

POSITIONSPAPIER

Dresden / Siegburg, 11. April 2023

Einleitung

In den vergangenen drei Monaten haben es nicht nur alle Immobilien-Investoren, die Dienstleister (Makler, Verwalter, Gutachter) oder Bauträger verstanden, dass sich der Immobilienmarkt deutlich gedreht hat, sondern auch in der Breite der Bevölkerung und in den Massenmedien ist dieses nun weitgehend angekommen und wird dort diskutiert.

Je nach Marktsegment ist die Zahl der Transaktionen um 30-90 % runtergegangen, die Preise sind zwischen 10-30 % gefallen.

Viele Immobiliendienstleister stehen aktuell vor der Situation, Kosten zu reduzieren und denken darüber nach, dass sie einen gewissen Teil ihrer Mitarbeiter entlassen müssen, viele Bauträger stellen nur noch ihre Projekte fertig und beginnen i.d.R. keine neuen mehr. Einzig im Bereich der Immobilienverwaltung ist nach wie vor ein deutlicher Engpass an qualifiziertem Personal vorhanden.

Die aktuellen Herausforderungen

Für Immobilieneigentümer und Investoren besteht die Herausforderung, bei gestiegenen Zinsen und aufwendigerer Prüfung der Banken entsprechend neue Darlehen zu erhalten oder Anschlussfinanzierungen zu bekommen beziehungsweise bei variablen Finanzierungen ohne Absicherung deutlich höhere Zinszahlungen leisten zu müssen. Das sorgt bei einem Teil der Eigentümer für einen gewissen Liquiditätsdruck und verstärkt die Verkaufsabsichten, welche auf einen deutlich schwächeren Nachfragemarkt stoßen. Einige Investoren mit viel Liquidität gehen jedoch jetzt bereits wieder auf Einkaufstour, sind jedoch nur bereit, zu deutlich niedrigeren Preisen Immobilien zu erwerben.

Große Herausforderungen stehen für viele Immobilieneigentümer in der zukünftig notwendigen energetischen Sanierung oder in den Strafzahlungen durch höhere Steuern und Belastungen (CO₂-Abgabe etc.) an. Viele der Immobilienbesitzer sind aktuell verunsichert, welche Schritte nun richtig und erforderlich sind.

Auflagen und energetische Sanierungen

Wenn man davon ausgeht, dass circa nur 20-30 % des Altbestandes an Immobilien überhaupt sinnvoll energetisch sanierbar sind und die Kosten bei ungefähr 1.000-1.500 € pro Quadratmeter liegen – steht für viele Investoren die Frage, welche Objekte überhaupt noch sinnvoll zu kaufen und im Bestand zu halten sind. Nur bei einem guten Standort mit vernünftigen Mieterklientel und einer entsprechenden zusätzlichen Zahlungsbereitschaft lassen sich die erheblichen Mehrkosten überhaupt wieder einfahren. Eine andere Alternative besteht in der intensiven Nutzung von Förderprogrammen – insofern diese überhaupt aufgelegt und in entsprechenden Umfang bewilligt werden. Es gibt also für Investoren die Möglichkeit Objekte einzukaufen und energetisch zu sanieren und profitabel zu betreiben, wenn das Zusammenspiel aus günstigem Einkauf, technisch-energetischer Sanierbarkeit, erhöhter Mietzahlungsbereitschaft und zusätzlichen umfassenden Fördergeldern und steuerlichen Abschreibungen durchgeführt wird. Auch das Thema Pauschal-Miete mit Energie-Flat verspricht lukrative Möglichkeiten.

Das von der Politik ausgelobte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr ist auch in den vergangenen Jahren noch nie erreicht worden und wird derzeit durch die Marktkorrektur, vor allem aber durch die politisch verursachten zusätzlichen Kosten, Aufwand und Bürokratie als auch durch gestiegene Zinsen und geänderte Kalkulationsgrundlagen, Material und Handwerkerknappheit noch deutlicher verfehlt. Zudem muss man davon ausgehen, dass aus dem bisherigen Wohnungsbestand jedes Jahr einige 10.000 Wohnungen aus dem Markt herausfallen, da diese für die jeweiligen Besitzer nicht mehr sinnvoll zu sanieren oder zu renovieren sind. Ironischerweise könnte man sagen, die Regierung hat ggf. bald ihr Ziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr erreicht, allerdings mit einem Minuszeichen davor.

