



db HealthCare-News

08 — 2023

Jetzt Immobilien kaufen?

Sie sind auf der Suche nach neuen Praxis- oder Apothekenräumen?
Sie möchten eine Immobilie kaufen oder ausbauen? Vielleicht endlich
in die eigenen vier Wände ziehen?

Viele niedergelassene Ärztinnen und Ärzte wie auch Apothekerinnen und Apotheker fragen sich, ob gerade jetzt der richtige Zeitpunkt dafür ist. Steigende Finanzierungskosten und die wachsenden Anforderungen an eine klimaneutrale Immobilie sorgen für Verunsicherung. Dabei gibt es für selbstständige Heilberuflerinnen und Heilberufler nach wie vor vielfältige Möglichkeiten, Immobilien zu nutzen und zu erwerben. Lesen Sie hier, welche Optionen der Immobiliennutzung sich Ihnen bieten. Deutsche Bank Research, verantwortlich für die volkswirtschaftliche Analyse in der Deutsche Bank Gruppe, hat das Chance-Risiko-Verhältnis von deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien jetzt auf den Prüfstand gestellt.

Die Selbstständigkeit ist mit finanziellen Unwägbarkeiten verknüpft. Das gilt auch für Ärztinnen und Ärzte, Apothekerinnen und Apotheker. Umso wichtiger ist es, die wirtschaftlichen Risiken des Unternehmertums präzise

abzuschätzen. Dazu gehört auch die Frage der Immobiliennutzung. „Eine Immobilie ist häufig das Wertvollste, was Sie besitzen, und sollte gut geplant sein. Kaufen oder mieten? Betriebs- oder Privateigentum? Eigennutzung oder Kapitalanlage? Viele Entscheidungen müssen getroffen werden“, weiß Senior-Experte Henning List aus Mannheim, der Ärztinnen und Ärzte sowie Apothekerinnen und Apotheker in allen Fragen der Immobilienfinanzierung berät. „Angesichts der aktuellen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt haben viele Heilberuflerinnen und Heilberufler Bedenken, ob genau jetzt der richtige Zeitpunkt ist, eine Immobilie zu erwerben. Dabei kann der Markt trotz Zinswende und Inflation zahlreiche Möglichkeiten bieten – vorausgesetzt, das Finanzierungskonzept ist optimal an die persönliche und unternehmerische Situation angepasst.“ Das betrifft Immobilien für Praxen und Geschäftsräume, aber auch die selbst genutzte Wohnimmobilie oder Kapitalanlage.

„Eine Immobilie ist häufig das Wertvollste, was Sie besitzen, und sollte gut geplant sein.“

Henning List, Senior-Experte aus Mannheim



Praxen und Apotheken: kaufen oder mieten

Wer eine Arztpraxis oder eine Apotheke eröffnen möchte, kann die beruflich genutzten Geschäftsräume kaufen oder mieten. Egal wie Sie sich entscheiden, sollten Sie das Für und Wider sorgsam abwägen. Lohnt sich das Investment in eine Praxisimmobilie oder sollten Sie lieber mieten? Oder ist es ratsam, die Immobilie als Privatvermögen statt als Betriebsvermögen zu erwerben? Schaffen Sie die Räumlichkeiten als Privatvermögen an, können Sie sie wiederum für Ihre geschäftlichen Zwecke anmieten. Die Möglichkeiten der Immobiliennutzung sind vielfältig. Ihre Entscheidung, Praxis- oder Apothekenräume zu mieten oder zu kaufen, ist in jedem Fall komplex und sollte auch von einer Steuerberatung begleitet werden, um mögliche steuerliche Aspekte zu berücksichtigen.

