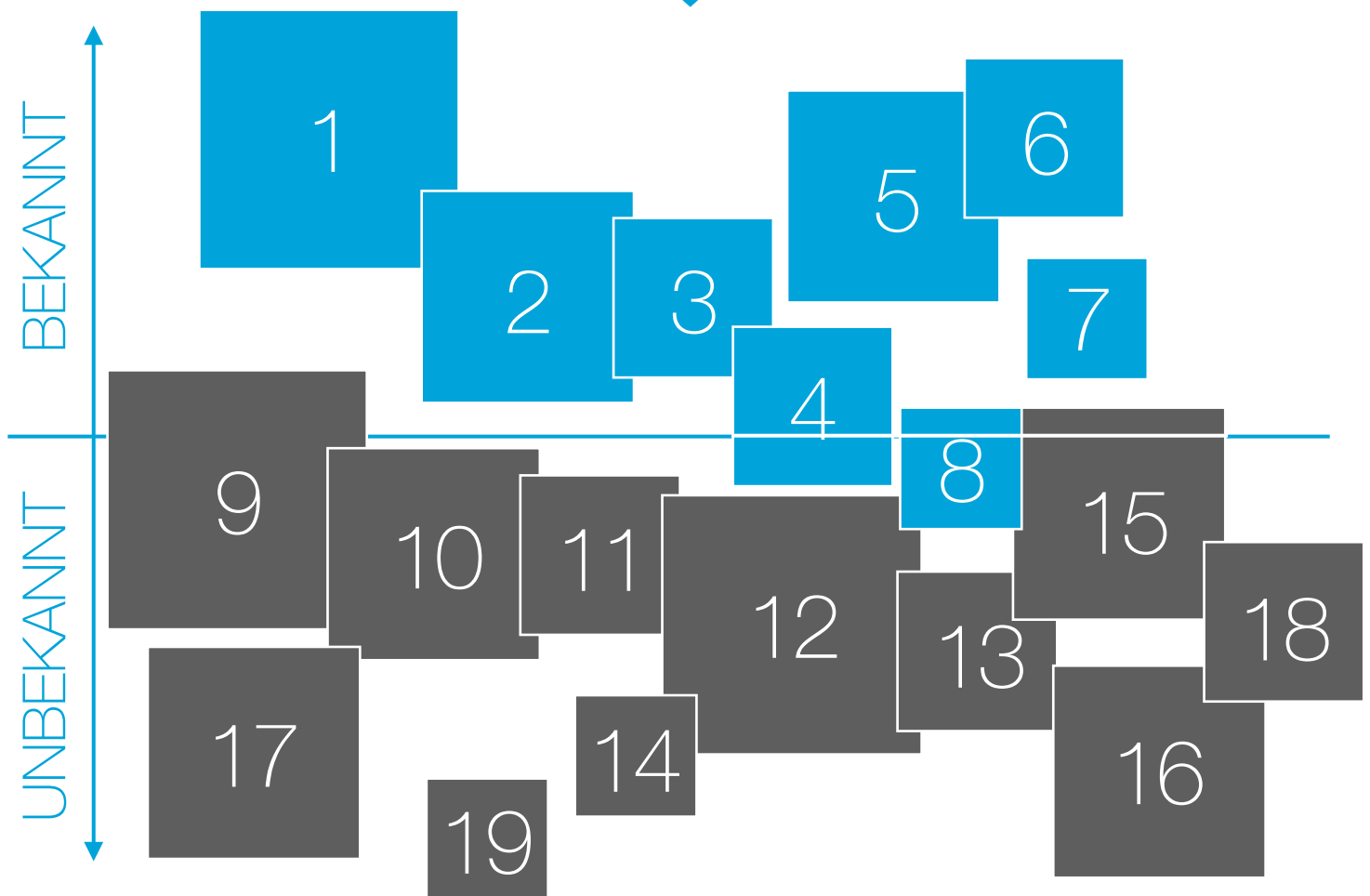


BERATUNGSLEITFADEN
IMMOBILIEN-
PLANUNG

PROGRESS
Finanzplaner

„WELCHE VOR- & NACHTEILE GIBT ES?“



1 Mietersparnis (Kaltmiete)

2 unabhängig von Mietpreisentwicklung

3 individuelle Gestaltung

4 spätere bauliche Anpassung (z.B. behinderten- oder altersgerecht)