Die durch die neuen Gesetze auferlegten energetischen Sanierungszwänge und die damit verbundenen Mehrkosten bringen aber auch viele Eigenheimbesitzer in Bedrängnis. Die Preise und Werte vieler Immobilien sind hier deutlich am Sinken beziehungsweise derzeit noch gar nicht richtig kalkulierbar. Hier könnte es zu einer der größten Vermögensvernichtungen in der Nachkriegszeit für Eigenheimbesitzer, Kleinsparer und Immobilieninvestoren kommen, welche auch nicht wieder aufzuholen ist. Vor allem ältere Herrschaften, die ihr Leben lang für ihr eigenes Haus gespart und auf andere Dinge verzichtet haben, werden nun durch diese Sanierungszwänge wie auch durch die teilweise erheblich gestiegenen Grundsteuern bestraft. Die Empfehlung der Politik für die Selbstfürsorge im Alter wird somit deutlich in Frage gestellt und bestraft. Für den einen oder anderen Investor kann das Investment in ältere Eigenheime durchaus ein interessantes Geschäftsfeld werden. Hierbei sollte immer auf Fairness geachtet werden – eine gute Lösung für beide Parteien.

Bürokratie und Verwaltung

Die Immobilienverbände kritisieren zurecht die immer größer werdenden Auflagen und Kosten insbesondere für die energetische Sanierung wie auch die immer weiter steigenden Kosten für Neubau

bei gleichzeitig immer mehr Auflagen und Beschränkungen für die Nutzung. Leider wird das generelle Thema Bürokratie und Verwaltung seitens der Verbände nur sehr wenig thematisiert – allein dieses verdirbt mittlerweile vielen Unternehmen und Investoren die Lust auf neue Immobilien-Projekte hierzulande. Die Bearbeitungszeiten der Verwaltung und der bürokratische Aufwand sind in den letzten 3-5 Jahren teilweise auf das doppelte bis 4-fache gestiegen. Ganz zu schweigen von den damit einhergehenden Kosten für Dienstleister wie Anwälte oder Gutachter und den internen Lohnkosten der eigenen Mitarbeiter. Die reale Produktivität ist an vielen Stellen massiv gesunken und frisst die Gewinne in schnellem Tempo auf.

Aktuelles Thema Heizungen und Wärmepumpen

Die Ampel-Regierung bereitet derzeit das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Neue Heizungen sollen ab 2024 mit 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden können. Hier ist es nur eine Frage der Zeit, wann 100 % gefordert werden, laut der geplanten EU-Gebäuderichtlinie ab 2035. Insbesondere die nicht-erneuerbaren Energien werden zudem durch den Emissionshandel zusätzlich besteuert - 1 Tonne CO₂ derzeit mit 30 € pauschal. Dieser Betrag dürfte am Ende dieses Jahrzehnts, ggf. schon ab 2027, bei 200 Euro pro Tonne CO₂ liegen. Dadurch entsteht ein zusätzlicher energetischer Sanierungszwang. Derzeit werden von der Politik große Stücke auf Wärmepumpen gehalten. Wärmepumpen sind durchaus eine Lösung, sie kosten jedoch für ein Einfamilienhaus inklusive Kesseltausch, allen Installationsarbeiten und Mehrwertsteuer schnell zwischen 35.000 bis 40.000 €, für ein kleines Mehrfamilienhaus um die 55.000 bis 80.000 € und mehr. Auch wird die Gier der Industrie von den zusätzlichen Fördermitteln angetrieben. Wärmepumpen sind technisch keine neue Errungenschaft, sie werden aber als solche verkauft, auch hier hat die Politik keinen Blick für den „Missbrauch“ der bewilligten Fördergelder. Kritisch sind auch die aktuellen Lieferzeiten von rund einem Jahr sowie fehlendes technisch geschultes Installations- und Wartungspersonal. Die Lebensdauer einer Wärmepumpe beträgt circa 12-15 Jahre. Zudem braucht eine Wärmepumpe circa 25 % ihres Outputs an Elektro-Energie für den Betrieb – also sind sie angewiesen auf stetig verfügbaren Strom. Und Deutschland schaltet die letzten drei Atomkraftwerke ab. Experten sehen zudem die bei Wärmepumpen verwendeten Kältemittel als kritisch und stark umweltschädlich – dazu kommt der Energieaufwand und Umweltbelastung für die Produktion.

