

Allgemein stellt sich jedem die Frage, wie er eine vernünftige Altersvorsorge und Absicherung seines Vermögens auf lange Sicht erreichen kann. Bekannt ist, dass die alleinige Altersvorsorge durch Renteneinzahlungen nicht mehr dazu geeignet ist den gewohnten Lebensstandard auch im Rentenalter zu erhalten. Die Riester-Rente und der Rat für mehr Eigeninitiative bei der Altersvorsorge wurde allgemeiner Standard. Finanzberater haben seither einen höheren Stellenwert, denn nun ist die Absicherung im Alter ein Thema geworden was jedermann angeht. Wer weiß bei der Vielfalt des Angebotes noch wie er sein Geld vernünftig und sicher anlegen kann? Wer weiß schon welchen Einfluss die Inflation auf heutige Geldanlagen hat und wer kann abschätzen, wie sich die Inflation entwickeln wird?

So kompliziert, wie es einem bezogen auf die allgemein wirtschaftliche Lage und die verschiedensten Geld-Anlagemöglichkeiten vorkommt, ist es zum Glück gar nicht. Die Variable „Inflation“ wird hier zur Konstanten mit der man sich bei einem geschickten Immobilienerwerb auf jeden Fall auf der sicheren Seite befindet. Für selbstgenutzte Immobilien rechnen sich die Faktoren 'erhöhte Lebensqualität' und 'erhöhtes Sicherheitsgefühl' sowieso als stärkstes Plus. Außerdem bieten immer mehr Kreditgeber die Wahl eines variablen Tilgungssatzes an, der einem erlaubt, die Tilgungsraten während der Zinsbindungsfrist, zwei bis drei Mal zu verändern. Eine optimale Abzahlungsanpassung für wechselnde privatwirtschaftliche Verhältnisse wird möglich und ein Unsicherheitsfaktor für langjährige Hypothekenverpflichtungen wird damit eliminiert.

Wie profitiert man nun als Immobilien- Investor an der Inflation?

Die Inflation betrug in den letzten 50 Jahren im Schnitt rund 2,5 Prozent. Wenn ich also heute 50.000 Euro zu 2 Prozent Zinsen bei der Bank anlege, verliere ich pro Jahr 0,5 Prozent an Kaufkraft. Meine bei der Bank angelegten 50.000,- Euro wären in 20 Jahren auf 74.297,37 Euro angewachsen und hätten mir einen Zinsertrag von 24.297,37 Euro erwirtschaftet.

Geht man davon aus, dass in 20 Jahren mein Bargeld von 74.297,37 Euro durch die Inflationsrate von 2,5 Prozent einen Wertverlust von 28.955,84 Euro erfährt, dann bleibt eine Kaufkraft von 45.341,53 Euro übrig.

Wenn ich jedoch eine Immobilie für 200.000 Euro erwerbe und meine 50.000 Euro Kapital dort einzahle, dann habe ich schon bei einer geringen Inflationsrate von 2 Prozent einen Wertzuwachs von 97.000 Euro in 20 Jahren. Bei einer angenommenen Durchschnitts- Inflationsrate von 2,5 Prozent wäre es schon ein Wertzuwachs von 127.723,29 Euro.

Ein wichtiger Faktor ist die Tatsache, dass Mieten und Kaufpreise ständig ansteigen und Immobilien im Allgemeinen nicht den gleichen Wertverlust erfahren wie Bargeld. Laut einer Langfrist-Studie von BulwienGesa stiegen die Mieten und Kaufpreise seit 1975, vor allem in Westdeutschland, stärker als die Inflation. Allgemein sind die Preise für Wohnimmobilien seit 1975 um 3,1 Prozent gestiegen, in besseren Lagen sogar noch mehr.

Doch nun noch einmal zu einem konkreten Beispiel. Vorausgesetzt wird ein Hauskaufspreis von 200.000 Euro. Gerechnet wurde mit monatlichen Hypothekenbelastungen von 839,- Euro für einen 130.000 Euro Kredit über 20 Jahre (siehe Tabelle Annuitätenberechnung untenstehend und links im Balken). Die Hypothek rechnet sich mit einem Zins von 4,75 Prozent plus 3 Prozent Tilgung. Bei einer monatlichen Belastung von 839,- Euro ist die Immobilie schon nach 20 Jahren komplett getilgt und hat einen Wert von 297.000 Euro (bei einer

angenommenen Wertsteigerung von 2 Prozent. Bei einer Wertsteigerung von 3 Prozent wären es sogar 361.000 Euro) Der monatliche Aufwand von 839,- Euro entspricht einem Mietpreis von 7,60 Euro pro Quadratmeter, ohne jegliche Mietsteigerung. Immobilien zu diesem Preis- Leistungsverhältnis sind derzeit zu bekommen.