Argumente für den Kauf einer Praxis bzw. Apotheke

- **Hohe Bindungswirkung**
Die Wahl eines Praxis- oder Apothekenstandorts ist grundsätzlich eine längerfristige Entscheidung. Sind Ihre Patientinnen und Patienten erst einmal an einen Ort und den Weg dorthin gewöhnt, können Sie den Standort durch den Erwerb der Immobilie für viele Jahre sichern.
- **Mehr Gestaltungsfreiheit**
Bei Eigentum einer Gewerbeimmobilie haben Sie eine deutlich größere Gestaltungsfreiheit als bei Miete, was die Ausstattung und Einrichtung der Räume anbelangt. Zudem kommen die Investitionen in die Modernisierung der Räume oder des Gebäudes allein Ihnen als Eigentümer*in zugute und könnten steuerlich berücksichtigt werden. Hierzu sollte Ihre Steuerberatung einbezogen werden.
- **Besserer Schutz Ihrer Investitionen**
Je nach Fachrichtung müssen Sie in Ihren Praxisräumen umfassende Ein- und Umbauten vornehmen, um etwa Operationen oder bildgebende Diagnostik durchzuführen. Das kostet Sie viel Geld und lässt sich nur schwer wieder rückgängig machen. Bei einer vorzeitigen Beendigung eines Mietvertrags kann es beispielsweise passieren, dass Sie den Gegenwert der restlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer verlieren. Als Praxiseigentümerin oder -eigentümer haben Sie mehr Einfluss auf die Nachfolgeregelung.
- **Mögliche Wertsteigerung**
Entwickelt sich ein Standort wirtschaftlich gut, profitieren Praxiseigentümerinnen und -eigentümer von dem steigenden Verkehrswert der Immobilie.
- **Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten**
Erwerben Sie Immobilien, gibt es Möglichkeiten der steuerlichen Gestaltung. Sprechen Sie im Vorfeld des Kaufs mit Ihrer Steuerberatung darüber. Eine gute Beratung ist das A und O!

Argumente für das Mieten einer Praxis bzw. Apotheke

— Mehr Flexibilität

Doch nicht alle Heilberufleurinnen und Heilberufleur, die sich gerade erst niederlassen, möchten sich fest an einen Standort binden. Immerhin ist noch unklar, wie erfolgreich die Praxis oder die Apotheke dort betrieben werden kann. Oder es gibt persönliche Gründe, den Praxis- bzw. Apothekenstandort zu verlegen oder aufzugeben. In dieser Situation können Sie als Mieterin oder Mieter viel flexibler agieren und müssen ggf. nur für die Restlaufzeit Ihres Mietvertrags eine Nachmieterin oder einen Nachmieter beschaffen.

— Das Rundum-sorglos-Mietpaket

Die Heizung bleibt kalt? Das Fenster schließt nicht mehr richtig? Als Mietpartei wenden Sie sich in diesen Fällen an Ihre Vermieterin oder Ihren Vermieter. Sie oder er kommt in der Regel für die Reparaturen auf und kümmert sich darum, dass die Immobilie in Schuss bleibt. Sind Sie selbst Eigentümerin oder Eigentümer, zählt das zu Ihren Aufgaben.

— Im Alter einfach kündigen

Bei Praxisaufgabe aus Altersgründen kann der Mietvertrag gekündigt werden. Eine Nachfolge für die Immobilie zu finden, ist dagegen viel schwieriger.

— Die schnelle Lösung

Einen Mietvertrag für eine Immobilie zu schließen und wieder zu kündigen, ist weniger komplex, als eine Immobilie zu erwerben. Beim Kauf einer Immobilie sind viele Aspekte gut zu durchdenken: die Finanzierung, die Steuerlast oder der Ruhestand.

Vor dem Kauf Immobilien-gutachten ratsam

Doch eine der wichtigsten Fragen, die Sie sich vor dem Kauf einer Praxis oder Apotheke stellen sollten, lautet: Ist die Immobilie ihr Geld wert oder nicht? Und das trifft auch auf die aktuelle Bewertung einer Immobilie zu. „Die Preisfindung für Immobilien ist schwieriger geworden. Steigende Finanzierungskosten und der klimafreundliche Um- und Ausbau von Immobilien treiben die Kosten nach oben“, so die volkswirtschaftliche Analyse von Deutsche Bank Research. „Dennoch deutet manches darauf hin, dass es sich dabei nur um eine zwischenzeitliche Wachstumsdelle handeln könnte.“

Expertinnen und Experten beurteilen den Wert einer Immobilie normalerweise anhand von drei Kriterien. Diese sind: Lage. Lage. Und nochmals Lage. Dennoch gibt es eine Reihe weiterer Faktoren, die Sie in Ihre Entscheidung einfließen lassen sollten. Wesentliche Kriterien sind zum Beispiel der bauliche Zustand der Immobilie, der Zuschnitt der Räume, die Fläche und die Ausstattung. Um mögliche Bauschäden oder Mängel zu erkennen, sollten Sie ein Gutachten erstellen lassen. Das hat zwar seinen Preis, schützt aber vor Fehlinvestitionen.

