

LOHNT SICH DIE WOHNIMMOBILIE?

Interview mit Franz Netter

Von Daniel Schütz

Herr Netter, man könnte meinen, dass Deutschland mit einer Wohneigentumsquote von etwas mehr als 50 Prozent gut aufgestellt sei. Vergleicht man dies jedoch im europäischen Durchschnitt, stellt Deutschland doch eher das Schlusslicht dar. Die „Top 10“ werden, mit Ausnahme von Norwegen, von Ländern östlich der Bundesrepublik angeführt und weisen jeweils eine Wohneigentumsquote von 80 bis 96 Prozent auf, also fast doppelt so viel.

Bei uns in Baden-Württemberg gibt es ein Sprichwort, dass uns weit über unsere Grenzen bekannt gemacht hat „Schaffe, schaffe, Häusle baue ...“. Was zu unserer Väter- und Großväter-Zeit noch galt, hat heute wohl zum Teil an Bedeutung verloren.

Welche Faktoren sind nach Ihrer Einschätzung dafür verantwortlich, dass Deutschland das Schlusslicht der selbstgenutzten Wohnimmobilienbesitzer in Europa darstellt?

Dafür gibt es einige Gründe: Beim Wiederaufbau nach dem Krieg musste schnell relativ viel Wohnraum geschaffen werden. Diese Aufgabe übernahmen vor allem Wohnungsgesellschaften der öffentlichen Hand und der Gewerkschaften sowie Genossenschaften. In diese Bereiche flossen lange Zeit große Teile der Fördermittel. Die Eigenheimförderung wurde stiefmütterlich behandelt und Ende 2005 fast gänzlich eingestellt. Zudem wurde hierzulande meist über Steuervergünstigungen die Vermietung von Wohnungen gefördert. Und als vor 20 Jahren der Immobilienboom in Europa begann, war Deutschland damit beschäftigt, die gigantischen Kosten und Fehlinvestitionen der Wiedervereinigung zu verarbeiten. Zudem ist hierzulande der Neubau aufgrund der enormen Regulierungsdichte teuer und langwierig. Das schreckt private Bauherren ab.

Lohnt es sich, hierzulande in eine eigene Wohnimmobilie zu investieren oder ist das

lediglich ein teurer Spaß?

Finanziell lohnt es sich vor allem in den begehrten Metropolregionen und Universitätsstädten, die von rasantem Bevölkerungswachstum geprägt sind. Allerdings läuft der Boom schon einige Zeit: Mancherorts sind die Preise für Wohnungen und Häuser in den vergangenen fünf Jahren um mehr als 50 Prozent gestiegen. Deshalb sollten Kaufinteressenten auf der Hut sein: Vermutlich wird die Dynamik des Preisanstiegs 2017 nachlassen. Schließlich sind die Preise stärker gestiegen als Einkommen und Mieten. Und die Hypothekenzinsen sind bereits am Boden. Eine Trendwende bei den Preisen sehe ich nicht.

Immer wieder ist von der Wohnungsknappheit, gerade in Universitätsstädten, zu lesen. Stimmt dies oder wird das lediglich von den Medien aufgebauscht?

Die Wohnungsknappheit in Zuzugsregionen ist leider kein Märchen. Der Neubau kann mit dem Bedarf bei weitem nicht Schritt halten. München wächst zum Beispiel pro Jahr um rund 30.000 Einwohner, für die mindestens 15.000 Wohneinheiten nötig wären. Gebaut wird aber nur die Hälfte. In anderen Großstädten ist es kaum besser. Der Nachfragedruck nimmt daher ständig zu. Allerdings stehen in strukturschwachen Regionen unverändert Tausende von Wohnungen leer und in weiten Teilen Deutschlands klettern



Mieten und Preise kaum stärker als die Inflationsrate.

Persönlich kommt es mir so vor, als seien nicht nur Wohnungen knapp, sondern – gerade in beliebten Wohngebieten – fast keine Baugrundstücke mehr zu haben. Steckt in dieser subjektiven Wahrnehmung ein Kern Wahrheit?

Eigentlich müssten steigende Preise für ein höheres Angebot auf dem Markt sorgen. Doch das trifft für Grundstücke in beliebten Vierteln immer seltener zu. Denn die Verkäufer bekommen zwar viel Geld für ihre Immobilie, können den Erlös aber kaum sinnvoll re-investieren. Dafür hat die Nullzinspolitik der EZB gesorgt.

erwerben. In den USA hingegen platzte die Blase, weil selbst Haushalten ohne Eigenkapital und mit niedrigem Einkommen über-teuerte Häuser finanziert wurden. Von derlei Exzessen ist hierzulande nichts zu sehen.