5 „Gutes Gefühl“ - Wert der „eigenen“ vier Wände

6 Teil der Altersvorsorge

7 statistisch höheres Vermögen

8 Unabhängigkeit vom Vermieter

9 Kreditkosten

10 Kreditbindung

11 räumliche Fixierung

12 Instandhaltung auf eigene Kosten

13 Beteiligung an Infrastrukturmaßnahmen,

14 gesetzliche Vorgaben und Änderungen (Heizung, Dämmung)

15 weniger frei verfügbares Einkommen für Konsum

16 Versicherungsaufwand

17 große Belastung für Ehe/Partnerschaft

18 Zinsänderungsrisiko

19 „alles auf eine Karte“

„WIEVIEL HAUS KANNT ICH MIR LEISTEN?“

VORGABEN

$$\text{KREDIT} = \text{Netto} \times 85$$

$$\text{EIGENKAPITAL} = \text{Netto} \times 17$$

Tilgungsdauer:
max bis 25 Jahre / 50. LJ

Rate:
max 30% vom Nettoeinkommen

Nebenkosten:
20% des Kaufpreises

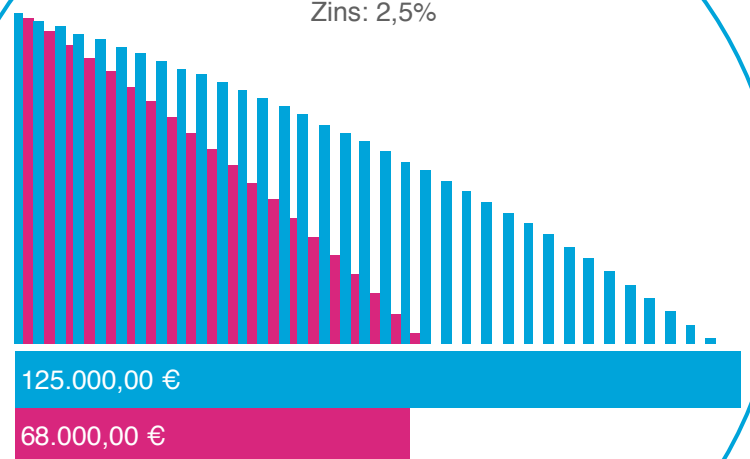
Eigenkapital:
mind. 20% (für Nebenkosten)

AUSWIRKUNG ZINSEN

Zinsaufwand = Kosten

Kredit: 300.000€

Zins: 2,5%



■ 35 Jahre

■ 20 Jahre

AUSWIRKUNG TILGUNGSDAUER

Tilgung	Sollzins		
	1,5%	2,5%	3,5%
1%	61	50	43
1,5%	46	39	35
2%	37	33	29
2,5%	31	28	25
3%	27	24	22
4%	21	19	18
5%	18	16	15
6%	15	14	13
7%	13	12	12
8%	12	11	10

NEBENKOSTEN

Haus: 300.000€

20% für ...

Grunderwerbssteuer 5% - 15.000€

Notarkosten 2% - 6.000€

Grundbucheintrag 0,5% - 1.500€

Maklerprovision 3,57 - 7,14% (5,35%) - 16.050€

Immobilienutachten - 700€

Erschließungskosten

Kosten für den Umzug

ohne
Bauherrenhaftpflicht- /
Rohbau- /
Wohngebäudevers.
+ Rücklage

„WIE WAR DAS MIT WERT- STEIGERUNG?“

Beispiele:

1. Wie entwickelt sich der Wert eines Autos im Laufe der Zeit?
2. Wie entwickelt sich der Zustand einer Wohnung im Laufe der Zeit?
3. Was bedeutet Abschreibung?

