Ich würde jetzt verkaufen oder meine Immobilien noch 10 Jahre behalten

Ein Gespräch zum Düsseldorfer Immobilienmarkt

Edgar Stilp
Geschäftsführer KOCH Immobilien

Burkhard Walter
Bestandshalter von Wohnimmobilien

Eigentümer sind zurückhaltend geworden, was den Verkauf ihrer Immobilien betrifft. Es wäre gut, wenn wir einige Ihrer Objekte in den Verkauf nehmen könnten.

Ich halte meine Immobilien langfristig, daher eher nicht. Aber ich gebe Ihnen recht, wenn ich verkaufen wollte, dann wäre jetzt der richtige Zeitpunkt für mich.

Wir hören in den Gesprächen mit Eigentümer meist, dass sie in zwei oder drei Jahren verkaufen möchten, und darauf hoffen, dass die Preise wieder steigen. Diese Strategie halten Sie für falsch?

Abwarten halte ich für falsch, weil ich überzeugt bin, dass die Preise nicht anziehen, sondern im Gegenteil weiter nachgeben. Dabei spielen die Zinsen die entscheidende Rolle. Lassen Sie mich ein Beispiel nennen. Ich habe 2021 eine Immobilie für 2,1 Mio. Euro gekauft und zu 1,3 Prozent finanziert. Die Mieteinnahmen betragen 72.000 Euro, so dass die Hypothek gedeckt ist und mein eingesetztes Eigenkapital zumindest gering verzinst wird. Der Kaufpreis entsprach der 29fachen Jahresmiete, damals für den Verkäufer und auch für mich ein guter Kurs. Vor ein paar Wochen hat der Eigentümer mich erneut angesprochen und mir ein vergleichbares Objekt angeboten. Jetzt liegen die Zinsen aber bei 3,8 Prozent. Das heißt, über die Mieteinnahmen kann ich nur noch einen Kaufpreis von 1,3 Mio. Euro finanzieren, was wiederum bedeutet, dass der Verkäufer sich mit der 18-fachen Jahresmiete zufrieden geben müsste. Das hat er nicht getan, sein äußerstes Angebot lag beim Faktor 26.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft sind selbst diese Faktoren viel zu hoch. Wir haben ein Anschreiben von einem Projektentwickler erhalten, mit dem wir seit Jahren zusammenarbeiten, dass Angebote über der 18-fachen Jahresmiete nicht erwünscht sind. Die drastische Maßnahme wird auch mit der energetischen Sanierung begründet, die die EU für Mietwohnungen beschlossen hat.

Das ist richtig, die Gebäuderichtlinie birgt erhebliche finanzielle Risiken bei Bestandsimmobilien, die nicht renoviert sind.

Etwa die Hälfte der Objekte, die wir 2021 vermittelt haben, stammt aus den 1950er und 1960er Jahren. Davon war ein Haus kernsaniert mit einer Energiebilanz, die sonst nur Neubauten aufweisen. Meist waren die Altbauten aber nicht oder nur teilweise renoviert. Schlechte Isolierung, Einfachverglasung bei den Fenstern und Ölheizungen aus den 90er Jahren, auch das ist Realität. Der künftige Eigentümer muss also kräftig investieren, wenn er weiter vermieten will.

Das ist der Punkt. Beim Kauf einer Immobilie fallen die zu erwartenden Ausgaben für die energetische Sanierung viel stärker ins Gewicht als bisher. Selbst wenn ich Fördermittel einrechne und die Kosten nur mit 500 Euro pro Quadratmeter ansetze, ist Eigenkapital im 6-stelligen Bereich erforderlich. Diese Kosten wird der jetzige Eigentümer anteilig mittragen müssen, ob er nun selbst investiert oder der Anleger sie beim Kaufpreis einkalkuliert.

Sie sagten eingangs, dass Sie Ihre Immobilien langfristig halten und nicht verkaufen möchten. Aber würden Sie jetzt weitere Immobilien kaufen? Die Frage interessiert mich, weil Sie davon ausgehen, dass die Preise weiter nachgeben.

Das klingt paradox, aber genauso ist es. Wie Sie sagen, erwarte ich, dass der Wert von Immobilien in den Folgejahren sinkt. Wenn ich an die nächsten vier bis sechs Jahre denke, sind Immobilien kein gutes Geschäft. Eine Wertsteigerung erwarte ich erst wieder in acht bis zehn Jahren.

Sie wissen ja, dass ich Banker bin und auch bei der Bank Immobiliengeschäfte betreut habe. Die Wechselwirkung zwischen Zinsen und Immobilienpreisen war immer ein Thema. Erinnern Sie sich an die Zinsen in den 1990er Jahren? Sie lagen über 10 Prozent und sind erst ab dem Jahr 2000 gesunken. Um 2010 waren sie etwa so hoch wie jetzt, dafür lagen die Kaufpreisfaktoren zwischen 12 und 18. Ich selbst habe damals für einen Kunden einen Immobilienankauf zur 16-fachen Jahresmiete vermittelt. Erst Niedrigzinsen, die quasi nicht mehr ins Kalkül gesetzt werden müssen, haben die Multiplikatoren der letzten Jahre möglich gemacht.

Das sehe ich genauso. Wir erleben gerade den Wendepunkt, der die Niedrigzinsphase auf der einen und die Immobilienkonjunktur auf der anderen Seite umschlagen lässt. Mit Kaufpreisen, die bei der 22- bis 26-fachen Jahresmiete liegen, sind Immobilien derzeit überbewertet. Aber die Preise hinken der Zinsentwicklung immer hinterher. Der Kaufpreisfaktor wird nachgeben, davon bin ich überzeugt. Werte unter 20 halte ich derzeit für realistisch. Dadurch verlieren auch meine Immobilien nominell an Wert, aber – und das ist entscheidend – nur für eine gewisse Zeit. Bis sich der Markt beruhigt, werden vielleicht einige Jahre vergehen, Jahre, in denen die Mieten kontinuierlich steigen. Bis dahin habe ich Geduld, denn dann geht meine Kalkulation auf und meine Immobilien gewinnen wieder an Wert.

Vier Kernpunkte

- Zinsen spielen die entscheidende Rolle
- Immobilien sind aktuell überbewertet
- Anlageobjekte verlieren an Bilanzwert
- Wertsteigerung nur langfristig realisierbar