

Pressemitteilung

Das Eigenheim: 11 Mythen und wie es wirklich ist

Berlin, den 8.9.2015 - Schützen Immobilien vor Inflation? Hat das Eigenheim eine eingebaute Wertsteigerung? Muss im Alter keine Miete mehr gezahlt werden? Das Eigenheim ist mit vielen Mythen verbunden. Der Immobilienvermarkter Vendomo.de hat die elf häufigsten dieser Mythen aufgegriffen und Fakten gegenübergestellt.

1. Mythos: Jeder bekommt einen Kredit für Wohnimmobilien

Aktuell möchte der Staat den Verbraucher vor Risiken bei Immobilienkrediten stärker schützen. Die Prüfung der Kreditwürdigkeit soll strenger werden. Eine Kopplung der Baufinanzierung mit weiteren Finanzprodukten soll nur noch in Ausnahmefälle möglich sein. Strengere Anforderungen werden auch für die Vermittler von Baukrediten gefordert. Bereits im Jahr 2012 hatten die deutschen Banken ihre Vergaberichtlinien für Immobiliendarlehen verschärft. Im Jahr 2014 wurden die EU-Richtlinien für die Vergabe und Vermittlung von Krediten für Wohnimmobilien neu reguliert. Trotz zinsgünstiger Finanzierung werden in Zukunft die Hürden bei der Immobilienfinanzierung höher.

2. Mythos: Eigenheim schützt vor Inflation

Laut einer Forsa-Umfrage im Auftrag des IVD gab über die Hälfte der Befragten an, dass Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageformen den besten Schutz vor Inflation bilden. Jedoch geht ein Anstieg der Inflation in der Regel einher mit einem inflationsbedingten Preisverfall von Häusern und Wohnungen. Lediglich Immobilien in einer langfristig sehr guten Lage entsprechen dem realen Kapitalerhalt. Somit sind Immobilien sicher und unsicher, so merkwürdig wie das auch klingen mag.

3. Mythos: Vollfinanzierung bei Immobilien leicht möglich

Die Bauzinsen sind auf einem historisch niedrigen Stand: Bei einer Laufzeit von weniger als 5 Jahren liegt die Zinsentwicklung der letzten sechs Monate bei +/- 1 Prozent und bei einer Laufzeit von 20 Jahren bei +/- 2 Prozent. Die Bauzinsen werden auch in den kommenden Monaten niedrig bleiben. Immobilienkäufer sollten bei der Finanzierung die Zinsen +/- 15 Jahre festschreiben und eine hohe Tilgung vereinbaren. Falls Sie ohne eigenes Kapital bauen wollen, so wird die Bank nach weiteren Sicherheiten fragen und das Geschäft nur mit satten Zinsaufschlägen abwickeln. Haben Sie bereits ein Darlehen, so wird eine Vollfinanzierung fast unmöglich.

4. Mythos: Eigenheim verfügt über eine garantierte Wertsteigerung

Sie denken über den Kauf einer Immobilie nach und informieren sich über Hochglanzbroschüren und sind mit Finanzierungsexperten im Kontakt. Ein Immobilienkauf basiert auf Annahmen zur Wertentwicklung in der Zukunft. Wie lange hält eine Wertsteigerung an und ab wann hat man zu viel für die Immobilie bezahlt? Diese Fragen sind für die Ruhestandsplanung sehr wichtig und lassen sich nicht mit Annahmen über die Marktentwicklung beantworten. Vor dem Hintergrund, dass Einfamilienhäuser durchaus 40 Jahre bewohnt werden, muss die Wertentwicklung als vollkommen unsicher beurteilt werden. Nichtsdestotrotz kann man langfristige Studien heranziehen, um über Topstädte und Randlagen informiert zu sein. Der spätere Wert einer Immobilie hängt weniger von den Herstellungskosten ab, als vielmehr von den Instandhaltungsmaßnahmen und dem Tempo, in dem sich die Anforderungen an Ausstattung und Baustil ändern und neue Werte entstehen. Selbst in gefragten Städten geht der Trend nicht zwangsläufig und unbegrenzt nach oben. Langfristig lässt sich die Preisentwicklung einer Immobilie nur über die konkrete Lage eruieren und analysieren. Wenn die eigene Immobilie Teil der Ruhestandssicherung und der Ruhestandsplanung sein soll, ist ein Research zur Lage unabdingbar, um die künftige Preisentwicklung einschätzen zu können.

5. Mythos: Käufer lassen sich von den Niedrigzinsen zu mehr Risiko verleiten

Aktuell nutzen viele die anhaltende Niedrigzinsphase für eine möglichst lange Zinsbindung. Die durchschnittliche Darlehenshöhe liegt bei 178.000 €. Auch wenn die durchschnittliche Darlehenshöhe sich auf einen Hochpunkt befindet, steigen der Eigenkapitalanteil und das Haushaltseinkommen ebenfalls an. Die Standardrate liegt bei unter 500 € monatlich (Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung 03/2015). Die Haushalte gehen mit dem verfügbaren Einkommen sehr vorsichtig um. Noch immer wird mehr als 20 Prozent aus Eigenmitteln und maximal 80 Prozent über einen Bankkredit finanziert. In Deutschland werden Kredite für Wohnimmobilien restriktiver vergeben als in anderen Ländern.