Ein Eigenheim erwerben

Laut Deutsche Bank Research kann der Wohnungsmarkt im Allgemeinen einen Inflationsschutz für Anlegerinnen und Anleger bieten. Das kann auch für die aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt gelten. Insbesondere Ärztinnen und Ärzte sowie Apothekerinnen und Apotheker haben aufgrund der Höhe ihres Einkommens gute Möglichkeiten, Wohneigentum zu erwerben. Die eigene Immobilie bietet in der Regel eine höhere Lebensqualität und ist zugleich eine gute Option, für das Alter vorzusorgen. „Kalkulieren Sie vor dem Kauf oder Bau einer Immobilie, welche Finanzierungskonzepte am besten zu Ihren geschäftlichen Plänen passen“, rät Henning List. „Gern unterstützen wir Sie dabei und erstellen gemeinsam mit Ihnen den passenden Finanzierungsplan.“

Immobilie als Kapitalanlage

Sie denken darüber nach, in Immobilien als Kapitalanlage zu investieren? Renditechancen oder Risikostreuung – es kann viele Gründe für eine Kapitalanlage in Immobilien geben. Der Erwerb einer Immobilie kann zu Ihrem Vermögensaufbau als Ärztin, Arzt, Apothekerin oder Apotheker beitragen und damit einen wichtigen Bestandteil der Altersvorsorge darstellen. Zudem können Immobilienwerte weitgehend kapitalmarktunabhängig sein und regelmäßige Mieteinnahmen für eine Zusatzrente sorgen. Das können Vorteile sein, wenn Sie in eine Immobilie als Kapitalanlage investieren:

- Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten berücksichtigen
- Vorsorge fürs Alter ergänzen
- Regelmäßige Mieteinnahmen und ein passives Zusatzeinkommen erhalten
- In der Regel ein geringes Risiko im Vergleich zu klassischen Anlageformen wie Fonds und Aktien eingehen
- Zum Vermögensaufbau beitragen

Sprechen Sie uns an.

Sie fragen sich, welche Perspektive sich für eine Immobilie für Sie als Ärztin oder Arzt wie auch als Apothekerin oder Apotheker jetzt eröffnen könnte? Sprechen Sie dazu Ihre Beraterin oder Ihren Berater db HealthCare an. Oder vereinbaren Sie einen Termin. Wir freuen uns auf Sie.

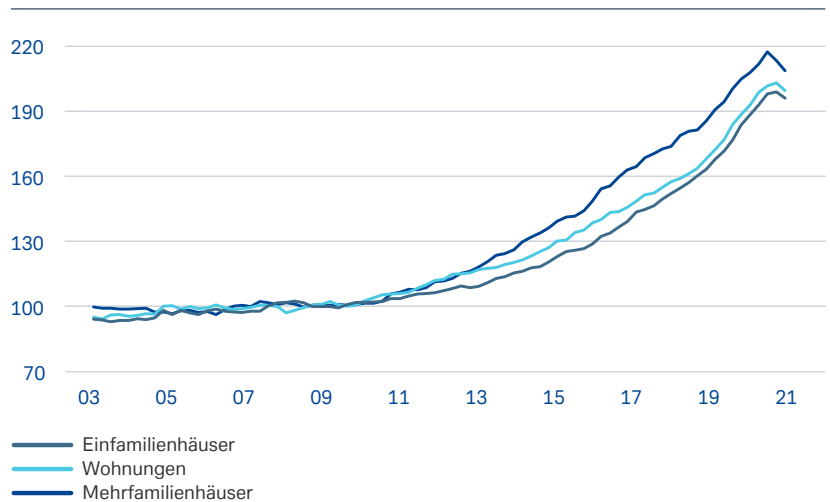
[Beratung vereinbaren](#)

