



Immobilien – eine Entscheidung fürs Leben

Bei Immobilienkrediten sind die Zinsen zurzeit so niedrig wie nie zuvor. Doch so günstig die Gelegenheit auch erscheint: Gewisse Grundregeln sollten Käufer beachten.

www.ruhestandsplaner-bodensee.de



Als Finanzfachwirtin (FH) und Freie Sachverständige für Kapitalanlagen steht Manuela Klüber-Wiedemann aus Lindau für Klarheit und Orientierung in Sachen Geld. www.ruhestandsplaner-bodensee.de



Ein eigenes und sicheres Zuhause – das ist der Wunsch vieler Frauen.

Fragen Sie die Expertin

Schreiben Sie Ihre Fragen zu diesem Thema unter dem Stichwort »Immobilien« an mkw@ruhestandsplaner-bodensee.de oder mit der Post an Ruhestandsplaner Bodensee GmbH & Co. KG, Kemptener Str. 61, 88131 Lindau. Ihre Fragen werden von Manuela Klüber-Wiedemann anonym behandelt, jedoch schriftlich beantwortet.

Desweiteren können Sie sich über die VHS-Kurse in Memmingen informieren.

Noch nie zuvor waren wir so viel und oft Zuhause, wie seit Ausbruch der Pandemie. Noch nie zuvor gab es offensichtliche Strafzinsen auf Guthaben (über 100.000 €). Noch nie zuvor waren Immobilienkredite so billig und für fast jeden zugänglich. Das sind die Gründe, warum Immobilien jetzt so teuer wie nie sind. Immobilien erfreuen sich ungebremster Beliebtheit, doch oft fehlen Weitblick und Hintergrundwissen.

Immobilie zum Selberwohnen als Baustein zur Altersvorsorge

Eine gute Idee, entlastet mietfreies Wohnen im Alter ganz erheblich die Haushaltskasse. Man baut sich einen soliden Vermögenswert auf, kann sein Zuhause

frei nach Gusto gestalten, ist vor Eigenbedarfskündigungen, Mieterhöhungen und »Vermieterärger« geschützt. Sinkende oder steigende Immobilien- und Mietpreise interessieren den Selbstnutzer nicht. Außerdem arbeitet die Inflation für Schuldner und generell für Sachwerte.

Kaufen ist jetzt billiger als mieten. Durch die historisch niederen Darlehens-Zinsen sind die monatlichen Zinsraten oftmals billiger als die Kaltmiete für ein vergleichbares Objekt. Viele Arbeitnehmer können sich jetzt eine Immobilienfinanzierung leisten. Massive Zinserhöhungen sind über Jahrzehnte höchst unwahrscheinlich. Die in der Darlehensrate enthaltene Tilgungsrate dient dem eigenen Vermögensaufbau.

Abstand Immobilien als Kapitalanlage

Die Idee: Altersvorsorge und Vermögensaufbau durch Mieteinnahmen. Doch diese Rechnung geht oft nicht auf und birgt verschiedene Risiken:

Durch Überalterung und Geburtenrückgang werden in 20 Jahren 20 Prozent weniger Wohnungen benötigt. Die Zahl der Eigennutzer wächst aufgrund der Niedrigzinsen. Das macht es schwerer, langfristig die Wunschiemiete zu erzielen. Die Mietrendite bezogen auf den Kaufpreis muss langfristig nach Abzug aller Kosten mindestens über der Inflation liegen – was aufgrund der hohen Kaufpreise schwierig ist.

Aufgehen würde die Rechnung nur, wenn die Immobilienpreise in den nächsten 20 bis 40 Jahren weiterhin steigen, aber darauf würde ich nicht wetten. Auch Immobilienmärkte schwanken z.T. erheblich, allerdings sehr langsam, weshalb man dies kaum wahrnimmt.

