

Immobilienmarkt in Deutschland

Platzt die Immobilienblase in Deutschland wie 2008 in den USA?

Auch in Deutschland gab es einen Boom an Spekulationsobjekten, nicht zuletzt gestützt durch die 25% für Investoren im Bereich Neubau Ostimmobilien. Goldgräberzeit Ost war nach der Wende angesagt, Bauboom an allen Ecken. Bis 1997 traf die 25%ige Sonderafa nur bei fremdgenutzten Immobilien ein. Auch danach kamen Investoren im Bereich Büroneubau in den Genuss einer 20%igen Sonderabschreibung. Bei Altbauten nutzen Investoren die Gunst der Stunde mit einer 40%igen Sonderabschreibung und der Restbetrag konnte auf weitere 10 Jahre verteilt werden. Dies galt bis 1998.

Bauträger gaben überzogene Mietgarantien und verknüpften Mietzusagen in Mietpoolverträgen und verkauften Investoren Immobilien mit einer Standardausstattung zu überzogenen Kaufpreisen.

Mit der Sonderabschreibung ging das Verkaufsprinzip trotz der hohen Bauzinsen auch auf, die Attraktivität lag im Hauptaugenmerk „Steuersparmodell“.

Für 10 Jahre (Haltefrist bei Fremdvermietung) dennoch eine interessante Investition und nicht zuletzt hat sich der Immobilienmarkt auch in Magdeburg und im Umland dadurch herausgeputzt. Keine desolaten Wohnhäuser zieren das Straßenbild, sondern Einkaufsmärkte, attraktive Wohnungen im grünen Umfeld oder Wohnen an der Elbe ist jetzt mgl.

Aber wo gebaut wird, muss über die Jahre auch weiter in Modernisierung investiert werden. So haben einige Investoren an die Mieter oder Dritte die Immobilien nach 10-15 Jahren wieder verkauft.

Wo keine ausreichenden Rückstellungen z.B. für Fassadenerneuerung, Heizungserneuerung, Fenster, Dach etc. gebildet wurden, trifft den Investor die Kostensteigerung und Geldentwertung durch Inflation heute besonders.

Bereits 2017 warnten die Wirtschaftsweisen in Deutschland: „den deutschen Immobilienmarkt droht die Immobilienblase“.

Aufgeblähte Immobilienpreise durch steigende Nachfrage, Investition in Immobilien durch Bankenbeteiligung und Immobilienfonds, niedriges Zinsniveau und die inflationäre Entwicklung, hierdurch entstand ein Missverhältnis auch zuletzt zwischen Mietzins und Kaufpreis.

In Großstädten wie München, Hamburg, Berlin, Frankfurt am Main brachte die Mietpreisbremse und Mietdeckelung in der Neuvermietung Unruhe und verschreckte Anleger. Der Investorenmarkt verlagerte sich auf andere Großstädte mit besseren Renditen und noch zu erwartenden Mietpreissteigerungen wie z.B. Leipzig und Magdeburg.

Vergangene Jahre 2017-2019 erzielten Verkäufer hier und anderswo Traumpreise am Deutschen Immobilienmarkt. Bauherren bekamen teilweise ohne Eigenkapital und zu Konditionen unter 1% Bauzinsen eine Finanzierung. Für viele junge Familien die Möglichkeit ohne Anschlussfinanzierung mit einer vereinbarten Laufzeit von 15 -20 Jahren Wohneigentum zu schaffen.

Doch Corona, der Krieg zwischen Ukraine und Russland und die Europapolitik brachten die wirtschaftliche Stabilität ins Wanken. Steigende Abgaben, Verringerung der Kaufkraft, Banken erhöhen den Sicherheitsanspruch bei der Kreditvergabe, der Leitzinserhöhung ziehen eine Hyperinflation oder eine Rezession nach sich. Die Bauzinsen werden weiter steigen von 4% auch 5% und mehr zu erwarten.

Die Inflation ist in Deutschland so hoch, wie 70 Jahre nicht mehr dagewesen, die Inflationsgrenze von 10% ist bereits überschritten, Prognose steigend.

