

# „**VERTRAUEN** **in Geldwerte** **GESUNKEN!**“

Die Auswirkungen der jetzigen Finanz- und Wirtschaftskrise auf das Immobiliengeschäft der Omnium Finance GmbH mit Sitz in Bremen sind absolut positiv. Lars Menzel, Geschäftsführer der deutschen Tochter der französischen Omnium Finance, führt dies auch auf die Aufklärung durch die Medien zurück: „Grundlage für die sogenannten Subprimepapiere war die Politik der Immobilienkreditvergabe in den USA. Doch handelt es sich bei diesen Papieren lediglich um verbriefte Kredite ohne die entsprechende Absicherung durch Sachwerte, also reine Geldwertpapiere.“ Tatsächlich um Immobilien ging es bei der Spekulationsblase während der 1990er Jahren insbesondere in den neuen Bundesländern.

**„Damals kam es zu einem exorbitanten Bauaufkommen“, so Lars Menzel: „Bauen wurde teurer und auf Grund des Überangebots fielen später die Verkaufspreise.“** Dem entgegen waren die Subprimes schon vor dem Zusammenbruch des Markts ein nicht wirklich zu kalkulierendes Risiko. Ungebremste Geldschöpfung und internationale Finanzspekulation erhöhen die Geldmenge massiv: „Bei gleichbleibender Warenmenge führt das zu einer wachsenden Inflation. Deswegen ist das Vertrauen der Anleger in Geldwerte massiv gesunken.“ Die nächste Finanzkrise könne noch massiver werden, was für Investments in Geldwerte negative Auswirkungen hat, während Sachwerte einen sicheren Hafen darstellen. Auch weil die angekündigten neuen Sicherungsmechanismen gegen die ungezügelte Finanzspekulation nach wie vor weltweit fehlen.

Entscheidend für eine gute Anlage in Immobilien ist der Anteil der Finanzierung am sogenannten Beleihungswert: „Dies ist der Wert, den die finanzie-

rende Bank für nachhaltig erzielbar hält. Hier liegen wir oft unter 100 Prozent, schaffen aber auf Grund unserer attraktiven Verkaufspreise auch eine Komplettfinanzierung inklusive aller Nebenkosten.“ Wer über zu wenig finanziellen Spielraum verfügt, sollte sich diesen vorher aufbauen: „In diesem Zusammenhang hört man immer wieder von sogenannten Cash Back Modellen, bei denen Kunden durch eine überhöhte Beleihung der Immobilie Liquidität erhalten, mit der häufig andere Verbindlichkeiten zurückgezahlt werden.“ Omnium Finance vertreibt solche Produkte nicht: „Ich rate klar, Finger weg! Hier wird an der Not von Schuldner Geld verdient.“ Investment und eigener Vermögensrahmen müssen zueinander passen. Schließlich muss die monatliche Rate dauerhaft aufgebracht werden: „Auch deswegen muss ein entsprechender Bonitätsnachweis geführt werden.“ Daran ändern auch die steuerlichen Vorteile, auf die der Geschäftsführer hinweist, nichts: „Die Investition in fremd genutzte Immobilien wird vom Staat besonders gefördert, damit Kapital in bezahlbaren Wohnraum für Jedermann fließt.“ So gewährt der Fiskus auf Neu- und Altbauten eine 40- beziehungsweise 50-jährige Abschreibung. Zusätzlich mindern alle Kosten wie Zinsen und Verwaltergebühren die Mieteinnahmen steuerlich: **„Stimmt die Miete, stimmt die Rendite!“**

Handelt es sich um Baudenkmäler oder Immobilien in Sanierungsgebieten, können die nach dem Kauf anfallenden Renovierungskosten komplett über die

