

Die Investition in Anlageimmobilien

Ein Gastbeitrag von PROF. DR. FLORIAN STAPPER.

Foto: iStockPhoto/gan chaonan

Immobilien werden häufig als Betongold bezeichnet. Mit einer Anlage in Gold verglichen, hat ein Investment in Anlageimmobilien erhebliche Vorteile, denn Anlageimmobilien verdienen Geld, erwirtschaften häufig einen Überschuss, arbeiten in vielen Fällen mit Fremdkapital, verursachen keine Lagerkosten und ein Veräußerungsgewinn ist unter bestimmten Voraussetzungen auch noch steuerfrei. Es gibt aber Risiken. Im Einzelnen:

1. CHANCEN:

Der weit verbreitete Grundsatz: Bei einer Immobilie sind drei Sachen relevant: Erstens Lage, zweitens Lage und drittens Lage ist so nicht richtig. Die Lage einer Immobilie ist zwar wichtig, mindestens genauso entscheidend sind aber der Kaufpreis, die Finanzierung, die Verwaltung und das Eigenkapital sowie der Sachverstand des Eigentümers. Nur wenn alle sechs Dinge vorliegen, verspricht ein Investment in Anlageimmobilien Erfolg:

a) Lage:

Bei der Lage muss auf die Makro- und die Mikrolage geachtet werden. Bei der Makrolage ist bedeutsam, ob der Standort für die Immobilie generell im Auf- oder Abschwung ist. Das lässt sich an mehreren Faktoren ablesen, unter anderem an der längerfristigen Bevölkerungsentwicklung. Für die Mikrolage ist auch erheblich, ob die Immobilie an einer lauten Hauptstraße oder in

einer leisen Nebenstraße liegt und vieles mehr. Gegebenenfalls ist es ratsam, vor dem Kauf mit Mietern zu sprechen und zu fragen, ob sie sich in der Liegenschaft wohl fühlen. Gibt es wenig Mieterwechsel und keine Mietminderungen in der Vergangenheit, spricht das für ein Wohlbefinden der Mieter.

Wer in Spitzenlagen investiert, muss häufig so viel Kaufpreis bezahlen, dass mit den Mieten die finanzierende Bank nicht bedient werden kann. Liquiditätsmäßig macht das Investment dann Verluste und rechnet sich erst mit einem Verkauf zu einem höheren Preis als den Anschaffungskosten. Einigen Investoren reicht es auch, wenn die Mieten die Zinsbelastung, nicht aber die Tilgung erwirtschaften.

In (guten) mittleren Lagen kann es möglich sein, einen Kaufpreis zu vereinbaren, der es zulässt, bei einer geeigneten Finanzierung und Verwaltung aus den Mieten die Finanzierungskosten zu bezahlen und dazu noch einen Liquiditätsüberschuss zu erzielen. Das Wertsteigerungspotential ist in guten mittleren Lagen häufig stattlich, wenn auch nicht ganz so aussichtsreich wie in Spitzenlagen.

In schlechten Lagen ist auch die Bonität der Mieter häufig schlecht, so dass die Gefahr, dass vereinnahmte Mieten nicht bezahlt werden, hoch ist. Im Übrigen ist das Wertsteigerungspotential in schlechten Lagen meistens auch gering.

b) Kauf und Kaufpreis:

Vor dem Kauf muss die Immobilie auf „Herz und Nieren“ geprüft werden und zwar technisch und wirtschaftlich. Bei der Technik helfen Bausachverständige, bei der Wirtschaft Steuerberater und/oder Wirtschaftsprüfer.

Im Kaufpreis steckt häufig der Gewinn. Werden Immobilien notleidend, liegt das in vielen Fällen an zu hohen Anschaffungskosten. Eine Regel für die angemessene Höhe des Kaufpreises gibt es nicht. Anhaltspunkte bieten der Preis pro m², das Wievielfache der Jahresmiete der Kaufpreis ausmacht (das wird häufig auch als „Faktor“ bezeichnet) oder welche Rendite die Immobilie erzielen soll. Dabei ist wichtig, dass Kaufpreise fast immer netto, also ohne die Kaufnebenkosten – das sind in der Praxis um die 10 % (Makler, Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuchkosten etc.) – angegeben werden. Der Vervielfältiger unterstellt in der Regel, dass alle Mieter pünktlich die volle Miete bezahlen, niemand kündigt und es keinen Leerstand gibt. Die angegebene Rendite geht dazu noch davon aus, dass niemals Reparaturen anfallen und lässt auf die Mieter nicht umlegbare Kosten außer Betracht. Gelegentlich wird die Rendite auch noch mit der Soll- statt der Ist-Miete gerechnet. Angaben in Makler- und anderen Exposés stellen das Verkaufsobjekt daher oft zu optimistisch dar. Banken preisen bei der Renditeberechnung daher einen Abschlag um die 20 % der Einnahmen als Bewirtschaftungskosten ein.

Ein gutes Immobilienportfolio ist insbesondere gut eingekauft. Es ist insgesamt deutlich besser, einen kleineren Bestand zu guten Preisen, als einen größeren, zu teuer eingekauften Immobilienfonds zu haben. Schnell zusammengekauft Grundesigentum ist häufig zu teuer angeschafft.

c) Finanzierung:

Wer den Kaufpreis und die Kaufnebenkosten nicht mit Eigenkapital bezahlen kann oder will, finanziert den Kaufpreis über eine Bank zu möglichst guten Konditionen langfristig. Banken finanzieren in der Regel nur einen Teil des Kaufpreises. Der andere Teil und die Nebenkosten muss der Käufer selbst aufbringen (Eigenanteil). Es empfiehlt sich, bei mehreren Banken nachzufragen und gut zu verhandeln, denn davon lebt die Immobilie über viele Jahre und zahlt sich in dieser Zeit über die Tilgung auch ab.