Immobilienmarkt Deutschland 2023

Boom gestoppt

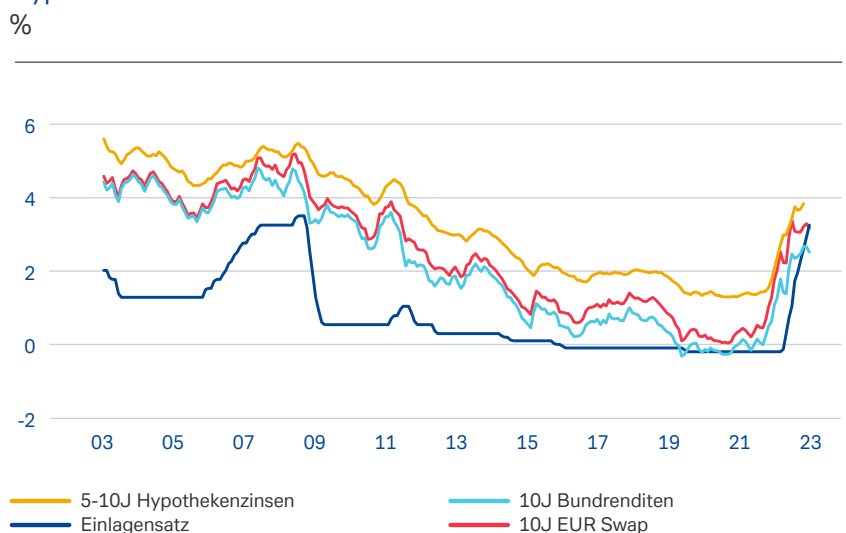
Der Boom am Wohnungsmarkt in Deutschland ist gestoppt. Gestiegene Finanzierungskosten und die Pläne des EU-Parlaments¹, neue Wohngebäude CO₂-neutral zu bauen sowie bestehende Gebäude zu sanieren und energieeffizienter zu machen, sorgen für Unsicherheit. Denn die Kosten dafür sind hoch. Die Preisfindung für Immobilien ist deshalb schwieriger geworden. Käuferinnen und Käufer finden daher nicht mehr so schnell zueinander wie in den Jahren zuvor. Nun stellt sich die Frage, ob die Konsolidierung nachhaltig ist – oder ob der Markt nur Luft holt. Manches deutet immerhin darauf hin, dass es sich bei den jüngsten Korrekturen nur um eine zwischenzeitliche Wachstumsdelle handeln könnte.

vdp Wohnimmobilienindizes 2003 = 100



Quelle: DB Research, Ausblick auf den deutschen Wohnungsmarkt 2023, S. 3

Hypothekenzinsen und Zinsumfeld



Quelle: DB Research, Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q2/2023, S. 1



Droht das Ende des Immobilienbooms?

Der Zinsschock hat den Boom beendet. Hohe Preisanstiege und Eigenkapitalrenditen sind passé. Die Preise fallen seit dem Frühjahr 2022. Wie lange diese Phase anhält, ist schwer vorherzusehen. Für eine solide Analyse sind viele Faktoren zu berücksichtigen.

Was für sinkende Preise spricht

- **Gestiegene Finanzierungskosten**
Die deutlich höheren Finanzierungskosten legen noch kräftigere Preisrückgänge nahe.
- **Angst vor höheren Sanierungskosten**
Bei den nicht oder nur geringfügig sanierten Gebäuden wirkt auch das Einpreisen von Sanierungskosten preisdämpfend. Zumal es hier große Unsicherheit gibt. Das neue Gebäudeenergiegesetz der Bundesregierung ist noch nicht verabschiedet, Vorschriften und mögliche Zuschüsse zur Finanzierung neuer Heizungen sind noch nicht definiert. Kaufwillige sowie Eigentümerinnen und Eigentümer wissen deshalb noch nicht, was auf sie zukommt.

Was dafür spricht, dass die Preise wieder steigen

- **Anhaltende Angebotsknappheit**
Der Hauptpreistreiber ist die Angebotsknappheit. Hierbei gibt es aber bedeutende Unterschiede: Zu den Metropolen mit einer hohen Angebotsknappheit über die gesamte Dekade zählen wir Berlin, Frankfurt, Hannover, Heidelberg, Köln, Leipzig, Stuttgart und München. Die Angebotsknappheit endet laut Berechnungen von DB Research in Düsseldorf und Hamburg im Jahr 2025. In Bremen und Nürnberg hat sich der Markt zwischenzeitlich entspannt.