Auch wenn die Regierung verspricht, kleinen und mittleren Einkommensbeziehern unter die Arme greifen zu wollen – das Ganze ist gesellschaftlich in diesem Umfang wohl nicht finanzierbar, sondern wird ein warmes Versprechen bleiben. Unsere direkte (!) Staatsverschuldung ist in den letzten drei Jahren um ungefähr 370 Milliarden gestiegen - hinzurechnen muss man noch das Wachstum der Target-II-Salden mit 150 Milliarden, in Summe 520 Milliarden Euro. Doch politisches Wunschdenken und Ideologie treffen irgendwann auf die Realität. Die Regierung muss irgendwann massiv umdenken, oder es werden erhebliche reale Einkommens- und Vermögensverluste für große Teile der Bevölkerung folgen.

Deutscher Umweltschutz – Leuchtturmfunktion oder verschwendete Energie?

Mit gerade einmal 2 % am gesamten weltweiten CO₂ Ausstoß spielt Deutschland nur eine mehr als untergeordnete Rolle in der Welt. Doch die deutsche Regierung setzt maximale Ziele und immer höhere Maßstäbe. Wollte man annehmen, dass wir so eine Signalwirkung in die Welt aussenden wollen und dann alle anderen Länder folgen und wir unsere Umwelttechnologie exportieren, könnte man das eventuell noch für sinnvoll erachten. Weltweit gibt es derzeit ca. 2.600 Kohlekraftwerke, weitere 1.300 neue Kohlekraftwerke sind in Planung bzw. im Bau, allein davon 200 neue in China. Wollte man die Umwelt wirklich schützen, könnte man all diesen Kohlekraftwerken entsprechende Hightech-Filteranlagen aus Deutschland kostenfrei zur Verfügung stellen (eine echte Entwicklungs- und Umwelthilfe) und hätte wahrscheinlich mehr fürs Klima getan als mit jeder anderen Maßnahme. Stattdessen geben wir den 100-fachen oder 1.000-fachen Betrag dessen aus mit vergleichsweise kleiner Wirkung.

Finanzierung und Verhalten der Banken

Die gestiegenen Zinsen als auch die immer höheren energetischen Auflagen und Zwänge der Zukunft ändern häufig die gesamte operative Kalkulation und Risikobewertung von Immobilien. Das führt auch bei Banken und sonstigen Darlehensgebern zu einer internen Neubewertung. Die Risikoaufschläge für neue Finanzierungen werden höher, die Beleihungswerte schrumpfen deutlich und es werden mehr Eigenkapital und mehr Sicherheiten gefordert. Gleichzeitig steigen die Bearbeitungszeiten und -aufwand. Zudem werden bereits heute einige Investoren und Besitzer von Bestandsimmobilien aufgefordert, die energetischen Kennzahlen und mögliche Sanierungskosten für ihre jetzigen Immobilienbestände darzulegen und mit Unterlagen / Gutachten zu belegen. Aktuell noch ohne direkte Konsequenzen – aber dieser Trend dürfte deutlich zunehmen. Die Risikoabteilungen der Banken haben dieses Thema aktiv auf ihrem Schirm und suchen Lösungen. Und es ist nur eine Frage der Zeit, bis erste Banken eine Nachbesicherung von ihren höher finanzierten Darlehensnehmern fordern werden.

10 Jahre Steuerfreiheit – wie ist der Stand?

Sehr positiv ist zu konstatieren, dass die Steuerfreiheit auf private Veräußerungsgewinne von Immobilien nach 10 Jahren nach wie vor bestehen geblieben ist. Viele Investoren, wie auch wir, haben damit gerechnet, dass dies evtl. im ersten Jahr der Ampelkoalition fallen könnte. Allein der Umstand, dass die Regierung derzeit von ganz anderen Problemen getrieben ist und der Finanzminister und seine Partei hierbei einen positiven Einfluss genommen haben, hat wohl bisher die Abschaffung der 10-jährigen Steuerfreiheit verhindert. Wir gehen derzeit eher davon aus, dass dieser Vorteil auch über die aktuelle Legislaturperiode bestehen bleibt, er könnte jedoch nach einer Neuwahl oder regulären Bundestagswahl fallen.

Mobilität, Wohnsitz und Internationalisierung

Viele Immobilien-Investoren und Unternehmer setzen auf Grund der aktuellen Rahmenbedingungen verstärkt auf internationale Mobilität / zweite Wohnsitze und zudem auf die Internationalisierung und Absicherung Ihrer Assets. Dieser Trend dürfte sich noch deutlich verstärken. Von uns durchgeführte interne Umfragen, die nicht repräsentativ sind und sich auf das Teilnehmerpublikum der Immobilien Investment Akademie und unserer Netzwerke beziehen, lassen einen sehr deutlichen Trend spüren.