SANIERUNGSKOSTEN

	nach X Jahren	Kosten	20 Jahren	30 Jahren
Malern	5	2.500 €	10.000 €	15.000 €
Fenster+Türen	15	6.000 €	8.000 €	12.000 €
Fassade	18	10.000 €	11.111 €	16.667 €
Küche	15	10.000 €	13.333 €	20.000 €
Bad	20	12.000 €	12.000 €	18.000 €
Heizung	15	10.000 €	13.333 €	20.000 €
Dach	30	8.000 €		8.000 €
Gesamt			67.778 €	109.667 €
Instandhaltungsrücklage			mtl. 200 €	mtl. 170 €

Annahme: Haus mit 150 qm

ECKWERTE

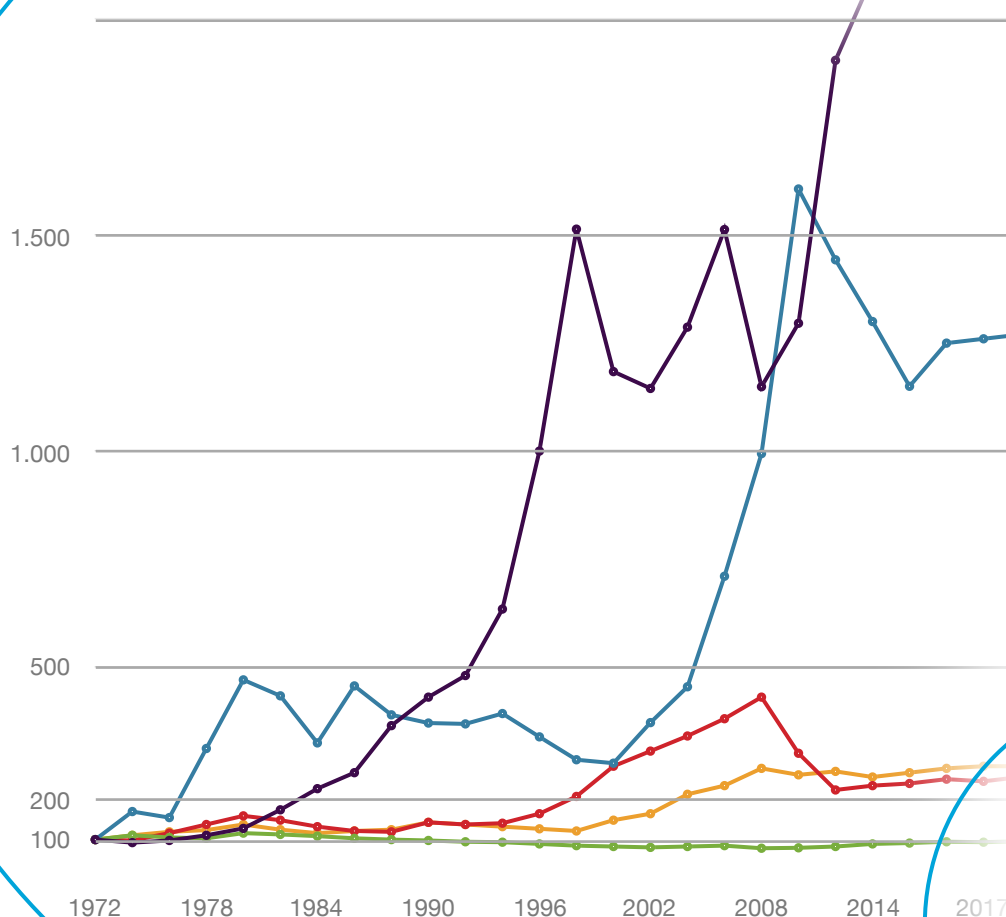
2% durchschn. jährliche
Abschreibung der
Immobilie

1% durchschnittl. jährliche
Wertsteigerung des
Grundstücks

Wertsteigerung
bei Bausubstanz
nicht möglich!
Es sind
Renovierungen
notwendig, um
Substanz
zu erhalten.

„IMMOBILIEN SIND EINE SICHERE WERTANLAGE!“

WERTENTWICKLUNG VON AKTIEN,
GOLD & IMMOBILIEN



- ◆ S&P 500
- ◆ Goldpreis
- ◆ Deutschland Immo
- ◆ Irland Immo
- ◆ Frankreich Immo

Würdest du
250 T€
Kredit aufnehmen,
um auf eine Aktie
zu setzen?

