

Bis vor wenigen Jahren hatten Immobilienbesitzer kaum Grund zur Freude: Mitte der achtziger Jahre fanden die Preise für Haus- und Grundbesitz nach der vorausgegangenen Phase des Booms wieder auf ein realistischeres Niveau zurück, vielfach gab es sogar Übertreibungen nach unten. Bis zu 50 Prozent Wertverlust verzeichneten weniger attraktive Objekte – insbesondere lieblose Hochhaus-Ghettos am Rande der großen Städte.

Wohnraum wird immer knapper

Inzwischen hat sich die Lage jedoch entscheidend verändert, und die Preise steigen seit 1988 wieder. Gründe dafür gibt es mehrere: So werden Bundesbürger zunehmend komfortbewußt, und der durchschnittliche Wohnflächenbedarf steigt nach Angaben des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr von Nordrhein-Westfalen jährlich um 0,5 Quadratmeter pro Person. Verstärkte Nachfrage besteht jedoch nicht nur nach größeren Wohnungen, sondern auch nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Viele Bundesbürger sind die unpersönlichen Wohnungen in Hochhäusern leid und suchen jetzt den Einstieg in die – möglichst eigenen – luxuriöseren vier Wände.

Andererseits suchen Bundesbürger nicht nur nach Wohnqualität, sondern oft schon nach Wohnungen selbst. Denn Wohnungsknappheit wird zum immer drängenderen Problem: Insbesondere in den Zentren der großen Städte ist finanzierbarer Wohnraum lange schon rar und Mieten wie Kaufpreise haben ein Niveau erreicht, das vielen den Einstieg versagt. Hinzu kommt der ständige Zustrom an Aus- und Übersiedlern, der von Städten und Gemeinden heute kaum noch zu kanalisieren ist. Der Deutsche Mieterbund registrierte per Jahres-

Immobilien: Auf Qualität setzen!

wechsel 1989/1990 bereits einen Fehlbestand von 800 000 Wohnungen. Bis zum Jahr 2000 werden jedoch – berücksichtigt man auch den Ersatz für überalterten Wohnraum – insgesamt 5,1 Millionen Wohnungen zusätzlich benötigt. Damit steigen freilich auch die Mieten: Je knapper der Wohnraum, um so mehr kann von potentiellen Mietern verlangt werden und heute wird in einigen Städten – etwa München – oft schon zu Quadratmetersätzen von 20 DM und mehr abgerechnet. Der Wegfall der Sozialbindungen in den nächsten Jahren sollte ein übriges tun, um die Mieten in neue Höhen klettern zu lassen. Experten rechnen damit, daß Bundesbürger bald schon 40 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben müssen.

Höhere Mieten und Wohnraumknappheit lassen jedoch wiederum auch die Immobilienpreise steigen. Im Jahr 1989 kletterten die Preise bereits um mehr als 10 Prozent, und auch für 1990 werden ähnliche Zahlen erwartet. Die Immobilie als Vermögensfundament gewinnt damit wieder mehr an Bedeutung. Gefragt sind nach wie vor freilich zentrumsnahe, aber dennoch ruhige Lagen, während etwa abgelegene Regionen zwar auch teurer werden, jedoch eher einem gemäßigten Aufwärtstrend unterliegen. Keine massive Veränderung verzeichnen die Preise für Eigentumswohnungen in „Wohnsilos“, die vor 15 oder mehr Jahren erstellt wurden und heute vielfach dem Verfall ausgesetzt sind. Selbst wenn die Quadratmeterpreise dort nur zwischen 800 und 1500 DM liegen, finden sich nur schwerlich Käufer für diese sanierungsbedürftigen Objekte.

Einzige Ausnahme: Immobilien-Profis erwerben nicht selten derartige Wohnungsbestände, renovieren die Anlagen mehr oder minder gut und bieten die Appar-

tements dann als Steuersparmodell wohlbetuchten Bundesbürgern an. Derartige Offerten sollte man jedoch sehr genau – unbedingt auch vor Ort – prüfen: Handelt es sich um qualitativ schlechte Substanz, werden die Kosten dem Käufer bald schon über den Kopf wachsen, auch die Vermietbarkeit ist trotz Wohnraummangel längst nicht immer gewährleistet – zumindest nicht zu den in farbenfrohen Prospekten dargestellten Preisen. Durch das Reizwort „Steuersparnis“ sollte man sich jedoch keinesfalls blenden lassen, denn das Geschäft machen – die Bauherren- und ähnliche Steuersparmodelle der letzten Jahre haben es bewiesen – meist nur die Initiatoren.

Größtes Augenmerk sollte man bei jedem Immobilienkauf nach wie vor auf die Lage des Objektes richten: Aufstrebende Regionen – dazu kann mit gewissen Einschränkungen inzwischen auch das Grenzland zur DDR gerechnet werden – gelten als zukunftssträchtiger als etwa Gebiete mit strukturellen Problemen und hohen Arbeitslosenziffern. Gute bis beste Wohnqualität zu angemessenen Preisen sollte mittleren bis schlechten Objekten vorgezogen werden. Neubauten in erstklassiger Qualität sind besser als heruntergewirtschaftete Objekte aus der

Nachkriegszeit. Erwartet wird heute auch eine gute Infrastruktur und eine leichte Erreichbarkeit der nächstgelegenen Großstädte.

Problem: Die hohen Zinsen

Mit spitzem Bleistift muß angesichts des heute hohen Zinsniveaus bei der Finanzierung kalkuliert werden: Bei 10 Prozent Zins kosten 100 000 DM Fremdkapital heute bereits 916 DM monatlich an Zins und Tilgung, und dieser Betrag will mit dem Objekt erst einmal erwirtschaftet werden. Steuervorteile allein sind dazu sicher nicht geeignet, aber auch Wertsteigerungsmöglichkeiten bieten bei der Finanzierungskalkulation letztlich keine Vorteile:

● Da sie nur im Fall einer Realisierung als bare Münze verfügbar sind, dürfen sie keineswegs in die Liquiditätsrechnung einbezogen werden. Zudem: Sicher sind die Gewinne heute keinesfalls. Wenn die Zinsen weiter steigen, drückt dies langfristig auf die Immobilienpreise. Und wenn die heutige DDR eines Tages Investitionsmöglichkeiten im Immobilienbereich zuläßt, fließt sicherlich viel Kapital in den heute noch spottbilligen Wohnungsmarkt im anderen Teil Deutschlands – und dieses Geld fehlt dann im westdeutschen Markt. pj

Sonderprogramm „Bausparzwischenfinanzierung“

Das Sonderprogramm „Bausparzwischenfinanzierung“ ist von potentiellen Bauherren mit lebhaftem Interesse aufgenommen worden. Wie der Verband der Privaten Bausparkassen mitteilt, waren nach wenigen Wochen im Bundesdurchschnitt mehr als 40% der dafür von Bund und Ländern zur Verfügung gestellten Mittel (insgesamt 500 Mio. DM)

aufgrund der eingegangenen Anträge verplant. Das Sonderprogramm „Bausparzwischenfinanzierung“ sieht bekanntlich einen 2,5%igen Zinszuschuß für Bausparzwischenkredite vor. Angesichts der regen Nachfrage empfiehlt der Verband allen Interessenten, die Verwirklichung ihrer Baufinanzierungs-Pläne nicht mehr „auf die lange Bank“ zu schieben. EB