

Jetzt Immobilie kaufen, verkaufen, finanzieren?

Kurzvortrag zum Unternehmerfrühstück am 6. Mai 2017

Preissteigerung in Berlin und anderen Großstädten ab 2013

Bodenrichtwerte +50% bis +400% (z.B. Weißensee)

Einfamilienhäuser +50%

Eigentumswohnungen: +50%

Mehrfamilienhäuser: von 14/15-fache Jahresmiete auf 25-fache - bis zu 35-fache Miete
unter dem Strich vielleicht noch etwas mehr als 2% Rendite

Mieten: +25%

(pauschale durchschnittliche Steigerungen)

Gründe für Preissteigerungen und Folgen

Gründe:

- Zuzug in die attraktiven Großstädte wie Berlin (Zunahme der Bevölkerung)
- extrem niedriges Zinsniveau:
 - kaum Rendite bei Geldanlagen
 - sehr geringe Finanzierungskosten

Wie hoch ist der Anteil der beiden Gründe an der Preissteigerung?

Wahrscheinlich Fortsetzung der Zunahme der Bevölkerung in Berlin (Bevölkerung in Deutschland insgesamt wird aber abnehmen)

Wann wandelt sich in welchem Maße das Zinsniveau? Zinssteigerungen werden kommen!

USA: Notenbank hat erste Schritte nach oben getan

Europa: Noch keine Ankündigung der EZB. Weiterhin schwache wirtschaftliche Entwicklung in anderen Euroländern. Ungelöste Staatsverschuldungen in Griechenland, Italien...

Prognosen der Volkswirtschaftler gehen auseinander:

1. schon in 2017 werden die Zinsen ansteigen
2. frühestens ab Mitte 2018 wird es nennenswerte Zinssteigerungen geben

Kaufen oder verkaufen?

Anlageimmobilie

Bei Kauf nicht außer Acht lassen: Nebenkosten von 8% + Makler. Bei Rendite von etwas über 2% p.a. müssen also erstmal 3-4 Jahre vergehen, um die Nebenkosten hereinzuholen.

Wenn Zinsen steigen, müssen die Preise tendenziell sinken. Immobilien müssen als risikobehaftete Geldanlage einen Renditevorteil gegenüber Wertpapieren wie Bundesanleihen haben.

Wertverluste könnten nur durch höhere Mieten ausgeglichen werden. Mieten u.a. durch Mietpreisbremse der politischen Einflussnahme ausgesetzt.

Eigene Prognose: Preise werden im Allgemeinen wieder sinken, wenn Zinsen steigen.
→ Das bedeutet schwache laufende Mietrendite und hohe Gefahr eines Wertverlustes.

Beim Kauf noch stärker auf angemessenen Preis im Vergleich zur Miete und Zustand der Immobilie achten. Eigenes Know-How oder Hilfe in Anspruch nehmen.

Verkaufen? Nahezu jede Immobilie in einigermaßen guter Lage müsste in den letzten 4 Jahren einen Wert erreicht haben, der über dem Einstiegspreis liegt. Ist die Spekulationsfrist von 10 Jahren abgelaufen, sollte man sehr ernsthaft einen Verkauf prüfen.

Wertgewinne realisieren. Erlös (auch nahezu unverzinst) beiseitelegen und später neu investieren (Wertpapiere oder neue Immobilienchance).

Eigene Wohnimmobilie

Wichtiger Faktor: Finanzierungsrate im Vergleich zur Miete

Mieten werden in Berlin weiter steigen.

Wegen des niedrigen Zinsniveaus können die höheren Preise dennoch finanziert werden.

Wenn es in die Lebensplanung passt und die langfristige Nutzungsabsicht besteht, spricht heute nichts gegen den Kauf oder Neubau eines Hauses oder Eigentumswohnung zum eigenen Einzug. Risiko des Wertverlustes hinnehmbar, wenn man zu angemessenen Kosten wohnen kann.

Derzeit extrem wichtig: Finanzierung sicher aufstellen.

Gewerbeimmobilie

Auch Büro- und andere Gewerbeimmobilien werden in Berlin knapper.