Rendite
kreditfinanzierte
Immobilien
-2,5%
bis **-6,8% p.a.**
geringe Wertsteigerung +
Finanzierungskosten +
laufende Kosten

„WELCHE RISIKEN HAT SO EINE IMMOBILIE?“

SCHEIDUNG

50%

der Ehen werden geschieden

Ehevertrag +
häufig streicheln

PFUSCH AM BAU

10-20

Mängel je Objekt

durchschnittlicher Schaden

50T€

Auswahl der Handwerker &
Bauträgers + Bodengutachten,
Bauüberwachung +
unabh. Sachverständiger
(2-6% Baukosten)

INVALIDITÄT

25%

werden berufs-/ erwerbsunfähig

15%

sind auf Grundsicherung
angewiesen

Notgroschen +
Arbeitskraftabsicherung

ARBEITSLOSIGKEIT

33%

aller Privatinsolvenzen
aufgrund
Arbeitslosigkeit

Qualifikation +
Notgroschen

TODESFALL

1

von

30

verstirbt zwischen dem 20. und 50.
Lebensjahr

Todesfallabsicherung +
Testament +
Notfallplanung

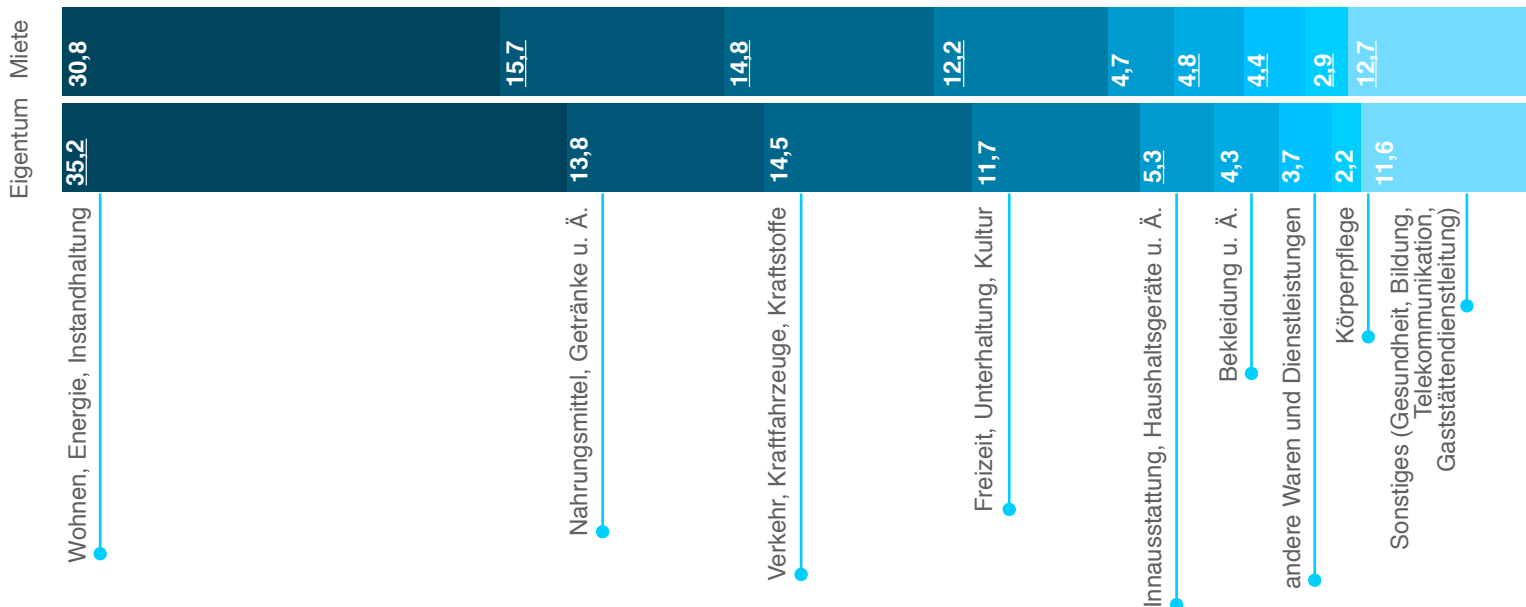
MOBILITÄT

Steigende
Anforderung an
Flexibilität
der Mitarbeiter

Qualifikation

„WAS ÄNDERT SICH NOCH MIT EINER IMMOBILIE?“

Konsumausgaben (Sachsen nach Wohnsituation in Prozent)



