

# Lohnt sich heute noch eine Immobilie als Geldanlage?

Fragen rund um die Finanzierung des Eigenheims haben Experten bei einer SZ-Telefonaktion beantwortet

RAVENSBURG - Den Traum vom Eigenheim haben viele. Auch als Anlage in unsicheren Zeiten ist er immer wieder im Fokus. Antworten auf die wichtigsten Fragen rund um die Immobilienfinanzierung haben Melanie Jeske, Baufinanzierungsberaterin der Kreissparkasse Ravensburg, Martin Moll, Firmenkunden- und Individualkundenberater Raiffeisenbank Reute-Gaisbeuren eG, sowie Thomas Völkel, Geschäftsstellenleiter Raiffeisenbank Oberteuringen-Meckenbeuren e.G. im Rahmen der SZ-Telefonaktion beantwortet.

• **Was sind die wichtigsten Bausteine für eine Immobilienfinanzierung?** Es gibt die Möglichkeit staatlicher Förderdarlehen, beispielsweise durch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) oder durch die L-Bank. Dazu kommen Kredite von der eigenen Hausbank mit verschiedenen Zinsbindungen und Laufzeiten bis zu 30 Jahren. Sie sollten prüfen, ob ein Wohnriester Sinn machen kann. Zudem kann ein Bausparvertrag die derzeit niedrigen Zinsen langfristig sichern – hier können Sie zum Beispiel auch das Baukindergeld einbezahlen.

• **Ist es aktuell sinnvoll eine langfristige Zinsbindung von 15 bis 20 Jahre zu wählen?** Aufgrund der aktuellen Zinssituation empfiehlt es sich tatsächlich, über Teilbeträge durchaus auch längerfristige – je nach Situation bis zu 30 Jahren – Zinsbindungen zu wählen. Dies ist beispielsweise durch Kombinationsprodukte mit unterschiedlichen Laufzeiten möglich.

• **Wo und in welcher Höhe kann das KfW-Darlehen „energieeffizient Bauen“ beantragt werden?** Das KfW-Darlehen wird über die Hausbank beantragt. Pro Wohneinheit können KfW-Darlehen bis zu 120 000 EUR beantragt werden. Vor Beantragung muss die Investitionssumme allerdings durch die sogenannte Bestätigung zum Antrag von einem zugelassenen Energieberater bestätigt werden.



Viele träumen von den eigenen vier Wänden. Was bei der Finanzierung zu beachten ist, haben Experten bei der jüngsten Telefonaktion der „Schwäbischen Zeitung“ erläutert.

FOTO: UTE GRABOWSKY/IMAGO IMAGES

• **Empfiehlt es sich, Angebote von mehreren Kreditinstituten einzuholen?** Es gibt eine sehr große Anzahl von Möglichkeiten zur Finanzierung von Immobilien. Grundsätzlich empfiehlt es sich, Vergleichsangebote einzuholen. Damit es nicht zu Verwirrungen kommt, sollten maximal drei unterschiedliche Kreditinstitute angefragt werden.

• **Ich bin Rentner. Bekomme ich überhaupt noch eine Baufinanzierung?** Die rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen Jahren geändert. Heute gilt: Wenn durch die monatlichen Rentenzahlungen die Rückzahlung noch innerhalb der durchschnittlichen Lebenserwartung erfolgen kann, besteht die Möglichkeit der Finanzierung.

• **Können auch Immobilien im Ausland finanziert werden?** Um eine Immobilie im Ausland finanzieren zu können, sind werthaltige Sicherheiten, wie zum Beispiel in Form von

Grundschulden auf Immobilien in Deutschland notwendig.

• **Wir planen den Neubau eines Drei-Familienhauses. Eine Wohneinheit soll selbst genutzt und zwei Wohneinheiten sollen vermietet werden. Welche Finanzierung ist hier sinnvoll?** Bei entsprechender Bauausführung bietet sich hier ein zinsgünstiges KfW 55 Darlehen an. Jede Wohneinheit sollte darüber hinaus als eigener Baustein mit unterschiedlichen Laufzeiten finanziert werden. Die eigengenutzte Wohneinheit mit einer Laufzeit um zehn Jahre und die vermieteten Wohneinheiten mit einer langen Laufzeit zwischen 20 und 30 Jahren.

• **Wir nehmen gerade an einer Zwangsversteigerung einer Immo-**

bilie in Brandenburg teil. Finanziert ein regionales Kreditinstitut aus dem Raum Oberschwaben-Bodensee-Allgäu diese Investition? Grundsätzlich ist dies natürlich möglich. Es kann aber durchaus auch sinnvoll sein, sich mit diesem Anliegen an die Partner vor Ort zu wenden. Sie kennen den örtlichen Markt und können meist zielführender beraten.

• **Ich möchte unsere Tochter beim Bau eines Einfamilienhauses unterstützen. Kann eine Bürgschaft hier hilfreich sein?** Das ist genau zu prüfen, macht aber in den meisten Fällen keinen Sinn, da eine Bürgschaft keine Konditionsvorteile bringt. Eine Verpfändung eines Sparguthabens oder eine Schenkung von Barmitteln und damit die Erhöhung des Eigenkapitalanteils wären stattdessen Alternativen, die sich positiv auf den Zinssatz auswirken können.

• **Lohnt sich heute noch eine Immobilie als Geldanlage?** Als Investor sollten Sie genau abwägen. Zu den Vorteilen einer vermieteten Immobilie zählen die Zusatzeinkünfte durch potenziell steigende Mieteinnahmen nach Rückzahlung Ihrer Finanzierung und mögliche Steuervorteile, beispielsweise durch Abschreibungen. Bei einer Wertsteigerung ist der Gewinn bei einem Verkauf nach zehn Jahren steuerfrei. Die Anlageform gilt zwar als relativ sicher und kann eine sinnvolle Beimischung für die Altersvorsorge sein, allerdings bestehen auch Risiken. Der Wert der Immobilien kann sinken, da noch nicht abgeschätzt werden kann, wie sich die aktuelle Corona-Krise auf den Immobilienmarkt auswirken wird. Zudem ist ihr Kapital langfristig gebunden, die Mieteinnahmen sind zu versteuern und es kommen Ausgaben auf Sie für die Instandhaltung und Renovierung zu. Der Verwaltungsaufwand ist nicht zu unterschätzen und gegebenenfalls kann es zu Mietausfällen kommen, wenn der Mieter nicht hält was er anfänglich verspricht.



Martin Moll

FOTO: ALFRED WEISS



Melanie Jeske

FOTO: PR



Thomas Völkel

FOTO: PR