Bei Vermietungsabsicht gilt daher das Gleiche, wie zu Anlageimmobilien gesagt. Aber immer das höhere Risiko bei gewerblicher Nutzung berücksichtigen. Laufzeit von Mietverträgen und Bonität der Mieter spielen eine ungleich höhere Rolle.

Immobilien zur Nutzung im eigenen Unternehmen: Ist die Immobilie elementar für den Betrieb und wird sie voraussichtlich langfristig genutzt, ist ein Kauf oder Bau wegen der günstigen Finanzierungsmöglichkeiten eine sinnvolle Investition.

Finanzierung

Das niedrigste Zinsniveau aller Zeiten!

Grundsätzlich große Finanzierungsbereitschaft bei den Banken für Private und Unternehmen. Zusätzliche Möglichkeiten für Unternehmen durch Fintechs, die Kredite von Investoren vermitteln. Die Prüfungsgrundlagen sind aber sehr ähnlich den Banken.

Formaler Aufwand hat weiter zugenommen. Prüfung nach festen, programmierten Standards wird mehr. Die Einschätzung der Menschen in den Banken wird immer weniger wichtig.

Bei privaten Immobilienfinanzierungen hat sich die Finanzierungslage in einigen Konstellationen durch die seit gut einem Jahr geltenden Gesetzesänderungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verschlechtert, insbesondere:

- Prüfung nicht nur der aktuellen Einnahmen-Ausgabenrechnung sondern auch bei Renteneintritt (oder anderen Veränderungen während der Laufzeit)
- Ein möglicher Verkaufserlös aus der Immobilie darf nicht oder jedenfalls nicht wesentlich die Kreditgewährung rechtfertigen.

Weitere Änderungen: Mehr Aufklärung= mehr Papier/Text auch zu Randthemen. Zusätzliche Gewerbeerlaubnis für Darlehensvermittler und Eintragung ins Vermittlerregister.

Absicherung der Finanzierung:

- Lange Zinsbindung: Auch wenn 15 Jahre ca. 0,5% p.a. und 20 Jahre 0,75% p.a. mehr Zinsen kosten, die Zinssicherheit ist damit trotzdem günstig bezahlt.
- Oder Absicherung des Zinserhöhungsrisikos durch Bausparvertrag (Kosten mit Zinsbindung vergleichen)
- Höhere Tilgung (eine 1%ige Annuitätentilgung bedeutet bei heutigem Zinsniveau eine Laufzeit von 60 Jahren)

Vorbereitung der Finanzierungsanfrage wichtiger denn je:

- Zahlenwerk frühzeitig auf Finanzierungskriterien der Bank(en) ausrichten
- vollständige Unterlagen, um Ablehnung oder Zeitverlust zu vermeiden
- Vorprüfen, bei welcher Bank die Finanzierung machbar ist, und wo es voraussichtlich die besten Konditionen geben wird.

Selbstständige und Unternehmer sind bei der privaten Immobilienfinanzierung weiter benachteiligt gegenüber Beamten und Angestellten: weniger Auswahl, teilweise höhere Zinssätze, längere Bearbeitungszeiten.

Anschlussfinanzierung: auslaufende Zinsbindung in den nächsten Jahren (bis zu ca. 4 Jahre im Voraus) oder gesetzliche Kündigungsmöglichkeit nach 10 Jahren → in den nächsten Wochen Zins für Anschlussfinanzierung sichern und der Zinserhöhung zuvorkommen! (Ratenreduzierung oder Laufzeitverkürzung)

Rat: Darlehensvermittler mit Angebot von vielen Banken in Anspruch nehmen. Beraten lassen. Diese kostet nichts oder sehr geringe Beträge im Vergleich zu den möglichen Auswirkungen.

Finanzierungsexperte und Immobiliendarlehensvermittler:

Thomas Kattenbaum

-Faire Finanzierungen-

Intzestr. 18, 12277 Berlin

Tel. 030/72016335

info@thomas-kattenbaum.de

www.faire-finanzierungen.de