

FONDSNEWS

Sonderausgabe: Immobilien



Immobilienwerb ist Vernunftssache	2
Vererben - je früher desto besser	3
Aktien oder Immobilien, was ist besser?	3
Hypothekenzinsen vorerst auf hohem Niveau	4

Liebe Leserinnen und Leser,

wer Angst vor Inflation hat, sollte auf Sachwerte setzen. Wie ein Mantra beten viele Finanzexperten - auch wir - diese Empfehlung runter. Sie ist auch sicherlich nicht falsch. Aber bei weitem nicht für jeden Anleger gleich zutreffend. Als Wertpapier-Spezialisten haben wir immer auch ein Auge auf die individuelle Situation unserer Kunden und achten auf das richtige Maß bei der Vermögensaufteilung.

Bei Untersuchungen der Deutsche Privatvermögen, fällt regelmäßig ein großes Ungleichgewicht beim Immobilienbesitz auf. Das „Betongold“ stellt besonders oft einen mächtigen Posten im Gesamtvermögen dar, nicht selten den mächtigsten. Das hat nicht nur Vorteile.

Angesichts der Verstärkung unseres Immobilienconsulting-Teams haben wir uns daher entschlossen, eine Sonderausgabe zum Immobilienmarkt herauszubringen. Denn das Thema bewegt viele von Ihnen und die aktuellen Entwicklungen haben für Verunsicherung gesorgt.

Immobilien sind in Deutschland jahrelang immer teurer geworden, getrieben von niedrigen Zinsen. Das ist vorbei. Seit 2022 sind die Zinsen deutlich gestiegen. Jetzt sinken mancherorts die Preise für Wohnungen und Häuser. Ist dies das Ende einer Ära?

Egal wie, darauf gilt es zu reagieren. Vielleicht finden Sie auf den folgenden Seiten bereits Antworten, wie das in Ihrer individuellen Situation aussehen könnte. Falls nicht: Wir beraten Sie gerne!

Herzlichst Ihr

Frank Gutschalk, Vorstand

FONDSBROKER AG

WANDEL IM IMMOBILIENMARKT ERFORDERT NEUE STRATEGIEN

Comeback der Immobilie?

„Schaffe, schaffe, Häusle baue.“ Nicht nur die Schwaben folgten über Jahrzehnte dieser Devise. Diese Vorliebe haben Anleger vor allem hierzulande scheinbar ebenfalls verinnerlicht. Nur so lässt sich die starke Präferenz für Immobilien als Investitionsform in Deutschland erklären. Jetzt ist die Zeit gekommen, einen kritischen Blick auf den Anteil des Betongoldes im eigenen Gesamtvermögen zu werfen. Dafür gibt es gleich mehrere Gründe.

Grund 1: Seit Jahren kannten die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland nur eine Richtung, nämlich nach oben. Jetzt sind sie so stark zurückgegangen wie seit 60 Jahren nicht. Dies gilt sowohl für Eigentumswohnungen als auch Ein- und Mehrfamilienhäuser, wie das neueste Update des German Real Estate Index (GREIX) mit Daten für das vierte Quartal 2023 zeigt. Dieser Trend steht im Kontrast zu den langjährigen Erwartungen an die Immobilienpreise als stetig steigende Vermögenswerte.

Grund 2: Eine zu starke Fokussierung auf Immobilien als einzige Anlageklasse birgt Risiken. Insbesondere wenn sich die Immobilienpreise nicht mehr ständig nach oben entwickeln und andere Anlageklassen nicht ausreichend berücksichtigt werden. Neben Immobilien sollten Anleger auch andere Vermögenswerte und Anlageklassen wie Aktien, Anleihen, Rohstoffe und alternative Anlagen zur Risikostreuung in Betracht ziehen, um mögliche Verluste auszugleichen.

Grund 3: Immobilien stellten in den letzten Jahren keinen nachhaltigen Schutz

vor der hohen Inflation dar. Kommt es zu starken Preisrückgängen kann eine hohe Inflation auch negativ für Immobilien sein, die als Sachwerte eigentlich eine Absicherung vor steigenden Preisen bieten sollen.