Das hier veranschlagte Mietenniveau von 7,60 Euro pro Quadratmeter entspricht eher dem Durchschnitt und deutet darauf hin, dass durch den Erwerb von Assetklasse Immobilien oder Wohnimmobilien in beliebten Wohnlagen, die Mietpreisgestaltung noch eine viel höherer Gewinnspanne ermöglicht.

Wie errechnen sich die Kredite über einen längeren Zeitraum

Die wenigsten Kredite werden mit nur einer Zinsfestschreibung abgewickelt. Die gängigen Kreditverträge belaufen sich auf einen Zeitraum von 5-10 Jahre. Entsprechend können sie mit der vorliegenden Tabelle bis zu drei unterschiedliche Festschreibungen abdecken. Dabei kann sogar eine tilgungsfreie Phase berücksichtigt werden, die beispielsweise bei Förderkrediten für selbstgenutzte Immobilien gewährt wird.

Dieser Annuitäten- Rechner wird von dem Online Portal www.hauskauf.de für jeden Interessierten kostenlos zur Verfügung gestellt, damit er problemlos die unterschiedlichen Kreditangebote der Banken und seine eigenen Finanzierungsvorstellungen miteinander abwägen kann. (Die weißen Zahleneingabefelder sind für die individuellen Vorgaben und die hell orangefarbenen Zahlenfelder sind die Berechnungsfelder des Annuitäten- Rechners).

Je geringer die Laufzeit eines Kredites ist, desto besser für den Investor. Wenn möglich, versucht man eine Hypothekenlaufzeit von ca. 20 Jahren einzuplanen. Die zurzeit niedrigen Festzinsangebote von 4,75 Prozent sind dafür schon mal eine gute Voraussetzung. Wichtig ist auf jeden Fall, dass die Mieterträge den Kapitaldienst decken.

Mehrstufige Annuitätenberechnung:

Darlehensberechnung mit Zinsbindung		
Kreditbetrag	130.000,00	Euro
Disagio	0,00	Prozent
Bearbeitungsgebühr	0,00	Prozent
Auszahlungsbetrag	130.000,00	Euro
Zinsbindung	20	Jahre
Zinssatz	4,75	Prozent
Tilgungssatz	3,00	Prozent
Anzahl der Raten	12	pro Jahr
Ratenhöhe (= Zins + Tilgung)	839,58	Euro pro Monat
Stand bei Ende der Zinsbindung		
Restschuld	202,64	Euro
Effektivzins	4,85	Prozent
Darlehensberechnung mit Zinsbindung		
Kreditbetrag	202,64	Euro
Disagio	0,00	Prozent
Bearbeitungsgebühr	0,00	Prozent

Auszahlungsbetrag	202,64	Euro
Zinsbindung	5	Jahre
Zinssatz	3,00	Prozent
Tilgungssatz	4,00	Prozent
Anzahl der Raten	12	Pro Jahr
Ratenhöhe(= Zins + Tilgung)	1,18	Euro
Stand bei Ende der Zinsbindung		
Restschuld	158,97	Euro
Effektivzins	3,04	Prozent

Faktoren der Wertsteigerung

Wer heute baut, hat es selber in der Hand über den Wertzuwachs seiner Immobilie, maßgeblich zu bestimmen. Der Standortfaktor ist nicht alleiniger Wertzuwachs- Garant. Bei älteren Immobilien hat sich gezeigt, dass wenn gute Bausubstanz und harmonisches Design zusammen kommen, diese Immobilien trotz Altersmerkmalen nicht ihren Reiz verlieren, sonder zu begehrten Liebhaber- Objekten stilisieren. Ein sehr wichtiger Faktor bei steigenden Energie- und Heizkosten ist natürlich Ökologische, Ökonomische und Ästhetische Aspekte, in einem Gesamtkonzept zu vereinen. Hier ist ein Angebotsvergleich zwingend, damit man eine solide Finanzierung mit einem modernen Baukonzept vereinen kann. Besonders Niedrigenergiehäuser und Immobilien, die auf ökologische Bauweise Rücksicht nehmen, entsprechen dem Zeitgeist, der Ressourcen schonendes Bauen propagiert und der verantwortliches Verhalten auf lange Sicht und für das Wohl unserer Gesellschaft mit einbezieht.