In München sind laut IVD (Immobilien-Verband Deutschland) die Preise für

Beispiel: Kaufen oder Mieten

Käufer normale Bonität			Käufer Top Bonität (Doppel-/ Gutverdiener)			Mieter (spart das Eigenkapital)	
Zinsen	1,2 %	300,-€	Zinsen	0,7 % mtl.	175,-€	Kaltmiete	700-800,-€
Tilgung	2 %	500,-€	Tilgung	1 % mtl.	250,-€		
Gesamt muss:		800,-€	Gesamt muss:		425,-€	Gesamt muss:	700-800,-€

- 80 qm Neubau ETW
- Kaufpreis inkl. NK: 350.000,- €
- Eigenkapital: 50.000,- €
- Kredit: 300.000,-€,
- Darlehenszins*: (0,7 % - 1,2 %)
- Tilgung: 2 %*

Fazit: Für Doppel- oder Gutverdiener ist kaufen attraktiver als mieten. Der Käufer wird langfristig mehr Geld in seine Immobilie investieren und hat weniger Liquidität als der Mieter. Wenn dieser sein Eigenkapital vernünftig anlegt, hätte er in 20 Jahren bei 6 %: 160.000,- und bei 8 %: 233.000,- €

*Stand 5.2.21 Ing Diba für Vollfinanzierung, Zinssatz je nach Bonität, Tilgung auch 1% möglich

ETW in guten Wohngebieten zwischen 1990 und 2007 um 40 % gefallen. Das bedeutet auch sinkende Mieten. Vermietet haben immer Arbeit und leider oft auch Ärger mit Mietern, darum wollen sich viele Menschen im Alter nicht mehr kümmern. Trotz der Verlockung mit hohem Kredit-Hebel Immobilienvermö-

gen zu schaffen, investieren Milliardäre und Großanleger nur zwischen 15-30% in Immobilien.

Den größten Teil ihres Vermögens investieren sie in Unternehmensanteile/ Aktien. Aktien erwirtschaften langfristig zwischen 6 % bis 12 % pro Jahr, machen keine Arbeit, sind jederzeit liquide, kosten keine horrenden Anschaffungskosten und wenn man sie in einem sehr breiten Mix mittels günstiger Assetklassen-Indexfonds kauft und langfristig denkt, sind sie auch sicher.

Text: Manuela Klüber-Wiedemann §

Rechenbeispiele zur Rentabilität:

Kauf mit Eigenkapital		Kauf mit Hebel: Kreditsumme: 300.000,-	
Eigen-Kapitaleinsatz	350.000,-	Eigen-Kapitaleinsatz	50.000,-
Miteinnahme:	+9.600,-	Kreditzinsen 0,7%	-2.100,-
AFA 2%v. Gebäude ca.	5.000,-	AFA	5.000,-
Steuern auf 4.600,- Mieteinnahmen	-1.932,-	Mieteinnahme:	+ 9.600,-
Kosten*	-1.200,-	Steuern	- 1.050,-
		Kosten *	- 1.200,-
Netto-Ertrag p. a.	6.486,-	Netto-Ertrag p. a.	5.250,-
Rendite auf Eigenkapital pro Jahr:	1,85%	Rendite auf Eigenkapital pro Jahr	10,5%

- Kaufpreis inkl. NK: 350.000,- €
- Eigenkapital: 50.000,- €
- Monatsmiete: 800,- €
- Persönlicher Einkommensteuersatz: 42 %

(*Kosten: Steuern, Steuerberater, Hausverwaltung, Mietausfall-Risikokosten, Eigentümer-Rechtsschutz, Renovierungsrücklagen, nicht auf Mieter umlegbare Nebenkosten, etc.)

bitte ausrichten

TIPP: Vor einer Entscheidung von Investitionen mit Langzeitcharakter unbedingt unabhängige Beratung einholen. Unabhängige Beratung gibt es weder bei Immobilienmaklern, noch bei Banken, Versicherungs- oder Bausparvertretern. Bei Entscheidungsprozessen nicht nur die letzten zehn Jahre »im Rückspiegel« betrachten und daraus auf die Zukunft schließen.