Gefragt wurde jeweils „Inwieweit ist ein zweiter Wohnsitz im Ausland ein Thema für Sie?“

- A) derzeit kein Thema,
- B) in der konkreten Recherche und Vorbereitung,
- C) derzeit in Realisierung,
- D) Umsetzung bereits abgeschlossen

Die Zahl diejenigen, die sich noch nicht mit einem zweiten Wohnsitz im Ausland beschäftigen (Antwort A), sinkt kontinuierlich. Während im Herbst vergangenen Jahres 50-70 % der Befragten angaben, ein zweiter Wohnsitz im Ausland sei kein Thema für sie, hat sich diese Zahl je nach Umfrage und konkretem Publikum derzeit auf 40% bis 10 % (!) reduziert. Andersherum gesprochen: die Anzahl der Leute, die sich aktiv mit einem zweiten Wohnsitz im Ausland beschäftigen, derzeit in Realisierung sind oder bereits realisiert haben (B+C+D), hat sich von typischerweise 50-60 % im Herbst 2022 auf aktuell 70-90 % erhöht. Der Anteil derjenigen, die derzeit aktiv in Realisierung sind oder bereits realisiert haben (C+D), hat sich von circa 20 % auf mittlerweile fast 50 % erhöht. Auch wenn diese Umfrage nicht repräsentativ sind und sich auf einen speziellen Kreis recht erfolgreicher Unternehmer und Immobilien-Investoren beziehen, sie lassen derzeit einen kritischen Trend beobachten. Immer mehr vermögende Menschen, erfolgreiche Unternehmer und Investoren haben bereits oder bauen sich einen zweiten Wohnsitz auf oder verlassen das Land komplett. Was das langfristig für Unternehmen und Arbeitsplätze bedeutet, für Patente und Asset-Allokation ist sehr schade und höchstbedenklich für unser Land und die Gesellschaft. Aber aus Sicht der einzelnen Individuen absolut verständlich. Ricarda, Kevin, Robert und Co. sei Dank. Häufig ist zu beobachten, wer einmal einen zweiten Wohnsitz im Ausland hat, verbringt dort immer mehr Zeit, gibt dort sein Geld aus... und viele verlassen irgendwann Deutschland ganz.

Auch wenn Deutschland über die letzten Jahre insgesamt einen positiven „Wanderungs-Saldo“ hat, d.h. es kommen mehr Menschen jeder Nationalität in das Land, als Menschen das Land verlassen, so sind es vor allem Menschen mit hohem Bildungsgrad und/oder höherem Vermögen, die fortziehen. Für das Jahr 2021 gab es insgesamt ca. 260.000 Fortzüge von deutschen Staatsbürgern aus Deutschland bei ungefähr 180.000 Zurück-Züge deutscher Staatsbürgern (beendete Studienaufenthalte, längere Arbeitsaufenthalte etc. eingeschlossen). Diese Netto-Abwanderung von ca. 80.000 ist die dritthöchste von 38 führenden Industrienationen, ca. dreiviertel davon haben einen Hochschulabschluss. Die Anzahl ausgewanderter Millionäre aus Deutschland in alle Welt betrug im Jahr 2016 circa 4.000, in den Jahren

davor waren es jeweils gerade mal 1.000 pro Jahr. Für 2022 dürfte hier ein Wert von 6.000 bis 8.000 pro Jahr erreicht worden sein. In 2023 dürfte sich der Trend der Abwanderung deutsche Staatsbürger, vor allem Hochqualifizierter und Vermögender, nochmals verstärken. Man kann langfristig schon von einem gesellschaftlichen BrainOut and WealthOut sprechen. Der Trend könnte sich noch verstärken, desto mehr „Vermögende“ in ihren „Ruhestand“ wechseln.

Wegzugsbesteuerung und Abwanderungsursachen

Wer einen Wohnsitz im Ausland hat oder daran denkt, wer vermögend ist und/oder Unternehmer ist, sollte sich unbedingt mit dem Thema Wegzugsbesteuerung befassen. Die Nichtbeachtung dessen kann später einmal sehr teuer werden oder sogar zu strafrechtlichen Konsequenzen führen. Das Außensteuergesetz (AStG) und die Bewertung der Assets in den Kapitalgesellschaften wie auch die Doppelbesteuerungsabkommen mit den jeweiligen Ländern bilden dafür die Grundlage. Nur wer hier langfristig plant, kann und wird eine gute Lösung finden.