Auf alle Fälle wächst der Wert der Immobilie allein unter dem Aspekt der Teuerungsrate. Alles andere ist eine zusätzliche Wertsteigerung, die man als umsichtiger Bauherr mit einbinden kann.

Eine Tabelle veranschaulicht hier am besten welcher Wertzuwachs in welchem Zeitraum durch die Teuerungsrate erreicht werden kann und verschafft hier einen klareren Überblick.

Entwicklung eines Immobilienwertes unter Berücksichtigung der Teuerungsrate

Kaufpreis: 200.000,- Euro

Verkaufspreisentwicklung bei einer angenommenen Teuerungsrate von:

Jahr nach Anschaffung/ Teuerungsrate in Prozent	2%	3%	4%	5%	8%	10%
1	204.000,00 €	206.000,00 €	208.000,00 €	210.000,00 €	216.000,00 €	220.000,00 €
2	208.080,00 €	212.180,00 €	216.320,00 €	220.500,00 €	233.280,00 €	242.000,00 €
3	212.241,60 €	218.545,40 €	224.972,80 €	231.525,00 €	251.942,40 €	266.200,00 €
4	216.486,43 €	225.101,76 €	233.971,71 €	243.101,25 €	272.097,79 €	292.820,00 €
5	220.816,16 €	231.854,81 €	243.330,58 €	255.256,31 €	293.865,62 €	322.102,00 €
6	225.232,48 €	238.810,46 €	253.063,80 €	268.019,13 €	317.374,86 €	354.312,00 €
7	229.737,13 €	245.974,77 €	263.186,36 €	281.420,08 €	342.764,85 €	389.743,40 €
8	234.331,88 €	253.354,02 €	273.713,81 €	295.491,09 €	370.186,04 €	428.717,70 €
9	239.018,51 €	260.954,64 €	284.662,36 €	310.265,64 €	399.800,93 €	471.589,50 €
10	243.798,88 €	268.783,28 €	296.048,86 €	325.778,93 €	431.785,00 €	518.748,40 €
11	248.674,86 €	276.846,77 €	307.890,81 €	342.067,87 €	466.327,80 €	570.623,30 €
12	253.648,36 €	285.152,18 €	320.206,44 €	359.171,27 €	503.634,02 €	627.685,60 €

13	258.721,33 €	293.706,74 €	333.014,70 €	377.129,83 €	543.924,75 €	690.454,2
14	263.895,75 €	302.517,94 €	346.335,29 €	395.986,32 €	587.438,72 €	759.499,6
15	269.173,67 €	311.593,48 €	360.188,70 €	415.785,64 €	634.433,82 €	835.449,6
16	274.557,14 €	320.941,29 €	374.596,25 €	436.574,92 €	685.188,53 €	918.994,6
17	280.048,28 €	330.569,53 €	389.580,10 €	458.403,66 €	740.003,61 €	1.010.894,0
18	285.649,25 €	340.486,61 €	405.163,30 €	481.323,85 €	799.203,90 €	1.111.983,4
19	291.362,23 €	350.701,21 €	421.369,84 €	505.390,04 €	863.140,21 €	1.223.181,8
20	297.189,48 €	361.222,25 €	438.224,63 €	530.659,54 €	932.191,43 €	1.345.499,9

Es kommen noch andere Faktoren begünstigend hinzu.

Wer nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist seine Immobilie mit Gewinn verkauft braucht dem Finanzamt keine Gewinnsteuer zahlen. Bei Aktiengewinnen zum Beispiel werden immer 25 Prozent vom Kursgewinn Abgeltungssteuer fällig. Eine weitere Gesetzesänderung wirkt sich positiv auf die Hypothekentilgung aus. Bei einem Riester-Spar-Vertrag kann man noch lange nach Vertragsabschluss entscheiden, ob man den Betrag für die Altersvorsorge verwenden möchte oder für den Bausparplan nutzt. Ab 2010 können Riester-Sparer ihr Kapital zu Beginn der Auszahlungsphase frei entnehmen, um Schulden für ihre selbstgenutzte Immobilie zu tilgen. Der Höchstbetrag von 10.000,- Euro entfällt.

Man gewinnt als Immobilien- Investor nicht **nur** durch die Inflation, aber man profitiert auf alle Fälle an der Inflation.

Autor: Martin Kühn, Experte für Hausbau und Hauskauf

MHM 4U GmbH

Am Sandtorkai 50, 20457 Hamburg

Telefon: 0800-0006921

Telefax: 0800-0001588

Web: www.hauskauf.de

News-Room: <http://hauskauf.mediaquell.com>