

IMMOBILIENFINANZIERUNG IM WANDEL DER ZEIT

Es ist auch heute noch so: Die Investition in das Eigenheim – ob Eigentumswohnung oder Haus – stellt im Regelfall die wirtschaftliche Lebensaufgabe dar.

Den Traum vom Eigenheim verwirklichen sich bei uns indes bislang relativ wenige Menschen: Denn in Deutschland ist die Quote der Immobilieneigentümer mit 47,5% deutlich geringer, als zum Beispiel in Frankreich (64%), Norwegen (81%) oder – sicherlich überraschend – Rumänien (96,8%).

Worin die Ursache dieser Entwicklung liegt, bedarf sicherlich einer genaueren Untersuchung:

Die historisch niedrigen Zinsen sind mit Sicherheit nicht der Grund. Eher schon die gestiegenen Grundstücks- und Baupreise sowie im Bereich der Bestandsimmobilien die gestiegenen Immobilienpreise. In einigen Ballungsräumen sind die Immobilienpreise seit 2010 um bis zu 100% gestiegen. Und der „Run“ auf die Ballungsräume hält unverändert an! Im Bereich der Neubauten sieht es ähnlich aus: Betrachtet man die Entwicklung der Baupreise der letzten 10 Jahre, sind auch hier sehr deutliche Steigerungen zu verzeichnen. Diese Entwicklung hält nach derzeitigen Prognosen an. Mit einer signifikanten Verringerung der Immobilienpreise ist daher ebenso wenig zu rechnen, wie mit einem Absinken der Baupreise.

Das, gepaart mit unverändert niedrigen Zinsen, sollte Bau- und Kaufwillige jedoch nicht abschrecken.

Wer also den Wunsch oder Traum hat, sich eine eigene Immobilie anzuschaffen, sollte sich mit diesem Thema eher heute als morgen beschäftigen.

Bei der Planung des Vorhabens sollten nicht nur ästhetische oder nut-

zungsbezogene Kriterien eine Rolle spielen. Vielmehr sind künftige Bauherren gut beraten, auch finanzielle Aspekte in die Planung des Neubaus oder des Immobilienkaufs einfließen zu lassen.

Um nur 3 Punkte zu nennen:

Die Planung zusätzlichen vermietbaren Wohnraums (z.B. eine Einliegerwohnung) ist zwar mit Mehraufwand verbunden. Dieser Schritt ist aber geeignet, dauerhaft Mieteinnahmen zu generieren, die bei Zinszahlung und Tilgung unterstützen können. Überdies können verbunden damit und abhängig von den sonstigen Einkommens- und Vermögensverhältnissen auch steuerliche Effekte erzielt werden. Gegebenenfalls zu erwartende Steuerersparnisse können wiederum zur Erhöhung der Tilgungsquote herangezogen werden, um schneller schuldenfrei zu werden.

Auch Fördermittel können und sollten bei der energetischen Planung eines Bauvorhabens eine Rolle spielen.

Je nachdem, welche unterschiedlichen Anforderungen ein Bauvorhaben in energetischer Hinsicht erfüllt, können unterschiedlich hohe Fördermaßnahmen beantragt werden.

Grundsätzlich gilt es in diesem Bereich, sehr genau zu ermitteln, in welchem Verhältnis Mehraufwand einerseits und Fördermittel andererseits zueinander stehen.

Überdies eignet sich Immobilieneigentum – ob selbst genutzt oder vermietet – gerade in Zeiten eines angeschlagenen Rentensystems sehr gut zur Ergänzung der Altersvorsorge.

Ziel ist es dabei idealerweise, die Immobilie spätestens mit Erreichen des Rentenalters schuldenfrei zu bekommen. Denn insbesondere mietfreies Wohnen in einer schuldenfreien Im-



GASTBEITRAG

moblie entlastet das Renteneinkommen unmittelbar, ist steuerfrei und stellt überdies sicher, dass bei unvorhergesehenem Bedarf Vermögensreserven verfügbar sind.

Alle angesprochenen Punkte wirken sich auf die Immobilienfinanzierung aus und sollten detailliert in ein Finanzierungskonzept einfließen. Bei der Finanzierung an einer Stelle schraube mehr und an einer anderen vielleicht weniger zu drehen, setzt profunde Kenntnisse des Finanzierungsmarkts voraus. Durch geschickte Nutzung der verschiedenen Möglichkeiten können Bauherren und Immobilienkäufer sehr nennenswerte Beträge sparen.

Das 5-köpfige Team der KreditManufaktur Bodensee in Überlingen, alles ausgebildete Bankfachleute mit zusammen weit mehr als 100 Jahren Berufserfahrung, ist auf die Planung und Umsetzung intelligenter Finanzierungskonzepte spezialisiert.



BARBARA AUER-WACHSMUTH
Bankkauffrau und Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten, ist Geschäftsführerin der KreditManufaktur Bodensee GmbH, Überlingen, mit 25 Jahren Erfahrung im Finanzierungsgeschäft, Schwerpunkt Bauen und Immobilien.
www.kreditmanufaktur-bodensee.de