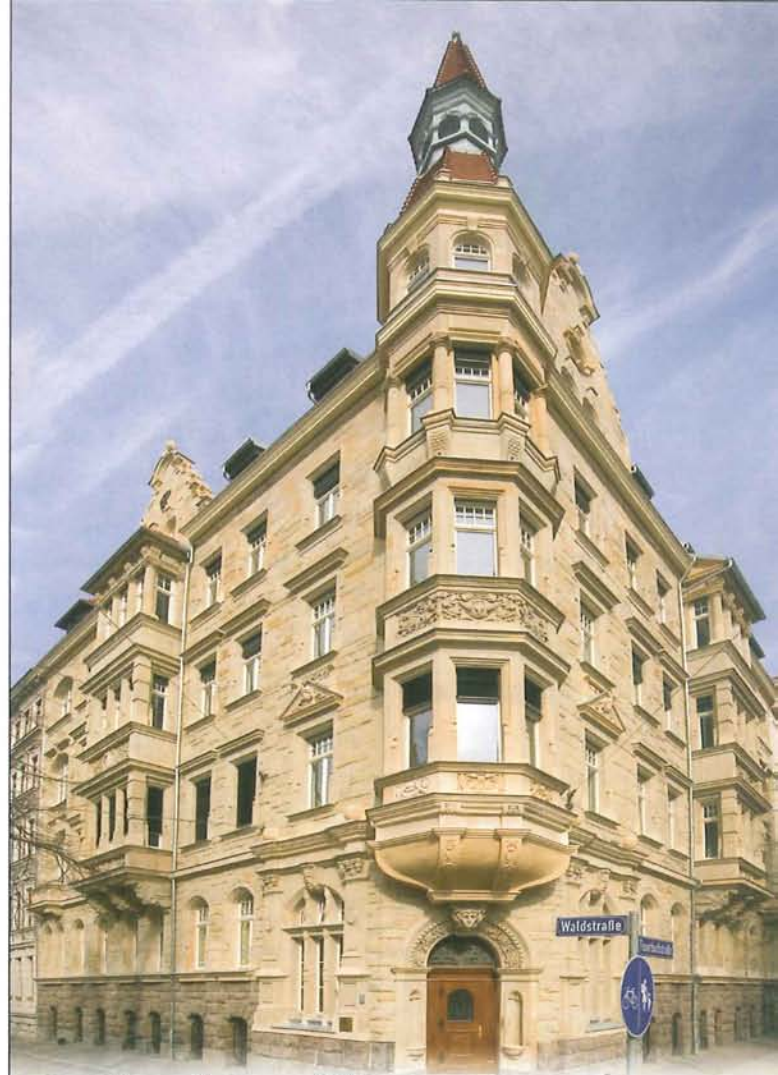
»Die Investition in fremdgenutzte Immobilien wird vom Staat besonders gefördert, damit Kapital in bezahlbaren Wohnraum für Jedermann fließt.«

nächsten 12 Jahre abgeschrieben werden: „Für Selbstnutzer gelten 90 Prozent dieser Kosten.“ Solche Objekte sind besonders für Investoren mit hohem Steuersatz interessant: „Wichtig ist, dass Lage, Bauqualität, Verwaltung und Konzept stimmen. Denn der Steuervorteil ist nur der Renditehebel.“ Ob sich eine Investition im Bestands- oder Denkmalimmobilienbereich lohnt, klärt Omnium während der ausführlichen Beratung. Hierzu gehört auch der Hinweis auf eine Absicherung des Investors beispielsweise für den Todesfall: „In unseren personalisierten Berechnungen werden alle Nebenkosten berücksichtigt.“

Das Unternehmen bietet Objekte in einem Preissegment zwischen 80.000 und 600.000 Euro an. Dabei handelt es sich in Deutschland ausschließlich um privat benutzte Immobilien: „Der gewerbliche Bereich unterliegt wirtschaftszyklischen Schwankungen, die ein Privatinvestor nur schwer einschätzen kann.“ Interessant werde eine Bestandsimmobilie für einen ledigen Käufer ab einem Monatseinkommen von 1.500 Euro netto. Ehepaare sollten über mindestens 2.000 Euro netto verfügen: „Hier spielt der steuerliche Aspekt nur eine geringe Rolle. Es bieten sich in erster Linie renditestarke Bestandsimmobilien in Wachstumslagen an.“ Investments im Sanierungs- und Denkmalbereich seien unterhalb eines monatlichen Netto von 2.000 Euro bei Ledigen und 2.500 Euro bei Verheirateten nicht sinnvoll. Daran ändern auch eventuelle Mietgarantien nichts, die ohnehin meist zeitlich begrenzt und nur so gut wie der Garantiegeber sind.