Der Bundesgerichtshof hat gerade entschieden, dass Bausparkassen Bausparverträge auch kündigen können. Wie wird sich das nach Ihrer Meinung auf die Immobilienlust der Deutschen auswirken?

Die Folgen werden wohl nicht gravierend sein. Vielleicht ist es für manche Sparer ein Anstoß, sich mit dem Thema Geldanlage intensiver zu beschäftigen. Das Urteil betraf ohnehin nur Bausparverträge, die seit langem zuteilungsreif waren und nur wegen der – aus heutiger Sicht – extrem hohen Guthabenzinsen weiter



Uns allen ist die Immobilienblase in den USA noch in Erinnerung. Kann dies auch ein Faktor sein, warum sich die Deutschen scheuen in eine Wohnimmobilie zu investieren?

Wer über genügend Einkommen und Vermögen verfügt, investiert weiter in Immobilien. Doch das trifft nur auf die wohlhabende Hälfte der Haushalte zu. Die hat bereits Häuser und kann diese beleihen, um weitere Immobilien zu

bespart wurden.

Wenn ich mich nun entscheide, mir eine Wohnimmobilie zuzulegen, was ist dann der beste Weg?

Die drei wichtigsten Kriterien für den Immobilienerwerb sind Lage, Preis und Wertsteigerungspotenzial. Ist die Lage mies, hilft einem auch ein Schnäppchenpreis nichts,

weil das Risiko zu groß ist. Ist der Preis inklusive Nebenkosten angemessen und finanzierbar, würde ich einen Kauf prüfen. Eine vermietete Wohnung hat steuerliche Vorteile, für Selbstnutzer gibt es Fördermittel, zum Beispiel zinsverbilligte Darlehen und Zuschüsse. Wer zudem Preisnachlässe, etwa in einem Einheimischenmodell einen verbilligten Grundstückspreis, in Aussicht hat, für den kann sich ein Wohnungskauf durchaus lohnen.

Sollte ich mich bei der Anschaffung einer Wohnimmobilie von deren regionalen Lage leiten lassen?

Die Lage ist eben das entscheidende Kriterium. Natürlich sind weitere Aspekte wichtig, wie eventuelle Altlasten im Boden oder ein erhöhter Renovierungsbedarf bei einem Bestandsobjekt. In beiden Fällen wirken die Kaufpreise oft günstig, aber die Sanierungskosten sind schwer kalkulierbar. Das sollten Interessenten beachten.

Sollte ich eine Wohnimmobilie einmal verkaufen wollen, wie ist das dann steuerlich zu bewerten?

Nach aktueller Rechtslage sind Wertzuwächse bei einer selbstgenutzten Immobilie grundsätzlich nach zwei Jahren und bei einem Mietobjekt nach zehn Jahren steuerfrei. Ob das bei einem Verkauf in einigen Jahren oder gar Jahrzehnten noch so sein wird, kann ich nicht vorhersagen.



Eignet sich eine Wohnimmobilie als Altersvorsorge?

Das kommt darauf an: Eine barrierefreie Neubauwohnung mit Lift in einer prospe-

rierenden Metropole halte ich für eine gute Altersvorsorge, ein unsaniertes Haus in einer ländlichen Region mit schlechter Infrastruktur nicht.

Wie sieht es mit dem Mythos der Immobilie als Inflationsschutz aus?

In einer Hyperinflationsphase wie 1923 oder bei der Währungsreform von 1948 schnitten Immobilien besser ab als Sparguthaben. Ich halte jedoch eine baldige Hyperinflation für sehr unwahrscheinlich. Allerdings müht sich die EZB redlich, Inflation zu erzeugen. Bei leicht anziehenden Verbraucherpreisen im Bereich von 1 bis zu 5 Prozent per annum halte ich Sachwerte wie Aktien und Edelmetalle jedenfalls für die bessere Wahl.

Herr Netter, herzlichen Dank für das informative Gespräch!

Gerne. Vielen Dank.



Franz Netter

Franz Netter war mehr als ein Jahrzehnt Immobilienexperte bei BÖRSE ONLINE. Auch privat kennt sich der Münchner mit Sachwerten wie zum Beispiel Aktien oder Wohneigentum aus. Im November 2015 erscheint sein Buch "Wohnimmobilien" im FinanzBuch Verlag.