Als Gründe für den zweiten Wohnsitz im Ausland oder für den kompletten Wegzug werden häufig die Themen Sicherheit, Energiekosten (insbesondere für Unternehmen), ausufernde Bürokratie, fehlende gesellschaftliche Wertschätzung, Sozialneid, immer mehr Auflagen und Verpflichtungen genannt.

Für viele ist es bereits jetzt sehr wichtig, Teile Ihrer Assets internationalisiert zu haben. Dazu gehören Konten im Ausland, Gold oder Edelmetallbestände, Unternehmensanteile, Schmuck, Kunst, Aktiendepots, aber auch Immobilien sowohl für die private Nutzung als auch als Investment. Hierbei sollte immer darauf geachtet werden, dass es legal und kompatibel mit deutschem Recht und dem deutschen Steuersystem ist.

Auslandsinvestitionen in Immobilien?

Immer mehr private Investoren suchen aufgrund der Marktsituation, der aktuellen Rahmenbedingungen und der eigenen Asset-Allokation nach Investitions-Alternativen im Ausland. Häufig genannte Ziele für Immobilien-Investments sind hierbei Spanien, die Schweiz, UK, Kanada, Portugal und Dubai. Im „Global Real Estate Bubble Index“ der UBS wird Dubai mittlerweile als Teil der westlichen Welt geführt und ist weltweit einer der ganz wenigen Märkte, der als fair oder unterbewertet genannt wird.

Bevor sich Investoren jedoch in Auslandsinvestments stürzen, wird dringend angeraten, sich mit den Gegebenheiten des Landes / des Standortes eingehend vertraut zu machen. Das beginnt bei Steuerthemen, Finanzierungszugang, Rechtssystem, Vertragssprache (!), Erreichbarkeit, persönliche Sicherheit bis zu Eigenheiten des jeweiligen Immobilienmarktes. Auch sollten Informationen/ Erkenntnisse und Service Angebote von „Investment-Dienstleistern“ und Beratungsagenturen mit jeweils kritischem Verstand hinterfragt werden.

Fazit

Insgesamt stehen die Immobilien-Investoren, wie auch die Immobilien Dienstleisterbranche vor großen Herausforderungen und einem großen Wandel. Durch den viel zu geringen Neubau (aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen) und dem weiteren Zuzug von Personen aus dem Ausland wird sich die Immobiliennachfrage an vielen Standorten in Deutschland weiter verschärfen. Mittelfristig kann hier wieder von steigenden Preisen und Mieten (insofern rechtlich umsetzbar) ausgegangen werden. Eine gewisse Durststrecke von vielleicht ein bis drei Jahren ist jedoch einzukalkulieren. Dies dürfte einer ganzen Reihe von Immobilienbesitzern, die hochmotiviert in den letzten drei Jahren gekauft haben, massive Probleme bereiten und für eine Reihe von Notverkäufen oder Zwangsversteigerungsverfahren sorgen. Für die „smarten“ Investoren ergeben sich bereits jetzt wieder erste Einkaufschancen und interessante Möglichkeiten des Investments, u.a. in energetische oder energetisch gut zu sanierende Gebäude.



Dresden / Siegburg, 11. April 2023

Jörg Winterlich

Michael Wiesendorf

*Fachliche Zuarbeit durch unseren Experten / Spezialisten:
Prof. Timo Leukefeld (Energiethemem)*

Anmerkung der Autoren

Wir gehören keiner politischen Partei an oder unterstützen diese. Wir würden uns viele Entwicklungen in unserem Land anders wünschen. Jedoch ist die Situation so wie sie ist und wir müssen uns entsprechend anpassen. Unsere internen Umfragen liefern uns entsprechend Erkenntnisse. Die Ergebnisse und deren



Klarheit und Entwicklungstendenz haben uns teilweise selbst überrascht - bringen uns selbst und unserem Netzwerk jedoch ein klares Bild der Realität.

Ihr direktes Feedback zu diesem Positionspapier senden Sie gern direkt an:
positionspapier@immobilien-investment-akademie.de

Diskutieren Sie gern mit uns und anderen Themeninteressierten auf LinkedIn
<https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:7051478959103827968/>



- seit 2009 -

Immobilien Investment Akademie CRW GmbH

Königstraße 1 * 01097 Dresden

E-Mail: info@immobilien-investment-akademie.de

Internet: www.immobilien-investment-akademie.de