Grund 4: Sanierungsdruck und Reparaturkosten, ungeklärte Fragen nach der Zukunftsfähigkeit von Heizungssystemen, gestiegene Handwerkerrechnungen, Rohstoffpreise und Verwaltungskosten machen Eigentümern die Kostenplanung schwer. All das wird bei der Berechnung der erwarteten Mietrendite oftmals vergessen.

Fazit: Der Immobilienmarkt befindet sich derzeit in einem signifikanten Wandel. Gestiegene Zinsen, hohe Baukosten und gesetzliche Hürden bei der Sanierung scheinen ein Investment gerade für kleinere Investoren mittlerweile in weite Ferne rücken zu lassen. Wer eine lohnende Rendite erzielen möchte, benötigt deshalb eine gut durchdachte und weitsichtige Strategie sowie Kenntnisse der Lage am Immobilienmarkt, der Risiken, aber auch der Chancen, die ein rentables Investment ermöglichen. Wir beraten Sie hierzu gerne!

„Logik statt Emotion“

Der Kauf und Verkauf einer Immobilie ist ein komplexer Prozess, der gut vorbereitet sein will. Worauf es dabei ankommt und welche Faktoren in 2024 besonders wichtig sind, haben wir mit unserem Kooperationspartner und Immobilienmakler Thomas Winter sowie unserem Vorstand Frank Gutschalk besprochen.

FondsNews: Herr Winter, was sind Ihrer Meinung nach die wichtigsten Faktoren, die man beim Immobilieninvestment berücksichtigen sollte?

Winter: Es ist erstens wichtig zu verstehen, dass Immobilieninvestitionen eine Angelegenheit der Logik und nicht der Emotionen sind. Viele Investoren machen den Fehler, sich von Begeisterung oder andersherum, von einem „komischen Gefühl“ leiten zu lassen, anstatt sich auf Zahlen und Fakten zu konzentrieren. Zweitens ist Investment-Knowhow entscheidend. Es reicht nicht aus, über Fachwissen im Immobilienbereich zu verfügen. Wir bieten unseren Kunden ein umfassendes Investment-Knowhow, das alle relevanten Aspekte wie Kalkulation, Finanzierung und Strategie umfasst.

FondsNews: Dazu kommt, dass der deutsche Immobilienmarkt derzeit nicht ganz einfach ist. Welches sind aus Ihrer Sicht aktuell die größten Herausforderungen, Herr Gutschalk?

Gutschalk: Zentralen Herausforderungen, mit denen Immobilienkäufer und -besitzer konfrontiert sind zum einen das deutlich gestiegene Zinsniveau. Sowohl Käufer als auch Immobilienbesitzer haben deutlich höhere Finanzierungskosten, wenn Darlehen jetzt neu abgeschlossen oder verlängert werden müssen. Dazu kommt der Sanierungsdruck, der durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) verstärkt wird. Dieses legt fest, dass Neubauten und Bestandsgebäude deutlich höhere Anforderungen in Sachen Energieeffizienz erfüllen müssen. Die begrenzte Verfügbarkeit von Fachfirmen treibt zusätzlich die Kosten. In wieweit die neuen Förderprogramme dies abfedern, bleibt noch abzuwarten.

FondsNews: Und wie wirkt sich das alles auf die Nachfrage nach Immobilien aus?

Gutschalk: Die Kapitaldienstfähigkeit vieler privater Haushalte hat sich aufgrund steigender Kosten und restriktiverer Kreditvergabe der Banken deutlich verschlechtert. Zudem hat die Unsicherheit über zukünftige Gesetze zur energetischen Optimierung bereits jetzt die Nachfrage beeinflusst - insbesondere bei nicht-modernisierten älteren Objekten. Weniger Haushalte sind daher in der Lage, Wohnraum zu erwerben, was zu einem Nachfragerückgang geführt hat.

FondsNews: Vor diesem Hintergrund wird eine qualitativ hohe Bera-

tung immer wichtiger. Welche Dienstleistung bieten sie in diesem Zusammenhang konkret an?

Winter: Wir können aufgrund unserer langjährigen Markterfahrung umfassende Beratungsdienstleistungen sowohl für Immobilieninvestitionen als auch für Immobilienverkäufe anbieten. Aufgrund unserer Detailkenntnisse können wir die Kunden dabei unterstützen, die richtigen Kaufentscheidung zu treffen oder eine effektive Vermarktungsstrategie für ihr Immobilienportfolio entwickeln.

