

Ärzte Zeitung online, 19.05.2017 13:00

Vermögensaufbau

## Vermietete Immobilie macht Kauf ohne Eigenkapital interessant

**Über Vollfinanzierungen können Anleger ohne Kapitaleinsatz Wohnungen erwerben – und Zins und Tilgung aus den Mieterträgen decken.**

Von Richard Haimann

**NEU-ISENBURG.** Immobilienvermögen bilden, ohne einen Cent Eigenkapital einzusetzen – was wie ein Traum klingt, machen die niedrigen Zinsen möglich. Banken reichen günstige Hypothekenkredite über den gesamten Kaufpreis vermieteter Wohnimmobilien an vermögende Anleger mit guter Bonität aus.

Die Idee: Kapitalanleger suchen sich eine Eigentumswohnung oder gleich ein ganzes Mehrfamilienhaus, deren Mietertrag ausreicht, um Zins und Tilgung des Kredits zu bedienen. "Dies ist häufig eine Option für Gutverdiener, wie Ärzte, die ihr Kapital bereits solide investiert haben, aber zusätzlich noch Grundeigentum erwerben wollen", erklärt Andreas Görler, Anlagestratege bei der Berliner Vermögensverwaltung Wellinvest.

Üblicherweise verlangen Banken, dass die Kunden 20 Prozent des Kaufpreises sowie die Erwerbsnebenkosten aus Maklercourtage, Grunderwerbsteuer, Grundbuch- und Notargebühr aus eigenen Mitteln stemmen. Die Zinssätze für solche Hypothekenkredite mit zehnjähriger Zinsbindung liegen derzeit bei rund 1,4 Prozent, hat der Finanzierungsvermittler Interhyp ermittelt.

### **Wertpapierportfolio als Sicherheit**

"Stellen Käufer als Sicherheit ein Wertpapierportfolio oder eine Kapitallebensversicherung, die die Nebenerwerbskosten und 20 Prozent des Kaufpreises decken, bieten Banken und Sparkassen Vollfinanzierungen zu identischen Zinskonditionen", sagt Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. Ein Arzt, der ein Wertpapierdepot über 60.000 Euro besitze, könne ohne Eigenkapitaleinsatz den Kauf einer Eigentumswohnung im Wert von rund 200.000 Euro zu den aktuell niedrigen Zinssätzen finanzieren.

"Damit das Geschäft aufgeht, muss die Immobilie genügend Miete abwerfen, um neben den Zinskosten auch noch eine ausreichende Tilgung des Darlehens zu ermöglichen", sagt Vornholz. "Um schnell von den Schulden herunterzukommen, sollte die Tilgungsrate mindestens zwei Prozent betragen." Zudem sollten die Mieteinnahmen so hoch sein, dass jedes Jahr 0,5 Prozent des Kaufpreises der Immobilie für spätere Reparaturen angespart werden könne. "Vollfinanzierer sollten daher Immobilien erwerben, deren jährlicher Mietertrag mindestens vier Prozent des Kaufpreises entspricht", rechnet der Immobilienökonom vor.

Mit neuen Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern in besten Großstadtlagen ist das kaum noch zu schaffen. "Die Preise dieser Objekte sind durch den Immobilienboom der vergangenen Jahre deutlich stärker gestiegen als deren Mieten", so Reiner Braun, Geschäftsführer der Berliner Forschungsgesellschaft Empirica. Hingegen seien an den Rändern der Großstädte sowie in mittelgroßen Universitätsstädten wie Göttingen, Jena, Münster oder Regensburg noch

Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser zu finden, die Renditen von 4,5 und mehr Prozent abwerfen, weiß Vornholz. Wohnimmobilien in kleineren Städten sind zwar noch rentierlicher. Dort seien Investments aber riskant. Vornholz: "Viele kleine Städte schrumpfen." Deshalb könnte es eines Tages schwer werden, Mieter zu finden – oder die Immobilie wieder zu verkaufen.

### **Risiko Zinswende**

Gefahr droht dem Geschäftsmodell bei einer Zinswende: "Steigen die Zinsen bis zur Refinanzierung stark, kann es problematisch werden", sagt Anlagestrategie Görler. Dann könnten die Mieterträge nicht mehr reichen, um Zins und Tilgung beim Anschlusskredit zu bedienen. "Davor können sich Käufer schützen, indem sie ein Darlehen mit 20-jähriger Zinsbindung aufnehmen", rät Vornholz. Die Zinssätze solcher Kredite betragen zwar 1,92 Prozent und mehr. "Dafür sind nach 20 Jahren die Schulden so stark geschrumpft, dass die Anleger einen Zinsanstieg nicht mehr fürchten müssen". Sie müssen in diesem Fall jedoch auf eines achten, so der Bochumer Ökonom: "Die Mietrendite der Immobilie muss mindestens 4,5 Prozent betragen, um Zinsen, Tilgung und Instandhaltungsrücklage zu erwirtschaften."

Copyright © 1997-2016 by Springer Medizin Verlag GmbH