6. Mythos: Die Immobilienblase kommt

Fest steht, dass seit 2010 die Preise für Wohneigentum in deutschen Großstädten um 25 Prozent gestiegen sind. Im gesamteuropäischen Vergleich warnen die Experten von Moody's vor einer Immobilienblase in Europa. In Deutschland tragen die Niedrigzinsen dazu bei, dass Experten befürchten, dass private Haushalte zu mehr Schulden verführt werden. Daher sollen Mindestanforderungen für die Kreditfinanzierung von Wohnimmobilien eingeführt werden (Mindesttilgung und Mindest-Eigenkapital). Die Debatte für eine Preisblase wird vor allem von den Sonderfällen getrieben, bei denen der Kaufpreis für eine Eigentumswohnung auf mehr als das 30-fache der Jahresmiete steigt. In Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Stuttgart, München und Berlin wird ein erhöhter Miet-Multiplikator beobachtet. Jedoch muss in die Mikrolage geschaut werden und oftmals steigt die Miete nachdem der Kaufpreis gestiegen ist. Eine bundesweite Blase muss ausgeschlossen werden. In Deutschland steigen erst seit 2008 die Preise für Immobilien langsam an.

7. Mythos: Ausländisches Kapital treibt die Preise in die Höhe

In den Großstädten kann sich leicht das Gefühl einstellen, dass Ausländer eine erhebliche Rolle spielen im Segment der Eigentumswohnungen und die Nachfrage aus dem Ausland die Preise in die Höhe treiben. Durchaus werden Zweit- und Drittwohnsitze im Luxussegment erworben. Die Immobilien werden nur wenige Wochen im Jahr bewohnt. Die Wohnungen befinden sich in abgeschirmten Neubauten mit

Doormann und Tiefgarage. Dies ist ein globales Phänomen und macht nicht einmal drei Prozent aller Umsätze mit Wohnimmobilien in Deutschland aus. Für eine Investition in Immobilien haben Wechselkurse, die weltpolitische Situation und der internationale Kapitalmarkt einen erheblichen Einfluss. Somit handelt es sich um Investitionsschübe, die jedoch schnell abebben und somit nicht langfristig die Preise erhöhen. Auch Deutsche investieren in Immobilien im Ausland und beeinflussen den dortigen Immobilienmarkt.

8. Mythos: Niedrigzinsphase sorgt für hohe Hauspreise

In der öffentlichen Meinung hat sich die Vorstellung verankert, dass die niedrigen Zinsen Investoren zu Immobilien drängen und bei niedrigen Zinsen sich mehr Menschen eine Immobilie leisten können. Jedoch hat sich der Immobilienpreis bei ganz unterschiedlichen Zinskonstellationen annähernd gleich entwickelt. Vielmehr sorgen die Einkommenssteigerungen und die Nachfrage für steigende Preise im Immobiliensegment.

9. Mythos: Immobilien werden unbezahlbar

Es hängt vor allem vom Haushaltseinkommen, der Höhe der Zinsen und dem Kaufpreis ab, ob eine Immobilie erschwinglich ist. In den vergangenen Jahren sind die Einkommen in Deutschland gestiegen, die Zinsen auf ein Rekordtief gesunken. Die Preise sind in den Metropolen gestiegen und haben sich insgesamt leicht erhöht. Seit mehreren Jahren in Folge gibt der IVD an, dass selbstgenutztes Wohnungseigentum für Deutsche selten erschwinglicher war. Am schlechtesten kann man sich eine Immobilie in München leisten, denn ein Haushalt muss 43 Prozent seines Einkommens für die Immobilienfinanzierung ausgeben. Im Gegensatz dazu müssen in Braunschweig und Bielefeld die Käufer nur 15 Prozent des Haushaltseinkommens für die Immobilienfinanzierung einplanen.

10. Mythos: Im Alter brauche ich keine Miete zahlen

Das stimmt, wenn Sie mit der Familiengründung ein Haus bauen, dann werden Sie im Alter einen Wohnsitz haben, in dem Sie keine Miete zahlen müssen. Jedoch sind die

meisten Häuser nicht altersgerecht und der Umbau einer Bestandsimmobilie zu einem barrierefreien Wohnhaus verursacht Kosten. Darüber hinaus müssen die baulichen Voraussetzungen gegeben sein. Ferner liegen Einfamilienhäuser oftmals nicht im Stadtzentrum und die Versorgung mit Lebensmitteln kann durchaus zum Problem werden. Der positive Aspekt ist, dass mit dem Eigenheim ein Wert geschaffen wurde und nach dem Verkauf eine Eigentumswohnung erworben werden kann und weiterhin keine Miete gezahlt werden muss.

11. Mythos: Mit einem Haus schaffe ich einen bleibenden Wert

Der Wert eines Eigenheims sinkt durch die Abnutzung und auch die Lage kann an Wert verlieren. Wenn nicht durch Instandsetzungsmaßnahmen das Gebäude kontinuierlich erneuert wird, dann hat ein Eigenheim nach 80 Jahren seinen Wert vollständig verloren. Eine Bank würde es als Sicherheit für einen Kredit nicht mehr akzeptieren - lediglich den Wert des Grundstücks. Im schlimmsten Fall mindert das Haus den Wert des Grundstücks.

Über Vendomo

Vendomo ist eine Vermarktungsplattform, mit der Immobilieneigentümer ihre Wohnungen und Häuser bestmöglich verkaufen oder vermieten können. Damit ist Vendomo die Alternative zum klassischen Immobilienmakler. Statt der hohen Maklerprovisionen zahlen die Kunden von Vendomo einen fairen und transparenten Festpreis von 499 Euro für die Vermietung und 1.499 Euro für den Verkauf ihrer Immobilie. Dabei setzen wir auf zentralisierte Branchenexpertise verbunden mit lokaler Immobilienexpertise und eine große Reichweite durch ein Netzwerk in ganz Deutschland.

Pressekontakt

Dr. Alexander Knuppertz

Pressesprecher

+49 (0) 173 - 601 98 73

Vendomo Deutschland GmbH

Johannisstraße 20 | 10117 Berlin | Germany

alexander.knuppertz@vendomo.de

www.vendomo.de