FondsNews: Wie sieht das konkret beim Verkauf aus?

Winter: Unsere Vermarktungsstrategie kombiniert klassische Verkaufsansätze mit neuen Elementen der Bedarfsanalyse. Von der Vorbereitung bis zum Termin beim Notar begleiten wir unsere Kunden individuell und transparent. Wir analysieren den Immobilienbestand sorgfältig, erstellen professionelle Wertermittlungen, entwickeln maßgeschneiderte Vermarktungskonzepte und unterstützen bei der Durchführung von Besichtigungen und Verhandlungen bis hin zur Kaufpreiseinigung. Abschließend bereiten wir den Kaufvertrag vor und unterstützen bei der Protokollierung des Verkaufs.

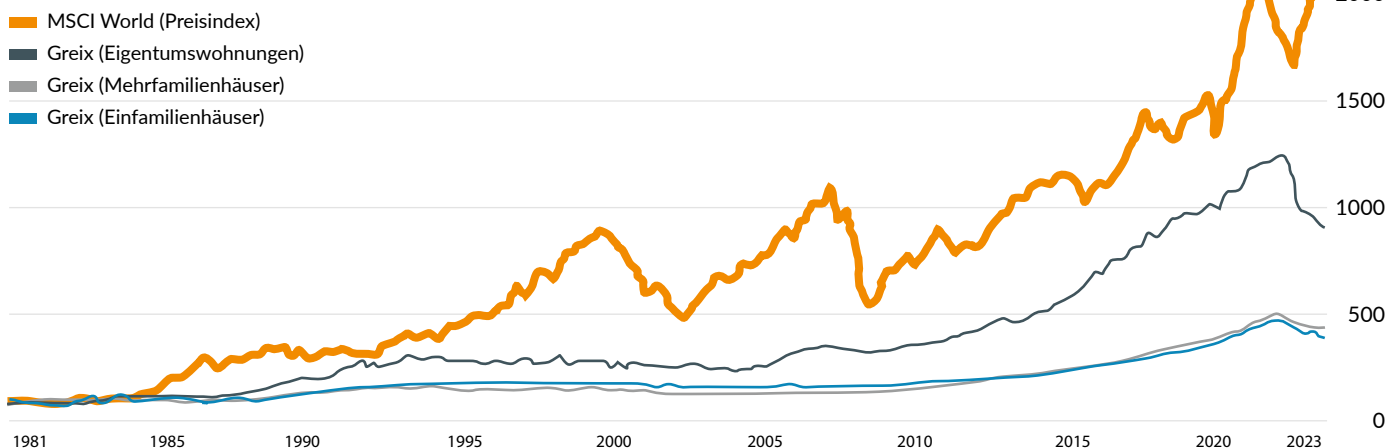
FondsNews: Reicht dies alles angesichts der von Ihnen beschriebenen Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt aus?

Gutschalk: Ich denke schon. Eine fundierte Analyse der Situation und professionelle Beratung sind entscheidend. Immobilienkäufer und -besitzer sollten sich über staatliche Förderungen informieren und mögliche Risiken abwägen. Eine genaue Planung und Kosteneinschätzung sind unerlässlich, um fundierte Entscheidungen zu treffen und die Risiken zu minimieren. Das alles wird Thomas Winter zukünftig übernehmen.

FondsNews: So weit, so gut also. Welche weiteren Faktoren könnten noch eine Rolle spielen?

Winter: Neben den energetischen Anforderungen stehen Immobilienkäufer und -besitzer vor wirtschaftlichen und politischen Herausforderungen. Der Anstieg des Zinsniveaus, gestiegene Baukosten, erhöhte Energiekosten, Inflation und geopolitische Risiken wirken sich ebenfalls auf den Immobilienmarkt aus. Last, but not least auch die Pandemiefolgen und die damit verbundenen Unsicherheiten.

Wertentwicklung Aktien vs Immobilien (1980-2023)



Immobilien vererben – keine leichte Sache!

