

Renaissance der Stadtwohnung

Die Immobilienbranche hat das Ende der Eigenheimförderung längst abgehakt und blickt in die Zukunft. Die Favoriten 2006 sind schon ausgemacht: Citylagen

von Richard Haimann

Dass die Streichung der Eigenheimzulage in der Immobilienwirtschaft zumeist auf Ablehnung stößt, ist Schnee von gestern. Viele Branchen-Insider sind über das Klagestadium längst hinaus; sie fragen nicht, was jetzt kommt, sondern planen die Zukunft. Und daraus kann auch der kommende Kaufkandidat wichtige Fingerzeige mit auf seine Immobiliensuche nehmen. Makler etwa erwarten künftig eine stärkere Nachfrage nach Wohnraum in Deutschlands Städten, und sie sehen auch bereits Wertzuwächse kommen.

Mit dem 1. Januar 2006 beginnt die zulagenlose Zeit, so nimmt es die große Koalition seit Dienstag schon in Angriff. "Nur wer noch bis 31. Dezember ein gebrauchtes Haus oder eine Wohnung erwirbt oder einen Bauantrag für seinen Neubau stellt, kommt noch in den Genuß der Eigenheimzulage", sagt Matthias Schnabel, Sprecher der Bausparkasse BHW. Panikkäufe seien allerdings in den wenigen Wochen bis Jahresende nicht zu erwarten: "Wer die Förderung unbedingt haben wollte, hat seine Immobilie bereits erworben."

"Es macht keinen Sinn, den Erwerb von Wohnung oder Haus kurzfristig übers Knie zu brechen", heißt es beim Immobilienverband Deutschland (IVD West) in Köln. So sehen das auch die Kunden, die "keinen Ansturm auf zum Verkauf stehende Objekte" veranstalten. Zwar hätten in den vergangenen Wochen die Anfragen über Zeitungsannoncen und Internet zugenommen. Doch die Nachfrage sei nicht so hoch wie Ende 2004, als der Wegfall der Eigenheimzulage schon einmal diskutiert wurde.

Vor dem künftigen Geschäft ist der Immobilienbranche ohnehin nicht bange. Denn was ändert sich auf Käuferseite? Nicht viel, glaubt Schnabel: "Die Streichung der Eigenheimzulage macht es nötig, mehr Eigenkapital anzusparen." Das wiederum bietet seinen Kollegen ein zusätzliches Argument, für den Abschluß eines neuen Bausparvertrages zu werben.

Auch Makler können dem Ende der Eigenheimzulage durchaus positive Aspekte abgewinnen. Gottfried Bauer, Leiter der Abteilung Anlageimmobilien bei Engel & Völkers in Hamburg, sieht die Nachfrage nach Immobilien in innerstädtischen Bereichen deutlich steigen: "Zusammen mit den gestiegenen Kraftstoffpreisen wird die Streichung der Eigenheimzulage dazu führen, daß weniger Menschen aus Innenstädten hinaus ins Grüne ziehen - und umgekehrt sogar wieder von dort draußen in die Citys zurückkehren."

Dies werde tendenziell zu steigenden Preisen bei Eigentumswohnungen führen und auch die Miets- oder Zinshäuser in den Innenstädten für Investoren noch attraktiver machen, sieht Bauer in die Zukunft. In Hamburg und Berlin setzten skandinavische Investoren schon jetzt auf diesen Trend und fragten Mietshäuser stark nach, so seine Beobachtung: "Die Zersiedlung im Umland wird gestoppt, während Wohnimmobilien in Stadtlage deutlich stärker an Wert gewinnen werden."

Daher werde auf Vermieterseite auch das Ende der degressiven Abschreibung bei der Steuer kaum Einfluß auf die Neubautätigkeit haben, meint Matthias Baron, geschäftsführender Gesellschafter des Maklerunternehmens Zinshausteam: "Entscheidend für einen Investor ist immer die Rendite, während die steuerliche Komponente eher einen schönen Nebeneffekt darstellt."

Bisher konnten Investoren bei Neubauten in den ersten zehn Jahren pro Jahr vier Prozent der Herstellungskosten abschreiben. In den acht Folgejahren waren es je 2,5 Prozent und dann 1,25 Prozent in weiteren 32 Jahren. Künftig sollen linear pro Jahr zwei Prozent der Baukosten über 50 Jahre abgeschrieben werden können.

Hasso Brühl, Sozialwissenschaftler beim Deutschen Institut für Urbanistik, begrüßt das Ende der Eigenheimzulage: "Damit wurde nur die Zersiedlung der Landschaft gefördert." Dabei habe die demographische Entwicklung längst einen Gegentrend ausgelöst: "Ältere wollen wieder in die Städte zurück, wo die medizinische Versorgung und das kulturelle Angebot besser sind." Auch jüngere Menschen bevorzugten heute das urbane Leben: "Nicht mehr das Eigenheim im Grünen, sondern eine tolle Wohnung in der Stadt ist heute der Wunschtraum der Besserverdienenden."

Artikel erschienen am 27. November 2005