Egal ob Preissteigerung bei Strom, Gas, Lebensmittel, Bürobedarf, in der Elektroindustrie, Bekleidungsbranche, Hotel- und Gaststättengewerbe, Ferienwohnungsvermietung, Taxibetrieb oder Lieferdienste und Logistikunternehmen alle leiden unter den nicht kalkulierbar und ständig steigenden Preisen und Geldverfall.

Viele Wirtschaftsexperten sprechen schon jetzt von der Hyperinflation 2021 –

Signale: Waren wurden knapp, Bargeld ausreichend im Umlauf, es wurde teilweise gehamstert. Allerdings profitierten auch Handwerksbetriebe durch schnelle Aufträge und überzogene Preise, solange Material zur Verfügung stand.

Die Süddeutsche Presse schrieb im September 2022: Deutschland steuert in eine Rezession. Drei Quartale aufeinander schrumpft die Wirtschaft, die Folge ist die Hyperinflation. Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,4% für 2023 vorausgesagt.

40% Zunahme an Firmenpleiten und Insolvenzen sind bis Ende 2022 zu verzeichnen durch den weiteren Preisanstieg, so prognostiziert die Presse.

Es ist Aufgabe des Staates dem entgegenzuwirken und alles zu tun zum Wohle des Deutschen Volkes und nicht zuletzt der Wirtschaft in Deutschland.

Der Standort Magdeburg wurde in der Vergangenheit von Investoren unterschätzt. Als ehemalige einflussreiche Hansestadt im Mittelalter und starker Wirtschaftsstandort im Bereich des Schwermaschinenbaus und der Anlagentechnik in der DDR, hat sich Magdeburg nach der Wende als Kulturstadt und Standort für Forschung und Entwicklung einen Namen gemacht.

Spätestens mit dem „Intelvorhaben“ und geplanten Ansiedlung des amerikanischen Chipherstellers „Intel“ ist Magdeburg in aller Munde. Von Nord nach Süd ist ein Raunen durch die Presse gegangen: „Das Wunder von Magdeburg“ schrieb im Juni 2022 die Ostseezeitung. Es gab 76 EU Bewerberstandorte und Magdeburg bekam den Zuschlag. 17 Milliarden Investition durch Intel bedeutet nicht nur die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und einen wirtschaftlichen Aufschwung in der Region, es bedeutet auch Planung, Koordination, Rekrutierung von Fachpersonal und eine kurzfristige Schaffung der Infrastruktur am Standort.

Wohnungen kaufen – der Immobilienmarkt in Magdeburg

Die Mietpreise sind in Magdeburg in den letzten 10 Jahren stark gestiegen. Aber auch der Anspruch der Mieter an die Wohnqualität und Substanz ist gewachsen. Dennoch sind die Mietpreise hier mit Hamburg, Berlin und München nicht zu vergleichen. Daher investieren Kapitalanleger gern in den Wohnungsmarkt und erzielen eine Rendite von z.Zt. durchschnittlich 3%. Hauptaugenmerk ist eine solide, langfristige Vermietung und regelmäßige Mieteinnahmen, kaum Reparaturstau, ausreichende Rücklagen und eine Hausverwaltung mit Service und Kompetenz. Investoren suchen immer mehr Immobilien in Städten wie Magdeburg auf Grund der attraktiven Einstiegspreise. Auch viele junge Leute legen ihr Geld statt in Aktien in eine Immobilie an oder finanzieren diese als Wertanlage und Altersvorsorge.

Nicht selten wird nach einer gut vermieteten Zweiraumwohnung nachgefragt. Und da man jede Immobilie nur einem Käufer verkaufen kann, bleiben viele vorgeprüfte Kaufinteressenten, die auf eine kurzfristige Vermittlung und Objektzuführung warten. Ein beruhigendes Gefühl für mich als ansässiger Immobilienmakler in Magdeburg.

Das Büro Sylvia Lampe Immobilien Vermarktung und Verwaltung steht Ihnen gern beratend in der Planung, beim Immobilienverkauf und Immobilienerwerb in Magdeburg und Umgebung regional, aber auch überregional durch das Netzwerk zur Seite.

Lieber vorbeugen und gut beraten in die Zukunft blicken,
als hinterher bereuen,
wenn Fachleute nicht konsultiert zu haben.