Auch wenn das geerbte und geschenkte Vermögen nach dem Rekordjahr 2021 wieder etwas gesunken ist, lässt einen die Zahl trotzdem staunen: Im Jahr 2022 haben die Finanzverwaltungen in Deutschland laut Statistischem Bundesamt in Höhe von 101,4 Milliarden Euro Vermögensübertragungen durch Erbschaften und Schenkungen veranlagt. Fast ein Viertel davon war mit 23,7 Milliarden sogenanntes Grundvermögen, also Häuser, Wohnungen oder unbebaute Grundstücke. Dies zeigt auch, wie wichtig eine rechtzeitige Planung ist, um den Nachlass sinnvoll zu vererben oder zu verschenken, ohne in Steuerfallen zu tappen. Folgende Checkliste kann dabei helfen:

Schritt 1: Vor dem Erbe Bilanz ziehen. Hier reicht eine grobe Aufstellung der einzelnen Vermögenswerte auf der dann Ziele wie etwa finanzielle Sicherheit für die Familie verfolgt werden können. Oftmals führt diese Bilanz zur Erkenntnis, dass die gesetzliche Erbfolge durchaus sinnvoll ist. Im Falle einer Familie bekommt der überlebende Ehepartner im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft die eine, die Kinder die andere Hälfte des Vermögens. In jedem Fall den Nachlass regeln, sollten Patchworkfamilien und auch kinderlose Ehepaare. Bei Letzteren erben nach gesetzlicher Erbfolge auch die Angehörigen des Verstorbenen mit. Wer welche Teile des Vermögens erbt, sollte dabei genau festgelegt werden.

Schritt 2: Den genauen Wert der Immobilie ermitteln. Wird eine Immobilie vererbt oder verschenkt, ist der Verkehrswert wichtig. Das ist der Preis, zu dem eine Immobilie am Markt verkauft werden würde. Denn davon hängt neben dem Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser auch ab, wie hoch die Erbschaft- oder Schenkungsteuer ausfällt. Beim sogenannten Vergleichswertverfahren streiten Erben oder Beschenkte und das Finanzamt kaum über den Wert der Immobilie. Es kommt zum Zug, wenn in einer Region Durchschnittswerte für vergleichbare Immobilien errechnet werden können. Bei Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften wird häufiger das Sachwertverfahren angewendet, bei dem die Restnutzungsdauer eine entscheidende Rolle spielt: Je jünger das Haus,

desto höher sein Wert. Dazu kommt der sogenannte Sachwertfaktor, mit dem der Zeitwert des Hauses multipliziert wird. In ihn fließt etwa die Ausstattung und Bauart der Immobilie mit ein.

Schritt 3: Wer unsicher ist, ob die ermittelten Werte korrekt sind, sollte zusätzlich einen Gutachter beauftragen, um ein Gefühl für den Wert der Immobilie zu bekommen. Eine Garantie, dass das Finanzamt dieses anerkennt, gibt es nicht. Bleiben die Beamten hartnäckig, können Betroffene beim Finanzgericht klagen.

Schritt 4: Einziehen, um Steuern zu sparen. Kinder können das Haus oder die Wohnung der Eltern ungeachtet seines Wertes steuerfrei erben, wenn sie direkt einziehen und zehn Jahre lang darin wohnen. Die Wohnfläche des Anwesens darf aber 200 Quadratmeter nicht überschreiten. Für verwitwete Ehepartner gilt das Gleiche, jedoch ohne die Grenze von 200 Quadratmetern.

Tipp: Um die Erbschaft- oder Schenkungsteuer zu senken, kann es sich lohnen, schon zu Lebzeiten Grundbesitz auf die zukünftigen Erben zu übertragen. Oftmals lohnt es sich auch, diese Vorgehensweise mit einer Nießbrauchsregelung zu kombinieren, bei der der Schenkende das Recht behält, die übertragene Immobilie weiterhin zu nutzen.

WAS IST BESSER: AKTIEN ODER IMMOBILIEN?

Kommt darauf an ...

Übersteigt die Durchschnittsrendite von Immobilien die von Aktien? Das wollten Wirtschaftswissenschaftler der Uni Bonn wissen und haben dafür Unmengen an Preis- und Kursdaten aus 16 Ländern weit in die Vergangenheit zurückverfolgt. Betrachtet man die Zeit seit Kriegsende und insbesondere die letzten Jahrzehnte zeigen Aktien eine deutlich bessere Performance: Seit 1980 erzielten Anleger mit Aktien trotz größerer Schwankungen eine Rendite von gut 10 Prozent pro Jahr, während Immobilienpreise nur um 4,1 Prozent zulegen konnten.