WOHNEN, ENERGIE,
INSTANDHALTUNG

611€
1.143€

VERSICHERUNGS-
BEITRÄGE

81€
152€

VERKEHR,
KRAFTFAHRZEUG,
KRAFTSTOFF

209€
434€

INNEN-
AUSSTATTUNG,
HAUSHALTSGERÄTE u. Ä.

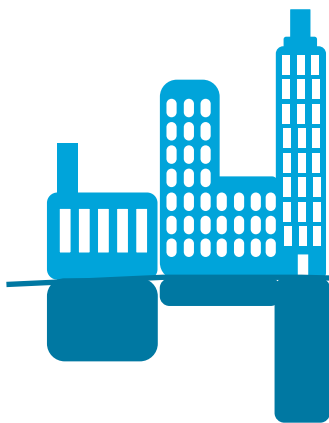
82€
179€

TILGUNG UND
ZINSEN KREDITE

80€
496€

*je Haushalt (bundesweit)
und Monat in €

„LAGE, LAGE, LAGE!“



zentrale Lage
meist wertbeständig (steigende Nachfrage)
Versorgungsnähe (Kinderbetreuung, Ärzte, Einkaufen
usw.)
Freizeitmöglichkeiten

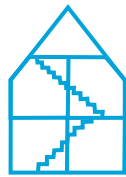
hohe Kosten
Lärm- und Umweltbelastung
Wenig Platz
schnelles und hektisches Leben
höhere Anonymität (Gemeinschaftsgefühl)



geringe Lärm- und Umweltbelastung
geringe Kosten
viel Platz
ruhigeres Leben
höheres Gemeinschaftsgefühl

Versorgung nicht in der Nähe
meist nicht wertbeständig (sinkende Nachfrage)
hohe Pendlerkosten
Freizeitmöglichkeiten

„HAUS ODER WOHNUNG?“



hoher Gestaltungsspielraum
alleiniger Eigentümer
Grundstück
Grundstückskosten
Beteiligung an Infrastruktur
alleiniger Kostenträger (Nebenkosten)



mittlere Kosten
mehrere Kostenträger
meist zentrale Lage
keine Grundstückskosten
kein Grundstück
geringer Gestaltungsspielraum
mehrere Hauseigentümer

KAUFEN (NEUBAU)

Vorgaben meist vorab erfüllt
Kosten festgelegt
ein Vertragspartner
anfangs keine Reparaturen
Vertragsänderungen schwierig
geringer Gestaltungsspielraum
Gefahr von Mängeln
Beteiligung an Infrastruktur
Grundstück notwendig

BAUEN

hoher Gestaltungsspielraum
Möglichkeit von Eigenleistungen
Baunebenkosten 20%
Gefahr von Mängeln
Zeit- und Kostenaufwand offen
Beteiligung an Infrastruktur
gesetzliche Vorgaben
Grundstück notwendig