- **Inflationsbereinigt niedrige Preise und Zinsen**
Berücksichtigt man die Inflation, war der Preisrückgang im Jahr 2022 bereits sehr kräftig. Auch die Bauzinsen sind inflationsbereinigt im historischen Vergleich immer noch niedrig. Die Realzinsen – also die Zinsen abzüglich Inflation – sind sogar negativ. Das könnte für Käuferinnen und Käufer ein Anreiz sein, in Immobilien zu investieren. Angesichts der hohen Schuldenstände in vielen Euroländern dürften die Realzinsen wahrscheinlich negativ bleiben. Kreditnehmende können in diesem Fall die Inflation für sich arbeiten lassen. Ist die Inflation höher als die Zinslast, zahlen sie am Ende weniger Kaufkraft zurück, als sie aufgenommen haben.
- **Inflationsschutz durch Immobilien**
In Phasen mit hohen Inflationsraten erhöhten sich die Haus- und Wohnungspreise schneller als die Verbraucherpreise. Dies dürfte auch diesmal gelten, insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Angebotsknappheit. Siehe auch Kasten „Die Geschichte lehrt uns: Wohnungsmärkte bieten Inflationsschutz“.
- **Steigende Mieten**
Das strikte regulatorische Umfeld spricht zwar gegen kräftige Mieterhöhungen. Doch die Zunahme von Kurzzeitvermietung und möblierter Vermietung sowie der wohl kräftig steigende Anteil der Indexmieten deuten auf höhere steigende Mieten hin.

Ausblick

Das Chance-Risiko-Verhältnis von deutschen Wohnimmobilien bleibt attraktiv

- Derzeit fallen die Preise am Immobilienmarkt. Aber die Rückgänge sind im Vergleich zum Aktien- und Anleihemarkt gering. Da historisch die Haus- und Wohnungspreise mit der Inflation zulegen, dürfte der Wohnimmobilienmarkt langfristig auch für institutionelle Investoren attraktiver sein als der Anleihemarkt, der womöglich einen höheren Cashflow abwirft, aber in der Regel keinen Inflationsschutz bietet. Denn die Zinscoupons klassischer Anleihen bleiben bis zum jeweiligen Laufzeitende der Anleihen stabil. Diese stabilen Zinsausschüttungen verlieren in einem Szenario steigender Inflation real an Wert.
- Des Weiteren dürfte auch diesmal der Wohnimmobilienmarkt im Vergleich zum Gewerbeimmobilienmarkt weniger auf Konjunktur- und Zinsentwicklungen reagieren. Zu guter Letzt ist der deutsche Wohnungsmarkt, gemessen am Einkommen und an den Mieten laut den OECD-Indizes, weniger überbewertet als viele andere Wohnungsmärkte. Angesichts des relativ geringen Risikos im deutschen Wohnungsmarkt im Vergleich zu anderen Kapitalanlagen dürften Investoren eine relativ hohe Bereitschaft haben, in den deutschen Wohnimmobilienmarkt zu investieren. Womöglich akzeptieren sie anfänglich auch einen negativen Cashflow, um dann langfristig am Inflationsschutz und am relativ geringen Risiko partizipieren zu können.

Sobald die Zinsanstiege enden, ist eine Bodenbildung bei den Preisen zu erwarten

DB Research erwartet in seiner Analyse einen weiteren Preisrückgang bei Immobilien im ersten Quartal 2023 von 2 % gegenüber dem Vorquartal. Im Anschluss sollten die Preise wieder leicht anziehen. Der Startschuss hierfür könnten eine vorsichtiger Kommunikation der EZB im Hinblick auf weitere Zinsanhebungen sowie ein weiterhin vorsichtiges Vorgehen bei der Reduktion der Anleihekäufe sein. In der Folge dürften auch die Hypothekenzinsen wieder fallen, die Unsicherheiten bei den Investoren spürbar abnehmen und die positiven Preistreiber das Kommando übernehmen.

