesanleihen deutlich über den Mietrenditen. Inzwischen hat sich das Verhältnis zugunsten der Immobilien umgekehrt.

Entsprechend wichtig ist, dass alle Marktteilnehmer über die wesentlichen Grundsatzfragen rund um die Immobilie bis in alle Details aktuell, umfassend und neutral informiert sind, um auf Augenhöhe mit den Beratern und Fachleuten langfristig richtige und notwendige Entscheidungen vorbereiten und umsetzen zu können.

Im Praxishandbuch Immobilienanlage werden zunächst die grundlegenden Fragen zum Immobilieninvestment angesprochen und anschließend in einem ausführlichen Glossar vertieft.



<http://www.springer.com/978-3-658-00743-0>

Praxishandbuch Immobilienanlage
Bewertung - Finanzierung - Steuern

Keller, H.

2013, VIII, 498 S., Hardcover

ISBN: 978-3-658-00743-0