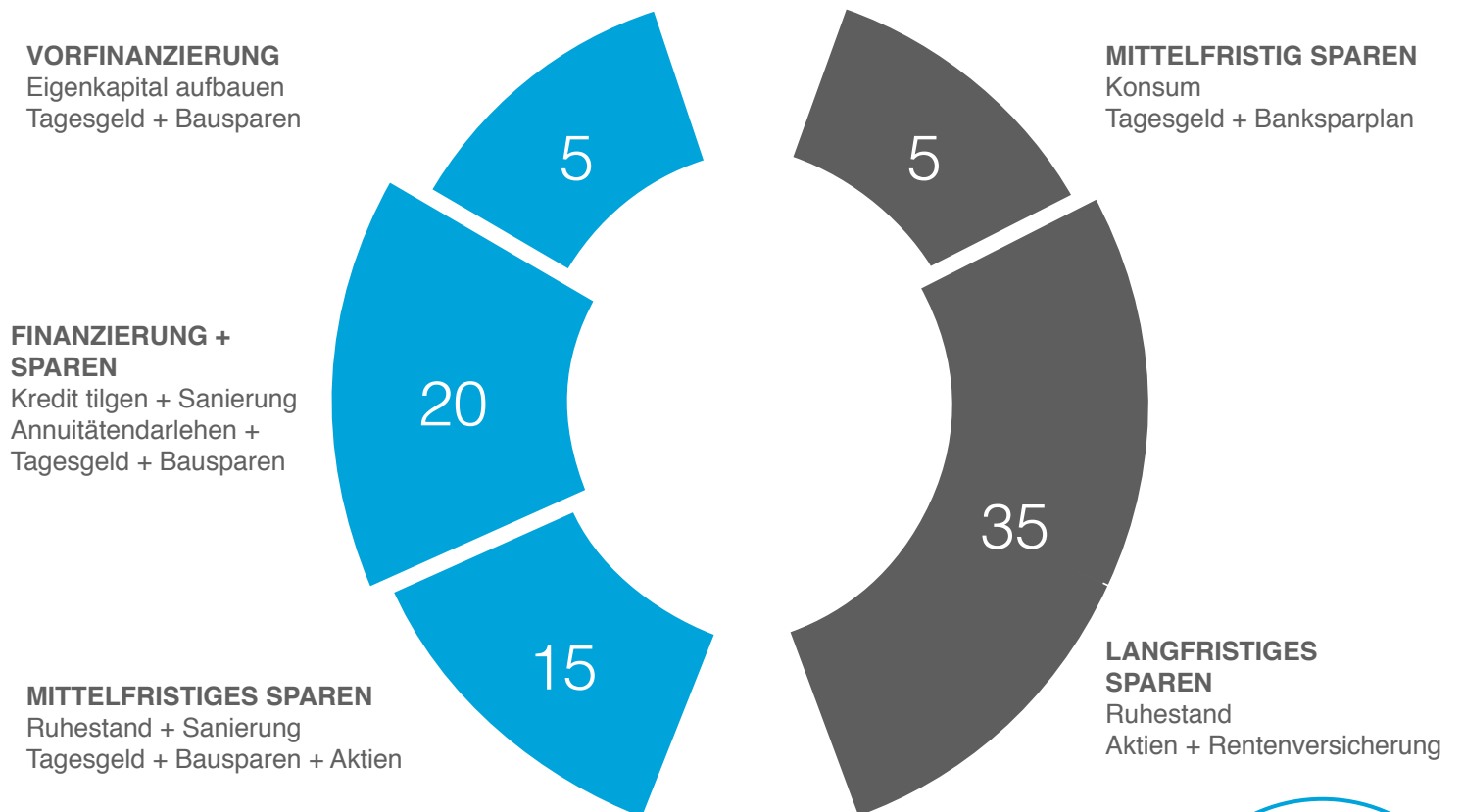
SANIEREN

bestehende Bausubstanz
Ergebnis sichtbar
meist zentrale Lagen
mittlerer Gestaltungsspielraum
(Denkmalschutz)
gesetzl. Vorgaben berücksichtigen
Gefahr von Mängeln - Gutachten
Modernisierung
Zeit- und Kostenaufwand offen

STRATEGIE

HAUS JA

HAUS NEIN



Beispiel Testphase:

1.000€ mtl. Sparbeitrag
+ 5 Jahre + 1% Zinsen
=
61.000€ Kapital

„Ist die Immobilie Teil der Altersvorsorge?

Ja, wenn:

gute kurze Finanzierung / gute Bausubstanz / gute Lage / zusätzliches Vermögen/Einkommen aufgebaut wird / Risikoabsicherung vorhanden

Nein, wenn:

schlechte Finanzierung / Scheidung / schlechte Bausubstanz / schlechte Lage / kein zusätzliches Vermögen/Einkommen aufgebaut wird / keine Risikoabsicherung vorhanden