Zinsen für die Finanzierung mindern den steuerlichen Gewinn, die Tilgung nicht. Immobilien werden aber abgeschrieben. Für eine gute Finanzierung ist es ratsam, dass die Zinsen möglichst niedrig und die Tilgung in etwa der Abschreibung entspricht. Dann mindert – zumindest wirtschaftlich – auch die Tilgung den steuerlichen Gewinn. Bei gut eingekauften und finanzierten Immobilien bezahlen die Mieter dann Zins und Tilgung des Bankkredites.

d) Verwaltung:

Wichtig ist eine gute Verwaltung. Ziel ist eine langfristige, möglichst 100 %ige werthaltige Vermietung, denn für einen Vermieter gibt es kaum etwas teureres als Leerstand. Das wird am ehesten durch zufriedene Mieter erreicht. Dazu kommen Instandhaltung und -setzung, Versicherung etc. Das erledigt in der Praxis eine professionelle Hausverwaltung.

e) Eigenkapital:

Anlageimmobilien kosten gelegentlich Geld, weil kurzfristig Reparaturen notwendig werden, der Staat Umrüstungen fordert – etwa bei der Heizung –, Mieter nicht bezahlen, es Leerstände gibt oder alles zusammenkommt. Teilweise dauert es auch, bis die Versicherung einen Schaden bezahlt. Wer Anlageimmobilien hat, muss daher immer ausreichend Eigenkapital (verdientes, versteuertes und nicht ausgegebenes Geld oder kurzfristig Liquidierbares) vorhalten.

f) Sachverstand des Eigentümers:

Wer eine Anlageimmobilie kauft, sollte von dem Geschäft etwas verstehen. Viele denken, „es regnet Geld vom Himmel“, wenn man eine Anlageimmobilie erworben hat. Versteht der Käufer wenig oder nichts von Immobilien, kann das Gegenteil eintreten. Also Hände weg von branchenfremden Investments oder „Schuster bleibt bei deinen Leisten“.

2. RISIKEN:

Wer Anlageimmobilien hat, trägt gegenüber anderen Anlageformen Risiken. Anlageimmobilien werden in der Regel zum überwiegenden Teil fremdfinanziert. Entwickelt sich die Immobilie schlecht, sinkt nicht nur der Wert, sondern der Käufer läuft auch Gefahr, die Bank nicht mehr bezahlen zu können. Sinkt der Wert der Immobilie unter den Beleihungswert der Bank, wird das Kreditinstitut weitere Sicherheiten fordern. Staatliche Vorgaben, unvorhersehbare Reparaturen, Ausfall von Mietern, Leerstände und anderes können die Kapitaldienstfähigkeit des Eigentümers gefährden. Ein Zinsänderungsrisiko kommt hinzu.

Wer Mehrfamilienhäuser oder Gewerbeimmobilien mit mehreren Mietern kauft, vermeidet das Risiko eines Totalausfalls der Mieteinnahmen, das eintreten kann, wenn die Liegenschaft nur einen Mieter hat (Banken nennen das Klumpenrisiko). Wer große, teure Wohnungen erwirbt, trägt das Risiko, dass der Mieter kündigt, weil er eine Eigentumswohnung oder ein Haus kaufen kann. Wohlhabende Mieter können sich auch eher einen Streit mit dem Vermieter leisten. Beides ist bei kleineren Wohnungen eher nicht der Fall.

Wer Gewerbemieter hat, trägt ein Konjunkturrisiko. Wird der Gewerbemieter Opfer einer nachlassenden

Konjunktur oder verwirklichen sich Führungs- oder Managementfehler, drohen Zahlungsausfälle. Bei privaten Mietern ist dieses Risiko deutlich geringer.

Verwirklichen sich diese Risiken, regnet es nach dem Kauf einer Anlageimmobilie kein Geld vom Himmel, sondern Ärger und Verluste. In Anlageimmobilien sollte daher nur investieren, wer von dem Geschäft auch tatsächlich etwas versteht.

ERGEBNIS:

Sind Lage, Kaufpreis, Finanzierung, Verwaltung, Eigenkapital und Sachverstand des Vermieters gut und hält der Immobilieninvestor die Immobilie im Privatvermögen mindestens 10 Jahre, dürfte sich die Investition gut entwickeln. Möchte der Eigentümer einen anspruchsvollen, aber noch realistischen Kaufpreis für seine Immobilie erzielen, braucht er dafür Zeit und Geduld. Ein steuerfreier Gewinn bei einem Verkauf kann dann genutzt werden, um den Eigenanteil einer neuen Immobilie zu bezahlen oder um eine andere Liegenschaft zu entschulden. Ab einem gewissen Alter ist es auch ratsam, fremdfinanzierte Immobilien zu veräußern, um Bankverbindlichkeiten abzubauen. Wer die Immobilie behält, hat eine komfortable Altersversorgung und baut Vermögen in Form von Betongold auf.

Immobilien sichern das Vermögen gegen Inflation, denn mit einer allgemeinen Preissteigerung steigt auch der Preis und damit der Wert der Immobilie, während die Bankschulden unverändert bleiben. Der Preis einer Immobilie hängt im Übrigen vom allgemeinen Zinsniveau ab. Ist der Zins gering, steigt der Wert von Anlageimmobilien und umgekehrt. Gute Immobilien verdoppeln ihren Wert grundsätzlich in etwa 10 Jahren.



Unser Gastautor Prof. Dr. Florian Stapper ist Rechtsanwalt, Fachanwalt für Insolvenz- und Sanierungsrecht und Fachanwalt für Steuerrecht in Leipzig.