Neben der Rendite haben Immobilien diese Vor- und Nachteile gegenüber Aktien: Ihr Wert schwankt weit weniger stark und Mieteinkünfte sind tendenziell unabhängig von Konjunktur und Krisen. Solange Wohn- und Gewerberaum sowie bebaubare Flächen begrenzt sind, müssen Vermieter auch in der Rezession keine fallenden Mieten fürchten, denn Wohnraum wird immer benötigt. Sinkt die Neubautätigkeit in einer Rezession, sorgt das knappe Angebot für stabile oder sogar steigende Mieteinnahmen.

Auf der anderen Seite müssen Anleger große Summen investieren,

deshalb sind Immobilien in der Regel kreditfinanziert. Das schmälert die Eigenkapitalrendite und ist zugleich ein Risiko. Die hohen Investitionskosten lassen zudem oft keine Streuung über mehrere Objekte zu. Vielmehr sind Immobilien oft ein Klumpenrisiko, weil deutlich weniger Geld in andere Anlageformen fließt.

Anleger, die nicht genug liquide Mittel für den direkten Immobilienkauf haben, können dennoch von steigenden Immobilienpreisen profitieren. Immobilienfonds sind eine Möglichkeit, bei der Anleger Anteile an einem diversifizierten Portfolio von Immobilien erwerben können. In diesen Fonds ist das Risiko gestreut, allerdings haben sie ebenfalls unter den gefallenen Bewertungen gelitten. Eine weitere Option bieten Immobilienaktien, da Anleger durch den Erwerb von Aktien von Unternehmen im Immobiliensektor Dividendenrenditen und Kapitalwachstumspotenzial erhalten.

Tipp: Bei der Frage nach der besseren Anlageform muss auf die Prioritäten und Bedürfnisse des Anlegers geachtet werden und in welcher Marktphase er sich zwischen Aktien und Immobilien entscheidet. Erwischt man einen günstigen Anlagezeitraum und einen Investitionsstandort ohne einschneidende Krisen, kann man mit beiden Anlageformen ordentliche Renditen einfahren. Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidung.

Verstärkung für unser Immobilienconsulting

Da wir regelmäßig von unseren Kunden angesprochen werden, die Ihre Immobilie verkaufen oder aber auf der Suche sind, haben wir uns Unterstützung für unser Immobilienconsulting gesucht. Seit Ende des letzten Jahres ist für uns nun Thomas Winter als Immobilienexperte tätig.



Der gelernte Industriekaufmann und Diplom-Betriebswirt verfügt über eine langjährige und umfassende Expertise im Immobilienbereich. Seit 2015 ist er insbesondere als zugelassener Makler und Berater im Immobilienmanagement tätig. Seine bisherigen beruflichen Stationen haben ihn mit verschiedenen Aspekten des Immobilienmarktes vertraut gemacht, angefangen von der Bewertung von Objekten bis hin zur erfolgreichen Verhandlung von Verträgen.

Was Thomas Winter jedoch besonders auszeichnet, ist seine Leidenschaft für die Kundenzufriedenheit. Er versteht, dass der Kauf oder Verkauf einer Immobilie oft eine der wichtigsten Entscheidungen im Leben unserer Kunden ist und er setzt alles daran, um ihre Bedürfnisse zu verstehen und ihnen zu helfen, ihre Ziele zu erreichen. Sein starkes Kommunikationstalent und sein einfühlsamer Umgang mit Menschen machen ihn zu einem ausgezeichneten Vermittler zwischen Käufern und Verkäufern.



Wir sind überzeugt, dass er eine wertvolle Bereicherung für unser Immobilien-Team sein wird. Dieses besteht aktuell aus Jörg Kunze und Laura Schuller. Jörg Kunze ist hauptsächlich für die Haus- und Mieterverwaltung verantwortlich. Laura Schuller ist hingegen auf die Buchhaltung und Abrechnungen spezialisiert.



