



Soll man heute überhaupt noch eine Wohnimmobilie kaufen?

Der Erfolg eines Immobilienkaufs hängt vom Zusammenkommen von drei Faktoren ab: Gesunder Menschenverstand, genug Eigenkapital und eine wertstabile Immobilie

Von Helge Norbert Ziegler

Wer heute eine Eigentumswohnung im mittleren Preissegment von 250.000 € bis 350.000 € kaufen möchte, der benötigt, wenn man die Erwerbsnebenkosten berücksichtigt, ein Eigenkapital von ca. 50.000 bis 70.000 €. Das ist eine stolze Summe, doch darf man nicht vergessen, dass viele Bürger auch zur „Generation der Erben“ gehören und damit nicht nur selbstverdientes Vermögen zur Verfügung steht. Pro Jahr sollen das ca. 300 Mrd. sein. Wenn man bei Bauträgern nachfragt, stellt vielfach das Aufbringen dieses Eigenkapitals kein Problem dar, nicht selten wird sogar der gesamte Kaufpreis mit verfügbaren Eigenmitteln bestritten.

Und dennoch liegt so mancher Schatten über der Immobilienwirtschaft, die den Einnern oder Anderen zweifeln lassen, ob er überhaupt eine Immobilie trotz der historisch niedrigen Zinsen erwerben soll. Man hört von erhöhten Bauauflagen der Kommunen (in Baden-Württemberg sollen jetzt sogar die Fahrradabstellplätze über-

dacht werden), erhöhten Auflagen für die Energieeinsparung, erschwerten Bedingungen bei den Baugenehmigungen bis hin zu einer langen Genehmigungszeit. Seit 21.03.2016 kommt zu alledem auch noch erschwerend die Neuregelung der Kreditvergabe bei Immobilienkrediten

Ja!

Wenn man gesunden Menschenverstand walten lässt und mangels Kenntnis sich ausschließlich auf wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien konzentriert.

hinzu. So gibt es Fälle, in denen Personen ein Leben lang Eigenkapital angespart haben, um im Alter eine Immobilie als Altersversorgung zu erwerben und von der Bank wegen ihres Alters keine Finanzierung erhalten. Nicht zu vergessen die

Mietpreisbremse, die es Immobilieneigentümern vergönnt, den Gewinn aus einer marktüblich erzielten Miete zu verwenden, um zum Beispiel Verluste bei einer anderen Immobilie auszugleichen. Man hört, dass ein Drittel der wohnwirtschaftlichen Immobilieneigentümer gar keine Gewinne mit ihren Immobilien erzielt. In Summe erreicht damit die derzeitige Regierung mit ihrem Bundesjustizminister eine fortwährende Enteignung des Immobilieneigentümers. Verständlich also, dass sich immer mehr Menschen, die eigentlich über die nötigen Finanzmittel verfügen, die Frage stellen, ob sie denn überhaupt noch in Immobilien investieren sollen. Um es vorweg zu nehmen, die Antwort lautet mehrmals JA!

Ja, wenn man gesunden Menschenverstand walten lässt und mangels Kenntnis sich ausschließlich auf wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien konzentriert. Gewerblich genutzte Immobilien folgen nämlich ihren eigenen Marktgesetzen, die für

„Otto-Normalverbraucher“ oft schwerlich überschaubar sind. Außerdem stehen einem auf der anderen Vertragsseite meist absolute Profis, oft mit eigener Rechtsabteilung gegenüber, weshalb man selbst entweder juristisch fundierte Kenntnisse haben oder Anwälte beauftragen muss, was die Kosten extrem erhöhen kann. Gleiches gilt, wenn man sich auf die Ersteigerung von Immobilien konzentriert. Auch hier sind absolute Spezialkenntnisse erforderlich.