Besser ist da schon der in Zusammenarbeit mit einem Versicherungspartner bei einigen Programmen integrierte Investorenschutz, welcher der Sorge vieler Menschen bei einer langfristigen Anlage um ihre Situation im Fall der Arbeitslosigkeit oder Arbeitsunfähigkeit Rechnung trägt: **„Hier werden die Kreditraten übernommen und die im Falle des Notverkaufs eventuellen finanziellen Verluste abgedeckt.“** Diese Versicherung wird voll durch den Bauträger und die Omnium Finance bezahlt, obwohl die Immobilienprogramme zu den üblichen Marktpreisen angeboten werden: „Das ist ein direkter finanzieller Vorteil für unsere Kunden!“ Gleichzeitig aber auch ein Indikator für Seriosität: „Für den Kunden ist es nicht einfach, unter den Anbietern von Immobilien die Spreu vom Weizen zu trennen.“ Das Gesamtpaket aus Lage, Qualität und Leumund des Bauträgers sowie des Verwalters muss stimmen: **„Seriosität erkennen Sie an einem mehrstufigen Beratungsgespräch. Lassen Sie sich also nie massiv zu einem Abschluss drängen!“**

Die Omnium Finance selbst sorgt für eine permanente Aus- und Weiterbindung ihrer Berater. Lars Menzel: „Die Bewertung der Immobilien oder des Bauträgers erledigt unser Back-Office.“ Einzelberater könnten diesen Aufgaben für ein breites Marktangebot nur sehr schwer gerecht werden. Zwangsläufig sei das Angebotspektrum dann oft nur sehr klein. Dies sei auch bei der zu erwartenden unterschiedlichen Entwicklung des Immobilienmarkts im privaten Wohnungsbau von Nachteil. Denn insgesamt wird die Nachfrage nach Wohnraum durch die schrumpfende Bevölkerungszahl geringer: „Davon wird besonders das untere Marktsegment betroffen sein, wie es heute schon teilweise in Mecklenburg-Vorpommern der Fall ist. Gefragt sind Immobilien in Regionen, die Arbeitsplätze, ein kulturelles Angebot und eine gute Infrastruktur verbunden mit einem angenehmen Lebensumfeld zu bieten haben.“ Hierzu gehören vor allem gute Lagen in Wachstumsregionen wie beispielsweise Hamburg, Berlin, Leipzig, Stuttgart oder München. (f.w) 🏠



## Rendite mit Immobilien

**Lars Menzel:** „Neben dem meist in den Vordergrund gestellten steuerlichen Aspekt ergibt sich für den Anleger ein weiterer gravierender Vorteil. Die Immobilie kann Kredit finanziert werden und ein Großteil der Zinsen wird durch einen Dritten, den Mieter, geleistet!“ Anders als bei herkömmlichen Sparformen sind hier drei Parteien – der Mieter, der Staat über Steuervergünstigungen und erst dann der Investor – an der Vermögensbildung beteiligt. Der gesamte finanzielle Vorteil liegt trotzdem ausschließlich beim Anleger. Menzel führt als Beispiel eine Wohnung zum voll finanzierten Kaufpreis von 100.000 Euro an:

- Denn: Zinsen und laufende Kosten finanzieren sich durch steuerliche Abschreibungen und die eingehenden Mieten.
- Lediglich die mit dem Kauf verbundenen Nebenkosten von sechs Prozent (6.000 Euro) für Notar, u.s.w. werden tatsächlich aus Eigenmitteln bezahlt.
- Steigen die Preise von begehrten Immobilien in Citylagen lediglich um 1,5 Prozent jährlich, was der ungefähren Inflationsrate entspricht, ist die Wohnung nach 20 Jahren gut 134.000 Euro wert. Während der letzten 20 Jahre stiegen die Preise in guten Wohnlagen deutlicher.
- Selbst wenn zwischenzeitlich keine Rückzahlungen geleistet worden wären und erst bei Verkauf der Wohnung getilgt wird, ergibt sich gegenüber der Kauf- und gleichzeitigen Darlehenssumme von 100.000 Euro ein Gewinn von rund 34.000 Euro.
- Tatsächlich wurden nur 6.000 Euro investiert. Der beim Verkauf erzielte Gewinn von 34.000 Euro ist für den Anleger komplett steuerfrei. Dies entspricht einer Eigenkapitalrendite von circa neun Prozent! Häufig werden deutlich bessere Werte erreicht!