Markante Wende

Die Leitzinsentwicklung in Europa ist ein zentrales Thema, das sowohl die Wertpapiermärkte aber auch die Bauzinsen stark beeinflusst. In den letzten Jahren kam es zu einer bemerkenswerte Zinswende, bei der die Europäische Zentralbank (EZB) nach langer Niedrigzinsphase begonnen hat, die Zinssätze schrittweise zu erhöhen. Wird sich diese Entwicklung fortsetzen?

Die Bauzinsen haben in den letzten Monaten eine markante Wende erlebt. Trotz gegenteiliger Prognosen haben sich die Bedingungen für Immobilienkäufer deutlich entspannt. Dies ist vor allem auf die Spekulation der Anleger über eine bevorstehende Wende bei den Leitzinsen zurückzuführen. Die Bauzinsen haben diese erwartete Entwicklung vorweggenommen und sind in einen beschleunigten Abwärtstrend übergegangen, der zu Beginn des Jahres jäh gestoppt wurde. Zuletzt stiegen die Zinsen sogar wieder leicht auf ein Niveau von ca. 3,6 Prozent. Damit liegt der Wert zwar unter den Höchstständen von über 4 Prozent, die Gegenbewegung zeigt aber, dass nicht mit einem schnellen Zinsrückgang gerechnet werden sollte.

Zinsen könnten langsamer sinken als erwartet

Während im letzten Jahr noch von möglichen US-Leitzinssenkungen im Frühjahr ausgegangen wurde, sind die Experten aktuell für die USA, aber auch für Europa pessimistischer. Dazu passt, dass der Rückgang der Inflation langsamer voran geht als erwartet. Sollten die Notenbanken am erklärten Inflationsziel von 2 Prozent festhalten, könnte es sein, dass die Europäische Zentralbank erst zum Jahresende erste Zinssenkungen vornimmt.

Damit sollten die Hypothekenzinsen vorerst auf erhöhtem Niveau stagnieren. Der kurzzeitig starke Rückgang wäre dann etwas verfrüht gekommen. Grundsätzlich ist man sich in der Branche einig, dass die extrem niedrigen Zinsstände aus der Vor-Corona-Zeit so schnell nicht wieder erreicht werden. Die EZB hat erkennbar aus den Fehlern der Vergangenheit gelernt und wird ein Wiederaufflammen der Inflation mit allen Mitteln verhindern wollen. Nullzinsen werden damit eine historische Ausnahme bleiben.

Fazit: Aktuell kann nicht von einer schnellen Verbesserung der Finanzierungs-Konditionen ausgegangen werden. Umso wichtiger ist es, die Konditionen verschiedener Anbieter zu vergleichen und auch Förderprogramme optimal zu nutzen. Wir unterstützen Sie gerne bei der Finanzierungs-konzeption und stellen gerne den Kontakt zu unseren Kooperationspartnern her.

Herausgeber

FONDSBROKER AG

Talstraße 2
69493 Hirschberg
Tel: +49 (0) 62 01 - 25 60 9 - 0
Fax: +49 (0) 62 01 - 25 60 9 - 50
contact@fondsbroker.de
www.fondsbroker.com

Konzeption: Fondsbroker AG, Talstr. 2, 69493 Hirschberg
Gestaltung und Produktion: kuenkelmedia.de/durbanbandesign.de
Chefredakteur (V.i.S.d.P.): Christopher Sättele
Redaktion: Frank Gutschalk, Thomas Sättele, Erich Rathgeber, Mail: redaktion@fondsnews.de
Disclaimer: Den FondsNews Disclaimer erhalten Sie im Internet unter: www.fondsnews.de oder auf Anfrage direkt vom Kundenservice.
Die Inhalte dieser Publikation wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, für die Richtigkeit und Aktualität kann aber keine Gewähr übernommen werden. Die Publikation dient lediglich allgemeinen Informationszwecken und stellt keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar und ist nicht als Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Kapitalanlagen zu verstehen.
Konkrete produktbezogene Risikohinweise sind in den jeweiligen Verkaufsunterlagen (Produkt Informationsblatt nach WpHG §31, KIID, VIB, PRIIP) und dem Verkaufsprospekt des jeweiligen Finanzinstruments enthalten. Alle Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.
© 2024 All rights reserved Fondsbroker AG