Bei wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien hilft oft schon das Bauchgefühl. Speziell dann, wenn man sich in einer Region bewegt, in der man sich gut auskennt. Nach wie vor gilt die Regel: „Lage, Lage, Lage!“, wobei hiermit keineswegs nur der Stachus in München, die Alster in Hamburg oder der Ku'Damm in Berlin gemeint ist. Es gibt auch gerade bei den mittelgroßen Städten von 150.000 - 300.000 Einwohnern sehr reizvolle Entwicklungen, wie zum Beispiel in Darmstadt, Heidelberg, Würzburg, Freiburg oder Mannheim.

Ein weiteres Ja wird zum Ausdruck gebracht, weil die Zinsen historisch niedrig sind. Dies soll allerdings nicht dazu verleiten, eine riskante Finanzierung anzustreben, wozu im Übrigen auch die Banken wenig geneigt sind, obwohl ihnen genug Geld zum Ausreichen von Darlehen zur Verfügung steht, für das sie, wenn sie es über Nacht bei der EZB parken, sogar Negativzinsen zahlen müssen. Nach wie vor gilt die gesunde Regel, dass 20 % Eigenkapital zuzüglich der Kaufnebenkosten in bar oder als Ersatzsicherheiten vorhanden sein sollen.

Auch sollen die niedrigen Zinsen nicht dazu verleiten, bei der einst gängigen 1%tigen Tilgung zu bleiben. Betrug die Laufzeit früher bei einem Darlehen

mit 8 % Zinsen und 1 % Tilgung etwa 27,5 Jahre, so würde bei gleicher Tilgung und einem Zinssatz von 2 % die Laufzeit 55 (!) Jahre betragen. Um also bei einem Zinssatz von 2 % ebenso in ca. 27,5 Jahren das Darlehen getilgt zu haben, ist ein anfänglicher Tilgungssatz von ca. 2,8 % erforderlich. Interessant ist, dass bei der gleichen Annuität der früheren 9 % (heute 2 % Zins + 7 % anfänglicher Tilgung) das Darlehen nur noch eine Laufzeit von 12,5 Jahren hätte.

Das letzte Ja wird für die Wertstabilität, die Immobilien in Deutschland seit Jahrzehnten haben, zum Ausdruck gebracht. Manche reden zwar heute von einem „überhitzten Markt“ oder gar von einer „Immobilienblase“. Das mag für einzelne ganz besondere Gegenden zutreffen, in denen eine hohe Nachfrage einem ganz knappen Immobilienangebot gegenübersteht. Doch diese so gerne von den Gesetzesmachern oder Journalisten erwähnten Stadtteile und Regionen sind wahrscheinlich an zwei Händen abzuzählen. Zudem kann es in Deutschland gar nicht zu einer Immobilienblase wie in Spanien bei den Ferienimmobilien oder in London kommen, weil allein schon die konservativen Verhaltensweisen der Banken bei Finanzierungen dem Einhalt gewähren. Letztendlich hat die Immobilie seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland eine hohe Wertstabilität erfahren, insbesondere dann, wenn sie auch regelmäßig instand gehalten und gepflegt wird. Wenn also heute mit Mieten vielleicht nur noch eine Rendite von 2-3 % erzielt werden kann, so kann man doch davon ausgehen, dass die Immobilie selbst eine Wertsteigerung erfährt, solange sie sich nicht in einer Region ist, von der heute schon ein hoher Bevölkerungsschwund bekannt ist.



Helge Norbert Ziegler
Dipl. Wirtschaftsjurist (FH)
und Präsident des BVFI –
Bundesverband für
die Immobilienwirtschaft

Ihr Spezialist für Gold und Werte

Wenn es um Ihre Werte geht, vertrauen Sie besser der Nummer 1:
Vertrauen Sie der Exchange AG.
über 20 x in Deutschland

- Moneyservice
- Anlagegold
- Leihhäuser
- Juweliere
- Goldhandel



Getestet und für gut befunden.

Die Exchange AG garantiert ehrliche und faire Bewertung beim Ankauf von Gold



Besser hier. Besser wir.

Berlin Düsseldorf Frankfurt München
Mannheim Nürnberg Potsdam Stuttgart
Hamburg Braunschweig

www.exchange-ag.de

Freecall: 0800 589 09 95