

# Immobilien als Kapitalanlage

Investments in Wohnraum sind nicht ohne Risiko. Experten erkennen Tendenzen einer Blase und sinkender Erträge

Kapitalanleger setzen in der Niedrigzinsphase mit Blick auf Renditen nach wie vor auf Immobilien. Doch deren Risiken steigen. Experten erkennen deutliche Tendenzen einer Blase und sinkender Erträge.

Die Konjunktur schwächelt, die Aktienmärkte geben nach, Anleihen bringen keine Rendite mehr. Die Banken denken über Strafzinsen für private Sparer nach. In diesem Umfeld zeichnen sich Risiken seit einiger Zeit auch an den Immobilienmärkten ab. Das hat mehrere Gründe.

**Preisentwicklung:** Die Forscher des Beratungshauses Empirica mit Sitz in Berlin, Leipzig und Bonn sehen gera-

de in zentralen Lagen der Großstädte – wie Köln oder auch Bonn – ein hohes Rückschlagspotenzial bei der Preisentwicklung. Preissteigerungen werden dann zu einer Gefahr, wenn die Entwicklung auf reine Spekulation statt auf wertbestimmenden Faktoren zurückzuführen ist. „Spekulative Anlagemotive sind dann wahrscheinlich, wenn sich die Preise von den Erträgen entkoppeln. Das heißt, falls das Verhältnis aus Immobilienpreis und Mietertrag stark steigt“, so Studienautor Claus Michelsen vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin. Nach einer DIW-Untersuchung vom August

dieses Jahres liegt das Risiko derzeit bei 92 Prozent, nimmt aber bis Ende des Jahres auf 84 Prozent ab. Man muss wissen: Die Prognosemodelle geben Auskunft über das Risiko, können eine Blase aber nicht mit Sicherheit bestimmen.

**Fakt ist:** Der Preisanstieg schwächt sich ab. In Bonn schnellten die Kaufpreise in den vergangenen fünf Jahren nach Erhebungen des Immobilienportals Immowelt für Häuser und Wohnungen im Median von 2310 Euro auf 2930 Euro pro Quadratmeter, im Rhein-Sieg-Kreis von 1660 Euro auf 2530 Euro pro Quadratmeter in die Höhe. Datenbasis bilden hier die inserierten Angebote der Kaufpreise.

**Rendite:** Je höher der Kaufpreis, desto niedriger fällt naturgemäß die Rendite aus. Diese berechnet sich vereinfacht aus dem Verhältnis der Kaltmiete abzüglich der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten des Wohnobjekts im Verhältnis zum Kaufpreis. Drei bis vier Prozent per anno sollten mindestens herauskommen, die bei überbewerteten Objekten schon schwer zu realisieren sind. Investoren sollten die Angebote und die Versprechen der Makler kritisch prüfen.

**Steuervorteile:** Privaten Investoren dürfte in diesem Umfeld die neue Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau gut zupass kommen. „Zusätzlich zur regulären AfA von

zwei Prozent können Vermieter befristet für vier Jahre 5 Prozent ihrer Anschaffungs- und Herstellungskosten in der Einkommensteuererklärung geltend machen“, erklärt Oliver Hubl, Partner der Kanzlei Hubl & Partner in Alfter. Einschränkung: „Der Gesetzgeber will bezahlbaren neuen Wohnraum schaffen. Deshalb dürfen die Baukosten für das Objekt pro Quadratmeter nur maximal 3000 Euro betragen haben. Luxusimmobilien in Bonn und Umgebung also sind nicht begünstigt, ebensowenig wie Ferienimmobilien“, so Hubl.



Oliver Hubl

Die maximale Bemessungsgrundlage für Sonderabschreibungen beträgt nur 2000 Euro pro Quadratmeter. „Das alles betrifft bereits Bauvorhaben mit einem nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellten Bauantrag oder, falls kein Bauantrag notwendig ist, in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeigen“, so Hubl. Die Sonderabschreibung können Investoren letztmalig 2026 in Anspruch nehmen, selbst wenn der Zeitraum noch nicht abgelaufen ist. emn

## Preise für Eigentumswohnungen im Vergleich

Die bulwiengesa AG (www.bulwiengesa.de) ermittelt permanent die Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland. Die Angaben geben die Preise für eine Standard-Eigentumswohnung mit drei Zimmern zwischen 65 und 95 Quadratmetern im Erstbezug – Neubau oder Sanierung – im Vergleich zum Wiederverkauf pro Quadratmeter an.

**2023:** 5838 Euro  
Kaufpreis Eigentumswohnung Erstbezug Durchschnitt pro Quadratmeter in durchschnittlicher Wohnlage  
**2018:** 3900 Euro  
**2023:** 4363 Euro

Kaufpreis Eigentumswohnung Wiederverkauf Maximum  
**2018:** 4500 Euro  
**2023:** 5074 Euro  
Kaufpreis Eigentumswohnung Wiederverkauf Durchschnitt  
**2018:** 2850 Euro  
**2023:** 3258 Euro

### Bonn

Kaufpreis Eigentumswohnung Erstbezug Maximum pro Quadratmeter in sehr guter Wohnlage  
**2018:** 5250 Euro

emn

## Immobilie zu verkaufen?

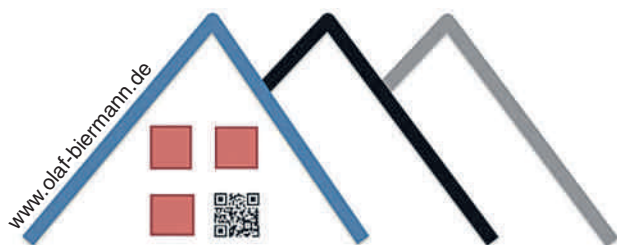
Kostenlose Marktwertanalyse bis zum 31.12.2019

Olaf Winterhagen  
0228 9696 31 31



## SPAR DIR DEINE ENERGIE

Unabhängige Fachberatung zum energieeffizienten Bauen und Sanieren.



Sachverständigenbüro  
**Dipl.-Ing. Olaf Biermann**

- Immobilienbewertung
- Baubetreuung
- Schäden am Gebäude

## Immobilie zu verkaufen?

Kostenlose Marktwertanalyse bis zum 31.12.2019

Ilona Beyer  
0228 9696 31 30