Eine ausführliche Analyse des deutschen Wohnungsmarkts von DB Research finden Sie hier:

[Ausblick auf den deutschen Wohnungsmarkt 2023](#)

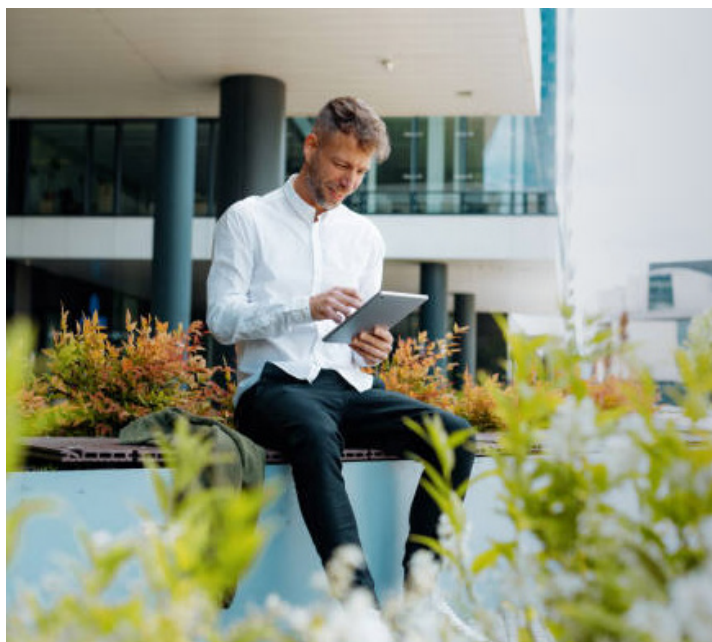


Die Geschichte lehrt uns: Wohnungsmärkte bieten Inflationsschutz

DB Research hat die Analyse für die fünf Jahrzehnte von 1970 bis 2020 und für alle 41 Länder in der OECD-Datenbank durchgeführt. Das Ergebnis ist, dass in 87 von 118 Beobachtungen die Hauspreise stärker gestiegen sind als die Verbraucherpreise. Das nachstehende Histogramm und die Tabelle geben Aufschluss über die Einzelheiten. Darüber hinaus übertrafen die Hauspreise in den 1970er-Jahren, dem letzten Jahrzehnt mit hohen Inflationsraten, in 14 von 16 Ländern die Verbraucherpreise.

Nach Einschätzung von DB Research zeigen diese Ergebnisse eindeutig, dass die Wohnungsmärkte im Allgemeinen einen Inflationsschutz für Anlegerinnen und Anleger bieten. Das Gleiche dürfte für Gewerbeimmobilien gelten. In fast allen Ländern ist der Gewerbeimmobilienmarkt weniger stark reguliert als der Wohnungsmarkt, was in Zeiten hoher Gesamtinflation einen stärkeren Preisanstieg ermöglicht.

[Mehr erfahren](#)



Sprechen Sie uns an

Sie fragen sich, welche Perspektive sich für eine Immobilie für Sie als Ärztin oder Arzt wie auch als Apothekerin oder Apotheker jetzt eröffnen könnte? Sprechen Sie dazu Ihre Beraterin oder Ihren Berater db HealthCare an. Oder vereinbaren Sie einen Termin. Wir freuen uns auf Sie.

[Beratung vereinbaren](#)

Dieses Dokument dient lediglich zu Informationszwecken und bietet einen allgemeinen Überblick über das Leistungsangebot der Deutsche Bank AG, ihrer Niederlassungen und Tochtergesellschaften. Die allgemeinen Angaben in diesem Dokument beziehen sich auf die Services der Unternehmensbank der Deutsche Bank AG, ihrer Niederlassungen und Tochtergesellschaften, wie sie den Kunden zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Dokuments im August 2023 angeboten werden. Zukünftige Änderungen sind vorbehalten. Dieses Dokument und die allgemeinen Angaben zum Leistungsangebot dienen lediglich der Veranschaulichung, es können keinerlei vertragliche oder nicht vertragliche Verpflichtungen oder Haftung der Deutsche Bank AG, ihrer Niederlassungen oder Tochtergesellschaften daraus abgeleitet werden.

Deutsche Bank AG hat eine Banklizenz nach dem deutschen Kreditwesengesetz (zuständige Behörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)) und ist in Großbritannien durch die Prudential Regulation Authority autorisiert. Sie unterliegt der Aufsicht der Europäischen Zentralbank und der BaFin, sowie im begrenzten Umfang der Prudential Regulation Authority und Financial Conduct Authority in Großbritannien. Einzelheiten zum Umfang der Zulassung und Regulierung durch die Prudential Regulation Authority und der Regulierung durch die Financial Conduct Authority sind auf Anfrage erhältlich.